6．開発動向の状況

6-1 新築着工（都市計画区域～菱刈市街地）

用途別新築着工件数についてみると、大半を住宅用地が占めています。

区域別に比較すると、菱刈市街地で非線引き用途地域と同程度の、非線引き用途白地で非線引き用途地域の倍以上の住宅用地の新築着工が行われています。また、商業用地は非線引き用途地域での建設が多く、公益施設用地は非線引き用途白地での建設が多くなっています。工業用地の新築はみられません。

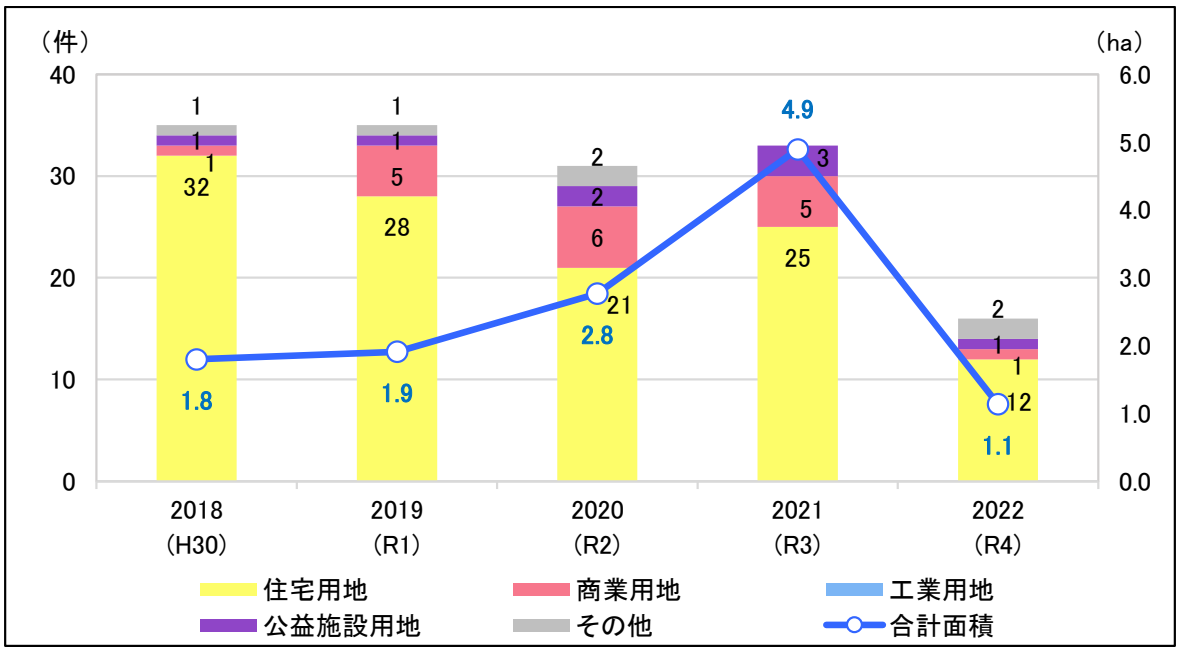


図　用途別新築の推移（2018 年（H30 年）～2022 年（R4 年））

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

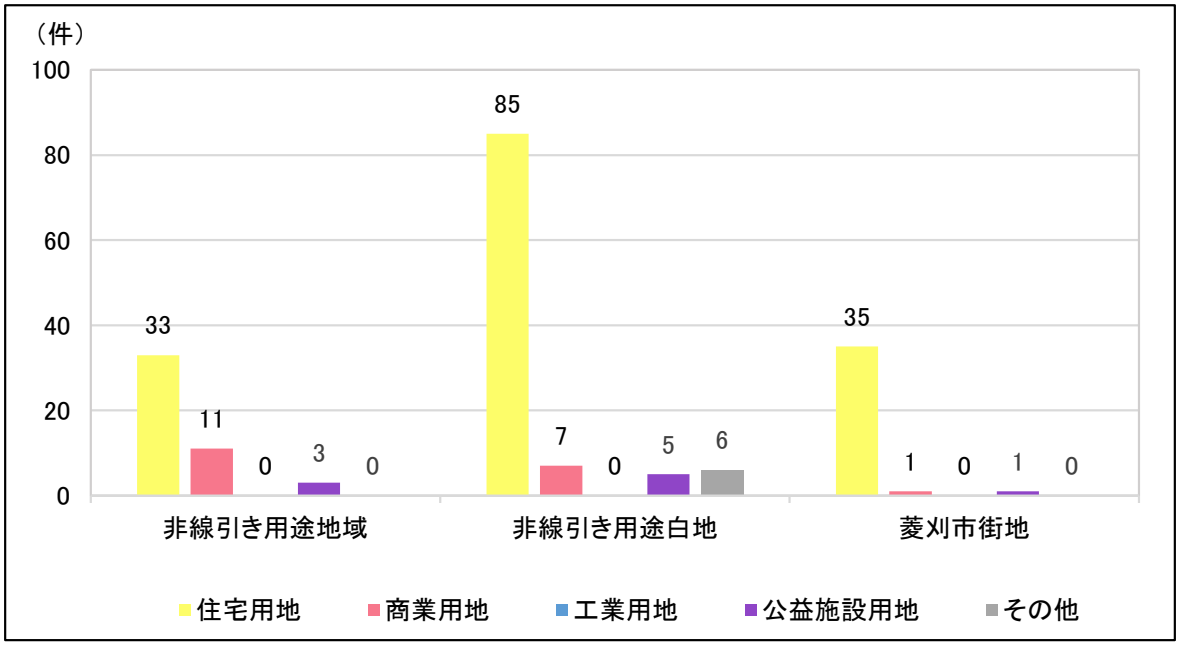


図　区域別新築件数（2018 年（H30 年）～2022 年（R4 年））

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

区域別新築面積の推移についてみると、2021 年（令和 3 年）に曽木の滝周辺の公益施設新築工事、2.7ha があったため、非線引き用途白地での新築面積が非常に大きくなっています。

新築着工の分布について、都市計画区域内では非線引き用途地域内に集まっているほか、非線引き用途白地にも広がっています。菱刈市街地では、田中小学校周辺、湯之尾小学校周辺及び菱刈庁舎周辺に多くなっています。

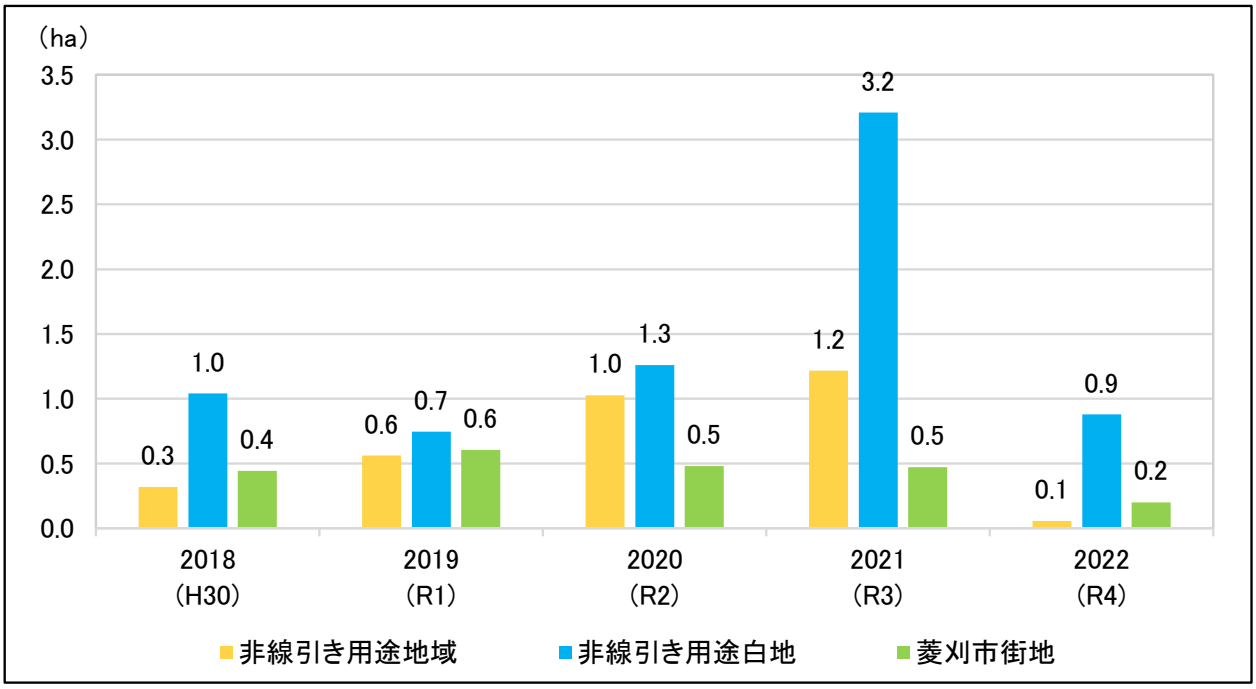


図　区域別新築面積の推移（2018 年（H30 年）～2022 年（R4 年））

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

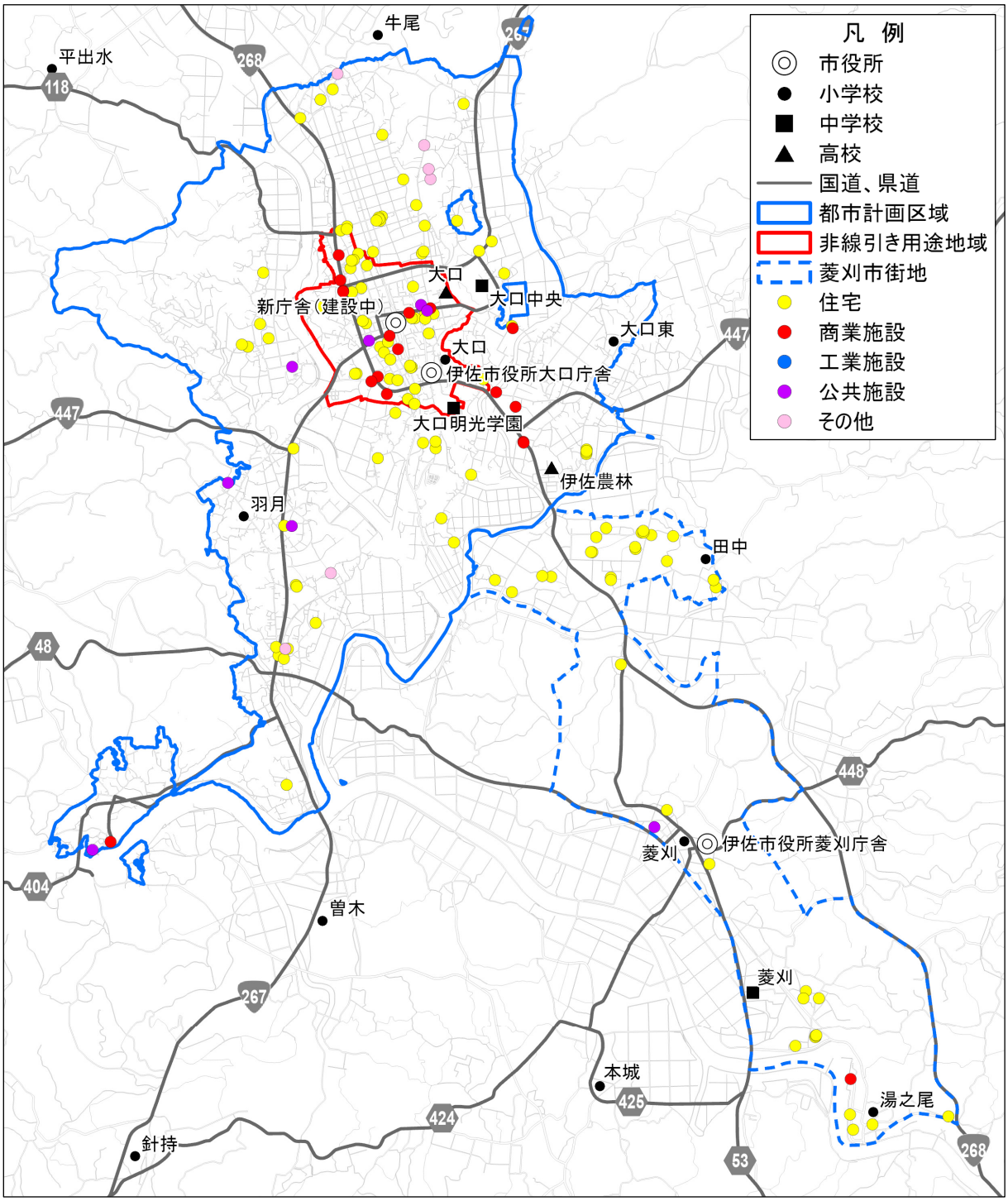


図　新築建物分布（2018 年（H30 年）～2022 年（R4 年））（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

6-2 市街地開発事業・開発許可

宅地開発は 2022 年（令和 4 年）に非線引き用途地域内において、伊佐市役所新庁舎の建設に伴う開発が行われていますが、それ以前の 4 年間、都市計画区域内で 3,000 ㎡、都市計画区域外で 10,000 ㎡を超える規模の開発許可申請は行われていません。

