

# かごしまコンパクトなまちづくりプランの見直しの概要

本市では、人口減少・超高齢社会に対応したコンパクトなまちづくりの実現に向け、平成24年3月に「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」（以下、「ガイドプラン」という。）を策定し、地域の拠点となる地区に生活利便施設を集約するための施策に取り組むとともに、平成29年3月には、ガイドプランに基づく取組を加速させるため、「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、さらなるコンパクトなまちづくりに向けて取組を進めています。

このたび、令和4年3月に策定した「第二次かごしま都市マスタープラン」（以下、「第二次都市マス」という。）との整合を図るとともに、令和2年の都市再生特別措置法改正を踏まえ、「居住環境向上施設」や「防災指針」を定め、安心・安全で歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めていくため、本計画を改定します。

## （1）プランに定める事項

プランに定める下記の事項について、変更・追加を行います。

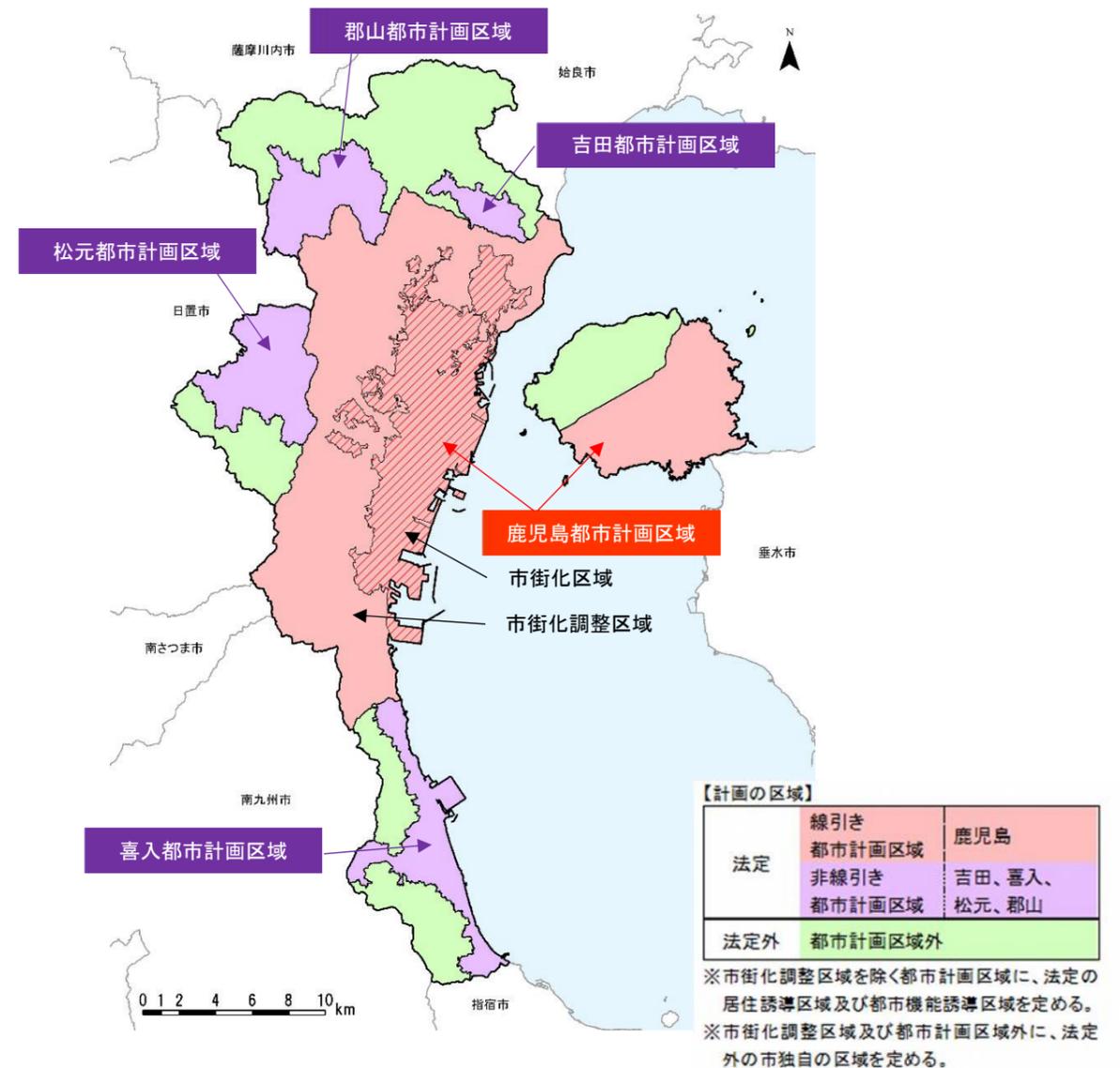
項目	内容	対応区分	
法定	計画の区域	都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。複数の都市計画区域がある場合、全ての都市計画区域を対象とします。	変更 (P1)
	計画の基本的方針	計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定します。	変更なし
	居住誘導区域	一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。	変更 (P2)
	居住環境向上施設	居住誘導区域ごとに立地を誘導すべき居住者の日常生活に必要な施設で居住環境の向上に資するものを設定します。具体的には、比較的小規模な医療施設や店舗、近隣に居住する者の利用に供する事務所等が想定されます。	追加 (P3)
	都市機能誘導区域	医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。	変更 (P2)
	誘導施設	都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）を設定します。具体的には、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図る観点から、医療・社会福祉施設、子育て支援施設、文化施設、スーパーマーケット等の商業施設等が想定されます。	変更 (P3)
法定外	防災指針	居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針です。	追加 (P4)
	法定外の区域等	市街化区域及び市街化調整区域の拠点を法定外の区域として位置づけるほか、土地利用ガイドプランで示す区域毎の店舗規模の上限を位置づけ、一本化を図ります。	追加 (P1)

