

都城市立地適正化計画

平成31年1月

都 城 市

第1章 立地適正化計画

1	立地適正化計画とは	1-1
2	立地適正化計画制度の推進	1-2
3	計画策定の背景	1-3
4	計画の概要	1-4
5	上位計画の整理	1-6
6	関連計画の整理	1-11

第2章 本市の現状と将来動向

1	本市の特性	2-1
2	人口の現状と将来見通し	2-2
3	都市機能等の現状分析	2-6
4	公共交通の現状	2-8
5	財政状況と将来見通し	2-10
6	現況都市構造の評価	2-11
7	都市構造の課題	2-12

第3章 立地適正化計画に関する基本的な方針

1	立地適正化計画に関する基本方針	3-1
2	目指すべき将来都市構造の検討	3-1

第4章 居住誘導区域

1	居住誘導区域とは	4-1
2	区域設定の基本的な考え方	4-1
3	区域の設定方針	4-4

第5章 都市機能誘導区域

1	都市機能誘導区域とは	5-1
2	区域設定の基本的な考え方	5-1
3	区域の設定方針	5-2

第6章 誘導施設

- 1 誘導施設とは6-1
- 2 設定方針6-1
- 3 誘導施設の設定6-2

第7章 誘導するために講じる施策

- 1 都市機能誘導区域で講じる施策7-1
- 2 居住誘導区域で講じる施策7-4

第8章 各地区におけるまちづくりの方向性

- 1 中心地区8-1
- 2 沖水地区8-2
- 3 中郷地区8-3
- 4 志和池地区8-4
- 5 庄内地区8-5
- 6 山之口地区8-6
- 7 高城地区8-7
- 8 山田地区8-8
- 9 高崎地区8-9
- 10 西岳地区8-10

第9章 届出制度

- 1 居住誘導区域外において届出の対象となる行為9-1
- 2 都市機能誘導区域外において届出対象となる行為9-2

第10章 目標値の設定

- 1 都市機能の誘導に関する事項10-1
- 2 居住の誘導に関する事項10-1

第11章 施策達成状況に関する進捗管理

- 1 進捗管理11-1
- 2 検討体制11-1

卷末資料 誘導区域図

1	全体図	資-1
2	中心地区（東側）	資-2
3	中心地区（西側）	資-3
4	沖水地区	資-4
5	中郷地区	資-5
6	志和池地区.....	資-6
7	庄内地区	資-7
8	山之口地区.....	資-8
9	高城地区	資-9
10	山田地区	資-10
11	高崎地区	資-11

第1章 立地適正化計画

1 立地適正化計画とは

多くの地方都市では、人口増加を背景として市街地のスプロール化が進行してきましたが、今後、人口の急激な減少、高齢化が予測されており、このままの状態が続くと、商業や医療等の生活サービスの提供や持続可能な都市経営が困難になることが想定されます。

こうした中、商業施設や医療・福祉施設、住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要であることが国で示されました。

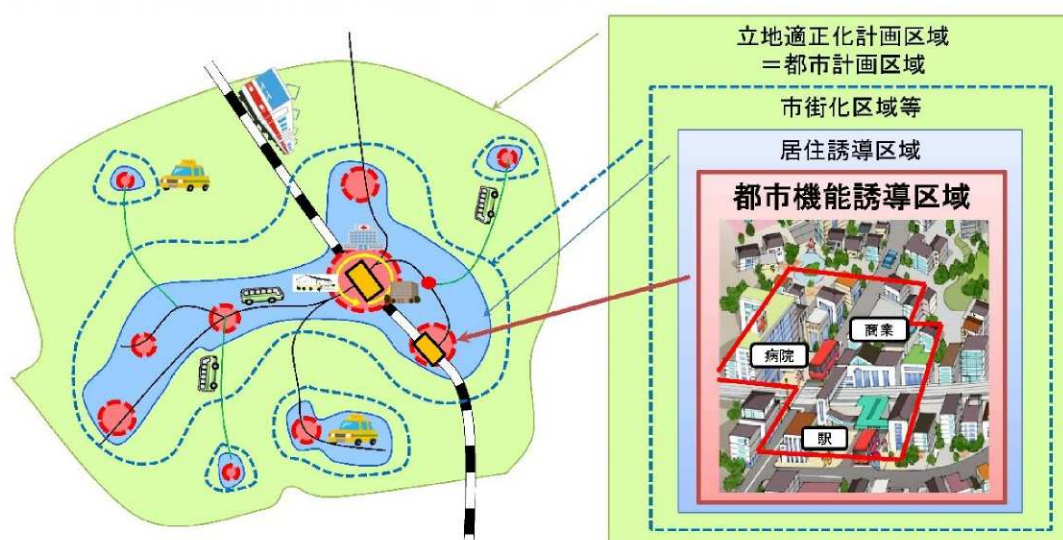
このような背景から、平成26年8月に「都市再生特別措置法」の一部を改正する法律が施行され、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

市町村は、同法第81条第1項の規定に基づき、住宅及び都市機能増進施設（商業、医療、福祉、その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のための必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るため、「立地適正化計画」を作成できるようになりました。

立地適正化計画は、居住機能や商業・医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、市町村が都市全体の観点から作成する、包括的なマスタープランです。宮崎県が定める、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針である都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村の建設に関する基本構想である市町村マスタープランとの調和を保つ必要があります。

また、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つことから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部と見なされます。

立地適正化計画の内容は、駅等を中心とした徒歩圏に「居住を誘導するエリア（居住誘導区域）」を定めて、人口密度を維持・確保することでコンパクト化を促し、「都市機能を誘導するエリア（都市機能誘導区域）」「誘導する都市施設（誘導施設）」を定めて生活サービス機能等の都市機能を計画的に誘導するものです。



