

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

都城圏域の発展をけん引する核である「まちなか」（P.1-9 参照）を中心に、都城圏域の中心にふさわしい都市機能や生活サービス機能等を充実し、若者や子育て世代も魅力を感じる都市づくりを推進します。

「まちなか」周辺の地域においては、多様な居住者を受け入れる居住機能の確保・充実に努め、定住人口の増加を目指します。また、合併した町における中心部の生活拠点においては、高齢化の進行に確実に対応するとともに、人口流出を抑制するため、適切な居住機能の確保・充実と生活サービス機能の維持・向上を図ります。

また、「まちなか」と生活拠点をネットワークで結ぶことにより、「まちなか」の拠点性の向上と生活拠点の生活利便性向上を両立するほか、それを支える公共交通の利用者の増加を目指します。

立地適正化計画の立案による市域全体での生活利便性の向上を図り、都市計画区域内外を問わず、将来にわたって安心して暮らせるまちづくりを推進します。

2 目指すべき将来都市構造の検討

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされることから、マスタープランにおける将来都市構造を踏襲するものとし、拠点ごとに集約化を図る観点から以下の事項を推進します。

【まちなか】

- 都市機能誘導の重点的实施
- 中心市街地における賑わいの創出

【市街地系生活拠点】

- 「まちなか」周辺の市街地への優先的な定住促進
- 中心部の集積した都市機能を容易に利用できる利便性の高い居住環境の整備

【田園系生活拠点】

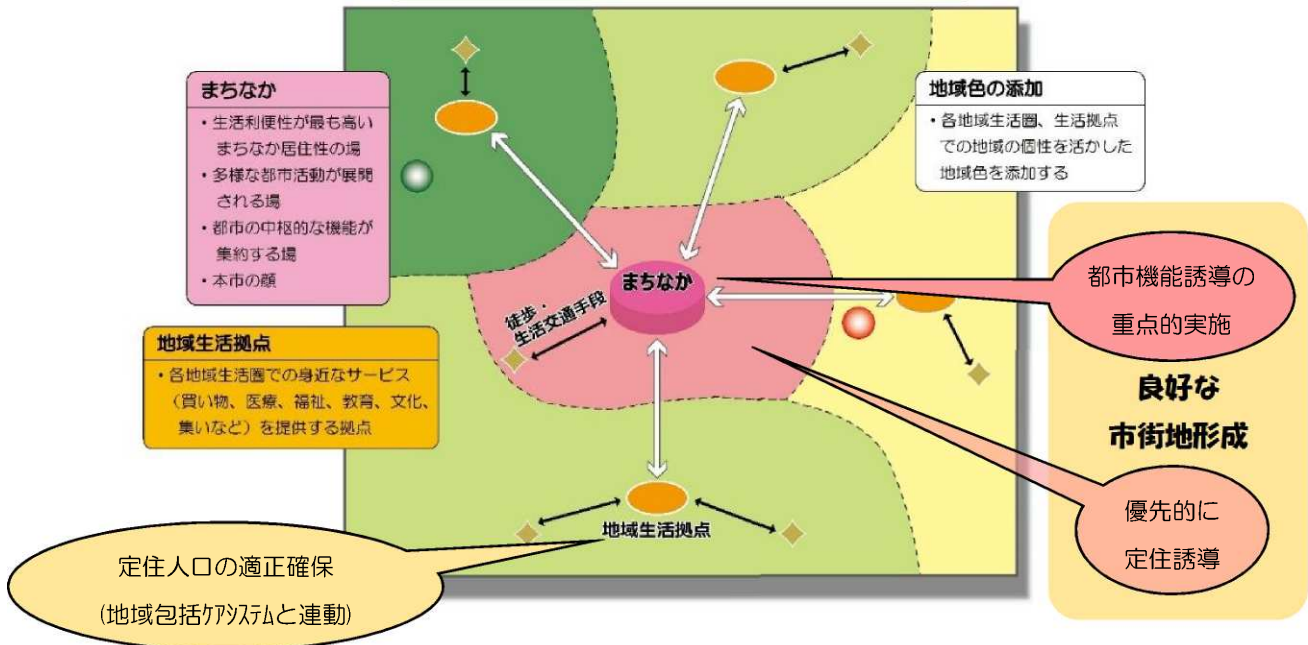
- 徒歩圏で日常生活に必要なサービスを受けられる拠点の維持
- 生活サービス機能等の維持に向けた定住人口の適正確保

【公共交通】

- 集積した都市機能へ容易にアクセスできる公共交通ネットワークの利便性向上
- 地域単位の乗合バス・タクシー、鉄道との機能連携

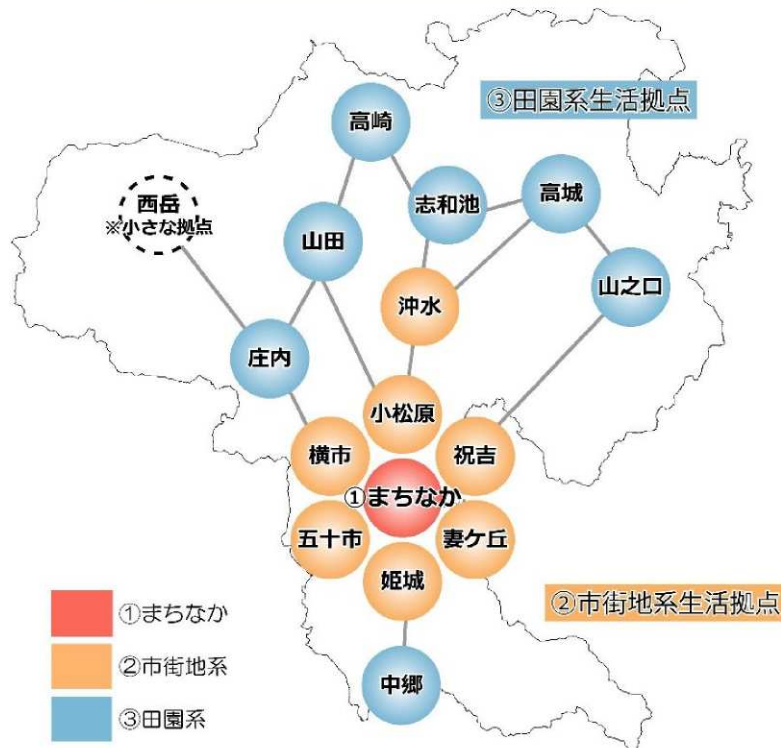


多極分散ネットワーク型都市空間の構造図



面 (ゾーン)		・同じ方向性を持つ土地利用のまとまり
拠点		・商業・業務、教育文化、学術研究、情報、行政の都市機能が集積し、本市全体や地域の交流活動の中心となる場 ・生産活動や交流活動の中心となる産業・観光レクリエーション機能などが集積する場
軸		・拠点機能の補完や交流を支える幹線道路、みどりや水 (河川) など連続性のある空間

