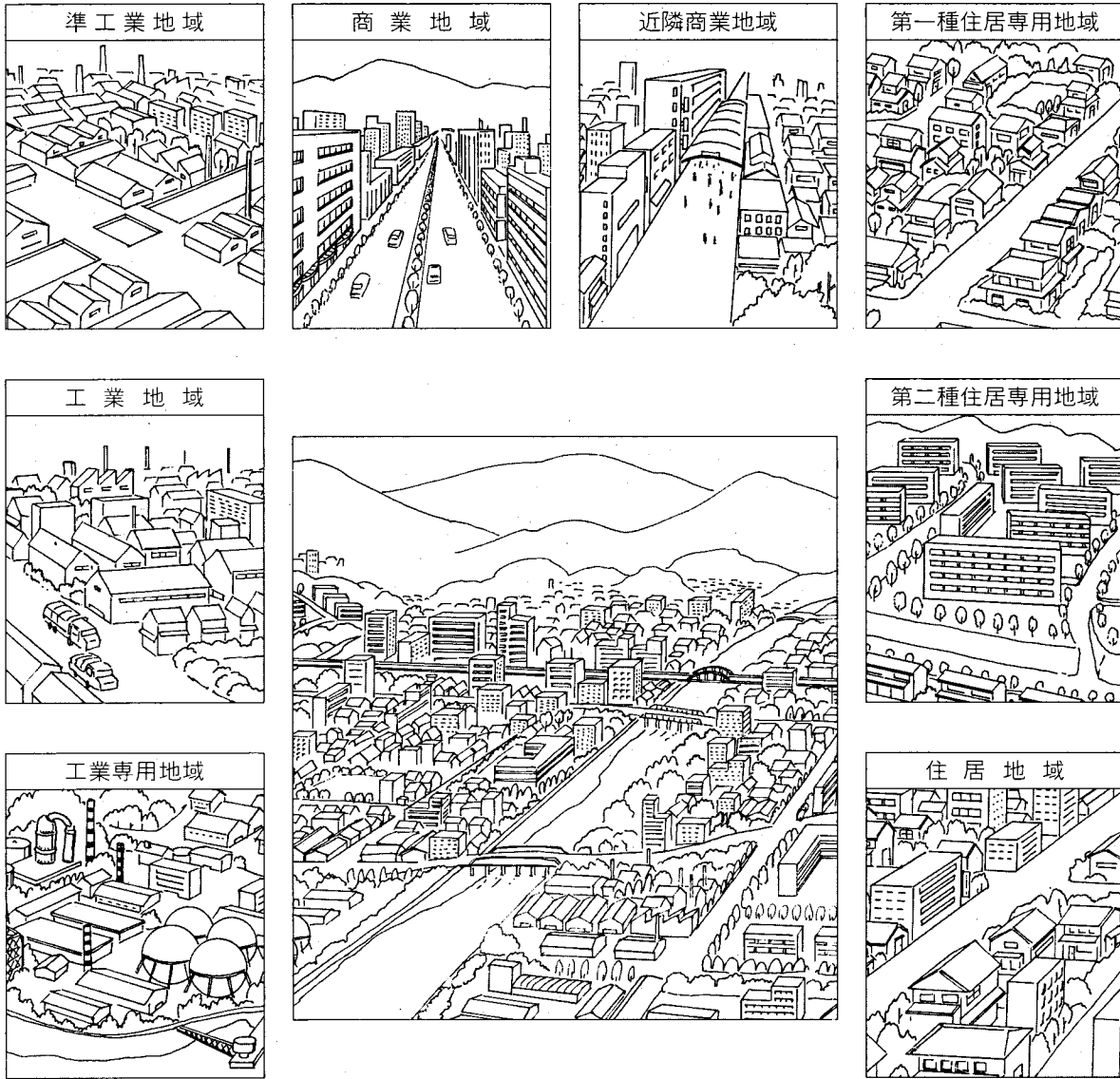


住みよい街づくりのルール

都市計画
特集

● 8つの用途地域のイメージ



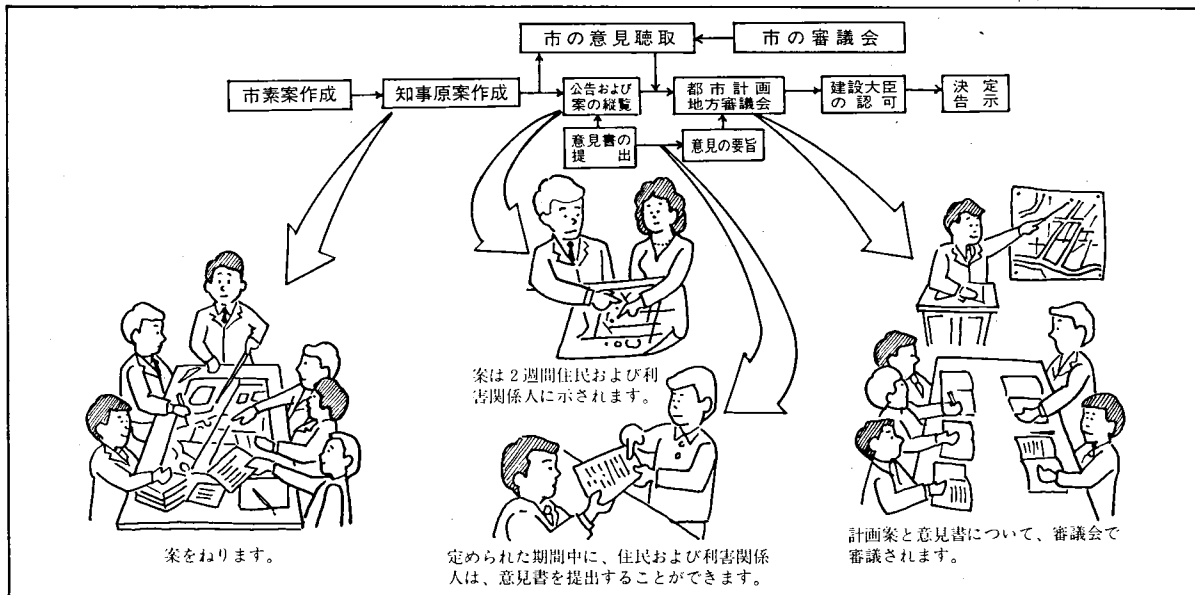
都市は、多くの人々が住み、働き、学び、憩う場であり、いろいろな建物があります。しかし、そのいろいろな建物が無秩序に建ち並び、公害や日照問題などの生活環境の悪化ばかりでなく、道路、公園、下水道などの都市施設の効率的な利用ができなくなります。このようなことから、住みよい街づくりを行うために、どの地域を商業地域に、あるいは住居地域、工業地域にするのがよいかという土地利用計

画や、また建物を建てたり利用するについての規則を定めることが必要となり、この最低限のルールを定めたのが用途地域です。現在の用途地域は、昭和四十八年六月に決定し、それぞれの地域制に応じた土地利用の誘導を図ってきました。しかし、その後、人口や産業などの変化の中で、用途地域の見直しが必要になってきました。このため、鹿児島市は、昭和五十八年三月に更

鹿児島都市計画用途地域の変更