資料：国土交通省資料



2 立地適正化計画制度の推進

立地適正化計画は、制度趣旨を理解した上で推進していく必要があるため、方向性を整理します。

(1) 立地適正化計画の特徴

【都市全体を見渡したマスタープラン】

一部の機能だけでなく、居住や商業・医療・福祉などの日常生活に必要なサービス機能、公共交通などのさまざまな都市機能と都市全体を見渡して検討を行い、策定するものです。

【都市計画との融合】

都市計画法に基づいた土地利用規制に加えて、居住や都市機能を誘導する区域を定めて誘導することで、日常生活に必要なサービス機能を維持するための一定規模以上の人口密度や施設を維持・確保するものです。

(2) 時間軸を持った動的な計画

長期的なまちづくりの基本方針を示す市町村マスタープランは、計画期間が概ね20年となりますが、立地適正化計画は、現在及び今後の土地利用の動向を注視し、概ね5年ごとに評価を行います。その際、見直しの有無を判断し、都市計画の見直しや公共交通の再編、計画・施策の進捗状況などに応じて見直しを行うなど、柔軟な対応が必要となります。

(3) 国からの支援措置の活用

計画策定により、必要な都市機能を維持・誘導するための支援制度を国から受けられるようになります。

国からの支援制度には、「都市再構築戦略事業（交付金）」「都市機能立地支援事業（民間補助）」等のほか、国からの交付金等の拡充や、民間事業者に対する直接的な支援など、誘導施設を都市機能誘導区域内に維持・誘導するためのメニューが設定されています。

3 計画策定の背景

本市は、集落人口の維持と都市間競争に対応するため、昭和63年に区域区分を廃止しました。

その結果、規制の厳しかった旧市街化調整区域は、用途規制のある旧市街化区域に比べ、制限が緩くなった状態で現在に至り、不均衡な土地利用規制が続いていました。

こうした状況の中、平成18年の1市4町（都城市、山之口町、高城町、山田町、高崎町）の合併を契機に、平成21年度に都市計画の基本方針を定める都城市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）を策定しました。都市計画マスタープランでは、「多極分散ネットワーク型都市空間の形成」を掲げ、都城圏域の中心市として集積された都市機能を生かす都市構造の再構築を目指すこととしました。

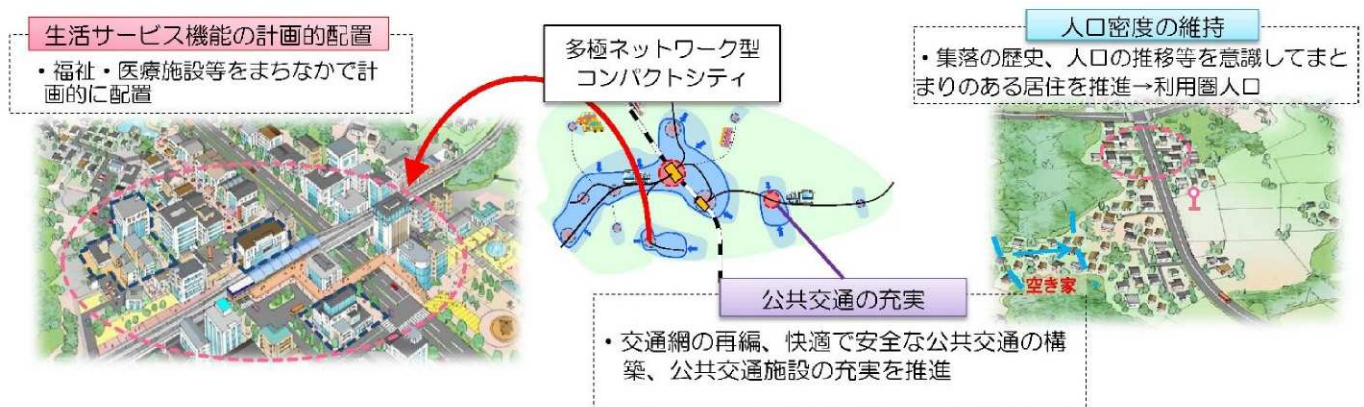


その後、都市計画の観点から適切な土地利用の誘導を図ることを目的として、平成25年度に都城市土地利用誘導ガイドラインを策定し、平成27年度に土地利用誘導施策である特定用途制限地域の導入及び特別用途地区の指定に関する条例を施行しました。

こうした制度の活用により、用途地域等の縁辺部で一定規模以上の建物を規制することで市街地のスプロール化を抑制し、拠点の活力を将来的に維持していく取組を進めてきました。

しかし、都市の課題として、市街地のスプロール化による拡散した市街地が形成されている中で、人口減少による生活サービス機能の低下が懸念されており、こうした状況に対応するため、生活サービス機能の計画的配置や将来的な人口密度の維持に向けた取組の必要性が高まっています。

こうした中、今後の人口減少・少子高齢化に適切に対応するために制度化された「立地適正化計画」を策定し、集積された都市機能を生かす都市構造に再構築することにより、将来にわたって安心して暮らせるまちづくりの実現を目指すこととしました。



