

## 立地適正化計画の概要

### ■計画の背景と目的

本市は、全国的な社会経済情勢の変化と同様に、**人口減少や少子高齢化等の進行**が予測されています。人口減少が進行すると、**生活サービス施設(スーパー、病院等)の撤退や公共交通サービスの縮小**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ています。

このため、誰もが安心して暮らしていくために、生活環境の確保や持続可能な都市経営を目指し、本市の特性を踏まえた「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりの実現に向けて、「**日置市立地適正化計画**」を策定します。

#### 立地適正化計画とは

人口、土地利用や交通の現状及び将来の見通しを勘案しながら、都市計画区域の中でも特に**居住を誘導して人口密度を一定以上に維持する「居住誘導区域」と都市機能の誘導を図る「都市機能誘導区域」**を設定し、その誘導のために講ずべき施策等を定める計画です。

#### コンパクト・プラス・ネットワークとは

医療・福祉・商業などの生活に必要な都市機能を中心部にまとまって立地することで、地域住民が公共交通で都市機能にアクセスしやすくなり、誰もが安心して暮らせる持続可能な都市を目指すまちづくりの考え方です。

立地適正化計画は、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方のもと、中心部と拠点を結ぶ公共交通ネットワークを軸とした都市構造を設定し、各拠点に必要な都市機能や住宅を誘導します。



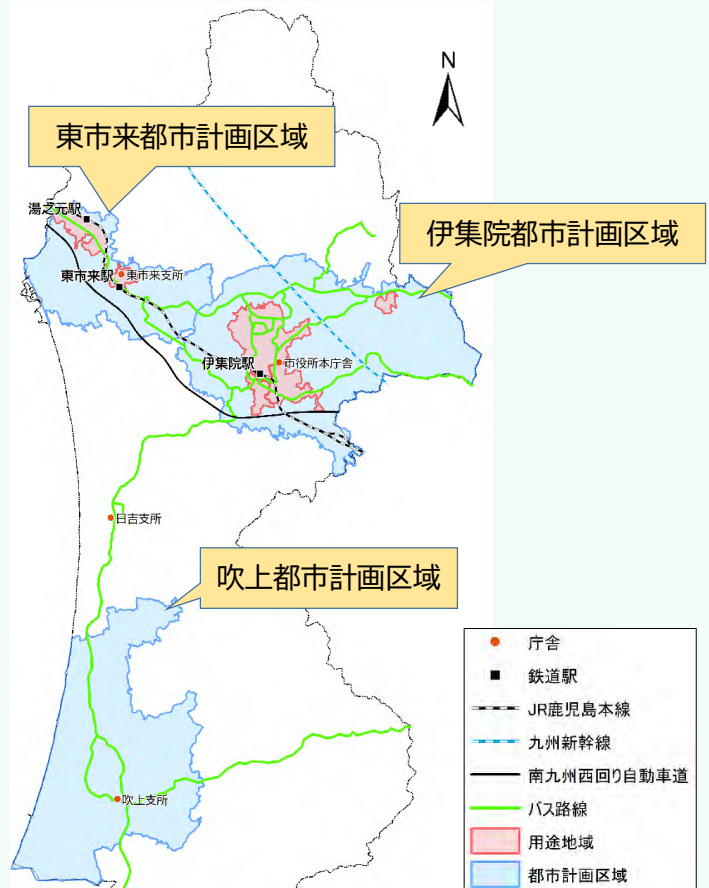
出典:国土交通省

### ■計画の対象区域・目標年次

対象区域	伊集院・東市来・吹上の都市計画区域 なお、日吉地域は「日置市都市計画マスタープラン」において、まちなか拠点に設定しているため、地域の拠点として計画に位置付けます
目標年次	令和 27(2045)年度 計画策定後は、おおむね5年ごとに計画の効果や事業の実施状況を評価し、計画の見直しを検討します

