

# 計 画 書

鹿児島都市計画地区計画の決定(鹿児島市決定)

都市計画シャイニーヒル田上地区地区計画を次のように決定する。

名 称	シャイニーヒル田上地区地区計画
位 置	鹿児島市田上町及び田上台三丁目の各一部
面 積	約3.1ha
地区計画の目標	<p>当地区は、鹿児島中央駅から南西へ約2.9kmの位置にあり、低層住宅地の形成を目的とした開発行為が進められている地区である。</p> <p>そこで、開発行為による基盤整備の効果を維持するとともに、周辺の自然環境に調和した良好な居住環境の形成を図ることを目標として地区計画を定めるものとする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>周辺地域との調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るため、当地区を次の二つに細区分する。</p> <p>1 低層戸建住宅地区 低層住宅を主体とし、一区画面積を広区画とした地区として、閑静でゆとりと潤いのある良好な居住環境を形成させるよう規制誘導する。</p> <p>2 低層住宅地区 低層住宅を主体とした閑静で潤いのある良好な居住環境を形成させるよう規制誘導する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>良好な居住環境及び都市景観の確保のため、「建築物の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」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>樹林地、草地等の保全に関する方針</p> <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とともに、宅地内の緑化を図る。</p>

【シャイニーヒル田上地区地区計画】

地区 の 区分	地区施設の配置及び規模		—————		
	地区 の 区分	地区の名称	低層戸建住宅地区	低層住宅地区	
		地区の面積	約 2.1 ha	約 1.0 ha	
	建築物等 に 関 する 事 項	建築物の用途の制限	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) 住宅	(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿	
			(2) 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のうち建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号（以下この表において「政令」という。））第 130 条の 3 で定めるもの	(2) 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のうち政令第 130 条の 3 で定めるもの	
			(3) 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）	(3) 集会所	
				(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) 診療所	
				(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物	
	(7) 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）				
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	165㎡		
	建築物等の高さの最高限度	10m	—		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の色彩は、鹿児島市景観計画に定める景観形成基準における「色彩」の基準によるものとする。			
	建築物の緑化率の最低限度	20%	10%		
	かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分は、幅 1 m 以上の緑地帯又は生垣を設ける。ただし、駐車場の出入口等の部分については、この限りではない。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 60 cm 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。			
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	計画図に表示する残置緑地、造成緑地においては、これを保存する。			