## （2）計画の区域、法定外の区域等

本市では、平成16年の合併により、1つの線引き都市計画区域（鹿児島都市計画区域）と4つの非線引き都市計画区域（吉田都市計画区域、松元都市計画区域、郡山都市計画区域、喜入都市計画区域）、都市計画区域外が併存しています。

このような状況の中、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（当初）した本計画で、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。今回の改定にあたり、これまでガイドプランに位置づけていた拠点などを本計画に位置づけることで、両プランを一本化します。

そこで、本計画の対象区域は、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、市全域とします。



# かごしまコンパクトなまちづくりプランの見直しの概要

## (3) 居住誘導区域

現行の居住誘導区域を基本として、以下の区域を見直します。

### (a) 都市計画見直しの反映【区域区分(線引き)・喜入の用途地域指定】

- ・区域区分の見直しに合わせて、市街化区域へ編入する区域は居住誘導区域へ見直すとともに、市街化調整区域へ編入する区域は居住誘導区域外へ見直します。
- ・喜入支所周辺では、用途地域の指定に合わせて居住誘導区域を見直します。

### (b) 地形地物等を踏まえた集落核の区域の見直し

- ・集落核は、小学校等から半径 500m の円の範囲を基本に居住誘導区域を設定していますが、区域を明確にするため、地形地物等を踏まえて区域を見直します。