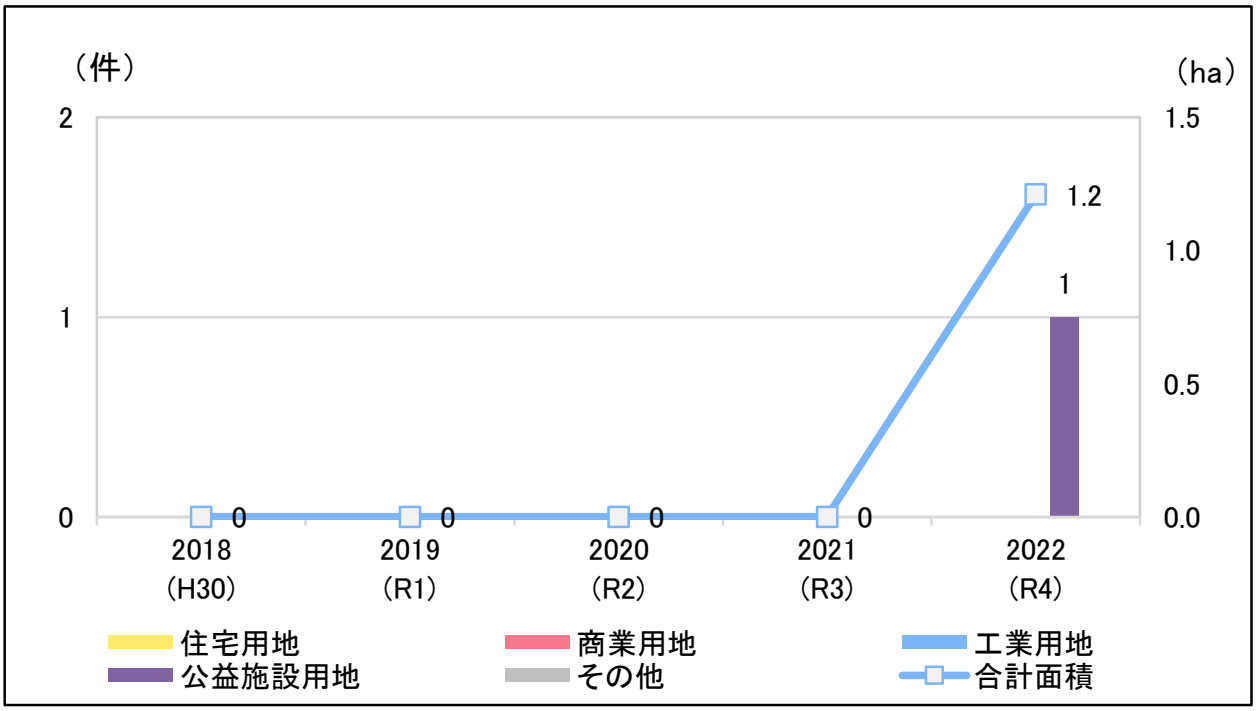


図　用途別開発許可の推移

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

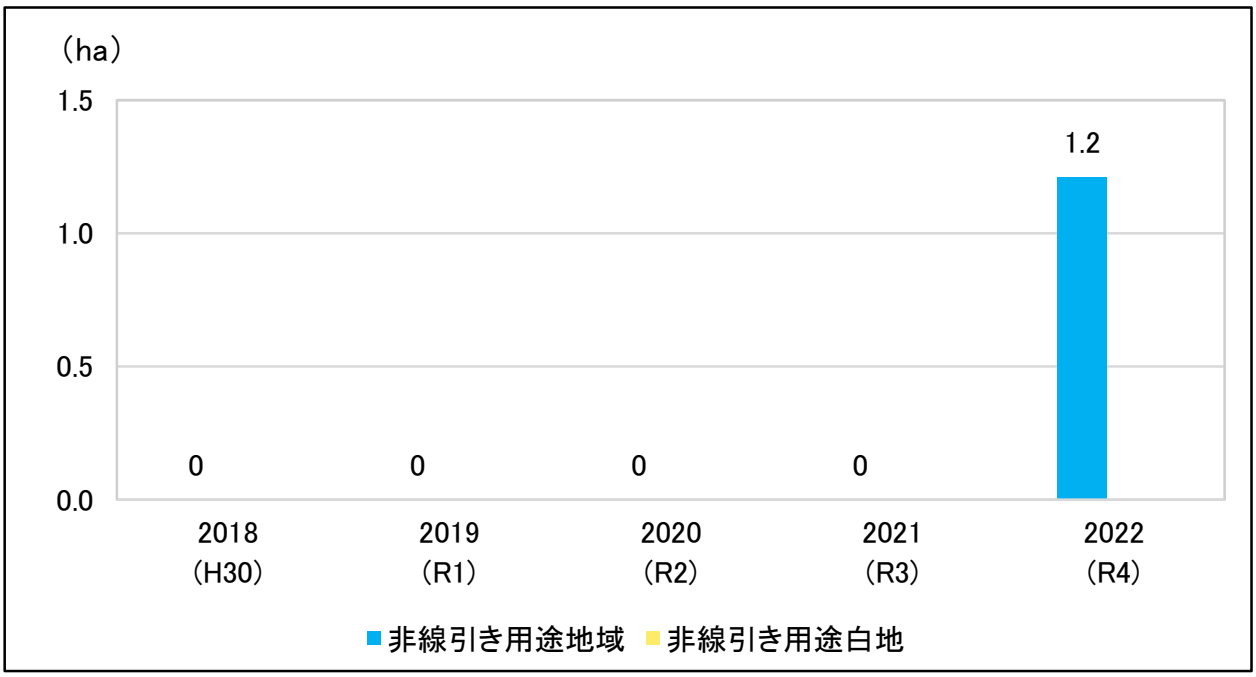


図　区域別開発許可面積の推移

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

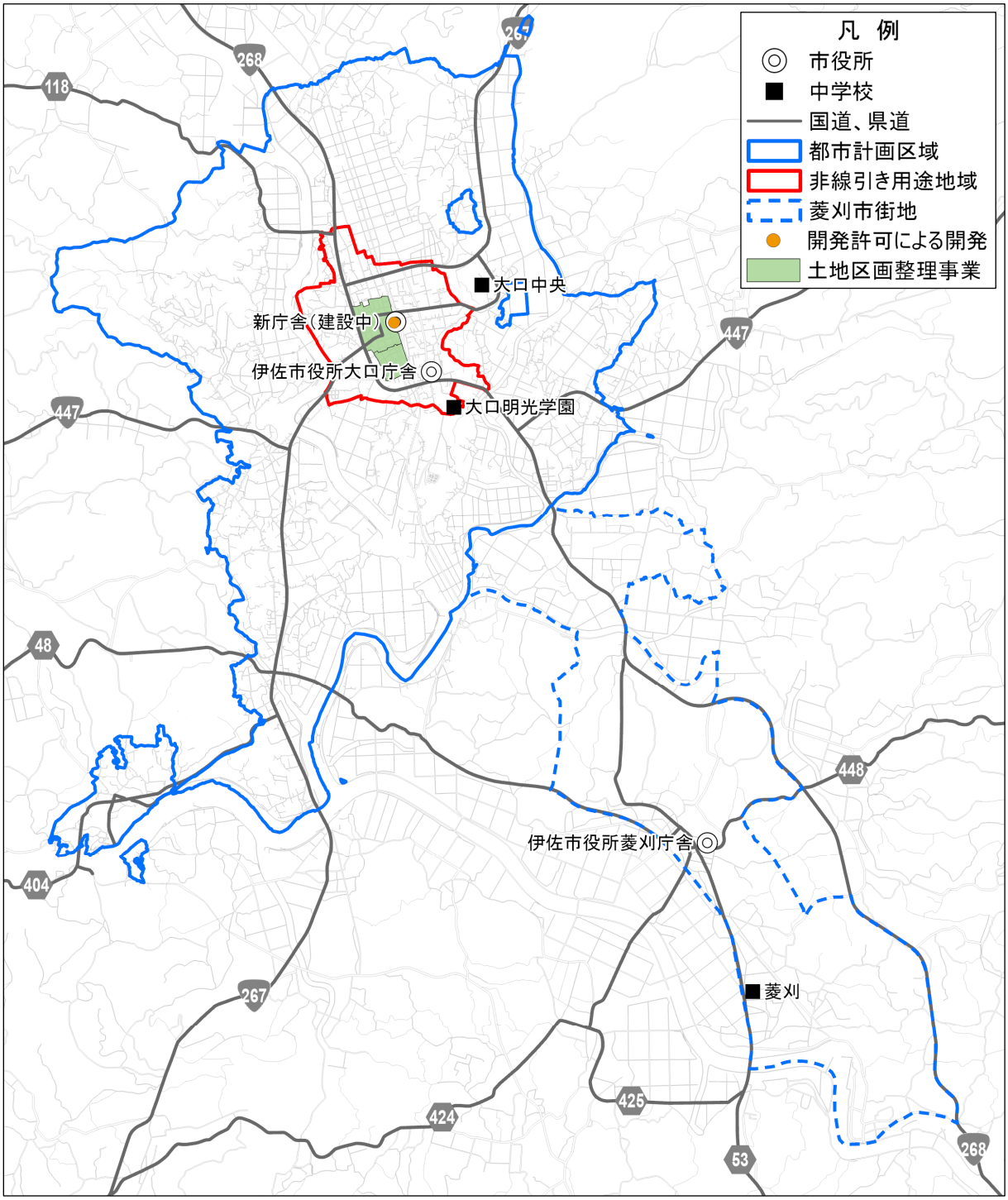


図　宅地開発の位置（2018 年（H30 年）～2022 年（R4 年））（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

6-3 大規模小売店舗の立地状況

延床面積が 1,000 ㎡を超える大規模小売店舗は 7 件で、その大半が国道 268 号及び 267 号沿いに立地しています。

表　大規模小売店舗一覧

位置	施設名称	分類	延床面積（㎡）
1	ダイレックス大口店	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店	5,775
2	タイヨー大口店　他	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店	4,109
3	アタックス菱刈店・ナフコ菱刈店	ホームセンター・専門店（家具・家電・書籍等）	4,900
4	ホームプラザナフコ大口店	ホームセンター・専門店（家具・家電・書籍等）	4,618
5	スーパーセンターニシムタ大口店	ホームセンター・専門店（家具・家電・書籍等）	10,551
6	スーパードラッグコスモス大口店	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店	1,195
7	ドラッグストアモリ大口店・ケーズデンキ大口店	百貨店・スーパー・ショッピングセンター・寄合百貨店	2,960

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

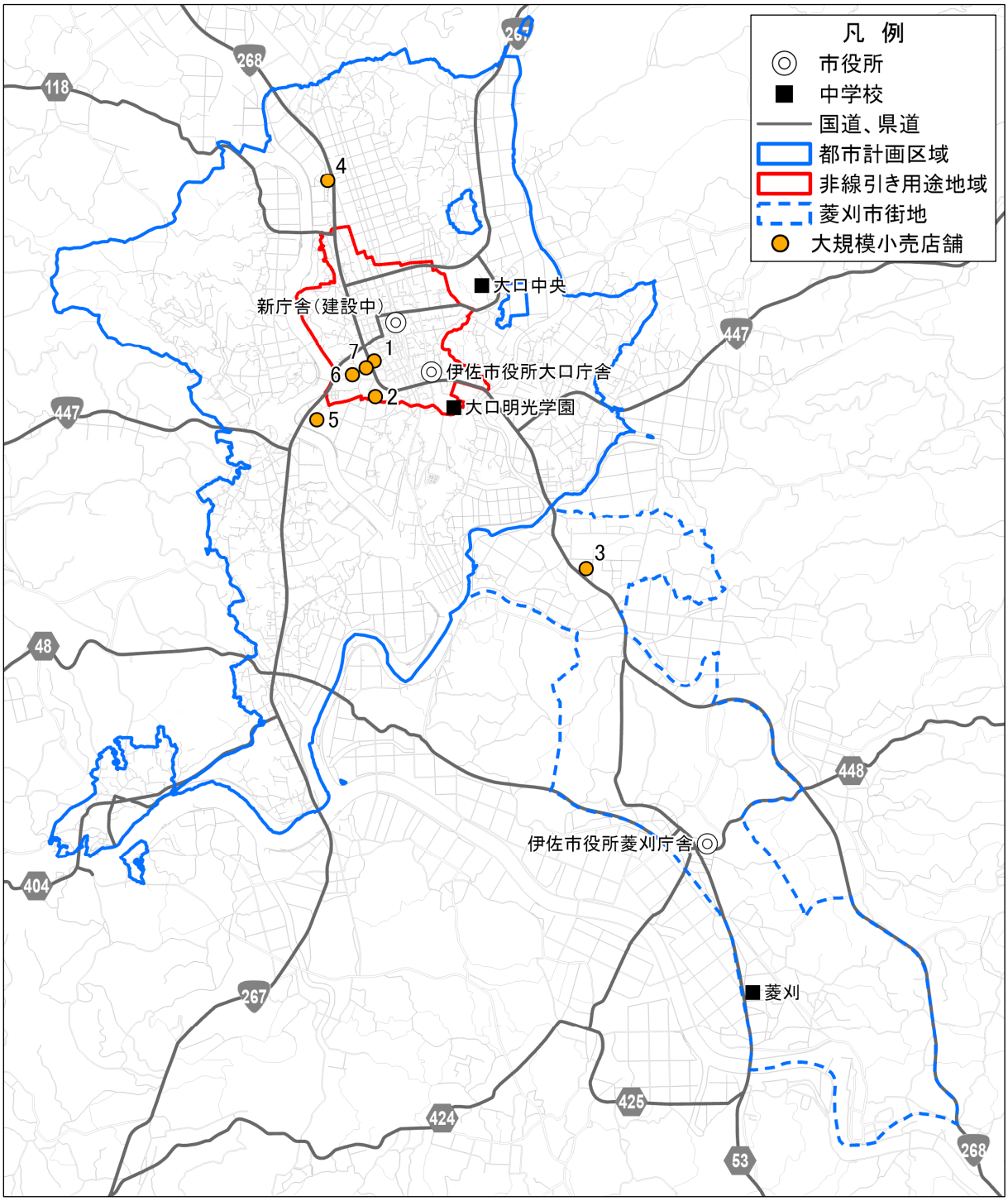


図　大規模小売店舗の立地状況（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

6-4 農地転用状況

本市では、2018 年（平成 30 年）～2022 年（令和 4 年）の 5 年間で 620 件、年平均 124 件の農地転用が発生していますが、2019 年（令和元年）以降、農地転用の件数及び面積はともに減少しており、特に、その他の用途*への転用の減少幅が大きくなっています。

区域別転用件数をみると、都市計画区域内では、非線引き用途地域の 33 件に比べ非線引き用途白地が 120 件と多く、市全域においては都市計画区域外が 363 件と突出して多くなっており、その内、319 件はその他の用途*に転用されています。

