

第4章

都市づくりの 分野別方針

1. 土地利用

1-1 基本的な考え方

- ① 集約型多極連携ネットワーク都市構造^{※1}の実現に向け、都市核を中心としたまとまりのある市街地の形成を目指します。
- ② 居住や医療・福祉、商業等の都市機能^{※2}の市街地への緩やかな誘導とともに、用途地域^{※3}内の農地や空き家・空き地等の利活用により、計画的な土地利用の形成を図ります。

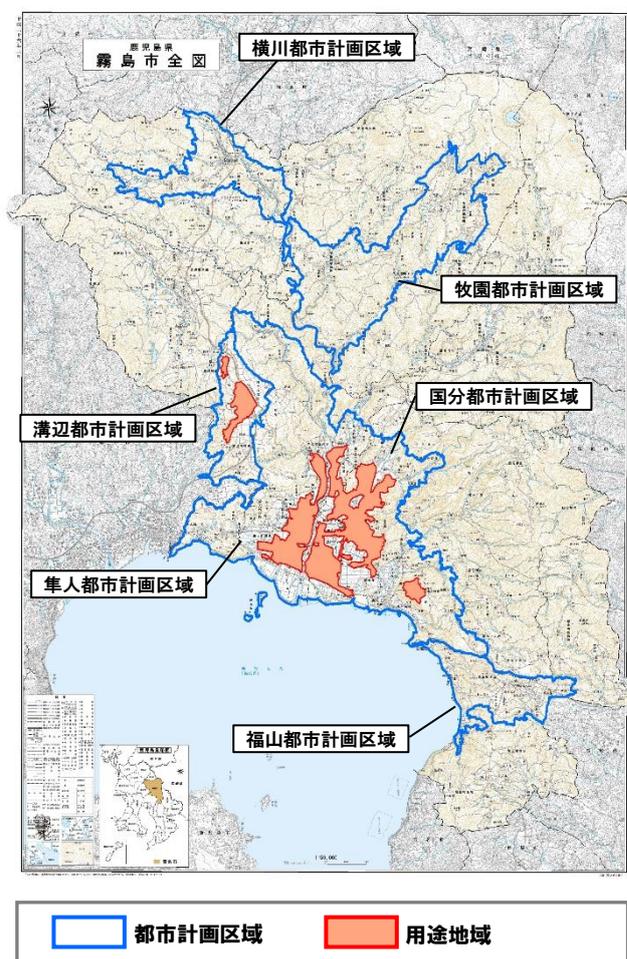
1-2 都市計画区域内の方針

(1) 用途地域の方針

1) 商業系

①商業・業務地

- i 国分駅周辺や市役所周辺を中心とした国分地域、隼人駅周辺や見次交差点周辺を中心とした隼人地域の市街地を本市の主要な商業・業務地として位置付け、現在実施中の隼人駅東地区土地区画整理事業^{※4}の推進や国分中央地区の再開発事業^{※5}の導入検討により、商業施設や業務施設等の集積を図るとともに、相互の市街地の連携を強化します。
- ii 市役所周辺における、市民会館や総合福祉センター、保健センターなどの公共公益施設が集積する地区は、機能の維持・充実を図ります。
- iii 日当山・姫城地区は、温泉郷としての観光面の機能を有していることから、観光地として魅力のある商業地域の形成を目指すとともに、周辺に住宅地が多く立地していることに十分配慮しつつ、地域に密着した商業地域を形成します。



■ 都市計画区域・用途地域図
 ※国分都市計画区域と隼人都市計画区域が接する部分の境界線は表示していません。

※1 集約型多極連携ネットワーク都市構造 / 本市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造。(本文P.64参照)

※2 都市機能 / 居住、商業、工業、文化、教育、医療、保健、福祉、レクリエーション、行政、交通といった都市における様々な活動に対して種々のサービスを提供する役割。

※3 用途地域 / 都市計画法に規定された地域地区のうち最も基本となるもので、地域に応じて建築物の用途や高さ等の形態について、一定の制限を定めることにより土地利用を方向づけるもの。霧島市では、国分、溝辺、隼人地域の一部に用途地域が指定されている。

※4 土地区画整理事業 / 道路、公園、下水道などの公共施設の未整備な市街地や今後市街化が予想される地区において、道路や公園などの公共施設を整備、改善し、宅地の区画や形状を整える市街地開発事業。

