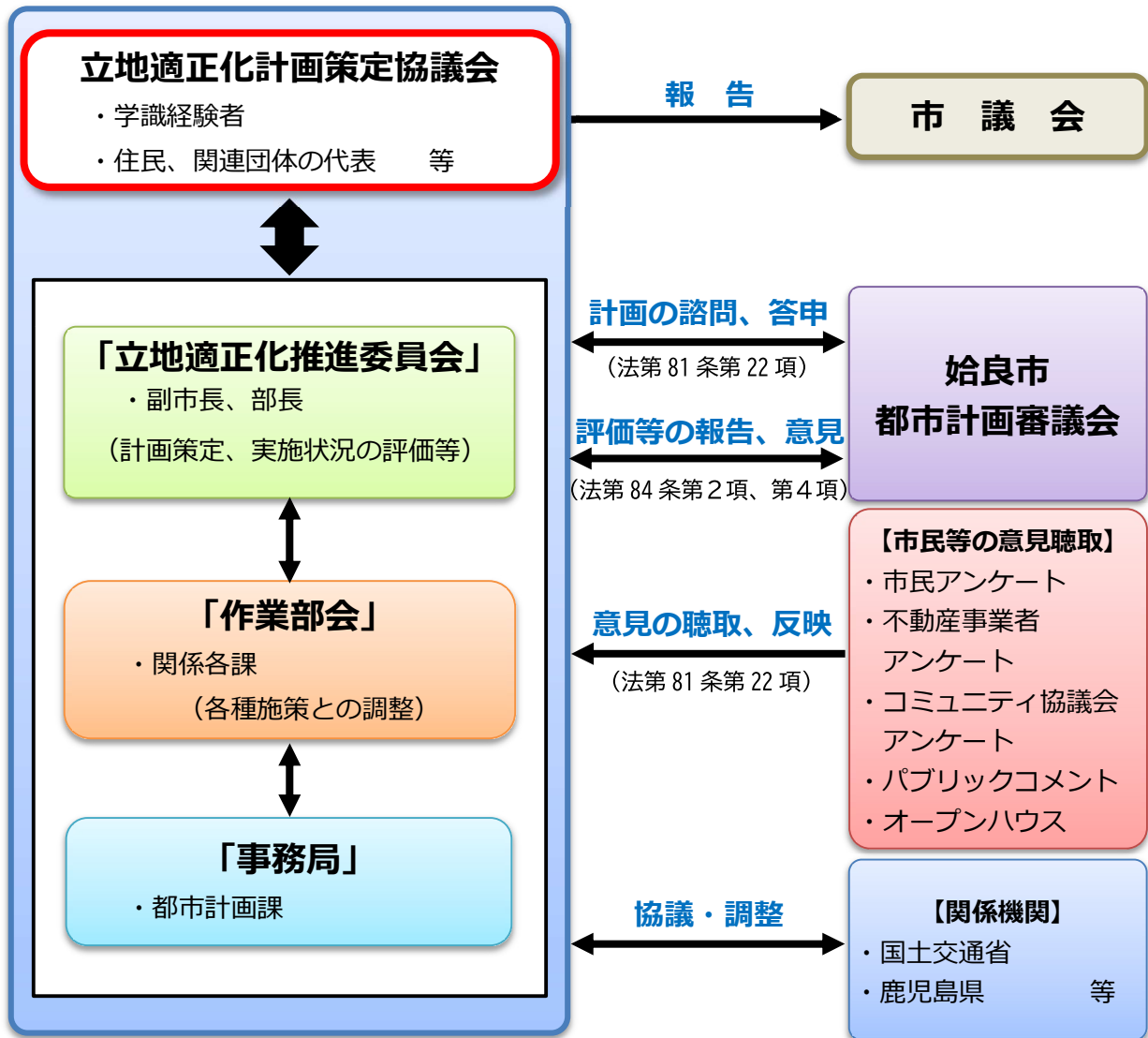


參考資料

1. 始良市立地適正化計画策定体制



※法：都市再生特別措置法

はじめに

第1章 現状と将来見直しにおける都市構造上の課題

第2章 方針 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

第3章 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

第4章 居住誘導区域の設定

第5章 設定 始良市の独自区域の設定

第6章 誘導施策の設定

第7章 防災指針

第8章 目標値の設定

第9章 届出制度

参考資料

2. 始良市立地適正化計画策定協議会

(1) 策定協議会経緯

	年 月 日	協 議 内 容
第1回	令和7年3月13日	1 本市の「立地適正化計画」 2 計画改定の目的 3 現況整理からみた本市の現状 4 アンケート調査結果 5 施策の進捗に関する課題 6 本市の課題と改定の方向性(案) 7 防災リスクの把握とリスク分析の方法
第2回	令和7年6月6日	1 誘導区域の概要 2 防災指針の流れ 3 誘導区域等における災害リスク分析 4 防災まちづくりにおける課題と取組方針 5 校区コミュニティ協議会アンケート結果(報告)
第3回	令和7年8月21日	1 防災指針の取組内容(案) 2 誘導区域等の見直し(案) 3 空き家・低未利用土地の活用(案)
第4回	令和7年11月12日	1 誘導区域等(案) 2 誘導施策(案) 3 評価指標の検討