**都市計画区域:**市街地を中心として、一つのまとまった都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域。本計画は、都市計画区域を対象とする。

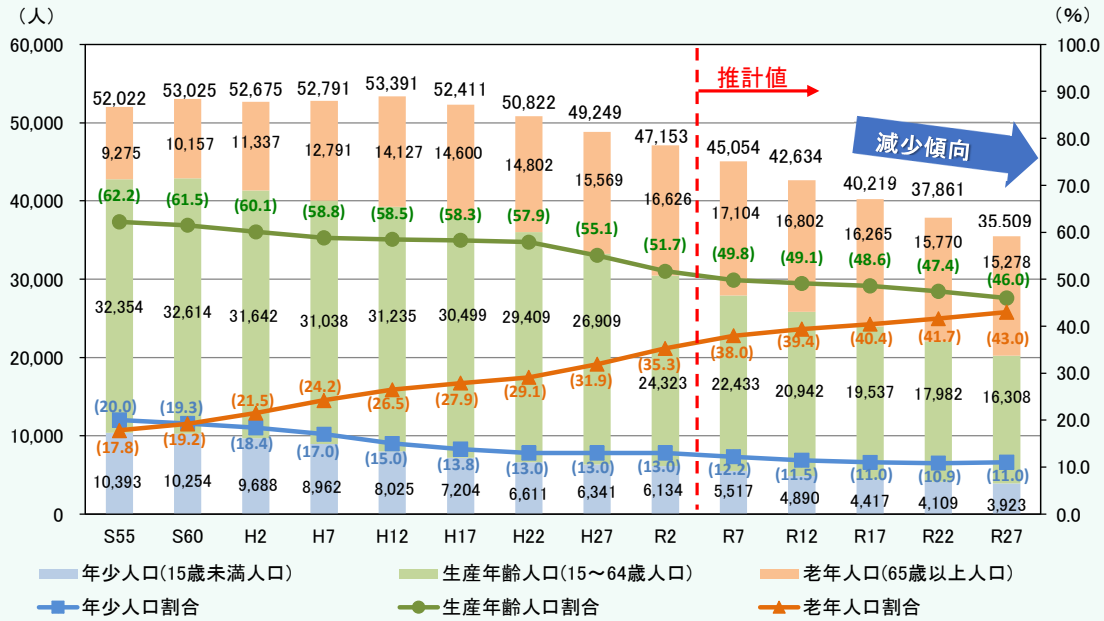
**用途地域:**都市計画区域内において、建築できる建築物の種類を定めた地域。建築を制限することにより、建物の用途の混在を防ぐ。



<本市の都市計画区域>

## 【本市の人口動向】

- ・令和 27(2045)年の将来推計人口は、約 3.5 万人と推計(令和 2(2020)年人口約 4.7 万人)
- ・令和 27(2045)年の高齢化率は、43.0%と推計(令和 2(2020)年高齢化率 35.3%)
- ・今後も、人口の減少と高齢化率の増加が進行することが予測される。



＜総人口及び年齢 3 区分の推移＞

出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所

## 本市の課題とまちづくりの基本方針

本市の現況や市民アンケート(令和6年に実施した「立地適正化計画の策定に関するアンケート調査」)の結果等を踏まえ、本計画において解決すべき課題を整理し、課題ごとにまちづくりの基本方針を設定します。

### 課題① 【居住】市民の住環境の維持・確保

- ✓ 本市の人口は減少し続けており、今後もさらなる人口減少が見込まれています。人口の減少は、多くの人が利用することで経営が成り立っている生活サービス施設の撤退や公共交通サービスの低下につながります。
- ✓ 生活サービス施設や公共交通サービスを確保するためにも、**伊集院・東市来地域を中心に一定の人口密度を確保し、将来にわたって持続可能な都市構造へ転換**する必要があります。

#### まちづくりの基本方針 1：居住の促進によるにぎわいの創出

- ◆ 空き家・空き地等の有効活用など、まちなか居住を促進することにより、にぎわいのあるまちの形成を図ります。
- ◆ 安心して子育てができる住環境の整備などにより、若者・子育て世代の居住促進を目指します。
- ◆ 多様な世代において、住み慣れた地域で暮らし続けることができるまちづくりを進めます。

### 課題② 【都市機能】まちなかにおける都市機能の維持・充実

- ✓ 市民アンケートにおいて、本市に定住するために必要な取組みとして「買い物の利便性」をあげた人が多いことから、生活サービス施設を中心とした都市機能の維持・充実は重要な課題といえます。
- ✓ また、市民アンケートでは、若者や子育て世代が楽しめる施設が少ないことや、生活サービス施設の不足を指摘する声がみられたとともに、伊集院地域のみが発展することを懸念する声が多くみられました。
- ✓ 住みやすいまちを実現するためにも、**まちなかにおける都市機能の維持・充実や、歩いて暮らせるまちづくりの実現**が求められます。

#### まちづくりの基本方針 2：都市機能の充実による市民生活の向上

- ◆ 都市機能の集積や維持により、市民生活の利便性向上を図り、持続可能なまちの形成を目指します。
- ◆ 駅周辺のバリアフリー化や景観整備などにより、まちなかの魅力を向上させ、歩きたくなるまちなかを目指します。