※5 再開発事業 / 既存の建物や施設が集積している地域で、土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の改善を図るために行われる建築物・建築敷地・公共施設の整備に関する事業。

②近隣商業地

- i 見次・真孝地区等の国道 223 号沿道や都市計画道路^{※6}野口線（一般県道北永野田小浜線）の国分中央六丁目地区から見次交差点付近に至る沿道、隼人駅周辺などを、生活圏のサービス需要に対応するための近隣商業地と位置付け、効率的な配置の促進や、その機能の維持・充実とともに、国分・隼人地域の 2 つの都市核の連携・強化を図るため、エリア拡大の検討を行うなど、生活利便性の向上に努めます。

③沿道サービスゾーン

- i 都市計画道路向花清水線の国分駅西側周辺沿道や都市計画道路野口線の川跡交差点から見次交差点に至る沿道、国道 223 号の見次交差点から隼人東インターチェンジ付近に至る沿道には、ロードサイド型^{※7}の商業施設が立地していることから、沿道型商業地としての充実を図ります。
- ii 国道 10 号の主要地方道国分霧島線との交差点から国道 223 号との交差点に至る沿道及び主要地方道国分霧島線の国道 10 号との交差点から川跡交差点に至る沿道は、沿道景観に十分配慮しつつ、幹線道路の商業需要に対応した商業地としての利用を図ります。

2) 住居系

①低層住宅地

- i 既存の低層住宅を主体に構成された地域を低層住宅地として位置付け、良好な住環境の維持・保全を図ります。

②一般住宅地

- i 一定規模の生活利便施設^{※8}と中低層の住宅を主体とする地域を、一般住宅地として位置付け、周辺環境との調和を図りながら利便性の高い快適な中低層住宅地としての利用を図ります。
- ii 既存の住宅や、用途地域^{※3}内の農地、空き家・空き地等の有効活用を図り、市街地における定住促進を図ります。
- iii 快適な住環境の形成と将来の住宅需要に対応するため、用途地域の見直しなどを適宜検討し、宅地の適正な誘導に努めます。

※6 都市計画道路 / 都市の骨格を形成するとともに、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するために都市計画で定められる道路。

※7 ロードサイド型 / 幹線道路等の沿線において、自動車でのアクセスを主な集客方法とする施設。

※8 生活利便施設 / 住宅の周辺にある、生活に必要な諸々の施設のこと。銀行、郵便局、病院、スーパーマーケット、商店街、飲食店、クリーニング店、コンビニエンスストア等。

3) 工業系

①工業地

- i 地域に点在する大小の工業用地は、引き続きその機能を維持します。
- ii 更なる企業誘致を推進するため、インターチェンジ周辺の広大な土地などを対象に工業地の拡充を図ります。
- iii 工業団地については、敷地内の緑地化など、周辺の住環境や景観に配慮した整備を促進します。

②流通業務ゾーン

- i 国道 10 号の主要地方道国分霧島線との交差点から国道 223 号との交差点に至る沿道域においては、ロードサイド型^{※7}商業施設を含めた流通拠点を配置し、東九州自動車道の国分インターチェンジ、隼人東インターチェンジ及び隼人港周辺においては、恵まれた交通利便性を生かし、流通業務地としての土地利用を検討します。
- ii 鹿児島空港に面する国道 504 号沿道においては、空港に関連する流通業務施設の拠点としての利用を図ります。

(2) 非線引き用途白地地域の方針

- ① 用途地域^{※3}周辺において、都市的土地利用の進行が見られる区域及び今後、都市的土地利用を推進する区域を「市街化適正誘導区域」と位置付け、農林漁業との調和を図り、治水や交通等に関する諸課題を整理しつつ、秩序ある土地利用に向けた用途地域制度や地区計画^{※9}制度の活用等について検討するとともに、都市基盤の整備や緑化の推進等により、良好な住環境等の形成を図ります。
- ② 建築基準法に基づく建築物形態規制地域を指定している区域については、用途地域指定を推進します。
- ③ 市街化適正誘導区域や地域拠点等を除く都市計画区域^{※10}内の非線引き^{※11}用途白地地域^{※12}については、無秩序な市街地の拡大を抑制するエリアとして位置付け、良好な集落環境や田園景観等の保全に努め、必要に応じて特定用途制限地域^{※13}等の土地利用規制について検討します。