(2) 策定協議会委員

委員任期：令和7年3月13日～令和8年3月31日

No.	氏 名	区 分	所 属	備 考
1	内田 一平	学識経験者	独立行政法人国立高等専門学校機構 鹿児島工業高等専門学校	
2	野口 治将	関係団体代表	始良市校区コミュニティ協議会連絡会	
3	岡 なつみ	関係団体代表	始良市商工会	
4	下柿元 鉄男	関係団体代表	始良市空家等対策協議会	
5	兼田 勝久	関係団体代表	始良市社会福祉協議会	～令和7年6月26日
	久保 良昭	関係団体代表	始良市社会福祉協議会	令和7年6月27日～
6	山王 和寿	関係団体代表	公益社団法人始良地区医師会	
7	松元 信道	関係団体代表	始良市農業振興地域整備促進協議会	
8	佐藤 英明	関係団体代表	始良市地域公共交通会議	
9	安庭 正	関係団体代表	鹿児島県宅地建物取引業協会	
10	喜元 亨	関係行政機関	始良・伊佐地域振興局建設部長	～令和7年3月31日
	茅島 浩一郎	関係行政機関	始良・伊佐地域振興局建設部長	令和7年4月1日～
11	中村 祐一	関係行政機関	始良市危機管理監	

3. 始良市立地適正化推進委員会

(1) 推進委員会経緯

	年 月 日	協 議 内 容
第1回	令和6年11月18日	1 本市の「立地適正化計画」 2 計画改定の目的 3 本市の現状(速報) 4 本市の課題と改定の方向性(案) 5 今後のスケジュールについて
第2回	令和7年1月20日	1 現況整理からみた本市の現状(報告) 2 アンケート調査結果(速報) 3 施策の進捗に関する課題 4 本市の課題と改定の方向性(案) 5 防災リスクの把握とリスク分析の方法
第3回	令和7年5月19日	1 誘導区域の概要 2 防災指針の流れ 3 誘導区域等における災害リスク分析 4 防災まちづくりにおける課題と取組方針 5 校区コミュニティ協議会アンケート結果(報告)
第4回	令和7年7月22日	1 防災指針の取組内容(案) 2 誘導区域等の見直し(案) 3 空き家・低未利用土地の活用(案)
第5回	令和7年10月15日	1 誘導区域等(案) 2 誘導施策(案) 3 評価指標の検討

(2) 推進委員会委員

委員長 副市長

委員 総務部長、市長公室長、企画部長、市民生活部長、福祉部長、建設部長
農林水産部長、消防長、教育部長、水道事業部長

(3) 推進委員会作業部会

都市計画課、土木課、建築住宅課、企画政策課、商工観光課、地域政策課、財政課、
税務課、危機管理課、庁舎建設課、加治木地域振興課、蒲生地域振興課、秘書広報課、
生活環境課、健康保険課、子どもみらい課、長寿・障害福祉課、農政課、警防課、管理
課、施設課、社会教育課、保健体育課

はじめに

第1章 現状と将来見直しに
おける都市構造上の
課題

第2章 立地適正化計画に
おけるまちづくりの
方針

第3章 都市機能誘導区域・
誘導施設の設定

第4章 居住誘導区域の設定

第5章 始良市の独自区域の
設定

第6章 誘導施策の設定

第7章 防災指針

第8章 目標値の設定

第9章 届出制度

参考資料

4. 始良市立地適正化計画改定 経過報告

年度	月日	内容	場所等
令和6年度	10月23日～11月11日	市民アンケート実施	-
	10月23日～11月11日	不動産事業者アンケート実施	-
	11月18日	第1回始良市立地適正化推進委員会 1 本市の「立地適正化計画」 2 計画改定の目的 3 本市の現状（速報） 4 本市の課題と改定の方向性（案） 5 今後のスケジュールについて	始良市役所本館3階大会議室
	1月20日	第2回始良市立地適正化推進委員会 1 現況整理からみた本市の現状（報告） 2 アンケート調査結果（速報） 3 施策の進捗に関する課題 4 本市の課題と改定の方向性（案） 5 防災リスクの把握とリスク分析の方法	始良市役所本館3階大会議室
	3月13日	第1回始良市立地適正化計画策定協議会 1 本市の「立地適正化計画」 2 計画改定の目的 3 現況整理からみた本市の現状 4 アンケート調査結果 5 施策の進捗に関する課題 6 本市の課題と改定の方向性（案） 7 防災リスクの把握とリスク分析の方法	始良市役所本館3階大会議室
令和7年度	3月21日～4月11日	校区コミュニティ協議会アンケート実施	-
	5月19日	第3回始良市立地適正化推進委員会 1 誘導区域の概要 2 防災指針の流れ 3 誘導区域等における災害リスク分析 4 防災まちづくりにおける課題と取組方針 5 校区コミュニティ協議会アンケート結果（報告）	始良市役所本館3階大会議室
	6月6日	第2回始良市立地適正化計画策定協議会 1 誘導区域の概要 2 防災指針の流れ 3 誘導区域等における災害リスク分析 4 防災まちづくりにおける課題と取組方針 5 校区コミュニティ協議会アンケート結果（報告）	始良市役所本館3階大会議室
	7月16日	国土交通省ヒアリング	WEB会議
	7月22日	第4回始良市立地適正化推進委員会 1 防災指針の取組内容（案） 2 誘導区域等の見直し（案） 3 空き家・低未利用土地の活用（案）	始良市役所本館3階大会議室
	8月21日	第3回始良市立地適正化計画策定協議会 1 防災指針の取組内容（案） 2 誘導区域等の見直し（案） 3 空き家・低未利用土地の活用（案）	始良市役所2号館2階第2・3委員会室
	10月15日	第5回始良市立地適正化推進委員会 1 誘導区域等（案） 2 誘導施策（案） 3 評価指標の検討	始良市役所本館4階入札室
	11月5日	国土交通省ヒアリング	WEB会議
	11月12日	第4回始良市立地適正化計画策定協議会 1 誘導区域等（案） 2 誘導施策（案） 3 評価指標の検討	始良市役所本館3階大会議室
	12月1日～7日	オープンハウス	始良市役所本館1階 あいらスクエア イオンタウン始良西街区3階
	12月1日～1月8日	パブリックコメント	-
2月4日	第14回始良市都市計画審議会 始良市立地適正化計画 改定について（諮問、答申）	始良市役所2号館2階第2・3委員会室	

