

# 第4章. 都市機能誘導区域・誘導施設

## 1. 都市機能誘導区域とは

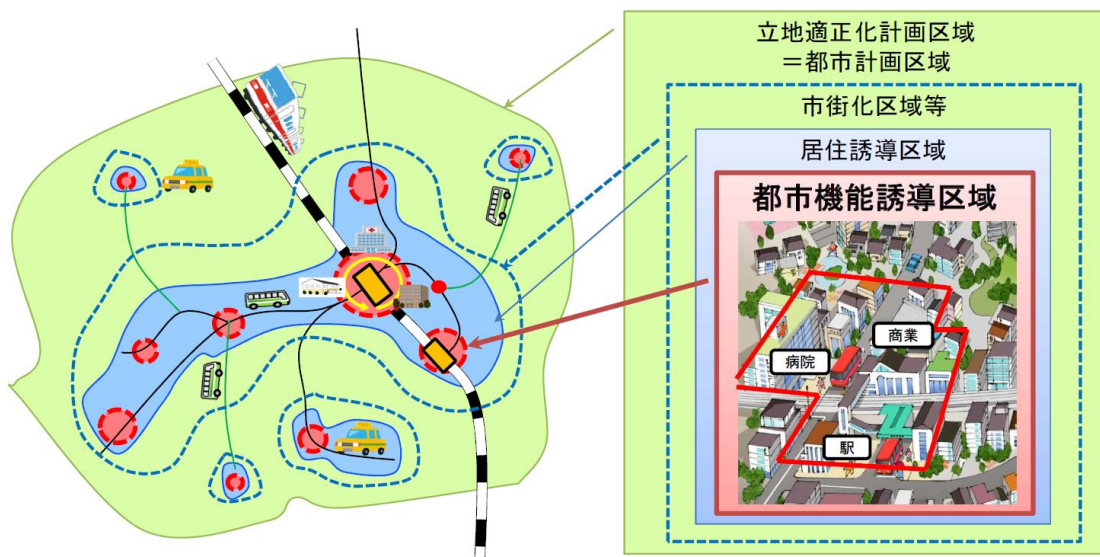
人口、土地利用及び交通状況、将来の見通しを考慮し、都市機能の増進が図られる施設の誘導や、住宅等の立地を効果的に図るための都市機能誘導区域の検討を行います。

以下に都市計画運用指針より都市機能誘導区域について示します。

### 【都市機能誘導区域】（都市計画運用指針）

- 医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。  
このような観点から、新たに設けられた都市機能誘導の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリアの具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。
- 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定められるべきである。

### 【都市機能誘導区域のイメージ】



(出典：都市計画運用指針における立地適正化計画の概要)

## 2. 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきです。

以下に「都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域」と「都市機能誘導区域から除外すべき範囲」を記します。

### 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

#### ●都市機能の集積がある区域

- ・ 駅に近い業務、商業等が集積する地域など都市機能がある程度充実した区域
- ・ 周辺から公共交通でのアクセス容易な利便性が高い区域等、都市の拠点となる区域
- ・ 徒歩や自転車等により容易に移動できる拠点性が高く利便性の良い範囲

