

7.3.中央北エリアのまちづくり構想

（１）エリアの概況

①エリア特性

エリアの構成

- 本エリアは、本市において中心的な位置にあり、三股町と接している。地域内を大淀川、丸谷川、沖水川などが流れている。
- 地域連絡環状線（高城山田線）・国道221号など都城西部、北部、東部の地域生活拠点をつなぐ道路網結節地区で畜産農家の多い志和池地区と、国道10号沿線に多くの商業・工業施設が立ち並び沖水地区の、2つの顔をもつエリア特性がある。

人口・・・沖水と志和池で二極化

＜現状＞

- 人口は約2.1万人（平成27年現在）で、エリア全体では平成22年と比較して0.1%の微増。沖水地区では増加し、志和池地区では減少。エリア全体の人口高齢化率は26.2%で、市平均より低い。

＜将来＞

- 人口は約1.7万人（令和22年推計）で、エリア全体では人口が微増すると予想される。エリア全体の人口高齢化率は33.0%（令和22年推計）で、今後も進むものと見込まれる。

産業・・・農業、工業、商業など産業の集積地

- エリアの中央部や大淀川水系沿いの平地には優良農地が広がる。
- 国道10号沿線とその周辺部の商業・工業の開発が著しい。
- 国道10号沿線の郊外型店舗、娯楽店舗の独立看板が乱立している。
- 田畑、工場周辺に悪臭の問題あり。

暮らし・・・道路の利便性を暮らしに活かす

- 都城IC、中心を南北に走る国道10号及び東西に3本の県道を有し、広域アクセス、隣接エリアアクセスともに利便性が高い。
- 国道10号、国道221号、財部庄内安久線周辺部の宅地の開発が著しい。
- 幹線道路や污水处理施設のほか、スーパー・コンビニ、病院・診療所、公共交通機関が比較的充実しているなど、身近な公園が整備されていないことを除き、日常生活サービス水準は高いエリアである。
- 水と大地の恵みを基盤として、農村集落、まちが形成されている。

資源・・・自然と人間の活動との調和

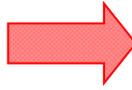
- エリアの中央部や大淀川水系沿いの平地には肥沃な優良農地が広がる。
- 霧島眺望の中景をなす河岸段丘の緑地帯が広がる。

②エリア意向（市民意識調査結果）

満足度が低く、重要度の高い改善・見直しが必要な主な施策は下記のとおりとなっている。

〔策定時 平成 20 年 1 月〕

「雇用の場の確保」
「安心して歩ける道路」
「交通安全対策」
「農林業の活性化」
「水のきれいさ・水環境」



〔中間見直し時 令和元年 12 月〕

「雇用の場の確保」
「安心して歩ける道路」
「交通安全対策」
「渋滞のない移動のしやすさ」
「公共交通の利便性」

③エリアの位置づけ

- 都城 IC、国道 10 号等を有する広域交通や他エリア生活拠点地区を結ぶ域内交通の要衝であり、県内外からの玄関口
- 中心市街地と役割分担を考慮した国道 10 号沿線を中心とする産業振興ゾーン



