

都市計画見直しの市素案について

令和5年度末の都市計画の見直しに向けて、国や県と協議を行いながら検討を進めているところであり、昨年9月の建設消防委員会において、都市計画の見直しに当たっての基本的な考え方を報告し、10月に市民広報紙を配布の上、住民説明会を開催し、市民からの要望書を受け付けてきたところである。

このたび、見直しに当たっての基本的な考え方に基づいて、市素案を作成したことから、報告する。

【市素案】

| 見直し項目 | 主な内容 |
|------------------------------------|--|
| 1. 区域区分（線引き）の見直し | 市街化区域縁辺部の土砂災害特別警戒区域及び周辺の山林等を市街化調整区域へ編入する |
| 2. 用途地域の見直し | 工業系土地利用から住居系土地利用への転換を踏まえ、準工業地域から第一種住居地域等へ見直す |
| 3. 居住環境向上用途誘導地区の指定 | 第二種低層住居専用地域に居住環境向上用途誘導地区を指定し、150㎡以下の事務所が建築できるようにするとともに、店舗の延床面積の上限を150㎡から300㎡に見直す |
| 4. 喜入都市計画区域における用途地域の指定 | 現行の特定用途制限地域を踏まえ、国道226号沿道に準住居地域、喜入支所周辺に第二種中高層住居専用地域を指定する |
| 5. 市街化調整区域における浸水イエローゾーンの指定 | 想定浸水深3m以上を浸水イエローゾーンに指定し、分譲住宅等の開発・建築行為を禁止する |
| 6. 集落核（市街化調整区域）における生活利便施設の立地基準の見直し | 集落核において生活利便施設の延床面積の上限を150㎡から500㎡に見直す |
| 7. 都市計画区域マスタープランの見直し | 5つの都市計画区域マスタープランを一体化する |
| 8. かがしまコンパクトなまちづくりプランの見直し | 居住誘導区域や都市機能誘導区域等の見直しに加え、新たに居住環境向上施設や防災指針を位置づける |

【これまでの主な経緯】

- 令和4年6月 建設消防委員会(区域区分見直しに当たっての基本的事項(案))
- 9月 県から区域区分見直しに当たっての基本的事項の通知
建設消防委員会(都市計画見直しに当たっての基本的な考え方)
市都市計画審議会(都市計画見直しに当たっての基本的な考え方)
- 10月 市民広報紙の配布(全世帯)
住民説明会の開催(10会場・延べ98人参加)
- 11月 見直し要望箇所の受付(計36件)

1. 区域区分（線引き）の見直し

○ 見直し箇所の抽出の考え方

都市計画の見直しに当たっての基本的な考え方で示している、見直し基準等に基づき、これらと整合する箇所を抽出した。

(1) 区域による見直し

市街化区域へ編入する区域は、新たに道路等の基盤整備が必要ない区域を中心として、土砂災害特別警戒区域等を含まない区域を対象に、市民広報紙で示した要件を細分化し、国の都市計画運用指針等で示される、次の事項を **すべて** 満たす区域を抽出した。

① 既成市街地に連続していること

- (ア) 市街化区域に連続していること。
- (イ) 区域の境界が、道路、擁壁その他の地形地物で明確になっていること。
- (ウ) 街区単位、土地単位等であること。

② 現に相当程度宅地化していること

- (ア) 区域内の宅地化率が40%を超えること。
- (イ) 土地利用については、適正な手続きがなされていること。
- (ウ) 一団の空地を含まないこと。

③ おおむね10年で既成市街地となることが見込まれること

(2) 地形地物による見直し

道路改良事業、急傾斜地崩壊対策事業等により地形地物に変更された箇所や、現況の線引き境界が不明確で変更すべき箇所を抽出した。

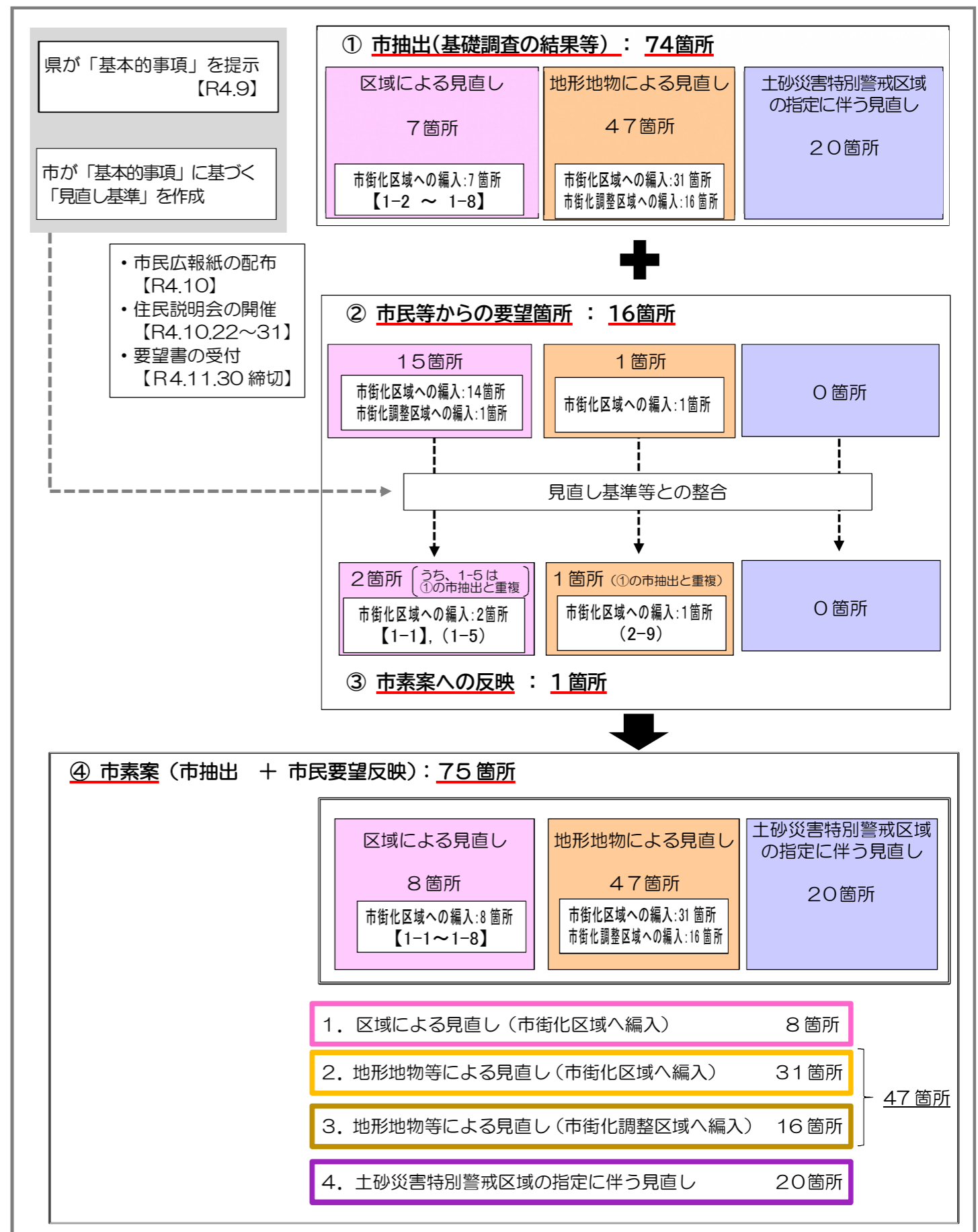
(3) 土砂災害特別警戒区域の指定に伴う市街化調整区域への編入

市街化調整区域に編入する区域は、現に都市的土地利用が行われている区域を含まない土砂災害特別警戒区域及びその周辺の山林やその他自然地を含む一帯の区域を対象に、次の事項を **すべて** 満たす区域を抽出した。

- ① 都市的土地利用の広がりを防ぐ観点から、市街化区域の縁辺部を対象とする。
- ② 急傾斜地崩壊対策事業等の土砂災害特別警戒区域の解除要件を満たす対策工事の実施が予定されていないこととする。