#### ●都市の拠点

- ・ 利便性が高い区域で関連計画に位置づけのある拠点等
- ・ 市役所や支所が立地するなど合併以前から旧市町の拠点となっている範囲

### 都市機能誘導区域から除外すべき範囲

#### ●良好な住宅専用地

- ・ 特に住宅地としての環境が良好な低層住宅専用地

#### ●工業用地

- ・ 工業を主体とした土地利用の増進を図る範囲

## 3. 都市機能誘導区域の設定

### 3-1. 基本的な考え方

商業・業務機能などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を前提に設定します。

本市においては、都市拠点、地域拠点を対象とし都市機能誘導区域設定の考え方をもとに区域を設定します。

また、既存の土地利用状況を踏まえて、原則として明確な地形地物や都市計画の境界を都市機能誘導区域の境界として定めるものとします。

なお、原則として、都市機能誘導区域は居住誘導区域の内側に設定します。

#### 都市計画運用指針における都市機能誘導区域の基本的な考え方

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。

このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

上記を踏まえ、本市においては串木野中央地域と市来湊地域への指定を検討します。

### 3-2. 都市機能誘導区域の設定

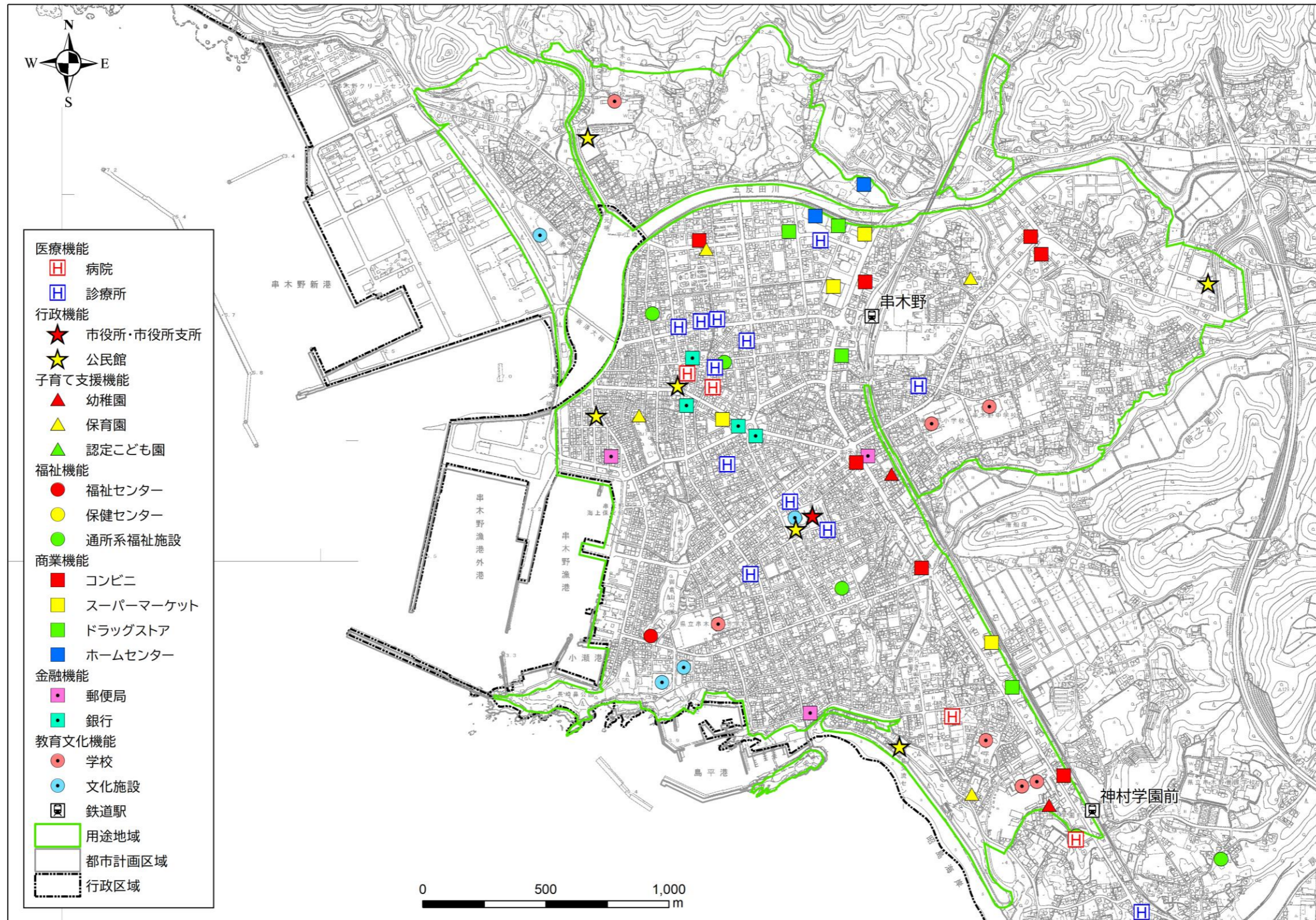
#### ① 串木野中央地域

串木野中央地域ではJR鹿児島本線より西側において、医療・福祉・金融・商業・行政・文化・子育て・教育機能の都市機能の集積が見られます。

このため、居住誘導区域の内側で都市機能を維持する上で必要な施設が一定程度分布している2カ所を都市機能誘導区域として検討を行います。

以下に、串木野中央地域における都市機能誘導施設を示し都市機能誘導区域の検討を行います。

【串木野中央地域における都市機能誘導施設の立地状況図】



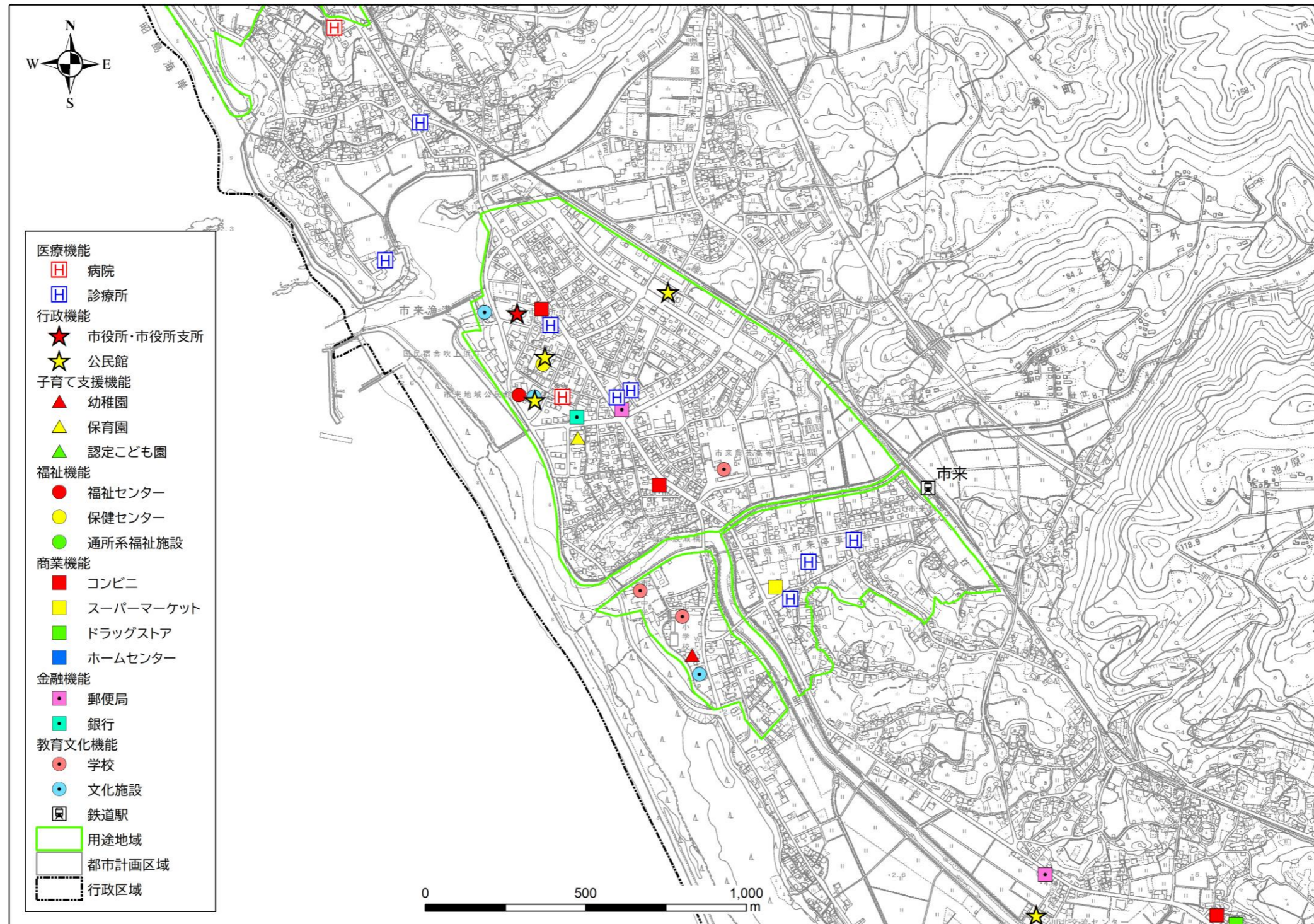
② 市来湊地域

市来湊地域では、用途地域全体にわたって都市機能の分布がみられます。特に、市来庁舎周辺に文化、商業、銀行、郵便局などの都市機能施設が見られます。

このような状況を踏まえて、居住誘導区域の内側市来庁舎及び国道3号を中心に一定程度分布している範囲を対象として検討を行いました。

以下に、市来湊地域における都市機能誘導施設を示し都市機能誘導区域の検討を行います。

【市来湊地域における都市機能誘導施設の立地状況図】



## 4. 都市機能誘導施設の設定

### 4-1. 都市機能誘導施設の基本的な考え方

第 11 版 都市計画運用指針(国土交通省)によると、「誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定する」と記載されています。

また、誘導施設は居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下のような施設を定めることが考えられるとしています。

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設など

本市においては、以下に示す施設を対象に都市機能誘導区域への誘導を図ります。

#### 【都市機能誘導施設の種類】

大分類	小分類	定義
医療機能		・ 医療法第 1 条の 5 に規定する病院のうち、内科・外科・整形外科・小児科のいずれかを診療科目としているもの
行政機能	市役所・支所	・ 地方自治法第 4 条第 1 項に規定する施設 ・ 地方自治法第 155 条第 1 項に規定する施設
	公民館等	・ 地域住民が利用できる集会議室機能を備える施設
福祉機能	保健福祉センター	・ 地域保健法第 18 条に規定する施設
	通所型	・ 老人福祉法第 20 条の 2 の 2 に規定する老人デイサービスセンター ・ 老人福祉法第 20 条の 7 に規定する老人福祉センター
子育て支援機能	子育て支援センター	・ 児童福祉法第 40 条に規定にする施設
	子ども園、保育所	・ 児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する保育所 ・ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 3 条に規定する認定こども園
教育・文化機能	図書館、図書館分館	・ 図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館
商業機能		・ 大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上の商業施設
金融機能		・ 銀行法第 2 条に規定する銀行等 ・ 日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に規定する郵便局

## 4-2. 都市機能誘導施設の設定

本市は、他都市に比べ以前より市街地のコンパクト化が進んでおり、各市街地に誘導施設が位置しています。しかしながら、現状では車での利用が多いです。今後は、徒歩や公共交通（JR・バス）での利用を考え各地域での立地を目指します。なお、必要な誘導施設の設定にあたっては指針やまちづくり方針をはじめ、各区域に不足している施設を踏まえ検討を行います。

### 【誘導施設】

- ：既存施設があり、今後も区域内での立地を確保し機能の維持・充実を図る施設
- ◎：既存施設がなく新たに立地誘導が必要な施設

### 【その他】

- △：区域内に施設はないが周辺にあり、今後市民の意向等を踏まえて区域内への誘導等を検討する。

【都市機能誘導施設の状況表】

分類	施設機能	串木野中央地域	市来湊地域
		有無	有無
医療機能	(20床以上)	●	●
行政機能	本庁舎	●	—
	支所	—	●
	公民館等	●	●
福祉機能	保健福祉センター等	●	●
	高齢者福祉施設（通所系）	●	●
子育て支援機能	子育て支援センター	●	●
	子ども園、保育所等	●	●
教育・文化機能	図書館、図書館分館	●	●
商業機能※	3,000㎡以上	●	◎
金融機能	銀行・郵便局等	●	●

