

議案第 4～14 号関係
配 布 資 料

都市計画審議会配布資料

《 目 次 》

- 1. 議案の主な内容 . . . P 1
- 2. これまでの経緯 . . . P 1
- 3. 意見聴取の実施状況 . . . P 2～3
- 4. 議案 . . . P 3

議案第 5 号 鹿児島都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更	… P4
議案第 6 号 鹿児島都市計画用途地域の変更（議案 8 号・議案 9 号含む）	… P5
議案第 7 号 鹿児島都市計画居住環境向上用途誘導地区の決定	… P6
議案第 10 号 喜入都市計画用途地域の決定	… P7
議案第 11 号 喜入都市計画特定用途制限地域の変更	… P7
議案第 12 号 かがしまコンパクトなまちづくりプランの改定	… P8～12
議案第 13 号 市街化調整区域における浸水イエローゾーンの指定	… P13
議案第 14 号 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	…P14

- 5. 今後のスケジュール（予定） . . . P 3

【パブリックコメント手続の意見及び対応状況一覧】

参考資料 1. かがしまコンパクトなまちづくりプラン（改定）の素案

参考資料 2. 「浸水イエローゾーンの指定」の素案

令和 6 年 1 月 1 2 日（金）
（市役所東別館 1 1 階 1 1 0 2 会議室）

都市計画課

1. 議案の主な内容

議案	主な内容
議案第4号【県決定・諮問】 鹿児島・吉田・喜入・松元・郡山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更	県の見直し方針に基づき、第二次かごしま都市マスタープランとの整合を図りながら、5つの都市計画区域マスタープランの一体化する。
議案第5号【県決定・諮問】 鹿児島都市計画 市街化区域と市街化調整区域との区分の変更	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。
議案第6号【市決定・付議】 鹿児島都市計画 用途地域の変更	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変更する。
議案第7号【市決定・付議】 鹿児島都市計画 居住環境向上用途誘導地区の決定	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。
議案第8号【市決定・付議】 鹿児島都市計画 特別用途地区の変更	用途地域の見直しに合わせて、区域を変更する。 議案第6号関連
議案第9号【市決定・付議】 鹿児島都市計画 準防火地域の変更	用途地域の見直しに合わせて、区域を変更する。 議案第6号関連
議案第10号【市決定・付議】 喜入都市計画 用途地域の決定	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。
議案第11号【市決定・付議】 喜入都市計画 特定用途制限地域の変更	用途地域の指定に合わせて、区域を変更する。 議案第10号関連
議案第12号【諮問】 かごしまコンパクトなまちづくりプランの改定	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。
議案第13号【報告】 市街化調整区域における浸水イエローゾーンの指定	洪水浸水想定区域の内、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。
議案第14号【報告】 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。

2. これまでの経緯

令和4年 9月	見直しにあたっての基本的な考え方を市都市計画審議会へ報告
10月	見直しにあたっての基本的な考え方に関する住民説明会を開催（要望書受付：11月末迄）
令和5年 6月	市素案を市都市計画審議会へ報告
7月	市素案に関する住民説明会を開催（議案第4号～第14号） 市素案に関するパブリックコメント手続を実施（議案第12号～第13号）
10月	都市計画見直しに関する公聴会の開催を案内（議案第4号～第7号）
11月	都市計画案の縦覧（議案第4号～第11号）

3. 意見聴取の実施状況

1) 意見聴取の方法

【○：対象手続】

議案	意見聴取の方法			
	2) 住民説明会	3) パブコム	4) 公聴会	5) 縦覧
④ 鹿児島・吉田・喜入・松元・郡山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 【県決定・諮問】	○	—	○	○
⑤ 鹿児島都市計画 市街化区域と市街化調整区域との 区分の変更【県決定・諮問】	○	—	○	○
⑥ 鹿児島都市計画 用途地域の変更【市決定・付議】	○	—	○	○
⑦ 鹿児島都市計画 居住環境向上用途誘導地区の決定 【市決定・付議】	○	—	○	○
⑧ 鹿児島都市計画 特別用途地区の変更【市決定・付議】	○	—	—	○
⑨ 鹿児島都市計画 準防火地域の変更【市決定・付議】	○	—	—	○
⑩ 喜入都市計画 用途地域の決定【市決定・付議】	○	—	—	○
⑪ 喜入都市計画 特定用途制限地域の変更【市決定・付議】	○	—	—	○
⑫ かがしまコンパクトなまちづくりプランの改定 【諮問】	○	○	—	—
⑬ 市街化調整区域における浸水イエローゾーンの指定 【報告】	○	○	—	—
⑭ 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【報告】	○	—	—	—

2) 住民説明会（素案）の実施状況

(1) 開催日：令和5年7月23日（日）～7月31日（月）

(2) 開催場所：市内10会場

(3) 参加人数：延べ67名

(4) 主な意見と対応

○ 郡山区画整理区域内の幹線道路沿道には、まとまった空地がないため、面的に指定している用途地域を見直し、規模の大きい物販店舗が建築可能な用途地域に変更して欲しい。

⇒ 第二次かがしま都市マスタープランでは、幹線道路沿道の地域生活拠点を商業・サービス機能の集約を図る地区とし、幹線道路沿道ではない面的に用途地域を指定している住宅地は、低層住宅を中心とした居住環境を維持保全する地区としていることから、現状の用途地域を維持する。

○ 桜島は支所周辺ではなく桜島港周辺が地域の生活拠点となっているため、桜島港周辺の集落核を地域生活拠点に位置づけた方が良いのではないかと。

⇒ 地域生活拠点エリアは、第二次かがしま都市マスタープランにおいて定められている桜島支所周辺の地域生活拠点を基本として設定していることから、当面、現状を維持する。

