

計 画 書

鹿児島都市計画地区計画の決定(鹿児島市決定)

都市計画シャイニータウン草牟田地区地区計画を次のように決定する。

| | |
|-----------------|--|
| 名 称 | シャイニータウン草牟田地区地区計画 |
| 位 置 | 鹿児島市草牟田二丁目の一部 |
| 面 積 | 約2.5ha |
| 地区計画の目標 | <p>当地区は、鹿児島中央駅から北へ約2.5kmの位置にあり、中規模な商業・業務施設等の立地も許容する多機能的な都市型住宅の形成を目的とした開発行為が進められている地区である。</p> <p>そこで、開発行為による基盤整備の効果を維持するとともに、多機能的な都市型住宅として適正な土地利用の誘導や良好な住環境の形成を図るため、地区計画を定めるものとする。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p>土地利用の方針</p> <p>地区計画の目標を実現するため、当地区を次の二つに細区分する。</p> <p>1 サービス・居住地区 中規模な商業、業務施設や中高層住宅を主体としたサービス機能の立地及び多機能的な住環境を形成させるよう規制誘導する。</p> <p>2 都市型居住地区 住宅だけでなく事務所や店舗等を併設した職住近接型の建物も許容する多機能的な住環境を形成させるよう規制誘導する。</p> |
| | <p>建築物等の整備の方針</p> <p>魅力ある商業業務空間や良好な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」、「建築物等の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「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>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、造成による緑地等を保全する。</p> |

【シャイニータウン草牟田地区地区計画】

| | | | | | |
|--------|-------------|----------------------|---|--|------|
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | | ————— | | |
| | 地区の区分 | 地区の名称 | サービス・居住地区 | 都市型居住地区 | |
| | | 地区の面積 | 約1.0 ha | 約1.5 ha | |
| | 建築物等に関する事項 | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 | | | |
| | | 建築物の用途の制限 | (1) 学校、図書館その他これらに類するもの（幼稚園、集会所を除く） (2) 自動車車庫及び倉庫（附属建築物を除く） | (1) 学校、図書館その他これらに類するもの（幼稚園、集会所を除く） (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 公衆浴場 (4) 病院 (5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途及び事務所の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの (6) 自動車車庫及び倉庫（附属建築物を除く） (7) 給油所（揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和51年法律第88号）第2条第3項に規定する施設をいう。） (8) 集会場 | |
| | | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 500㎡ | 165㎡ |
| | | | 建築物等の高さの最高限度 | — | 15m |

| | | | |
|-------------|---|--|---|
| 土地の利用に関する事項 | 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。）までの距離の最低限度は、1.5mとする。</p> <p>2 前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3m以下であるもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4m以下であるもの</p> <p>(3) 玄関その他これに類する建築物の部分</p> <p>(4) 給油所の上屋</p> | — |
| | 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。 | |
| | かき又はさくの構造の制限 | 道路に面する部分は、幅1m以上の緑地帯又は生垣を設ける。ただし、駐車場の出入口等の部分については、この限りではない。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。 | |
| | 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 | 計画図に表示する造成緑地、残置緑地等においては、これを保存する。 | |

「区域、地区整備計画の区域、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造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」