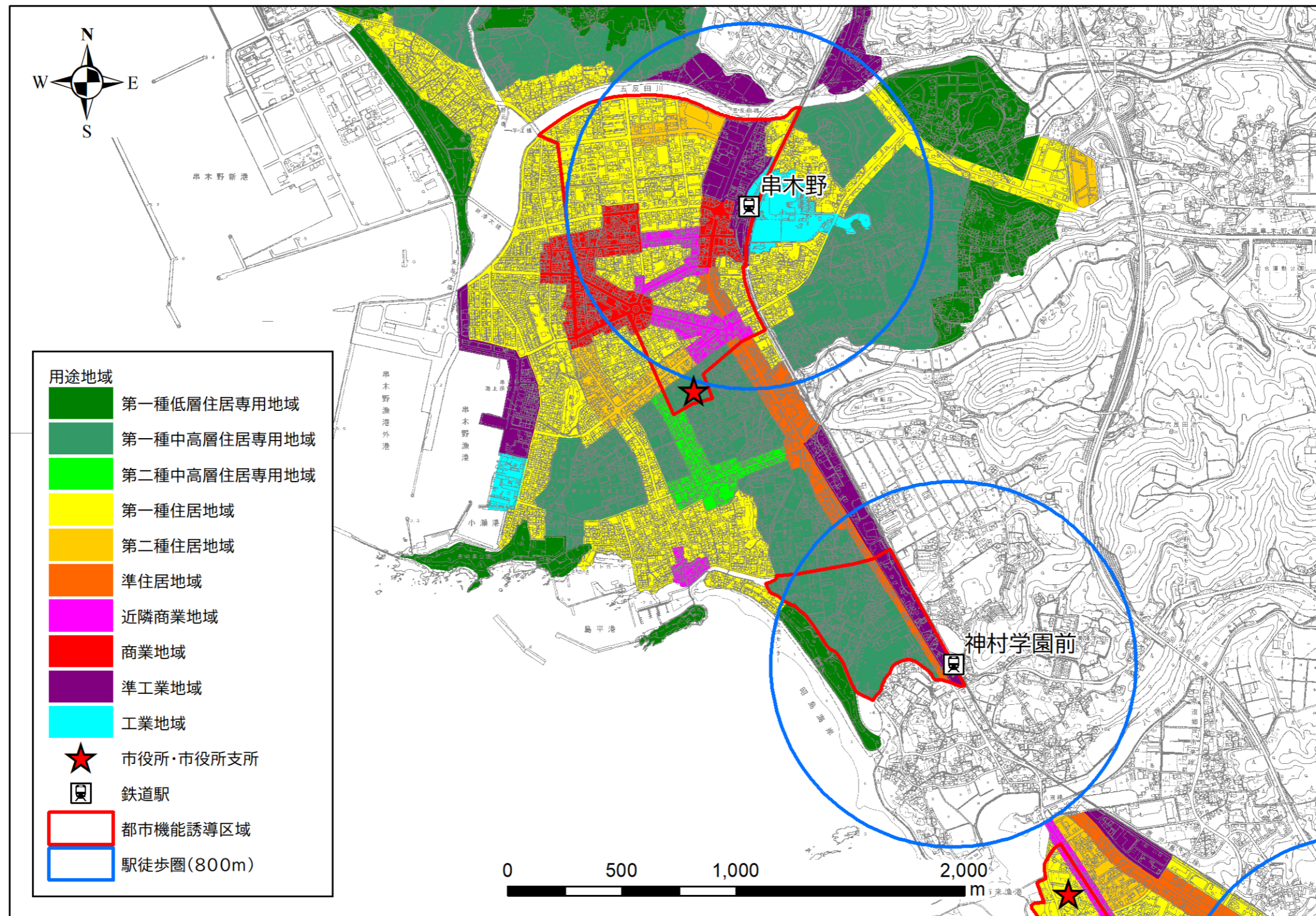
※商業施設は食料品、日用品を扱う施設とする。

上記を踏まえ、3カ所の区域の設定と区域内における誘導施設の状況と、3カ所の都市機能誘導区域（案）を図示します。

【都市機能誘導区域内の誘導施設の状況】

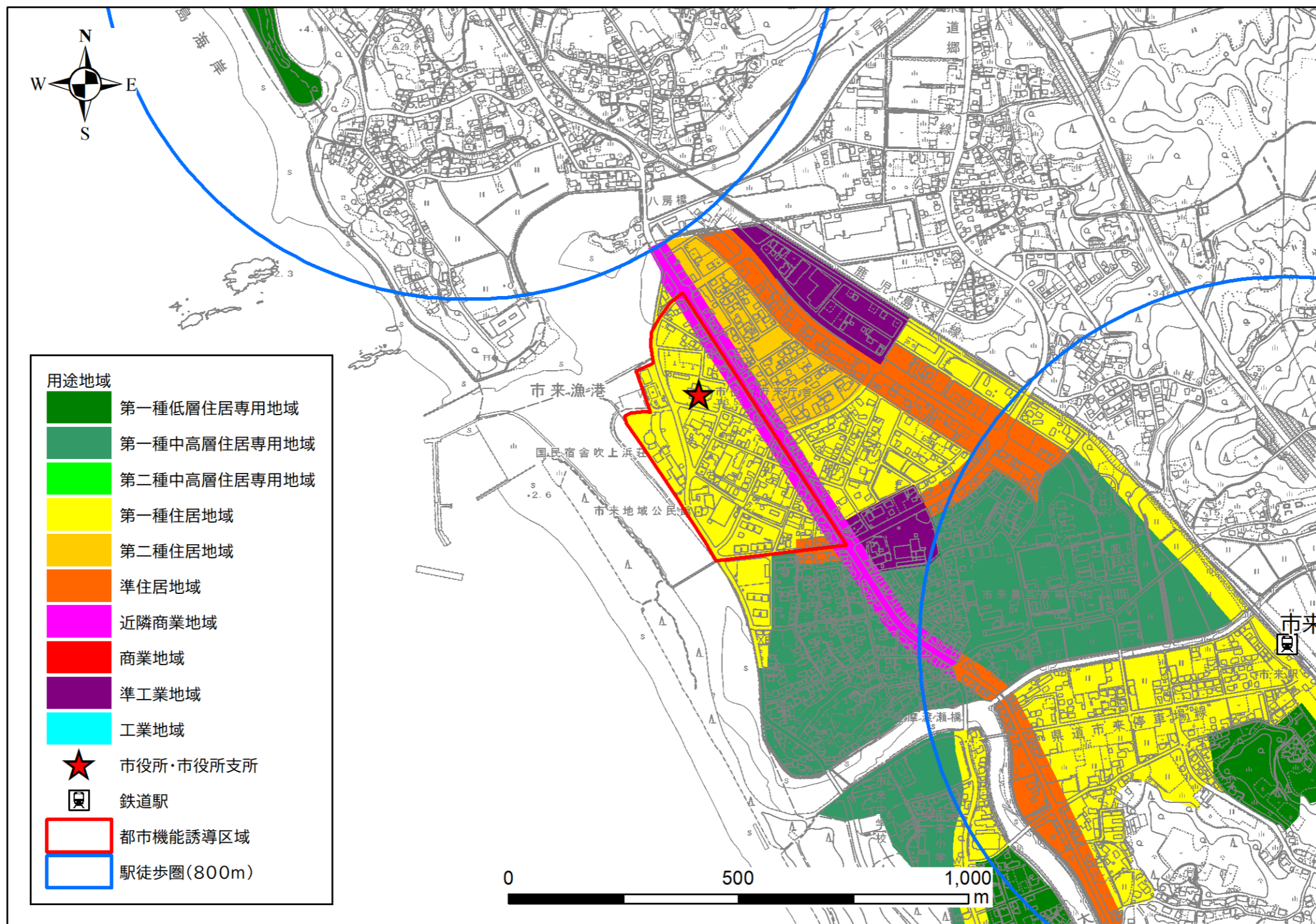
分類	施設機能	串木野	神村学園前	市来
		有無	有無	有無
医療機能	(20床以上)	●	●	●
行政機能	本庁舎	●	—	—
	支所	—	—	●
	公民館等	●	△	●
福祉機能	保健福祉センター等	△	◎	●
	高齢者福祉施設（通所系）	●	△	●
子育て支援機能	子育て支援センター	●	◎	●
	子ども園、保育所等	●	●	△
教育・文化機能	図書館、図書館分館	●	◎	●
商業機能※	3,000㎡以上	●	◎	◎
金融機能	銀行・郵便局等	●	△	●

【都市機能誘導区域（串木野・神村学園前）】





【都市機能誘導区域（市来）】



## 第5章. 計画の推進方策

本計画のテーマである“安心・安全で環境にやさしいさらなる集約型都市の形成”を目指すため、様々な施策を展開し各誘導区域への居住誘導や必要な施設の立地誘導を進めていきます。ただし、現時点での数値的評価（点数制）で決めていることから、今後住民への周知等の結果や庁内調整で一部変更の可能性があります。

### 1. 居住誘導区域に関する施策

#### ○移住定住促進に向けた住宅政策にかかる調査と活用

- ・市民や分譲団地などの居住者、周辺自治体の住民へのアンケート調査等の実施による居住ニーズの把握
- ・住宅施策の基本的な方向性及び具体的な住宅施策の内容等を定めた「住生活基本計画」の活用と施策の実施

#### ○計画的な住宅団地の造成や住宅団地の維持管理

- ・定住促進に向けた需要の見込める住宅団地の計画的な整備促進
- ・民間による宅地分譲の推進
- ・若者世代等を対象とした快適な公営住宅の提供及び民間住宅用地としての候補地検討
- ・公営住宅の適切な維持管理
- ・老朽化が進んだ公営住宅の建て替えの促進と公営住宅の集約

