

4. 土地利用の方針

本市の土地利用を10のゾーンに分け、誘導していきます。

市街地	商業系	中心商業・サービスゾーン	「商業・サービス機能」などの高度な集積を生かし、都市拠点の形成を図る地区
		広域交流・業務ゾーン	「観光交流機能」、「スポーツ・娯楽レクリエーション機能」、「業務機能」などの集積を生かし、交流拠点の形成を図る地区
		地域商業・サービスゾーン	日常生活に必要な「商業・サービス機能」の集約により地域の生活拠点の形成を図る地区
	住居系	職住共生ゾーン	都市型住宅を中心とした多機能的で利便性の高い居住環境の形成を図る地区
		生活環境保全ゾーン	低層住宅を中心とした良好な居住環境の維持・保全を図る地区
	工業系	複合産業ゾーン	「産業・物流機能」や「港湾業務機能」を中心とした複合的な土地利用を図る地区
工業ゾーン		「工業機能」の保持・増進を図る地区	
農山村地域	農業・森林系	田園集落ゾーン	農業生産環境と調和した集落環境の維持・保全を図る地区
		自然環境保全・活用ゾーン	農山村地域の一団の農地や、山林、自然海岸などの自然環境の保全・活用を図る地区
		自然公園・森林ゾーン	自然公園区域などの優れた山林自然環境の保全を図る地区

中心商業・サービスゾーン



商業・サービス施設を中心とした高次都市機能の集積、都心居住の誘導による都市拠点の形成を図るとともに、車中心から人中心への交通環境の転換による歩いて楽しい都市空間の創出を図ります。

これらを実現するために、用途地域の見直し、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画、総合設計制度などの活用を図ります。

地区

- 中心市街地
- 谷山駅周辺

広域交流・業務ゾーン



「観光交流機能」や「スポーツ・娯楽レクリエーション機能」などの集積によるにぎわいあふれる交流拠点の形成を図るとともに、利便性・効率性が高い交通環境の形成を図ります。

これらを実現するために、用途地域の見直し、特定用途誘導地区、地区計画などの活用を図ります。

地区

- 鹿児島港本港区、マリンポートかごしま
- 与次郎ヶ浜地区及び県庁周辺 など

地域商業・サービスゾーン



地域の生活利便性を向上させるため、日常生活に必要な「商業・サービス機能」の集約、都市型居住の誘導による地域の生活拠点の形成を図るとともに、利便性・効率性が高い交通環境の形成を図ります。

これらを実現するために、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画などの活用を図ります。

地区

- 市街地平坦部の幹線道路沿道
- 住宅団地の核となる地区 など

職住共生ゾーン



住宅を中心としながら、多様で柔軟な働き方の実現に向けて、多機能的で利便性の高い都市型居住の誘導を図ります。

これらを実現するために、用途地域の見直し、特別用途地区、居住環境向上用途誘導地区、地区計画などの活用を図ります。

地区

- 荒田、下荒田などの市街地平坦部
- 紫原団地
- その他住宅団地の幹線道路沿道
- 小松原地区や南郡元地区などの工場と住宅が共存する地区 など

生活環境保全ゾーン



低層住宅を中心とした居住環境を維持・保全するとともにゆとりある良好な住宅地の形成を図ります。

これらを実現するために、地区計画、建築協定などの活用を図ります。

地区

- 市街地外縁部の住宅地 など

複合産業ゾーン



従来からの産業や物流、港湾業務などの機能の保持・増進を図りつつ、交通の利便性を生かした複合的な土地利用を図ります。

これらを実現するために、用途地域の見直し、特別用途地区、地区計画などの活用を図ります。

地区

- 木材団地、金属団地、流通業務団地
- 新港区、谷山一区・谷山二区の一部
- 喜入石油備蓄基地 など

工業ゾーン



工業系の土地利用に特化し、工業生産などの機能の保持・増進を図ります。

これらを実現するために、用途地域による土地利用の規制・誘導を図ります。

地区

- 谷山一区、谷山二区の臨海部の工業地

田園集落ゾーン



農業生産環境などの地域資源を生かしながら、田園風景と調和した集落機能の維持・保全を図ります。

これらを実現するために、特定用途制限地域や地区計画などの活用を図るほか、「市街化調整区域における住宅建築等に関する条例」の適切な運用を図るとともに開発許可の運用見直しなどを行います。

