

# かごしまコンパクトなまちづくりプラン

〈立地適正化計画〉  
改定版



本市では、人口減少と少子高齢化が進むなか、誰もが安心、快適に生活できるまちを実現するため、「住まい」や「生活利便施設（商業施設、医療施設、金融施設、公共施設等）」がまとまって立地し、バスなどの公共交通によりこれらの施設に行くことができるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの考えでまちづくりを進めることを目的とした『かごしまコンパクトなまちづくりプラン（立地適正化計画）』を策定し、コンパクトなまちづくりに向けた取組を進めます。

## 立地適正化計画について



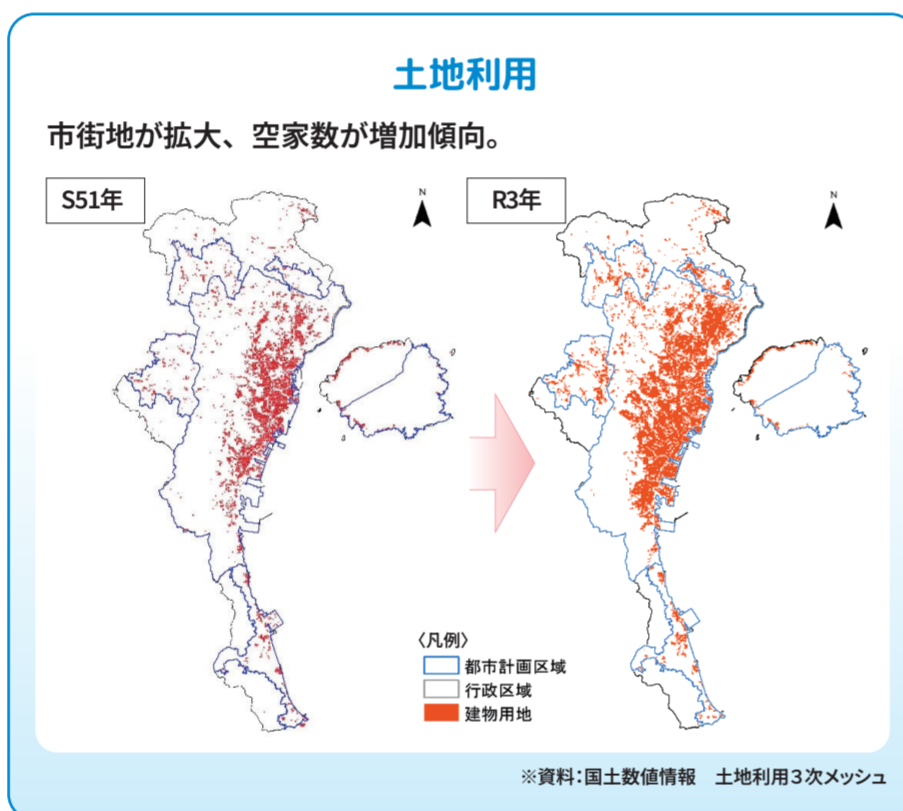
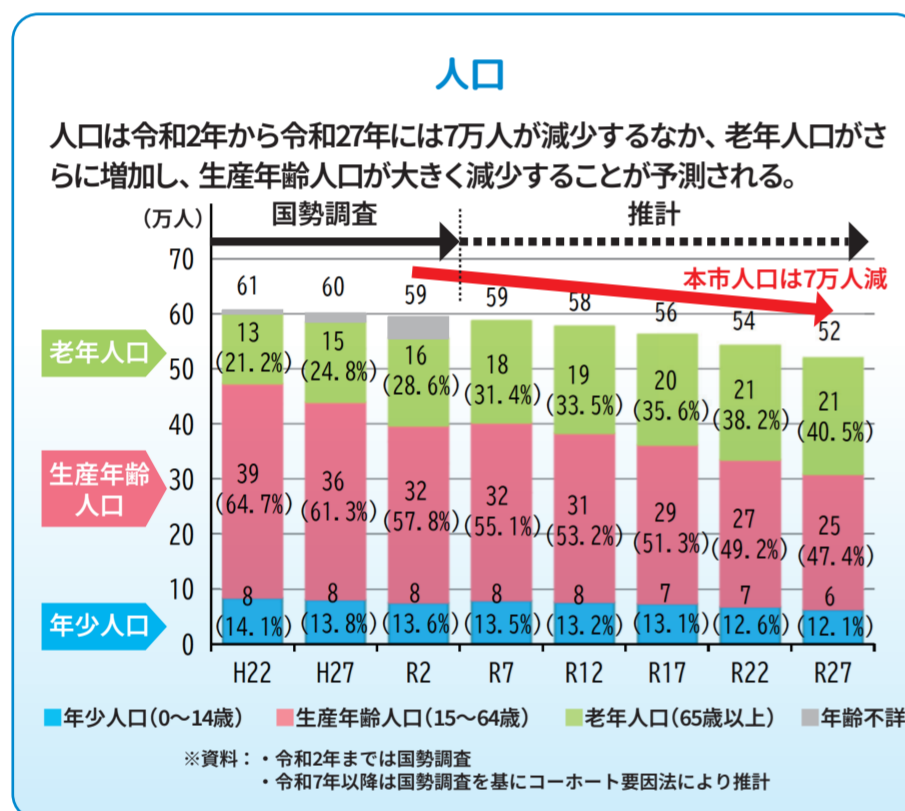
- 平成26年に都市再生特別措置法が改正され、コンパクトなまちづくりを進めていくための「立地適正化計画」を、市町村が策定できるようになりました。
- 立地適正化計画には、居住を誘導する区域や、生活利便施設を誘導する区域などを定めます。
- 本市の立地適正化計画は「かごしまコンパクトなまちづくりプラン」という名称で進めています。

