

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

(副題：歩いて暮らせるまちづくりを目指して)



平成24年3月
鹿児島市

1 策定の趣旨

これまでの本市の都市計画につきましては、人口増加に対応した都市の拡大成長を前提としたまちづくりとなっておりました。しかしながら、モータリゼーションや少子高齢化の進展、さらには、臨海部等の低未利用地における大規模集客施設の立地等により、中心市街地の空洞化や地域生活拠点、団地、既存集落等の地域の核の衰退が懸念されております。

このようなことから、今後の本市の都市計画につきましては、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に転換していくことが重要であり、そして、環境への負荷軽減にも十分配慮し、既存ストックの有効活用や車に過度に依存しない都市構造を実現していく必要があります。

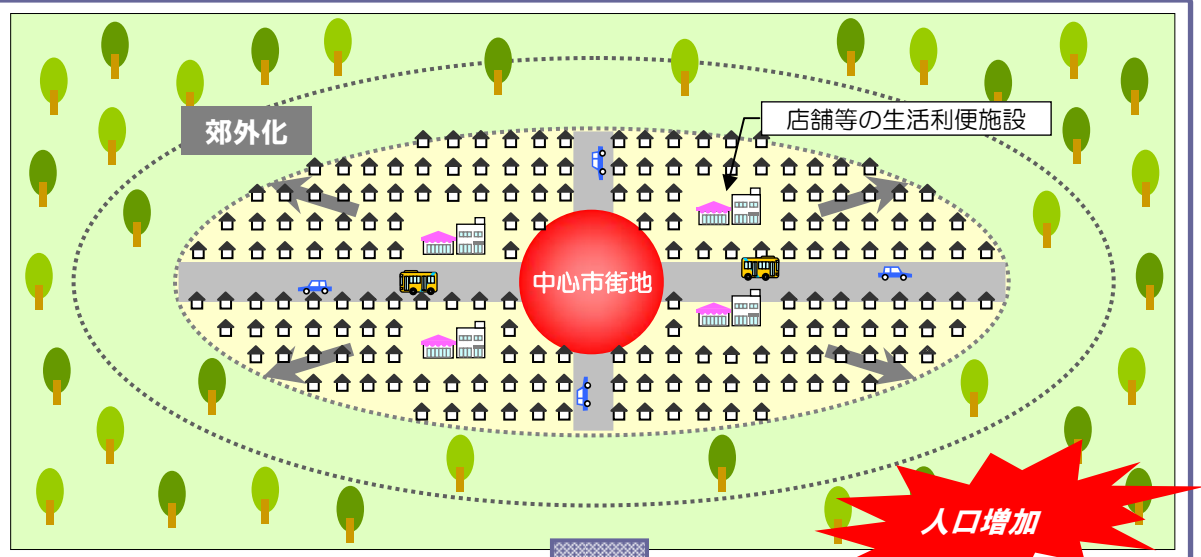
そこで、本市では、“高齢者をはじめ多くの人々が歩いて暮らせるまちづくり（＝集約型都市構造）”の実現に向け、「鹿児島市総合計画」や「かごしま都市マスタープラン」に基づき、都市の生活・活動・交流の場となる中心市街地、地域生活拠点、団地、既存集落等の地域の核となる地区に、店舗等の生活利便施設（※）が集約されるよう、土地利用の誘導策（ガイドプラン）を策定いたしました。

