

1. はじめに

今回の都市計画の変更は、「用途地域」を新たな区域に指定しようとするものです。

都市計画用途地域とは、次のような土地利用規制です。

●用途地域とは

合理的な土地利用を誘導するため、エリアごとに建てられる建築物に制限をかける制度になります。

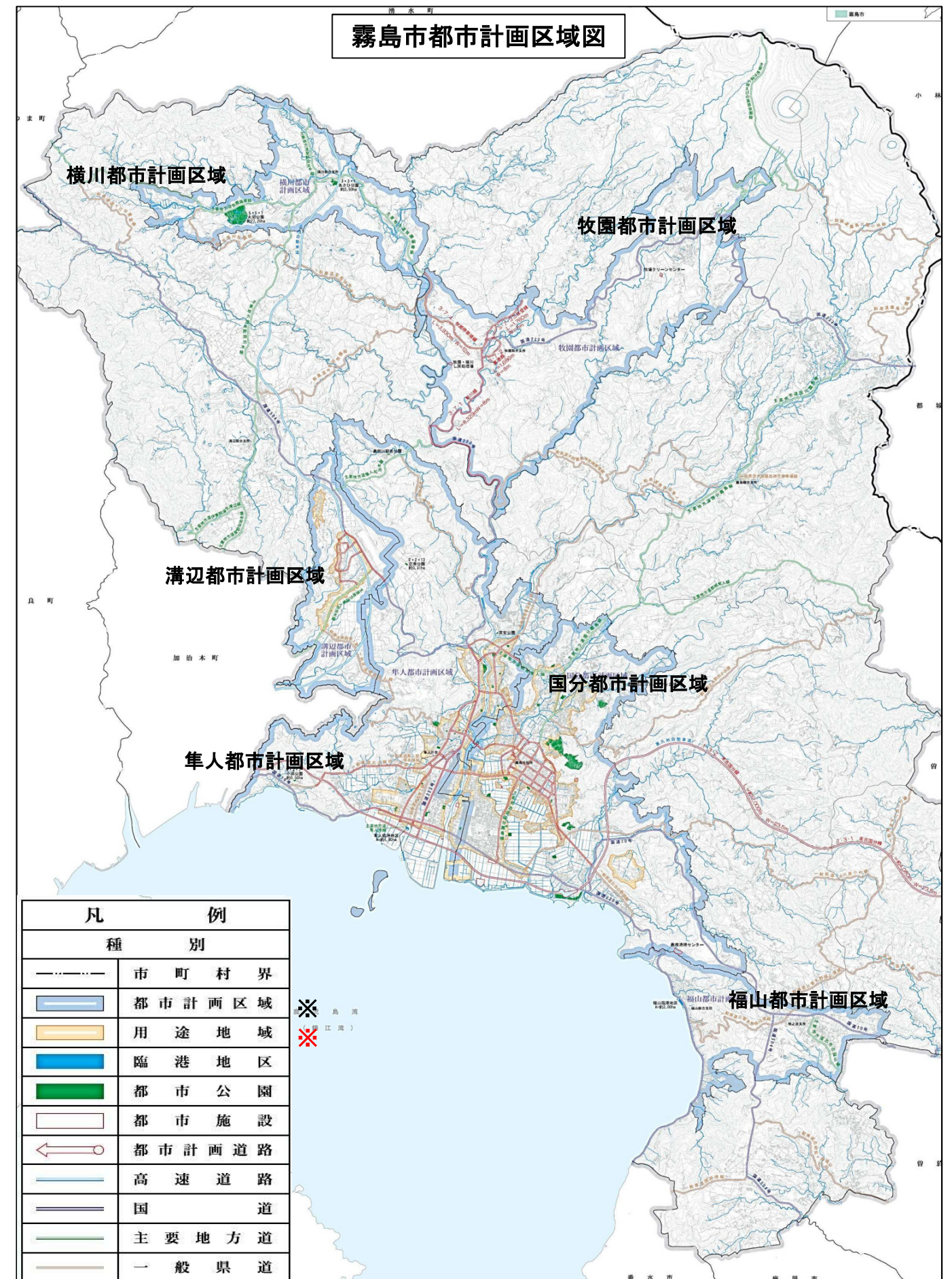
都市では、住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。そこで、土地利用では、都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