## (4) 都市機能誘導区域

現行の都市機能誘導区域を基本として、以下の区域を見直します。

### (a) 拠点区域の見直し

第二次都市マスの拠点の区域に合わせて、都市機能誘導区域①及び都市機能誘導区域②を変更します。

### (b) 与次郎周辺

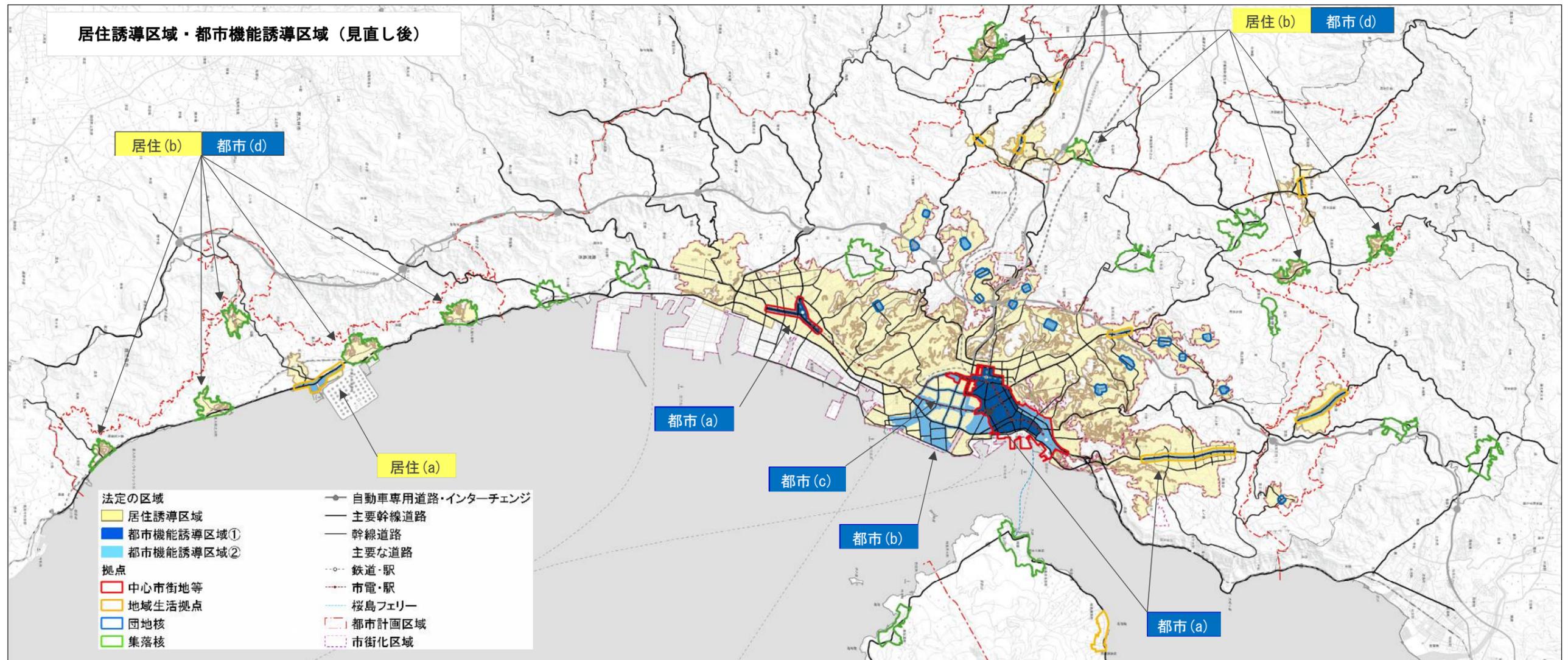
第二次都市マスにおいて、与次郎ヶ浜では都市機能の集約を生かした広域的な拠点の形成を図ることとしていることから、与次郎周辺に都市機能誘導区域②を指定します。

### (c) 公共交通の利便性が高い区域

中心市街地周辺の人口密度の高い地域のうち、市電沿線等の公共交通の利便性が高い区域に都市機能誘導区域②を指定します。

### (d) 居住環境向上施設の設定に伴う見直し

比較的小規模な店舗や診療所等を居住環境向上施設に位置づけることから、集落核の都市機能誘導区域③を廃止します。



# かごしまコンパクトなまちづくりプランの見直しの概要

## (5) 居住環境向上施設

居住環境向上施設は、令和2年の法改正により、新たに位置づけられた施設で、居住誘導区域における居住環境の向上に資する施設を設定するものです。

国の都市計画運用指針では、居住環境向上施設は、

- ・地域住民を対象とした比較的小規模な病院・診療所等の医療施設
- ・日用品を扱う比較的小規模なスーパーマーケット等の店舗
- ・専ら近隣に居住する者の利用に供する事務所（コワーキング施設）