立地適正化計画における将来都市構造図



第4章 居住誘導区域

1 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきであるとされています。（都市計画運用指針）

2 区域設定の基本的な考え方

（1）基本的な考え方

本市では、都市計画マスタープランにおける「多極分散ネットワーク型都市空間の形成」を目指し、市中心部を市街地系生活拠点、この区域を取り囲むように存在している地域拠点を田園系生活拠点として位置づけています。そのため、居住誘導区域の設定については、それぞれの生活拠点に応じた規模の区域を設定することとします。

【市街地系生活拠点】

- 「まちなか」の高次の都市機能を享受できる区域
- 沿道型店舗のサービスを徒歩圏で受けられる区域

【田園系生活拠点】

- 日常生活に必要なサービスを徒歩圏で受けられる区域
- 中心部へ公共交通により容易にアクセスできる区域



(2) 法令の規定などによる条件等

災害の想定される区域など、都市計画運用指針の中で、「居住誘導区域に含まないこと」等と示されている区域は、指定状況等を整理し、居住誘導区域から除外します。

なお、これらの条件等に加え、工業の利便性を増進するために定める地域である工業地域、都市における風致を維持するために定める地域地区である風致地区は、誘導区域から除外します。

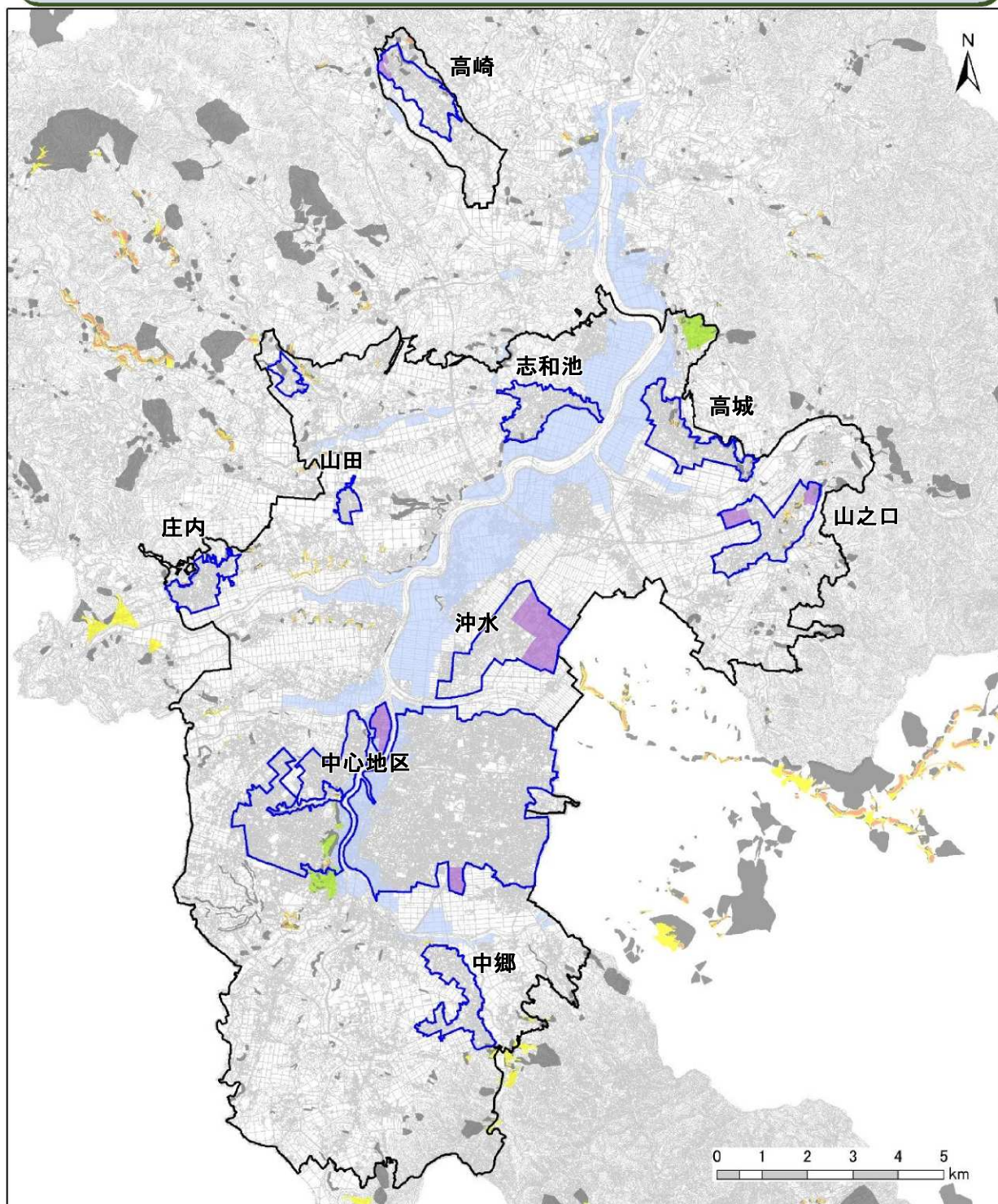
都市計画運用指針		
法令の規定により居住誘導区域に含まない区域	市街化調整区域	
	災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	
	農用地区域又は農地若しくは採草放牧地の区域	
原則として、区域に含まないこととすべき区域	土砂災害特別警戒区域	津波災害特別警戒区域
	災害危険区域	地すべり防止区域
	急傾斜地崩壊危険区域	
総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、区域に含まないこととすべき区域	土砂災害警戒区域	津波災害警戒区域
	洪水浸水想定区域	都市浸水想定区域
	各種調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	
慎重に判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域、法令により住宅の建築が制限されている区域	
	条例により住宅の建築が制限されている特別用途地区、地区計画の区域	
	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在しており、今後は居住の誘導を図るべきではないと判断した区域	
	工業系用途地域で空地化が進展しているものの、引き続き居住の誘導を図るべきではないと判断した区域	