5. オープンハウスの実施

(1) 説明会開催日時、場所

開催日	開催場所
令和7年12月1日～ 令和7年12月5日	始良市役所本館 1階 あいらスクエア
令和7年12月6日～ 令和7年12月7日	イオンタウン始良 西街区 3階

(2) 来訪者数

- ・ 始良市役所 35人
- ・ イオンタウン始良 203人

6. 市民意見提出手続(パブリックコメント)

(1) 実施時期等

1) 意見の募集期間

- ・ 令和7年12月1日～令和8年1月8日

2) 閲覧場所

- ・ 始良市役所本庁 本館1階 情報公開コーナー
本館4階 都市計画課
- ・ 加治木支所 2階 加治木地域振興課
- ・ 蒲生支所仮庁舎 1階 ホール
- ・ 始良市ホームページ

3) 意見の提出方法

- ・ 郵送、持参、電子メール、ファックス

(2) 意見提出者 0人

(3) 意見の数 0件

7. 市民等へのアンケート

計画改定にあたって、市民のご意向を幅広く把握し、施策検討の参考とするため、以下のアンケートを行いました。

- ・市民アンケート
- ・不動産事業者アンケート
- ・コミュニティ協議会アンケート

(1)市民アンケートの概要

1) 調査目的

将来のまちづくりの基本的な考え方を示す「始良市立地適正化計画」、「第2次始良市総合計画」の見直しにあたって、本市の将来のまちづくりについて、市民の意向を把握し、計画見直しに役立てていくことを目的として実施しました。

2) 調査地域

始良市全域

3) 調査方法

- ・調査対象 18歳以上の市民3,000人
- ・抽出方法 令和6年4月1日現在の住民基本台帳より無作為抽出
- ・調査方法 郵送にて配布
回収については、郵送による回収及びWEBアンケートフォーム
- ・調査期間 令和6年10月23日～令和6年11月11日

4) 調査票回収状況

- ・調査票配布数：3,000件
- ・有効回答数：1,197件
- ・有効回答率：39.9%

(2)不動産事業者アンケートの概要

1) 調査目的

始良市の皆様の住まいの志向について、住宅や土地等を取り扱う視点から不動産事業者からのご意見を把握し、計画見直しに役立てていくことを目的として実施しました。

2) 調査方法

- ・調査対象 市内に住所を置く 64 事業者
※令和6年8月末日現在、公益社団法人 全国宅地建物取引業協会
連合会及び全国宅地建物取引業保証協会に登録する不動産業者
- ・調査方法 郵送及び WEB アンケートフォーム
- ・調査期間 令和6年10月23日～令和6年11月11日

3) 調査票回収状況

- ・調査票配布数：64 事業者
- ・調査票回収数：29 票
- ・調査票回収率：45.3%

(3)コミュニティ協議会アンケートの概要

1) 調査目的

校区におけるコミュニティ状況を把握し、施策や防災指針検討の参考とするため、各校区コミュニティ協議会にアンケート調査を実施しました。

2) 調査の方法

- ・調査対象 各校区コミュニティ協議会
- ・調査方法 各協議会への配布
- ・調査期間 令和7年3月21日～令和7年4月11日

(4) アンケート結果

1) 市民アンケートまとめ

① 校区毎の始良市の一体感

始良市の一体感について校区别に見ると、まちの一体感を感じる(「感じる」、「どちらかといえば感じる」の回答率が4割以上)のは、錦江、西始良、松原なぎさ、山田、竜門、永原、北山校区となっています。