※生活利便施設：店舗、郵便局、銀行、医療施設、福祉施設等

《集約型都市構造の必要性》

A:これまでのまちづくり（拡散型都市構造）

これまでの、人口増加の社会であったため、都市の拡大成長を前提としたまちづくりとなっていました。

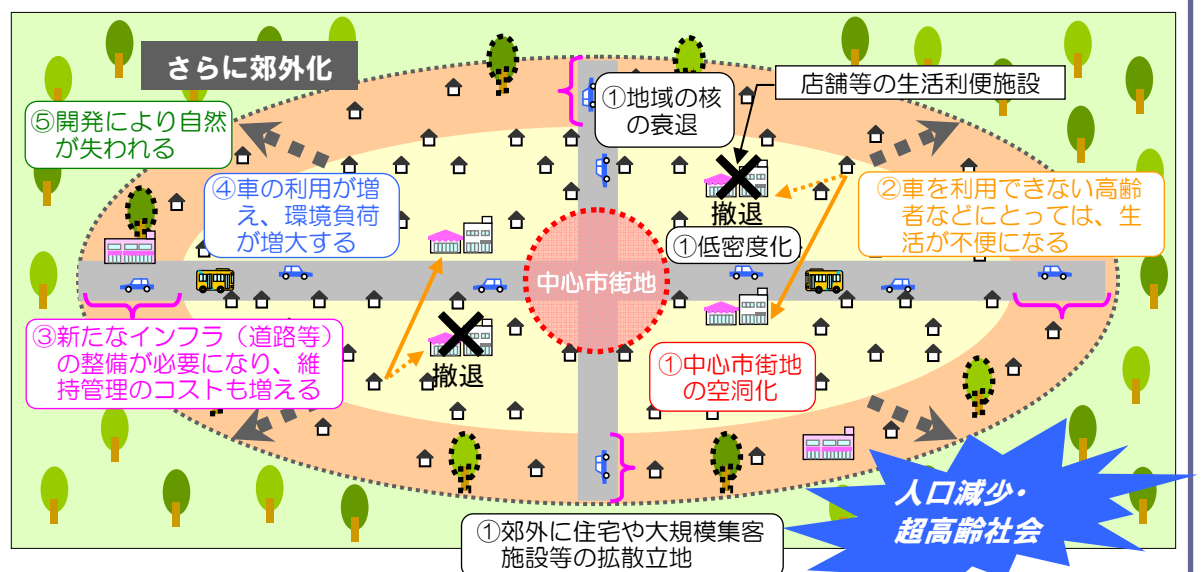


B:このままでは・・・

これからは、人口が減少し、65歳以上の高齢者人口の割合（高齢化率）が増加していく社会となるため、これまでのまちづくりをこのまま続けた場合、以下の問題の発生が懸念されます。

問題

- ① 安価で広い土地が入手できる郊外に住宅や大規模集客施設等が拡散立地するため、まちが薄く広がり、低密度化する。これに伴い、中心市街地が空洞化し、各地域の核が衰退する。
- ② 車を利用できない高齢者などが店舗等を利用しにくくなり、生活が不便になる。
- ③ 新たなインフラ（道路等）の整備が必要になり、維持管理のコストも増え、都市経営コストが増大する。
- ④ 車の利用が増え、環境負荷が増大する。
- ⑤ 開発により自然が失われる。 など

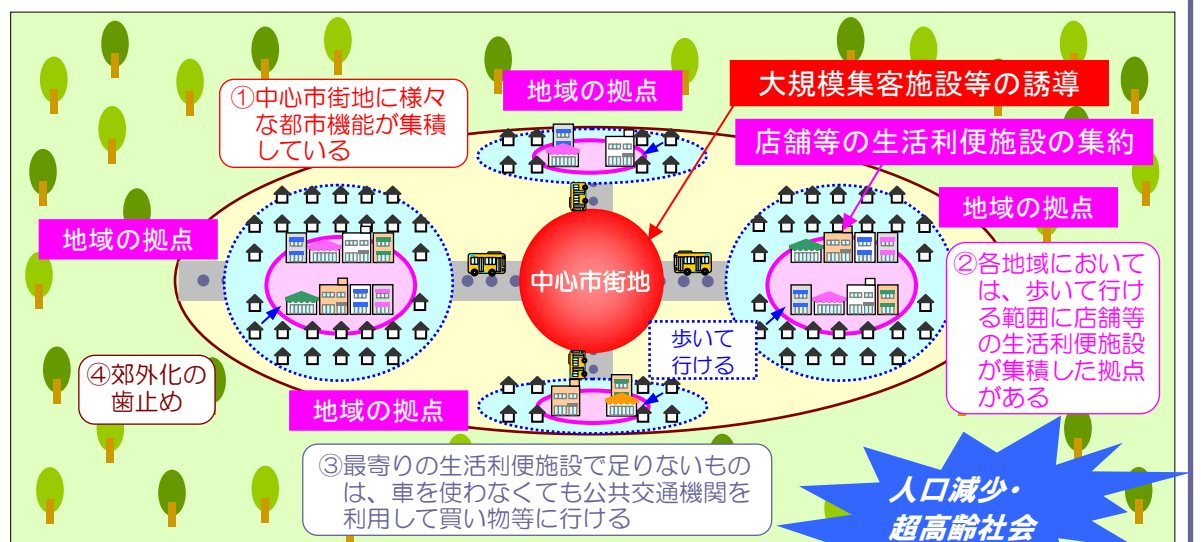


C:今後のまちづくりのあり方（集約型都市構造への転換）

今後は、高齢者をはじめ多くの人々が車に頼ることなく、歩いて暮らせる“集約型都市構造”を目指す必要があります。

集約型都市構造とはどのようなまち？

- ① 中心市街地に教育、医療、福祉、文化・芸術、商業・業務等の様々な都市機能が集積している。
- ② 各地域においては、歩いて行ける範囲に店舗等の生活利便施設が集積した拠点がある。
- ③ 最寄りの生活利便施設で足りないものは、車を使わなくても公共交通機関を利用して買い物等に行ける。
- ④ 郊外化に歯止めがかかっている。（郊外部における大規模集客施設の立地抑制等） など