などを定めることが考えられるとされていることを踏まえ、職住育近接型のまちづくりに向けて、下表の施設を居住環境向上施設として立地適正化計画に位置づけます。

### ■居住環境向上施設

居住環境向上施設	規模等		
	床面積(m <sup>2</sup> )	その用途に供する部分	その他
事務所	～150	2階以下	—
日用品の販売を主たる目的とする店舗	～300	2階以下	—
食堂又は喫茶店	～150	2階以下	—
理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗	～150	2階以下	—
洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗	～150	2階以下	・作業場の床面積50m <sup>2</sup> 以内 ・原動機の出力0.75kw以下
自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの	～150	2階以下	・作業場の床面積50m <sup>2</sup> 以内 ・原動機の出力0.75kw以下
学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	～150	2階以下	—
診療所	—	—	—
幼稚園	—	—	—
老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	—	—	—

### ※居住環境向上用途誘導地区の指定

居住環境向上用途誘導地区は、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行い、居住環境向上施設を有する建築物を誘導することを目的とした地域地区であり、居住環境向上施設の立地を促進するため、都市計画において第二種低層住居専用地域に同地区を指定します。

## (6) 誘導施設

### ① 居住環境向上施設の設定に伴う見直し

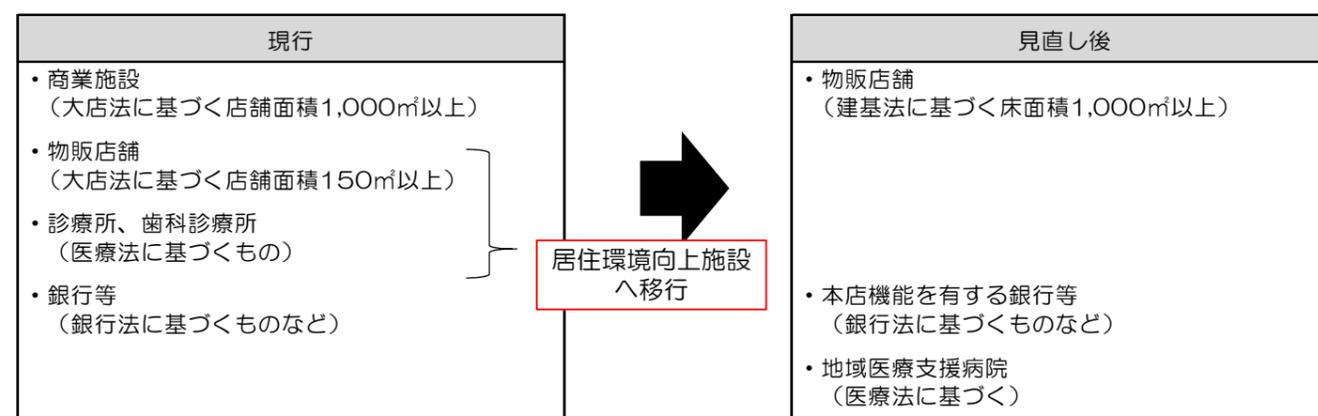
居住環境向上施設として「物販店舗（300 m<sup>2</sup>以下）、診療所」などの生活利便施設を設定することから、規模を明確に区分するため、都市機能誘導区域へ誘導する施設の規模等を見直します。また、銀行等は、本店機能のみを中心市街地等に集積する誘導施設として見直します。

