

# 始良市の都市計画の概要 2024

## 1 都市計画の沿革

(令和5年3月31日現在 都市計画現況調査を基に作成 西暦・元号は年度)

西暦	元号	加治木都市計画	始良都市計画	蒲生都市計画	備考
1934	昭和 9	加治木都市計画区域の指定			
1951	昭和 26			蒲生都市計画区域の指定	
1953	昭和 28		帖佐都市計画区域指定		
1955	昭和 30		始良都市計画区域へ変更 (始良町合併による)		
1966	昭和 41		始良都市計画区域の変更 (旧重富村指定)		
1968	昭和 43			蒲生都市計画区域の変更	
1969	昭和 44	加治木都市計画区域の変更	用途地域指定		
1973	昭和 48		用途地域変更		
1980	昭和 55	用途地域指定			
1986	昭和 61		用途地域変更(始良ニュー タウン、青葉台団地等指定)		
1990	平成 2		用途地域変更(森、高樋地 区指定)		
1996	平成 8	法改正に伴う用途地域変更	法改正に伴う用途地域変更		用途細分化
2002	平成 14	加治木町都市計画マスター プラン策定	始良町都市計画マスター プラン策定	蒲生町都市計画マスター プラン策定	
2003	平成 15	加治木都市計画区域マスタ ープラン策定	始良都市計画区域マスタ ープラン策定	蒲生都市計画区域マスタ ープラン策定	
2007	平成 19	加治木都市計画区域変更 (地先公有水面指定)			
2010年(平成22年)3月23日 市町村合併により <b>始良市</b> となる					
2010	平成 22	・都市計画基礎調査実施			
2012	平成 24			蒲生都市計画区域マスタ ープラン変更	
2013	平成 25	始良市都市計画マスタープラン策定			
2016	平成 28	<ul style="list-style-type: none"> <li>・始良都市計画区域、加治木都市計画区域及び蒲生都市計画区域の統合、並びに山田地区及び脇元地区の地先公有水面の一部を含め区域の変更</li> <li>・始良都市計画区域マスタープラン変更</li> <li>・都市計画基礎調査実施</li> </ul>			
2017	平成 29	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域変更</li> <li>・特別用途地区の指定</li> </ul>			
2019	平成 31	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画策定</li> </ul>			
2020	令和 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別用途地区の解除(脇元地区)</li> </ul>			
2022	令和 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画基礎調査実施</li> <li>・都市計画基本図作成</li> </ul>			

旧加治木町の地域では、昭和9年に都市計画区域を指定し、戦災復興都市計画事業などを経て昭和44年に都市計画区域の変更、昭和55年に用途地域の指定等を行っています。

旧始良町の地域では、昭和28年に都市計画区域を指定し、昭和44年に用途地域を指定し、市街地の拡大や始良ニュータウン等の大規模宅地造成に併せ、用途地域の拡大をし、平成24年度には都市計画道路菅原線、令和2年度には都市計画道路森山線の整備を行っています。

旧蒲生町の地域では、昭和26年に都市計画区域を指定し、街路事業等を実施しています。昭和45年に過疎地域の指定を受け、用途地域の指定は行っていません。

平成28年、これまで旧3町ごとだった都市計画区域を始良都市計画区域として、1つにしました。また、山田地区、脇元地区の地先公有水面の一部を都市計画区域に含めました。