※着色した項目は、本市に存在する区域。

【風致地区】

都市計画区域	地区	面積 (ha)	決定年月日
都城広域	城山	31.7ha	S12.12.15
	鷹尾	4.9ha	H10.4.1
	都島	11.2ha	H10.4.1
	観音池	44.9ha	S12.10.22

災害警戒区域等の指定状況



- | | | |
|---------|------------|-------------|
| 用途地域界等※ | 土砂災害特別警戒区域 | 風致地区 |
| 都市計画区域 | 土砂災害警戒区域 | 工業地域、工業専用地域 |
| | 土砂災害危険箇所 | |
| | 浸水想定区域 | |

※用途地域及び特定用途制限地域(田園系生活拠点)の指定区域



3 区域の設定方針

居住誘導区域は、将来的に人口密度を維持する区域であり、本計画の根幹となる「コンパクト・プラス・ネットワーク」を念頭に置いた設定が必要です。

このことから、本市における目指すべき都市構造に不可欠な要素として、居住誘導区域を設定することとします。

- 都城圏域全体の活性化を目指す区域である「まちなか」
- 主要駅（用途地域内に存在する駅）
- 主要バス停（都市機能が集積されたバス停・運行本数が確保されたバス停）

この区域に加え、拠点規模に応じた居住や都市機能の集積、拠点間を結ぶ主要幹線道路上の公共交通利用圏、市街地整備状況等を全て満たし、総合的に生活利便性が確保された範囲について、区域編入を検討した上で、居住誘導区域を設定することとします。

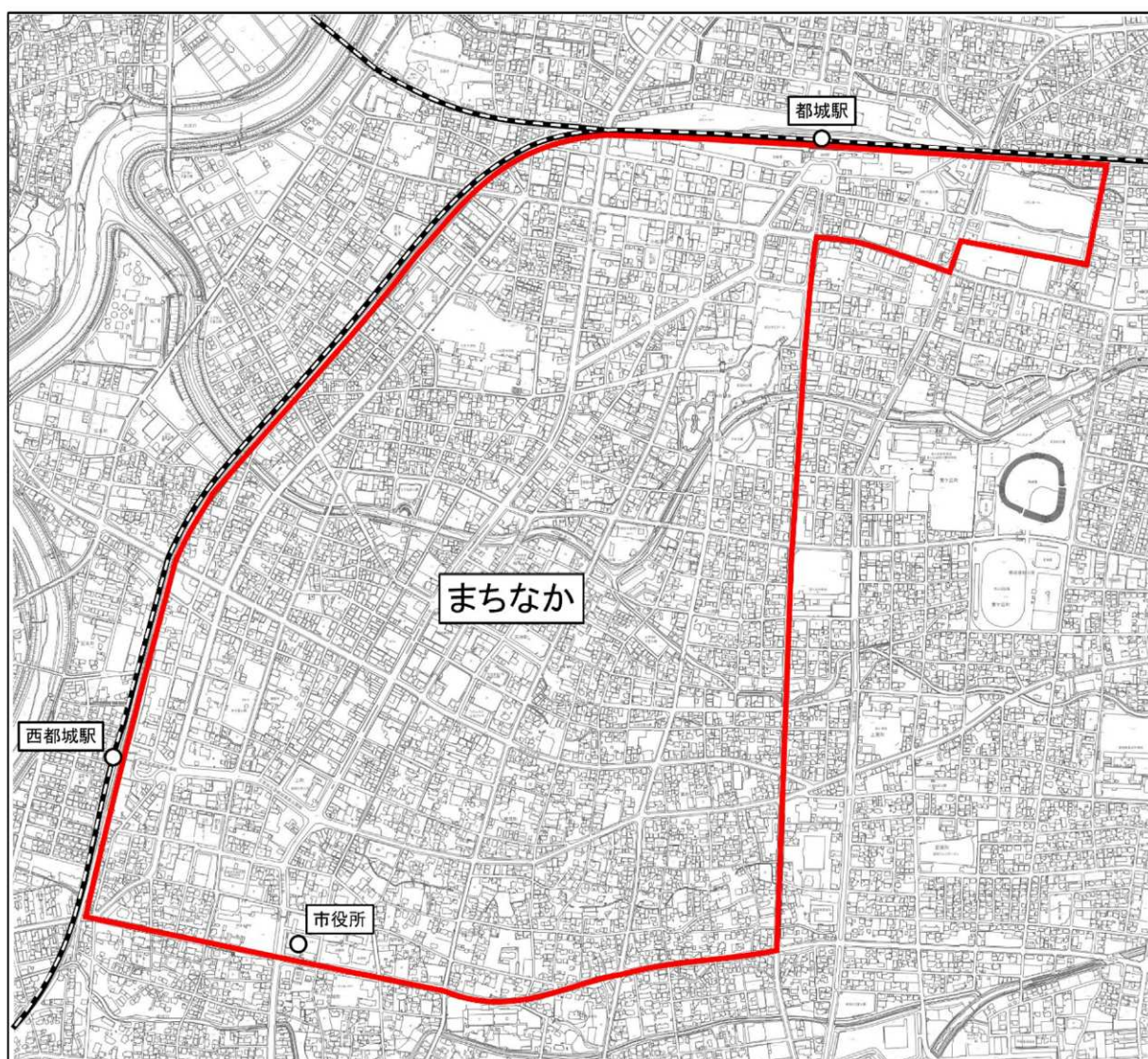
（1）居住誘導区域の設定方針



目指すべき都市構造に不可欠な要素

- まちなか※（都城市土地利用誘導ガイドライン）
- 主要駅（都城駅、西都城駅、五十市駅、山之口駅）から半径500mの範囲
- 国県道及び主要路線（千間通線、蔵原通線、母智丘通線、穂満坊山之口停車場線）上の主要バス停※から半径500mの範囲
- バスの本数が30本/日以上バス停から半径500mの範囲