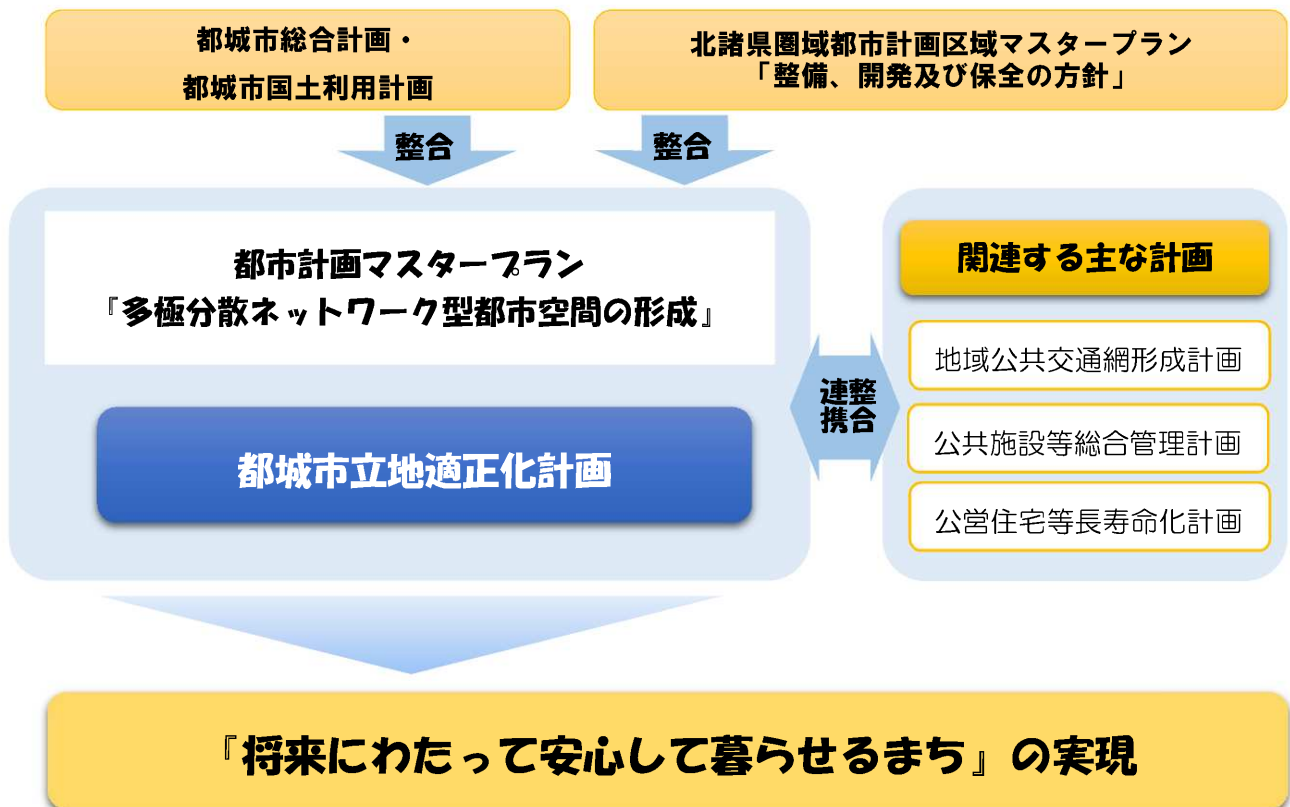
資料：国土交通省資料



4 計画の概要

(1) 計画の位置づけ

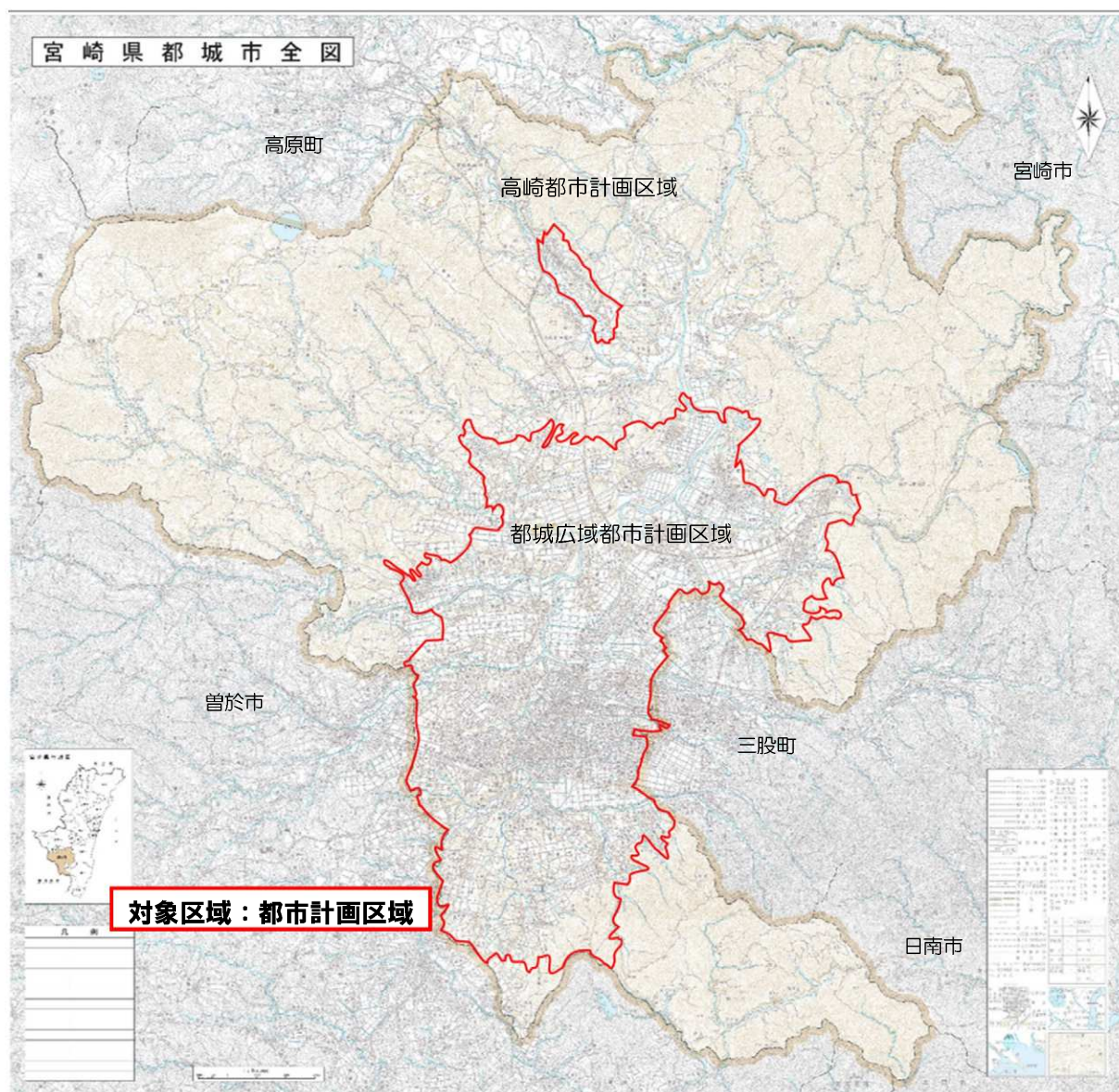
本市では、都市計画マスタープランにおいて、将来のまちの形として「多極分散ネットワーク型都市空間の形成」を掲げ、コンパクトなまちづくりに取り組んでいます。この方針を推進していくためには、上位計画との整合を図るとともに、公共交通や公共施設など、まちづくりに関する多様な分野の計画と連携を図りながら策定する必要があります。