### 課題③ 【公共交通】公共交通サービスの維持・向上

- ✓ 市民アンケートにおいて、日常的な交通手段として自動車を利用する市民は9割を超え、公共交通サービス（鉄道、バス等）の利用度は低いことが分かりました。
- ✓ 利用者のニーズや今後の高齢者の免許返納を踏まえ、**公共交通サービスの維持・向上により、過度に自動車に依存することなく生活ができるまちづくりへの取り組み**が必要です。

#### まちづくりの基本方針3：利便性の高い公共交通ネットワークの形成

- ◆ 各地域を公共交通ネットワークで結び、移動しやすい地域環境を目指します。
- ◆ 市民の暮らしを支える都市機能へアクセスするための交通手段の維持・利便性向上に努めます。

### 課題④ 【防災】災害リスクの低減・回避

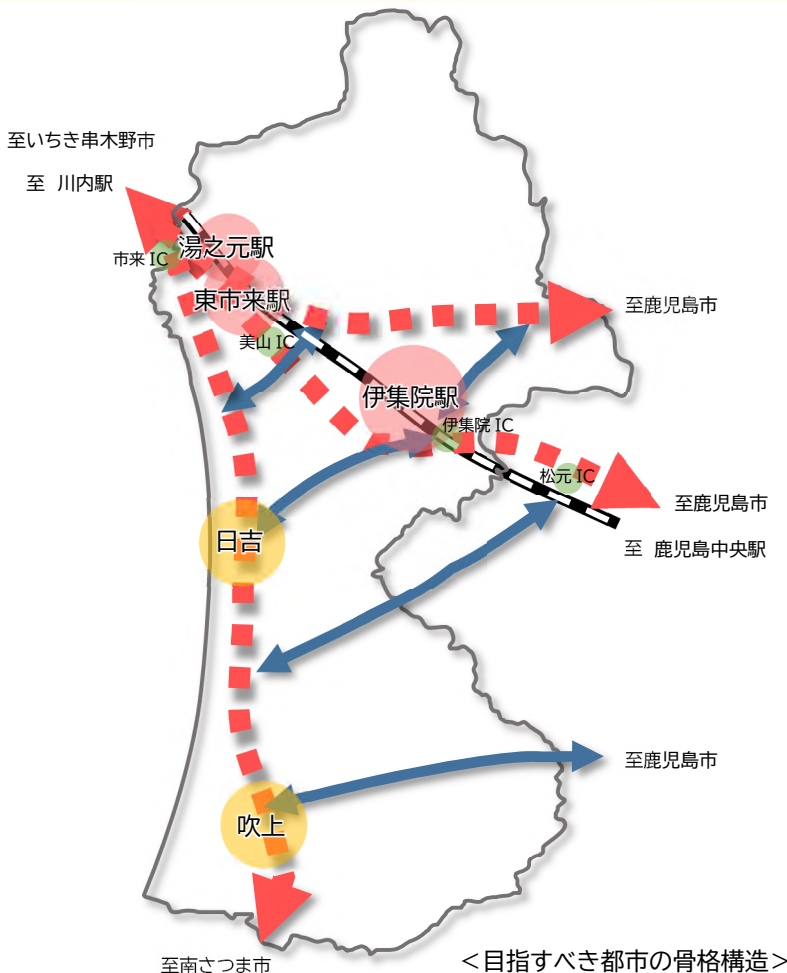
- ✓ 山間部を中心に市全域において、土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域等が指定されており、土砂災害リスクが存在します。また、伊集院市街地と湯之元駅周辺において、浸水想定区域が指定されており、広範囲に浸水リスクが存在します。
- ✓ 災害ハザードエリアに居住する人口も多いことから、自然災害に対して**安全・安心な生活を守るためにハード・ソフト両面での防災対策を図るなど、災害リスクの低減**に努める必要があります。

#### まちづくりの基本方針4：災害に強い安全・安心なまちの形成

- ◆ 災害に強いまちづくりを推進することで、市民や来訪者等の安全・安心な暮らしを守ります。
- ◆ 建物の耐震化などの防災対策を推進するとともに、市民の防災意識を高めるために災害情報メール等の周知・普及を行うなど、災害リスクの低減に努めます。