【※まちなか（都城市土地利用誘導ガイドライン）】



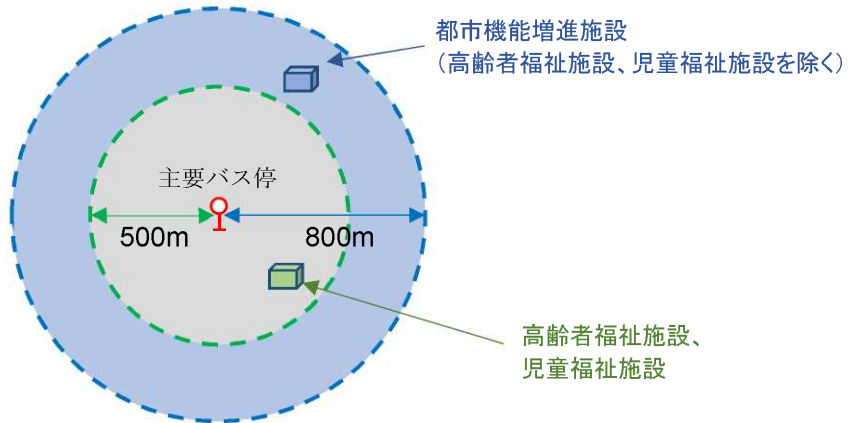


【※主要バス停】

バス停の徒歩圏内において、11種類の都市機能のうち、市街地系生活拠点では8種類以上、田園系生活拠点では6種類以上が集積している地域における最寄りのバス停を主要バス停に設定しています。

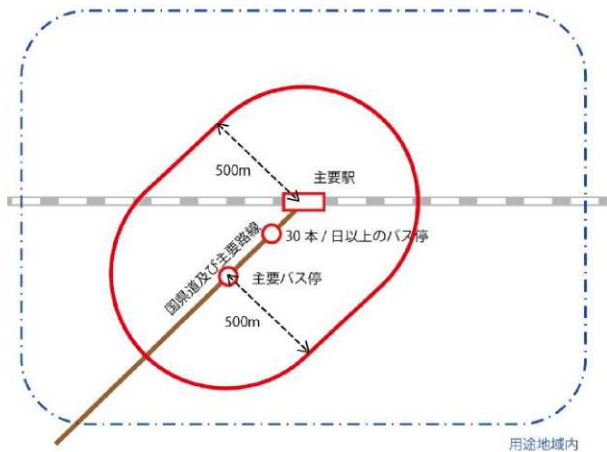
徒歩圏の定義については、バス停から半径800mの範囲とします。なお、主に交通弱者の利用施設である高齢者福祉施設、児童福祉施設については、半径500mの範囲とします。