2019 年（令和元年）以降、その他の用途*への転用面積及び件数が減少した要因は、太陽光発電施設設置を目的とした転用が、FIT 制度（固定価格買取制度）の見直しを背景に少なくなったためと考えられます。

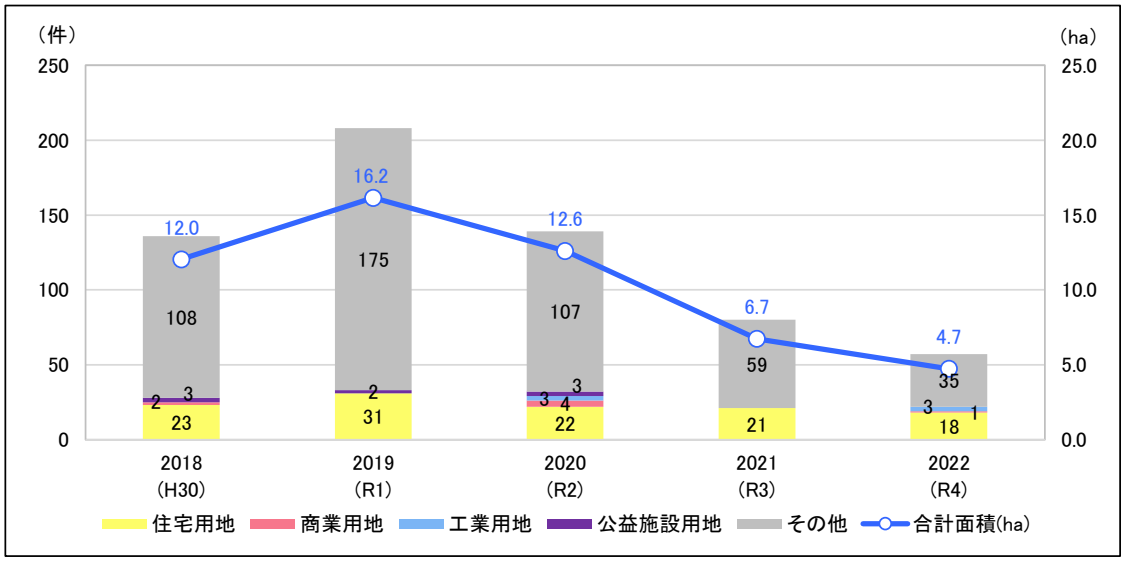


図　用途別農地転用の推移

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

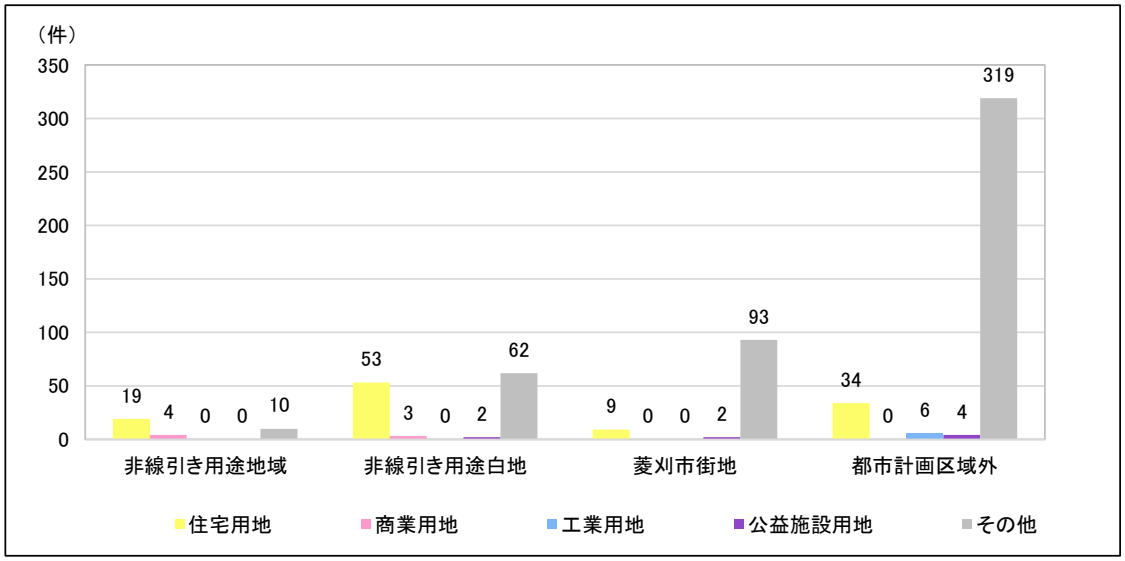


図　区域別農地転用件数（2018 年（H30 年）～2022 年（R4 年））

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

* ゴルフ場、太陽光発電のシステムを直接整備している土地、平面駐車場、建物跡地や資材置場といった都市的土地利用

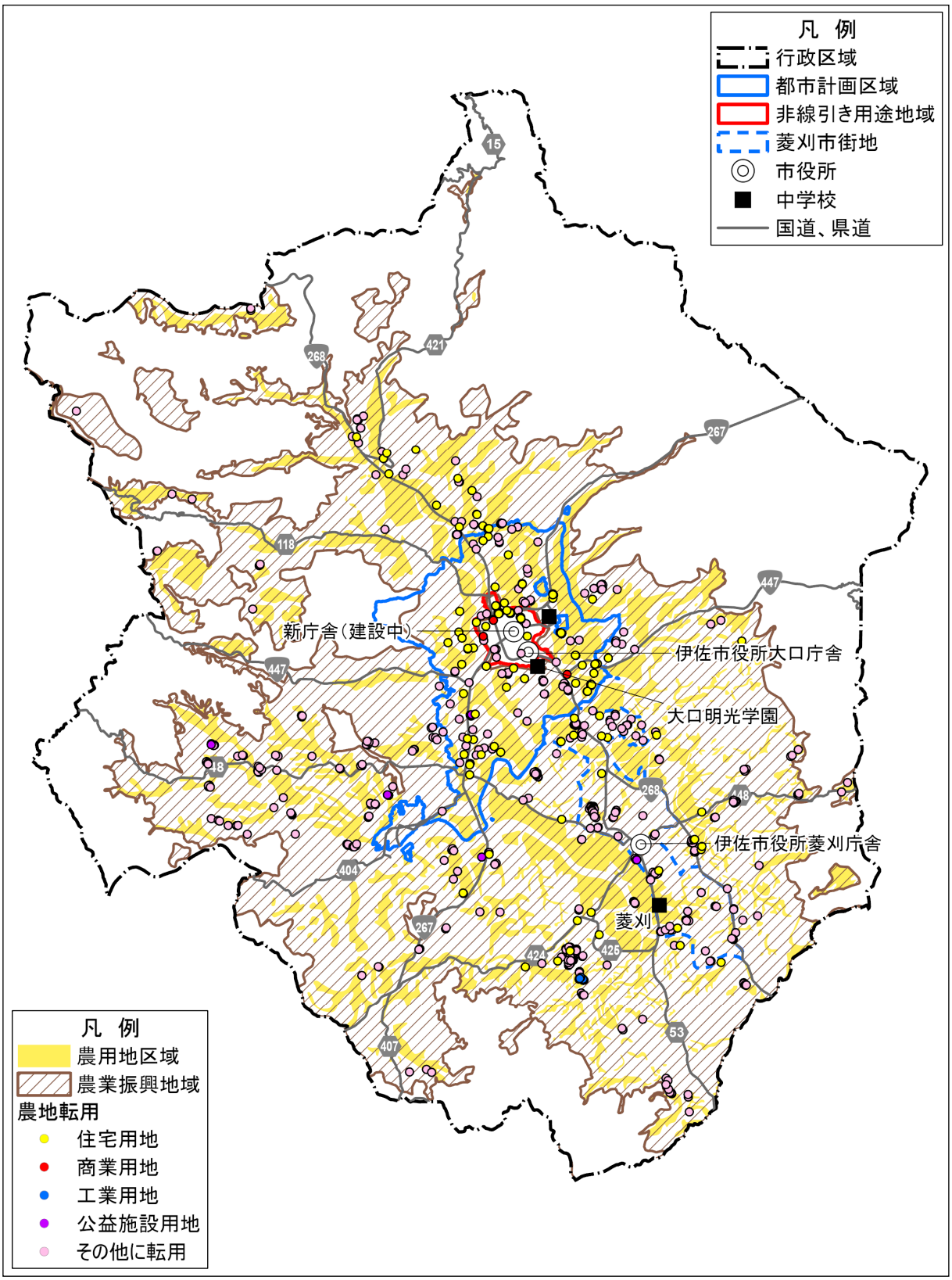


図　農地転用の位置（2018 年（H30 年）～2022 年（R4 年））

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

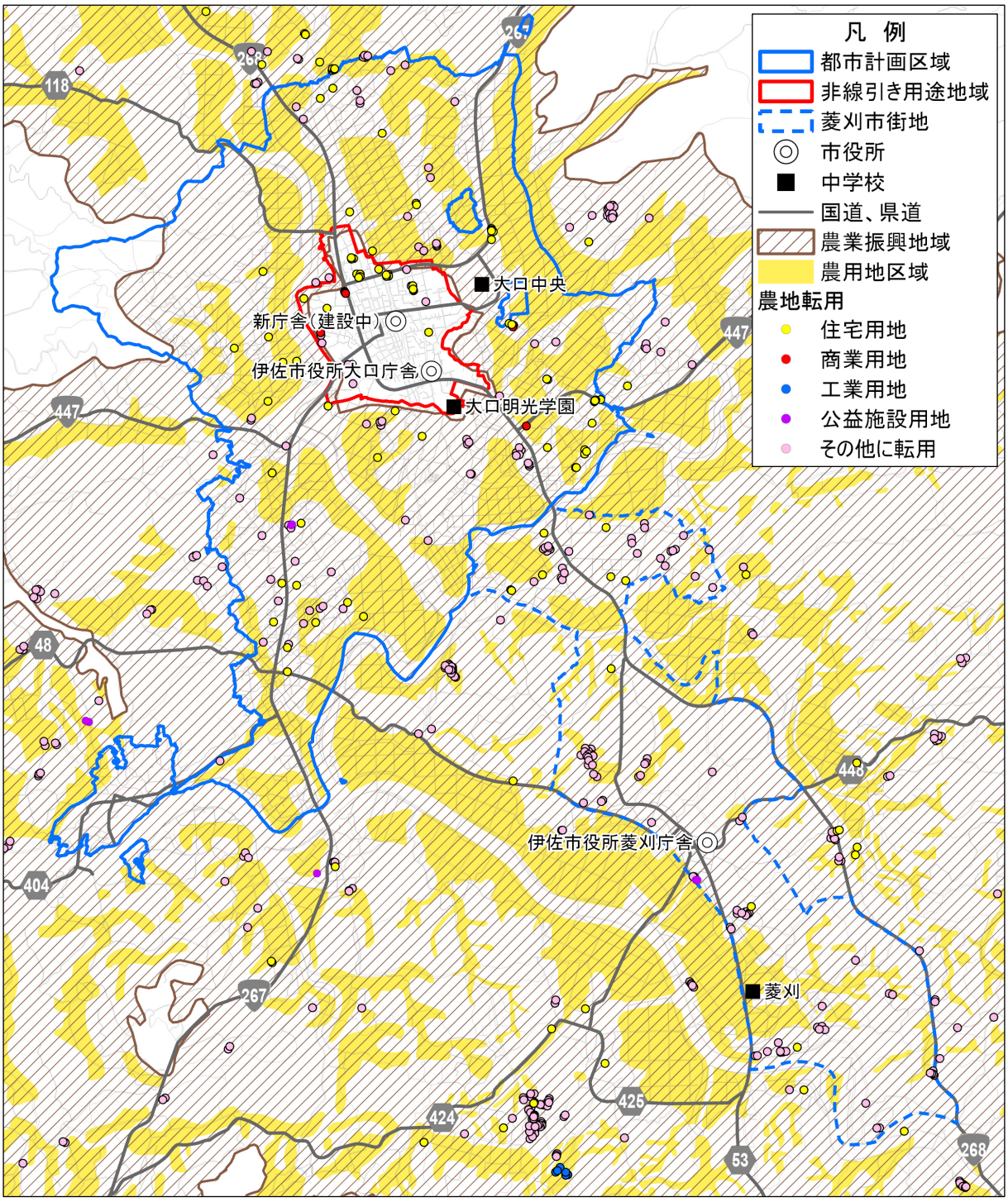


図　農地転用の位置（2018 年（H30 年）～2022 年（R4 年））（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

都市計画区域外におけるその他の用途*への転用の状況に、航空写真を重ねてみると、農地の太陽光発電施設への転用が進んでいることが分かります。一部では、集落内のまとまった農地が太陽光発電施設に転用されている箇所もみられます。

