

奄美市立地適正化計画

令和3年3月
(令和8年3月改定)

鹿児島県奄美市

目 次

1章 立地適正化計画とは	1
1. 計画策定の背景	1
2. 立地適正化計画のポイント	2
3. 立地適正化計画の位置づけ	3
4. 立地適正化計画の計画区域および目標年次	4
2章 計画策定にあたっての現状整理	5
1. まちづくりの視点から捉えた奄美市の特徴・課題	5
2. 関連計画におけるまちづくりの考え方	10
3章 立地適正化計画の基本方針	15
1. まちづくりの方針 ～まちづくりのストーリー～	15
2. 目指すべき都市のすがた ～奄美市の将来像～	18
4章 誘導区域	21
1. 居住誘導区域	23
2. 都市機能誘導区域	33
5章 まちづくりの方策	45
1. 分野別の誘導施策と関連指針	46
2. 誘導区域への住宅と都市施設の誘導	53
3. 計画の進捗管理と地区まちづくりの推進	57
6章 防災指針	62
1. 防災指針とは	62
2. 地域特性	63
3. 災害リスク分析	64
4. 防災・減災まちづくりに向けた課題・取組方針	75
5. 防災指針に係る評価指標の設定	78

1章 立地適正化計画とは

1. 計画策定の背景

- 日本の総人口は2010年頃をピークにすでに減少に転じており、奄美市でも1985年の約6万人をピークに減少傾向が続き、2015年には約4万3千人にまで落ち込み、この30年間で3割の人口減、高齢化率も約2倍となっています。また今後とも人口減少傾向は進み、2050年には現在よりもさらに4割の人口減少が見込まれています。
- このような人口の急激な減少や少子高齢化の進行は、これまで一定の人口により支えられてきた生活サービス（交通、店舗、医療他）の縮小や税収等の減少による行政サービスの低下等をもたらし、生活利便性の低下を招く恐れがあります。
- 加えて、空き家・空き店舗等の増加や地域活動の担い手不足が進行し、地域の魅力が低下することが予想されます。このような地域の生活利便性や魅力の低下は、更なる人口減少につながることも考えられます。
- さらには、近年頻発する地震災害、気象変動等による豪雨災害など自然災害が増加する中、より安全で安心な市街地の形成が求められています。
- このような中で、生活サービス施設と住居等が安全な地域にまとまって立地する、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なまちづくりが求められ、その実現の方策として立地適正化計画制度が創設されたところです。
- 立地適正化計画では、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけではなく、行政と住民や民間事業者が一体となって「都市をマネジメント」する新たな視点から地域の再生や、新たな魅力の創出による「稼ぐ力」の引き出しや地域の課題解決に向けた取り組みが求められています。

人口減少、高齢化が進むと・・・



2. 立地適正化計画のポイント

- 立地適正化計画の具体的なポイントを次の項目に示します。

(1) おおむね 20 年後の将来像を展望する計画

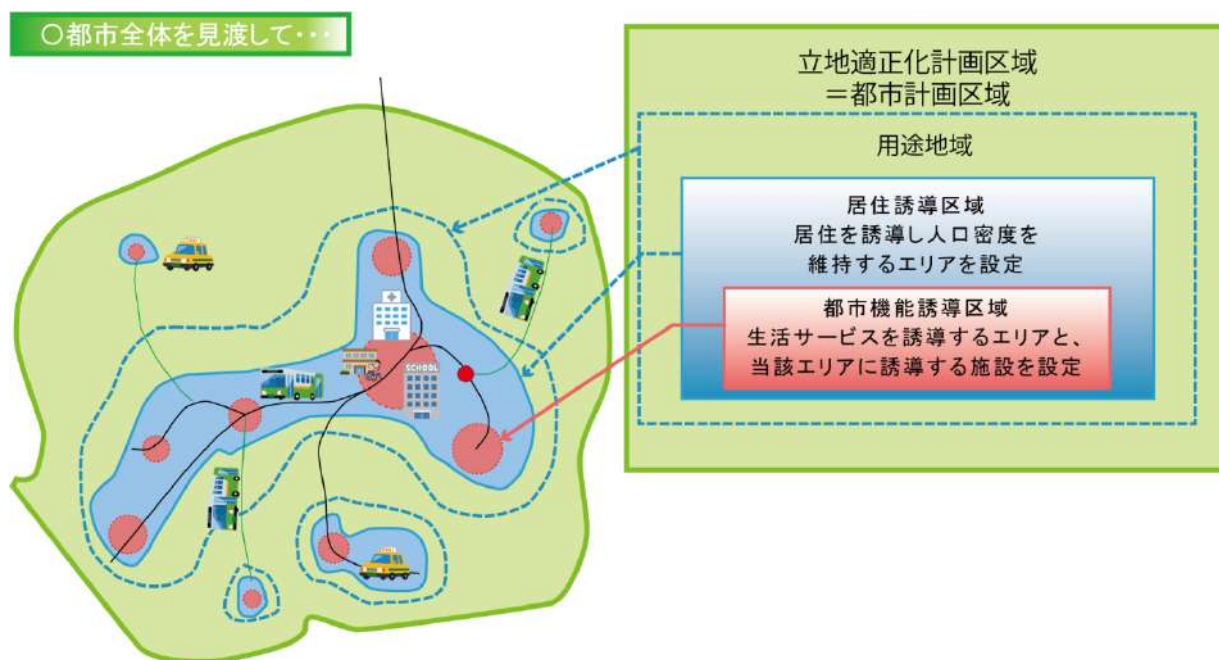
都市への誘導は短時間で実現するものではないため、計画的な時間軸で進めていくべきです。このことから本計画では、一つの将来像として、おおむね 20 年後の都市の姿を展望します。

(2) 居住誘導区域および都市機能誘導区域を設定

都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。また、計画では、用途地域内に居住誘導区域を定め、原則として、その中に都市機能誘導区域を定めます。

(3) 目指すべき都市像を定め、その実現に向けた基本的な方向性を整理

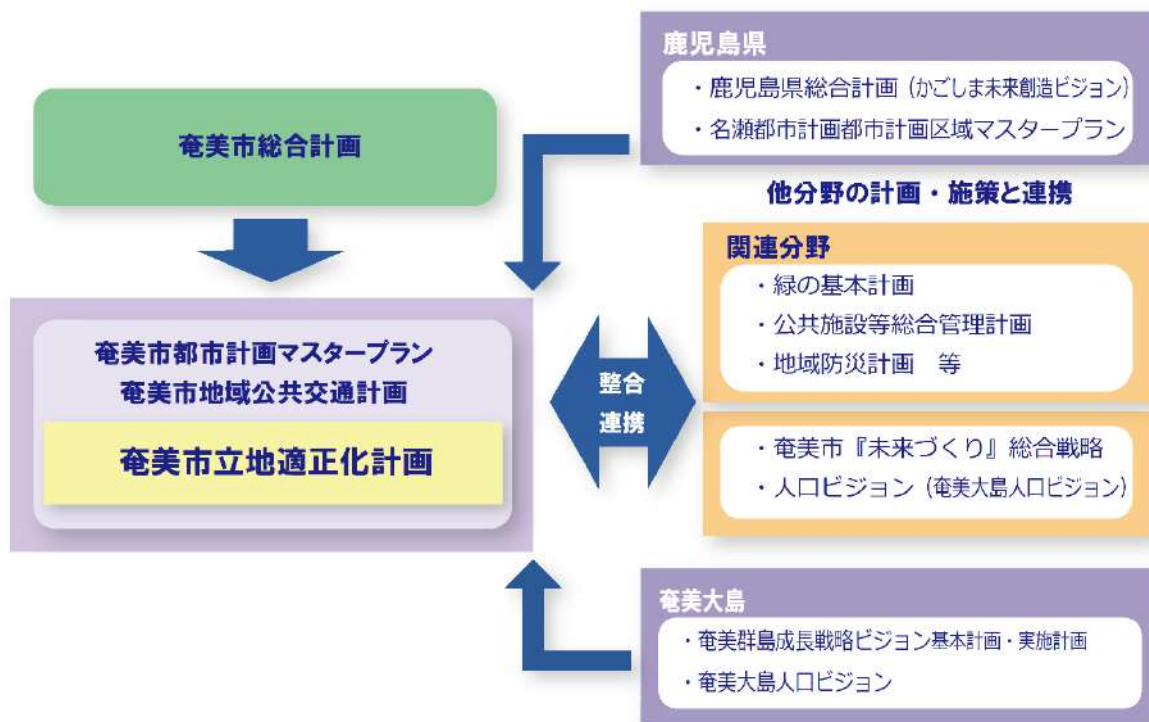
立地適正化計画策定に向けては、現状の把握・分析を行い、課題を整理します。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。あわせて、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置および公共交通の充実のための基本的な方向性を整理します。



3. 立地適正化計画の位置づけ

- 立地適正化計画は、都市全体を見渡す計画であることから、市町村マスタープランの一部と見なされます。さらに、医療・福祉・商業等複数の分野と関連することから、他分野の計画・施策等と連携を図る必要があります。

立地適正化計画と各種計画の位置づけ



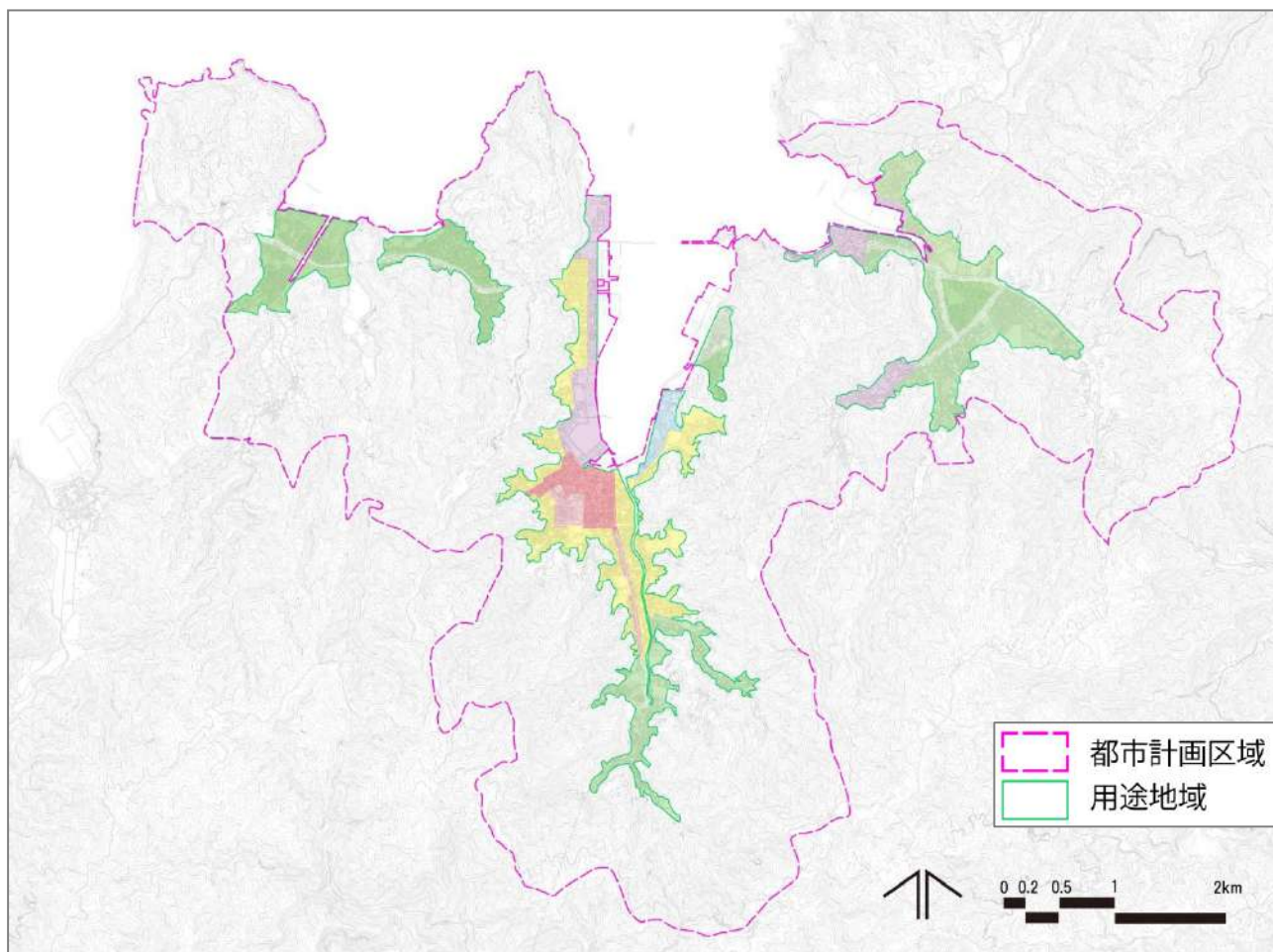
根拠法：都市再生特別措置法（第 81 条）

市町村は、都市計画法第 4 条第 2 項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため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をいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができます。

4. 立地適正化計画の計画区域および目標年次

①計画区域：都市計画区域

計画区域は、都市計画区域全域であり、以下の範囲となります。



②目標年次：2040 年度

都市への誘導は、短時間で実現するものではなく、計画的な時間軸を進めていく必要があることから、20年後を目標として定めます。

ただし、計画の進捗状況や社会環境の変化等を踏まえ、必要に応じておおむね5年ごとに見直しを検討することとします。

2章 計画策定にあたっての現状整理

1. まちづくりの視点から捉えた奄美市の特徴・課題

立地適正化計画を策定するにあたり、人口、土地利用、産業等の様々な観点から、本市の現状整理を行いました。それをもとに、まちづくりの視点から、本市の特徴を抽出し、1) 居住環境、2) 都市構造、3) コミュニティ・つながり、4) 都市の成長・持続の観点から整理しています。

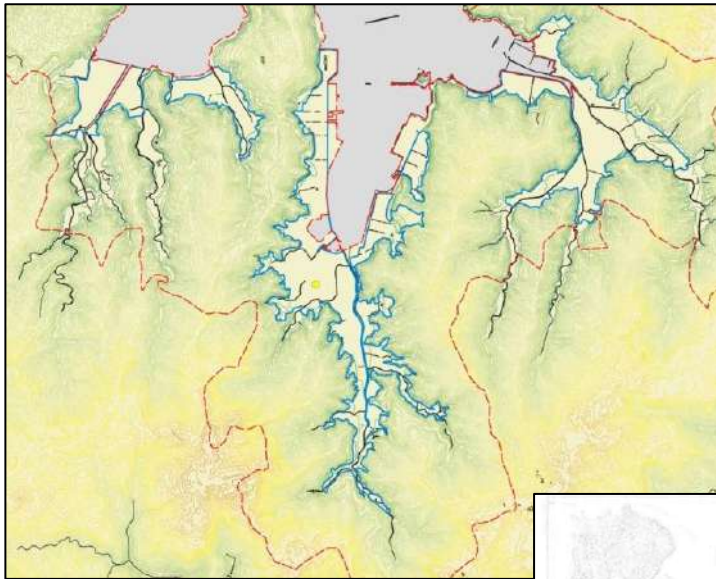
1) 居住環境に関する特徴・課題

本市では、地形の制約により居住に適した平地部が限られていることが大きな特徴です。そのため、限られた空間を活用しつつ、埋立事業等を通じて、これまでの人口増加に対応して街を造り上げてきました。今後のまちづくりでも、土地の有効活用の視点は継続して取り組む必要があります。

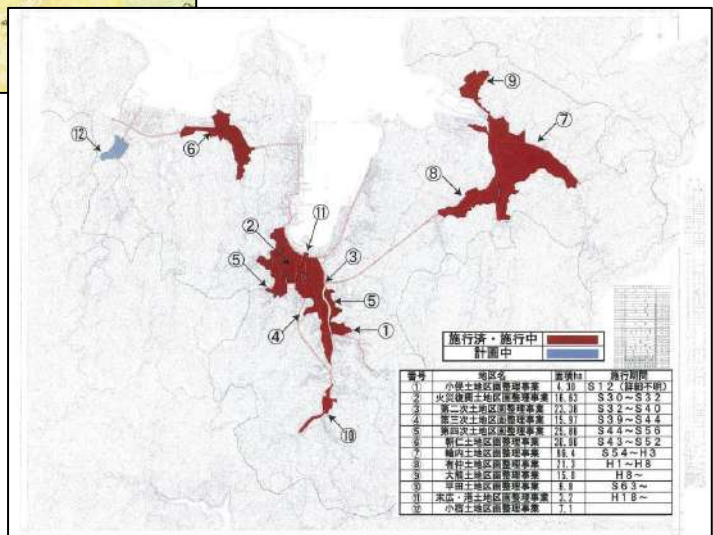
■地形の制約から、単純な農地転換、山間部の開発が困難

⇒過去の人口増加の時代も、沿岸の埋め立て、集落を包含した区画整理により対応してきた経緯

急峻な市街地周辺の地形



土地区画整理事業施行箇所
(用途地域の5割が相当)

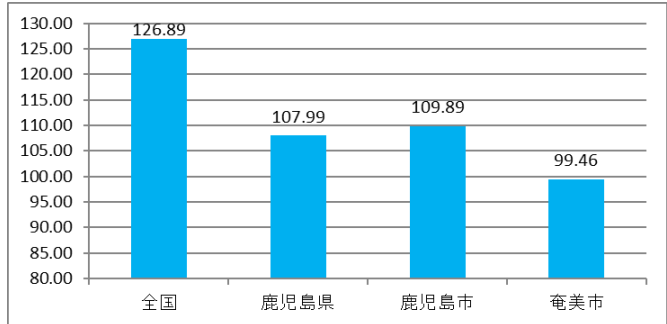


■狭い住宅環境の改善が積年の課題。特に名瀬中心部は戦後昭和30年の大火で一度市街地の大半が消失・建替えされ、現在は老朽化が進んだ状況。

市街地の老朽化が進展



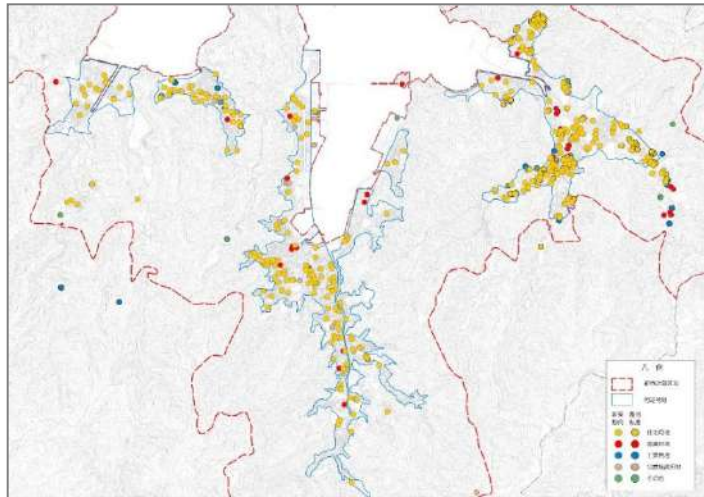
1 住宅あたり延べ面積（戸建住宅）



(資料：令和5年住宅・土地統計)

■平地が限られていることから、用途地域外での住宅等の新規立地・開発は限定的であり、拡散しにくい街となっています。

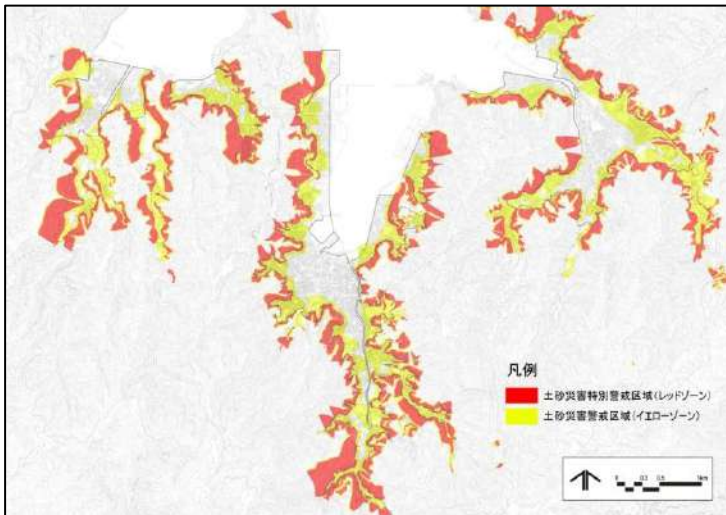
新築動向、農地転用
(平成21年～25年)
(資料：都市計画基礎調査)



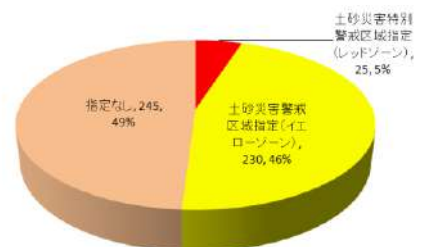
■反面、津波・土砂災害の危険箇所が平地にも分布し、住まいの確保のためには、危険性に対応しながら、平地を活用し続けることが必要。

土砂災害警戒区域、特別警戒区域位置・面積

用途地域内における警戒区域の指定状況 (ha)



* 数値は図上計測

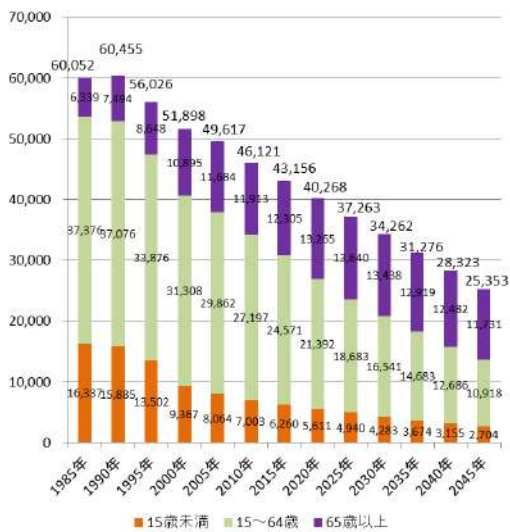


2) 都市構造に関する特徴・課題

本市市街地では現在は人口密度が高く維持されていますが、今後、人口減・高齢化が進み、市民・島民への都市的サービス提供が困難になるおそれがあります。一方、効率的なバス網が形成されていること、公営住宅が多いなどの特徴がみられます。

- 奄美の市街地は、市の中心であるとともに、島全体の中心。市外を含め島民が利用する「郡都」。
- 2040年には3割以上の人口減、高齢化率も4割を超える見込み。もともと高い人口密度であり、一定の密度の維持は見込まれるものの、必要なサービスを提供できなくなるおそれ。

市人口の推移



山裾ギリギリまで開発された密度高い市街地

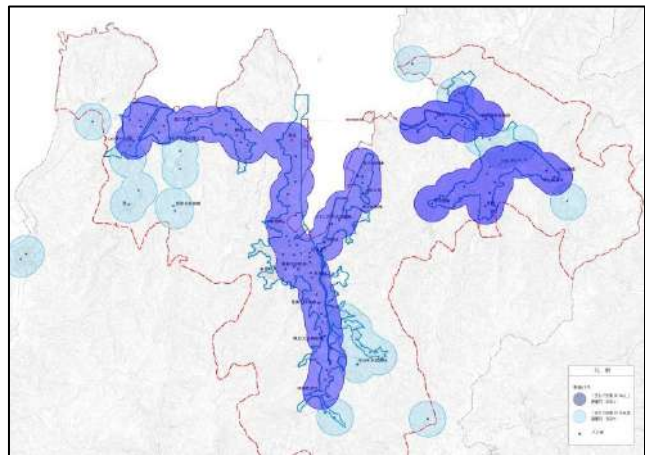


(←資料：国勢調査、社人研推計)

- 市街地の範囲が限られているため、効率的なバス網が形成され、名瀬中心拠点への交通アクセスは充実。

⇒用途地域の8割以上が幹線バスのバス停の徒歩圏内

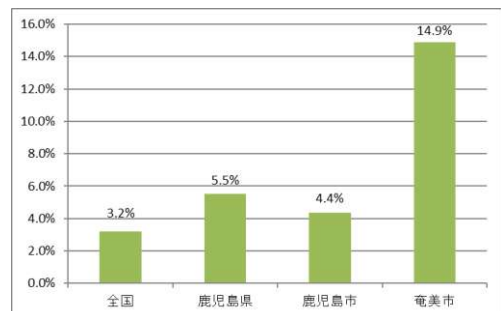
バス停から300m圏



- 公営住宅が非常に多く、各地にまとまった人口集積がみられます。一方公務員住宅、社宅も多く、人の入れ替わりがはげしいと考えられます。

⇒公営借家割合は全国市町村で15番目の高い水準

全住宅に占める公営借家の割合
(資料：令和5年住宅・土地統計)



3) コミュニティ・つながりに関する特徴・課題

本市では、人口増加の時代に多くの市街地整備を進めながらも、集落の文化・コミュニティが現在に至るまで維持されており、それが観光の資源となっているとともに、今後の地域課題の解決に寄与するものと期待されます。

■昭和 40-60 年代の人口増加が進んでいた頃、埋立事業や土地区画整理事業を進めてきましたが、多くの事業をまったく新たな場所ではなく、集落に隣接して、また集落を包含して事業を行ってきた結果、コミュニティやつながりが今なお続くまちとなっています。

小宿地先埋立前（1977年）



埋立後（2012年）



（資料：国土地理院空中写真）

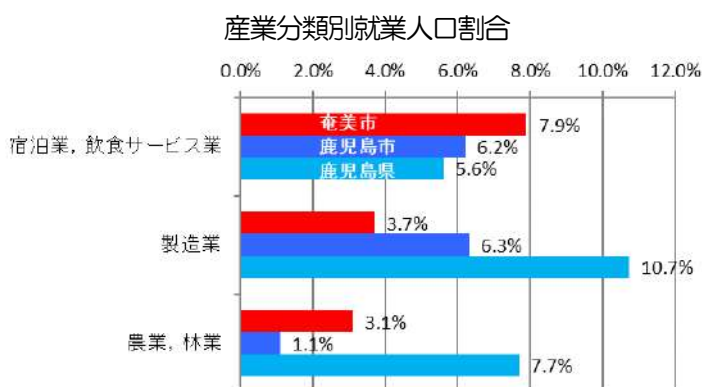
■地域ごとの集落文化が奄美の魅力形づくっています。



4) 都市の成長・持続に関する特徴・課題

本市は経済的に観光産業に頼る部分が大きく、観光客も引き続き増加基調にあります。世界的な観光動向の影響はありますが、長期的に人口減少分をカバーするため、集落・自然を活かし、都市再生を通じて、交流人口を活用することが必要になります。

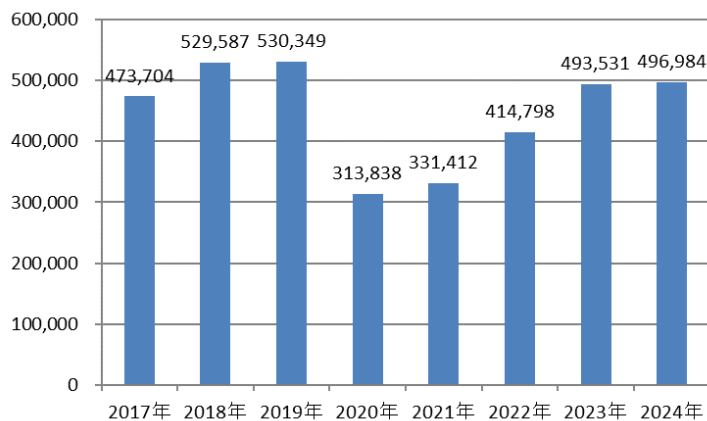
- 優れた自然環境、優れた集落文化が観光客を惹きつけていますが、市街地は老朽化も進み、観光面でも魅力ある都市に再生することが必要です。
- 製造業などに就業する人が少ない一方、宿泊・飲食サービス業に就業する人が多くなっています。



(資料：令和2年国勢調査)

- 世界的な観光動向に影響を受けることは予想されますが、世界遺産登録の動き、大型船寄港などを踏まえ、基本的には観光客は増加基調にあり、2019年以降、新型コロナウイルス感染症の影響で減少しましたが、2024年は2019年と比較して94%まで回復しています。

奄美大島の観光入込客数の推移



(資料：鹿児島県観光統計各年)

2. 関連計画におけるまちづくりの考え方

- 上位関連計画である、市総合計画・都市計画マスタープラン等では、奄美群島の世界遺産登録等の動き、中心市街地の活性化等の取り組みが進められており、計画内容からキーワードとして以下が抽出できます。

上位関連計画の概要

<p>■奄美市総合計画「未来の奄美市づくり計画」（令和6年3月策定(基本構想:令和6年度—令和20年度)）</p> <p>「自然・人・文化が紡ぐしあわせの島」を将来都市像に設定。まちづくりについて、主に以下の内容を記載。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○名瀬地区:都市と集落が融合し、生活の利便を満たすまち。政治・行政・産業・医療福祉などの機能が集約された「コンパクトシティ」 ○住用地区:世界自然遺産の山々に抱かれ、山河とともにくらすまち。水と森、マングローブなどの自然環境と集落文化が調和 ○笠利地区:キビ畑と美しい海岸線のコントラスト、古の歴史・文化を受け継ぐまち。農業や観光、伝統文化の継承 ○生活満足度の向上(子どもを育む環境の確保・充実、子どもの遊び場としての公共施設の有効活用、社会インフラの維持・向上、空き家対策、公園の整備・改修、安全・防災・減災の仕組みづくり等) ○元気な経済活動(空き家活用を含めた住宅の確保や資格取得への支援、移・職・住の総合対策の推進等) ○「しまの誇り」の継承(世代を超えた交流の活性化、持続可能なしまづくり、市民と行政の協働等) ○身近な生活の“問題”をなくそう(災害に備えよう、自主的に防災活動へ取り組もう、社会インフラの維持・向上、市民・関係団体一体となった安全・防災・減災の仕組みづくり)
<p>■奄美市都市計画マスタープラン（平成30年3月策定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○土地利用の方針:農地や森林における必要に応じた開発を抑制、計画的な保全。 ○市街地整備:災害の危険性がある地区における市街地整備に併せた基盤整備、都市基盤整備の遅れている山裾居住地区における防災公園の整備等による都市防災性の強化 ○道路・交通整備:広域幹線道路網等の維持・保全、災害時における地域の孤立化等を防ぐネットワークの形成 ○湾岸施設整備:名瀬港本港地区における耐震岸壁の整備促進、防災拠点となる緑地の整備促進 ○都市防災対策:防災軸としての道路網等の整備、防災拠点の拠点性の強化、災害に強い市街地の形成 ○防災体制の構築:防災活動に寄与するコミュニティの形成、防災活動に寄与する連携体制の構築
<p>■奄美群島成長戦略ビジョン2033（基本計画・実施計画(前期)(令和6年2月)）</p> <p>群島民が幸せに生活するため、新たに3つの柱(つなぐ宝、稼ぐ力、支える基盤)を基軸として自然と文化を守り受け継ぐとともに、仕事の創出に重点を置いた産業振興を目指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○つなぐ宝:豊かな自然や多様な生態系とそれに根差した「生活文化」を次世代に継承、持続可能な豊かな地域を実現、集落振興と交流人口増、文化活動等 ○稼ぐ力:世界自然遺産区域の保全活用、体験型観光の推進、受入環境の整備等 ○支える基盤:災害時にも強いエネルギー供給体制の構築
<p>■奄美市『未来づくり』の総合戦略2025（令和7年3月策定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○基本理念:みんなで生活満足度向上を目指す。成長の源泉である元気な経済活動を目指す。未来を担う次世代へ「しまの誇り」を継承することを目指す ○みんなで生活満足度向上を目指す 子育てしやすい環境の整備、安心して生活するための定住環境の整備、空き家対策の推進等 ○成長の源泉である元気な経済活動を目指す 地域経済の好循環、給与環境・就業環境の向上、デジタル技術の活用、公共サービスの効率化等 ○未来を担う次世代へ「しまの誇り」を継承することを目指す 地域活動の再活性化・再構築、自然を守る制度や仕組みづくり、公共施設の再編と有効活用等

