

# 計 画 書

## 鹿児島都市計画高度利用地区の変更（鹿児島市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度 ※1	建築物の建築面積の最低限度	備 考 (壁面の位置の制限)
高度利用地区 (西鹿児島駅東口10番街区)	約0.9ha	70/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	2.0m 1.5m
高度利用地区 (小川町21番街区)	約0.3ha	50/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	2.0m 1.5m 1.0m
高度利用地区 (西鹿児島駅東口6番街区)	約0.3ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200㎡ 以上	—
高度利用地区 (西千石町13番街区)	約0.5ha	45/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	2.0m 1.5m
高度利用地区 (中央町22番街区)	約0.2ha	50/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	2.0m 1.0m
高度利用地区 (中央町23番街区)	約0.3ha	60/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	2.0m 1.0m
高度利用地区 (中央町19・20番街区)	約0.7ha	85/10 以下 ※2	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	3.0m 2.0m 1.0m ※3
合 計	約3.2ha					

※1 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度については、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を加え、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

※2 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度については、住宅の用に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が1/4未満である建築物にあっては、10/10減ずるものとする。

※3 ペDESTリアンデッキ及びこれに付属する階段等には、壁面の位置の制限を適用しない。

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

## 理 由

鹿児島中央駅周辺は、鹿児島の陸の玄関にふさわしいにぎわいとゆとりのあるまちづくりが求められている地区であり、平成23年3月の九州新幹線鹿児島ルート全線開業、またはその前後の様々な開発などにより、都市機能が大きく更新され、まちが活性化している状況である。

中央駅東口の南側に位置する鹿児島中央駅南部地区においても、商業の活力の向上を図るため、南部地区全体の活性化を図る先行プロジェクトとして中央町22番街区及び23番街区の市街地再開発事業が実施され、新たなにぎわいが創出されたものの、中央町19番街区及び20番街区では、東口駅前広場に面する位置でありながら、建築物の老朽化が進むとともに、商業の活力が低下している状況である。

このことから、当該街区において、駅前の立地を活かした再開発を促進し、南部地区はもとより、中央駅周辺については、中心市街地の更なる活性化を図ることが急務となっていることから、市街地再開発事業が予定されている。

また、『鹿児島都市計画 都市計画区域の整備、開発及びの保全の方針』及び『かごしま都市マスタープラン』では、「(鹿児島中央駅) 周辺地区の再開発などにより、南国かごしまの風土、文化を感じられる交流空間の形成を図る。」こととしている。

そこで今回、南部地区の玄関口に位置する中央町19番街区及び20番街区において、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市環境の向上と都市機能の更新に資するため、本案のとおり高度利用地区を追加決定しようとするものである。

鹿児島都市計画高度利用地区変更対照表

(変更前)

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考 (壁面の位置の制限)
高度利用地区 (西鹿児島駅東口10番街区)	約0.9ha	70/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.5m
高度利用地区 (小川町21番街区)	約0.3ha	50/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.5m 1.0m
高度利用地区 (西鹿児島駅東口6番街区)	約0.3ha	50/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	—
高度利用地区 (西千石町13番街区)	約0.5ha	45/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.5m
高度利用地区 (中央町22番街区)	約0.2ha	50/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.0m
高度利用地区 (中央町23番街区)	約0.3ha	60/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.0m
合計	約2.5ha					

(変更後)

