

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魚見地区地区計画を次のように決定する。

名 称	シャイニーヒル魚見地区地区計画	
位 置	鹿児島市魚見町の一部	
面 積	約 2. 2 h a	
地区計画の目標	<p>当地区は、谷山駅から北北東へ約 3 km の位置にあり、低層住宅地の形成と福祉施設の整備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、低層住宅地の良好な居住環境の形成と保全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	土地利用の方針	<p>地区計画の目標を実現するため、当地区を次の二つに細区分する。</p> <p>1 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>2 福祉関連地区 福祉施設を主体とし、低層住宅地の良好な居住環境との調和が図られるよう規制誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	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」、「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。
	樹林地、草地等の保全に関する方針	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。

【シャイニーヒル魚見地区地区計画】

	地区施設の配置及び規模		
	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区 福祉関連地区
		地区の面積	約 1.7 ha 約 0.5 ha
地 区 建 築 整 備 計 画	建築物の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 学校、図書館その他これらに類するもの（幼稚園、集会所を除く） (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 公衆浴場 (5) 診療所</p> <p>(1) 住宅 (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（うち建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 3 で定めるもの (3) 学校、図書館その他これらに類するもの（幼稚園、集会所を除く） (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場</p>
	建築物の敷地面積の最低限度		165 m ² 1,000 m ²
	壁面の位置の制限		<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該建築物の敷地と道路との境界線（隅切部分を除く。）までの距離の最低限度は、1.5mとする。</p> <p>2 前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、前項の規定は適用しない。</p> <p>(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3m以下であるもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であるもの (3) 玄関その他これに類する建築物の部分</p>
	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。	

	かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分は、幅1m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。
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においては、これを保存する。

「区域、地区整備計画の区域、壁面の位置の制限、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、谷山駅から北北東へ約 3 km の位置にあり、低層住宅地の形成と福祉施設の整備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」とされている。

このようなことから、開発行為による基盤整備の効果を維持するとともに、閑静で潤いのある良好な居住環境の形成を図るため、地区計画を定めるものである。