(2) 対象区域

立地適正化計画の対象区域については、都市再生特別措置法第81条に基づき都市計画区域内を対象とします。ただし、本市の都市計画マスタープランでは、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域だけでなく都市計画区域外の西岳地区も地域生活拠点として位置づけているため、目指すべき都市構造については、市全域を対象とします。

【立地適正化計画の対象区域】



(3) 目標年次

計画の目標年次については、国の都市計画運用指針では概ね20年後の都市の姿を展望することとされているため、平成30年から概ね20年後の2040年を目標年次とします。



5 上位計画の整理

立地適正化計画の推進に当たり、整合を図る必要がある上位計画の方向性を整理します。

(1) 第2次都城市総合計画（平成30年3月）

■基本構想

- 計画期間：2018（平成30）年度～2027年度
- 都市目標像：市民の笑顔が広がる南九州のリーディングシティ

本市の目指すまち		
市民が主役のまち	ゆたかな心が育つまち	地の利を活かしたまち
賑わいのあるまち		緑あふれるまち

まちづくりの基本方針			
しごと	地の利を活かして雇用を創る	くらし	命とくらしを守る
ひと	人間力あふれるひとを育む	まち	圏域の中心として魅力を築く

■総合戦略

- 計画期間：2018（平成30）年度～2021年度
- 重点業績評価指標

重要業績評価指標（KPI）	基準値	目標値
合計特殊出生率	1.78 (2016)	1.87 (2021)
49歳以下人口割合	50.2% (2016)	50.1% (2021)
市民意識調査で「これからも都城市に住み続けたい」と回答した市民の割合	79% (2016)	82% (2021)

(2) 都城市まち・ひと・しごと創生 総合戦略（平成28年3月）

- 数値目標

項目	目標値
市総人口	概ね162,000人 (2020)
合計特殊出生率	1.85 (2020)
49歳以下人口割合	50.7% (2020)

「暮らし・都市機能」再構築 プロジェクト
コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造への再編
公共施設等のマネジメントの強化
中山間地域等の生活拠点を維持し、地域コミュニティ機能を継承
救急医療・防災拠点等の整備による安全・安心な暮らしの充実