## 目指すべき都市の骨格構造

本市の現況と上位・関連計画を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造を設定します。



<拠点・連携軸の位置づけ>

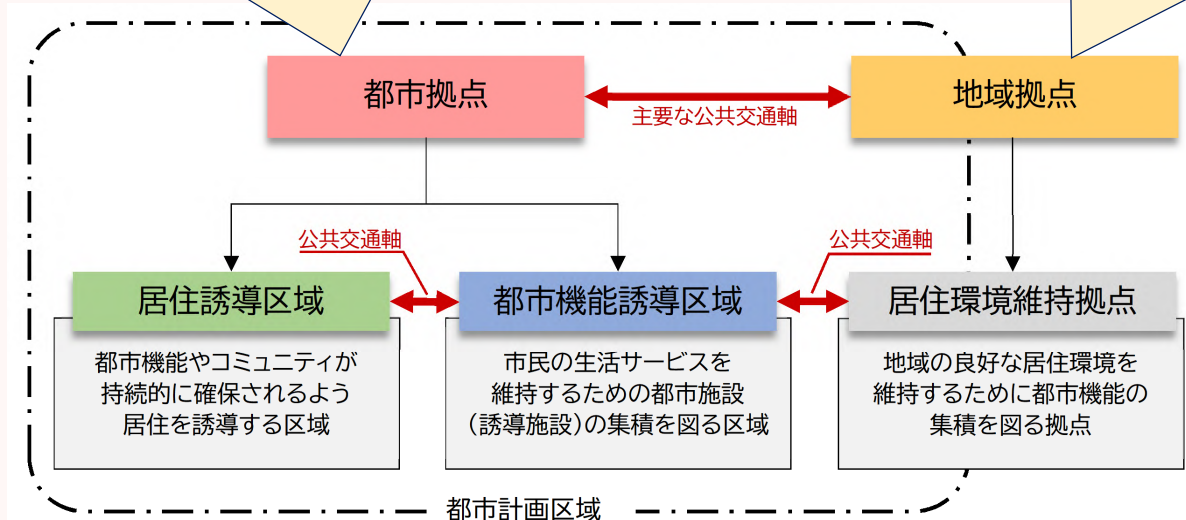
名称	位置づけ
都市拠点	伊集院駅や東市来駅、湯之元駅を中心とした市街地は <b>都市拠点</b> として位置づけ、都市機能の維持・集積を図るとともに交通結節点としての強化を図ります。
地域拠点	吹上支所及び日吉支所周辺は、 <b>地域拠点</b> として位置づけ、地域住民の居住環境を維持し、日常的なサービスの維持を図ります。
都市間連携軸	都市間の広域な連携軸として <b>国道3号、270号及び南九州西回り自動車道</b> を位置づけ、近隣自治体との交流や災害時の輸送路などの機能強化・連携確保を図ります。
拠点間連携軸	市内外の拠点を結ぶ連携軸として <b>県道22号、35号、37号等の道路</b> を位置づけ、市民の生活を支える路線として整備・維持を図ります。

# 誘導区域及び誘導施設の設定

## ■誘導区域の基本的な考え方

都市拠点の伊集院・東市来地域には、**居住誘導区域**と**都市機能誘導区域**を設定

地域拠点の吹上・日吉地域には、本市独自の**居住環境維持拠点**を設定



<本市における居住・都市機能誘導等の基本的な考え方>

## ■誘導区域の設定

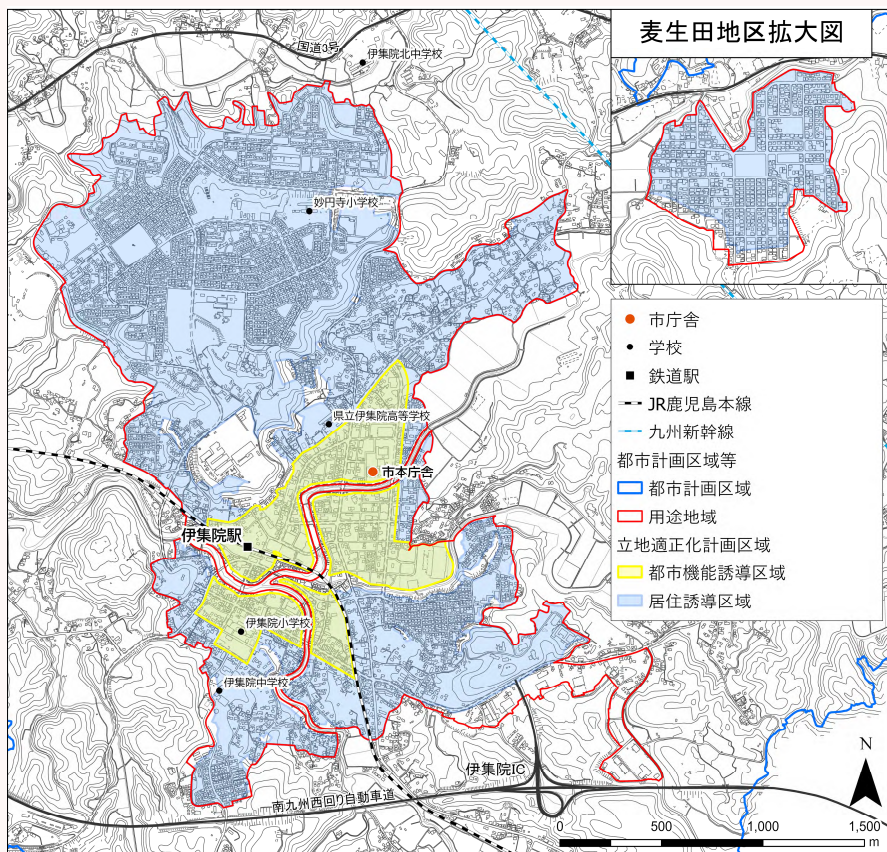
居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定にあたっては、都市拠点である伊集院・東市来の両都市計画区域を対象とします。両都市計画区域では、市街地に用途地域を指定しており、居住の誘導を図る上で考慮する必要があることから、用途地域内の「**居住誘導区域に含めない区域**」※を除外した区域を**居住誘導区域**に設定します。