#### ○定住促進に向けた各種支援

- ・親族による家事や子育ての相互協力など、多世代同居・近居の推進に向けた各種補助制度の導入
- ・各種支援制度の市内外への情報の発信とPR活動の推進
- ・定住促進対策補助金等の周知と活用

#### ○空家、空地対策

- ・空家バンクの周知や、空家の再利用にかかる費用の補助・支援などによる利活用の促進
- ・空地や未利用地等の有効活用による宅地等の供給と利用促進
- ・都市のスポンジ化対策の検討

#### ○交通基盤の維持・充実

- ・公共交通機関の維持並びに、乗継などの利便性の向上
- ・利用しやすい交通体系の構築と細やかな地域交通網の形成
- ・道路等のバリアフリー化など快適な歩行空間の実現
- ・関係機関と連携した安全で快適な交通環境の実現

### ○災害に強い市街地の整備

- ・防災ハザードマップ等を活用し危険箇所等の周知と定期的な点検等による実態把握
- ・治山・治水・砂防事業による災害の未然防止と災害危険地域の住宅の移転等の促進
- ・「いちき串木野市建築物耐震改修促進計画」に基づく耐震診断及び耐震改修の促進並びに計画に基づく補助金等の周知
- ・居住誘導区域内の浸水想定区域や浸水が多発する地区に対する改善策の検討
- ・鹿児島県と連携した河川整備の促進
- ・土砂災害警戒区域に含まれる住宅や施設の持ち主への周知と移転の促進
- ・災害リスクの高い地域の住民への円滑かつ迅速な避難誘導に向けた取り組みの推進
- ・宅地需要の高い地区については、災害のリスクを地域住民や地権者に広く周知し理解求めていくとともに、早急に防災・減災の取り組みを関係機関と協力し事業を進め、災害リスクの低下を図った後に居住誘導区域に含める

## 2. 都市機能誘導区域に関する施策

### ○中心市街地活性化事業の推進

- ・中心市街地での日常生活サービス機能の向上や商業機能の集積によるにぎわいの創出

### ○公共施設の統合等による誘導施設の整備の推進

- ・公共サービスの向上と持続可能な公共施設の維持・運営を図るため、「いちき串木野市公共施設等総合管理計画」に基づく既存公共施設の統合等による施設整備の推進

### ○誘導施設の整備に関する支援

- ・商業や医療機能など民間事業者が行う施設整備での国の支援制度等の周知や活用促進
- ・国の支援制度等の活用にあたっての一部支援の検討
- ・“特定用途誘導地区”※の設定による容積率や建築制限の緩和等
- ・空店舗を都市機能誘導施設として活用する事業者に対する店舗改修等の支援の検討
- ・市保有の低利用未利用など公的不動産の紹介や斡旋等、売却や貸付での利活用の促進
- ※特定用途誘導地区を都市計画に定めることで、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和

### ○都市基盤の整備

- ・民間事業者の円滑な施設の誘導促進を踏まえた道路整備など市街地整備の推進

### ○特定用途制限地域の指定検討






- ・都市機能誘導区域や居住誘導区域内への居住を促進するため、白地地域における特定用途制限地域の指定検討

### 3. 策定に伴う届出と誘導施設の検討

#### 3-1. 居住誘導区域に関する届出

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として本市への届出が義務付けられます。

【居住誘導区域外での届出対象の行為】

区分	内容
開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 
	②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、規模が1000㎡以上のもの 【1000㎡以上】  【1000㎡未満】 
建築等行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 【3戸の建築行為】 
	【1戸の建築行為】 
	②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

なお、都市再生特別措置法第 88 条においては、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときや勧告をした場合において、必要があると認めるときは、勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についての斡旋その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

#### 【都市再生特別措置法】

八十八条 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅其他人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未滿の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未滿の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- 四 その他市町村の条例で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。

4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

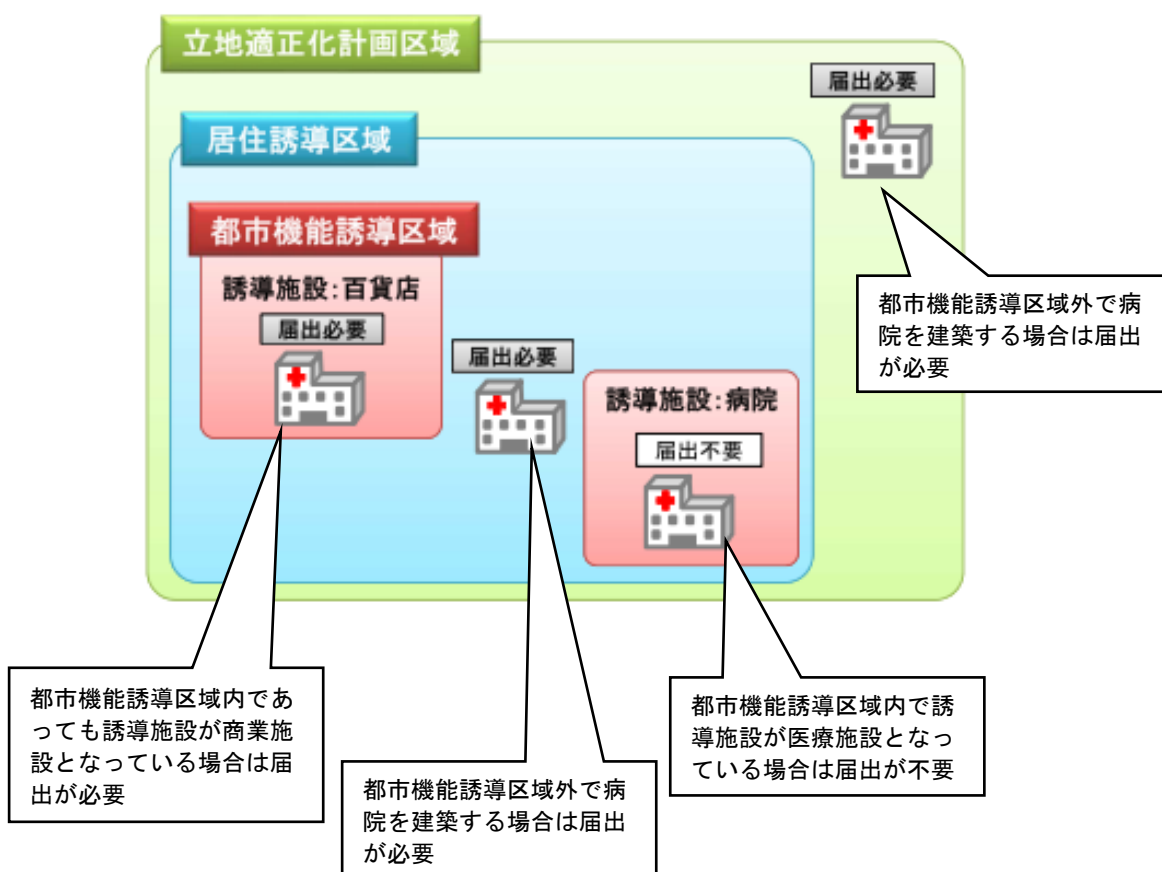
### 3-2. 都市機能誘導区域に関する届出

都市機能誘導区域外で、都市機能誘導施設を有する建築物の開発行為又は建築行為等を行うとする場合は、原則として本市への届出が義務付けられます。

#### 【届出制度の概要】

区分	内容
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
建築行為等	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にする場合
	建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物にする場合
休廃止	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

#### 【例：誘導施設が病院等の場合】



なお、都市再生特別措置法第 108 条においては、市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするための必要な勧告や、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

#### 【都市再生特別措置法】

第百八条 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- 四 その他市町村の条例で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。

4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

### 3-3. 誘導施設の検討

#### (1) 都市機能誘導区域への誘導

都市機能誘導区域は、商業や業務施設など、都市機能が一定程度充実している区域であり、市街地周辺から徒歩や公共交通（バスや JR）を用いてアクセスが容易な利便性が高い区域など、今後とも都市の拠点となり得る区域を前提に検討を行いました。

その結果、本市では 3 ヶ所の都市機能誘導区域の検討を行います。以下に 3 ヶ所の区域における誘導方針について整理を行います。

##### ○串 木 野

串木野区域は、従来から地域の中心的地として市街地が形成されており、誘導施設の多くは立地しています。

今後とも、施設の充足を図る事で若年層が子育てをしやすくするとともに、住民の日用品等の購入など、生活利便施設が集まり定住促進が図れる本市の中心市街地として更なるポテンシャルの向上を図ります。

