

鹿屋市立地適正化計画策定に係る住民説明会

1. 鹿屋市の主要課題



2. これからのまちづくりの方向性

これまでの「量的拡大」から「質的向上」にまちづくりの考え方の転換を図り、市民の快適な暮らしを支える持続可能なまちづくりを目指していきます。

拡大型の都市構造



集約型の都市構造

3. 計画の概要

(1) 立地適正化計画とは

人口規模に合わせ、将来にわたって持続可能で暮らしやすい「コンパクトなまちづくり」を目指すための計画

計画書に定めるもの

① 居住誘導区域

都市機能の維持に必要な人口密度を確保するために、住宅の立地を誘導する区域

② 都市機能誘導区域

日常生活に必要なサービスを利用できる拠点を形成するために、都市機能を誘導する区域

③ 誘導施設

都市機能誘導区域内で、立地を誘導すべき都市機能（医療、商業施設等）

④ 地域生活拠点維持区域(市独自)

生活サービスやコミュニティが持続的に確保できるように、住宅の立地を誘導する区域

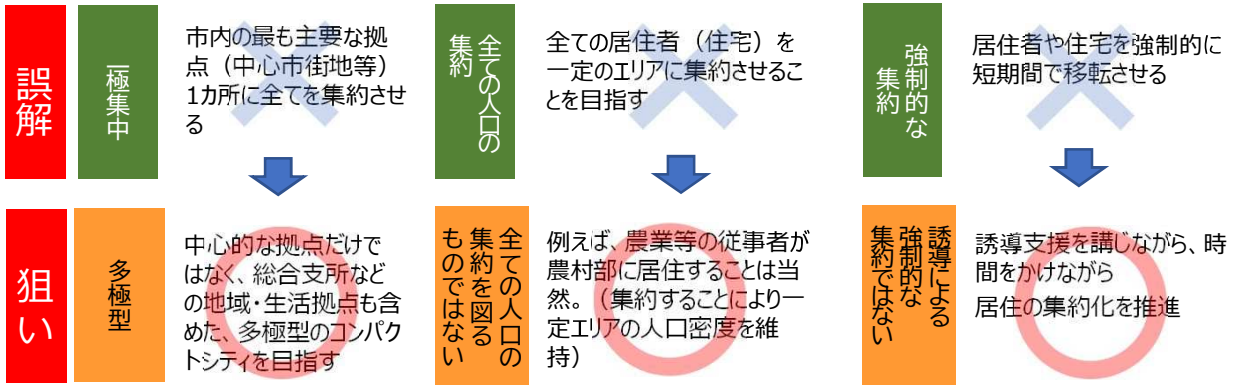
⑤ 誘導施策

都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策

⑥ 防災指針

誘導区域内の自然災害に対する安全性を高めるための指針

(2) コンパクトシティをめぐる誤解



(3) 本市が目指す都市の将来像

(4) まちづくりの方針

中心拠点 寿、西原、中心市街地など

地域生活拠点 各総合支所、各出張所の周辺
郊外の各小学校等の周辺



まちづくりの方針

豊かな暮らしを実現する多極ネットワーク型コンパクトシティ

基本方針

- 安心して暮らせる住みよい環境の形成
- 多様な都市機能が集積した中心拠点の形成
- 拠点へのアクセス向上を図る交通ネットワークの充実



災害に強いまちづくり
(防災指針)

(5) 誘導施策

都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策

「基本方針1 安心して暮らせる住みよい環境の形成」のための施策

①誘導区域内の公共施設等の整備・改修を進めます。

- ・市民生活にもっとも身近な生活道路の整備、改善
- ・市営住宅などの公共建築物の計画的な整備・更新
- ・都市計画道路など老朽化した都市インフラの計画的な改修 など

居住誘導
区域

地域生活
拠点維持
区域

②居住・生活環境の安全性を高める取組を進めます。

- ・防犯灯のLED化の推進
- ・交通安全施設の整備や通学路等の安全対策
- ・管理不全な空き家等の除却支援
- ・民間建築物に使用されているアスベスト除去等の促進 など