都市機能の種類			
商業施設	金融施設	医療施設	高齢者福祉施設
児童福祉施設	文化施設	小・中学校	その他の学校
行政施設	体育施設	公立公民館	

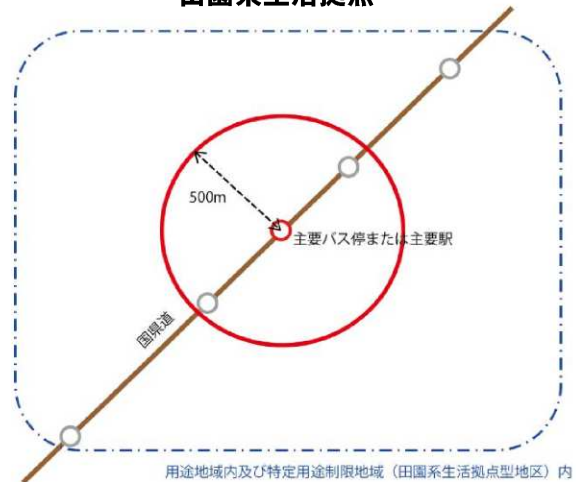


【区域設定のイメージ】

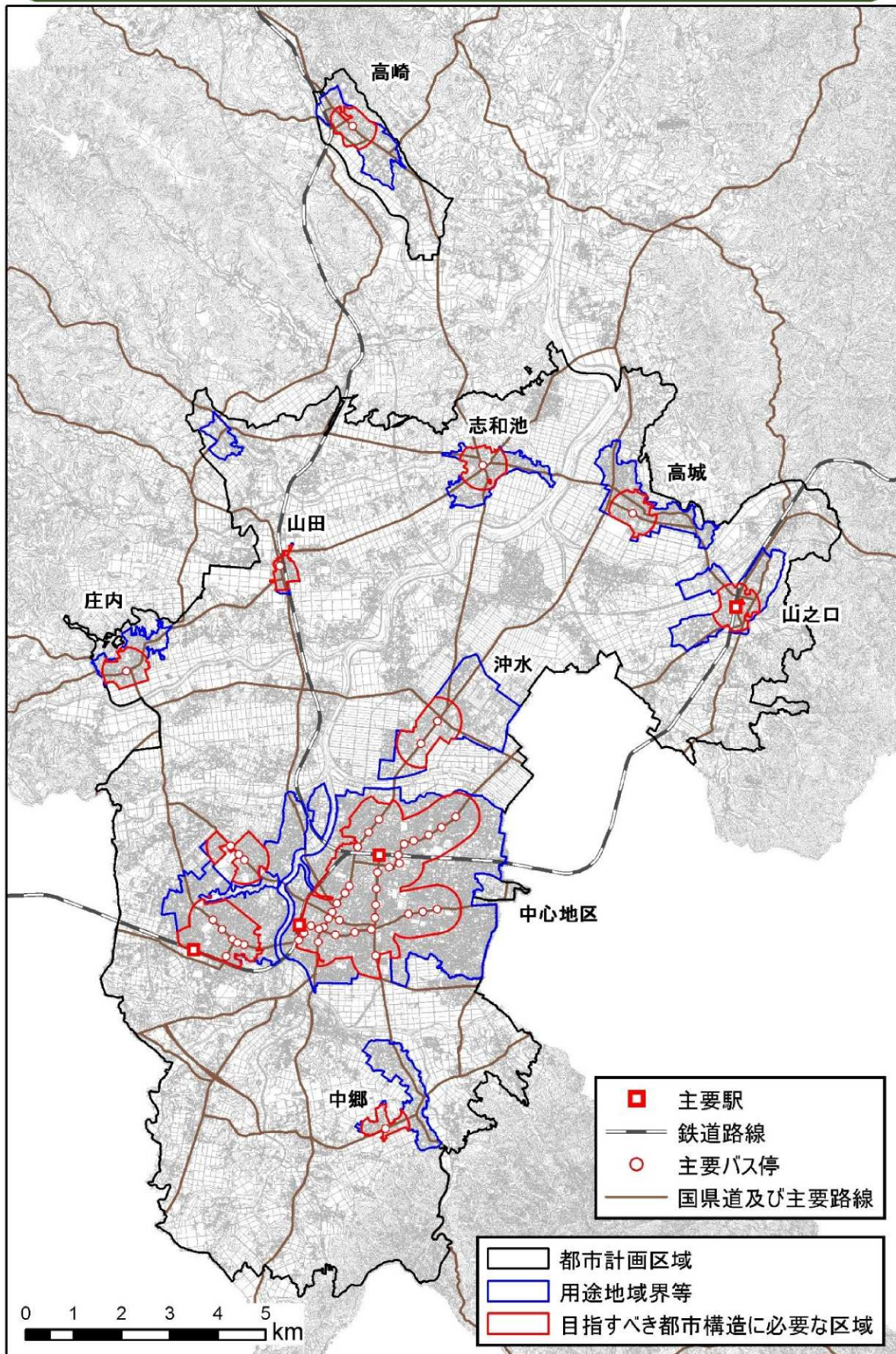
市街地系生活拠点



田園系生活拠点



目指すべき都市構造に不可欠な要素





STEP 1

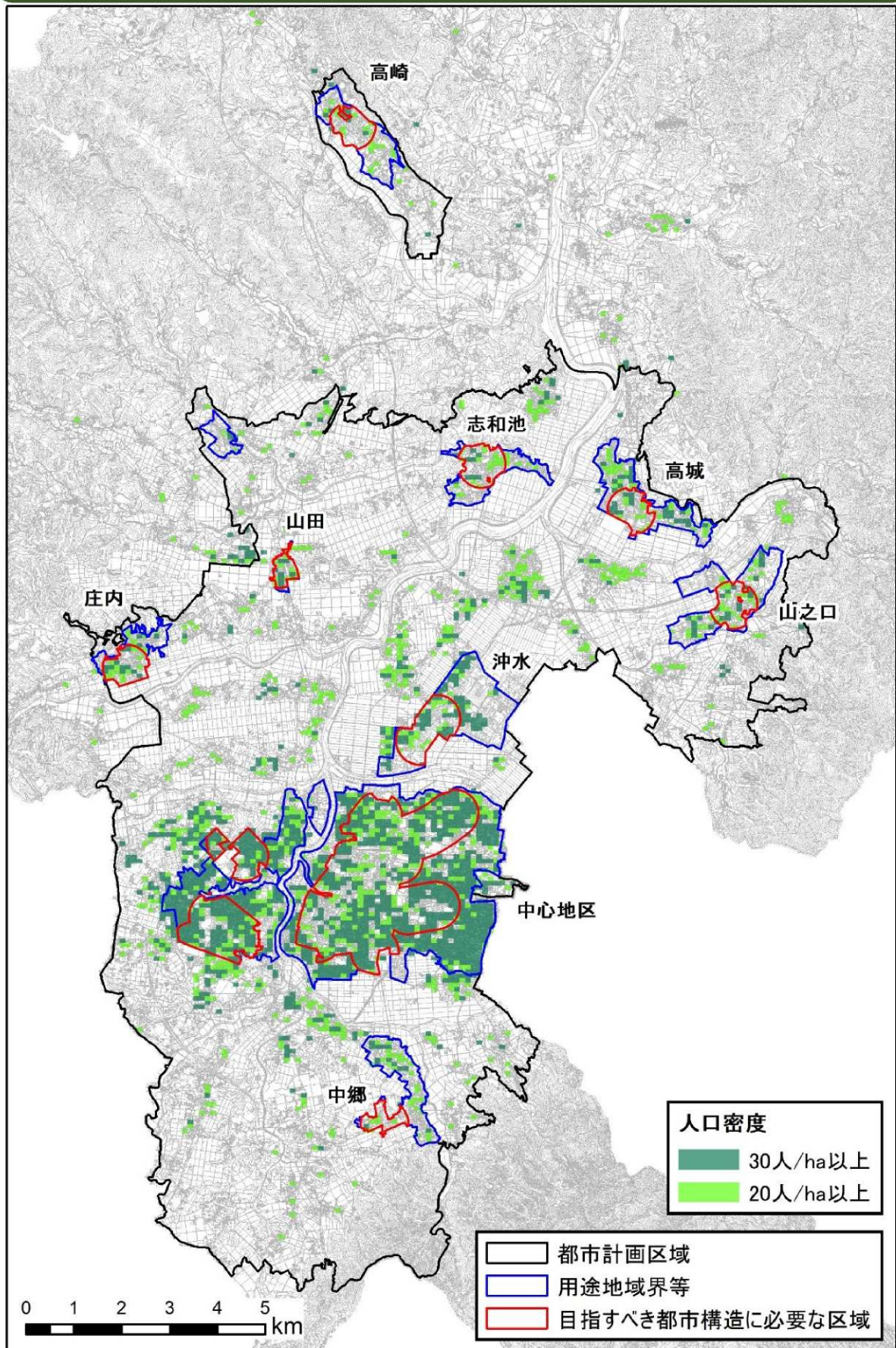
●一定の人口密度以上の範囲

一定のエリアにおいて、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるためには、現在の人口密度の高いエリアに居住を誘導していくことが重要です。そのため、ここでは、現在の人口の集積が見られるエリアを基本に区域を設定する必要があり、その一定規模以上の人口が集積した区域を基本に検討を行うこととします。

