

計 画 書

鹿児島都市計画地区計画の決定(鹿児島市決定)

都市計画コモンヒルズ原良地区地区計画を次のように決定する。

名 称	コモンヒルズ原良地区地区計画	
位 置	鹿児島市原良五丁目の一部	
面 積	約5.0ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、鹿児島中央駅から北西へ約2.0kmの位置にあり、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	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た閑静で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。
	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」、「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。
	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とともに、宅地内の緑化を図る。

【コモンヒルズ原良地区地区計画】

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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 学校、図書館その他これらに類するもの（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) 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 (4) 公衆浴場
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は1mとする。ただし、建築物のうち平家建ての物置及び車庫はこの限りではない。
		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	10%
		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。
		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、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

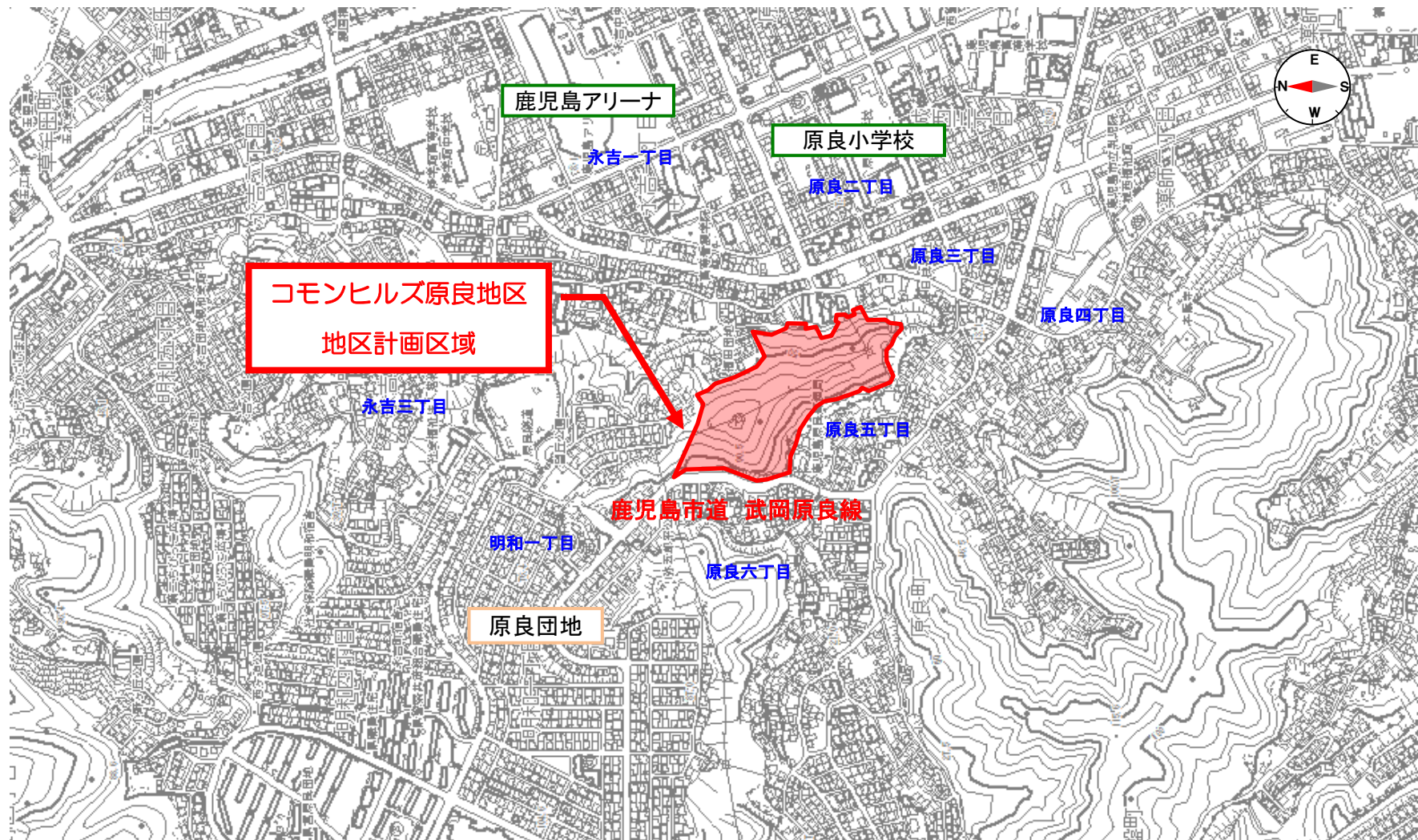
当地区は、鹿児島中央駅から北西へ約 2.0km の位置にあり、低層住宅地の形成を目的とした開発行為が進められている地区である。

