伊佐市都市計画マスタープラン

（現況編）

印刷用白紙

目次

１．　伊佐市の概況 1
　１−１　位置 1
　１−２　都市の沿革 1
２．　人口等の推移 4
　２−１　人口・世帯数の推移 4
３．　通勤・通学の状況 16
４．　産業の状況 19
　４−１　産業別就業者数 19
　４−２　農業 21
　４−３　製造業 23
　４−４　商業 24
　４−５　観光 25
５．　土地利用の状況 26
　５−１　土地利用現況（市全域） 26
　５−２　土地利用現況（都市計画区域・菱刈市街地） 28
　５−３　法規制 31
　５−４　空き家・空き地 36
　５−５　地価 41
６．　開発動向の状況 44
　６−１　新築着工 44
　６−２　市街地開発事業・開発許可 47
　６−３　大規模小売店舗の立地状況 49
　６−４　農地転用状況 51
７．　道路・交通の状況 56
　７−１　主要道路網・交通量 56
　７−２　都市計画道路 61
　７−３　公共交通 63
８．　その他の都市施設の状況 69
　８−１　都市計画公園 69
　８−２　下水道・農業集落排水 71
　８−３　市役所、公民館等の公共施設 74
９．　災害の状況 75
　９−１　風水害 75
　９−２　土砂災害 82
１０．　都市構造の分析 86
　１０−１　人口の将来見通しに関する分析 86
　１０−２　総人口の推移 87
　１０−３　高齢者数の推移 93
　１０−４　公共交通沿線の徒歩圏 99
　１０−５　都市機能の分布状況 101
　１０−６　拠点性の把握 110

１１．　上位・関連計画の整理 113
１１-１　大口都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン） 113
１１-２　第 2 次伊佐市総合振興計画 114
１１-３　大口市都市計画マスタープラン 116
１１-４　伊佐市地域公共交通計画 118
１１-５　伊佐市空家等対策計画 119
１１-６　伊佐市環境基本計画 120
１１-７　伊佐市地域防災計画 121
１２．　社会動向の整理 122
１２-１　どこでも便利に暮らせる「地域生活圏」形成 122
１２-２　持続可能な産業への構造転換 122
１２-３　グリーン国土の創造 122
１２-４　人口減少下の国土利用・管理 122
１３．　アンケート調査 123
１３-１　市民アンケート 123

＊　以降に掲載する施設名称は2026年10月22日時点のものを使用しています。

現況及び上位関連計画の整理

1．伊佐市の概況

1-1 位置

鹿児島県伊佐市は、鹿児島県・宮崎県・熊本県の県境に位置する、県本土最北の市です。また、周囲を九州山地に囲まれた盆地を形成しており、平地の中央部を川内川とその支流が流れ、これらの水系を中心として広大な水田がひらけています。

面積は 392.56 平方キロメートル（東西 23km、南北 27km）となっており、県内の市平均値の約 1.3 倍の面積となります。



図　本市の位置

1-2 都市の沿革

大口地方は、古くから牛屎院、牛山院と呼ばれていましたが、1569 年（永禄 12 年）に新納忠元が大口地頭となった前後の頃から大口と言われています。その後島津氏の直轄地となり明治維新を迎えています。1887 年（明治 20 年）には郡役所が大口に設置され、明治 22 年には市町村制実施により大口村・山野村・羽月村となりました。さらに 1918 年（大正 7 年）には大口村が、1940 年（昭和 15 年）には山野村が町制施行しました。その後、1954 年（昭和 29 年）には伊佐郡の内、大口町・山野町・羽月村そして西太良村が合併して「大口市」として発足しました。



図　曽木発電所遺構

菱刈地方は、歴史書「続日本紀」の中で「755 年（天平勝宝 7 年）大隅国菱刈郡が創設された」との記述があります。本城・馬越・湯之尾・曽木をもって太良院と言われていました。その後廃藩置県により鹿児島県に所属し、1889 年（明治 22 年）の市町村制実施により菱刈村と太良村ができました。1891 年（明治 24 年）太良村は東太良村と西太良村に分割され、さらに 1925 年（大正 14 年）に東太良村を本城村と改名しました。1940 年（昭和 15 年）には菱刈村が町制を実施し、1954 年（昭和 29 年）には菱刈町と本城村が合併し、「菱刈町」となりました。

このように、歴史的にも一つの地域であり、川内川流域に広がる県内屈指の水田地帯として発展してきた旧大口市・旧菱刈町が、2008 年（平成 20 年）11 月 1 日の合併により「伊佐市」として新たな歴史をスタートさせました。

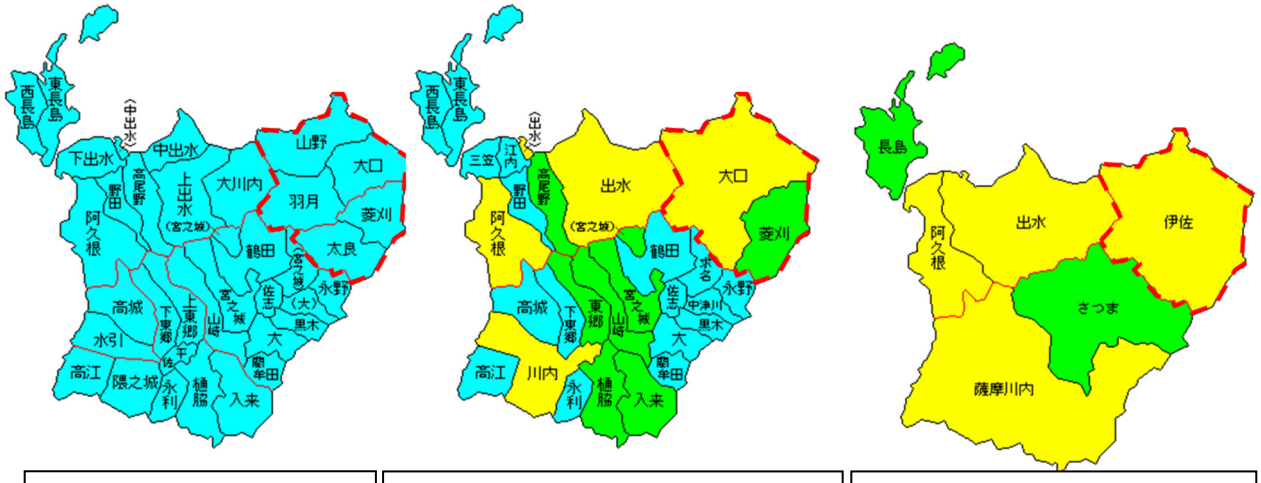


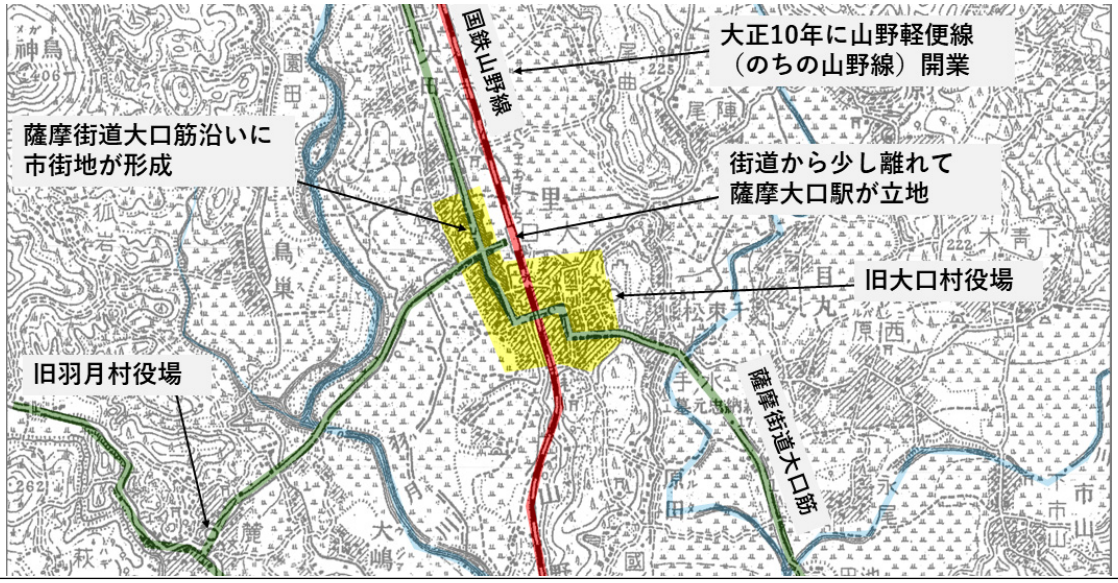
図　本市の合併の変遷（抜粋）

参考：鉄道とともに発展した伊佐市

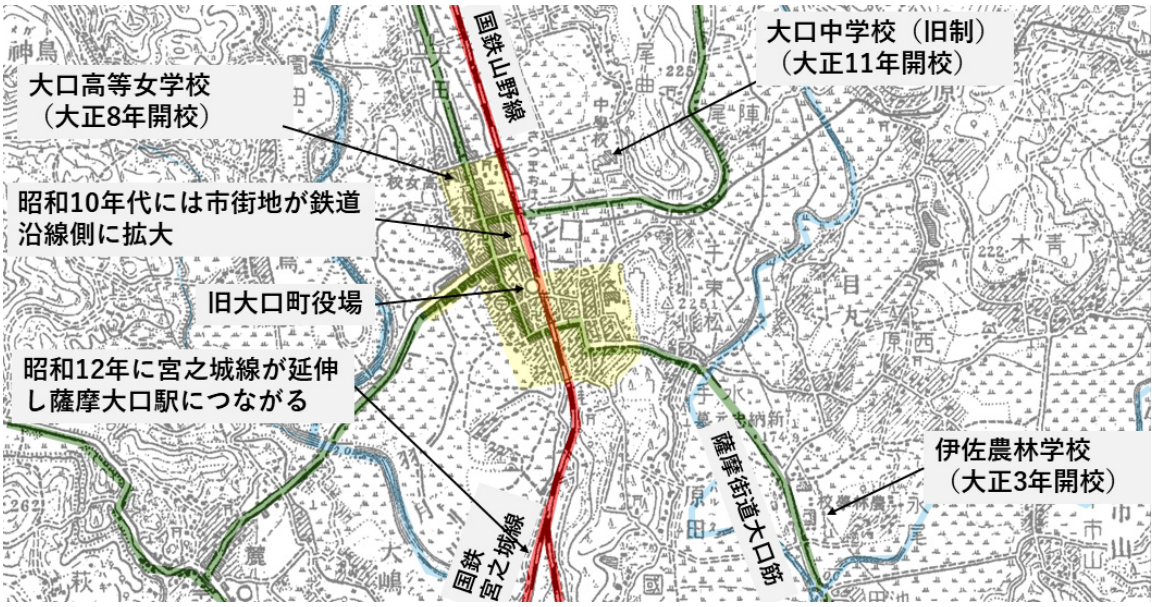
本市には、大正～昭和初期にかけて水俣と栗野をつなぐ国鉄山野線、大口と川内をつなぐ宮之城線が開業し、薩摩大口駅が結節点となり、山野駅、菱刈駅、湯之尾駅、西太良駅などが設置されていました。かつては、薩摩街道大口筋（大口中心商店街）沿いに市街地が形成されていました。鉄道の開通は、人・モノの動きを活発化させ、市街地が鉄道沿線に広がる等、地域の発展に大きく寄与しましたが、昭和 40 年代以降のモータリゼーションの進展や沿線人口の減少により、1987 年（昭和 62 年）に宮之城線、1988 年（昭和 63 年）に山野線が廃止されました。廃線跡は道路などとして利用され、現在も線形などに当時の面影が残っています。

過去 100 年間の大口市街地の変化

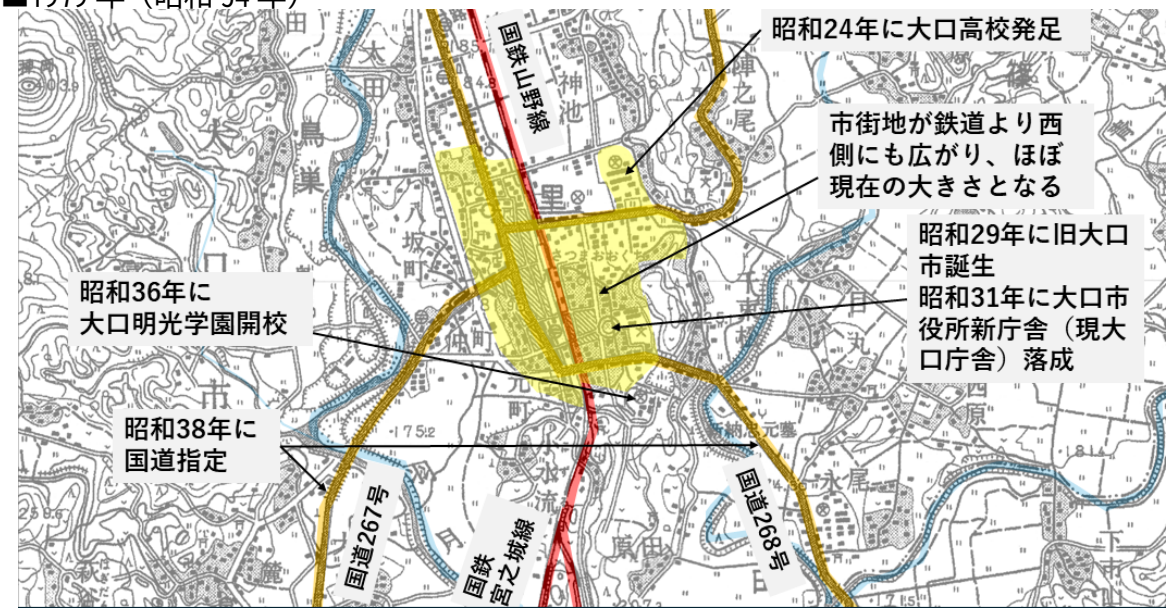
■1923 年（大正 12 年）



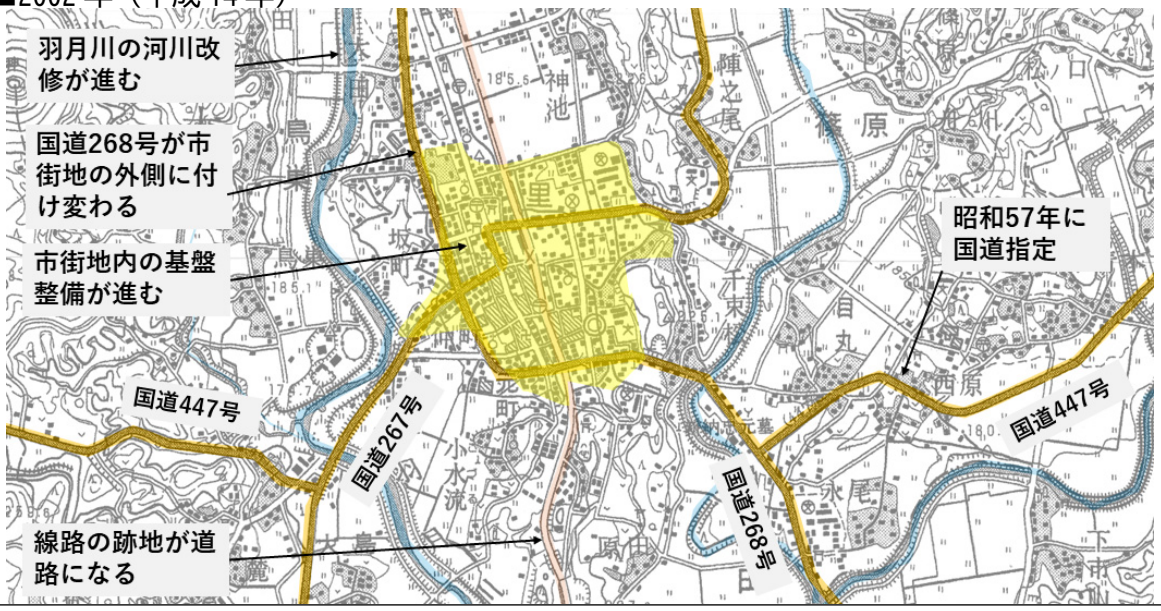
■1949 年（昭和 24 年）



■1979 年（昭和 54 年）



■2002 年（平成 14 年）



2．人口等の推移

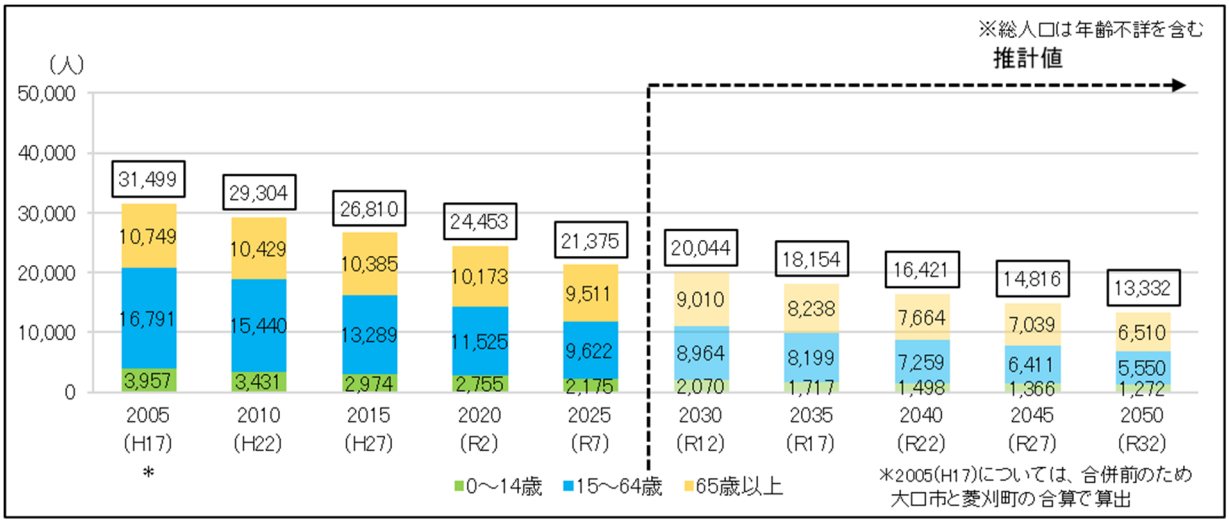
2-1 人口・世帯数の推移

○ 人口（年齢階層別）の推移

本市の総人口は、2005 年（平成 17 年）から減少の一途をたどっています。2025 年（令和 7 年）と比較して、2050 年（令和 32 年）には約 8,000 人減少し、現在の 6 割程度の人口になることが想定されます。総人口の減少率も上昇しつつあり、人口減少の加速が見込まれます。

年齢 3 区分別人口をみると、2025 年（令和 7 年）から 2050 年（令和 32 年）の間で、年少人口（15 歳未満）が約 900 人減少、生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満）が約 4,000 人減少、老年人口（65 歳以上）が約 3,000 人減少しており、全ての年齢区分が減少傾向にあります。

中でも、年少人口と生産年齢人口の減少率は継続的に非常に大きく、まちの担い手が急速に減少していくことが考えられます。



（出典：各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所）

図　人口の推移

表　５年前と比較した人口の増減率

	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)	2050 (R32)
総人口	－	−7.0%	−8.5%	−8.8%	−12.6%	−6.2%	−9.4%	−9.5%	−9.8%	−10.0%
0～14歳	－	−13.3%	−13.3%	−7.4%	−21.1%	−4.8%	−17.1%	−12.8%	−8.8%	−6.9%
15～64歳	－	−8.0%	−13.9%	−13.3%	−16.5%	−6.8%	−8.5%	−11.5%	−11.7%	−13.4%
65歳以上	－	−3.0%	−0.4%	−2.0%	−6.5%	−5.3%	−8.6%	−7.0%	−8.2%	−7.5%

（出典：各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所）

○ 世帯数

世帯数は、2005 年（平成 17 年）以降、減少を続けています。

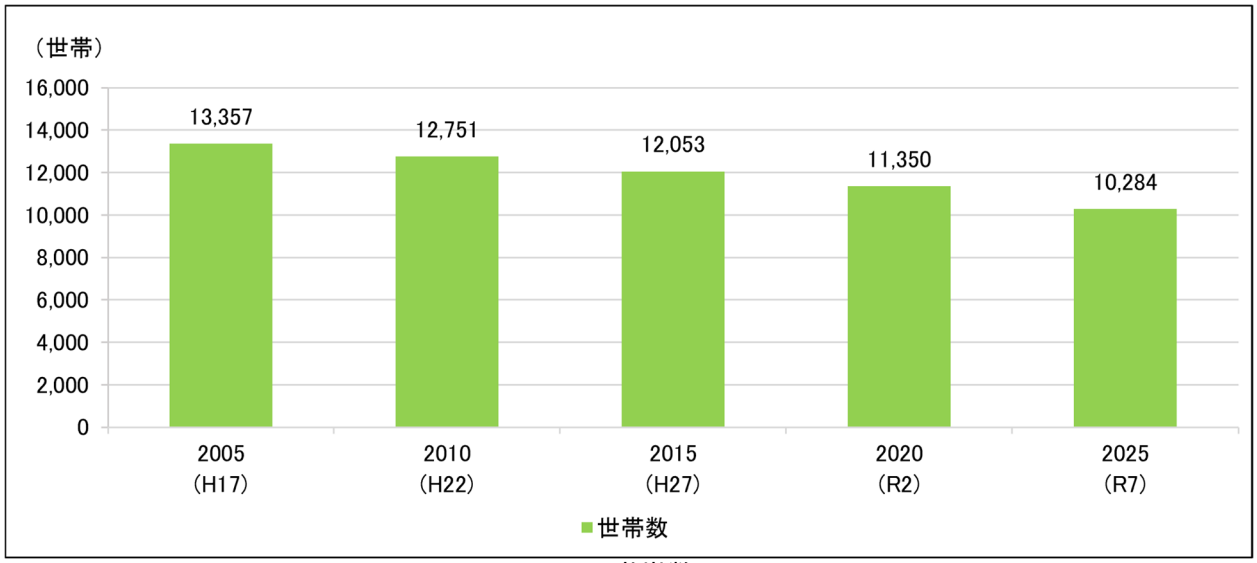


図　世帯数

（出典：各年国勢調査）

○ 世帯あたり人員

世帯あたり人員は、徐々に低下し、2025 年（令和 7 年）には 1.99 人/世帯となっています。

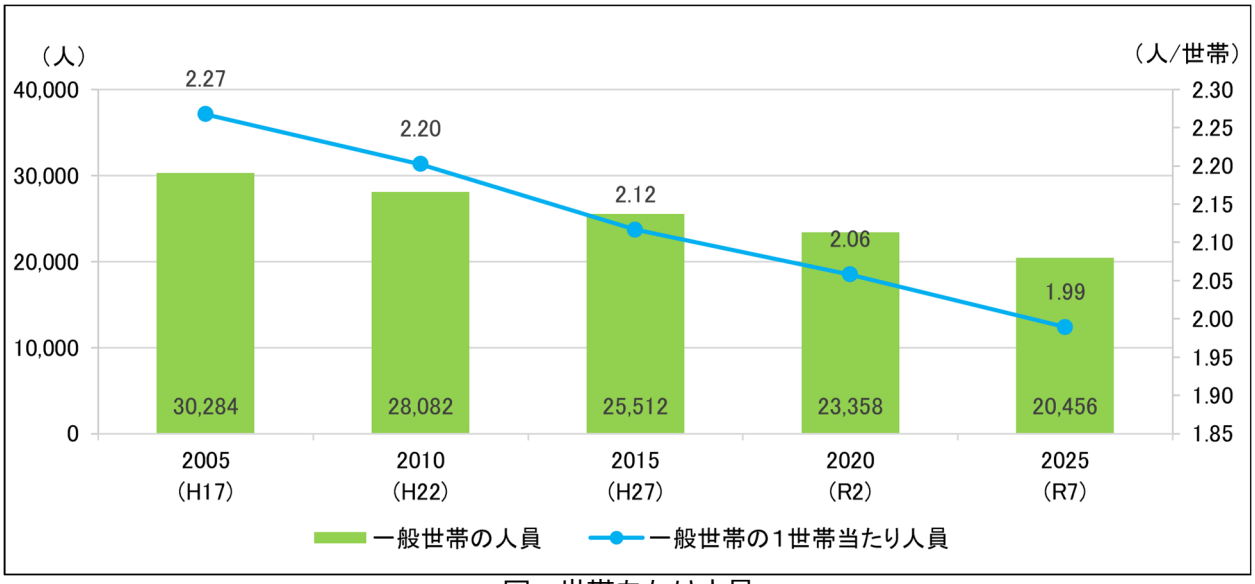


図　世帯あたり人員

（出典：各年国勢調査）

○ 人口密度

人口密度をみると、非線引き用途地域内の中心部の大口元町では 40 人/ha 以上 50 人/ha 未満、大口上町では 20 人/ha 以上 40 人/ha 未満となっており、市街地が形成されていることが分かります。