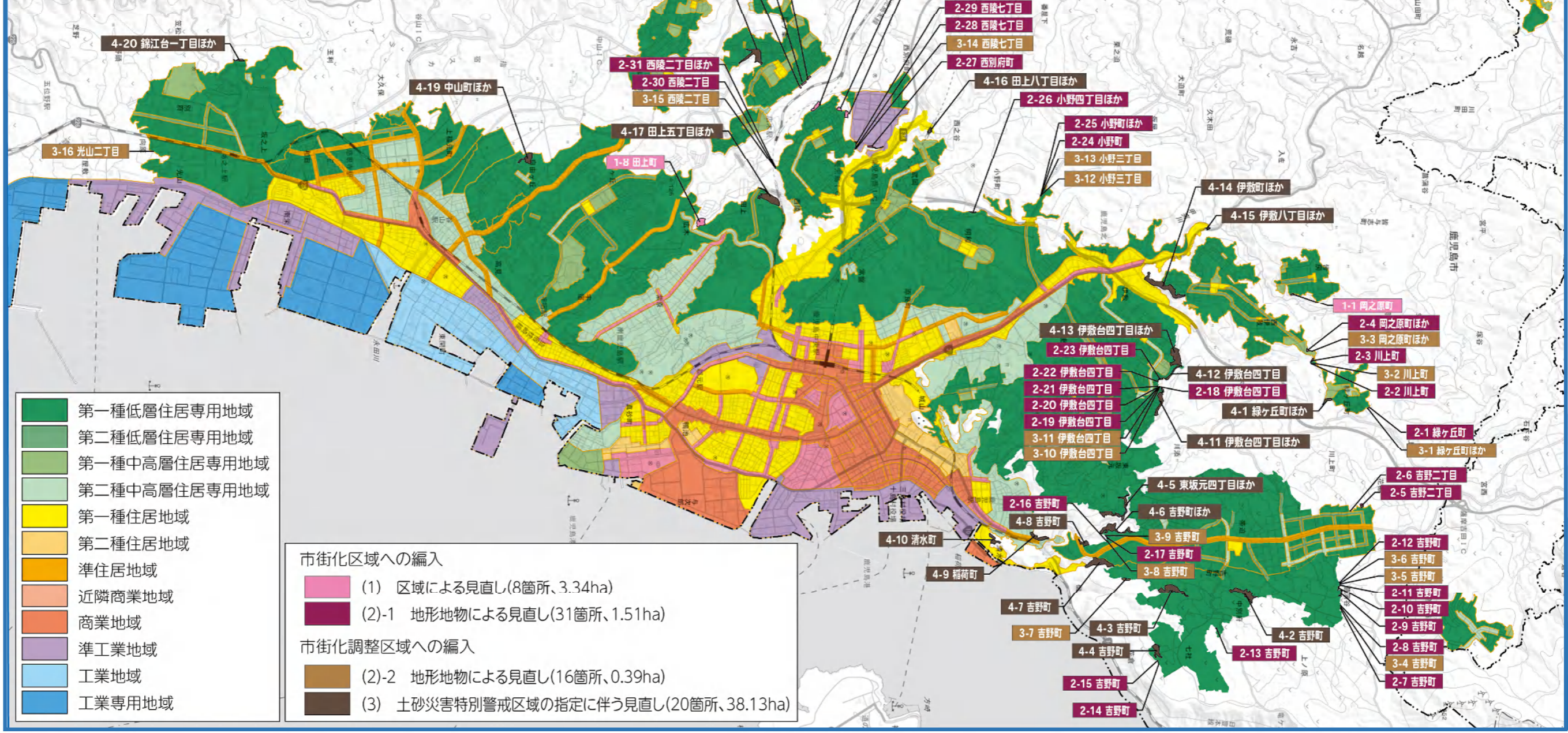
なお、今後の住民説明会等において、土地所有者等より、開発行為や対策工事の実施を予定しているとの申し出があった場合は、見直しの対象から除外する。

○ 選定フロー



線引き見直し箇所の位置図

| 都市計画区域 | 見直し前 | 見直し後 | 増減 |
|---------|----------|----------|---------|
| 都市計画区域 | 29,021ha | 29,021ha | 増減なし |
| 市街化区域 | 8,412ha | 8,378ha | 34ha 減少 |
| 市街化調整区域 | 20,609ha | 20,643ha | 34ha 増加 |



- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

- 市街化区域への編入
- (1) 区域による見直し(8箇所、3.34ha)
 - (2)-1 地形地物による見直し(31箇所、1.51ha)
- 市街化調整区域への編入
- (2)-2 地形地物による見直し(16箇所、0.39ha)
 - (3) 土砂災害特別警戒区域の指定に伴う見直し(20箇所、38.13ha)

(1) 区域による見直し(市街化区域への編入)

| 番号 | 地区名 | 見直し後 | |
|-----|---------|------|---------|
| | | 用途地域 | 容積率/建蔽率 |
| 1-1 | 岡之原町 | 1低 | 80/50 |
| 1-2 | 西別府町 | 1低 | 80/50 |
| 1-3 | 西別府町ほか | 1低 | 80/50 |
| 1-4 | 五ヶ別府町ほか | 1低 | 80/50 |
| 1-5 | 星ヶ峯三丁目 | 1低 | 80/50 |
| 1-6 | 星ヶ峯三丁目 | 1低 | 80/50 |
| 1-7 | 星ヶ峯三丁目 | 1低 | 80/50 |
| 1-8 | 田上町 | 1低 | 80/50 |

(2)-1 地形地物による見直し(市街化区域への編入)

| 番号 | 地区名 | 見直し後 | |
|------|--------|------|---------|
| | | 用途地域 | 容積率/建蔽率 |
| 2-1 | 緑ヶ丘町 | 1低 | 80/50 |
| 2-2 | 川上町 | 1低 | 80/50 |
| 2-3 | 川上町 | 1低 | 80/50 |
| 2-4 | 岡之原町ほか | 1中高 | 200/60 |
| 2-5 | 吉野二丁目 | 1低 | 80/50 |
| 2-6 | 吉野二丁目 | 1低 | 80/50 |
| 2-7 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 2-8 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 2-9 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 2-10 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 2-11 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 2-12 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 2-13 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 2-14 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 2-15 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 2-16 | 吉野町 | 1低 | 80/50 |

| 番号 | 地区名 | 見直し後 | |
|------|---------|------|---------|
| | | 用途地域 | 容積率/建蔽率 |
| 2-17 | 吉野町 | 1低 | 80/50 |
| 2-18 | 伊敷台四丁目 | 1低 | 80/50 |
| 2-19 | 伊敷台四丁目 | 1低 | 80/50 |
| 2-20 | 伊敷台四丁目 | 1低 | 80/50 |
| 2-21 | 伊敷台四丁目 | 1低 | 80/50 |
| 2-22 | 伊敷台四丁目 | 1低 | 80/50 |
| 2-23 | 伊敷台四丁目 | 1低 | 80/50 |
| 2-24 | 小野町 | 1低 | 80/50 |
| 2-25 | 小野町ほか | 1低 | 80/50 |
| 2-26 | 小野四丁目ほか | 1低 | 80/50 |
| 2-27 | 西別府町 | 準工 | 200/60 |
| 2-28 | 西陵七丁目 | 1低 | 80/50 |
| 2-29 | 西陵七丁目 | 1低 | 80/50 |
| 2-30 | 西陵二丁目 | 1低 | 80/50 |
| 2-31 | 西陵二丁目ほか | 1低 | 80/50 |

(2)-2 地形地物による見直し(市街化調整区域への編入)

| 番号 | 地区名 | 見直し前 | |
|------|--------|------|---------|
| | | 用途地域 | 容積率/建蔽率 |
| 3-1 | 緑ヶ丘町ほか | 1低 | 80/50 |
| 3-2 | 川上町 | 1低 | 80/50 |
| 3-3 | 岡之原町ほか | 1中高 | 200/60 |
| 3-4 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 3-5 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 3-6 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 3-7 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 3-8 | 吉野町 | 1低 | 80/50 |
| 3-9 | 吉野町 | 1低 | 80/50 |
| 3-10 | 伊敷台四丁目 | 1低 | 80/50 |
| 3-11 | 伊敷台四丁目 | 1低 | 80/50 |
| 3-12 | 小野三丁目 | 1低 | 80/50 |
| 3-13 | 小野三丁目 | 1低 | 80/50 |
| 3-14 | 西陵七丁目 | 1低 | 80/50 |
| 3-15 | 西陵二丁目 | 1低 | 80/50 |
| 3-16 | 光山二丁目 | 1低 | 80/50 |