### ② 追加する施設

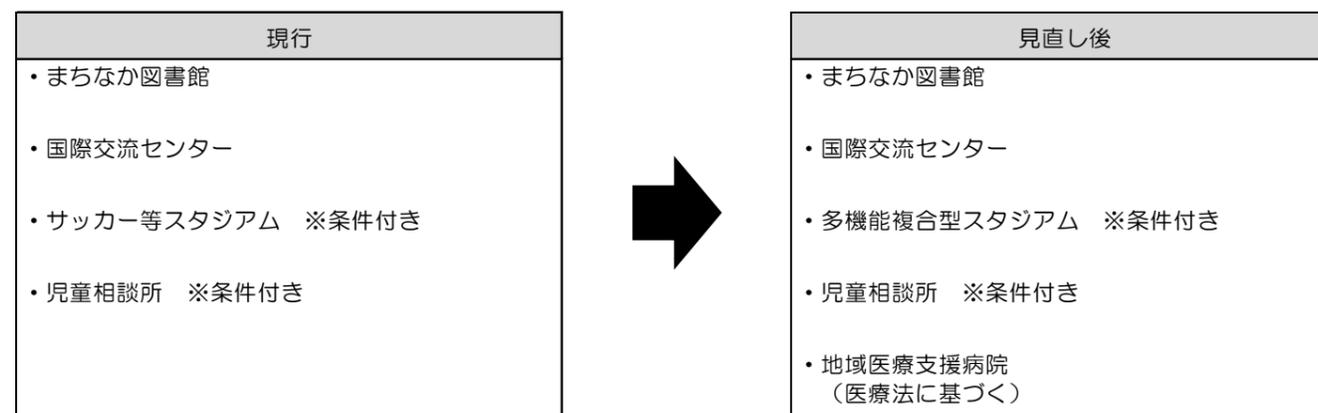
第二次都市マスにおいて、「広域的な拠点を形成するため、高度な医療を提供する病院などの高次都市機能施設の集積を図ります」としていることから、「地域医療支援病院」を追加します。

### ■誘導施設

#### ○民間が主体で整備する施設



#### ○公共が主体で整備する施設



# かごしまコンパクトなまちづくりプランの見直しの概要

## (7) 防災指針

防災指針は、令和2年の都市再生特別措置法の改正により位置づけられた「居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針」であり、災害リスクの分析を行い、課題を抽出した上で、防災まちづくりの将来像や具体的な取組等を示す指針です。

本市では、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、既に市街地が形成されているため、居住誘導区域から全て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と取組方針

本市における防災まちづくりの将来像を「災害に備えた安心・安全な都市」と定め、その実現に向け、風水害をはじめとする災害に強く、早期に復旧・復興できる都市の形成を図るため、以下の取組方針に基づき、地域防災計画や国土強靱化地域計画等と整合を図りながら、各種取組を進めます。

#### 取組方針

災害の種別	取組方針
全般	回避 災害リスクの低減が困難な区域については、居住誘導区域に含まないこととし、今後の土地利用の動向を踏まえて、市街化調整区域への編入などの土地利用規制を検討する。
洪水	<p><b>洪水浸水想定区域</b></p> <p>低減 国土強靱化計画や流域治水プロジェクト等による防災・減災対策を講じて安全性を確保する。</p> <p>低減 避難困難などの特性を有する居住誘導区域内の地域に対して、地域の防災力向上や、土地のリスク情報の充実・提供などに関する重点的な取組の実施等を検討する。</p>
土砂災害	<p><b>災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域</b></p> <p>回避 開発行為の制限等の開発許可制度の適切な運用等により、都市的な土地利用の抑制を図る。</p> <p>回避 既存住宅の移転を促進する方策等について検討する。</p> <p><b>土砂災害警戒区域</b></p> <p>低減 国土強靱化計画等による防災・減災対策を講じて安全性を確保する。</p> <p>低減 地域の防災力向上や、土地のリスク情報の充実・提供などに関する重点的な取組の実施等を検討する。</p>
その他	<p><b>大規模盛土造成地、液状化危険度の高い区域</b></p> <p>低減 住民の防災意識を高め、災害の未然防止や被害の軽減につながるよう周知活動等の取組を行う。</p>

## 届出制度

立地適正化計画の区域（都市計画区域）において、以下の行為を行おうとする場合、着手又は休業の30日前までに市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条、第108条、第108条の2）  
今回の見直しにより、届出対象の区域と誘導施設が変わります。

### 〇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

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1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

