

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	建築物の延床面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	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 3451 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 3991 ha						47.3%
第二種低層住居専用地域	約 136 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 142 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 185 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 209 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 796 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 827 ha						9.8%
第一種住居地域	約 849 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 849 ha						10.1%
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 171 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 290 ha						3.4%
商業地域	約 9 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	(8.8ha)
	約 376 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 506 ha						6.0%
準工業地域	約 495 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 20 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 515 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 8442 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

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い、平成26年2月に随時見直しを行ったところである。

今回は、第4回の全市的な用途地域見直しを行うものであり、「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」及び「かごしま都市マスタープラン」に示される土地利用方針に基づき、計画的な土地利用の誘導を図るため、用途地域見直しの基本的な考え方を本市にて定め、平成20年度に行った都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、地形地物や土地利用の現況に合わせて、必要な用途地域見直しを行う。

また、平成24年3月に策定した「鹿児島市集約型都市構造に向けた土地利用ガイドプラン」に基づき、人口減少・超高齢化社会に対応したコンパクトなまちづくりの実現に向け、本ガイドプランにて設定した地域の核となる拠点に日常生活に必要な生活利便施設の集約を行い、歩いて暮らせる生活圏を形成するために必要な用途地域見直しも行うものである。

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ha)	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	3,451	▲ 6	-	-	-	-	10	10
	10/10	6/10	171	171	0	-	-	-	-	10	10
	(小計)		3,997	3,991	▲ 6	-	-	-	-	-	-
第二種低層 住居専用地域	8/10	5/10	135	136	1	-	-	-	-	10	10
	10/10	6/10	6	6	0	-	-	-	-	10	10
	(小計)		141	142	1	-	-	-	-	-	-
第一種中高層 住居専用地域	10/10	6/10	24	24	0	-	-	-	-	-	-
	20/10	6/10	187	185	▲ 2	-	-	-	-	-	-
	(小計)		211	209	▲ 2	-	-	-	-	-	-
第二種中高層 住居専用地域	10/10	6/10	31	31	0	-	-	-	-	-	-
	20/10	6/10	800	796	▲ 4	-	-	-	-	-	-
	(小計)		831	827	▲ 4	-	-	-	-	-	-
第一種 住居地域	20/10	6/10	838	849	11	-	-	-	-	-	-
	(小計)		838	849	11	-	-	-	-	-	-
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	0	-	-	-	-	-	-
	(小計)		193	193	0	-	-	-	-	-	-
近隣商業地域	30/10	6/10	31	31	0	-	-	-	-	-	-
	20/10	8/10	172	171	▲ 1	-	-	-	-	-	-
	30/10	8/10	64	64	0	-	-	-	-	-	-
	40/10	8/10	24	24	0	-	-	-	-	-	-
	(小計)		291	290	▲ 1	-	-	-	-	-	-
商業地域	30/10	8/10	9	9	0	-	-	-	-	-	-
	40/10	8/10	373	376	3	-	-	-	-	-	-
	50/10	8/10	72	72	0	-	-	-	-	-	-
	60/10	8/10	33	33	0	-	-	-	-	-	-
	70/10	8/10	16	16	0	-	-	-	-	-	-
	(小計)		503	506	3	-	-	-	-	-	-
準工業地域	20/10	6/10	497	495	▲ 2	-	-	-	-	-	-
	30/10	6/10	20	20	0	-	-	-	-	-	-
	(小計)		517	515	▲ 2	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-

用途地域変更箇所別調査

1. 基本的考え方による見直し

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	
1-1	田上6丁目	0.69	第1種低層 第2種低層	80/50 80/50	第1種住居	200/60	急傾斜地崩壊防止工事等が完了したことによる境界の明確化
1-2	武岡1丁目 (武岡ビュータウン)	0.14	第1種低層	80/50	第2種中高層	200/60	指定区域境界の明確化
1-3	武3丁目	0.12	第1種低層	80/50	第1種住居	200/60	指定区域境界の明確化
1-4	高麗町 (鹿兒島市交通局用地周辺)	2.58	第1種住居 近隣商業	200/60 200/80	商業	400/80	現状の商業地域ラインが不明確のため、周辺と同様街区単位とすることで境界の明確化を図る。
1-5	上荒田町	1.85	準工業	200/60	第2種中高層	200/60	住居系建築物の立地によって土地利用状況が変化したことから第2種中高層住居専用地域に指定する。
1-6	星ヶ峯6丁目 (星ヶ峯みなみ台)	0.15	第1種低層 第2種低層	80/50 80/50	第2種低層 第1種低層	80/50 80/50	指定区域境界の明確化
1-7	星ヶ峯1丁目 (ガソリンスタンド周辺)	1.14	第1種低層	80/50	第2種中高層	200/60	幹線道路等の沿道で、住民の日常生活の利便を図る観点から第2種中高層住居専用地域に指定する。
1-8	桜ヶ丘5丁目 (桜丘東小周辺)	2.7	第1種低層	80/50	第2種低層	80/50	幹線道路に位置付けられた沿道において、小規模なサービス店舗の誘導を図る観点から第2種低層住居専用地域に指定する。

2. 土地利用ガイドプランによる見直し(団地核)

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	
2-1	花野団地 (花野光ヶ丘1・2丁目)	0.9	第1種低層 第2種低層 第2種中高層	80/50 80/50 200/60	第1種住居	200/60	土地利用ガイドプランに基づき団地中心部を第1種住居地域に指定する。
2-2	伊敷団地 (西伊敷6丁目)	0.65	第1種低層 第2種低層	80/50 80/50	第1種住居	200/60	//
2-3	伊敷ニュータウン (伊敷台2・4・5丁目)	3.58	第1種低層 第2種中高層	80/50 200/60	第1種住居	200/60	//
2-4	玉里団地 (玉里団地2・3丁目)	0.55	第1種低層 第2種低層 第2種中高層	80/50 80/50 200/60	第1種住居	200/60	//
2-5	原良団地 (明和4丁目)	1.84	第1種中高層	200/60	第1種住居	200/60	//
2-6	武岡団地 (武岡2・3丁目)	1.46	第1種低層 第1種中高層 第2種中高層	80/50 200/60 200/60	第1種住居	200/60	//
2-7	武岡ハイランド (武岡5丁目)	1.22	第1種低層 第2種中高層	80/50 200/60	第1種住居	200/60	//
2-8	西郷団地 (西陵1・3丁目)	0.73	第2種中高層	200/60	第1種住居	200/60	//
2-9	西郷団地 (西陵6丁目)	0.48	第1種低層 第2種中高層	80/50 200/60	第1種住居	200/60	//
2-10	皇徳寺ニュータウン (皇徳寺台4丁目)	1.01	第2種中高層	200/60	第1種住居	200/60	//