本市においては、以下の11種類の用途地域が指定されています。

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	

2. 霧島市都市計画用途地域の現状について

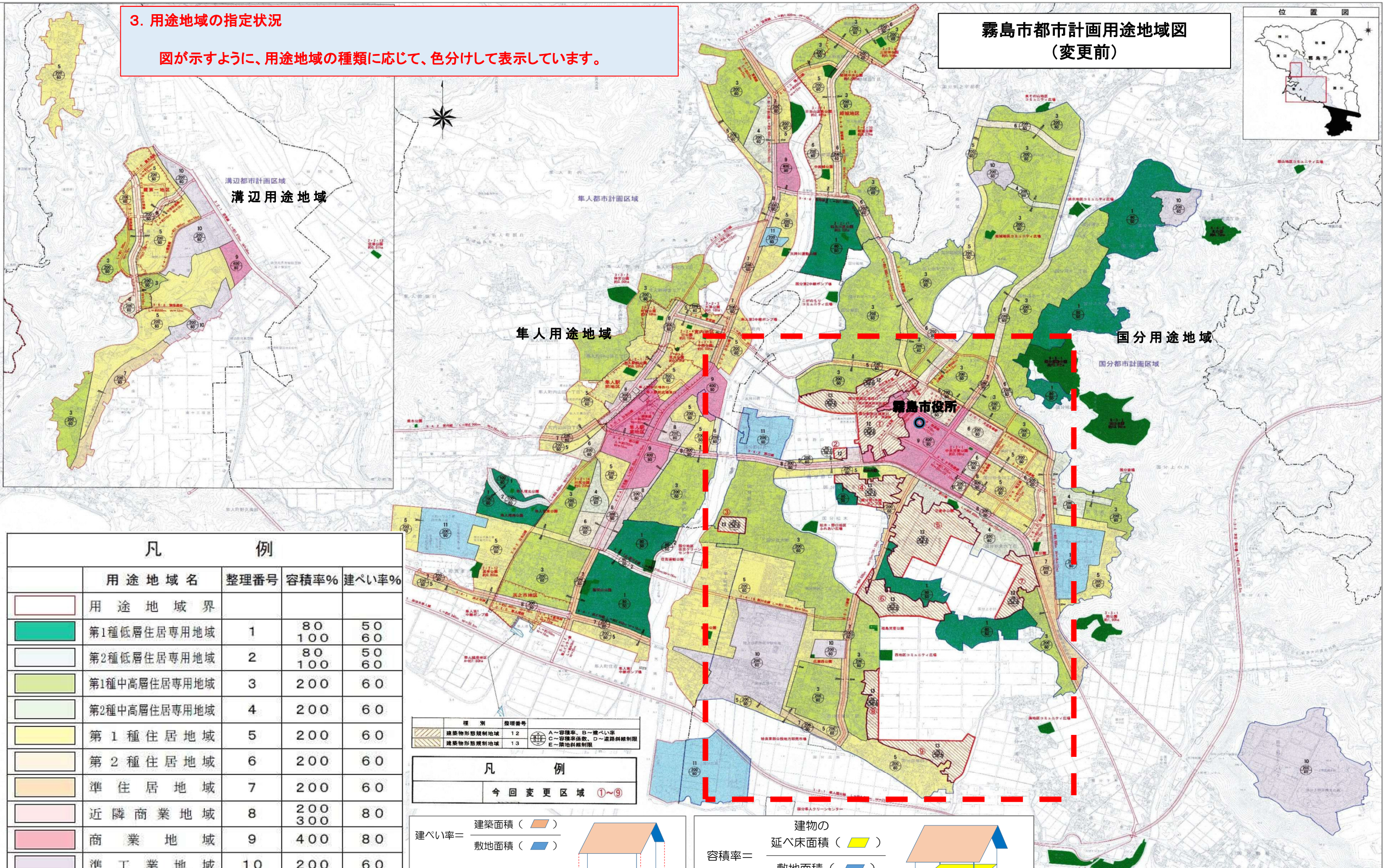
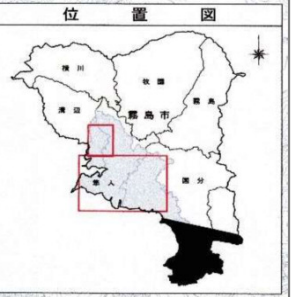
霧島市は、6つの地域に、都市計画区域※があり、その中で、国分、溝辺、隼人地域に、都市計画用途地域※が決定されています。