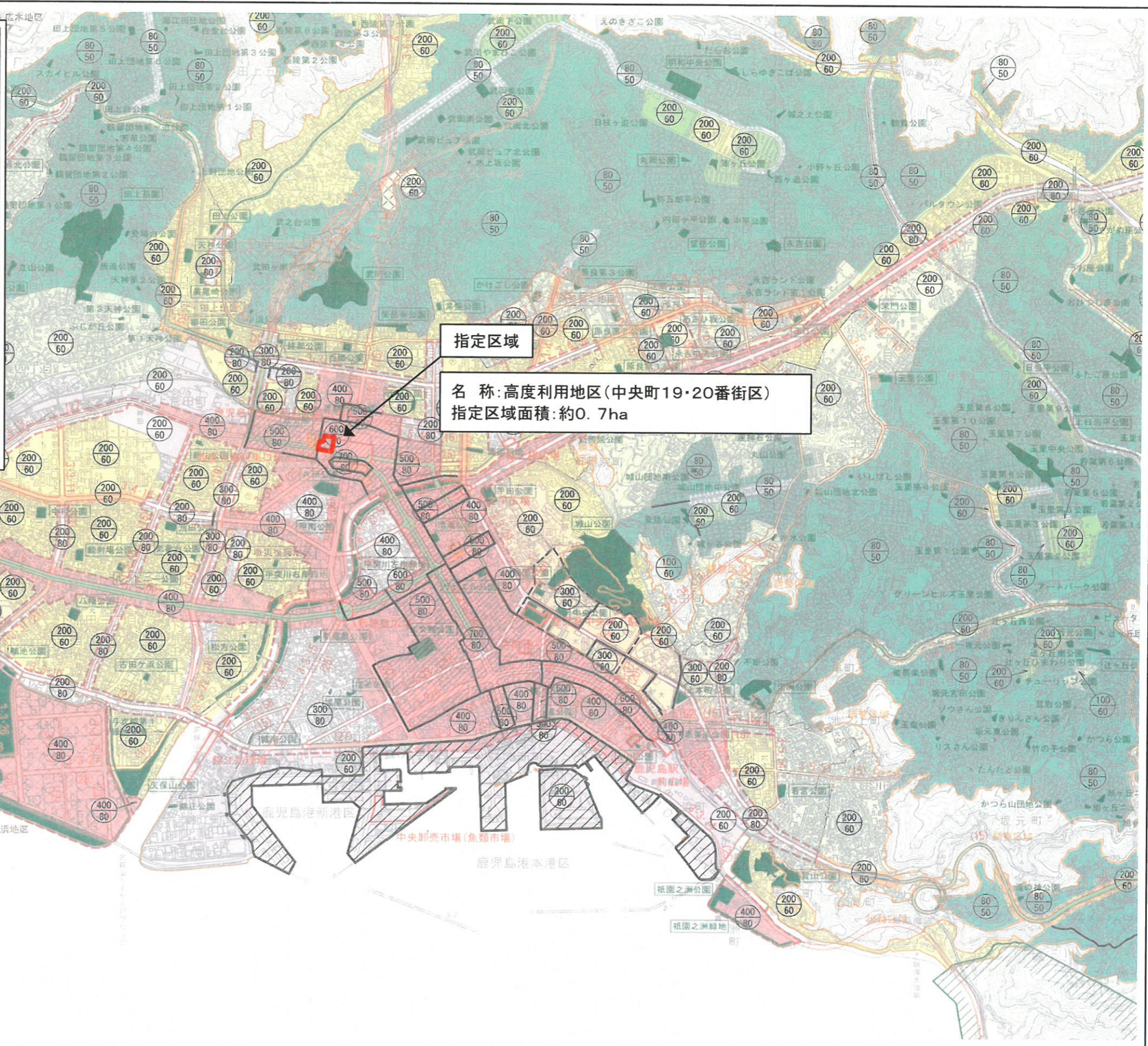
種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度 ※1	建築物の建築面積の最低限度	備考 (壁面の位置の制限)
高度利用地区 (西鹿児島駅東口10番街区)	約0.9ha	70/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.5m
高度利用地区 (小川町21番街区)	約0.3ha	50/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.5m 1.0m
高度利用地区 (西鹿児島駅東口6番街区)	約0.3ha	50/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	—
高度利用地区 (西千石町13番街区)	約0.5ha	45/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.5m
高度利用地区 (中央町22番街区)	約0.2ha	50/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.0m
高度利用地区 (中央町23番街区)	約0.3ha	60/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.0m
高度利用地区 (中央町19・20番街区)	約0.7ha	85/10以下 ※2	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	3.0m 2.0m 1.0m ※3
合計	約3.2ha					

※1 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度については、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10を加え、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。

※2 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度については、住宅の用に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が1/4未満である建築物にあつては、10/10減ずるものとする。

※3 ペDESTリアンデッキ及びこれに付随する階段等には、壁面の位置の制限を適用しない。

種 別		種 別		容積率 建ぺい率	
都市計画区域	用途地域等				
市街化区域	第一種低層住居専用地域	60	80	100	60
都市計画道路	第二種低層住居専用地域	80	100	100	60
土地区画整理区域	第一種中高層住居専用地域	100	100	100	60
都市計画公園	第二種中高層住居専用地域	100	200	200	60
計画決定していない公園	第一種住居地域	200	60		
防火地域	第二種住居地域	200	400	60	
準防火地域	準住居地域	200	60		
風致地区	近隣商業地域	300	200	300	400
臨港地区	商業地域	400	400	500	700
流通業務地区	準工業地域・特別用途地区 (第一種特定建築物制限地区)	200	300	60	
駐車場整備地区	工業地域・特別用途地区	200	60		
高度地区	工業専用地域	200	60		
高度利用地区・市街地再開発事業					
都市施設					
地区計画	国 道				
都市高速鉄道	主要地方道				
建ぺい率・容積率区域界	一般県道				



高度利用地区(中央町19・20番街区)

