

# 計 画 書

## 鹿児島都市計画地区計画の変更（鹿児島市決定）

都市計画伊敷グリーンヒル地区地区計画を南伊敷地区地区計画に名称を改め、次のように変更する。

名 称	南伊敷地区地区計画
位 置	鹿児島市伊敷町、西伊敷一丁目、西伊敷二丁目及び西伊敷三丁目の各一部
面 積	約19.5ha
地区計画の目標	当地区は、市の中心部から北西へ約8kmの位置にあり、市内の大型団地である伊敷団地の入口部に隣接し、今後、低層住宅地が形成される地区である。そこで、土地区画整理事業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。
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、当地区を次の四つに細区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 低層戸建住宅A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。</li> <li>2 低層戸建住宅B地区（B地区） 戸建住宅を主体とし、一区画面積を広区画とした地区として、閑静でゆとりとあるおいのある良好な居住環境をかもしだすよう規制誘導する。</li> <li>3 低層集合住宅地区（C地区） 低層の共同住宅も建築できる地区として、良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。また、敷地規模により住戸数の制限を行うものとする。</li> <li>4 地区サービス施設地区（D地区） 日用品販売店舗や公衆浴場等が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。</li> </ol>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区施設として、区画道路、緑道、街区公園及び都市緑地を適正に配置する。</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」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」、「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>
	<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。</p>

地 区 備 計 画	地区施設の配置及び規模		道路	区画道路（幅員6m～14m）及び緑道は計画図表示のとおり			
			公園、緑地	街区公園（2か所、約0.6ha）、都市緑地（1か所、約0.2ha）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A地区（A地区）	低層戸建住宅B地区（B地区）	低層集合住宅地区（C地区）	地区サービス施設地区（D地区）	
		地区の面積	約17.5ha	約1.0ha	約0.6ha	約0.4ha	
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			(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。）、長屋、寄宿舎又は下宿	(1) 共同住宅及び長屋（当該共同住宅及び長屋の住戸の数が当該共同住宅及び長屋の敷地面積（㎡）の数値を120で除して得た数を超えないものを除く。）、寄宿舎又は下宿	(1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (2) 公衆浴場 (3) 診療所 (4) 集会所 (5) 建築基準法別表第2（イ）項第9号又は（ハ）項第7号に掲げる建築物		
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㎡ ただし、仮換地の指定時において、250㎡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。	200㎡	500㎡	

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（以下「外壁等」という。）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。以下「道路境界線」という。）までの距離の最低限度は、A地区1m、B地区3m、C地区1mとする。</p> <p>2 外壁等の面から道路境界線を除く敷地境界線までの距離の最低限度をB地区は、1mとする。</p> <p>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。</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2.5m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内であること。</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p>	
建築物の高さの最高限度		1.5m
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。	<p>1 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。</p> <p>2 建築物における建築設備は、鹿児島市景観計画に定める景観形成基準における「屋外設備」の基準によるものとする。</p> <p>3 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の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及び可変表示式広告物を使用しない。</p>

	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>		<p>4 壁面広告物は、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。</p> <p>5 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。</p> <p>6 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。</p>
	<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>

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

当地区は、伊敷グリーンヒル宅地開発事業として、平成 8 年の線引き定期見直しで設定した保留人口フレーム（1 万 5 千人）の第 1 次解除分として選定され、「かごしま都市マスタープラン」では、人口フレーム保留制度により新たに開発される住宅団地については、地区計画や建築協定などにより周辺の自然環境と調和した良好な住環境の形成を図るとしている。

当地区は、平成 13 年 8 月 24 日に地区計画の都市計画決定を行ったところであるが、事業の進捗を図るため、事業手法を民間主体の開発行為から組合施行の土地区画整理事業に変更し、さらに、取付道路を橋梁形式から盛土形式にすることや公園の配置見直しなどにより当初計画時の水準の維持及び良好な住環境の形成を図ることが出来るよう造成計画を変更したことに伴い、地区計画の都市計画変更を行うものである。