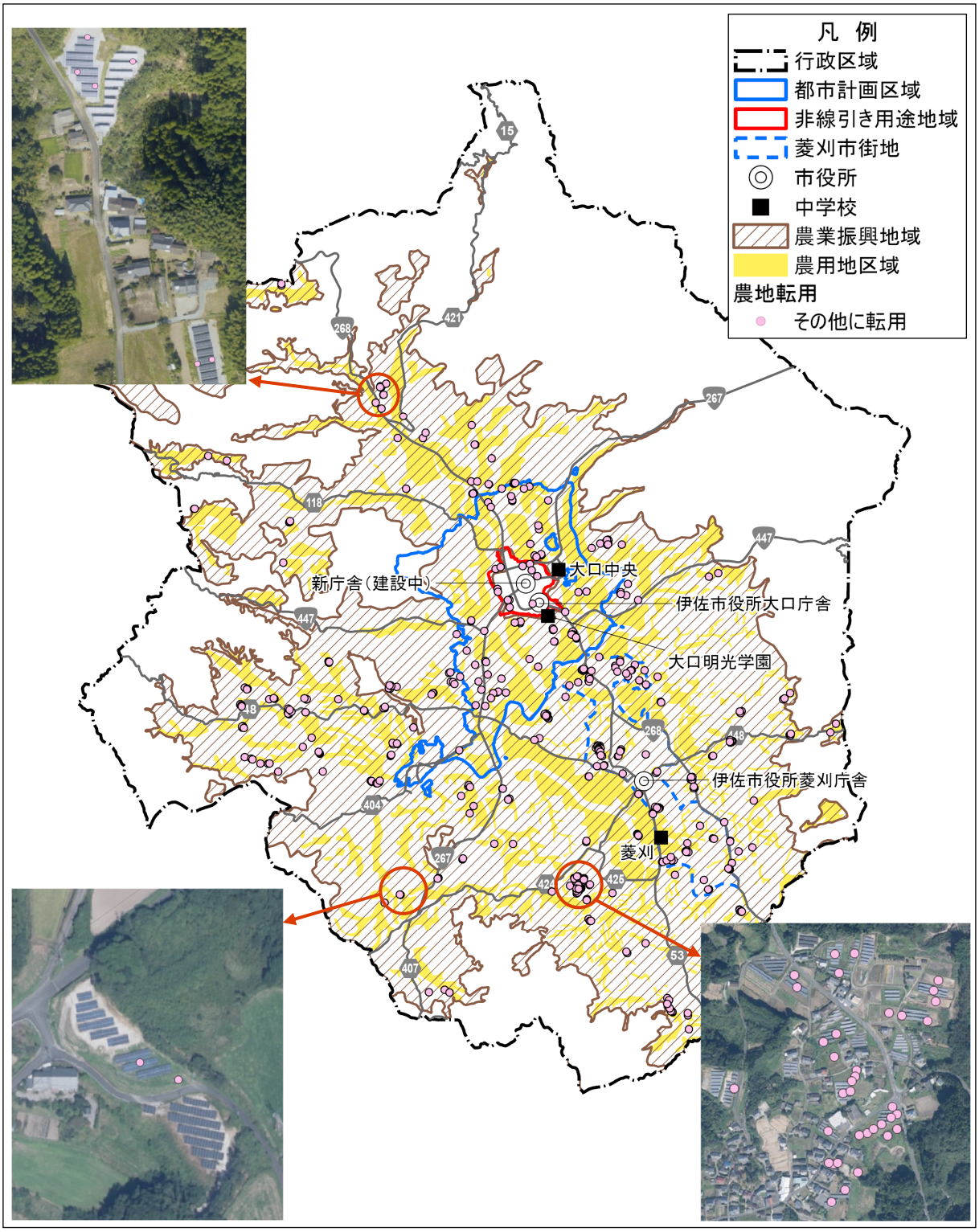


図　農地転用（その他に転用）の位置（2018 年（H30 年）～2022 年（R4 年））

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

＊　ゴルフ場、太陽光発電のシステムを直接整備している土地、平面駐車場、建物跡地や資材置場といった都市的土地利用

都市計画区域内及び菱刈市街地における農地転用の詳細をみると、太陽光発電施設を目的としたものが 90 件と最も多く、太陽光発電施設の設置が進んでいることが分かります。

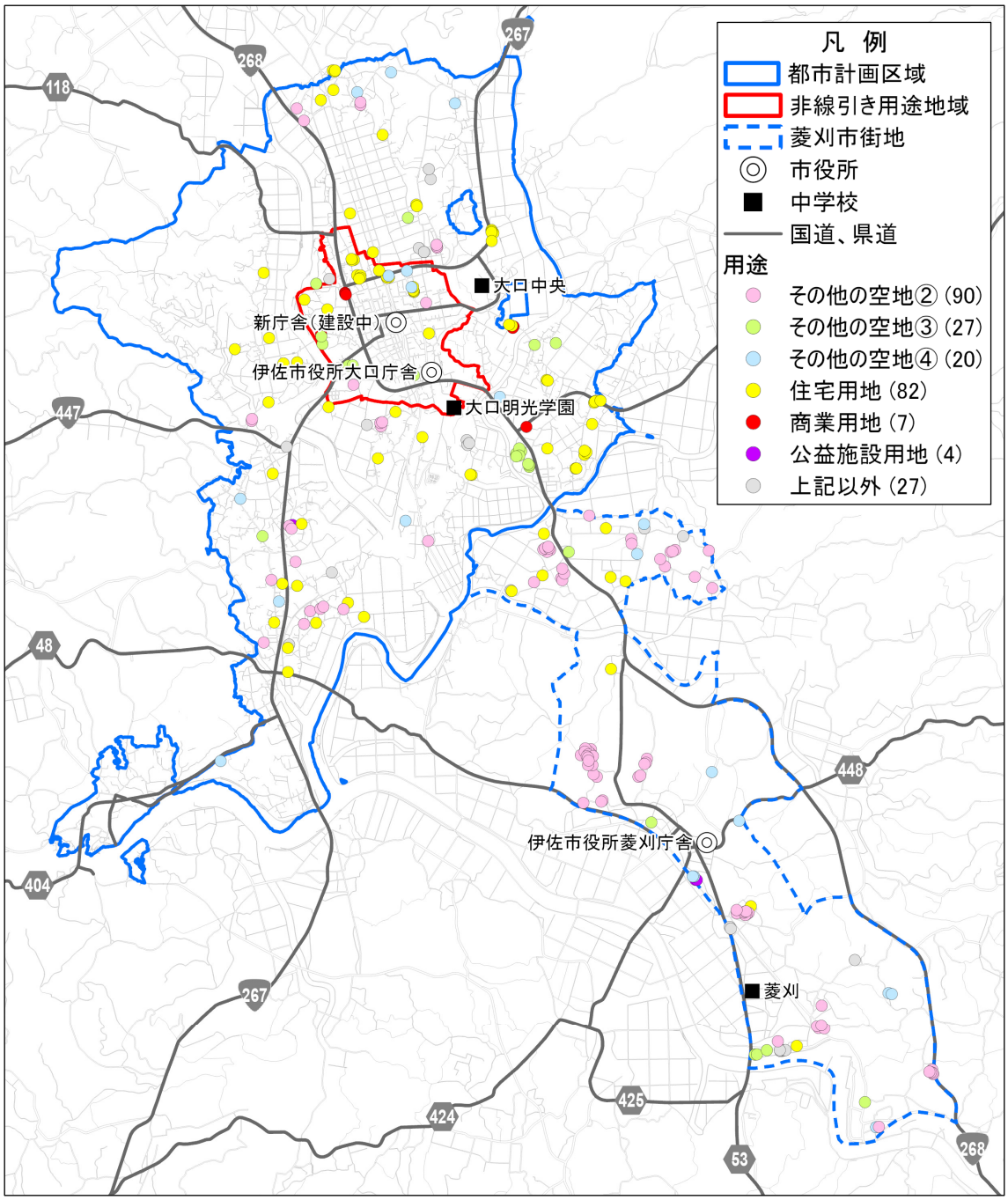


図　都市計画区域及び菱刈市街地の農地転用の位置
（2018 年（H30 年）～2022 年（R4 年））

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」

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

7．道路・交通の状況

7-1 主要道路網・交通量

○ 主要道路網

本市の主要道路である、国道 3 路線（267 号、268 号、447 号）は都市計画区域を中心とした放射状の道路網を形成しており、市内の拠点間、本市と周辺市町とを結んでいます。熊本県及び宮崎県に接し、鹿児島県の北の玄関口である本市において、県境付近の国道は盆地特有の立地及び気候からカーブが多く、冬季は凍結や積雪による通行止めが発生する等、交通の難所となっており、国道 267 号は 2004 年（平成 16 年）に久七トンネルが、2017 年（平成 29 年）には木ノ氏バイパスが開通したほか、国道 447 号はえびの市方面へ抜ける県境付近の道路改良工事が進みつつあります。主要地方道及び県道については、国道と並行する路線と国道間を接続する路線があり、道路網のネットワーク性を高めています。

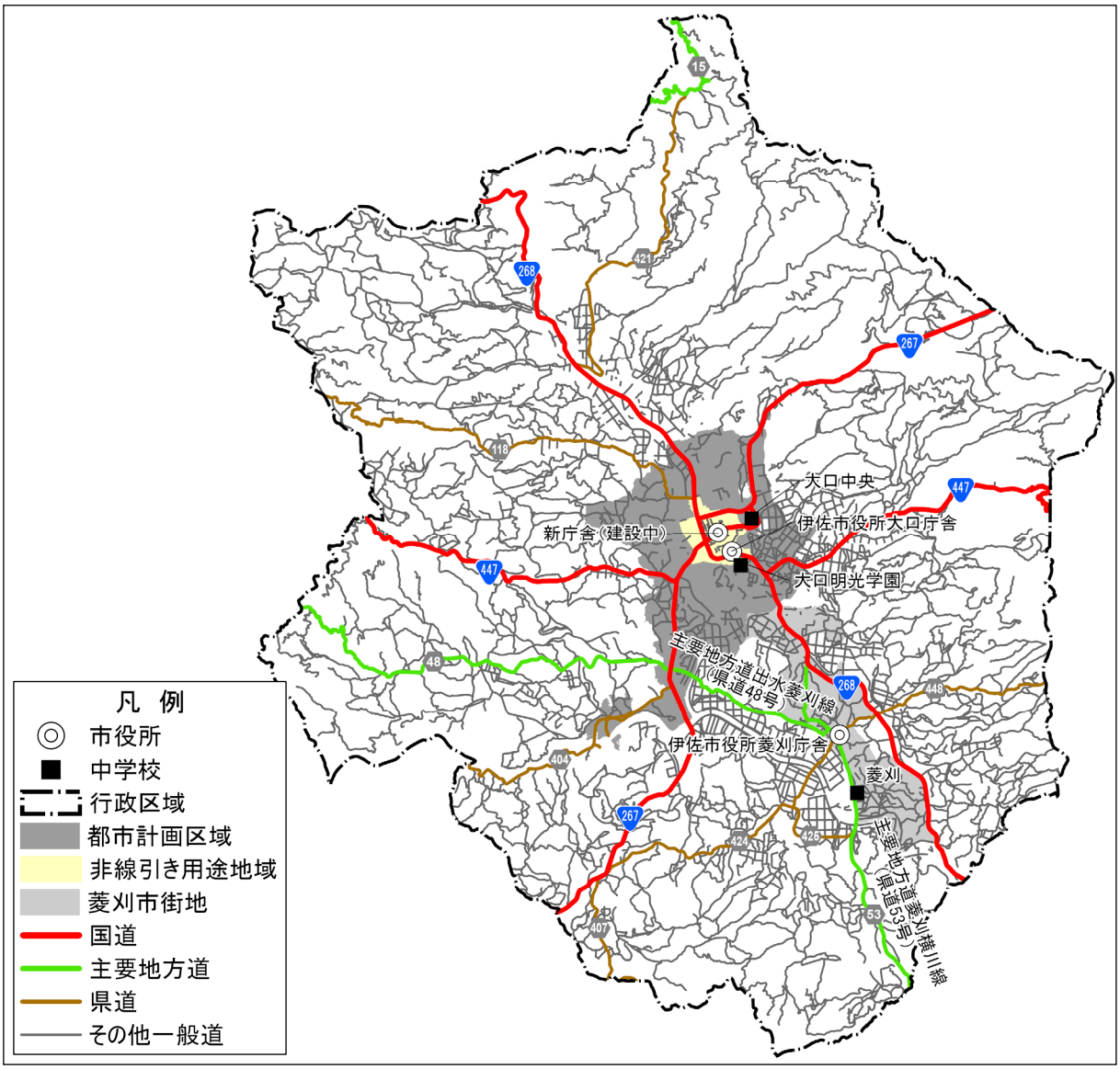


図　主要道路網

（出典：国土地理院地図を加工して作成）

○ 交通量

非線引き用途地域内を通る 3・4・5 新町線及び 3・5・3 八坂線では、交通量が 6,000（台/日）を超えており、市街地へ自動車交通が集まっていることが分かります。また、国道 267 号、268 号でも 6,000（台/日）を超えており、本市の主要な道路であることが分かります。

主要地方道出水菱刈線（県道 48 号）は、国道 267 号から菱刈庁舎付近までの区間の交通量が 5,000（台/日）を超えており、本市の主要な道路であることが分かります。