3. 用途地域の指定状況

図が示すように、用途地域の種類に応じて、色分けして表示しています。

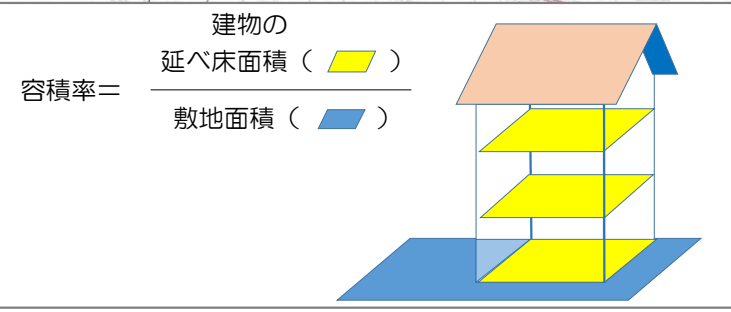
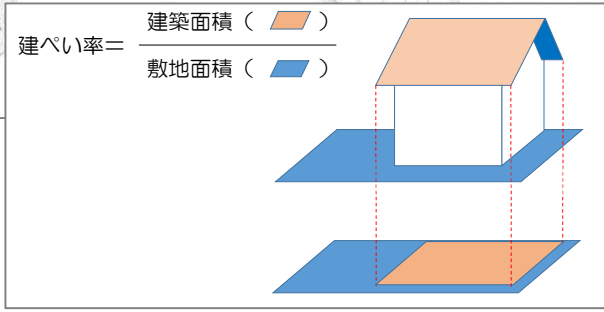
霧島市都市計画用途地域図 (変更前)



凡 例		整理番号	容積率%	建ぺい率%
	用途地域界			
	第1種低層住居専用地域	1	80 100	50 60
	第2種低層住居専用地域	2	80 100	50 60
	第1種中高層住居専用地域	3	200	60
	第2種中高層住居専用地域	4	200	60
	第1種住居地域	5	200	60
	第2種住居地域	6	200	60
	準住居地域	7	200	60
	近隣商業地域	8	200 300	80
	商業地域	9	400	80
	準工業地域	10	200	60
	工業地域	11	200	60
	上段は容積率 下段は建ぺい率			