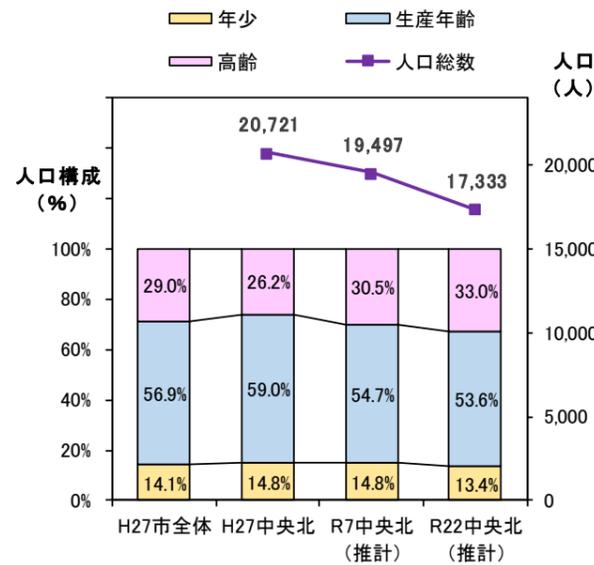
地域カルテ【中央北エリア】

【地域の位置と概要】

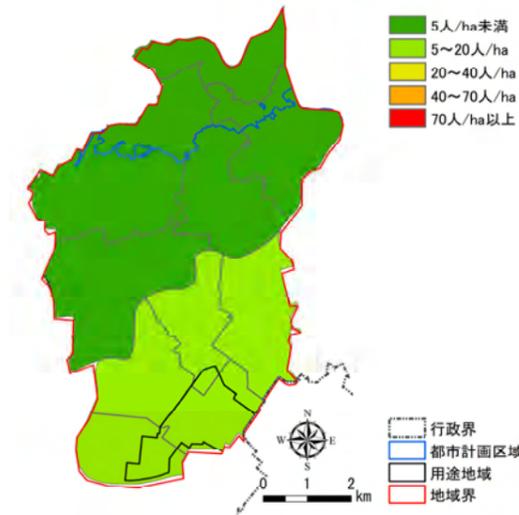


面積：4,583ha 人口(H27)：20,721人
用途地域：307ha 世帯数(H27)：8,548世帯

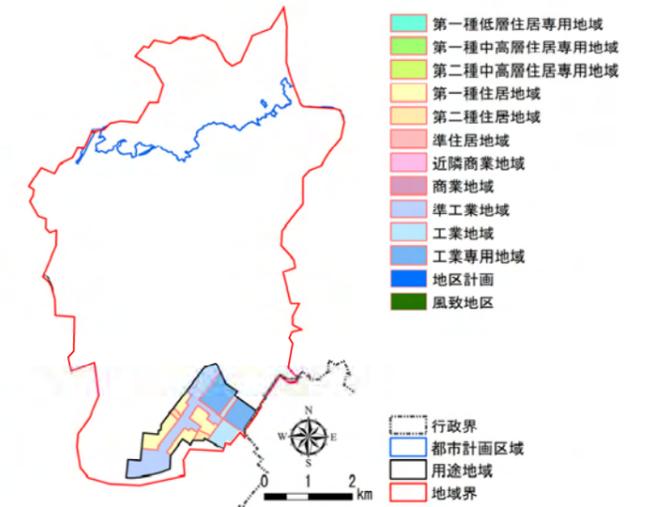
【人口推移及び年齢3区分別人口構成】



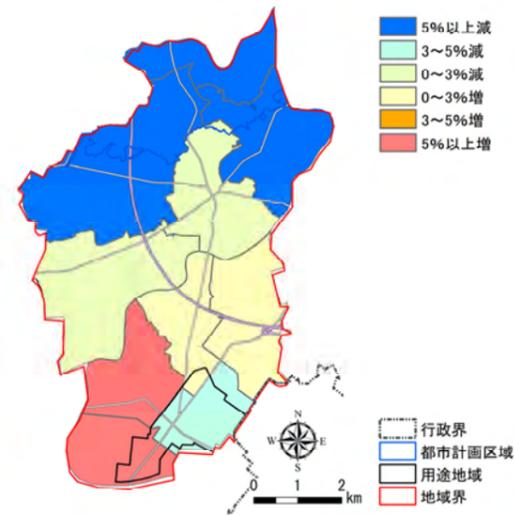
【人口密度 (H27)】



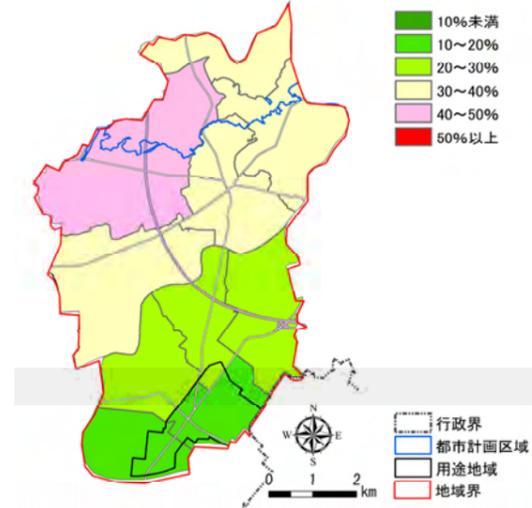
【法適用状況】



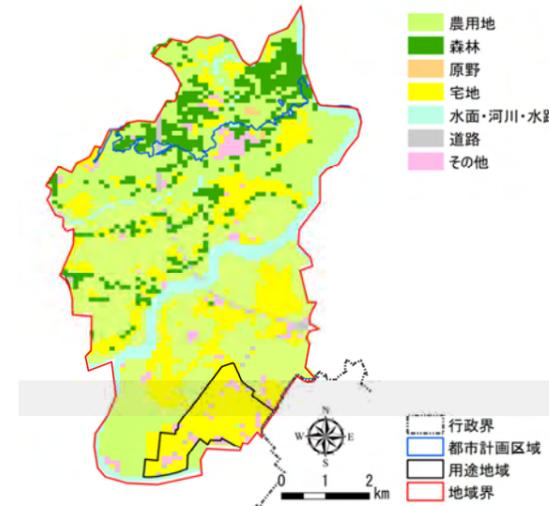
【人口増減率 (H27/H22)】



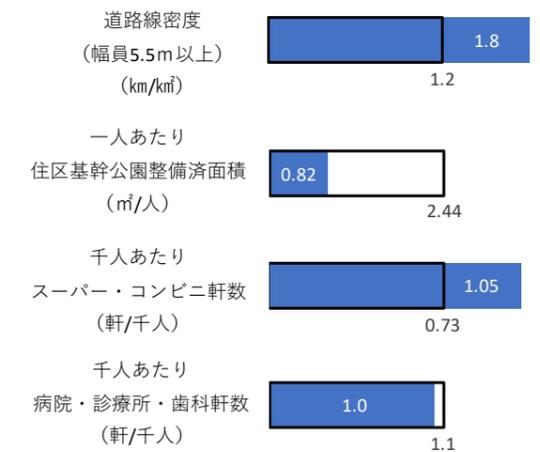
【高齢化率 (H27)】



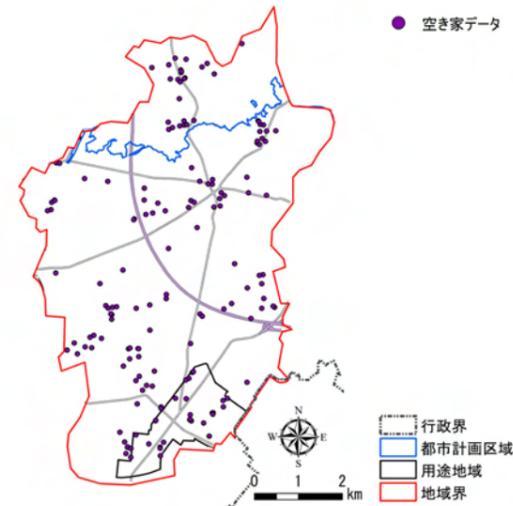
【土地利用】



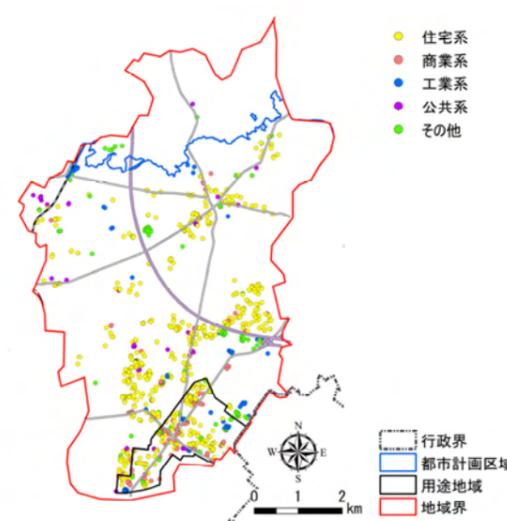