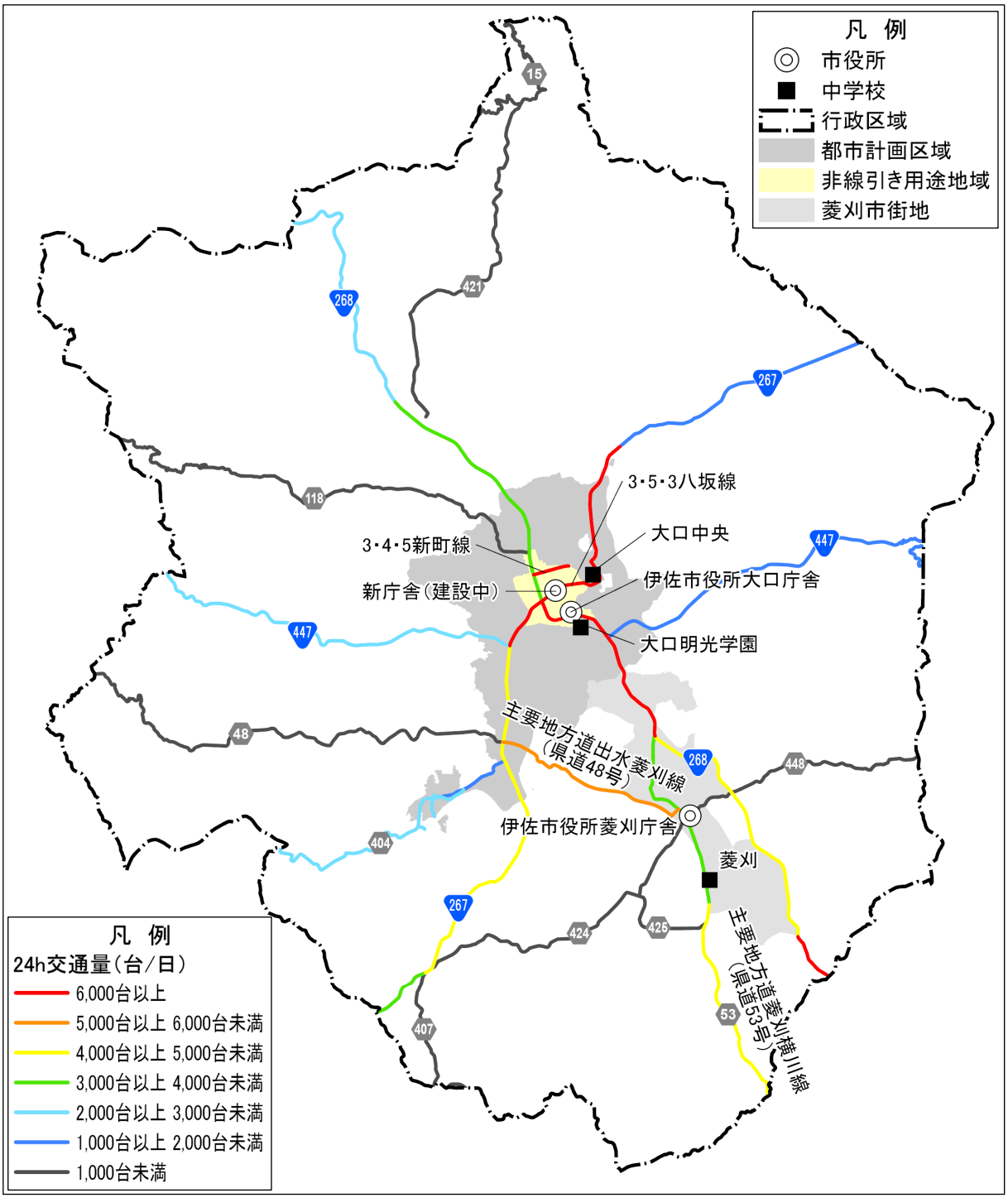


図　交通量

（出典：2021 年（R3 年）度全国道路・街路交通情勢調査）

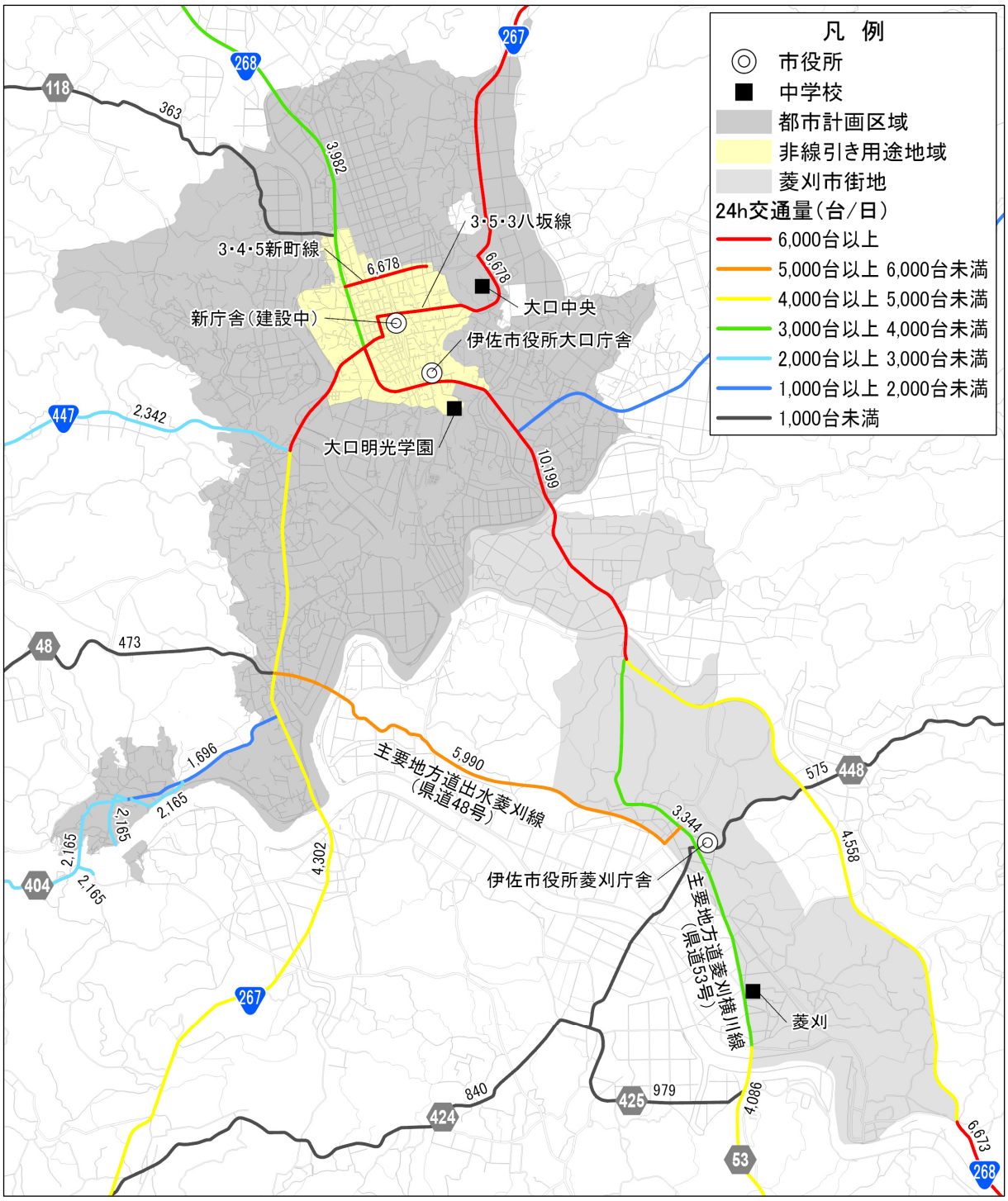


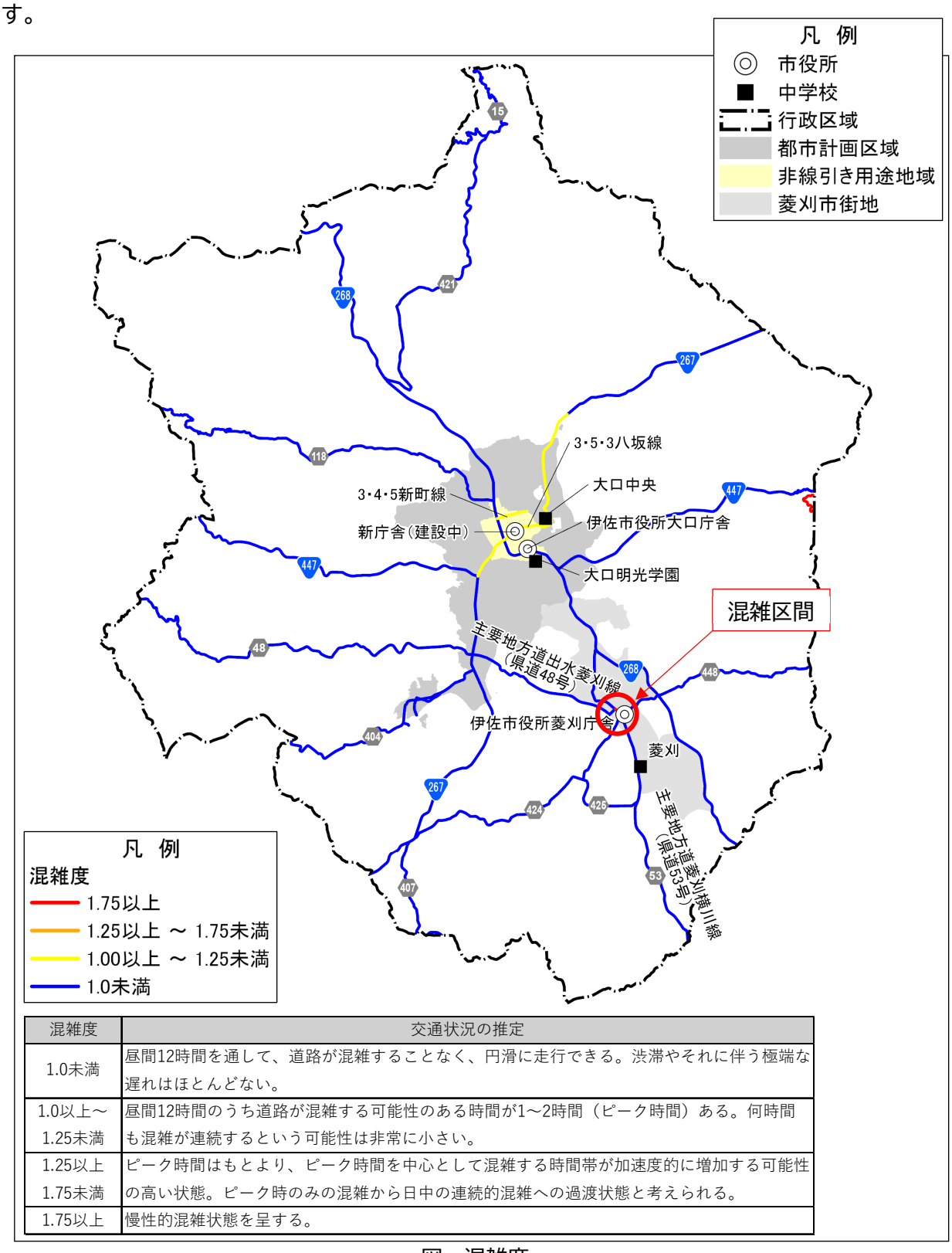
図　交通量（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2021 年（R3 年）度全国道路・街路交通情勢調査）

○ 混雑度

非線引き用途地域内を通る 3・4・5 新町線、3・5・3 八坂線では、混雑度が 1.0 を超えており、市街地内では朝夕などのピーク時間において 1～2 時間程度、混雑していると考えられます。

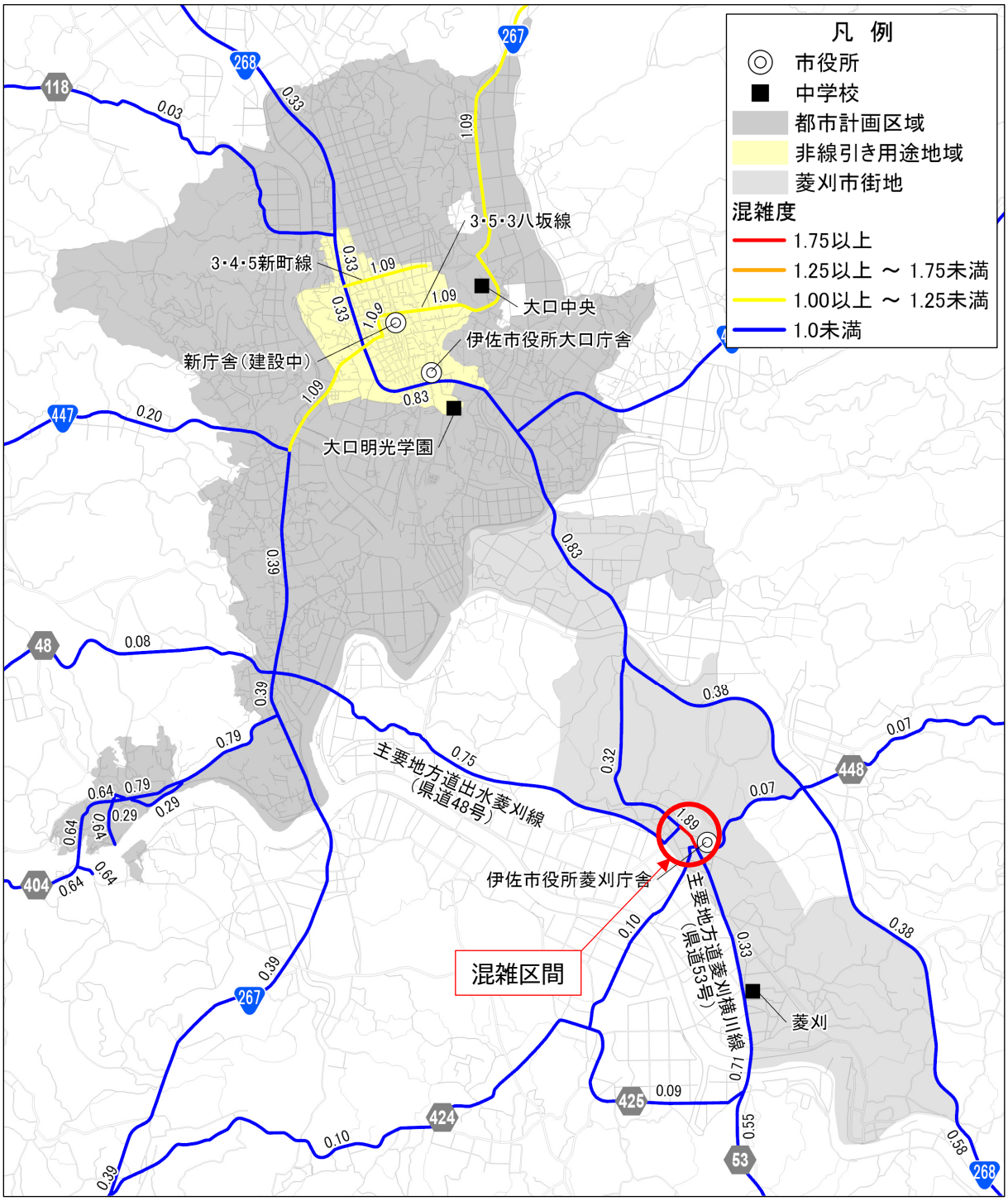
主要地方道菱刈横川線（県道 53 号）では、短い区間ではあるものの菱刈庁舎付近で道路が狭小であること等の理由により混雑度が 1.75 を超えており、慢性的に混雑していると考えられます。