(3) 土砂災害特別警戒区域の指定に伴う見直し(市街化調整区域への編入)

| 番号 | 地区名 | 見直し前 | |
|------|----------|------|---------|
| | | 用途地域 | 容積率/建蔽率 |
| 4-1 | 緑ヶ丘町ほか | 1低 | 80/50 |
| 4-2 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 4-3 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 4-4 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 4-5 | 東坂元四丁目ほか | 1低 | 80/50 |
| 4-6 | 吉野町ほか | 1低 | 80/50 |
| 4-7 | 吉野町 | 1低 | 60/40 |
| 4-8 | 吉野町 | 1住 | 200/60 |
| 4-9 | 稲荷町 | 2中高 | 200/60 |
| 4-10 | 清水町 | 1住 | 200/60 |

| 番号 | 地区名 | 見直し前 | |
|------|----------|------|---------|
| | | 用途地域 | 容積率/建蔽率 |
| 4-11 | 伊敷台四丁目ほか | 1低 | 80/50 |
| 4-12 | 伊敷台四丁目 | 1低 | 80/50 |
| 4-13 | 伊敷台四丁目ほか | 1低 | 80/50 |
| 4-14 | 伊敷町ほか | 1低 | 80/50 |
| 4-15 | 伊敷八丁目ほか | 1住 | 200/60 |
| 4-16 | 田上八丁目ほか | 1住 | 200/60 |
| 4-17 | 田上五丁目ほか | 2低 | 80/50 |
| 4-18 | 星ヶ峯六丁目ほか | 1低 | 80/50 |
| 4-19 | 中山町ほか | 1低 | 80/50 |
| 4-20 | 錦江台一丁目ほか | 1低 | 80/50 |

2. 用途地域の見直し

○ 見直し箇所の抽出の考え方

都市計画の見直しに当たっての基本的な考え方で示している、用途地域選定の考え方等に基づき、これらと整合する箇所を抽出した。

(1) 見直しの基本的な考え方による見直し

具体的な見直しの主な視点は、以下のとおりとする。

① 住居系土地利用

(ア) 旧鉄道施設用地について、土地利用の転換を踏まえた用途地域の見直し【5-1-1, 5-1-2】

(イ) 市民体育館の機能を将来にわたって維持するための用途地域の見直し【5-2】

② 商業系土地利用

(ア) 市立病院周辺について、土地の高度利用による都市機能の集積や都心居住の誘導を図るための容積率の見直し【5-3】

(イ) 鴨池市民球場や鹿児島アリーナの機能を将来にわたって維持するための用途地域の見直し【5-4-1, 5-4-2, 5-5-1, 5-5-2】

(2) 居住環境向上用途誘導地区の指定に伴う見直し

職住育近接型のまちづくりに向けて、居住環境向上用途誘導地区の活用を図るため、小規模な日用品販売店等の立地を許容する道路沿道の区域を抽出した。【6-1, 6-2, 6-3, 6-4】

(3) 地形地物等による見直し

現況の用途地域境界が不明確で変更すべき箇所を抽出した。【7-1, 7-2, 7-3-1, 7-3-2】

(4) 線引き見直しに係る用途地域見直し

今回、同時に行っている線引き見直しにより、市街化区域に編入された区域の用途地域指定及び市街化調整区域に編入された区域の用途地域指定の取消し箇所を抽出した。

○ 用途地域見直しに伴う都市計画の変更

(1) 準防火地域の変更

本市では、容積率の高い商業地域や高度利用地区については、防火地域や準防火地域を指定している。

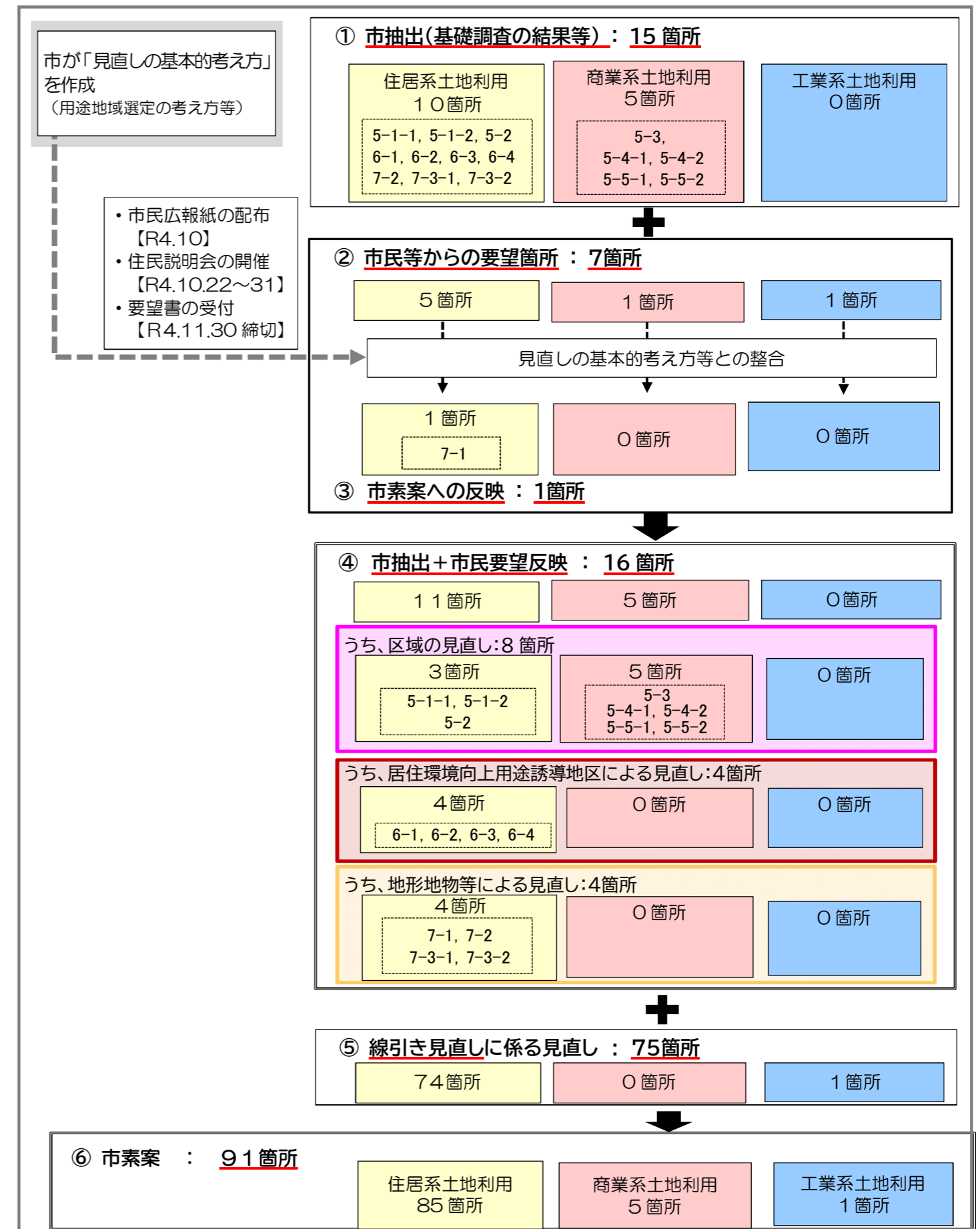
このため、商業地域（容積率：400%）の変更に合わせて、準防火地域の区域を変更する。