鹿児島市

平成29年3月 策定  
令和 6年3月 改定

## 2 まちづくりの方向性

### 現状及び将来予測



<h4>公共交通</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>●路線バスの利用者数は、年々減少し、日常生活の交通手段維持・確保のため、多くの費用を市が負担している。</li> </ul>	<h4>経済活動</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>●商品販売額、事業所、従業員数は減少傾向。</li> </ul>	<h4>地価</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>●市街地における固定資産税は大きな割合を占めるが地価は減少傾向。</li> </ul>	<h4>財政</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>●本市の財政（歳出）において福祉や医療に係る費用の割合が増加。</li> </ul>
---	---	--	---

### 将来予測される社会情勢 人口減少・超高齢社会

- 将来、本市人口が7万人減少
- 65歳以上人口割合が増加
- 0～64歳人口割合が減少

### このままだと...

- 人口減少に伴い、まちがうすく広がり、日常生活に必要な地域の施設の撤退や、中心市街地の活力・にぎわいが失われる恐れがあります。
- 人口減少による公共交通利用者の減少に伴い、運行本数の減少などサービス水準の低下が懸念されます。
- 今後、道路や下水道などの老朽化が進み、改修などに必要な経費の増加が見込まれることから、市の財政状況はさらに厳しさを増します。

### まちづくりの方向性：「歩いて暮らせるまちづくり」

- ①利便性の高いまちを維持するために、中心市街地等に大規模な商業施設などを集積するとともに、地域生活拠点や団地核を基本として、生活利便施設を集約し、一定の人口密度を維持しながら歩いて暮らせる生活圏の形成を図ります。
- ②成熟した持続可能な都市づくりに向け、都市経営の観点から、コンパクトで暮らしやすく安全な市街地の形成に向けた土地利用の促進を図ります。
- ③中心市街地等にある施設に誰もがが行けるようにするため、各地域の特性に応じた公共交通を確保し、地域の拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの形成を図ります。



