

計 画 書

鹿児島都市計画地区計画の変更（鹿児島市決定）

都市計画明ヶ窪地区地区計画を次のように変更する。

名 称	明ヶ窪地区地区計画	
位 置	鹿児島市伊敷台七丁目の一部	
面 積	約10.8ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、市の中心部から北西へ約5kmの位置にあり、市内の大型団地である伊敷ニュータウンの隣接部に位置し、低層住宅地の形成を目的とした土地区画整理事業が進められた地区である。</p> <p>そこで、土地区画整理事業等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的として地区計画を定めるものとする。</p>
	土地利用の方針	<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、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>
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設として、区画道路及び街区公園を適正に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<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」、「壁面の位置の制限」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>
	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>

【明ヶ窪地区地区計画】

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 6 m～10 m）及び緑道は計画図表示のとおり	
			公園	街区公園（4か所、約0.7ha）は計画図表示のとおり	
	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。）、寄宿舎又は下宿 (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		
		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。		
		壁面の位置の制限	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（区域外の道路を除く。）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。 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。 (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。		
		かき又はさくの構造の制限	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。		
	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。		

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

当地区は、「第三次鹿児島市総合計画」及び「かごしま都市マスタープラン」における土地利用「地域別構想」（伊敷地域）のなかでも、周辺環境と調和した優良で計画的な人口フレーム保留制度の活用により、隣接する大型団地と一体となった良好な宅地開発を促進するとともに、地区計画等によって良好な住環境の保全や増進を図ることとしており、平成13年8月24日に地区計画の都市計画決定を行ったものである。

その後、団地内の地域防災のための造成を行い、区域面積の拡大に伴い、平成16年11月30日に第1回目の地区計画の変更を行った。

さらに、地区計画により樹林地帯に隣接する地区外の土地が、道路に面していないことから土地利用に支障をきたしているところがあり、一体的な土地利用を図るために平成18年6月15日に第2回目の地区計画の変更を行った。

今回は、低層で良好な住環境を保全している当地区の隣接地において、周辺環境との調和と優良で計画的な居住地区の形成を目指した団地計画があり、都市計画法に基づく開発行為により当地区と一体的な土地利用が図れる計画内容であることから、双方における環境を保全するために、明ヶ窪地区地区計画区域に取り込む形で地区計画の都市計画変更を行うものである。