(2) 特別用途地区の変更

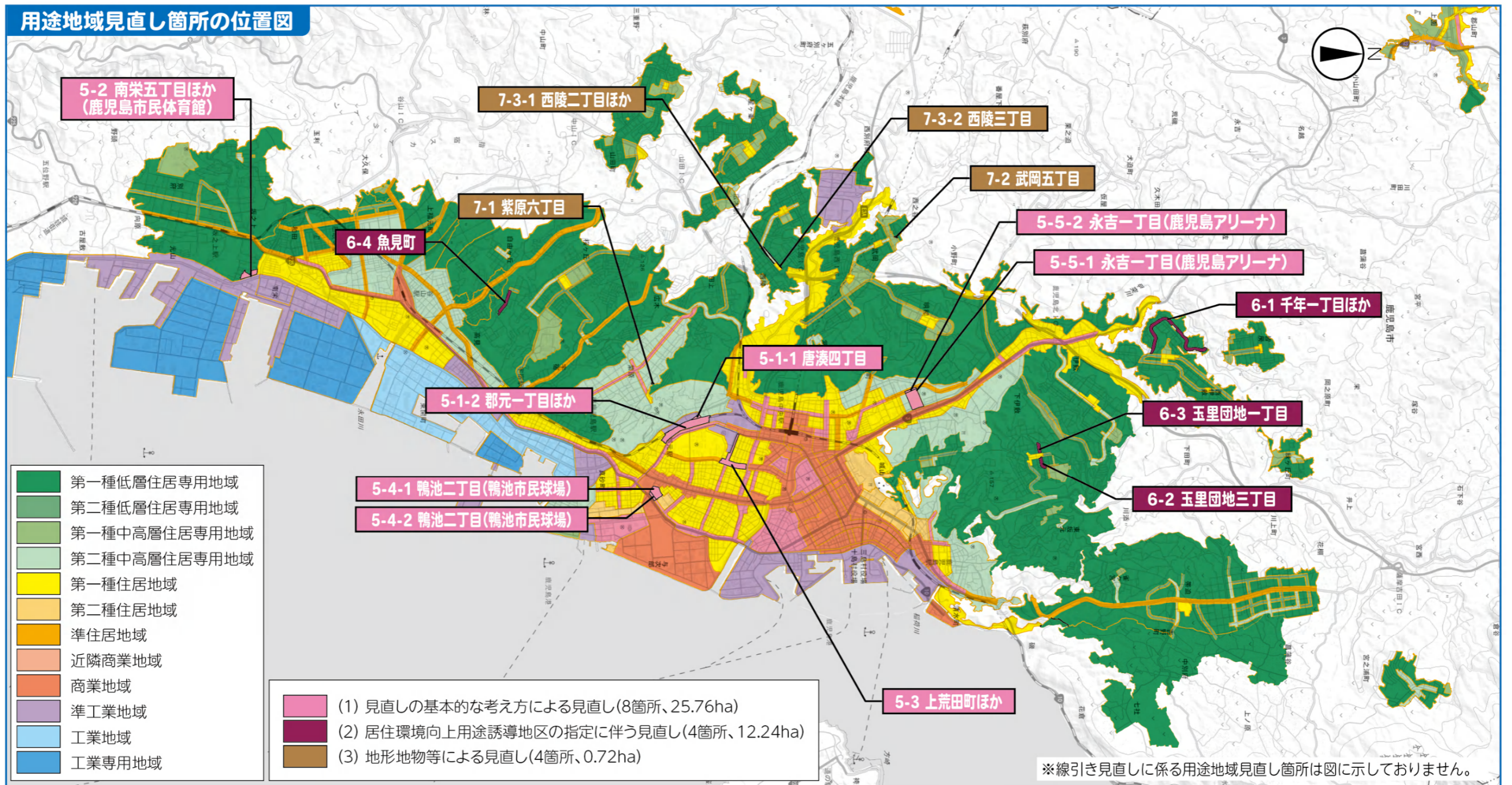
本市では、大規模集客施設の立地が可能な準工業地域全域において、特別用途地区の第1種特定建築物制限地区を指定している。

このため、準工業地域の変更に合わせて、特別用途地区の区域を変更する。

○ 選定フロー



用途地域見直し箇所的位置図



(1) 見直しの基本的な考え方による見直し

| 番号 | 地区名 | 見直し前 | | 見直し後 | |
|-------|-----------------------|------|-----------|------|-----------|
| | | 用途地域 | 容積率 / 建蔽率 | 用途地域 | 容積率 / 建蔽率 |
| 5-1-1 | 唐湊四丁目 | 準工 | 200/60 | 2中高 | 200/60 |
| 5-1-2 | 郡元一丁目ほか | 準工 | 200/60 | 1住 | 200/60 |
| 5-2 | 南栄五丁目ほか (鹿児島市民体育館) | 1低 | 80/50 | 1住 | 200/60 |
| 5-3 | 上荒田町ほか | 近商 | 200/80 | 近商 | 300/80 |
| 5-4-1 | 鴨池二丁目 (鴨池市民球場) | 2住 | 200/60 | 商業 | 400/80 |
| 5-4-2 | 鴨池二丁目 (鴨池市民球場) | 近商 | 200/80 | 商業 | 400/80 |
| 5-5-1 | 永吉一丁目 (鹿児島アリーナ) | 2住 | 200/60 | 商業 | 400/80 |
| 5-5-2 | 永吉一丁目 (鹿児島アリーナ) | 準住 | 200/60 | 商業 | 400/80 |

(2) 居住環境向上用途誘導地区の指定に伴う見直し

| 番号 | 地区名 | 見直し前 | | 見直し後 | |
|-----|---------|------|-----------|------|-----------|
| | | 用途地域 | 容積率 / 建蔽率 | 用途地域 | 容積率 / 建蔽率 |
| 6-1 | 千年一丁目ほか | 1低 | 80/50 | 2低 | 80/50 |
| 6-2 | 玉里団地三丁目 | 1低 | 80/50 | 2低 | 80/50 |
| 6-3 | 玉里団地一丁目 | 1低 | 80/50 | 2低 | 80/50 |
| 6-4 | 魚見町 | 1低 | 80/50 | 2低 | 80/50 |

(3) 地形地物等による見直し

| 番号 | 地区名 | 見直し前 | | 見直し後 | |
|-------|---------|------|-----------|------|-----------|
| | | 用途地域 | 容積率 / 建蔽率 | 用途地域 | 容積率 / 建蔽率 |
| 7-1 | 紫原六丁目 | 1低 | 80/50 | 2中高 | 200/60 |
| 7-2 | 武岡五丁目 | 1低 | 80/50 | 1中高 | 200/60 |
| 7-3-1 | 西陵二丁目ほか | 1低 | 80/50 | 2中高 | 200/60 |
| 7-3-2 | 西陵三丁目 | 1低 | 80/50 | 1住 | 200/60 |

3. 居住環境向上用途誘導地区の指定

職住育近接型のまちづくりに向けて、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う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用し、同施設を有する建築物の誘導を図るため、立地適正化計画に居住環境向上施設を位置づけるとともに、居住環境向上用途誘導地区を指定する。

○ 導入の考え方

(1) 居住環境向上施設の設定

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る。

| 居住環境向上施設 | 規模等 | | |
|---|---------|------------|------------------------------------|
| | 床面積 (㎡) | その用途に供する部分 | その他 |
| 1 事務所 | ～150 | 2階以下 | — |
| 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗 | ～300 | 2階以下 | — |
| 3 食堂又は喫茶店 | ～150 | 2階以下 | — |
| 4 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 | — |
| 5 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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50㎡以内 ・ 原動機の出力0.75kw以下 |
| 6 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50㎡以内 ・ 原動機の出力0.75kw以下 |
| 7 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 | — |
| 8 診療所 | — | — | — |
| 9 幼稚園 | — | — | — |
| 10 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 | — | — | — |

※「各施設」や「床面積」の定義は建築基準法による

(2) 居住環境向上用途誘導地区の指定

指定区域は、小規模な日用品販売店等の便利施設の立地を許容する第二種低層住居専用地域とし、左表の居住環境向上施設を有する建築物の用途規制や容積率の緩和を行う。

① 用途規制の緩和

第二種低層住居専用地域では、「事務所」や「150㎡超の日用品の販売を主たる目的とする店舗」は建築できないが、国土交通大臣の承認を得て、都市計画決定にあわせて建築基準法に基づく条例を制定し、左表の赤字のとおり用途規制を緩和する。