2 ガイドプランの役割・内容

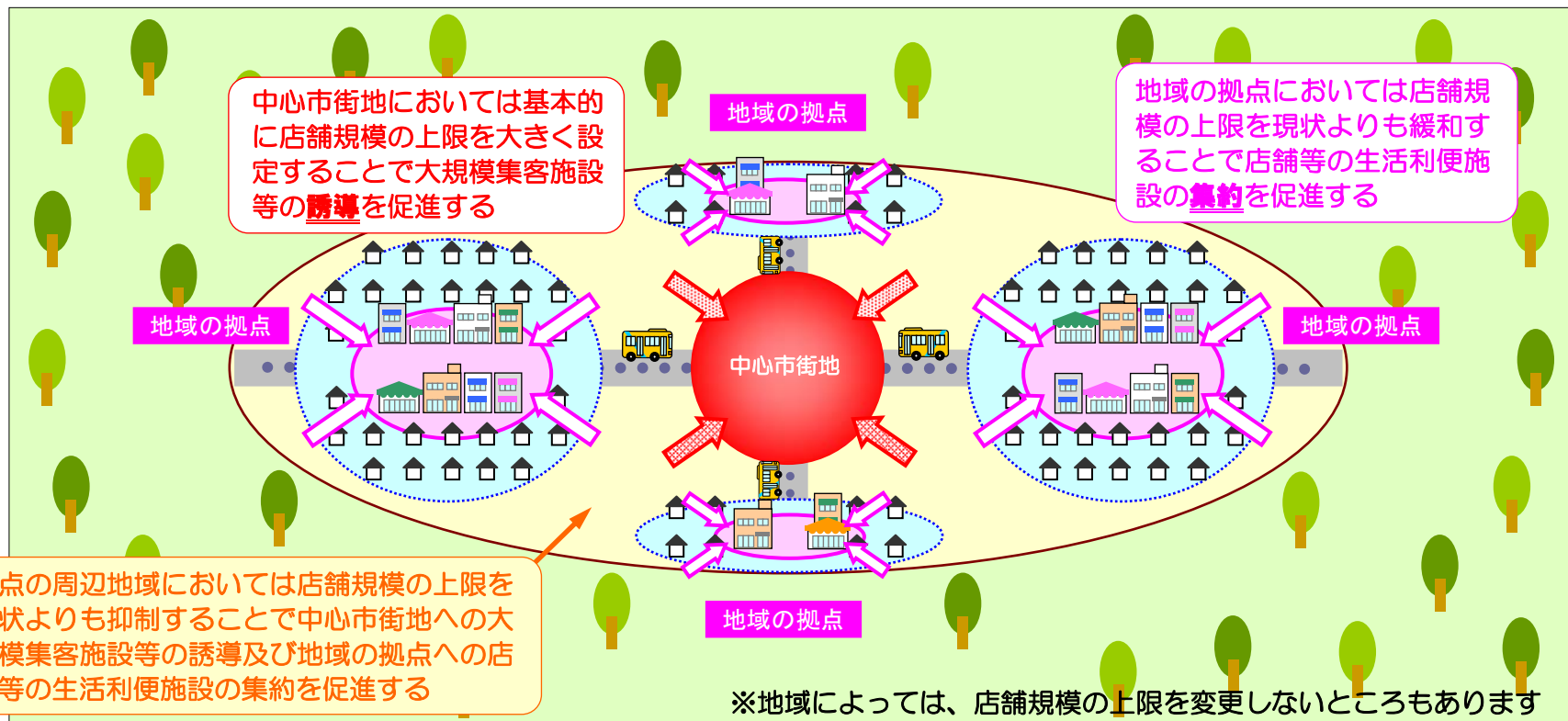
ガイドプランは、集約型都市構造の実現に向け、これまでの土地利用に関する取り組みに加え、市全域における望ましい商業集積の観点(※)から、中心市街地、地域生活拠点、団地、既存集落等の地域の核となる拠点のあり方や店舗規模の上限等に関する考え方を示すものになります。

現在、店舗については、用途地域等により、建築可能な床面積の上限が定められていますが、ガイドプランにおいては、各地域の特性等を踏まえ、店舗規模の上限を現状よりも緩和したり、抑制したりすることなどで、中心市街地への大規模集客施設等の誘導及び地域の拠点への店舗等の生活利便施設の集約を促進します。(下図参照)

【※なぜ、商業集積(店舗)という観点なのか?】

「店舗」は日常生活を送る上で非常に重要な施設であること、また、「店舗」は他の生活利便施設に比べ、用途地域による建築制限が最も細かく定められていることから、商業集積(店舗)という観点から検証することは、生活利便施設全体の集約化の検証につながると考えているためです。

《基本的な考え方》



中心市街地への大規模集客施設等の誘導及び地域の拠点への店舗等の生活利便施設の集約を促進するためには、拠点の店舗規模の上限の緩和や周辺地域の店舗規模の上限の抑制を行う必要があります。

3 ガイドプランの目標

- ① 中心市街地や副都心などへの教育、医療、福祉、文化・芸術、商業・業務等の高次都市機能の集積
- ② 地域の核となる拠点に日常生活に必要な生活利便施設の集約を行い、歩いて暮らせる生活圏を形成
- ③ コンパクトな市街地形成を図るための土地利用の推進