伊集院都市計画区域は、伊集院駅周辺を中心に都市機能が集積していることから、**伊集院駅周辺を都市機能誘導区域**に設定します。

居住誘導区域に含めない区域とは  
都市計画運用指針(R7.3国土交通省)では、「居住誘導区域に含めないとされている区域」が示されています。

本市では、含めないとされている区域の中でも、「法的に含めてはならない区域」である**土砂災害特別警戒区域**や**急傾斜地崩壊危険区域**、「居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として含めないこととすべき区域」である**土砂災害警戒区域**や**浸水想定区域**、「慎重に判断を行うことが望ましい区域」である**工業系土地利用(工業地域・準工業地域)**が該当します。

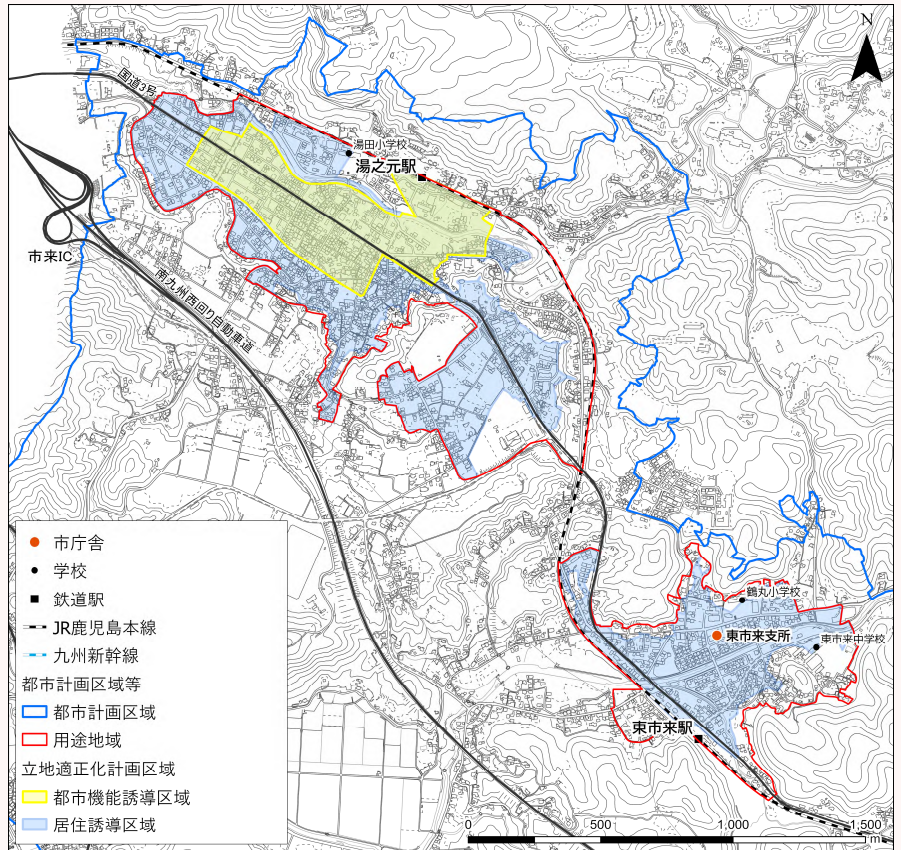
該当区域は個別に検討を行い、居住誘導区域から除外しています。



<居住・都市機能誘導区域(伊集院都市計画区域)>

東市来都市計画区域は、湯之元駅周辺を中心に都市機能が集積していることから、**湯之元駅周辺を都市機能誘導区域**に設定します。

なお、湯之元地区は、土地区画整理事業の事業中であることから、区画整理後の道路構成と都市計画道路の決定状況を考慮しました。



<居住・都市機能誘導区域(東市来都市計画区域)>

### ■都市機能誘導区域における誘導施設

誘導施設は、**市民の生活サービスを維持するための施設**(医療、福祉、商業など居住者の利便のために必要な施設)で、都市機能誘導区域ごとに定めます。なお、既存の施設についても今後も維持・継続すべき施設として、誘導施設に設定します。