3) パブリックコメント手続の実施状況

(1) 意見の募集期間：令和5年7月3日（月）～8月4日（金）【33日間】

(2) かがしまコンパクトなまちづくりプランの改定

① 意見の提出者数：13名

② 意見の件数：30件

③ 意見の検討結果

対応区分		件数
A	意見の趣旨等を反映し、計画に盛り込むもの	0件
B	意見の趣旨等は、計画（案）に盛り込み済みのもの	11件
C	計画には盛り込まないもの	2件
D	具体的な事業の実施にあたり参考とするもの	4件
E	その他要望・意見等	13件

④ 主な意見と対応

対応区分B：意見の趣旨等は、計画（案）に盛り込み済みのもの

○ 居住誘導区域には、今後も公共交通の充実していることが重要だと思うので、交通関係の部署とも連携を図りながら取り組んでいただきたい。

○ 市立病院や荒田周辺の市電沿線を都市機能誘導区域に追加しているのは良いと思う。

対応区分C：計画には盛り込まないもの

○ 本港区周辺については、体育館やサッカースタジアムを整備するとの話があるが、都市機能誘導区域にしないのか。

⇒ 本港区周辺については、「鹿児島港本港区エリアの利活用に係る検討委員会」において検討が進められていることから、今後の状況を踏まえながら検討する。

○ 市街化調整区域の集落核エリアについては、皆与志小周辺や小山田小周辺などに限定されているが、他の小学校周辺にも位置づけていいのではないかと。

⇒ 集落核エリアは、第二次かがしま都市マスタープランにおいて定められている集落核を基本として設定していることから、当面、現状を維持する。

対応区分D：具体的な事業の実施にあたり参考とするもの

○ バス路線の統廃合が進み、多くの路線で減便が進んでいる中、コンパクトなまちづくりを進めるには、公共交通をどのように維持していくのかが、重要な課題である。

○ 松元地域では、コミュニティバスの充実を検討してほしい。

⇒ 公共交通の維持や生活路線の維持・確保に関する施策は、「第二次鹿児島市公共交通ビジョン」において取り組むこととしており、今後の取組の参考とする。

(3) 市街化調整区域における浸水イエローゾーンの指定

- ① 意見の提出者数： 6名
- ② 意見の件数： 13件
- ③ 意見の検討結果

対応区分		件数
A	意見の趣旨等を反映し、計画に盛り込むもの	0件
B	意見の趣旨等は、計画（案）に盛り込み済みのもの	0件
C	計画には盛り込まないもの	2件
D	具体的な事業の実施にあたり参考とするもの	1件
E	その他要望・意見等	10件

④ 主な意見と対応

対応区分C：計画には盛り込まないもの

- 想定最大規模降雨ではなく計画規模降雨に基づく浸水深とすべきではないか。
- 浸水深をもっと低く設定すべきではないか。

⇒ 国が示す技術的助言において、浸水イエローゾーンは、「想定最大規模降雨に基づく想定浸水深によることが原則である」、また、「一般的な家屋の2階の床面に浸水するおそれがある水深3mを目安とすること」とされていることから、「想定最大規模降雨に基づく想定浸水深3m以上の範囲」を指定区域としている。

対応区分D：具体的な事業の実施にあたり参考にするもの

- 一般的な家屋の2階の床面を目安として、想定浸水深3m以上を指定区域に設定しているが、宅地のかさ上げなどの対策を講じた場合は、建築が許可されるように検討して欲しい。

⇒ 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こととしており、今後の参考とする。

4) 公聴会の実施状況

- (1) 公聴会開催の告示：令和5年9月29日（金） 【開催日：11月5日（日）】
- (2) 公述の申出期限：令和5年10月30日（月）
- (3) 公述の申出件数：0件

5) 縦覧の実施状況

- (1) 案の縦覧期間：令和5年11月17日（金）～12月1日（金）
- (2) 意見書の提出期限：令和5年12月1日（金）
- (3) 意見書の提出件数：0件