市街地を取り囲み、非線引き用途地域内外にまたがる大口里では人口密度が 10 人/ha 以上 20 人/ha 未満となっており、低密度な市街地が形成されています。

かつては、人口集中地区（DID）が非線引き用途地域内に指定され、人口密度の高い市街地が面的に広がっていましたが、1990 年（平成 2 年）を最後に現在は指定されている区域はありません。

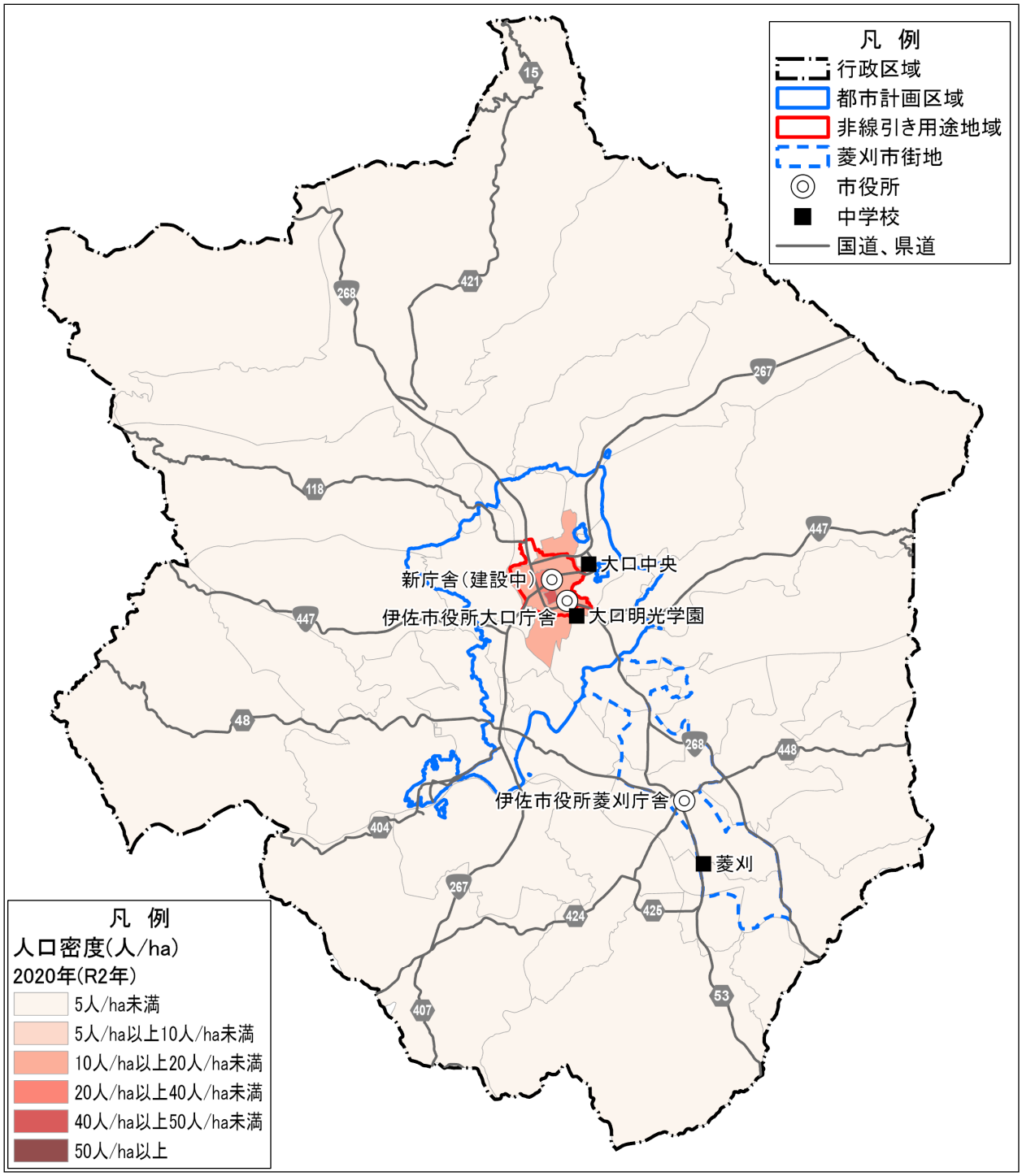


図　人口密度

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

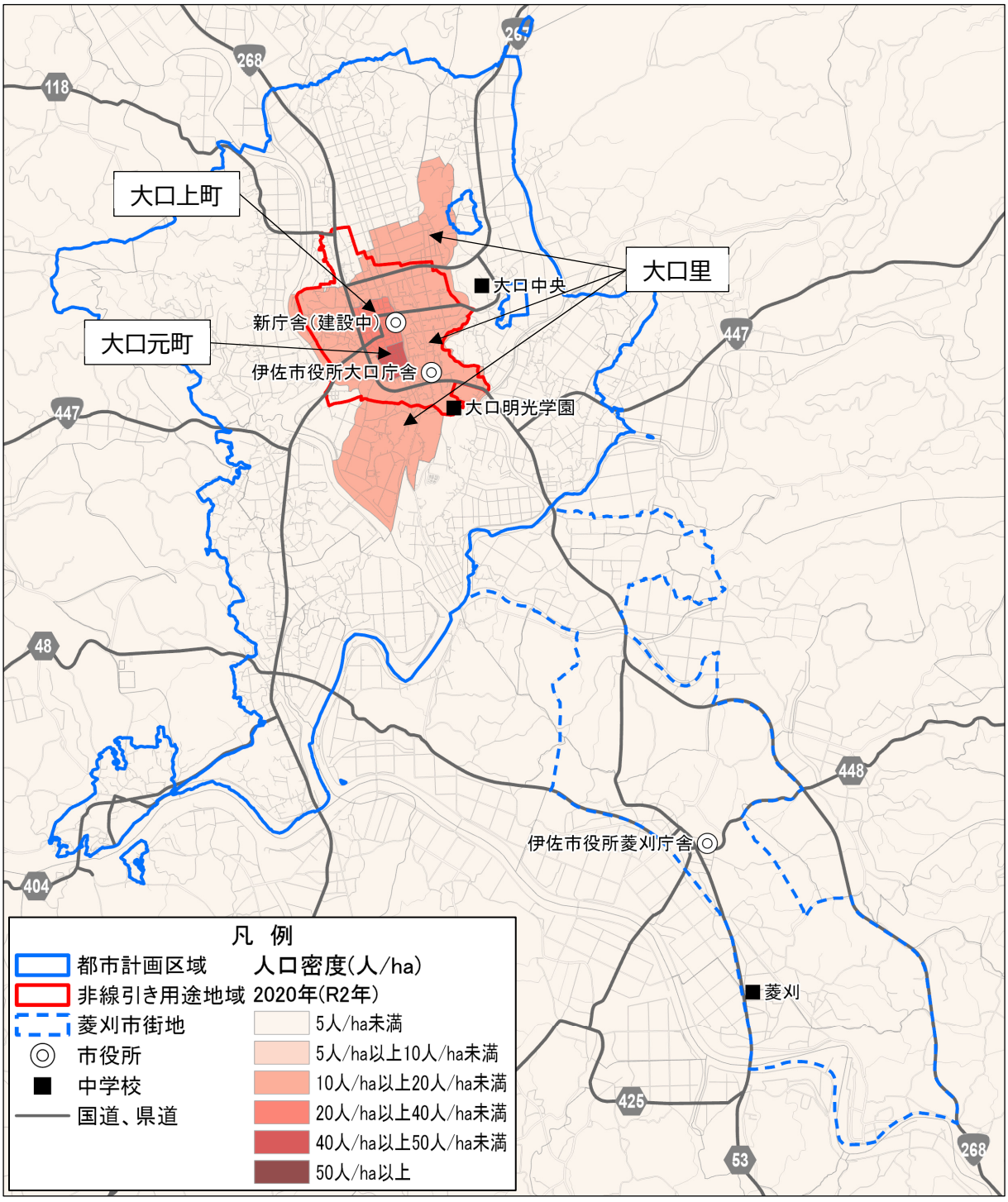


図　人口密度（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

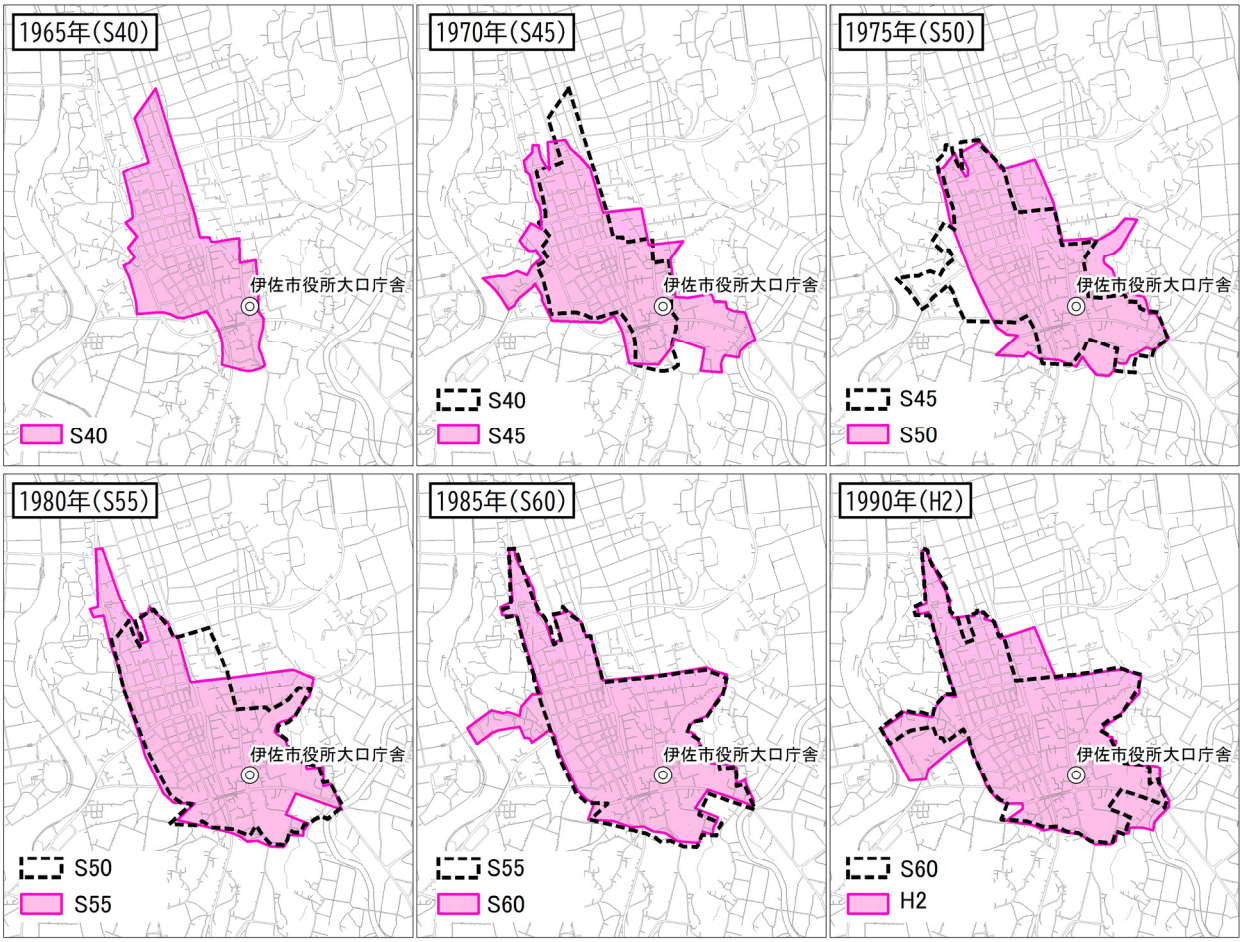


図　人口集中地区（DID）の変遷

（出典：各年国勢調査）

○ 地域別人口（小地域）

小地域ごとの人口をみると、大口市街地及び菱刈市街地で 1,000 人以上の人口を有する地域があります。また、都市計画区域東側の大口篠原や同区域の西側の大口下殿など、都市計画区域の外側でも 1,000 人以上の人口を有する地域があります。

地域別人口の推移をみると、2005 年(平成 17 年)以降、減少を続けています。

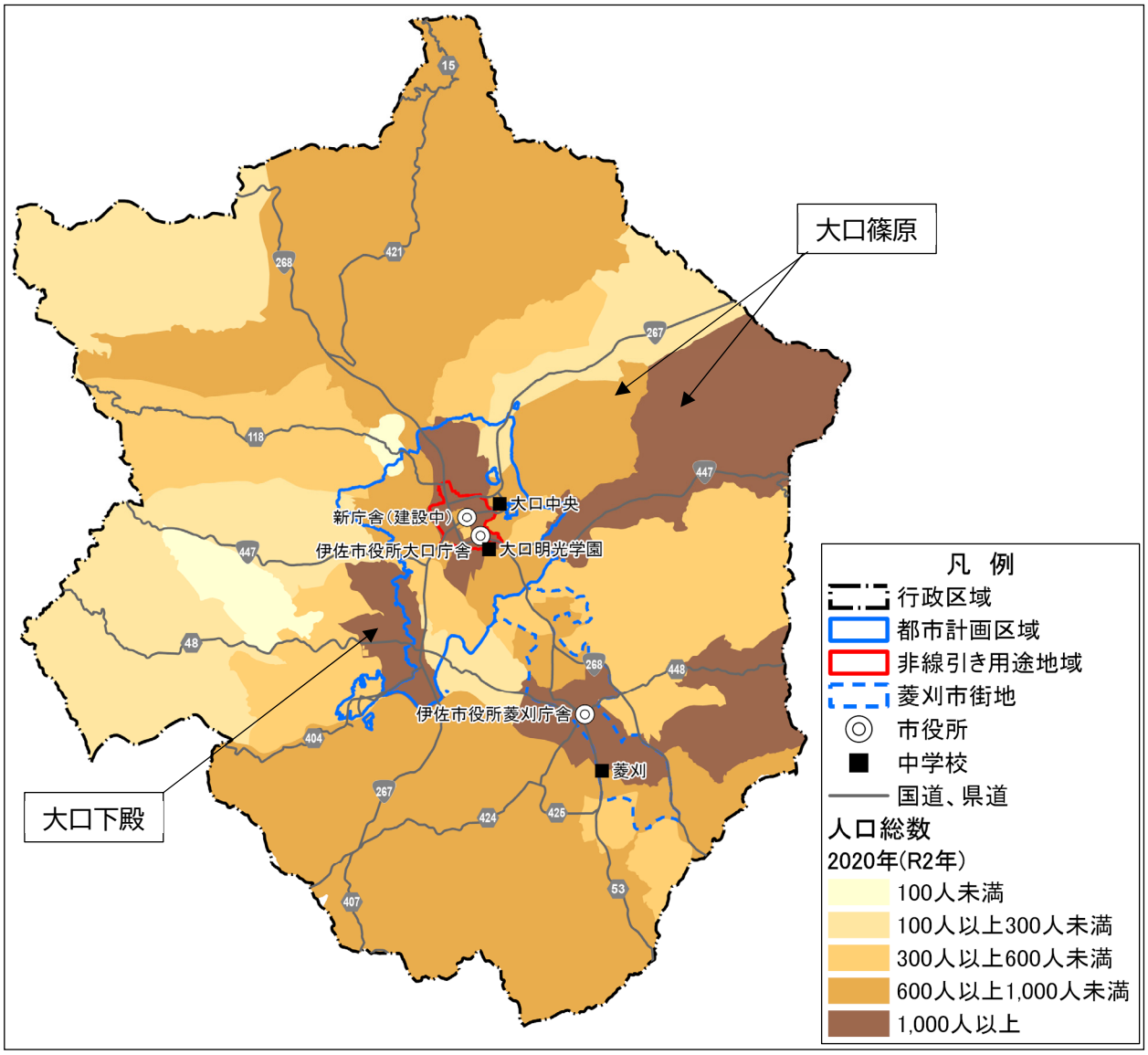


図　地域別人口　　（出典：2020 年（R2 年）国勢調査）

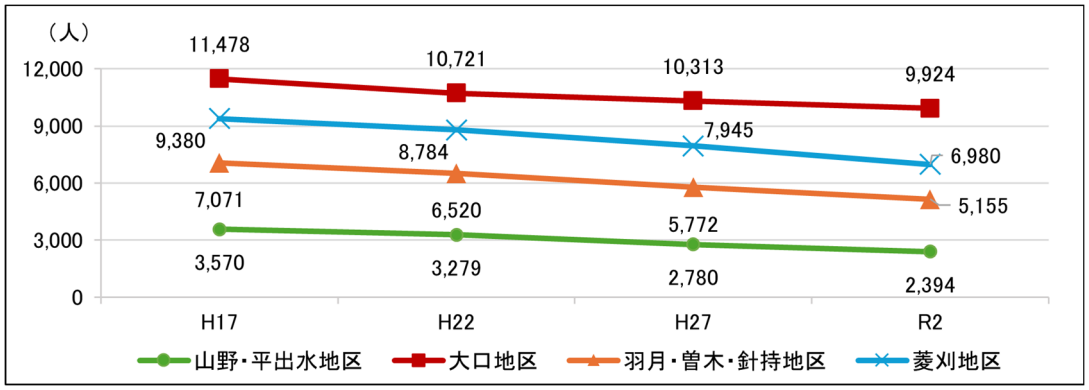


図　地域別人口の推移　　（出典：各年国勢調査）

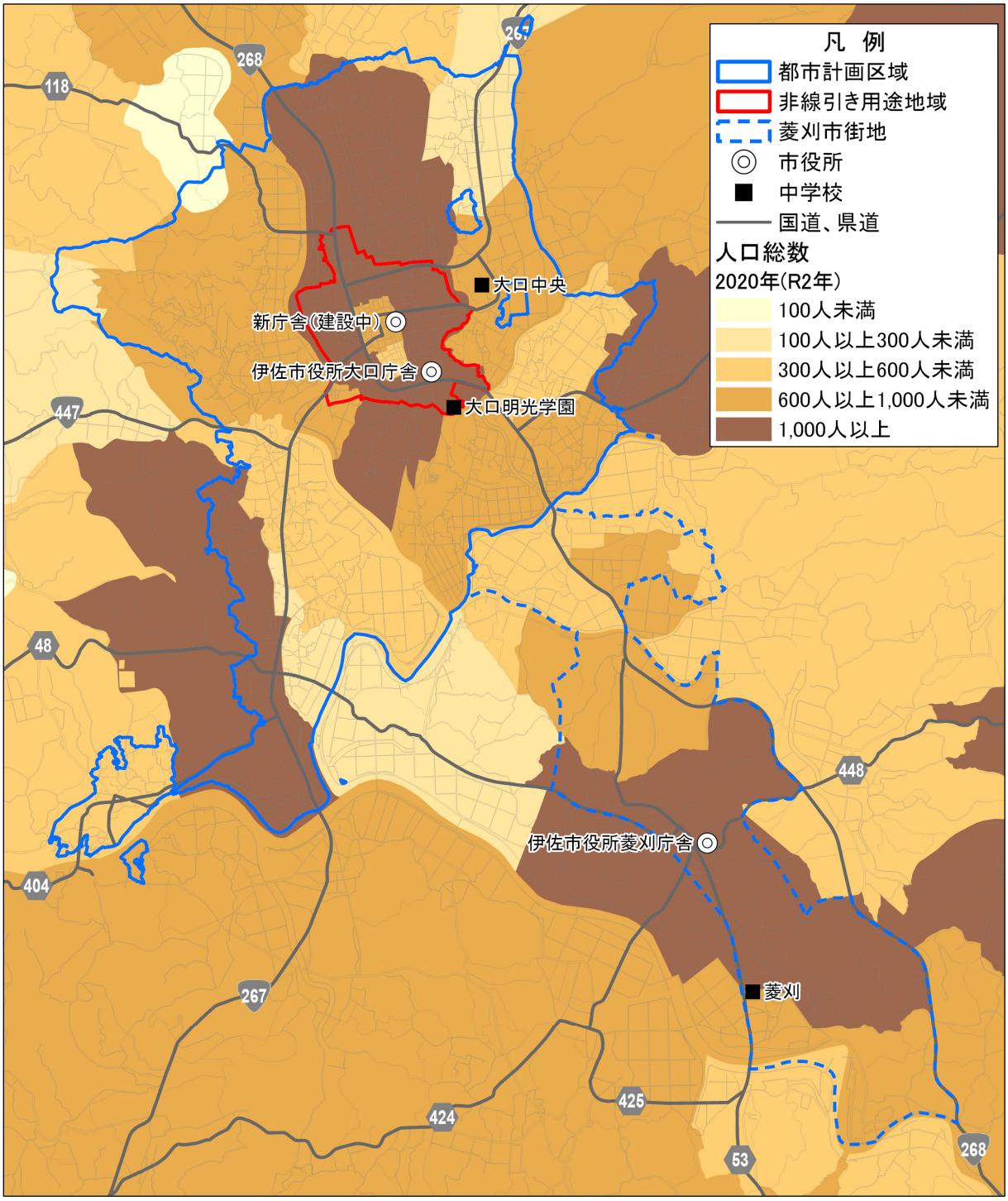


図　地域別人口（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2020 年（R2 年）国勢調査）

2005 年（平成 17 年）と 2020 年（令和 2 年）の本市の人口増減率・増減数をみると、人口増加のある地域はありません。非線引き用途地域内の中心部（大口元町や大口上町）、菱刈重留では比較的緩やかに人口減少が進んでいます。

一方、菱刈市街地（菱刈前目や菱刈川北）、山野・平出水地区（大口山野や大口小木原）では人口減少率、人口減少数ともに大きくなっており、人口が大幅に減っていることが分かります。