<ul style="list-style-type: none"> ○官民一体の防災・減災の仕組みづくり 自主防災組織が実施する避難訓練などの活動支援、出前講座による啓発、関係機関を含めた全市民参加型の総合防災訓練の実施 ○災害に強いしまづくり 社会基盤の整備・施設の耐震化、防災拠点の整備
<p>■奄美大島人口ビジョン 2025 (令和6年12月策定)</p> <p>2020年 41,390人(奄美市)→2060年将来人口 22,280人(46.2%減)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○安心安全に生活するための定住環境の整備(医療や福祉、防災) ○子育てしやすい環境の整備、子ども・子育て世代に向けたサービスの充実(遊び場づくり、情報発信) ○住民の生活水準の維持・向上による、公共サービスの効率化 ○公共施設の再編とその活用策の検討
<p>■奄美市地域公共交通計画 (令和7年3月策定)</p> <p>高齢化が進み移動に不安を感じる住民が増える中、自治体・民間事業者・住民が一体となって、本市の公共交通の効率化に向けて取り組む。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○公共交通の効率化による持続可能な地域交通の形成 __路線バス(廃止路線代替バスを含む)の運行経路やダイヤ、車両等を見直し、利用者にとっての利便性を維持しながら運行の効率化を図る。
<p>■奄美市地域防災計画(一般・地震・津波) (令和7年修正)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○災害予防・減災 風水害などの災害による被害を軽減するため、防災事業を推進し、被害防止と範囲の最小化を図る施設整備の対策を定める。 ○災害応急対策 風水害時の災害応急対策を効果的に実施するため、県、市及び関係機関は、それぞれ応急活動体制を整備し、地域で対応困難な事態に備え、効果的な体制確立のための対策を定める。 ○特殊災害 船舶事故や火災、爆発、油流出等による海難・海洋汚染に対し、防災関係機関が講じるべき海上災害対策を定める。 ○災害復旧・復興 被災した公共土木施設の迅速な復旧は住民生活の安定と福祉向上に不可欠であり、公共土木施設等の災害復旧に関する対策を定める。
<p>■奄美市地域強靱化計画 (令和2年3月策定)</p> <p>「人命の保護が最大限図られる」「市及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持される」「市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化が図られる」「迅速な復旧復興が図られる」を基本目標に設定。地域強靱化について、主に以下の内容を記載。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○直接死を最大限防ぐ (住宅・建築物の耐震化、土地区画整理事業の推進、住宅流出防止対策等の推進、避難場所等の確保・避難所の耐震化、海岸堤防等の老朽化対策の推進、津波避難計画等の住民周知、地域高規格道路及び幹線道路等の整備、無電柱化、河川改修等の治水対策の推進、防災情報の提供、内水対策に係る人材育成、土砂災害リスク等の周知、土砂災害対策の推進(砂防施設等の整備)、治山事業の促進、警戒避難体制の整備等、土砂災害警戒区域等の周知、コミュニティ強化支援 等) ○救助・救急、医療活動等が迅速に行われるとともに被災者等の健康・避難生活環境を確実に確保する (水道施設の耐震化、物資輸送ルート確保、孤立集落対策の推進、一時滞在施設の確保、水・食料等の備蓄、医療救護活動の体制整備、EMISの活用、災害対応マニュアルなどの見直し 等) ○必要不可欠な行政機能は確保する (電力供給遮断時の電力確保(非常用発電機やその燃料確保、太陽光発電システムの導入) 等) ○必要不可欠な情報通信機能・情報サービスは確保する (情報通信機能の耐災害性の強化、情報伝達手段の多様化 等)

- 経済活動を機能不全に陥らせない
(物資輸送ルート確保のための道路等の防災・震災対策等の推進、危険物施設の安全対策等の強化、災害時の物資等輸送ルートの代替性・冗長性の確保、緊急物資の輸送体制の構築 等)
- 制御不能な複合災害・二次災害を発生させない
(都市公園事業の推進 等)
- 社会・経済が迅速かつ従前より強靱な姿で復興できる条件を整備する
(液状化危険度の高い地域への住民周知、道路啓開等の復旧・復興を担う人材等の確保・育成 等)

■名瀬都市計画区域マスタープラン (令和7年3月策定)

「歴史と文化を紡ぎ 都市と自然が共生するきよら郷づくり」を基本理念に設定。まちづくりについて、主に以下の内容を記載。

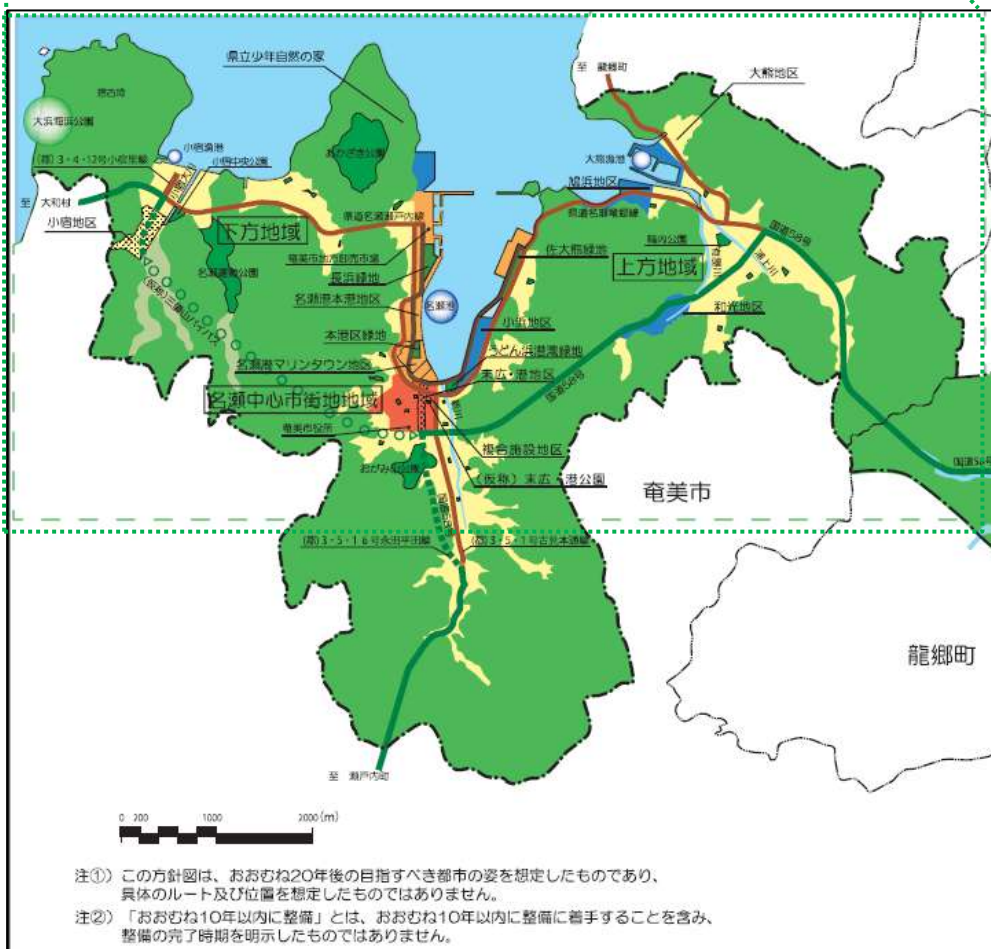
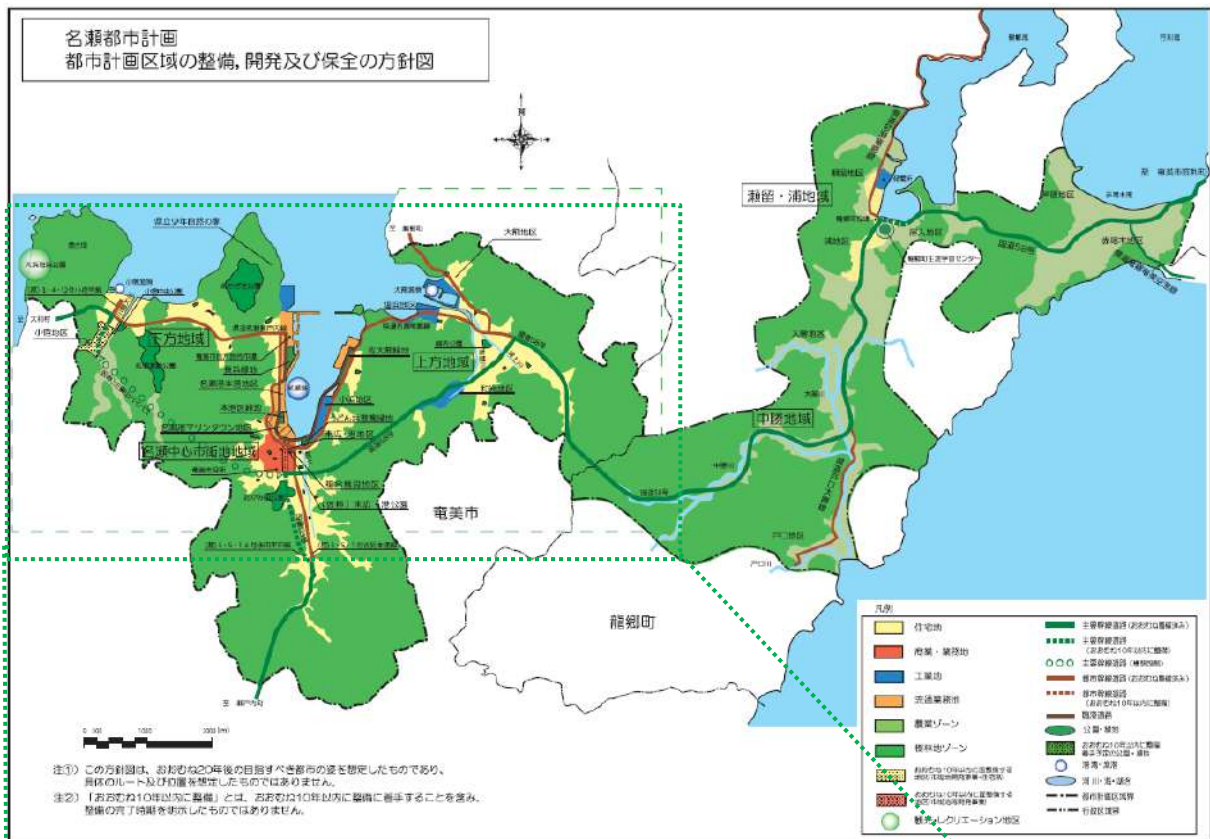
- 土地の高度利用
(「高次住商複合地区」として奄美群島の「郡都」機能の形成、快適な都市空間の創出、商業・業務・都心居住機能の充実、柔軟な立地規制誘導、周遊性が高くかつ誘導性の高い観光・レクリエーションネットワークの形成、マリンタウン地域は広域交流・業務施設を集積した中心市街地と一体となった高度利用 等)
- 居住環境の維持または改善
(建築物の不燃化や集合化、土地区画整理事業による面的整備・ユニバーサルデザインを取り入れた道路・公園等の都市基盤の整備 等)
- 災害の防止・対応
(土砂災害特別警戒区域等に位置付けられた区域・地区では、災害を未然に防ぐ観点から市街化を抑制、道路ネットワークの強化と地域公共交通の充実、災害時の避難地確保等に対応するための公園・緑地 等)
- 自然環境の形成・保全
(国立公園や世界自然遺産にふさわしい生物多様性の豊かな自然環境の保全、自然の風致を維持、都市と自然との環境共生 等)
- 公共交通の充実
(地域公共交通の充実、持続可能な公共交通体系の構築 等)



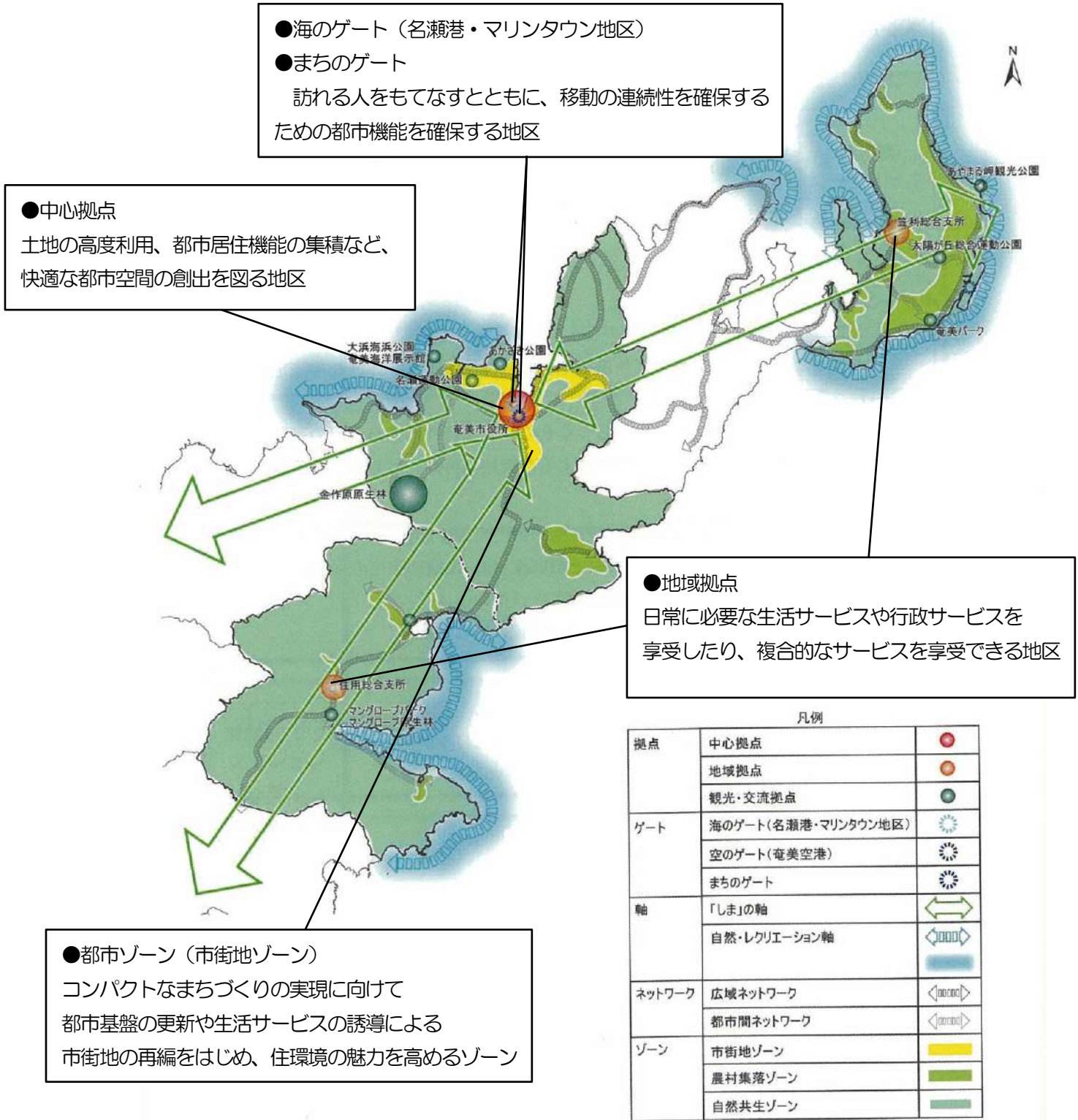
【上位関連計画にみる主なキーワード】

奄美の自然、個性、活発な交流、市民の期待・満足度、コンパクトシティ
つなぐ宝、稼ぐ力、支える基盤が基本方針、Iターン、Uターン、貴重な自然、島・集落ごとの文化と歴史、奄美群島の世界遺産登録
生活満足度向上・元気な経済活動・次世代へ「しまの誇り」を継承する
都市基盤整備と商業施設の再編、ハード施策とソフト施策を一体的に推進
若年層の島外流出を抑制、転入者増、交流人口増(交通、観光・宿泊施設、情報発信)
地域住民の足、観光客対応、路線バス(幹線)とコミュニティバス(支線)
乗り継ぎ拠点(笠利地区(赤木名)、住用地区(東城))の整備
賑わいに満ちた活力のある、訪れたいくなる、多様な都市機能が集積した魅力的な中心市街地
避難場所等の確保、避難所の耐震化、避難計画、緊急物資の輸送体制、土地区画整理事業の推進
DX導入、災害時のエネルギー供給体制、孤立集落対策

名瀬都市計画区域マスタープラン 方針図



名瀬都市計画マスタープラン 方針図



3章 立地適正化計画の基本方針

1. まちづくりの方針 ～まちづくりのストーリー～

2章で整理した本市の特徴、課題等を踏まえ、本市で目指すべきまちづくりについて、以下の4つの方針に取りまとめました。あわせて、方針の具体化にむけた取り組みのイメージを付記しています。

本市の4つのまちづくりの方針

居住環境に関する方針

脈々と創り出してきた限られた土地を有効活用し、安全を確保しつつ、良好な住環境に更新していきます。

取り組みのイメージ

⇒平地の安全性の高いエリアは極力有効活用

都市構造に関する方針

人口減少下、今後とも都市機能を島内で保つため、郡都名瀬の中心拠点に都市機能を集約するとともに、バス網で周辺と結び、需要を維持する集約型の都市構造の実現を図ります。

取り組みのイメージ

⇒都市の再生・都市機能の集積
⇒拠点と周辺をつなぐバス網整序(交通計画)
⇒公営住宅を活用した都市構造の更新

コミュニティ・つながりに関する方針

市街地(名瀬・上方・下方)や郊外(住用・笠利)での集落コミュニティ・文化・つながりを継承し、活かしたまちづくりを推進します。

取り組みのイメージ

⇒コミュニティを維持する都市構造の継承
⇒コミュニティを活用した地域ごと・集落ごとのまちづくり方策の検討

都市の成長・持続に関する方針

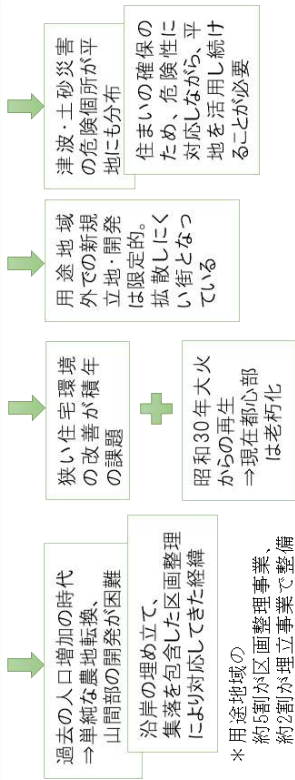
人口減少により都市の活力が低下するおそれがあり、それを補うため、都市再生、集落の文化継承等を通じた魅力向上による、交流人口を活用したまちづくりに取り組みます。

取り組みのイメージ

⇒まちなか整備による観光活性化
⇒ホテル等施設の立地誘導

* 都市計画区域の3/4が山林。

地形の制約により限られた平地部



現況課題

4つのまちづくりの方針

居住環境に関する方針

脈々と倉り出してきた限られた土地を有効活用し、
安全を確保しつつ、**良好な住環境に更新していく**

⇒ 平地の安全性の高いエリアは極力有効活用

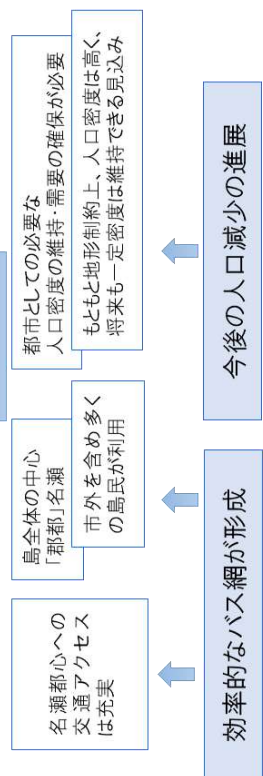
方針

都市構造に関する方針

人口減少下、今後とも都市機能を島内で保つために、
郡都名瀬に都市機能を集約。
バス網で周辺と結び、**需要を維持する集約型の都市構造の実現。**

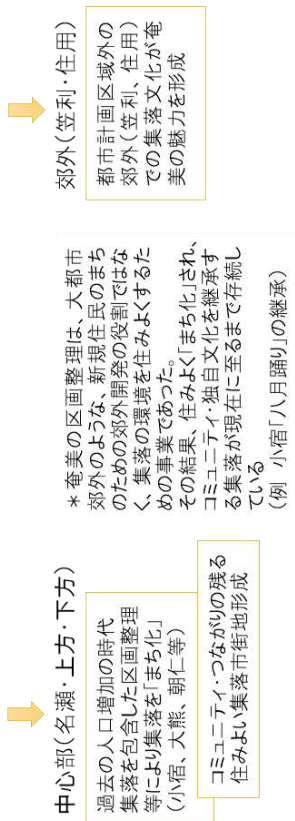
⇒ 都心部の再生・都市機能の集積
⇒ 都心と周辺をつなぐバス網整備(交通計画)
⇒ 公営住宅を活用した都市構造の更新

現況課題



* 現用途地域は、名瀬、小宿、朝仁、大熊、仲勝などの集落を包含

入り江ごとの集落が独自の文化・コミュニティを現在まで継承



コミュニティ・つながりに関する方針

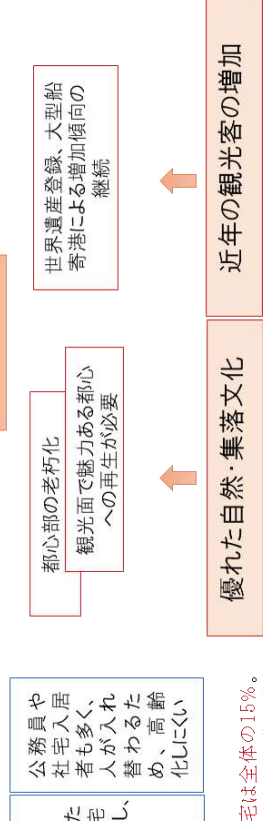
中心部(名瀬・上方・下方)や郊外(笠利・住用)での**集落コミュニティ・文化・つながりを継承し、活かしたまちづくり**

⇒ コミュニティを維持する都市構造の継承
⇒ コミュニティを活用した地域ごと・集落ごとのまちづくり方策の検討

都市の成長・持続に関する方針

人口減少により都市の活力が低下するおそれ。
都心の再生、集落の文化継承等を通じた魅力向上による、
交流人口を活用したまちづくり

⇒ まちなか整備による観光活性化
⇒ ホテル等施設の立地誘導



課題解決のための施策・誘導方針 ～まちづくりのストーリー～

まちづくりにより、何を狙いとして、何に取り組み、何を実現するべきか、を「まちづくりのストーリー」として、以下に示します。

まちづくりのストーリー

- 奄美市の市街地（名瀬、上方、下方）は、地形に制約された狭い土地で、これまで人口圧力に対しまちが拡散しないように、既存の都市直近や集落を包含して、市街地整備を進めてきました。
- その結果、高い密度の市街地が形成され、各集落の文化・コミュニティも継承されてきましたが、一方で狭小・老朽化した住宅環境・都市環境が残され、人口流出にもつながってしまっています。

【施策・誘導方針】

今後も、高齢化・人口減少が進み、地域の一層の衰退が懸念されますが、それでも一定の密度は維持されること、また充実したバス網、島を代表する郡都としての地位、観光・交流の活性化、継承される文化・コミュニティを背景に、人口減を逆に街の環境を向上させる好機と捉え、以下の取り組みを実施していきます。

- 人口密度の低下を現在の市街地を維持更新につなげ、
都市再生・住環境の向上に取り組み、街全体の質の向上を図ります。
- 島独自の自然・コミュニティ・文化を継承・活用するとともに、
観光・交流を武器に、持続する市街地の形成を図ります。
- コミュニティ、文化、環境など各集落が異なる特徴を持つため、
各集落・町内会に根差した課題解決のアプローチを図ります。



2. 目指すべき都市のすがた ～奄美市の将来像～

市全域・市街地部の将来像

まちづくりの方針の実現にむけては、市内の各地域で異なる取り組みを行い、全体として持続的なまちづくりにつながるよう、取り組んでいく必要があります。そのため、市内各地域、市街地各地域における将来像を以下に設定します。

また、特に本市では各集落・各地区が異なる特性を持つことから、全体としての将来像とともに、今後、地区ごとにまちづくりを進めていくための枠組みを本計画に位置づけます。

奄美市の将来像

【奄美市全域】

- 郡都名瀬の中心市街地とマリントウン周辺を中心拠点と位置付け、奄美市・奄美大島最大の市街地として、移住者を含む島民が不自由なく暮らし、観光・交流者が島の雰囲気やもてなしを感じられるよう、都市機能の集積・市街地環境形成を進めます。
- 将来にわたり高齢者を含め日常生活を不便なく過ごせるよう、中心拠点を補完する拠点として、周辺市街地（名瀬の中心拠点以外、上方、下方）および郊外拠点（古見方、住用地域、笠利地域）を位置づけます。
- これら中心拠点、周辺市街地、郊外拠点を骨格軸（幹線公共交通）により結ぶことで、地域住民や観光客の移動手段を確保し、地域ごとの暮らし・文化を維持していきます。
- あわせて各集落（小学校所在地等）を集落エリアとして位置づけ、コミュニティバスにより拠点までのアクセスを確保します。

【市街地部（都市計画区域）】 ⇒集落ごと・地区ごとのまちづくりの展開

- 名瀬、上方、下方の3地域が市街地部（用途地域内）に位置しており、これら地域が立地適正化計画の計画対象区域となります。
- 市街地部では、名瀬中心市街地とマリントウン周辺を中心拠点、その他を周辺市街地として位置づけます。中心拠点では、商業、観光、金融、行政、医療、教育文化、交流等の多様な都市機能を確保します。島民の生活を支える中心部であるとともに、観光・交流の拠点であることを重視し、アメニティとホスピタリティにあふれた機能・市街地を実現します。周辺市街地は都市の居住を支える地域として、中心拠点と連携しながら一体として生活環境を維持していきます。
- またこれらの地区では、市街地全体の都市構造のあり方を本計画で定めるとともに、今後、地域ごとの課題に対し、住民主体によるきめ細かな対応策を講じていくため、集落ごと、地区ごとのまちづくりの展開を図ります。

目指すべき都市の骨格構造

中心拠点（名瀬中心市街地等）

多様な都市機能が集積し、公共交通の利便性の高い拠点として中心市街地周辺に設定します。

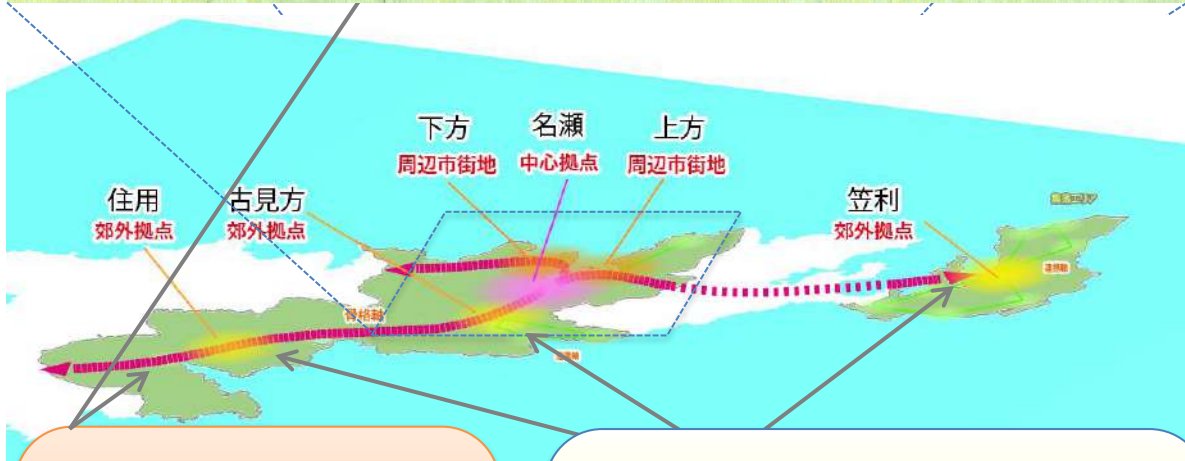
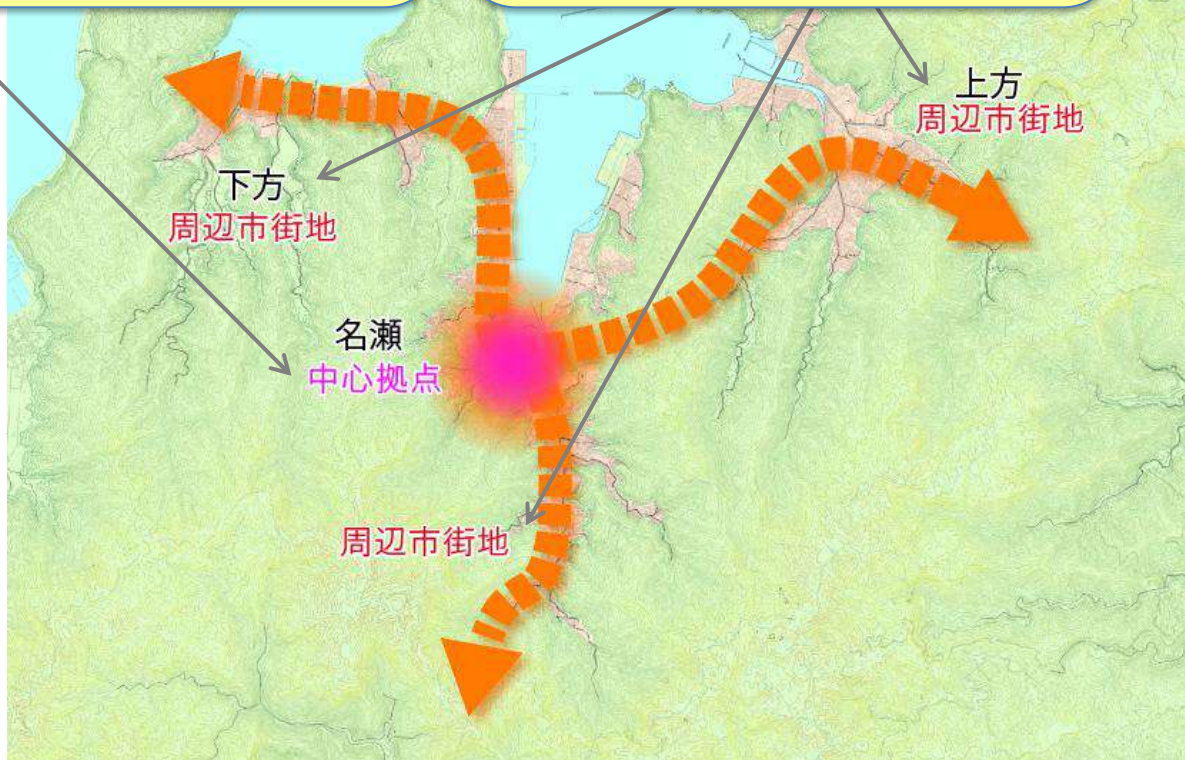
- 市街地更新・機能集積による質の向上
- 都市の観光滞在拠点化

