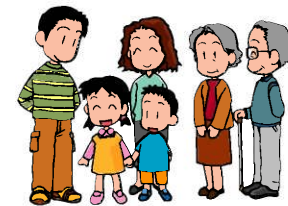


第9回始良市都市計画審議会

別冊 資料1

第1号議案 用途地域の変更について



平成29年2月24日
始良市 都市計画課

【第1号議案】 始良都市計画用途地域の変更について

計 画 書

始良都市計画用途地域の変更（始良市決定）

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	備 考
第一種低層 住居専用地域 小 計	約 191 ha 約 191 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	10.4 %
第二種低層 住居専用地域 小 計	— —	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域 小 計	約 234 ha 約 110 ha 約 31 ha 約 375 ha	20/10 以下 15/10 以下 10/10 以下	6/10 以下 5/10 以下 5/10 以下	—	—	—	20.5 %
第二種中高層 住居専用地域 小 計	約 20 ha 約 20 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.1 %
第一種住居地域 小 計	約 520 ha 約 520 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	28.4 %
第二種住居地域 小 計	約 192 ha 約 192 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.5 %
準住居地域 小 計	約 82 ha 約 82 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.5 %
近隣商業地域 小 計	約 56 ha 約 56 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.0 %
商業地域 小 計	約 44 ha 約 44 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.4 %
準工業地域 小 計	約 298 ha 約 298 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	16.3 %
工業地域 小 計	約 53 ha 約 53 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.9 %
工業専用地域 小 計	— —	—	—	—	—	—	0.0 %
合 計	約 1,831 ha						100.0%

1) 変更理由

始良市は、平成 22 年 3 月に加治木町、蒲生町、始良町の 3 町の合併により誕生した市で、薩摩半島と大隅半島の結末点、鹿児島県本土のほぼ中央に位置し、南は県都鹿児島市、西は薩摩川内市、東は霧島市と隣接する。

同市は、平成 25 年 3 月に「第 1 次始良市総合計画」を策定し、基本理念に「県央の良さを活かした、県内一くらしやすいまちづくり」を掲げ、県央に位置する利便性や自然の恵み、豊富な人材による知徳を活かしながら、都市的な機能と田園が融合したまちとして、市民の皆様と一体となった多様性豊かな魅力あるまちづくりを進めている。

しかしながら、用途地域については、平成 7 年に加治木都市計画用途地域及び平成 8 年に始良都市計画用途地域の変更を行って以降、見直しを行っていないことから、住宅開発や工場立地に伴う市街化の進行、スマートインターチェンジの設置、イオンタウンの建設など、まちに大きな変化が生じ、用途地域と現在の土地利用に大きなずれが生じているところが多数発生している。

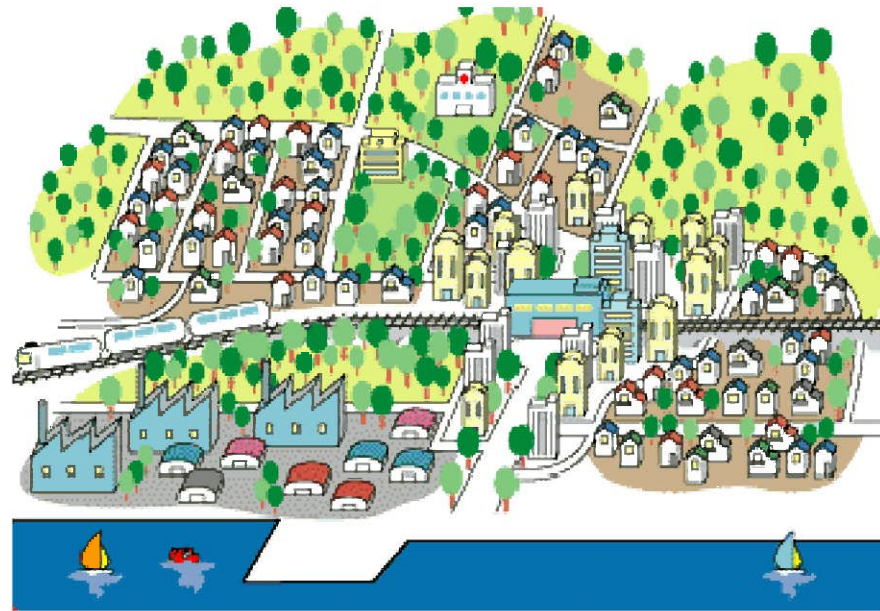
また、用途地域周辺部分の用途地域の指定のない地域の一部では、市街化が進行し既存市街地と一体となった土地利用が行われている地域がある。

更に、現在の用途地域は、始良都市計画、加治木都市計画として、それぞれのまちづくりの方針で定められており、一体的なまちづくりを進めていく上で見直しが必要となってきた。

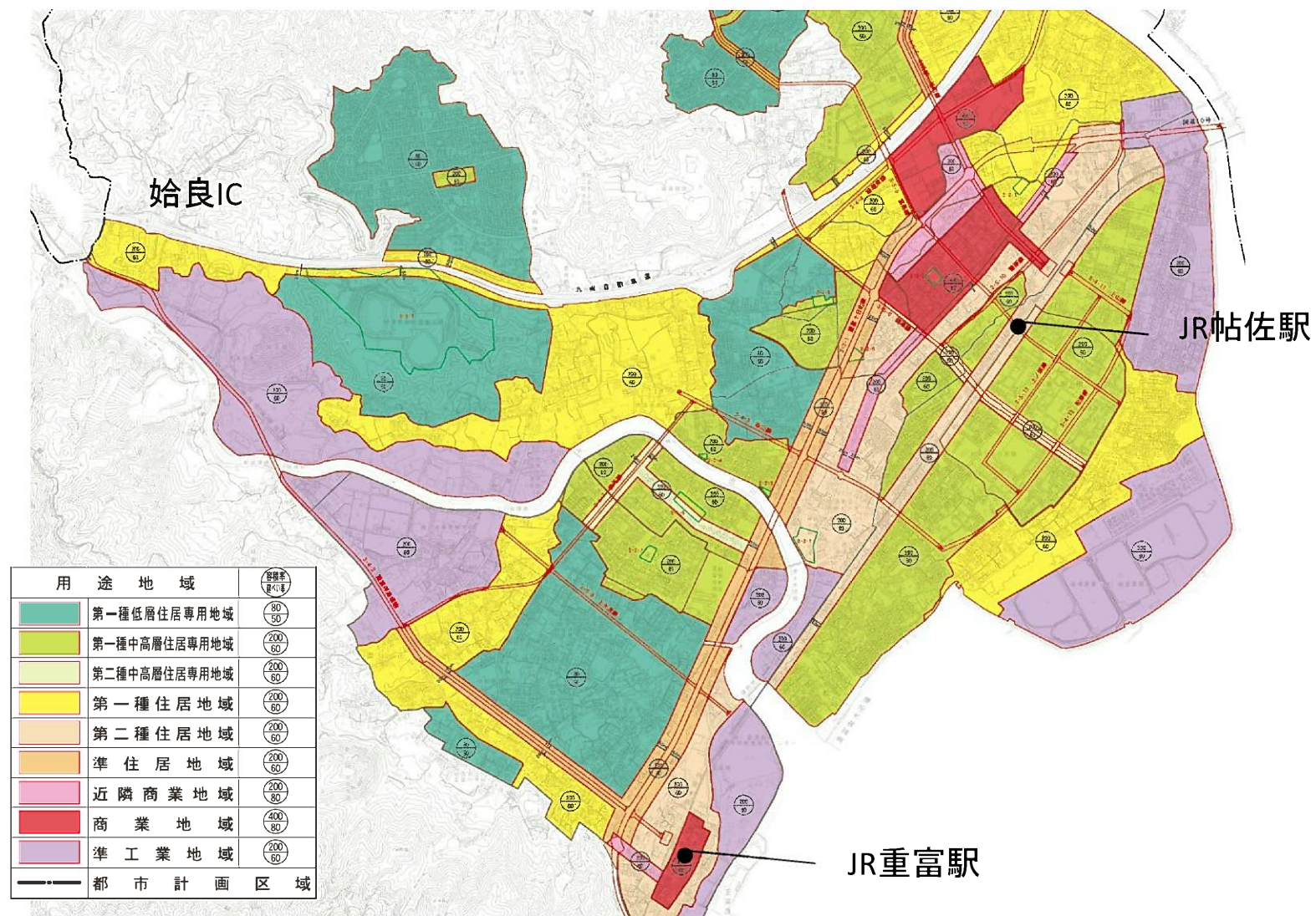
このような中、平成 28 年 11 月に始良都市計画として都市計画区域を変更し、「始良都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を見直したところであり、併せて用途地域の見直しを行うものである。