【施設整備水準】



【空家状況 (H28)】



【新築動向 (H23~29)】



【地域の資源】

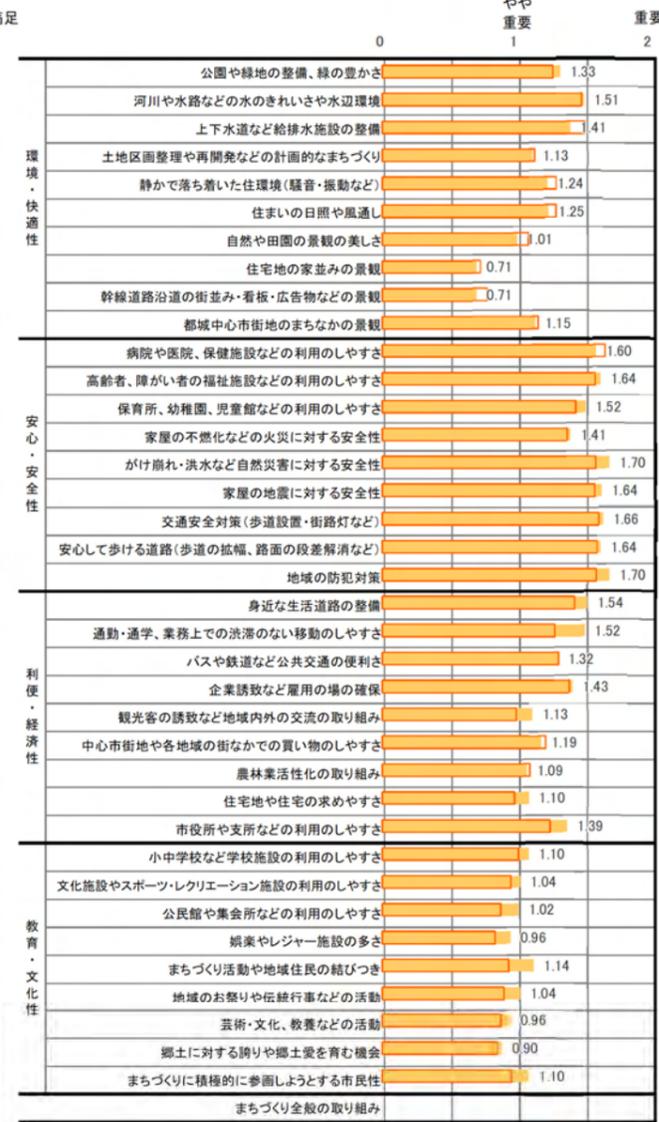
自然歴史	<ul style="list-style-type: none"> 中央・南部は平坦な沖積平野、北部は丸谷川に沿って入り組んだ丘陵 高木町の浜宮池(メダカ、ヒメコウホネ、ミクリなど絶滅危惧種が生息) 鹿児島宗藩の直轄地(下水流地区) 大年神社、科長神社、王子神社 志和池城跡、野々美谷城跡 下水流古墳、志和池古墳
まちなみ・景観	<ul style="list-style-type: none"> 地域の中央部や大淀川水系沿いの低平地に広がる優良な農地 下水流町～野々美谷町にかけて縦断する中景を構成する緑地(身近な森林) 国道10号沿い郊外型店舗・娯楽施設の独立看板の乱立
公共的施設	<ul style="list-style-type: none"> 都城工業高等専門学校、道の駅都城、一般廃棄物最終処分場、リサイクルプラザさいせい館、清浄館、清流館
その他	<ul style="list-style-type: none"> 高木工業団地、上水流農工団地、都北工業団地、堂山工業団地