平成29年、用途地域の変更と、特別用途地区の指定を行い、平成31年には、都市再生特別措置法により立地適正化計画を策定しました。

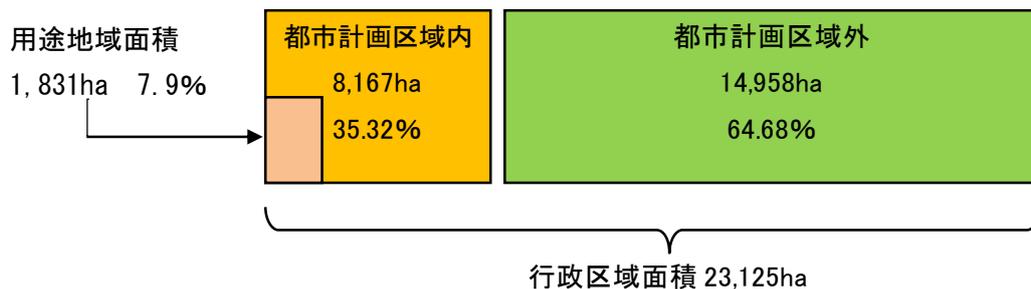
## 2 始良市の都市計画

### (1) 都市計画区域

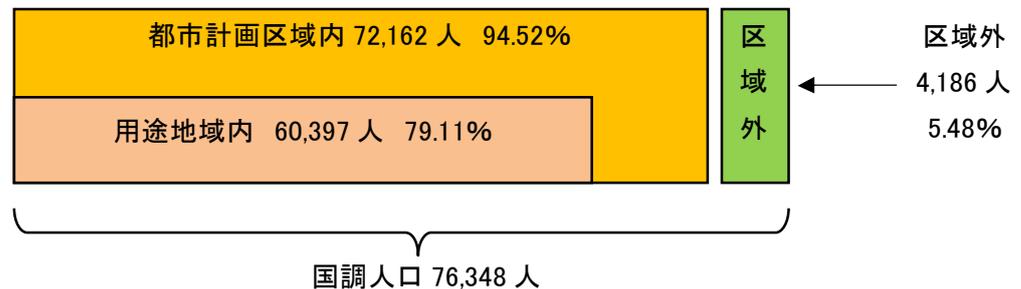
都市計画区域（都市計画法第5条）とは、市又は人口・就業者数など一定の要件を満たす市の中心の市街地を含み、かつ社会的条件ならびに人口、土地利用、交通量その他に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域です。

始良市内には、始良市全体で8,167ha、行政区域の35.31%が都市計画区域として指定されています。

#### ■行政区域に占める都市計画区域等の面積割合



#### ■行政区域に占める都市計画区域内等の人口割合（R2 国調）



■ 始良市の都市計画区域の状況

行政区域	始良市
行政区域面積 (ha)	23, 125
都市計画区域 の面積 (ha)	8, 167
都市計画区域内 の人口 (R2 国調)	72, 162
都市計画区域 の名称	始良都市計画区域
当初法指定	S28.2.16
最終法指定	H28.11.1
都市計画区域 の範囲	行政区域の一部 地先公有水面含む

■ 都市計画区域図



(2) 始良市の都市計画決定状況

都市計画区域名	地域地区			都市施設							土地区画整理事業	都市計画税
	用途地域	特別用途地区	臨港地区	道路	駅前広場	公園・緑地・広場	都市下水路	市場	汚物処理場	火葬場		
単 位	ha	ha	ha	路線	箇所	箇所	路線	箇所	箇所	箇所	箇所	税率
始 良	1831.0	251.0	6.0	39	5	23	2	1	2	1	7	0.1/100

※都市計画税は、用途地域に課税しています。

3 土地利用の状況

(1) 区域区分

都市計画区域においては、無秩序な市街化（スプロール化）による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街化の形成等の地域の実情に即した都市計画を進めるために、市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分（いわゆる「線引き」）を定めることができますが、始良市においては、区域区分は定めていません（いわゆる「非線引き」地域です）。

(2) 用途地域

都市計画区域内に地域地区として用途地域を定めることができます。用途地域は、地域地区制のうち、最も基本的なもので、建築物の用途、形態、建ぺい率、容積率、高さなどに制限を加えることにより都市機能の維持増進、居住環境の保護、商工業の利便性の促進をはかり、また多岐にわたる用途の建築物の混在を防いで地域の性格に応じた良好な都市環境を形成することを目的としています。