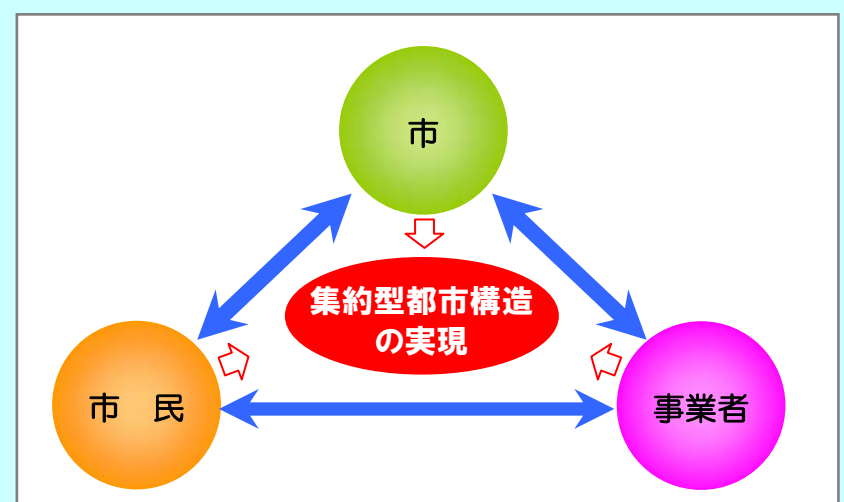
4 市・市民・事業者の役割分担

集約型都市構造の実現に向け、ガイドプランに基づくまちづくりを進めるためには、市民の皆様、事業者の皆様と市のパートナーシップが重要となります。

【市の役割】 ガイドプランに基づくまちづくりを推進するために、必要な施策を講じるよう努める。

【市民の役割】 ガイドプランに基づくまちづくりに関心を深めるとともに、協力するよう努める。

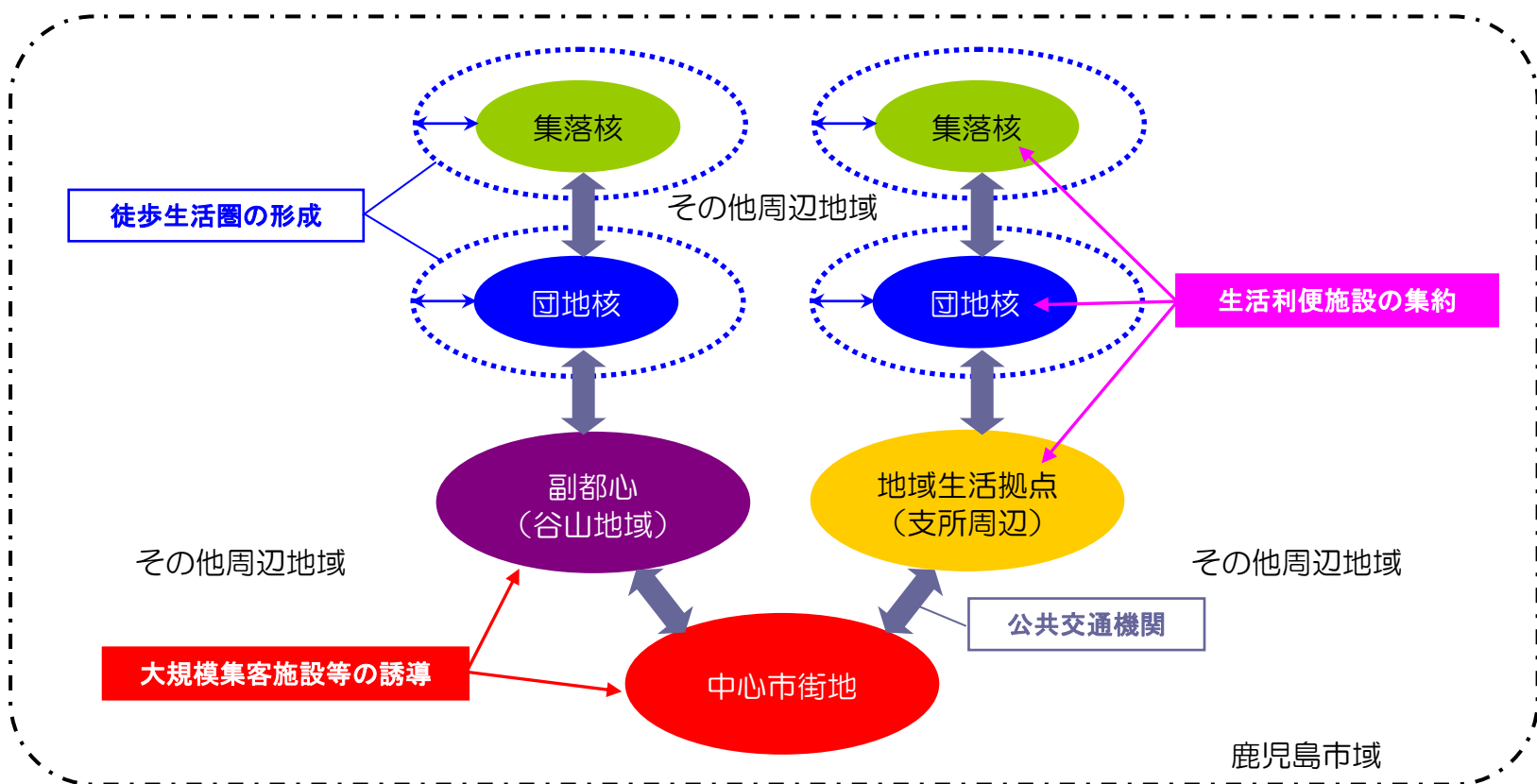
【事業者の役割】 ガイドプランに基づくまちづくりの施策に適合するための措置を講じるとともに、協力するよう努める。