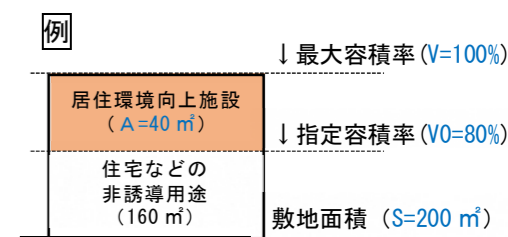
② 容積率の緩和

容積率は、現行の指定容積率に20%を上限として、以下の緩和式により求めることとする。

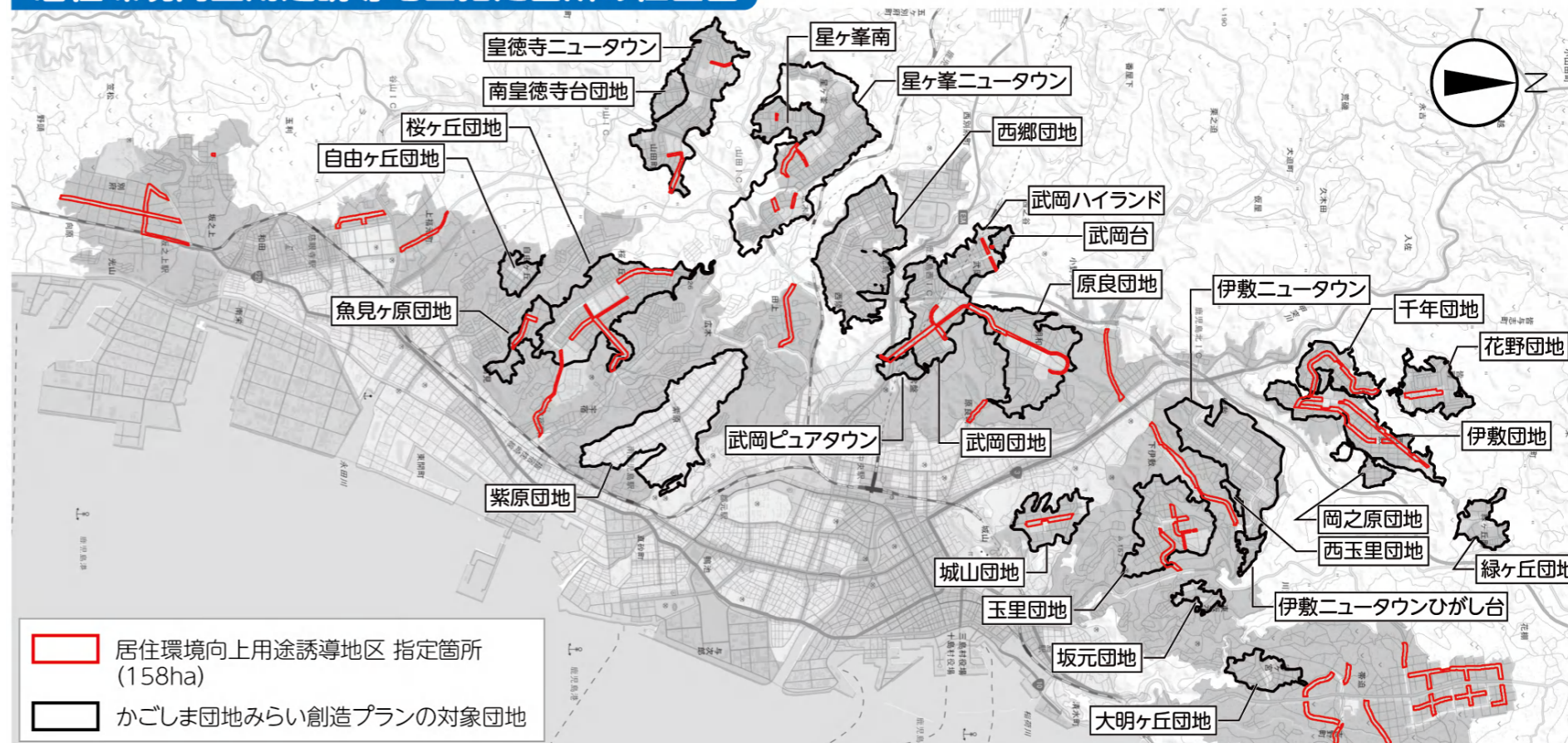
$$\text{緩和式： } V = V0 + V1$$

$$V1 = (A / S) \times 100 \quad \text{ただし、} V1 \leq 20 \quad \text{【※現行の指定容積率に+20%を上限】}$$

V：緩和後の容積率 (%) V0：指定容積率 (%) V1：割増容積率 (%)
A：居住環境向上施設の床面積の合計 (㎡) S：敷地面積 (㎡)



居住環境向上用途誘導地区指定箇所の位置図



4. 喜入都市計画区域における用途地域の指定

喜入 市決定

喜入支所周辺地区において、より良好な居住環境の形成に向けて、工場などの用途規制や建築基準法に基づく日影規制を適用するため、用途地域を指定する。

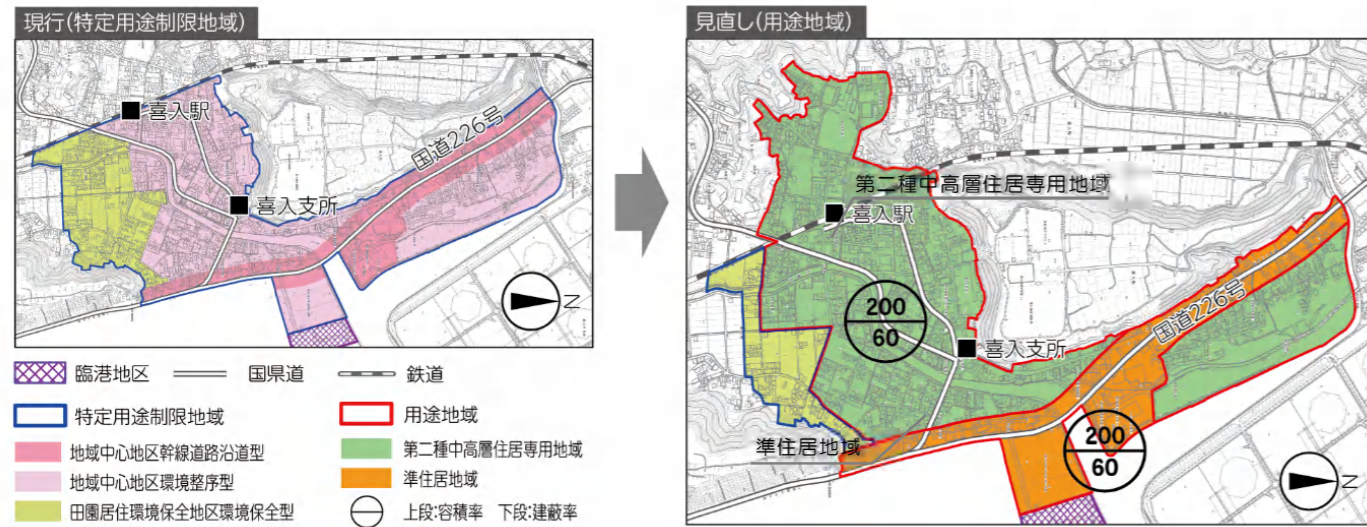
○ 用途地域指定の考え方

(1) 指定の範囲

現行の特定用途制限地域や、喜入駅の西側などの人口密度が40人/ha以上の範囲を基本とし、まとまった農地が残る区域や、宅地化していない土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、指定範囲から除外する。

(2) 用途地域の指定

現行の特定用途制限地域の用途規制を基本とし、下図のとおり用途地域を指定する。



用途地域による建築物の用途制限

現行の特定用途制限地域より **水色** の用途が規制される。

| ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ※備考欄に記載の制限あり | | 準住居地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 備考 |
|---|---|----------------|----------------|-----------------|
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 兼用住宅（非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満） | | ○ | ○ | 非住宅部分の用途制限あり |
| 店舗等 | | 床面積10,000㎡以下 | 2階以下、1,500㎡以下 | |
| 事務所等 | | ○ | 2階以下、1,500㎡以下 | |
| ホテル、旅館 | | ○ | × | |
| 遊技施設・風俗施設 | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等 | | × | |
| | カラオケボックス、麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場等 | 10,000㎡以下 | × | |
| | 劇場、映画館、演芸場、競馬場、ナイトクラブ等 | 10,000㎡以下※ | × | ※客席200㎡未満 |
| 公共施設・病院・学校等 | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校等 図書館、巡回派出所、バス停留所の上家、神社、寺院、教会、病院、 公衆浴場、診療所、保育所、老人ホーム、福祉ホーム等、老人福祉センター、 児童厚生施設、郵便局等 | ○ | ○ | |
| | 自動車教習所 | ○ | × | |
| 工場・倉庫等 | 単独車庫（付属車庫を除く） | ○ | 2階以下、300㎡以下 | |
| | 建築物付属自動車庫 | ○ | 2階以下、3,000㎡以下※ | ※建築物の延べ面積の1/2以下 |
| | 倉庫兼倉庫 | ○ | × | |
| | 自家用倉庫 | ○ | 2階以下、1,500㎡以下 | |
| | 畜舎 | ○ | 15㎡以下 | |
| | パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等 で作業場の面積が50㎡以下 | ○ | 2階以下※ | ※原動機の制限あり |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 | 作業場の床面積50㎡以下※ | × | ※原動機・作業内容の制限あり |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 | × | × | |
| | 上記以外の工場 | × | × | |
| | 自動車修理工場 | 作業場の床面積150㎡以下※ | × | ※原動機の制限あり |
| 火薬、石油類、ガスなどの 危険物の貯蔵、処理の量 | 量が非常に少ない施設 | ○ | 2階以下、1,500㎡以下 | |
| | 上記以外の施設 | × | × | |