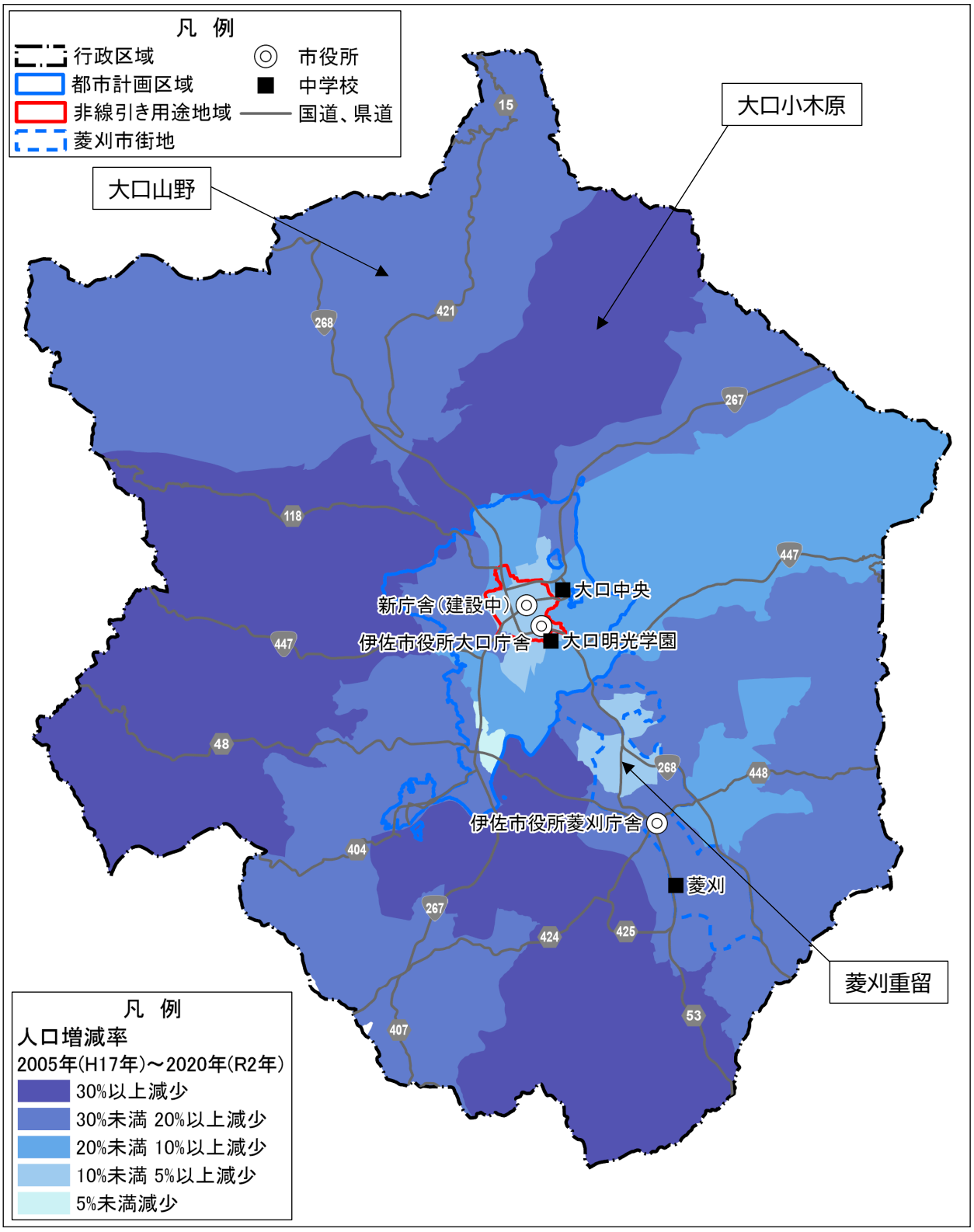


図　地域別人口増減率（2005 年（H17 年）～2020 年（R2 年））

（出典：2005 年（H17 年）、2020 年（R2 年）国勢調査）

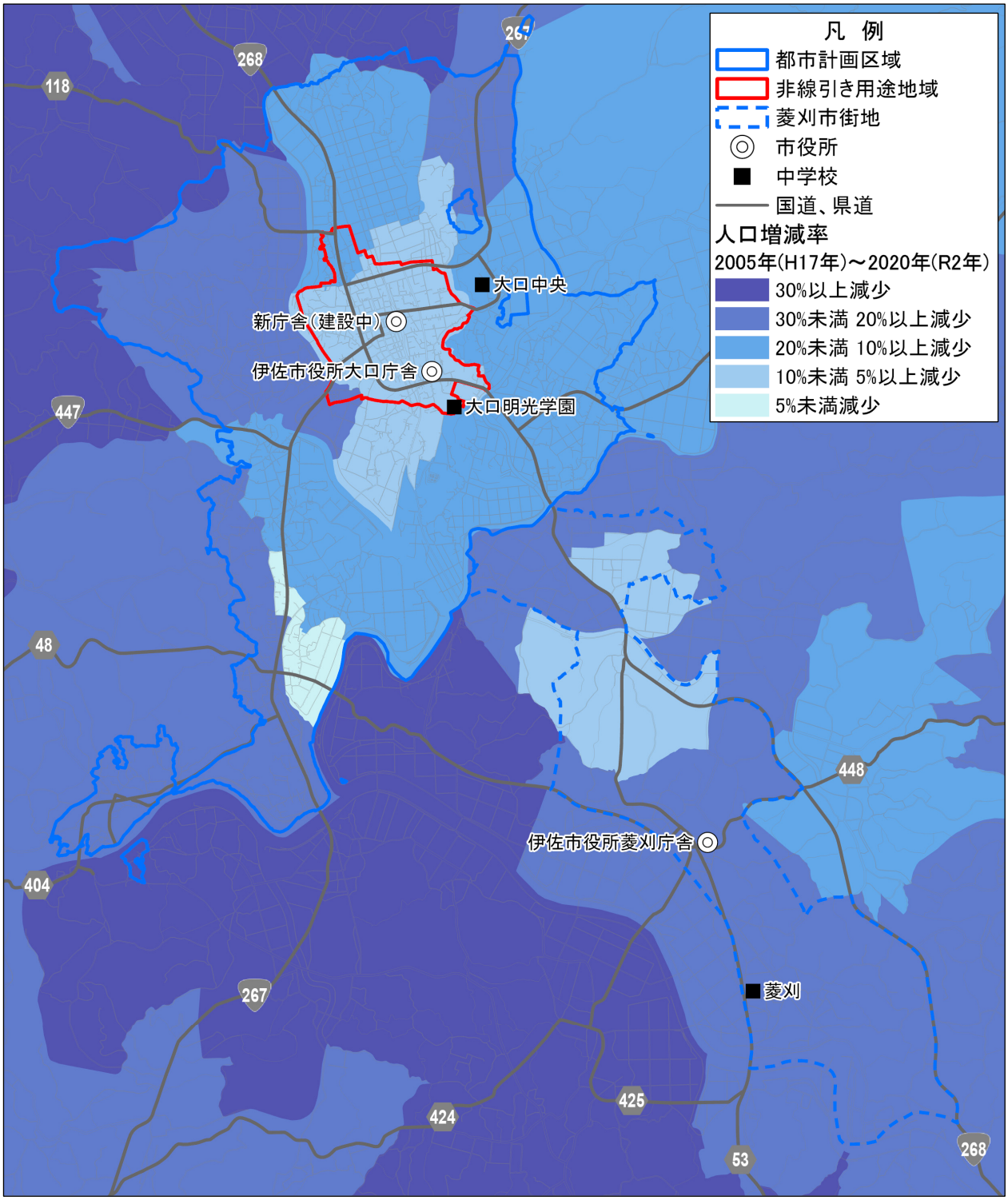


図　地域別人口増減率（2005 年（H17 年）～2020 年（R2 年））（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2005 年（H17 年）、2020 年（R2 年）国勢調査）

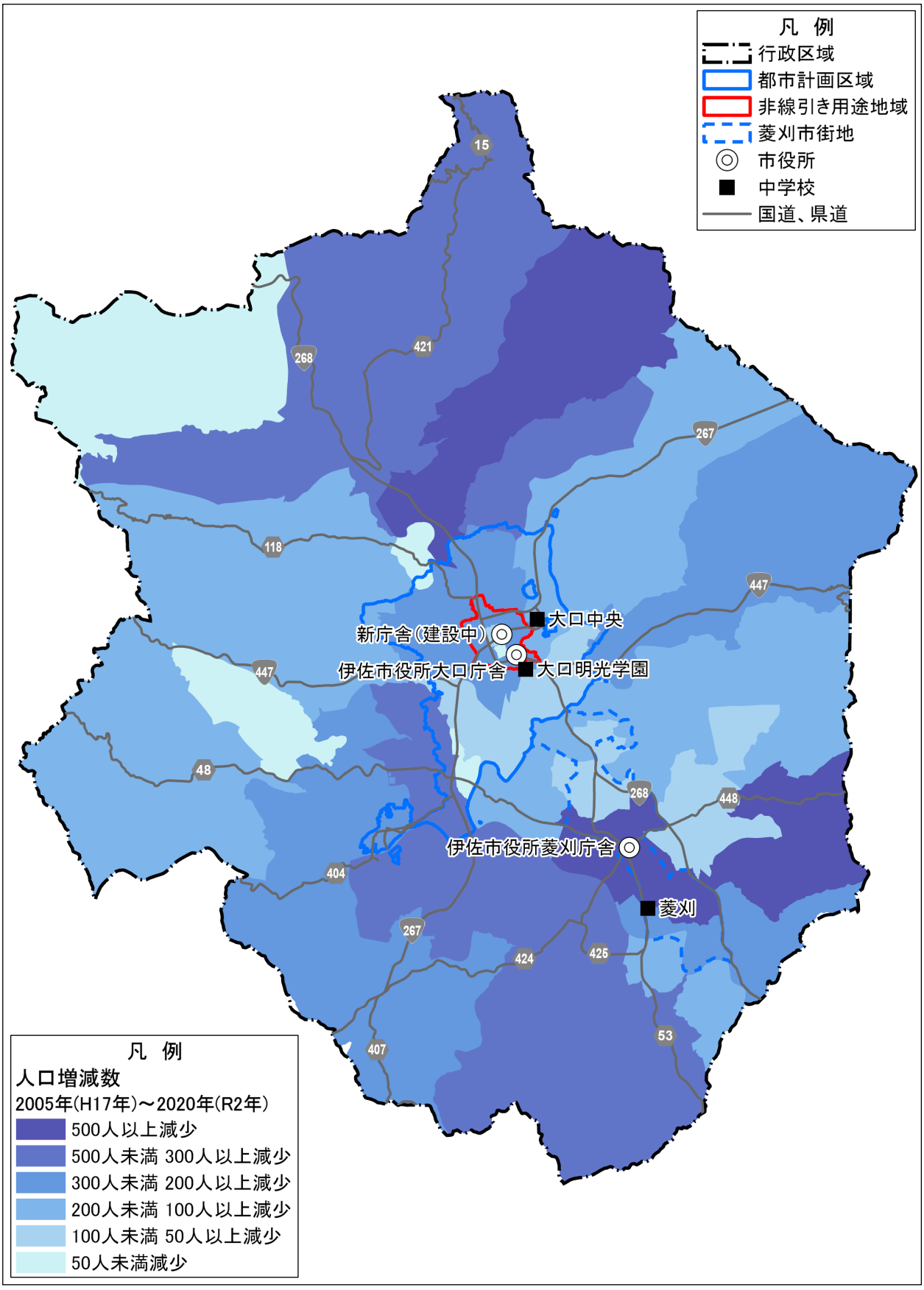


図　地域別人口増減数（2005 年（H17 年）～2020 年（R2 年））

（出典：2005 年（H17 年）、2020 年（R2 年）国勢調査）

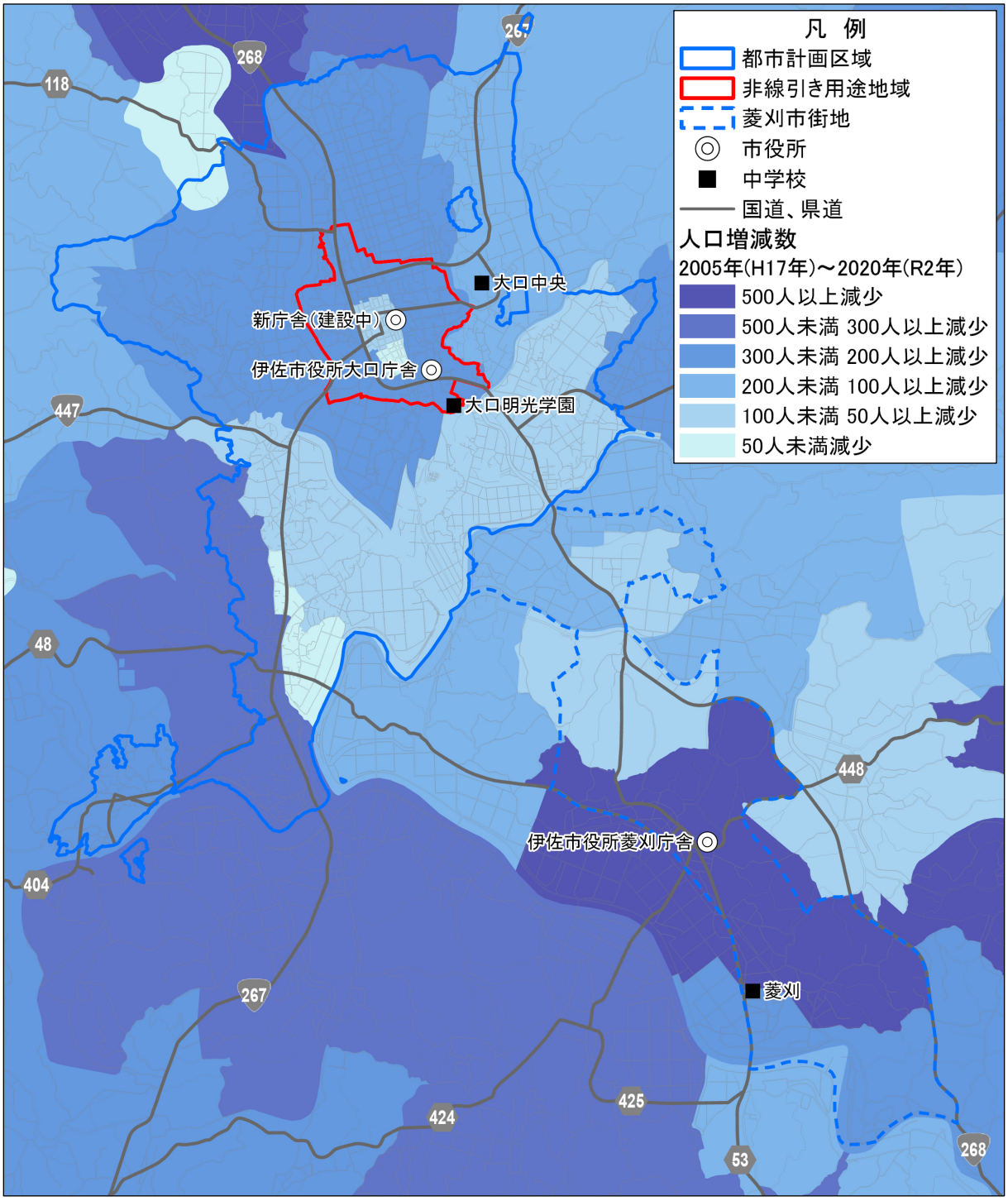


図　地域別人口増減数（2005 年（H17 年）～2020 年（R2 年））（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2005 年（H17 年）、2020 年（R2 年）国勢調査）

○ 高齢化率の推移

高齢者（65 歳以上）人口の割合の推移をみると、2005 年（平成 17 年）時点で高齢化率が 3 割を超えており、2020 年（令和 2 年）には 4 割を超えています。引き続き高齢化は進み、2050 年（令和 32 年）には人口の 5 割近くを占めると予測されています。

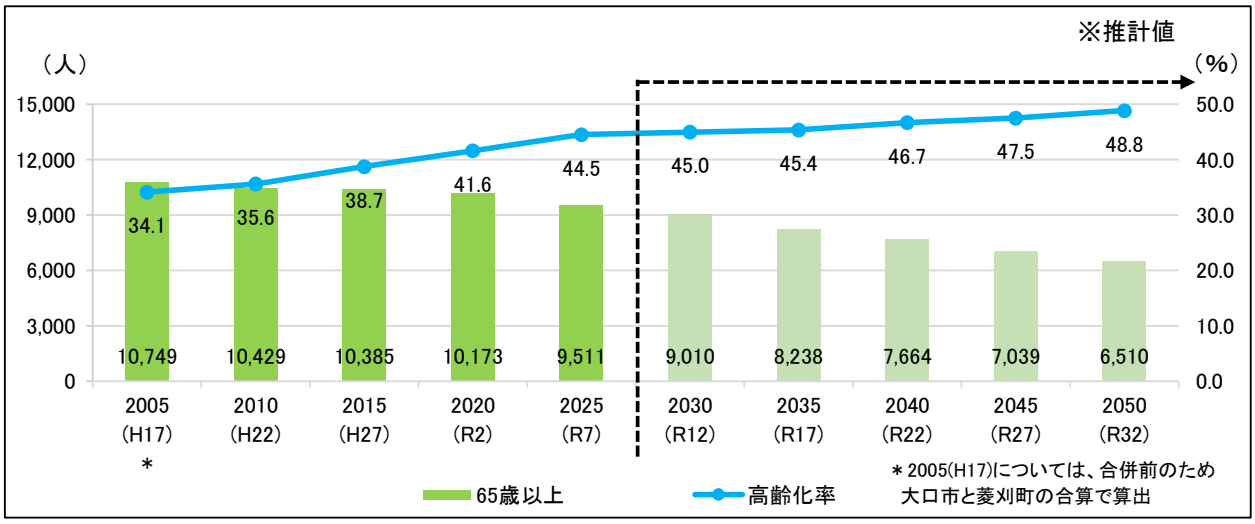


図　高齢化率の推移

（出典：各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所）

○ 人口動態（自然増減、社会増減）

人口動態をみると、自然増減、社会増減を合わせ、概ね年間 500 人前後マイナス状態が続いています。

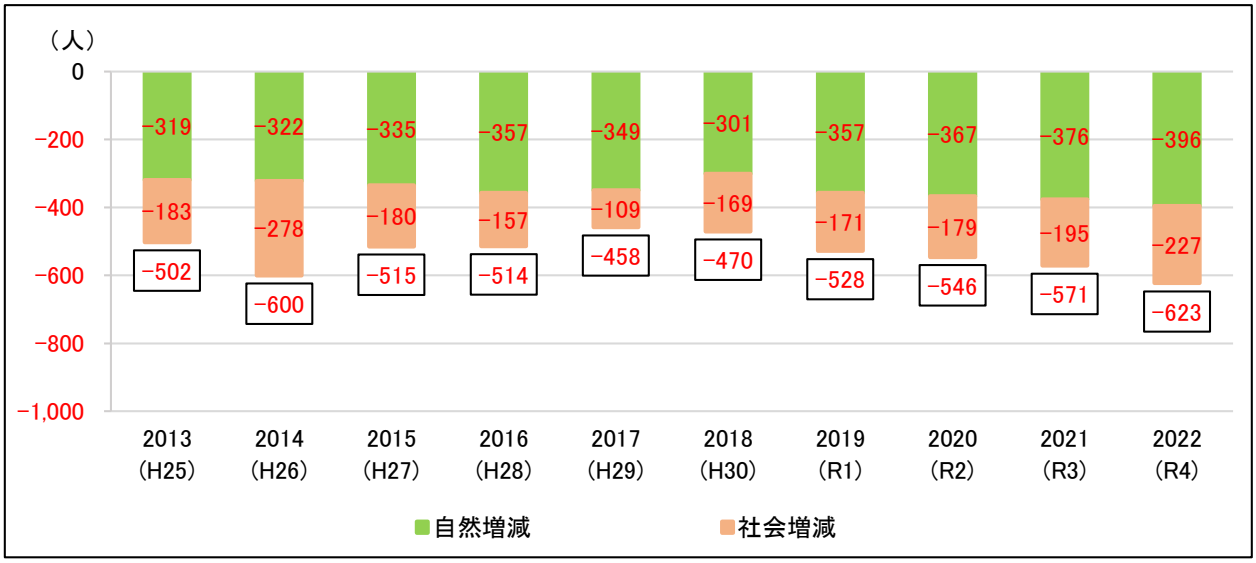


図　人口動態の推移

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

3．通勤・通学の状況

市外への通勤・通学者数は、隣接する湧水町、さつま町、霧島市が多くなっています。流出先については 2005 年（平成 17 年）～2020 年（令和 2 年）の間、湧水町が最も多くなっており、流出率は約 3%と横ばいですが、流出者数は約 1 割（58 人）減少しています。

表　主な流出先

流出先	流出先														
	第1位			第2位			第3位			第4位			第5位		
	市町村名	流出者数	流出率	市町村名	流出者数	流出率	市町村名	流出者数	流出率	市町村名	流出者数	流出率	市町村名	流出者数	流出率
		人	%		人	%		人	%		人	%		人	%
平成17年	湧水町	480	3.0	さつま町	230	1.4	鹿児島市	143	0.9	出水市	122	0.8	横川町	104	0.7
平成22年	湧水町	462	3.2	さつま町	302	2.1	霧島市	298	2.1	出水市	148	1.0	鹿児島市	116	0.8
平成27年	湧水町	411	3.1	さつま町	297	2.3	霧島市	276	2.1	出水市	146	1.1	鹿児島市	135	1.0
令和2年	湧水町	422	3.0	さつま町	286	2.1	霧島市	282	2.0	出水市	168	1.2	鹿児島市	112	0.8

（出典：各年国勢調査）

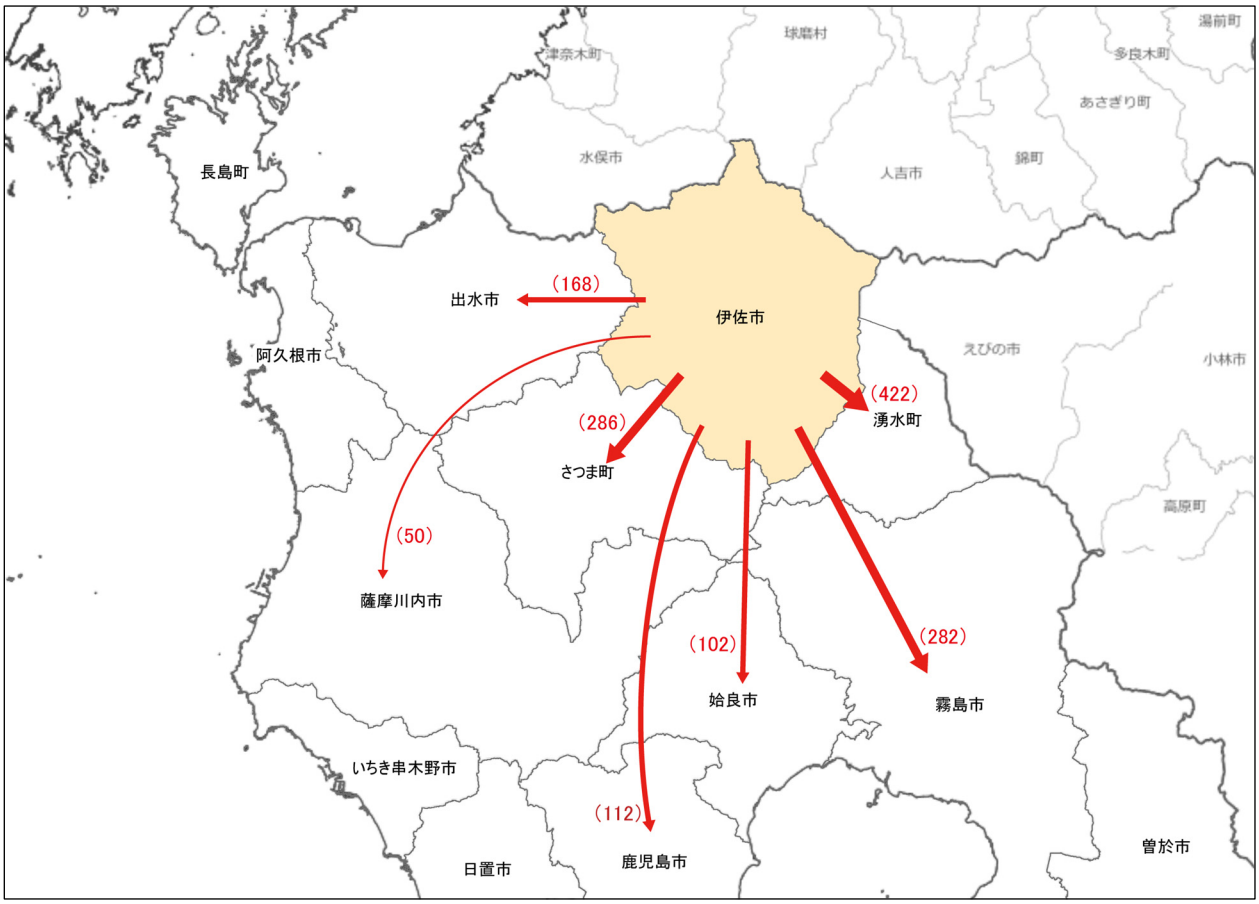


図　主な流出先（2020 年（R2 年））

（出典：2020 年（R2 年）国勢調査）

市外からの通勤・通学者数は、流出先と同様に隣接する湧水町が最も多く、2005 年（平成 17 年）と 2020 年（令和 2 年）を比較すると流入率は 2.9%から 2.6%へとやや低下し、流入者数は約 2 割（97 人）減少しています。