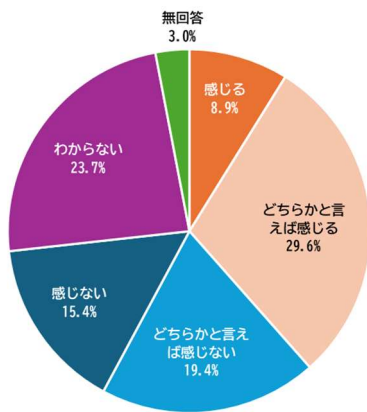


図 一体感について

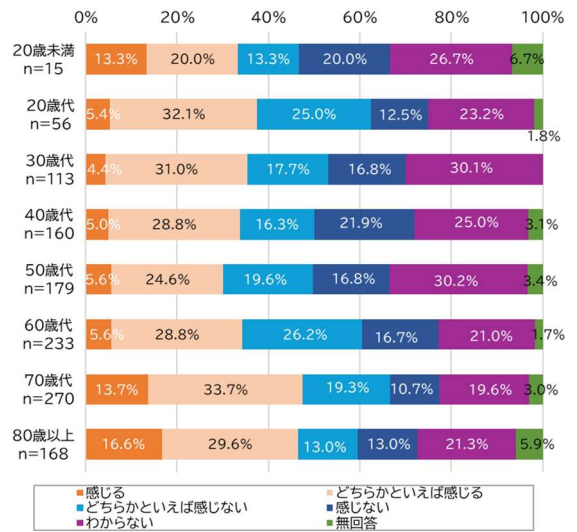


図 年齢別の一体感について

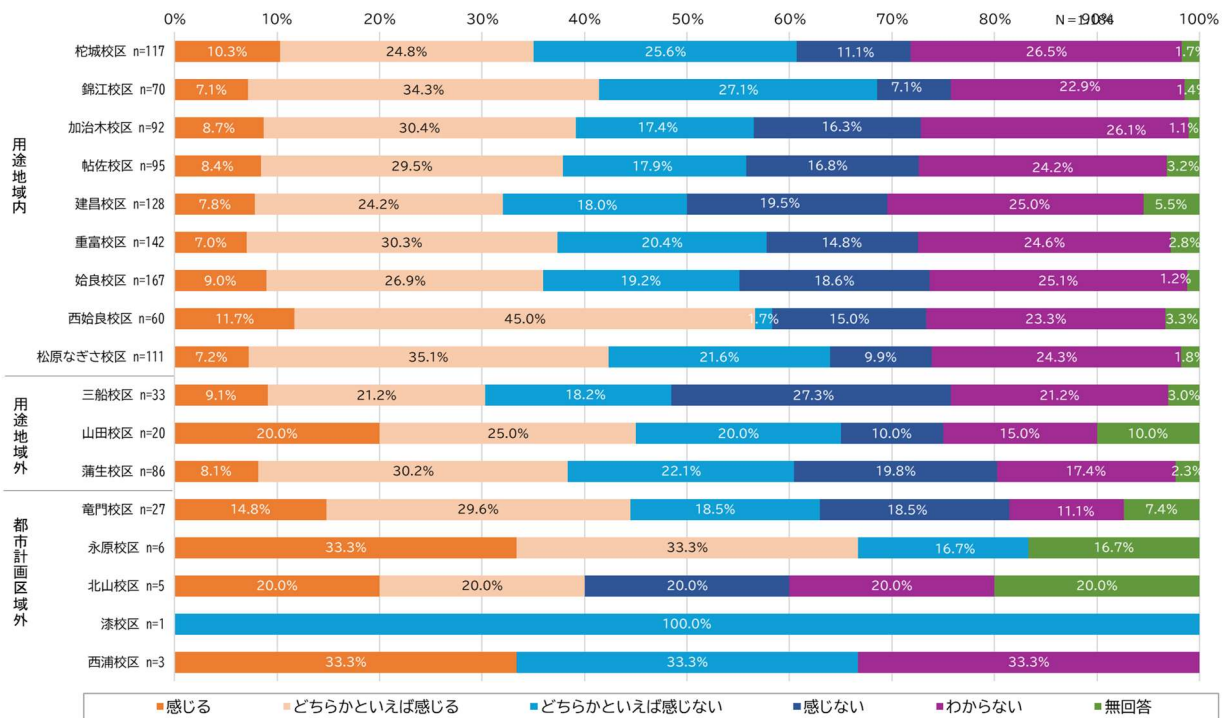


図 校区别の始良市の一体感について

②不足していると感じている施設

不足する施設は、全体で、「不足している施設はない」、「スーパー、ドラッグストア等」、「病院・診療所」の順で多くなっています。

竜門、三船、山田、西始良、蒲生、永原は、「不足している施設はない」が全体よりも低く、竜門と三船は「病院・診療所」、山田と蒲生は「スーパー・ドラッグストア等」、西始良は、「小規模店舗」と「スーパー・ドラッグストア等」がそれぞれ多くなっています。また、永原は、「スーパー・ドラッグストア等」と「福祉施設」が多く回答されました。

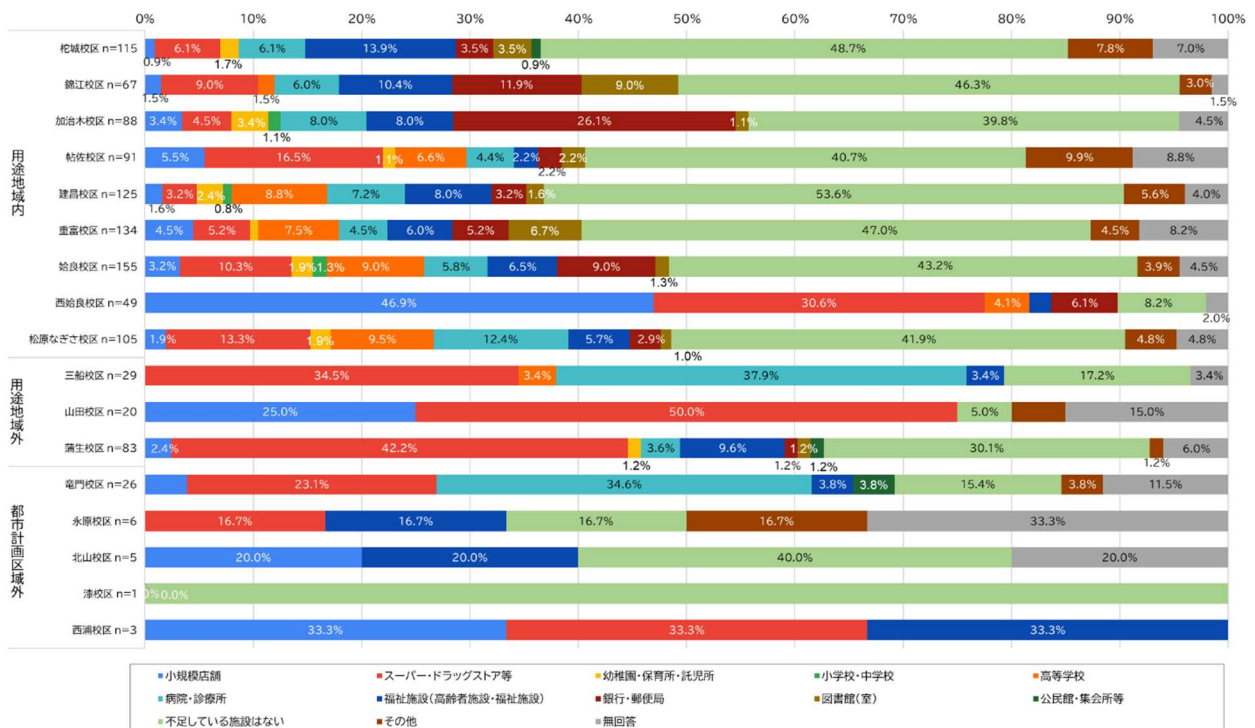
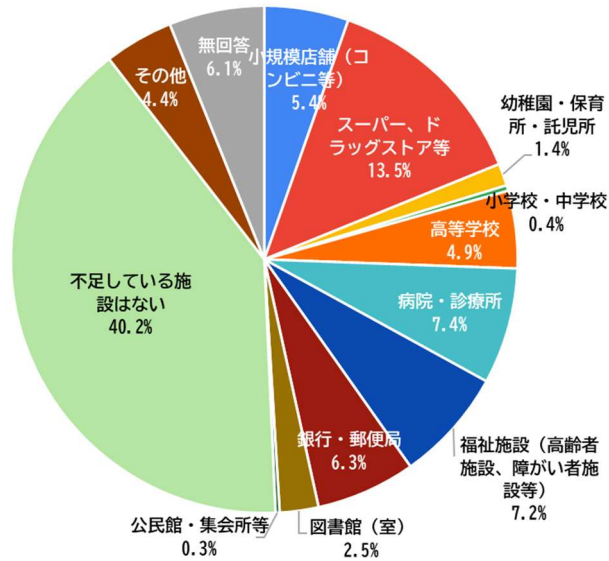