また、用途地域ごとの具体的な建築制限については、建築基準法において定められています。

用途地域は、12種類に区分されており、始良市では10種類の区分を指定しており、合計で1,831ha、行政区域の7.9%を占めています。

なお、始良市においては、都市計画税を用途地域のみ課税対象としています。

■ 始良市の用途地域の状況

用途別	容積率／ 建ぺい率	始良 都市計画区域 (ha)
第1種低層住居専用地域	80／50	190.7
第2種低層住居専用地域		0.0
第1種中高層住居専用地域	200／60 150／50 100／50	374.8
第2種中高層住居専用地域	200／60	19.7
第1種住居地域	200／60	520.2
第2種住居地域	200／60	192.1
準住居地域	200／60	82.3
近隣商業地域	200／80	56.2
商業地域	400／80	44.1
準工業地域	200／60	297.9
工業地域	200／60	53.0
工業専用地域		0.0
合計		1831.0

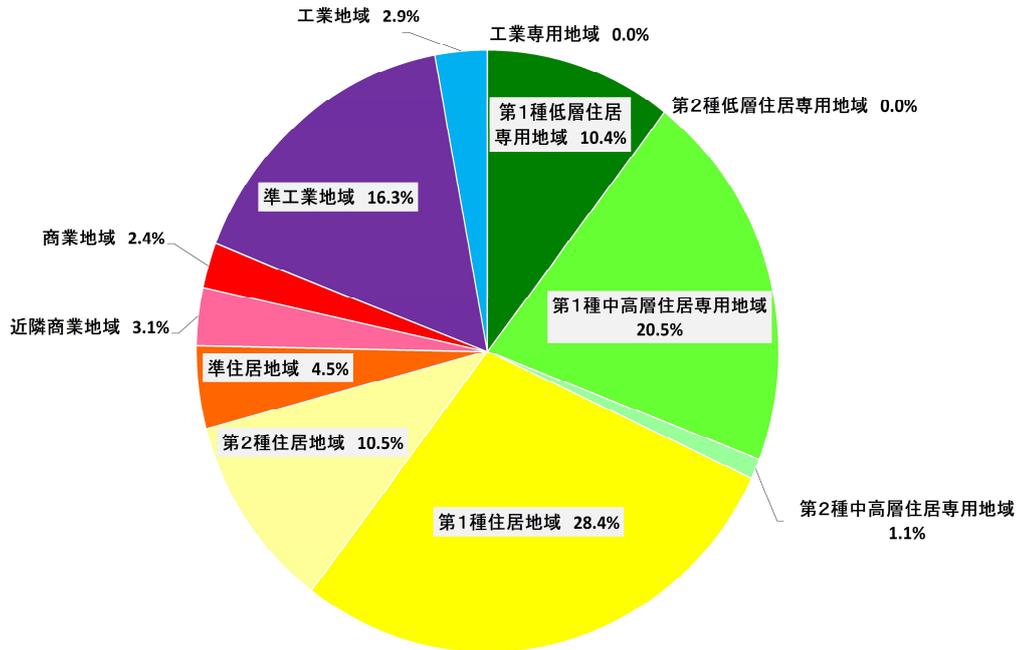


第1種低層住居専用地域(始良ニュータウン)

