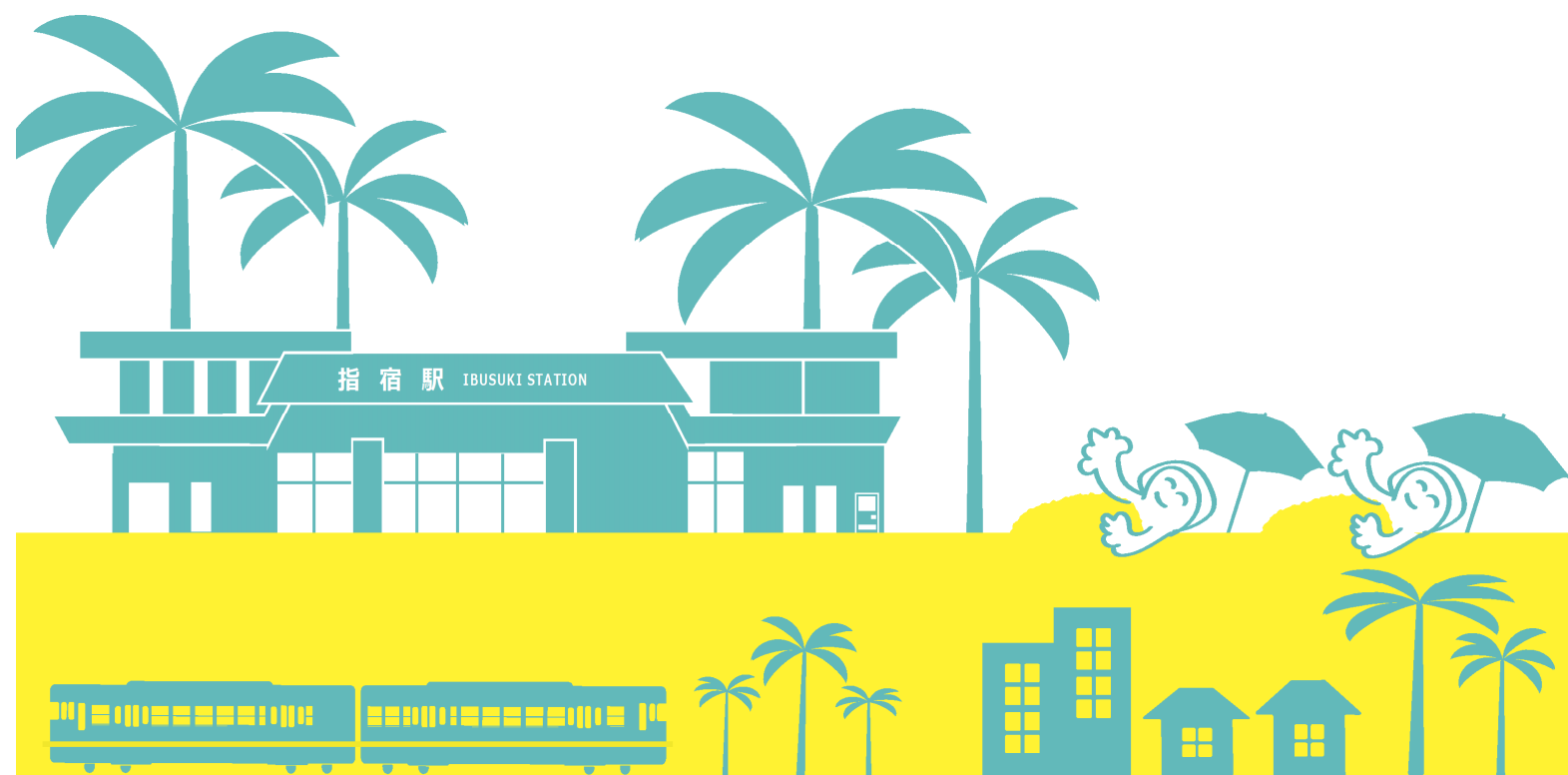


指宿市 立地適正化計画 (概要版)



令和6年10月
指宿市

立地適正化計画の目的

近年における急速な少子高齢化や人口減少等に伴い、今後、生活サービス施設の撤退等による生活利便性の低下をはじめ、インフラ施設の維持管理コストの増大や地域コミュニティの衰退などが懸念されます。

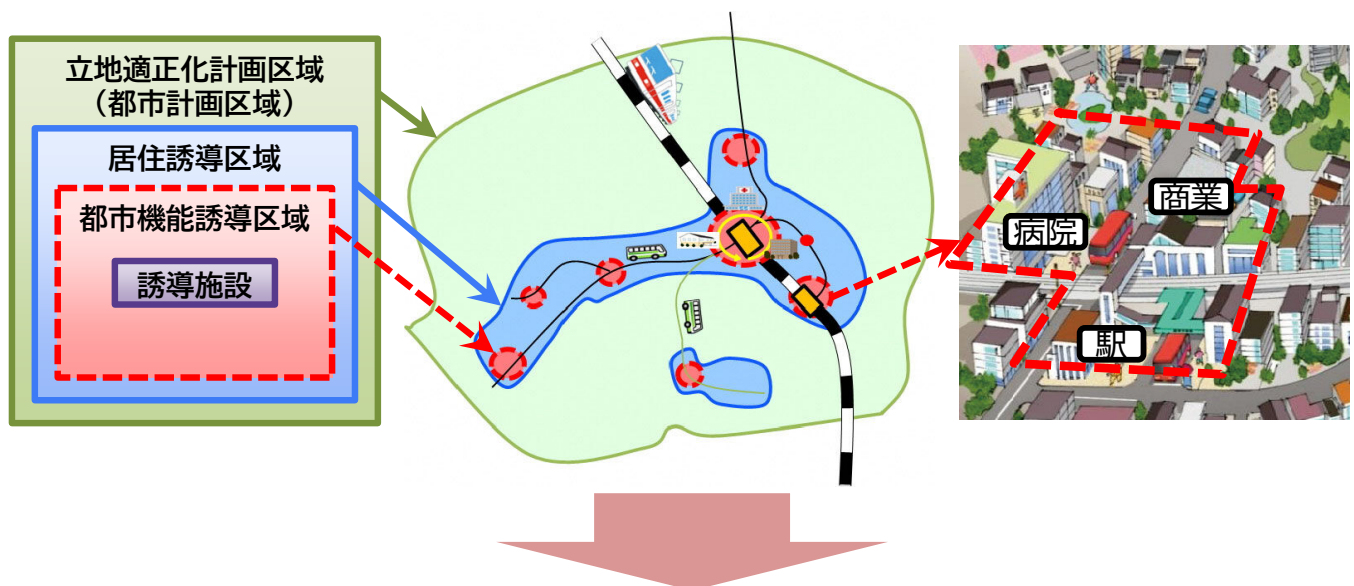
これらの対策として、平成26年8月に「改正都市再生特別措置法」が施行され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画制度」が創設されました。

本市においても、全国的な社会経済情勢の変化と同様、少子高齢化や人口減少等が進んでおり、それらに伴う様々な課題を抱えています。そのため、誰もが安全・安心に過ごせる持続可能なまちづくりの実現に向けて「指宿市立地適正化計画」を策定します。

立地適正化計画の概要

この計画の主な特徴としては、指宿市の現状と課題や本市の上位・関連計画等を踏まえ、「まちづくりの方針」、「目指すべき都市像」を定め、「都市機能誘導区域・誘導施設」と「居住誘導区域」を設定することにより、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めていくものです。

また、大雨や台風等の自然災害の激甚化・頻発化への対応も踏まえて、防災に強いまちづくりに向けて、「防災指針」を検討することが重要となります。



項目	記載事項	定める内容
立地適正化計画区域	方針	・将来都市像・都市の方針 等
居住誘導区域	区域	・都市の居住者の居住を誘導すべき区域 ・居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項 等
都市機能誘導区域・誘導施設	区域・誘導施設	・都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域 ・都市機能増進施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項 等