図 校区別不足していると感じている施設

③都市の中心部で充実すべき施設

都市の中心部で充実すべき施設について、市全体では「カフェ、レストラン等飲食店」、「公園・広場・緑地等」、「スーパー、ドラッグストア等」の順で多くなっています。年齢別では、若年層の回答で「カフェ、レストラン等飲食店」、「公園・広場・緑地等」が多くなっています。また、「スーパー、ドラッグストア等」は、「20歳代」で多くなっています。

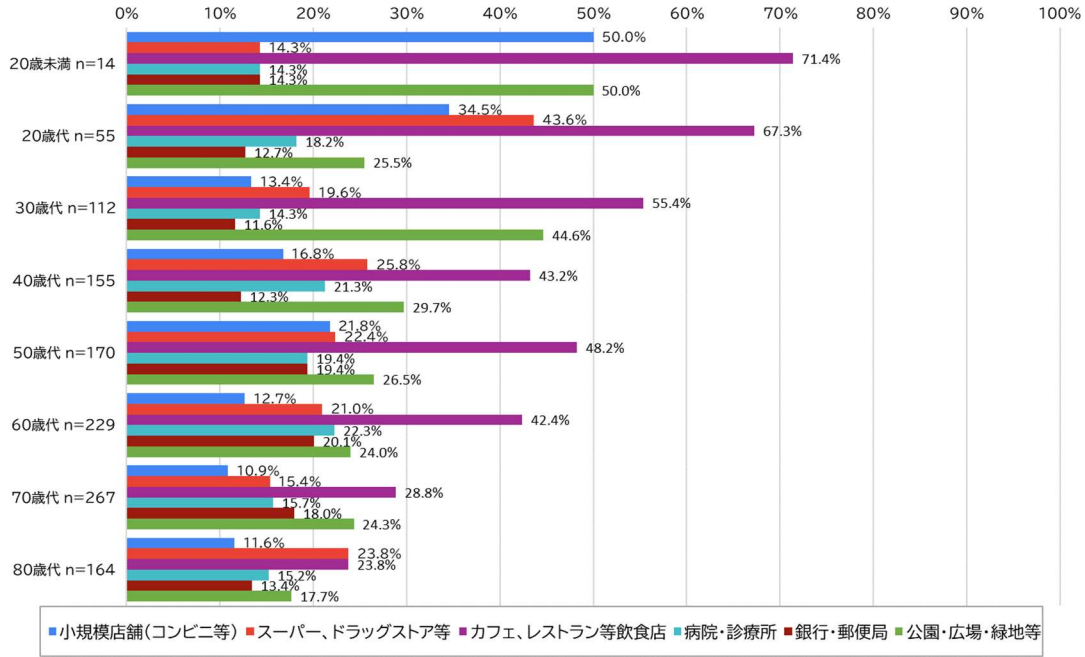


図 都市の中心部で充実すべき施設

④災害に対する認識

住まいの校区における災害に対する安全性について、すべての災害で安全との意識が5割以上と高く、特に土砂災害、高潮は6割以上と高くなっています。

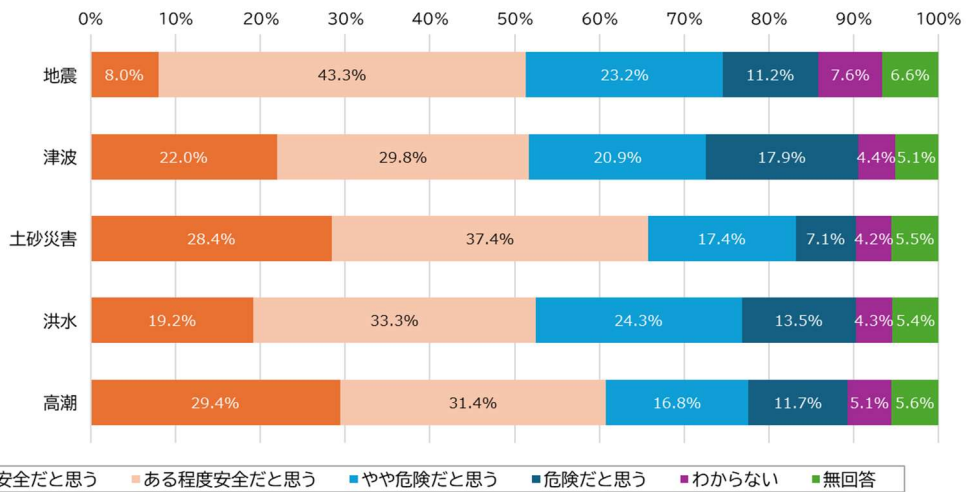


図 災害に対する認識

⑤防災面から見た転居意向

防災面から見た転居意向は、「安全だと思っており、転居するつもりはない」が5割以上となっており、「防災面に不安があるが、防災対策をして住み続けたい」が約3割と、ほとんどの住民が転居の意向はないことがわかります。

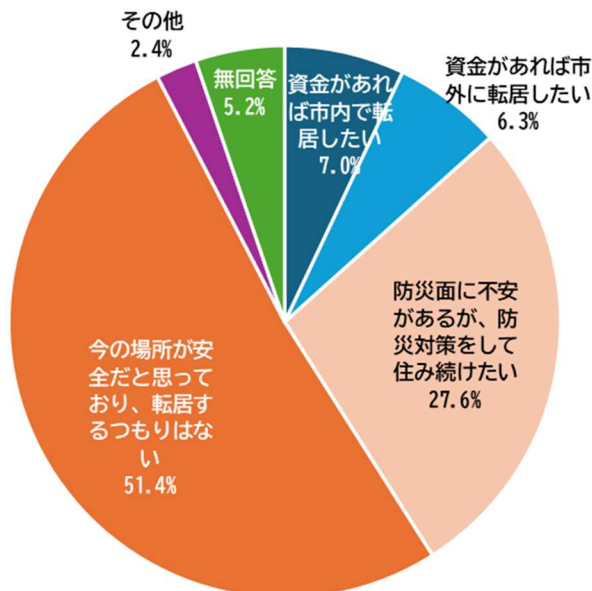


図 防災面から見た移転意向

⑥防災面から見た行政への期待

防災面に関する行政への期待では、「災害時の電力、通信施設、上下水道、ガスなどの復旧計画の策定」が最も多く、次いで、「大雨時の洪水などを防ぐ河川の改修整備」となっています。