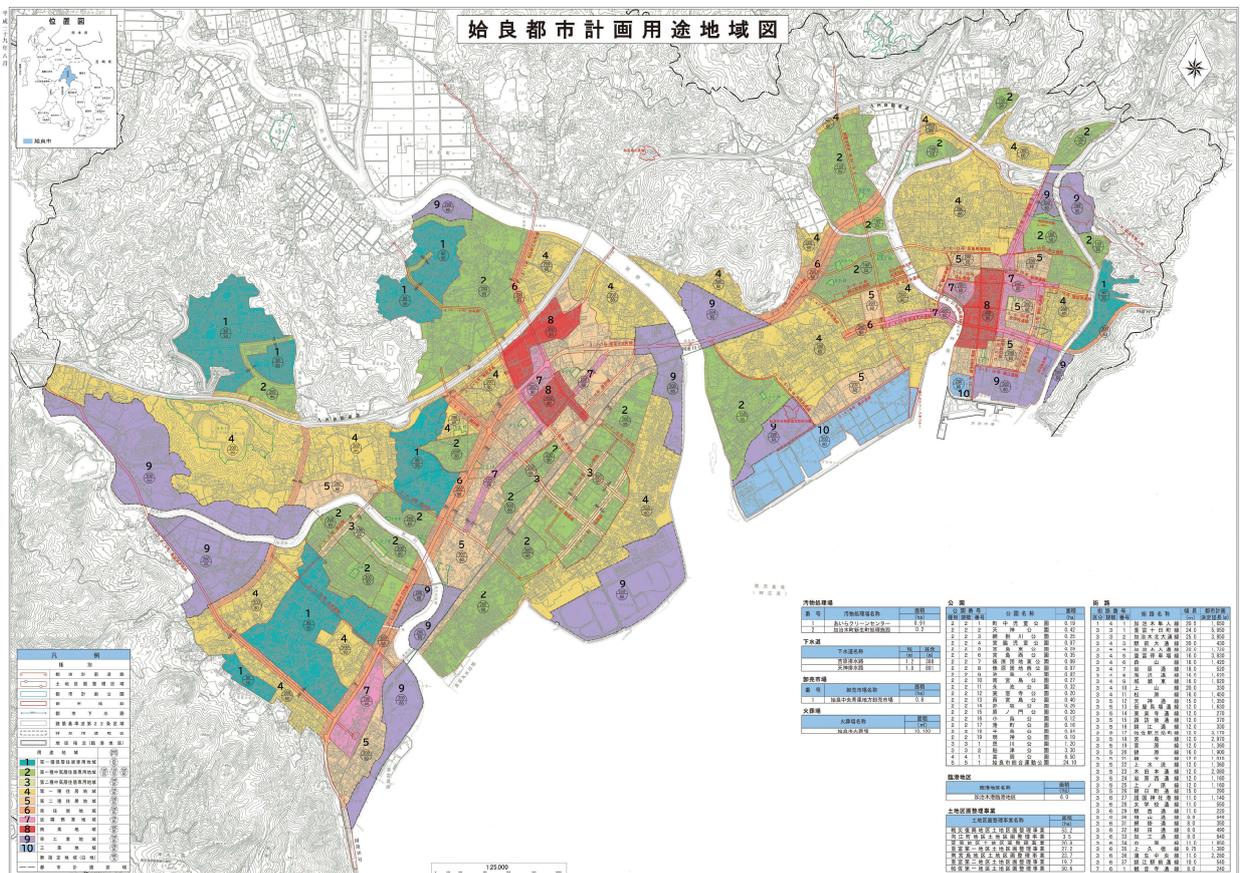


準工業地域(平松物流用地)

始良市全体 用途地域内訳



■ 始良市の用途地域全体図



(3) 特別用途地区

用途地域による規制内容は全国一律に定められています。このため、地区にふさわしい土地利用を進めるために、特定の建築物の用途を制限・緩和など、用途地域の指定を補完するために、必要に応じて定められる地区です。

特別用途地区が指定されている場所では、集客施設（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物）であって、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは建築することができません。