4. 議案

市素案を見直す意見がなかったことから、議案は第81回都市計画審議会で報告した市素案と同様の内容（配布資料P4～P14参照）

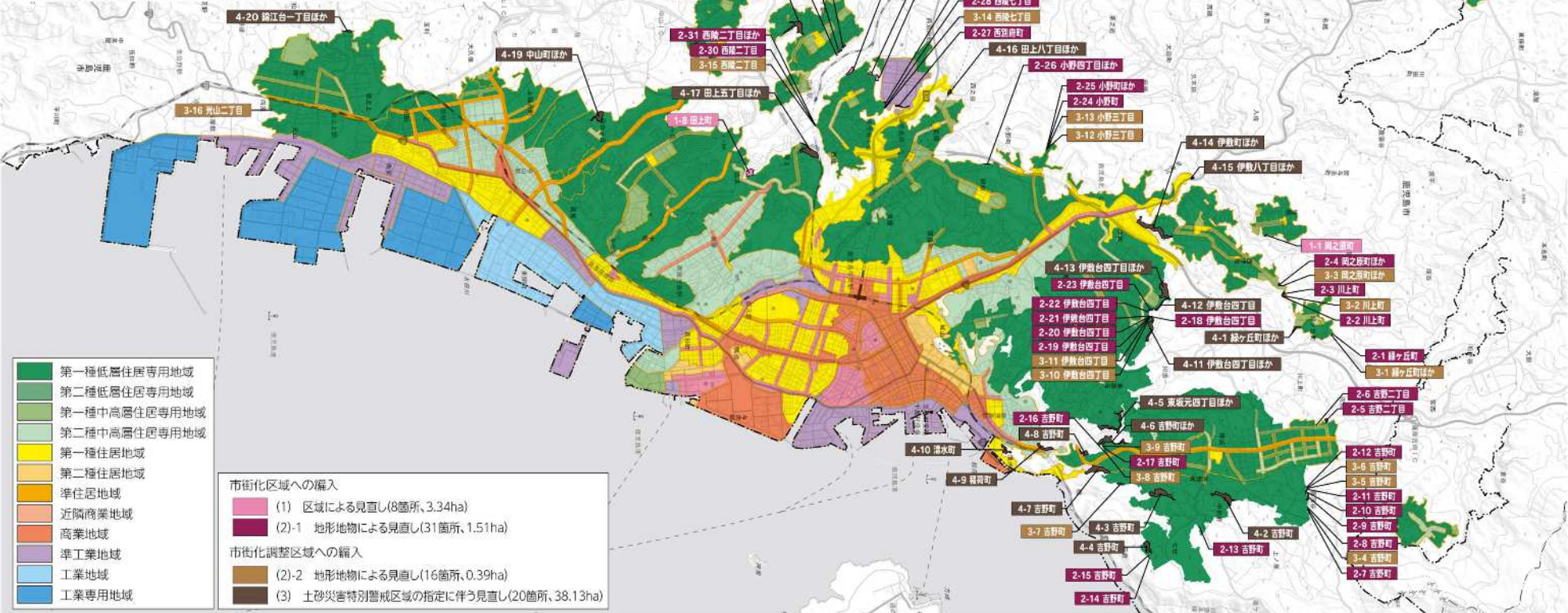
5. 今後のスケジュール（予定）

令和6年1月	県知事への意見聴取回答	（県決定：議案第4号～第5号）
	県知事への協議	（市決定：議案第6号～第11号）
2月	県都市計画審議会	（県決定：議案第4号～第5号）
3月	国土交通大臣の同意	（県決定：議案第4号～第5号）
	都市計画決定・建築条例制定等	

見直し箇所の位置図

変更対照表

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



○市街化区域への編入

(1) 区域による見直し

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	五ヶ所町ほか	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