図-1 立地適正化計画のイメージ図

指宿市の現状と課題

指宿市の現状やアンケート調査結果を踏まえ、指宿市の課題を次のとおり4つに整理します。

課題1 【都市機能】 中心市街地の衰退

- 令和22年において、指宿駅周辺では、人口密度40人/ha以上を維持している一方で、その周辺では20人/ha未満に減少する地区もみられることから、生活サービス施設の撤退や廃業などの発生が懸念されます。
- 住まいの地域の中心部では、「食料品・日用品店舗（スーパー等）」や「総合病院」が求められており、施設の誘導を促す必要があります。
- 急激な人口減少や商店街施設の老朽化が深刻な問題となっていますが、指宿港海岸の砂浜・緑地整備が進む中、海岸へ繋がる商店街通りや砂むし温泉等を含め、一体的な指宿駅周辺の賑わい創出に向け、中心市街地のあり方を検討する必要があります。

課題2 【居住】 人口減少等による活力の低下

- 指宿駅周辺は人口密度40人/ha以上を維持している一方で、その周辺では20人/ha未満に減少する地区もみられます。また、山川庁舎周辺では30人/ha未満、開聞庁舎周辺では10人/ha未満に減少すると想定されており、各地域で活力の低下が懸念されます。
- 各地域の主要な居住地内で多数の空き家が発生しており、今後も高齢化の進展による空き家のさらなる増加が懸念されます。
- 今後のまちづくりにおいて、若い年代（25～39歳）からは、「公園の遊具の整備等、子育て環境の整備」が求められていますが、老朽化等もあり整備が不十分です。

課題3 【防災】 災害リスクの回避・軽減

- 山裾部に広がって指定されている土砂災害（特別）警戒区域や用途地域内の海岸沿いに指定されている津波浸水想定区域等、災害リスクを考慮した居住地の誘導による安全確保が必要です。
- 地震や洪水等のハザードに対し、いざという時の初動対応の備えや海岸・護岸整備等、事前の防災対策を進め、災害リスクの軽減に努める必要があります。

課題4 【地域・連携】 地域コミュニティ・観光業の衰退

- 利永区・尾下区や開聞地域の一部で高齢化が進み、地域コミュニティの衰退が懸念されます。
- コロナ禍で減少した観光客を呼び戻すため、各地域の多様な地域資源を整備・充実させ、市内外へのPR活動を進める必要があります。
- 令和2年4月、令和4年10月に地域交通体系を大幅に見直しており、今後の利用状況等を注視するとともに、引き続き、地域の移動手段として維持していく必要があります。

立地適正化の基本的な方針

指宿市の現状と課題や本市の上位・関連計画等を踏まえ、以下の基本的な考え方を示し、「都市機能」、「居住」、「防災」、「地域・連携」のテーマごとに方針を設定します。

【基本的な考え方】

- ◇指宿駅周辺の中心市街地や地域拠点における都市機能を集積・維持を図るとともに、安全かつ利便性の高い居住地を形成し、それらの各拠点間を公共交通ネットワークによって有機的に連携することが重要です。
- ◇また、市内に点在する多様な地域資源を活かすことにより、交流人口・関係人口を増やし、移住・定住の促進や市外への人口流出を抑制することが重要です。