※9 地区計画 / 住民の生活に結びついた「地区」を単位として、良好なまちづくりを進める都市計画の手法。「地区レベルでのまちづくりの方針（ビジョン）」や「道路、公園の配置、建物の用途や高さ、容積率、壁面の位置等」について、地区の特性に応じてきめ細かく定めるもの。

※10 都市計画区域 / 都市計画法やその他の関係法令の適用を受けるべき土地の区域。市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域が指定される。

※11 非線引き / 都市計画区域内において、市街化区域と市街化調整区域が区分されていないこと。

※12 白地地域 / 本計画では、都市計画区域における用途地域を指定していない地域を指す。

※13 特定用途制限地域 / 都市計画法に基づく地域地区の一つ。都市計画区域内で用途の定められていない地域（市街化調整区域を除く）及び準都市計画区域において、良好な環境確保に支障がある特定の用途の建築物等の建築を制限する制度。

1-3 農業・自然的土地利用の方針

(1) 農地

- ① 農業生産基盤整備がなされた農地及び今後実施が見込まれる農地は、農業の生産基盤としての機能を維持するとともに、市街地に隣接する農用地は、周辺部の都市的土地利用等との整合性と自然環境との調和を十分考慮したうえで、都市地域との調整を図ります。
- ② 農業の継続的な発展のため、霧島市農業振興地域整備計画^{※14}に沿った、ほ場整備や農道・用排水路等の生産基盤整備を進め、生産性の向上や優良農地の確保を図ります。

(2) 森林

- ① 森林は、水源の涵養^{かんよう}^{※15}、国土の保全、快適な環境の形成、生物多様性の保全、地球温暖化の防止、そして木材等の生産といった多面的な機能を持っています。これらの機能を持続的に発揮させるために、「伐って、使って、植えて、育てる」といった、森林資源の循環利用のサイクルを推進しながら、森林の適切な維持管理を促進し、健全な森林の造成を図ります。
- ② 林業の振興のため、森林整備計画^{※16}に基づく林道などの整備を進め、森林の適切な維持管理とともに、森林の再生に努めます。
- ③ 大規模な地形改変を要する太陽光発電施設などの開発に対しては、周辺の森林環境と調和した形態や配置の誘導に努めます。