表　主な流入元

流入先	流入元														
	第1位			第2位			第3位			第4位			第5位		
	市町村名	流入者数	流入率	市町村名	流入者数	流入率	市町村名	流入者数	流入率	市町村名	流入者数	流入率	市町村名	流入者数	流入率
		人	%		人	%		人	%		人	%		人	%
平成17年	湧水町	455	2.9	さつま町	203	1.3	鹿児島市	110	0.7	横川町	87	0.6	姶良町	79	0.5
平成22年	湧水町	402	2.9	霧島市	202	1.4	さつま町	161	1.1	姶良市	127	0.9	出水市	119	0.8
平成27年	湧水町	372	2.9	霧島市	217	1.7	さつま町	155	1.2	姶良市	137	1.1	出水市	134	1.0
令和2年	湧水町	358	2.6	霧島市	233	1.7	姶良市	162	1.2	さつま町	160	1.2	出水市	142	1.0

（出典：各年国勢調査）

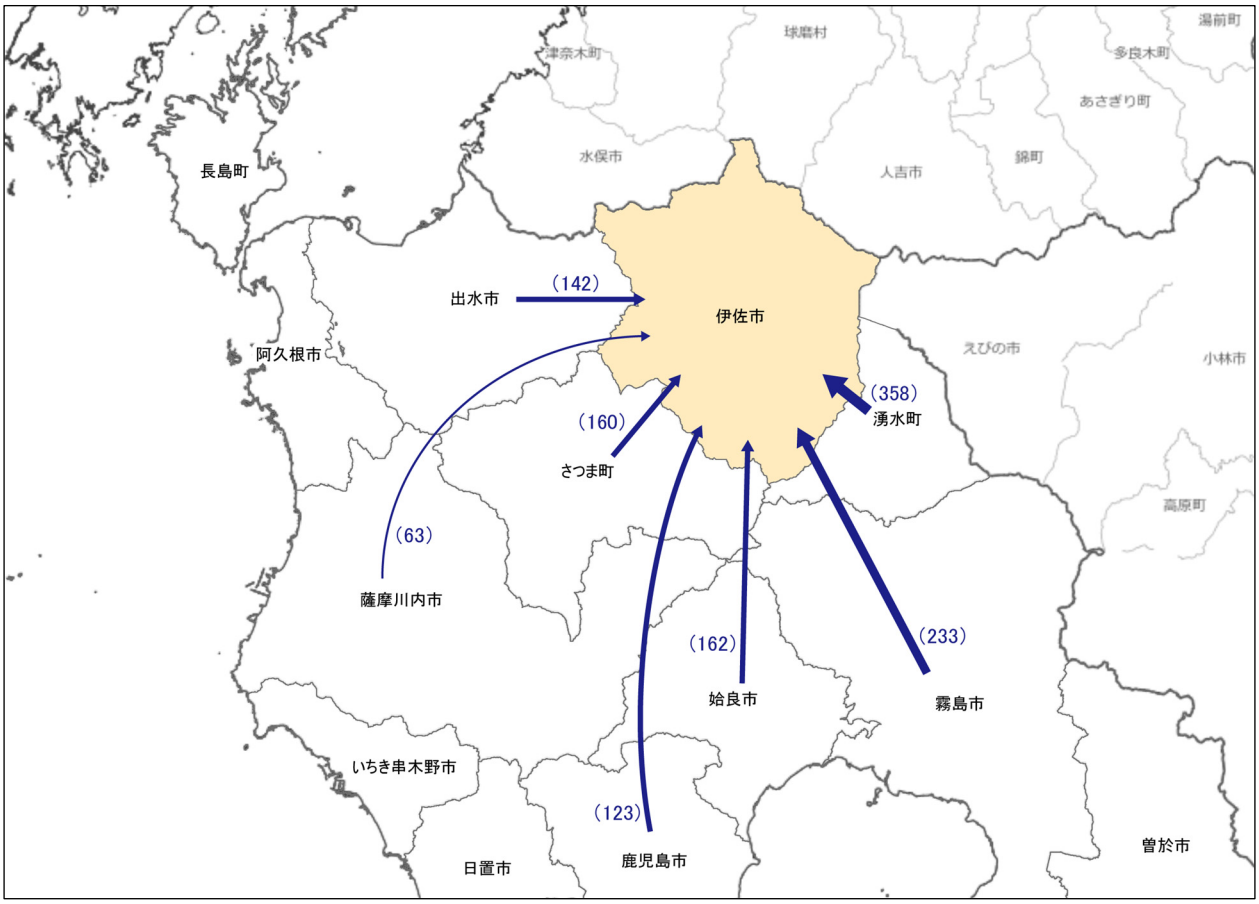


図　主な流入元（2020 年（R2 年））

（出典：2020 年（R2 年）国勢調査）

本市の昼夜間人口と通勤、通学人口の状況を鹿児島県内の市町村の状況と比較し、都市の類型化を行うと、本市は従業地又は通学地が自市内である者の比率が県平均に比べやや高く、昼夜間人口比率が低い特徴を持ち、比較的多様な都市性格を持つ「独立型」都市として位置づけられ、1都市で、ある程度独立した生活圏を形成しているものと考えられます。

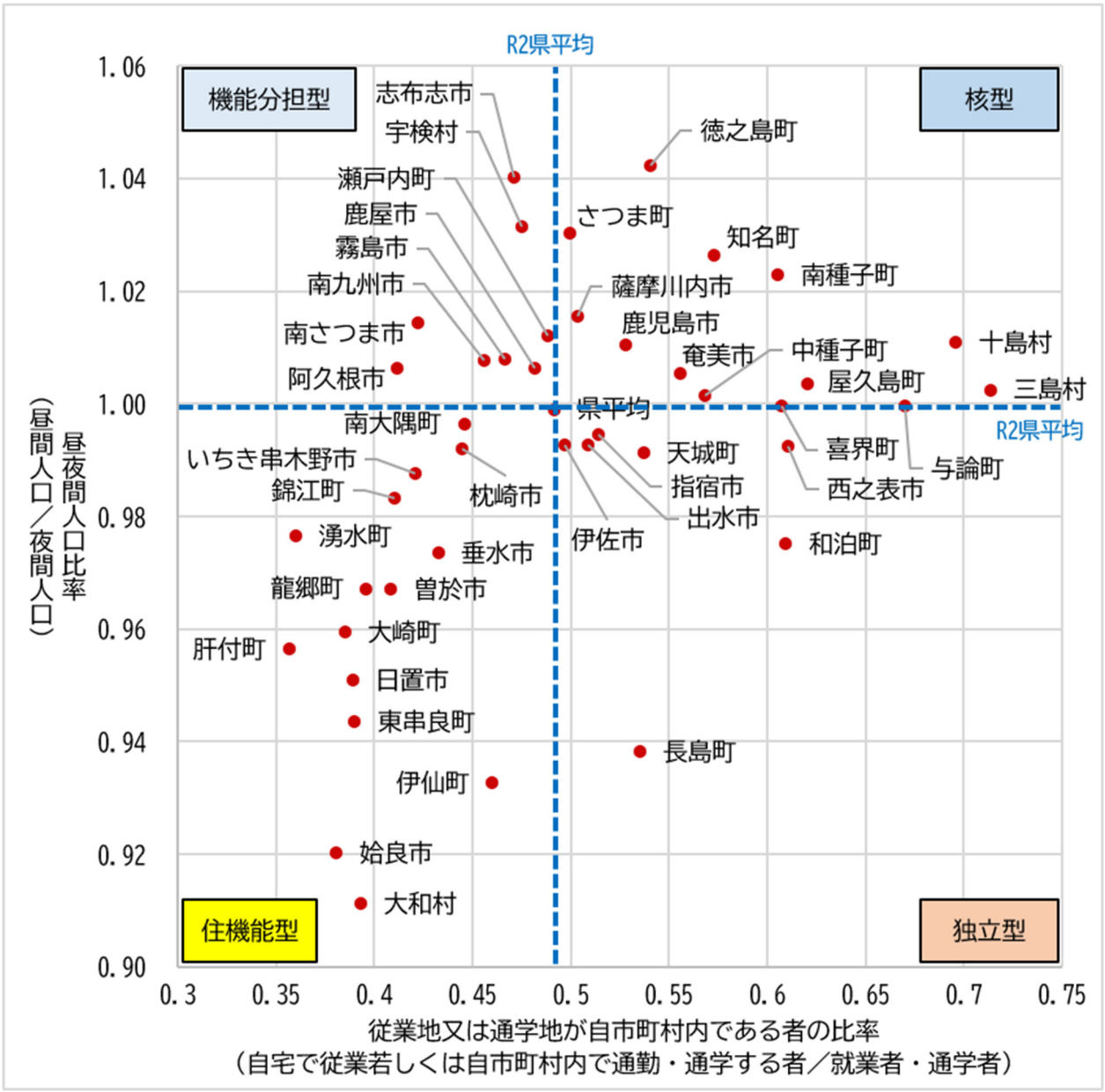


図　従業地又は通学地が自市町村内である者の比率、昼夜間人口比率（鹿児島県内）

（出典：2020年（R2年）国勢調査）

※都市性格概要

核　　型：自市町村内で働く人が多く、就業・就学者を含めた昼間の人口が多い都市であり、生活圏における中心都市として機能
独　立　型：自市町村内で働く人は多いが、昼間の人口は多くない都市であり、1都市である程度独立した生活圏を形成
住機能型：自市町村内で働く人が少なく、夜間の人口が多い都市であり、周辺都市等のベッドタウンとして機能
機能分担型：自市町村内で働く人は少ないが、昼間の人口が多い都市であり、職等の機能に特化

4．産業の状況

4-1 産業別就業者数

本市の産業別就業者数の構成について、鹿児島県と比較すると、第一次産業と第二次産業の割合が高く、第三次産業は低くなっています。

就業者数はいずれも減少していますが、第一次産業の就業者数は 2005 年（平成 17 年）から 2020 年（令和 2 年）までの間に約 1,000 人減少、約 65%になっており、他の 2 つの産業と比較して減少率が最も大きくなっています。

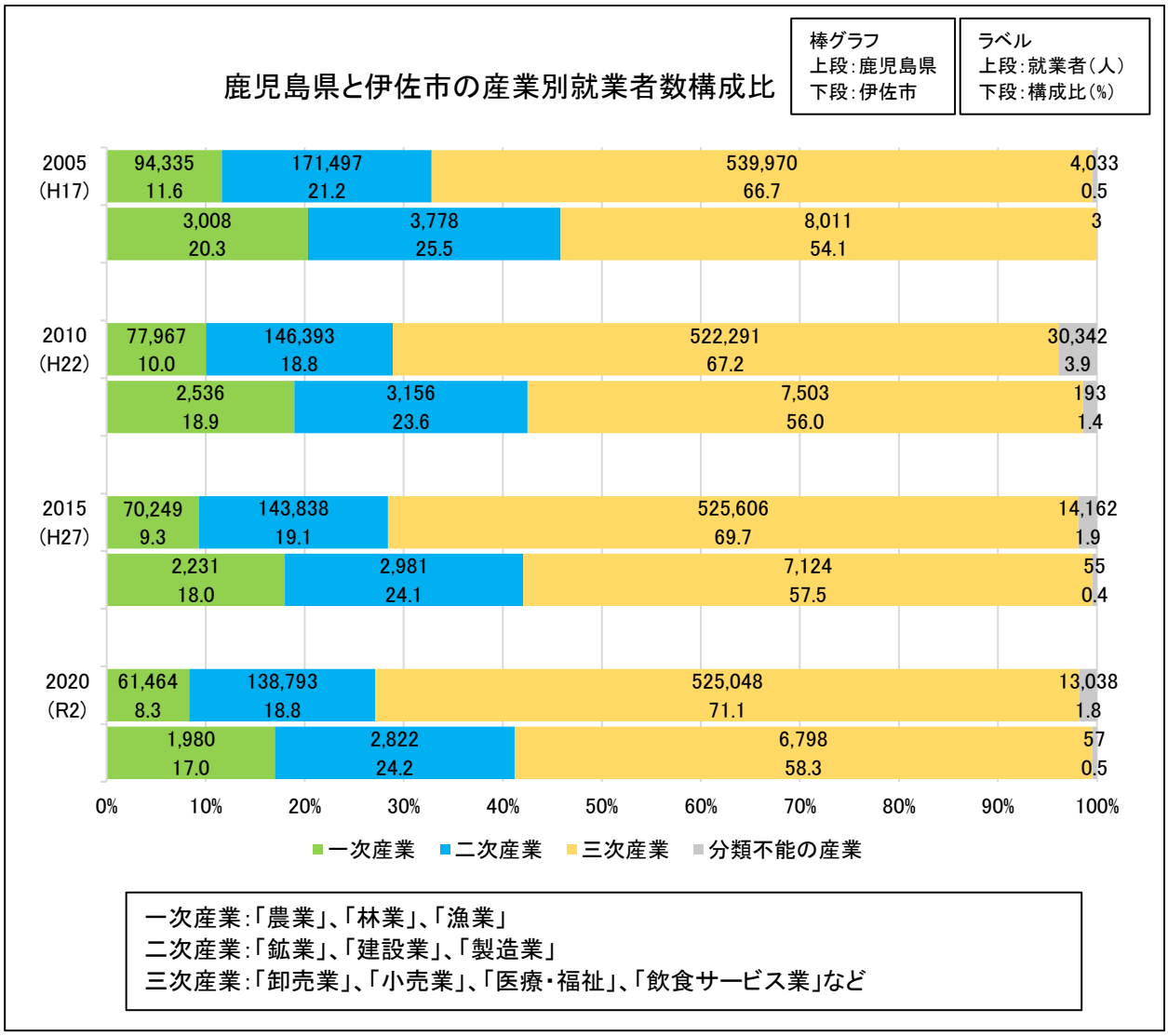


図　鹿児島県と伊佐市の産業別就業者数構成比の推移

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査、各年国勢調査）

産業別販売額は、2012 年（平成 24 年）から 2021 年（令和 3 年）までの間に、すべての産業で増加しています。特に増加したのは第二次産業（526 億円（86.7%）増）で、第一次産業（49 億円（44.1%）増）、第三次産業（73 億円（13.1%）増）に比べて大幅に増加し、産業別構成比では全体の約 6 割を占めています。

いずれの産業も就業者が減少しているにもかかわらず販売額が増加していることから、高付加価値化や省力化が進んでいると考えられます。

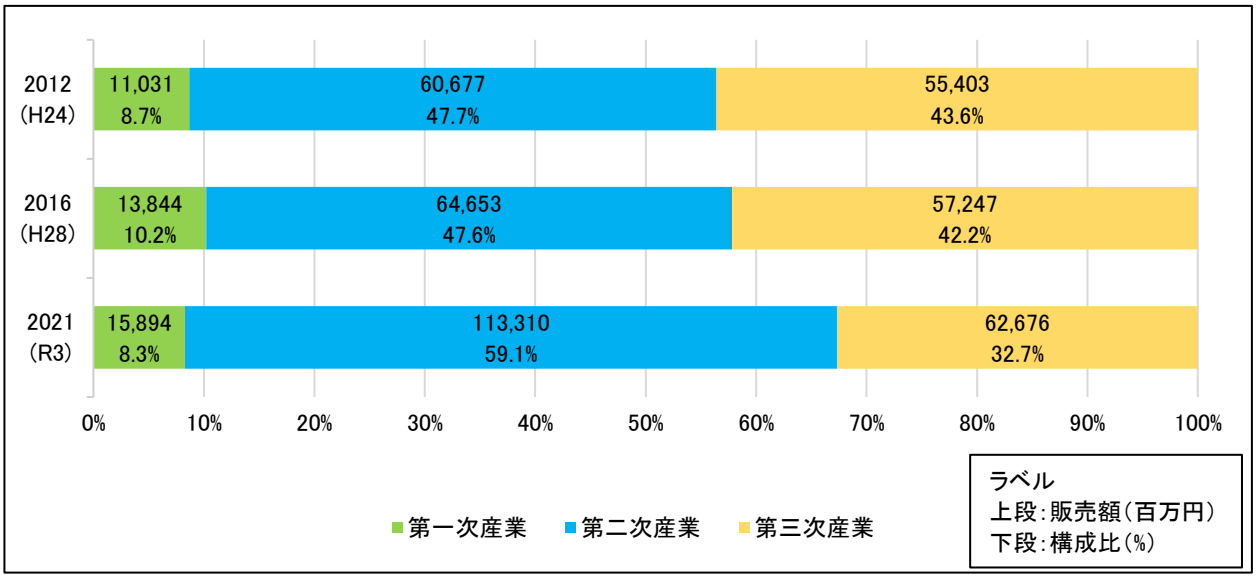


図　産業別販売額の推移

（出典：各年経済センサス-活動調査）

4-2 農業

本市の農家数については、これまで減少し続けています。2025 年（令和 7 年）と 2005 年（平成 17 年）を比較すると半数以下となっており、販売農家数は 1,000 戸以上減少しています。

経営耕地面積についても減少傾向にあり、2025 年（令和 7 年）と 2005 年（平成 17 年）を比較すると約 25%減少しています。中でも特に畑の減少率は高く、2005 年（平成 17 年）に比べ半分以下の面積となっています。

農家数の減少と比較して経営耕地面積の減少が緩やかであることを踏まえると、農地の集積・集約化が進んでいると考えられます。

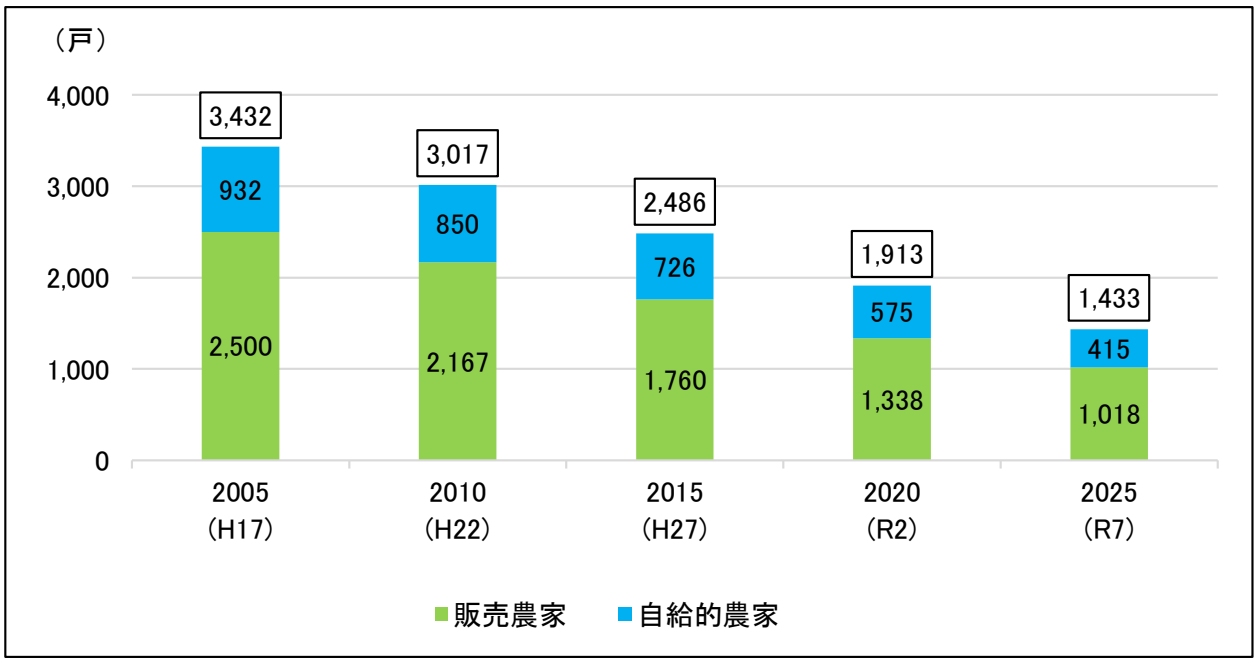


図　農家数の推移

（出典：農林業センサス）

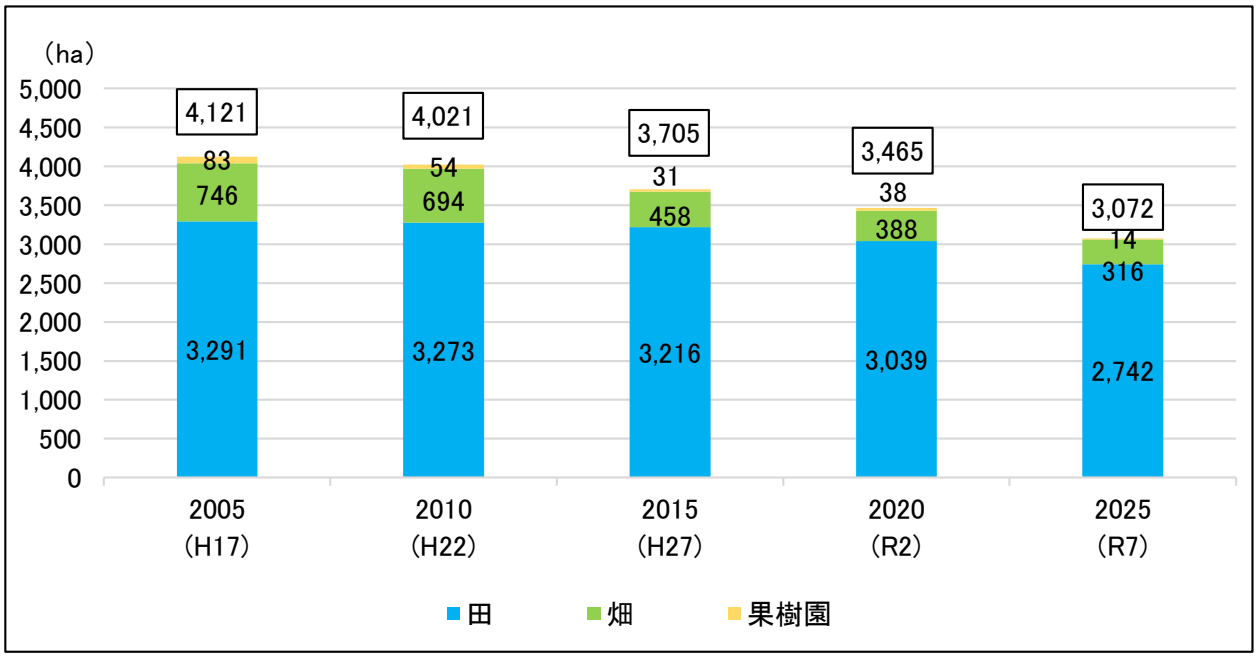


図　経営耕地面積の推移

（出典：農林業センサス）

農業産出額については、2014 年（平成 26 年）から 2024 年（令和 6 年）まで年毎（暦年）、分類別では増減があるものの、長期的、合計額では増加傾向にあります。部門別にみると耕種に比べ畜産の産出額が高く、さらに畜産部門を分類別にみると、産出額が最も多いのが豚、次いで肉用牛の順になっています。豚の産出額は群を抜いて多いものの年度毎に変動している状況であり、肉用牛は増加傾向にあったものの 2024 年（R6 年）に減少、ブロイラーは大幅な増加傾向にあります。耕種の分類別では、米の産出額が最も多くなっており、農業産出額全体でみると豚に次いで 2 番目となっていますが、農家数や経営耕地面積は減少傾向にあります。