検討を行う際には、中心部と田園系生活拠点では、拠点の規模が大きく異なるため、拠点ごとに基準とする人口密度を次のように定めて検討することとします。

拠 点	基 準
市街地系生活拠点	30人／h a 以上
田園系生活拠点	20人／h a 以上

人口密度分布図





STEP 2

●都市機能が充足した範囲

良好な住環境を形成していくには、日常生活を送る上で必要な施設が徒歩圏にあることが重要です。そのため、ここでは、生活する上で必要となる都市機能を11種類に分類し、徒歩圏に都市機能が充足している範囲を基本に区域を検討することとします。

11種類の都市機能については、以下のように分類することとします。

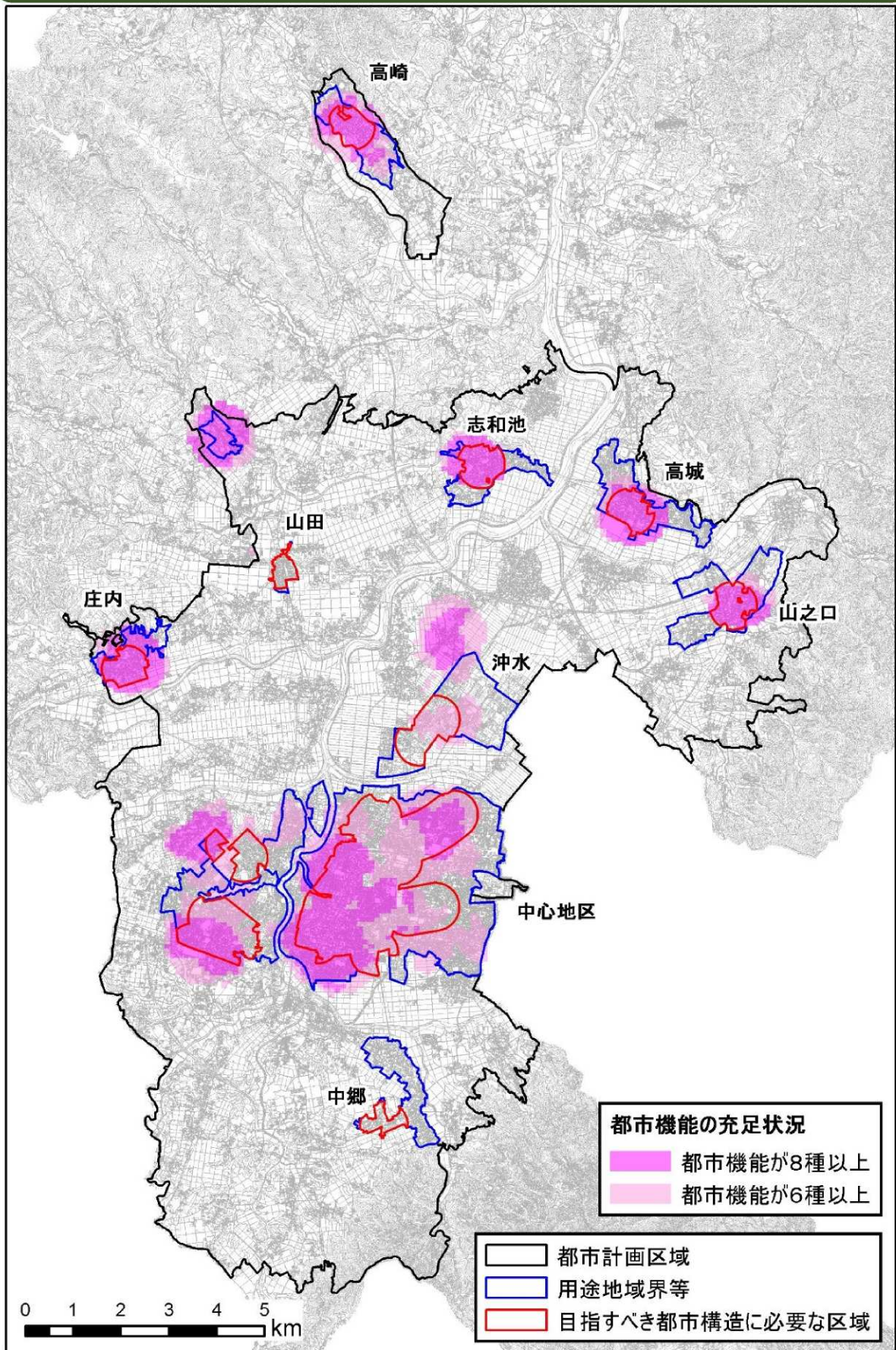
都市機能の種類			
商業施設	金融施設	医療施設	高齢者福祉施設
児童福祉施設	文化施設	小・中学校	その他の学校
行政施設	体育施設		公立公民館

日常生活に密接に関連する商業・医療施設と文化施設等では利用頻度が異なります。そのため、検討を行う際には、日常生活への影響度を勘案し、商業・医療施設の徒歩圏立地を前提とした上で、施設の立地が充足している範囲を基本とします。徒歩圏の範囲についてはバス停から半径800mの範囲を基本としますが、主に交通弱者の利用に供される施設である高齢者福祉施設、児童福祉施設についてはバス停から半径500mの範囲として検討します。