1-4 都市計画区域の再編

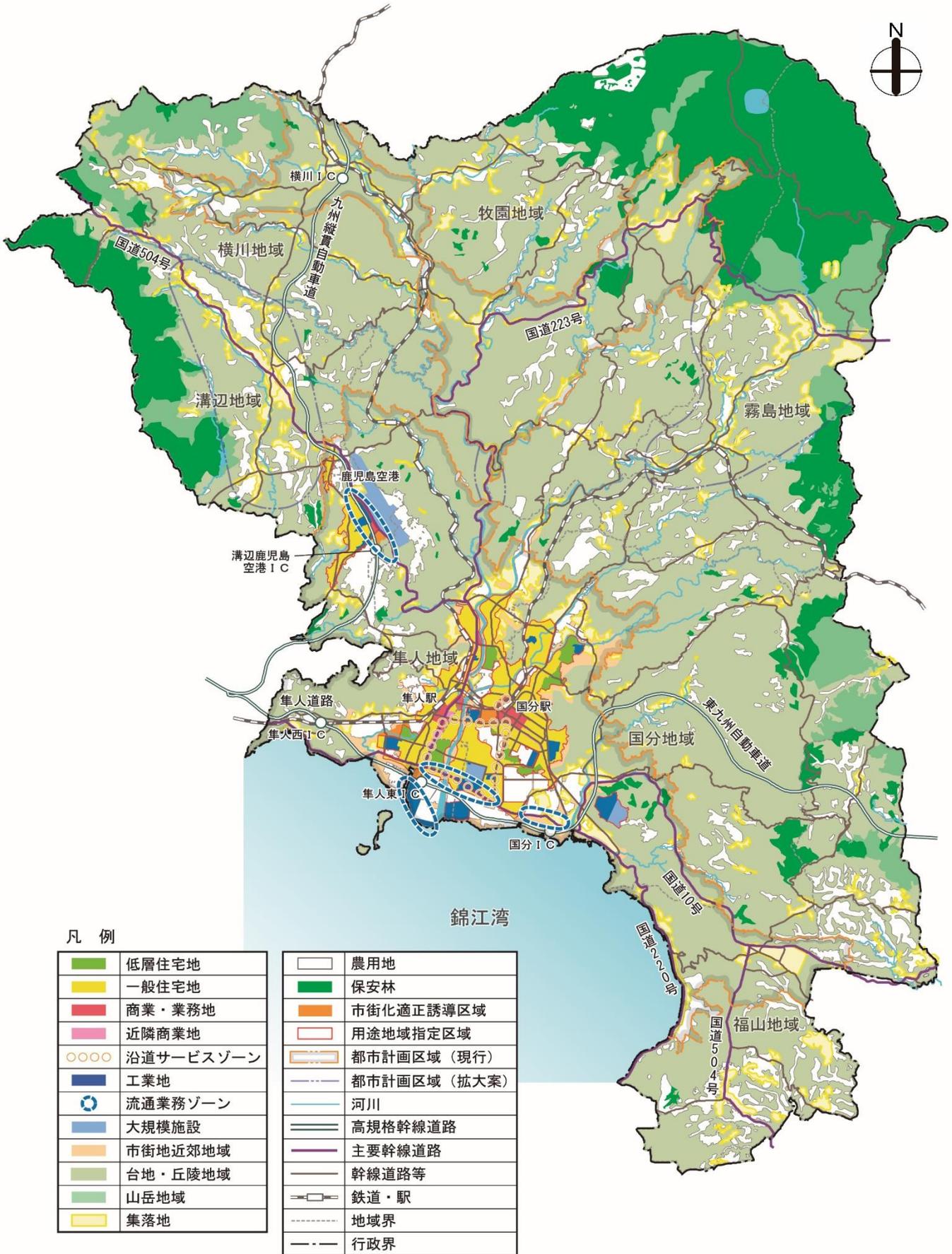
本市は、旧市町の合併により、複数の都市計画区域^{※10}が共存する状態となっておりますが、今後、一体の都市として総合的な都市計画を進めていくため、既に生活圏が形成されているまとまりのある地域をもとに、都市計画区域の見直しの検討を進め、再編を図ります。

※14 霧島市農業振興地域整備計画 / 農業振興地域の整備に関する法律に基づき、優良な農地を保全するとともに、農業振興のための各種施策を計画的に実施するための総合的な農業振興の計画。平成26年(2018年)1月策定。