表　農業産出額

	耕種（千万円）										畜産（千万円）								
	米	麦類	雑穀	豆類	いも類	野菜	果実	花き	工芸農作物	その他の作物	肉用牛	生乳	生乳以外の乳用牛	豚	鶏卵	ブロイラー	その他の畜産物	加工農産物	合計
2014（H26）	232	0	0	1	4	112	9	7	16	4	280	29	3	834	0	67	0	1	1,599
2015（H27）	257	0	0	2	4	123	7	7	13	3	300	31	3	806	0	69	0	2	1,627
2016（H28）	273	0	0	2	4	139	10	7	16	4	355	30	4	788	0	67	0	2	1,700
2017（H29）	287	－	0	2	4	135	9	7	17	－	347	29	5	909	0	74	0	2	1,831
2018（H30）	248	－	0	2	4	127	9	7	16	－	345	29	6	880	0	80	0	2	1,757
2019（R1）	295	－	0	3	4	136	8	5	14	－	380	30	5	667	38	157	0	3	1,746
2020（R2）	296	－	0	2	4	145	5	5	12	－	340	31	4	675	40	158	0	2	1,719
2021（R3）	243	－	0	2	4	132	6	5	12	－	366	31	3	709	46	166	0	3	1,730
2022（R4）	234	0	0	3	5	131	6	6	10	1	367	30	3	716	46	201	0	2	1,760
2023（R5）	250	0	0	4	5	139	6	6	9	1	366	30	2	716	64	241	0	2	1,842
2024（R6）	488	0	0	1	9	112	8	－	7	－	260	38	3	989	－	209	－	1	2,129

（出典：市町村別農業産出額（推計））

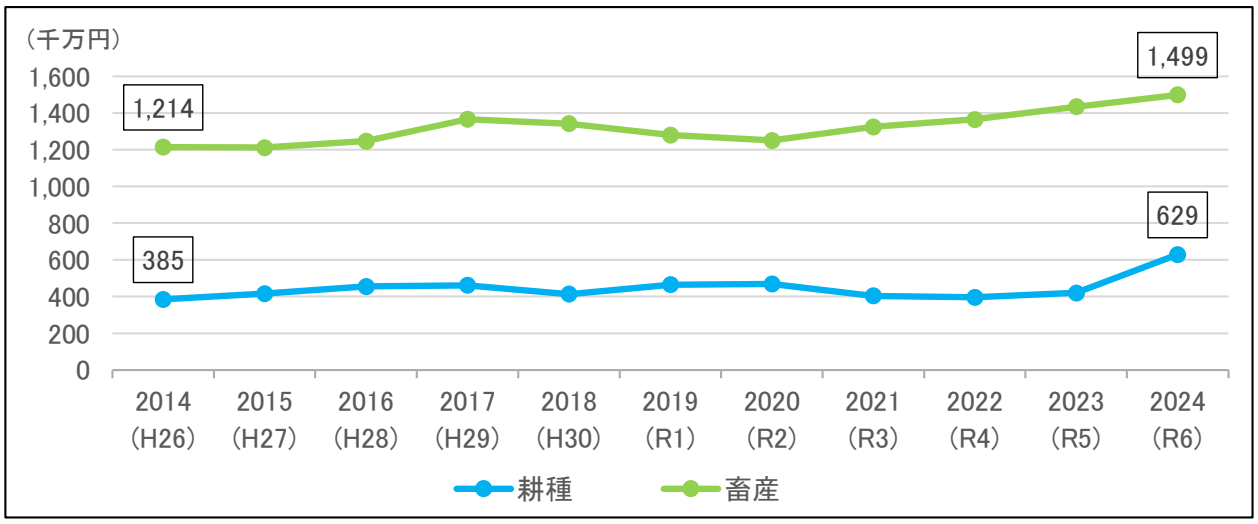


図　農業産出額の推移

（出典：市町村別農業産出額（推計））

4-3 製造業

食料品製造業や飲料・たばこ・飼料製造業が多くを占める本市の製造品出荷額等は、2000年（平成12年）以降、鹿児島県の製造品出荷額等が、ほぼ横ばいで推移している中、2010年（平成22年）を下限に概ね増加傾向にあります。2022年（令和4年）はコロナ禍後の外食産業の業績低迷や、食肉処理工場の操業終了の影響もあり一時的に減少していると考えられます。事業所数の推移については、鹿児島県と同様に減少傾向で推移していましたが、2021年（令和3年）は増加しています。

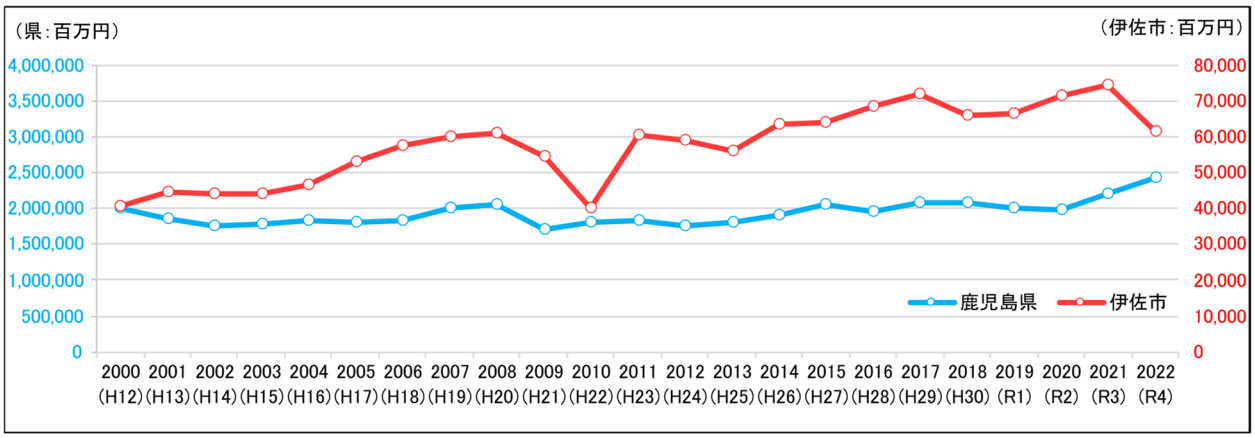


図　鹿児島県と伊佐市の製造品出荷額等の推移

（出典：各年工業統計、各年経済センサス-活動調査、各年経済構造実態調査）

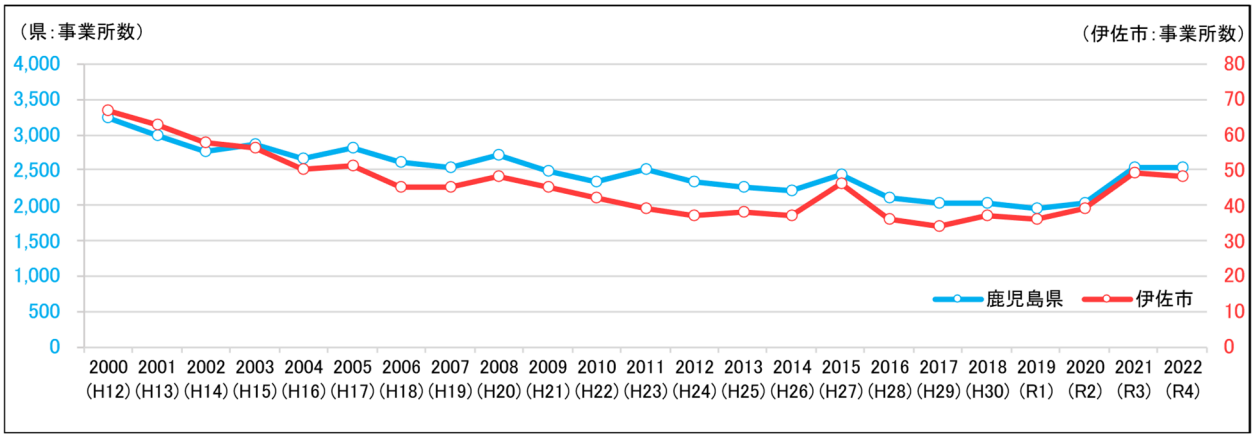


図　鹿児島県と伊佐市の事業所数の推移

（出典：各年工業統計、各年経済センサス-活動調査、各年経済構造実態調査）

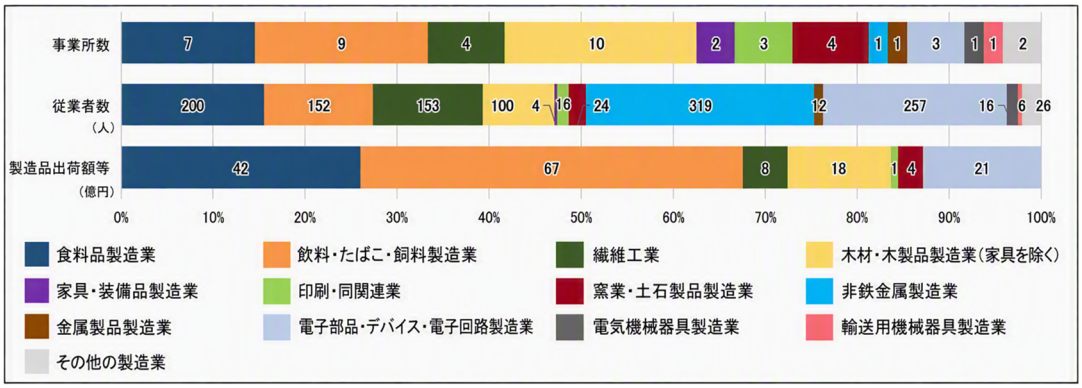


図　伊佐市の産業分類別事業所数、従業者数、製造品出荷額等の構成比（2022年（R4年））

（出典：2023年（R5年）経済構造実態調査（2022年（R4年）実績））

4-4 商業

本市の商業における年間販売額や店舗数・従業者数の推移については鹿児島県の傾向と同様の推移となっています。店舗数及び従業者数については、2007 年（平成 19 年）から 2012 年（平成 24 年）の間に大きく減少し、その後、一旦増加に転じましたが、新型コロナウイルスの影響もあり 2016 年（平成 28 年）から 2021 年（令和 3 年）の間には減少しています。

中心商店街においても、2016 年（平成 28 年）から 2021 年（令和 3 年）の間で店舗数が大きく減少しています。

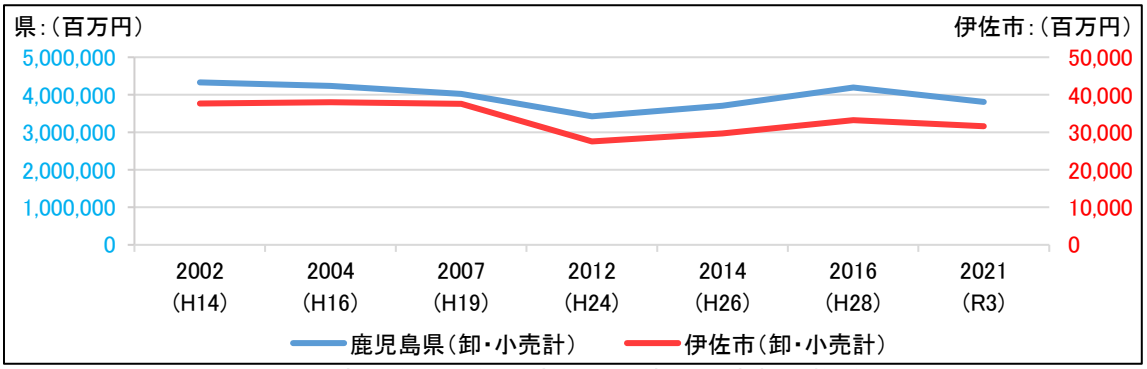


図　鹿児島県と伊佐市の年間商品販売額の推移

（出典：各年商業統計、各年経済センサス-活動調査）

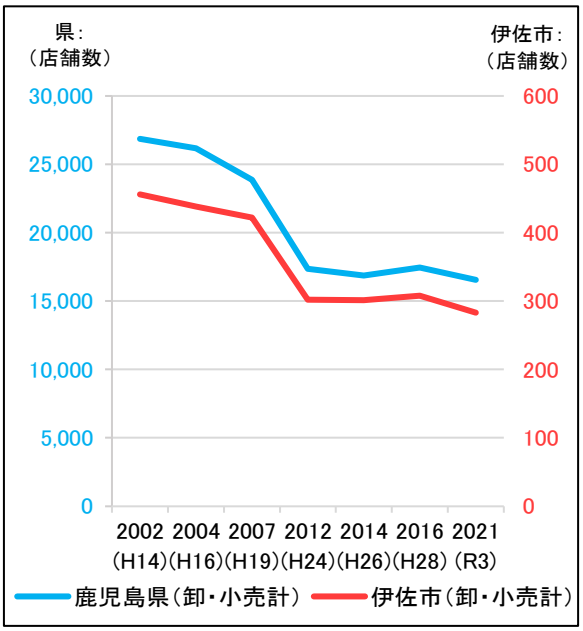


図　鹿児島県と伊佐市の店舗数の推移

（出典：各年商業統計、各年経済センサス-活動調査）

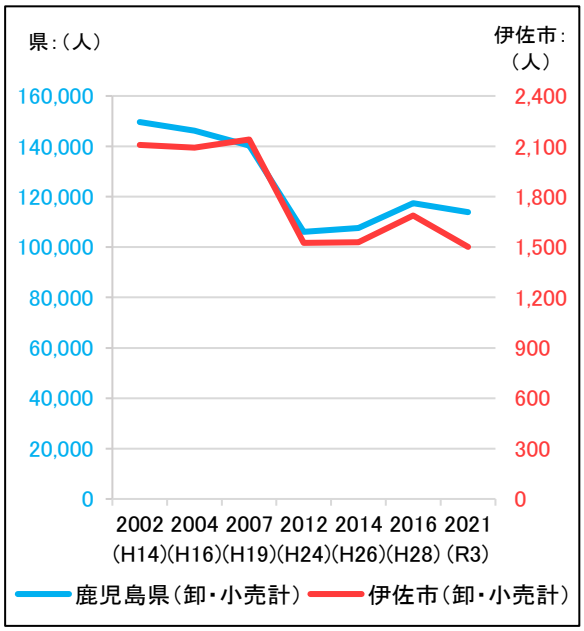


図　鹿児島県と伊佐市の従業者数の推移

（出典：各年商業統計、各年経済センサス-活動調査）

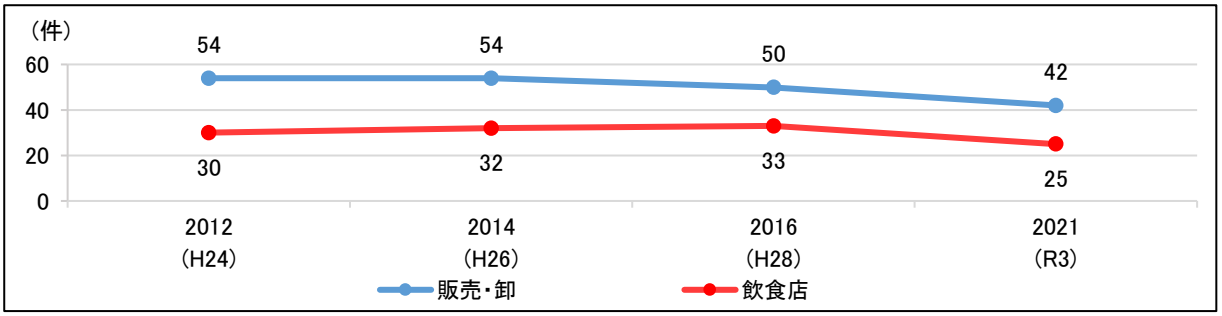


図　中心商店街の事業所数の推移（伊佐市）

（出典：RESAS － 地域経済分析システム）

4-5 観光

本市の入込観光客数は、2019 年（令和元年）まで増加傾向でしたが、2020 年（令和 2 年）の新型コロナウイルスによる影響で一時的に減少し、2023 年（令和 5 年）にかけて回復しましたが、2024 年（令和 6 年）は減少しています。

観光客の主軸は、日帰り客で自然を目的とした人が多くなっています。

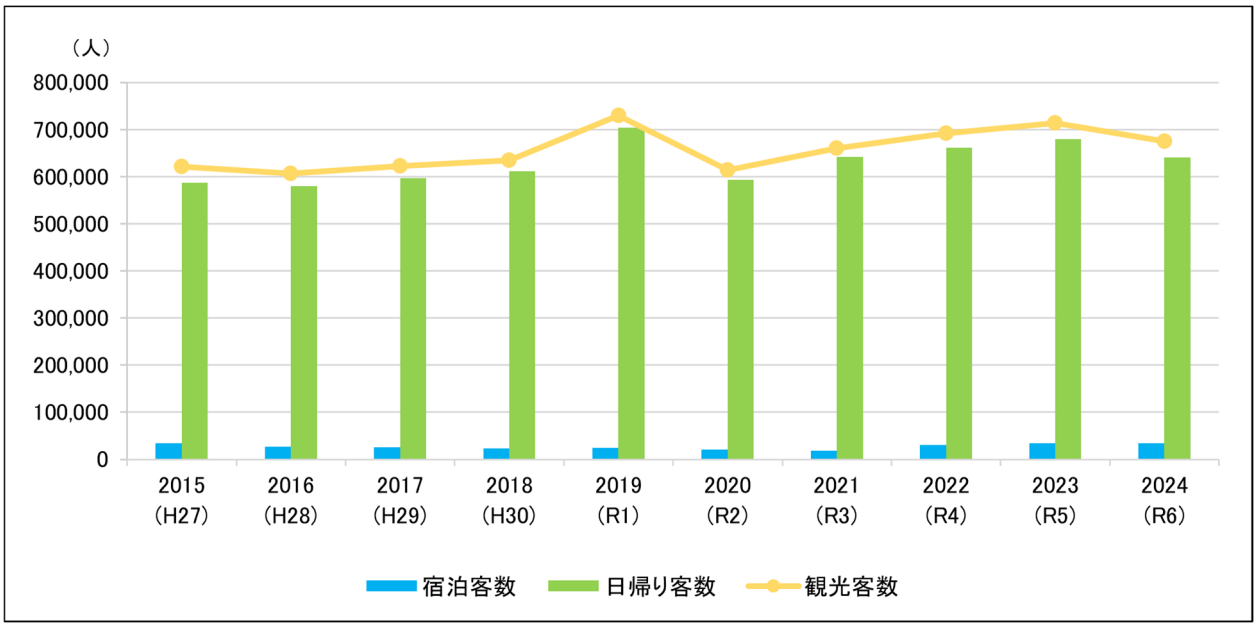


図　観光客数の推移（伊佐市）

（出典：各年統計いさ）

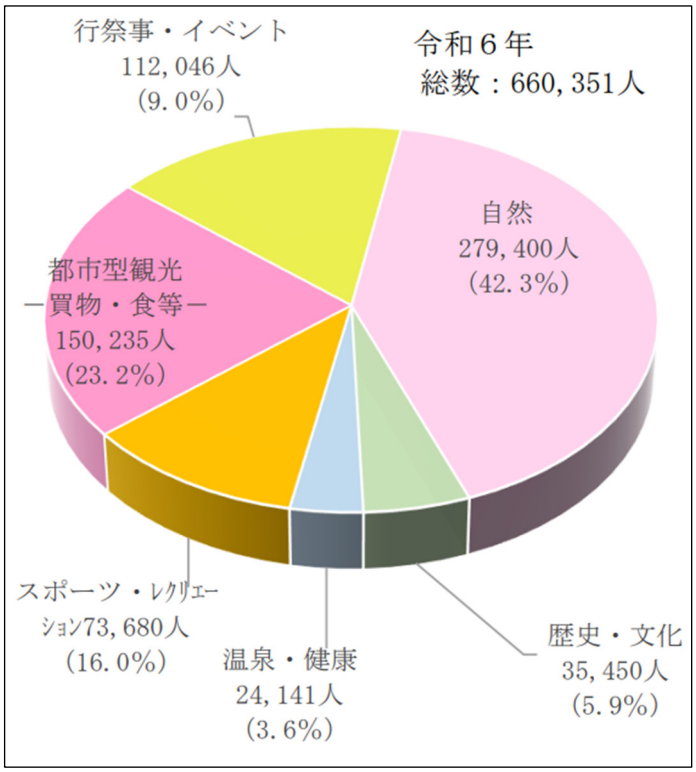


図　目的別観光客数

（出典：2024 年（令和 6 年）度統計いさ）

5．土地利用の状況

5-1 土地利用現況（市全域）

本市の土地利用現況をみると、自然的土地利用の割合が高く約 70%が森林となっています。

森林の中には畑や牧草地、茶畑、果樹園等、その他の農用地が点在しており、河川地及び湖沼の近くには田が広がっています。また、市全体の建物用地の割合は 5%程度で、都市計画区域内及び菱刈市街地を中心とした平野部に多く分布しています。

