

# 計 画 書

鹿児島都市計画地区計画の変更（鹿児島市決定）

都市計画谷山文教・福祉地区地区計画を次のように変更する。

名 称	谷山文教・福祉地区地区計画	
位 置	鹿児島市谷山中央八丁目、西谷山一丁目及び西谷山二丁目の各一部	
面 積	約 33.0ha	
地区計画の目標	<p>当該地区は、かごしま都市マスタープランの地区整備の基本方針で文教・福祉施設の拠点として位置づけられている。土地区画整理事業により、県農業試験場跡地を中心とした広大な区画が生み出されており、公園や道路の基盤施設の整備により、文教・福祉施設としての土地利用が図れるようになったことから、用途地域見直しと併せて、適正な土地利用の誘導・促進やその他、周辺の良い住環境等を保全するため、地区計画を定めるものである。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>かごしま都市マスタープラン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区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 沿道サービス地区 幹線道路沿いの業務系用途を主体とした土地利用を許容する地区</li> <li>2. 文教・福祉関連地区 学校教育関連施設や超高齢社会に配慮した福祉関連施設を位置づける土地利用の促進を図る地区</li> <li>3. 一般住宅地区 低層で環境良好な専用住宅地の形成を図る地区</li> </ol>
	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住環境の保全のため、</p> <p>「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、</p> <p>「建築物の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」及び</p> <p>「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 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	名 称	沿道サービス地区	文教・福祉関連地区	一般住宅地区
			面 積	約2.2ha	約28.3ha	約2.5ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、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. 福祉関連施設  (1) 老人福祉センターその他これに類するもの  (2) 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>2. 業務・駐車関連施設  (1) 事務所（床面積1500平方メートル以下かつ2階以下）  (2) 自動車車庫、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。）（自動車車庫においては、床面積300平方メートル以下かつ2階以下、給油所においては、床面積1500平方メートル以下かつ2階以下）</p> <p>3. 医療施設  (1) 病院  (2) 診療所</p> <p>4. 居住施設  店舗、飲食店、事務所付住宅及び店舗、飲食店、事務所付共同住宅（住宅部分以外の用途に供する部分の床面積の合計が1500平方メートル以下かつ2階以下）</p> <p>5. 公益施設  巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建物</p> <p>6. 飲食・ショッピング施設  店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積1500平方メートル以下かつ2階以下）</p> <p>7. 1～6までの建築物に付属するもの（建築物付属自動車車庫にあっては、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ車庫部分の面積の合計が3000平方メートル以下かつ2階以下）</p>	<p>次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、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. 福祉関連施設  (1) 老人福祉センターその他これに類するもの  (2) 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>2. 業務施設  事務所（床面積1500平方メートル以下かつ2階以下）</p> <p>3. 医療施設  (1) 病院  (2) 診療所</p> <p>4. 居住施設  住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>5. 教育施設  (1) 学校  (2) 図書館</p> <p>6. 公益施設  巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建物</p> <p>7. 飲食・ショッピング施設  店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積1500平方メートル以下かつ2階以下）</p> <p>8. 1～7までの建築物に付属するもの（建築物付属自動車車庫にあっては、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ車庫部分の面積の合計が3000平方メートル以下かつ2階以下）</p>	<p>次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、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>但し、23BL、24BL、29BLの用途地域が準住居地域である画地については、適用しない。</p> <p>1. 居住施設  住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>2. 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下かつ2階以下のもの</p> <p>3. 1～2までの建築物に付属するもの</p>	

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>(1) 住宅にあつては165平方メートルとする。  (2) その他の建築物にあつては、1000平方メートルとする。  次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。  (1) 74-1、74-2、80の一部、84、85の各街区(計画図赤枠斜線)  (2) 巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物  (3) 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もの</p>	
<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>25メートル</p>	<p>10メートル</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>1. 道路境界線(隔切部分を除く。)から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は1.5メートル以上とする。  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、適用しない。  (1) 74-1、74-2、80の一部、84、85の各街区(計画図赤枠斜線)  (2) 巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物  (3) 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もの  (4) 外壁等の中心線の長さの合計が4メートル以下であるもの  (5) 玄関その他これに類する建築物の部分  (6) 給油所の上屋  3. 第1項については、新たな開発においても適用する。</p>	
<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面する側に、かき又はさくを設ける場合には、良好な景観を形成するような生け垣や透視可能なフェンス等を設置する。但し、やむを得ない場合は、コンクリートブロック塀等においては、高さ1.5メートル以下とする。門柱、門扉にあつてはこの限りでない。  次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。  (1) 74-1、74-2、80の一部、84、85の各街区(計画図赤枠斜線)  (2) 巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物  (3) 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もの</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の表示のとおり」

## 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。

(旧)  
計 画 書

変更対照表

(新)  
計 画 書

鹿児島都市計画地区計画の**決定**（鹿児島市決定）

鹿児島都市計画地区計画の**変更**（鹿児島市決定）

都市計画谷山文教・福祉地区地区計画を次のように**決定**する。

名 称	谷山文教・福祉地区地区計画	
位 置	鹿児島市上福元町及び下福元町の各一部	
面 積	約 33.0ha	
地区計画の目標	当該地区は、かごしま都市マスタープランの地区整備の基本方針で文教・福祉施設の拠点として位置づけされている。土地区画整理事業により、県農業試験場跡地を中心とした広大な区画が生み出されており、公園や道路の基盤施設の整備により、文教・福祉施設としての土地利用が図れるようになったことから、用途地域見直しと併せて、適正な土地利用の誘導・促進やその他、周辺の良い住環境等を保全するため、地区計画を定めるものである。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	かごしま都市マスタープラン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区分する。 1. 沿道サービス地区 幹線道路沿いの業務系用途を主体とした土地利用を許容する地区 2. 文教・福祉関連地区 学校教育関連施設や超高齢社会に配慮した福祉関連施設を位置づける土地利用の促進を図る地区 3. 一般住宅地区 低層で環境良好な専用住宅地の形成を図る地区
	建築物等の整備の方針	機能的な土地利用の推進と良好な住環境の保全のため、 「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、 「建築物の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」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。