【市民意向】

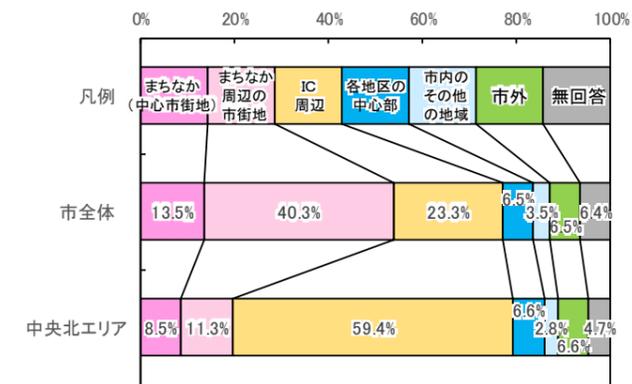
●施策の満足度



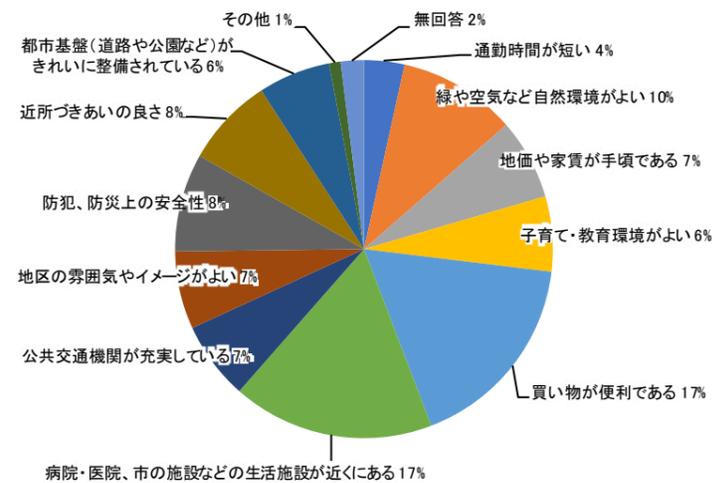
●施策の重要度



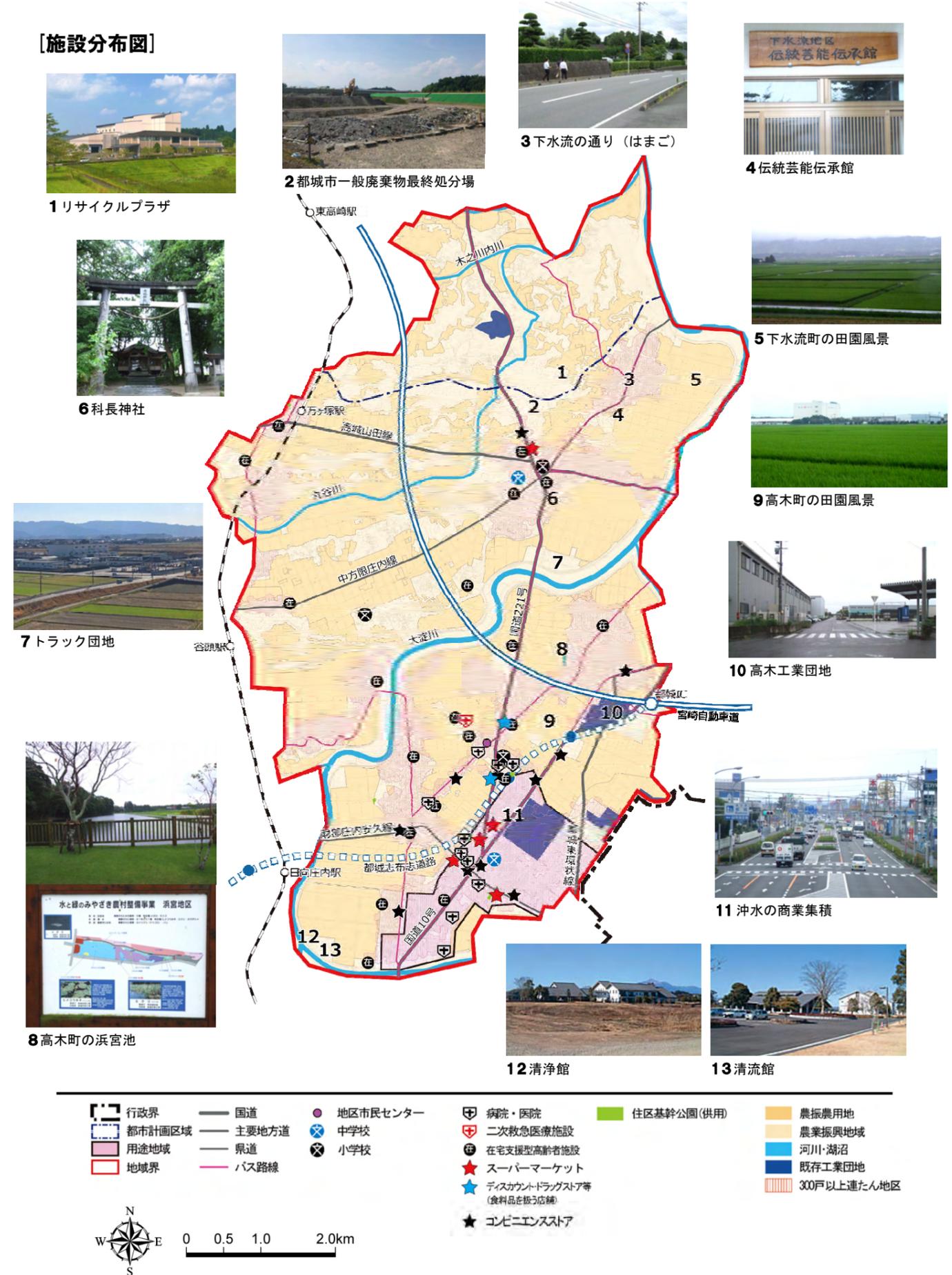
●居住意向



●住み替えで最も重視したいこと



【施設分布図】



（２）まちづくりの主要課題

①広域交通の利便性が高い国道10号沿線における商業

『視点：社会と財政／移動／にぎわい・活力』

広域交通の利便性が高い国道10号沿線では、電器量販店、自動車販売店、ホームセンター、飲食店やアミューズメント施設など、規模の大きい沿道商業施設が多く集まっています。これらは、市域内外を問わず多くの人々の暮らしを豊かにする魅力ある商業施設と言えます。

しかし、この魅力がまちなか商業の衰退の一因となり、さらなる商業施設開発に伴う道路渋滞、近隣商業施設への影響も懸念されています。また、産業構造の変化に伴い、一部閉鎖している店舗も見受けられます。さらに、商業施設の看板が乱立するなど、本市の表玄関としてふさわしい沿道景観とはいえない状況があります。

したがって、都城の玄関口としてふさわしい魅力ある沿道商業の形成を図るため、大型商業施設の適切な立地誘導、沖水地区と中心市街地との機能分担の検討、沿道景観の改善、アクセス性の維持・強化、商業地と居住環境に配慮した土地利用の適正化などが課題といえます。

②広域交通の利便性が高い国道10号沿線における工業

『視点：社会と財政／移動／にぎわい・活力』