「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、「主に低層住宅を中心とする良好な居住環境を維持、保全する地区とし、宅地の細分化による住環境の悪化防止や良好な居住環境を維持・保全するため、地区計画や建築協定等を活用し、住民参加による住みよい環境づくりを進める」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。

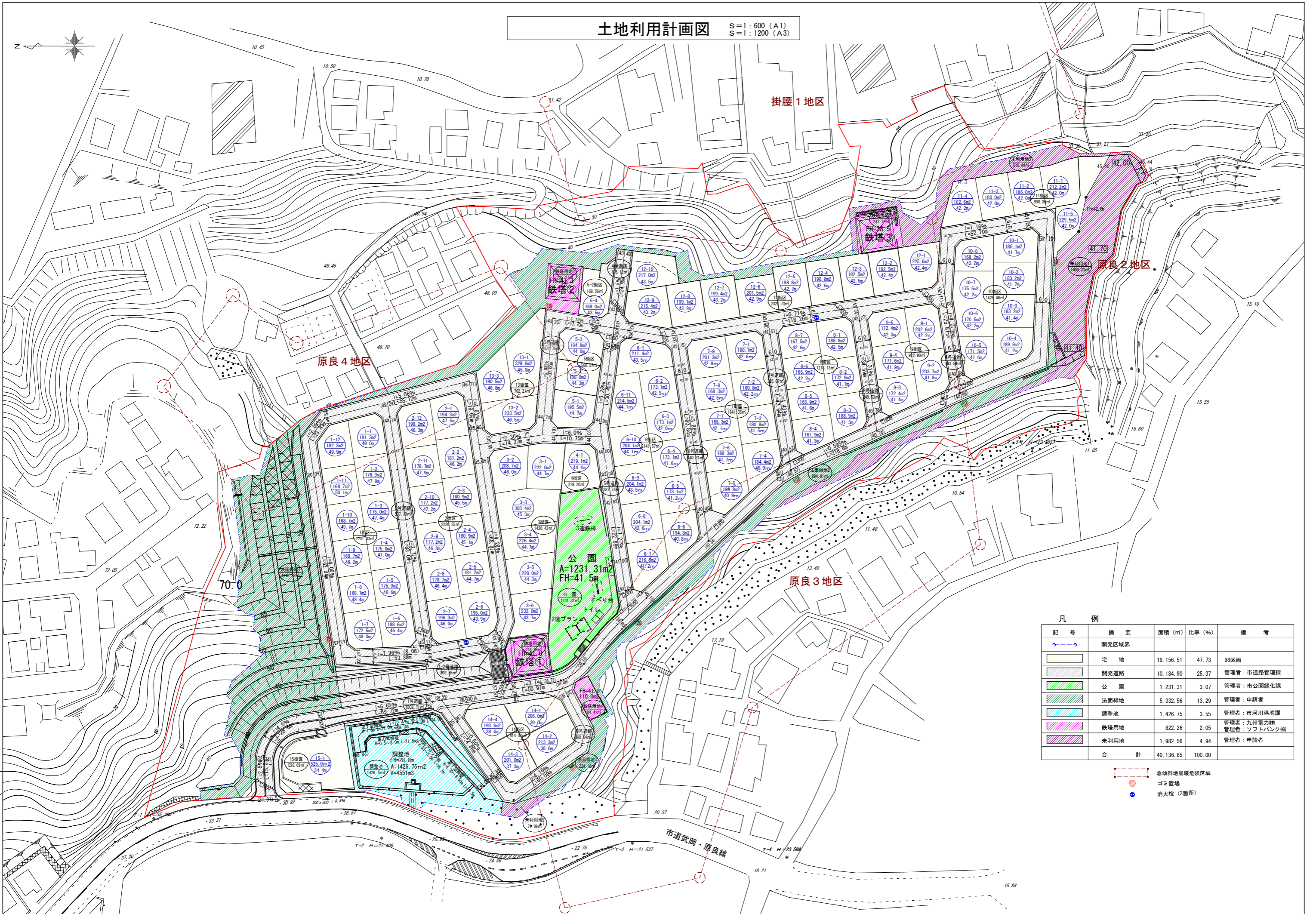
このようなことから、低層住宅を主体とした地区として、閑静で潤いのある良好な居住環境の整備を図るとともに、開発行為によって失われた緑を別な形で補填し、開発区域周辺に残された緑地等を保全するために地区計画を定めるものである。