まちづくりの方針

「都市機能」 持続可能な活気のある中心市街地の形成

1. 多様な都市機能の集積・維持
2. JR指宿駅周辺の整備
3. 魅力ある商店街づくりの推進

「居住」 既存ストック等を活かした地域の“まちなか”居住を促進し、賑わいのあるまちの形成

1. 各拠点への居住の誘導
2. 居住環境の充実
3. 移住・定住の促進

「防災」 災害に強い安全・安心なまちの形成

1. 海岸・護岸整備の推進
2. 避難路・避難場所の確保
3. 土砂災害防止事業の推進

「地域・連携」 公共交通による各拠点（中心拠点、地域拠点、生活・観光拠点）の連携

1. 地域の拠点整備
2. 地域資源の整備・充実
3. 公共交通網の維持

目指すべき都市像

本計画においては、指宿市都市計画マスタープランや現況等を踏まえたうえで、目指すべき都市像を以下のように設定します。

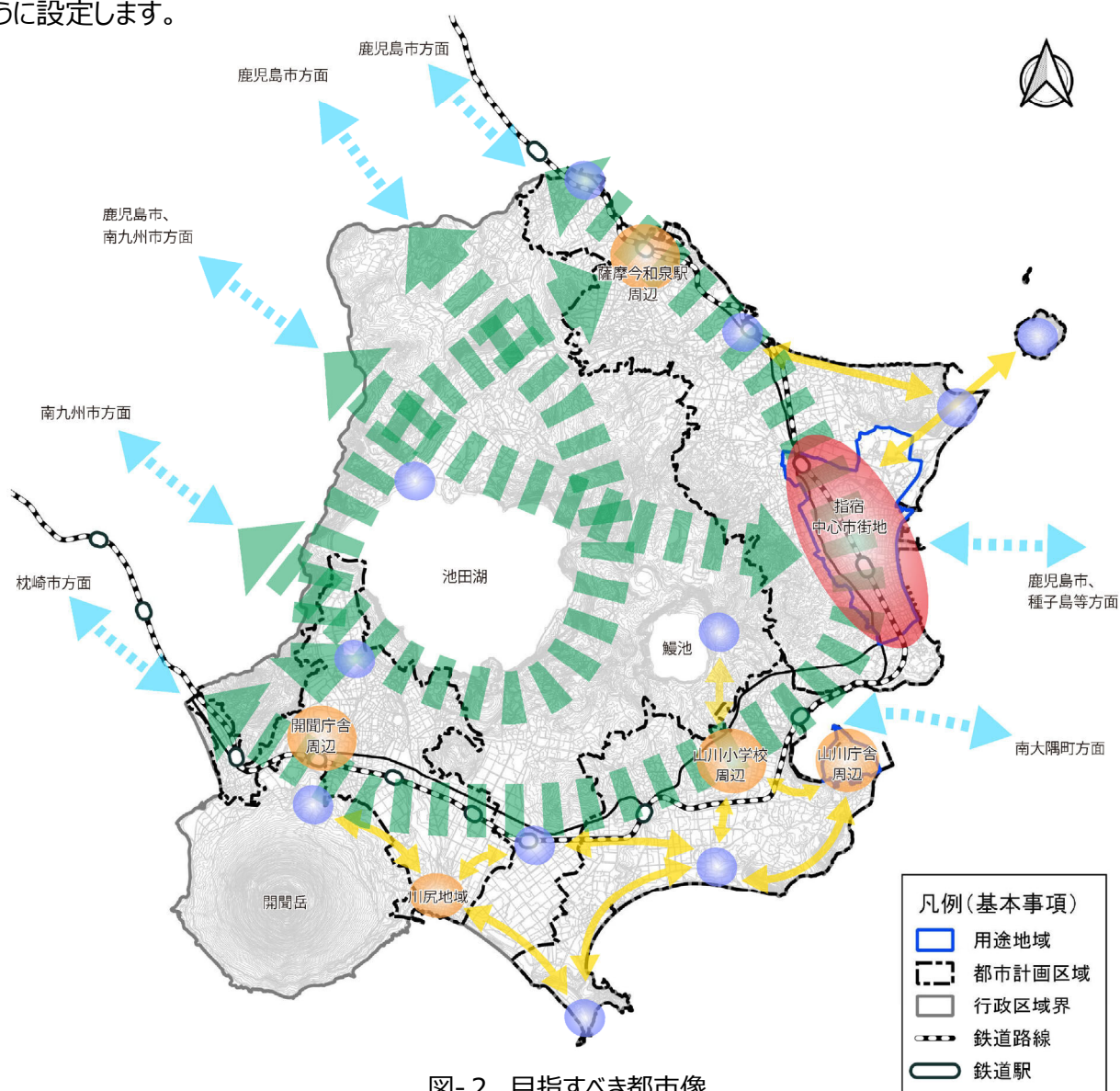


図-2 目指すべき都市像

■拠点・軸の考え方

名称	基本的な方向性	主要な構成要素
中心拠点 	指宿駅や二月田駅周辺は、都市機能を集積・維持させることにより、中心拠点としての魅力の維持・向上を図ります。	各種生活サービス施設が集積するエリア、かつ、将来的にも人口密度が高いエリア
地域拠点 	薩摩今和泉駅周辺や山川庁舎周辺、山川小学校周辺（山川小川地区、山川成川地区）、川尻地域、開聞庁舎周辺は、各地域の居住地の拠点として、地域住民の日常生活サービス機能の誘導等により地域拠点の形成を図ります。	将来的にも比較的人口密度が維持されるエリア
生活・観光拠点 	市内に点在する多様な地域資源等は、本市の重要な生活・観光拠点として、整備・充実を図ります。	天然砂むし温泉、フラワーパークかごしま、開聞岳 等
骨格・都市形成軸 	本市の骨格となる道路・交通網として、広域的な連携を促します。	国道 226 号、269 号、広域農道、JR 指宿枕崎線 等
市内連携軸 	地域の主要な道路・交通網として、整備・維持を図ります。	各拠点間の主要な道路（県道、市道） 等
市外連携軸 	市内外をつなぐ主要な道路・交通網として、広域的な連携を促します。	市外に繋がる道路（国道、県道、薩摩半島横断道路、広域農道等）、フェリー、JR 指宿枕崎線 等

誘導区域の設定の考え方

国土交通省の「都市計画運用指針」等で示されている含めない区域を踏まえたうえで、「指宿市都市計画マスタープラン」における位置づけや各地域の実情、人口密度等をもとに、都市機能誘導区域や居住誘導区域を設定します。

■都市機能誘導区域の設定における考え方

都市機能誘導区域とは、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・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のことです。

本市では、都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きで示されている内容を踏まえたうえで、以下の基本的な考え方により、都市機能誘導区域を設定します。

- 指宿市の都市計画の上位計画である『指宿市都市計画マスタープラン』において、旧3市町の中心市街地（指宿庁舎周辺・指宿駅周辺、山川庁舎周辺、開聞庁舎周辺）と薩摩今和泉駅周辺を“拠点地域”に設定しており、このエリアを基本に、各地域の実情を踏まえたうえで、都市機能誘導区域を設定します。

■居住誘導区域の設定における考え方

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定の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のことです。

本市では、都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きで示されている内容を踏まえたうえで、以下の基本的な考え方により、居住誘導区域を設定します。

■基本的な考え方【望ましい区域】

- 都市機能誘導区域
- 人口密度30人/ha以上（※）の地域
- 公共交通の利便性が高い地域
 - 鉄道駅から800m徒歩圏、バス停から300m徒歩圏

※DIDの基準となる40人/ha以上のエリアは、本市の中心市街地の一部に限られている状況である。そのため、人口密度の基本的な考え方としては、30人/ha以上のエリアを採用することとする。

■任意の区域の設定における考え方

都市機能誘導区域や居住誘導区域に設定しない地域のうち、目指すべき都市像で示されている拠点であり、民間開発の現状や市全体の交通ネットワークを鑑みて、他の誘導区域と同様に含めない区域を除外し、任意の区域を設定します。

- 指宿地域の国道226号沿線は、ロードサイド型店舗が多数建設されており、比較的都市機能評価が高く、かつ指宿庁舎周辺の都市機能誘導区域に隣接するエリアであるため、『準都市機能誘導区域（指宿地域）』を設定します。
- 池田地区周辺は、都市計画区域外ですが、その中でも最も都市機能評価が高いエリアであるため、地域の拠点となる区域『地域生活拠点（池田地区）』を設定します。