用途地域とは

- ◆市街地では、住居、商業、工業といった種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの環境や業務の利便が悪くなります。
- ◆そこで、住宅地、商業地、工業地などの12種類の用途地域の中から土地の特性に応じたものを指定し、建てられる建物の種類を決めています。



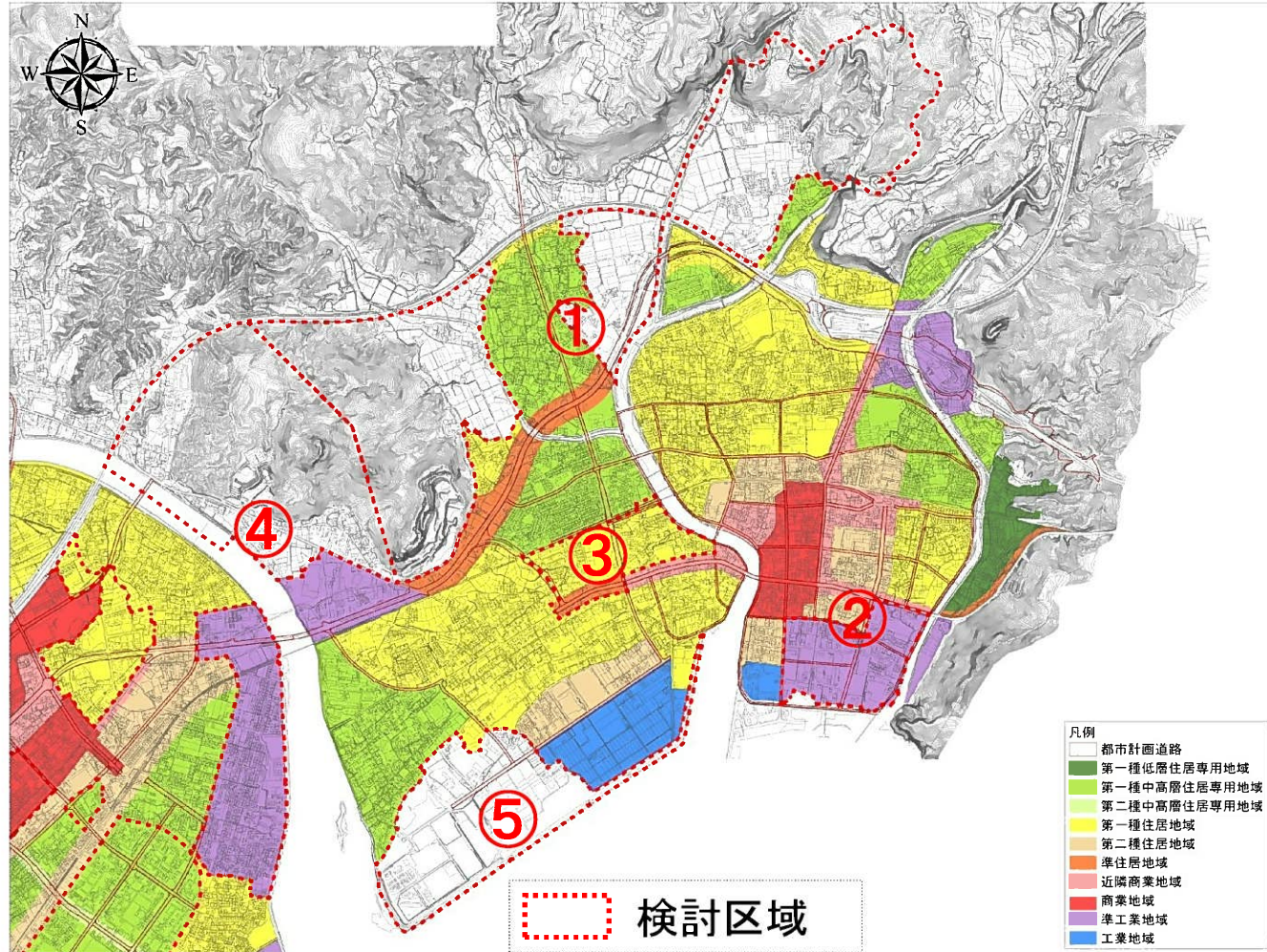
用途地域とは



用途地域の見直し地区(加治木)