コモンヒルズ原良地区地区計画 位置図



土地利用計画図

S=1:600 (A1)
S=1:1200 (A3)



凡例

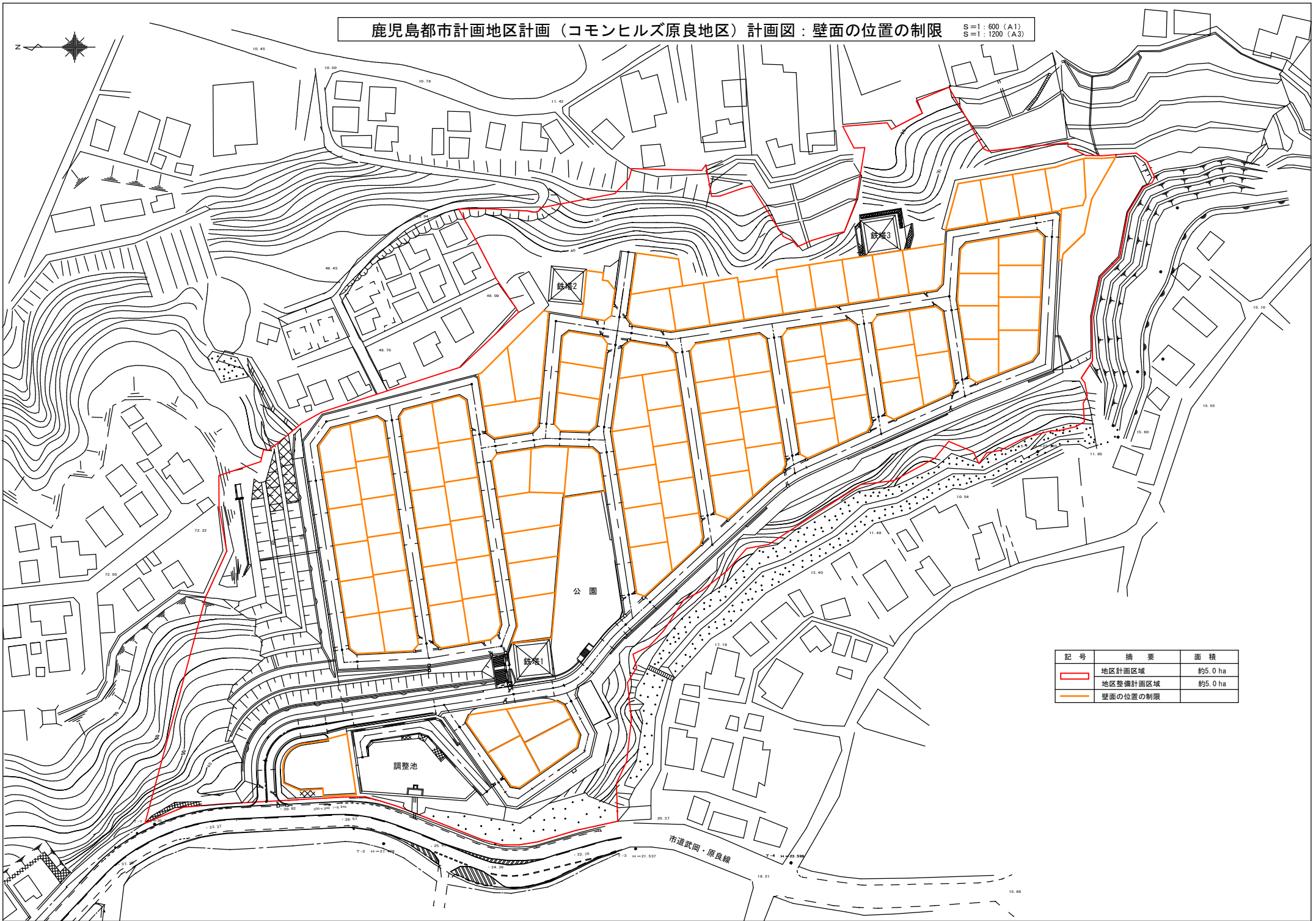
記号	摘要	面積 (㎡)	比率 (%)	備考
---○---	開発区域境界			
□	宅地	19,156.51	47.73	98区画
□	開発道路	10,184.90	25.37	管理者：市道路管理課
□	公園	1,231.31	3.07	管理者：市公園緑化課
□	法面緑地	5,332.56	13.29	管理者：申請者
□	調整池	1,426.75	3.55	管理者：市河川港湾課
□	鉄塔用地	822.26	2.05	管理者：九州電力㈱ 管理者：ソフトバンク㈱
□	未利用地	1,982.56	4.94	管理者：申請者
合計		40,136.85	100.00	