5. 市街化調整区域における浸水イエローゾーンの指定

鹿児島 市指定

本市では、令和4年4月から「鹿児島市市街化調整区域における住宅建築等に関する条例」において、災害リスクの高いエリアでは、分譲住宅等の開発・建築行為を禁止している。

同エリアのうち、都市計画法に基づき市が指定する「水防法の浸水想定区域のうち、生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域（以下、浸水イエローゾーン）」が未指定となっていることから、同区域の指定を行う。

○ 指定区域の考え方

① 水防法に基づく浸水想定区域の指定状況

本市では、水防法に基づく浸水想定区域として、県が「洪水浸水想定区域」を指定している。令和3年の水防法の一部改正を受け、同区域の指定が順次進められており、県が管理する全ての2級河川において、指定される予定である。

【指定済み】 甲突川、新川、稲荷川、永田川、下谷口川、貝底川、和田川、木之下川、西牟田川

※一部区間のみを指定している河川を含む

【指定予定】 県が管理する全ての2級河川（脇田川、山崎川、思川 等）

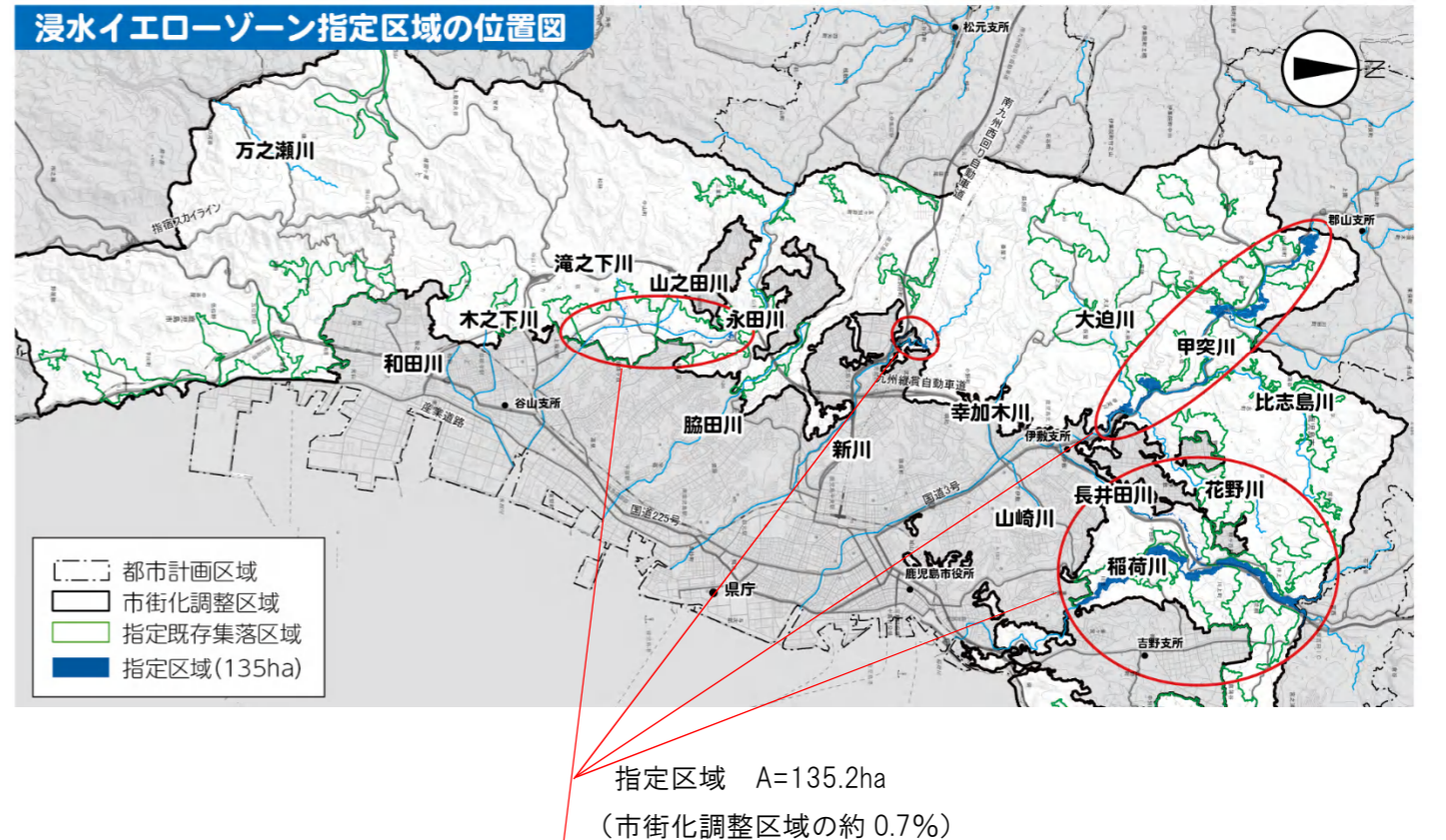
② 指定する区域

国の技術的助言を踏まえ、「洪水浸水想定区域のうち、想定最大規模降雨（概ね1000年に1回程度の大雨）に基づく想定浸水深3m以上の範囲」とする。

なお、今後、県において、洪水浸水想定区域の指定が追加されることから、これらの区域が対象となるよう指定を行う。

③ その他

浸水イエローゾーンの指定区域においても、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策が示された土地については、開発審査会の議を経たうえで建築可能となるよう、許可基準を整備する。