周辺市街地（名瀬・上方・下方市街地）

中心拠点に徒歩や幹線公共交通でアクセスが容易で安全・コミュニティが確保された市街地として用途地域内に設定します。

- 良好な住環境の整備
- 利便性・安全性向上にむけた地区ごとのまちづくりの展開

集落・町内会」と「地区」とのまちづくりの展開



骨格軸（幹線公共交通）

中心拠点と周辺市街地、郊外拠点を結ぶ骨格軸として、幹線的な公共交通により、住民、観光客等の移動を担保します。

郊外拠点（古見方・住用・笠利）

集落地域の生活を支える拠点として各地区の支所周辺等に設定します。

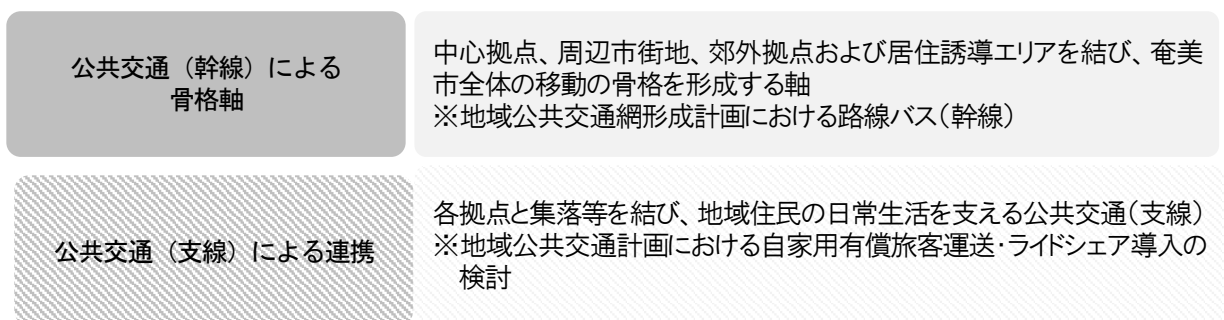
- 生活利便施設や公共交通の維持
- 集落文化、コミュニティの維持
- 自然志向の移住者の受け入れ

- 基本的に用途地域内を居住区域として想定しますが、地域内でも災害に注意する必要がある箇所は特に防災・減災の取り組みをあわせて進めることとします。

都市の骨格の基本的な考え方（拠点・エリア）



都市の骨格の基本的な考え方（公共交通軸）



4章 誘導区域

立地適正化計画では、以下の定義に基づき、「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」を定めます。

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、生活サービスや地域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。

都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、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を図る区域。

また、本市は、居住地となる平地が少ない一方、豪雨をはじめ災害が多い土地柄であり、居住の誘導に際して、通常の居住誘導区域とともに、居住に際して災害への危険性を住民に特に周知し、住まう地域のことをより知って避難などに活かしていけるよう、本市の独自の区域として、居住誘導区域内に「減災促進区域」を設けます。

【誘導区域の指定による効果】

誘導区域を指定することで、以下のような効果が期待されます。

居住誘導区域の指定による効果

- ・ 居住誘導区域外で住宅開発や建築行為等を行おうとする場合には、市への届出が必要になり、届出に対して、区域内誘導のための協議や支援施策に関する情報提供をすることができます。
- ・ その他、国の補助制度を活用した区域内での公共施設整備等を進めることができます。

⇒災害不安の少ない、より安全な地域への居住誘導

都市機能誘導区域の指定による効果

- ・ 別途定める誘導施設の区域外での建築・開発や、区域内の既存施設の休廃止・転出に際して、市への届出が必要になり、届出に対して、区域内誘導のための施策に関する情報提供や開発行為の規模の縮小・中止等を勧告することができます。

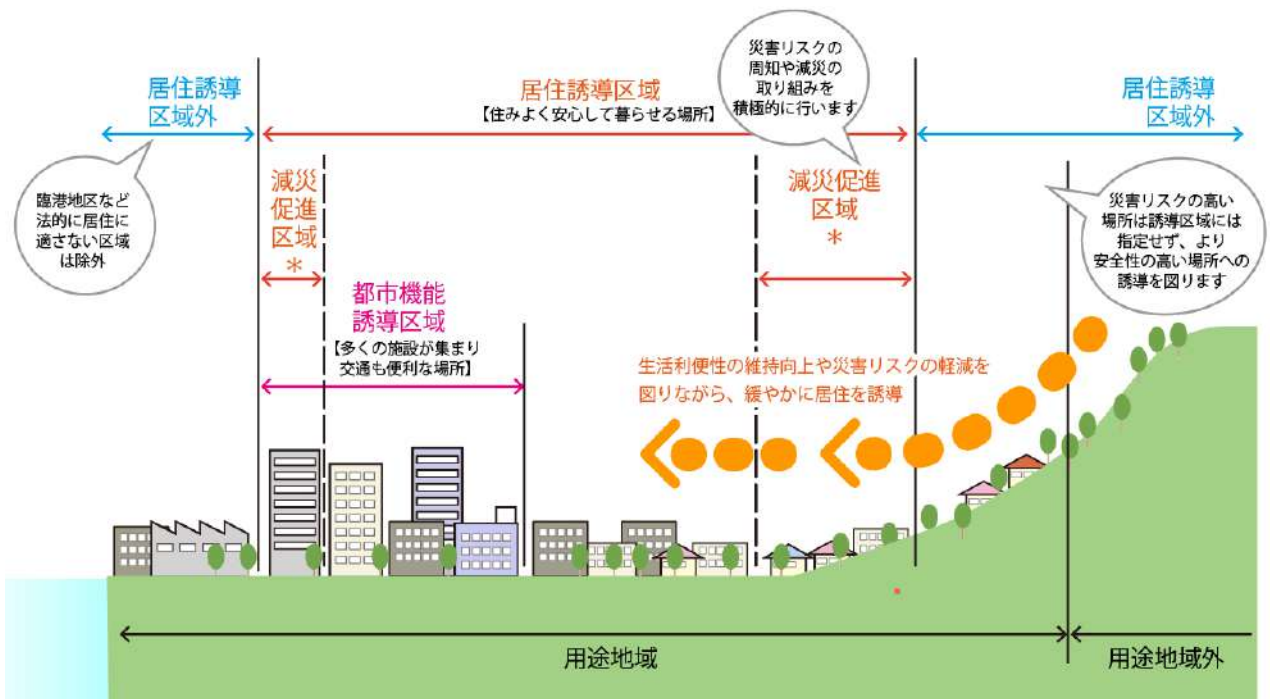
⇒誘導施設の立地誘導、転出抑制

*いずれも区域外での施設や住宅の建設を禁止するものではなく、既存の施設・住宅の継続的な立地を制限するものでもありません。

誘導区域の概要

居住誘導区域	
	人口減少下においても、生活サービスやコミュニティが持続的に確保できるように一定の人口密度が保たれた、居住を誘導する安全で暮らしやすい区域
減災促進区域*	居住を誘導する区域ですが、同時に災害リスクの周知をはじめ、減災の取組を積極的に進める区域
都市機能誘導区域	都市全体における高度な都市機能（医療、福祉、商業等）を都市の中心拠点に誘導・集積し、都市サービスを効率的に提供する区域

*減災促進区域は本市が独自設定する区域



*印は本市で独自設定するものです。

1. 居住誘導区域

1) 居住誘導区域の指定方針

まちづくりの方針等を踏まえ、居住誘導区域は以下の考え方に従って定めていきます。

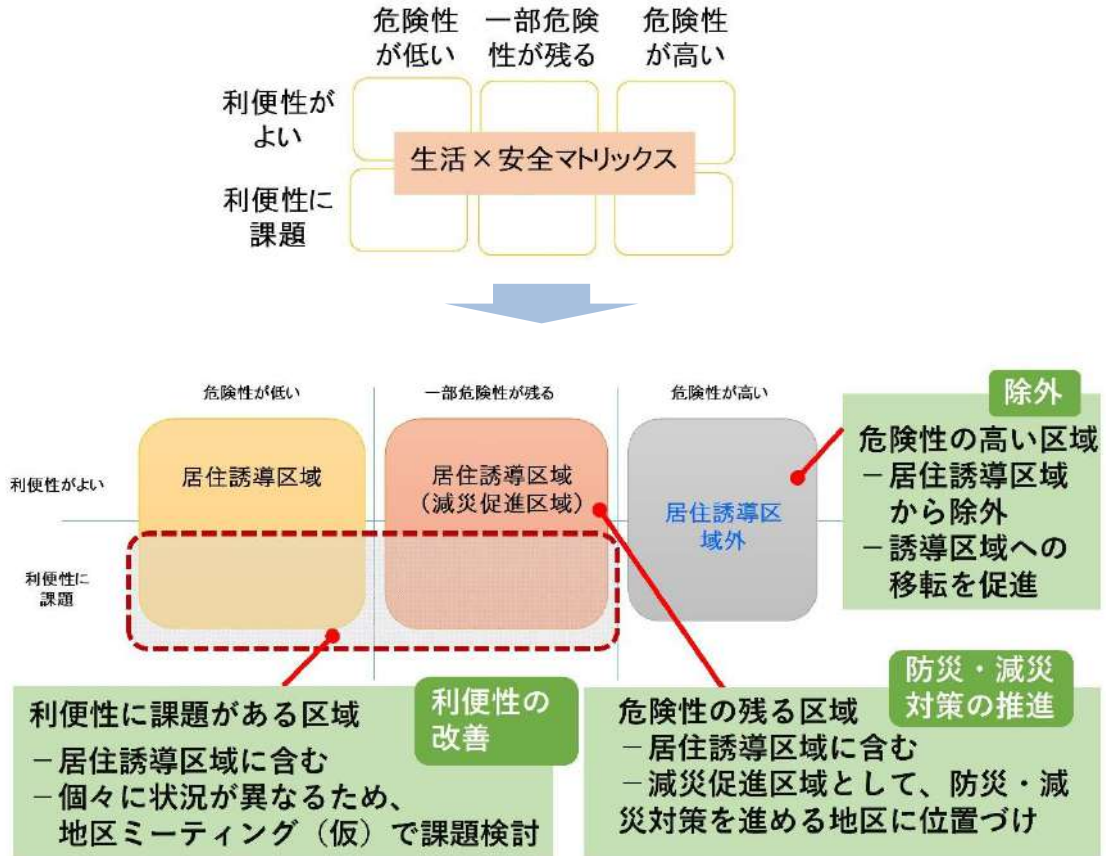
■居住誘導区域の指定方針

居住誘導区域は、島内の限られた市街地の中で、安全、安心、快適な居住環境として形成していくことが可能な範囲を指定します。これにより、拠点周辺で利便性の高い居住空間を形成するとともに、危険性の高い箇所在市街化や、市街地周辺部の無計画な開発を抑制します。

ただし、今後の良好な住環境整備の必要性やこれまでの市街地形成の経緯等を踏まえると、コンパクトな市街地形成がなされていることから、極力誘導区域の面積を確保する方針で区域設定を行ないます。

■指定にあたっての考え方

現行の用途地域を、生活利便性／安全性 の2つの観点から分析し、以下のマトリックスに基づき判断していきます。



- 危険性が高い場所は、利便性の良否に係らず、居住誘導区域外とします。
- 危険性が高い場所以外で利便性に課題のある場所は、居住誘導区域に含めたうえで、今後、地区ミーティング(仮)において、地区別での課題解決に継続して取り組んでいくこととします。
- 一部危険性が残る場所は、居住誘導区域(減災促進区域)に位置づけます。
かつ利便性に課題がある場所は減災促進区域に位置づけたうえで、上述のとおり、地区ミーティング(仮)で課題解決に取り組みます。

2) 居住誘導区域の指定手順

- ・ 居住誘導区域は、用途地域内に指定することを前提とし、都市計画運用指針の考え方等を踏まえ、以下の手順で設定します。

生活利便性	<p>生活利便性が確保される区域として、拠点や公共交通、店舗等への容易なアクセスが可能な以下の範囲を対象。</p> <p><u>生活利便性が確保されるエリア</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ 幹線的なバス路線のバス停から近い（300m圏内） もしくは■ 店舗（スーパー・コンビニエンスストア）が徒歩圏（800m圏内）（コミュニティの観点から町丁目単位で設定。部分的に対象なら区域内とします。） <p>※その他施設分布や将来人口分布は抽出の条件とはしませんが、検討過程において状況を確認しており、今後の地区ごとの検討の材料として取りまとめます。</p>
--------------	---



安全性	<p>「都市計画運用指針」に基づき以下のような区域を、危険性が高いエリア、一部危険性が残るエリアとして位置づけ。</p> <p><u>危険性が高いエリア</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ 居住誘導区域に含まない区域（農用地区域、自然公園特別地域等）■ 原則居住誘導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等）■ その他 <p><u>一部危険性が残るエリア</u></p> <ul style="list-style-type: none">■ 総合的に勘案すべき区域（土砂災害警戒区域、津波浸水区域等）
------------	--

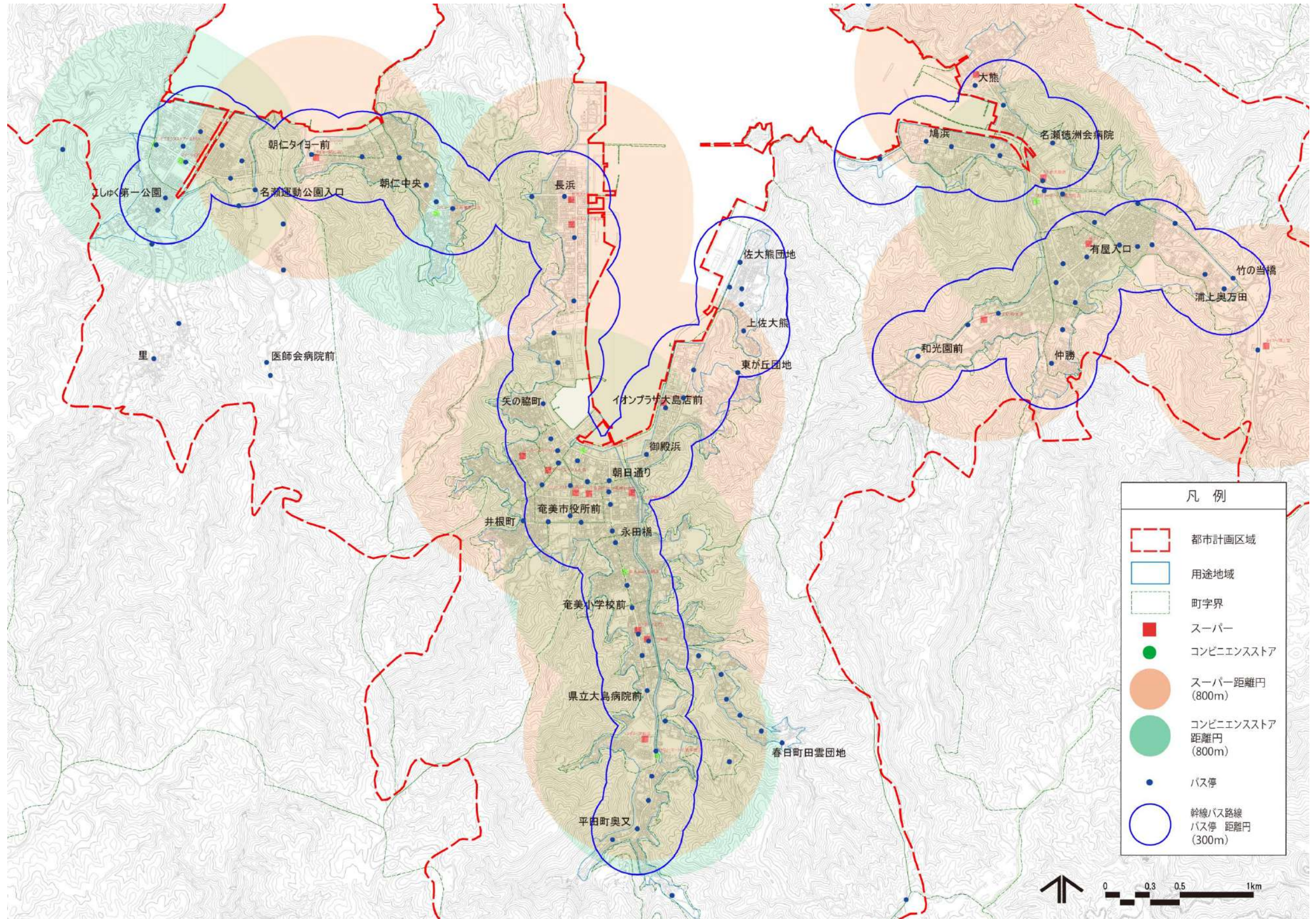


誘導区域の指定
<ul style="list-style-type: none">○ 町丁目単位で見ると、すべての地区で、バスもしくは店舗へのアクセスが可能であり、生活利便性に著しく劣る地区はないため、原則、<u>用途地域内のすべての地区を居住誘導区域</u>とします。○ ただし、<u>危険性が高いエリアは除外、一部危険性が残るエリアは減災促進区域</u>とします。○ さらに、各地区内には、例えばバスにはアクセス可能だが店舗はないなど、十分に利便性が確保できているとは言い切れない場所もあります。 そのため、<u>今後、地区ミーティング（仮）等を実施</u>し、住民目線で課題を捉え、地域のコミュニティ等も活かしながら、まちづくりの取り組みを進め、利便性の改善等に努めていきます。

生活利便性

生活利便性が確保される区域として、拠点や公共交通、店舗等への容易なアクセスが可能な以下の範囲を対象

生活利便性が確保されるエリア：■幹線的なバス路線のバス停から近い（300m圏内） もしくは ■店舗（スーパー・コンビニエンスストア）が徒歩圏（800m圏内）



安全性	<p>「都市計画運用指針」に基づき以下のような区域を、危険性が高いエリア、一部危険性が残るエリアとして位置づけ。</p> <p><u>危険性が高いエリア</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 居住誘導区域に含まない区域（農用地区域、自然公園特別地域等） ■ 原則居住誘導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等） ■ その他 <p><u>一部危険性が残るエリア</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的に勘案すべき区域（土砂災害警戒区域、津波浸水区域等）
------------	--

災害や土地利用の状況および都市計画運用指針等の記載内容を踏まえ、以下のように整理します。

都市計画運用指針	区域名	本市での指定状況	本市での対応方針	
居住誘導区域に含まない・原則含まない	農用地区域、自然公園特別地域、保安林	用途地域内に指定なし	危険性が高いエリア	居住誘導区域から除外
	急傾斜地崩壊危険区域（災害危険区域）	用途地域内（境界付近）に指定		
	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	用途地域内（境界付近）に指定		
	地すべり防止区域、砂防指定地	用途地域内（境界付近）に指定		
総合的に勘案すべき	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	用途地域内に相当程度指定	一部危険性が残るエリア	居住誘導区域に含む
	調査等により判明した災害の発生のおそれのある区域	過去の浸水被害箇所が用途地域内に存在		
	津波浸水想定における浸水の区域	用途地域内（沿岸部）に存在		
慎重に判断を行うことが望ましい区域	住宅の建築が制限されている区域	臨港地区が用途地域内（沿岸部）に存在	居住に適さないエリア	居住誘導区域から除外
	特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	住宅の建築が制限されている区域はなし		
	過去に住宅地化を進めたものの空地等が散在している区域であって人口等の将来見通しを勘案して誘導を図るべきでないとし市町村が判断する区域	検討過程において将来人口分布を確認		
	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域	小浜町の工業地域について確認	個別検討 （次頁参照）	

※一部、津波災害警戒区域など本市に指定のないものは表から除いています

*総合的に勘案すべき地域についての考え方⇒「居住誘導区域（減災促進区域）」の設定

- ・ 土砂災害警戒区域等については、市街地中心部を含め、広い範囲に指定されており、これらを除外することで市街地として成り立たなくなるおそれがあります。
- ・ 一方で東日本大震災や豪雨災害等により、近年、災害リスクへの注目が高まっています。

このため、立地適正化計画をコンパクト化とともに災害の起きにくい場所に誘導する計画として位置づけ、これら地域を居住誘導区域に含めた上で、災害へのリスクを住民に認識いただき、防災・減災の取り組みを進める区域として、「**居住誘導区域（減災促進区域）**」を独自区域として設定します。

減災促進区域として設定する範囲

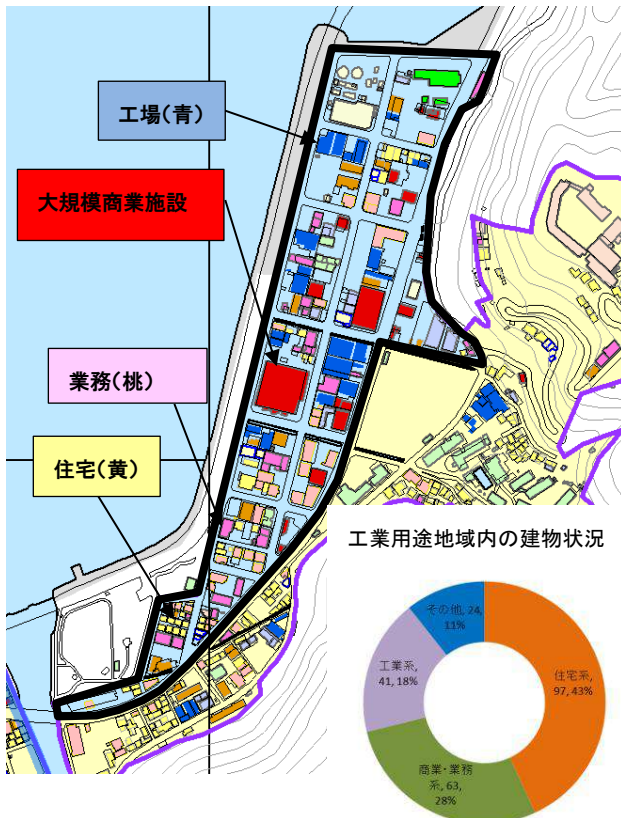
：土砂災害警戒区域、過去の浸水被害箇所、津波浸水想定区域（浸水深 2m以上）

*慎重に判断を行うことが望ましい区域（小浜地区）について⇒**居住誘導区域に含む**
 （「工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域」）

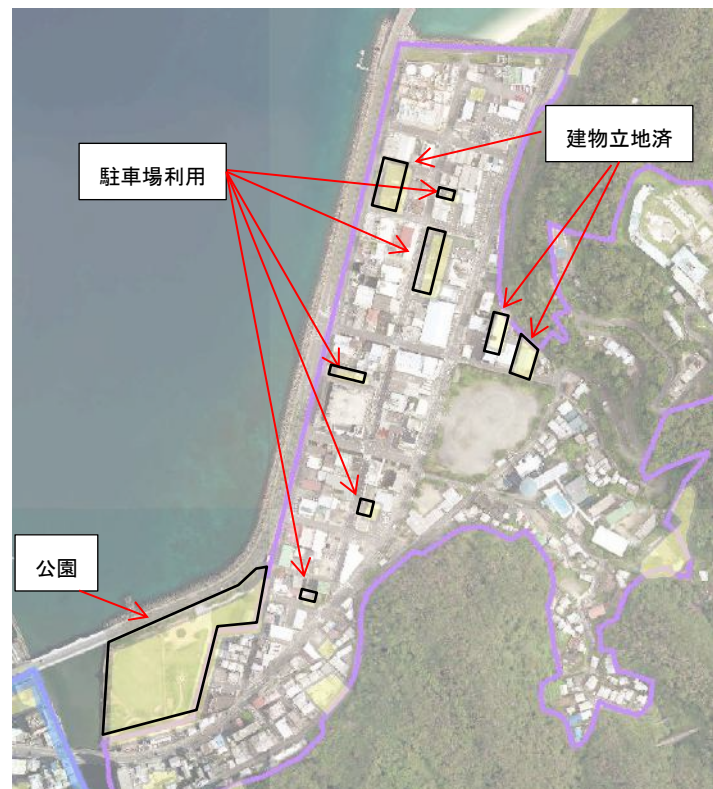
- ・ 本市の工業地域は左下図の箇所（図中水色の範囲）に指定されています。
- ・ 土地利用の状況は一部空地がみられますが、駐車場等として実効的に利用されている土地がほとんどであり、土地利用の需要はあるものと考えられます。
- ・ また工業用途地域ではありますが、工場のほか、大規模商業施設や業務施設、住宅も分布しており、工場に純化した土地利用とはなっていません。

このため、工業系用途地域ではありますが、住居等の誘導を進める場所として**居住誘導区域に含む**こととします。

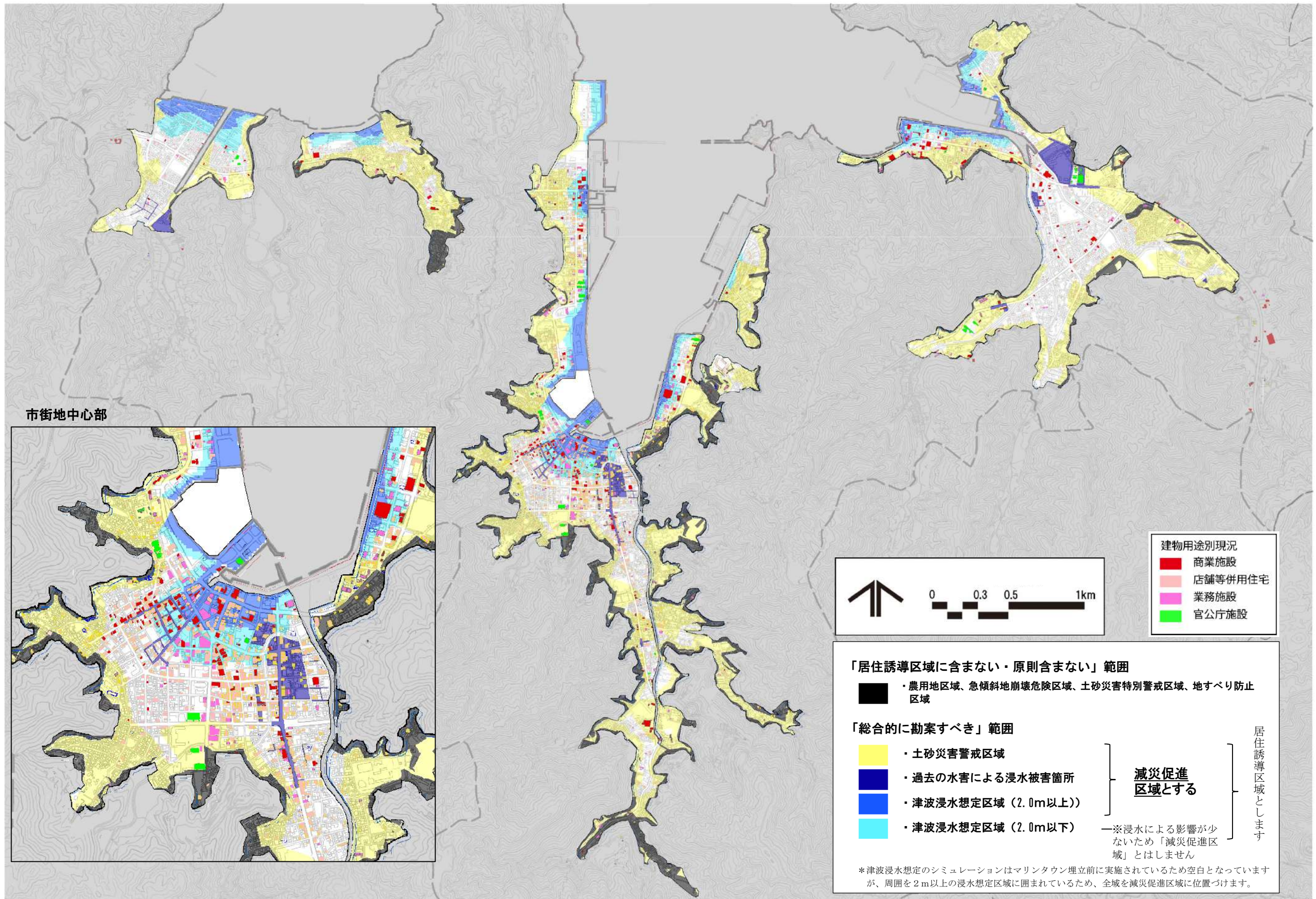
建物用途



空地分布（黄色が空地）



「居住誘導区域に含まない・原則含まない」「総合的に勘案すべき」区域の範囲



2. 都市機能誘導区域

1) 都市機能誘導区域の指定方針

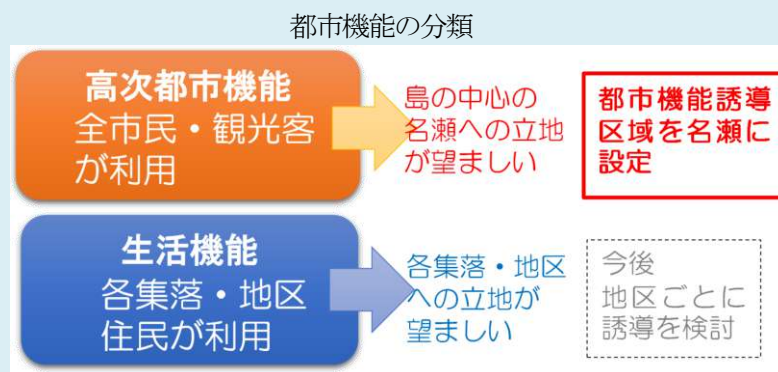
まちづくりの方針等を踏まえ、都市機能誘導区域およびその前提となる都市機能の考え方を以下の通り整理します。