■ 始良市の特別用途地区の指定状況

特別用途地区名	区域	面積 (ha)	決定年月日
大規模集客施設制限地区	始良都市計画	251.0	R3. 2. 1

(4) 臨港地区

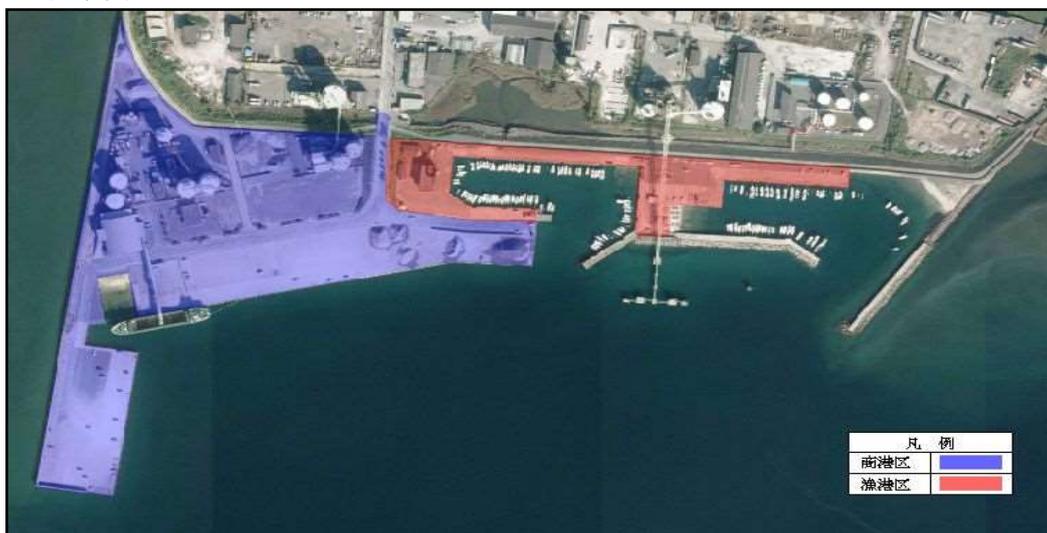
港湾を管理運営するために定められるもので、船舶の出入、停泊、係留、荷物の積み下ろし、貯蔵保管、各種手続き及び検査等、港湾周辺の効率的な土地利用を図るために位置付けるものです。地区内では大規模な工場・事業場等を新增設する場合等に届け出が必要であるとともに、水際線利用の工場と港湾の管理運営を円滑に行うため、港湾管理者が分区を指定し、条例によってその分区の目的に合わない構築物の建築や使用用途の変更等を禁止しています。