沖水地区の国道10号沿線は、都城ICや広域道路網の結節点でもあり、その物流ルートとしての優位性から流通運輸関連を中心に大型工業施設が多数集積しており、本市の雇用を支える重要な地域となっています。

しかしながら、工業と住居が混在している地域では、事業活動や道路交通に伴う悪臭、騒音、振動などの公害問題も潜在しており、環境改善が必要となるなど、双方の活動に対する悪影響が懸念されています。したがって、本エリアにおいてより良い工業環境の向上を図るためにも、都城志布志道路の早期開通、住・工双方の環境に配慮した土地利用の規制・誘導などが必要となります。

③原風景と都市活動との共生における自然・田園環境

『視点：安全・安心／環境・循環』

本エリアには、肥沃な優良農地、霧島景観の中景をなす河岸段丘の斜面緑地、大淀川・沖水川・丸谷川などの河川があり、彩りある原風景が残っています。また、それらの風景は、そこに住む人、訪れる人に安らぎやうるおい、憩いをも提供してくれます。そういった自然環境が存在する一方、清浄館、各種廃棄物処理場、リサイクルプラザなど、本市の都市環境を底支える生活インフラ施設も存在し、環境について重要な役割を担っているエリアであるともいえます。

しかし、農業・工業・商業や都市的・営農的な居住など、複合的な土地利用が行われており、今後の開発によっては、基幹産業である農業やふるさとらしい原風景、豊かな水環境などに悪影響を及ぼす点が懸念されます。

したがって、本エリアのより良い自然環境の保全を図るために、様々な都市活動と自然との共生を育む土地利用の検討や河川の水質改善、親水性の向上などを行う必要があります。また、環境関連施設についても、必要に応じて施設周辺に配慮した機能改善が課題といえます。