「区域、地区整備計画の区域、かき又はさくの構造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

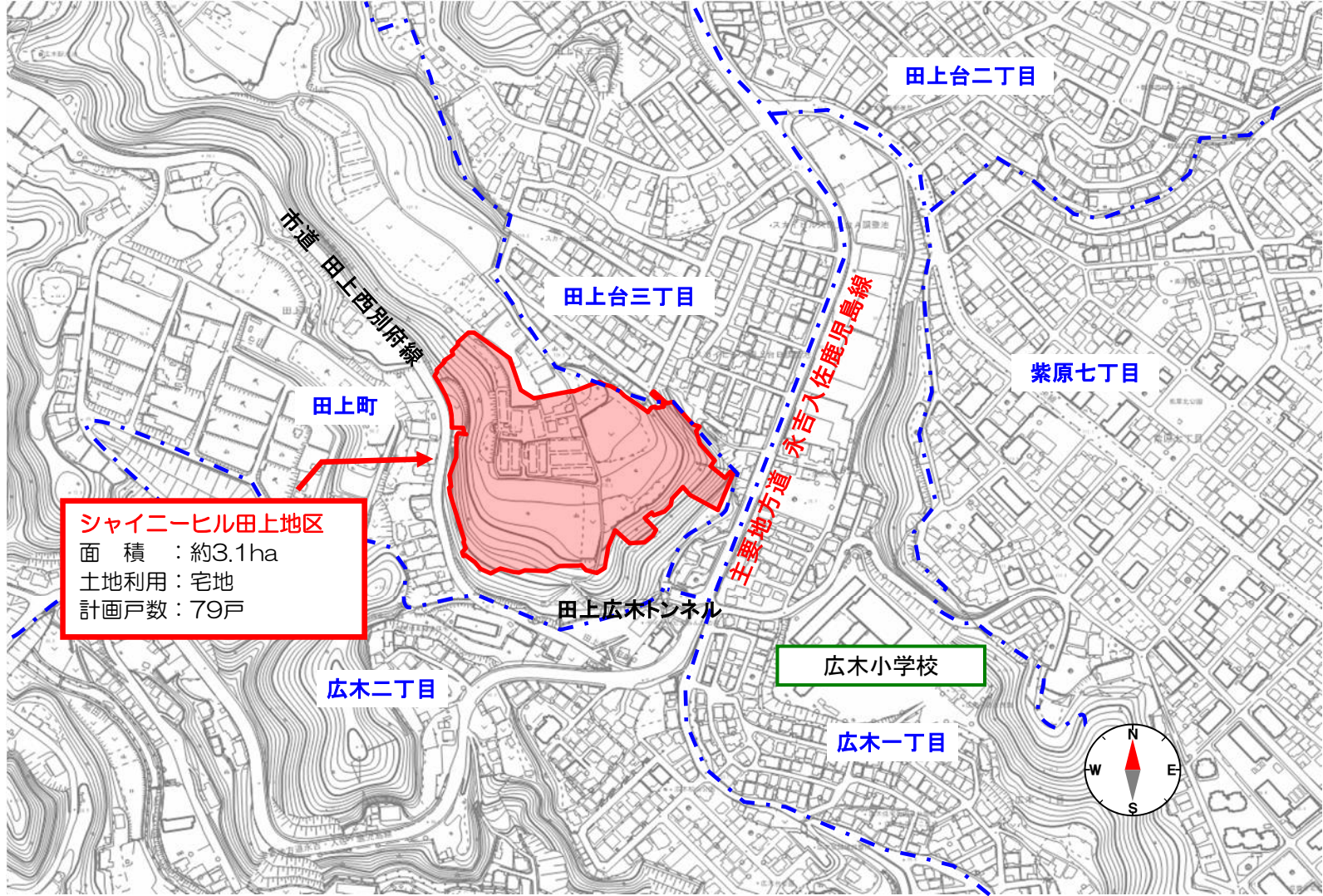
当地区は、鹿児島中央駅から南西へ約 2.9 k m の位置にあり、低層住宅地の形成を目的とした開発行為が進められている地区である。

「鹿児島都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、「主に低層住宅を中心とする良好な居住環境を維持、保全する地区とし、宅地の細分化による住環境の悪化防止や良好な居住環境を維持・保全するため、地区計画や建築協定等を活用し、住民参加による住みよい環境づくりを進める」、また「市街化区域に隣接または近接し、新たな公共投資を要しない市街化調整区域の既存集落等においては、自然環境と調和した住宅等の都市的土地利用を許容した条例の制定により、集落機能の維持を図る。」とされている。

鹿児島市まちと緑のハーモニープランでは、斜面緑地の保全配慮地区とされ、永続的な保全がなされるよう配慮を加えるべき地区とされている。

このようなことから、閑静で潤いのある良好な居住環境の整備を図るとともに、開発行為によって失われた緑を別な形で補填し、開発区域周辺に残された緑地等を保全するために地区計画を定めるものである。