■都市機能の分類

都市機能は、行政、医療、福祉、商業、観光等様々な分野の施設があると同時に、日常的に利用する身近な生活機能、高頻度では利用しないが必要な高次都市機能など、そのレベルも異なります。

本計画では、それらのうち、まず高次都市機能を計画に位置づけることとします。

その他の生活機能については、各地区への立地が望まれることから、今後、地区ごとに誘導を検討することとし、現時点では計画に位置づけないこととします。



■都市機能誘導区域の指定方針

人口減少とともに都市機能に対する需要が低下する今後も、引き続き機能を島内で維持する必要があるため、郡都名瀬に高次都市機能を集約することを目指し、都市機能誘導区域は名瀬1か所に設定します。

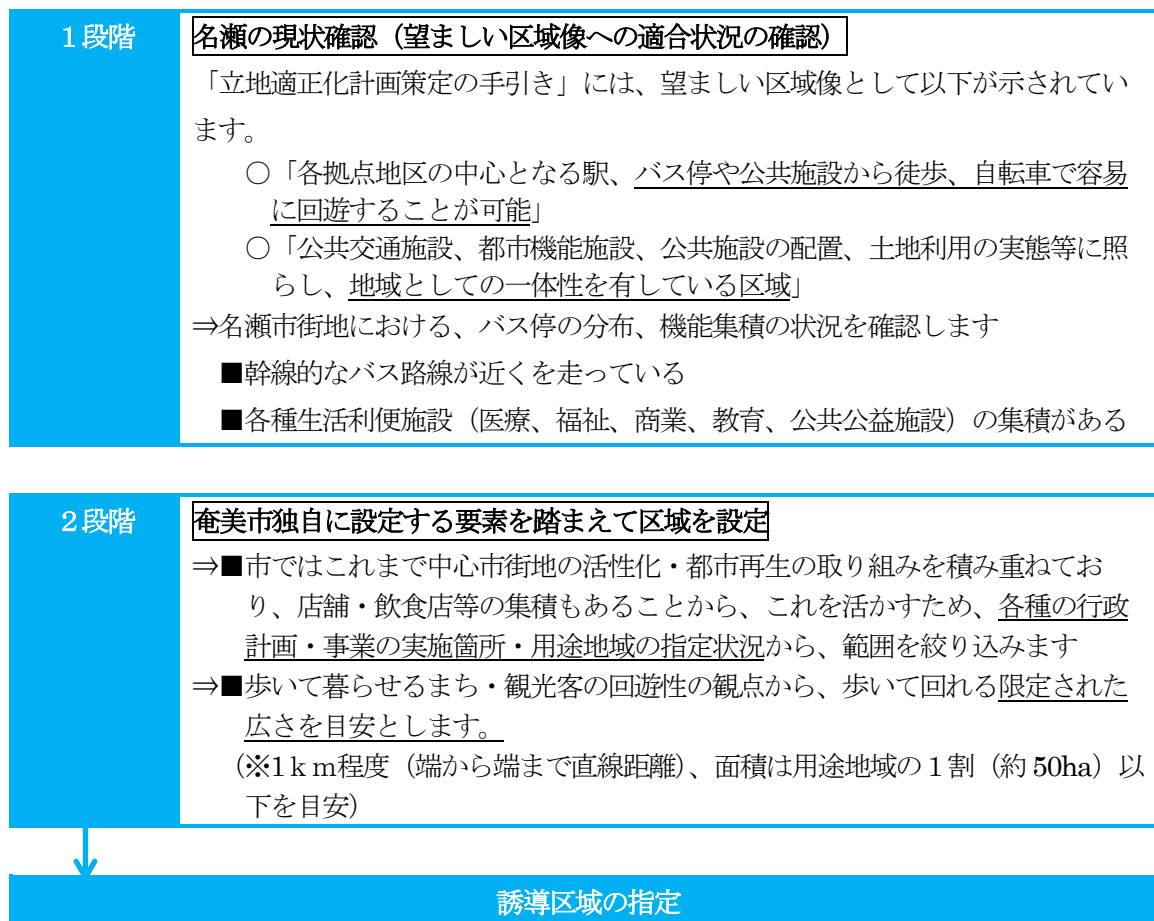
名瀬では、これまで様々な活性化の取り組み等を進めており、すでに主要な都市機能が集まり、かつ市内各地からの公共交通アクセスも便利なことから、都市機能誘導区域を設定し、「生活に必要なサービス機能」と「来訪者が街を楽しむ機能」をあわせ持ち、周辺とつながり、居心地がよく歩きたくなるまちなかとして、人・もの・ことが集まってにぎわいや楽しさが持続的に得られる拠点を目指します。

また、名瀬以外での都市機能誘導区域は、上記の生活機能を今後検討する際に、誘導方策として必要な場合、設定を検討していくこととします。

■指定にあたっての考え方

- 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に指定することを前提としたうえで、立地適正化計画策定の手引きにおける「望ましい区域像」などの考え方を踏まえ、以下の手順で設定します。

指定方針に基づき、名瀬の中心拠点に区域を指定することとしますが、第一段階において、名瀬中心拠点が都市機能誘導区域として望ましい状況にあるかを確認します。そして第二段階でこれまでの集積等を踏まえ、具体的に区域を絞り込んでいきます。



1段階

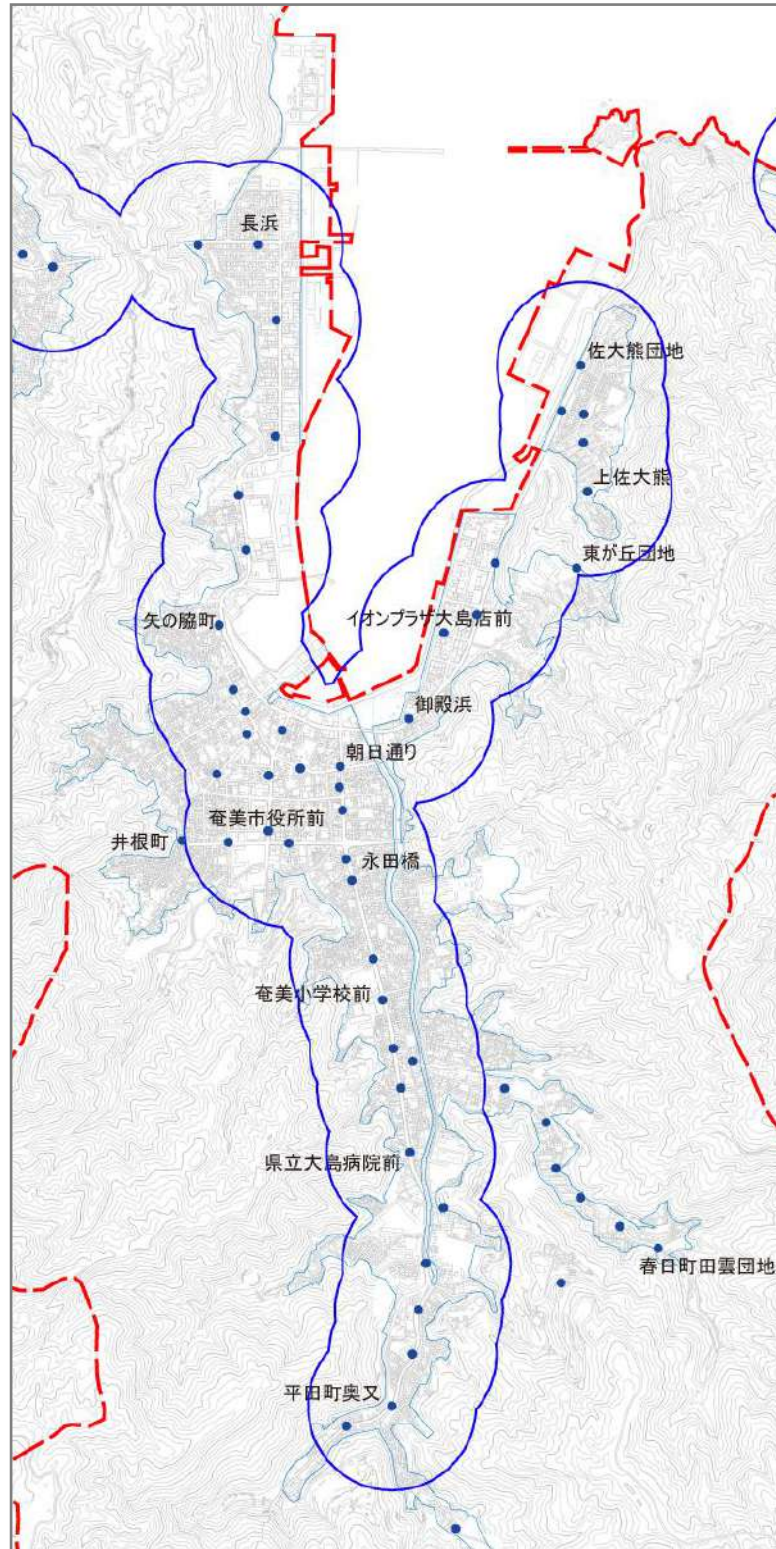
名瀬における現状確認 (望ましい区域像への適合状況の確認)

- 幹線的なバス路線が近くを走っている
- 各種生活利便施設 (医療、福祉、商業、教育、公共公益施設) の集積がある

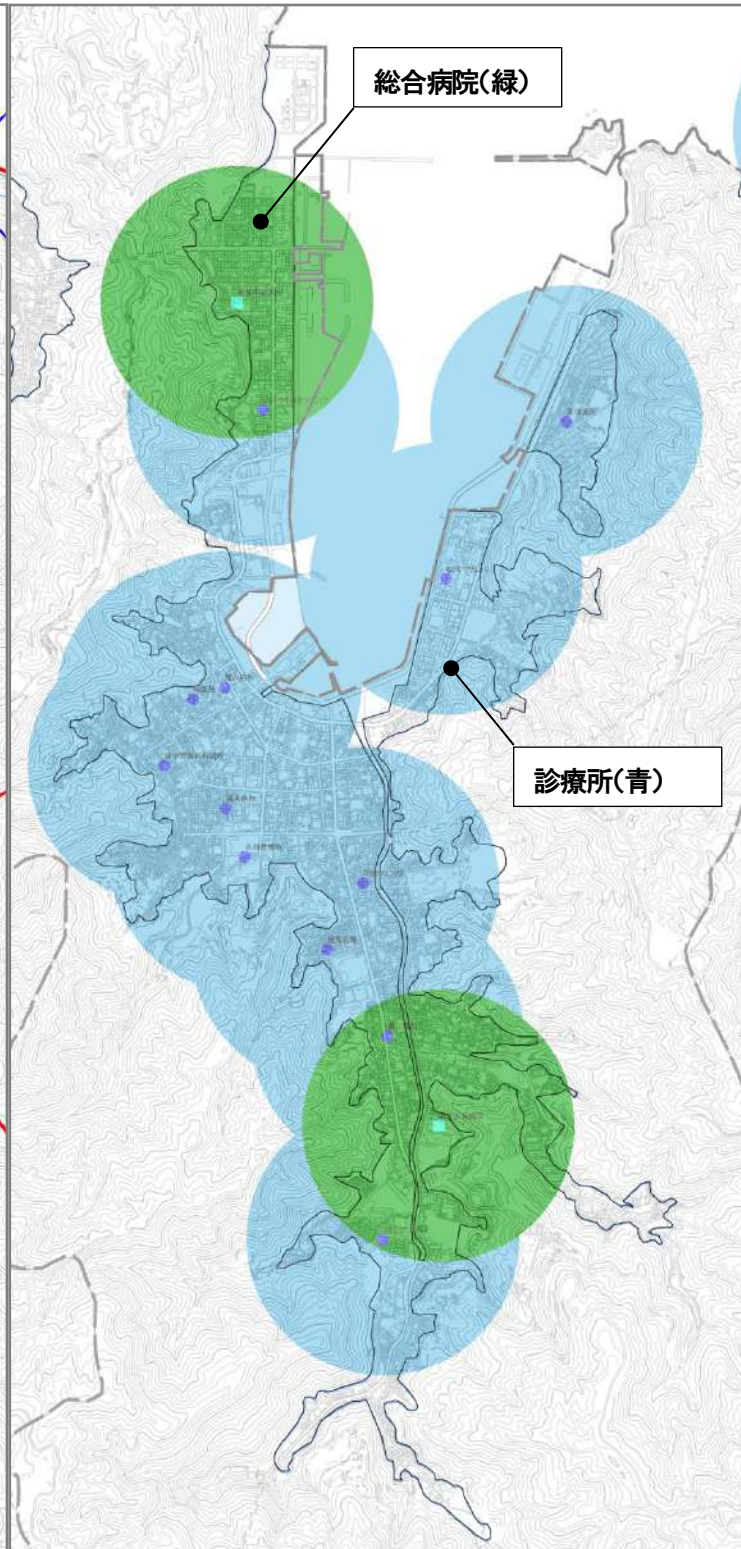
⇒以下図より、名瀬の市街地の大半は複数の施設へのアクセスが可能であるとともに、幹線公共交通の距離圏に入ることが確認できます

公共交通

(片道30本/日以上のバス停から300m圏)

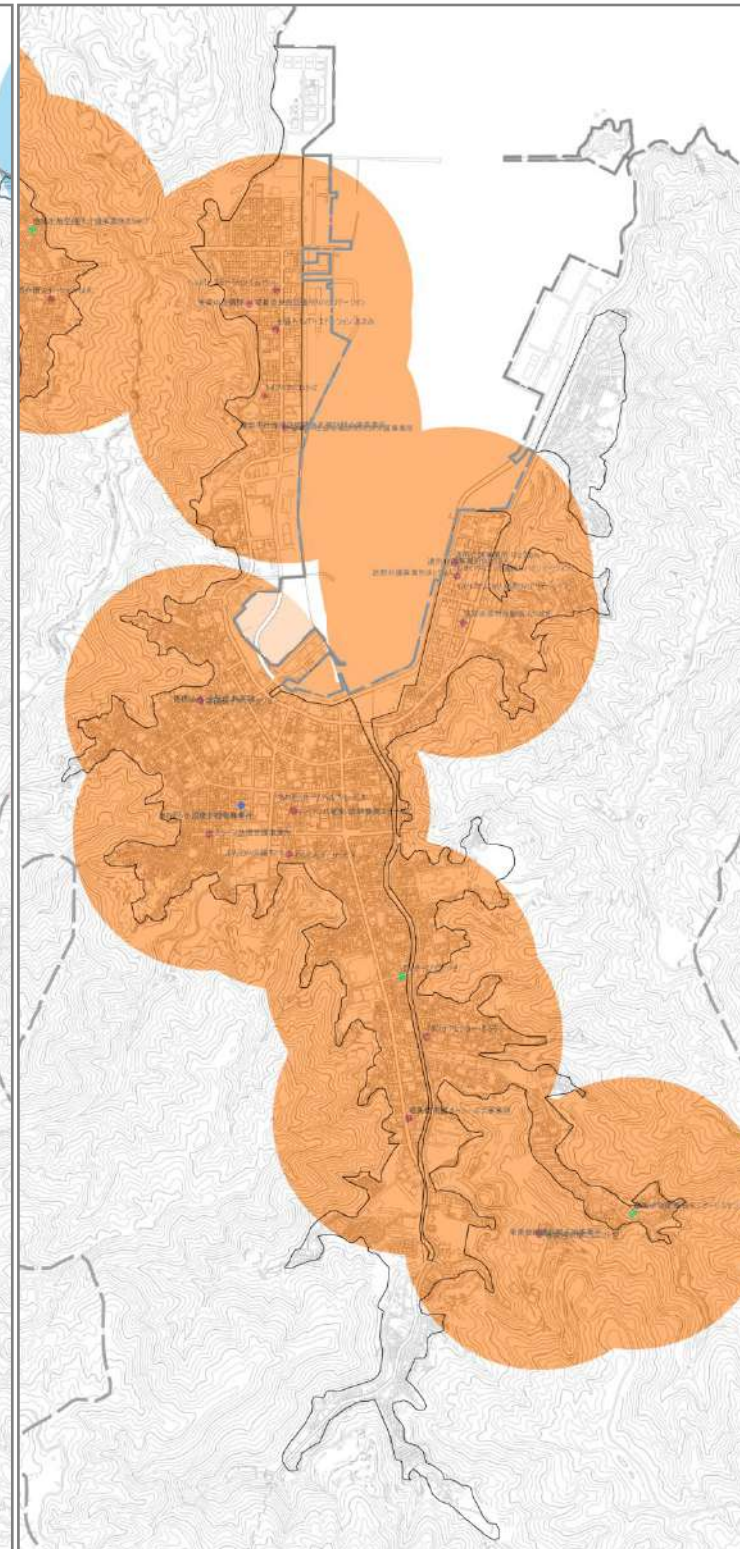


医療施設分布 (500m圏)

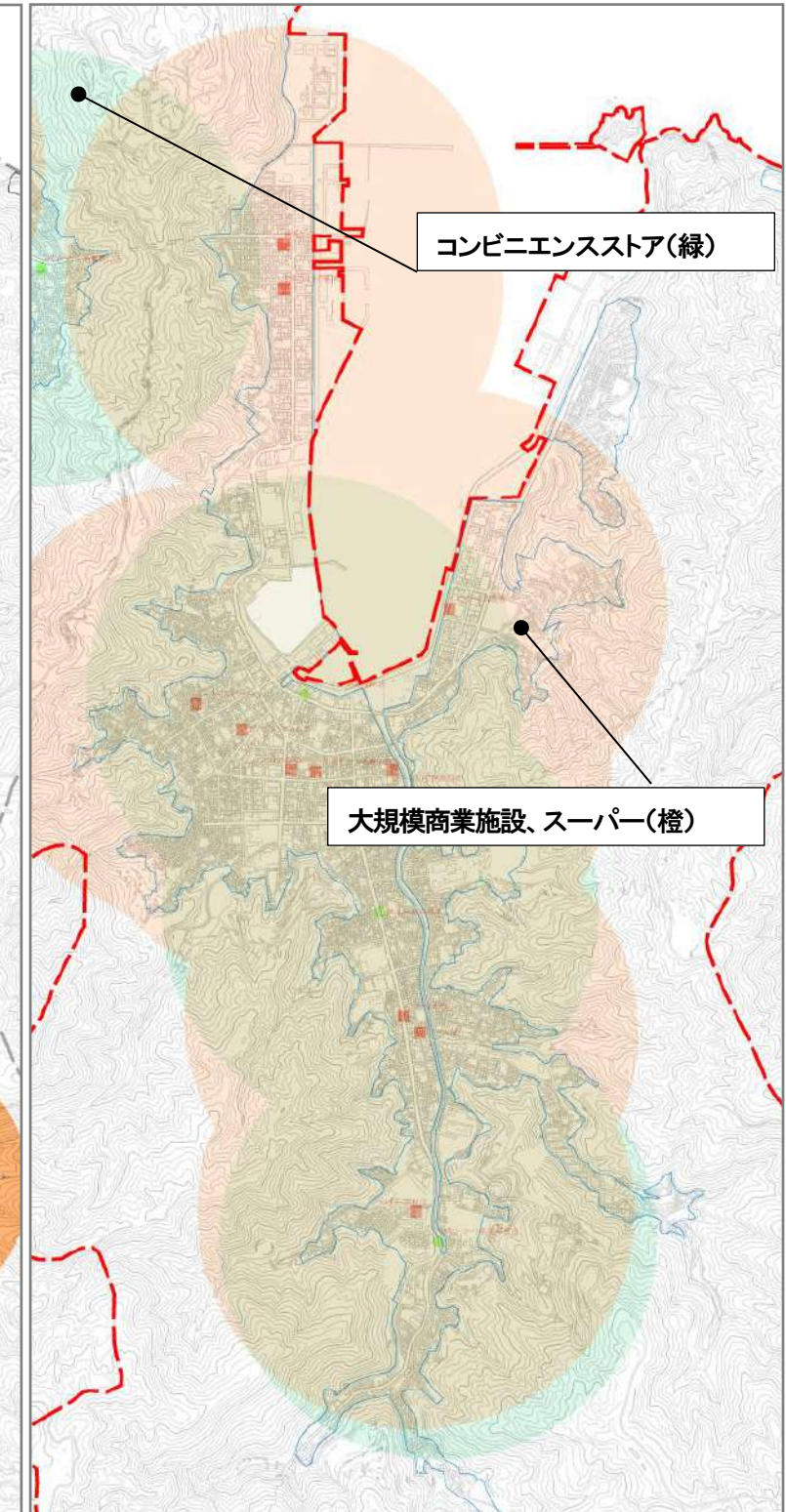


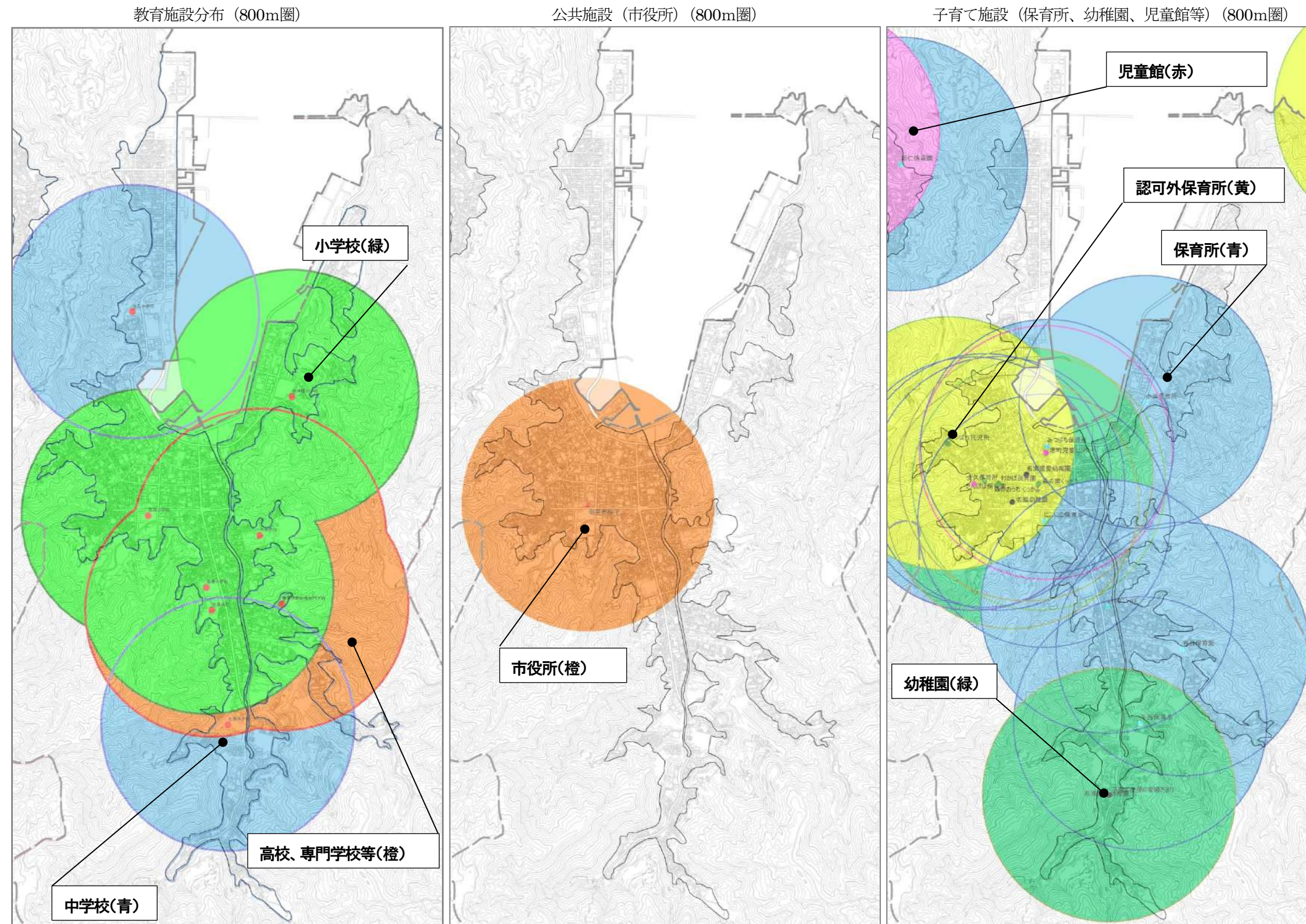
各種生活利便施設 (次頁続く)

福祉施設分布 (500m圏)



商業施設分布 (800m圏)





2段階

奄美市独自に設定する要素を踏まえて区域を設定

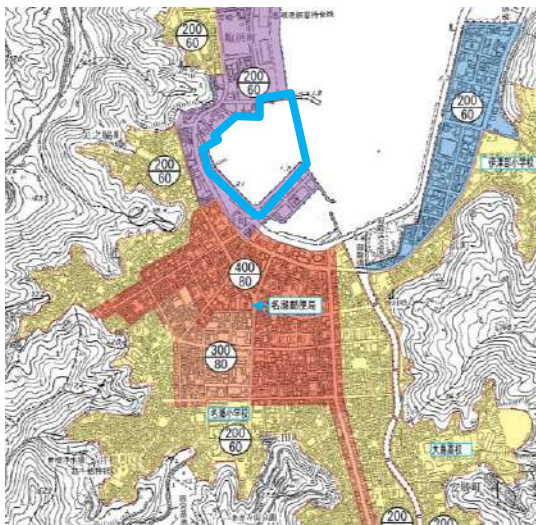
- ⇒ ■市ではこれまで中心市街地の活性化・都市再生の取り組みを積み重ねており、店舗・飲食店等の集積もあることから、これを活かすため、①各種の行政計画・用途地域の指定状況、②事業の実施箇所から、範囲を絞り込みます
- ⇒ ■歩いて暮らせるまち・観光客の回遊性の観点から、歩いて回れる限定された広さを目安とします。(※1km程度(端から端まで直線距離)、面積も用途地域の1割(約50ha)以下を目安)

■各種の行政計画・用途地域の指定状況・事業の実施箇所

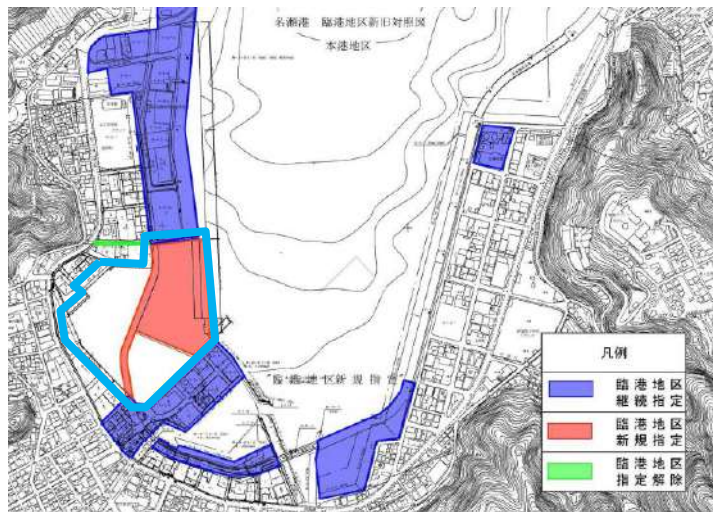
①上位関連計画、用途地域等の指定状況

- 名瀬市街地の中心部には商業地域、近隣商業地域が指定されており、商店街や飲食店などの施設が集積しています。港側は工業地域、準工業地域に指定されています。また沿岸部には埠頭部分などを中心に、臨港地区が指定されています。
- 鹿児島県の区域マスタープランにおいて、現行の商業地域・近隣商業地域およびマリンタウンを中心に商業地が指定されています。また本市の都市計画マスタープランにおいても、中心拠点として、下図に示すまちづくり構想が記載されています。
- マリンタウンにあたる部分(青枠)は埋立を実施し、全域を準工業地域、一部区域を臨港地区に指定しました。今後、観光関連施設や娯楽サービス施設等が整備される予定です。

用途地域の指定状況



臨港地区の指定状況



都市計画区域マスタープラン(鹿児島県)



都市計画マスタープラン

【中拠点地域のまちづくり構想図】

地域づくりのテーマ

「いも一れ・Come も一れ・ゆていも一れ」
コンパクトシティ「ゆらうまち」

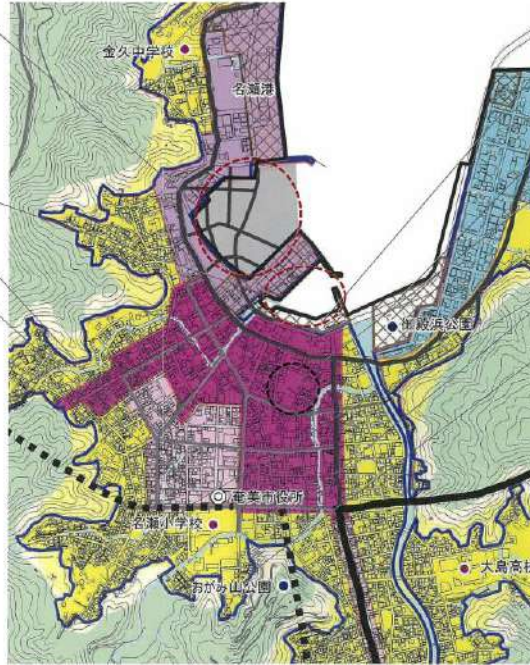
- 中心拠点と一体的な土地利用（都市機能用地の確保、交流拠点の整備）
- 用途地域等の指定や計画的な土地利用・市街地整備の検討
- 景観に配慮した道路・歩道の整備や中心拠点として一体的な歩行者ネットワークの構築
- 耐震岸壁や防災拠点となる緑地の整備
- 物流の促進、市街地の一体性の確保に向けて、各地域 拠点を結ぶ道路整備
- 都市機能用地の確保
- (仮)市民交流センターの整備
- 新庁舎の整備
- シンボリックな景観の演出(市役所 他)

