

# 計 画 書

鹿児島都市計画地区計画の変更（鹿児島市決定）

都市計画鴨池ニュータウン業務地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	鴨池ニュータウン業務地区地区計画
	位 置	鹿児島市鴨池新町及び真砂町の各一部
	面 積	約38.8ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、市の中心部から南へ約4kmに位置しており、昭和48年に県が策定した鴨池海浜ニュータウン計画により、計画的に整備された良好な都市景観を有する地区である。</p> <p>また、平成8年には地区北部に県庁舎が移転建設されるなど業務施設の集積が進んできており、本市の新業務拠点として、益々都市機能が充実してきている。</p> <p>そこで、当地区の計画の理念である「美しく個性のある都市景観の創造」及び「都市機能の確立と新しい都市の魅力の発揮」を踏まえ、今後とも現在の良好な都市景観に配慮しつつ、総合的な都市機能の充実を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>鴨池海浜ニュータウン計画の土地利用計画を基本としつつ、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区を次の三つに細区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 行政・業務地区 業務系用途を主体とした現行の土地利用を許容する地区</li> <li>2 業務・商業・文化関連地区 業務・情報、文化・健康増進、商業関連施設などとしての土地利用を基本とする地区</li> <li>3 地区サービス施設地区 地区内に必要な利便施設を主体とした地区</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>道路及び公園緑地が一体的に配置されているので、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>機能的な土地利用の推進と良好な都市景観の保全のため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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>

地区 の 区分	名称	行政・業務地区	地区サービス施設地区
	面積	約33.4ha	約1.3ha
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、又は建築物の用途を次の各号に該当する建築物以外の用途に変更してはならない。</p> <p>1 業務施設 事務所及びこれに附属し、又は併設する部分でその用途が次の各号のいずれかに該当するもの（附属し、又は併設する用途にあっては、これらの用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものに限る。）</p> <p>(1) 店舗又は飲食店 (2) 診療所 (3) ホテル又は旅館（ラブホテル類似施設（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定するホテル営業又は同条第3項に規定する旅館営業の用途に供する施設のうち、主として異性を同伴する客の宿泊又は休憩に利用させる施設で、その構造、設備、意匠、形態等（以下「構造等」という。）が別表に掲げる要件の全部又は一部を満たしていないものをいう。）を除く。以下同じ。） (4) 自動車庫又は倉庫 (5) 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2項に規定する施設をいう。以下同じ。） (6) マージャン屋（地区計画の都市計画決定の際現に存する建築物に限る。） (7) 集会場又はカルチャーセンター (8) トレーニングジム又はフィットネスクラブ</p> <p>2 医療施設 病院又は診療所及びこれに附属し、又は併設する部分でその用途が次の各号のいずれかに該当するもの（附属し、又は併設する用途にあっては、これらの用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものに限る。）</p> <p>(1) 事務所 (2) 店舗又は飲食店 (3) 自動車庫又は倉庫</p> <p>3 その他 ア 港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設（危険物置場及び貯油施設を除く。） イ バスターミナルの用に供する建築物 ウ ホテル又は旅館 エ 給油所及びこれに附属する建築物（附属する用途にあっては、その用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものに限る。） オ 休憩所、公衆便所その他これらに類するもの</p>	<p>次の各号に該当する建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物を建築し、又は次の各号に該当する建築物以外の建築物の用途に変更してはならない。