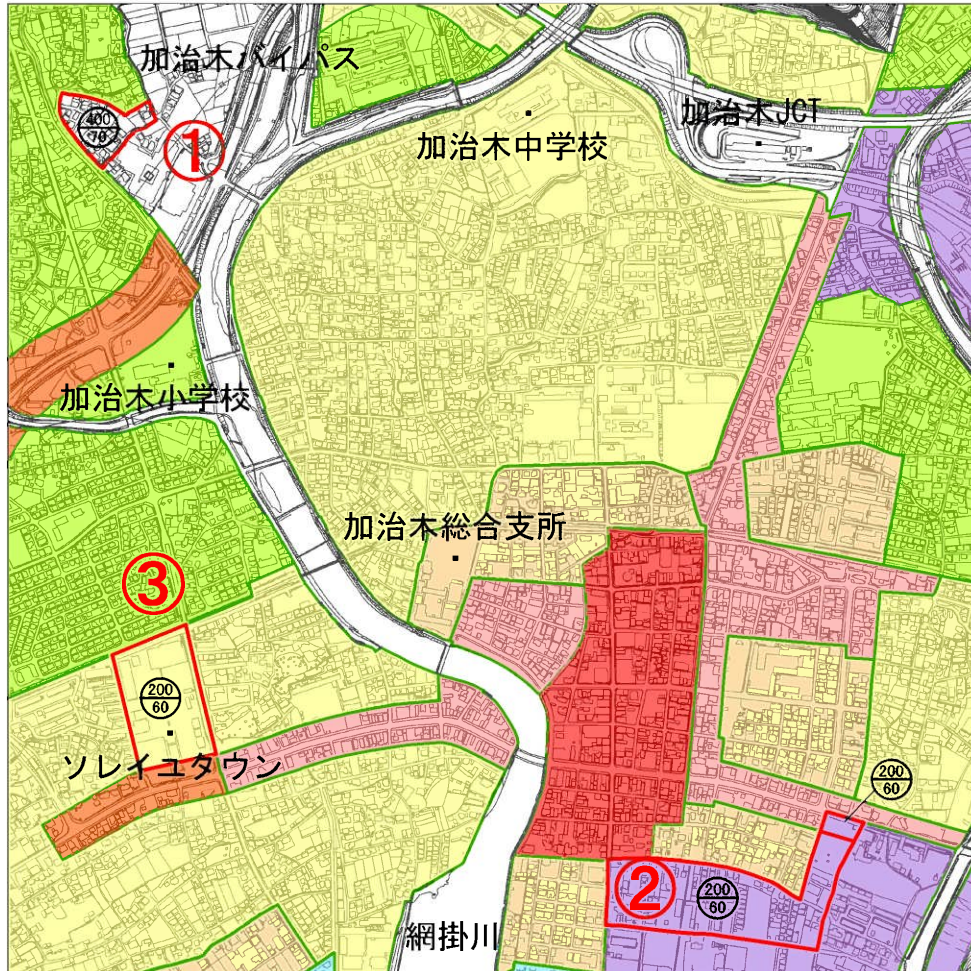
◆ 加治木地域

現況

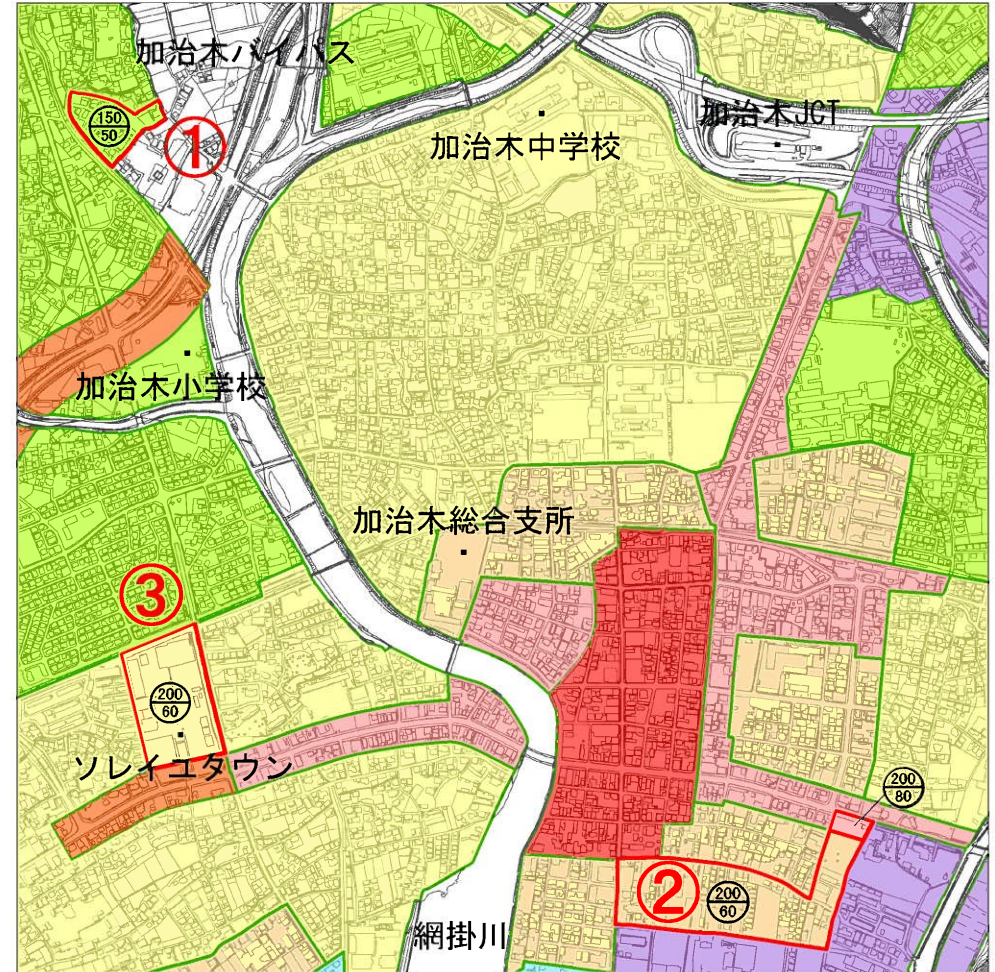


始良都市計画区域 用途地域の変更（始良市決定） 新旧対照図 1 / 10

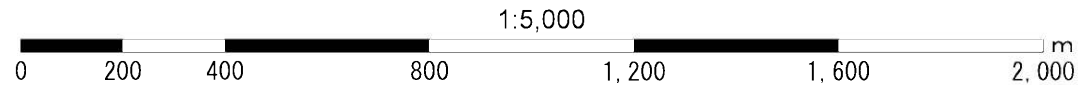
用途地域（現在）



用途地域（変更）

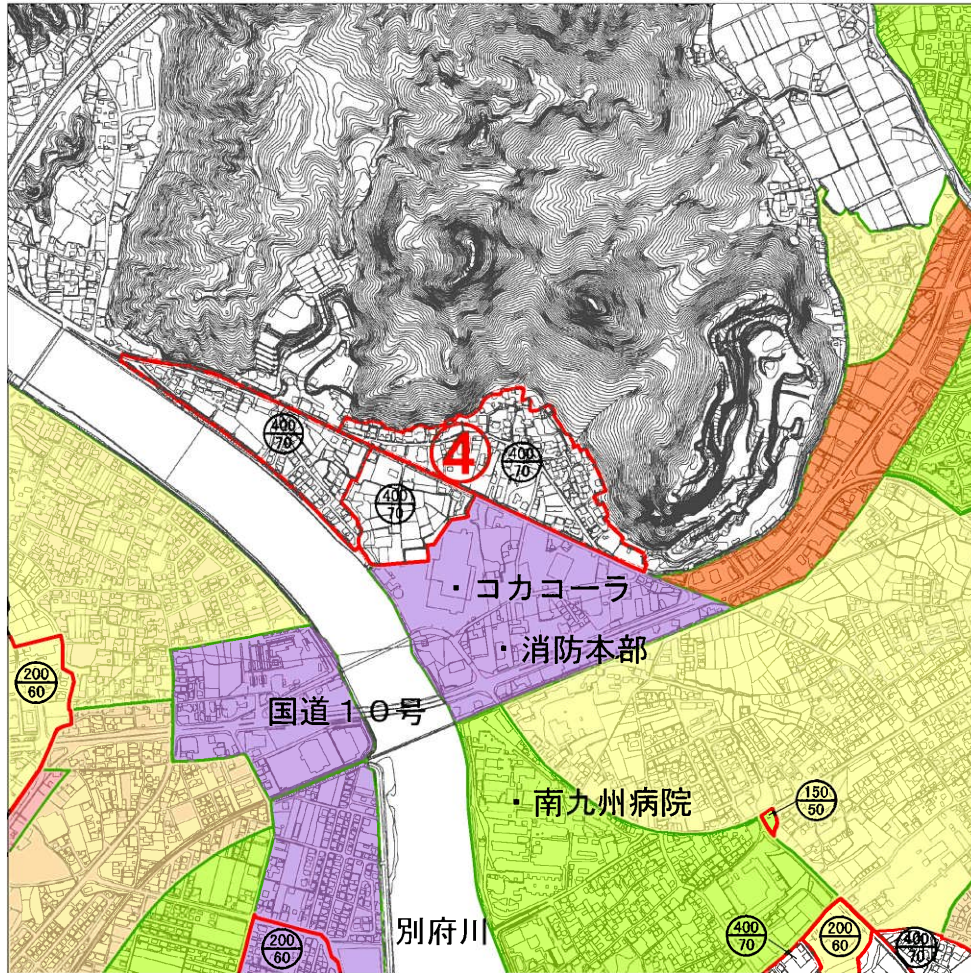


凡例	
<用途地域>	
第一種低層住居専用地域	第二種住居地域
第一種中高層住居専用地域	準住居地域
第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域
第一種住居地域	商業地域
準工業地域	工業地域
都市計画区域	
<変更区分>	
変更なし	変更区域