になった「市街化区域および市街化調整区域の整備、開発、保全の方針」の土地利用計画および用途地域に関する都市計画決定基準をふまえて、用途地域の見直しの素案を作成し、県は市の素案をもとに、その変更案を作成しました。そこで、県と市では、この変更案について縦覧を行うことになりましたので、その内容についてご紹介いたします。

● 用途地域は次のような手続きにより変更いたします。



住居地域

主として住居の環境を保護するための地域です。工場や劇場、キャバレーなど住環境をそこなう建物は建てられませんが、特に小規模な工場や、パチンコ屋、ボーリング場、ホテル、旅館などは建てられます。

近隣商業地域

周辺の住民に対して日用品を供給する商業などの利便を増すための地域です。一般の工場や劇場、キャバレーなどは建てられませんが、店舗・事務所などのほかに小規模な工場は建てられます。



第1種住居専用地域

低層住宅地としての良好な環境を保護するための地域です。工場や風俗営業施設など、良好な住環境をそこなう建物は建てられませんが、日常生活に必要な一定の店舗併用住宅、公衆浴場、小・中学校、小規模な郵便局などは建てられます。

第2種住居専用地域

中高層住宅も建つような住宅地としての良好な環境を保護するための地域です。工場、ボーリング場、旅館など良好な住環境をそこなう建物は建てられませんが、病院、一定規模以下の店舗・事務所などは建てられます。



用途地域変更(案)