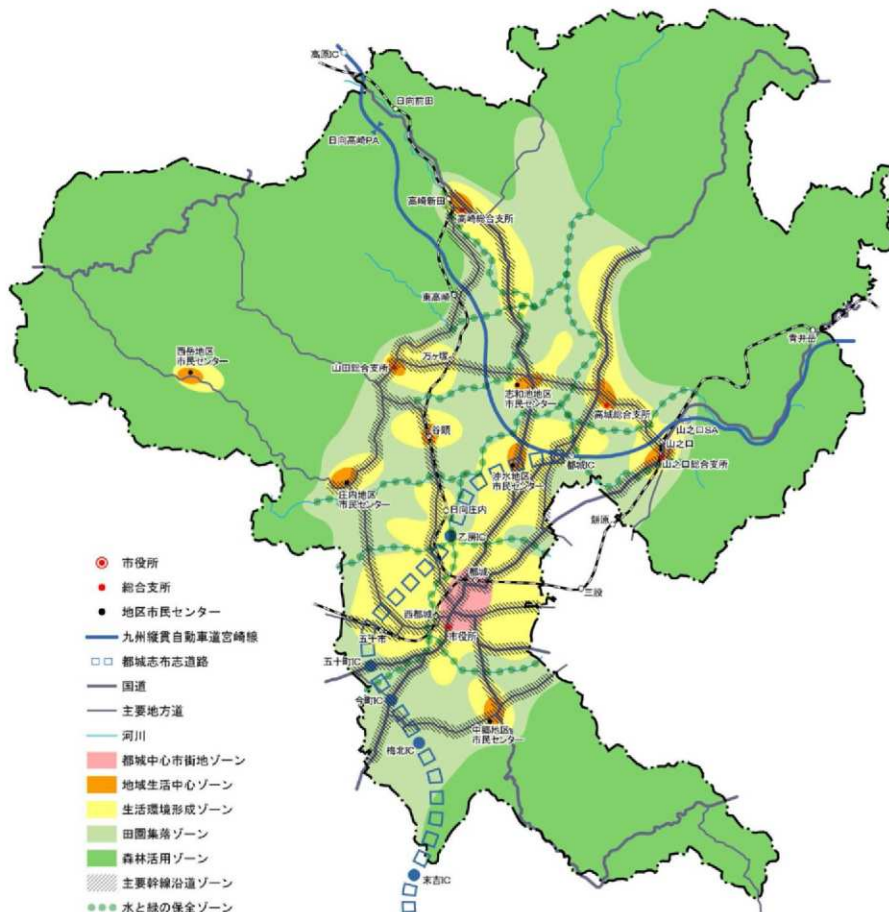
(3) 国土利用計画（第1次都城計画）（平成20年9月）

■ 地域整備施策等の推進

エリア	ゾーン	ゾーンの基本方向
中央都市エリア	都城中心市街地ゾーン	都市機能の集積を強化していくゾーン
	生活環境形成ゾーン	主に住宅系市街地として生活環境を良好に保ち、向上させていくゾーン
地域生活エリア	地域生活中心ゾーン	身近な生活サービス機能の維持向上を図るゾーン
	田園集落ゾーン	良好な自然環境、生産環境を活かして農業を育成するため、市街化を抑制し、農住環境の調和を図っていくゾーン
自然環境エリア	森林活用ゾーン	山間部の森林などで多目的利用を図っていくゾーン
	主要幹線沿道ゾーン	主要幹線道路沿道の適正な土地利用を図っていくゾーン
	水と緑の保全ゾーン	市街地と田園、森林を結び、良好な水辺の連続性や水生動植物の育成を図っていくゾーン

各エリアを横断し、重層的な展開を図るゾーン

土地利用構想図





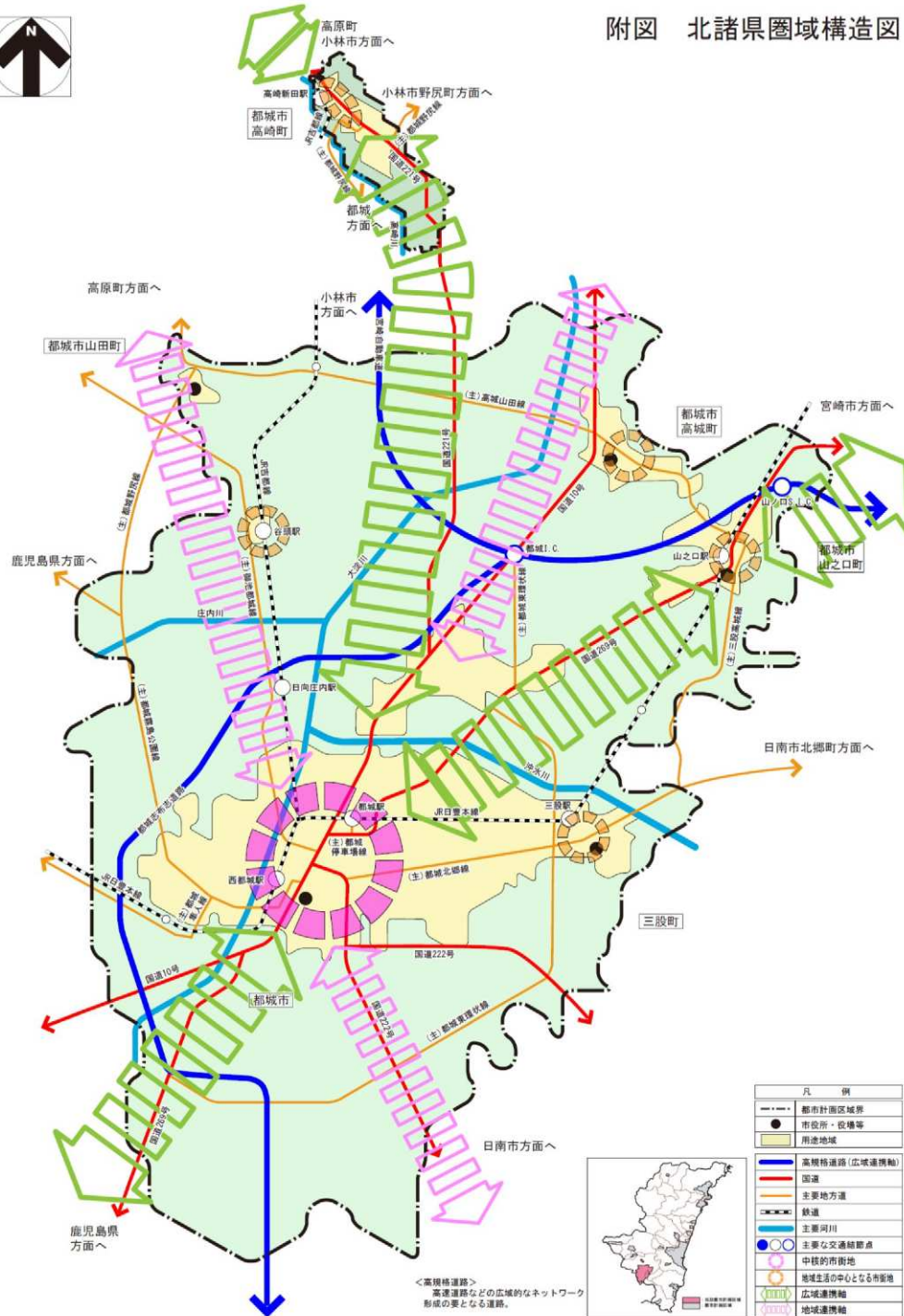
(4) 北諸県圏域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成30年4月）