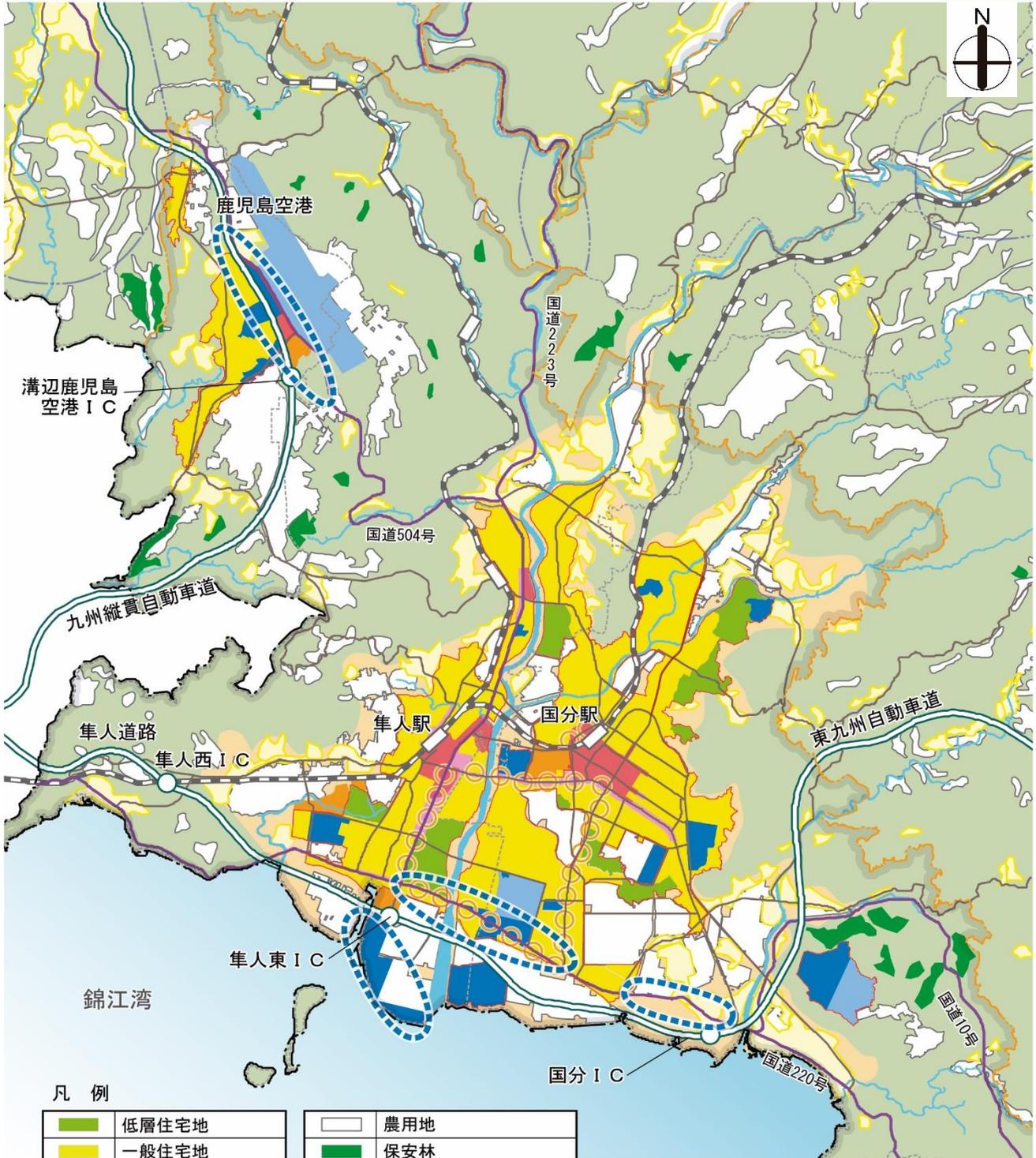
※15 水源の涵養(水源涵養) / 雨水を吸収して水源を保ち、あわせて河川の流量を調整する機能。

※16 森林整備計画 / 長期的観点に立った計画的かつ適切な森林の取扱いを推進することを目的とした森林法に基づく制度で、国が全国森林計画、県が地域森林計画、市町村が市町村森林整備計画を策定する。森林計画では、重視すべき機能に応じて森林を「水土保持林」「森林と人との共生林」「資源の循環利用林」に区分し、区分に応じた望ましい森林施策を誘導することとしている。

■ 土地利用方針図



■ 土地利用方針図（拡大図）



凡 例

	低層住宅地		農用地
	一般住宅地		保安林
	商業・業務地		市街化適正誘導区域
	近隣商業地		用途地域指定区域
	沿道サービスゾーン		都市計画区域（現行）
	工業地		都市計画区域（拡大案）
	流通業務ゾーン		河川
	大規模施設		高規格幹線道路
	市街地近郊地域		主要幹線道路
	台地・丘陵地域		幹線道路等
	山岳地域		鉄道・駅
	集落地		地域界
			行政界

2. 市街地整備及び住環境整備

2-1 基本的な考え方

- ① 国分駅、隼人駅周辺の市街地については、県央中核都市としての高次な都市機能^{※2}の集積と地域住民の利便性の向上、交流人口^{※17}の拡大を目指した整備を図ります。
- ② 既存の都市機能ストック、空き家・空き地等を有効活用するリノベーションまちづくり^{※18}等を推進しながら都市の再生・再構築を図り、災害に強くコンパクトな都市づくりを進めます。
- ③ 良好な居住環境が整った住宅市街地を確保するため、土地区画整理事業^{※4}などの面的整備事業を行うとともに、地区計画^{※9}、建築協定^{※19}等の規制誘導手法の導入を検討します。
- ④ 多様な個性を持つ地域特性に応じて、都市機能の維持・充実や交通利便性の向上に努めるとともに、空き家・空き地等の有効活用や自然環境を活かした快適な住環境の整備を図ります。