【全体図】

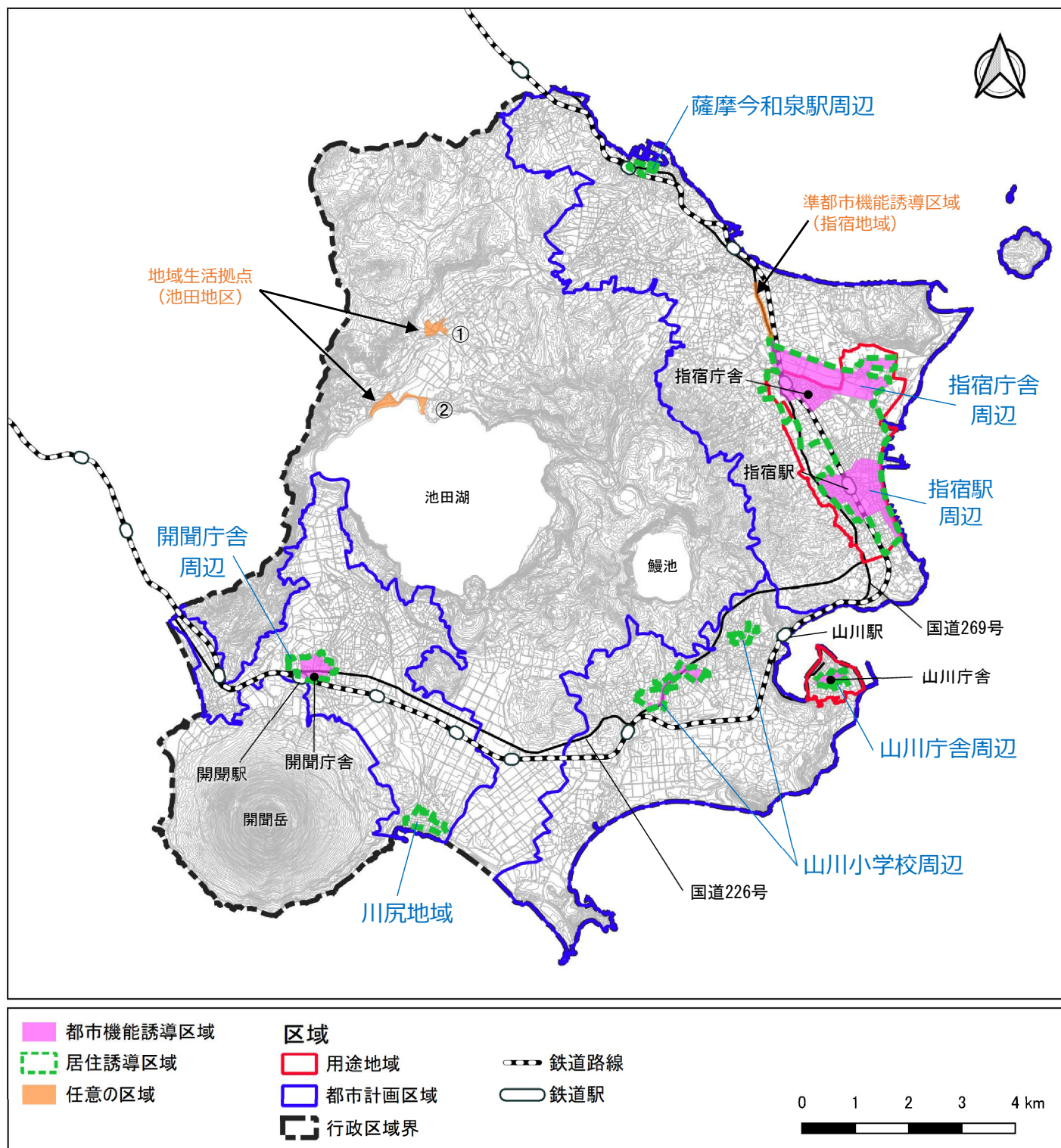


図-3 都市機能誘導区域、居住誘導区域、任意の区域

【指宿庁舎周辺・指宿駅周辺】

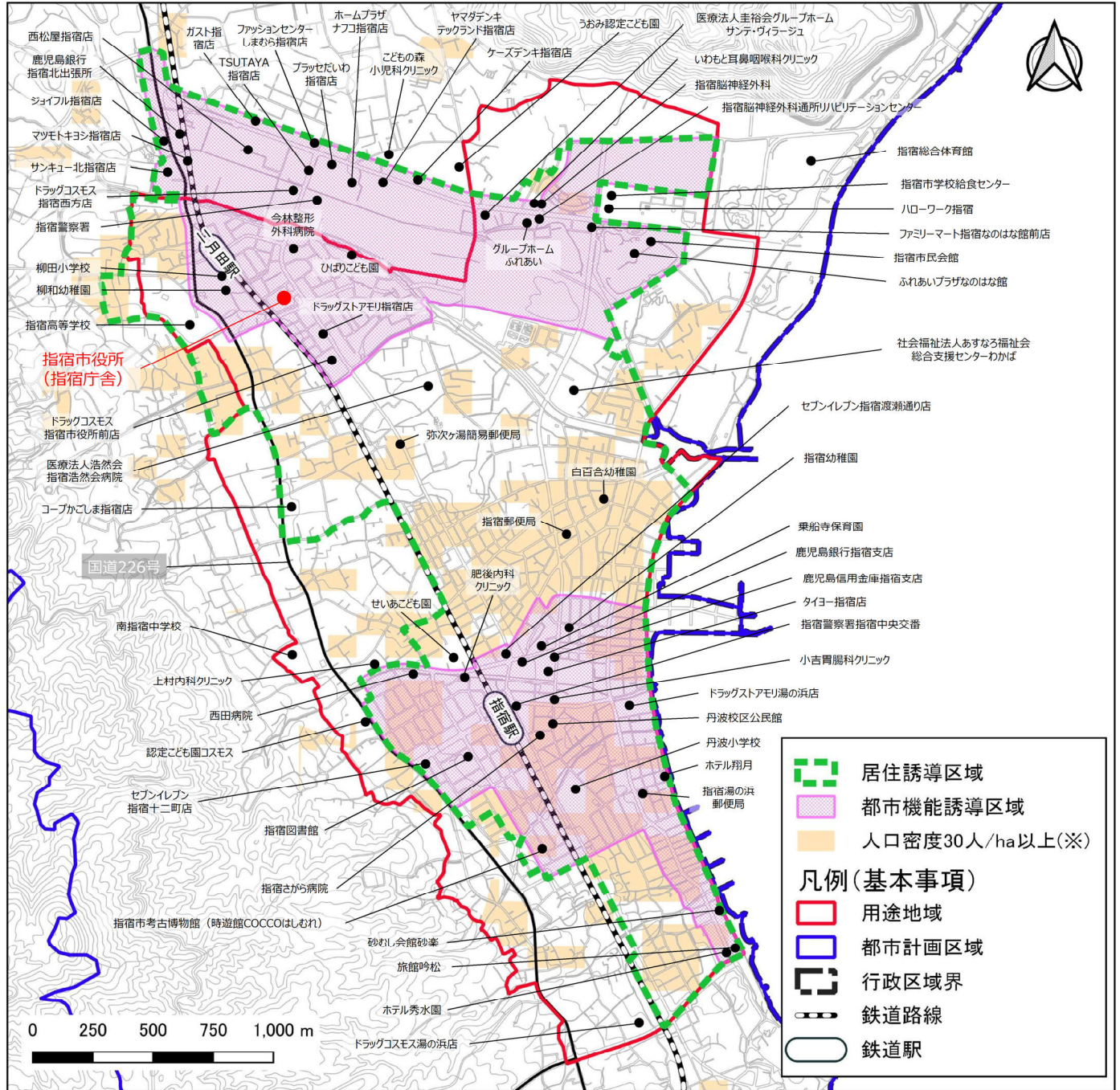


図-4 都市機能誘導区域、居住誘導区域（指宿庁舎周辺・指宿駅周辺）

【山川庁舎周辺】