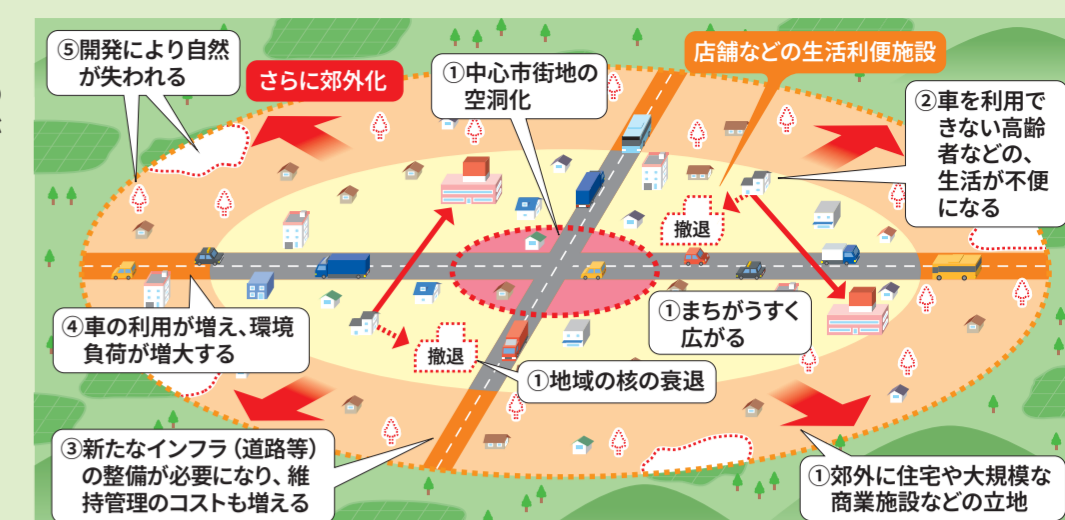
※中心市街地等、地域生活拠点、団地核・・・「第二次かごしま都市マスタープラン」で位置付ける拠点

## 1 コンパクトなまちづくりの必要性

### これまでのまちづくり

人口減少と少子高齢化が進む社会において、これまでの人口増加・都市の拡大成長を前提としたまちづくりを続けた場合、以下の問題が発生する恐れがあります。

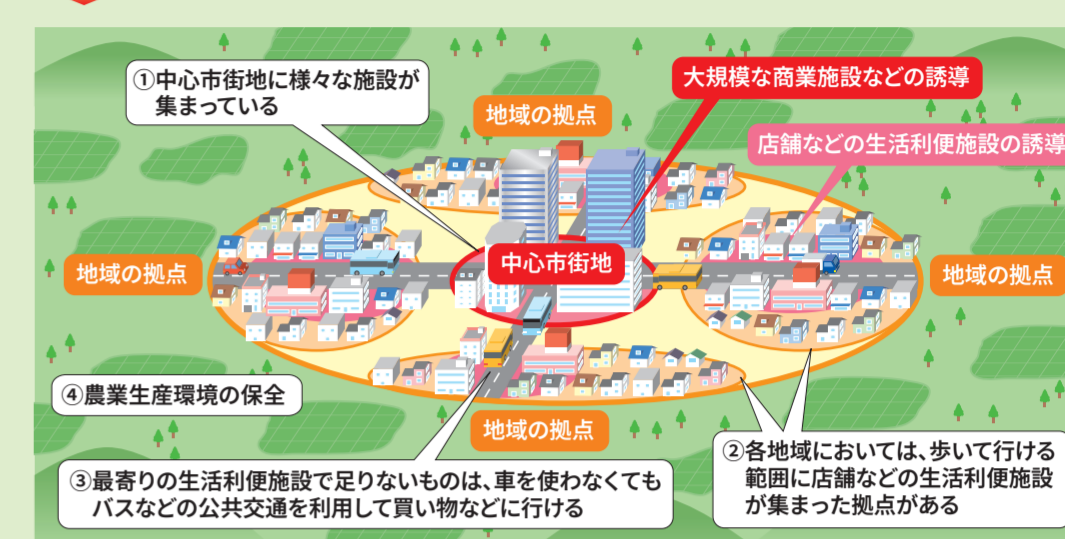
- #### 問題
- ①安価で広い土地が入りやすい郊外に住宅や大規模な商業施設などが拡散して立地するため、まちがうすく広がる。これにより、中心市街地が空洞化し、各地域の核が衰退する。
  - ②車を利用できない高齢者などが店舗などを利用しにくくなり、生活が不便になる。
  - ③新たなインフラ（道路等）の整備が必要になり、維持管理のコストも増える。
  - ④車の利用が増え、CO2排出量が増加するなど、環境に与えるマイナスの影響（環境負荷）が増大する。
  - ⑤開発により自然が失われる。