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

○市街化調整区域への編入

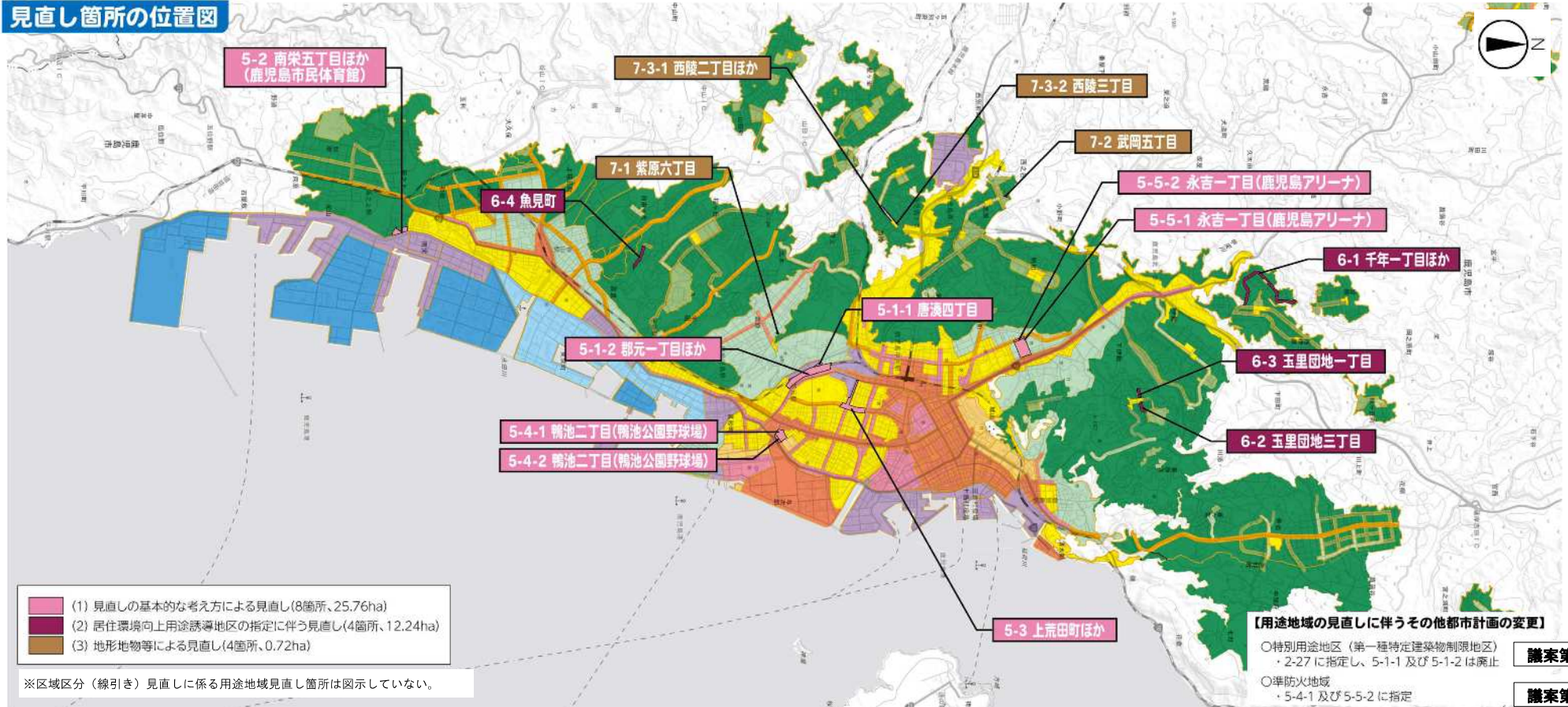
(2)-2 地形地物による見直し

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

番号	地区名	見直し前 用途地域	容積率/ 建蔽率	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	4-11	伊敷台四丁目ほか	1低	80/50
4-2	吉野町	1低	60/40	4-12	伊敷台四丁目	1低	80/50
4-3	吉野町	1低	60/40	4-13	伊敷台四丁目ほか	1低	80/50
4-4	吉野町	1低	60/40	4-14	伊敷町ほか	1低	80/50
4-5	東坂元四丁目ほか	1低	80/50	4-15	伊敷八丁目ほか	1住	200/60
4-6	吉野町ほか	1低	80/50	4-16	田上五丁目ほか	1住	200/60
4-7	吉野町	1低	60/40	4-17	田上五丁目ほか	1低	80/50
4-8	吉野町	1低	80/50	4-18	星ヶ峯六丁目ほか	1低	80/50
4-9	稲荷町	2中高	200/60	4-19	中山町ほか	1低	80/50
4-10	清水町	1住	200/60	4-20	錦江台一丁目ほか	1低	80/50

見直し箇所的位置図



変更対照表

【単位：ha】

用途地域	見直し前	見直し後	増減
第一種低層住居専用地域	3,934	3,888	▲46
第二種低層住居専用地域	146	158	12
第一種中高層住居専用地域	209	209	0.2
第二種中高層住居専用地域	816	816	0.1
第一種住居地域	852	862	9.5
第二種住居地域	101	93	▲8.1
準住居地域	205	204	▲1.1
近隣商業地域	290	289	▲0.6
商業地域	506	515	9.2
準工業地域	534	525	▲8.9
工業地域	237	237	—
工業専用地域	582	582	—
合計	8,412	8,378	▲34

(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 (鴨池公園野球場)	2住	200/60	商業	400/80
5-4-2	鴨池二丁目 (鴨池公園野球場)	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

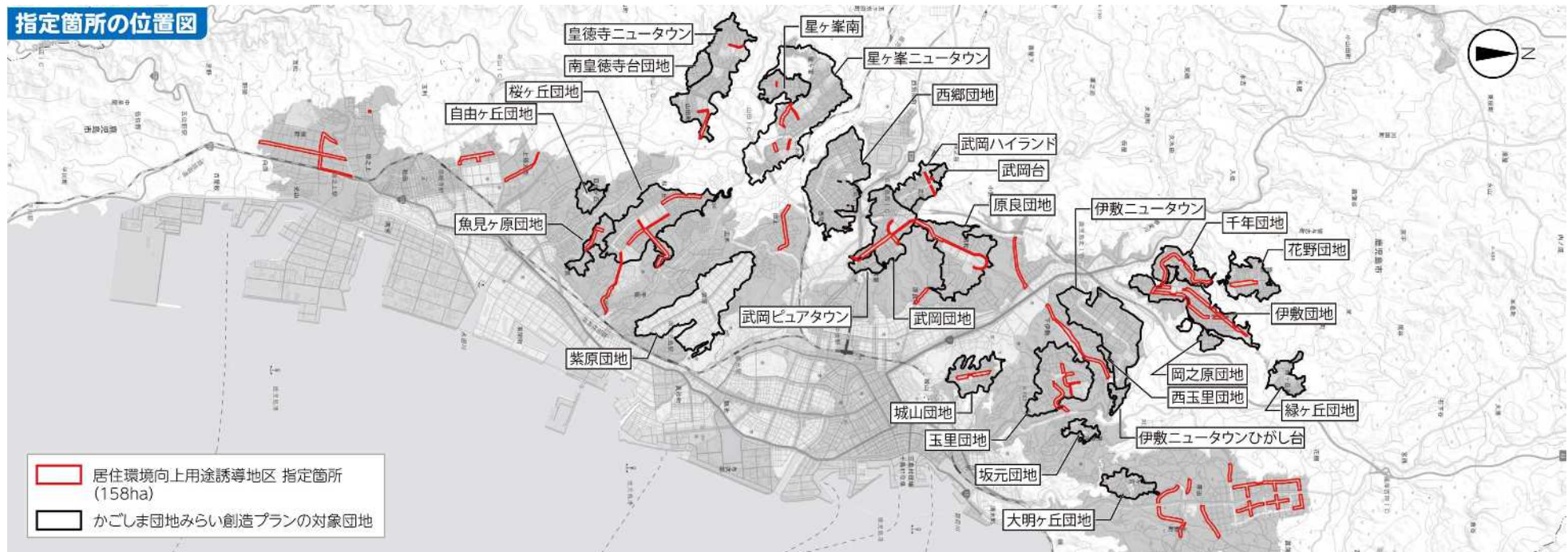
番号	地区名	見直し前		見直し後	
		用途地域	容積率/ 建蔽率	用途地域	容積率/ 建蔽率
6-1	千年一丁目ほか	1低	80/50	2低	80/50
6-2	玉里団地三丁目	1低	80/50	2低	80/50
6-3	玉里団地一丁目	1低	80/50	2低	80/50
6-4	魚見町	1低	80/50	2低	80/50

(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

(1) 指定箇所

小規模な日用品販売店等の利便施設の立地を許容する第二種低層住居専用地域に指定し、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。



(2) 居住環境向上施設の設定

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 (m ²)	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 50m ² 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 ² 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	—	—	—
老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの	～600	—	—

※「各施設」や「床面積」の定義は建築基準法による

(3) 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 m²超の日用品の販売を主たる目的とする店舗」は建築できないことから、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。

(4) 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。

$$V = V_0 + V_1$$

$$V_1 = (A / S) \times 100 \quad \text{ただし、} V_1 \leq 20 \quad \text{【※現行の指定容積率に+20%を上限】}$$