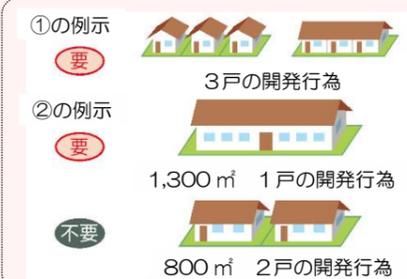
#### 例



#### 建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新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



### 〇誘導施設の整備に関する届出

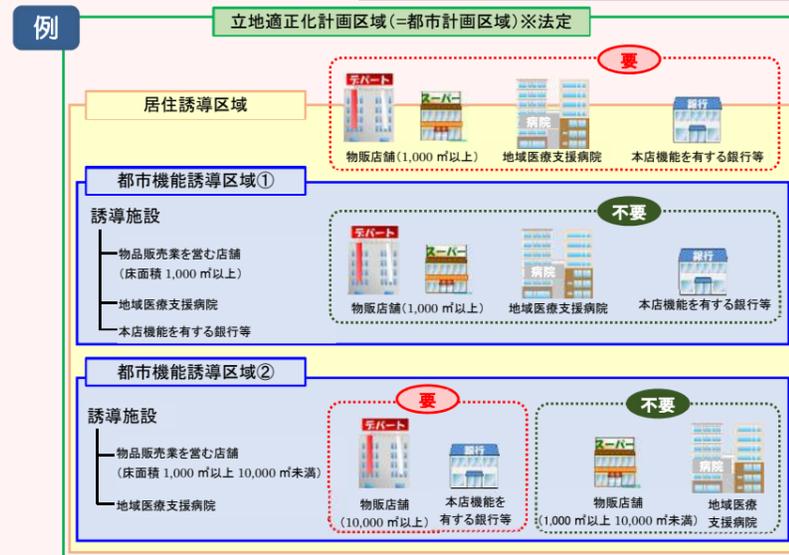
- 【目的】 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等の動きを把握
- 【対象行為】 都市機能誘導区域外の区域で、下に示す行為  
設定外の誘導施設について、都市機能誘導区域内で、下に示す行為

#### 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

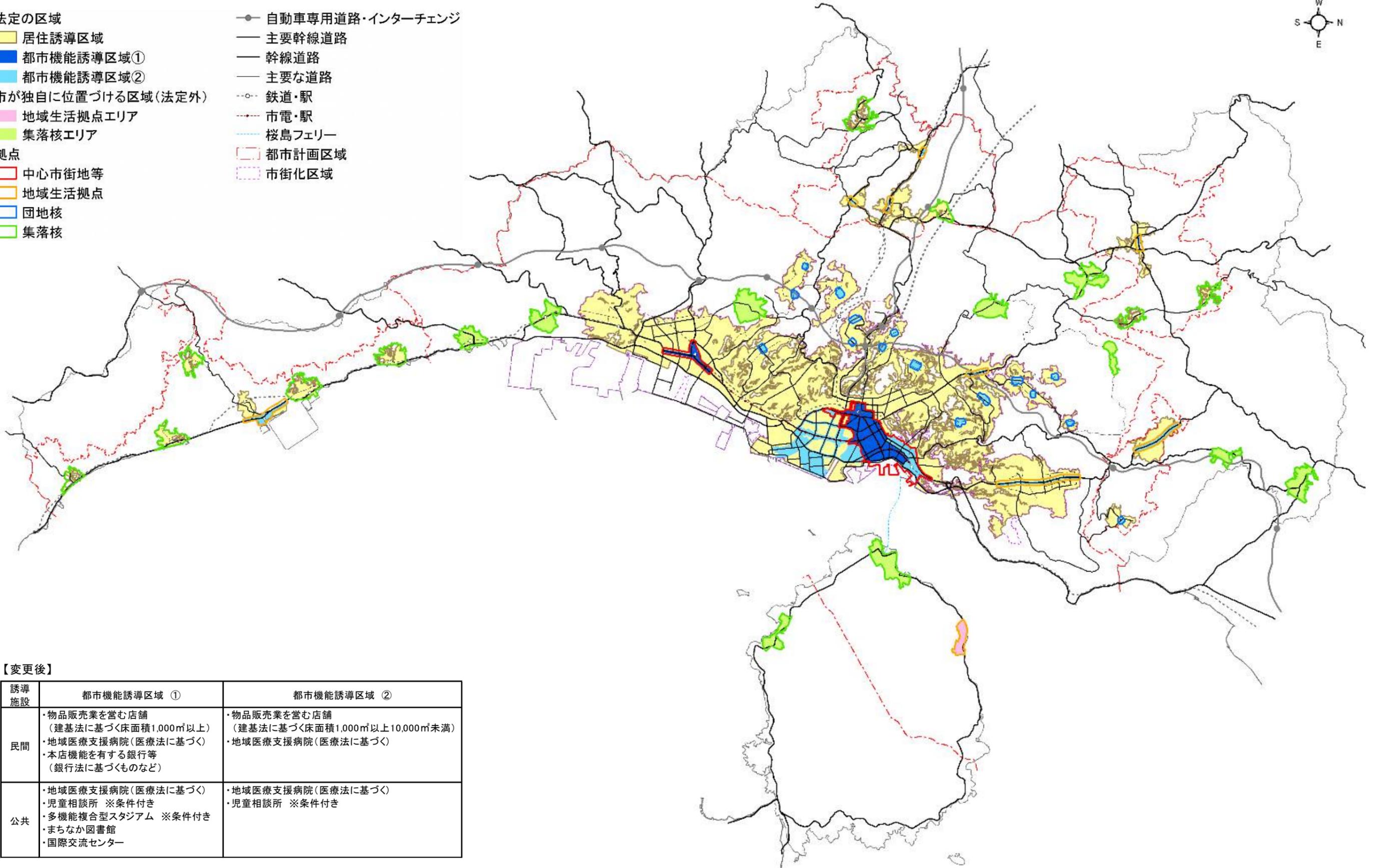
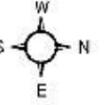
- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合