混雑度	交通状況の推定
1.0未満	昼間12時間を通して、道路が混雑することなく、円滑に走行できる。渋滞やそれに伴う極端な遅れはほとんどない。
1.0以上～1.25未満	昼間12時間のうち道路が混雑する可能性のある時間が1～2時間（ピーク時間）ある。何時間も混雑が連続するという可能性は非常に小さい。
1.25以上1.75未満	ピーク時間はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が加速度的に増加する可能性の高い状態。ピーク時のみの混雑から日中の連続的混雑への過渡状態と考えられる。
1.75以上	慢性的混雑状態を呈する。

図　混雑度

（出典：2021 年（R3 年）度全国道路・街路交通情勢調査）



混雑度	交通状況の推定
1.0未満	昼間12時間を通して、道路が混雑することなく、円滑に走行できる。渋滞やそれに伴う極端な遅れはほとんどない。
1.0以上～1.25未満	昼間12時間のうち道路が混雑する可能性のある時間が1～2時間（ピーク時間）ある。何時間も混雑が連続するという可能性は非常に小さい。
1.25以上1.75未満	ピーク時間はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が加速度的に増加する可能性の高い状態。ピーク時のみの混雑から日中の連続的混雑への過渡状態と考えられる。
1.75以上	慢性的混雑状態を呈する。

図　混雑度（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2021 年（R3 年）度全国道路・街路交通情勢調査）

7-2 都市計画道路

都市計画道路は10路線あり、その内4路線は都市計画決定から約70年が経過していますが、改良が完了していません。

改良率（計画延長に対する整備済延長の割合）は73.7%となっています。

表　都市計画道路の整備状況一覧(2024年（R6年）9月末時点)

区分	規模	一連番号	街路名称	当初決定	経過年数	車線数	幅員	都市計画決定延長	改良済延長		改良率
				告示日						うち事業中	
3	4	1	里町線	S31.8.27	68年	未決	16	3,280	3,280		100.0%
3	4	2	西水流線	S31.8.27	68年	未決	16	1,240	1,240		100.0%
3	4	4	中央線	S31.8.27	68年	未決	16	1,200	1,200		100.0%
3	4	5	新町線	S31.8.27	68年	2	16	2,570	1,560		60.7%
3	5	3	八坂線	S31.8.27	68年	2	12	1,510	390		25.8%
3	5	6	本町線	S31.8.27	68年	2	12	2,400	960		40.0%
3	5	7	城下線	S31.8.27	68年	未決	12	1,140	360		31.6%
3	5	8	新開線	S31.8.27	68年	未決	12	470	470		100.0%
3	5	9	大口駅国ノ十線	S63.9.28	36年	未決	12	2,380	2,380		100.0%
3	5	10	忠元公園線	S63.9.28	36年	未決	12	360	360		100.0%
総計				**10 路線**				**16,550**	**12,200**		**73.7%**

（出典：庁内資料）

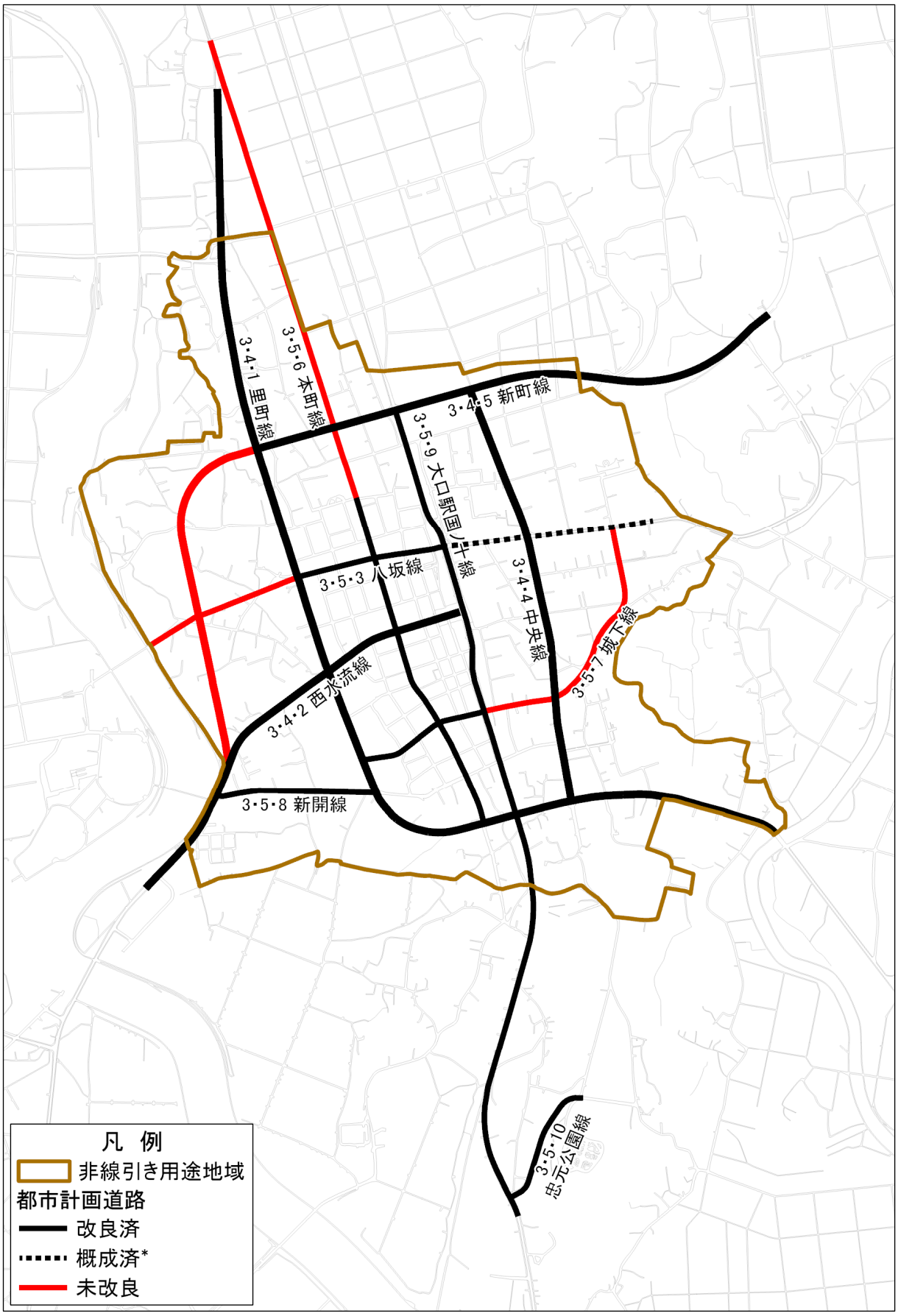


図　都市計画道路の整備状況

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

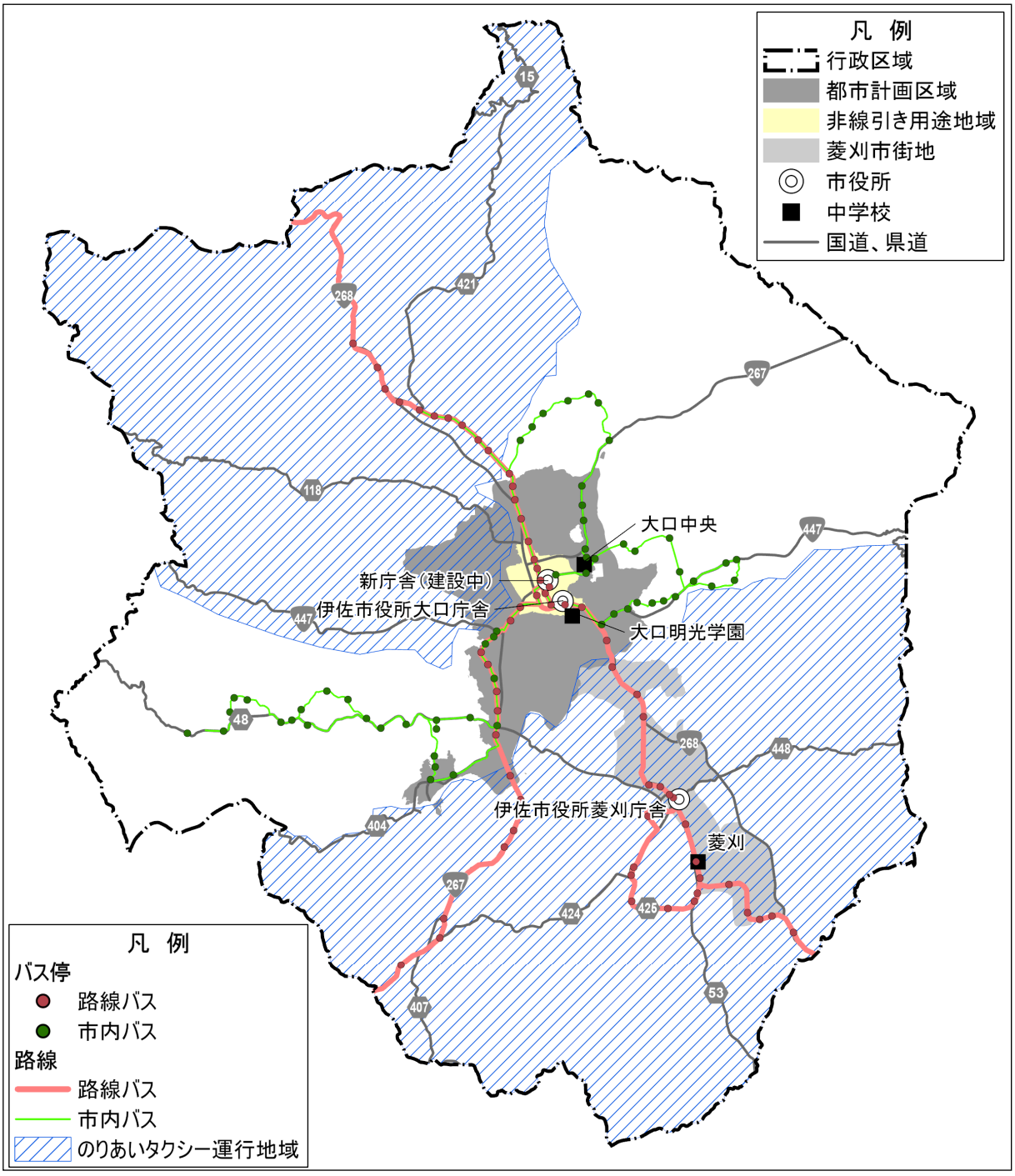
＊　路線として都市計画道路と同程度の機能を果たしうる現道（概ね計画幅員の2/3 以上又は4 車線以上の幅員を要する道路）を有する区間で、その現道に対する都市計画道路延長

7-3 公共交通

○ 公共交通ネットワーク

本市の公共交通は、地域間公共交通バスを基軸に、市が事業主体のコミュニティバス「市内バス」、予約制定時乗り合いタクシー「のりあいタクシー」が運行しています。

2023 年（令和 5 年）度都市計画基礎調査時点と 2024 年（令和 6 年）10 月以降の路線図を比較すると、「市内バス」の羽月北線が「のりあいタクシー」に切り替わるとともに、「のりあいタクシー」のバス停が廃止され、6 つのエリアと目的地を結ぶエリア運行となり利便性が向上しました。



（出典：庁内資料）

図　バス路線図（2024 年（令和 6 年）10 月以降）

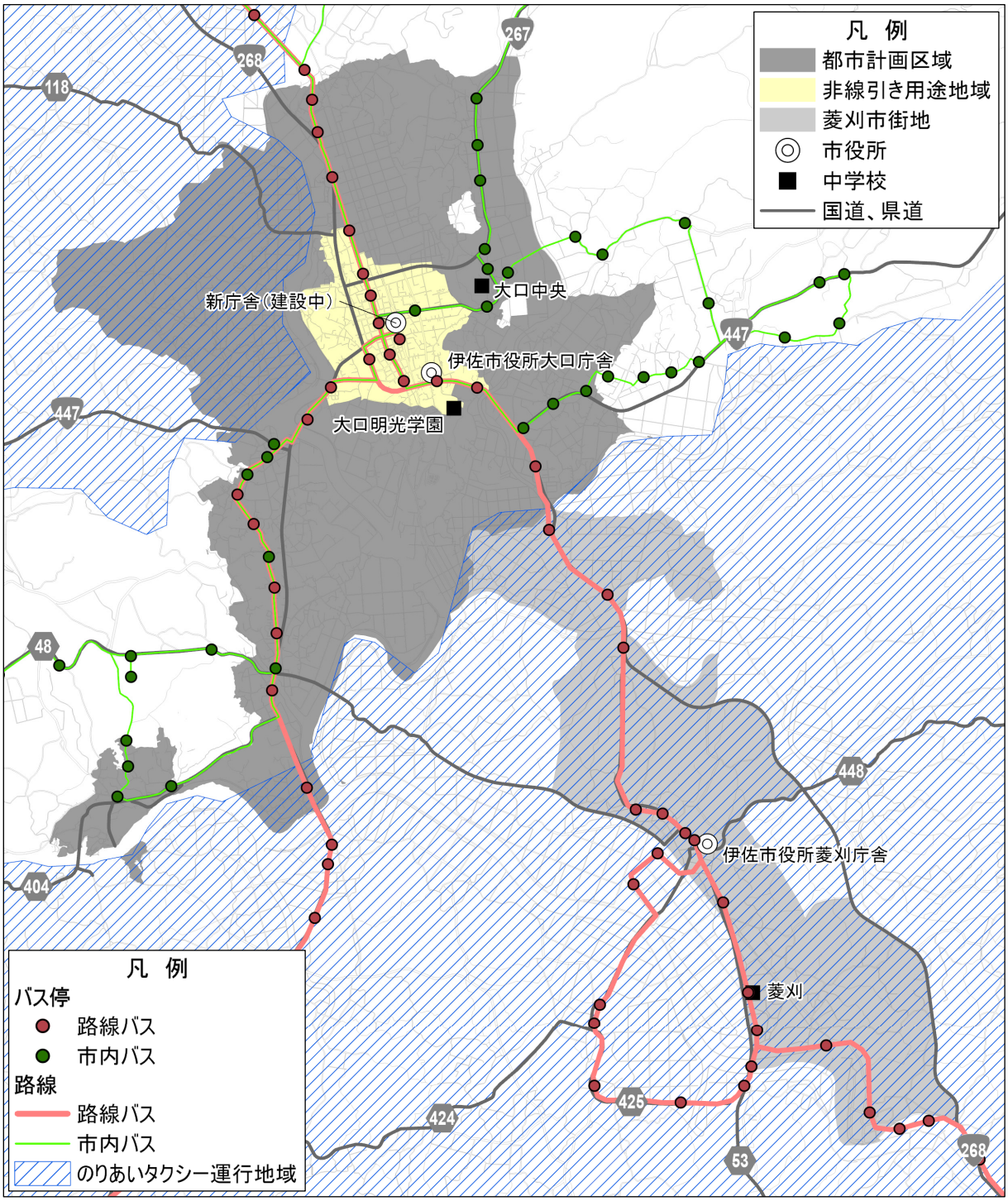


図　バス路線図（2024 年（令和 6 年）10 月以降）（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：庁内資料）