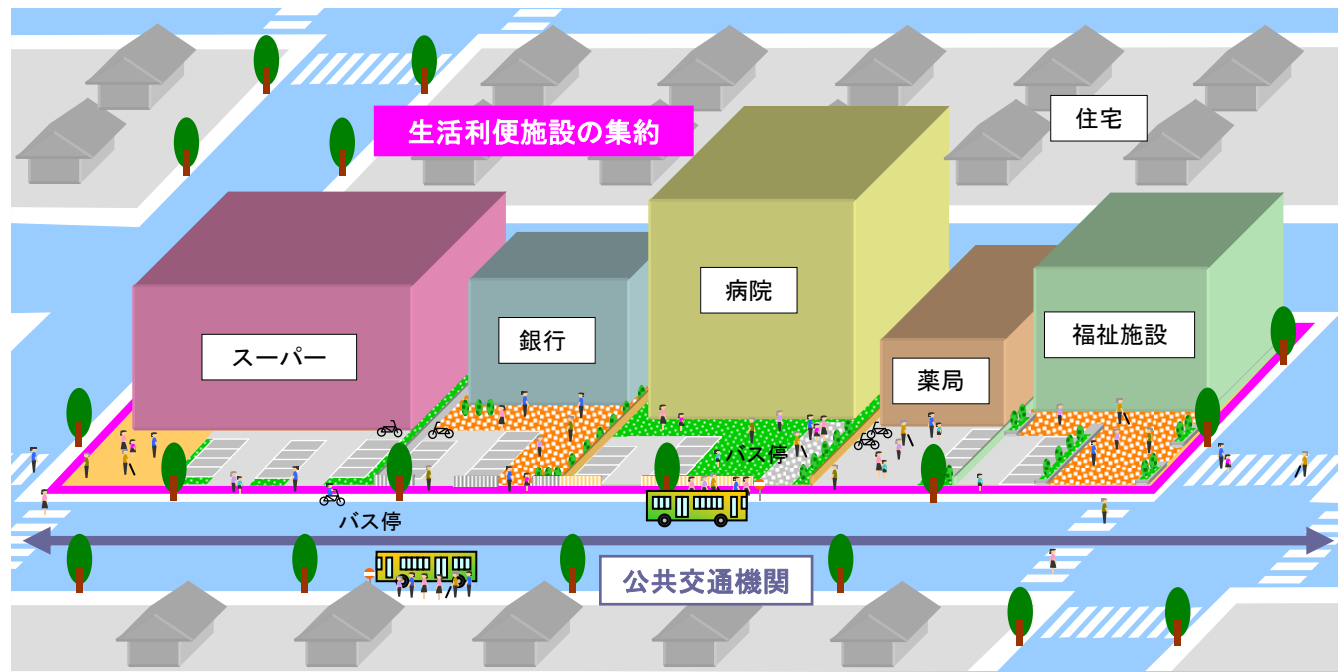
5 本市が目指す集約型都市構造の考え方

本市では、「中心市街地」、「副都心」、「地域生活拠点」、「団地核」、「集落核」の5つの拠点を設定し、各拠点を公共交通機関で結ぶとともに、「中心市街地」及び「副都心」では大規模集客施設等の誘導、「地域生活拠点」、「団地核」及び「集落核」では生活利便施設の集約を行うことにより、高齢者をはじめ多くの人々が、徒歩・自転車、公共交通機関により日常生活が可能となる集約型都市構造を目指します。（下図参照）