④沖水・志和池地区における生活を支える拠点形成

『視点：安全・安心／移動』

〔沖水地区〕

沖水地区の金田～太郎坊～高木を貫く下川東穂満坊線と県道財部庄内安久線沿線、国道 221 号の国道 10 号～下川東穂満坊間は、行政・商業・医療福祉・教育などのサービス機能が集積し、地域生活拠点を形成しています。また、吉尾、太郎坊、金田などの人口の増加傾向により、さらなる開発や拠点性の強化が見込まれる地域です。

したがって、今後は沿道の土地利用の適正化、生活利便施設の適切な誘導や施設周辺の歩行者空間の改善、公共交通網の検討などが必要です。

〔志和池地区〕

国道 221 号の志和池交差点周辺では、行政・商業・医療福祉・教育などのサービス機能が集積し、地域生活拠点を形成しています。また、この地区から国道や主要地方道などが放射状に走り、山田・庄内・高城・山之口・高崎などを含めた都城北部管内の中心に位置しています。しかし、人口の減少や空き店舗などが見受けられ、今後の地域生活拠点の維持に懸念があります。

したがって、地理的利便性を活かした地区の位置づけの検討や日常生活を支える生活利便施設の維持を図ることが課題といえます。

⑤急速な都市化に伴う居住環境

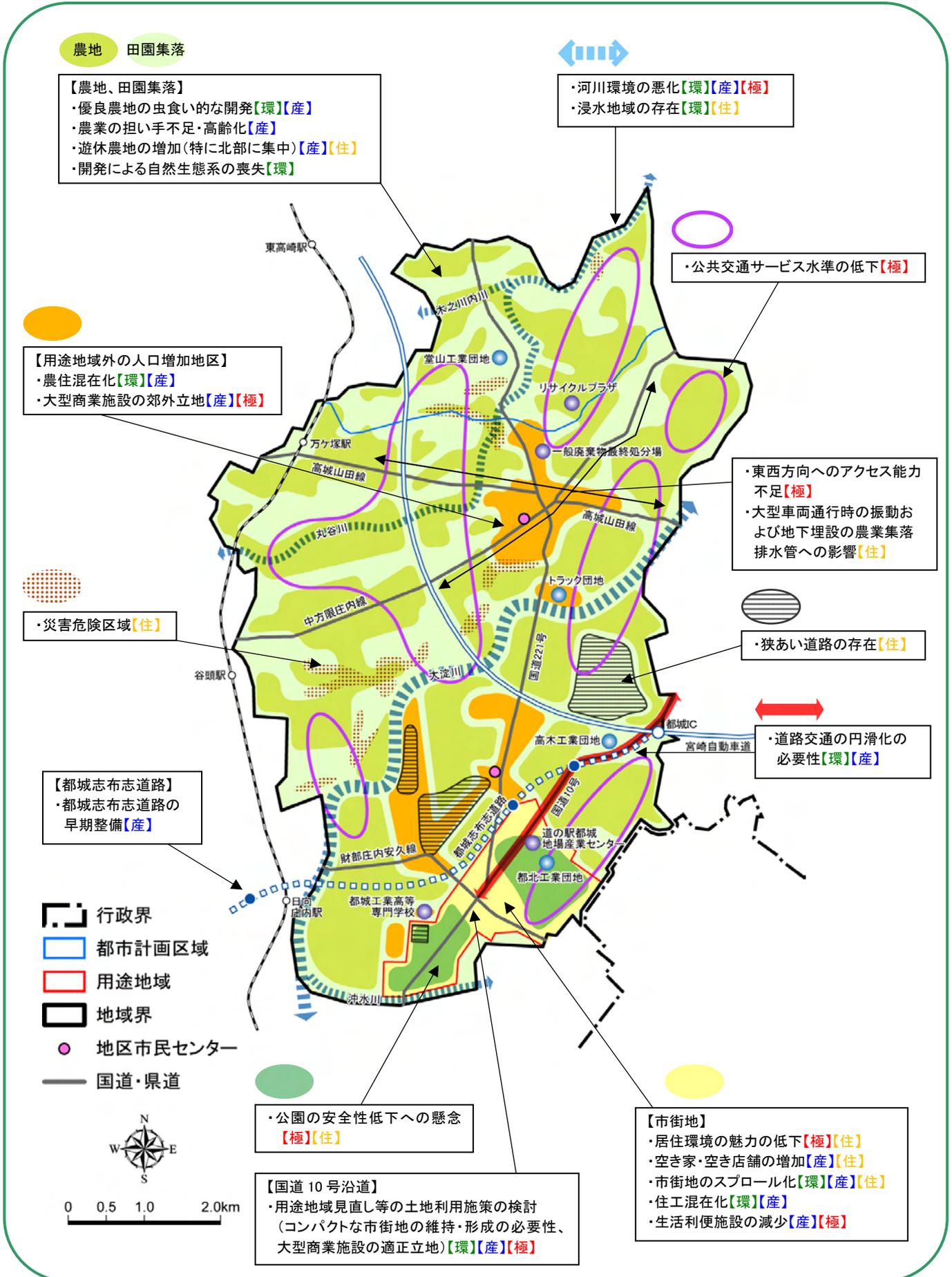
『視点：安全・安心／住まい』

本エリアは、農村地帯として栄えた土地柄から堂々とした生け垣・石垣の家なみが随所に見られるなど、営農居住区として形成されてきました。一方、この居住区では、区域区分の廃止、広域交通網の発達、生活の利便性などを背景に賃貸、戸建て住宅などの開発が盛んに起こり人口が増加しています。