商業機能は、市民アンケートの結果より、各地区において要望が高いことから、既存施設の維持に加え、新規の誘導を図ることとします。

<誘導施設の設定内容>

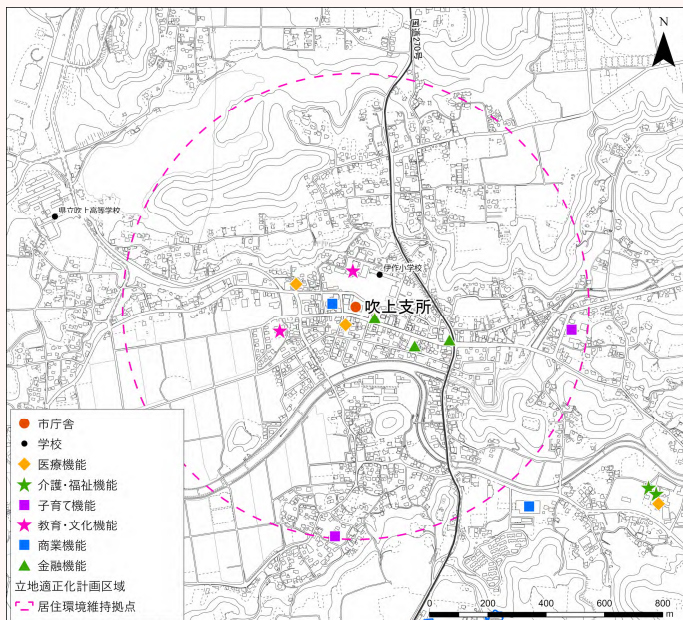
機能	対象施設	定義	伊集院地区	湯之元地区
医療機能	病院(病床数 20 床以上)	医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める施設	●	●
介護・福祉機能	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に定める施設	●	—
	基幹相談支援センター	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 77 条の 2 第 2 項に定める施設	●	—
子育て機能	こども家庭センター	児童福祉法第 10 条の 2 に定める施設	●	—
	子育て支援拠点施設	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に定める施設	●	—
教育・文化機能	中央図書館	図書館法第 2 条に定める図書館	●	—
	文化会館	日置市文化施設条例に定める文化会館	●	—
	中央公民館	社会教育法第 24 条に定める施設	●	—
商業機能	体育館	日置市体育施設条例に定める体育館	●	—
	大規模小売店舗 (店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上)	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める大規模小売店舗	●	●
金融機能	銀行	銀行法第 2 条に定める銀行	●	●
	信用金庫	信用金庫法第 4 条に基づく事業免許を受けて金庫事業を行う信用金庫	●	●

●:維持・誘導を図る施設

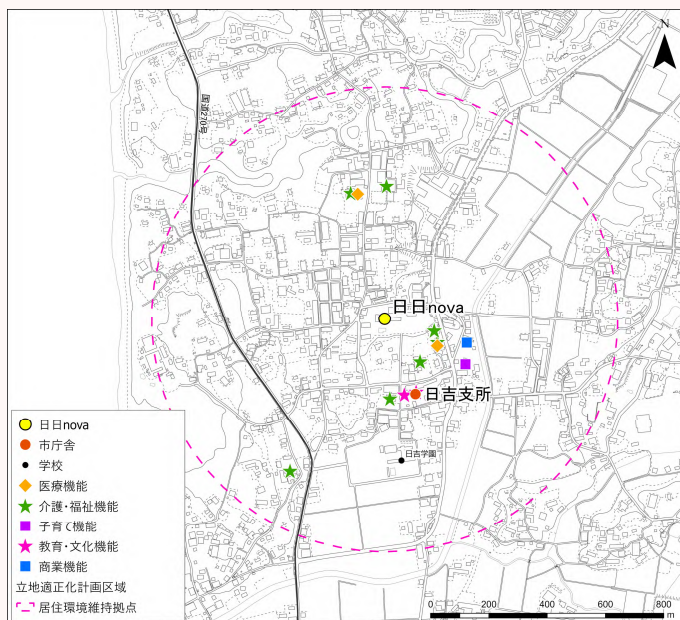
## ■居住環境維持拠点(本市独自)の設定

吹上地域は、用途地域指定と同時(または用途地域指定後)に誘導区域の検討を行うため、現時点では明確な区域設定は行わないこととします。しかし、吹上地域には一定の人口や都市機能が集積していることから、今後も良好な居住環境を維持することを目的として、地域の拠点となる**吹上庁舎から半径 800m 徒歩圏を本市独自の居住環境維持拠点**として設定します。