居住誘導
区域

地域生活
拠点維持
区域

③誘導区域内の空き家や空き地等を減らし居住者を増やすための取組を進めます。

- ・空き家利活用に関する情報発信
- ・民間企業や団体と連携した空き家の利活用の推進
- ・低未利用地の利活用、流動化促進策の調査・研究及び導入の検討
- ・小規模な土地区画整理事業を活用した居住の誘導に関する調査・研究及び導入の検討
- ・低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の周知 など

居住誘導
区域

地域生活
拠点維持
区域

④誘導区域内への居住を後押しするための取組を進めます。

- ・誘導区域内の住宅取得に係る借入金利を支援（住宅金融支援機構の「フラット35」と連携）
- ・居住を誘導するための新たな助成制度の検討（低未利用地を活用した住宅取得の支援）
- ・民間団体等と連携した居住誘導に向けた情報発信や相談会の開催

居住誘導
区域

地域生活
拠点維持
区域

⑤快適な居住環境の確保や良好な市街地を形成するための制度の運用・導入の検討を進めます。

- ・一定規模以上の住宅の開発・建築の届出制度の運用
- ・住宅地の拡大を抑制するための制度活用の検討 など

市全域

都市計
画区域

「基本方針2 多様な都市機能が集積した中心拠点の形成」のための施策

①民間企業等と連携した市街地中心地域の再編や賑わい創出

- ・空き家や空き店舗等を活用した創業・出店支援
- ・老朽化した街路灯・アーケード等の景観対策
- ・商店街や地域団体の自発的な賑わいづくり活動に対する支援
- ・管理不全空き家等の除却、除却後の利活用、流動化に関する促進策の検討
- ・小規模な土地区画整理事業を活用した生活利便施設の立地の誘導に関する調査・研究及び導入の検討
- ・サテライトオフィスを開設する事業者への支援

都市機能
誘導区域

②民間事業者等が整備する医療・子育て施設などに対する支援(国等の事業を活用)

- ・優良建築物等整備事業(国) ・都市構造再編集中支援事業(国) ・まち再生出資業務(民間都市開発推進機構)など
- ・特例や支援措置に関する民間事業者への情報の提供

都市機能
誘導区域

③公共施設の再配置や公的不動産の活用の検討

- ・公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の再配置や公的不動産の活用の検討
- ・リナシティの再編や機能更新等

都市機能
誘導区域

④楽しく歩け集える道路や公園等の公共空間づくり(居心地が良く歩きたくなるまちづくり)

- ・道路や公園等を活用したオープンスペースの確保

都市機能
誘導区域

⑤都市計画制度の活用

- ・誘導施設を区域内へ誘導するため、必要に応じて用途規制等の緩和を検討

都市機能
誘導区域

「基本方針3 拠点へのアクセス向上を図る交通ネットワークの充実」のための施策

①拠点と拠点を円滑に移動できるように、都市計画道路などの幹線道路の整備を進めます。

- ・ 主要な幹線道路や都市計画道路の整備 など

居住誘導区域

都市機能誘導区域

地域生活拠点維持区域

②市民生活に必要な交通手段を確保するために、バス路線網の見直しやバス事業者への支援を行います。

- ・ 拠点間や生活圏内等の移動を支える公共交通（廃止路線代替バス等）の維持・確保
- ・ 廃止路線代替バスやくるりんバスについて、地域の実情に応じて路線統廃合やくるりんバス・乗合タクシー等へ移行など

市全域

③公共交通の利用を促進するために、路線バス・くるりんバス等の利便性向上の取組を進めます。

- ・ 運行内容（運行ルート、ダイヤ等）を改善し、利用しやすい運行体制の確保
- ・ 分かりやすい公共交通情報の提供
- ・ 運転免許返納者を対象とした運賃割引制度の継続・見直しなど