地域全体に関する方針

- 商業基盤(駐車場・広場等)の整備
- 土地の高度利用・複合利用
- まち中居住の推進(都市型住宅整備、密集市街地の改善等)
- 歩行者ネットワークの整備(回遊道路)
- 路線バスに接続する新たな公共交通の検討
- 商業基盤(駐車場・広場、案内板等)の整備
- 景観に配慮した市街地整備(道路修景等)
- 核となる施設や交流・滞留空間を結ぶ歩行者ネットワークの整備
- 充実した空間整備
- 民間事業者との連携やエリアマネジメント等の取り組みの推進

地域づくりの目標

- ◆ 人・ものが集まり、それぞれが有機的に結ばれる魅力的な中心拠点の形成
- ◆ 住みたくなる・訪れたいくなるコンパクトな中心拠点の形成



地域区分図

名瀬中心
拠点地域



- 未来・港土地区画整理事業の推進
- 未来・地線の景観の演出
- エリアマネジメント、官民連携事業の検討
- 自然環境の保全・活用
- 眺望・自然景観の保全
- (仮)子育て・保健・福祉複合施設の整備
- バスターミナルの整備
- 子育て支援・バスターミナル等と一体となった公園の整備
- おがみ山バイパス、(仮)二俣山バイパス整備に併せた市街地整備の検討
- 自然環境の保全・活用
- 眺望・自然景観の保全

凡例

- 土地利用および地域整備の方針
- 施設整備の方針(道路・交通)
- 施設整備の方針(その他地域環境)
- その他(遊憩的方針)

■ 用途地域界	● 観光地
■ 臨海区域	● 学校
■ 用途地域	● 広域ネットワーク
■ 第一種中高層住宅専用地域	● 都市・地域間ネットワーク
■ 第二種中高層住宅専用地域	● その他道路
■ 第一種住居地域	■ 都市地域(市街地)
■ 遊樂寄附地域	■ 商業地域
■ 商業地域	■ 農用地区域
■ 準工業地域	■ 森林地域
■ 工業地域	

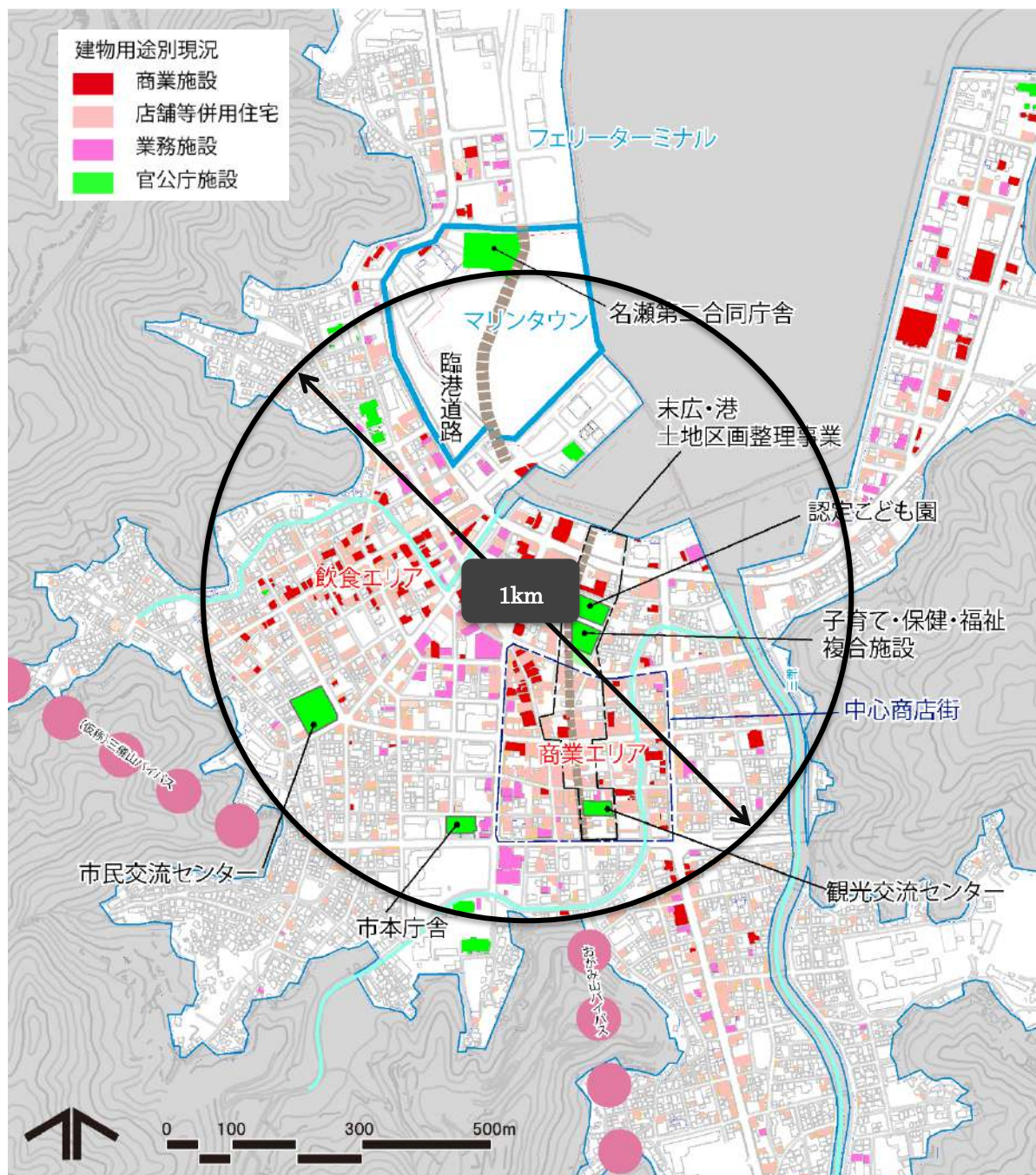
②事業の実施箇所

- 中心市街地の都市再生をはじめ、近年様々な事業等を実施しており、今後予定されているものも含め、以下のような事業が進められています。

近年奄美市で取り組んでいる主な事業

分野	事業・施設（既設含む）
<p>中心市街地の都市再生 （都市再生整備計画 土地区画整理事業 等）</p>	<p>市本庁舎整備、観光交流センター整備（AiAiひろば）、末広・港土地区画整理事業 子育て・保健・福祉複合施設整備、認定こども園整備、市民交流センター整備 道路修景整備、街区公園整備</p> <p style="text-align: center;">都市再生整備計画（第四期）</p>  <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 基幹事業 □ 提案事業 ○ 関連事業 <p>都市再生整備計画区域 居住誘導区域 都市機能誘導区域</p>
<p>マリントウン整備</p>	<p>臨港道路、緑地、岸壁の整備 各種用地の整備（観光関連施設、娯楽・サービス施設、流通関連施設、交通関連施設、住宅、公共公益施設）</p> <p>マリントウン土地利用計画→</p> 
<p>道路整備</p>	<p>おがみ山バイパス、(仮称) 三儀山バイパス、 国道58号バイパス（和光トンネル）（整備済）</p>

名瀬中心拠点における各種事業等



■歩いて回れる限定された広さを目安

- 複数の施設、店舗を利用する市民や観光目的でまちなかを回遊する観光客が、無理なく歩いて回れる距離として、1km程度の範囲をおおよその規模として設定します。(上図参照)
- また、まち全体の規模と中心地の規模の比較の観点から、用途地域の1割(約50ha)程度もあわせて目安として想定します。

誘導区域の指定

【各要素から読み取れること】

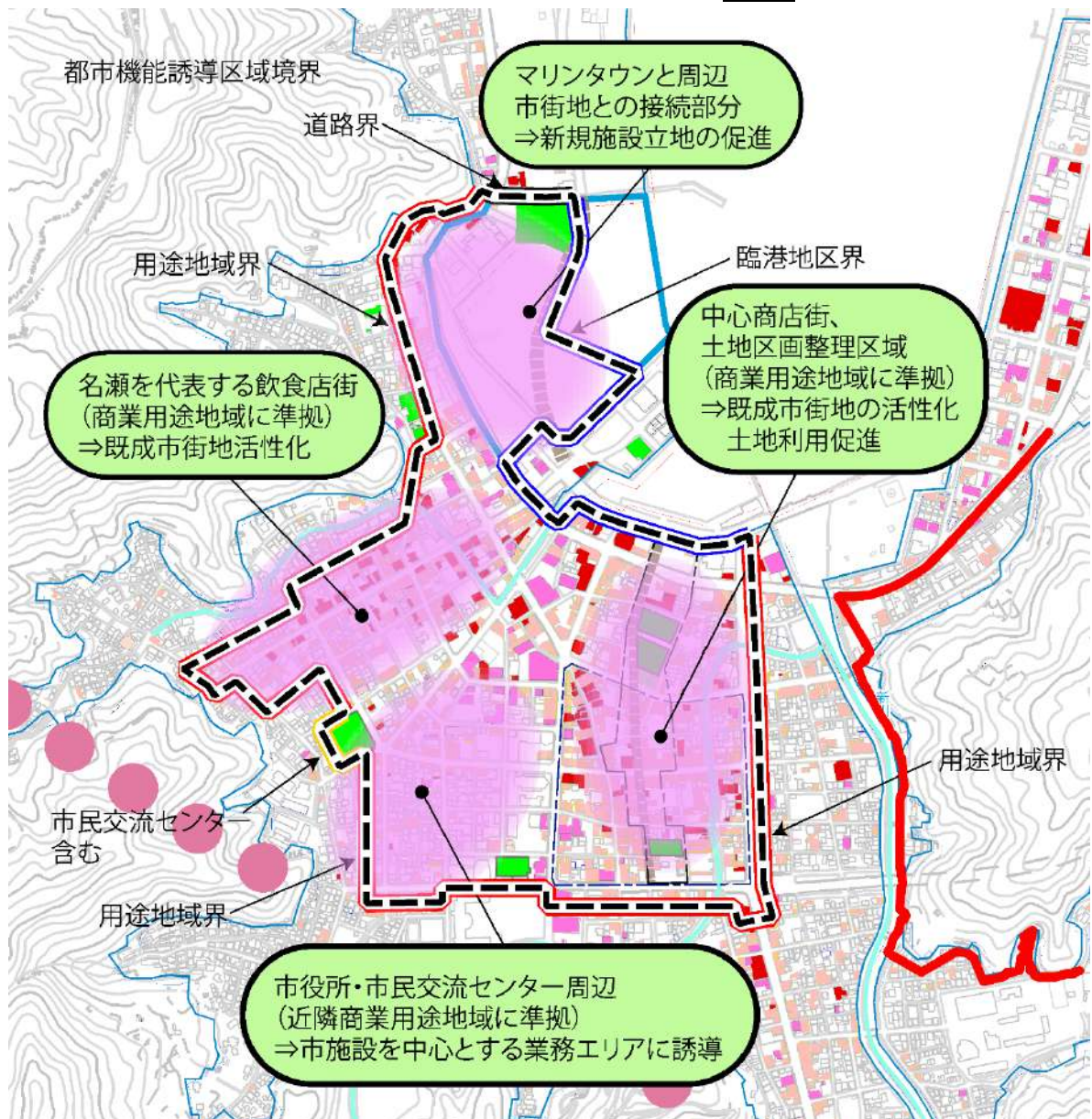
- 上位計画や用途地域等において、名瀬の商業地域・近隣商業地域、マリントウン周辺が拠点・商業地として位置づけられています。
- 土地区画整理事業等の基盤整備のほか、特に中心市街地活性化、マリントウン整備等が進められており、これら事業の成果を活用していくことが都市機能集積には有効です。

上記を踏まえ、以下の考え方に基づいて区域を設定します。またこの区域は、市を代表する飲食店街や新しい市街地など特徴あるエリアにより形成されており、これらの特徴に合わせたまちづくりを今後進めていきます。

【区域設定の考え方】

- 中心市街地活性化区域のうち、店舗等が集積する商業・近隣商業地域を中心に指定します
- マリントウン・市民交流センターを含みます（公園等の面的基盤施設は除く）
- その他、用途地域・臨港地区等を基本に境界を定めます

都市機能誘導区域（黒点線内 区域面積 39.8ha）



5) 各区域におけるまちづくりの考え方

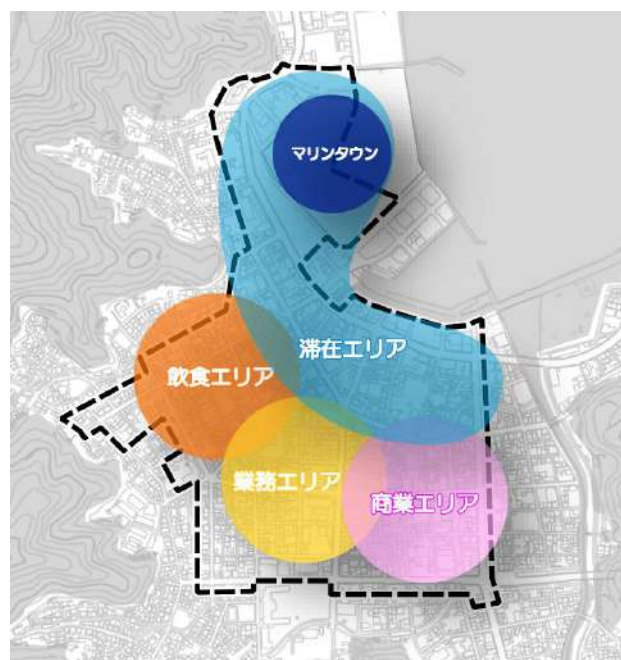
①居住誘導区域におけるまちづくりの考え方

- ・ 市の人口の過半数が居住し、各種都市機能や公共交通が充実する居住誘導区域においては、利便性の高い居住環境を維持していくため、福祉、教育、観光交流、移住定住等の各種施策と連携しながら、居住誘導に係る取り組みを進めます。
- ・ 例えば地域包括ケアシステムとの連携、建替えにあわせた土地利用の高度化、民間施設の整備とあわせた公共空間の利活用など、公民が連携して居住空間の充実を図ります。
- ・ また、都市機能誘導区域外の周辺市街地についても、日常的な生活を快適に送ることができるよう、各種サービス機能の立地を促します。
- ・ さらに、減災促進区域に位置づけた範囲やその他地域において、防災の考え方（5章参照）に基づき、防災対策・安全確保策を推進します。

②都市機能誘導区域におけるまちづくりの考え方

- ・ 名瀬市街地周辺では、マリントウンから屋仁川通り周辺の飲食エリアをはじめ、中心商業地を含む商業エリア等を含む範囲を都市機能誘導区域として指定しています。
- ・ 従来からの市の中心街である商業エリア、屋仁川通り周辺の飲食エリアといった拠点、またその間に広がる市役所を含む業務エリア、また海沿いの公園・大規模な施設用地を抱えるマリントウンを含む滞在エリアといった、異なる魅力や役割を持つ拠点をつなぎ、市民が日々の生活を送り観光客が滞在を楽しむといったそれぞれの活動を活性化し、地域全体の魅力を高め、にぎわいを生み出していきます。
- ・ 特に観光客や住民を含めて街を楽しめる「職・住・遊」の複合したまちづくり、奄美大島の観光拠点にふさわしい「海」や「緑」を感じられるまちづくりなどを進めます。
- ・ そのため、各拠点をつなぐネットワークの構築、ParkPFI等の公共空間の活用、沿道土地利用の連携した歩行者空間の形成、公的不動産の有効活用などの取り組みを進めていきます。

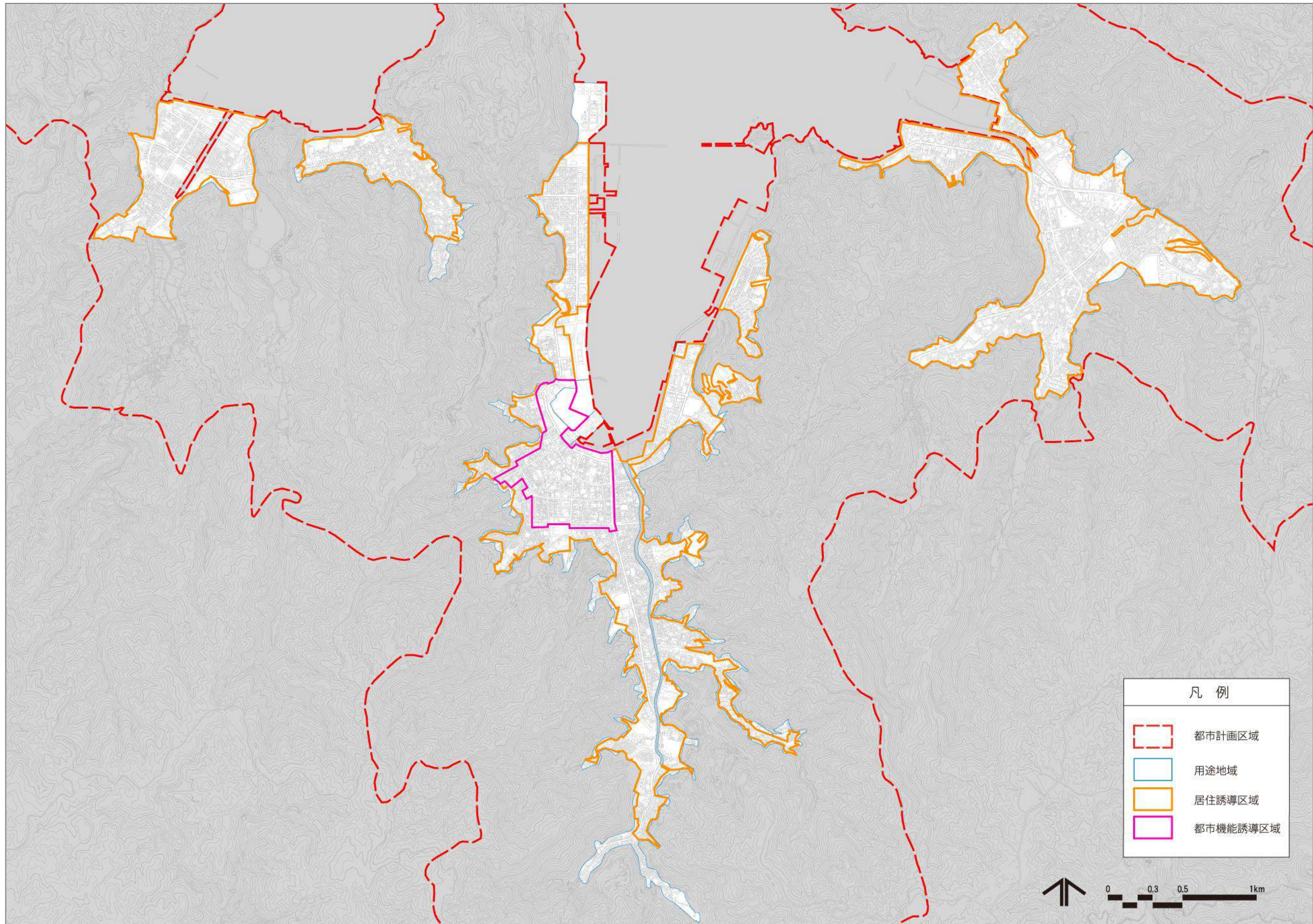
都市機能誘導区域におけるまちづくりの考え方



③居住誘導区域外におけるまちづくりの考え方

- ・ 誘導区域外の郊外拠点や集落地域等においても、地域の生活利便性を保つため、主要集落での利便施設の誘導、公共交通の利便性の維持・向上を図り、ひいては集落地における独自文化の継承に寄与するものとします。

都市機能誘導区域・居住誘導区域図



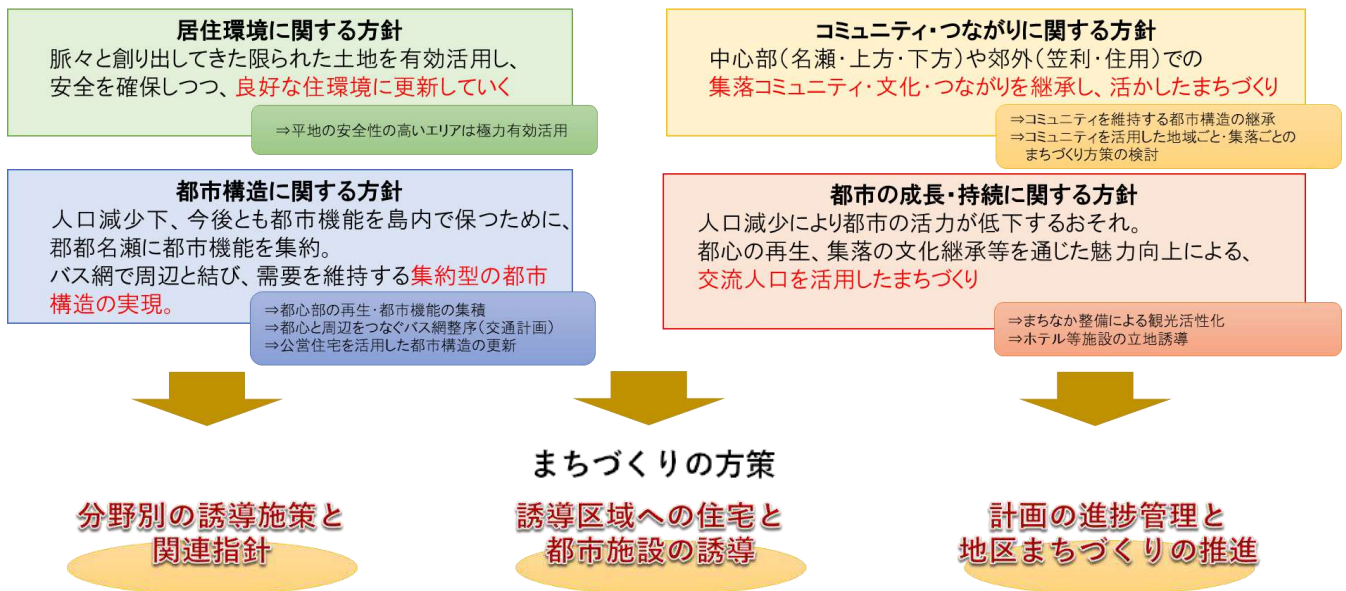
5章 まちづくりの方策

本計画では、まちづくりの方針として、「居住環境」「都市構造」「コミュニティ・つながり」「都市の成長・持続」の4方針を基本方針として提示しています。

これらを実現するための方策として、以下の3つに分けてまちづくりを進めていきます。

1. 分野別の誘導施策と関連指針
2. 誘導区域への住宅と都市施設の誘導
3. 計画の進捗管理と地区まちづくりの推進

まちづくり方針と誘導施策等



1. 分野別の誘導施策と関連指針

方針の実現にむけて、「居住環境」「都市機能」「ネットワーク」の各分野別に、以下の施策を実施していきます。さらに、これらの施策に関連する指針として、「低未利用地の誘導指針」「防災の考え方」を掲載します。

1) 居住環境に関する誘導施策 ⇒関連指針 「低未利用地の誘導指針」「防災の考え方」

誘導施策	取り組み内容
安全・安心な住環境づくり	<p>【災害対策の実施】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害、津波災害などの災害リスクに対して、急傾斜地崩壊防止工事や密集市街地の解消などの災害対策を進めます。 <p>【住まいの誘導による災害リスクの軽減（住み替え・建物構造）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・がけ地の崩壊等のおそれのある土地では、居住誘導区域内等の安全な場所への住宅移転を促進します。その際、公営住宅などの活用も視野に入れ、移転誘導に取り組みます。 ・津波等の災害危険性に対し、発災時でも安全性が保たれる建物構造を誘導します。 <p>【地域コミュニティの維持】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害等の非常時のみならず、平常時から地縁・血縁等のつながりを大切にし、地域で助け合いながら暮らすコミュニティの維持を図ります。
快適で魅力的な住環境づくり	<p>【地域の魅力向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住みよい地域をつくるため、住まいだけでなく住まい周辺の環境向上が重要であり、既存公園のリニューアル・質の改善等を通じて、居住地としての魅力向上を図ります。 <p>【空き地・空き家の解消】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクや空き家改修等により空き地・空き家等による環境悪化を防ぐとともに、低未利用地を活用した公園整備などにより、住宅地の環境向上を図ります。 <p>【公営住宅における民間投資の誘発促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の建替え等に際して、PPP/PFI等の事業手法による民間投資の誘発促進等を検討します。

2) 都市機能に関する誘導施策 ⇒関連指針 「低未利用地の誘導指針」

誘導施策	取り組み内容
にぎわい・利便施設等の集積	<p>【中心拠点の再整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、土地地区画整理事業を始め、各種施設・基盤整備を通じて、中心市街地の再生に取り組んでいます。今後も子育て・保健・福祉複合施設等の施設整備を進めるとともに、事業を通じて確保した空間の有効活用を進めていきます。

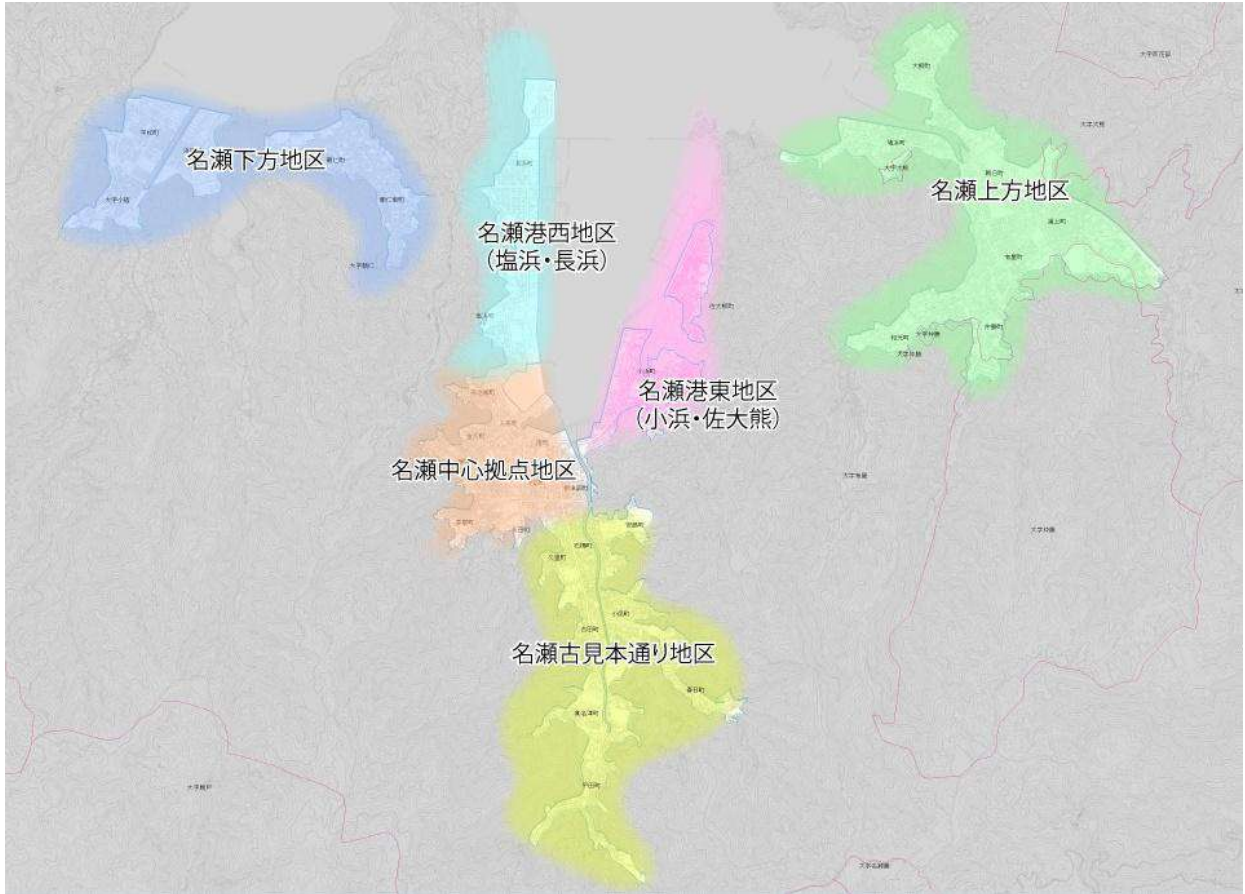
	<p>【都市機能・観光活性化機能の誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した公共施設の建替えの際などには、中心拠点への立地を誘導するとともに、複数の機能の集約・複合化を検討し、利用者の増加を図ります。 ・ホテルをはじめとする観光施設の立地誘導や施設周辺環境整備を官民連携により取り組み、観光客の滞在・活動を促し、街全体の活性化を図ります。 <p>【施設用地の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市有地等の公的不動産の有効活用や、空き地等低未利用地の集約化による施設用地の確保に取り組みます。 ・中心部では、低未利用地の土地利用転換の際には、中高層建物の導入など高度化を図り、効率的な土地利用を進めます。
<p>まちなか環境の向上（ウォークアブルシティの実現）</p>	<p>【歩行空間の環境整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者の回遊ルート形成や低未利用地を活用した広場空間の設置など、市民や観光客が居心地よく過ごせるよう安全・安心に資する環境整備を行います。 <p>【エリアマネジメントによるにぎわい形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広場等を活用したイベントの実施、建物1F部分への店舗誘導、店舗と住戸の共存する店舗併用住宅の誘導など、歩いて楽しいまちづくりの実現に、官民協働で取り組みます。

3) ネットワークに関する誘導施策

誘導施策	取り組み内容
<p>ネットワーク改善の取り組み（ハード面）</p>	<p>【バイパスの整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三儀山バイパス、おがみ山バイパスの整備を推進するとともに、バイパスを活用した将来的な公共交通網の見直しを検討します。
<p>ネットワーク改善の取り組み（ソフト面）</p>	<p>【公共交通網の維持】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通のアクセス性を高めるため、路線バスの運行経路やダイヤ、車両等を見直し、自家用有償旅客運送及びライドシェアの導入検討を進めます。 <p>【公共交通サービスの向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使いやすい公共交通サービスの提供のため、公共交通におけるDXを推進し、施設情報や観光情報を併せて発信することで、地域住民や観光客の域内回遊を促します。