### 今後のまちづくりのあり方（コンパクトなまちへの転換）

今後は、住まいや生活利便施設がまとまり、多くの人が車に頼ることなく、歩いて暮らせる「コンパクトなまち」を目指す必要があります。

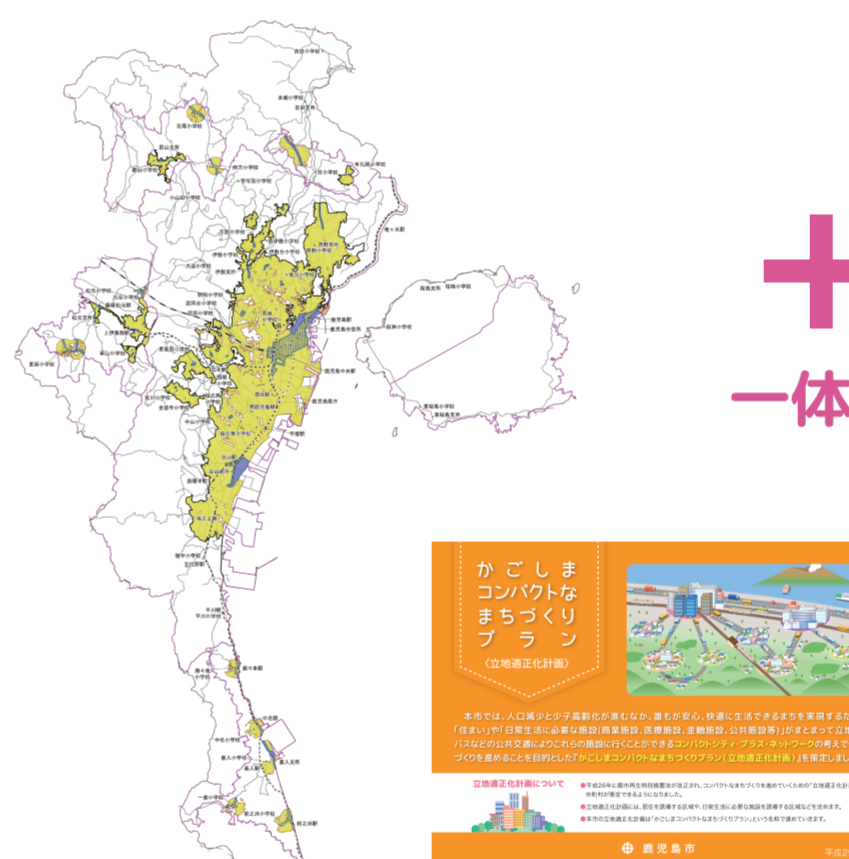
- #### コンパクトなまち
- ①中心市街地に商業・業務、医療、福祉、教育、文化・芸術などの様々な施設が集まっている。
  - ②各地域においては、歩いて行ける範囲に店舗などの生活利便施設が集まった拠点がある。
  - ③最寄り施設で足りないものは、車を使わなくてもバスなどの公共交通を利用して買い物などに行ける。
  - ④郊外の農業生産環境が保全されている