V : 緩和後の容積率 (%) V_0 : 指定容積率 (%) V_1 : 割増容積率 (%)
 A : 居住環境向上施設の床面積の合計 (m²) S : 敷地面積 (m²)

議案第 10 号 喜入都市計画 用途地域の決定

議案第 11 号 喜入都市計画 特定用途制限地域の変更

喜入都計

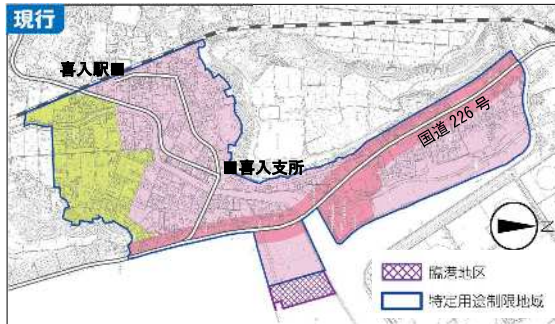
市決定

(1) 用途地域指定の範囲

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。

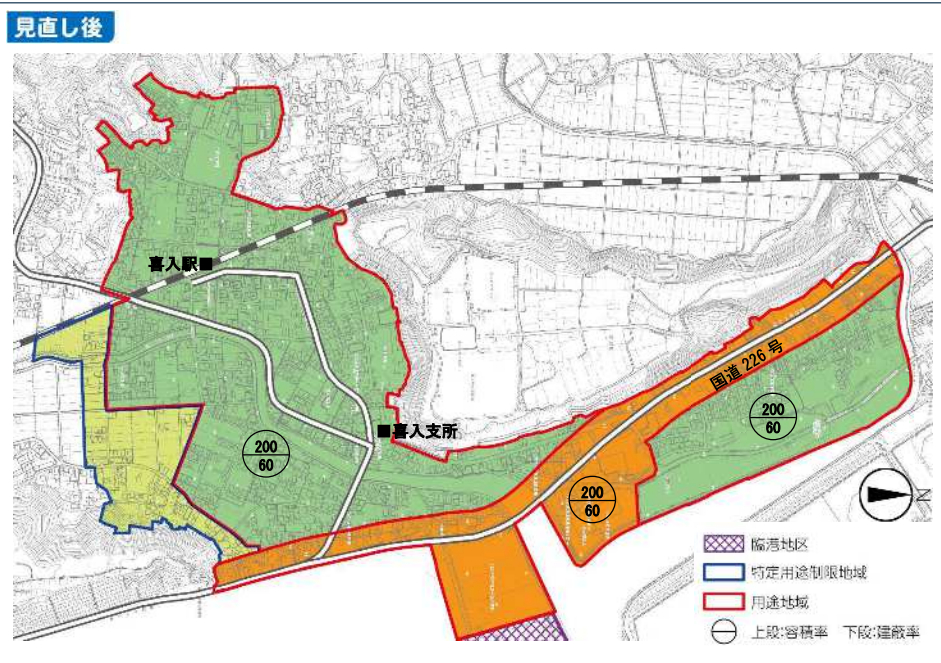
(2) 用途地域の指定及び特定用途制限地域の変更

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



変更対照表 【単位：ha】

種類	見直し前	見直し後	増減
用途地域	0	94	94
第二種中高层住居専用地域	0	71	71
準住居地域	0	23	23
特定用途制限地域	91	9	▲82
地域中心地区 環境整序型	53	0	▲53
地域中心地区 幹線道路沿道型	21	0	▲21
田園居住環境保全地区環境保全型	17	9	▲8



議案第 12 号 かがしまコンパクトなまちづくりプランの改定

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、「かが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「第二次かが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

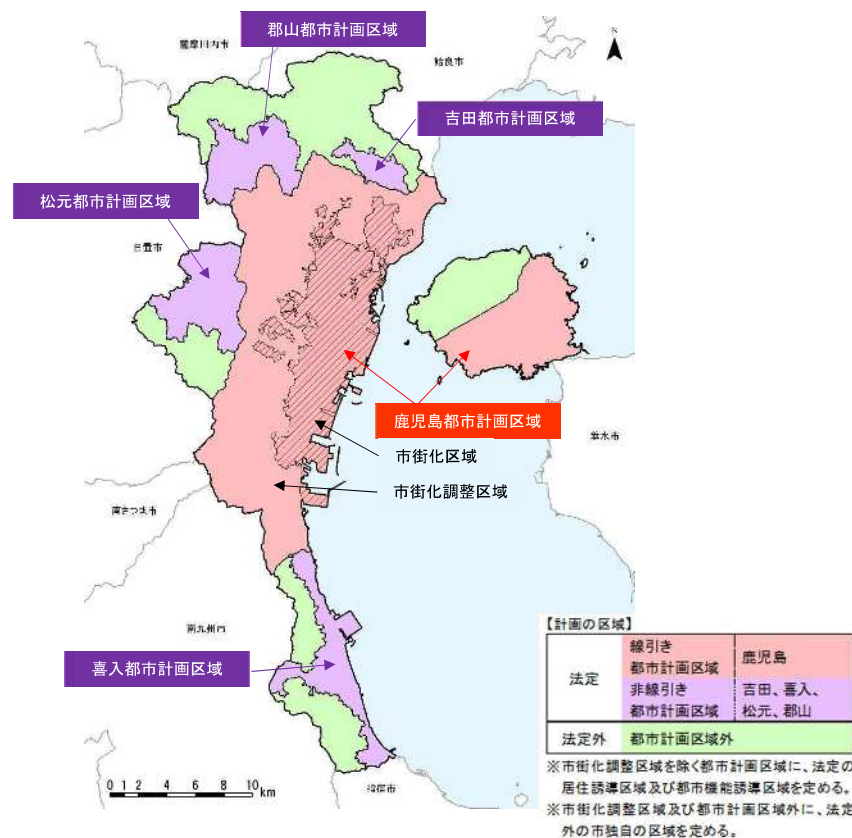
プランに定める下記の事項について、変更・追加を行います。

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
	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
	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
	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
	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
	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
法定外	市が独自に位置づける区域（法定外）	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