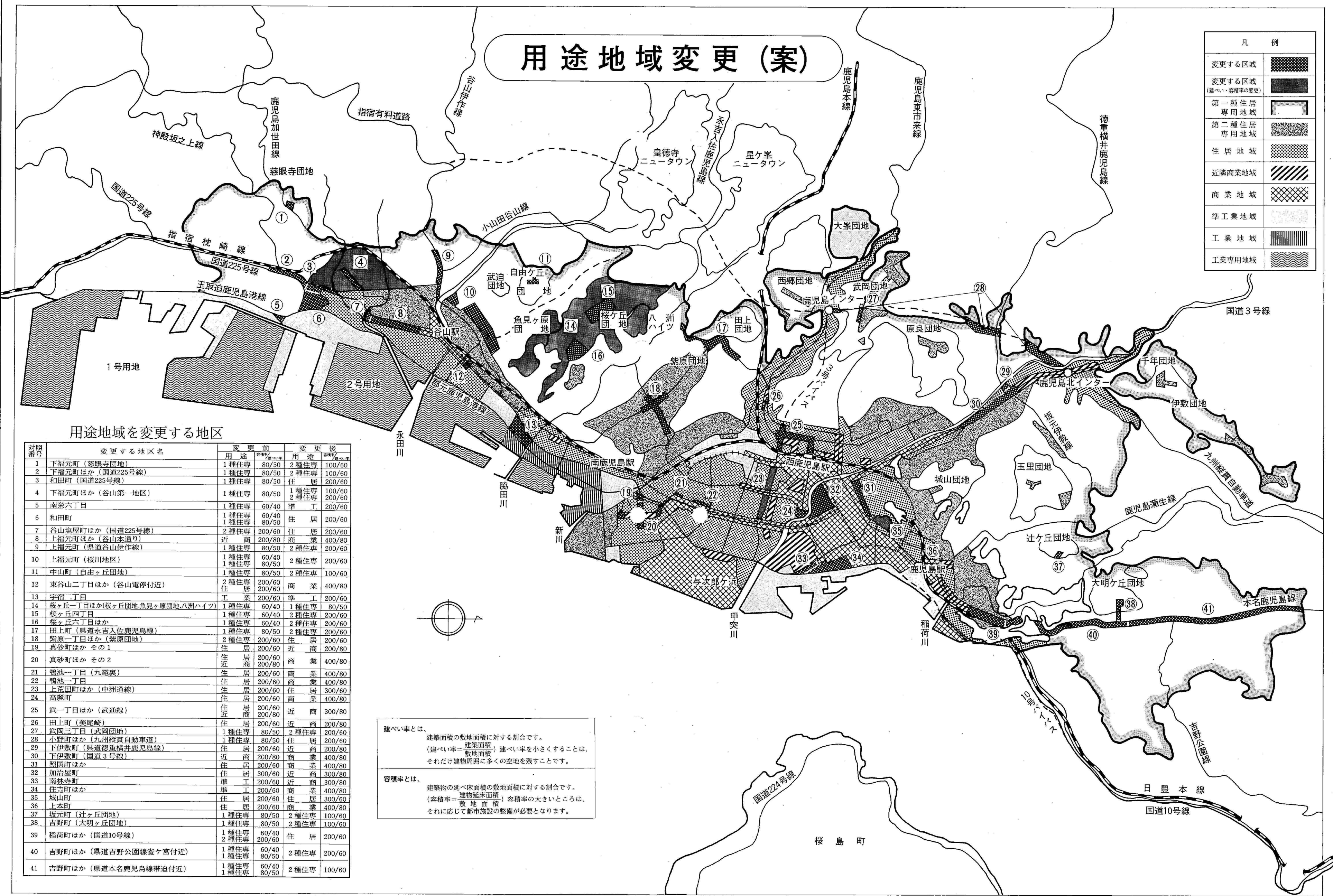
凡 例	
変更する区域	
変更する区域 (建ぺい・容積率の変更)	
第一種住居 専用地域	
第二種住居 専用地域	
住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	