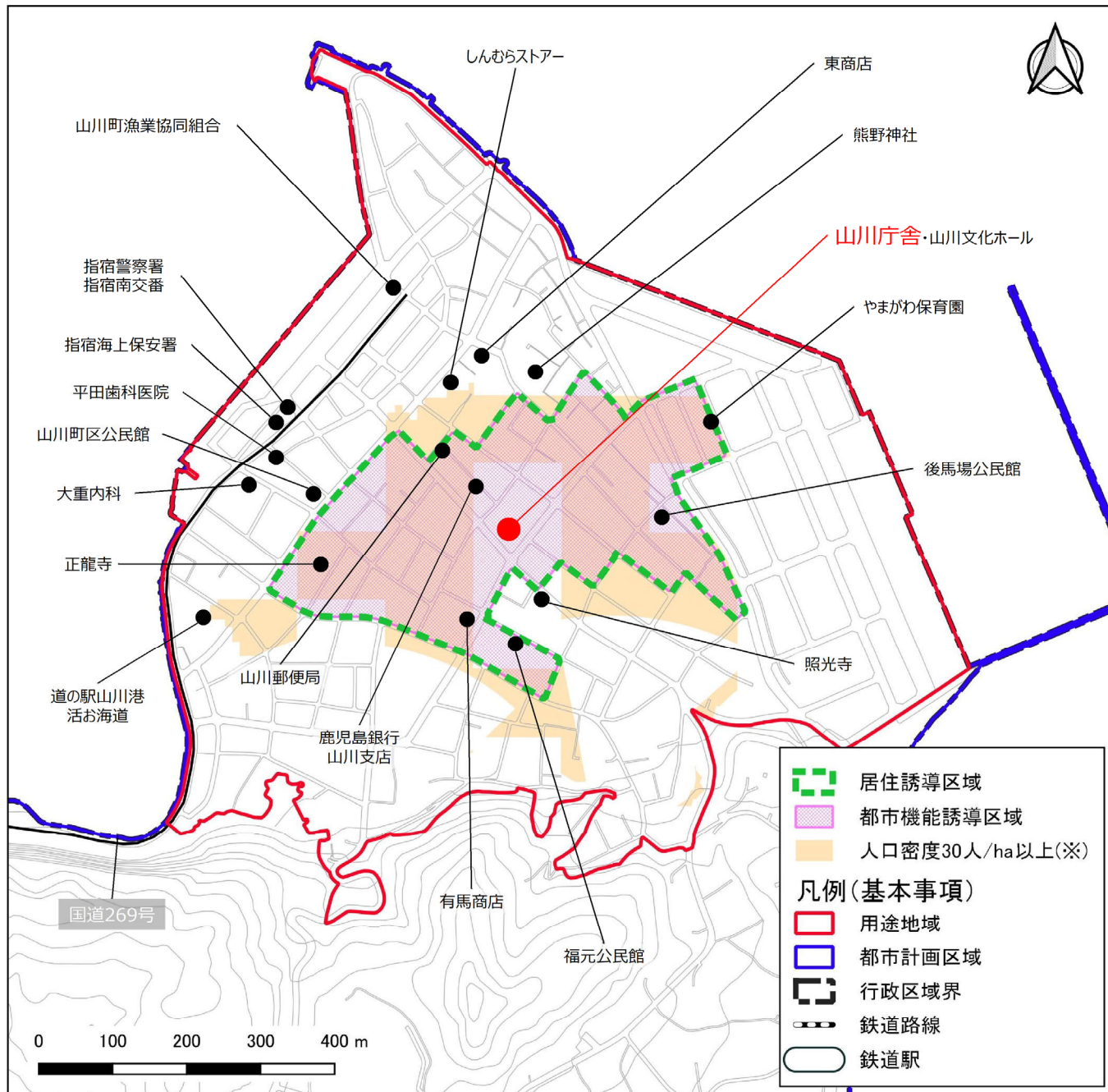


図-5 都市機能誘導区域、居住誘導区域（山川庁舎周辺）

【山川小学校周辺】

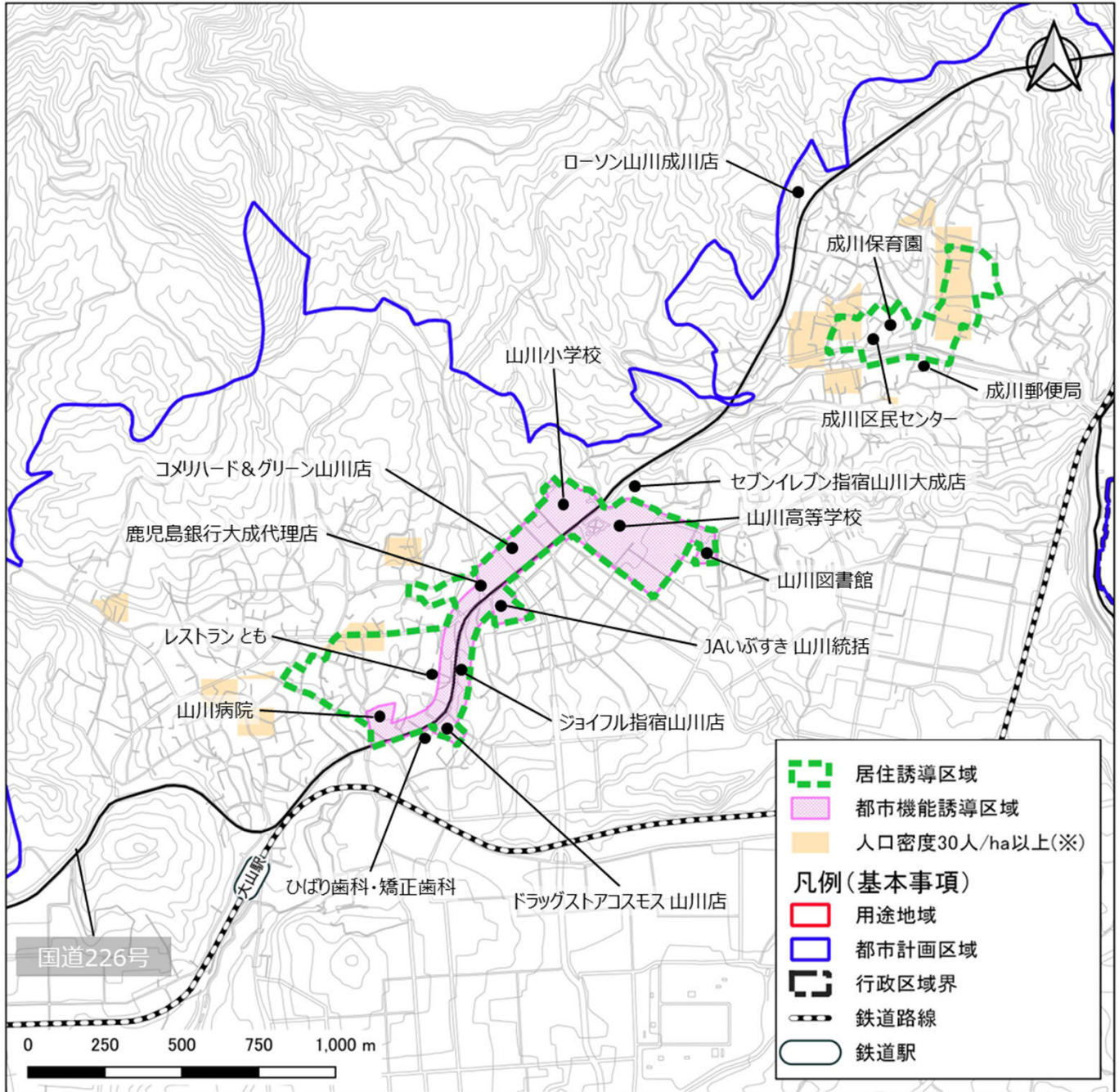


図-6 都市機能誘導区域、居住誘導区域（山川小学校周辺）

【開聞庁舎周辺】

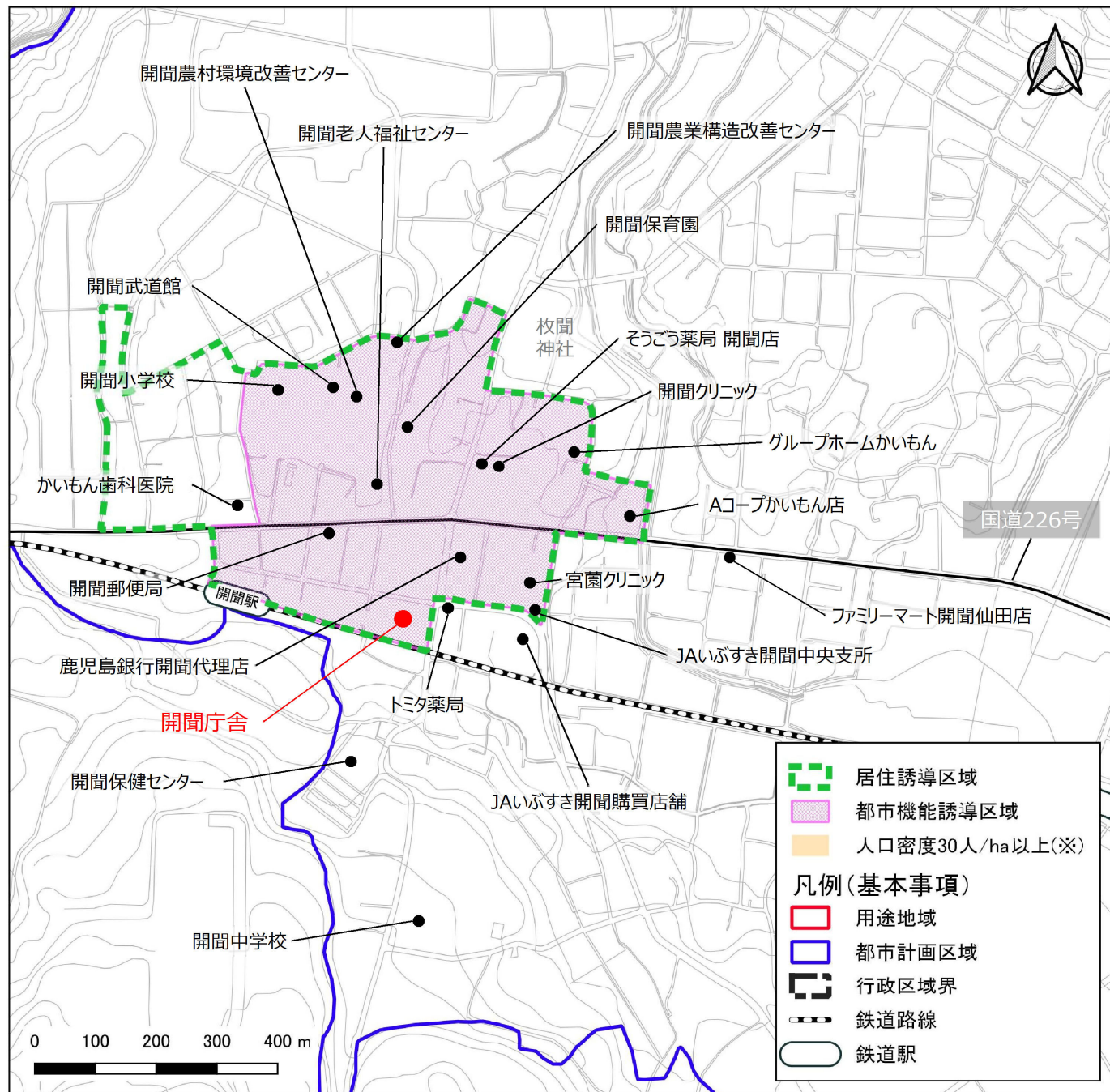