■北諸県圏域における都市づくりの基本方向

基本方向	方向性
基本方向1	南九州の要所となるとともに、圏域内の各都市が連携する県南の広域都市圏の形成
基本方向2	自然や田園と共生した、安全で快適な生活を送るための都市の形成
基本方向3	自然・田園環境の保全と一体となった水環境の保全及び地域資源を活かした地域活性化・広域観光化による広域交流圏の形成



附図 北諸県圏域構造図

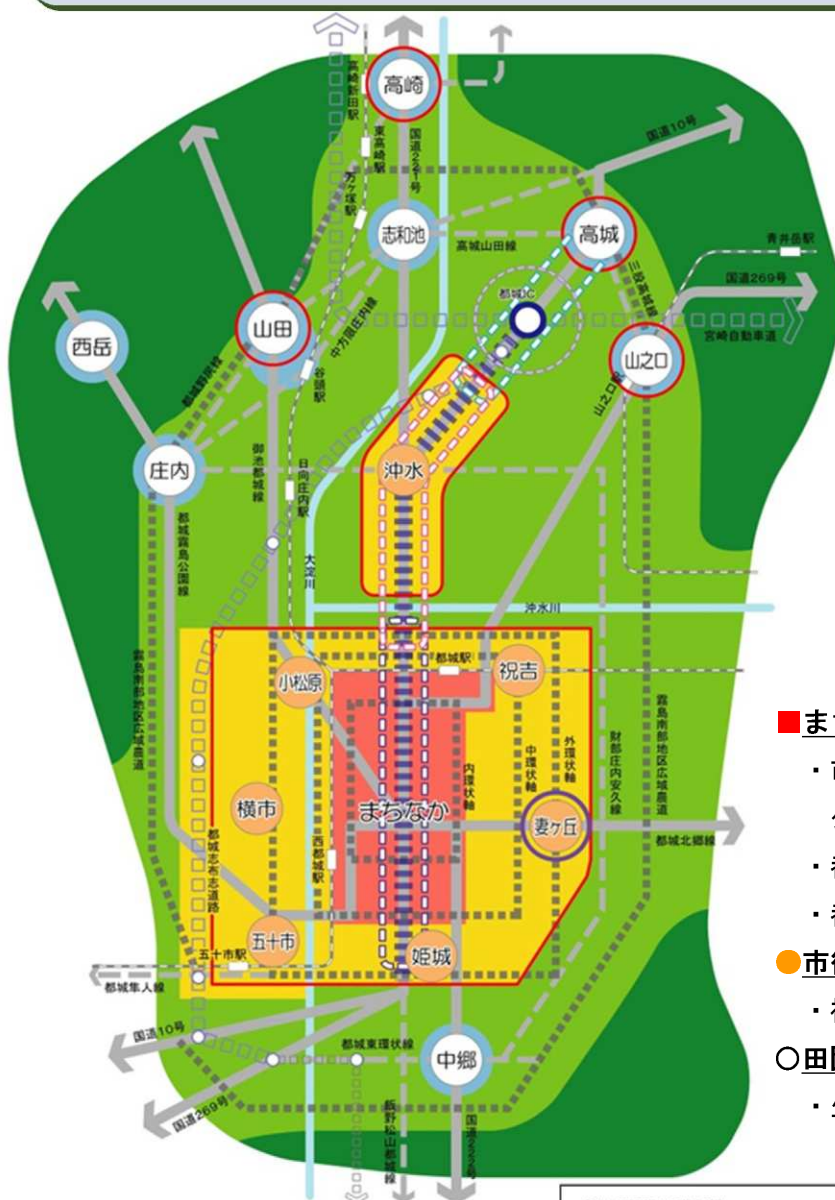


(5) 都市計画マスタープラン（平成21年12月）

■まちづくりの基本目標

理念	基本目標
極	まちや地域を元気にする多極分散ネットワーク型都市空間の形成
環	霧の都が織りなす大地と水、歴史文化を活かし個性を育む
産	農工商と知の連携で人を育て、次世代につなぐ産業を創造する
住	誰もが住み続けたいくなる居心地の良いまちをめざす
絆	市民や地域との協働を重視する
巧	今ある人・物・仕組みを上手に活用し、効果的な取り組みを進める

将来のまちの空間構成図



■まちなか

- ・市域周辺や県外からの鉄道・バスなど公共交通機関の結節機能
- ・都市機能の中核的な都市機能が集積
- ・都城圏域の発展をけん引する核

●市街地系生活拠点

- ・複数の生活拠点の生活利便を享受

○田園系生活拠点

- ・生活拠点内で生活利便を享受

凡例		
【地域を支える拠点】	【人間活動ゾーン】	【みどりのゾーン】
■ まちなか (C1)	■ 都市型人間活動ゾーン	■ 食料生産ゾーン
● 地域生活拠点 (C2)	■ 自然共生型人間活動ゾーン	■ 森林ゾーン
○ 地域生活拠点 (C3)		