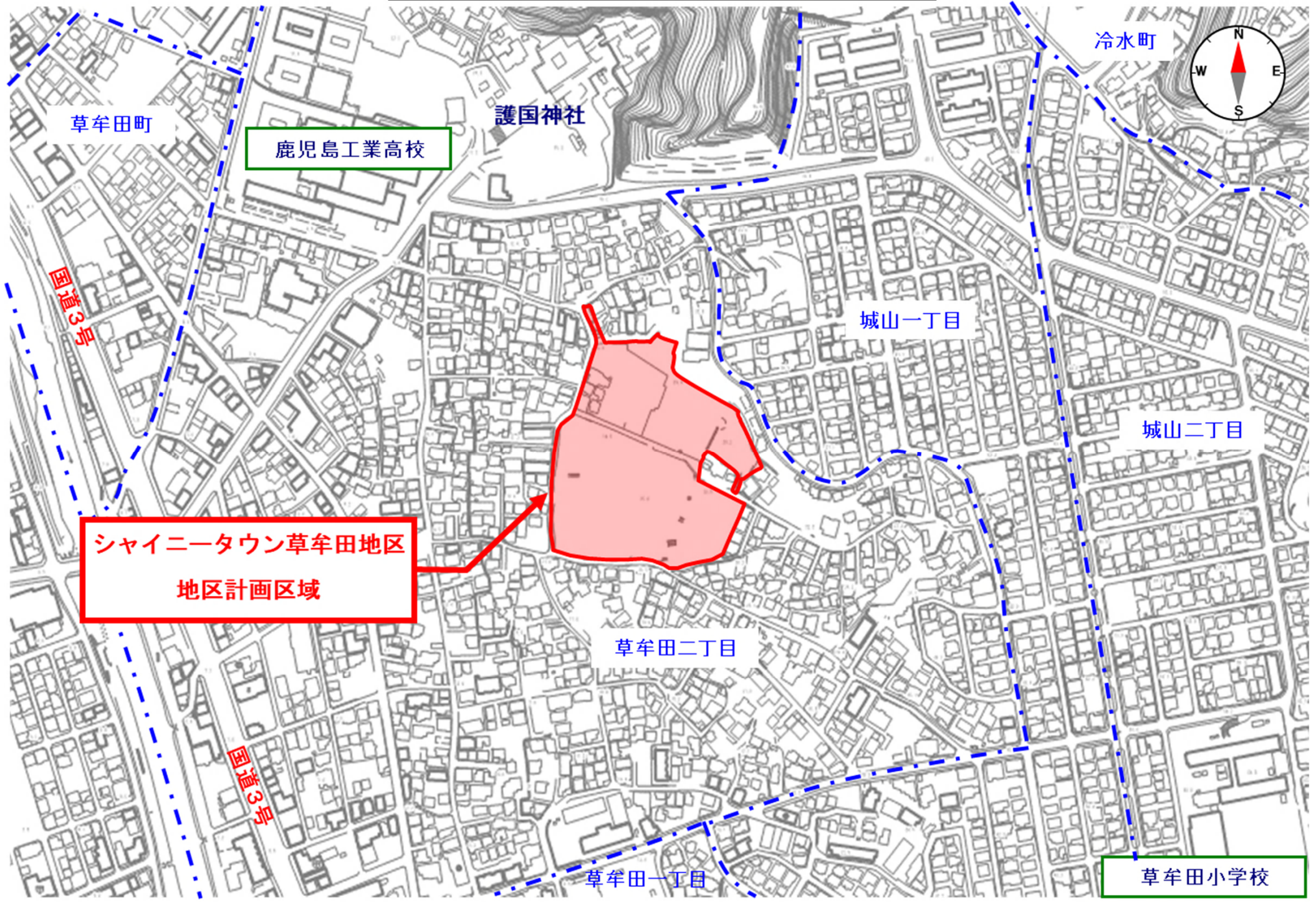
理 由

当地区は、鹿児島中央駅から北へ約 2.5km の位置にあり、中規模な商業・業務施設等の立地も許容する多機能的な都市型住宅の形成を目的とした開発行為が進められている地区である。

「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」では、「住宅を中心とするが、他の機能の施設の立地もある程度許容する多機能的な都市型住宅を形成する地区とし、それぞれの地域特性を踏まえ、多様化する市民ニーズに対応し、快適な住環境を保全するために地区計画などの活用を図る」とされている。

このようなことから、開発行為による基盤整備の効果を維持するとともに、多機能的な都市型住宅として適正な土地利用の誘導や良好な住環境の形成を図るため、地区計画を定めるものである。

シャイニータウン草牟田地区地区計画 位置図



草牟田町

鹿児島工業高校

護国神社

冷水町



国道3号

城山一丁目

城山二丁目

シャイニータウン草牟田地区
地区計画区域

草牟田二丁目

国道3号

草牟田一丁目

草牟田小学校

土地利用計画平面図

S=1:500 (A1)
S=1:1,000 (A3)