図-7 都市機能誘導区域、居住誘導区域（開聞庁舎周辺）

【薩摩今和泉駅周辺】

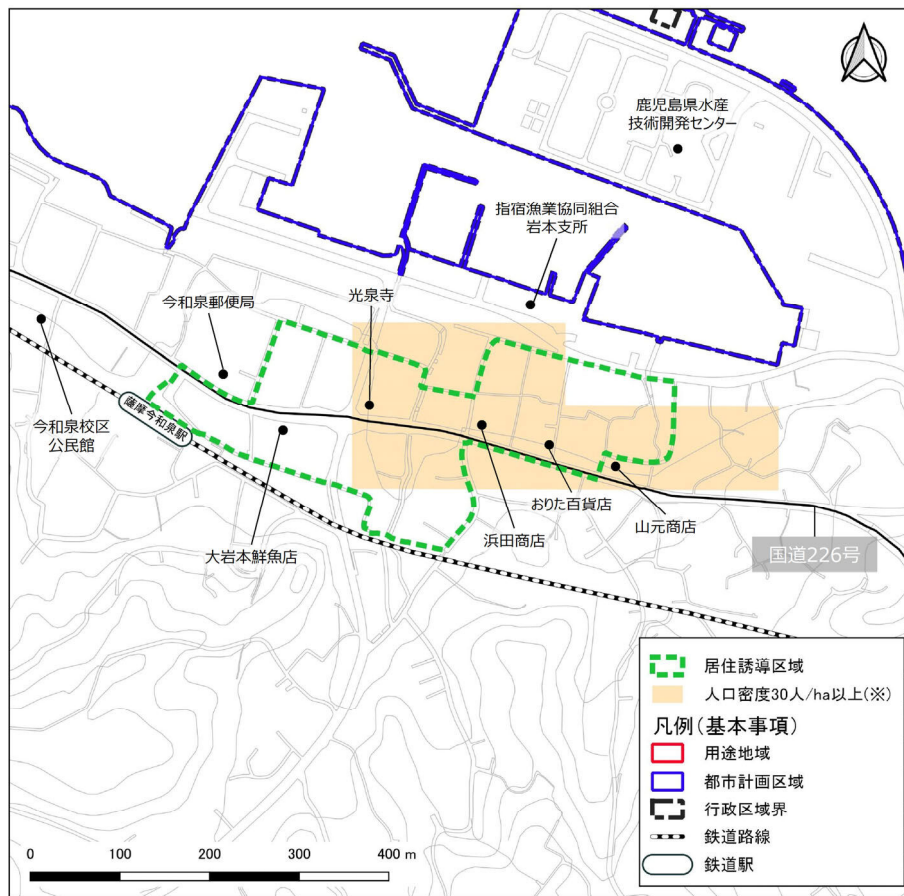


図-8 居住誘導区域(薩摩今和泉駅周辺)

【川尻地域】

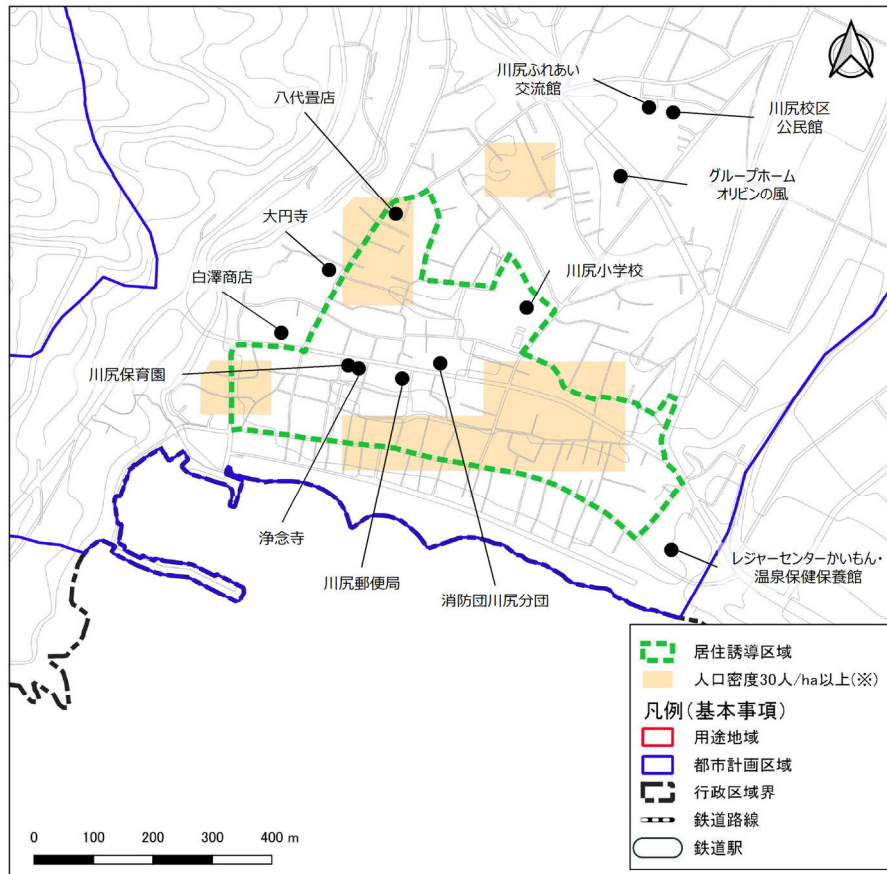


図-9 居住誘導区域(川尻地域)