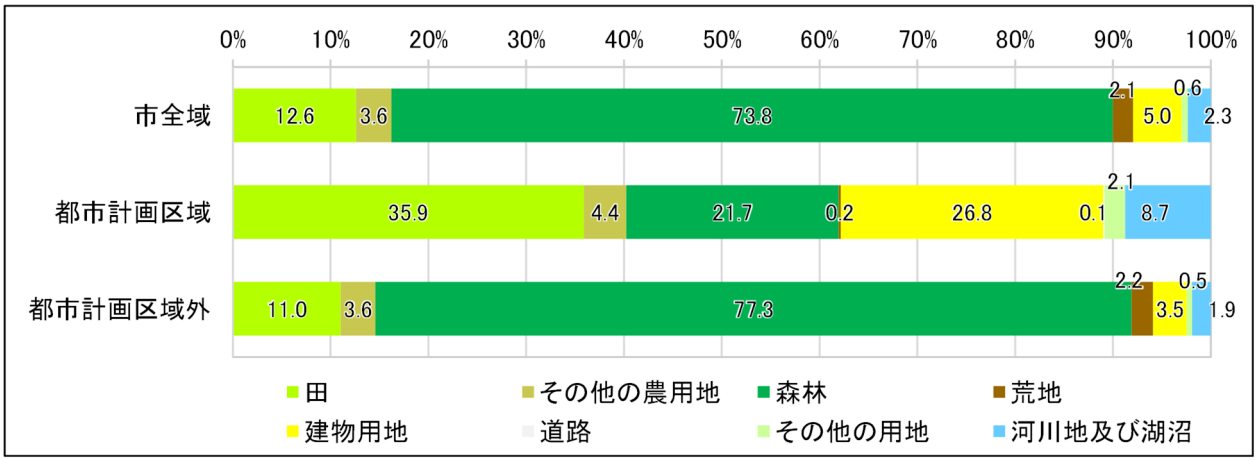


図　土地利用別面積の割合（メッシュ単位）

（出典：国土数値情報（2021 年（R3 年）度土地利用細分メッシュ））

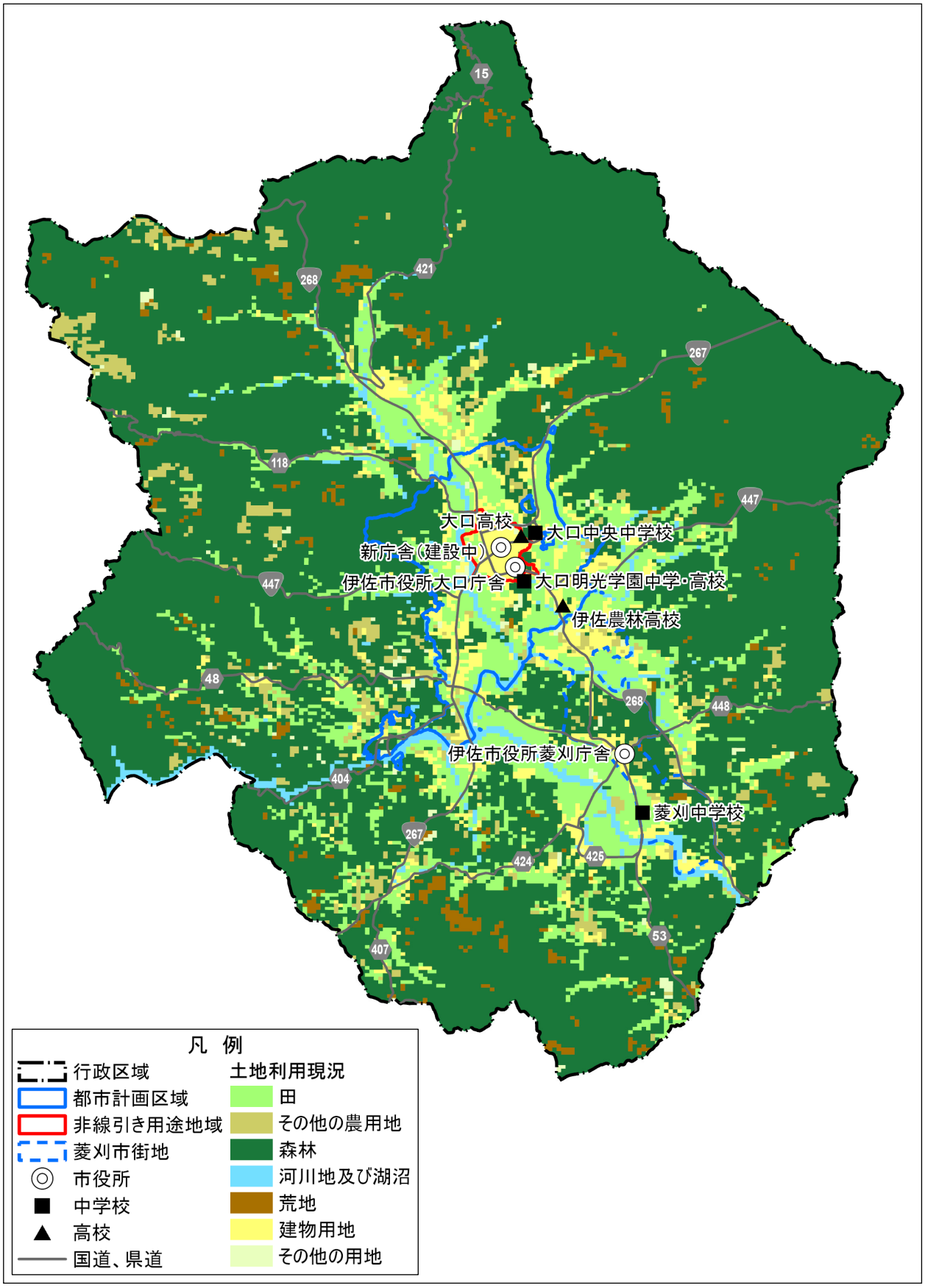


図　土地利用現況（メッシュ単位）

（出典：国土数値情報（2021 年（R3 年）度土地利用細分メッシュ））

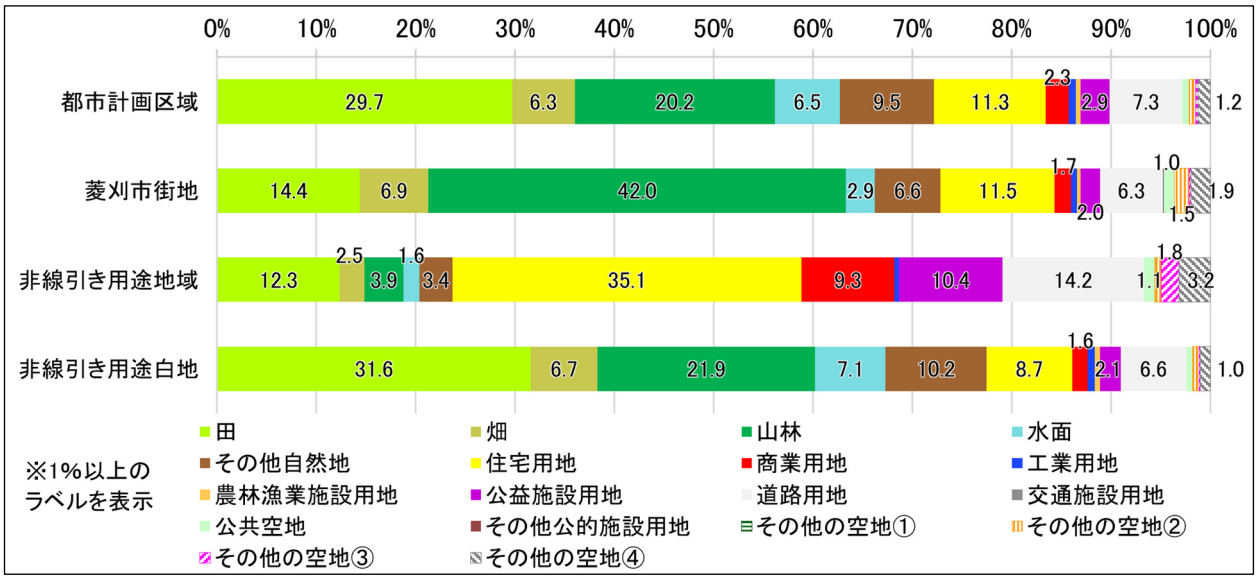
5-2 土地利用現況（都市計画区域・菱刈市街地）

都市計画区域及び菱刈市街地の約 7 割を農地や山林等の自然的土地利用が占めており、残る 3 割を建物用地等の都市的土地利用が占めています。都市的土地利用の構成としては、住宅用地が約 10%、商業用地と公益施設用地がそれぞれ約 2～3%を占めています。

非線引き用途地域内では都市的土地利用（住宅、商業、公益施設）を中心とした市街地が形成されていることが分かります。一方、国道 268 号の西側ではまとまった農地がみられます。

非線引き用途白地では自然的土地利用が約 8 割を占めています。

土地利用現況図をみると、非線引き用途地域内は勿論ですが、国道 267 号、268 号といった主要な道路の沿道に都市的土地利用が集まっていることが分かります。中でも、国道 268 号沿道には商業系の土地利用が集まっています。

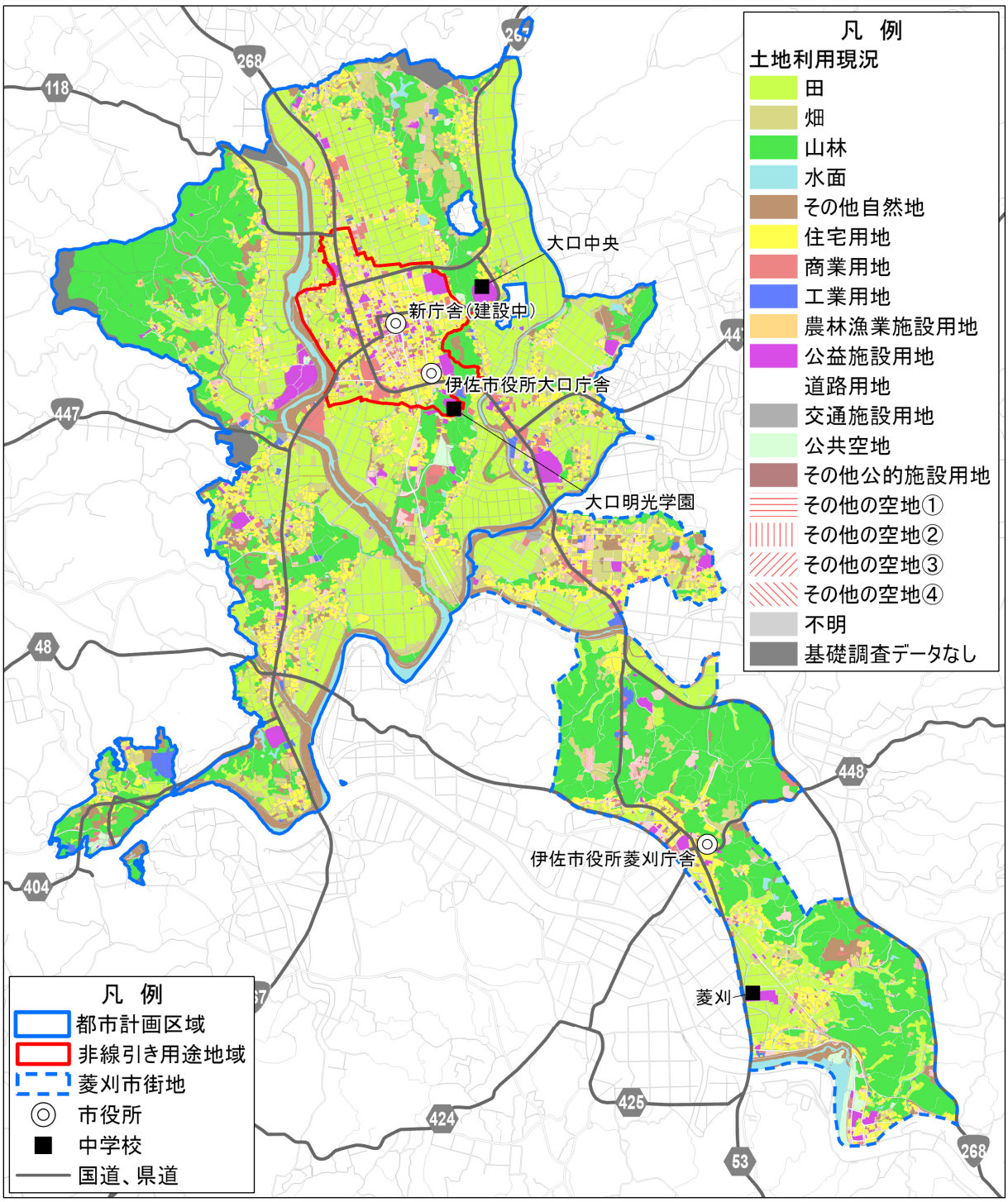


その他自然地　　：「原野・牧野、荒れ地（耕作放棄地等自然的状況のもの）、低湿地、河川敷･河原、海浜、湖岸」
公益施設用地　　：「官公庁施設、学校・教育施設、運動競技場など」
その他公的施設用地：「防衛施設用地」
その他の空地①　：「ゴルフ場（ゴルフ練習場）」
その他の空地②　：「太陽光発電のシステムを直接整備している土地」
その他の空地③　：「平面駐車場」
その他の空地④　：「その他の空地①～③以外の都市的土地利用」

図　土地利用別面積の割合

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

＊　都市計画区域及び非線引き用途白地の値は、2023年（R5年）度都市計画基礎調査の調査範囲で集計したものであり、現行の都市計画区域と一部範囲が異なる

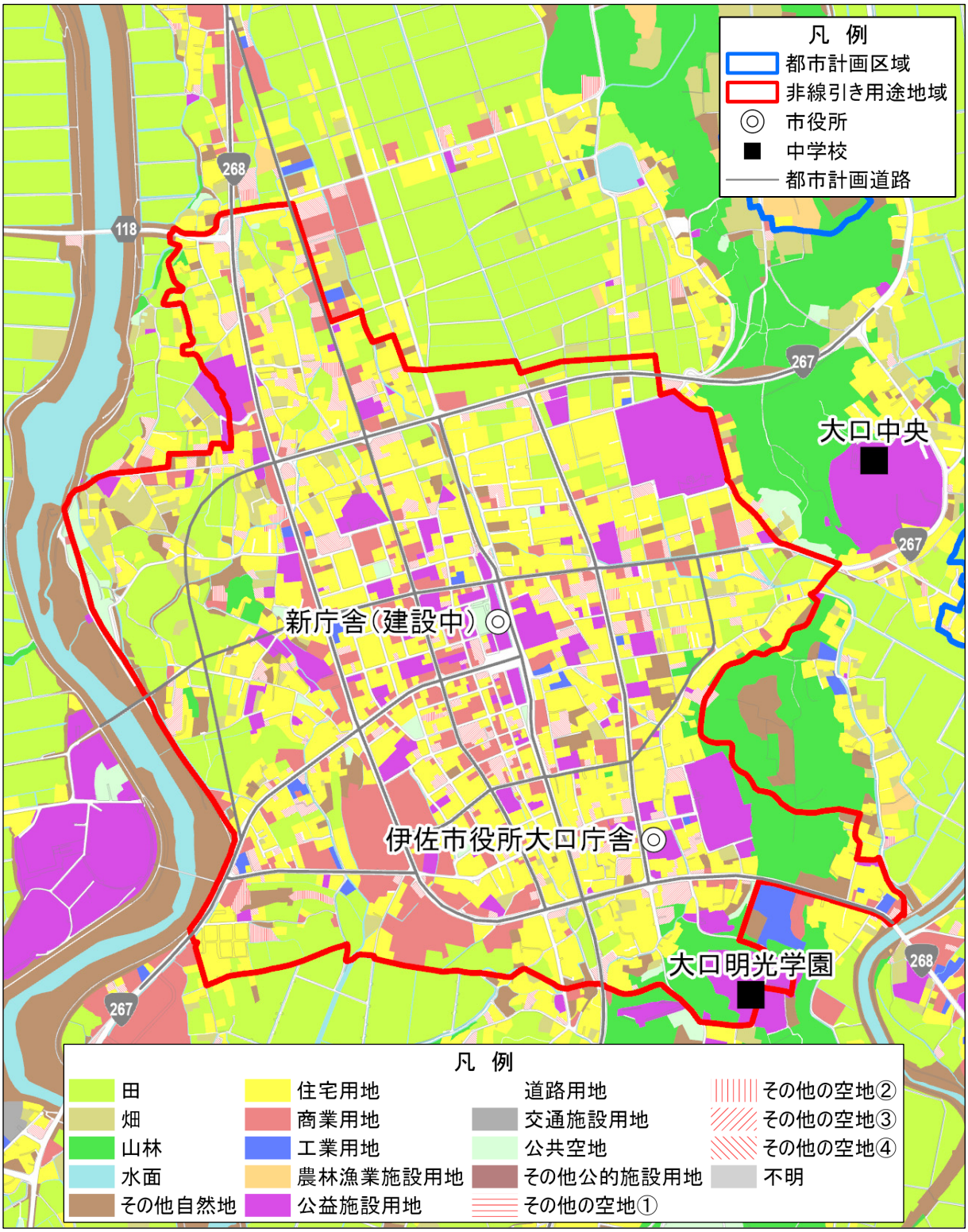


その他自然地	：	「原野・牧野、荒れ地（耕作放棄地等自然的状況のもの）、低湿地、河川敷･河原、海浜、湖岸」
公益施設用地	：	「官公庁施設、学校・教育施設、運動競技場など」
その他の公的施設用地	：	「防衛施設用地」
その他の空地①	：	「ゴルフ場（ゴルフ練習場）」
その他の空地②	：	「太陽光発電のシステムを直接整備している土地」
その他の空地③	：	「平面駐車場」
その他の空地④	：	「その他の空地①～③以外の都市的土地利用」

図　土地利用現況（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

＊　グレー表示の箇所は、2023年（R5年）度都市計画基礎調査の土地利用データがない区域



その他自然地	：	「原野・牧野、荒れ地（耕作放棄地等自然的状況のもの）、低湿地、河川敷･河原、海浜、湖岸」
公益施設用地	：	「官公庁施設、学校・教育施設、運動競技場など」
その他の公的施設用地	：	「防衛施設用地」
その他の空地①	：	「ゴルフ場（ゴルフ練習場）」
その他の空地②	：	「太陽光発電のシステムを直接整備している土地」
その他の空地③	：	「平面駐車場」
その他の空地④	：	「その他の空地①～③以外の都市的土地利用」

図　土地利用現況（用途地域）

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

5-3 法規制

○ 都市計画区域・用途地域等

伊佐市における都市計画区域は、1968 年（昭和 43 年）12 月 23 日に現在の 2,328ha に変更されており、旧菱刈町の地域では定められていません。

区域区分（線引き）はなく、用途地域も旧大口市の 228.4ha のみで、1996 年（平成 8 年）以降、見直しは行われていません。

また、都市計画法による規制として、自然景観の保全のため、曽木の滝風致地区を 1956 年（昭和 31 年）に指定しています。

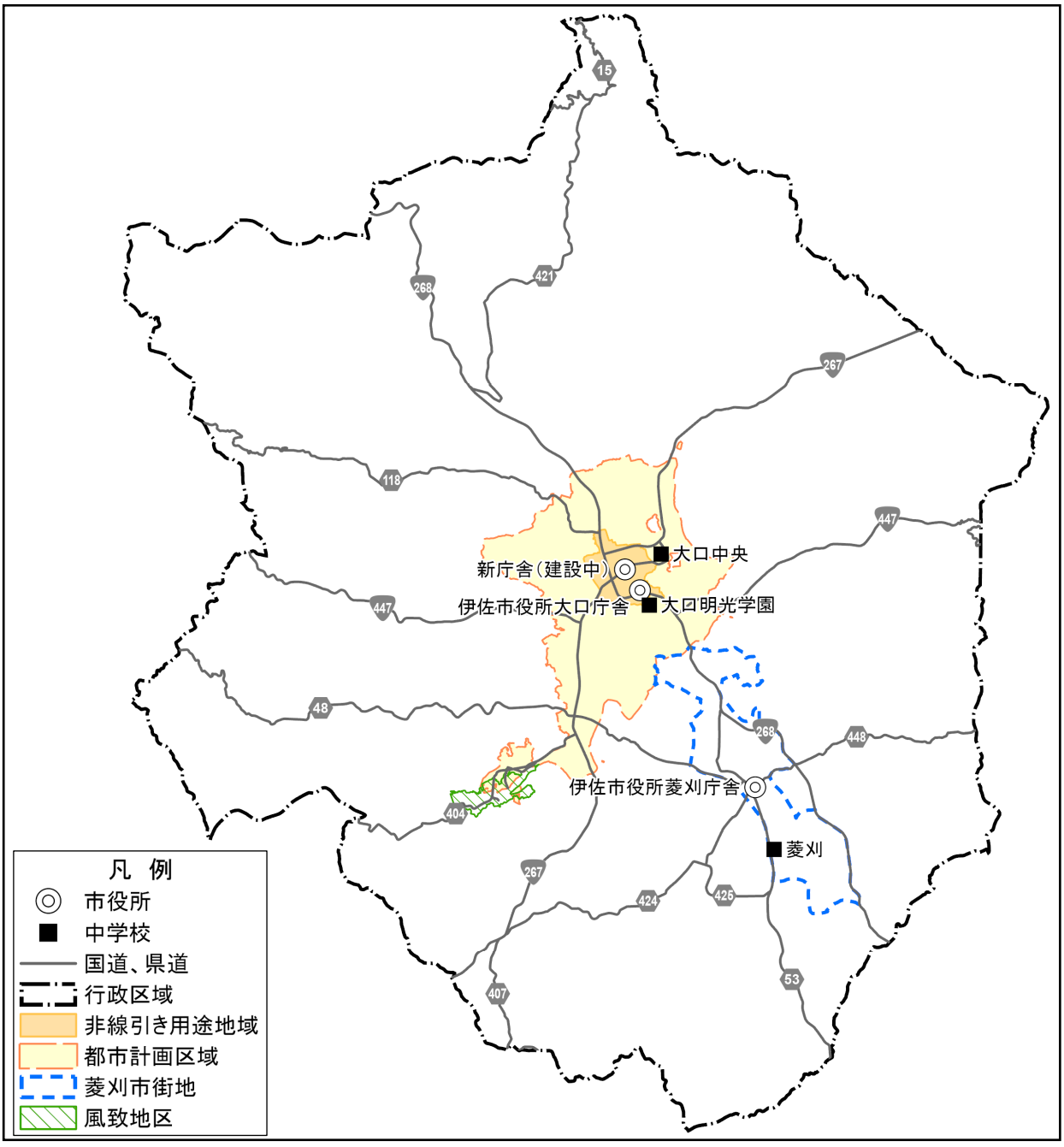


図　都市計画区域、用途地域

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

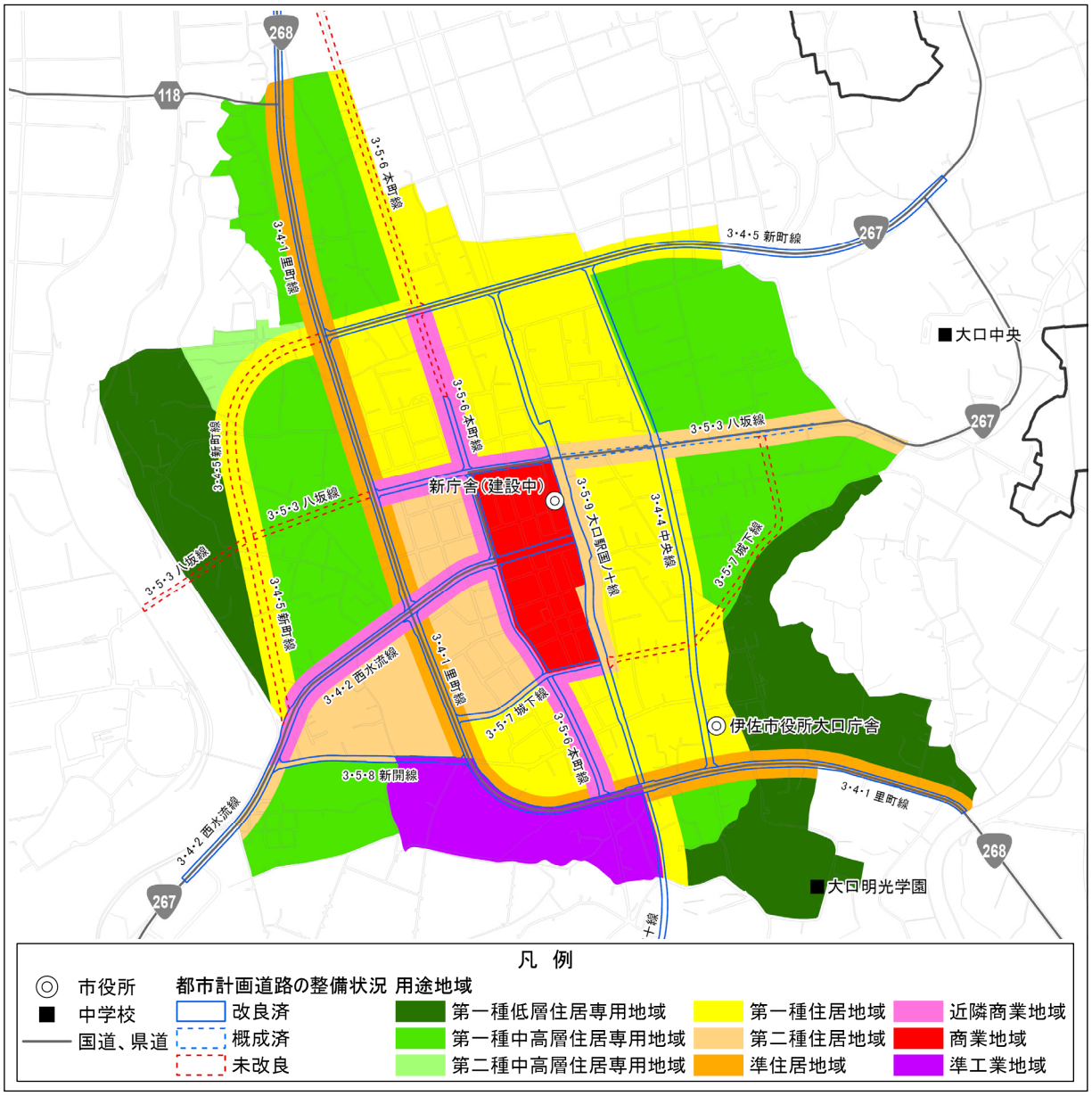


図　用途地域

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

表　用途種別【面積・容積率・建ぺい率】一覧

用途種別	面積 (ha)	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
第一種低層住居専用地域	34.7	60 80	40 50
第一種中高層住居専用地域	59.3	200	60
第二種中高層住居専用地域	2.2	200	60
第一種住居地域	60.4	200	60
第二種住居地域	20.5	200	60
準住居地域	18.5	200	60
近隣商業地域	12.9	200	80
商業地域	8.7	400	80
準工業地域	11.2	200	60
計	228.4	－	－