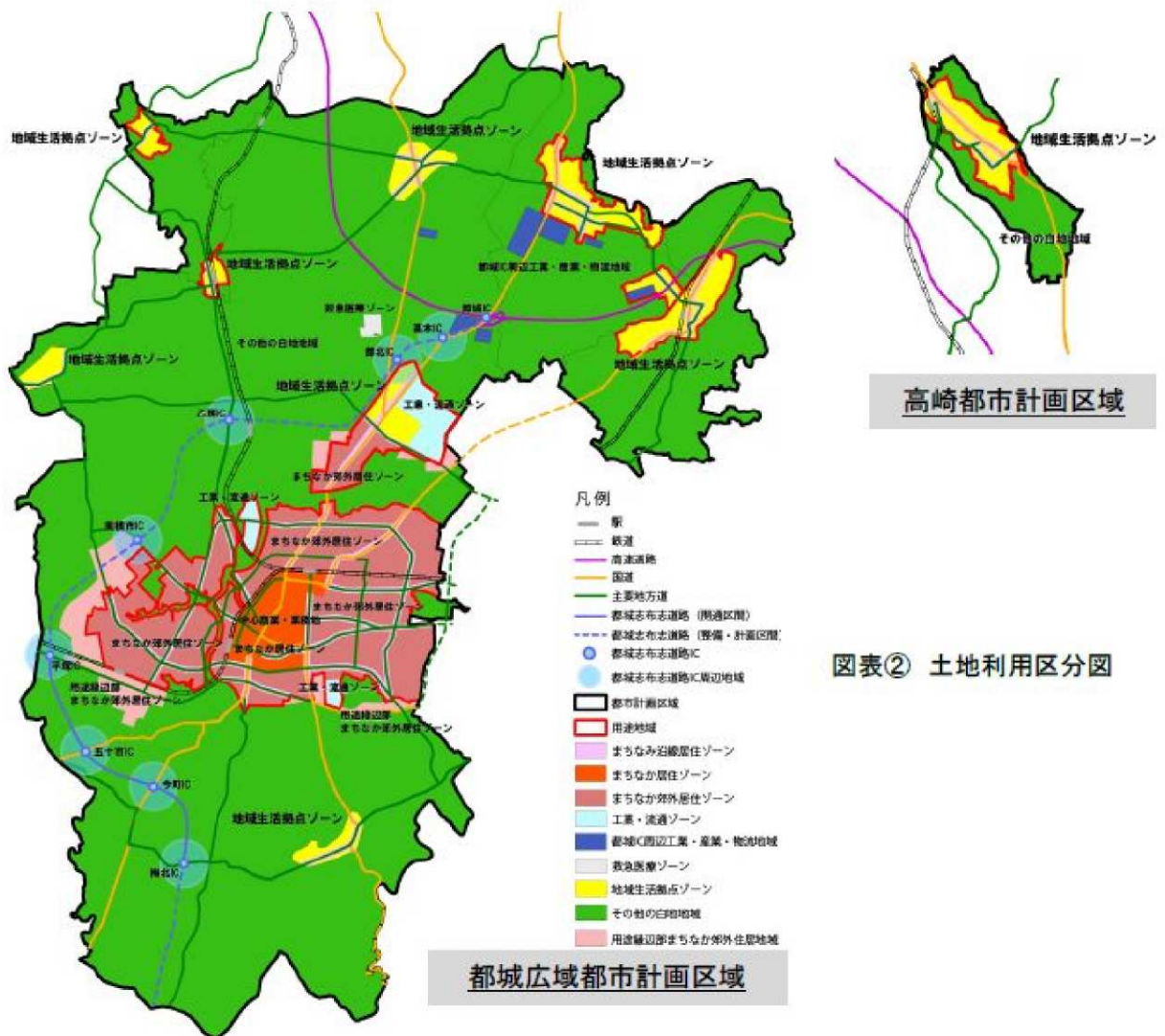


(6) 都城市土地利用誘導ガイドライン（平成27年3月 第1回改訂）

■都市計画マスタープランを踏まえた機能やゾーンの配置方針

ゾーン特性に応じた土地利用の誘導及び拠点機能の保護育成に関する誘導方針

ゾーン名	誘導方針
まちなか居住ゾーン	住・職・食・買・医・遊と高度な都市機能が集積する場、利便性が最も高いゾーン
まちなか郊外居住ゾーン	みどり豊かでゆとりある居住ゾーン
まちなみ沿道居住ゾーン	幹線道路沿線において、周辺住民が日常的なサービスが受けられるような区域
地域生活拠点ゾーン	地域住民の身近な暮らしを支える機能の維持を図る区域
工業・流通ゾーン	産業の効率化、活性化、高度化、付加価値化を促進する機能の誘導、保全
都城IC周辺工業・産業・物流地域	
救急医療ゾーン	安全・安心な暮らしを確保する救急医療や防災拠点機能
その他の白地地域	農とみどりを中心とした潤いとゆとり、人との絆が調和した田園居住空間