シャイニーヒル田上地区地区計画 位置図

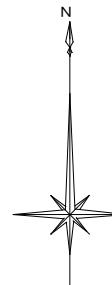




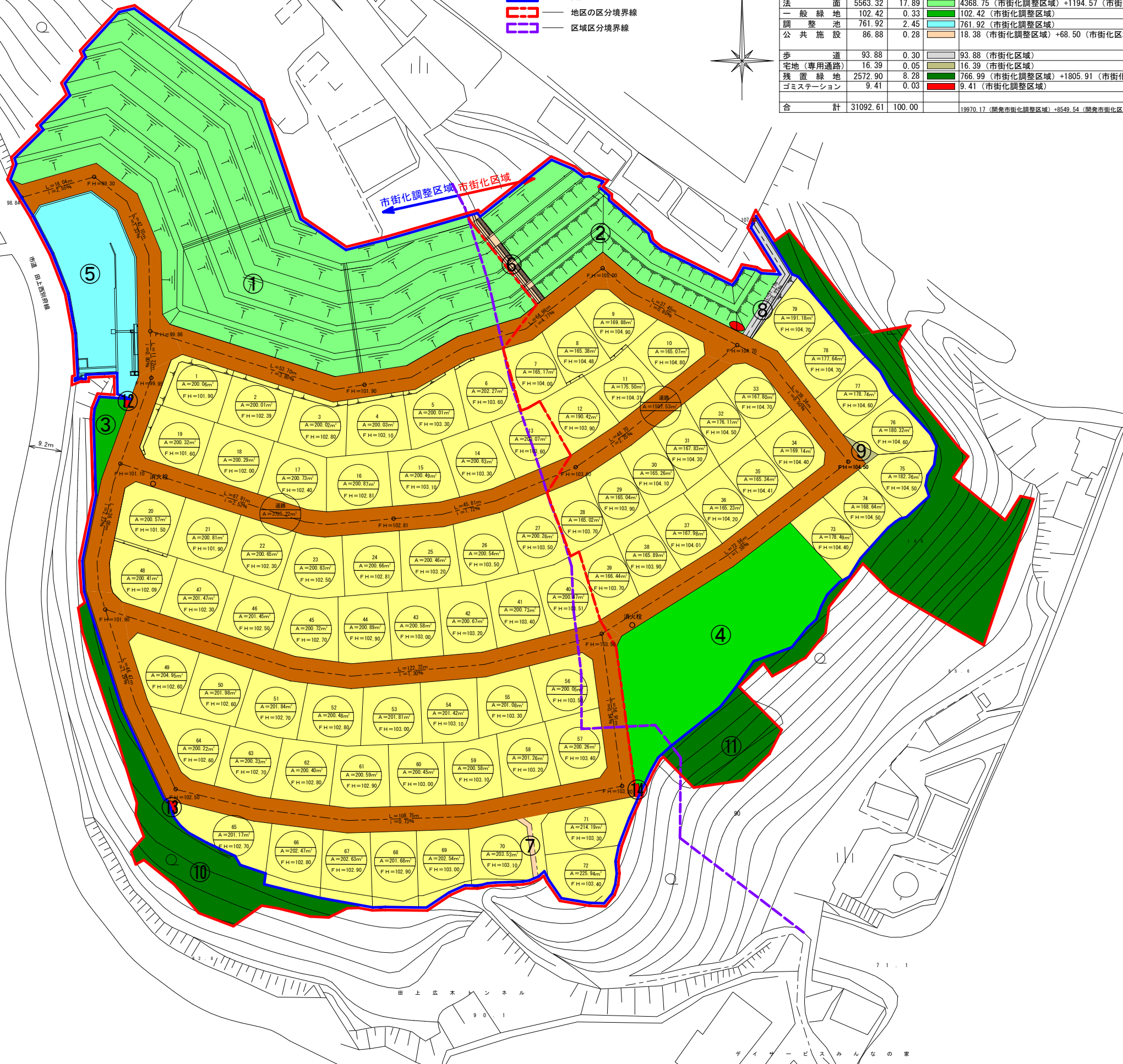
土地利用計画図

S=1:500

- 地区計画区域
- 開発区域
- 地区の区分境界線
- 区域区分境界線



名称	面積	比率	色	別計算式	管理
宅地	15185.69	48.84	黄	10889.82 (市街化調整区域) + 4295.87 (市街化区域) = 15185.69	(自己管理)
道路	5232.75	16.83	茶	3725.22 (市街化調整区域) + 1507.53 (市街化区域) = 5232.75	(鹿児島市道路管理課)
公園	1467.05	4.72	緑	19970.17 (全体市街化調整区域) × 6% + 8549.54 (全体市街化区域) × 3% = 1454.69 < 1467.05	(鹿児島市公園緑化課)
法面	5563.32	17.89	黄緑	4368.75 (市街化調整区域) + 1194.57 (市街化区域) = 5563.32	(自己管理)
一般緑地	102.42	0.33	黄緑	102.42 (市街化調整区域)	(自己管理)
調整池	761.92	2.45	青	761.92 (市街化調整区域)	(鹿児島市河川港湾課)
公共施設	86.88	0.28	茶	18.38 (市街化調整区域) + 68.50 (市街化区域) = 86.88	(鹿児島市道路管理課)
歩道	93.88	0.30	黄	93.88 (市街化区域)	(鹿児島市道路管理課)
宅地(専用通路)	16.39	0.05	黄	16.39 (市街化区域)	(自己管理)
残置緑地	2572.90	8.28	黄緑	766.99 (市街化調整区域) + 1805.91 (市街化区域) = 2572.90	(自己管理)
ゴミステーション	9.41	0.03	黄	9.41 (市街化調整区域)	(自己管理)
合計	31092.61	100.00		19970.17 (開発市街化調整区域) + 8549.54 (開発市街化区域) + 2572.90 (残置緑地) = 31092.61	