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

○ 農業地域

農業地域をみると、都市計画区域の約 9 割が農業振興地域、約 4 割が農用地区域、菱刈市街地はほぼ全域が農業振興地域、約 2 割が農用地区域に指定されています。

都市計画区域外では、菱刈市街地の西側や都市計画区域の北側が面的な農用地区域に指定されています。

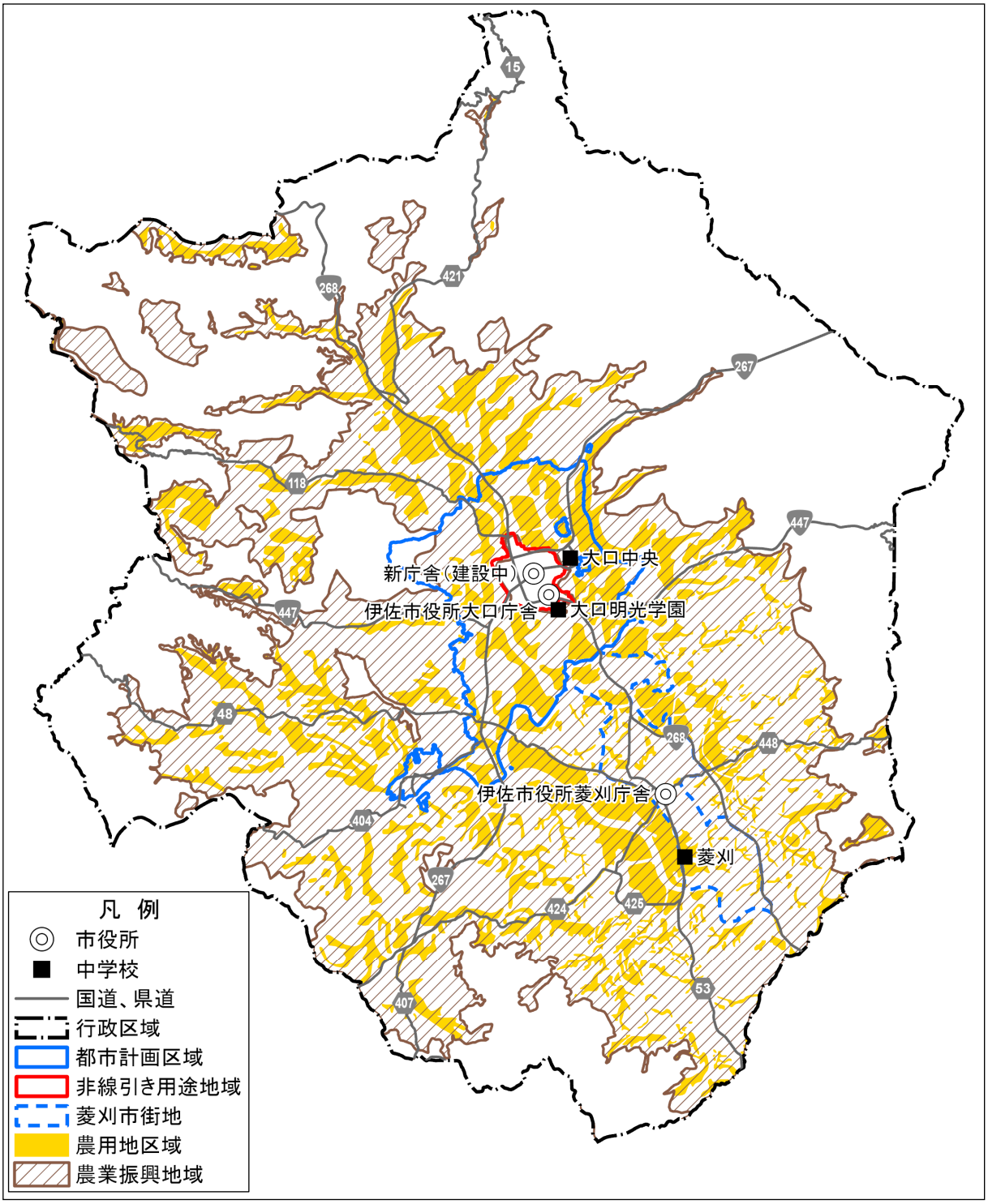


図　農業地域

（出典：国土数値情報（2015 年（H27 年）農業地域データ））

○ 森林地域

森林地域と地域森林計画対象民有林は、市全域でみると平野部を除く山地で広く指定されています。森林地域の面積は都市計画区域の約 2 割、菱刈市街地の約 4 割、都市計画区域外の約 8 割を占めており、地域森林計画対象民有林は市全域の約 4 割となっています。

なお保安林については、都市計画区域内の約 1 割、都市計画区域外の約 4 割を占めています。

また、国有林については、都市計画区域外の約 4 割を占めています。

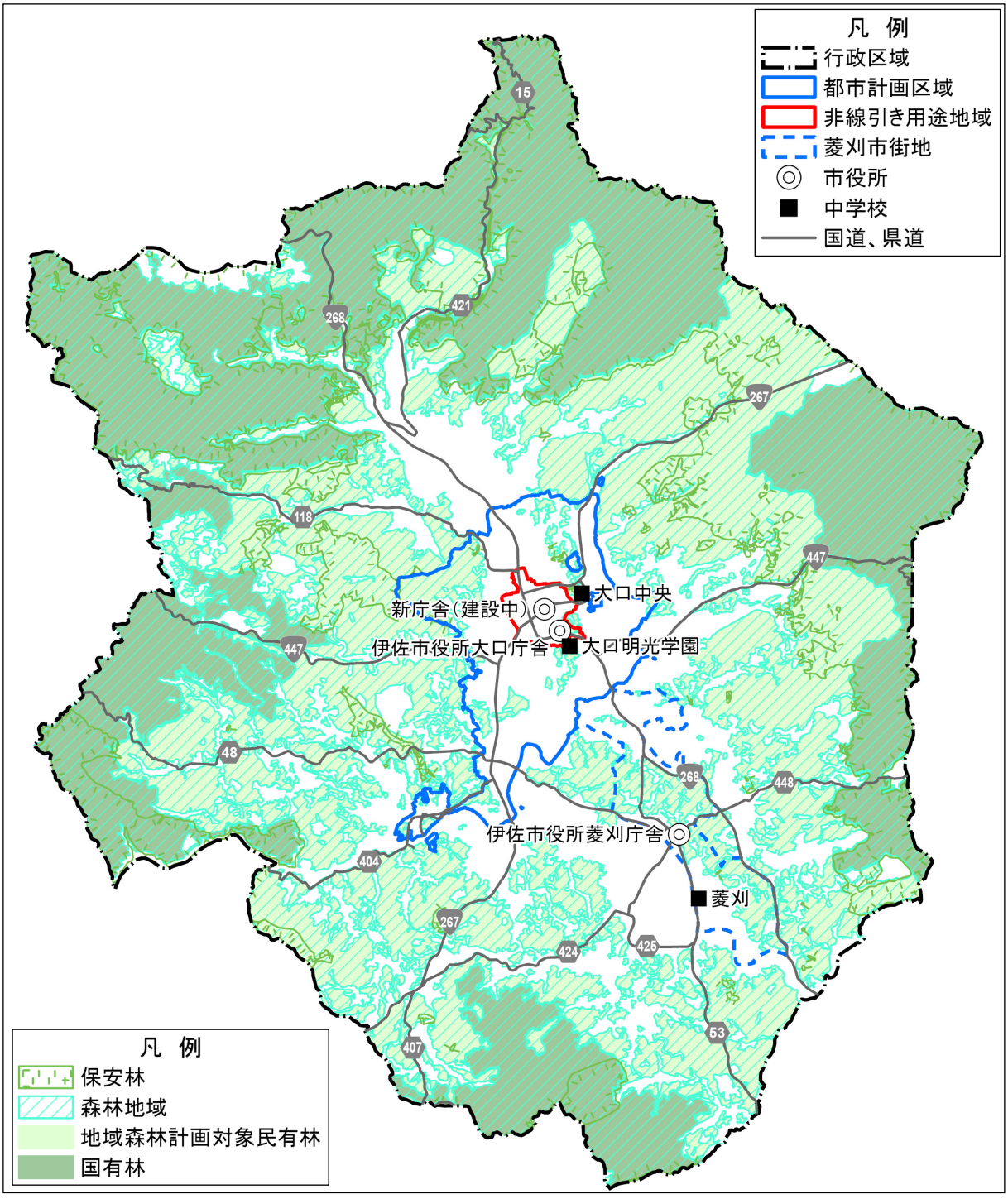


図　森林地域

（出典：国土数値情報（2015 年（H27 年）森林地域データ））

○ 自然公園地域

自然公園地域の普通地域として、川内川流域県立自然公園の一部である曽木の滝、十曽池及び湯之尾滝の 3 箇所が指定されています。

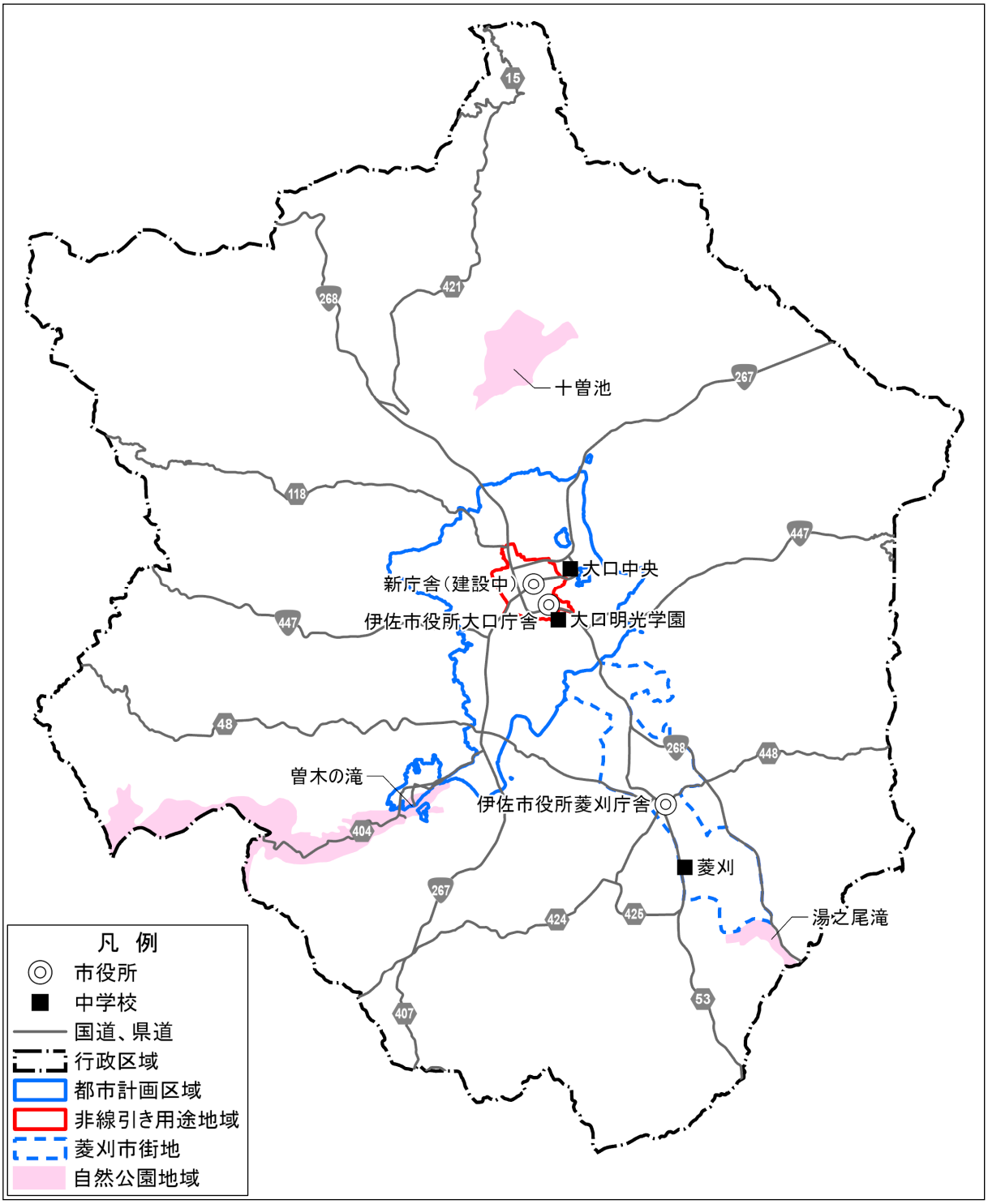


図　自然公園地域

（出典：国土数値情報（2015 年（H27 年）自然公園地域データ））

5-4 空き家・空き地

○ 空き家の発生状況

本市の空き家率は、全国や鹿児島県と比較して高く、近年増加傾向にあります。

空き家の発生箇所について、大口市街地（非線引き用途地域内）周辺では、住宅が集まる都市計画道路 3・5・6 本町線及び 3・5・9 大口駅国ノ十線の沿道に多いことが分かります。

表　空き家数及び空き家率

	調査年	住宅総数（戸）	空き家総数（戸）	空き家率（%）
伊佐市	2003年（H15）（旧大口市のみ）	11,130	1,780	16.0
	2008年（H20）（旧大口市のみ）	10,810	2,160	20.0
	2013年（H25）	14,800	3,930	26.6
	2018年（H30）	15,420	4,140	26.8
	2023年（R5）	15,450	4,950	32.0
鹿児島県	2023年（R5）	899,600	184,200	20.5
全国	2023年（R5）	65,046,700	9,001,600	13.8

（出典：各年住宅・土地統計調査）

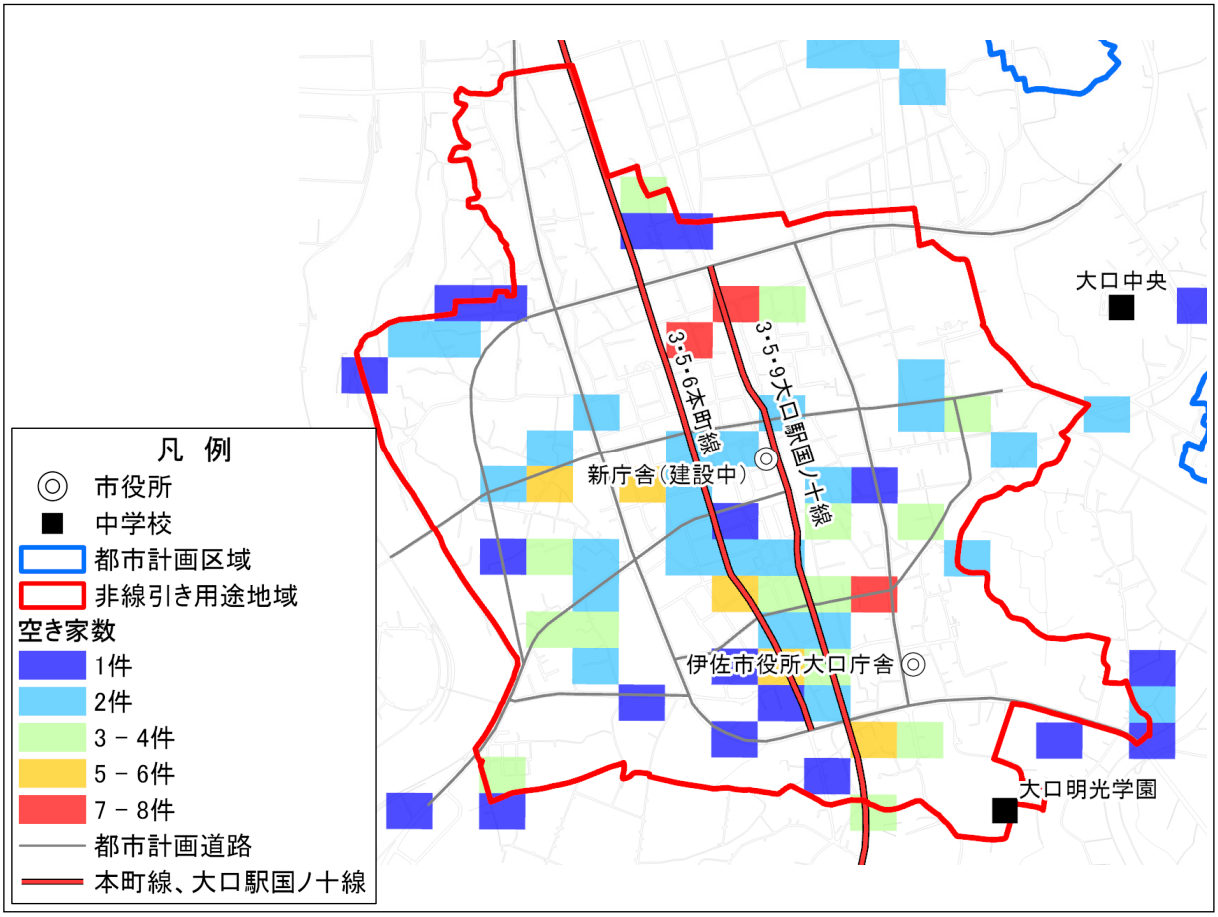


図　空き家箇所 100m メッシュ（非線引き用途地域内）拡大図

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

＊　○・○・○△△線については都市計画道路としての表記

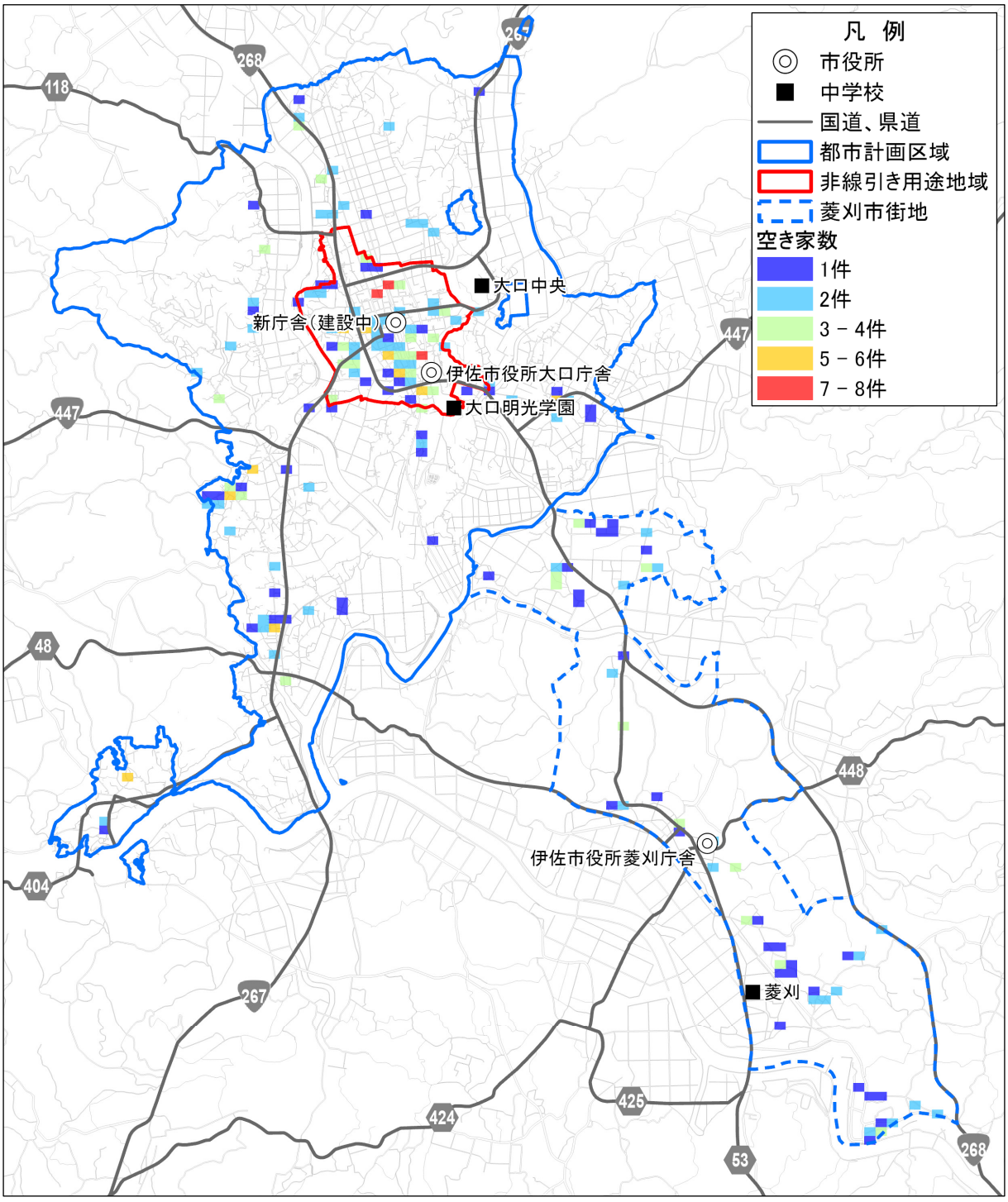


図　空き家箇所 100m メッシュ（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

市全域について空き家箇所をメッシュ単位でみてみると、平野部に広く存在していることが分かります。加えて、住宅が集まる大口市街地及び菱刈市街地には、空き家も多く発生していることが分かります。