日吉地域は、都市計画区域外ですが、生活を支える都市機能が立地し、一定の市街地を形成していることから、都市機能の立地状況や市街地の形成状況を考慮し、地域の中心部に位置する複合施設「**日日 nova**」から**半径800 m の徒歩圏を本市独自の居住環境維持拠点**として設定します。



<居住環境維持拠点(吹上地域)>



<居住環境維持拠点(日吉地域)>

## 誘導施策の設定

誘導施策とは、居住誘導区域に居住を誘導、都市機能誘導区域に都市機能を誘導、居住環境維持拠点の生活利便性を維持するために講じる施策のことです。まちづくりの基本方針に基づき、施策の方向性を設定し、本計画の実現を図ります。

<誘導施策の内容>

<p>まちづくりの基本方針1： <b>居住の促進による賑わいの創出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 居住誘導区域への定住促進</li> <li>② 空き家・空き地の有効活用</li> <li>③ 公園・緑地等の整備</li> <li>④ 子育て支援環境の整備</li> <li>⑤ 居住誘導に関する届出制度の活用</li> </ul>	<p>まちづくりの基本方針2： <b>都市機能の充実による市民生活の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 都市基盤の整備</li> <li>② 公共施設の集約・再配置</li> <li>③ 魅力ある拠点の形成</li> <li>④ 空き店舗等を活用した雇用創出</li> <li>⑤ 居住環境維持拠点における生活利便性の維持</li> <li>⑥ まちづくり DX の推進</li> <li>⑦ 誘導施設に関する届出制度の活用</li> </ul>
<p>まちづくりの基本方針3： <b>利便性の高い公共交通ネットワークの形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 公共交通の利便性向上</li> <li>② 交通結線機能の強化</li> </ul>	<p>まちづくりの基本方針4： <b>災害に強い安全・安心なまちの形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 都市の防災力の向上</li> </ul>

# 届出制度

届出制度は、市が誘導区域外における住宅開発や誘導施設等の整備の動きを把握するための制度です。

「①居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発及び建築等」、「②都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等」を行う場合は、**行為に着手する 30 日前までに市への届出**が義務付けられます。


「③都市機能誘導区域内における誘導施設を休廃止」を行う場合は、**休廃止しようとする日の 30 日前までに市への届出**が必要となります。


※誘導施設の設定は、伊集院地区都市機能誘導区域・湯之元地区都市機能誘導区域で異なります(P5 参照)


① 居住誘導区域外における届出

**< 開発行為 >**

① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為  
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 m<sup>2</sup>以上のもの


①の例示  
3 戸の開発行為  
 **届出 必要**


②の例示  
1,300 m<sup>2</sup>で 1 戸の開発行為  
 **届出 必要**


800 m<sup>2</sup>で 2 戸の開発行為  
 **届出 不要**

**< 建築等行為 >**

① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合  
② 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