田上広木トシネル





デザイナー ビスマン なの家

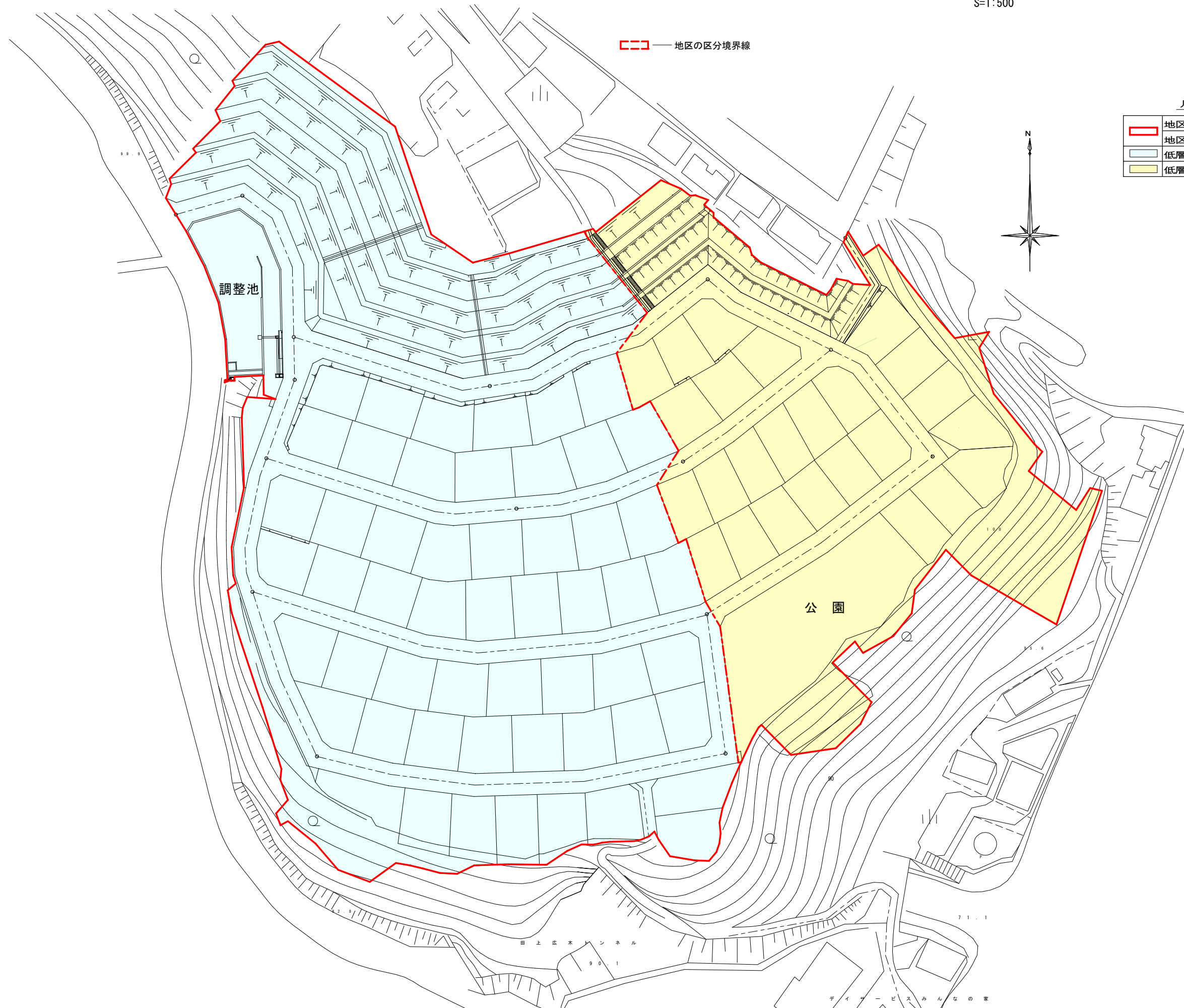
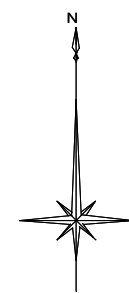
鹿児島都市計画地区計画（シャイニーヒル田上地区）計画図：区域