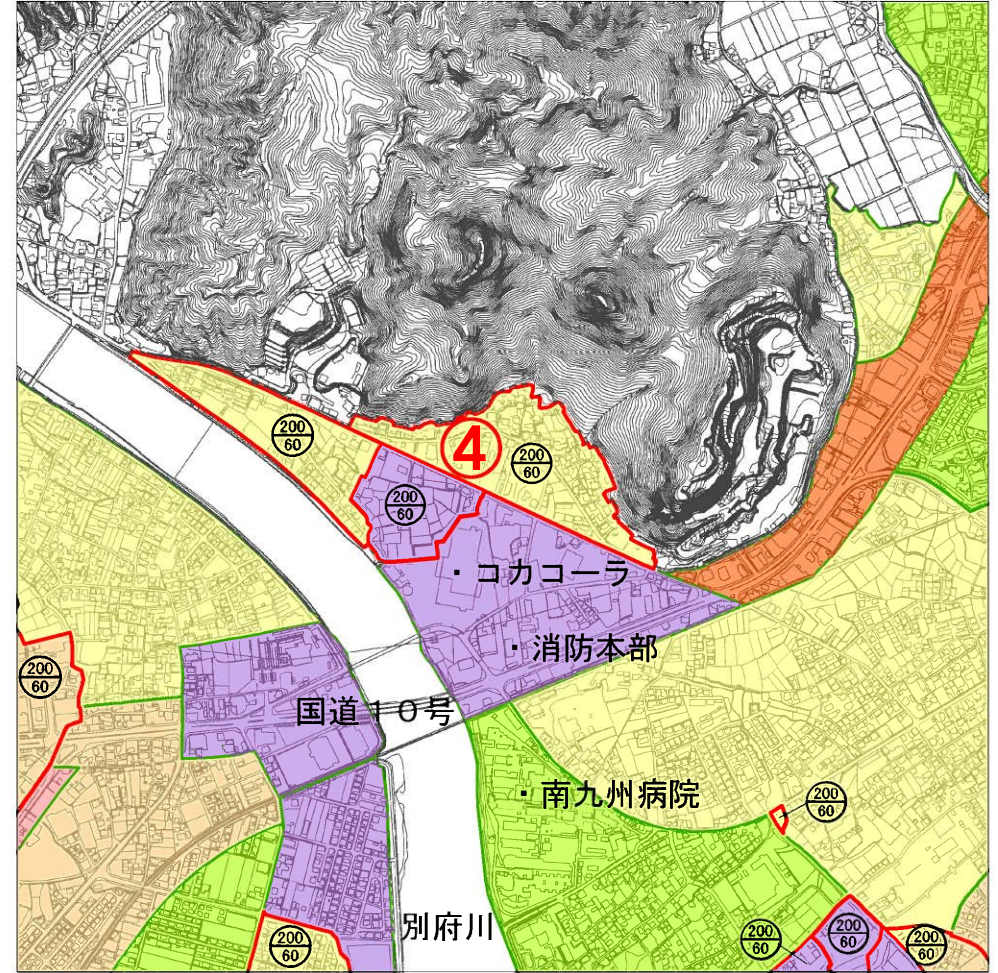


始良都市計画区域 用途地域の変更（始良市決定） 新旧対照図 2 / 10

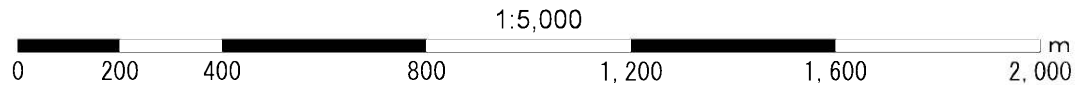
用途地域（現在）



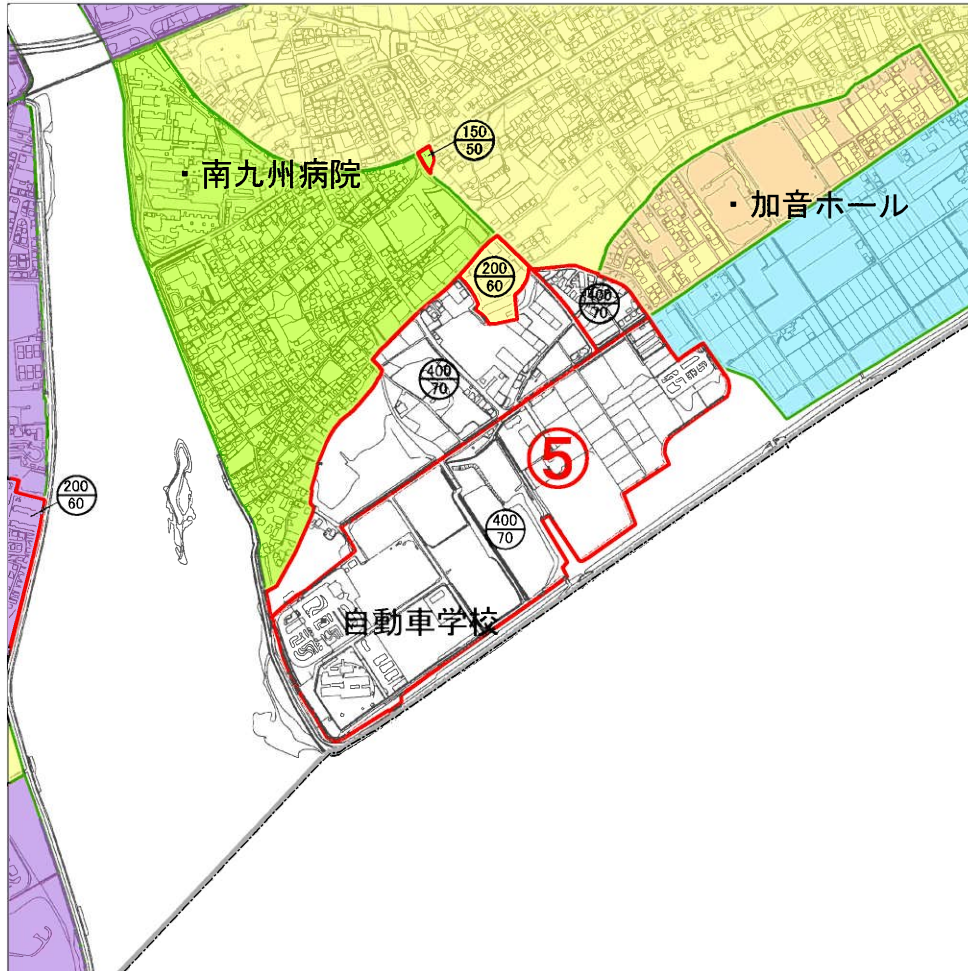
用途地域（変更）



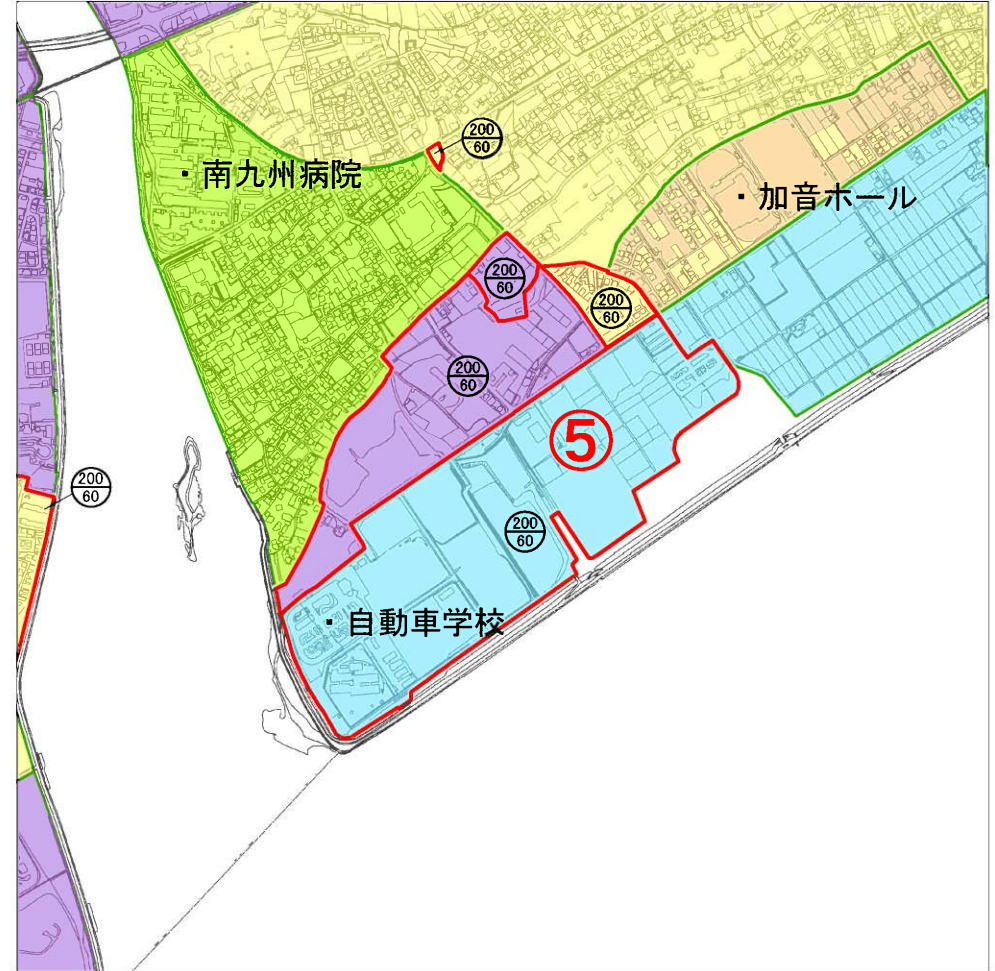
凡例		
<用途地域>		
第一種低層住居専用地域	第二種住居地域	準工業地域
第一種中高層住居専用地域	準住居地域	工業地域
第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域	
第一種住居地域	商業地域	都市計画区域
<変更区分>		
変更なし	変更区域	