##### ○神村学園前

神村学園前については、他の区域と異なり国道 3 号を挟み、学校法人神村学園と JR 神村学園前駅が位置しています。

そのため、近隣自治体からの転入者等の増加や朝夕は通勤通学者が多く集まる地域であり、本市の新たな拠点になり得る区域です。

近年では、駅前や国道沿いに店舗等の立地が進み、生活利便性に長けた地域として徐々に宅地需要も高まっており、今後の期待が寄せられています。

##### ○市 来

市来区域は、古くからの市街地が形成されており市来庁舎周辺には、住宅が集積しています。

市来駅周辺には、昭和 9 年開校の「鹿児島県立 市来農芸高等学校」が位置しており、近隣からの通学者も多く見られます。

地域では、近年道路整備が進み、宅地需要が高まっており、食料品や日用品を扱う店舗等の誘導を促すことで地域の魅力を高めます。



## 4. 評価指標の検討

### 4-1. 立地適正化計画の評価指標

本計画の策定による効果を客観的かつ定量的に把握し、検証するための評価指標と目標値を定めます。

評価指標	まちづくりの方向性	現状と目標値	
		現状	目標値
居住誘導区域内の人口	市全体での人口は減少するが、居住誘導区域内において、基盤整備等を進め、良好な住宅地としての付加価値を高める事で、良好な居住環境を確保し、市外からの転居や転入者を促します。	現状 2015年(平成27年)	約17,400人 <sup>※1</sup> 29人/ha
		目標値 2040年(令和22年)	約12,000人以上 21人/ha以上
都市機能誘導区域内における誘導施設の立地割合	都市計画区域の誘導施設を本区域への集約と、浸水被害等への対応策を国の支援事業等を通じて進め、区域内の防災面での安全性を高め区域の付加価値をより高める事を目指す。	現状 2020年(令和2年)	41施設 41% <sup>※2</sup>
		目標値 2040年(令和22年)	現状の施設数以上の立地を目指す。
鉄道・バス・タクシーの便数	市民や利用者のニーズの把握に努め公共交通の利用を促し、現状程度の維持を目指す。 ただし、コロナ過の中、減便等も予想され目標値については、令和2年時の数値とする。	現状 (令和2年)	・JR神村学園前駅平日の上 下本数 64本/日 ・市街地周辺往復 20本/日 の路線(バス)
		目標値 2040年(令和22年)	現状維持を目指す。

※1 H27 国勢調査 100m メッシュデータに基づく居住誘導区域内の概ねの人口

※2 都市計画区域内に立地している誘導施設数(101施設)に対する都市機能誘導区域内に立地する施設数の割合

## 5. 都市のスポンジ化対策への取り組み支援

### 5-1. 目的

本市では、平成 29 年 3 月に「いちき串木野市空家等対策計画」を策定し、空家等対策の実現に向けて中長期的に取り組んでいます。

今回、「立地適正化計画」の策定において、都市のスポンジ化対策への取り組み等について本市での状況について整理をします。

### 5-2. 本市の現状

本市では、平成 27 年度に空家等実態調査を行い市内にある空家 1,250 棟を把握しました。以下に、専用住宅における空家の棟数を地区で整理した表を添付するとします。

【地区別専用住宅における空家数一覧表】

	空家総計	区 分		地 区 名	空 家 数
	いちき串木野市空家戸数 1,250 戸	旧串木野市	空家合計	冠 岳	40 戸
				生 福	61 戸
				上 名	84 戸
				大 原	94 戸
				中 央	89 戸
				本 浦	146 戸
				野 平	66 戸
				照 島	162 戸
				旭	65 戸
				荒 川	12 戸
				羽 島	132 戸
		旧市来町	空家合計	川 南	59 戸
				川 北	84 戸
				湊	50 戸
				湊 町	34 戸
			川 上	72 戸	

資料：いちき串木野市空家実態調査

### 5-3. 本市の方針

#### ① 空家について

ここでは、本市の空家の状況等を踏まえ、今後の対策等について検討を行いました。本市においては、平成27年度に「空家等実態調査」を行い市内の空家と思われる家屋について調査を行いました。

今回は、基礎的データを用いて、以下の頁に本計画の都市機能誘導区域内における空家の状況を図で示し、その建物の詳細（用途、構造、階数、築年数）を記入した表を添付し今後の対策等の基礎的資料とします。

図面を見ると、串木野都市機能誘導区域内に多くの空家が見られます。築年数も古く今後、管理が放棄されると本市の中心街としての付加価値も下がっていくものと考えます。

そこで、本市では今後も定期的に空家の状況等を把握していくとともに、空家バンク制度を活用し、空家を買いたい人や借りたい人と、空家を売りたい人や貸したい人を結びつけ、定住促進並びに地域の活性化に努めていきます。

また、市で把握した情報等については市のHPや広報紙に掲載し、市民や市外在住の方にも周知していくものとします。

#### ② 低未利用地について

本市では、平成23年度に都市計画基礎調査を行っており、今回は基礎調査のデータを用いて低未利用地の抽出を行いました。そのため、現況と異なる土地も見られ、今後の調査が必要と考えます。

低未利用地の中には、幹線道路に面している土地や近年住宅需要が高まっている地区の付近に位置するものも見られます。

また、一定の面積を有する土地も見られ、住宅以外の施設等の立地も可能と思われる土地もあります。

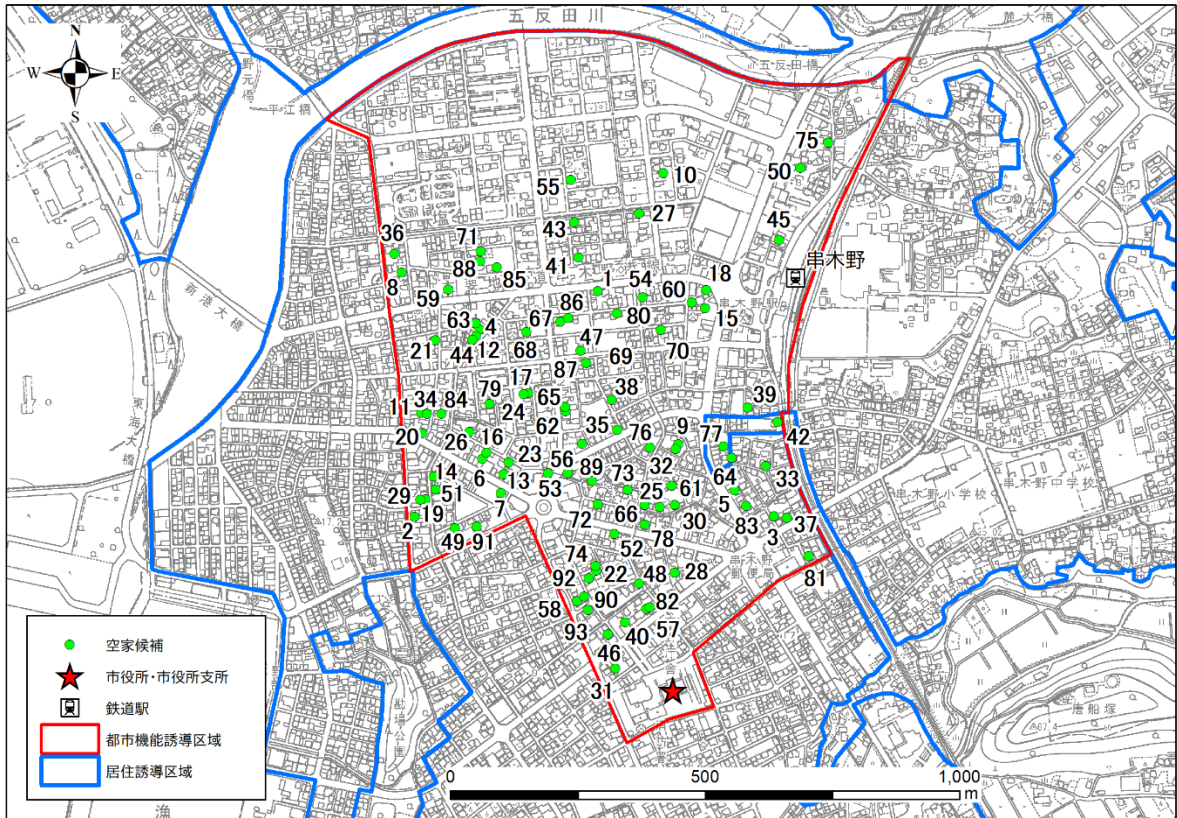
市街地内にみられる低未利用地については、管理が放棄されると器物破損や廃棄物の不法投棄等が行われ、地域の治安や居住環境並びに、景観への悪影響が生じてくることが予想され、地域全体の活力の低下にもつながり兼ねません。