S=1:500

地区の区分境界線

凡 例

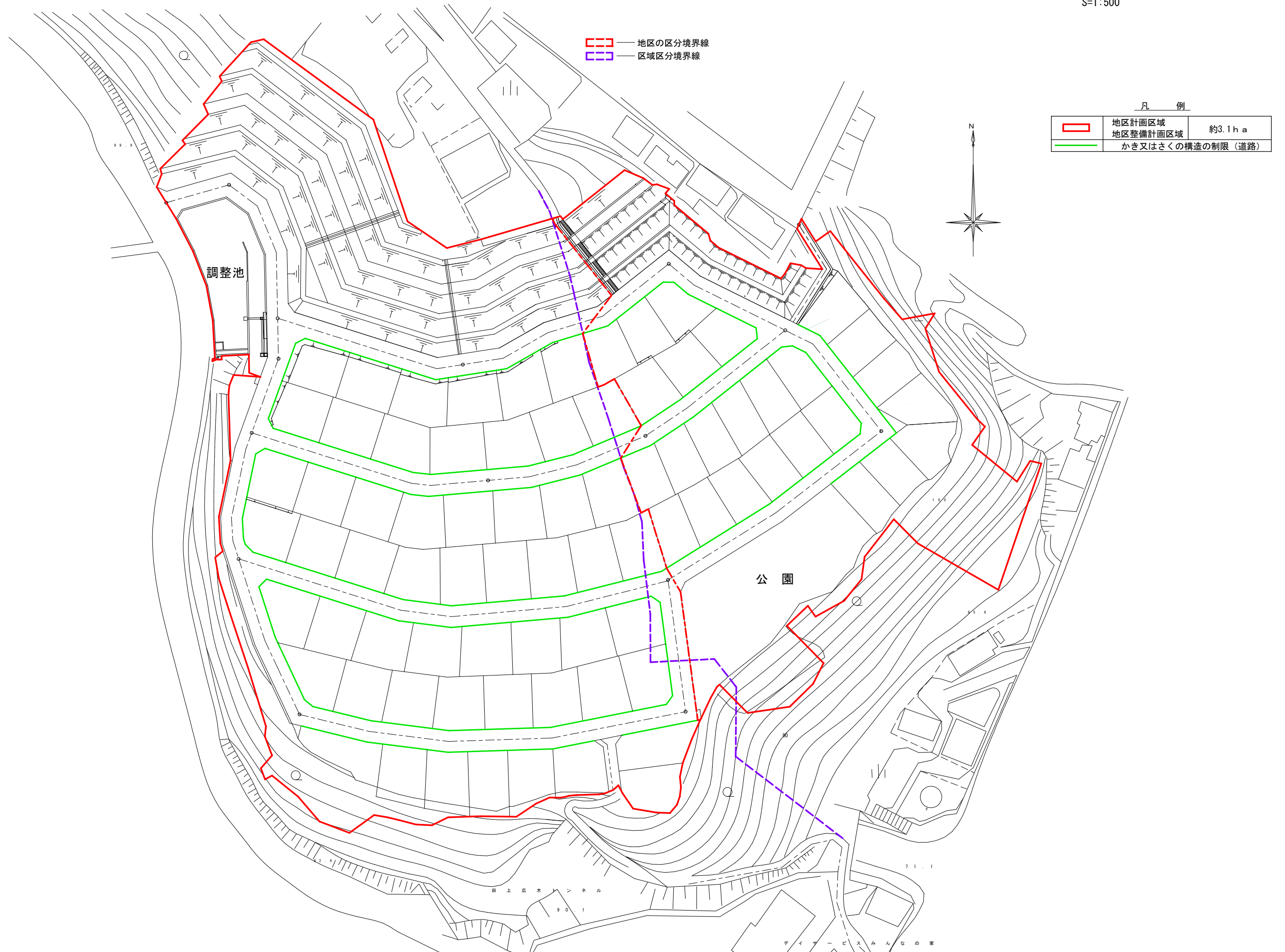
	地区計画区域	約3.1ha
	地区整備計画区域	約3.1ha
	低層戸建住宅地区	約2.1ha
	低層住宅地区	約1.0ha