- 急傾斜地崩壊危険区域
- ゴミ置場
- 消火栓 (2箇所)

市道武岡・原良線

鹿児島都市計画地区計画（コモンヒルズ原良地区）計画図：壁面の位置の制限

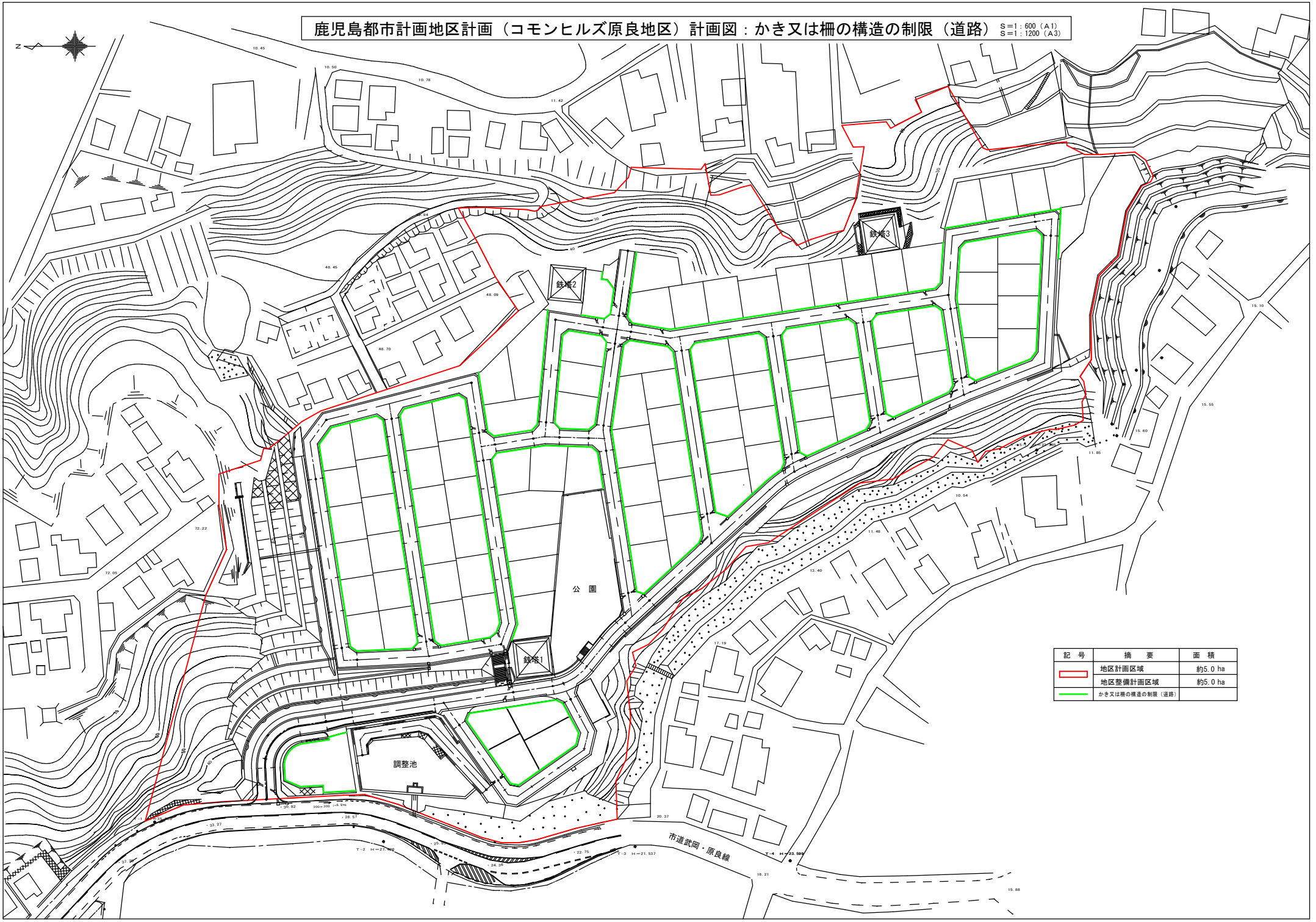
S=1:600 (A1)
S=1:1200 (A3)