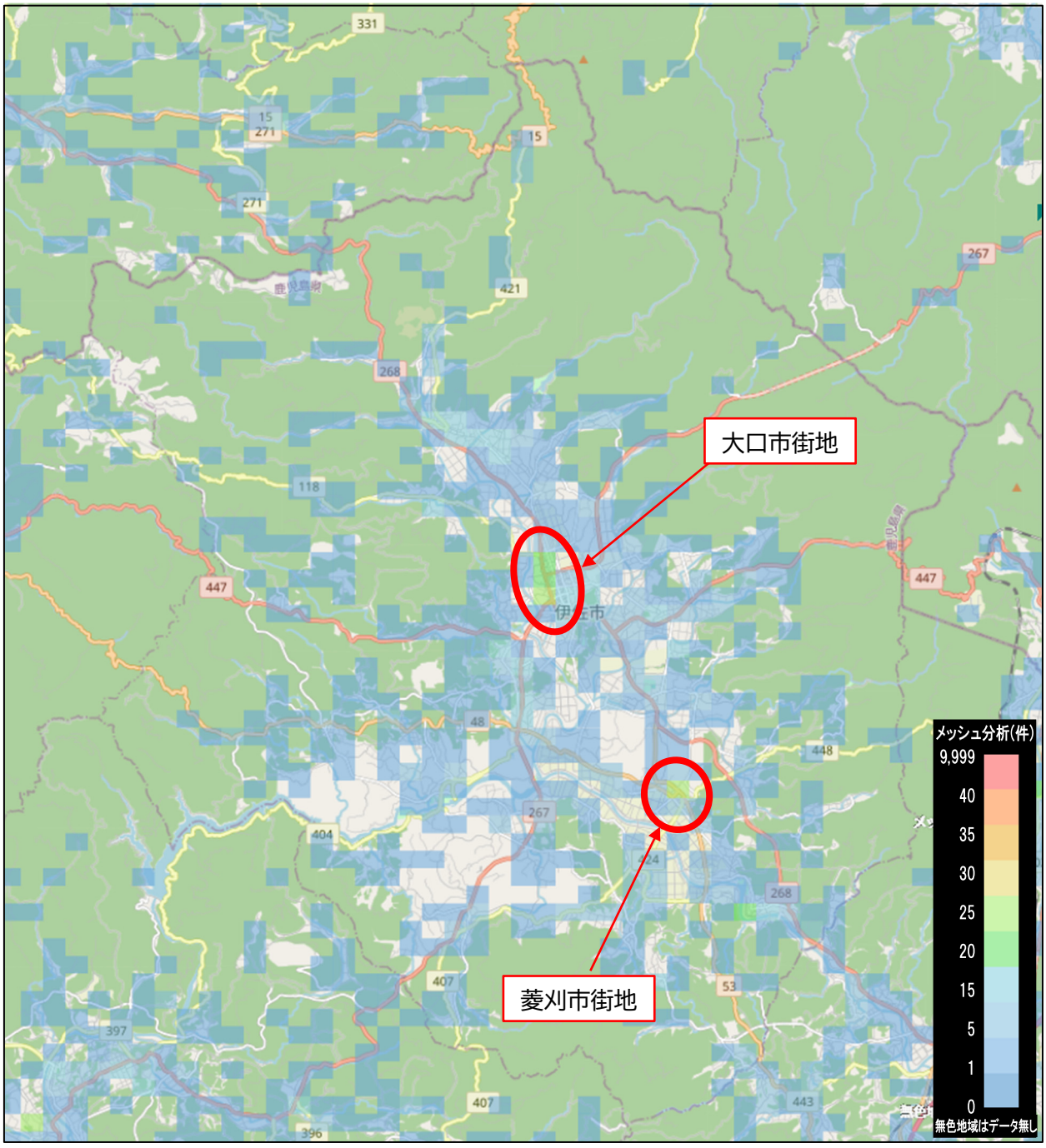


図　空き家箇所 500m メッシュ（市全域）

（出典：RESAS - 地域経済分析システム「まちづくりマップ（建物利用状況）」を加工して作成）

○ 空き地の発生状況

都市計画区域及び菱刈市街地内における空き地面積の分布をみると、空き家と同様に非線引き用途地域内に多く分布しています。

1,000 ㎡以上の空き地が、大口庁舎付近にもみられます。

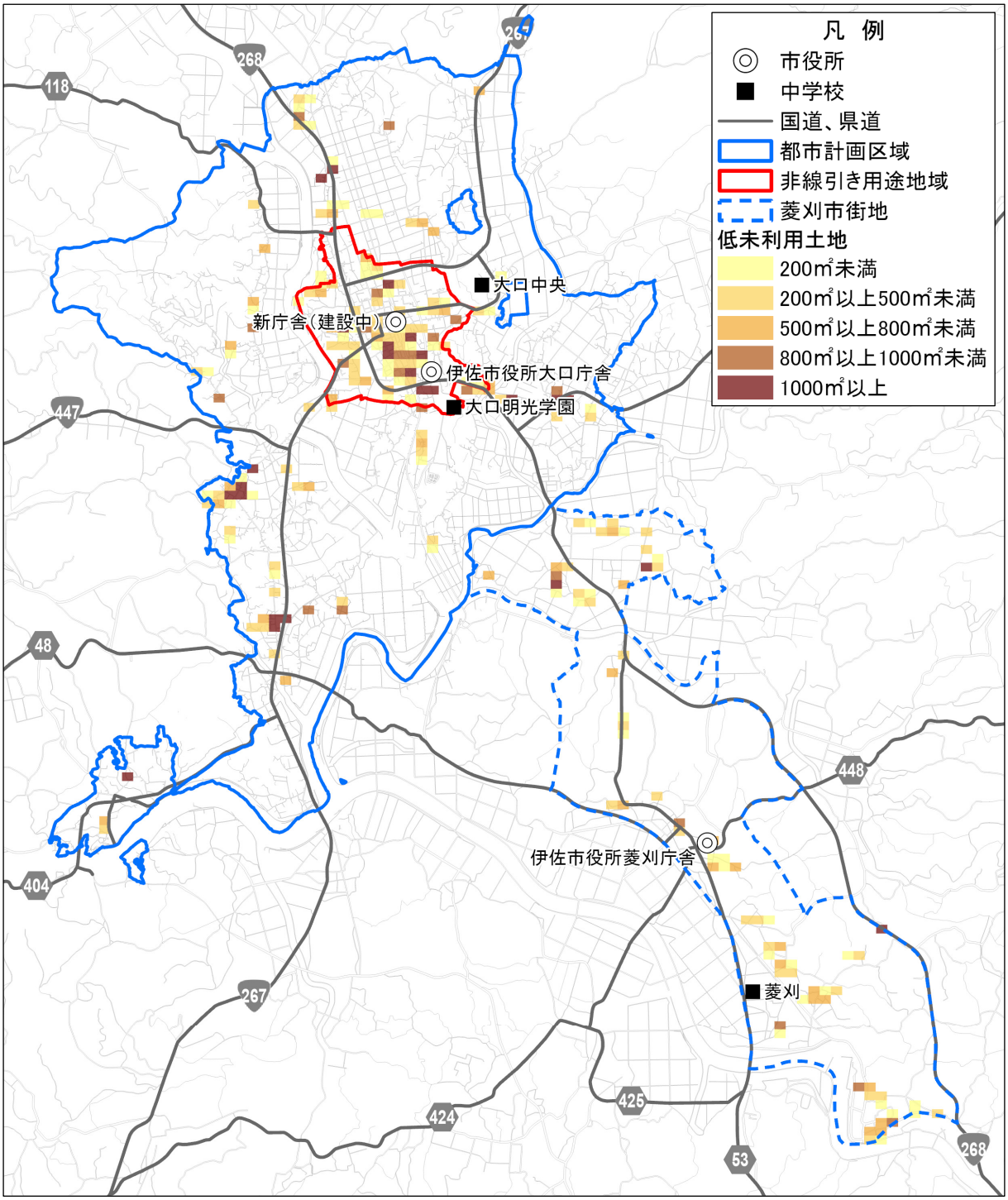


図　低未利用土地*100m メッシュ（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

＊　都市計画基礎調査における建物現況調査で空き家とされた建物が立地する土地

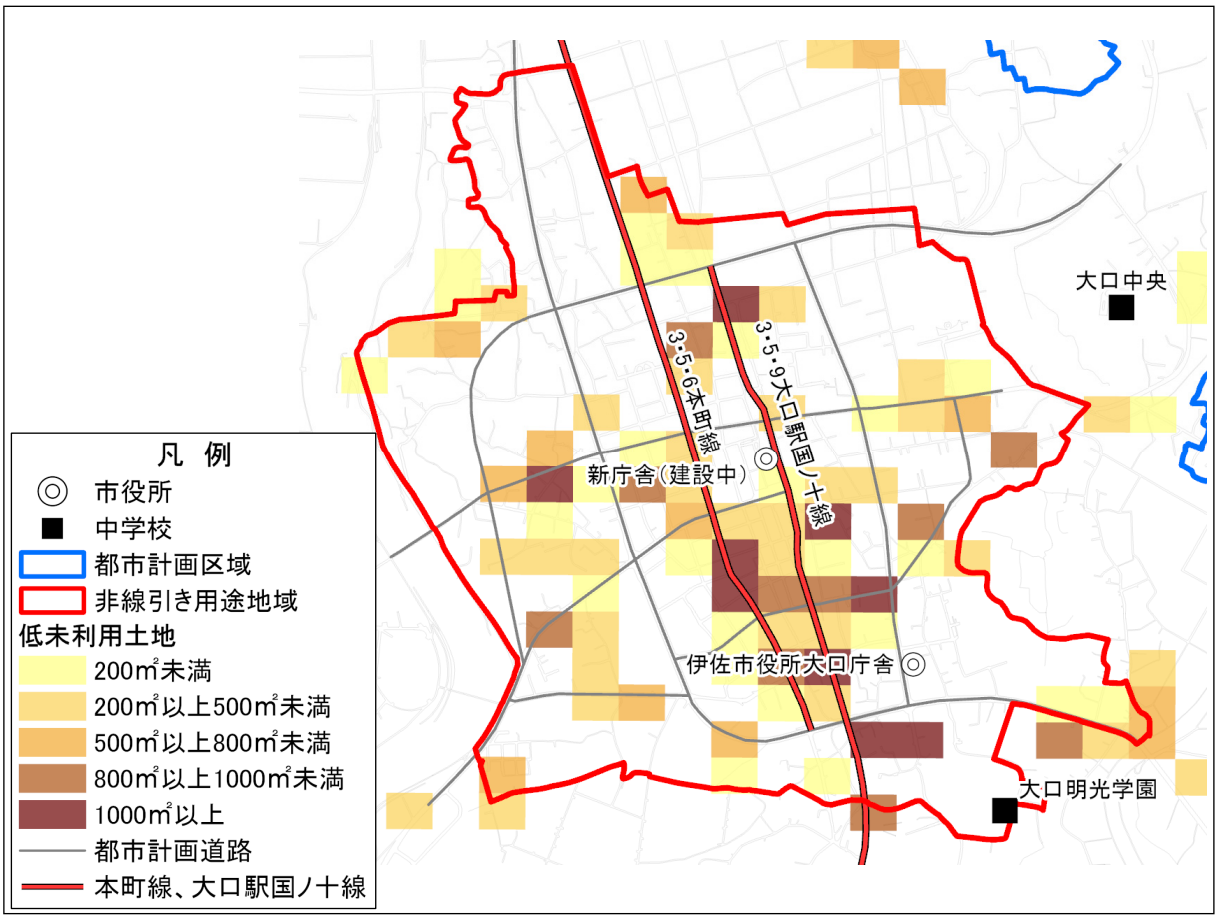


図　低未利用土地*100m メッシュ（非線引き用途地域内）拡大図

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

＊　都市計画基礎調査における建物現況調査で空き家とされた建物が立地する土地

5-5 地価

非線引き用途地域内とその縁辺部の地価が比較的高く、次いで非線引き用途白地と菱刈市街地が同程度の地価となっています。

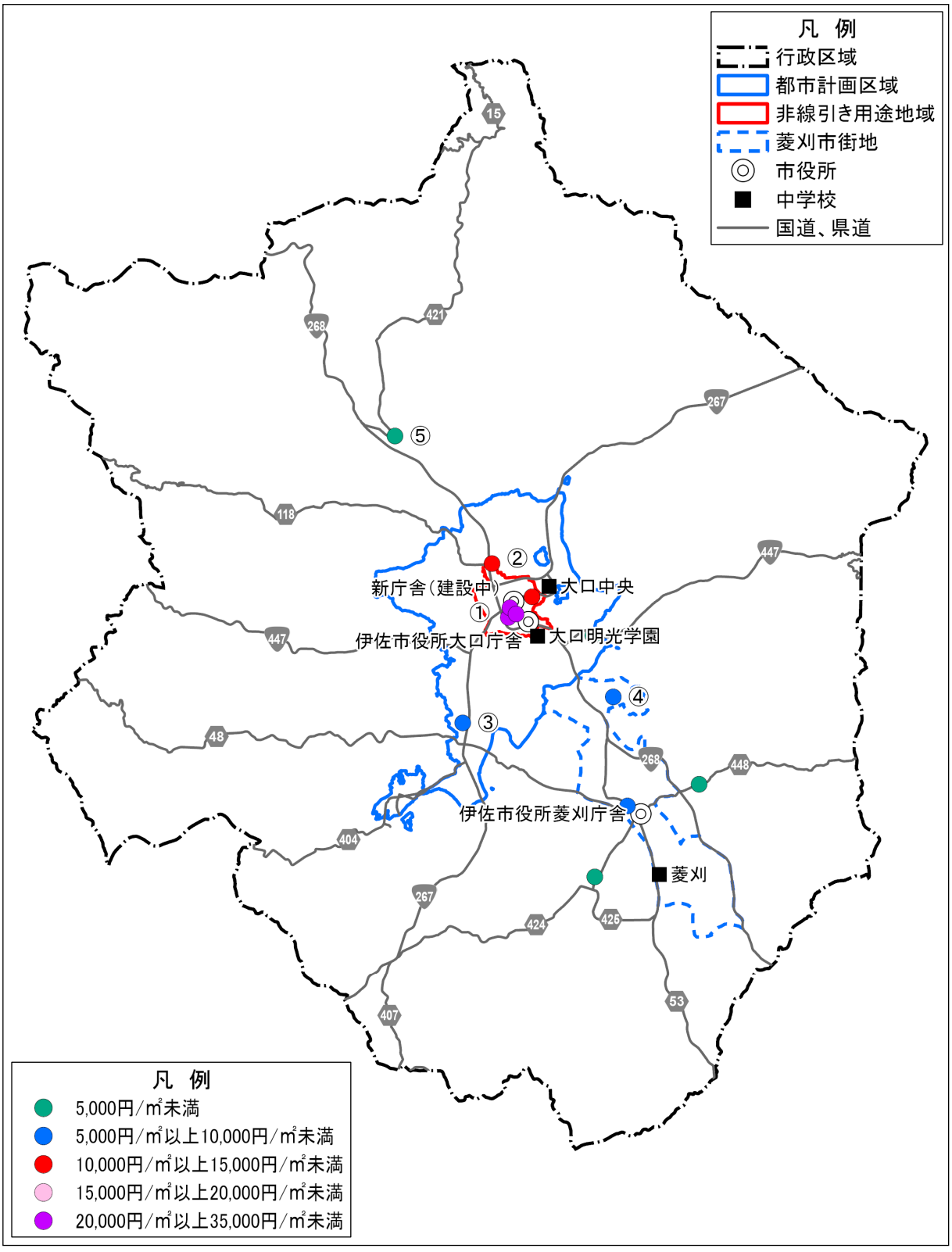


図　地価の状況（2025 年（R7 年））

（出典：国土数値情報（地価公示、都道府県地価調査））

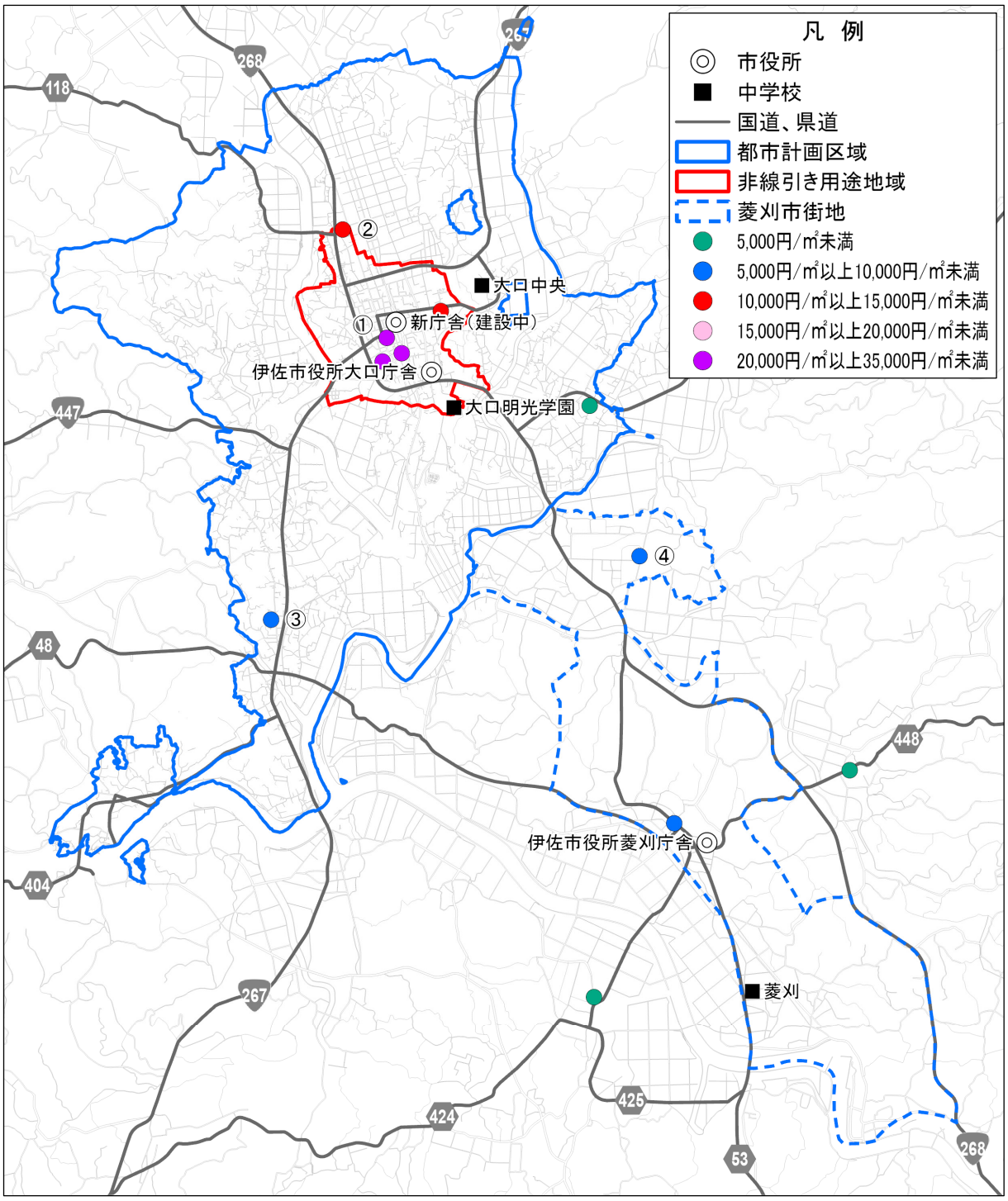


図　地価の状況（都市計画区域～菱刈市街地）（2025 年（R7 年））

（出典：国土数値情報（地価公示、都道府県地価調査））

地価について、2005 年（平成 17 年）から 2025 年（令和 7 年）の推移をみると、非線引き用途地域内では 56,500 円/㎡下落し、2005 年（平成 17 年）の約 3 分の 1 の水準まで大きく低下、非線引き用途地域の縁辺部でも低下傾向が続いています。

なお、その他の非線引き用途白地や菱刈市街地、都市計画区域外でも低下が続いており、2019 年（令和元年）以降、都市計画区域外では 5,000 円/㎡未満となっています。

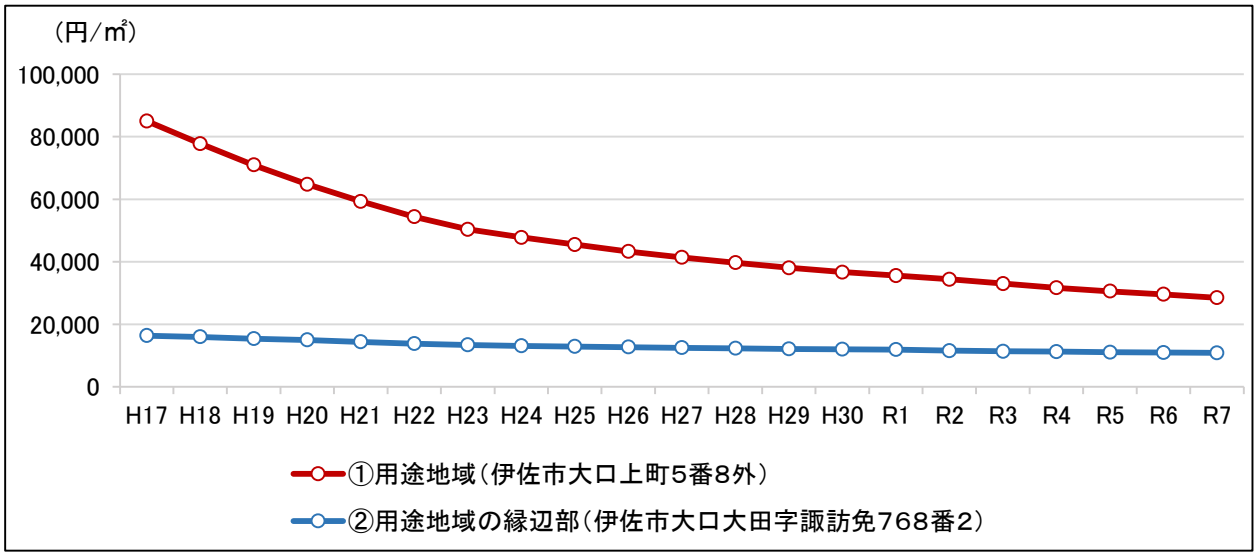


図　地価の推移（用途地域）

（出典：国土数値情報（地価公示、都道府県地価調査））

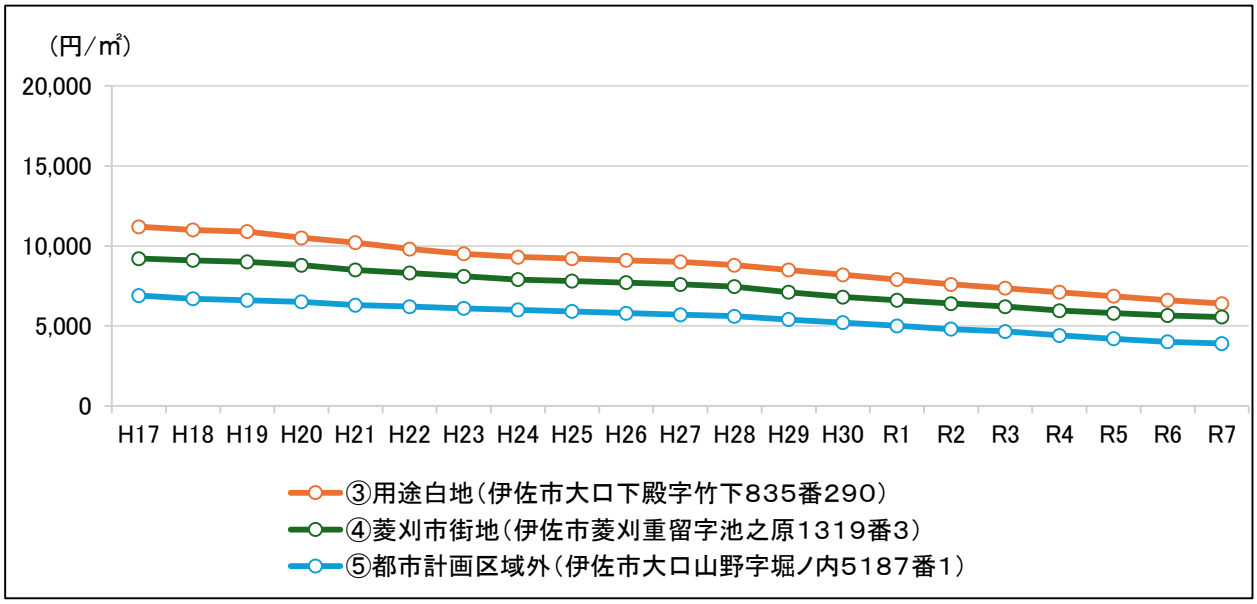


図　地価の推移（用途地域以外の区域）

（出典：国土数値情報（地価公示、都道府県地価調査））