そのため、居住誘導区域内の活性化を図るためには、今後は計画的な未利用地対策の検討や用途の管理が重要と考えます。

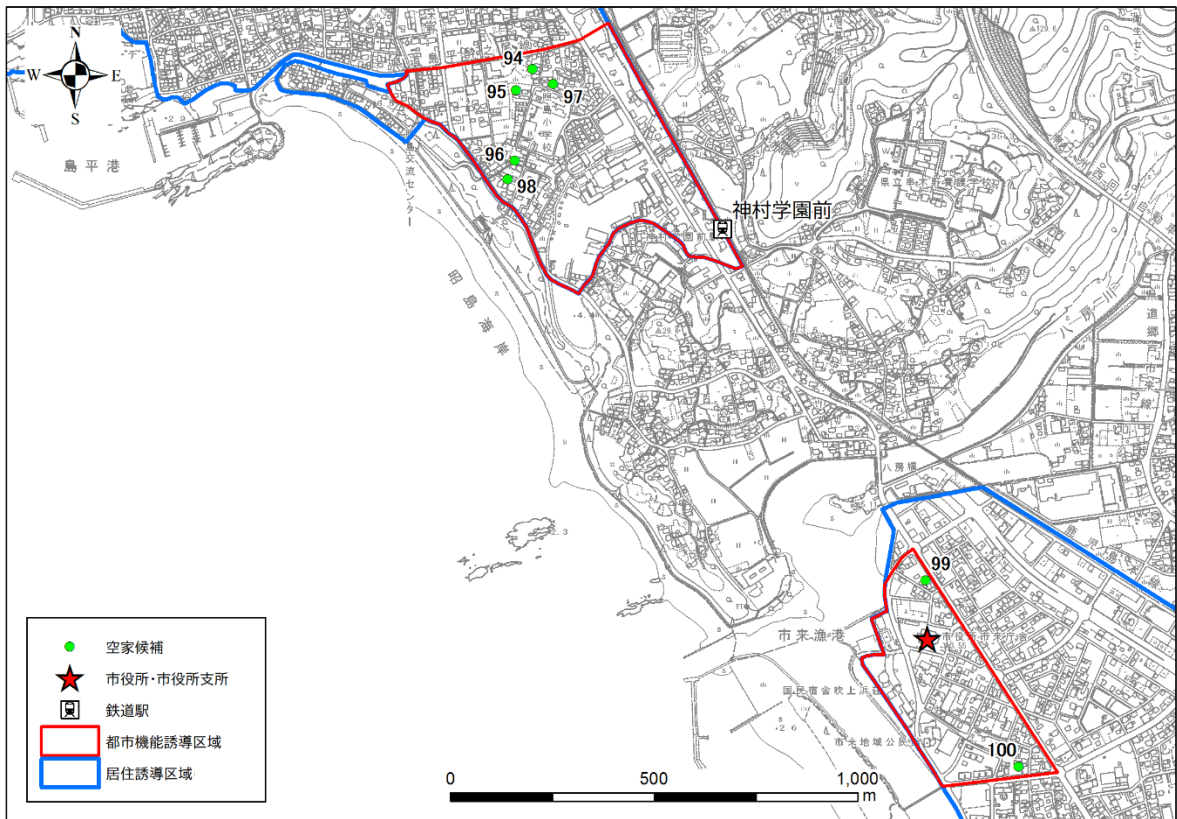
そこで、今後の計画見直しにおいては、低未利用地の有効活用と適正な管理のための指針等を定めて行くものとします。

以下に「空家等分布図」と「空家等一覧表」を添付するとともに、「500㎡以上の低未利用地分布図」と「500㎡以上の低未利用地面積一覧」を添付し現状の把握資料として今後の施策検討の資料とします。