記号	摘要	面積
	地区計画区域	約5.0 ha
	地区整備計画区域	約5.0 ha
	壁面の位置の制限	

鹿児島都市計画地区計画（コモンヒルズ原良地区）計画図：かき又は柵の構造の制限（道路）

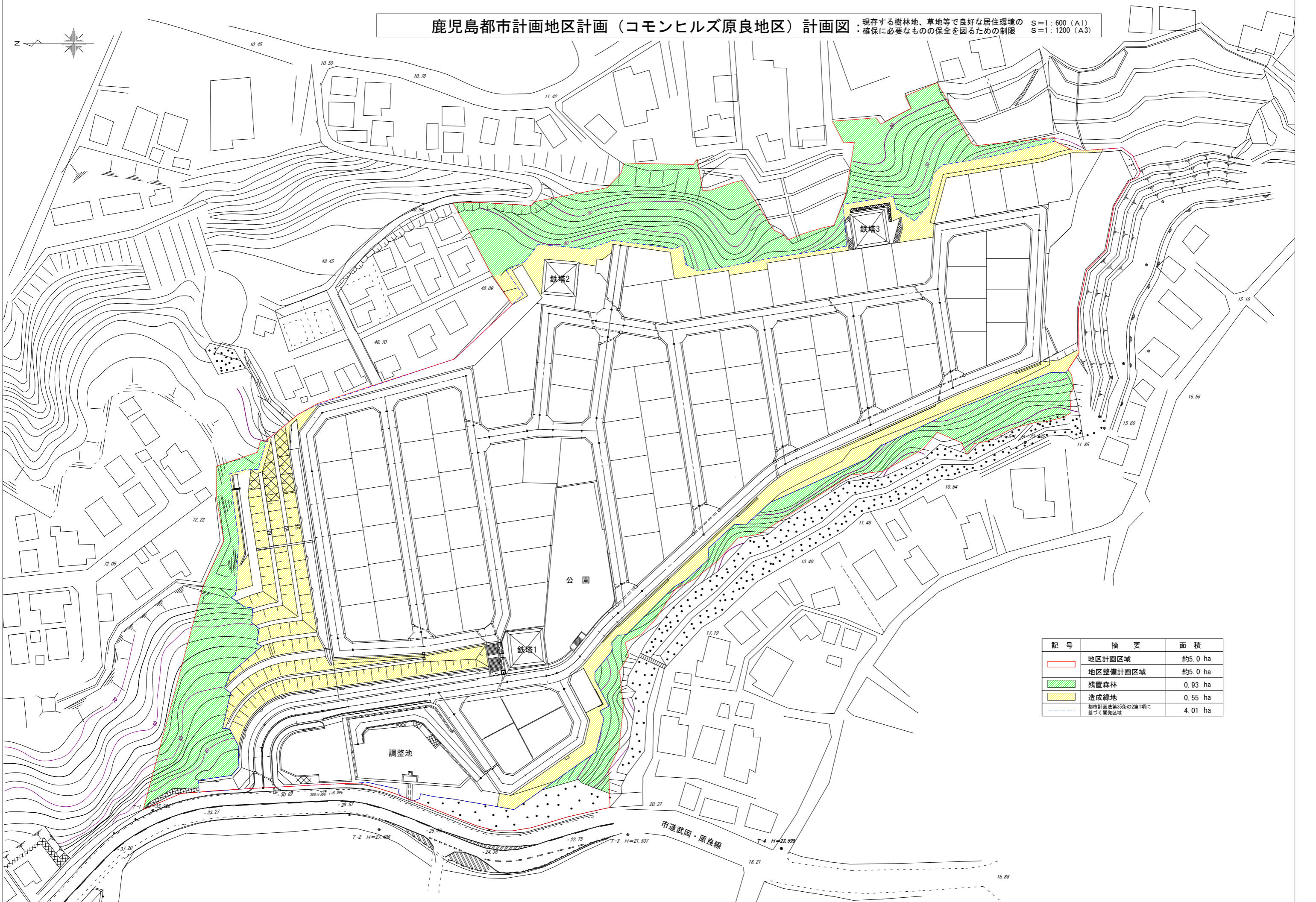
S=1:600 (A1)
S=1:1200 (A3)



記号	摘要	面積
▭	地区計画区域	約5.0 ha
▭	地区整備計画区域	約5.0 ha
—	かき又は柵の構造の制限（道路）	

鹿児島都市計画地区計画（コモンヒルズ原良地区）計画図

・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
 S=1:600 (A1)
 S=1:1200 (A3)



記号	摘要	面積
	地区計画区域	約5.0 ha
	地区整備計画区域	約5.0 ha
	残置森林	0.93 ha
	造成緑地	0.55 ha
	都市計画法第35条の2第1項に基づく開発区域	4.01 ha