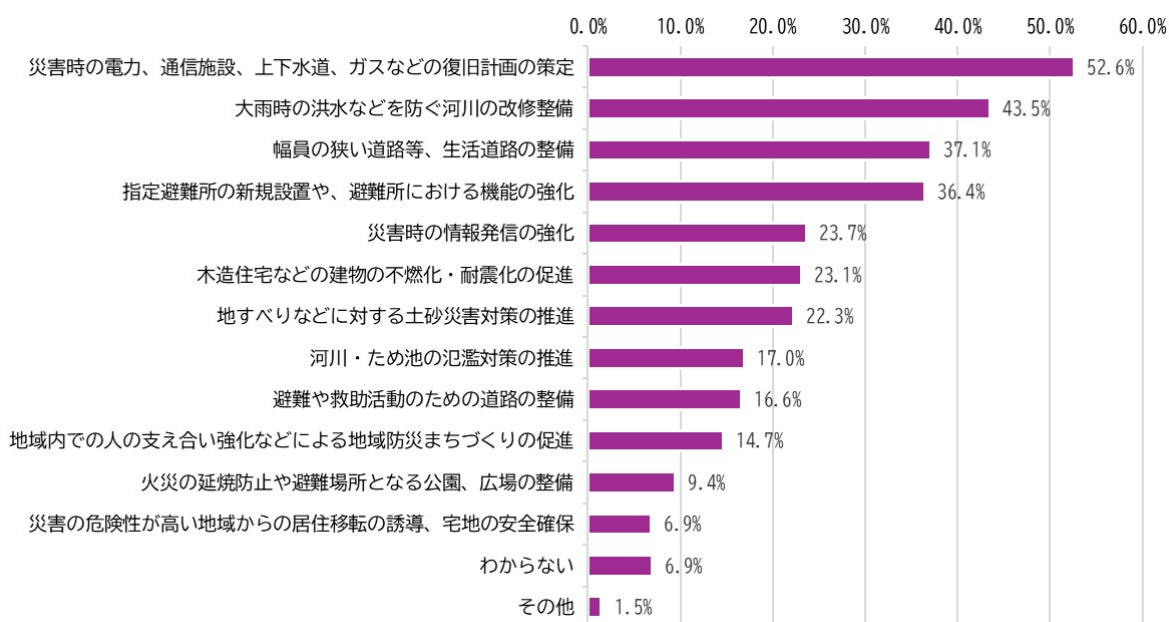


図 防災面に関する行政への期待

2) 不動産事業者アンケートまとめ

① 転居や宅地開発において需要が高いと感じる地域について

松原なぎさ、始良、建昌の順で多く、需要の高い校区は、居住誘導区域内やその周辺の校区であることがわかります。

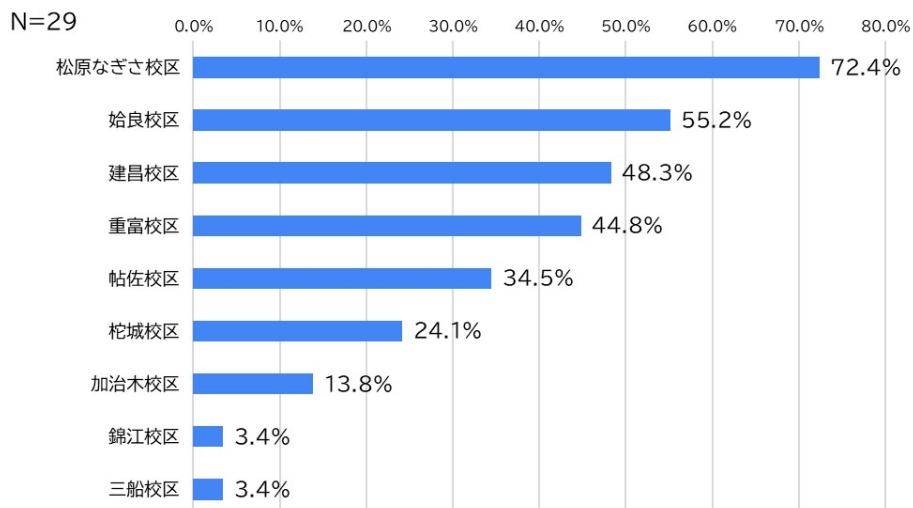


図 転居や宅地開発において需要が高いと感じる地域

② 立地適正化計画策定以降の不動産に関する動向

平成 31 (2019) 年の当初計画の策定以降に変化があったものとして、「特に変化はない」との回答が多い一方で、「全体的に土地を購入する人の相談が増えた」、「地域不動産価格が上昇した」などと感じており、不動産需要が高くなっている傾向がみられます。

