

計 画 書

鹿児島都市計画地区計画の変更（鹿児島市決定）

都市計画ニュータウン慈眼寺団地地区地区計画を次のように変更する。

名 称	ニュータウン慈眼寺団地地区地区計画	
位 置	鹿児島市下福元町及び錦江台一丁目の各一部	
面 積	約19.8ha	
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、谷山駅周辺から南へ約3.5kmの位置にあり、錦江台団地の隣接部に位置し、低層住宅地の形成を目的とした宅地開発事業が進められる地区である。</p> <p>そこで、開発許可による基盤整備の効果を維持するとともに、周辺の自然環境に調和した良好な居住環境の形成を図ることを目的として地区計画を定めるものとする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺地域との調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るため、当地区を次の二つに細区分する。</p> <p>1 低層戸建住宅地区（A地区） 戸建住宅を主体とした地区として、閑静でうるおいのある良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>2 医療施設等地区（B地区） 地区住民のための診療所等も建築できる地区として、良好な環境が形成されるよう規制誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	地区施設として、区画道路及び街区公園を適正に配置する。
	建築物等の整備の方針	<p>良好な居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」、「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>また、屋外広告物はできるだけ設置を控えるものとし、設置する場合は周辺環境との調和を図り、美観を損なわないように努める。</p>
	樹林地、草地等の保全に関する方針	将来にわたって良好な風致を維持していくため、現存する樹林地等を保全する。

【ニュータウン慈眼寺団地地区地区計画】

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路	区画道路（幅員4m～11m）は計画図表示のとおり	
			公園	街区公園（3か所、約1.2ha）は計画図表示のとおり	
	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅地区（A地区）	医療施設等地区（B地区）	
		地区の面積	約19.7ha	約0.1ha	
	建築物等の制限に関する事項	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅（2以上の玄関を有し、内部で往来することができる扉又は内部階段等が設置されている共同住宅を除く。）寄宿舍又は下宿 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの（集会所を除く。） (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 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 (5) 公衆浴場	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 診療所 (2) 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 (3) 集会所 (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (5) 住宅又は共同住宅（2以上の玄関を有し、内部で往来することができる扉又は内部階段等が設置されている共同住宅に限る。以下同じ。）で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (6) 住宅又は共同住宅で診療所を兼ねるもの (7) 建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げる建築物 (8) 前各号の建築物に附属するもの
建築物の敷地面積の最低限度		165㎡ ただし、開発許可時において、165㎡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。	500㎡		

		<p>壁面の位置の制限</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から当該建築物の敷地と道路（区域外道路を除く。）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2.5m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内であること。</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p>	<p>1 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。以下「道路境界線」という。）までの距離の最低限度は、1.5mとする。</p> <p>2 外壁等の面から道路境界線を除く敷地境界線までの距離の最低限度は、1.0mとする。</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2.5m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内であること。</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p>
--	--	-----------------	--	--

		<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1 建築物の建築に当たっては、建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色等派手なもの（朱色、赤、黄、紫等）を避け、周囲と調和のとれた落ち着いたものとする事。</p>	<p>1 建築物の建築に当たっては、建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色等派手なもの（朱色、赤、黄、紫等）を避け、周囲と調和のとれた落ち着いたものとする事。</p> <p>2 広告物を設ける場合は、次に定める基準のうち、当該広告物に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㎡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、5m以下であること。</p>
--	--	-----------------------	---	--

	かき又はさくの構造の制限	1 道路に面する側のかき又はさくの構造は、生垣によるものとする。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。	1 道路に面する側のかき又はさくの構造は、生垣によるものとする。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。 2 建築物等の敷地における道路に面する部分については、道路境界線から幅1m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。
土地の利用に関する事項	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	計画図に表示する樹林地等においては、これを保存する。	

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、壁面の位置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

