計　画　書

鹿児島都市計画居住環境向上用途誘導地区の変更（鹿児島市決定）

都市計画居住環境向上用途誘導地区を次のように変更する。

種　　類	面　積	建築物等の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の建蔽率の最高限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	備　考
低層住居地区	約 158ha	別表第1のとおり	別表第2のとおり	―	―	―	

別表第 1

都市の居住者の日常生活に必要な施設であって、居住環境の向上のために容積率を緩和すべきものとして、下記に掲げる用途（第 1 号および第 3 号から第 7 号までに掲げる用途については、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡以内、かつ、2 階以下のものに限る。第 2 号に掲げる用途については、その用途に供する部分の床面積の合計が 300 ㎡以内、かつ、2 階以下のものに限る。第 11 号に掲げる用途については、その用途に供する部分の床面積の合計が 600 ㎡以内のものに限る。）とする。

(1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）
(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗
(3) 食堂又は喫茶店
(4) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
(5) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る）
(6) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る）
(7) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
(8) 診療所
(9) 幼稚園
(10) 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
(11) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの

別表第２

建築物の容積率の最高限度は、次に掲げる数値とする。

$V = V_0 + V_1$

$V_1 = (A / S) \times 100$　　（V_1が20を超える場合は、20とする）

この式において、V、V_0、V_1、A及びSは、それぞれ次の数値を表すものとする。

V：建築基準法第52条第1項第6号の数値（％）

V_0：用途地域に関する都市計画において定められた指定容積率（％）

V_1：割増容積率（％）

A：誘導すべき用途に供する部分の床面積（建築基準法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分を除く。）の合計（㎡）

S：敷地面積（㎡）

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理　　由

ニュータウン慈眼寺団地地区は、平成１３年の区域区分の随時見直しに伴い、宅地開発計画の区域を市街化区域に編入するとともに、用途地域（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域）の都市計画決定を同年８月３１日に行った。

その後、平成１４年には、開発行為の許可を行ったが、これまで工事の着手に至らず、令和７年２月に開発行為に関する工事の廃止届が提出されたところである。

本市では、令和６年３月に第二種低層住居専用地域に、働く場や子育ての場、店舗等の日常生活に必要な施設を誘導するための方策として、居住環境向上用途誘導地区の指定を行ったところである。

予定していた宅地開発事業の廃止により、計画的な市街化の見込みのない土地の区域となったことから、今後の無秩序な市街化を抑制するため、市街化調整区域に編入するとともに、用途地域の廃止にあわせて、居住環境向上用途誘導地区を廃止するものである。