始良市では、加治木港が管理者である鹿児島県によって臨港地区に指定され、商港区と漁港区に分区決定されています。

■ 始良市の臨港地区の指定状況

臨港地区の名称	決定年月日	面積 (ha)	商港区	漁港区
加治木港臨港地区	H20. 2. 22	6.0	5.01	0.97

■ 臨港地区の区域図

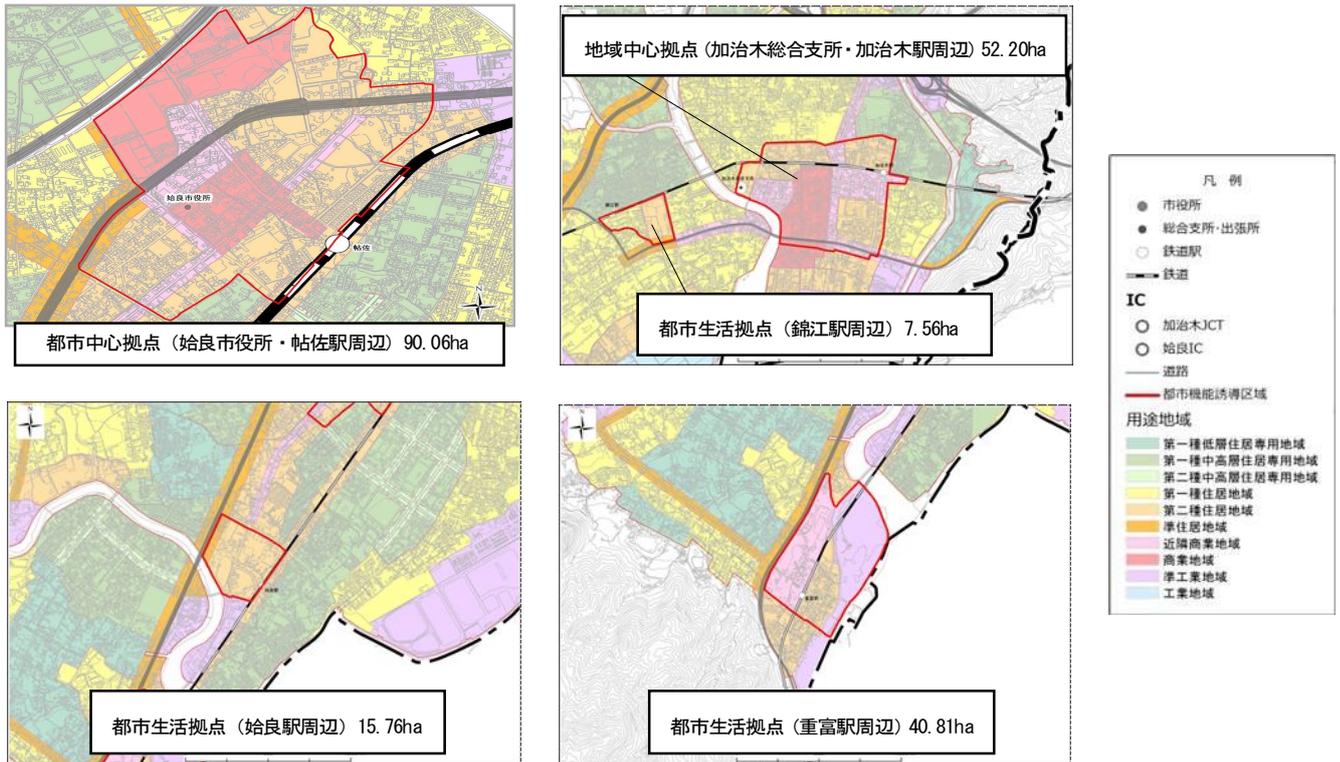


(5) 立地適正化計画

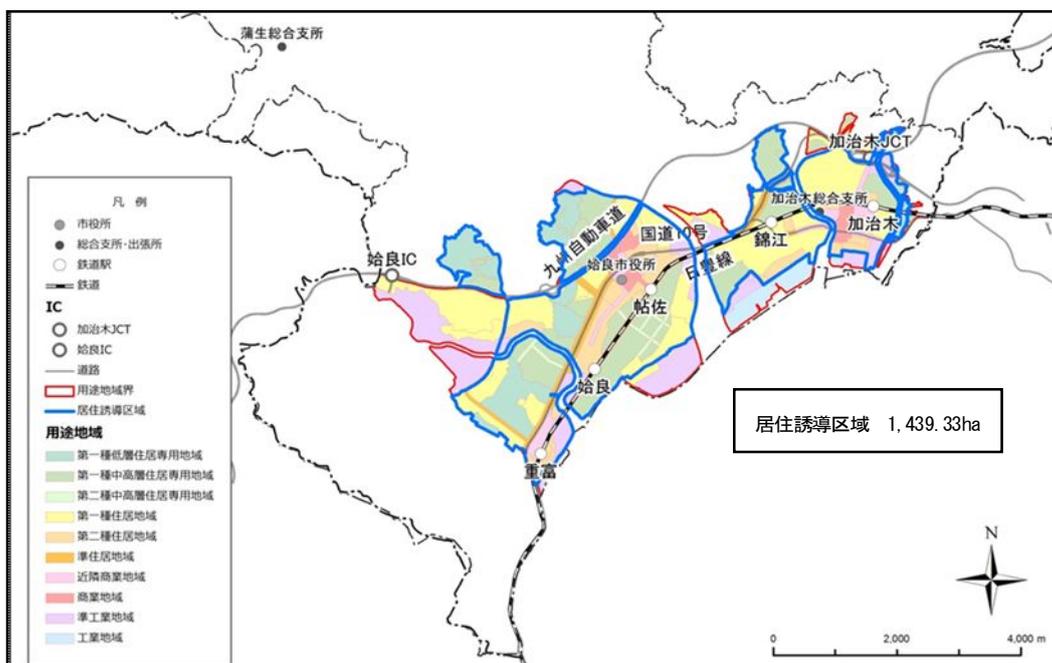
今後のまちづくりは、人口減少と少子高齢化の進展を背景として、高齢者をはじめとする住民が商業施設や医療・福祉施設、住居などに公共交通でアクセスできるなど都市全体の構造を見直し、「多極ネットワーク型のコンパクトシティ」の考えでまちづくりを進めていくことが重要とされています。