（2）計画の区域

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、コンパクトなまちづくりをさらに推進するため、両プランを一本化することとし、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。



議案第 12 号 かがしまコンパクトなまちづくりプランの改定

(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

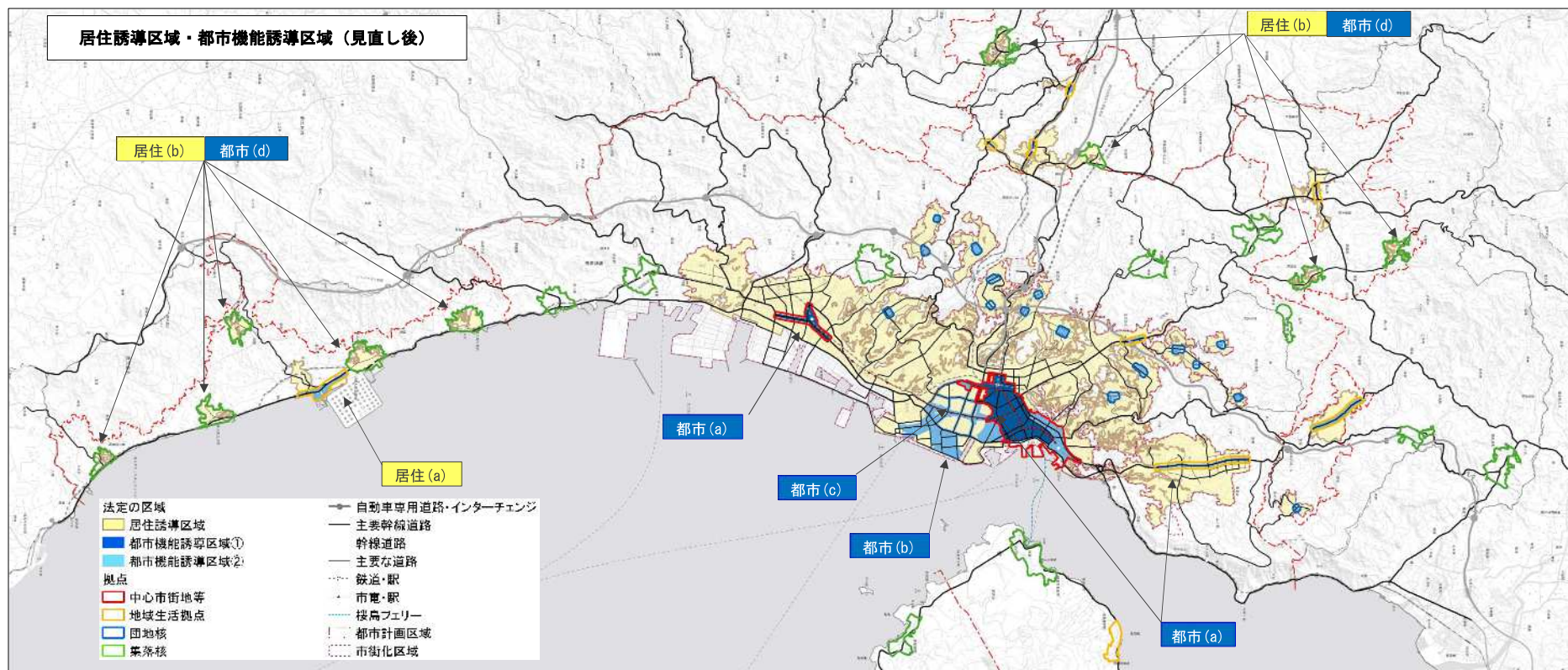
第二次都市マスにおいて、与次郎ヶ浜では都市機能の集約を生かした広域的な拠点の形成を図ることとしていることから、与次郎周辺に都市機能誘導区域②を指定します。

(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。



議案第 12 号 かがしまコンパクトなまちづくりプランの改定

(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。

■居住環境向上施設

居住環境向上施設	規模等		
	床面積(m ²)	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 m ² 以内 ・原動機の出力の合計 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 50 m ² 以内 ・原動機の出力の合計 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	—	—	—
老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの	～600	—	—

(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 m²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

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1,000m²以上） ・物販店舗（大店法に基づく店舗面積150m²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1,000m²以上） ・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）

→ 居住環境向上施設へ移行

○公共が主体で整備する施設

現行	見直し後
<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）

議案第 12 号 かがしまコンパクトなまちづくりプランの改定

(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。

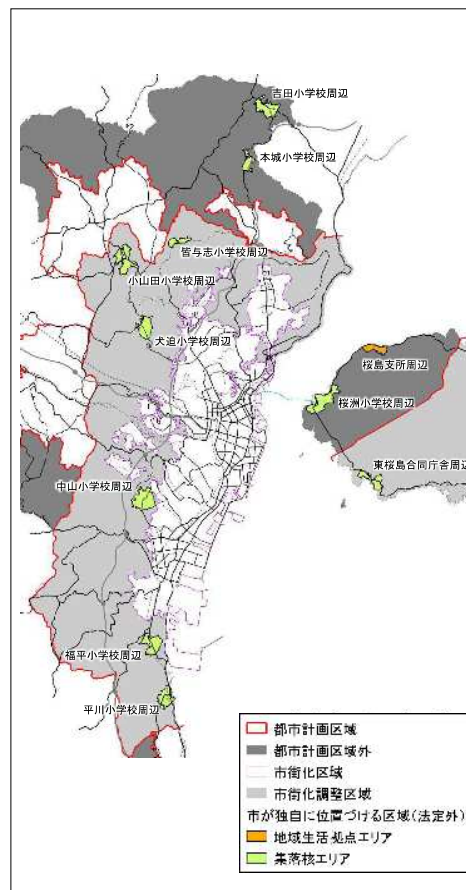
■取組方針

災害の種類	取組方針
全般	<p>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。</p>
洪水	<p>洪水浸水想定区域</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>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</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>土砂災害警戒区域</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>大規模盛土造成地、液状化危険度の高い区域</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>