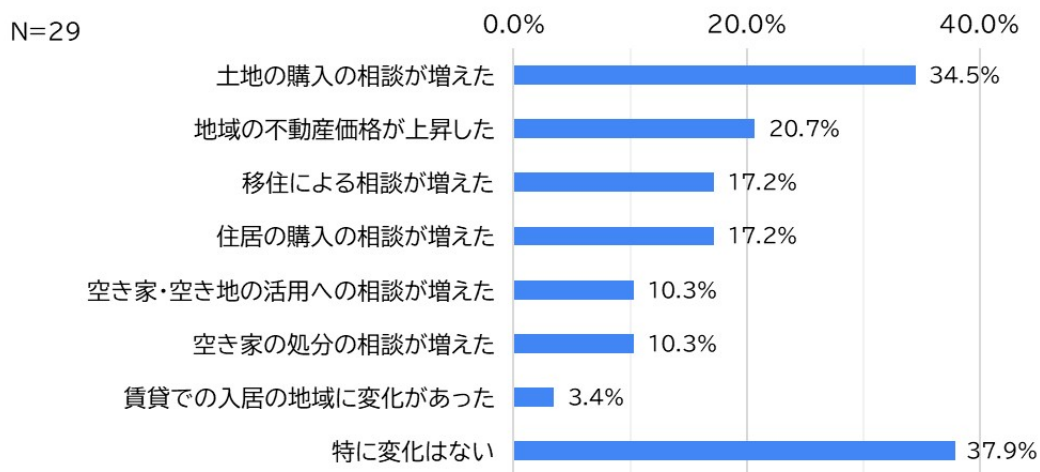


図 不動産に関する動向

③行政への要望

行政への要望の設問では、「空き家等の利活用支援」や「商店街出店補助等の魅力向上」、「公共交通の利便性の向上」の回答が多くなっています。

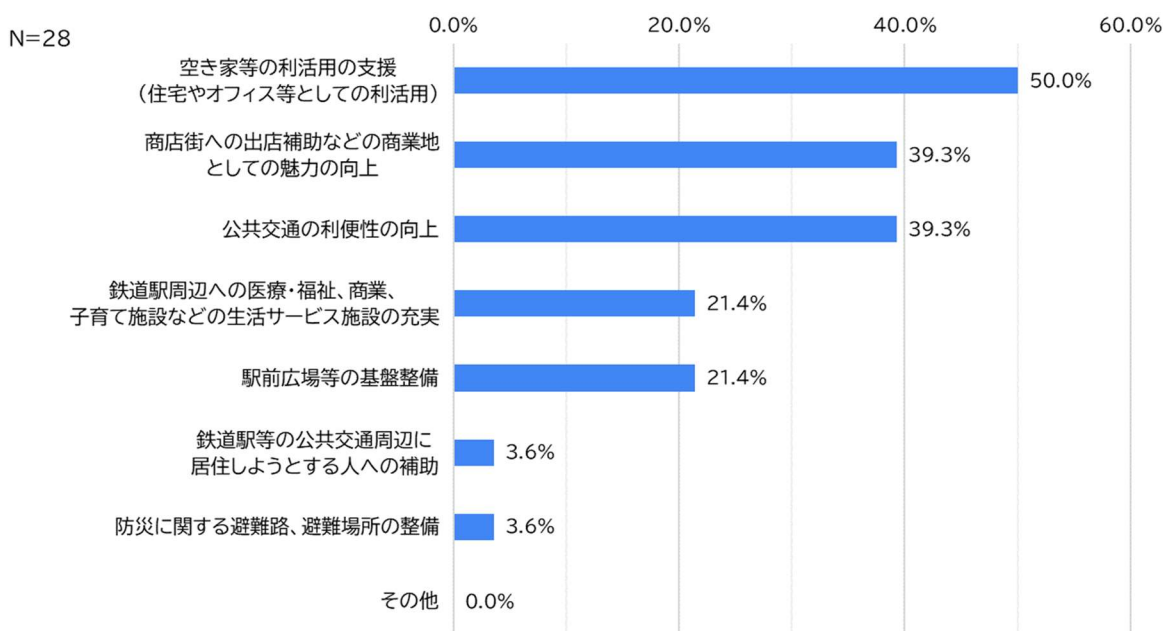


図 行政への要望

④防災に関する行政への期待

災害に関する期待については、「幅員の狭い道路等、生活道路の整備」や「河川の改修」等ハード面の回答が多くなっています。

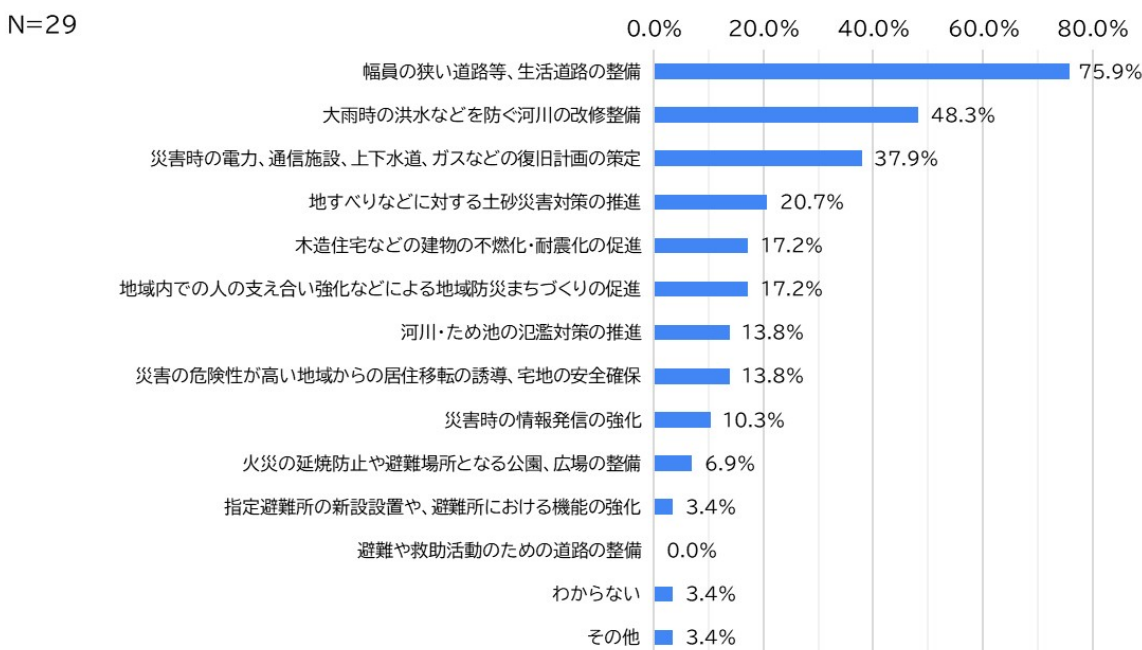


図 防災に関する行政への期待

3) コミュニティ協議会アンケートまとめ

①各コミュニティの課題

(問:校区内の課題があれば教えてください)

校区内の主な課題については以下のとおりとなっています。

高齢化によるまちの担い手や活気等の問題
柁城、錦江、加治木、北山、西浦
空き家が多い
柁城、錦江、加治木、重富、松原なぎさ、山田、永原、漆、西浦
道路の問題(狭い、通行に危険、舗装の問題等)
錦江、帖佐、建昌、松原なぎさ、三船
公共交通が不足
西始良、西浦、蒲生
買い物が不便
西始良、松原なぎさ、山田、蒲生、竜門、漆、西浦

※緑:用途地域内、青:用途地域外、黒:都市計画区域外

②各コミュニティの地域にあったら良いと思う施設

(問:校区内に不足していて、あったら良いと思う施設があれば、教えてください。)

各コミュニティの地域であつたら良いと思う施設は以下のとおりとなっています。

コミュニティセンター、公民館等、集まる場所
<ul style="list-style-type: none"> ・柁城(活動ができる交流スペース) ・建昌(ボランティア活動ができるスペース、こども食堂等) ・始良(集会施設) ・西始良(コミュニティセンター、公民館) ・山田(多目的活用のできる施設)