（附属する用途にあっては、その用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものに限る。）</p> <p>1 地区サービス施設 ア 店舗又は飲食店 イ カラオケボックス ウ マージャン屋</p> <p>2 業務施設 事務所</p> <p>3 診療所 4 幼稚園 5 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 6 その他 ア 住宅又は共同住宅（1階の部分をその用途に供するものを除く。） イ 自動車庫又は倉庫</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000平方メートル</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で、1,000平方メートル未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用しない。</p>	<p>150平方メートル</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で、150平方メートル未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用しない。</p>
		壁面の位置の制限	<p>1 車線の数4以上である道路（車線の数4以上として都市計画決定されている道路を含む。）と、当該建築物の敷地との境界線（隅切部分を除く。以下「道路境界線」という。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、10メートルとする。</p> <p>2 前項の道路境界線を除く敷地境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は、5メートル。</p> <p>3 前2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2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3メートル以下であること。</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が4メートル以下であること。</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> <p>4 地区計画の都市計画決定の際現に存する建築物又は建築物の部分のうち、第1項又は第2項の規定に適合しない建築物又は建築物の部分について、増築（増築部分を除く。）又は用途変更を行う場合は、第1項又は第2項の規定は適用しない。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>1 建築物等の建築に当っては、次に定める基準に適合すること。</p> <p>(1) 建築物等の意匠は、周辺の景観と調和のとれた質の高いものとする。</p> <p>(2) 建築物等の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、鴨池海浜ニュータウン色彩計画に準じて、刺激的な原色を避け、周辺との調和のとれた落ち着いた色調とすること。</p> <p>(3) 建築物等における建築設備の位置及び形態は、道路等から見える位置に露出しないこと。</p> <p>2 広告物を設ける場合は、次に定める基準のうち、必要なものに適合すること。</p> <p>(1) 広告物の個数、形状、意匠及び色彩は、広告物を掲出する場所の周囲の環境との調和が保たれるものであり、発光塗料及びネオン管点滅式の光源を使用するものでないこと。</p> <p>(2) 広告物の色彩は、原則として中間色又は同系統の色であり、その色の種類は少ないものであること。</p> <p>(3) 壁面広告は、広告物を掲出する部分の建築物の面積の10分の1以内であること。</p> <p>(4) 突出広告は、1個につき1面の表示面積が2平方メートル以内であり、かつ、公道上に突き出していないこと。</p> <p>(5) 屋上広告物の高さは、地上からこれを設置する箇所までの高さの5分の1以下であり、かつ、5メートル以下であること。</p>	<p>建築物の外観及び色彩については、鴨池海浜ニュータウン色彩計画に準じて、周囲の環境との調和を図り、地域の美観を確保するよう配慮すること。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>建築物等の敷地における道路に面する部分については、境界線から幅1.5メートル以上の緑地帯を設けること。ただし、駐車場の出入口等の部分については、この限りでない。</p>	