①の例示  
3 戸の建築行為  
 **届出 必要**

1 戸の建築行為  
 **届出 不要**

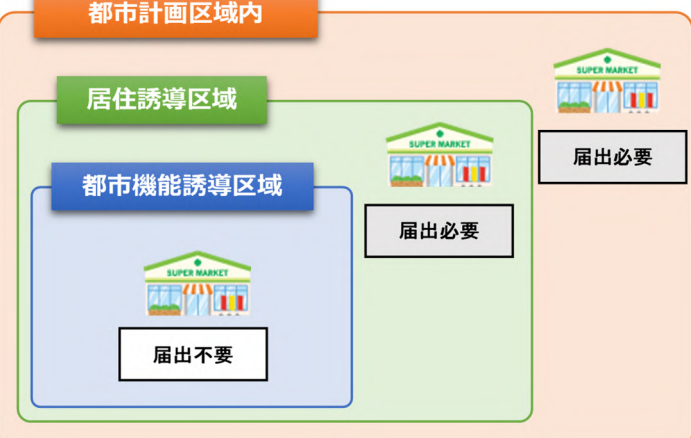
②の例示  
3 戸にする建築行為  
 **届出 必要**

② 都市機能誘導区域外における届出

**< 開発行為 >**  
・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

**< 建築等行為 >**  
・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

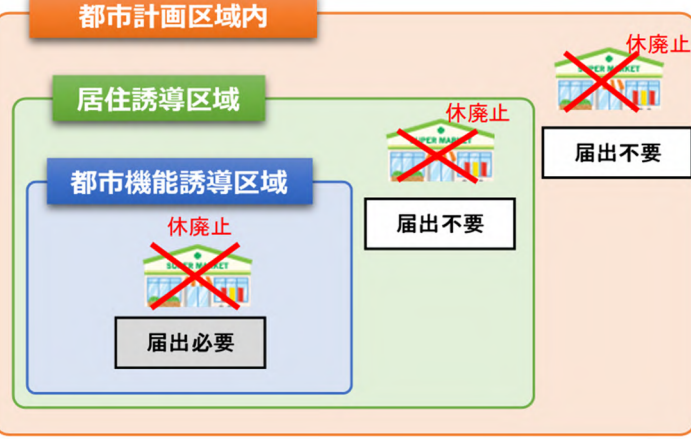
(例)大規模小売店舗(店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上)を新築する場合



③ 都市機能誘導区域内における届出

・都市機能誘導区域内で設定されている誘導施設を休止・廃止しようとする場合

(例)誘導施設を休廃止する場合



<届出対象のイメージ>

## 防災指針

防災指針とは、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を確保するための指針です。居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能を確保するために防災指針を定めます。

防災まちづくりを推進するために、行政と地域住民・事業者が一体となり、「**自助**(自分とその家族・組織の安全を守る)」「**共助**(近隣住民や身近なコミュニティ内で互いに協力し助け合う)」「**公助**(国や自治体など公的機関が取り組む災害・危険対応活動)」の考え方のもと、ハード・ソフト両面から防災・減災対策に取り組み、災害リスクの回避・低減に努めます。

### <防災指針の取組方針>

ハード対策に関する取組方針	ソフト対策に関する取組方針
<ul style="list-style-type: none"> <li>○洪水災害リスク対策</li> <li>○住宅や公共施設等の耐震化促進</li> <li>○指定避難所や避難路の確保・整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○早期避難の重要性の周知</li> <li>○地域防災力の強化</li> <li>○避難体制の充実</li> <li>○要配慮者への支援体制の整備</li> <li>○防災情報伝達体制の整備</li> </ul>

## 計画の実現に向けて

本計画の実現に向けて、より効果を高めるための評価指標及び目標値を設定します。指標については、まちづくりの方針に掲げている【**居住の誘導**】【**都市機能の誘導**】【**公共交通ネットワークの確保**】【**防災力の向上**】の4項目に加え、将来にわたり持続可能な行政サービスを提供するためには、財政の効率化を図る必要があることから、【**市の財政負担軽減**】に関する数値目標を設定しました。

今後、社会経済情勢やニーズの変化等も踏まえ、計画の妥当性を精査・検証した上で、必要に応じて計画や目標値の見直しを行います。

項目	評価指標	対象地区	基準値 (令和7(2025)年)	目標値 (令和27(2045)年)
居住の促進	居住誘導区域内の人口密度	伊集院	29.8人/ha (令和2(2020)年)	25.0人/ha
		東市来	23.9人/ha (令和2(2020)年)	15.0人/ha
都市機能の誘導	都市機能誘導区域内の誘導施設の施設数	伊集院	18施設	18施設
		湯之元	4施設	4施設
公共交通ネットワークの確保	乗合送迎サービス(ひお吉号)の1年間の利用者数	市全域	12,870人 (推定値) <sup>※1</sup>	12,870人
防災力の向上	出前講座 <sup>※2</sup> の参加人数	市全域	400人	600人
	自主防災組織 <sup>※3</sup> の組織率	市全域	89.3%	100%
財政負担軽減	公共施設の延床面積の削減	市全域	306,233㎡	245,000㎡ (20%削減)

※1 乗合送迎サービス「ひお吉号」は、令和6年12月に運行が開始されたことから、令和6年12月から令和7年5月の半年間の利用者数を基に、1年間の利用者数を推定しました。

※2 出前講座は、市の職員が講師として出向き、住民の防災に対する理解と関心を深め、防災意識の高揚と地域の防災力向上を図ることを目的として行います。

※3 自主防災組織は、自治会などで地域住民が協力し、「自分たちのまちは自分たちで守る」ことを目的に、日ごろから様々な活動を行う組織です。

問い合わせ先

日置市 産業建設部 建設課 都市計画係

〒899-2501

鹿児島県日置市伊集院町下谷口1960番地1

TEL 099-273-8871(直通)