総括図

縮尺

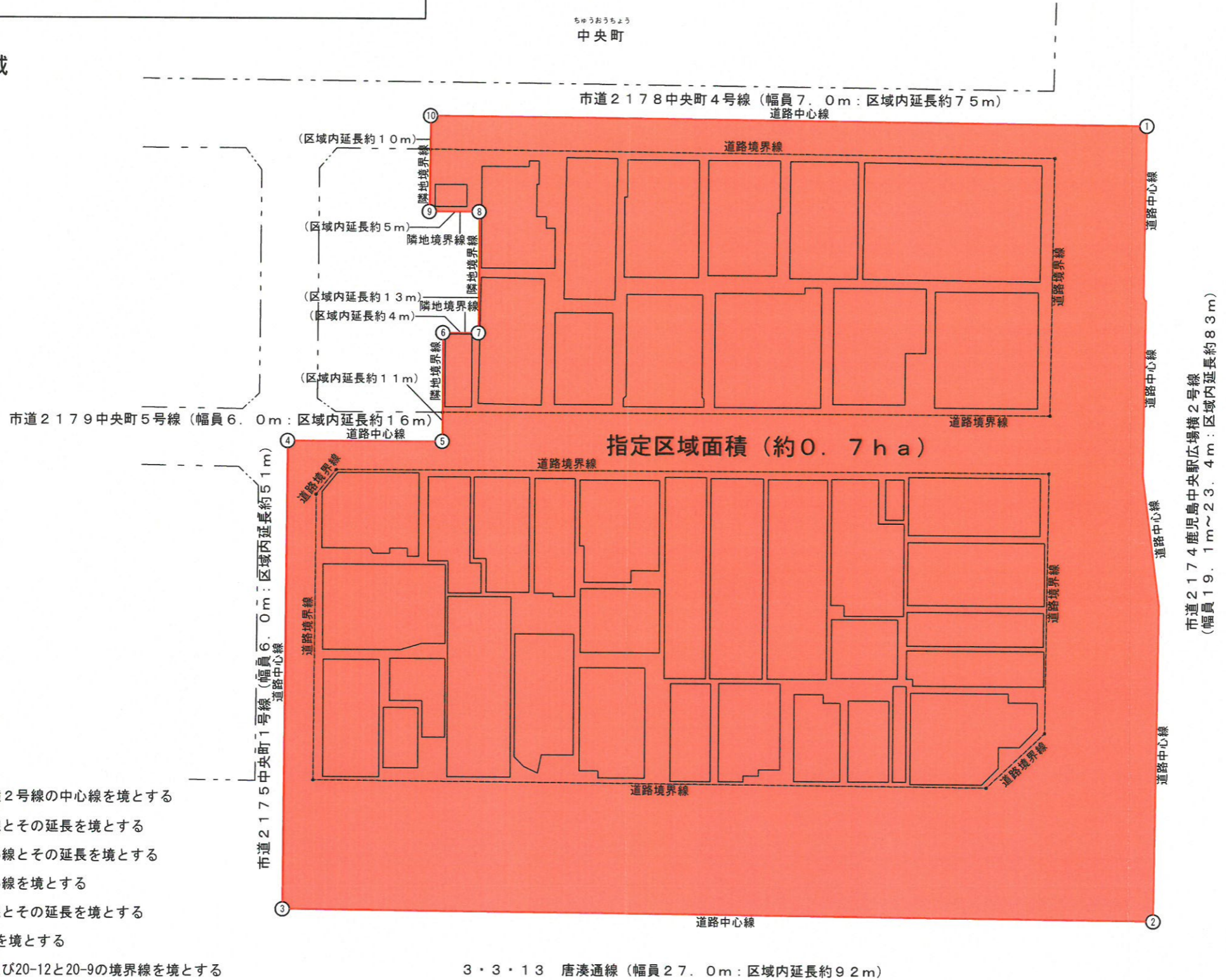
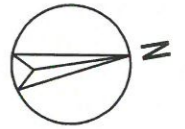
1:25,000

名称：高度利用地区（中央町19・20番街区）

指定区域面積：約0.7ha

指定区域

ちゅうおうちやう  
中央町



東口駅前広場

- ①～② 市道2174鹿児島中央駅広場横2号線の中心線を境とする
- ②～③ 3・3・13 唐湊通線の中心線とその延長を境とする
- ③～④ 市道2175中央町1号線の中心線とその延長を境とする
- ④～⑤ 市道2179中央町5号線の中心線を境とする
- ⑤～⑥ 地番中央町20-18と20-19の境界線とその延長を境とする
- ⑥～⑦ 地番中央町20-18と20-9の境界線を境とする
- ⑦～⑧ 地番中央町20-8と20-9の境界線及び20-12と20-9の境界線を境とする
- ⑧～⑨ 地番中央町20-21と20-9の境界線を境とする
- ⑨～⑩ 地番中央町20-21と20-9の境界線とその延長を境とする
- ⑩～① 市道2178中央町4号線の中心線を境とする