地区

- 既存集落 など

自然環境保全・活用ゾーン



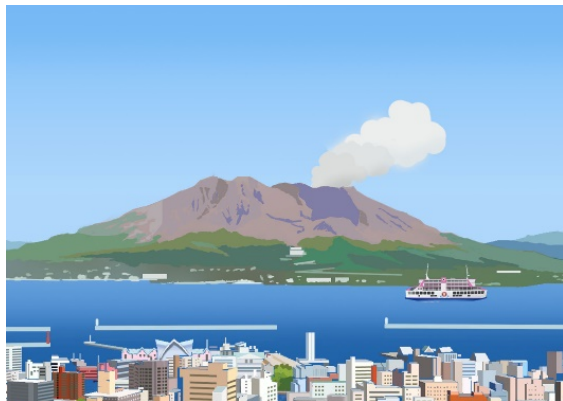
一団の農地や山林、自然海岸などの自然環境を保全しつつ、自然環境を生かしたレクリエーション活動の場などとして活用を図ります。

これらを実現するために、地区計画や緑地保全制度などの活用を図ります。

地区

- 郊外部で農地や山林などが中心となる地区
- 市街地の斜面緑地 など

自然公園・森林ゾーン



優れた自然の風景地や一団の森林などの自然環境の保全を図ります。

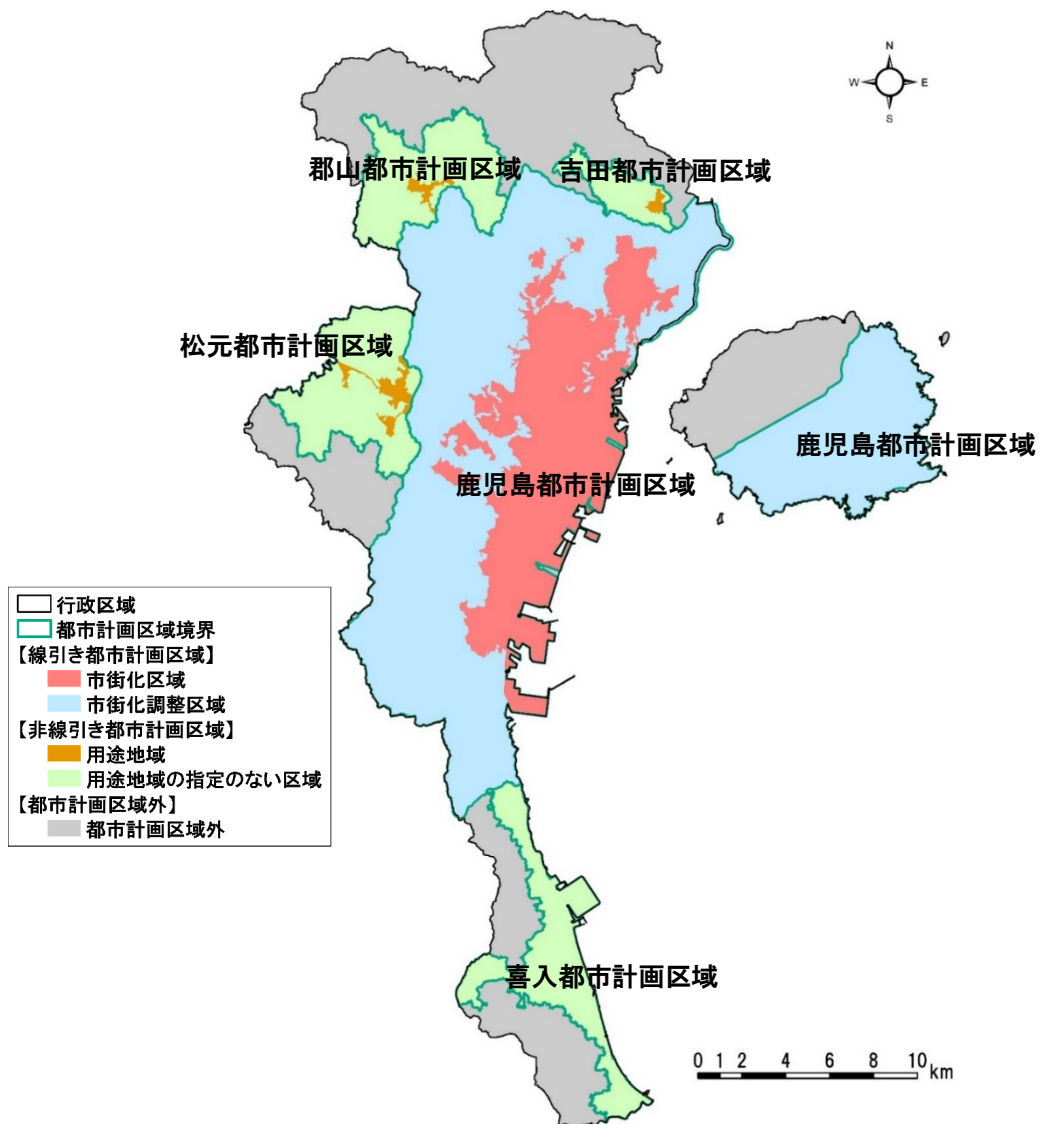
これらを実現するために、自然公園法、森林法などにに基づき、環境の保全を図ります。