市全域

④公共交通を補う新たな移動手段を検討します。

- ・ 地域の実情に応じた輸送資源(スクールバス、自家用有償旅客運送、民間事業者による移動サービス、許可や登録を要しない運送等)を活用し最適な輸送手段を確保

市全域

「基本方針4 災害に強いまちづくり(防災指針)」のための施策

①河川の掘削や堤防の強化、大雨時の排水や一時的に雨水を貯める対策、崖崩れ防止工事、住環境やインフラの耐震対策などを進めます。

- ・ 浸水・冠水被害を軽減するための排水路整備
- ・ 新川地区、永和地区等の浸水対策
- ・ 開発時における雨水流出抑制施設の設置促進
- ・ 浸水・冠水箇所の改善を図るための雨水流出抑制施設整備
- ・ 道路に面するブロック塀等の撤去・改修の支援
- ・ 上下水道管路等、公共施設の耐震化の推進
- ・ 大規模盛土造成地の安全性確認等の推進 など

市全域

②崖崩れのおそれがあるところに住む人を安全な地域へ誘導を行います。また、自然災害を誘発するおそれが高まる開発や建築行為を抑制します。

- ・ がけ地等の危険な区域にある住宅を安全な場所に移転する経費の補助
- ・ 自然災害リスクが高まる恐れのある開発や建築行為を抑制など

市全域

③災害リスク情報の発信や災害発生後の人的・物的支援を受けられるよう企業等との連携を進めます。

- ・ 想定最大規模の降雨を対象とした総合ハザードマップの作成・周知
- ・ 防災関係スマートフォンアプリの普及
- ・ 防災出前講座等の実施（防災マップ(マイタイムライン)の活用等）
- ・ 届出避難所の推進など

市全域

④災害が起こった際の行動計画の検証や見直しなどを行います。

- ・ 災害時の防除活動、避難支援、被災者の救出・救助体制の確立・強化など

市全域

(6) 届出制度

都市再生特別措置法に基づき計画の公表日(10月1日予定)から、次の行為に着手する30日前までに市(都市政策課)へ届出が必要になります。

- ア 居住誘導区域外における3戸以上の住宅の建築行為又は1,000㎡以上の開発行為
- イ 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為及び建築等行為
- ウ 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

届出の目的

- ◆ 誘導区域外の開発等の動きを把握
- ◆ 届出内容が誘導の支障になると判断した場合は、開発等の区域内への誘導を促進

(7) 誘導施設

都市機能誘導区域内で、立地を誘導すべき都市機能（医療、商業施設等）

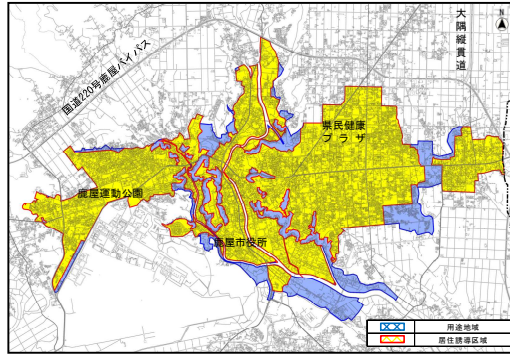
病院、診療所、スーパーマーケット(店舗面積1,000㎡以上)、金融機関、幼稚園・保育園、高齢者福祉施設、国・県の事務所、市役所本庁舎、リナシティかのみや、図書館、文化会館 など

(8) 誘導区域

①居住誘導区域(法定)

都市機能の維持に必要な人口密度を確保するために、住宅の立地を誘導する区域

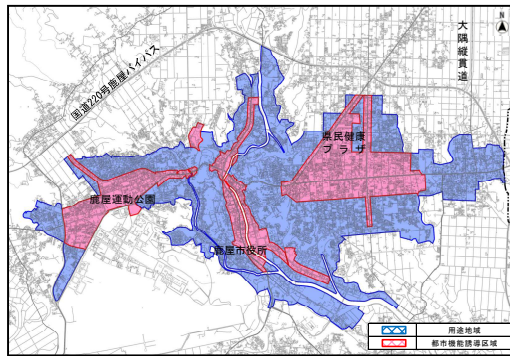
- 大手町、寿3丁目、寿7丁目、西原4丁目の全域
- 古前城町、本町、朝日町、向江町、共栄町、新栄町、北田町、西大手町、曾田町、白崎町、新川町、打馬1、2丁目、寿1、2、4、5、6、8丁目、札元1丁目、上谷町、新生町、西原1～3丁目、今坂町、笠之原町、下祓川町、西祓川町、田崎町の一部