このような急速な都市化は、身近な公園の未整備や歩行者の視点での満足度の低さ、豪雨や台風による浸水被害など、都市整備が追いつかない状況を生み出しています。さらに、営農居住区に都市住民が流れ込んだことにより、悪臭公害の発生など営農環境の悪化を招いています。

したがって、土地利用、開発ルール、計画的な都市整備の検討など、地域色を取り入れた安全・安心で快適な居住環境の形成が必要となります。

まちの課題図



（３）エリアのまちづくり方針

①エリアの将来像



②まちづくりの基本目標

1) 都城の玄関口としてふさわしい風景づくり

都城IC付近は、田園風景から霧島に至る雄大な風景を望むことができ、本市に住む人々にとって原風景の象徴的な場所ともいえる本市の玄関口です。また訪れる人の多くは、広域主要都市骨格道路を利用して、まちなか方面に移動しており、この沿線は都城らしさをアピールする絶好の場所ともいえます。

よって、住む人、訪れる人、去る人が都城を感じることでできる風景の維持・形成を図り、玄関口としてふさわしい風景づくりをめざします。

2) 多様な都市活動との調和とさらなる飛躍

多様な都市活動が混在する本エリアでは、地域資源と広域利便性を活かした活力ある産業形成をめざします。

また、居住環境に配慮し、より良い産業環境の形成を図るために、現在集積する多様な沿道商業の活性化、域内外工業の集積と良好な工業立地環境の形成を推進します。

3) 安全で快適、便利な居住環境の創出

田園・都市居住と多様な都市活動が混在する本エリアでは、調和が取れた個性ある居住環境の形成をめざします。

また、周辺環境と融合・調和した居住環境の形成を図るために、混在する都市活動の改善を図りつつ、安全で快適、便利な居住環境の創出をめざします。

③まちづくりで重視すべき視点

【極】日常生活拠点の維持・形成

【地域生活拠点の維持・形成】

志和池地区、沖水地区の地域生活拠点形成を推進します。

そのために、志和池地区においては、地域生活拠点形成に必要な行政、商業、医療福祉などの機能の維持と本市北部管内の道路結節点である地域特性を活かし、周辺エリアの拠点との連携を図ります。

また、沖水地区においては、行政・医療施設が金田通線沿線に、日常商業施設が国道221号や県道財部庄内安久線沿線に立ち並んでいます。これらのサービス機能を維持するために、適正な土地利用規制・誘導の検討、歩行者空間の改善、公共交通網の維持に努めます。

【環】多くの人の来訪、旅立ち、帰郷を演出する都城らしい風景づくり

【みどりと川の保全と人の暮らしの調和】

みどり豊かな田園環境の保全をめざし、エリア内の田園や水辺の一体的な保全を推進します。

そのために、守りたいエリア風景マップなどを市民協働で作成し、関係団体との連携を図りながら農地における開発抑制策、風景を阻害する建物の用途、形態、色彩、高さなど土地建物の規制・誘導策を検討します。

また、自然を育む水を守るために、水質と親水性の維持・向上を推進します。

そのために、効果効率の高い污水处理の検討、市民と連携した下水道普及の促進、合併浄化槽の適正管理などによる水質向上に努めます。さらに、人の暮らしに身近な水辺空間の創出を図るために、河川、道路管理者と連携し、水辺に近づきやすい、散歩に利用されやすいなど親しみある河川空間の創出を促進します。

【都城メインゲート・ラインにふさわしい沿道景観の創出】

国道10号沿線において、訪れる人、離れる人がこの地を感じられるような沿道空間の創出を推進します。

そのために、本市の玄関口としてふさわしい都城ICから見える原風景の保全や田園～まちなか間の風景の変化を演出する段階的な沿道景観を形成する必要があり、地元住民や企業と連携を図り、この沿線の総合的なデザインの構築を推進します。それにより必要な規制や誘導、支援策を検討します。

【産】広域利便性を活かした産業の育成

【中心商業・業務ゾーンと競合しない適正な広域沿道サービスゾーンづくり】

国道10号沿線は、広域交通の利便性が高く、多様な商業施設や流通業務施設が共存するサービス地として、その機能の計画的な向上を推進します。さらに沖水地区の身近な生活を支えている財部庄内安久線及び国道221号の交差点付近と国道10号沿線の広域沿道サービスとの調和を図ります。

そのために、中心商業・業務ゾーンと広域沿道サービスゾーン、さらに沿道まちなみ商業ゾーンとの住み分けを検討し、共存を図る必要があります。特に大型商業施設については、他のゾーンへの影響も大きいため、施設の規模など立地規制を検討します。また周辺には住居地域も広がっていることから、商業系施設の立地については、居住環境に配慮しつつ適切な誘導を図ります。その他、地区内に立地する「道の駅」都城については、地域活性化の拠点形成のため、規模拡大と機能強化を図るためのリニューアルを実施します。これらの施策により本地域では、地域住民や就労者の日常生活サービスを支え、中心商業・業務ゾーンと競合しない広域沿道サービスゾーンの形成を推進します。