図表② 土地利用区分図

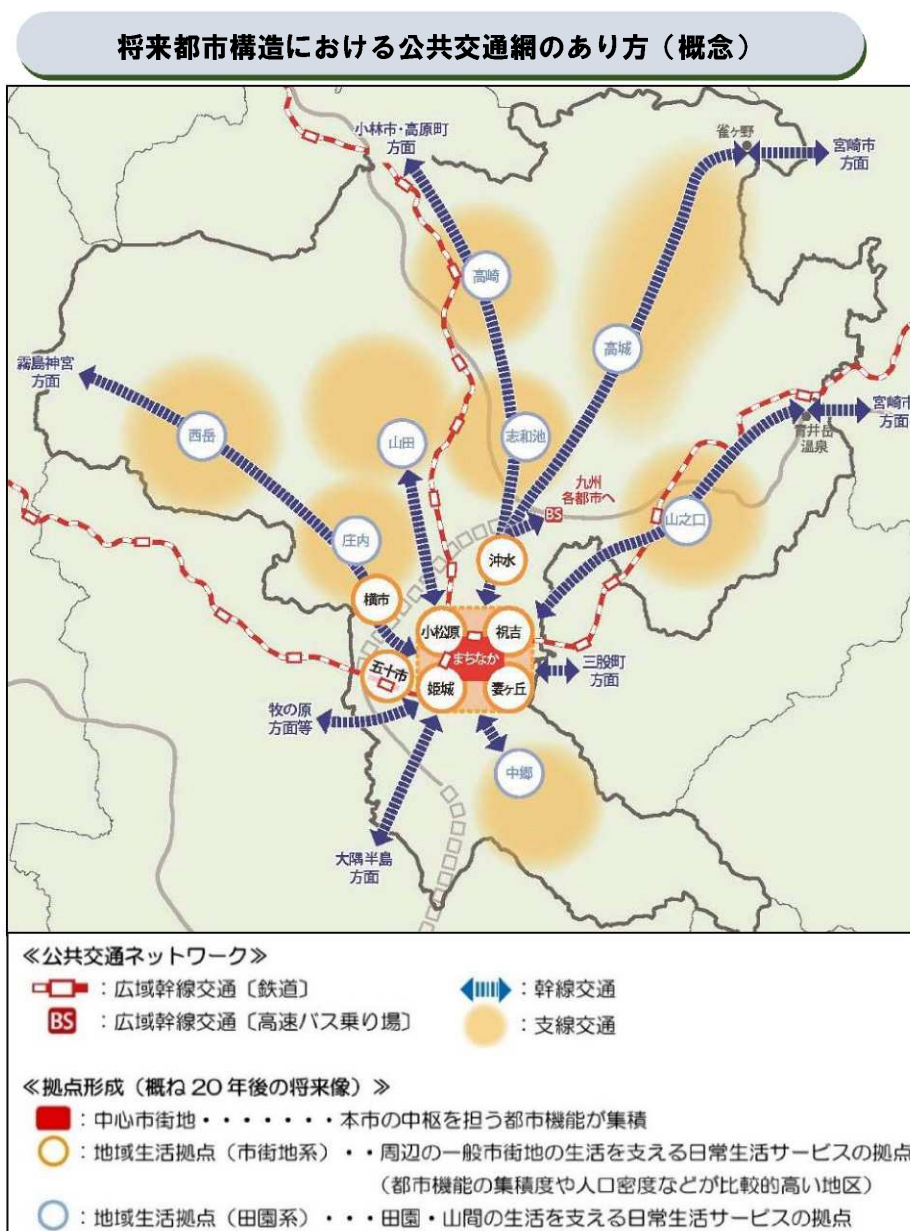
6 関連計画の整理

コンパクトなまちを形成していく上で連携を図る必要がある関連計画の方向性を整理します。

(1) 都城市域公共交通網形成計画（平成29年3月）

- 計画期間：平成29年度～平成33年度
- 基本方針

基本方針	内容
I	都市構造の基軸となる公共交通ネットワークの転換
II	市民の暮らしを支える支線交通の充実
III	利用しやすい交通結節点・地域拠点等の充実
IV	わかりやすい情報発信・広報の充実
V	多様な関係者との連携・利用促進の展開





(2) 都城市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）

- 目標期間：30年間
- 基本的な方針

方針	
目標値	建物系施設に係る維持管理費用を30%以上縮減
目指すべき姿	公共施設等の安全・安心を確保する市民に必要なサービスを、適切かつ持続可能な形で提供する
全体方針	既存ストックの縮減・長寿命化・有効活用により維持更新費用の縮減を図り、公共施設を適正に持続する

- 基本的な考え方

考え方	
内容の適正化	社会的要請の変化に対応し、適正な行政サービスを提供していくため、内容充実に取り組みます。
管理の適正化	「事後保全」から「予防保全」への転換を図り、施設の安全性の確保や長寿命化、維持管理費用の縮減に取り組みます。
総量の適正化	次世代に負担をかけないために、必要な機能は残しながら施設総量の縮減を図ります。また、再配置に当たっては広い視点で取組を進めます。
財政の適正化	特定の時期に施設の維持更新費用が集中しないよう、更新費用の平準化を図ります。また、施設の売却や賃貸等も進め、資産が生み出す価値や収益にも着目した方策を推進します。

- 具体的な手法

手法	具体策
機能に基づく 適正配置	建物（ハード）と機能（ソフト・サービス）に切り分けて考えます。
施設総量の 縮減	○データに基づく施設評価 ○既存機能の存続 ○新築の制限 ○まちづくりとの整合 ○施設レベルに応じた検討 ○施設の複合化・多機能化 ○近隣自治体との連携
計画的な保全	○建物の長寿命化 ○維持管理費の縮減 ○適切な改修周期の設定 ○建築物の点検・診断等の実施 ○工事の優先順位の設定 ○耐震化の確保 ○維持管理費の平準化
財政の適正化	休止・廃止施設や未利用地は、貸付や売却を行います。そのほか、施設内の余剰スペースを利用するなどして財産の有効活用による歳入確保に努めます。
民間活力の 活用	公共性と収益性が共に高い施設は、民間資金・ノウハウ導入を、その他の施設は運営委託、民営化や売却・貸付を検討します。