種 別	整理番号	特 徴
	12	A~容積率、B~建ぺい率
	13	C~容積率係数、D~道路斜線制限 E~用地斜線制限

凡 例	
	今回変更区域 ①~⑨



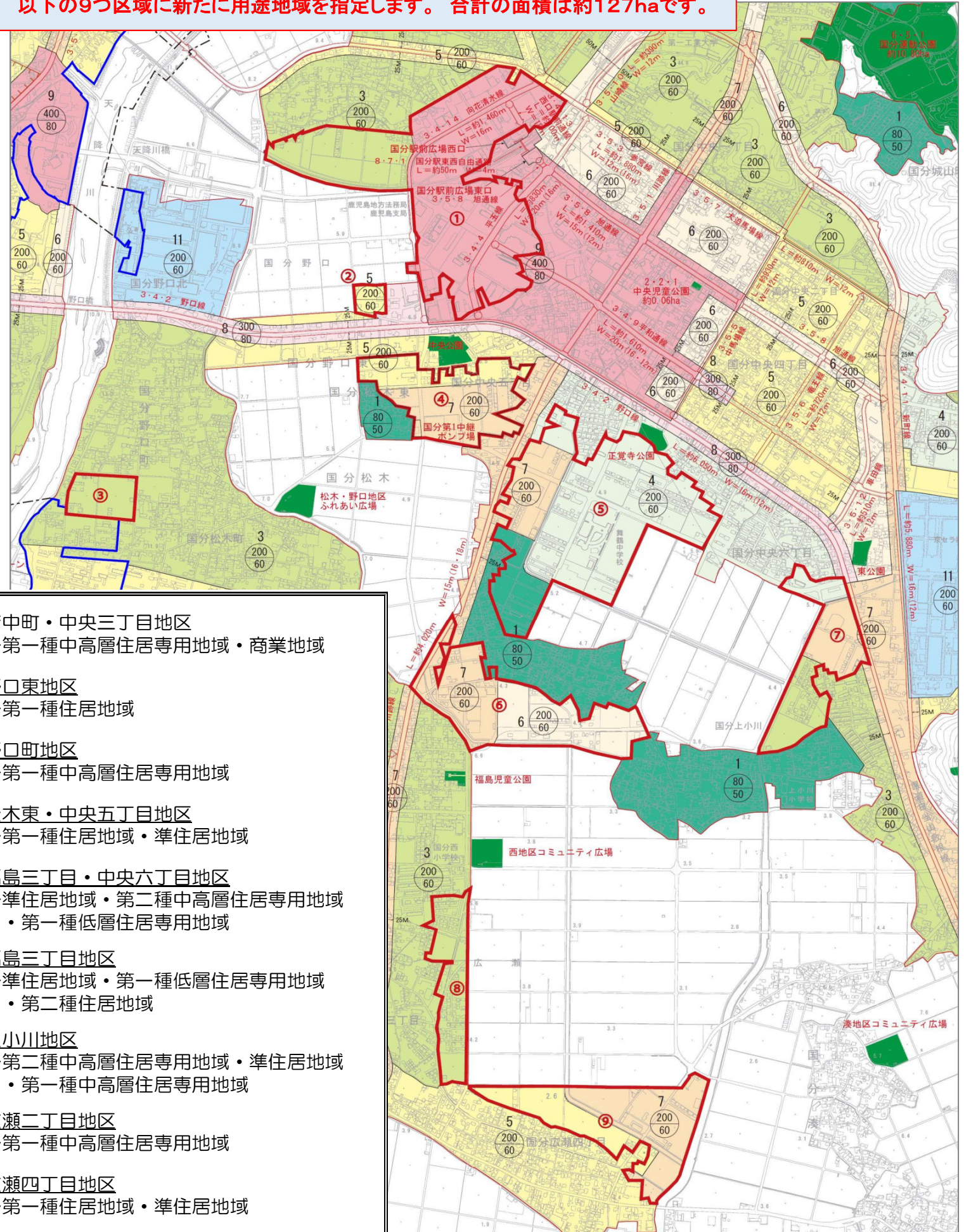
4. 用途地域における建築物の種類制限

用途地域の種類に応じて、建築物の種類や規模が、建築基準法により制限されます。

用途地域内の建築物の用途制限	用途地域										備考
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、専ら住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延床面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等（※1）	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	①日用品販売店、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
事務所等			▲	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
ホテル、旅館			▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
風俗遊戯施設（※1）			▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
カラオケボックス、ダンスホール等			▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等			▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場			▲	○	○	○	○	○	○	○	▲客席200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等										▲	▲個室付浴場を除く
大規模集客施設（※2）											非線引き用途白地地域、市街化調整区域についても、原則建築不可
公共施設・病院・学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
交番、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院			○	○	○	○	○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
自動車教習所			▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下、2階以下
建築物付属自動車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下、2階以下 ③2階以下
倉庫業倉庫							○	○	○	○	※一団の敷地内について別に制限あり
自家用倉庫			①	②	○	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場			①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり、作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場						②	②	○	○	○	①50㎡以下②150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場								○	○	○	■農作物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											
自動車修理工場			①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	
量が少ない施設								○	○	○	
量がやや多い施設									○	○	
量が多い施設										○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場											都市計画区域内においては、都市計画決定が必要

