

理由書

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事業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。

南伊敷地区は、伊敷グリーンヒル宅地造成事業として、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承認され、「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位置づけ、平成13年8月31日に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の変更と同時に用途地域の変更を行ったところである。

その後、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、道路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が図られるよう造成計画を変更したことに伴い、その土地利用と地区計画との整合を図るため、用途地域の見直しを行うものである。

用途地域変更箇所別調書

南伊敷地区

鹿児島市

番号	位置又は地区名	変更前		変更後		面積 [約ha]	変更理由	備考
		用途地域	容積率 建ぺい率	用途地域	容積率 建ぺい率			
1	伊敷グリーンヒル宅地造成事業区域内（南伊敷地区土地区画整理事業区域内） 鹿児島市伊敷町、西伊敷二丁目の各一部	第一種低層住居専用地域 約0.1ha	80/50	第一種中高層住居専用地域	100/60	約0.1ha	当初事業計画の水準の維持及び良好な住環境の形成が図られるよう造成計画を変更したことに伴い、土地利用との整合を図るため、用途地域の見直しを行う。	伊敷グリーンヒル地区地区計画（南伊敷地区地区計画）
		第一種中高層住居専用地域 約0.2ha	100/60	第一種低層住居専用地域	80/50	約0.2ha		