こうした背景を踏まえ都市再生特別措置法が改正され、これらの施設やコミュニティなどが持続的に確保されるように居住の密度を高めていく「居住誘導区域」と、その居住誘導区域の中でも、特にまち全体として必要な都市機能の維持と新規立地を促す「都市機能誘導区域」を定めた立地適正化計画を策定しました。なお、対象区域は都市計画区域内全体としています。

■都市機能誘導区域 (R2 国調人口 : 5, 935 人)



■居住誘導区域 (R2 国調人口 : 57, 163 人)



#### 4 都市施設の状況

##### (1) 都市計画道路

都市における道路は、都市交通施設(交通路や沿道の利用)としての機能のほか、通風や採光、オープンスペースといった居住環境を維持するための機能、避難路や救援路などの都市防災施設としての機能、電気・ガス・上下水道・電話等他の都市施設のための空間としての機能、市街化を誘導する機能など多岐にわたった様々な役割をもっています。

また、平成28年11月1日に新たに朝日町通線を都市計画決定しました。

始良市の都市計画道路は、39路線、合計延長55.32kmを計画決定しており、令和5年3月31日現在の改良率は81.10%となっています。



都市計画道路森山線

#### ■始良市の都市計画道路の状況

		自動車専用道路	幹線街路	区画街路	計
始良 都市計画区域	路線数	1	37	1	39
	計画(km)	1.65	53.43	0.24	55.32
	改良済(km)	1.65	42.97	0.24	44.86
	改良率(%)	100.00	80.40	100.00	81.10

#### ■道路の種類・名称

自動車専用道路	いわゆる高速道路のことです。比較的移動距離が長い交通の処理を行うため、設計速度を高くして、車両の出入を制限した自動車が専用通行する道路です。
幹線街路	交通施設や供給処理施設の収容スペースとして都市活動を支えていると同時に、都市の貴重な公共空間の確保や市街地の発展など、都市の骨格としてなくてはならない施設です。幹線街路はその機能から、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路に区分されます。
区画街路	沿道宅地へのサービスを目的として密に配置される道路であり、土地区画整理事業などの面的整備事業に関連するものをいいます。
特殊街路	主に歩行者や自転車等の自動車以外の交通を目的とした道路です。

(2) 駅前広場

鉄道、港湾、空港に接続して設けられる交通広場は輻そうする交通を適切に処理するためのものです。

このうち鉄道駅に接続するものを駅前広場と称します。駅前広場は、鉄道交通と道路交通の結節点として、円滑な乗継ぎ、駅前交通の混雑解消を目的とした都市施設で、都市計画道路の一部として都市計画決定します。

また、都市の重要な公共空間として、都市又は地域の表玄関として、都市景観上重要な役割を果たしています。

■始良市の駅前広場の状況

駅名	計画	乗客数	決定年月日（最終）
加治木駅	4,410 m <sup>2</sup>	1,615 人／日	S63.9.28
錦江駅	3,400 m <sup>2</sup>	451 人／日	S63.9.28
帖佐駅（東口）	2,800 m <sup>2</sup>	—	H4.8.17
帖佐駅（西口）	3,800 m <sup>2</sup>	1,417 人／日	R2.12.11
重富駅	2,700 m <sup>2</sup>	445 人／日	S43.8.13

※乗客数は、令和4年度（JR九州HPより）

(3) 都市公園

■公園・緑地の種類

都市の中に緑とオープンスペースを確保する公園・緑地は都市で生活する人々の憩いの場、レクリエーションの場であるとともに、良好な風致を備えた地域環境を創り出すことで、都市景観を潤いあるものにします。また、災害時にはその発生を緩和し、避難・救援活動の場ともなります。

■始良市の都市計画公園の指定状況

区域名	区分	項目	街区公園	近隣公園	地区公園	総合公園
始良 都市計画区域	計画	箇所数	19	2	1	1
		面積 (ha)	5.31	4.5	6.5	24.1
	供用	箇所数	19	2	1	1
		面積 (ha)	5.31	4.5	6.5	24.1

