

計 画 書

国分都市計画用途地域の変更（霧島市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	外壁の後退 距離の限度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 110 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	8.7%
第一種中高層 住居専用地域	約 475 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	37.5%
第二種中高層 住居専用地域	約 59 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.7%
第 一 種 住 居 地 域	約 164 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	12.9%
第 二 種 住 居 地 域	約 78 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.1%
準住居地域	約 81 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.3%
近隣商業地域	約 13 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.0%
商 業 地 域	約 70 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.5%
準工業地域	約 150 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.9%
工 業 地 域	約 68 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.4%
合 計	約 1,268 ha			—	—	—	100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由：別紙のとおり

(別紙)

理由書

国分都市計画用途地域は、当初昭和62年4月1日に都市計画決定し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、良好な都市環境を形成するため、約1,141haにおいて用途地域を定め、以後、住居系用途地域を細分化する変更（平成8年1月）、市街化動向が高まっている区域を商業系用途地域とする変更（平成14年4月）、大規模工場が撤退した工業地域を周辺地域との調和を図るために住居系用途地域とする変更（平成20年3月）を経て、計画的かつ合理的な土地利用の規制・誘導に努めてきたところである。

そうしたなかで、平成13年5月に「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」が施行されたことから、都市計画における集団としての建築物の秩序に関する規制として、用途地域周辺において、商業施設の立地や小規模な宅地開発等の進行が見られる用途地域の指定のない区域（白地地域）について、建ぺい率・容積率等の特定基準値を定めた建築物形態規制地域を指定し、用途地域並みの建築物の規制を行ってきたところである。

しかしながら、本市の目指す集約型多極連携ネットワーク都市構造のまちづくりにおいては、市街地地域に主要な都市機能を集積し、拠点性の強化及び定住化の促進を図るため、建築物の適正な配置と密度を持った土地利用の誘導が必要となっている。

「国分都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、土地利用の方針として、快適な生活環境の実現のため、今後の市街地進展の状況に応じ、用途地域の見直し等により土地利用の規制・誘導を検討するとし、また、「霧島市都市計画マスタープラン」では、秩序ある土地利用に向けた用途地域制度や地区計画制度の活用等について検討するとしている。

そこで、市街地部の無秩序な土地利用の拡大を抑制し、良好な都市環境の形成に向け、適正な土地利用の規制・誘導を図るため、住居系や商業系の土地利用が進展している「建築物形態規制地域」に用途地域を指定する変更を行うものである。