都市計画谷山文教・福祉地区地区計画を次のように**変更**する。

名 称	谷山文教・福祉地区地区計画	
位 置	鹿児島市谷山中央八丁目、西谷山一丁目及び西谷山二丁目の各一部	
面 積	約 33.0ha	
地区計画の目標	当該地区は、かごしま都市マスタープランの地区整備の基本方針で文教・福祉施設の拠点として位置づけされている。土地区画整理事業により、県農業試験場跡地を中心とした広大な区画が生み出されており、公園や道路の基盤施設の整備により、文教・福祉施設としての土地利用が図れるようになったことから、用途地域見直しと併せて、適正な土地利用の誘導・促進やその他、周辺の良い住環境等を保全するため、地区計画を定めるものである。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	かごしま都市マスタープラン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区分する。 1. 沿道サービス地区 幹線道路沿いの業務系用途を主体とした土地利用を許容する地区 2. 文教・福祉関連地区 学校教育関連施設や超高齢社会に配慮した福祉関連施設を位置づける土地利用の促進を図る地区 3. 一般住宅地区 低層で環境良好な専用住宅地の形成を図る地区
	建築物等の整備の方針	機能的な土地利用の推進と良好な住環境の保全のため、 「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、 「建築物の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」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。

地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	地区の区分	名称	沿道サービス地区	文教・福祉関連地区	一般住宅地区
		面積		約2.2ha	約28.3ha	約2.5ha
	建築物等の 用途の制限		次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、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。	次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、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。	次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、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。	次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、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。
			1. 福祉関連施設 (1) 老人福祉センターその他これに類するもの (2) 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 2. 業務・駐車関連施設 (1) 事務所(床面積1500平方メートル以下かつ2階以下) (2) 自動車車庫、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。)(自動車車庫においては、床面積300平方メートル以下かつ2階以下、給油所においては、床面積1500平方メートル以下かつ2階以下) 3. 医療施設 (1) 病院 (2) 診療所 4. 居住施設 店舗、飲食店、事務所付住宅及び店舗、飲食店、事務所付共同住宅(住宅部分以外の用途に供する部分の床面積の合計が1500平方メートル以下かつ2階以下) 5. 公益施設 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建物 6. 飲食・ショッピング施設 店舗、飲食店その他これらに類するもの(床面積1500平方メートル以下かつ2階以下) 7. 1~6までの建築物に付属するもの(建築物付属自動車車庫にあっては、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ車庫部分の面積の合計が3000平方メートル以下かつ2階以下)	1. 福祉関連施設 (1) 老人福祉センターその他これに類するもの (2) 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 2. 業務施設 事務所(床面積1500平方メートル以下かつ2階以下) 3. 医療施設 (1) 病院 (2) 診療所 4. 居住施設 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 5. 教育施設 (1) 学校 (2) 図書館 6. 公益施設 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建物 7. 飲食・ショッピング施設 店舗、飲食店その他これらに類するもの(床面積1500平方メートル以下かつ2階以下) 8. 1~7までの建築物に付属するもの(建築物付属自動車車庫にあっては、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ車庫部分の面積の合計が3000平方メートル以下かつ2階以下)	1. 居住施設 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2. 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下かつ2階以下のもの 3. 1~2までの建築物に付属するもの	

地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	地区の区分	名称	沿道サービス地区	文教・福祉関連地区	一般住宅地区
		面積		約2.2ha	約28.3ha	約2.5ha
	建築物等の 用途の制限		次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、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。	次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、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。	次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、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。	次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築し、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。
			1. 福祉関連施設 (1) 老人福祉センターその他これに類するもの (2) 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 2. 業務・駐車関連施設 (1) 事務所(床面積1500平方メートル以下かつ2階以下) (2) 自動車車庫、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。)(自動車車庫においては、床面積300平方メートル以下かつ2階以下、給油所においては、床面積1500平方メートル以下かつ2階以下) 3. 医療施設 (1) 病院 (2) 診療所 4. 居住施設 店舗、飲食店、事務所付住宅及び店舗、飲食店、事務所付共同住宅(住宅部分以外の用途に供する部分の床面積の合計が1500平方メートル以下かつ2階以下) 5. 公益施設 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建物 6. 飲食・ショッピング施設 店舗、飲食店その他これらに類するもの(床面積1500平方メートル以下かつ2階以下) 7. 1~6までの建築物に付属するもの(建築物付属自動車車庫にあっては、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ車庫部分の面積の合計が3000平方メートル以下かつ2階以下)	1. 福祉関連施設 (1) 老人福祉センターその他これに類するもの (2) 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 2. 業務施設 事務所(床面積1500平方メートル以下かつ2階以下) 3. 医療施設 (1) 病院 (2) 診療所 4. 居住施設 店舗、飲食店、事務所付住宅及び店舗、飲食店、事務所付共同住宅(住宅部分以外の用途に供する部分の床面積の合計が1500平方メートル以下かつ2階以下) 5. 公益施設 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建物 6. 飲食・ショッピング施設 店舗、飲食店その他これらに類するもの(床面積1500平方メートル以下かつ2階以下) 7. 1~7までの建築物に付属するもの(建築物付属自動車車庫にあっては、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ車庫部分の面積の合計が3000平方メートル以下かつ2階以下)	1. 居住施設 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2. 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下かつ2階以下のもの 3. 1~2までの建築物に付属するもの	