

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	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 334 ha	6/10 以下	4/10 以下	-	-	10m	
	約 3445 ha	8/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	
	約 165 ha	10/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	
小 計	約 3944 ha						46.9%
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 794 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 825 ha						9.8%
第一種住居地域	約 847 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 847 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						3.5%
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 509 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 20 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小 計	約 529 ha						6.3%
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 8405 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。

また、平成26年6月には、第4回の全市的な用途地域見直しとして、「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とともに、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ったところである。

今回は、第4回定期見直しのうち、区域区分（線引き）の変更に伴う用途地域の見直しを行うものである。

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	334	▲ 35	-	-	-	-	10	10
	8/10	5/10	3,451	3,445	▲ 6	-	-	-	-	10	10
	10/10	6/10	171	165	▲ 6	-	-	-	-	10	10
	(小計)		3,991	3,944	▲ 47	-	-	-	-	-	-
第二種低層 住居専用地域	8/10	5/10	136	136	0	-	-	-	-	10	10
	10/10	6/10	6	6	0	-	-	-	-	10	10
	(小計)		142	142	0	-	-	-	-	-	-
第一種中高層 住居専用地域	10/10	6/10	24	24	0	-	-	-	-	-	-
	20/10	6/10	185	185	0	-	-	-	-	-	-
	(小計)		209	209	0	-	-	-	-	-	-
第二種中高層 住居専用地域	10/10	6/10	31	31	0	-	-	-	-	-	-
	20/10	6/10	796	794	▲ 2	-	-	-	-	-	-
	(小計)		827	825	▲ 2	-	-	-	-	-	-
第一種 住居地域	20/10	6/10	849	847	▲ 2	-	-	-	-	-	-
	(小計)		849	847	▲ 2	-	-	-	-	-	-
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	171	171	0	-	-	-	-	-	-
	30/10	8/10	64	64	0	-	-	-	-	-	-
	40/10	8/10	24	24	0	-	-	-	-	-	-
	(小計)		290	290	0	-	-	-	-	-	-
商業地域	30/10	8/10	9	9	0	-	-	-	-	-	-
	40/10	8/10	376	376	0	-	-	-	-	-	-
	50/10	8/10	72	72	0	-	-	-	-	-	-
	60/10	8/10	33	33	0	-	-	-	-	-	-
	70/10	8/10	16	16	0	-	-	-	-	-	-
	(小計)		506	506	0	-	-	-	-	-	-
準工業地域	20/10	6/10	495	509	14	-	-	-	-	-	-
	30/10	6/10	20	20	0	-	-	-	-	-	-
	(小計)		515	529	14	-	-	-	-	-	-
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	8,405	▲ 37	-	-	-	-	-	-

用途地域変更箇所別調書

1. 基本的考え方による見直し

該当なし

2. 土地利用ガイドプランによる見直し(団地核)

該当なし

3. 区域区分の変更による見直し

No	地区名	面積 (ha)	変更前		変更後		変更理由
			用途地域等	容積率/建ぺい率	用途地域等	容積率/建ぺい率	
3-1	花野光ヶ丘1丁目周辺	0.32	調整区域	—	第1種低層	80/50	線引き見直しによる変更
3-2	西陵7丁目周辺	0.29	調整区域	—	第1種低層	80/50	//
3-3	西陵6丁目周辺	0.11	調整区域	—	第1種低層	80/50	//
3-4	皇徳寺台1丁目周辺	0.44	調整区域	—	第1種低層	80/50	//
3-5	星ヶ峯2丁目周辺	0.18	調整区域	—	第1種低層	80/50	//
3-6	マリンポート(2工区)	13.7	調整区域	—	準工業	200/60	//
3-7	吉野町中別府	0.02	調整区域	—	第1種低層	60/40	//
3-8	伊敷7丁目①	0.02	調整区域	—	第1種低層	80/50	//
3-9	皇徳寺台3丁目周辺①	0.01	調整区域	—	第1種低層	80/50	//
3-10	皇徳寺台3丁目周辺②	0.04	調整区域	—	第1種低層	80/50	//
3-11	吉野町	▲34.72	第1種低層	60/40	調整区域	—	//
3-12	坂元町	▲7.31	第1種低層	80/50	調整区域	—	//
3-13	長田町、城山町	▲6.33	第1種低層 第2種中高層	100/60 200/60	調整区域	—	//
3-14	清水町	▲3.91	第1種住居 第2種中高層	200/60 200/60	調整区域	—	//
3-15	吉野町中別府	▲0.05	第1種低層	60/40	調整区域	—	//
3-16	伊敷7丁目①	▲0.01	第1種低層	80/50	調整区域	—	//
3-17	伊敷7丁目②	▲0.04	第1種低層	80/50	調整区域	—	//