【準都市機能誘導区域（指宿地域）】

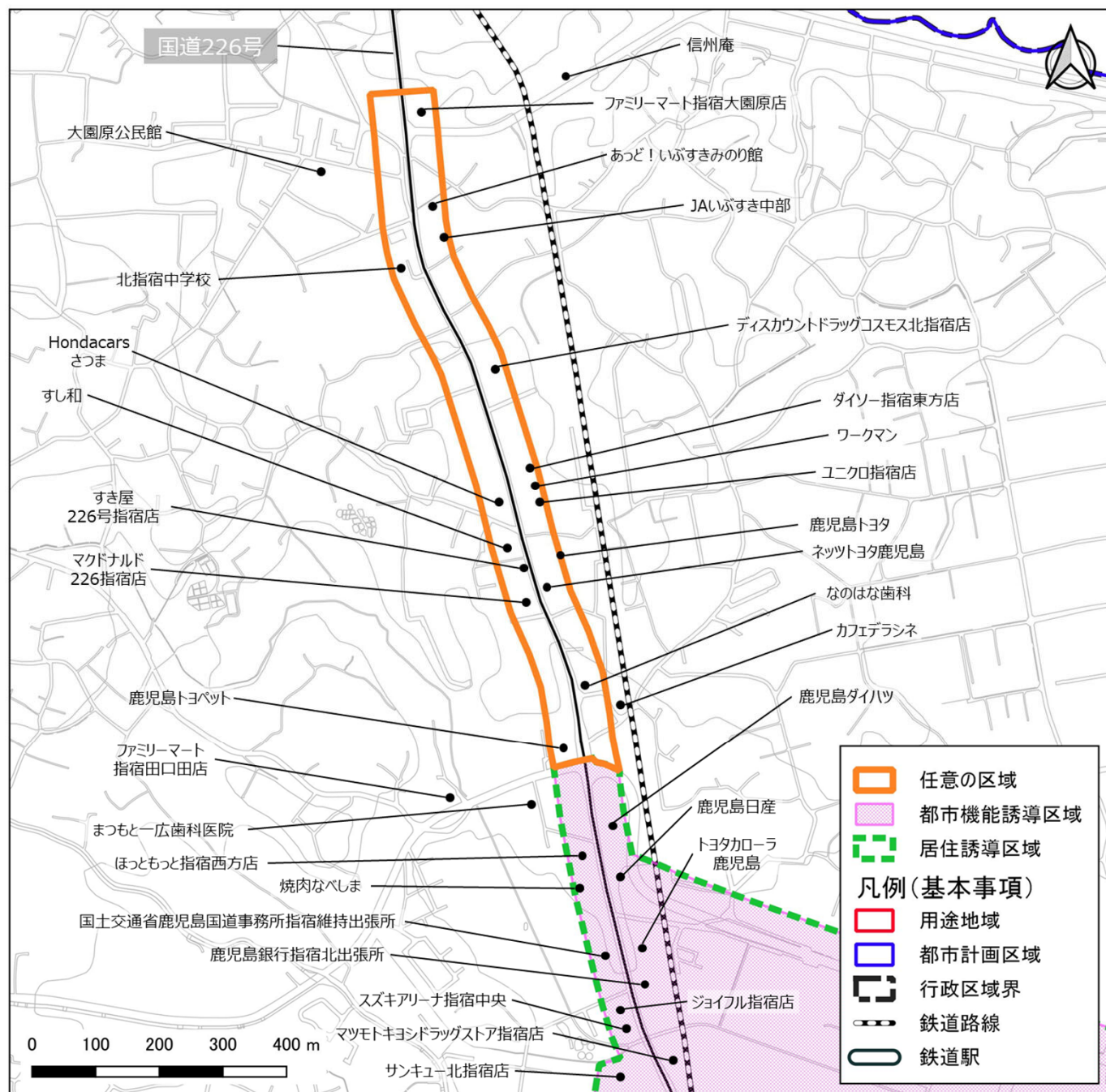


図-10 準都市機能誘導区域（指宿地域）

【地域生活拠点（池田地区）①】

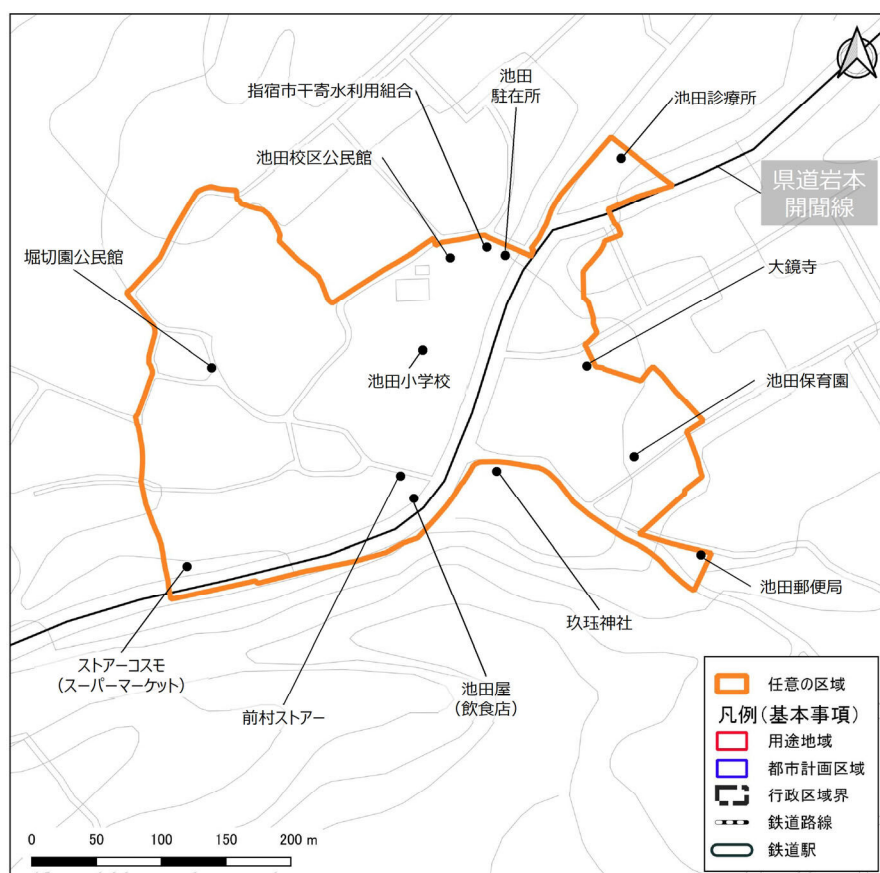


図-11 地域生活拠点（池田地区）①

【地域生活拠点（池田地区）②】



図-12 地域生活拠点（池田地区）②

誘導施設の設定

誘導施設については、都市機能誘導区域ごとに維持が必要な施設、新たに誘導する施設を対象とし、各地域内における現在の都市施設の分布状況や地域住民の意向を踏まえたうえで、以下のとおり設定します。

■ 誘導施設（対象区域：都市機能誘導区域）

項目		届出の対象となる施設	指宿地域		山川地域		開聞地域
			指宿庁舎周辺	指宿駅周辺	山川庁舎周辺	山川小学校周辺	開聞庁舎周辺
商業	大規模小売店舗（1,000㎡以上）	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の大規模小売店舗	○	○		○	
	コンビニ、スーパー等（1,000㎡未満）	店舗面積1,000㎡未満のコンビニ、スーパー、またはそれらに類する施設（家庭用品や食料品等を扱う施設）			○		○
医療	病院（病床20床以上）	医療法第1条の5に規定する病院（歯科医業を除く）	○	○		○	
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所（歯科医業を除く）					○
金融	銀行、郵便局等	銀行法第2条に規定する銀行、農業協同組合法に基づく農業協同組合、信用金庫法に基づく信用金庫、労働金庫法に基づく労働金庫、水産業協同組合法に基づく漁業協同組合連合会、日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局	○	○	○	○	○

また、任意の誘導施設については、法に基づくものではありませんが、地域住民の意向をふまえ、高齢化社会が進展する中でより身近なエリアに立地することが望ましい施設として、以下のとおり設定します。

■ 任意の誘導施設（対象区域：居住誘導区域）

項目		望ましい施設	指宿地域		山川地域		開聞地域	
			薩摩今和泉駅周辺	指宿庁舎周辺・指宿駅周辺	山川庁舎周辺	山川小学校周辺	開聞庁舎周辺	川尻地域
福祉	高齢者施設	以下の法律のサービスを提供する施設のうち、入所・通所系のサービスを提供する施設 【介護保険法】居宅サービス、地域密着型サービス、施設サービス、介護予防サービス、地域密着型介護予防サービスを提供する施設 【老人福祉法】養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、有料老人ホーム 【高齢者の居住の安定確保に関する法律】サービス付き高齢者住宅	○	○	○	○	○	○

■ 任意の誘導施設（対象区域：任意の区域）

項目		望ましい施設	準都市機能誘導区域	地域生活拠点
			指宿地域	池田地区
福祉	高齢者施設	同上	○	○

■ 防災指針とは

近年、全国各地で頻発・激甚化する水災害により、人命や住まい、まち等が甚大な被害を被っています。今後も、地球温暖化の進行により、大雨や台風等の自然災害の激甚化・頻発化が懸念されています。

そのような中、都市再生特別措置法の改正（令和2年6月）により、立地適正化計画の記載事項として、新たに居住誘導区域内の防災対策を記載する「防災指針（都市の防災に関する機能の確保に関する指針）」が位置づけられました。

「防災指針」に記載する具体的な内容としては、『居住誘導区域等における災害リスクの分析、防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出、防災まちづくりの将来像、取組方針、具体的な取組、スケジュール』等となっています。また、これらを整理するにあたっては、本計画内で整理した現状・課題や立地適正化計画の基本的な方針、誘導施設・誘導区域等と連携した検討を進めることが重要です。