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

#### 理由

建築基準法（昭和25年法律第201号）の一部改正（平成26年6月4日公布）により、別表第二「用途地域等内の建築物の制限」において「身体障害者福祉ホーム」を「福祉ホーム」とする用語整理が行われたことから、この改正にあわせ、地区整備計画の建築物の用途の制限の用語整理を行うものである。

変更対照表

(旧)

(新)

地区の区分	名称	行政・業務地区	地区サービス施設地区
	面積	約33.4ha	約1.3ha
建築物の用途の制限	<p>次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、又は建築物の用途を次の各号に該当する建築物以外の用途に変更してはならない。</p> <p>1 業務施設 事務所及びこれに附属し、又は併設する部分でその用途が次の各号のいずれかに該当するもの(附属し、又は併設する用途にあっては、これらの用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものに限る。)</p> <p>(1) 店舗又は飲食店 (2) 診療所 (3) ホテル又は旅館(ラブホテル類似施設(旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第2項に規定するホテル営業又は同条第3項に規定する旅館営業の用途に供する施設のうち、主として異性を同伴する客の宿泊又は休憩に利用させる施設で、その構造、設備、意匠、形態等(以下「構造等」という。)が別表に掲げる要件の全部又は一部を満たしていないものをいう。)を除く。以下同じ。)</p> <p>(4) 自動車車庫又は倉庫 (5) 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2項に規定する施設をいう。以下同じ。)</p> <p>(6) マージャン屋(地区計画の都市計画決定の際現に存する建築物に限る。)</p> <p>(7) 集会場又はカルチャーセンター (8) トレーニングジム又はフィットネスクラブ</p> <p>2 医療施設 病院又は診療所及びこれに附属し、又は併設する部分でその用途が次の各号のいずれかに該当するもの(附属し、又は併設する用途にあっては、これらの用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものに限る。)</p> <p>(1) 事務所 (2) 店舗又は飲食店 (3) 自動車車庫又は倉庫</p> <p>3 その他 ア 港湾法(昭和25年法律第218号)第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設(危険物置場及び貯油施設を除く。)</p> <p>イ バスターミナルの用に供する建築物 ウ ホテル又は旅館 エ 給油所及びこれに附属する建築物(附属する用途にあっては、その用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものに限る。)</p> <p>オ 休憩所、公衆便所その他これらに類するもの</p>		<p>次の各号に該当する建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物を建築し、又は次の各号に該当する建築物以外の建築物の用途に変更してはならない。(附属する用途にあっては、その用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものに限る。)</p> <p>1 地区サービス施設 ア 店舗又は飲食店 イ カラオケボックス ウ マージャン屋</p> <p>2 業務施設 事務所 3 診療所 4 幼稚園 5 老人ホーム、保育所、<b>身体障害者福祉ホーム</b>その他これらに類するもの</p> <p>6 その他 ア 住宅又は共同住宅(1階の部分とその用途に供するものを除く。)</p> <p>イ 自動車車庫又は倉庫</p>

地区の区分	名称	行政・業務地区	地区サービス施設地区
	面積	約33.4ha	約1.3ha
建築物の用途の制限	<p>次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、又は建築物の用途を次の各号に該当する建築物以外の用途に変更してはならない。</p> <p>1 業務施設 事務所及びこれに附属し、又は併設する部分でその用途が次の各号のいずれかに該当するもの(附属し、又は併設する用途にあっては、これらの用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものに限る。)</p> <p>(1) 店舗又は飲食店 (2) 診療所 (3) ホテル又は旅館(ラブホテル類似施設(旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第2項に規定するホテル営業又は同条第3項に規定する旅館営業の用途に供する施設のうち、主として異性を同伴する客の宿泊又は休憩に利用させる施設で、その構造、設備、意匠、形態等(以下「構造等」という。)が別表に掲げる要件の全部又は一部を満たしていないものをいう。)を除く。以下同じ。)</p> <p>(4) 自動車車庫又は倉庫 (5) 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2項に規定する施設をいう。以下同じ。)</p> <p>(6) マージャン屋(地区計画の都市計画決定の際現に存する建築物に限る。)</p> <p>(7) 集会場又はカルチャーセンター (8) トレーニングジム又はフィットネスクラブ</p> <p>2 医療施設 病院又は診療所及びこれに附属し、又は併設する部分でその用途が次の各号のいずれかに該当するもの(附属し、又は併設する用途にあっては、これらの用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものに限る。)</p> <p>(1) 事務所 (2) 店舗又は飲食店 (3) 自動車車庫又は倉庫</p> <p>3 その他 ア 港湾法(昭和25年法律第218号)第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設(危険物置場及び貯油施設を除く。)</p> <p>イ バスターミナルの用に供する建築物 ウ ホテル又は旅館 エ 給油所及びこれに附属する建築物(附属する用途にあっては、その用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものに限る。)</p> <p>オ 休憩所、公衆便所その他これらに類するもの</p>		<p>次の各号に該当する建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物を建築し、又は次の各号に該当する建築物以外の建築物の用途に変更してはならない。(附属する用途にあっては、その用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1未満のものに限る。)</p> <p>1 地区サービス施設 ア 店舗又は飲食店 イ カラオケボックス ウ マージャン屋</p> <p>2 業務施設 事務所 3 診療所 4 幼稚園 5 老人ホーム、保育所、<b>福祉ホーム</b>その他これらに類するもの</p> <p>6 その他 ア 住宅又は共同住宅(1階の部分とその用途に供するものを除く。)</p> <p>イ 自動車車庫又は倉庫</p>