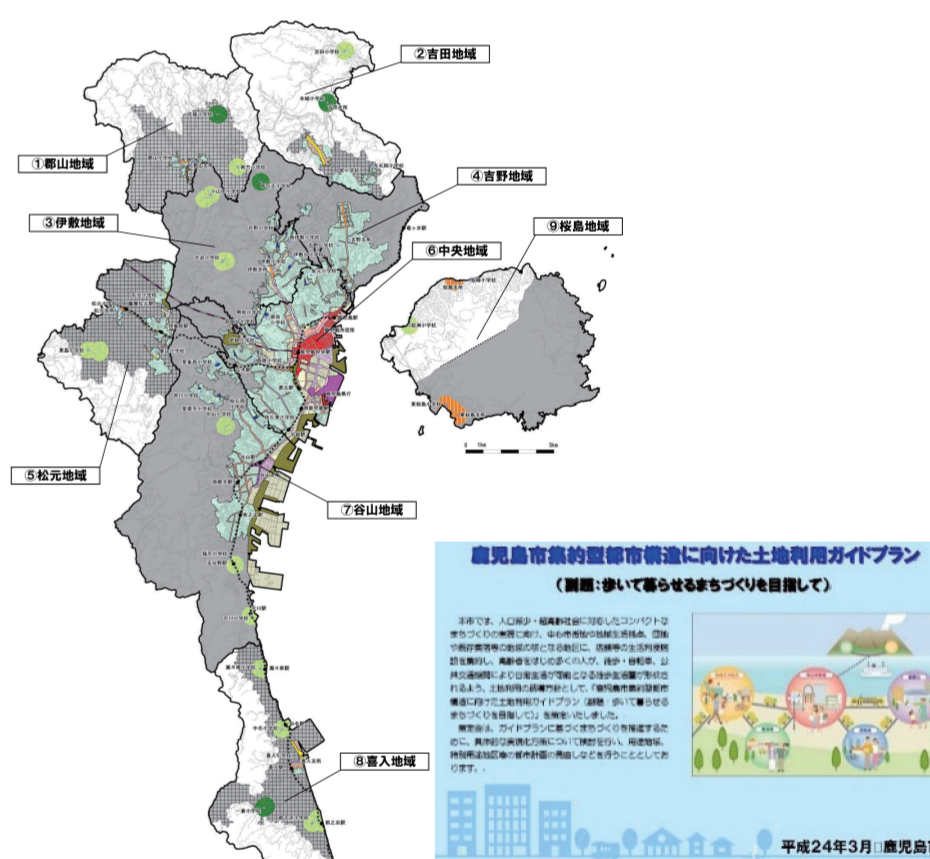
## 3 コンパクトなまちづくりに向けた取組

本市では、市街化調整区域を除く都市計画区域のまちづくりの方向性を平成29年に策定した本プランで、市街化調整区域と都市計画区域外のまちづくりの方向性を平成24年に策定した「鹿児島市集約型都市構造に向けた土地利用ガイドプラン」で示し、両プランでまちづくりを進めてきました。本プランの改定にあたりコンパクトなまちづくりをさらに推進するため、両プランを一体化しました。

