

計 画 書

鹿児島都市計画用途地域の変更（鹿児島市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面積	建築物の容積率	建 築 物 の 建 築 べ い の 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	そ の 他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 369 ha	6/10 以下	4/10 以下	-	-	10m	
	約 3,457 ha	8/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	
	約 171 ha	10/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	
小 計	約 3,997 ha						47.3%
第二種低層 住居専用地域	約 135 ha	8/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	
	約 6 ha	10/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	
小 計	約 141 ha						1.7%
第一種中高層 住居専用地域	約 24 ha	10/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 187 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 211 ha						2.5%
第二種中高層 住居専用地域	約 31 ha	10/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 800 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 831 ha						9.8%
第一種 住居地域	約 838 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 838 ha						9.9%
第二種 住居地域	約 70 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 31 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 101 ha						1.2%
準住居地域	約 193 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 193 ha						2.3%
近隣商業地域	約 31 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 172 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 64 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 24 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
小 計	約 291 ha						3.4%
商業地域	約 9 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 373 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 72 ha	50/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 33 ha	60/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 16 ha	70/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
小 計	約 503 ha						6.0%
準工業地域	約 497 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 20 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 517 ha						6.1%
工業地域	約 237 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 237 ha						2.8%
工業専用地域	約 582 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 582 ha						6.9%
合 計	約 8,442 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

変更対照表

種類	容積率 (以下)	建ぺい率 (以下)	面積			外壁後退距離		敷地規模最低限度		建築物の 高さの限度	
			変更前 (約ha)	変更後 (約ha)	差 (約㎡)	変更前 (m)	変更後 (m)	変更前 (㎡)	変更後 (㎡)	変更前 (m)	変更後 (m)
第一種低層 住居専用地域	6/10	4/10	369	369	0	—	—	—	—	10	10
	8/10	5/10	3,457	3,457	1,000	—	—	—	—	10	10
	10/10	6/10	171	171	0	—	—	—	—	10	10
	(小計)		3,997	3,997	1,000	—	—	—	—	—	—
第二種低層 住居専用地域	8/10	5/10	135	135	0	—	—	—	—	10	10
	10/10	6/10	6	6	0	—	—	—	—	10	10
	(小計)		141	141	0	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域	10/10	6/10	24	24	▲ 1,000	—	—	—	—	—	—
	20/10	6/10	187	187	0	—	—	—	—	—	—
	(小計)		211	211	▲ 1,000	—	—	—	—	—	—
第二種中高層 住居専用地域	10/10	6/10	31	31	▲ 500	—	—	—	—	—	—
	20/10	6/10	800	800	0	—	—	—	—	—	—
	(小計)		831	831	▲ 500	—	—	—	—	—	—
第一種 住居地域	20/10	6/10	838	838	0	—	—	—	—	—	—
	(小計)		838	838	0	—	—	—	—	—	—
第二種 住居地域	20/10	6/10	70	70	0	—	—	—	—	—	—
	30/10	6/10	31	31	0	—	—	—	—	—	—
	(小計)		101	101	0	—	—	—	—	—	—
準住居地域	20/10	6/10	193	193	460	—	—	—	—	—	—
	(小計)		193	193	460	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	30/10	6/10	31	31	0	—	—	—	—	—	—
	20/10	8/10	172	172	0	—	—	—	—	—	—
	30/10	8/10	64	64	0	—	—	—	—	—	—
	40/10	8/10	24	24	0	—	—	—	—	—	—
	(小計)		291	291	0	—	—	—	—	—	—
商業地域	30/10	8/10	9	9	0	—	—	—	—	—	—
	40/10	8/10	373	373	40	—	—	—	—	—	—
	50/10	8/10	72	72	0	—	—	—	—	—	—
	60/10	8/10	33	33	0	—	—	—	—	—	—
	70/10	8/10	16	16	0	—	—	—	—	—	—
	(小計)		503	503	40	—	—	—	—	—	—
準工業地域	20/10	6/10	497	497	0	—	—	—	—	—	—
	30/10	6/10	20	20	0	—	—	—	—	—	—
	(小計)		517	517	0	—	—	—	—	—	—
工業地域	20/10	6/10	237	237	0	—	—	—	—	—	—
	(小計)		237	237	0	—	—	—	—	—	—
工業専用地域	20/10	6/10	582	582	0	—	—	—	—	—	—
	(小計)		582	582	0	—	—	—	—	—	—
合 計			8,442	8,442	0	—	—	—	—	—	—

理 由

鹿児島都市計画用途地域については、当初、昭和5年に都市計画決定し、市街地の将来の発展を計画的に促進し、秩序ある市街地の形成のため、約1,430haにおいて用途地域を定め、計画的かつ合理的な土地利用の規制・誘導に努めてきたところである。

平成16年5月に第3回の全市的な用途地域見直しを行い、その後、土地区画整理事業の進捗や公有水面埋立てによる市街化区域編入などに伴い、平成17年7月、平成18年7月、平成21年8月、平成22年3月に随時見直しを行い、また、平成22年12月には万田ヶ宇都地区の土地区画整理組合解散に伴う市街化調整区域への編入と用途地域の廃止を行ったところである。

谷山駅周辺地区は、「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」において、「本区域の副都心、あるいは県南部からの玄関口の核として、「谷山駅周辺地区土地区画整理事業」や「谷山地区連続立体交差事業」により、計画的で適正な土地の高度利用を進め、「たにやま」の独自性を創出する魅力ある都市空間の形成と都市機能の集積を進める。」とあり、本地区では、平成18年7月に谷山駅周辺地区土地区画整理事業の都市計画決定に合わせて用途地域の見直しを行ったところである。

今回は、平成20年3月の谷山駅周辺地区土地区画整理事業の事業計画決定後行われた、土地利用に関する地元説明会等の結果をふまえ、区域内の詳細な土地利用計画が定まったことから、谷山駅周辺地区地区計画の指定と併せ、一部地域の用途地域の変更を行うものである。

用途地域変更箇所別調書

No	地区名	面積 (ha)	変更前		変更後		変更理由
			用途地域	容積率/建ぺい率	用途地域	容積率/建ぺい率	
1	谷山中央一丁目	0.01	第二種中高層	200/60	商業	400/80	谷山駅周辺地区土地区画整理事業の事業計画決定に併せての変更
2	上福元町	0.04	第二種中高層	200/60	準住居	200/60	//
3	上福元町	0.01	第二種中高層	200/60	準住居	200/60	//