6. 集落核（市街化調整区域）における生活利便施設の立地基準の見直し

鹿児島

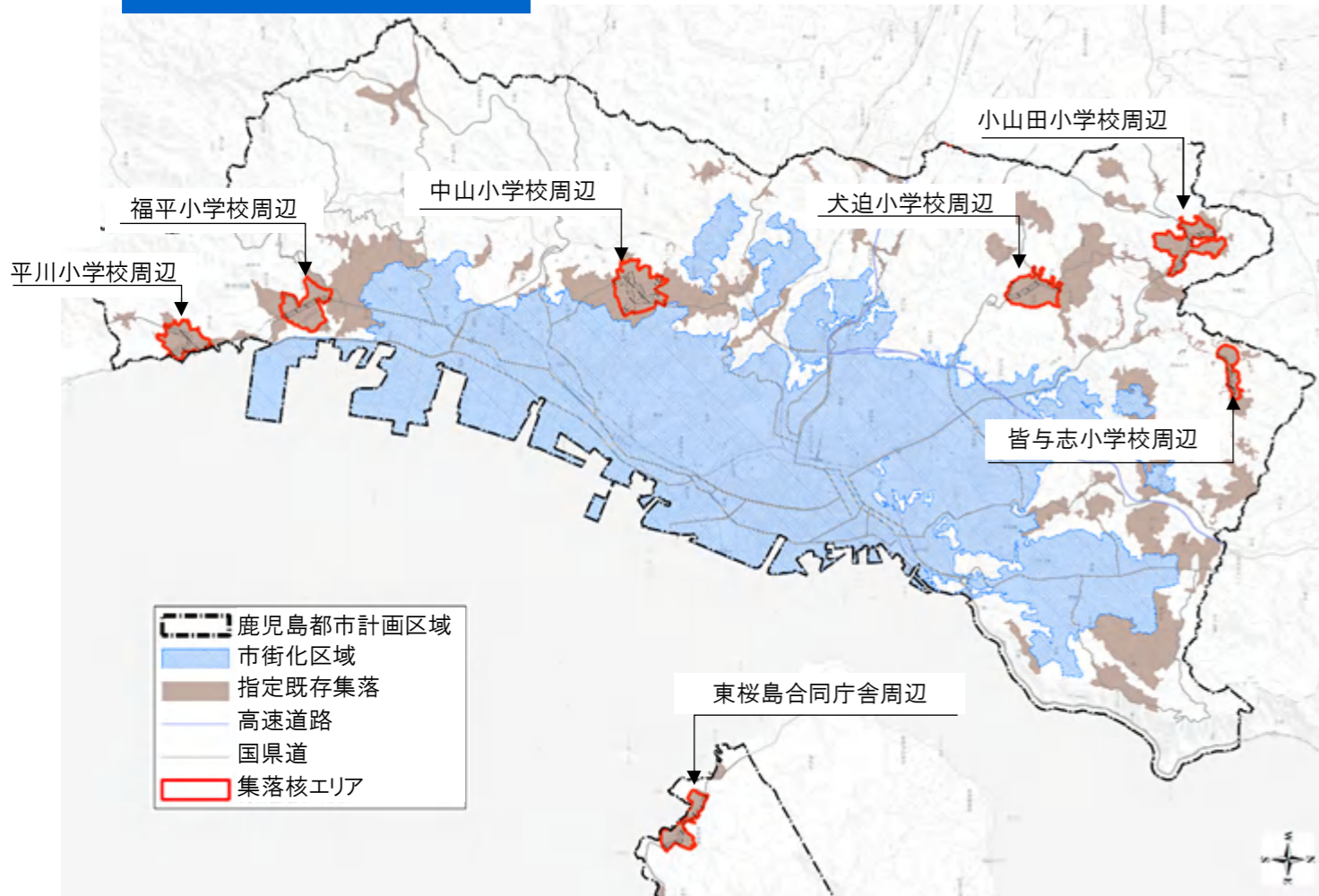
市街化調整区域の店舗等の立地については、鹿児島市宅地開発技術指針の「物品の販売店舗等に関する基準」により、指定既存集落区域内でその規模を延床面積150㎡以下（一定の基準を満たす道路沿道は200㎡以下）とするなどの運用を行っている。

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）において、小～中規模の店舗等の生活利便施設の誘導により、集落機能の維持・保全を図ることとしていることから、同指針に『集落核における生活利便施設に関する基準』を新たに設け、集落核に限定して、建築物の規模を緩和する。

【基準の主な内容】 1～5の全てを満たす必要がある

| | |
|-----------|--|
| 1. 建築物の規模 | 床面積500㎡以下 かつ 最高高さ10m以下 |
| 2. 用途 | ① 物品販売業を営む店舗（八百屋、酒屋、コンビニ、衣料品店、電気器具店、薬局、ガソリンスタンド等） ② サービス店舗（農林漁業団体事務所・銀行支店・特定郵便局等） ③ 飲食店（レストラン・食堂等） |
| 3. 敷地の位置 | かごしまコンパクトなまちづくりプランに基づく集落核エリア内 |
| 4. 敷地の形態 | 国道、県道又は幅員8m以上の市道に敷地境界線の全長の6分の1以上が接すること |
| 5. 敷地の規模 | 3,000㎡以下 |

集落核エリアの位置図



7. 都市計画区域マスタープランの見直し

鹿児島・吉田・喜入・松元・郡山

県決定

都市計画区域マスタープランは、都市計画法第6条の2に基づき、県が広域的な見地から、都市計画区域を対象に、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の基本的な方針を定めるもので、「都市計画の目標」「区域区分の決定の有無及びその方針」「主要な都市計画の決定の方針」が定められている。

本市では、平成16年に5つの都市計画区域マスタープランが定められており、平成26年の区域区分（線引き）見直しなどに合わせて、鹿児島都市計画区域マスタープランの見直しを行っている。

これらの都市計画区域マスタープランについては、当初策定以降、おおむね20年を迎えることから、第二次都市マスとの整合を図るとともに、県の見直しの基本方針を踏まえて、広域的・根幹的な都市計画の方向性を示す役割を明確化するため、5つの都市計画区域マスタープランを一体化する見直しを行う。

（1）都市計画の目標

おおむね20年後の都市の姿を展望し、「都市づくりの基本理念」「地域毎の市街地像」を定めることになっており、第二次都市マスにおける「都市づくりの基本目標」や「各基本目標の方針」等と整合を図り定める。

（2）区域区分の決定の有無及びその方針

「都市の規模」「人口・産業の推移」「市街地の拡大の可能性」「良好な環境を有する市街地の形成」などの視点から区域区分の有無を定めることになっており、第二次都市マスにおける「土地利用全体に係る方針」等と整合を図り定める。

（3）主要な都市計画の決定の方針

「土地利用」「都市施設の整備」「市街地開発事業」「自然的環境の整備又は保全」に関する都市計画の決定の方針について定めることになっており、第二次都市マスにおける「各基本目標の方針」等と整合を図り定める。

8. かがしまコンパクトなまちづくりプランの見直し

都市再生特別措置法に基づき、平成 29 年 3 月に策定した「かがしまコンパクトなまちづくりプラン（立地適正化計画）」について、安心・安全で歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりの推進に向けて、法改正や第二次都市マス等を踏まえたプランの見直しを行う。

(1) 居住誘導区域

現行の居住誘導区域を基本として、以下の区域を見直す。

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

- ・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るが、区域を明確にするため、地形地物等を踏まえた区域に見直す。

(2) 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を変更する。

(b) 与次郎周辺

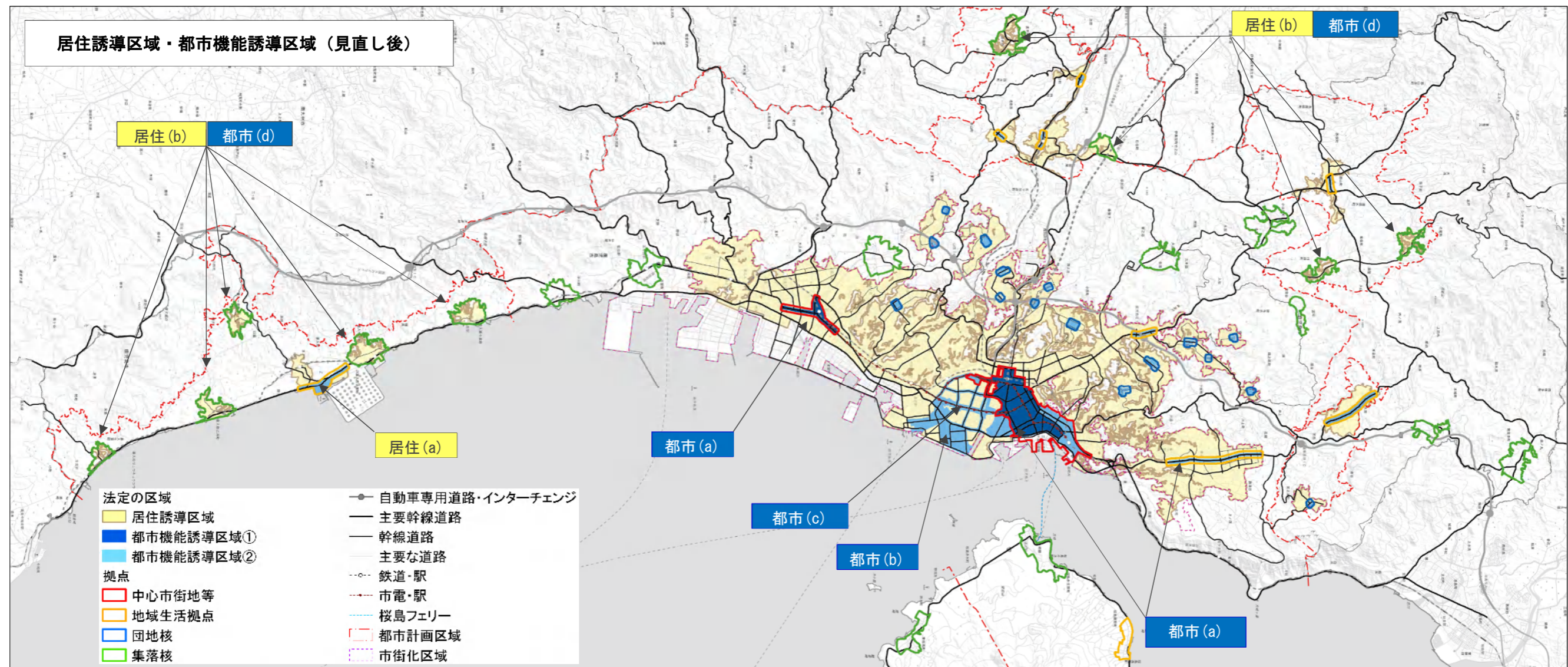
第二次都市マスにおいて、与次郎ヶ浜では都市機能の集約を生かした広域的な拠点の形成を図ることとしていることから、与次郎周辺に都市機能誘導区域②を指定する。