なお、中心部と田園系生活拠点では、拠点の規模が大きく異なるため、拠点ごとに基準とする都市機能の種類を次のように定めて検討することとします。

拠点	基準
市街地系生活拠点	8種類 以上
田園系生活拠点	6種類 以上

都市機能 充足状況図





STEP 3

●主要幹線道路上のバス停の誘致距離の範囲

主要幹線道路は、地域拠点を繋ぐ重要な役割を担っており、中心部へアクセスする上で必要な路線です。また、この道路を通る路線バスは、車が運転できない高齢者が増加していく中でも安心して生活利便施設までアクセスするために、将来的に維持していかなければなりません。

今後、人口減少・少子高齢化が進行する中でも、現在の公共交通の利便性が確保された区域を居住誘導区域に設定することで、将来にわたって暮らせるまちを形成することが可能となります。

このようなことから、ここでは、主要幹線道路上のバス停の誘致距離を基本に区域を検討します。

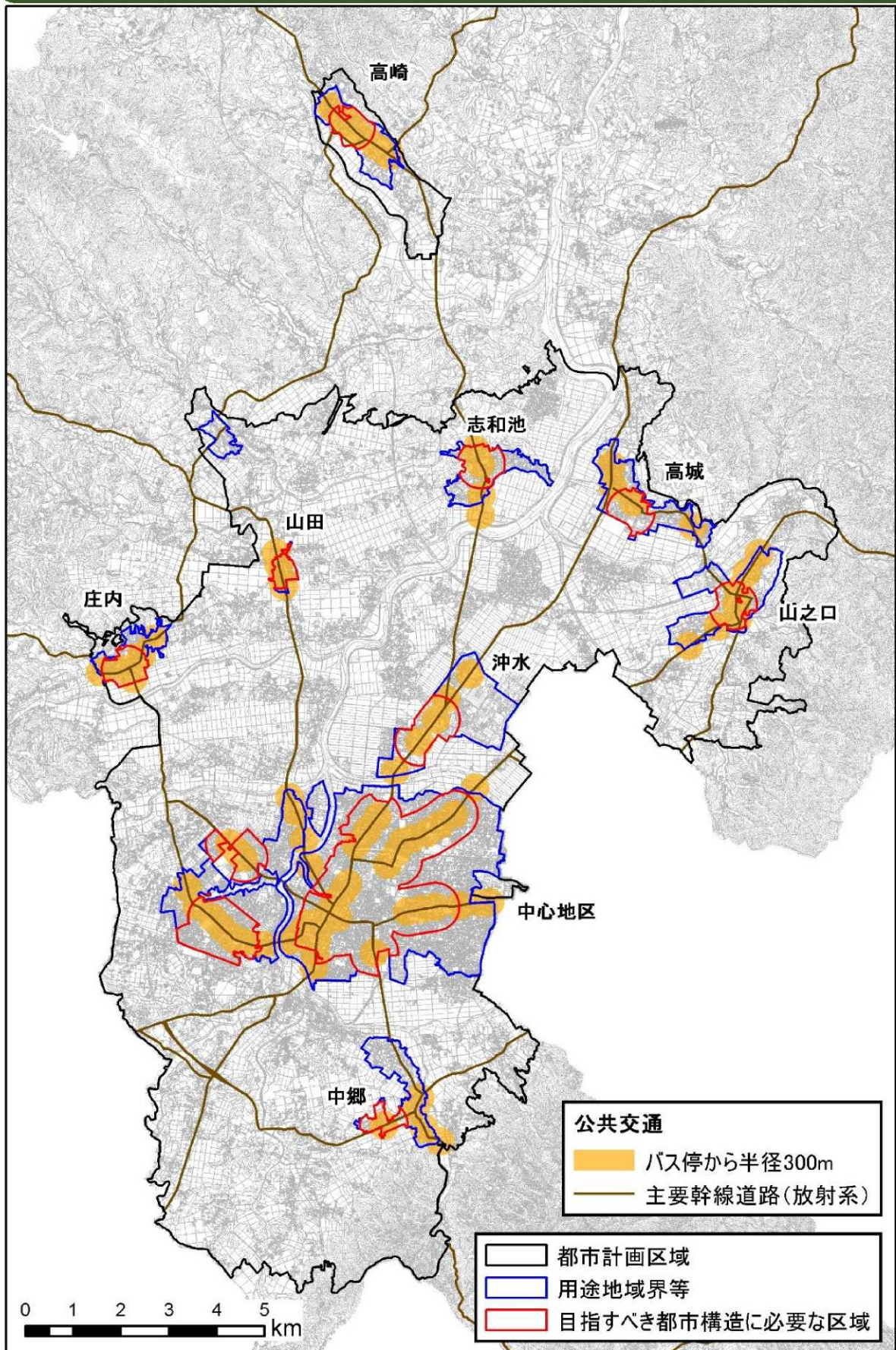
なお、検討を行う主要幹線道路は、都市計画マスタープランにおいて、人や物の移動をつかさどる軸として位置づけた放射系都市骨格軸とします。

都市計画マスタープランの位置づけ		路線名
都市骨格軸	主要都市骨格軸	国道10号、国道269号
	都市骨格軸	国道221号、国道222号 主要地方道：都城霧島公園線、都城北郷線、御池都城線
地域連携軸		主要地方道：都城隼人線、都城東環状線、都城野尻線、高城山田線、三股高城線 一般県道：財部庄内安久線、飯野松山都城線、中方限庄内線

バス停の誘致距離については、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課）」に基づき、半径300mの範囲とします。

なお、居住誘導区域の設定については、居住を集積するための区域として連たん性を考慮するため、バス停1箇所のみとなる場合は、区域に含まないこととします。

主要幹線道路上のバス停の誘致距離





STEP 4

●市街地整備状況（土地区画整理事業・下水道整備済区域）

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るために、市街地を計画的、総合的に整備する事業です。本市では、戦後より積極的に当該事業を展開し、良好な住環境を創出してきました。