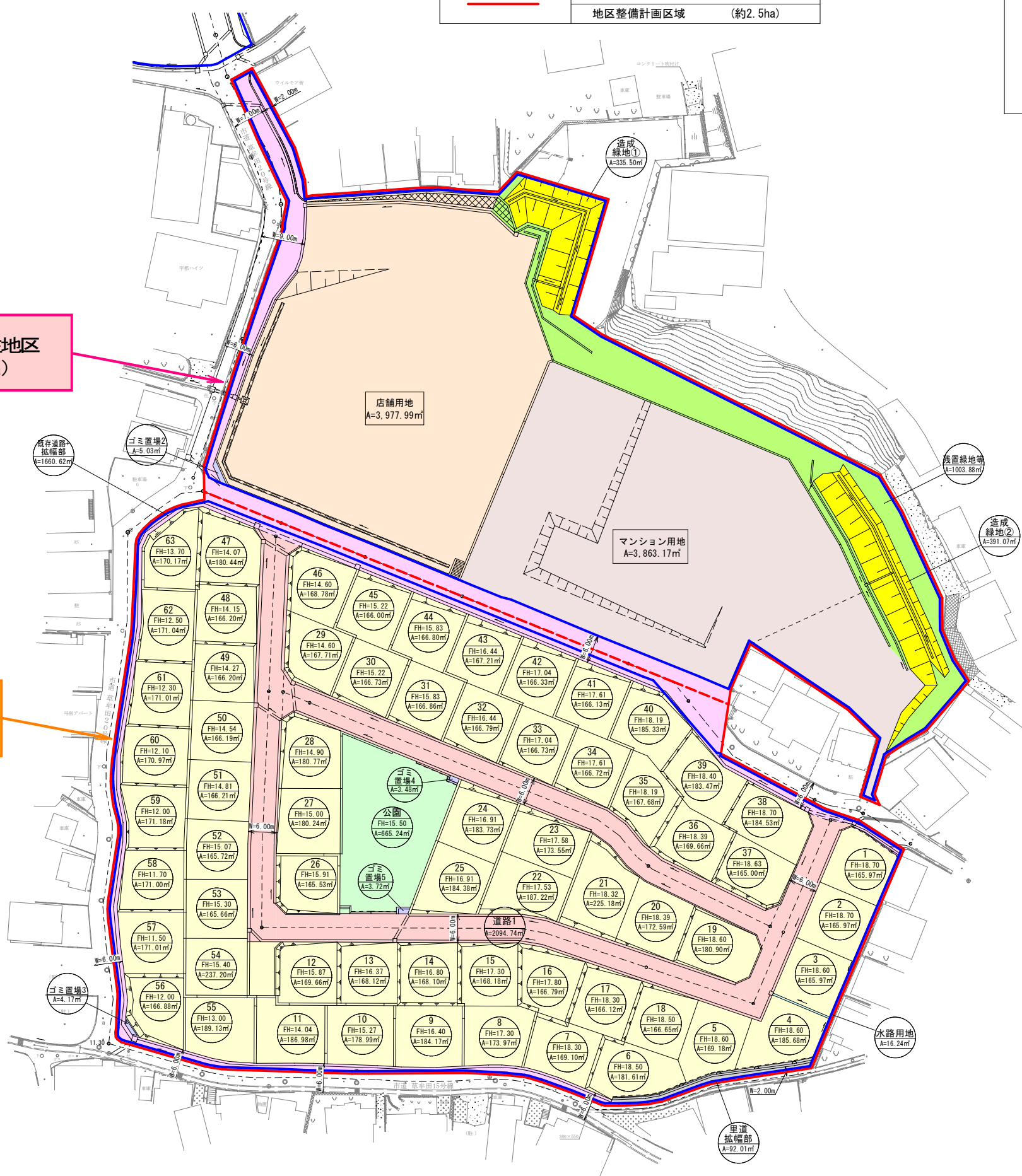
| 凡 例 | |
|-----|-------------------|
| | 地区計画区域 (約2.5ha) |
| | 地区整備計画区域 (約2.5ha) |

| 凡 例 | |
|-----|-------|
| | 開発区域 |
| | 地区の区分 |
| | 区画番号 |
| | 計画高 |
| | 区画面積 |



サービス・居住地区
(約1.0ha)






都市型居住地区
(約1.5ha)

