

計 画 書

鹿児島都市計画地区計画の変更（鹿児島市決定）

都市計画星ヶ峯南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	星ヶ峯南地区地区計画	
位 置	鹿児島市星ヶ峯六丁目及び星ヶ峯二丁目の一部	
面 積	約35.4ha	
地区計画の目標	<p>土地区画整理事業による基盤整備の効果がその後の無秩序な建築行為等によって、損なわれないように、敷地の細分化防止など市街地形成の規制・誘導を行い、ゆとりとやすらぎのある水準の高い良好な住環境の形成を図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	<p>周辺地域との調和のとれた一体的な土地利用を図りながら、緑地の保全や住居地内の緑や水の復元に努め、自然と人間生活の共生を目指し、安全で潤いのある住宅地の形成を図る。</p> <p>1 低層戸建住宅地区（A地区） 戸建住宅を主体とした地区として、閑静でうるおいのある良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>2 地区サービス施設地区（B地区） 地区住民の日常生活に必要な店舗等も建築できる地区として、良好な環境が形成されるよう規制誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>区画道路、歩行者専用道路、公園及び緑地が一体的に配置されているので、これらの施設の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>低層の一戸建て住宅として良好な住環境を保護するため、「建築物の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」について地区整備計画を策定する。</p> <p>また、屋外広告物はできるだけ設置を控えるものとし、設置する場合は周辺環境との調和を図り、美観を損なわないように努める。</p>
	樹林地、草地等の保全に関する方針	<p>将来にわたって良好な風致を維持していくため、現存する樹林地等を保全する。</p>

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		道路	区画道路（幅員3m～12m）は計画図表示のとおり	
			公園	街区公園・緑地（8ヶ所、約2.9ha）は計画図表示のとおり	
	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅地区（A地区）		地区サービス施設地区（B地区）
		地区の面積	約35.1ha		約0.3ha
建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	
建築物等に関する事項		<p>(1) 共同住宅（2以上の玄関を有し、内部で往来することができる扉又は内部階段等が設置されている共同住宅を除く。）、寄宿舍又は下宿</p> <p>(2) 学校、図書館その他これらに類するもの（集会所を除く。）</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場</p>		<p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅（2以上の玄関を有し、内部で往来することができる扉又は内部階段等が設置されている共同住宅に限る。以下同じ。）</p> <p>(3) 住宅又は共同住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 集会所</p> <p>(6) 建築基準法別表第2(イ)項第9号に掲げる建築物</p> <p>(7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの</p> <p>(8) 前各号の建築物に付属するもの</p>	
建築物の敷地面積の最低限度		165㎡ ただし、仮換地の指定時において、165㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用しない。		250㎡	

		<p>壁面の位置の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の外壁又はこれらに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から当該建築物の敷地と幅員16mの道路との境界線(隅切部分を除く。)までの距離の最低限度は、1.5mとする。 2 外壁等の面から当該建築物の敷地と道路(前項の道路及び区画外の道路を除く。)との境界線(隅切部分を除く。)までの距離の最低限度は、1mとする。 3 前2項に定める距離の最低限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、前2項の規定は適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。
		<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 広告物を設ける場合は、次に定める基準のうち、当該広告物に必要なものに適合すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 広告物の個数、形状、意匠及び色彩は、広告物を掲出する場所の周囲の環境と調和が保たれるものであり、発光塗料及びネオン管点滅式の光源を使用するものでないこと。 (2) 広告物の色彩は、原則として中間色又は同系色の色であり、その色の種類は少ないものであること。 (3) 壁面広告は、広告物を掲出する部分の建築面積の10分の1以内であること。 (4) 突出広告は、1個につき1面の表示面積が2㎡以内であり、かつ、公道上に突き出していないこと。 (5) 屋上広告物の高さは、地上からこれを設置する箇所までの高さの5分の1以下であり、かつ、5m以下であること。

	かき又はさくのかき又はさくの構造の制限	1 道路に面する側のかき又はさくの構造は、生垣によるものとする。この場合において、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。	1 道路に面する側のかき又はさくの構造は、生垣によるものとする。この場合において、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。 2 建築物等の敷地における道路に面する部分については、道路境界線から幅1m以上の緑地帯を設けること。ただし、駐車場の出入口等の部分については、この限りでない。
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	計画図に表示する樹林地等においては、これを保存する。	

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び土地の利用に関する事項については、計画図表示のとおり」

理由

建築基準法（昭和25年法律第201号）の一部改正（平成26年6月4日公布）により、別表第二「用途地域等内の建築物の制限」において「身体障害者福祉ホーム」を「福祉ホーム」とする用語整理が行われたことから、この改正にあわせ、地区整備計画の建築物の用途の制限の用語整理を行うものである。

変更対照表

(旧)

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		道路	区画道路(幅員3m~12m)は計画図表示のとおり	
			公園	街区公園・緑地(8ヶ所、約2.9ha)は計画図表示のとおり	
	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅地区(A地区)	地区サービス施設地区(B地区)	
		地区の面積	約35.1ha	約0.3ha	
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。		
		(1) 共同住宅(2以上の玄関を有し、内部で往来することができる扉又は内部階段等が設置されている共同住宅を除く。) 寄宿舍又は下宿 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの(集会所を除く。) (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、保育所、 身体障害者施設ホーム その他これらに類するもの (5) 公衆浴場	(1) 住宅 (2) 共同住宅(2以上の玄関を有し、内部で往来することができる扉又は内部階段等が設置されている共同住宅に限る。以下同じ。) (3) 住宅又は共同住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 建築基準法別表第2(イ)項第9号に掲げる建築物 (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (8) 前各号の建築物に付属するもの		
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、仮換地の指定時において、165㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用しない。	250㎡		

(新)

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		道路	区画道路(幅員3m~12m)は計画図表示のとおり	
			公園	街区公園・緑地(8ヶ所、約2.9ha)は計画図表示のとおり	
	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅地区(A地区)	地区サービス施設地区(B地区)	
		地区の面積	約35.1ha	約0.3ha	
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。		
		(1) 共同住宅(2以上の玄関を有し、内部で往来することができる扉又は内部階段等が設置されている共同住宅を除く。) 寄宿舍又は下宿 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの(集会所を除く。) (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、保育所、 福祉ホーム その他これらに類するもの (5) 公衆浴場	(1) 住宅 (2) 共同住宅(2以上の玄関を有し、内部で往来することができる扉又は内部階段等が設置されている共同住宅に限る。以下同じ。) (3) 住宅又は共同住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 建築基準法別表第2(イ)項第9号に掲げる建築物 (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (8) 前各号の建築物に付属するもの		
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、仮換地の指定時において、165㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用しない。	250㎡		