各拠点とその他周辺地域の「定義」及び「商業集積の考え方」は下表のとおりとします。



<本市が目指す集約型都市構造の概念図>

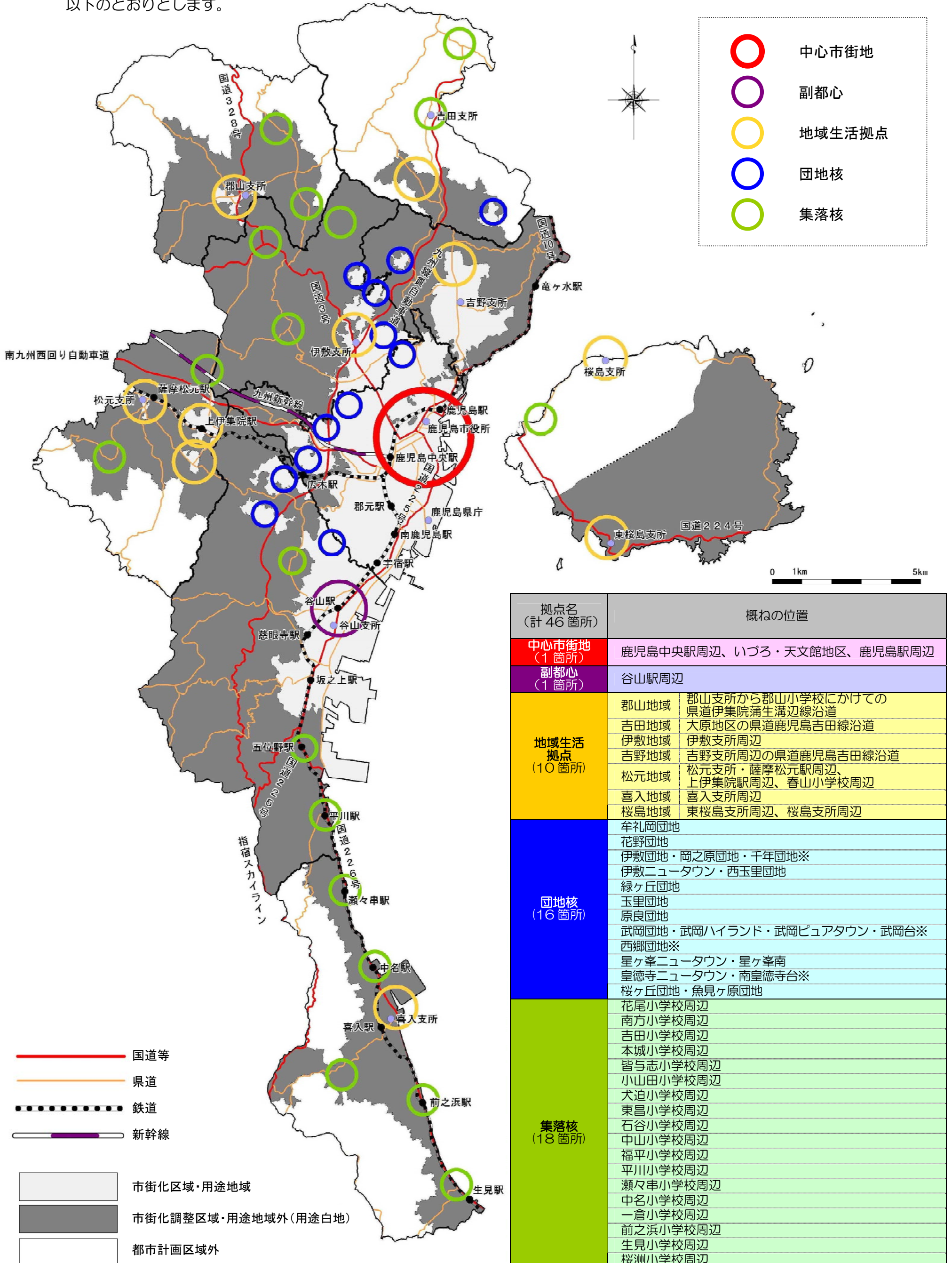


<各拠点（地域生活拠点・団地核）のイメージ図>

		定義	商業集積の考え方
拠点	中心市街地	概ね鹿児島市中心市街地活性化基本計画区域に含まれる地域	大規模集客施設等をはじめとする広域を対象とした商業機能の集積を促進する。
	副都心	谷山駅を中心とする地域（鹿児島市谷山地区中心市街地活性化基本計画区域（旧法）を参考に設定）	
	地域生活拠点	鹿児島市総合計画に生活圏として定めている郡山、吉田、伊敷、吉野、松元、喜入、桜島の7地域の支所周辺等	日常生活の利便性を確保するために、一定の商業集積を促進する。（大規模集客施設等の立地は抑制する。）
	団地核	地形的な要因等により、周辺の市街地から分断され、当該団地外へ徒歩や自転車等で移動することが困難な住宅団地	
	集落核	一定規模（概ね200戸）以上の集落が形成され、地域外の商業集積地から距離があること等により、日常生活を送る上で支障があると考えられる地域	
	その他周辺地域	上記拠点以外の地域	各地域の特性等を踏まえ、商業集積の誘導又は抑制を行う。