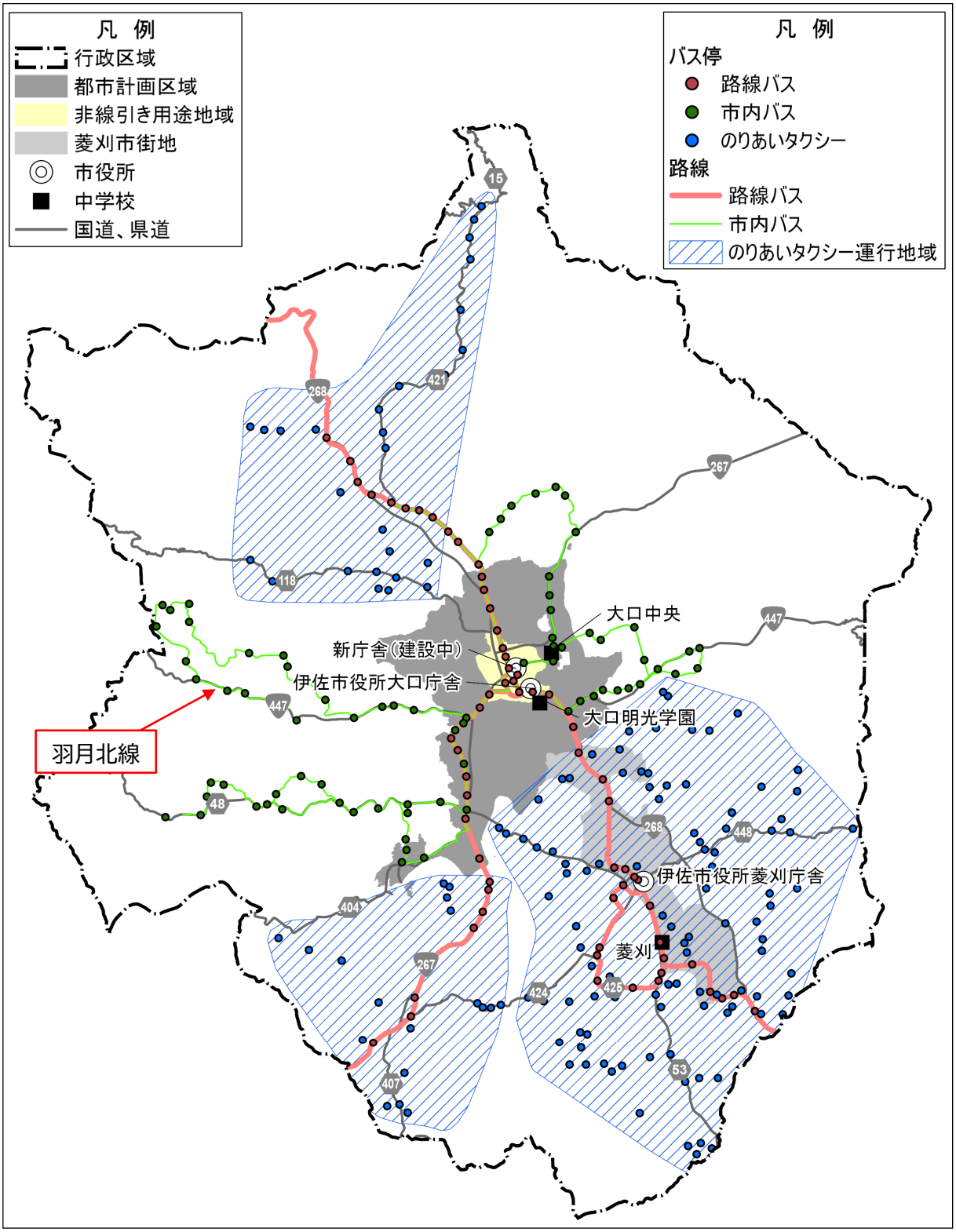


図　バス路線図（2023 年（令和 5 年）度基礎調査時点）

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

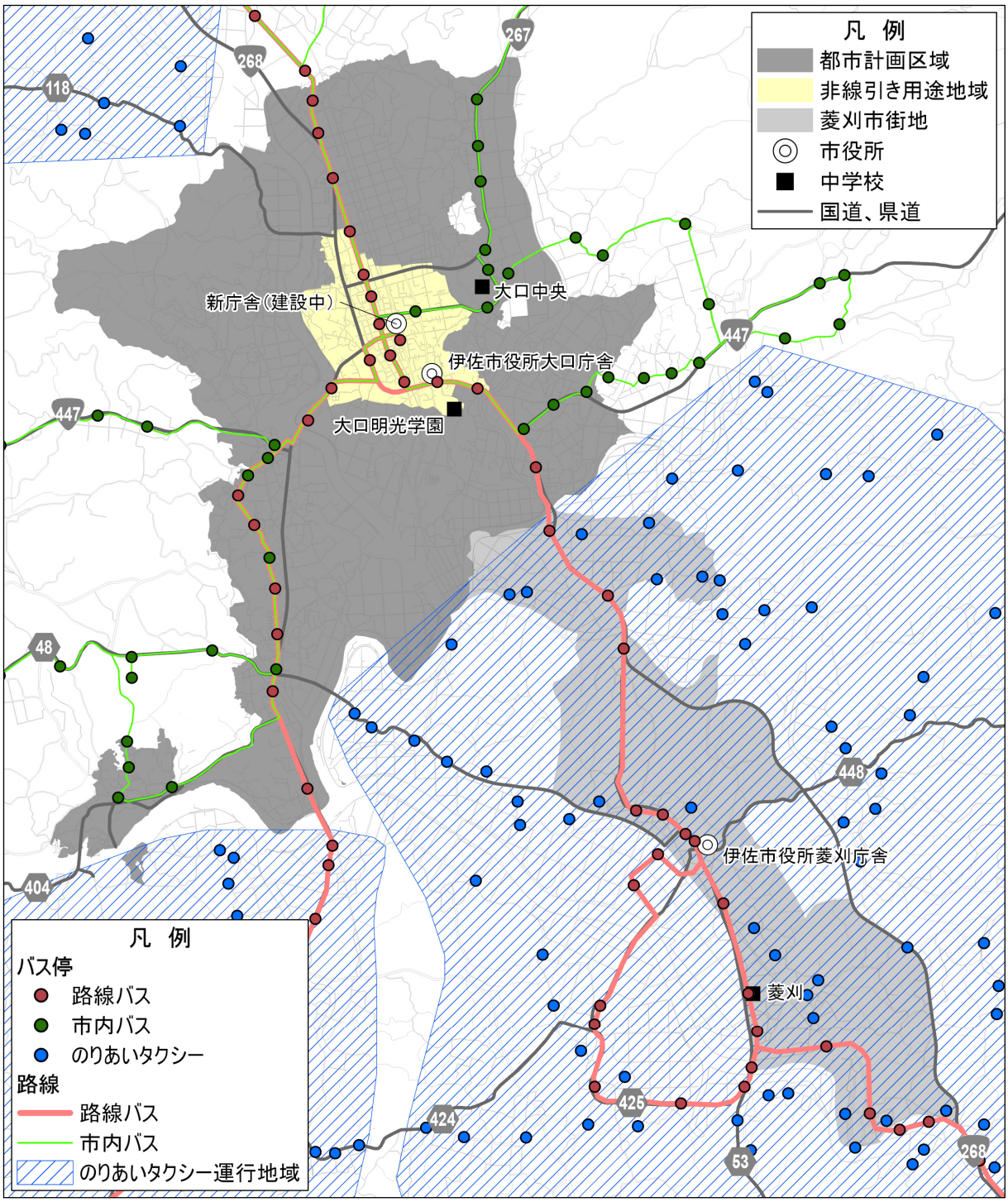


図　バス路線図（2023 年（令和 5 年）度基礎調査時点）（都市計画区域～菱刈市街地）

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

○ 路線別利用者数（2023 年（令和 5 年）度都市計画基礎調査時点）

（1） 市内バス

2023 年（令和 5 年）度基礎調査時点では 6 路線ありましたが、2024 年（令和 6 年）10 月に羽月北線が「のりあいタクシー」に移行し、現在では 5 路線となっています。南国交通と伊佐交通観光で運行されています。

利用者数についてみると、西山野（山野小学校周辺）と大口を結ぶ西山野線、田代（羽月西小学校周辺）と大口を結ぶ田代線では、他の路線と比較して利用者が多いことが分かります。

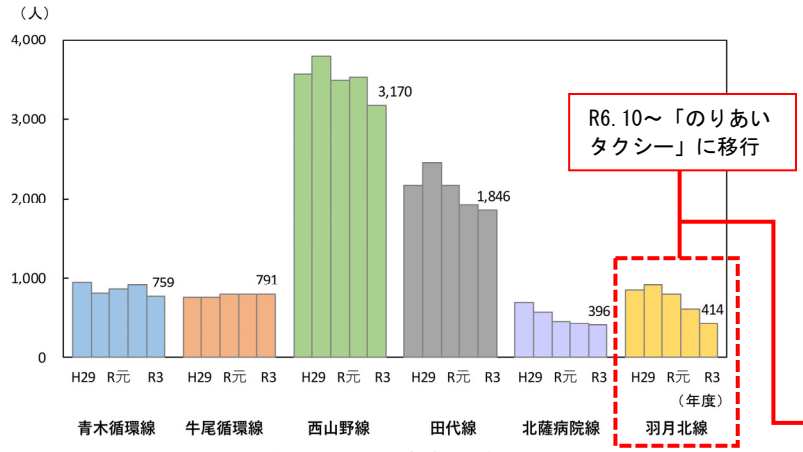


図　路線別利用者数の推移
（出典：2023 年（R5 年）伊佐市地域公共交通計画）

表　日平均乗降客数

路線名	総数（日平均）
青木循環線	4
牛尾循環線	4
西山野線	10
田代線	11
北薩病院線	5
羽月北線	2

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

（2） のりあいタクシー

2023 年（令和 5 年）度基礎調査時点では 16 路線が運行していましたが、2024 年（令和 6 年）10 月に 6 つの運行エリアに再編され、6 つのエリアと目的地を直接結ぶエリア運行となり利便性が向上しました。

利用者数についてみると、新型コロナウイルスの影響によって 2021 年（令和 3 年）度に利用者が落ち込んだ路線が多くあるものの、田中・本城地区で運行される 3 路線では、他の路線と比較して利用者が多いことが分かります。

表　路線別利用者数の推移

地区名		路線名	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
大口	曽木・針持地区	川西線	53	6	1	1	2
		西山線	29	10	6	1	0
		田原線	18	0	0	0	0
		高塚線	7	0	0	0	0
	山野地区	布計線	271	183	286	338	334
		小川内線	129	139	41	8	0
		平出水線	39	32	48	25	43
菱刈	菱刈・湯之尾地区	五色徳辺下線	105	98	118	96	76
		山田徳辺線	240	303	321	204	237
		下手線	507	663	709	454	80
		湯之尾線	1,153	1,292	950	702	444
	田中・本城地区	市山花北線	745	620	335	257	211
		田中重留線	143	148	62	78	136
		永池楠原線	1,808	1,907	1,763	1,796	1,143
		野池小川添線	576	655	892	809	711
		荒田線	391	383	346	651	829
利用者数			6,214	6,439	5,878	5,420	4,246

（出典：2023 年（R5 年）伊佐市地域公共交通計画）

表　日平均乗降客数

路線名	総数（日平均）
川西線	0
西山線	0
田原線	0
高塚線	0
布計線	0
小川内線	0
平出水線	0
五色徳辺下線	0
山田徳辺線	1
下手線	0
湯之尾線	1
市山花北線	0
田中重留線	2
永池楠原線	3
野池小川添線	1
荒田線	0

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

（3） 地域間公共交通バス

水俣市から本市を経由して鹿児島空港を結ぶ空港特急バス、湧水町方面に栗野・吉松線、さつま町方面に宮之城線があり、いずれも南国交通によって運行されています。

年度別の利用者数についてみると、2019 年（令和元年）度以降で急激に減少しており、2017 年（平成 29 年）度から 2021 年（令和 3 年）度を比較すると約 85,000（人/年度）少なくなっています。