2-2 主要な市街地整備の方針

(1) 市街地整備の推進

- ① 国分駅周辺や市役所周辺を中心とした国分地域については、都市再生整備計画事業^{※20}により、まちの総合力・回遊性の向上や骨格道路の機能強化、安全性・防犯性の高いまちづくりを推進するとともに、面的整備手法の活用について地権者や関係者とともに検討します。
- ② 隼人駅周辺や見次交差点周辺を中心とした隼人地域については、土地区画整理事業の推進や、都市再生整備計画事業の導入により、主要な都市機能の誘導や、駅東西の回遊性を高め、賑わい空間の創出を図ります。

(2) 土地区画整理事業の推進

- ① 隼人地域で実施中の浜之市地区土地区画整理事業、隼人駅東地区土地区画整理事業、鹿児島空港周辺で実施中の麓第一土地区画整理事業の早期完了を目指します。
- ② 今後とも、都市基盤未整備地区では、市民や関係者の理解と協力を得ながら、面的整備事業の必要性を検討します。

※17 交流人口 / その地域に居住する定住人口に対し、通勤・通学、文化、スポーツ、買物、観光などにより地域を訪れる人口。

※18 リノベーションまちづくり / 空き家、空き店舗及び空き地等の既存の建物や土地をリノベーション（修復・改変）により活用し、都市の抱える経営課題を地域住民とともに解決しながらまちの魅力向上を図る取組。

※19 建築協定 / 全国一律に定める建築基準法では満たすことのできない地域の個別的な欲求を満足させるため、一定の区域内において権利者の合意のもとに締結する。建物の敷地、構造、用途、形態、意匠などに関する自主的な基準を定め、互いに守り合うことを約束する建築基準法に基づく制度。

※20 都市再生整備計画事業 / 地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とした事業。

(3) 地区計画、建築協定の活用

- ① 周辺環境と調和した市街地形成を図るため、大規模開発や面的整備事業等の実施区域においては、地区計画^{※9}、建築協定^{※19}の導入などにより、適正な土地利用の誘導を図ります。
- ② 上記以外の地域においても、地域の特性に応じた快適な都市環境の創出を図るため、地区計画等の導入を検討します。

2-3 地域の特性に応じた住環境整備

(1) まちなか居住の推進

- ① 国分駅、隼人駅周辺の市街地においては、活性化を図る観点から、買物客の回遊性向上のための整備や街なみ整備などとあわせ、都市型住宅や高齢者向け住宅等の立地を促進し、“まちなか居住”を進めます。

(2) 既成市街地の住環境の改善

- ① 道路が狭隘^{きょうあい}で木造老朽住宅の多い地域においては、住宅の建替えにあわせた狭隘道路の解消やオープンスペースの確保、住宅等の建築物の耐震化・不燃化等により、安全で快適な住環境の形成を図ります。

(3) 郊外における住宅地の整備

- ① 市街地近郊地域における既存住宅地においては、多世代が混在・交流するバランスのとれたコミュニティ^{※21}の形成を図ります。新規住宅地については、将来都市構造の実現に向けた土地利用の誘導を図ります。

(4) 中山間地域の住環境の形成

- ① 中山間地域においては、各総合支所周辺などを地域の生活を支える拠点とし、良好な住環境の形成を図ります。

(5) 住民による良好な住環境の形成・保全

- ① 地域の特性に応じた良好な街なみ環境の維持・改善と市民によるまちづくりを推進するため、建築協定、緑地協定^{※22}、景観協定^{※23}等の締結について、積極的な支援を図ります。

※21 コミュニティ / 居住地域を同じくし、利害をともにする共同社会。町村、都市、地方など、生産、自治、風俗、習慣などで深い結びつきをもつ共同体。

※22 緑地協定 / 都市緑地法に基づき、都市計画区域内の一団の土地等の所有者等の全員の合意により、市長の認可を受けて締結される緑地の保全又は緑化に関する協定。

※23 景観協定 / 景観法に基づき、景観計画区域内の一団の土地の土地所有者等の全員の合意により、締結される良好な景観の形成に関する協定。地域に合ったきめ細やかな景観に関するルールを定め、自主的な規制を行うことができる。

■ 市街地整備・住環境整備方針図