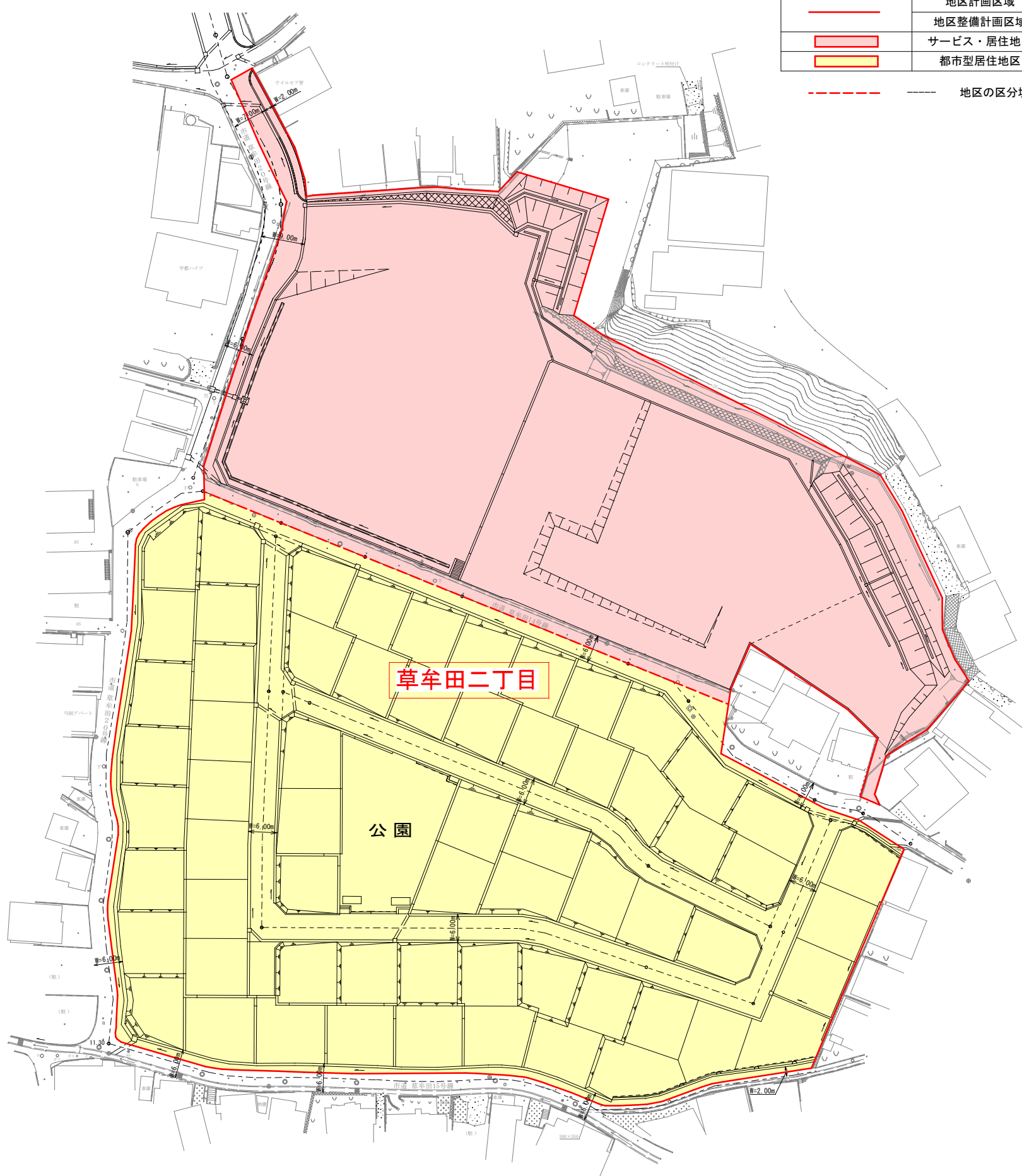
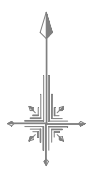





| 土 地 利 用 表 | | | | | |
|-----------|------------|---------|-----|-----------------|-----|
| 項 目 | 面 積 | 比 率 | 区 分 | 管 理 予 定 者 | 備 考 |
| 宅 地 | 10,959.95㎡ | 43.71% | | 自己管理 | |
| マンション用地 | 3,863.17㎡ | 15.41% | | 自己管理 | |
| 店 舗 用 地 | 3,977.99㎡ | 15.86% | | 自己管理 | |
| 道 路 | 2,094.74㎡ | 8.35% | | 鹿児島市 (道路管理課) | |
| 既存道路+拡幅部 | 1,660.62㎡ | 6.62% | | 鹿児島市 (道路管理課) | |
| 里道拡幅部 | 92.01㎡ | 0.37% | | 鹿児島市 (道路管理課) | |
| 公 園 | 665.24㎡ | 2.65% | | 鹿児島市 (公園緑化課) | |
| ゴミ置場 | 16.40㎡ | 0.07% | | 自己管理 | |
| 造成緑地 | 726.57㎡ | 2.90% | | 自己管理 | |
| 残置緑地等 | 1,003.88㎡ | 4.00% | | 自己管理 | |
| 水路用地 | 16.24㎡ | 0.06% | | 自己管理 | |
| 合 計 | 25,076.81㎡ | 100.00% | | | |

鹿児島都市計画地区計画（シャイニータウン草牟田地区）計画図… 区域図

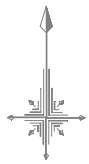
S=1:500 (A1)
S=1:1,000 (A3)





| 凡 例 | |
|---|--------------------|
|  | 地区計画区域 (約2.5ha) |
|  | 地区整備計画区域 (約2.5ha) |
|  | サービス・居住地区 (約1.0ha) |
|  | 都市型居住地区 (約1.5ha) |
|  | 地区の区分境界線 |



| 凡 例 | |
|---|-------------------|
|  | 地区計画区域 (約2.5ha) |
|  | 地区整備計画区域 (約2.5ha) |
|  | 壁面の位置の制限 |

----- 地区の区分境界線



| 凡 例 | |
|---|-------------------|
|  | 地区計画区域 (約2.5ha) |
|  | 地区整備計画区域 (約2.5ha) |
|  | かき又は柵の構造の制限（道路） |
|  | 地区の区分境界線 |



| 凡 例 | | 面積 |
|-----|----------|---------|
| | 地区計画区域 | 約2.5 ha |
| | 地区整備計画区域 | 約2.5 ha |
| | 造成緑地 | 0.07 ha |
| | 残置緑地等 | 0.10 ha |
| | 地区の区分境界線 | |