【空家等分布図（串木野地区）】



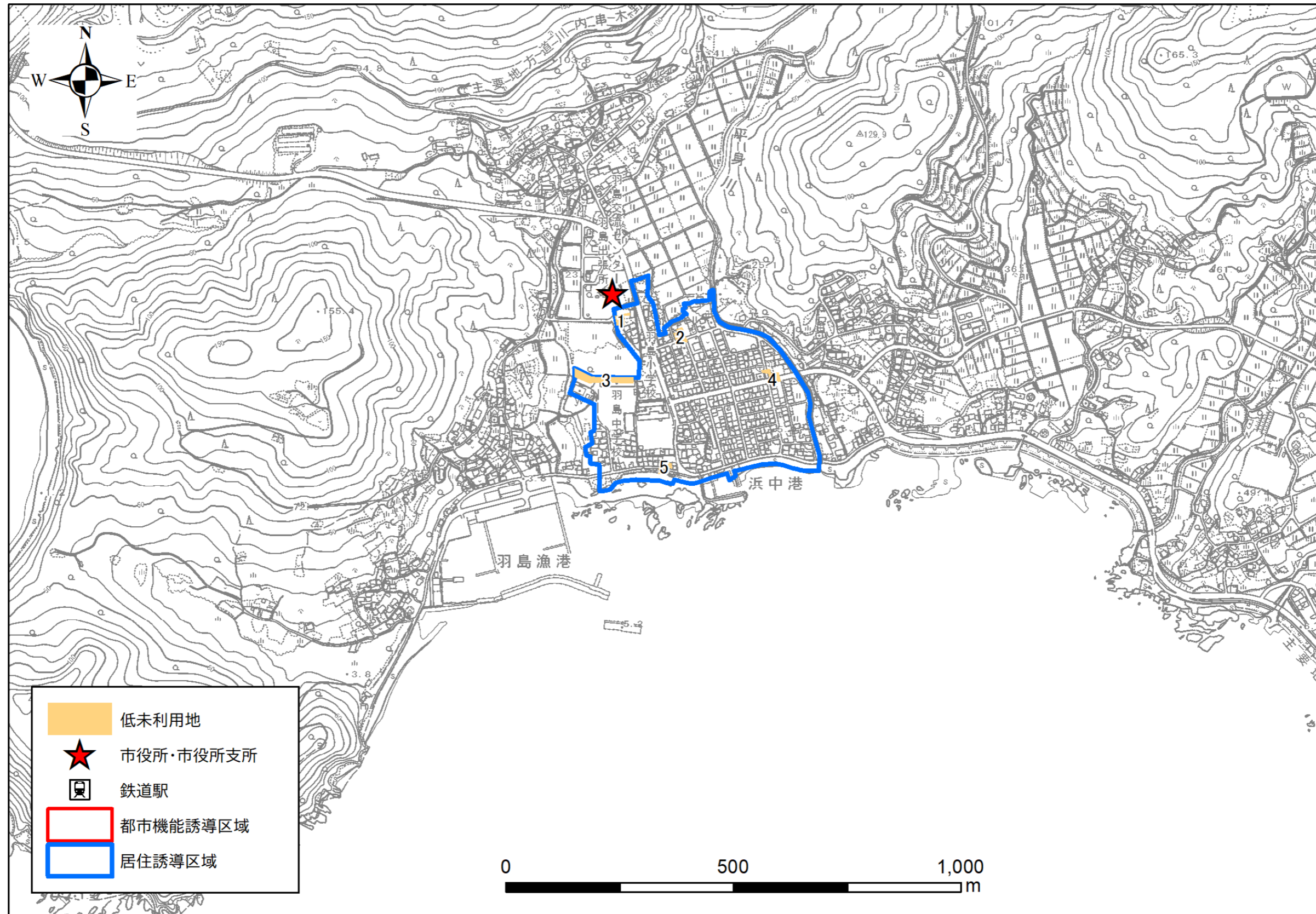
【空家等分布図（神村学園前駅周辺・市来地区）】



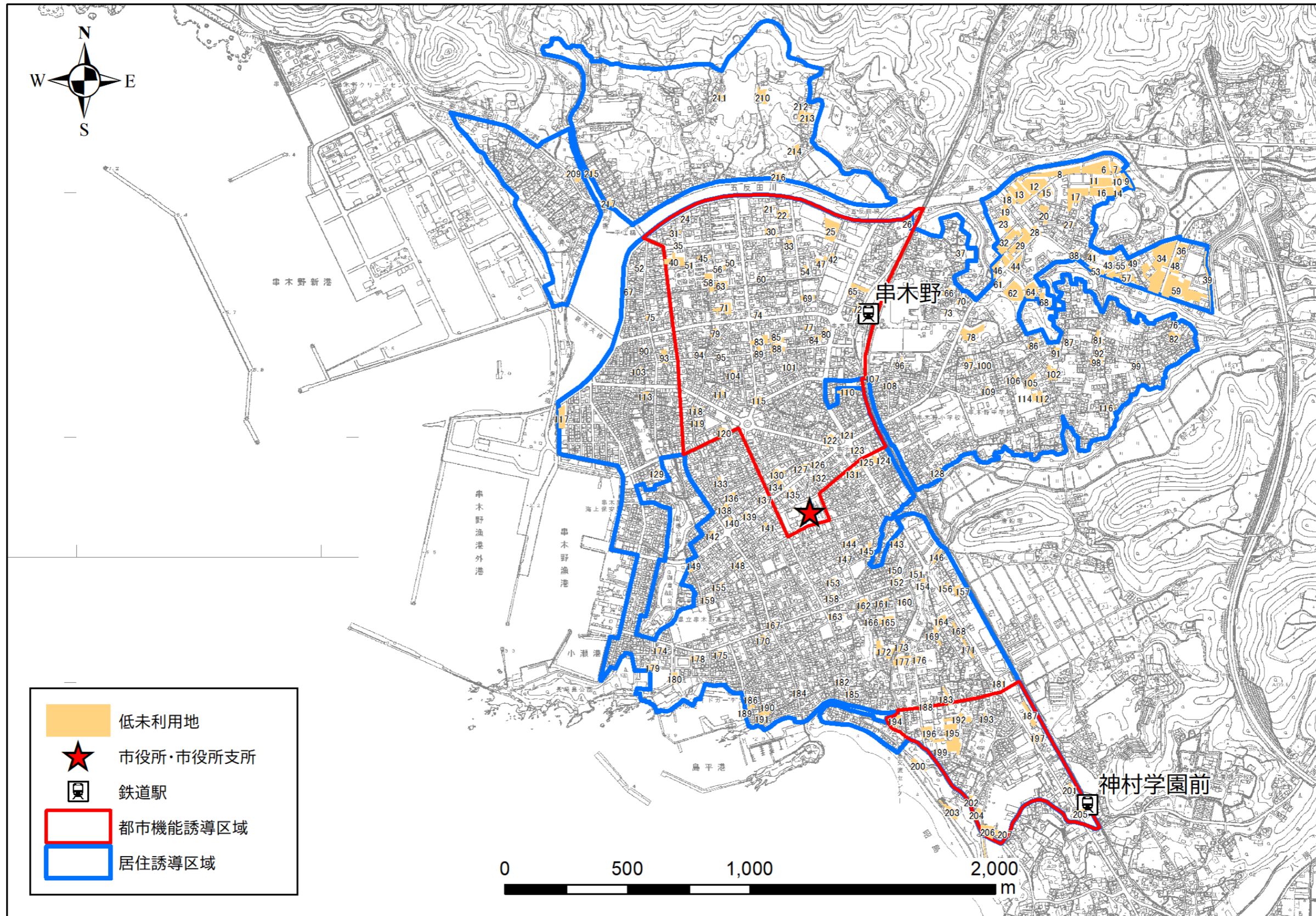
【空家等の一覧】

図面No	用途	構造	階数	建築年	図面No	用途	構造	階数	建築年
1	住宅	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	2階建て	1965	51	住宅	木造	平屋建て	1946
2	店舗兼住宅	木造	2階建て	1967	52	住宅	木造	2階建て	1975
3	住宅	鉄骨造	2階建て	1973	53	店舗兼住宅	木造	平屋建て	1971
4	店舗兼住宅	木造	2階建て	1971	54	住宅	木造	平屋建て	1966
5	住宅	木造	平屋建て	1946	55	住宅	木造	平屋建て	1985
6	住宅	木造	平屋建て	1951	56	店舗兼住宅	木造	2階建て	1977
7	店舗兼住宅	木造	2階建て	1975	57	住宅	木造	平屋建て	1978
8	住宅	木造	平屋建て	1964	58	住宅	木造	平屋建て	1973
9	住宅	木造	平屋建て	1973	59	住宅	木造	2階建て	1979
10	住宅	木造	平屋建て	1986	60	住宅	木造	2階建て	1972
11	住宅	木造	平屋建て	1947	61	住宅	木造	平屋建て	1963
12	住宅	木造	平屋建て	1945	62	店舗兼住宅	木造	2階建て	1979
13	店舗兼住宅	木造	2階建て	1958	63	住宅	木造	平屋建て	1992
14	店舗兼住宅	木造	2階建て	1977	64	住宅	木造	平屋建て	1986
15	住宅	木造	平屋建て	1970	65	住宅	木造	平屋建て	1985
16	住宅	木造	2階建て	1951	66	住宅	木造	2階建て	1937
17	住宅	木造	平屋建て	1976	67	住宅	木造	2階建て	不明
18	店舗兼住宅	鉄骨造	2階建て	1978	68	住宅	木造	平屋建て	1978
19	住宅	木造	平屋建て	1962	69	住宅	木造	平屋建て	1954
20	店舗兼住宅	木造	2階建て	1988	70	住宅	木造	2階建て	1990
21	住宅	木造	平屋建て	1947	71	住宅	木造	2階建て	1982
22	住宅	木造	2階建て	1981	72	住宅	木造	2階建て	1960
23	住宅	木造	平屋建て	不明	73	住宅	木造	平屋建て	1969
24	住宅	木造	平屋建て	1974	74	住宅	木造	平屋建て	1966
25	住宅	木造	平屋建て	1969	75	住宅	木造	平屋建て	1979
26	住宅	木造	2階建て	1960	76	住宅	木造	平屋建て	1953
27	住宅	木造	平屋建て	1978	77	住宅	木造	平屋建て	1981
28	住宅	木造	平屋建て	1960	78	住宅	木造	平屋建て	1982
29	住宅	木造	平屋建て	1964	79	住宅	木造	2階建て	1982
30	住宅	木造	2階建て	1959	80	住宅	木造	2階建て	1975
31	住宅	木造	平屋建て	1971	81	住宅	木造	2階建て	1976
32	住宅	木造	平屋建て	1967	82	住宅	木造	平屋建て	1973
33	住宅	木造	平屋建て	1960	83	住宅	木造	平屋建て	1982
34	住宅	木造	平屋建て	1947	84	住宅	木造	平屋建て	1949
35	住宅	木造	平屋建て	1945	85	住宅	木造	2階建て	1977
36	住宅	木造	平屋建て	1948	86	住宅	木造	平屋建て	1966
37	住宅	木造	2階建て	1984	87	住宅	木造	平屋建て	1987
38	住宅	木造	平屋建て	1973	88	住宅	木造	2階建て	2010
39	住宅	木造	平屋建て	1961	89	住宅	木造	2階建て	1991
40	店舗兼住宅	鉄骨造	2階建て	1997	90	住宅	木造	平屋建て	1973
41	住宅	木造	平屋建て	1966	91	店舗兼住宅	鉄骨造	2階建て	1976
42	住宅	木造	2階建て	1978	92	住宅	木造	平屋建て	1963
43	住宅	木造	平屋建て	1975	93	住宅	木造	2階建て	1982
44	店舗兼住宅	木造	平屋建て	1947	94	住宅	木造	平屋建て	1954
45	住宅	木造	2階建て	1974	95	住宅	木造	平屋建て	1970
46	住宅	木造	平屋建て	1982	96	住宅	木造	平屋建て	1972
47	店舗兼住宅	鉄骨造	2階建て	1968	97	住宅	木造	平屋建て	1984
48	住宅	鉄骨造	2階建て	1980	98	住宅	木造	平屋建て	1974
49	住宅	木造	平屋建て	1965	99	住宅	木造	平屋建て	1996
50	住宅	木造	平屋建て	1965	100	住宅	木造	平屋建て	1955