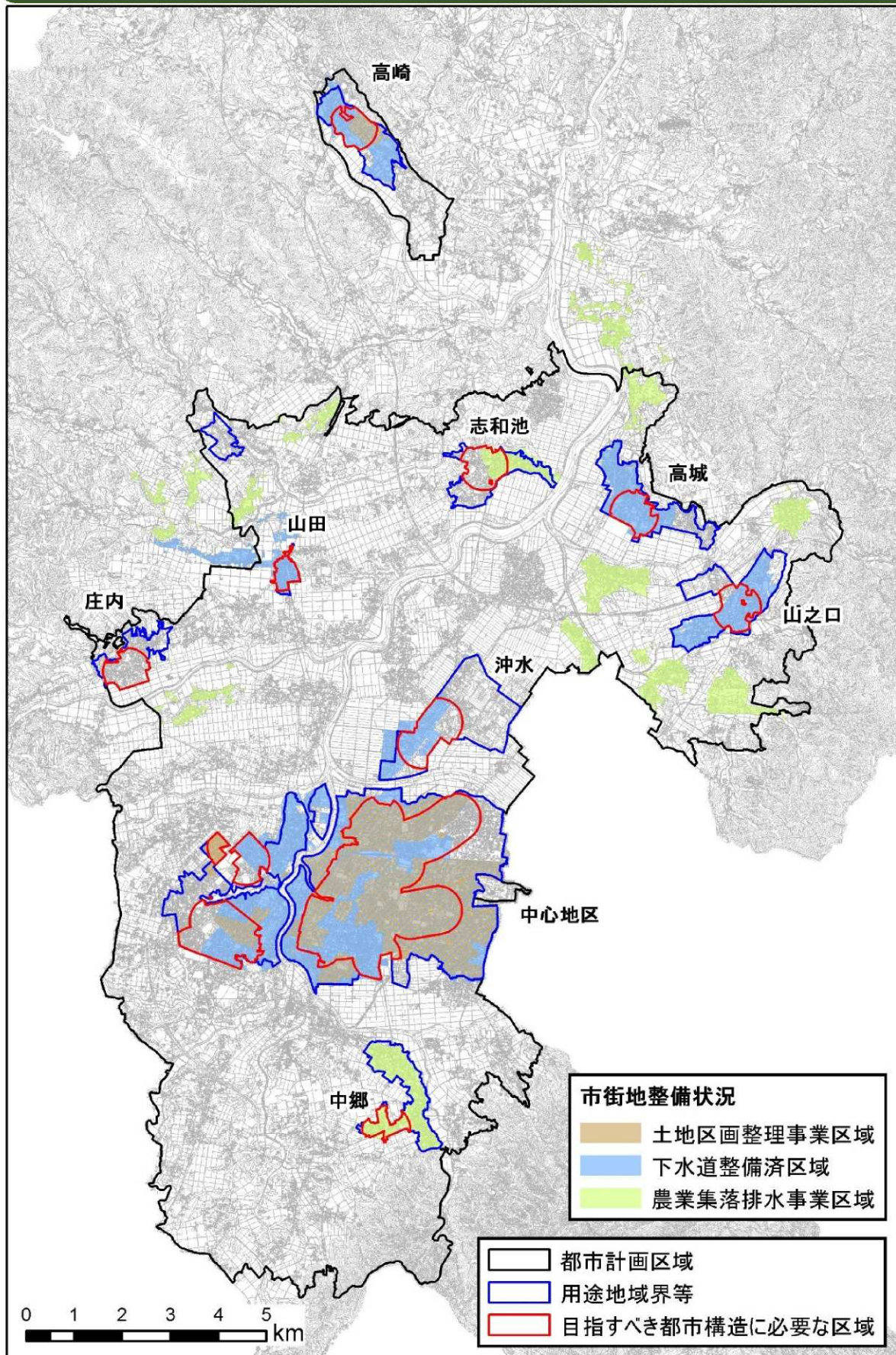
下水道についても、持続可能な都市構築へ寄与する役割として、良好な住環境を創出する上で適切な汚水処理を行う観点から整備を行ってきました。

このような区域では、市の方針として積極的に市街地整備を進めてきた経緯があり、居住誘導区域設定に当たっても当然考慮すべき区域であるため、土地区画整理事業施行済区域及び下水道整備済区域についても区域設定の検討を行うこととします。

【土地区画整理事業施行済区域】

	地区名	施工者	面積	施行年度
戦前区画整理	第1（北原）	組合	16.0ha	S5～S11
	第2（中原 ほか）	組合	36.0ha	S7～S13
	第3（甲斐元 ほか）	組合	33.3ha	S9～S15
	第4（東町）	組合	11.0ha	S10～S18
	第5（鷹尾町）	組合	45.8ha	S14～S25
戦災復興	戦災復興	宮崎県	102.7ha	S21～S31
現行法による区画整理	菖蒲原	市	233.4ha	S32～S37
	立野	市	2.2ha	S37～S39
	西都城駅裏	個人	7.3ha	S39～S41
	川東	市	127.0ha	S38～S47
	都城駅前	市	24.9ha	S40～S50
	大王	市	37.1ha	S46～S50
	一万城	市	83.8ha	S47～S53
	上長飯	市	58.5ha	S47～S52
	東	組合	55.3ha	S47～S53
	西原	個人	1.7ha	S49～S51
	祝吉郡元	市	97.8ha	S54～H15
	西町	個人	0.5ha	S55～S56
	都原	市	25.0ha	S56～S60
	志比田南住宅団地	個人	1.7ha	S57～S58
	西久保原	個人	0.6ha	S59
	中央東部	市	12.9ha	H6～H16
	早鈴東部	組合	4.2ha	H5～H8
	高崎新田	市	30.7ha	H8～H27

土地区画整理事業施行区域・下水道整備済区域





(2) 検討結果

前項の(1)STEP1～4により追加指定範囲の検討を行った結果、これらを全て満たし、総合的に生活利便性が確保された範囲が前提条件の範囲以上に存在しないため、目指すべき都市構造に不可欠な要素を反映した区域を居住誘導区域に設定します。

なお、区域の設定に当たっては、都市計画運用指針に基づき、届出の必要の有無が明らかになるよう、地形地物で区域設定を行います。

具体的な区域については、巻末資料に一括して記載することとします。

【地形地物による設定方針】

○基本となる居住誘導区域を包含する形で線引き可能な国県道または市道