【広域利便性を活かした工業の育成と集積】

都城志布志道路の早期開通を市民、関連企業、団体と連携・促進し、広域利便性を最大限活かした工業の育成と集積を推進します。

そのために、住・工双方の環境に配慮した土地利用の規制・誘導を推進します。工業団地については、その産業的な優位性を確保するため、未分譲地への誘致促進、工業系用途指定の検討、新規工業団地の整備検討などを行います。あわせて既存工業地については、その集積性によって工業用途の見直しを検討します。

さらに、本エリアにおいては、周辺にトラック団地や多くの物流系企業も存在するため、周辺環境に配慮した必要な道路整備を検討します。

こうした取組により、市域内外から本エリアへの工業集積を促進し、産業のさらなる飛躍を図ります。

【住】多様なライフスタイルと産業活動が調和した居住環境の形成

【安全・安心、快適な暮らしの確保】

産業活動と居住との調和を基調に安全・安心に暮らせ、個性を活かした居住環境の形成を推進します。

このように産業活動と調和した個性的な居住環境を形成するために、地域色を取り入れた地区計画、景観形成、住居系用途指定など土地利用規制・誘導を検討します。

また、安全・安心、快適な暮らしを確保するために、排水施設や道路・公園、集会所など計画的な生活環境の確保を推進します。

その他、地域住民との連携のもと、空き家・空き地等の発生を抑制する仕組みづくりや利活用について検討するとともに、居住誘導区域内の空き家活用の推進や田園集落ゾーンにおける農地付き空き家の利活用推進等を図ります。

さらに、本エリア内では、戦略的振興拠点地域における健康医療ゾーンが形成されており、より高度な医療機能を備えた広域的な医療圏の構築のため、九州縦貫自動車道宮崎線、都城志布志道路のポテンシャルを活用した健康医療ゾーン形成に向けて、適切な基盤整備などを検討します。

まちづくり方針図

森林ゾーン

- 谷頭駅南～茶臼ヶ陣山付近まで続く、市街地からの中景を構成するみどりや、生態系の残る里山等の保全
- 市民緑地の維持管理及び保全

田園居住ゾーン

- 一団のまとまりのある集落地における生活サービス施設の維持
- 一団となった集落林や、集落周辺の農地の保全
- 里山、農地の適正な管理と有効利用
- 公共交通の利便性向上に向けた検討
- 安全・安心な幹線道路の確保
- 浸水想定区域の宅地化の抑制

食料生産ゾーン

- 用途地域外の農振農用地の保全、農地集積や集団営農の積極的な推進

住・工共存ゾーン

- 住宅と工場、倉庫等の適正立地

工業専用ゾーン

- 緑化に乏しい地区では、植樹帯の設置など周辺居住環境と調和した景観の創出
- 居住環境に配慮した工業施設の立地誘導

③ 廃棄物処理施設周辺ゾーン

- 廃棄物処理施設の適切な機能更新
- 周辺環境への配慮

まちなみ沿道居住ゾーン

- 身近な生活サービス施設の連続性ある誘導により地域住民の身近な買い物、福祉サービスが受けられる沿道環境の創出
- 沖水川～都城IC間の国道10号は、県内外からの玄関口として霧島山系を望む良好な沿道景観の誘導
- 地域活性化の拠点形成のための「道の駅」都城的リニューアル

まちなか郊外居住ゾーン

- 通過交通抑制のための暮らしの道の創出
- 安全・安心な身近な公園、道路などの都市基盤施設の確保及び維持管理
- 良好な居住環境の維持、形成
- 志和池市民広場の駐車場整備など利便性の向上

② 地域生活拠点ゾーン（志和池周辺）

- 店舗、医療福祉など身近な生活利便施設の重点的な誘導
- 総合的な公共交通手段の維持

産業・物流ゾーン

- 都城ICを中心に「戦略的振興拠点地域」の形成
- IC周辺を中心に産業施設の立地誘導
- 農業政策と連携した土地利用の規制

① 地域生活拠点ゾーン（沖水周辺）

- 店舗、医療福祉など身近な生活利便施設の重点的な誘導
- 道路、身近な公園など都市基盤施設の計画的整備
- 歩行者空間の改善や道路修景
- 駅方面への公共交通手段の検討

人間活動ゾーン	都市型	まちなみ沿道居住ゾーン
	自然共生型	まちなか郊外居住ゾーン
みどりのゾーン (郊外開発を抑制するゾーン)		住・工共存ゾーン
		産業・物流ゾーン
その他		工業専用ゾーン
		田園居住ゾーン
		食料生産ゾーン
		森林ゾーン
		水辺のアメニティ空間整備、河岸段丘の保全