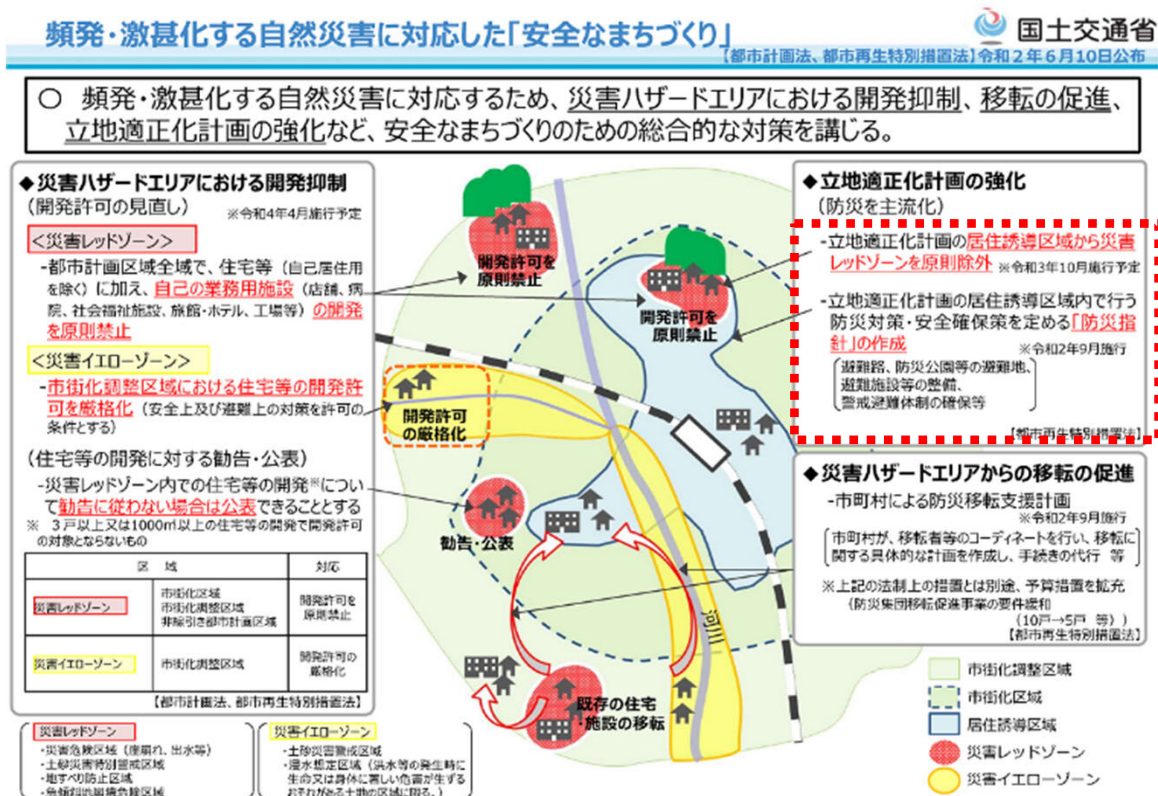


図-13 「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について

出典：国土交通省

■ 防災まちづくりの基本方針

『指宿市地域防災計画（令和5年11月14日改正）』においては、“本市の地域特性や過去の災害の経験等を踏まえ、「既往災害の教訓を生かし、市民の生命、身体及び財産を災害から守る」という市の防災施策上の基本理念を設定”としています。

また、“施策の実施にあたっては、災害の発生を完全に防ぐことは不可能であることから、被災したとしても人命が失われないことを最重要視し、また経済的被害ができるだけ少なくなるよう、災害時の被害を最小化し、被害の迅速な回復を図る「減災」の考え方をもとに、さまざまな対策を組み合わせる災害に備え、災害時の社会経済活動への影響を最小限にとどめる”としています。

これらの基本理念・考え方を踏まえ、国や県等の関係機関とも連携を図りながら、『指宿市強靱化地域計画』におけるハード・ソフトの両面からの事前防災・減災対策を進め、本計画の基本方針である「災害に強い安全・安心なまちの形成」を推進します。

■ 取組方針

【『居住誘導区域等』における取組方針】

本市の居住誘導区域等は、基本的にイエロー・レッドゾーンの災害リスクを除くこととしており、区域内に残存する災害リスクは、指宿庁舎周辺・指宿駅周辺の居住誘導区域における津波浸水や雨水による浸水となっています。このエリアにおいては、国直轄の指宿港海岸整備事業等防災事業等のハード整備に加えて、避難行動に関するソフト対策を図ります。

【『居住誘導区域等に近接するエリア・交通ネットワーク』における取組方針】

居住誘導区域等に近接するエリアや各区域を繋ぐ交通ネットワークにおいては、津波や土砂災害が発生するおそれがあるため、これらの災害リスクに対するハード・ソフト対策を図ります。



図-14 指宿港海岸整備事業等防災事業の工事の様子



図-15 避難訓練の様子
(出典：指宿市HP)

■ 具体的な取組とスケジュール

取組	対象エリア		実施主体	スケジュール		
	居住誘導区域等	各区域に近接するエリア・交通ネットワーク		短期 5年	中期 10年	長期 20年
ハード対策	土砂災害対策の推進 (砂防関係施設や急傾斜地崩壊防止施設等の整備)	●	県、市	→	→	→
	住宅や公共施設等の耐震化の促進	●	市	→	→	→
	避難場所や避難路の確保、避難所の耐震化の促進等	●	県、市	→	→	→
	国・県道及び市道等の整備促進	●	国、県、市	→	→	→
	がけ地等に近接する危険住宅の移転促進	●	市	→	→	→
	海岸・河川堤防等の整備	●	県、市	→	→	→
	浸水対策 (指宿港海岸整備事業等防災事業)	●	国、県	→	→	→
	農業用ため池の防災対策	●	県、市	→	→	→
ソフト対策	流域減災対策 (居住誘導区域等への誘導)	●	県、市	→	→	→
	土砂災害特別警戒区域等から居住誘導区域等への移転に対する施策 (土砂災害防止法第26条に基づく移転勧告の活用)	●	県、市	→	→	→
	安全性・利便性を考慮した居住誘導に係る移転費用等の支援の検討	●	県	→	→	→
	警戒避難体制の整備等、土砂災害警戒区域等の周知	●	県、市	→	→	→
	津波避難計画等の周知及び適切な見直し	●	市	→	→	→
	防災訓練や防災教育等の推進	●	市	→	→	→
	防災情報の提供 (情報化技術の活用)	●	市	→	→	→

■ 居住誘導区域外・都市機能誘導区域外

都市再生特別措置法第88条及び第108条に基づき、本計画で定めた居住誘導区域外または都市機能誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合は届出が必要となります。

届出対象行為

居住誘導区域外	開発行為	建築等行為
	○居住誘導区域外で、3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合 例: 3戸の開発行為 必要  ○居住誘導区域外における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: 1戸(1,300㎡)の開発行為 必要  例: 2戸(800㎡)の開発行為 不要 	○居住誘導区域外で、3戸以上の住宅を新築しようとする場合 例: 3戸の建築行為 必要  例: 1戸の建築行為 不要  ○居住誘導区域外で、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

図-16 届出対象のイメージ

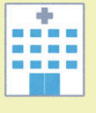
都市機能誘導区域外	開発行為	建築等行為	行政区域
	○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	○誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ○建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ○建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合	
			立地適正化計画区域（都市計画区域） 居住誘導区域 都市機能誘導区域 誘導施設：病院 届出不要  届出必要  届出必要  届出不要 

図-17 届出対象のイメージ（病院を建てる場合）

届出の時期	届出を要しない軽易な行為	罰則規定
行為に着手する30日前までに届出が必要です。	以下の行為についての届出は必要ありません。 ①軽易な行為その他の行為 ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ③都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為	市への届出が義務付けられている行為について、これらの届出をせずに、または虚偽の届出を行った場合には、都市再生特別措置法 第 130 条に基づき 30 万円以下の罰金が科される場合があります。



図-18 届出対象のイメージ（詳細）

■ 都市機能誘導区域内

都市再生特別措置法第108条の2第1項に基づき、本計画で定めた都市機能誘導区域内において、誘導施設を対象として以下の行為を行おうとする場合は届出が必要となります。

届出対象行為

施設の 休廃止	○誘導施設を休止又は廃止しようとする場合
------------	----------------------

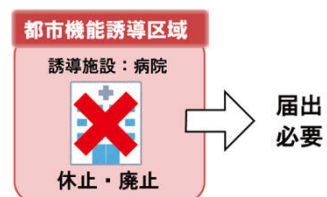


図-19 届出対象のイメージ（病院を休止・廃止する場合）

届出の時期

施設を休廃止しようとする日の30日前までに届出が必要です。