### 平成29年（都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画） かごしまコンパクトなまちづくりプラン



### 平成24年（市独自の計画） 土地利用ガイドプラン



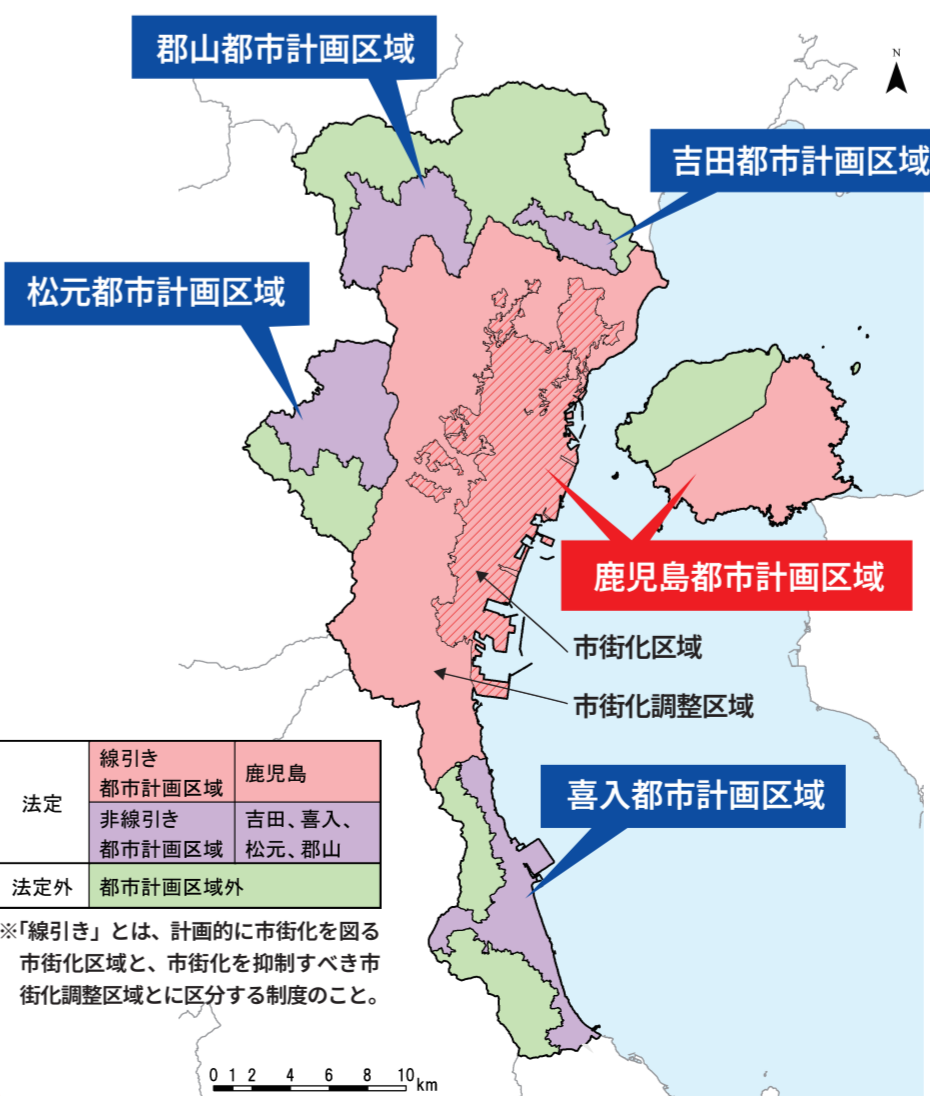
+

一体化

## 4 かごしまコンパクトなまちづくりプランの概要

### プランの対象区域は？

都市再生特別措置法の規定に基づく5つの都市計画区域のほか、都市計画区域外を含め、市全域をプランの対象区域とします。



### プランに定めた内容は？

- |              |  |
|--------------|--|
| 基本的方針        | 本市の現状や将来人口の推計に基づくまちづくりの方針                            |
| 居住誘導区域       | 一定の人口密度を維持し、日常生活に必要な施設や地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する区域 |
| 都市機能誘導区域     | 商業、医療、金融施設などの生活利便施設を誘導する区域                           |
| 居住環境向上施設     | 居住誘導区域に立地を誘導する日常生活に必要な施設                             |
| 誘導施設         | 都市機能誘導区域に誘導すべき施設                                     |
| 防災指針         | 都市の防災に関する機能の確保を図るための指針                               |
| 市が独自に位置付ける区域 | 市街化調整区域及び都市計画区域外に定める法定外のエリア、区域毎の店舗規模の上限              |

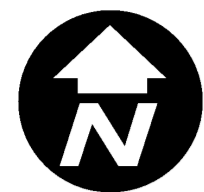
### プランの目標年次・目標値は？

目標年次：2040年（令和22年）

目標値：目標年次に維持すべき居住誘導区域の人口密度

都市計画区域	策定時(H22)	居住誘導区域の人口密度	目標値(R22)
鹿児島	73.5人/ha	65.4人/ha	70.5人/ha以上
吉田	27.3人/ha	25.5人/ha	27.9人/ha以上
喜入	16.4人/ha	12.7人/ha	13.9人/ha以上
松元	20.7人/ha	21.5人/ha	23.5人/ha以上
郡山	11.4人/ha	12.0人/ha	13.0人/ha以上

# 5 居住誘導区域と都市機能誘導区域



## 郡山都市計画区域

### まちづくりの基本的方針

- 土地区画整理事業区域内を中心に都市機能を集約します。
- その他の既存集落を中心に生活に必要な施設の立地を維持・誘導します。
- バスを中心に拠点間や中心市街地との公共交通ネットワークの維持・確保を図ります。

## 松元都市計画区域

### まちづくりの基本的方針

- 鉄道駅や用途地域を中心に都市機能を集約します。
- 既存集落を中心に生活に必要な施設の立地を維持・誘導します。
- 鉄道沿線の拠点間や中心市街地へは鉄道を中心に、その他の拠点間はバスを中心に公共交通ネットワークの維持・確保を図ります。

## 喜入都市計画区域

### まちづくりの基本的方針

- 鉄道駅を中心に都市機能を集約します。
- 鉄道沿線の拠点間や中心市街地へは鉄道を中心に、東西方向はバスを中心に公共交通ネットワークの維持・確保を図ります。

## 居住誘導区域の設定方針

将来的に人口密度を維持していく区域。医療、福祉、商業などの施設が集まっており、生活利便性が確保される区域を居住誘導区域とします。

※市街化調整区域には居住誘導区域を定められません。

## 都市機能誘導区域の設定方針

第二次かごしま都市マスタープランにおいて、商業施設などの都市機能を誘導する区域として、中心市街地等や地域生活拠点、団地核といった拠点を含めて「都市機能誘導エリア」を位置づけていることから、これらを基本として都市機能誘導区域とします。

## 吉田都市計画区域

### まちづくりの基本的方針

- 大原地域を中心に都市機能を集約します。
- 既存集落を中心に生活に必要な施設の立地を維持・誘導します。
- バスを中心に拠点間や中心市街地との公共交通ネットワークの維持・確保を図ります。