鹿児島都市計画地区計画（シャイニーヒル田上地区）計画図 : かき又はさくの構造の制限（道路）

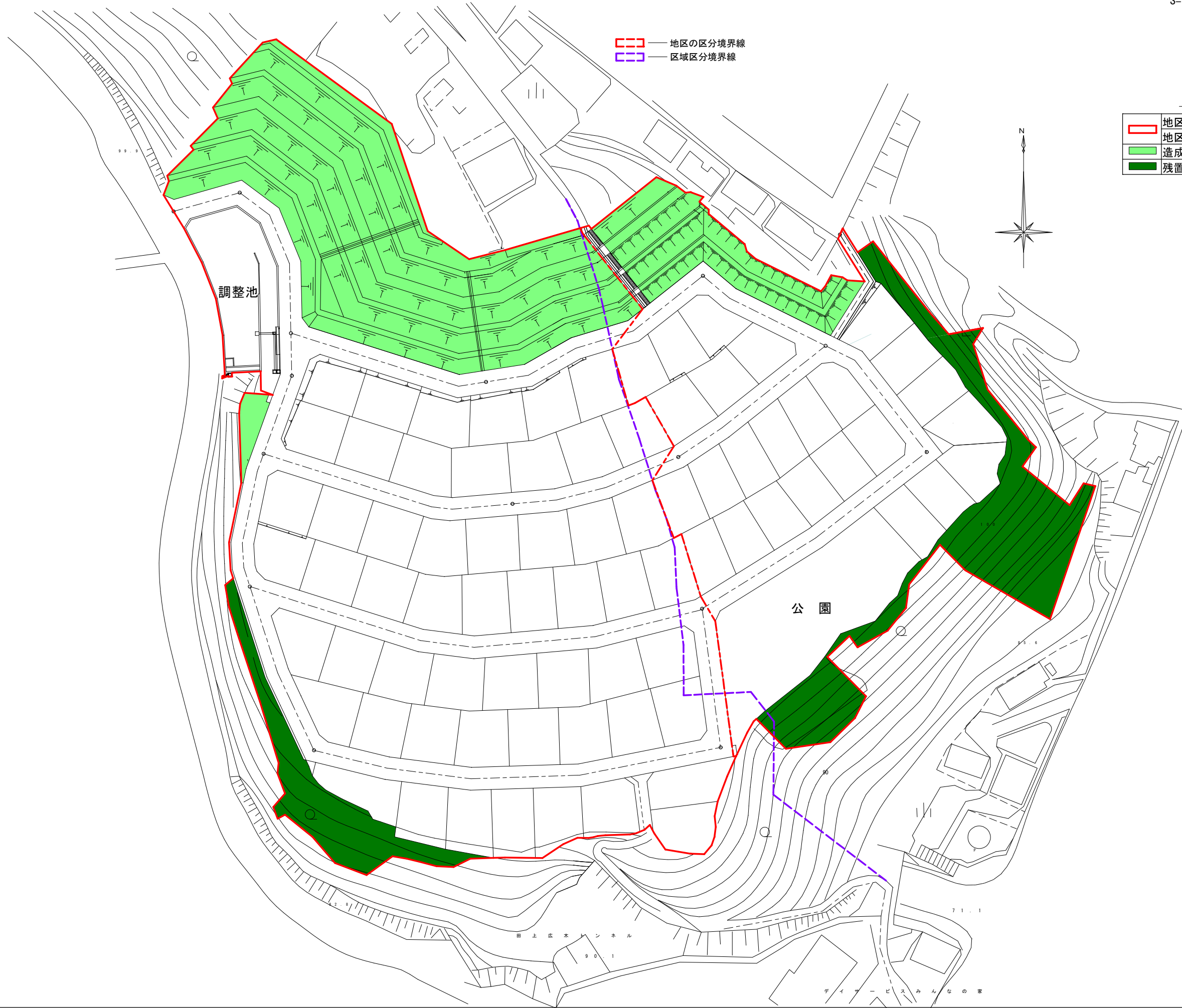
S=1:500



# 鹿児島都市計画地区計画（シャイニーヒル田上地区）計画図

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

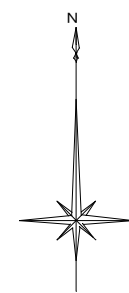
S=1:500



--- 地区の区分境界線  
--- 区域区分境界線

## 凡 例

<span style="color: red;">---</span>	地区計画区域	約3.1ha
<span style="color: lightgreen;">---</span>	地区整備計画区域	約0.6ha
<span style="color: darkgreen;">---</span>	造成緑地	約0.3ha
<span style="color: darkgreen;">---</span>	残置緑地	約0.3ha



田上広木トンネル

90.1

デザイナーズみんなの家