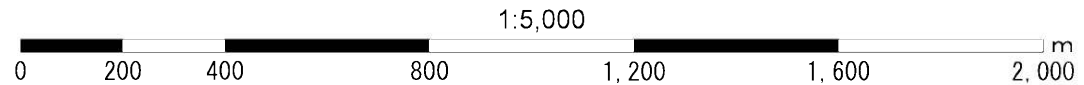
用途地域（現在）



用途地域（変更）



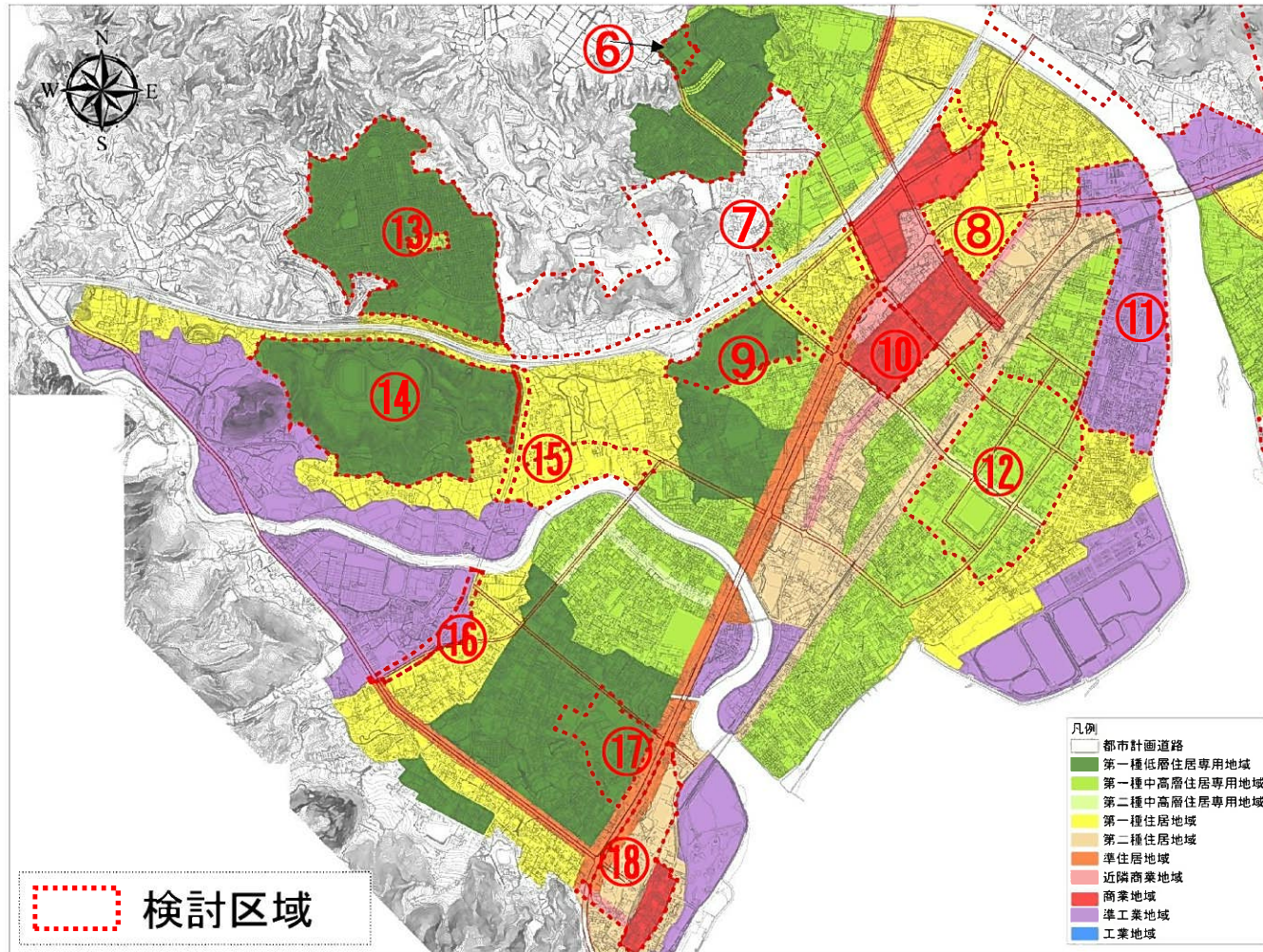
凡例	
<用途地域>	<変更区分>
第一種低層住居専用地域	第二種住居地域
第一種中高層住居専用地域	準住居地域
第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域
第一種住居地域	商業地域
準工業地域	工業地域
都市計画区域	変更なし
	変更区域



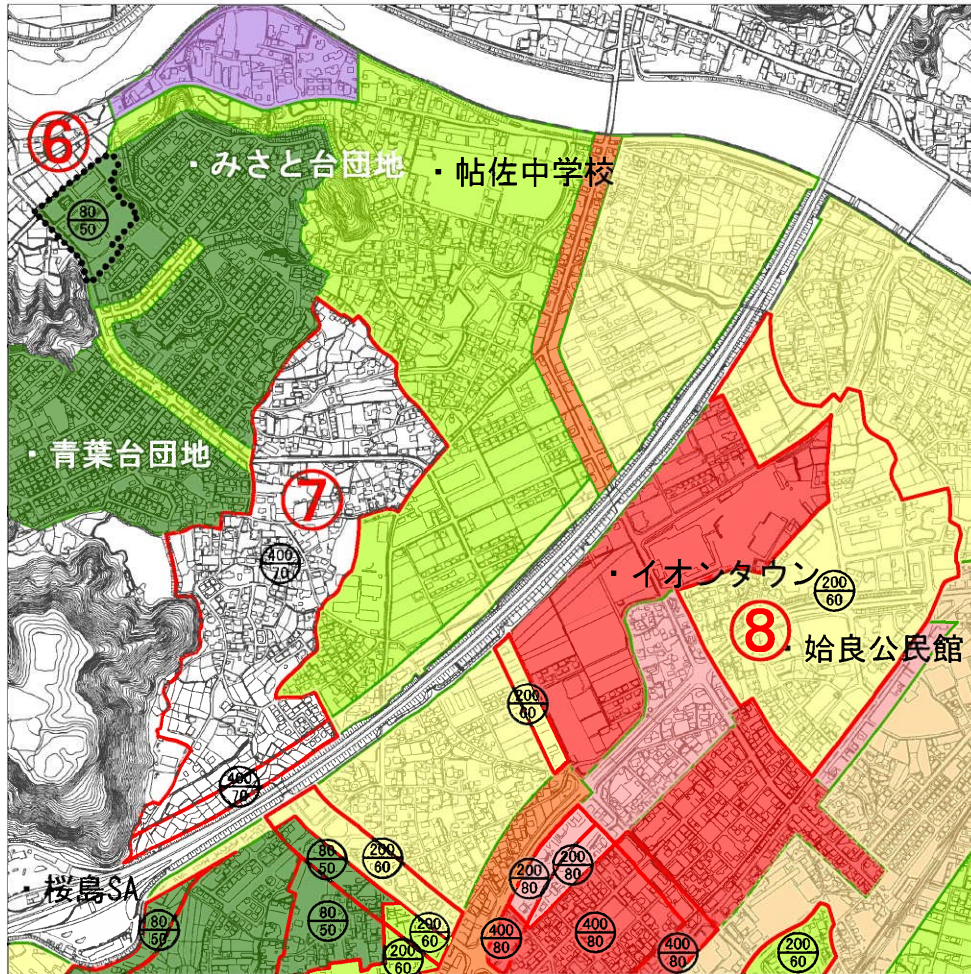
用途地域の見直し地区(始良)

