

計 画 書

松元都市計画地区計画の変更（鹿児島市決定）

都市計画ガーデンヒルズ松陽台地区計画を次のように変更する。

名 称		ガーデンヒルズ松陽台地区計画
位 置		鹿児島市松陽台町
面 積		約 37.9ha
地区計画の目標		<p>本地区は、南九州西回り自動車道松元インターチェンジに直結する道路を有し、また、JR 鹿児島本線上伊集院駅に隣接するなど、鹿児島広域都市圏の中でも交通利便性の高い大規模住宅団地として、松元都市計画区域マスタープランにおいて位置づけられている。</p> <p>このため、本地区計画は、必要な地区施設を配置するとともに、用途混在や敷地狭小化による過密化などの市街地環境悪化を防止するための建築制限を定め、地区の目指すまちづくりを促進することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	JR 鹿児島本線上伊集院駅周辺整備や商業施設の集積・充実等、都市機能と魅力ある都市空間の形成を図るとともに、地域の環境保全に配慮した土地の高度利用を図ることとする。
	地区施設の整備の方針	<p>本地区は、鹿児島住宅供給公社による計画的な住宅造成事業区域であり、当該事業による道路、緑道、公園については本地区施設として位置づけることとする。</p> <p>なお、地区施設は可能な限り市への移管を行い、良好な市街地としての重要な要素であるゆとりある都市空間の維持・保全を図ることとする。</p>
	建築物等の整備の方針	集合住宅地・戸建住宅地ともに、容積率・建ぺい率、最低敷地面積、外壁後退距離の制限を定めるとともに、戸建住宅地については、併せて建築物等の用途と高さの制限を定め、地区全体において、快適でゆとりある住宅市街地にふさわしい建築物等の整備を図ることとする。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路 42 路線、緑道（歩行者専用道路）33 路線、公園 6 箇所、緑地（C 地区において 1 箇所 300 m ² 以上のものを 5 箇所以上、C 地区全体で 3,000 m ² 以上配置する。）		
	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区	C 地区
		地区の面積	約 23.3ha(約 18.3ha + 約 5.0ha)	約 8.6ha	約 6.0ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>建築することができる建築物等は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 住宅（建築基準法（以下「法」という。）別表第 2（い）項第 1 号に掲げる「住宅」（長屋を除く。）をいう。）</p> <p>(2) 兼用住宅（建築基準法施行令（以下「政令」という。）第 130 条の 3 に掲げる「兼用住宅」（長屋を除く。）をいう。）</p> <p>ア日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>イ理髪店、美容院又はクリーニング取次店</p> <p>ウ学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>エ家庭電機器具店（原動機を使用する場合は、その出力合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）</p> <p>オ美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合は、その出力合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）</p> <p>カ事務所</p> <p>(3) 法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる「その他これらに類するもの」</p>		<p>建築することができる建築物等は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 住宅（建築基準法（以下「法」という。）別表第 2（い）項第 1 号に掲げる「住宅」をいう。）</p> <p>(2) 兼用住宅（建築基準法施行令（以下「政令」という。）第 130 条の 3 に掲げる「兼用住宅」をいう。）</p> <p>ア日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>イ理髪店、美容院又はクリーニング取次店</p> <p>ウ学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>エ家庭電機器具店（原動機を使用する場合は、その出力合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）</p> <p>オ美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合は、その出力合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）</p> <p>カ事務所</p> <p>(3) 法別表第 2（い）項第 4 号に掲げる「その他これらに類するもの」</p>

	(4)兼用住宅のうち、診療所を兼ねるもの (5)巡査派出所、公衆電話その他これらに類する公益上必要な建築物(政令第130条の4に規定する建築物をいう。) (6)前各号の建築物に附属する物置又は車庫		(4)兼用住宅のうち、診療所を兼ねるもの (5)巡査派出所、公衆電話その他これらに類する公益上必要な建築物(政令第130条の4に規定する建築物をいう。) (6)前各号の建築物に附属する物置又は車庫
建築物の容積率の最高限度	8 / 10	20 / 10	8 / 10
建築物の建ぺい率の最高限度	5 / 10	6 / 10	5 / 10
建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル		
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線、緑道境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は1.0メートルとする。ただし、建築物のうち平屋建ての物置及び車庫については当該最低限度を0.5メートルとする。		
建築物等の高さの最高限度	最高の高さ 地盤面(政令第2条第2項に規定する地盤面をいう。以下同じ。)より10メートル 軒の高さ 地盤面より7メートル		最高の高さ 地盤面(政令第2条第2項に規定する地盤面をいう。以下同じ。)より10メートル 軒の高さ 地盤面より7メートル
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側(門柱、門扉、車庫部分を除く)の垣の構造は生垣とし、植栽帯を設け植栽したものとする。安全上支障があると認められる場合において、ネットフェンス等透視可能なもの又は高さ60cm以下のブロック塀若しくはこれに類するものの併設を妨げない。		道路に面する側(門柱、門扉、車庫部分を除く)の垣の構造は生垣とし、植栽帯を設け植栽したものとする。安全上支障があると認められる場合において、ネットフェンス等透視可能なもの又は高さ60cm以下のブロック塀若しくはこれに類するものの併設を妨げない。

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由

ガーデンヒルズ松陽台地区は、南九州西回り自動車道松元インターチェンジに近接し、また、JR 鹿児島本線上伊集院駅に隣接するなど、交通利便性の高い大規模住宅団地である。

また、「かごしま都市マスタープラン」における松元地域の土地利用・市街地整備の方針では、「ガーデンヒルズ松陽台地区については、地区計画により良好な住環境を形成するとともに、市営住宅の建設を進めるなど、計画的な住宅市街地の形成を図る。」としている。

しかし、平成15年度に分譲を開始以降、昨今の厳しい社会経済情勢などもあり現状では多くが未分譲となっていることから、良好な住宅市街地の形成に支障をきたしている状況である。

このことから、A地区北側の一部にC地区を新たに設定し、C地区については、建築物の用途の制限を長屋の建築が可能とする変更を行い、広範囲なニーズに対応可能とすることにより、土地利用の向上を図るものである。また、新たに緑地を配置し、快適でゆとりある街なみを形成して地区計画区域の魅力を向上させることにより、良好な住環境の形成を図るものである。