※都市公園（上記以外） 41箇所  
 普通公園 95箇所  
 合計（始良市管理公園数） 159箇所

■公園の種類

○身近な公園

住区基幹公園	街区公園	半径250m内の居住者を対象とし、面積0.25haが標準です。最も身近な公園です。始良市内には、宮島東公園ほか18か所あります。
	近隣公園	半径500m内の居住者が対象です。面積2.0haが標準です。始良市内には、思川公園と船津公園があります。
	地区公園	半径1km内の徒歩圏内の居住者が対象です。面積は4.0haが標準です。始良市内には、高岡公園があります。

○都市の代表的な公園

都市基幹公園	総合公園	都市住民全般が休息、観賞、散歩、遊戯等総合的に利用する公園です。都市規模に応じ10ha～50haを標準とします。始良市内には、始良市総合運動公園があります。
	運動公園	都市住民全般が主として運動することを目的とした公園です。都市規模に応じ15ha～75haを標準とします。



高岡公園（地区公園）



始良市総合運動公園（総合公園）

(4) 都市下水路

終末処理場をもたず、主として市街地に降った雨を速やかに排除することを目的とする下水道です。

下水路名	当初決定年月日	計 画				供 用			
		排水区域 (ha)	管渠延長 (m)	集水面積 (ha)	浸水面積 (ha)	排水区域 (ha)	管渠延長 (m)	集水面積 (ha)	浸水面積 (ha)
天神排水路	S32. 2. 12	25	891	25	17	0	0	0	0
吉原排水路	S32. 2. 12	50	388	50	11	0	0	0	0
合 計		75	1,279	75	28	0	0	0	0

(5) 汚物処理場

名 称	当初決定年月日	供用開始年月日	面積 ( h a )		計画処理能力 ( t / 日 )	供用処理能力 ( t / 日 )
			計 画	供 用		
あいらクリーンセンター	S40. 9. 20	S42. 4. 1	0. 9	0. 9	30. 0	90. 0
加治木町新生町処理施設	S55. 7. 5	S57. 7. 1	0. 2	0. 2	990. 0	990. 0
合 計			1. 1	1. 1	1,020. 0	1,080. 0

(6) 市場

名 称	当初決定年月日	供用開始年月日	面積 (ha)		計画処理能力 ( t / 日 )	供用処理能力 ( t / 日 )
			計 画	供 用		
始良中央青果地方卸売市場	S55. 2. 12	S55. 6. 10	0. 8	0. 8	48. 0	48. 0

(7) 火葬場

あいら斎場「悠久の杜 (ゆうきゅうのもり)」が平成 29 年 4 月 1 日より供用開始されました。

名 称	当初決定年月日	供用開始年月日	面積 (ha)	
			計 画	供 用
始良市火葬場	H27. 12. 8	H29. 4. 1	1. 01	1. 01

5 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地区画整理法に基づき、都市計画区域内において、道路、公園、河川等の公共施設を整備し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る事業です。

地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部を売却し事業資金の一部に充てて事業を行います。

地権者にとっては、土地区画整理事業後の宅地の面積は、従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより利用価値の高い宅地が得られます。

■始良市の土地区画整理事業の状況

地区名	施行者	都市計画決定		施行年度	施行済面積 (ha)
		当初都市計画 決定年月日	面積 (ha)		
戦災復興地区	鹿児島県	S21.5.4	53.2	S21～S32	53.2
向江町地区	鹿児島県	S29.10.30	3.5	S29～S32	3.5
菅原地区	始良町	S33.12.12	20.7	S33～S42	20.7
重富第一地区	始良町	S43.12.28	27.2	S43～S49	27.2
重富第二地区	始良町	S49.9.27	19.7	S49～S57	19.7
南宮島地区	組合	S47.8.18	23.7	S47～S56	23.7
帖佐第一地区	始良市	H4.8.17	50.6	H5～H29	50.5
合計			198.6		198.5