◆ 始良地域

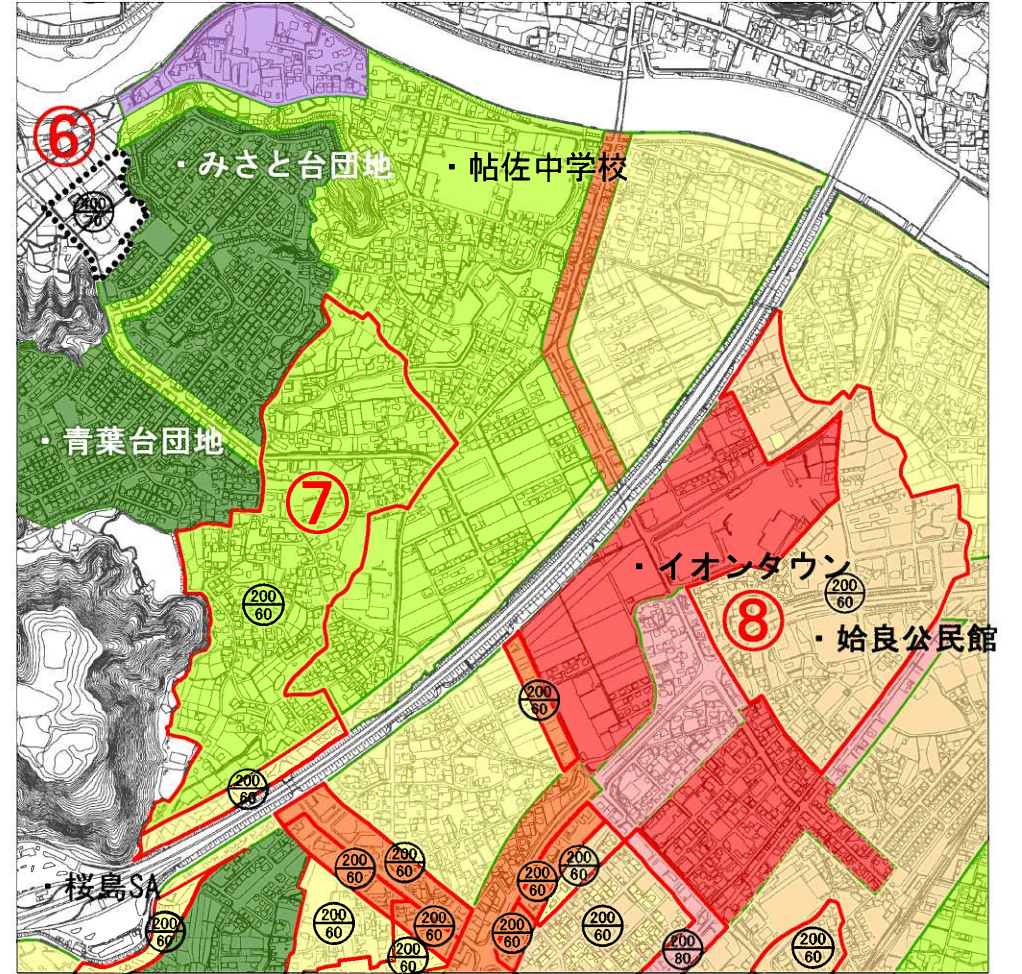
現況



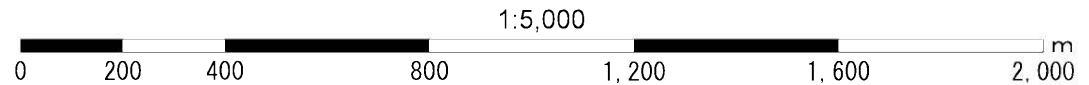
用途地域（現在）



用途地域（変更）

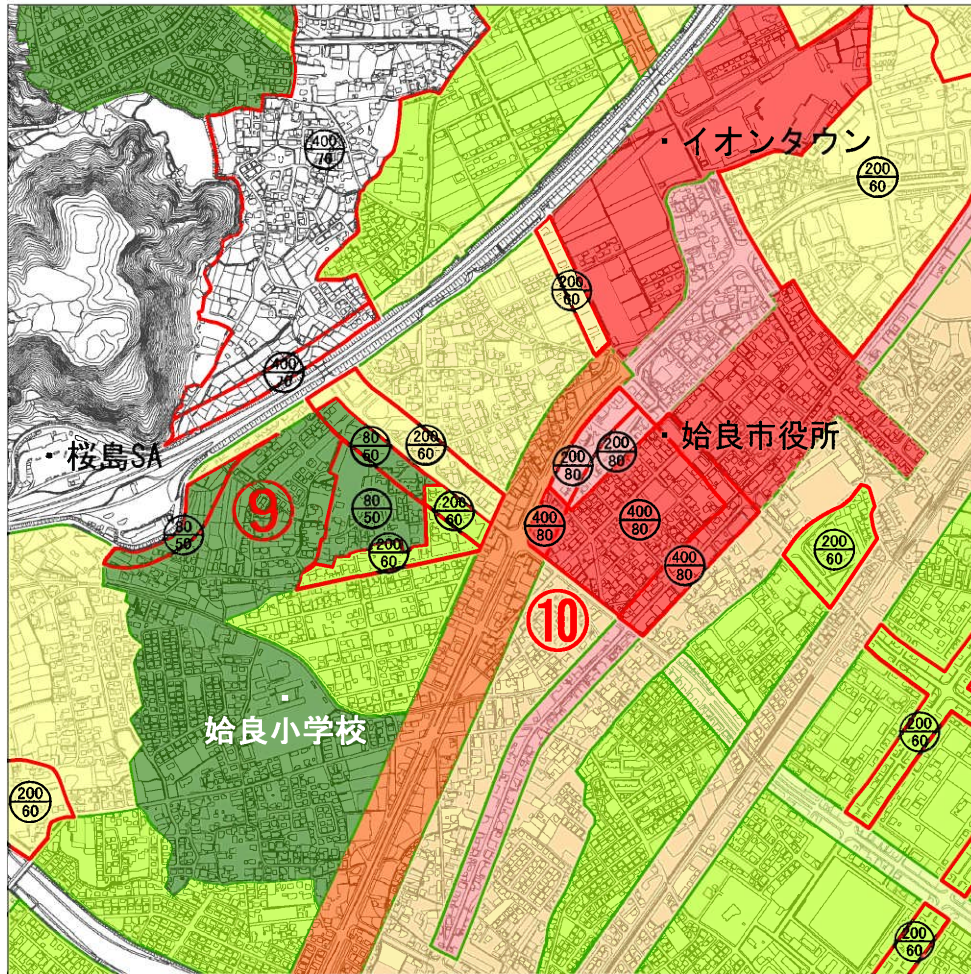


凡例	
第一種低層住居専用地域	第二種住居地域
第一種中高層住居専用地域	準住居地域
第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域
第一種住居地域	商業地域
準工業地域	工業地域
都市計画区域	
	変更なし
	変更区域
	廃止区域