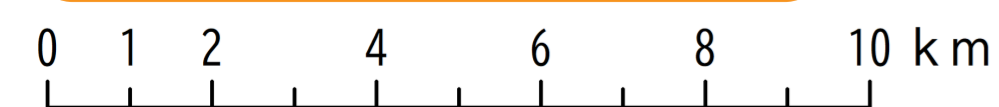
## 鹿児島都市計画区域

### まちづくりの基本的方針

- 中心市街地等には高次都市機能を集積します。
- 広域的な拠点の形成を図るとともに、利便性の高い居住環境の形成を図ります。
- 鉄道や市電、バスによる公共交通体系の構築を図ります。

### <凡例>

- 都市計画区域
- 市街化区域・用途地域
- 誘導区域 (法定)
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域①
- 都市機能誘導区域②
- 市が独自に位置づける区域 (法定外)
- 地域生活拠点エリア
- 集落核エリア



詳しくはこちらをご覧ください

# 6 居住環境向上施設

## 居住環境向上施設

地域住民を対象とした比較的小規模な医療施設、日用品を扱う比較的小規模な店舗、近隣に居住する方の利用に供する事務所などを設定します。

- ①事務所
  - ②日用品の販売を主たる目的とする店舗
  - ③食堂又は喫茶店
  - ④理髪店、美容院などのサービス業を営む店舗
  - ⑤洋服店、畳屋などのサービス業を営む店舗
  - ⑥パン屋、米屋など
  - ⑦学習塾、華道教室、囲碁教室など
  - ⑧診療所
  - ⑨幼稚園
  - ⑩老人ホーム、保育所、福祉ホームなど
  - ⑪老人福祉センター、児童厚生施設など
- ※①、③～⑦は150㎡以下、②は300㎡以下、⑩は600㎡以下

## 居住環境向上用途誘導地区

居住環境向上用途誘導地区内では居住環境向上施設の建築にあたり、用途規制や容積率が緩和されます。

# 7 誘導施設

## 誘導施設

都市機能誘導区域に立地する(新たに建てる、維持する)ことが望ましい施設を設定します。

- ### 都市機能誘導区域①
- 物品販売業を営む店舗 (床面積1,000㎡以上)
  - 地域医療支援病院
  - 本店機能を有する銀行等

- ### 都市機能誘導区域②
- 物品販売業を営む店舗 (床面積1,000㎡以上10,000㎡未満)
  - 地域医療支援病院

※「床面積」…建築基準法施行令第2条第1項第3号に規定する床面積

# 8 誘導施策

## 施策・事業の実施

### 居住や都市機能の誘導に関する方向性

- 拠点となる地区に生活利便施設を誘導し、一定の人口密度を維持しながら歩いて暮らせる生活圏の形成を図ります。
- コンパクトで暮らしやすく、安全な市街地の形成に向けた土地利用の促進を図ります。

### 公共交通に関する方向性

- 各地域の特性に応じた公共交通を確保し、地域の拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの形成を図ります。

人口減少問題の克服などに向けて取り組む施策をまとめた「第2期鹿児島市まち・ひと・しごと創生総合戦略」とも整合を図りながら、様々な施策・事業を実施していきます。

# 9 防災指針

本市では、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域等の「災害レッドゾーン」は居住誘導区域から除外していますが、浸水想定区域等の「災害イエローゾーン」については、広範囲に及ぶとともに、すでに市街地が形成されているため、居住誘導区域から除外することは現実的に困難な状況です。

このため、居住誘導区域における災害のリスクをできる限り回避、あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を「防災指針」に定め、計画的に取り組みます。

防災まちづくりの将来像 「災害に備えた安心・安全な都市」

# 10 届出

立地適正化区域の区域(都市計画区域)において、以下の行為を行うおとる場合、着手又は休業の30日前までに市長への届出が必要になります。(都市再生特別措置法第88条、第108条、第108条の2)

届出に必要な提出書類や手続きなど、詳しくは鹿児島市ホームページをご覧ください。

## 住宅開発などに関する届出対象行為

### ◆住宅開発等に関する届出

【目的】 居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握  
【対象行為】 居住誘導区域外の区域で、下に示す行為

【開発行為】 ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為  
②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