# 居住誘導区域・都市機能誘導区域・法定外の区域 【変更後】

- 法定の区域
- 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
- 拠点
- 中心市街地等
  - 地域生活拠点
  - 団地核
  - 集落核

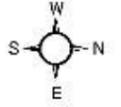
- 自動車専用道路・インターチェンジ
- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 主要な道路
- 鉄道・駅
- 市電・駅
- 桜島フェリー
- 都市計画区域
- 市街化区域



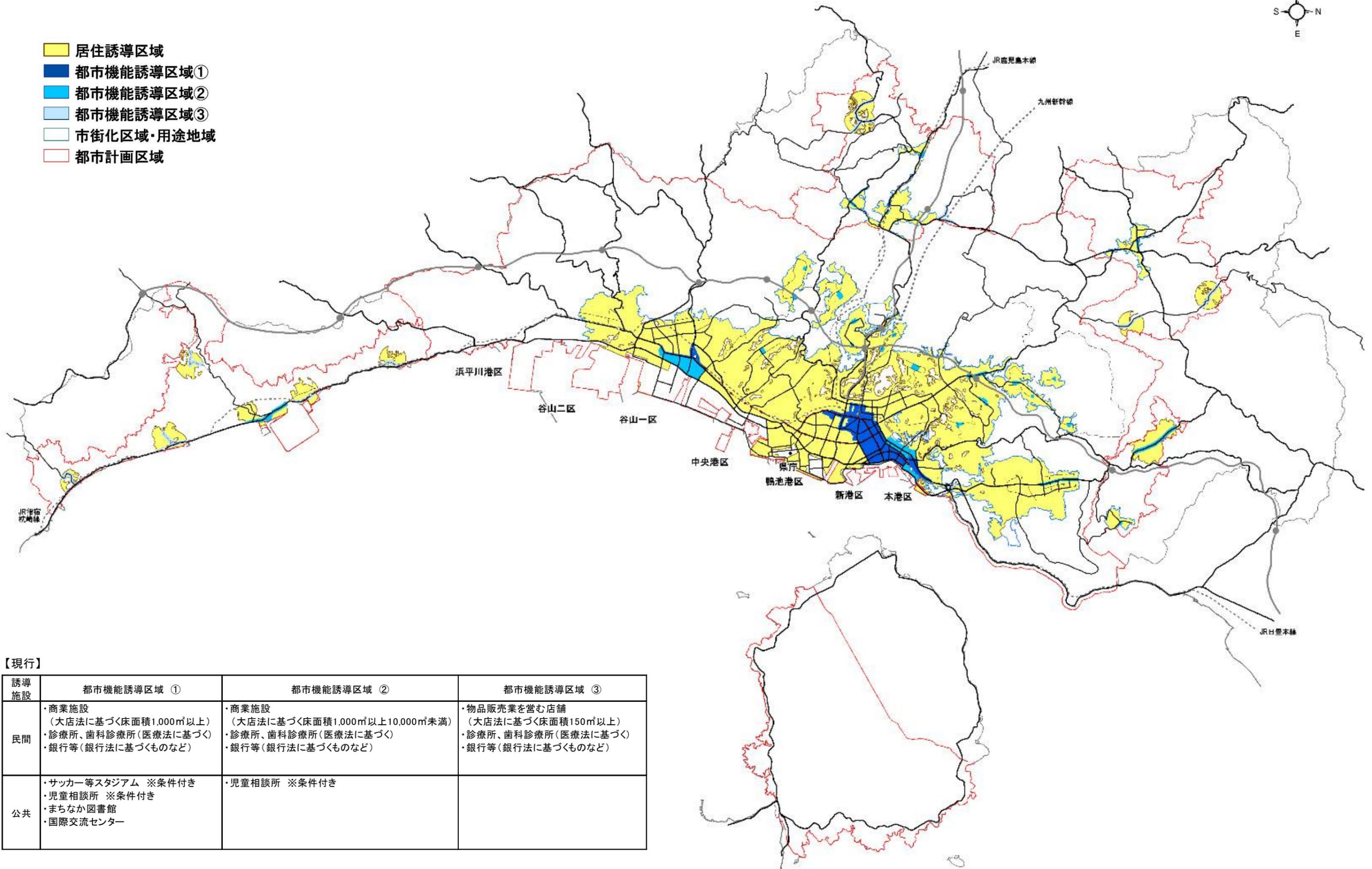
【変更後】

誘導施設	都市機能誘導区域 ①	都市機能誘導区域 ②
民間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物品販売業を営む店舗 (建基法に基づく床面積1,000㎡以上)</li> <li>・地域医療支援病院(医療法に基づく)</li> <li>・本店機能を有する銀行等 (銀行法に基づくものなど)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物品販売業を営む店舗 (建基法に基づく床面積1,000㎡以上10,000㎡未満)</li> <li>・地域医療支援病院(医療法に基づく)</li> </ul>
公共	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域医療支援病院(医療法に基づく)</li> <li>・児童相談所 ※条件付き</li> <li>・多機能複合型スタジアム ※条件付き</li> <li>・まちなか図書館</li> <li>・国際交流センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域医療支援病院(医療法に基づく)</li> <li>・児童相談所 ※条件付き</li> </ul>

# 居住誘導区域・都市機能誘導区域 【現行】



- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域①
- 都市機能誘導区域②
- 都市機能誘導区域③
- 市街化区域・用途地域
- 都市計画区域



【現行】

誘導施設	都市機能誘導区域 ①	都市機能誘導区域 ②	都市機能誘導区域 ③
民間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設 (大店法に基づく床面積1,000㎡以上)</li> <li>・診療所、歯科診療所(医療法に基づく)</li> <li>・銀行等(銀行法に基づくものなど)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設 (大店法に基づく床面積1,000㎡以上10,000㎡未満)</li> <li>・診療所、歯科診療所(医療法に基づく)</li> <li>・銀行等(銀行法に基づくものなど)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物品販売業を営む店舗 (大店法に基づく床面積150㎡以上)</li> <li>・診療所、歯科診療所(医療法に基づく)</li> <li>・銀行等(銀行法に基づくものなど)</li> </ul>
公共	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サッカー等スタジアム ※条件付き</li> <li>・児童相談所 ※条件付き</li> <li>・まちなか図書館</li> <li>・国際交流センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・児童相談所 ※条件付き</li> </ul>	