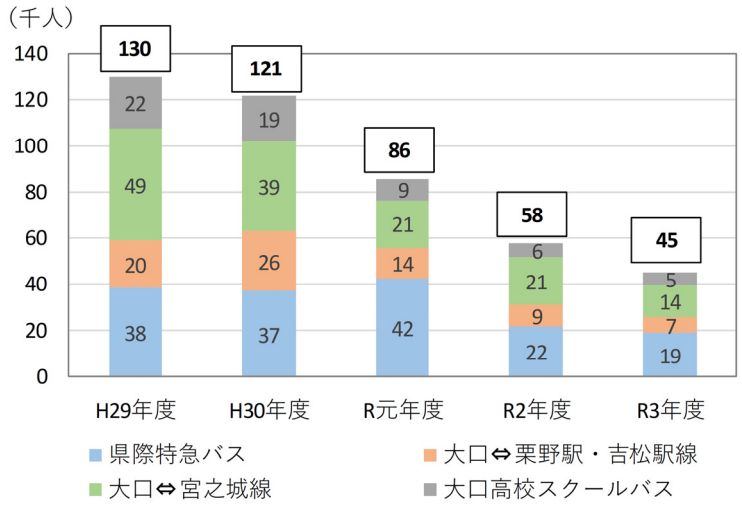


図　路線別利用者数の推移

（出典：2023 年（R5 年）伊佐市地域公共交通計画）

表　日平均乗降客数

路線名	総数（日平均）
空港特急バス	67
栗野･吉松線	74
宮之城線	136

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

8．その他の都市施設の状況

8-1 都市計画公園

本市において都市計画決定された公園は 3 箇所あり、全て整備済みとなっています。

また、都市計画公園以外に、十曽池公園、楠本川渓流自然公園、湯之尾滝ガラッパ公園、忠元公園、轟公園、菱刈農村公園、中央公園、小尻公園、立神公園等、多数の公園緑地があります。

表　都市計画公園一覧

公園番号			公園名称	種別	当初決定年月日	整備状況
種別	規模	番号				
2	2	1	元町公園	街区	S54. 11. 21	整備済み
7	5	1	曽木の滝公園	総合	S31. 8. 27	整備済み
6	4	1	大口総合運動公園	運動	S41. 8. 26	整備済み

（出典：庁内資料）

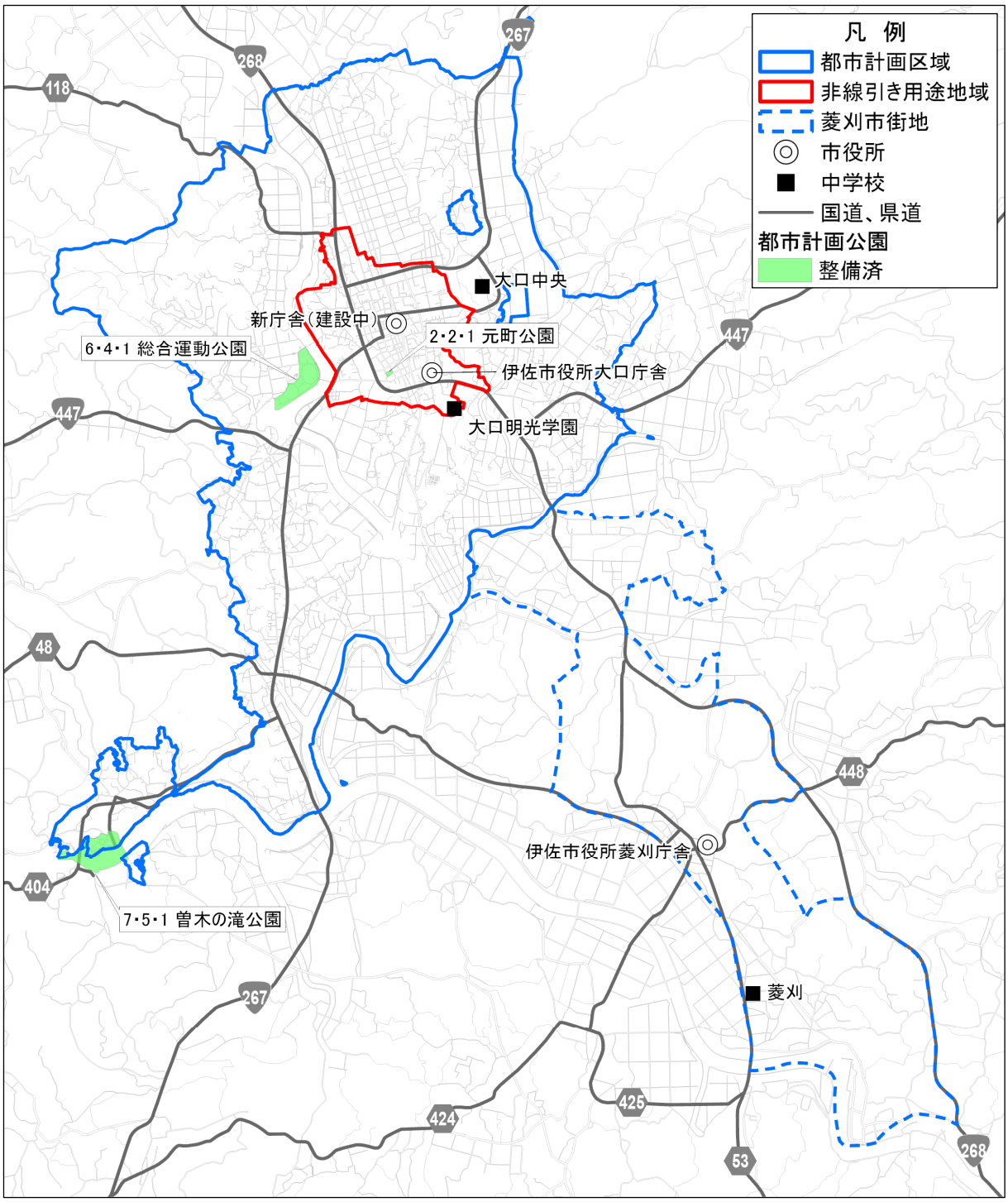


図　都市計画公園

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

8-2 下水道・農業集落排水

本市において都市計画決定され、市街地における雨水を排除するため整備した都市下水路は4本あります。

表　下水道施設一覧

当初決定年月日	都市下水路名称	延長（m）	排水面積（ha）	整備率（%）
S33. 1. 20	中央一号幹線	1, 660	49	100
S33. 1. 20	中央二号幹線	570	35	100
S58. 10. 20	戸切一号幹線	1, 770	48	100
S50. 9. 6	戸切二号幹線	780	8	100

（出典：庁内資料）

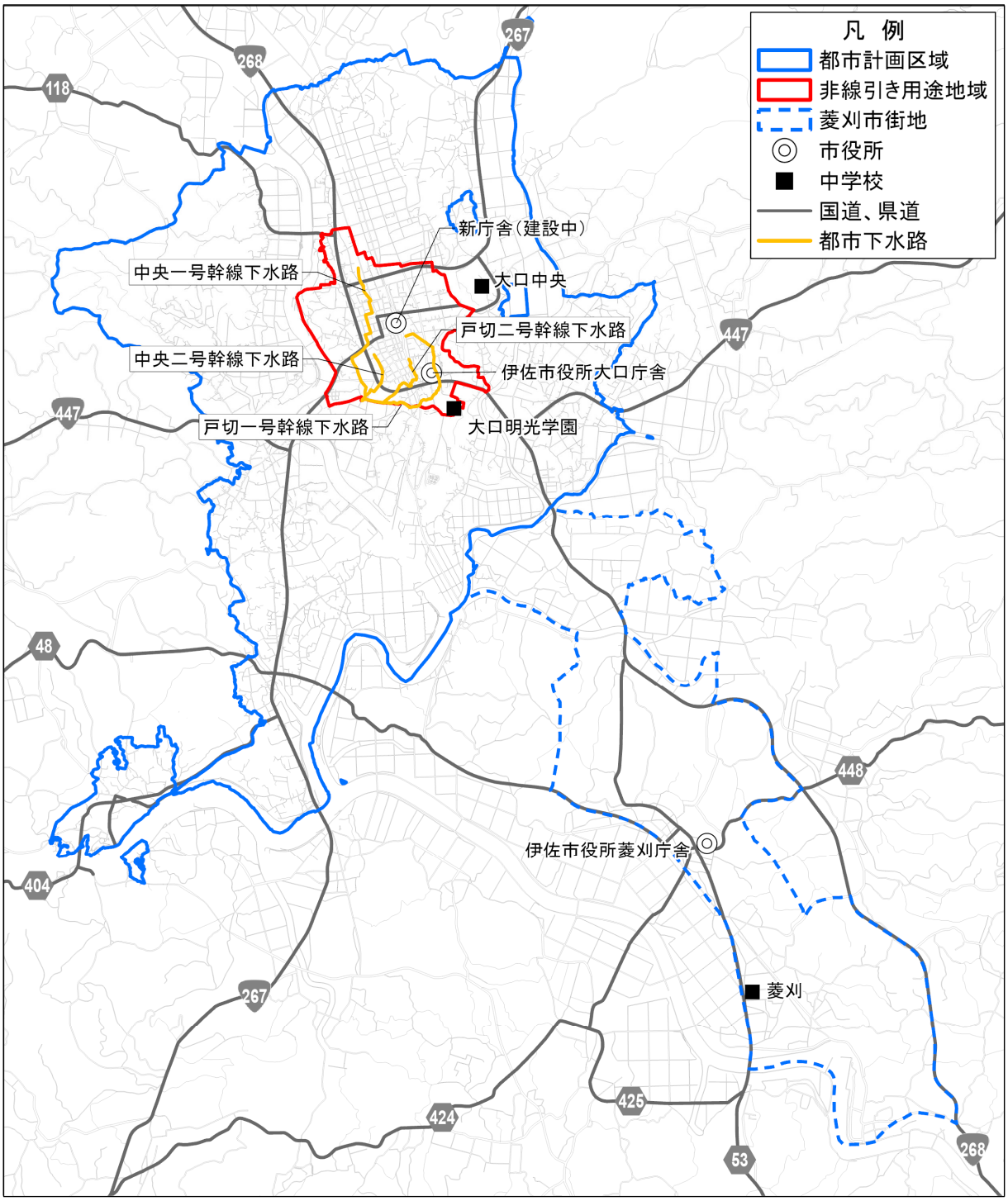


図　都市下水路

（出典：2023 年（R5 年）度都市計画基礎調査）

汚水処理については、農業集落排水事業による集合処理を、菱刈中央地区など 3 区域で実施しています。その他については、浄化槽による個別処理が行われています。

鹿児島県が公表する市町村別汚水処理人口によると、2025 年（令和 7 年）度時点の本市の汚水処理人口は約 15,900 人、普及率は 72.5%となっており、県平均の 87.1%を下回っています。

表　農業集落排水処理区域内人口密度（2025 年（R7 年）1 月時点）

処理区域内人口密度	10.1　（人／ha）
現在処理区域内人口	2,866　（人）
現在処理区域面積	284　（ha）

（出典：庁内資料）

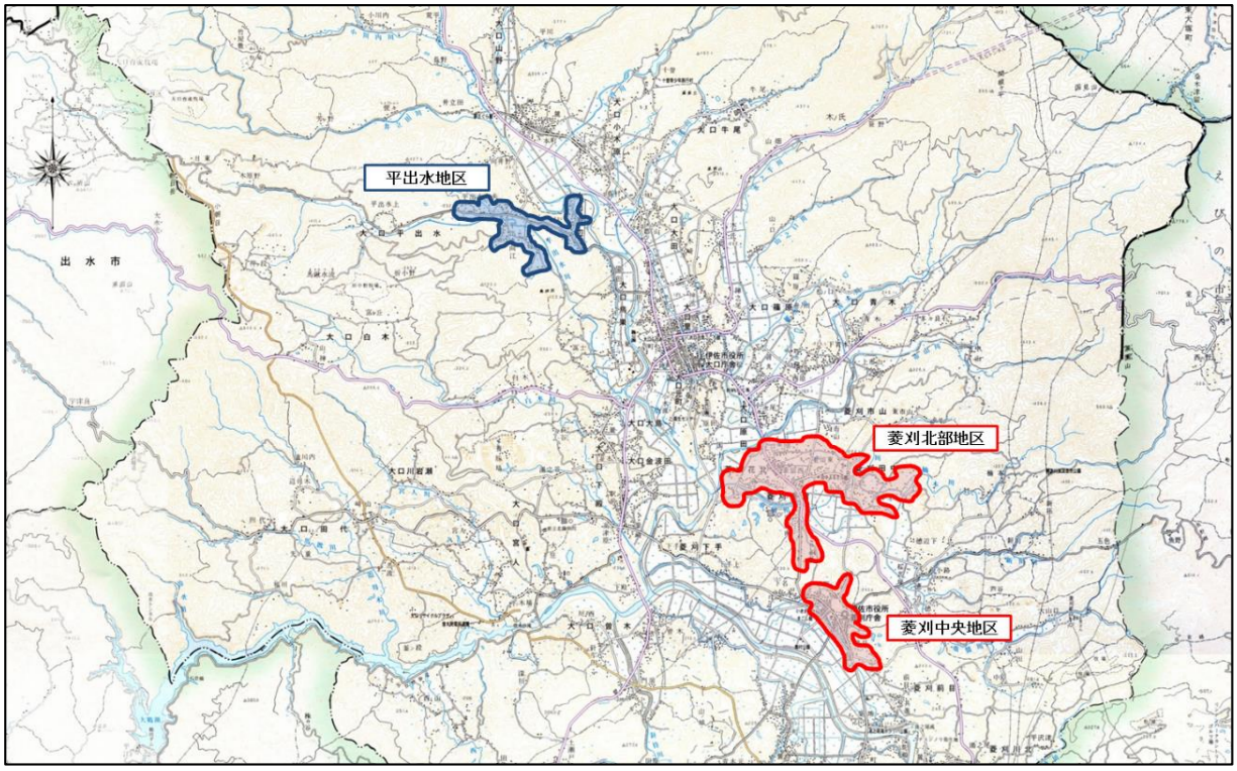


図　農業集落排水事業の位置図

（出典：伊佐市農業集落排水事業経営戦略（2021 年（R3 年）3 月））

8-3 市役所、公民館等の公共施設

本市の市役所庁舎は 2 庁舎あり、非線引き用途地域内に大口庁舎があり、菱刈市街地に菱刈庁舎があります。

コミュニティ協議会の活動拠点となる集会施設等は市全域に広く分布しています。



図　市役所、公民館等の公共施設位置図

（出典：国土数値情報（2022 年（R4 年）市町村役場及び公的集会施設データ、庁内資料）