また上記に示す施策の実施に際して、以下のような地区のまとまりを基本として、施策を推進していきます。

想定する地区の単位



4) 関連する指針等

①低未利用地の誘導指針

- ・ 本市においては、市街地を中心に建物の老朽化等も進み、今後空き地・空き家がランダムに発生する都市のスポンジ化が進行することが懸念されます。
- ・ 空き地・空き家は放置した場合、周囲にも環境・景観・防犯等の面で悪影響を及ぼすことが想定され、権利者や行政・周辺住民が協力して、空き地・空き家の解消に努めることが望ましく、そのための利用・管理の指針として以下を定めます。

市ではこれらの指針に基づき、必要に応じて、権利者に対して利用・管理について情報提供・指導・助言その他の援助を行う場合があるとともに、「低未利用地土地権利設定等促進計画」など各種制度を活用した利活用の促進を行います。

低未利用土地の有効活用と適正管理に関する指針

(1)低未利用地の利用指針

空き地・空き家が発生した場合、以下の利用方針に基づき有効利用を促進します。

◆都市機能誘導区域

- ・ 限られた市街地内の低未利用地として、不動産の流通を促進し、有効活用を図ります。
- ・ 必要に応じて面的整備や敷地統合等を図りつつ、誘導施設の立地用地等としての活用を図ります。
- ・ 暫定利用を含め、オープンカフェや広場など、周辺施設利用者や歩行者空間の質の向上などに寄与する利用促進を図ります。

◆居住誘導区域

- ・ 限られた市街地内の低未利用地として、不動産の流通を促進し、有効活用を図ります。
- ・ 必要に応じて面的整備や敷地統合等を図りつつ、日常サービス機能の立地や優良な住宅の立地、周辺環境向上に寄与する空間整備等への活用を図ります。

(2)低未利用地の管理指針

空き地・空き家が発生した場合、以下の管理指針に基づき適切な管理が行われるよう努めます。

- ・ 建物の腐朽を防ぐための、定期的な清掃・空気の入替え等を行います。
- ・ 第三者の不法な居住などを防ぐため、建物の施錠・修繕など防犯上の措置を講じます。
- ・ 廃棄物投棄、動物・害虫の大量発生など環境悪化を防ぐため、除草伐採など管理を行います。
- ・ その他、環境・安全面等の問題が生じないように、適切な管理を行います。

②公的不動産（PRE）の活用方針

- ・ 奄美市公共施設等総合管理計画（平成29年3月策定、令和4年3月改定）において、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進していくため「保有総量の縮小による将来更新負担額の軽減（減らす増やさない）」、「長寿命化の推進によるライフサイクルコスト軽減（長く使う）」、「施設管理の効率化によるコスト削減（無駄を省く）」の基本方針を定めています。
- ・ 国公有財産最適利用プラン（平成30年9月19日作成 奄美市、九州地方整備局、九州財務局）において、マリンタウン地区での合同庁舎整備にともなう国の官署集約と末広・港土地区画整理事業区域での市による国有財産活用の方針を定めています。
- ・ まちづくりにおける公的不動産（PRE）の活用にあたっては、奄美市公共施設等総合管理計画及び国公有財産最適利用プランと連携し、公共施設等の集約化や民間施設等との複合化などにより公的不動産の有効活用を推進します。

まちづくりにおける公的不動産（PRE）の活用方針

(1)居住誘導における公的不動産の活用

公営住宅の建て替え等に際しては、民間事業者との協働による医療・福祉・子育て等施設の複合化の検討により、公的不動産の活用による居住環境の向上を図ります。

(2)都市機能誘導における公的不動産の活用

都市機能を担う公共施設の誘導に際しては、複数施設の統合や複合化の検討とあわせて、誘導区域内の国公有財産の利活用により施設の適正立地を図ります。

(3)ネットワークにおける公的不動産の活用

バス停等交通施設の整備に際しては、民間事業者との連携による施設の複合化や沿道の公的不動産活用により交通利用環境の向上を図ります。

③居住誘導区域等における防災の考え方

- ・ 本計画において、津波、水害、土砂災害等の災害に対して居住の安全性を確保するため、以下の考え方に基づき、防災・減災の取り組みを実施します。詳細については、「6章 防災指針」に示します。
- ・ なお、防災の考え方は、地域防災計画等の計画と密接に関連するとともに、地域ごとに災害の規模・種類等によっても対応が異なるため、今後とも、地域に即した災害対策や避難計画の検討協議等を通じて、内容を更新していきます。

区域	考え方
1. 居住誘導区域内	<p>●災害対策の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害リスクの高い地域における避難路、緊急輸送道路ネットワーク、避難地となる防災公園、避難施設等の整備を進めます。 ・ 市街地整備時に地盤のかさ上げや宅地の耐震化等の災害対策を推進します。 ・ 河川の氾濫防止や制御のための水災害対策を進めます。 <p>●災害リスクの周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害リスクについて、本計画やハザードマップ等による周知を行います。 <p>●地区ごとの災害対策の協議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域に即した災害対策や避難計画の検討協議を促進します。
うち減災促進区域	<p>減災促進区域では、上記居住誘導区域内の取り組みを積極的に実施するとともに、以下を追加して実施します。</p> <p>●災害対策の実施 【減災促進区域の建築における条件追加】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 区域内の居住用建物、不特定多数の利用する建物（大規模店舗、学校、ホテル、集会所等）や災害弱者の利用する施設（病院、高齢者施設、子育て支援施設等）に対して、推奨条件を付与します。 <p>※1</p> <p>●災害リスクの周知 【不動産取引時のリスク情報提供】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地・家屋等の不動産取引時に際して、減災促進区域内であることや災害リスクについて情報提供するよう促します。
2. 居住誘導区域外	<p>●住宅移転の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害リスクの高い地域（土砂災害特別警戒区域等）において、防災集団移転等による公的事業による移転や住民の自主的な移転の誘導・支援を推進します。 <p>●開発等への勧告</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害リスクの高い地域における開発について、都市機能・居住誘導を図る上で支障があると認められる場合、必要な勧告を行います。また事業者が勧告に従わない場合は事業者名を公表することがあります。

※1 減災促進区域における建築時の推奨条件

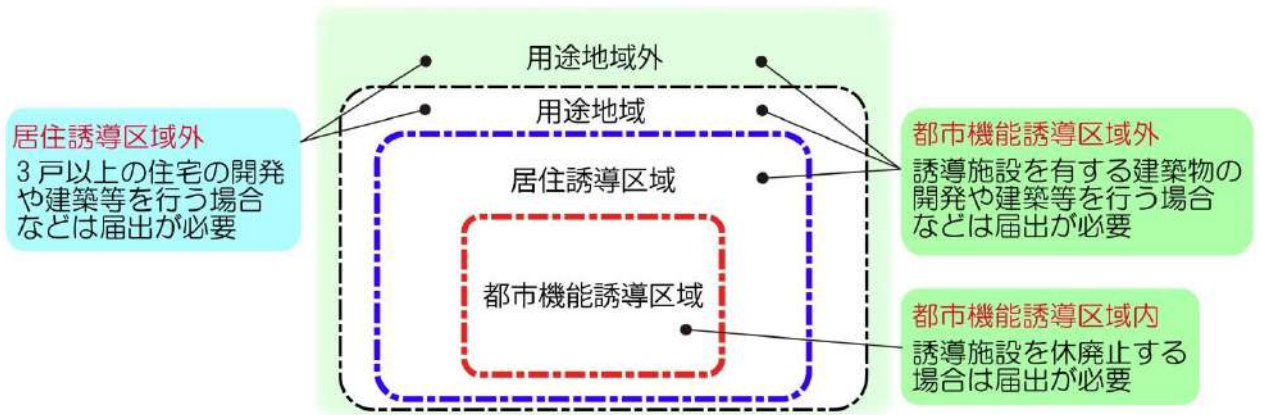
減災促進区域における建築については、災害リスクの種類に応じて、以下の条件を守って建築するよう推奨します。

災害の種類	安全確保の方策	建築時の推奨条件
津波災害 (浸水深2m以上の地区)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水深以上の高さの避難所・建物に「逃げる/留まる」ことで安全を確保します。 ・ ただし、木造建築などは、建物の流失可能性が高いため、まず建物が流失しない方策が必要になります。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 倒壊可能性の高い木造建築以外の堅牢な建築物を推奨します。 ○ 垂直避難が可能な床面高さ以上の構造物を推奨します。(例えば、浸水想定深「3・5m未満」である箇所では、3F以上を推奨します) ○ 一部居室は浸水想定深より高い場所に配置し、全ての居室が浸水想定深以下にならないよう推奨します。 ○ 1F部分は倒壊しにくいピロティ型建築とすることを推奨します。 ただし、都市機能誘導区域内をはじめ、にぎわいやまちの景観を重視する場合には、このかぎりではなく、1F部分を店舗等に利用し、津波時には2F以上に避難できるよう、にぎわい等と安全の両立を図ります。
その他 (土砂災害警戒区域、過去の浸水被害地区等)	<p>※構造面での推奨条件は設けませんが、以下を推奨します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者・障がい者・乳幼児等の自力避難が困難な災害時要援護者の利用する施設について、当該区域内にある場合は、施設管理者は避難確保計画・避難訓練等、迅速な避難に必要な措置を講じるよう促します。 	

2. 誘導区域への住宅と都市施設の誘導

1) 届出制度

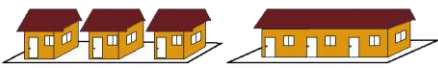


- ・ 居住誘導区域、都市機能誘導区域内に住宅や都市機能誘導施設を誘導していくため、また立地状況を把握するために、届出制度を設けます。
- ・ 届出は、事前に状況を把握するためのものであり、対象となる行為の30日前までに必要となります。
- ・ これらの制度は、都市再生特別措置法第88条および第108条に基づいて実施するものです。


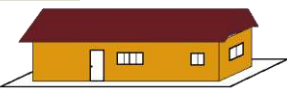


■居住誘導区域外に関する届出

居住誘導区域外に以下の規模に該当する住宅を整備する場合は、届出が必要となります。

届出の対象となる施設・行為

開発行為	<p>ア. 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>イ. 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為でその規模が1,000㎡以上のもの</p> <p>ア. の例示 3戸の開発行為  届出が必要</p> <p>イ. の例示 1戸 (1,500㎡) の開発行為  届出が必要</p> <p>2戸 (800㎡) の開発行為  届出は不要</p>
------	---

建築等行為	<p>ア. 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 イ. 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p> <p>ア. の例示</p> <p>3戸の建築行為 届出が必要</p>  <p>1戸の建築行為 届出は不要</p> 
-------	--

■都市機能誘導区域外に関する届出

①届出の対象となる施設

都市機能誘導施設が対象となります。

②届出の対象となる行為

- 都市機能誘導施設は、市民全体の福祉や生活利便性を維持していくために、都市機能誘導区域内において維持・確保していく施設です。
- 都市機能誘導施設の立地状況を把握し、都市機能誘導区域内での立地を誘導するために、以下の場合、届出が必要となります。

都市機能誘導区域外での行為

開発行為	ア. 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
建築等行為	<p>ア. 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 イ. 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ウ. 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合</p>

■都市機能誘導区域内に関する届出

都市機能誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合は、届出が必要となります。

2) 都市機能誘導区域における施設の誘導

- 本市の生活利便性の維持・向上を図るため、「誘導施設」を定め、都市機能誘導区域等に立地を誘導します。誘導施設は、4章で示した考え方に基づき、名瀬の都市機能誘導区域における高次都市機能を有する施設を設定します。

■都市機能誘導施設の考え方

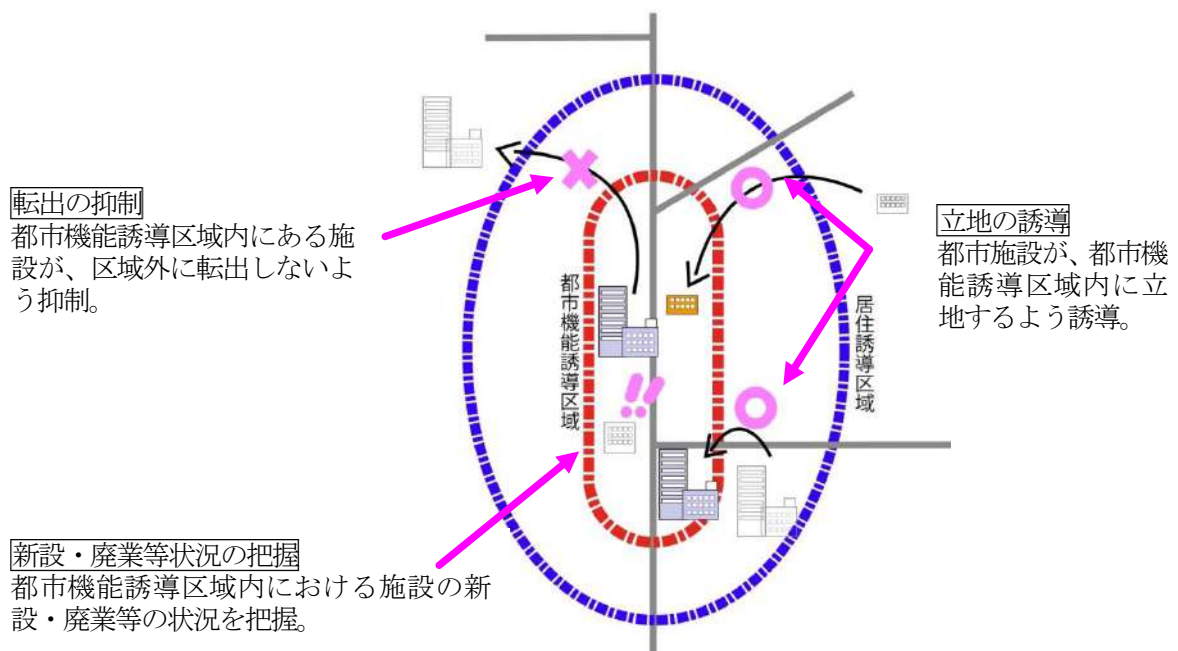
- 高次都市機能として、高次都市施設、観光活性化施設を位置づけるとともに、都市機能誘導区域の一部は「健康づくり」と“子育て支援”の拠点エリア」と位置づけ、保健機能及び子ども子育て支援機能の集約を図ります。
- 旅館・ホテルは、ビジネスホテルなどを念頭に一定規模以上の施設を都市型観光の拠点として市街地に誘導する目的で定め、災害発生時における住民の垂直避難など、都市の防災機能を確保します。
- その他の生活機能（コンビニ、スーパー、郵便局等）は、市民の身近に立地することが望ましく、各地域に継続してそれら施設が立地することが必要です。

そのため、現段階では位置づけないこととしますが、集落ミーティング（仮）等を通して、地域ごとに集約化を進め、必要に応じて都市機能誘導区域の追加・都市機能誘導施設への位置づけを検討します。

都市機能誘導施設の考え方



誘導の考え方



誘導施設の一覧

分野	施設	法的な位置づけや規模等
行政	行政施設	<ul style="list-style-type: none"> ・地方自治法第4条第1項に規定する施設 ・消防組織法第10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
交通	バスターミナル	中心市街地内の公共交通の利便性やサービス向上のため集約化したバスターミナル
医療 福祉	子育て・保健・福祉複合施設	<ul style="list-style-type: none"> ・児童福祉法第6条の3第6項及び第7項に規定する事業の用に供する複合施設 ・母子保健法に規定する事業の用に供する施設
商業	大規模商業施設	店舗等の床面積*3,000㎡以上の商業施設（特別用途地区を除く）
金融	銀行等	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行法第2条に基づく銀行 ・協同組織金融機関の優先出資に関する法律第2条に定義される協同組織金融機関 ・株式会社商工組合中央金庫法第1条に基づく株式会社商工組合中央金庫 ・上記の代理業を営むもの**
教育 文化	市民交流センター	ホール、図書コーナー等を備えた中央公民館に相当する施設
	認定こども園	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2条第6項に定める認定こども園
観光	旅館・ホテル	旅館業法第2条第2項に規定する旅館・ホテルのうち、床面積3,000㎡以上のもの***

*床面積：大店立地法に規定する物品販売の用途に供する店舗面積を指す。飲食店業を除き物品加工修理業を含む小売業の店舗における売場、ショールーム等の面積。階段、事務室、荷扱い所等は含まない。

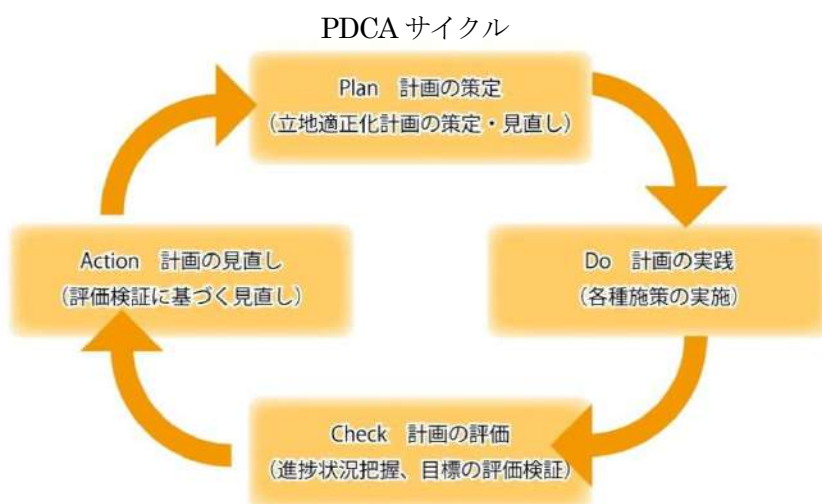
**代理業を営むもの：金融庁の公開している銀行代理業者許可一覧、郵便局銀行代理業者許可一覧、信用金庫代理業者許可一覧、労働金庫代理業者許可一覧、信用組合代理業者許可一覧に掲載されている又は掲載が見込まれるもの。

***第一種住居地域における旅館・ホテルの面積規模を採用する。

3. 計画の進捗管理と地区まちづくりの推進

1) 計画の進捗管理

- 本計画は、今後長期に渡ってコンパクトシティの実現に取り組んでいくものであることから、将来的なネットワークの変更や技術革新による社会環境の変化、人口分布の変化等を考慮しつつ、上位・関連計画等の見直しとも整合を図りながら、区域の変更等を含めた進捗管理を PDCA サイクルを通じて行ないます。
- 計画見直しのサイクルは、5年ごとを基本とします。



- また本計画の進捗管理にあたって、計画の指標、目標値を定め、随時指標の達成状況を判別し、計画見直しの目安として活用します。
- 計画指標は、まちづくりの方針等に基づいて、以下のとおり設定します。目標値は、市人口が減少傾向にあることを考慮し、現状維持もしくは減少を緩和することを目標とします。

計画指標

	計画指標	基準値	現状値	目標値 (2040 年度)	備考
①居住環境 コンパクトで 住みよい街が 形成されて いるか	居住誘導 区域内 人口密度	68.9 人/ha (2015 年度)	66.4 人/ha (2020 年度)	52.4 人/ha	国勢調査ベースの 100mメッシュを 活用して算定 (住宅数による按分値)
②都市構造 使いやすい公共 交通サービスが 提供されて いるか	バス等利用 者数 (輸送 人員+定期)	1,055,363 人 /年 (2018 年度)	873,536 人/ 年 (2024 年度)	現状維持	路線バス以外の 公共交通(デマンド タクシー等)を含む
③都市の成長・持続 にぎわいのある 拠点が形成 されているか	都市機能 誘導区域内 地価	156,000 円 (2023 年度)	161,000 円 (2025 年度)	現状維持	公示地価を活用 して算定 (区域内地点の平均値)

◇計画指標の考え方

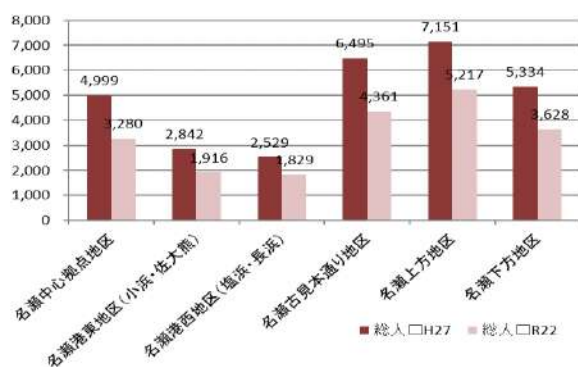
①居住環境：「コンパクトで住みよい街が形成されているか」

- ・ 居住誘導区域の人口密度は、地域ごとに、例えばコンビニ・スーパー・郵便局等の身近な生活利便施設が立地するに足る密度を維持することが目標となります。
- ・ 一般に市街地として必要な人口密度は40人/ha以上とされており、本市でも各地区で将来的にこの人口密度を維持していく必要があります。
- ・ 地区ごとの人口は下表の通り推計されており、多くの地区で、将来も人口密度は低下しつつも必要な密度を維持することができますが、上方地区のみ40人/haをわずかに下回ることが予想されています。
- ・ このため、上方地区で40人/ha以上となるよう、誘導施策により推計値の約1.1倍の人口密度を確保することを目標とし、居住誘導区域全体では52.4人/haの人口密度を維持することを目標とします。

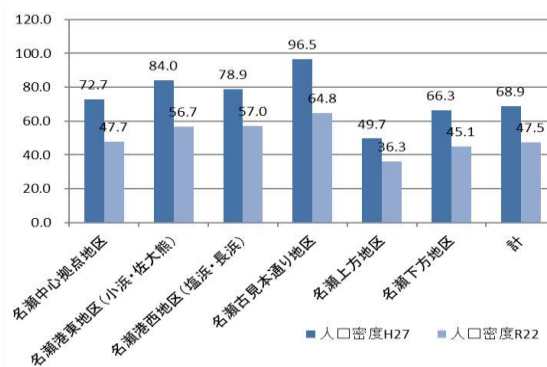
居住誘導区域内地区別人口、人口密度

	居住誘導区域内人口（人）		居住誘導区域内人口密度（人/ha）		面積（ha）
	H27	R22	H27	R22	
名瀬港湾岸地区	10,370	7,025	76.9	52.1	134.7
名瀬中心拠点地区	4,999	3,280	72.7	47.7	68.8
名瀬港東地区（小浜・佐大熊）	2,842	1,916	84.0	56.7	33.8
名瀬港西地区（塩浜・長浜）	2,529	1,829	78.9	57.0	32.1
名瀬古見本通り地区	6,495	4,361	96.5	64.8	67.3
名瀬上方地区	7,151	5,217	49.7	36.3	143.9
名瀬下方地区	5,334	3,628	66.3	45.1	80.4
計	29,350	20,232	68.9	47.5	426.2

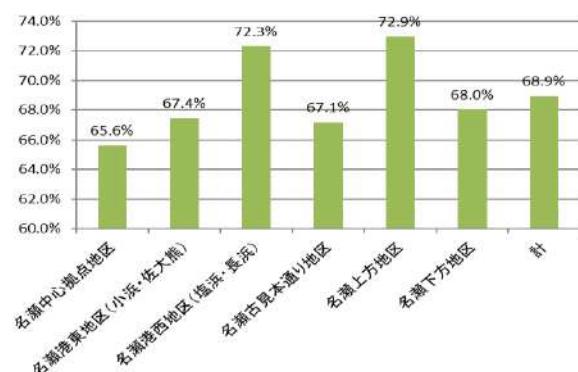
地区別人口（H27実績、R22推計）



地区別人口密度（H27実績、R22推計）



地区別人口変化率（R22推計÷H27実績）



②都市構造：「使いやすい公共交通サービスが提供されているか」

- ・ 本市では、公共交通として路線バス、廃止路線代替バス、自家用有償旅客運送が運行されており、市民の足となっています。一方で、人口減少や高齢化が進むなかで、自家用車の登録台数は増加していることなど、今後の人口減少により利用者の減少が懸念されることです。
- ・ そのため、今後の人口減少傾向を考慮しつつ、また観光客や高齢者への公共交通利用促進等に取り組み、現状の利用者数を維持することを目標とします。
- ・ 一方、公共交通は、自動運転車の導入など技術革新が目覚ましく、環境の変化が大きく見込まれる分野であるため、今後環境変化に応じて目標値等、見直しをしていくことが必要です。

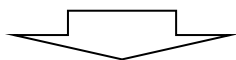
③都市の成長・持続：「にぎわいのある拠点が形成されているか」

- ・ 中心拠点の地価は低下傾向にありますが、不動産価格は地権者の財産・資金力に直結する部分であり、中心部の商業地では、地価の維持向上は地域活性化につながる重要な視点と言えます。
- ・ 中心拠点では、現在土地地区画整理事業等の市街地整備が進められており、本計画でも都市機能誘導区域と位置付けており、今後の活性化は市にとって必要です。観光客の市街地への誘導等の観光を活かした活性化の取り組みも進め、人口減少下でも、地価の減少に歯止めを掛け現在の水準を保つことを目標とします。

2) 地区まちづくりの推進（地区ミーティング（仮）の実施）

① 地区ごとのまちづくりの必要性

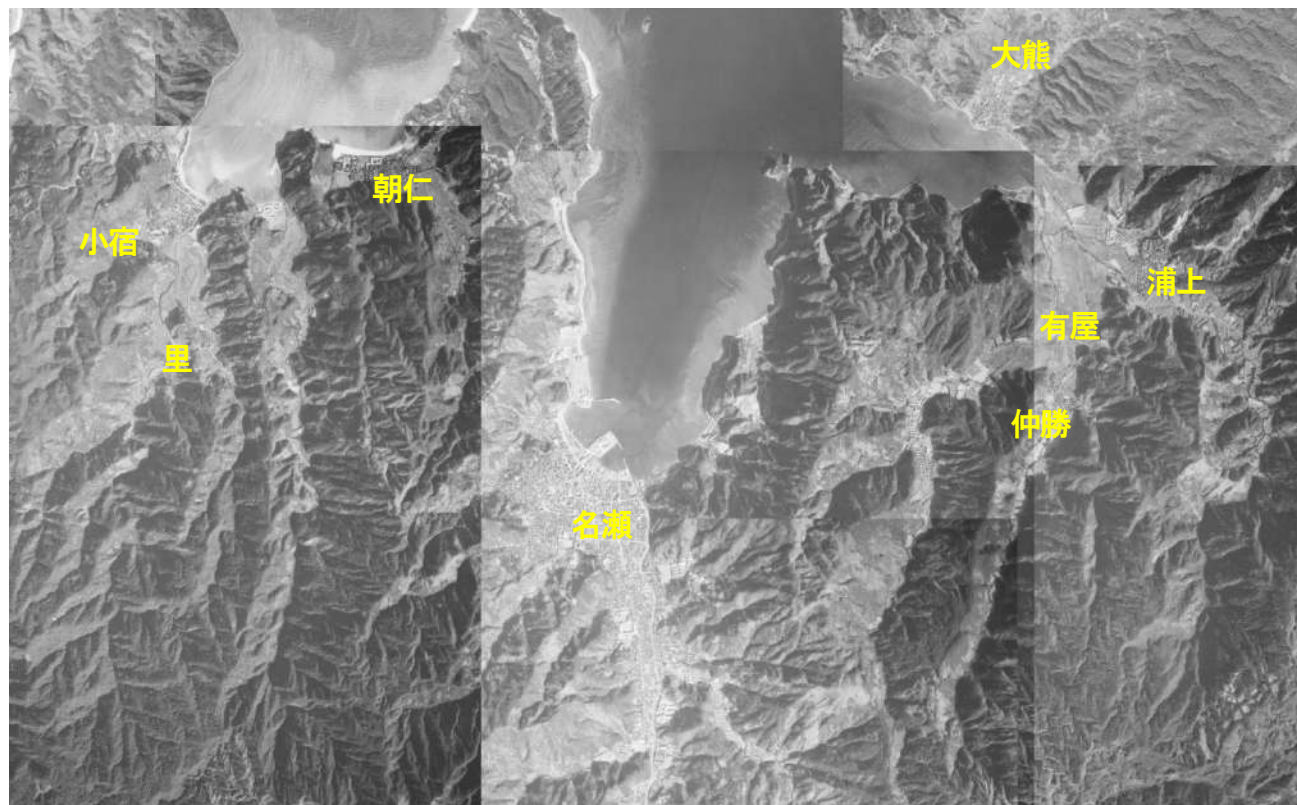
- ・ 海岸線が複雑に入り組んだ奄美では、市街地・集落は、入り江を中心に形成されてきました。内陸には急峻な地形が広がっているため、入り江間の移動は舟によることも多く、それぞれの集落ごとの独立性は非常に強いものでした。
- ・ 戦後の人口が急激に増加した時期には、奄美の市街地は、埋め立て・土地区画整理事業などにより市街地整備が進められてきましたが、集落に隣接・集落を包含して進めてきたため、コミュニティや集落の文化、つながりが、今も維持されています。
- ・ 今後のまちづくりにおいては、コンパクトシティをはじめ、住環境維持、災害への対策、福祉・子育てとの連携などの課題への対応が必要ですが、地域の事情により課題や対応方法は様々です。
- ・ これらの課題にきめ細かく対応していくためには、地域のコミュニティ・つながりを活用して、地区ごとの課題解決のアプローチをしていく必要があります。



地区ごとの課題解決アプローチ

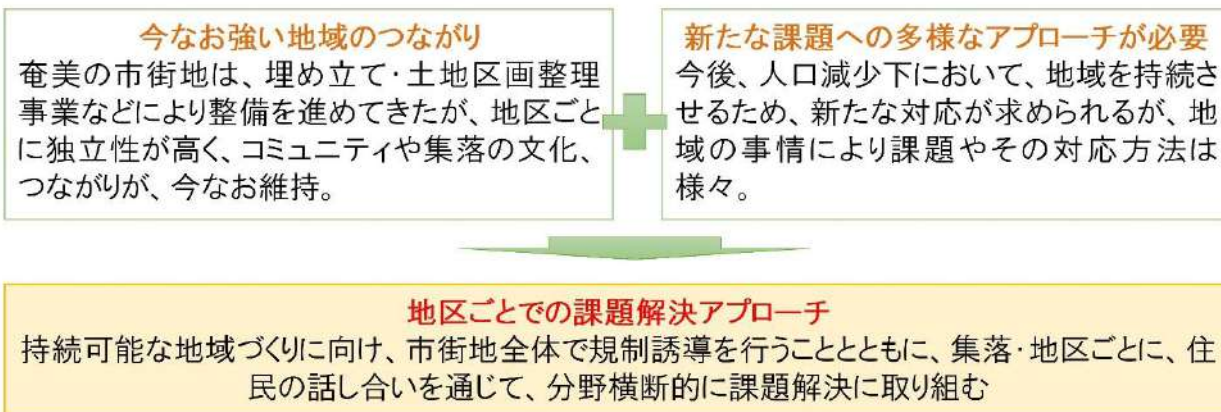
持続可能な地域づくりに向け、市街地全体で規制誘導を行うこととともに、地区ごとに住民の話し合いを通じて、分野横断的に課題解決に取り組んでいきます