6 拠点の位置

各拠点の概ねの位置は、都市基盤の整備状況、公共交通の利便性、そして生活利便施設や住宅の立地状況等を踏まえ、以下のとおりとします。



※印の住宅団地については、団地核を2箇所設定

7 ゾーン別のまちづくりの方向性と店舗規模の上限

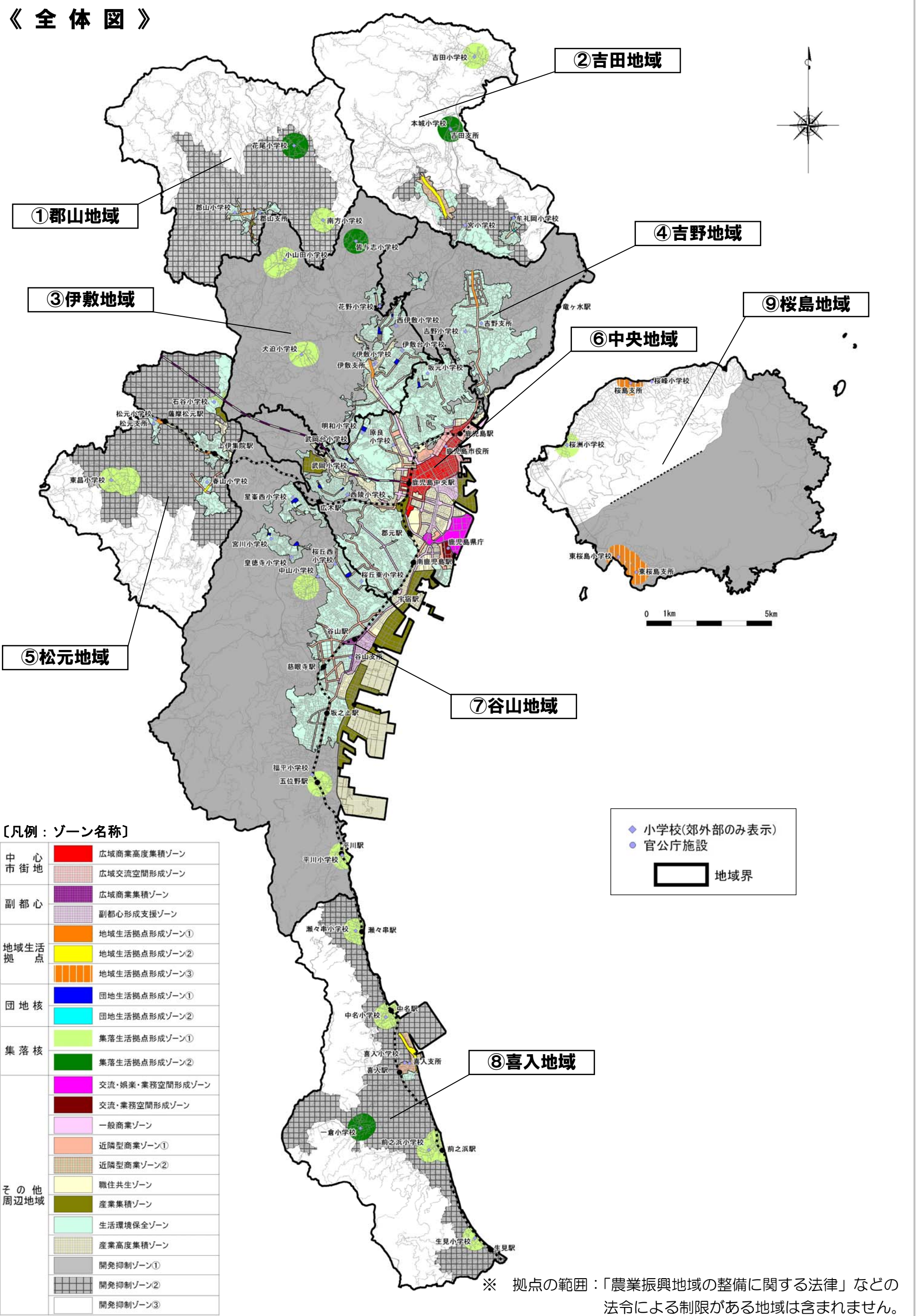
各拠点及びその他周辺地域については、地域の特性、商業集積の現状、住宅の立地状況、そして用途地域の指定状況等を踏まえ、23種類のゾーンに区分しています。また、各ゾーンのまちづくりの方向性と商業施設の店舗規模の上限は、以下のとおりとします。