(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を指定する。

(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を廃止する。



8. かがしまコンパクトなまちづくりプランの見直し

(3) 居住環境向上施設

職住育近接型のまちづくりに向けて、事務所や比較的小規模な店舗、診療所などを居住環境向上施設として位置づける。(P 6 参照)

(4) 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 ㎡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、誘導施設の規模等を見直す。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」を追加する。

■ 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 | |
|--|---|--|---|
| 現行 | 見直し後 | 現行 | 見直し後 |
| <ul style="list-style-type: none"> 商業施設 (大店法に基づく店舗面積1,000㎡以上) 物販店舗 (大店法に基づく店舗面積150㎡以上) 診療所、歯科診療所 (医療法に基づくもの) 銀行等 (銀行法に基づくものなど) | <ul style="list-style-type: none"> 物販店舗 (建基法に基づく床面積1,000㎡以上) 居住環境向上施設へ移行 本店機能を有する銀行等 (銀行法に基づくものなど) 地域医療支援病院 (医療法に基づく) | <ul style="list-style-type: none"> まちなか図書館 国際交流センター サッカー等スタジアム ※条件付き 児童相談所 ※条件付き | <ul style="list-style-type: none"> まちなか図書館 国際交流センター 多機能複合型スタジアム ※条件付き 児童相談所 ※条件付き 地域医療支援病院 (医療法に基づく) |

(5) 土地利用ガイドプランとの一本化

都市再生特別措置法では、立地適正化計画は都市計画区域を対象とし、居住誘導区域は市街化調整区域に定めないとされていることから、本市では、市街化調整区域を除く都市計画区域は「かがしまコンパクトなまちづくりプラン (H29 策定)」で、都市計画区域外及び市街化調整区域は「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 (H24 策定)」(以下、ガイドプラン) で、まちづくりの方向性を示している。

今後のさらなるコンパクトなまちづくりの推進に向けて、市街化調整区域及び都市計画区域外の拠点を法定外の区域として位置づけるほか、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る。

(6) 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ある。

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るが、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ある。

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、計画的に取り組むこととする。

防災まちづくりの将来像と取組方針

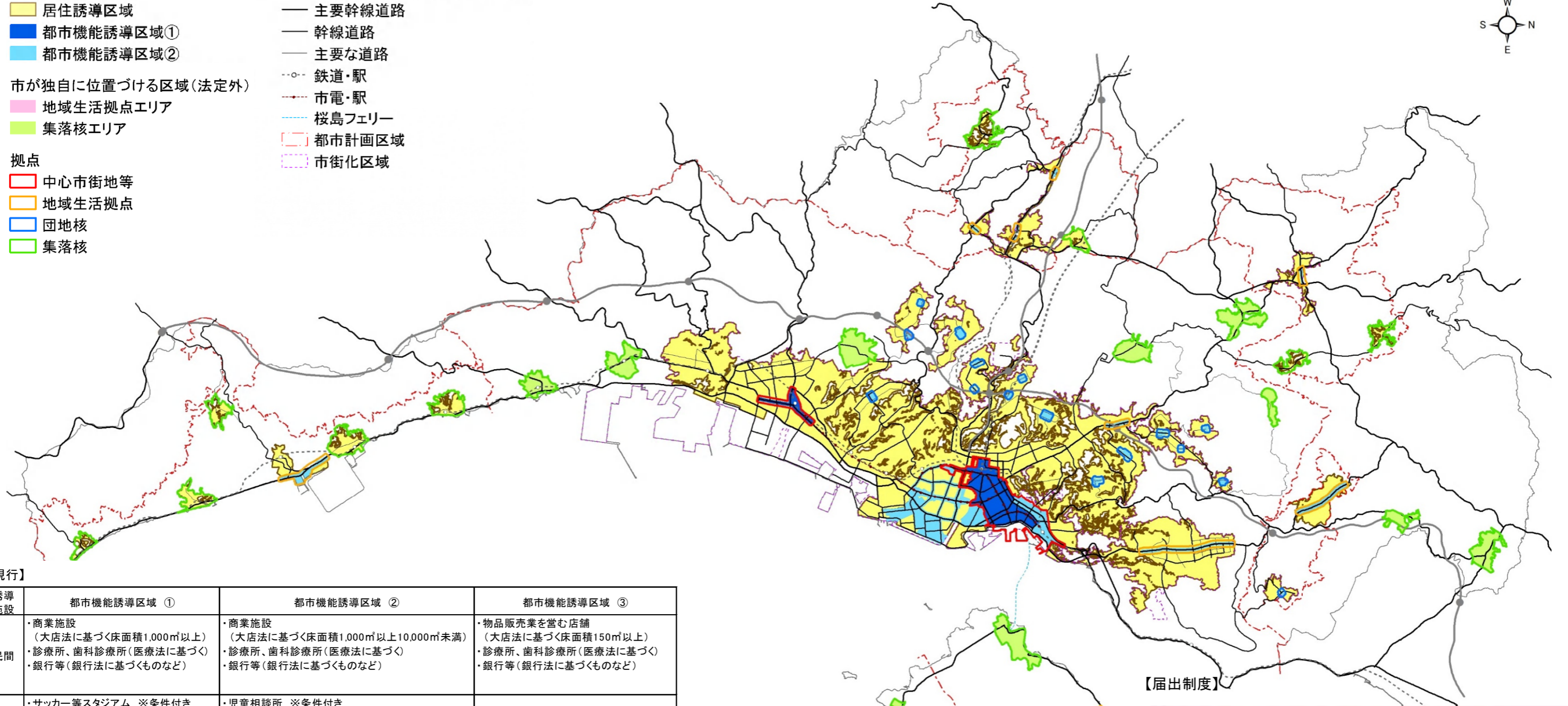
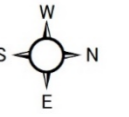
本市における防災まちづくりの将来像を「災害に備えた安心・安全な都市」と定め、その実現に向け、風水害をはじめとする災害に強く、早期に復旧・復興できる都市の形成を図るため、以下の取組方針に基づき、地域防災計画や国土強靱化地域計画等と整合を図りながら、各種取組を進める。

■ 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 | 洪水浸水想定区域 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。 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。 |
| 土砂災害 | 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 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。 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。 土砂災害警戒区域 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。 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。 |
| その他 | 大規模盛土造成地、液状化危険度の高い区域 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。 |

区域図 (見直し後)

- 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
- 交通・境界線**
- 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



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

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

【届出制度】

例 立地適正化計画区域 (=都市計画区域) ※法定

居住誘導区域

要

物販店舗 (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①

誘導施設

不要

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

物販店舗 (1,000㎡以上)

都市機能誘導区域②

誘導施設

要

不要

物品販売業を営む店舗 (床面積1,000㎡以上 10,000㎡未満) 本店機能を有する銀行等

物販店舗 (1,000㎡以上 10,000㎡未満) 地域医療支援病院

【今後のスケジュール】(予定)

- R5. 6 市都市計画審議会（市素案報告）
- R5. 7 市民広報紙配布（全世帯）
住民説明会開催（10会場）
- R5. 7～8 パブリックコメント手続
（浸水イエローゾーン・かごしまコンパクトなまちづくりプラン）
- R5. 11 公聴会（区域区分・用途地域・居住環境向上用途誘導地区等）
- R6. 1 市都市計画審議会
- R6. 2 県都市計画審議会
- R6. 3 都市計画決定・建築条例制定等