②都市機能誘導区域(法定)

日常生活に必要なサービスを利用できる拠点的形成するために、都市機能を誘導する区域

- 大手町、寿3丁目、西原4丁目の全域
- 古前城町、本町、朝日町、向江町、共栄町、新栄町、北田町、西大手町、曾田町、白崎町、新川町、打馬1、2丁目、寿2、4、5、7、8丁目、札元1丁目、上谷町、新生町、西原1～3丁目、今坂町、笠之原町の一部



③地域生活拠点維持区域(市独自)

生活サービスやコミュニティが持続的に確保できるように、住宅の立地を誘導する区域

- 次の区域の一部
- 輝北、串良、吾平総合支所、市成、高隈、大始良、高須、花岡出張所を中心とする区域
 - 下高隈、細山田、東原、祓川、上小原、上野、田崎・川西、下名、飯隈、南、上名の区域

(9) 目標値

項目		基準値	目標値	参考
		2015(H27)年度	2041年度(R23年度)	
居住誘導区域内の人口密度	人口が減少しても、現在の居住誘導区域内の人口密度を維持していくことを目指す。	34.5人/ha	34.5人/ha	人口10～40万都市 平均値 42.6人/ha
都市機能誘導区域内に占める誘導施設の割合	都市機能誘導区域内の誘導施設の充実・強化を図り、活力ある拠点を形成する。	26.1%	26.1%以上	—
公共交通利便地域内の人口カバー率	人口が減少しても、公共交通の便利な地域内の人口を維持していくことを目指す。	22.7%	27.3%	人口10～40万都市 平均値 48.1%
地震や風水害に対して安全であると考えられる人の割合	防災対策を進めることで、市民の災害に対する満足度を基準値以上に向上させることを目指す。	57.1%	57.1%以上	鹿児島市 (R元年) 32.7% 霧島市 (H30年) 34.1%

4. 今後のスケジュール

7月7日～8月8日 意見公募(パブリックコメント)

●計画案の閲覧場所

市都市政策課、情報公開室、各総合支所、市ホームページ

●提出方法

8月8日までに意見提出用紙を提出

10月 計画の公表・運用開始

問合せ先

鹿屋市役所都市政策課

電話

0994-31-1130

Fax

0994-41-2936

Eメール

toshi@city.kanoya.lg.jp

令和4年10月1日より
「鹿屋市立地適正化計画」に基づく届出制度が始まります






● 届出の目的

- ・ 誘導区域外の開発等の動きを把握
- ・ 届出内容が誘導の支障になると判断した場合は、開発等の区域内への誘導を促進

● 届出の対象

(1) 居住誘導区域外における届出


都市再生特別措置法第88条に基づき、居住誘導区域外で以下の行為を行う場合は届出が必要です。

開発行為	建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不要 </p> </div>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不要 </p> </div>

※「住宅」とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。

(2) 都市機能誘導区域外における届出

都市再生特別措置法第108条に基づき、都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合は届出が必要です。

開発行為	建築等行為
<p>① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>①の例示 誘導施設を建築目的とした開発行為 届 </p> </div>	<p>① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</p> <p>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</p>