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)
計 画 書

鹿児島都市計画地区計画の決定（鹿児島市決定）

都市計画ニュータウン慈眼寺団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称		ニュータウン慈眼寺団地地区地区計画
位 置		鹿児島市下福元町及び錦江台一丁目の各一部
面 積		約19.8ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	当地区は、谷山駅周辺から南へ約3.5kmの位置にあり、錦江台団地の隣接部に位置し、低層住宅地の形成を目的とした宅地開発事業が進められる地区である。 そこで、開発許可による基盤整備の効果を維持するとともに、周辺の自然環境に調和した良好な居住環境の形成を図ることを目的として地区計画を定めるものとする。
	土地利用の方針	周辺地域との調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るため、当地区を次の二つに細区分する。 1 低層戸建住宅地区（A地区） 戸建住宅を主体とした地区として、閑静でうらおいのある良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。 2 医療施設等地区（B地区） 地区住民のための診療所等も建築できる地区として、良好な環境が形成されるよう規制誘導する。
	地区施設の整備の方針	地区施設として、区画道路及び街区公園を適正に配置する。
	建築物等の整備の方針	良好な居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」、「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。 また、屋外広告物はできるだけ設置を控えるものとし、設置する場合は周辺環境との調和を図り、美観を損なわないように努める。
	樹林地、草地等の保全に関する方針	将来にわたって良好な風致を維持していくため、現存する樹林地等を保全する。

(新)
計 画 書

鹿児島都市計画地区計画の変更（鹿児島市決定）

都市計画ニュータウン慈眼寺団地地区地区計画を次のように変更する。

名 称		ニュータウン慈眼寺団地地区地区計画
位 置		鹿児島市下福元町及び錦江台一丁目の各一部
面 積		約19.8ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	当地区は、谷山駅周辺から南へ約3.5kmの位置にあり、錦江台団地の隣接部に位置し、低層住宅地の形成を目的とした宅地開発事業が進められる地区である。 そこで、開発許可による基盤整備の効果を維持するとともに、周辺の自然環境に調和した良好な居住環境の形成を図ることを目的として地区計画を定めるものとする。
	土地利用の方針	周辺地域との調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るため、当地区を次の二つに細区分する。 1 低層戸建住宅地区（A地区） 戸建住宅を主体とした地区として、閑静でうらおいのある良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。 2 医療施設等地区（B地区） 地区住民のための診療所等も建築できる地区として、良好な環境が形成されるよう規制誘導する。
	地区施設の整備の方針	地区施設として、区画道路及び街区公園を適正に配置する。
	建築物等の整備の方針	良好な居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」、「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。 また、屋外広告物はできるだけ設置を控えるものとし、設置する場合は周辺環境との調和を図り、美観を損なわないように努める。
	樹林地、草地等の保全に関する方針	将来にわたって良好な風致を維持していくため、現存する樹林地等を保全する。

【ニュータウン慈眼寺団地地区地区計画】

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路	区画道路（幅員4m～11m）は計画図表示のとおり	
			公園	街区公園（3か所、約1.2ha）は計画図表示のとおり	
	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅地区（A地区）	医療施設等地区（B地区）	
		地区の面積	約19.7ha	約0.1ha	
	建築物等の制限に関する事項	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
<ul style="list-style-type: none"> (1) 共同住宅（2以上の玄関を有し、内部で往来することができる扉又は内部階段等が設置されている共同住宅を除く。）、寄宿舍又は下宿 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの（集会所を除く。） (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、保育所、身体障害者施設ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 				<ul style="list-style-type: none"> (1) 診療所 (2) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (3) 集会所 (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (5) 住宅又は共同住宅（2以上の玄関を有し、内部で往来することができる扉又は内部階段等が設置されている共同住宅に限る。以下同じ。）で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (6) 住宅又は共同住宅で診療所を兼ねるもの (7) 建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げる建築物 (8) 前各号の建築物に附属するもの 	
建築物の敷地面積の最低限度		165㎡ ただし、開発許可時において、165㎡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。	500㎡		

【ニュータウン慈眼寺団地地区地区計画】

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路	区画道路（幅員4m～11m）は計画図表示のとおり	
			公園	街区公園（3か所、約1.2ha）は計画図表示のとおり	
	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅地区（A地区）	医療施設等地区（B地区）	
		地区の面積	約19.7ha	約0.1ha	
	建築物等の制限に関する事項	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
<ul style="list-style-type: none"> (1) 共同住宅（2以上の玄関を有し、内部で往来することができる扉又は内部階段等が設置されている共同住宅を除く。）、寄宿舍又は下宿 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの（集会所を除く。） (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 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 (5) 公衆浴場 				<ul style="list-style-type: none"> (1) 診療所 (2) 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 (3) 集会所 (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (5) 住宅又は共同住宅（2以上の玄関を有し、内部で往来することができる扉又は内部階段等が設置されている共同住宅に限る。以下同じ。）で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (6) 住宅又は共同住宅で診療所を兼ねるもの (7) 建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げる建築物 (8) 前各号の建築物に附属するもの 	
建築物の敷地面積の最低限度		165㎡ ただし、開発許可時において、165㎡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。	500㎡		