

計 画 書

鹿児島都市計画居住環境向上用途誘導地区の決定（鹿児島市決定）

都市計画居住環境向上用途誘導地区を次のように決定する。

種 類	面 積	建築物等の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の建蔽率の最高限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	備 考
低層住居地区	約 158ha	別表第1のとおり	別表第2のとおり	—	—	—	

別表第 1

都市の居住者の日常生活に必要な施設であつて、居住環境の向上のために容積率を緩和すべきものとして、下記に掲げる用途（第 1 号および第 3 号から第 7 号までに掲げる用途については、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²以内、かつ、2 階以下のものに限る。第 2 号に掲げる用途については、その用途に供する部分の床面積の合計が 300 m²以内、かつ、2 階以下のものに限る。第 11 号に掲げる用途については、その用途に供する部分の床面積の合計が 600 m²以内のものに限る。）とする。

- (1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）
- (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗
- (3) 食堂又は喫茶店
- (4) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (5) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る）
- (6) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る）
- (7) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (8) 診療所
- (9) 幼稚園
- (10) 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
- (11) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの

別表第 2

建築物の容積率の最高限度は、次に掲げる数値とする。

$$V = V_0 + V_1$$

$$V_1 = (A / S) \times 100 \quad (V_1 \text{ が } 20 \text{ を超える場合は、} 20 \text{ とする)}$$

この式において、 V 、 V_0 、 V_1 、 A 及び S は、それぞれ次の数値を表すものとする。

V : 建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号の数値 (%)

V_0 : 用途地域に関する都市計画において定められた指定容積率 (%)

V_1 : 割増容積率 (%)

A : 誘導すべき用途に供する部分の床面積 (建築基準法第 52 条第 1 項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分を除く。) の合計 (㎡)

S : 敷地面積 (㎡)

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由書

鹿児島都市計画居住環境向上用途誘導地区の決定(鹿児島市決定)

本市では、平成 13 年に「かごしま都市マスタープラン」を策定し、平成 16 年の市町合併に伴い、平成 19 年に改訂を行ったほか、平成 29 年には「かごしまコンパクトなまちづくりプラン（立地適正化計画）」を策定し、これらのプランに基づき、都市づくりを進めてきた。令和 4 年には、これまでの都市づくりの視点に、社会経済情勢の変化など、時代の潮流を見据えた新たな視点を加えた上で、「第二次かごしま都市マスタープラン」を策定したところである。

「鹿児島市域 都市計画区域マスタープラン（鹿児島市域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」では、職住育近接型のまちづくりに向けて、団地核や周辺の居住環境との調和を図りながら、居住環境向上用途誘導地区等の活用を図るとされている。

また、「第二次かごしま都市マスタープラン」では、多様な働き方の実現を図ることで職住近接型の都市を形成するとともに、子育て施設併設時の要件緩和など、職住育近接型のまちづくりに向けた立地誘導を図ることを位置づけており、主要な道路の沿道などでは、周辺の居住環境と調和を図りながら、居住環境向上用途誘導地区などの活用を図ることとしている。

以上のことから、良好な低層住宅地を目指す地域のうち、生活利便にも配慮し、小規模な日用品店舗等の立地を許容する第二種低層住居専用地域に、働く場や子育ての場、店舗等の日常生活に必要な施設を誘導するための方策として、居住環境向上用途誘導地区の指定を行うものである。