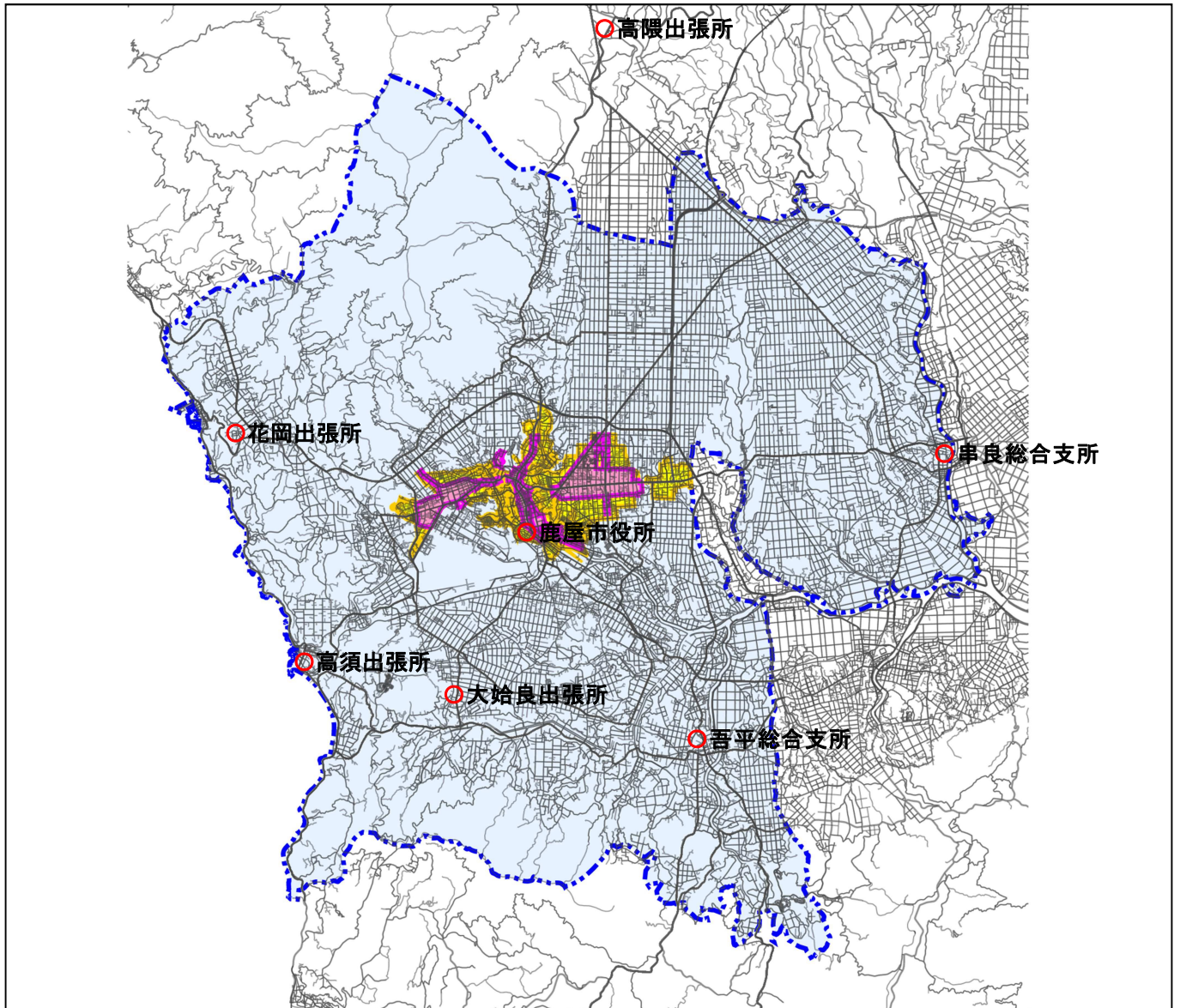
(3) 都市機能誘導区域内における届出




都市再生特別措置法第108条に基づき、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は届出が必要です。

○ 誘導施設の一覧表

区分	施設
行政機能	市役所本庁舎、国・県の事務所
介護福祉機能	高齢者福祉施設
子育て機能	地域子育て支援センター、つどいの広場 幼稚園・保育園、認定こども園、認可外保育施設
商業機能	スーパーマーケット（店舗面積が1,000㎡以上）
医療機能	病院 診療所
金融機能	銀行、信用金庫、信用組合、農業協同組合、漁業協同組合、 政府系金融機関等 郵便局（ゆうゆう窓口）
教育文化機能	リナシティかのや、文化会館、中央公民館、図書館 地区学習センター

● 届出の対象となる区域



凡 例	
	届出対象区域（都市計画区域）
	居住誘導区域
	都市機能誘導区域

● 問合せ先

届出制度の詳細については、今後、市ホームページにてご案内しますので、届出の際には事前のご確認をお願いします。

鹿屋市役所都市政策課

電話 0994-31-1130

Fax 0994-41-2936

Eメール toshi@city.kanoya.lg.jp