地区

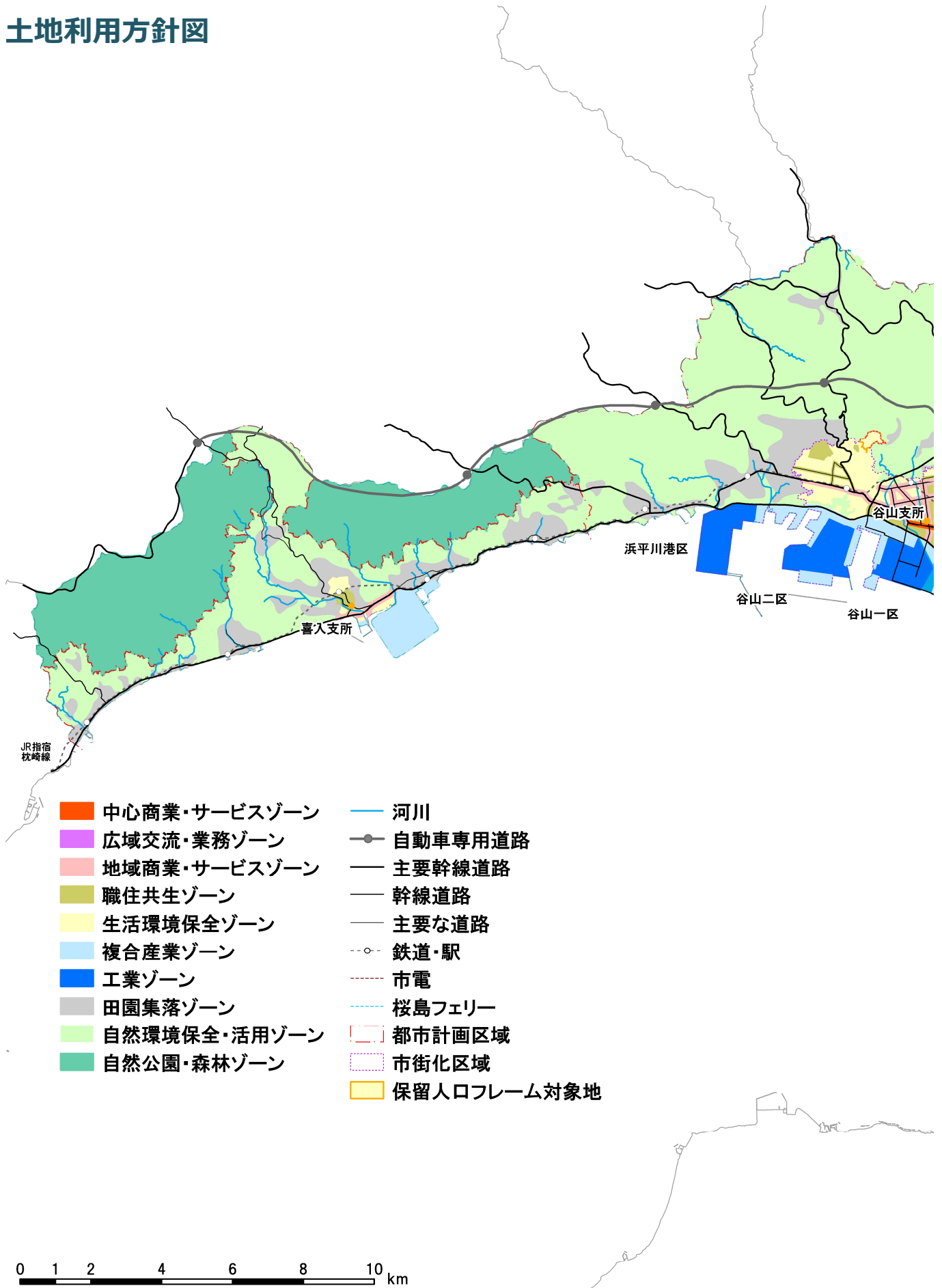
- 桜島の自然公園地域
- 都市計画区域外の一団の森林地域 など

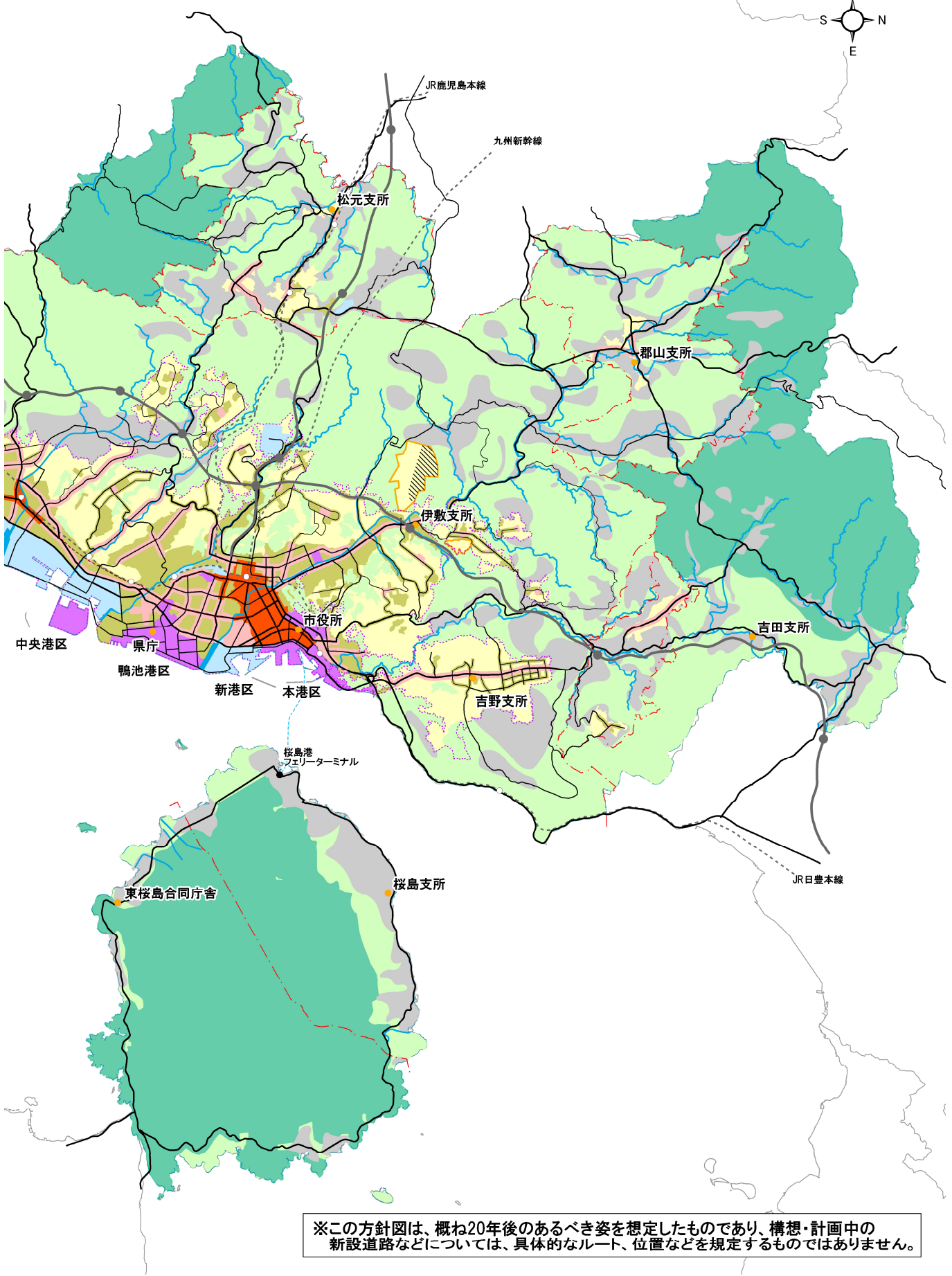
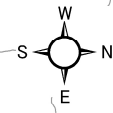
～ 土地利用全体に係る方針 ～

- 都市計画区域や区域区分などのあり方については、当面、現状を基本とした土地利用を維持していきませんが、今後の人口動向や土地利用動向、社会経済情勢の変化などを踏まえて、引き続き調査・検討します。
- コンパクトなまちづくりを推進するため、社会経済情勢の変化などを踏まえて、立地適正化計画における都市機能誘導区域、居住誘導区域、誘導施設などの見直しを検討します。
- 都市の活力を生み出し、地域の価値を向上させるため、中心市街地や地域の核との整合を図りながら、用途地域の見直しや特別用途地区の活用などの土地利用誘導策を検討します。
- 住宅団地などでは、職住育近接や住民が集える場の実現に向けた居住環境向上用途誘導地区の導入などの土地利用誘導策を検討します。
- 市街化調整区域の集落核では、生活利便施設を誘導するため、都市計画提案制度による地区計画の活用や開発許可の運用見直しなどを検討します。
- 非線引き都市計画区域では、良好な居住環境の形成に向けて、特定用途制限地域の活用を図るとともに、開発許可の規模の引き下げなどについて検討します。



土地利用方針図





※この方針図は、概ね20年後のあるべき姿を想定したものであり、構想・計画中新設道路などについては、具体的なルート、位置などを規定するものではありません。