用途地域を変更する地区

対照 番号	変更する地区名	変 更 前	変 更 後
1	下福元町(慈眼寺団地)	1種住専 80/50	2種住専 100/60
2	下福元町ほか(国道225号線)	1種住専 80/50	2種住専 100/60
3	和田町(国道225号線)	1種住専 80/50	住 居 200/60
4	下福元町ほか(谷山第一地区)	1種住専 80/50	1種住専 100/60 2種住専 200/60
5	南栄六丁目	1種住専 60/40	準 工 200/60
6	和田町	1種住専 60/40 1種住専 80/50	住 居 200/60
7	谷山塩屋町ほか(国道225号線)	2種住専 200/60	住 居 200/60
8	上福元町ほか(谷山本通り)	近 商 200/80	商 業 400/80
9	上福元町(県道谷山伊作線)	1種住専 80/50	2種住専 200/60
10	上福元町(桜川地区)	1種住専 60/40 1種住専 80/50	2種住専 200/60
11	中山町(自由ヶ丘団地)	1種住専 80/50	2種住専 100/60
12	東谷山二丁目ほか(谷山電停付近)	2種住専 200/60 住 居 200/60	商 業 400/80
13	宇宿二丁目	工 業 200/60	準 工 200/60
14	桜ヶ丘一丁目ほか(桜ヶ丘団地・魚見ヶ原団地・八洲ハイツ)	1種住専 60/40	1種住専 80/50
15	桜ヶ丘四丁目	1種住専 60/40	2種住専 200/60
16	桜ヶ丘六丁目ほか	1種住専 60/40	2種住専 200/60
17	田上町(県道永吉入佐鹿児島線)	1種住専 80/50	2種住専 200/60
18	紫原一丁目ほか(紫原団地)	2種住専 200/60	住 居 200/60
19	真砂町ほか その1	住 居 200/60	近 商 200/80
20	真砂町ほか その2	住 居 200/60 近 商 200/80	商 業 400/80
21	鴨池一丁目(九電裏)	住 居 200/60	商 業 400/80
22	鴨池一丁目	住 居 200/60	商 業 400/80
23	上荒田町ほか(中洲通線)	住 居 200/60	住 居 300/60
24	高麗町	住 居 200/60	商 業 400/80
25	武一丁目ほか(武通線)	住 居 200/60 近 商 200/80	近 商 300/80
26	田上町(美屋崎)	住 居 200/60	近 商 200/80
27	武岡三丁目(武岡団地)	1種住専 80/50	2種住専 200/60
28	小野町ほか(九州縦貫自動車道)	1種住専 80/50	住 居 200/60
29	下伊敷町(県道徳重横井鹿児島線)	住 居 200/60	近 商 200/80
30	下伊敷町(国道3号線)	近 商 200/80	商 業 400/80
31	照国町ほか	住 居 200/60	商 業 400/80
32	加治屋町	住 居 300/60	近 商 300/80
33	南林寺町	準 工 200/60	近 商 300/80
34	住吉町ほか	準 工 200/60	商 業 400/80
35	城山町	住 居 200/60	住 居 300/60
36	上本町	住 居 200/60	商 業 400/80
37	坂元町(辻ヶ丘団地)	1種住専 80/50	2種住専 100/60
38	吉野町(大明ヶ丘団地)	1種住専 80/50	2種住専 100/60
39	稲荷町ほか(国道10号線)	1種住専 60/40 2種住専 200/60	住 居 200/60
40	吉野町ほか(県道吉野公園線雀ヶ宮付近)	1種住専 60/40 1種住専 80/50	2種住専 200/60
41	吉野町ほか(県道本名鹿児島線帯迫付近)	1種住専 60/40 1種住専 80/50	2種住専 100/60

建ぺい率とは、
建築面積の敷地面積に対する割合です。
(建ぺい率＝建築面積／敷地面積) 建ぺい率を小さくすることは、
それだけ建物周囲に多くの空地を残すことです。

容積率とは、
建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合です。
(容積率＝延べ床面積／敷地面積) 容積率の大きいところは、
それに応じて都市施設の整備が必要となります。



用途地域と建物の用途

用途地域内の建物の用途の制限は、建築基準法によって定められています。その制限内容のあらましは次のとおりです。

例	示	第一種住居地域	第二種住居地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿									
兼用住宅のうち店舗、事務所などの部分が一定規模以下のもの									
上記以外の兼用住宅									
幼稚園、小学校、中学校、高等学校									
図書館、博物館									
神社、寺院、教会									
老人ホーム、託児所、公衆浴場、診療所									
巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便局									
大学、高等専門学校、各種学校									
病院									
物品販売業を営む店舗（百貨店を含む）、飲食店									
上記以外の店舗、事務所									
ホテル、モーテル、旅館									
ホーリング場、スケート場、水泳場									
マージャン屋、パチンコ屋、射的場									
劇場、映画館、演芸場、観覧場									
待合、料理店、バー、キャバレー、ダンスホール、トルコ風呂									
営業用倉庫、床面積の合計が50㎡をこえる車庫（一定規模以下の附属車庫を除く）									
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎									
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場（一定規模以下のもの）									
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ極めて少ないもの									
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの									
作業場の床面積の合計が150㎡をこえる工場または危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの									
危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場									
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵処理の量が非常に少ない施設									
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵処理の量が少ない施設									
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵処理の量がやや多い施設									
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵処理の量が多い施設									
卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場									