5. 今回の都市計画用途地域の変更

変更の対象区域は、現在、建築物形態規制地域に指定されている区域です。以下の9つ区域に新たに用途地域を指定します。合計の面積は約127haです。



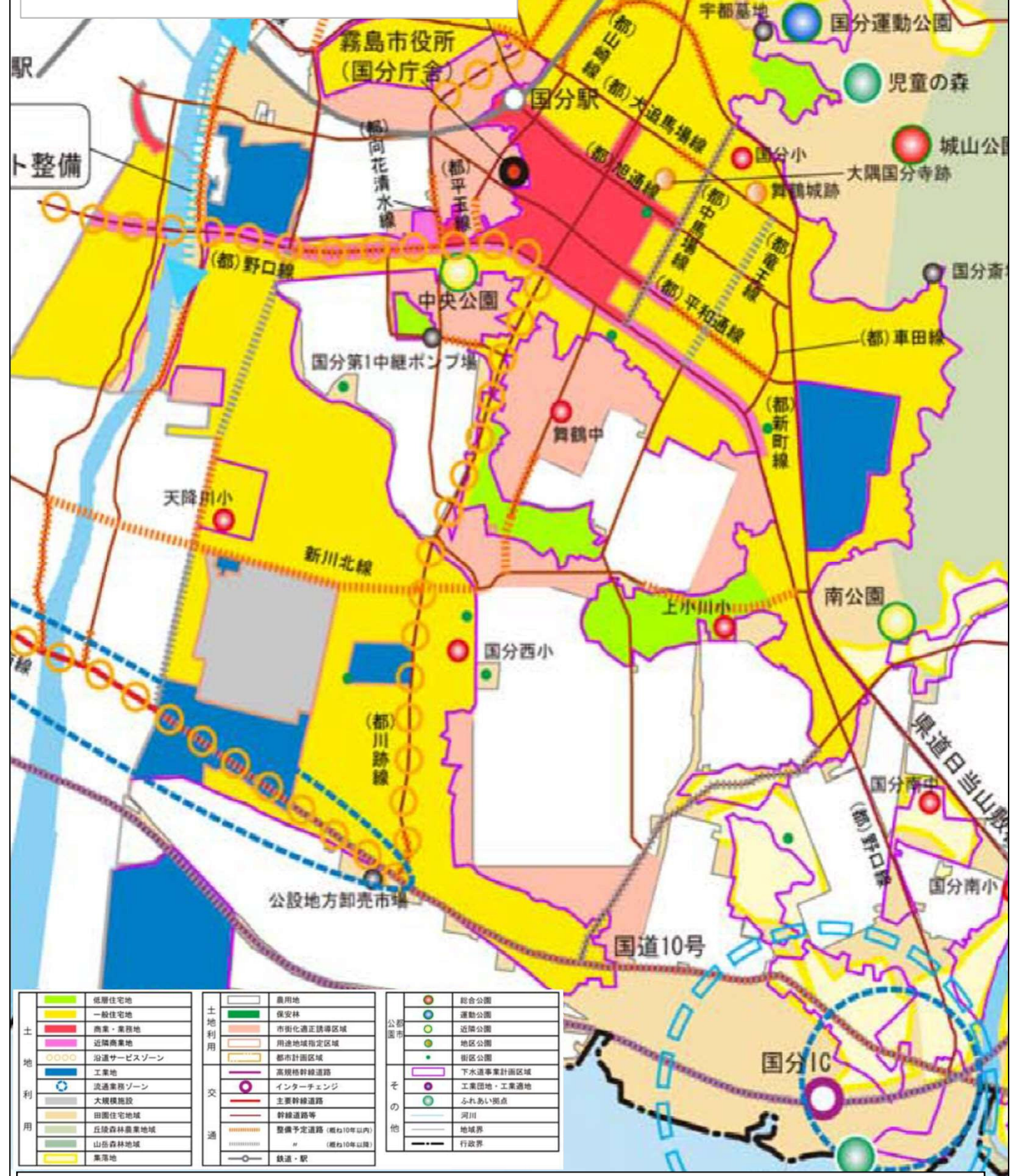
6. 都市計画用途地域を変更する理由

今回の用途地域の変更は上位計画に方針が定められ、それに基づく変更になります。

都市計画区域マスタープラン(鹿児島県)
都市計画区域の整備、保全に関する方針図



霧島市都市計画マスタープラン
国分地域まちづくり方針図



それぞれにおいて、土地利用の方針を住宅地、商業地、工業地といった様に、図で色分けして示している。

今回の用途地域の変更はこの方針図に基づき、用途地域を変更している。