高度利用地区（中央町19・20番街区）

計画図1（指定区域）

縮尺

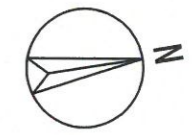
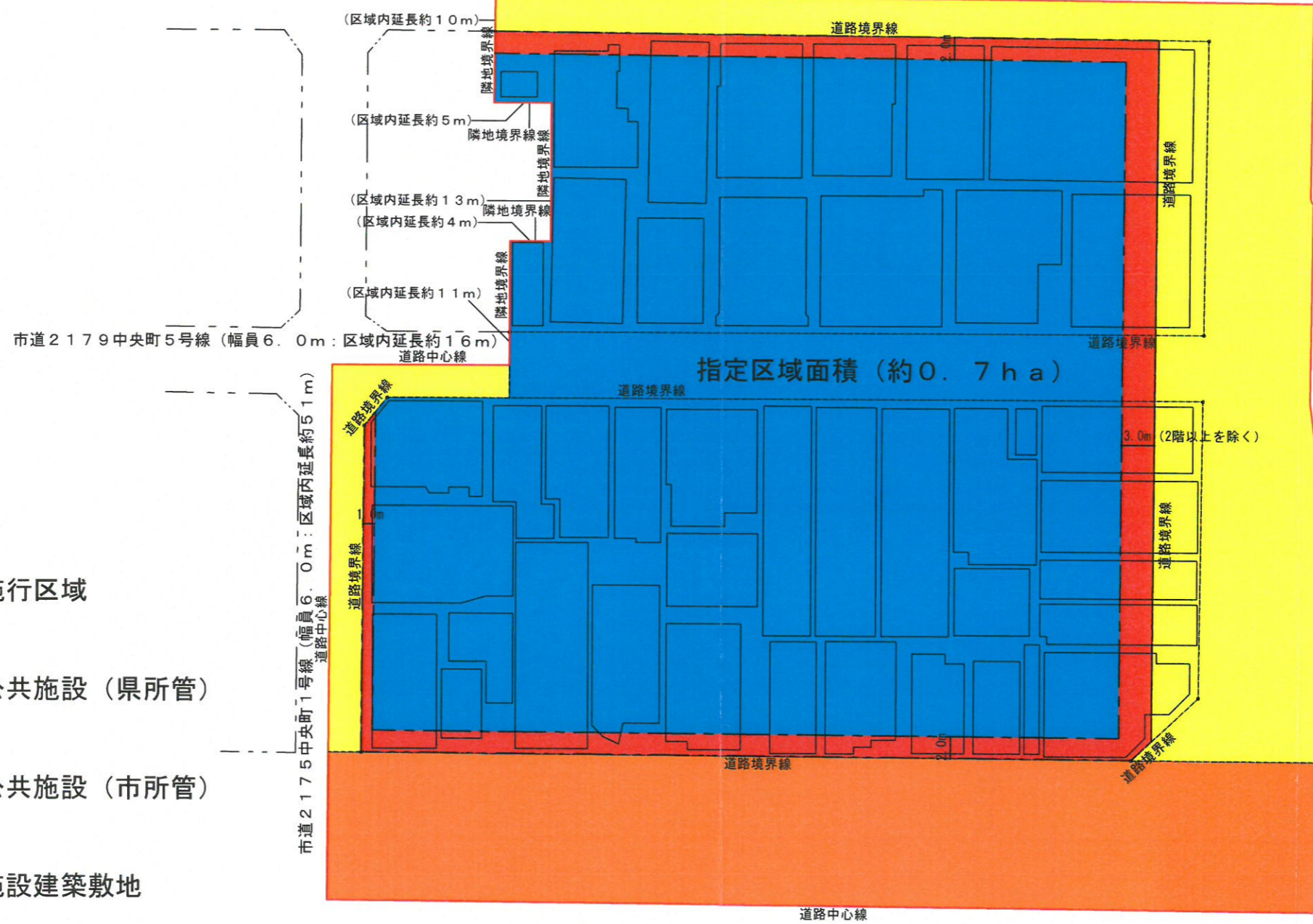
1:500

名称：高度利用地区（中央町19・20番街区）

指定区域面積：約0.7ha

ちゅうおうちょう  
中央町







市道2178中央町4号線（幅員7.0m：区域内延長約75m）  
道路中心線



東口駅前広場

市道2174鹿兒島中央駅前広場構2号線  
（幅員19.1m～23.4m：区域内延長約83m）

3・3・13 唐湊通線（幅員27.0m：区域内延長約92m）

-  施行区域
-  公共施設（県所管）
-  公共施設（市所管）
-  施設建築敷地
-  壁面線
-  建築敷地面積（約4,400㎡）

高度利用地区（中央町19・20番街区）	計画図2（壁面の位置の制限）	縮尺	1：500
---------------------	----------------	----	-------