

# 計 画 書

鹿児島都市計画地区計画の決定(鹿児島市決定)

都市計画皇徳寺南くらは台地区地区計画を次のように決定する。

名 称	皇徳寺南くらは台地区地区計画	
位 置	鹿児島市山田町及び皇徳寺台二丁目の各一部	
面 積	約4.0ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、谷山駅から北西へ約4kmに位置し、低層住宅地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、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標として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	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、低層住宅を主体とし、閑静でゆとりと潤いのある良好な居住環境を形成させるよう規制誘導する。</p>
	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」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」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>
	樹林地、草地等の保全に関する方針	<p>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とともに、宅地内の緑化を図る。</p>

【皇徳寺南くらはら台地区地区計画】

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		—————
	建築物等に 関する 事項	建築物の用途の制限	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) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号（以下この表において「政令」という。））第 130 条の 3 で定めるもの (3) 公園に設けられる公衆便所又は休憩所 (4) 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
		建築物等の高さの最高限度	10m
		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。
		建築物の緑化率の最低限度	20%
		かき又はさくの構造の制限	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。
		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

「区域、地区整備計画の区域、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、谷山駅から北西へ約 4km に位置し、低層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、「市街化区域に隣接または近接し、新たな公共投資を要しない市街化調整区域の既存集落等においては、自然環境と調和した住宅等の都市的土地利用を許容した条例の制定により、集落機能の維持を図る」とされている。

また、鹿児島市まちと緑のハーモニープランでは、斜面緑地の保全配慮地区とされ、永続的な保全がなされるよう配慮を加えるべき地区とされている。

このようなことから、閑静で潤いのある良好な居住環境の整備を図るとともに、開発行為によって失われた緑を別な形で補填し、開発区域周辺に残された緑地等を保全するために地区計画を定めるものである。