参考 50年前の名瀬周辺の様子：地区ごとに集落が点在し、現在の市街地の骨格となっています。



(国土地理院空中写真(1966年))

地区ごとのまちづくりの必要性



②地区ごとのまちづくりの進め方 ー地区ミーティング（仮）の実施ー

- 地区ごとにまちづくりを進めるために、地区の住民が主体となって、行政や事業者等が協力する集まり（ミーティング）を設けます。
- ミーティングにおいて、地区ごとのまちづくり、将来のあり方を議論し、持続可能な地域づくりに取り組めます。例えば以下のような課題に対して、具体・詳細に、地元に着した住民ならではの目線で議論し、解決策を検討します。

特に、居住誘導区域の検討に際して、課題の残る個別地区については、残された課題への対応方策について重点的に議論することが必要です。

課題と解決方策の例)	土砂災害への危険性 ⇒ 公営住宅を中心に周辺危険区域の住民移転誘導
	地区・集落の衰退 ⇒ 行政施設・民間施設の集約、用途・規制変更提案

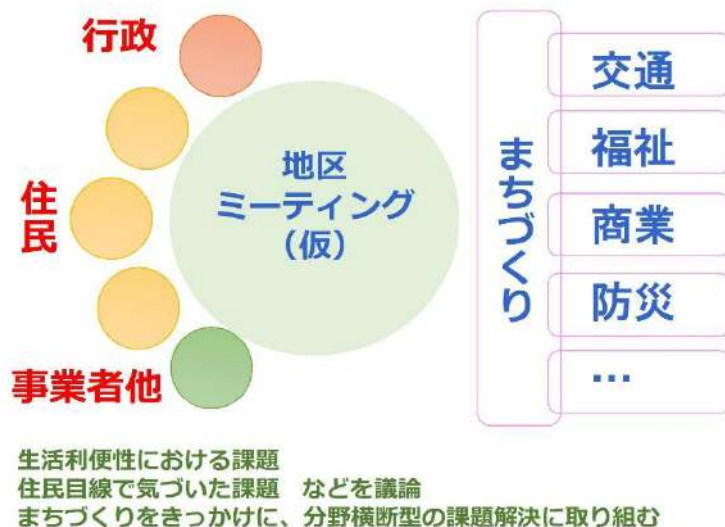
- 解決方策として必要であれば、例えば地区ごとに都市機能誘導区域を設定、誘導施設として小規模店舗を位置づけるなど、立地適正化計画の手法を活用していきます。

- 課題はまちづくりをきっかけとしますが、議論の動向によっては、交通、福祉、防災など分野横断的に取り組むことも十分考えられます。
- ミーティングを行う地区の単位は、コミュニティの観点から、町内会を最小単位として想定しています。

これも、課題の種類によってはより広域で対応すべきことも想定されるため、複数の町内会で合同開催するなど、柔軟に対応していきます。

なお、コンパクトシティ形成の観点から、当面、名瀬・上方・下方の市街地内において、環境の整った地区・課題の多い地区からはじめていくこととします。

地区ミーティング（仮）のイメージ



6章 防災指針

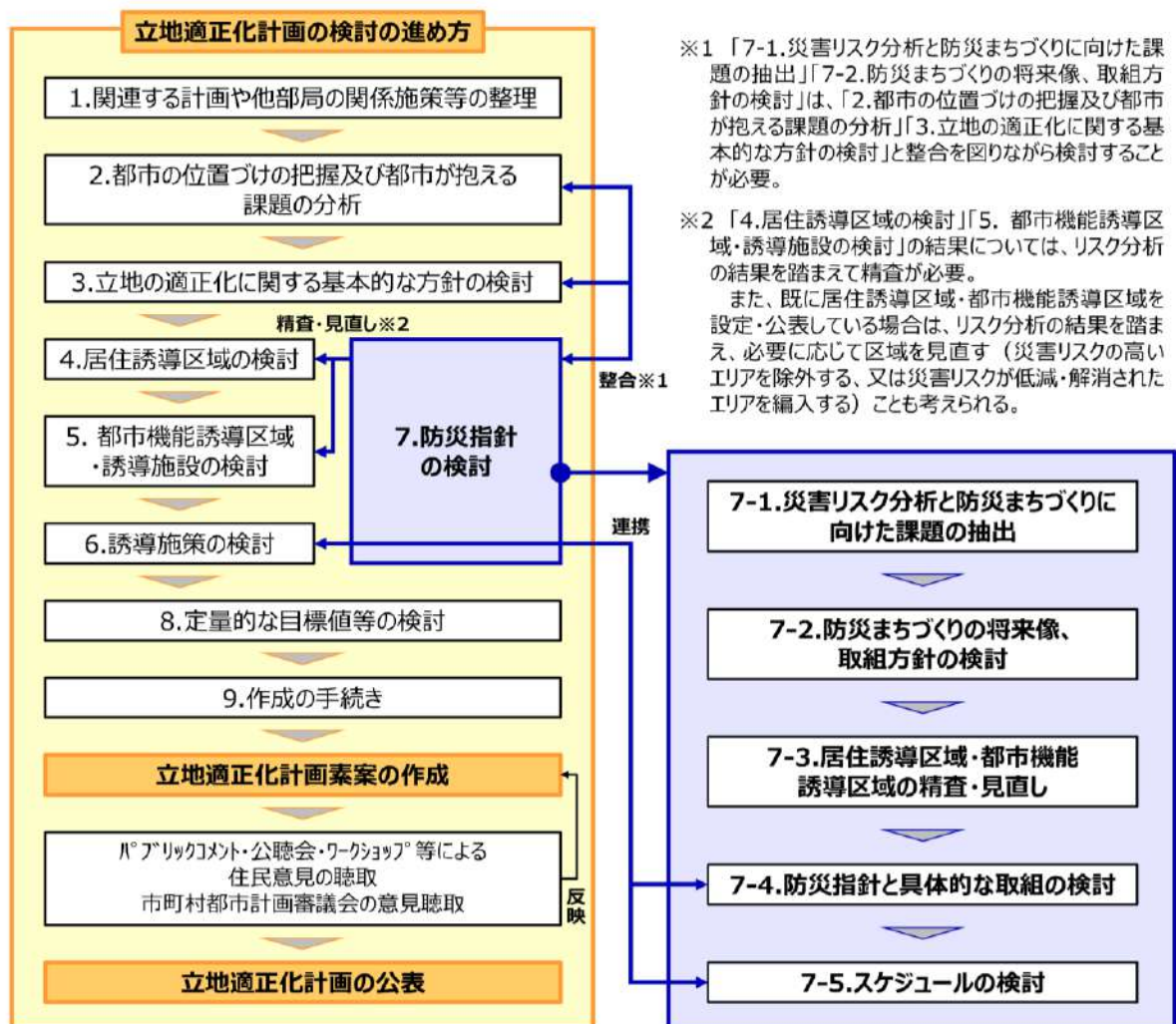
1. 防災指針とは

防災指針は、近年の自然災害の頻発化・激甚化を受けて、居住や都市機能の誘導を図る上で、災害リスクを踏まえたまちづくりを進めるため、立地適正化計画に定めることとされています。

奄美市においては、台風、豪雨、高潮、地震、津波などの過去に様々な被害が生じました。

このような自然災害の災害リスクに対し、奄美市総合計画や奄美市都市計画マスタープラン、奄美市地域防災計画をはじめとした防災関連の計画と連携し、対策を進めていきます。

■防災指針の検討プロセス



(立地適正化計画の手引き (国土交通省))

2. 過去の災害履歴

1) 津波の被害

- ・ 本市では、1960（昭和35）年において、チリ地震に伴い4.4mの津波が襲来しました。
- ・ また、2024年（令和6）年8月8日夕方には日向灘を震源とする地震が発生し、本市では震度2を観測し、気象庁は南海トラフ地震臨時情報（巨大地震注意）を発表しました。本市においては、最大津波高6.0mが予測されています。

奄美市における過去の津波被害

発生年月	名称	被害規模
1960(昭和35)年5月	チリ地震津波	津波高4.4m(基本水準面上)

(名瀬測候所「過去の地震・津波被害」／鹿児島県「令和6年度奄美群島の概況」／鹿児島県「鹿児島県地震等災害被害予測調査」)

2) 風水害の被害

- ・ 本市においては、これまでに複数回の風水害被害を受けています。
- ・ 近年の代表的な被害としては、2010（平成22）年10月の集中豪雨による浸水被害が挙げられ、名瀬・住用地区において大きな被害を受けました。

奄美市における過去の風水害被害

発生年月	名称	被害規模（一部）
1990(平成2)年9月	台風19号（台風）	住家全壊、半壊（奄美大島全体）
2010(平成22)年10月	集中豪雨（大雨）	24時間降雨量648mm（名瀬） 住宅全壊、半壊、一部損壊、床上浸水、床下浸水
2015(平成27)年5月	台風6号（台風）	住家一部損壊
2015(平成27)年6月	集中豪雨（大雨）	住家床下浸水

(奄美市地域防災計画（令和7年）)

3) 地震による被害

- ・ 本市においては、これまでに土砂災害や液状化の被害を受けています。

奄美市における過去の地震被害

発生年月	名称	被害規模（一部）
1911(明治44)年6月	喜界島近海地震	死者12名、全壊家屋422戸
1970(昭和45)年1月	奄美大島近海地震	建築物、道路の亀裂、家屋の損壊、がけ崩れ

(奄美市地域防災計画（令和7年）)

3. 災害リスクの分析

1) 対象とする災害リスク

- ・ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域内の災害リスク分析を行うにあたり、発生する可能性がある災害ハザードデータを収集整理します。
- ・ 本市の防災指針で対象とする災害リスクは、地域特性や過去の災害履歴、国土交通省が示す防災指針の手引きを踏まえて以下のとおり設定します。

■対象とする災害リスク

災害種別	ハザード情報
① 洪水(外水・内水) 洪水予報河川 水位周知河川 その他河川	洪水浸水想定区域 (想定最大規模) (対象河川) 新川、浦上川、小宿大川
	洪水浸水実績 (平成 22 年)
② 津波	津波浸水想定区域 (最大浸水深)
③ 土砂災害	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域

※上記以外のハザード情報については、今後調査された後、反映していくこととする。

2) 分析項目

- ・ 災害種別ごとのハザード情報と、都市の情報とを重ね合わせることで災害リスクを分析し、災害リスクの高い地域を抽出します。

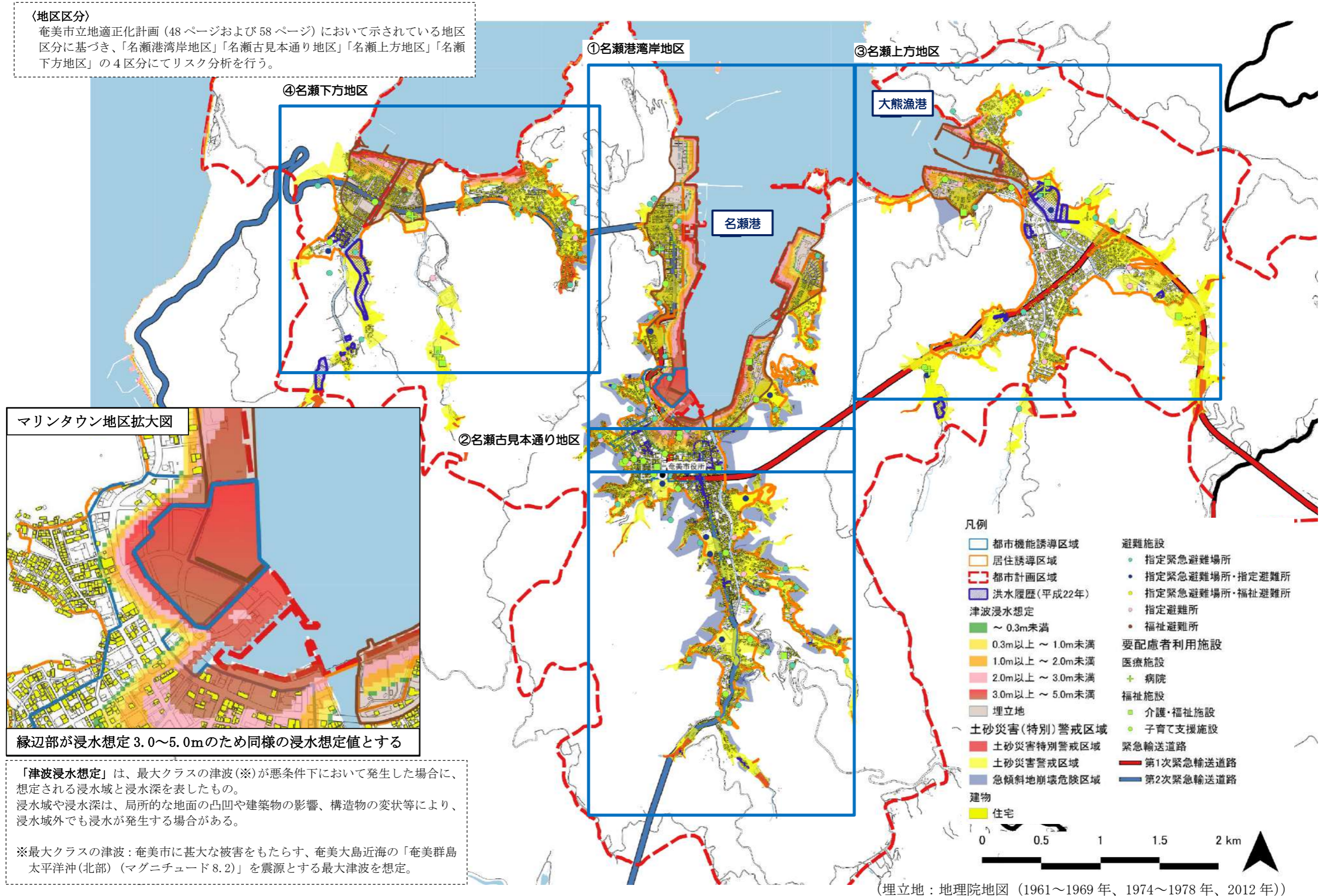
■都市情報

種類	内容
住宅	住民が日常生活を送る住宅、共同住宅、併用住宅。 出典：奄美市都市計画基礎調査 (2015 年)
避難施設	災害から命を守るために避難した住民や、災害により自宅へ戻れなくなった住民が滞在するための施設。 出典：奄美市地域防災計画、奄美市洪水ハザードマップ
要配慮者利用施設	病院、介護・福祉施設、障害者支援施設、子育て支援施設などの防災上の配慮を要する方々が利用する施設。 出典：奄美市 HP
緊急輸送道路	災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給などのために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線。 出典：国土数値情報 (2021 年)

3) 災害リスクの分析

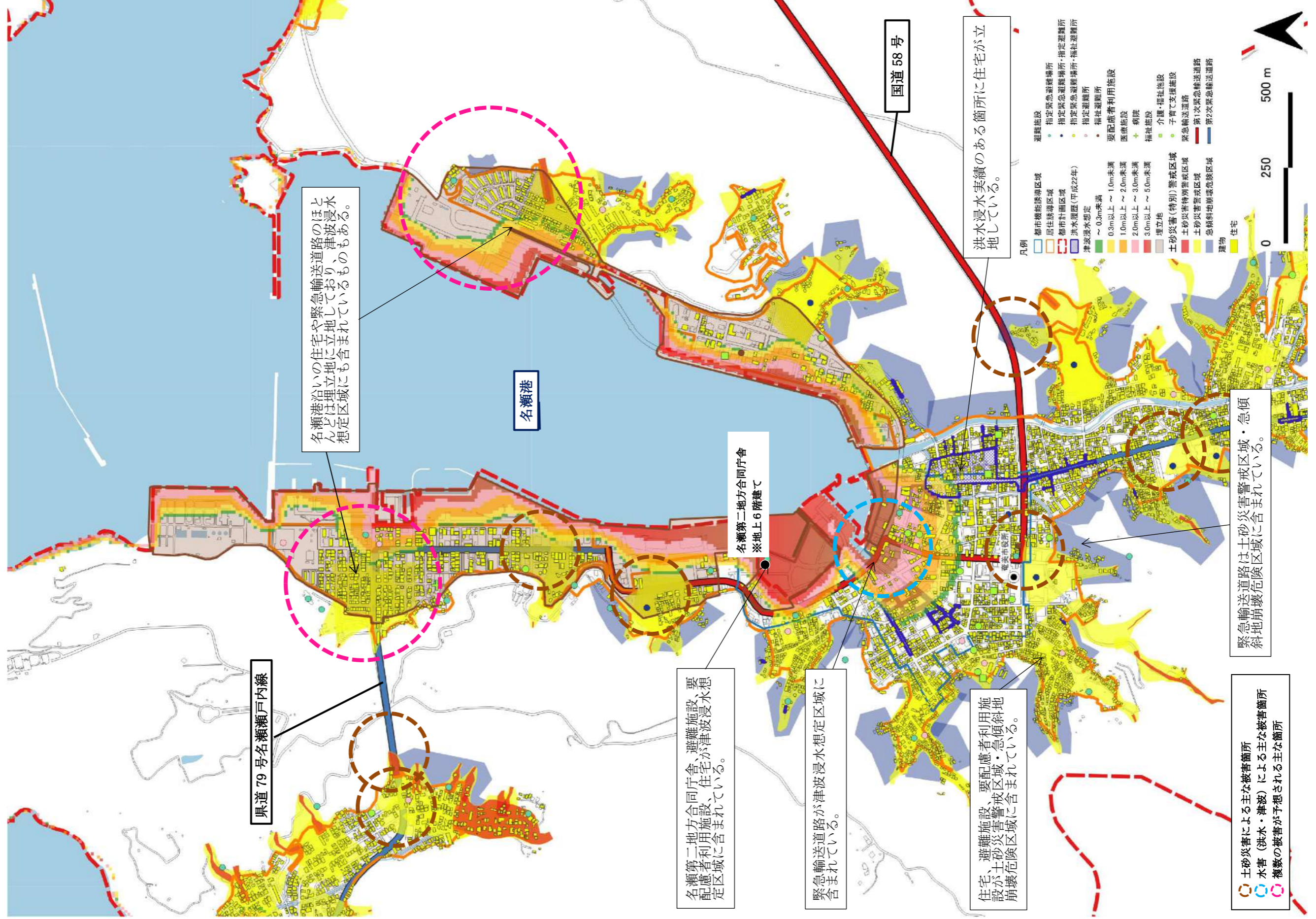
- 前項で分析した災害リスクを整理します。各地区の詳細な分析結果については、次頁以降に示しています。

〈災害リスク〉



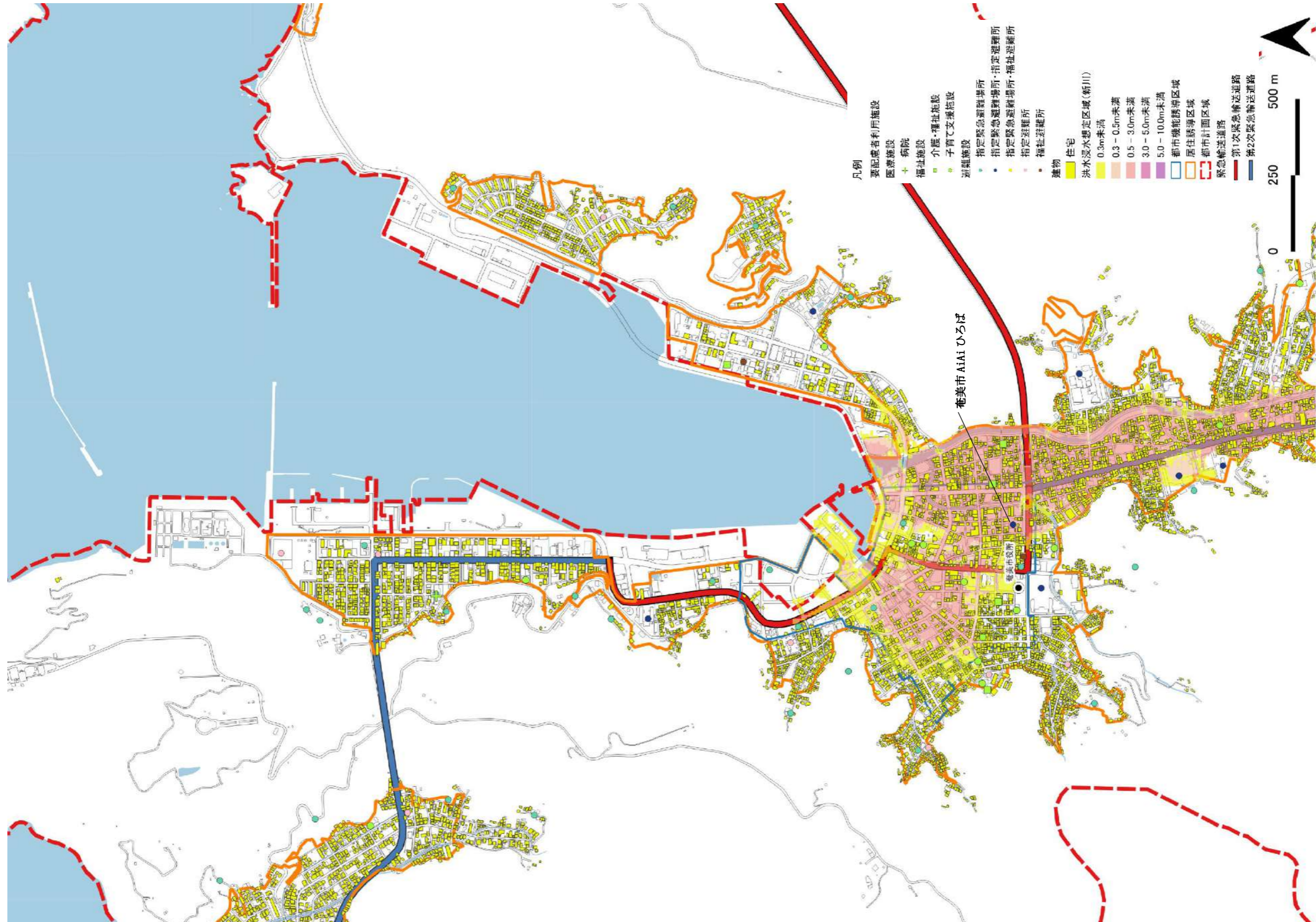
①-1 名瀬港湾岸地区

- 名瀬港と急峻な地形で囲まれた地区で他地区に比べて洪水、津波、土砂災害のリスクが高い状況にあります。



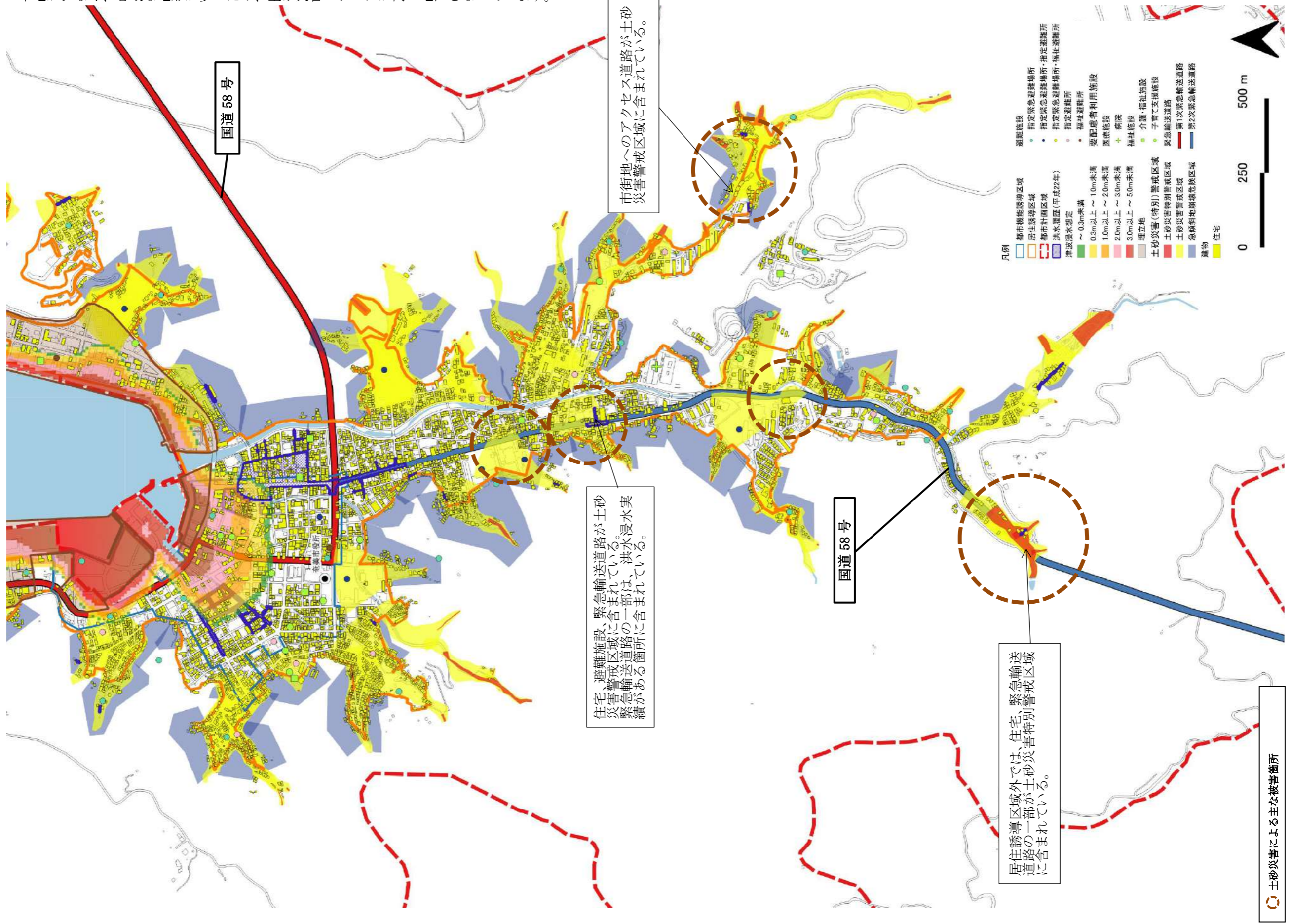
①-2 名瀬港湾岸地区（新川水系新川 洪水浸水想定区域（想定最大規模））

- ・ 「水災害の被害指標分析の手引（国土交通省）」によると、浸水深0.3m以上は災害時要援護者の避難が困難となる水位0.5m以上は要援護者以外の避難が困難となる水位とされています。
- ・ 市街地の大部分が0.5m以上の洪水浸水想定区域に含まれています。