	ゾーン名称	まちづくりの方向性	店舗規模の上限 (延べ面積)
中心市街地	広域商業高度集積ゾーン	(鹿児島中央駅周辺地区) 駅前広場を中心に土地の高度利用の促進や商業・業務機能の一層の充実を図る。	特に定めない
		(いづろ・天文館地区) これまで蓄積された商業機能など多様な都市機能とともに、桜島、錦江湾に近接した恵まれた環境を活かし、歩いて楽しくにぎわいに満ちた鹿児島らしい交流空間の一層の充実を図る。	
		(鹿児島駅周辺地区) かごしま発祥の地としての歴史性や眼前の桜島、錦江湾の景観を活かし、新たな都市拠点を形成する。	
	広域交流空間形成ゾーン	(鹿児島駅周辺地区) かごしま発祥の地としての歴史性や眼前の桜島、錦江湾の景観を活かし、交通機能の強化並びに旧国鉄用地等を活用した新たな都市拠点を形成する。	10,000 m ²
		(本港区) 鹿児島港本港区ウォーターフロント開発基本計画の促進等による、雄大な桜島や市街地中心部に近接した立地性を活かした商業・業務施設の立地誘導、多彩なイベントの開催等により、活気ある交流空間を形成する。	
		(その他) 地域内の歴史的資源や文化施設等を活かしたまちづくりを進める。	
副都心	広域商業集積ゾーン	(谷山駅周辺地区) 本市の副都心、南薩地域の拠点として、商業・業務施設を中心とする都市機能の集積を図る。	特に定めない
	副都心形成支援ゾーン	谷山駅周辺地区における副都心の形成を支援するため、一定の都市機能の集積を促進する。	3,000 m ²
地域生活拠点	地域生活拠点形成ゾーン①	地域における日常生活の拠点を形成するための商業集積を誘導する。	10,000 m ²
	地域生活拠点形成ゾーン②		5,000 m ²
	地域生活拠点形成ゾーン③		3,000 m ²
団地核	団地生活拠点形成ゾーン①	住宅団地における日常生活の拠点を形成するための商業集積を誘導する。	3,000 m ²
	団地生活拠点形成ゾーン②		1,500 m ²
集落核	集落生活拠点形成ゾーン①	集落における日常生活の利便性を確保するために小～中規模の店舗等の立地を促進する。	1,500 m ²
	集落生活拠点形成ゾーン②	集落における日常生活の利便性を確保するために小規模の店舗等の立地を促進する。	500 m ²
その他周辺地域	交流・娯楽・業務空間形成ゾーン	(与次郎ヶ浜地区、鴨池地区) スポーツ・娯楽レクリエーション機能を中心とする集積を図る。	特に定めない
	交流・業務空間形成ゾーン	(県庁周辺地区) 県庁を中心とした新業務拠点としての交流空間を形成する。	10,000 m ²
	一般商業ゾーン	商業の立地を促進する地域とする一方、広域的商業等の中心市街地等への集積を促進する観点から、立地する商業施設等の規模を抑制する。	5,000 m ² (幹線道路沿道は 8,000 m ²)
	近隣型商業ゾーン①	主として近隣住民の日常的な消費行動に対応するための商業施設等の集積を図る。	3,000 m ²
	近隣型商業ゾーン②	居住環境を保護しながら、日常的な消費行動に対応するための商業施設等の立地を許容する。	現行規制で許容する規模
	職住共生ゾーン	商業機能、産業機能、居住機能が調和する市街地を形成する。	3,000 m ²
	産業集積ゾーン	主として工業の利便を増進する地域として、立地する商業施設等の規模を抑制する。	5,000 m ² (幹線道路沿道は 8,000 m ²)
	生活環境保全ゾーン	良好な住環境を形成する。	現行規制で許容する規模 (商業集積は誘導しない)
	産業高度集積ゾーン	工業の利便を増進する。	商業集積は誘導しない
	開発抑制ゾーン①	原則として開発を認めない。(市街化調整区域)	現行規制で許容する規模 (商業集積は誘導しない)
	開発抑制ゾーン②	都市計画としての土地利用は特に定めないが、原則として大型商業施設の立地は認めない。(用途白地)	現行規制で許容する規模 (商業集積は誘導しない)
	開発抑制ゾーン③	都市計画としての制限は特に定めないが、原則として大型商業施設の立地は認めない。(都市計画区域外)	現行規制で許容する規模 (商業集積は誘導しない)

※ 延べ面積の目安：一般的なコンビニエンスストアの延べ面積は、150m²～200m²程度となります。

8 ゾーニング図

《全体図》



〔凡例：ゾーン名称〕

中心市街地	広域商業高度集積ゾーン
副都心	広域交流空間形成ゾーン
地域生活拠点	広域商業集積ゾーン
団地核	副都心形成支援ゾーン
集落核	地域生活拠点形成ゾーン①
その他周辺地域	地域生活拠点形成ゾーン②
	地域生活拠点形成ゾーン③
	団地生活拠点形成ゾーン①
	団地生活拠点形成ゾーン②
	集落生活拠点形成ゾーン①
	集落生活拠点形成ゾーン②
	交流・娯楽・業務空間形成ゾーン
	交流・業務空間形成ゾーン
	一般商業ゾーン
	近隣型商業ゾーン①
	近隣型商業ゾーン②
	職住共生ゾーン
	産業集積ゾーン
	生活環境保全ゾーン
	産業高度集積ゾーン
	開発抑制ゾーン①
	開発抑制ゾーン②
	開発抑制ゾーン③

◆ 小学校(郊外部のみ表示)
● 官公庁施設
□ 地域界

※ 拠点の範囲：「農業振興地域の整備に関する法律」などの法令による制限がある地域は含まれません。