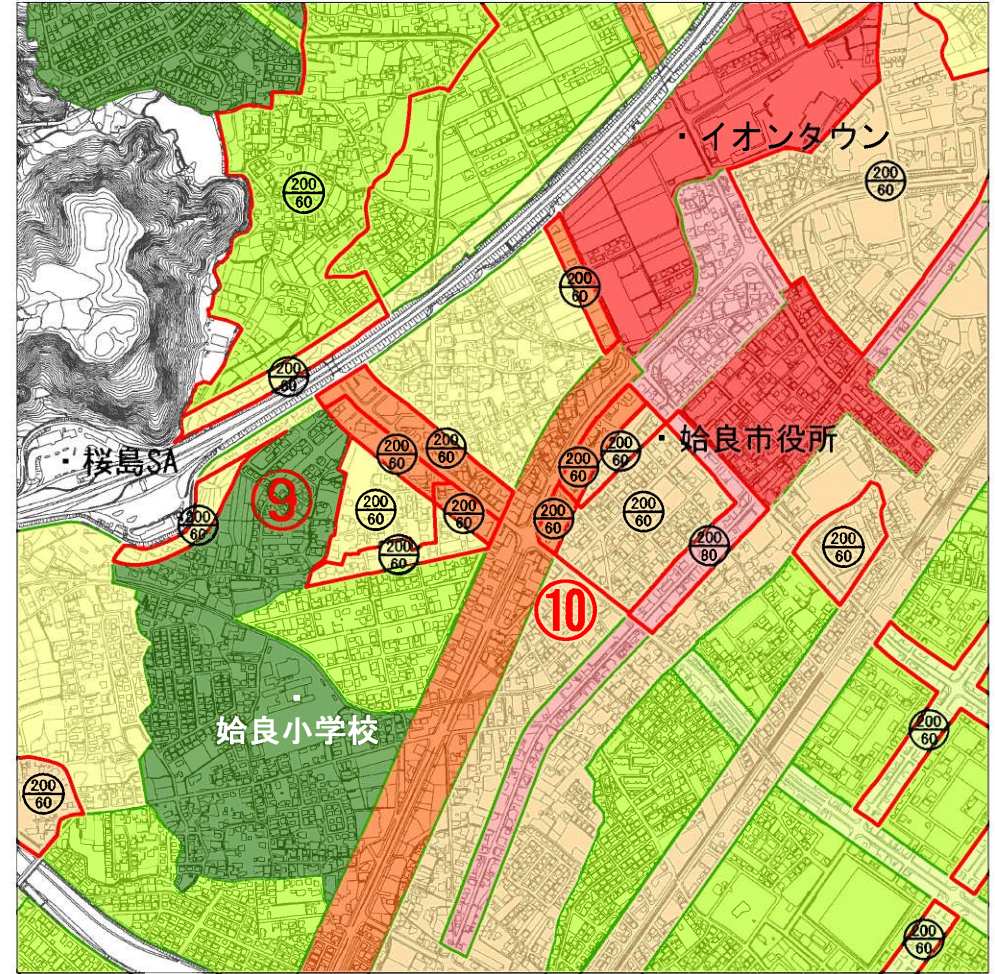


始良都市計画区域 用途地域の変更（始良市決定） 新旧対照図 5 / 10

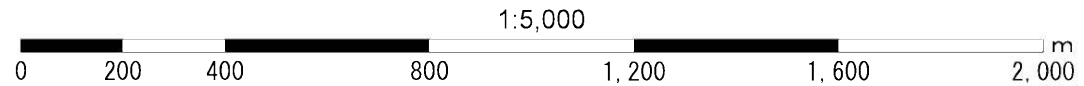
用途地域（現在）



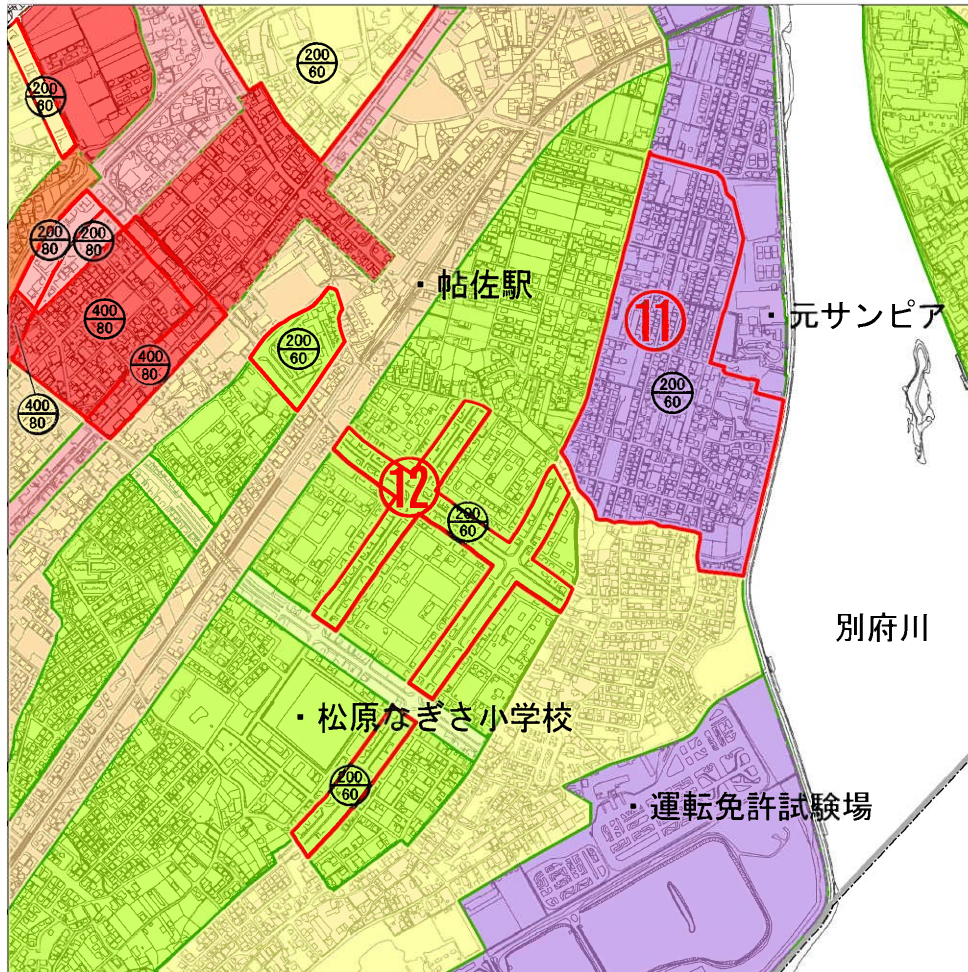
用途地域（変更）



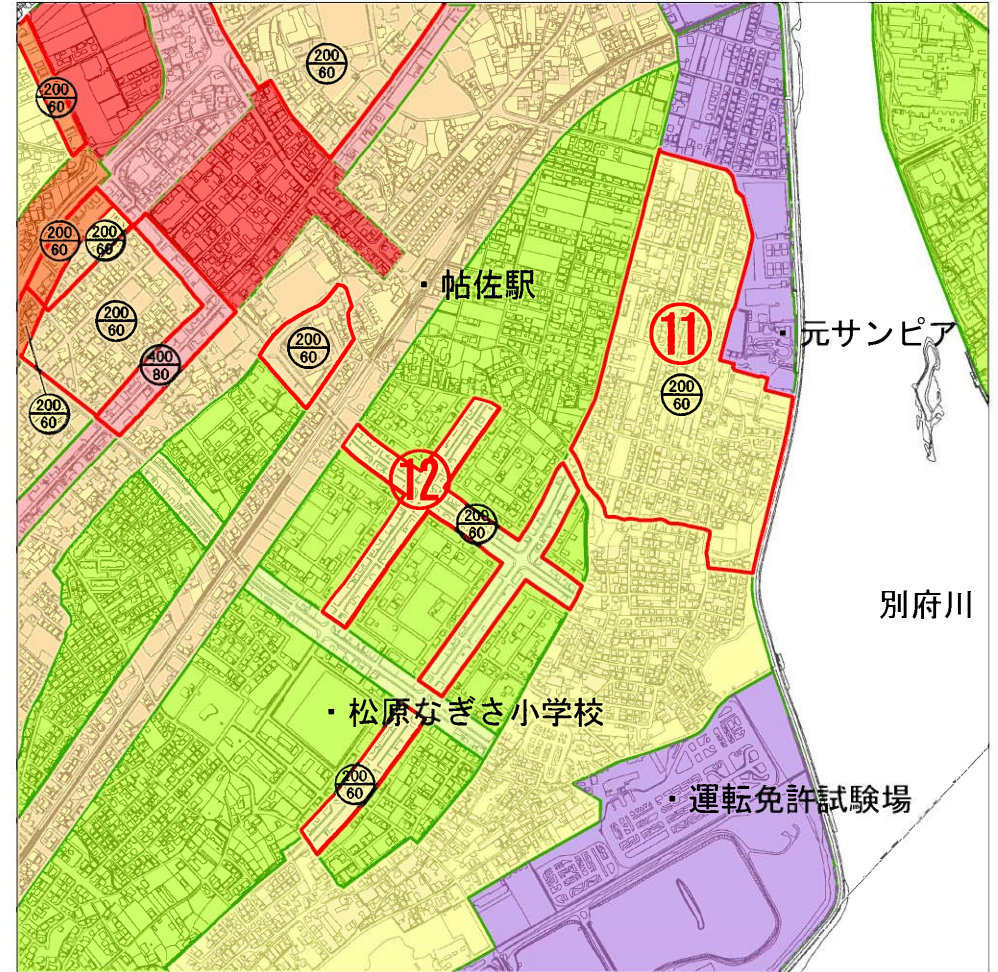
凡例		
<用途地域>		
第一種低層住居専用地域	第二種住居地域	準工業地域
第一種中高層住居専用地域	準住居地域	工業地域
第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域	変更なし
第一種住居地域	商業地域	変更区域
都市計画区域		