建てられる用途 建てられない用途

（ただし、特別の許可を受けて建てられる場合があります。）

※風俗営業等取締法施行条例などにより表と異なった制限を受ける場合があります。

用途地域変更の基本的考え方

用途地域の変更は、都市における将来の望ましい土地利用の実現を図ることを目的としています。

変更の方針

そしてその変更は、地理的条件、土地利用の現況およびその動向、都市施設、市街地開発事業などの整備状況を考慮して、住宅地では、良好な住環境の保全と生活の利便向上を、商業地では、商業業務などの利用促進を、工業地では、生産活動の円滑化を図ります。また、すでに土地利用が専用化している地域については、今後ともその専用地域を維持することに努めます。

(1) 住宅地

住宅地については、用途地域の専用化をできるだけ守り、良好な住環境の保全と土地の合理的な利用を図って、生活の利便の向上に役立つ変更とします。

商業地については、鹿児島市総合計画に定められた各地域の特性を生かした六つの拠点（中央地区、西鹿児島駅地区、谷山地区、鴨池・郡元地区、伊敷・草牟田地区、上町地区）づくりを目指し、調和のとれた商業地の発展に役立つ変更とします。

(2) 商業地

商業地については、鹿児島市総合計画に定められた各地域の特性を生かした六つの拠点（中央地区、西鹿児島駅地区、谷山地区、鴨池・郡元地区、伊敷・草牟田地区、上町地区）づくりを目指し、調和のとれた商業地の発展に役立つ変更とします。

変更の対象区域

(1) 用途地域変更の範囲は、昭和四十八年六月に指定した用途地域の範囲とします。（昭和五十八年三月に変更になった市街化区域の拡大区域については、同時に用途地域指定済です）

(2) 用途地域変更の対象区域は、次に掲げる区域とします。

(イ) 鹿児島市総合計画に定められた多核的な都市形成を図るための六つの拠点で、現商業地域に接続および隣接

変更案の縦覧

この用途地域変更案について次のとおり縦覧を行うこととします。

【縦覧場所】

鹿児島市都市計画部都市計画課と鹿児島県土木部都市計画課で縦覧できます。

【縦覧期間】

昭和五十八年十月十三日（木）から昭和五十八年十月二十六日（水）まで。
時間は午前八時三十分から午後五時まで。（ただし、土曜日の午後と日曜日は除きます）

【意見書の提出など】

この案について意見書を提出する人は、住所、氏名、年齢、職業そして本案についての意見の要旨およびその理由を具体的に記載し、県知事あてとして、鹿児島県土木部都市計画課へ提出してください。

問い合わせ

〒892 鹿児島市山下町11の1

○鹿児島市都市計画部都市計画課 TEL 241111 内線423

〒892 鹿児島市山下町14の50

○鹿児島県土木部都市計画課 TEL 268111 内線3094

【提出期限】

昭和五十八年十月二十六日（水）までとします。

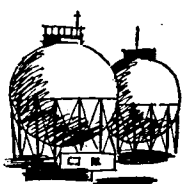
出してください。

工業地域

主として工業の利便を増すための地域です。準工業地域では建てられないような工場も建てられます。工場以外の建物については、住宅、店舗、娯楽施設などは建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域

特に工業の利便を増すための地域です。工場はどんなものでも建てられますが、工業の利便をそこなうおそれのある建物は建てられず、学校、病院、ホテルなどはもちろん、工業地域では建てられる住宅、店舗、娯楽施設なども建てられません。



商業地域

銀行、百貨店、映画館、飲食店などの各種の商業業務施設が集まる都心などの商業業務の利便を増すための地域です。特に商業地としての環境をそこなうような工場などの建築が制限されるだけで、その他の用途の建物はほとんど何でも建てられます。また、土地を高度に利用できるようになっています。

準工業地域

主として環境の悪化をもたらすおそれのない、工業の利便を増すための地域です。特に公害の発生のおそれのある工場や危険物を扱う工場を除いてはほとんどの用途の建物が建てられます。