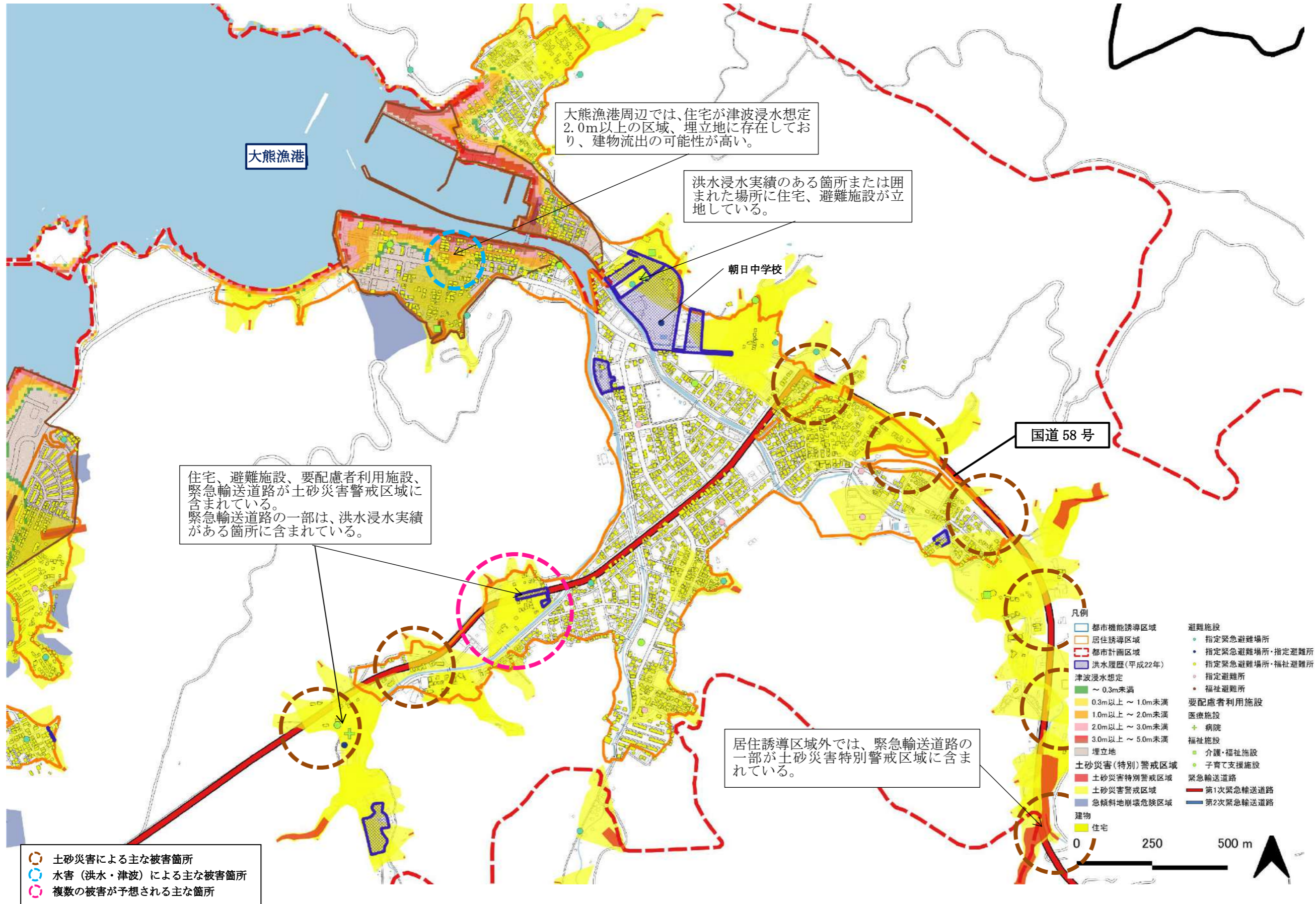
②-1 名瀬古見本通り地区

- ・ 平地が少なく、急峻な地形が多いため、土砂災害のリスクが高い地区となっています。



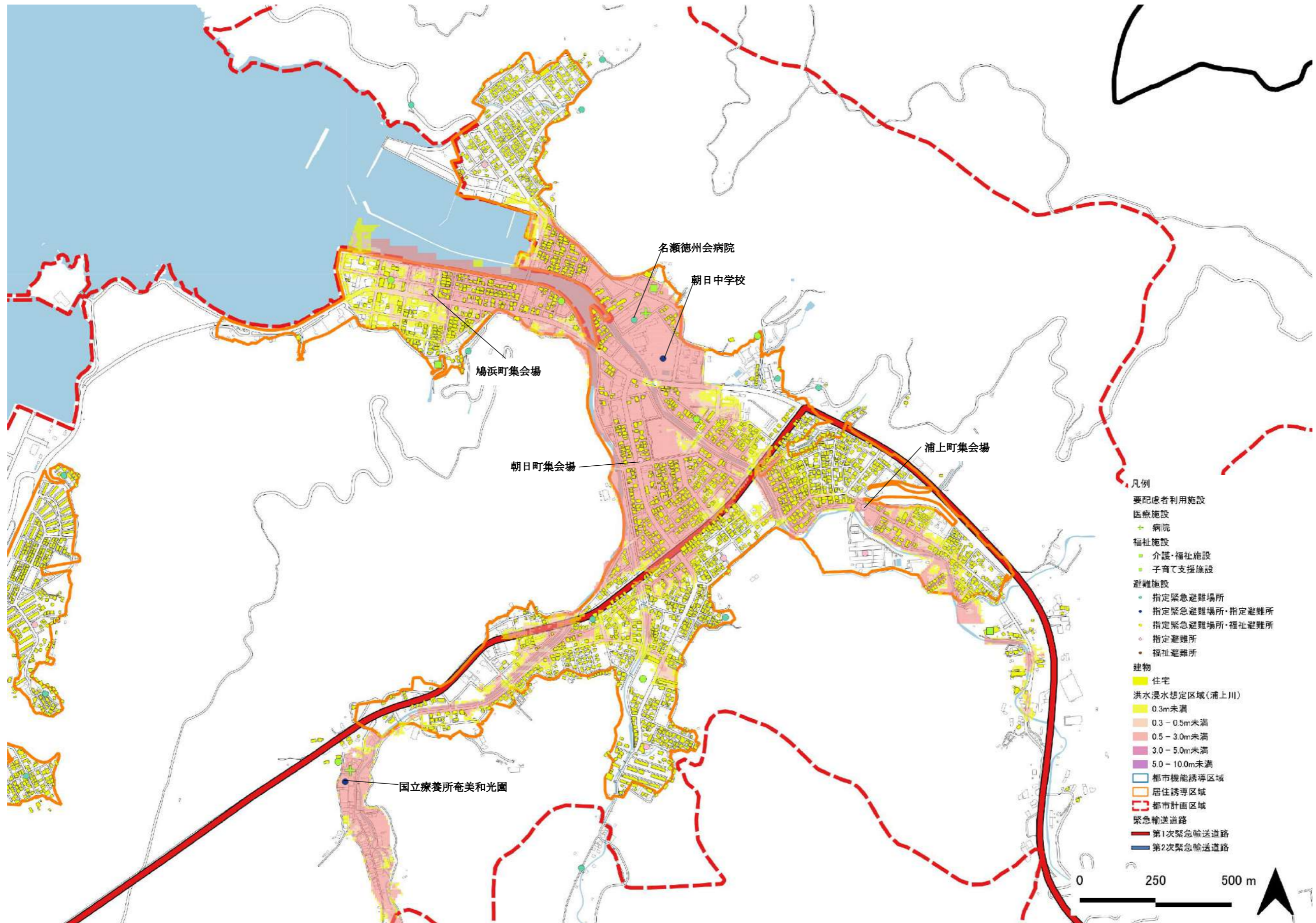
③-1 名瀬上方地区

- この地区は大熊漁港と急峻な地形に囲まれており、東側から市街地へとつながる緊急輸送道路である国道 58 号の大部分が、土砂災害警戒区域に指定されています。



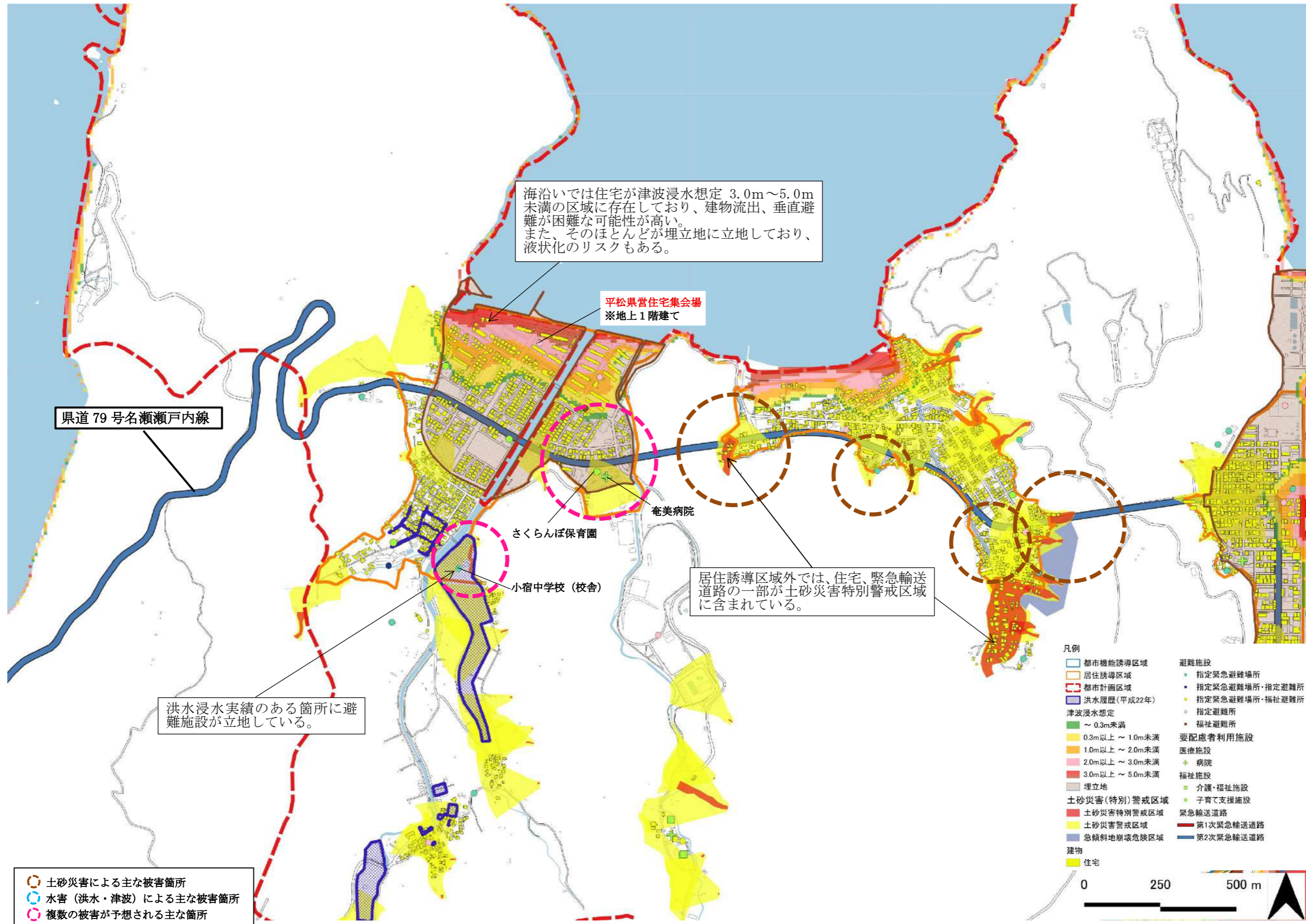
③-2 名瀬上方地区（浦上川水系 洪水浸水想定区域（想定最大規模））

- ・ 大熊漁港周辺を中心に、平地の大部分が0.5m以上の洪水浸水想定区域に含まれています。



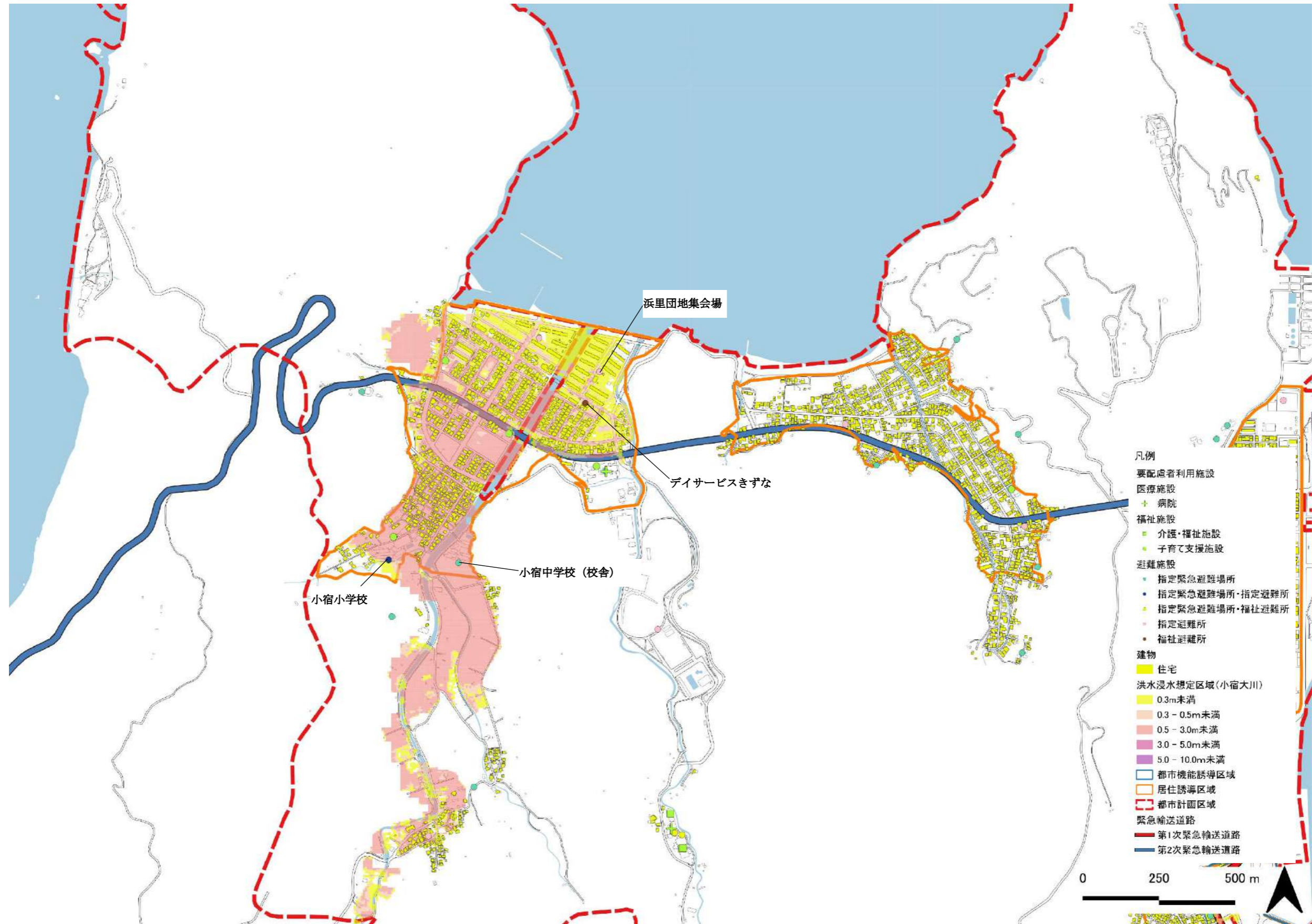
④-1 名瀬下方地区

- ・ 居住誘導区域外を含めると他地区に比べて津波、土砂災害のリスクが高い箇所に住宅が立地しています。



④-2 名瀬下方地区（小宿大川水系小宿大川 洪水浸水想定区域（想定最大規模））

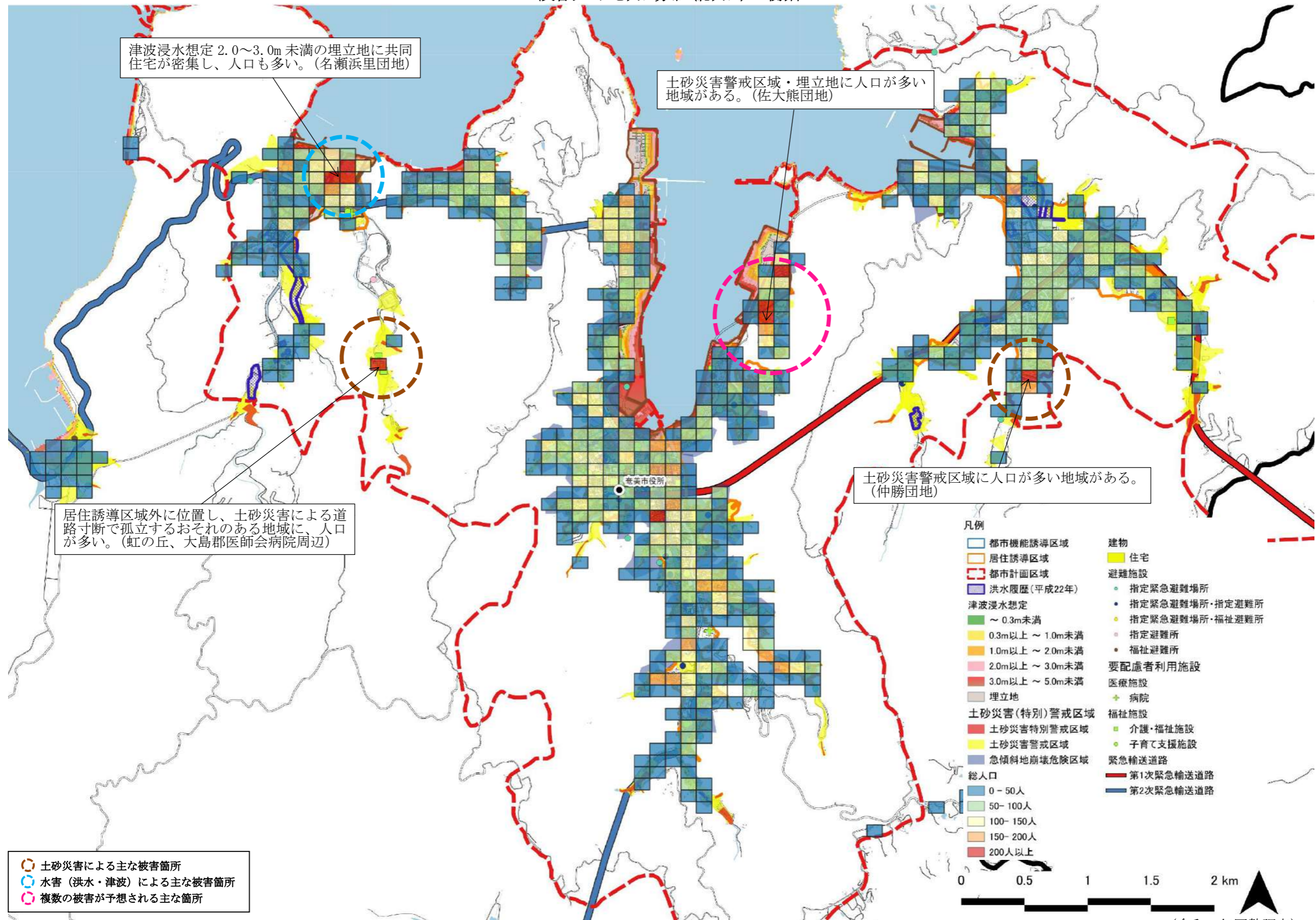
- ・ 中流域の大部分が0.5m以上の洪水浸水想定区域に含まれています。



4) 災害リスクと人口分布の関係

- 上記の図と人口分布（総人口）との関係について分析し、その結果を以下に示します。

〈災害リスクと人口分布（総人口）の関係〉



4. 防災・減災まちづくりに向けた課題・取組方針

本市では、災害に強い安全なまちづくりを目指し、各地区の課題を踏まえ、立地・建築規制や安全な区域への誘導によるリスク回避に加え、国や県と連携した河川整備などのハード対策、情報提供や地域の防災活動支援といったソフト対策を組み合わせ、総合的に災害リスクの低減を図ります。

1) 居住誘導区域の変更について

- 本市では、災害リスクが特に高い、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域等の「レッドゾーン」は居住誘導区域から除外されています。一方、土砂災害警戒区域や津波浸水想定区域等の「イエローゾーン」は居住誘導区域内の広範囲に分布していますが、市街地を形成する平地部が限られていることから、誘導区域から除外することは困難な状況にあります。
- この状況を踏まえ、本市では居住誘導区域内の災害リスクの高い地域を「減災促進区域」（独自区域）として設定しており、災害対策の取組を進めてきています。今回、引き続き減災促進区域の取組を進めるとともに、災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を「防災指針」に定めて対策を実施することとし、原則として居住誘導区域の変更は行わないこととします。

2) 災害種別ごとの課題・取組方針

災害種別	災害リスク	課題・取組方針
洪水	①洪水浸水想定区域内や洪水浸水実績がある箇所に住宅、避難施設、要配慮者利用施設が立地している。	〈課題〉 ・建物の洪水浸水 ・内水氾濫 ・緊急輸送道路の寸断 〈取組方針〉 ・洪水浸水の発生抑制（治水対策等） ・洪水被害の低減（避難場所の確保等）
	②洪水浸水実績がある箇所に囲まれた場所に住宅、避難施設、要配慮者利用施設が立地している。	
	③緊急輸送道路の一部は、洪水浸水実績がある箇所に含まれている。	
津波	④海沿いの住宅や緊急輸送道路のほとんどが埋立地に立地しており、津波浸水想定区域にも含まれている。	〈課題〉 ・建物の津波浸水 ・建物の流出 ・緊急輸送道路の寸断 〈取組方針〉 ・津波浸水の発生抑制 ・津波被害の低減（避難ビルの整備等）
	⑤防災拠点（名瀬第二地方合同庁舎）、避難施設、要配慮者利用施設、住宅が津波浸水想定区域にも含まれている。	
土砂災害	⑥住宅、避難施設、要配慮者利用施設が土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域に含まれている。	〈課題〉 ・建物の倒壊 ・既存道路寸断による集落の孤立 ・孤立集落発生時の水・食料等の供給 ・緊急輸送道路の寸断（災害時の物資供給の困難化） ・避難施設への移動困難化 〈取組方針〉 ・災害リスクの低い地域への居住誘導（居住誘導区域への居住誘導等） ・土砂災害の発生抑制（治山事業の促進） ・土砂災害被害の低減（建物の耐震化、代替道路の整備等）
	⑦市役所に繋がる緊急輸送道路が土砂災害警戒区域に含まれており、災害時の役場への移動リスクが高い。	
	⑧土砂災害による既存道路の寸断によって孤立する恐れがある地域がある。	
	⑨土砂災害警戒区域・埋立地に人口が多い地域がある。	
	⑩居住誘導区域外では、住宅、緊急輸送道路の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれている。	
⑪居住誘導区域外に位置し、土砂災害による道路寸断で孤立するおそれのある地域に、人口が多い。		
全災害リスク共通		〈課題〉 ・避難所・建物等の安全性確保 ※減災促進区域を含む ・上記ハード対策の共通課題に加えて、全ての災害リスクに共通するソフト面での対策強化 〈取組方針〉 ・避難所・建物等の機能向上 ・地域防災力の向上 ・自助、共助、公助の連携の強化 ・災害時要配慮者への支援の充実 ・行政における体制の充実

3) 地区ごとの課題・取組方針

	洪水		津波		土砂災害	
	課題	取組方針	課題	取組方針	課題	取組方針
①名瀬港湾岸地区	・住宅、要配慮者利用施設の洪水浸水	【低減】洪水浸水の発生抑制 【低減】洪水被害の低減	・海沿い施設の津波浸水・流出 ・緊急輸送道路の津波浸水 ・埋立地の液状化	【低減】津波浸水の発生抑制 【低減】津波被害の低減	・建物の倒壊 ・緊急輸送道路の寸断 ・避難施設への移動困難化	【回避】災害リスク低い地域への居住誘導 【低減】土砂災害の発生抑制 【低減】土砂災害被害の低減
②名瀬古見本通り地区	—	—	—	—	・建物の倒壊 ・既存道路寸断による集落の孤立 ・孤立集落発生時の水・食料等の供給 ・緊急輸送道路の寸断 ・避難施設への移動困難化	【回避】災害リスク低い地域への居住誘導 【低減】土砂災害の発生抑制 【低減】土砂災害被害の低減
③名瀬上方地区	・施設周辺の洪水浸水による移動、物資供給の困難化	【低減】洪水被害の低減	・海沿い施設の津波浸水・流出 ・緊急輸送道路の津波浸水 ・埋立地の液状化	【低減】津波浸水の発生抑制 【低減】津波被害の低減	・建物の倒壊 ・緊急輸送道路の寸断 ・避難施設への移動困難化	【回避】災害リスク低い地域への居住誘導 【低減】土砂災害の発生抑制 【低減】土砂災害被害の低減
④名瀬下方地区	・避難所の洪水浸水	【低減】洪水浸水の発生抑制 【低減】洪水被害の低減	・海沿い施設の津波浸水・流出 ・緊急輸送道路の津波浸水 ・埋立地の液状化	【低減】津波浸水の発生抑制 【低減】津波被害の低減	・建物の倒壊 ・既存道路寸断による集落の孤立 ・孤立集落発生時の水・食料等の供給 ・緊急輸送道路の寸断 ・避難施設への移動困難化	【回避】災害リスク低い地域への居住誘導 【低減】土砂災害の発生抑制 【低減】土砂災害被害の低減

4) 防災・減災まちづくりにおける具体的な取組とスケジュール

- 前項で設定した取組方針に基づき実施するハード・ソフト対策の具体的な取組とスケジュールを示します。

災害種別	取組方針 ●：ハード対策 ○：ソフト対策 【回避】：災害リスクの回避【低減】：災害リスクの低減 (関連計画) 奄美市立地適正化計画：(立) 奄美市地域防災計画：(防) 奄美市地域強靱化計画：(強) その他：(他)	実施主体 国：国 県：県 市：市 事：事業所 民：市民	実施時期		
			短期 5年	中期 10年	長期
洪水	1) 洪水浸水の発生抑制【低減】				
	●治水対策の推進 (立)(防)(強)	国、県、市	→	→	→
	2) 洪水被害の低減【低減】				
	○河川等重要水防箇所等危険予想区域の把握、周知 (防)	市	→	→	→
	○重要水防箇所等の巡視等 (防)	市	→	→	→
津波	1) 津波浸水の発生抑制【低減】				
	2) 津波被害の低減【低減】				
	○津波避難計画等の住民周知 (強)	市、民	→	→	→
	○垂直避難への協力体制確立 (強)	市、民	→	→	→
土砂災害	1) 災害リスクの低い地域への居住誘導【回避】				
	○居住誘導区域への住宅移転の促進 (立)(防)(強)	県、市	→	→	→
	○居住誘導区域外での開発行為に関する勧告 (立)(防)(強)	県、市	→	→	→
	2) 土砂災害の発生抑制【低減】				
	●治山事業の促進 (防)	市	→	→	→
	3) 土砂災害被害の低減【低減】				
	●土地区画整理事業の推進 (防)(強)	市	→	→	→
●孤立集落対策の推進 (防)(強)	市	→	→	→	
共通	1) 避難所・建物等の機能向上【低減】				
	●おがみ山バイパスの整備 (他)	県	→		
	●避難場所等の確保 (強)	市	→	→	→
	●木造住宅の耐震化 (強)	市、事、民	→		
	2) 地域防災力の向上【低減】				
	●減災促進区域の建築におけるリスク周知 (立)	市	→		
	○自主防災組織の育成 (防)(強)	市	→	→	→
	●地域コミュニティの強化 (強)	市	→	→	→
	○防災ボランティアの育成 (防)(強)	県、市、民	→	→	→
	3) 自助、共助、公助の連携の強化【低減】				
	○ハザードマップの情報提供・周知 (立)(防)(強)	市	→	→	→
○防災知識の普及啓発 (防)(強)	国、県、市	→	→	→	
○防災訓練の実施 (防)(強)	県、市、事、民	→	→	→	

災害種別	取組方針	実施主体	実施時期		
	●：ハード対策 ○：ソフト対策 【回避】 ：災害リスクの回避 【低減】 ：災害リスクの低減 (関連計画) 奄美市立地適正化計画：㊦ 奄美市地域防災計画：㊦ 奄美市地域強靱化計画：㊦ その他：㊦	国：国 県：県 市：市 事：事業所 民：市民	短期 5年	中期 10年	長期
共通	4) 災害時要配慮者への支援の充実【低減】				
	○要配慮者の安全確保 ㊦㊦	市、事、民	→	→	→
	5) 行政における体制の充実【低減】				
	○道路啓開等の復旧・復興を担う人材等の確保・育成 ㊦	県、市、事	→	→	→

※奄美市立地適正化計画（令和3年3月）、奄美市地域防災計画（令和7年）、奄美市地域強靱化計画（令和2年3月）をもとに作成

※関連計画のその他とは、災害リスクの現状や課題を踏まえ、必要と判断した取組内容を指す

5. 防災指針に係る評価指標の設定

1) 評価指標

- ・ 防災・減災に関する評価指標及び目標値を新たに設定します。
- ・ 評価指標が関連計画においても指標となっている場合は、目標値の整合を図ります。

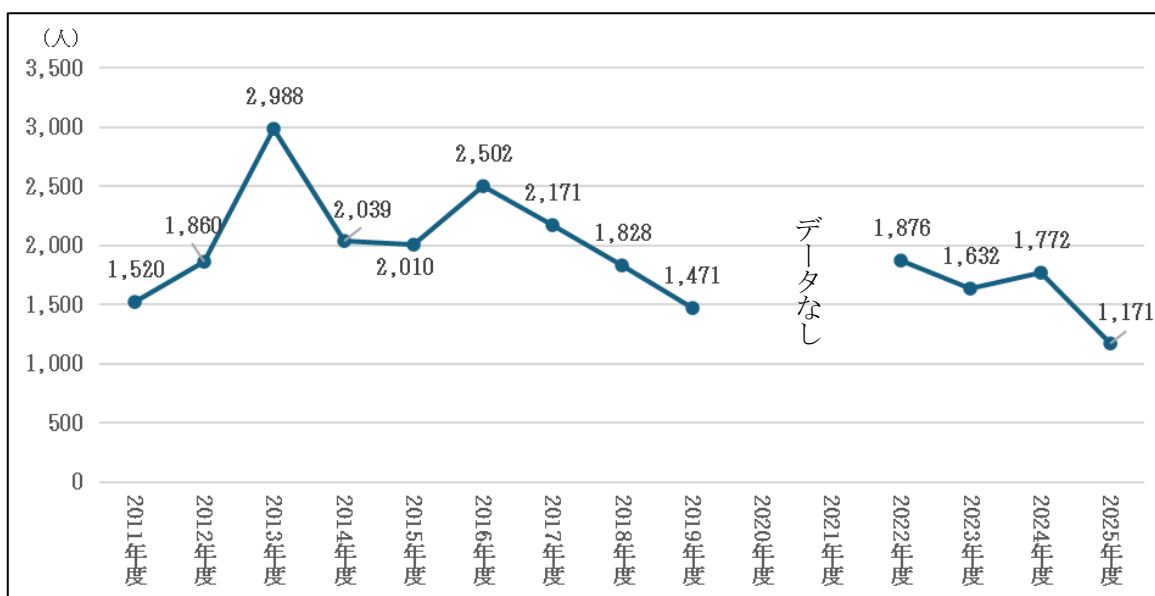
評価指標				
	評価指標	現状値	目標値	備考
①	「防災訓練の実施」 防災訓練への参加者数	1,171人 (2025年度)	1,525人 (2040年度)	過去3年間の平均参加者数を基準に設定
②	「木造住宅の耐震化」 住宅の耐震化率	81.0 (2023年度)	90.0 (2040年度)	地域強靱化計画より指標・現状値・目標値を記載

2) 評価指標の考え方

① 「防災訓練の実施」

- ・ 災害リスク低減に向けたソフト対策に関するものとし、住民の防災意識の維持・高揚の度合いを測るため、意識の動的な変化を捉える指標として「防災訓練への参加者数」を設定します。
- ・ 目標値は、参加者数が社会情勢により変動することを考慮し、推移ではなく過去3年間の平均参加者数を基準に設定します。なお、人口減少などにより市町村の防災訓練が減少する可能性があるため、必要に応じて指標を見直す場合があります。

	2023年度	2024年度	2025年度	目標値 2040年度
防災訓練への参加者数	1,632人	1,772人	1,171人	1,525人 (2023-2025平均値)



② 「木造住宅の耐震化」

- ・ 災害リスク低減のハード対策として、本市では大規模地震発生時に市街地で住宅倒壊による多数の人的被害が想定されるため、「住宅の耐震化率」を増加させることを目標とします。
- ・ 住宅の耐震化率は着実に進捗しているものの、奄美市地域強靱化計画（令和2年3月）で示された2024年度目標（90.0%）には未達成の状態です。依然として耐震化の必要性は高いことから、2040年度においても同率の90.0%を目標値として設定し、継続的な支援に取り組みます。

	2019年度	2025年度	目標値 2040年度
住宅の耐震化	48.6%※	87.0%	90.0%

(奄美市地域強靱化計画（令和2年3月）)

奄美市立地適正化計画

令和8年3月発行

鹿児島県奄美市 都市整備課