買い物ができる店舗
<ul style="list-style-type: none"> ・西始良(日用品、コンビニ) ・蒲生(スーパーマーケット) ・山田、漆(コンビニ等) ・竜門(食料品) ・西浦(商店)
公園
<ul style="list-style-type: none"> ・柁城、帖佐(子供たちが安全に遊べる公園) ・松原なぎさ(ボール遊び等ができる公園等) ・建昌(トイレの洋式化) ・重富、蒲生(イベントができる公園) ・山田(公共のグラウンド、公園)

※緑:用途地域内、青:用途地域外、黒:都市計画区域外

③避難行動に関する認識について

(問:避難行動について困っていることがあれば教えてください。)

避難行動に関する認識は以下のとおりとなっています。

避難所が不足、狭い
<ul style="list-style-type: none"> ・加治木 (避難場所が不足している) ・重富 (避難場所が不足している) ・山田 (避難場所が狭い) ・蒲生 (指定避難所が少ない)
高齢者 (要支援者含む) への支援体制が難しい、不十分
<ul style="list-style-type: none"> ・柁城 (高齢者や要支援者の避難体制が不十分) ・加治木 (高齢者の増加により厳しい状況、共助意識の確認ができない) ・三船 (若手が少ないため、他の自治会にお願いするケースもある) ・竜門 (高齢者の避難が難しい) ・永原 (緊急連絡手段などを確認する必要がある) ・北山 (避難体制を決めていない) ・西浦 (高齢者が多く、避難指示が出た場合、避難所まで来られない場合もある)
その他
<ul style="list-style-type: none"> ・西始良 (避難後の孤立化が問題になる) ・三船 (今年度校区内の組織づくりを予定) ・漆 (バスを所有しているため活用したい)

※緑：用途地域内、青：用途地域外、黒：都市計画区域外