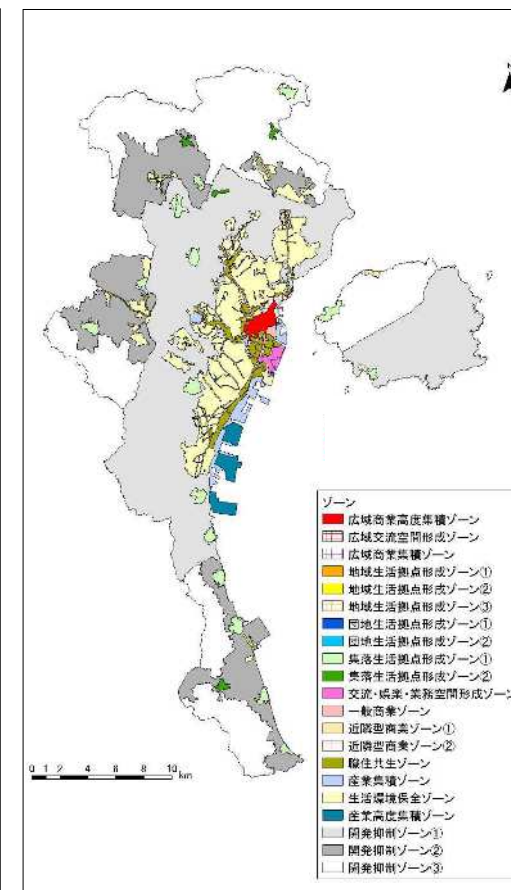
(8) 市が独自に位置づける区域（法定外）

「かがしまコンパクトなまちづくりプラン」と「ガイドプラン」の一本化に伴い、これまでガイドプランで位置づけていた市街化調整区域及び都市計画区域外の拠点を地域生活拠点エリア及び集落核エリアとして位置づけるほか区域毎の店舗規模の上限を本プランに位置づけます。