- 例
- ①の例示 (要) 3戸の開発行為
  - ②の例示 (要) 1,300㎡ 1戸の開発行為
  - (不要) 800㎡ 2戸の開発行為

【建築等行為】 ①3戸以上の住宅を建築しようとする場合  
②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

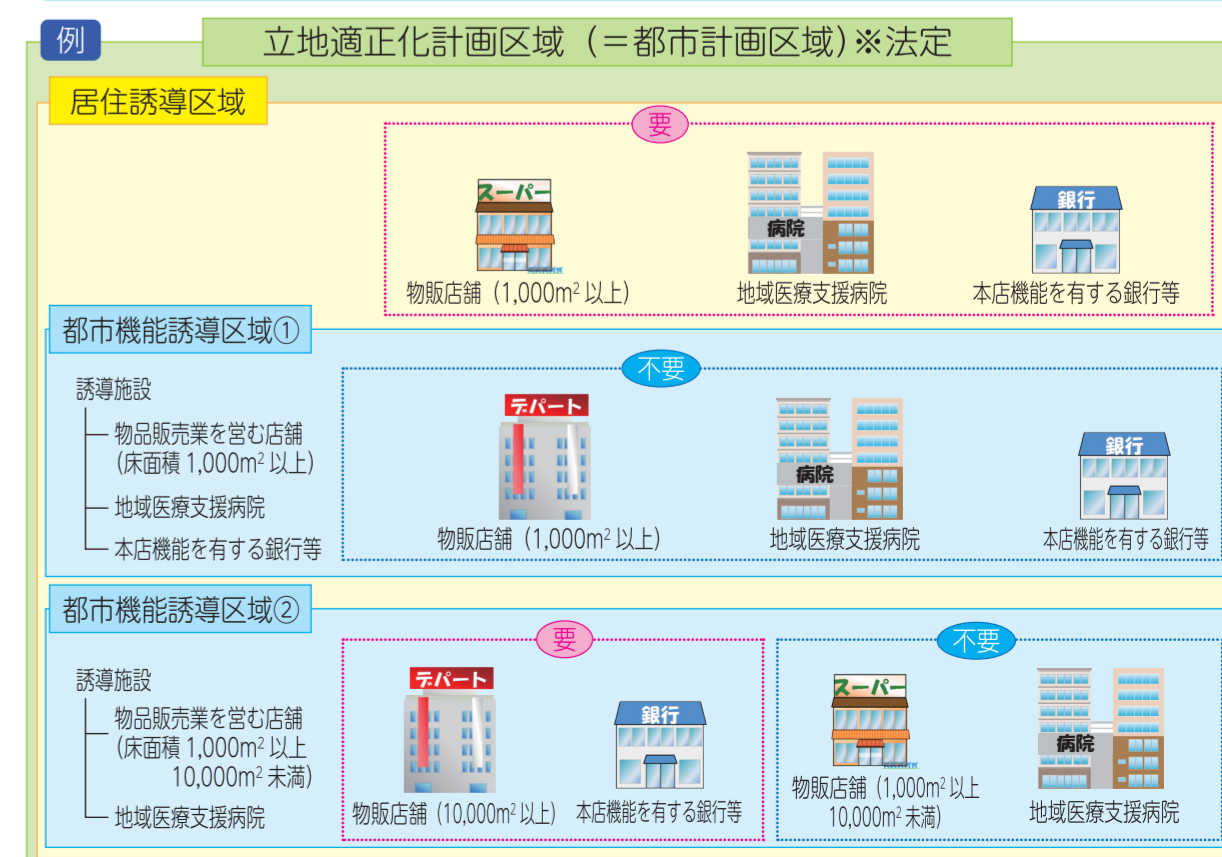
- 例
- ①の例示 (要) 3戸の建築行為
  - (不要) 1戸の建築行為

## 誘導施設の整備に関する届出対象行為

### ◆誘導施設の整備に関する届出

【目的】 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等の動きを把握  
【対象行為】 都市機能誘導区域外の区域で、下に示す行為  
設定外の誘導施設について、都市機能誘導区域内で、下に示す行為

【開発行為】 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為  
【建築等行為】 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合  
②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合  
③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合



※「床面積」…建築基準法施行令第2条第1項第3号に規定する床面積  
※1,000㎡未満の物販店舗は届出対象外になります。