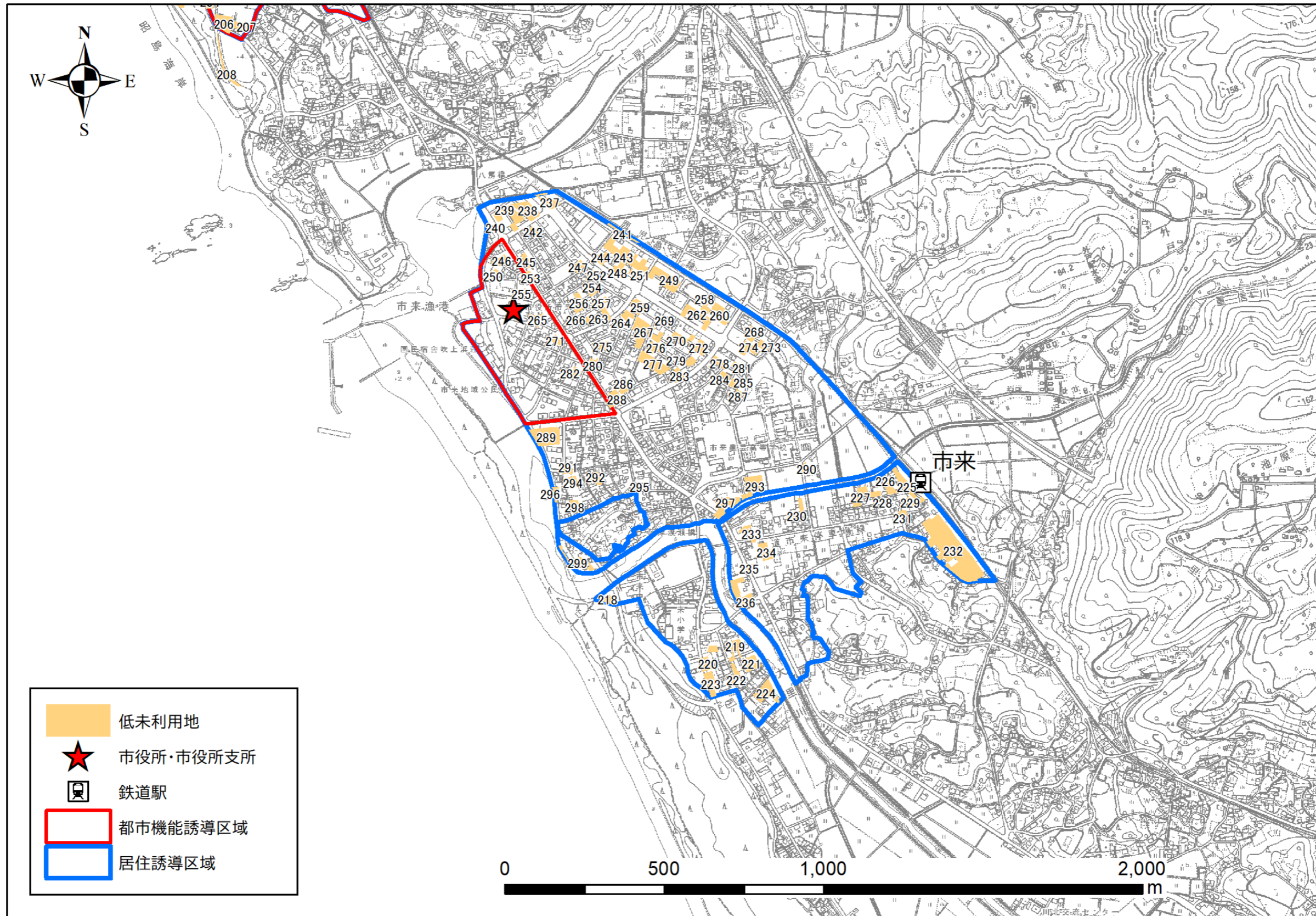
【500㎡以上の低未利用地分布図（羽島地区）】



【500 m<sup>2</sup>以上の低未利用地分布図（串木野地区）】



【500㎡以上の低未利用地分布図（市来地区）】





【500 m<sup>2</sup>以上の低未利用地面積一覧】

図面No	面積 (m <sup>2</sup> )	図面No	面積 (m <sup>2</sup> )	図面No	面積 (m <sup>2</sup> )	図面No	面積 (m <sup>2</sup> )	図面No	面積 (m <sup>2</sup> )	図面No	面積 (m <sup>2</sup> )
1	541	51	564	101	513	151	591	201	757	251	852
2	754	52	509	102	1,581	152	862	202	526	252	603
3	1,945	53	1,216	103	545	153	761	203	1,983	253	952
4	693	54	610	104	704	154	516	204	1,350	254	731
5	532	55	789	105	1,657	155	674	205	1,101	255	716
6	5,080	56	745	106	656	156	995	206	2,398	256	607
7	1,561	57	2,566	107	523	157	967	207	1,199	257	897
8	4,757	58	2,120	108	750	158	808	208	1,192	258	867
9	1,008	59	10,464	109	604	159	788	209	1,604	259	1,288
10	1,095	60	786	110	1,277	160	628	210	2,443	260	1,957
11	3,104	61	725	111	598	161	781	211	574	261	513
12	4,447	62	4,639	112	1,113	162	1,240	212	1,025	262	2,640
13	4,295	63	1,597	113	645	163	906	213	1,168	263	746
14	533	64	2,557	114	890	164	1,424	214	1,090	264	767
15	1,245	65	2,489	115	837	165	1,794	215	822	265	1,129
16	3,221	66	881	116	583	166	605	216	1,201	266	551
17	4,782	67	635	117	2,441	167	971	217	639	267	3,048
18	938	68	1,625	118	737	168	749	218	699	268	1,143
19	519	69	1,061	119	707	169	1,236	219	1,577	269	1,136
20	1,772	70	635	120	1,112	170	526	220	1,936	270	1,311
21	656	71	2,249	121	555	171	838	221	1,931	271	620
22	1,610	72	541	122	1,050	172	2,495	222	1,176	272	1,749
23	2,306	73	644	123	630	173	547	223	1,873	273	664
24	556	74	700	124	663	174	597	224	3,064	274	1,558
25	4,192	75	666	125	928	175	840	225	2,465	275	663
26	611	76	568	126	521	176	1,010	226	989	276	1,130
27	691	77	779	127	880	177	2,435	227	1,816	277	3,327
28	851	78	3,729	128	514	178	1,054	228	584	278	1,149
29	4,463	79	852	129	719	179	862	229	674	279	721
30	1,173	80	683	130	1,651	180	1,006	230	1,345	280	854
31	668	81	1,004	131	991	181	529	231	513	281	737
32	3,644	82	1,568	132	541	182	501	232	16,693	282	650
33	1,004	83	1,589	133	651	183	1,198	233	1,140	283	1,031
34	12,927	84	649	134	652	184	556	234	1,963	284	1,046
35	743	85	1,026	135	762	185	838	235	666	285	571
36	1,803	86	972	136	761	186	538	236	2,975	286	500
37	608	87	675	137	552	187	1,611	237	1,664	287	845
38	703	88	1,693	138	514	188	539	238	2,836	288	1,554
39	1,557	89	650	139	547	189	550	239	2,352	289	4,574
40	2,649	90	608	140	570	190	536	240	515	290	944
41	764	91	749	141	518	191	872	241	752	291	569
42	660	92	740	142	711	192	2,089	242	531	292	1,051
43	1,625	93	1,255	143	1,137	193	545	243	4,958	293	3,224
44	1,659	94	518	144	1,073	194	1,122	244	1,097	294	955
45	760	95	680	145	880	195	5,660	245	1,012	295	542
46	2,630	96	791	146	1,026	196	1,901	246	1,235	296	803
47	1,135	97	1,229	147	500	197	1,091	247	946	297	2,822
48	1,934	98	924	148	810	198	510	248	1,505	298	1,006
49	891	99	577	149	621	199	644	249	3,607	299	1,691
50	842	100	741	150	509	200	1,207	250	1,173		

資料：H23 基礎調査

## 最後に

いちき串木野市においては、従来からコンパクトシティ形成に向け、様々な取り組みを実施してきました。

しかしながら、社会問題でもある人口減少や高齢化の進行は、本市においても着実に進んでおり、今後はより市民の日常生活等にも影響が及んでくると考えます。

そこで、本市では令和2年度より、人口減少や高齢化の時代に対応した持続可能なまちへと市街地内の形成を目指し「立地適正化計画」の策定を行い更なる集約化に取り組んでおります。

今後とも、これまでの集約型都市構造を継続していくことで、都市機能誘導区域内への必要な施設の集約と、その周辺に位置する居住誘導区域内への住宅や生活利便施設等の誘導、並びに市民の居住環境の向上を目指して、人々が安全に暮らせるための基盤整備を進める所存です。

これにより、良好な住宅地等の整備や更なる居住環境の向上を図り、市内外からの転居や新規転入者を促し、一定規模の人口の維持を目指していきます。

また、本市には3つの駅があり JR を使った徒歩圏での移動も可能であることから、駅周辺への人や施設の集約化を進め、人々が歩いて移動が可能な交通利便性の高い都市を目指していくものとします。

なお、本計画は今後の本市のまちづくりにも影響が大きいことから、必要に応じて見直し等を行い内容等について充足させていくものとします。

以 上