■地域生活拠点エリア及び集落核エリア



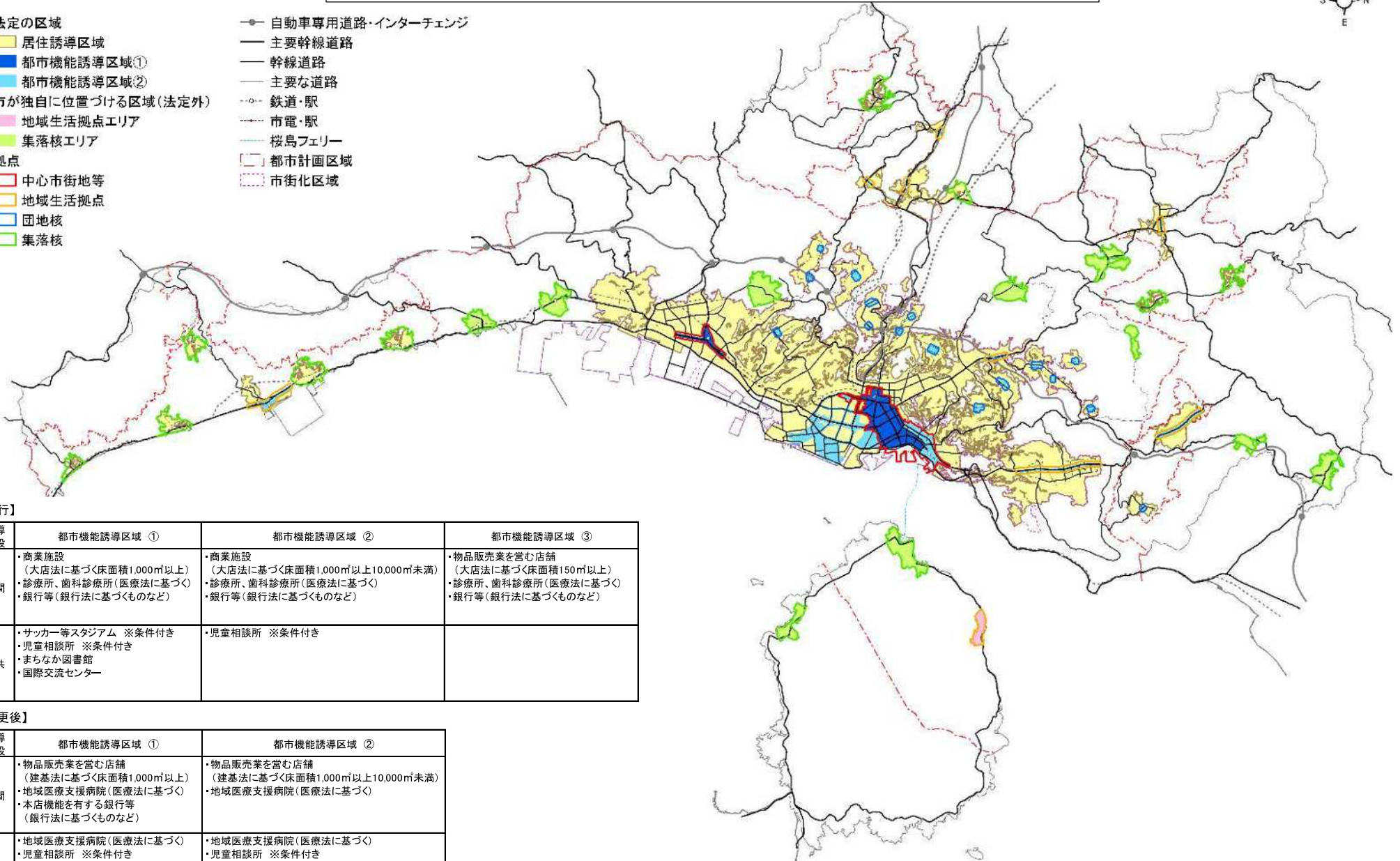
■区域毎の店舗規模の上限



居住誘導区域・都市機能誘導区域・法定外の区域



- 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 (建基法に基づく床面積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 (建基法に基づく床面積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

(1) 指定区域

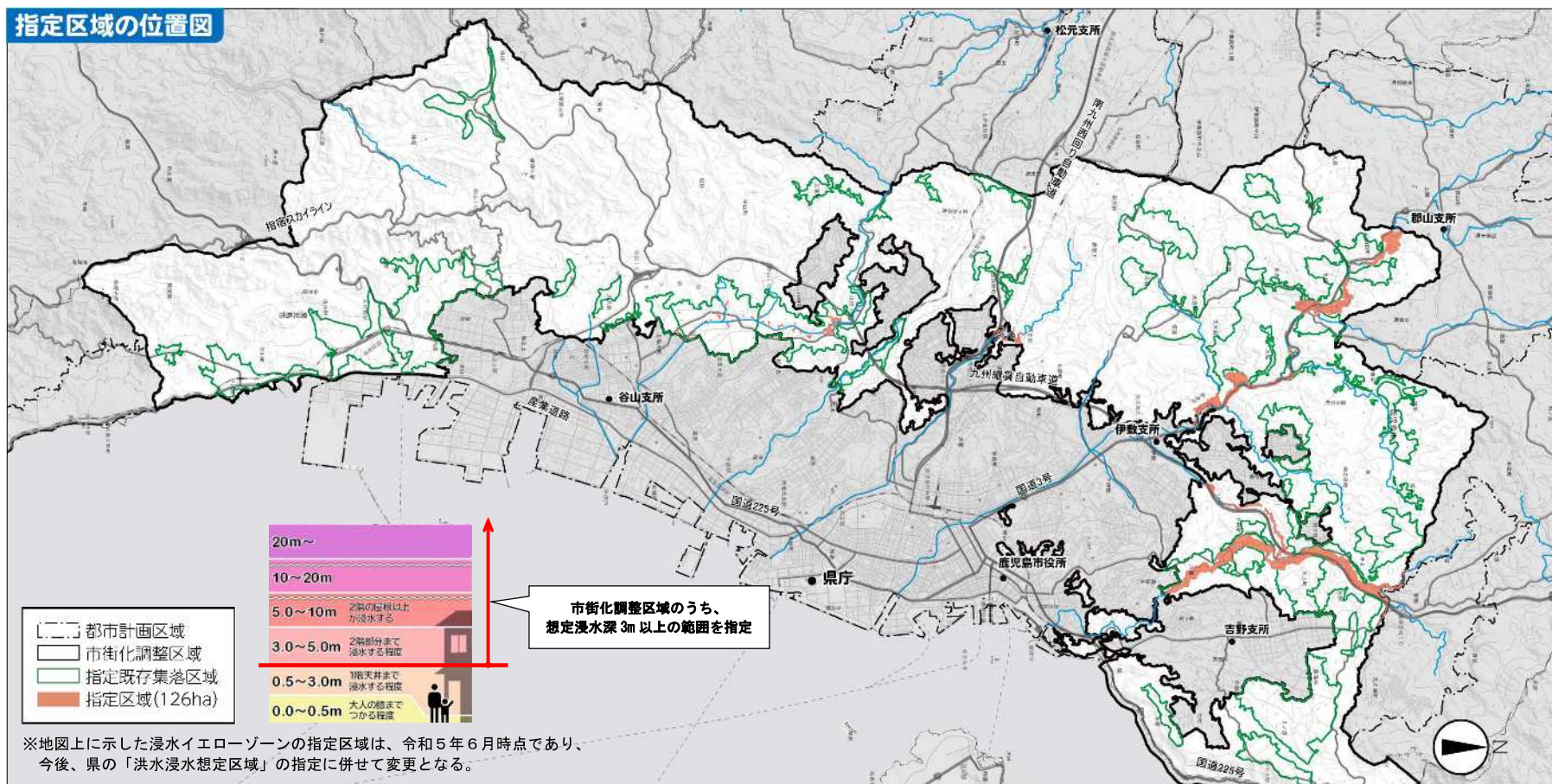
洪水浸水想定区域のうち、想定最大規模降雨（概ね 1,000 年超えに 1 回程度の大雨）に基づく想定浸水深 3m 以上の範囲

(2) 開発審査会提案基準の一部改正

浸水イエローゾーンの指定区域においても、以下の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、開発審査会提案基準を一部改正する。

- ・連たんまたは既存宅地の規定（令第 29 条の 9 第 6 号を除く）を満たすこと。
（令第 29 条の 9 各号（第 6 号を除く）の区域を含まないこと）。
- ・自己居住用の住宅であること
- ・安全対策として、床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること。
- ・避難計画を作成し、提出すること。

指定区域の位置図



議案第 14 号

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

鹿児島県計

鹿児島市宅地開発技術指針に『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	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・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) ・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 (皆与志、小山田、犬迫、中山、福平、平川、東桜島の7か所)
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