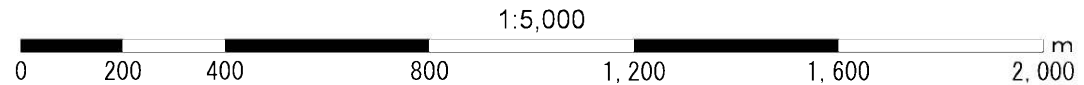
用途地域（現在）



用途地域（変更）

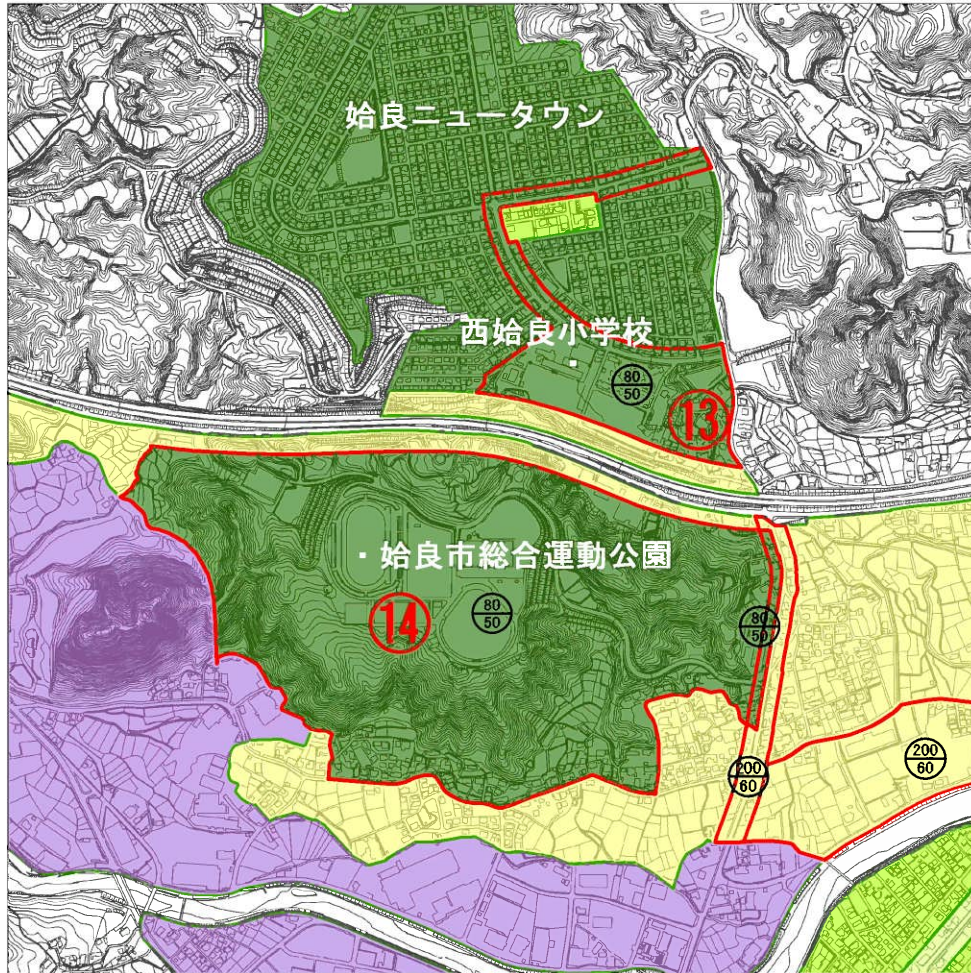


凡例			
<用途地域>	<変更区分>		
第一種低層住居専用地域	第二種住居地域	準工業地域	変更なし
第一種中高層住居専用地域	準住居地域	工業地域	変更区域
第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域		
第一種住居地域	商業地域	都市計画区域	

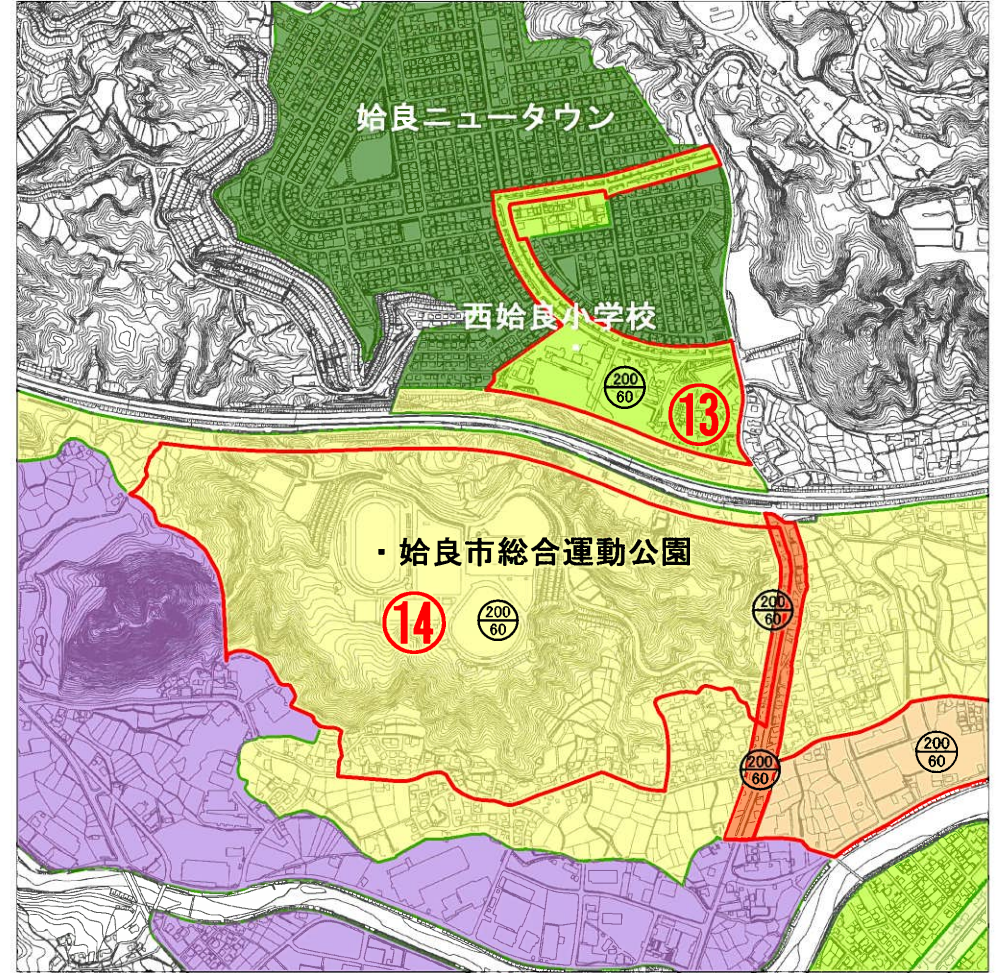


始良都市計画区域 用途地域の変更（始良市決定） 新旧対照図 7 / 10

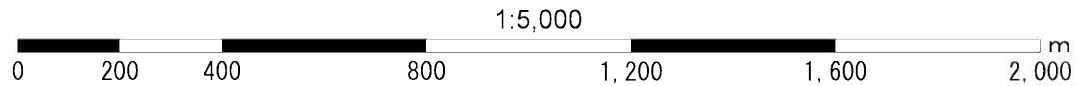
用途地域（現在）



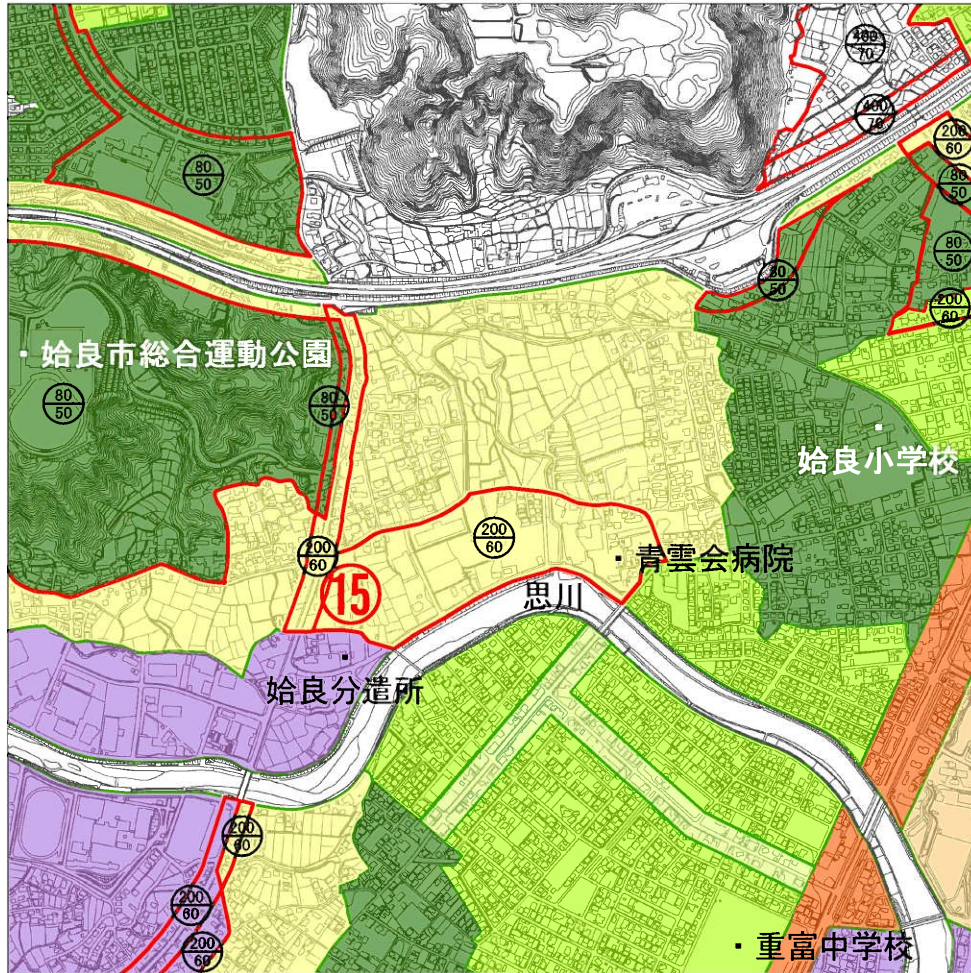
用途地域（変更）



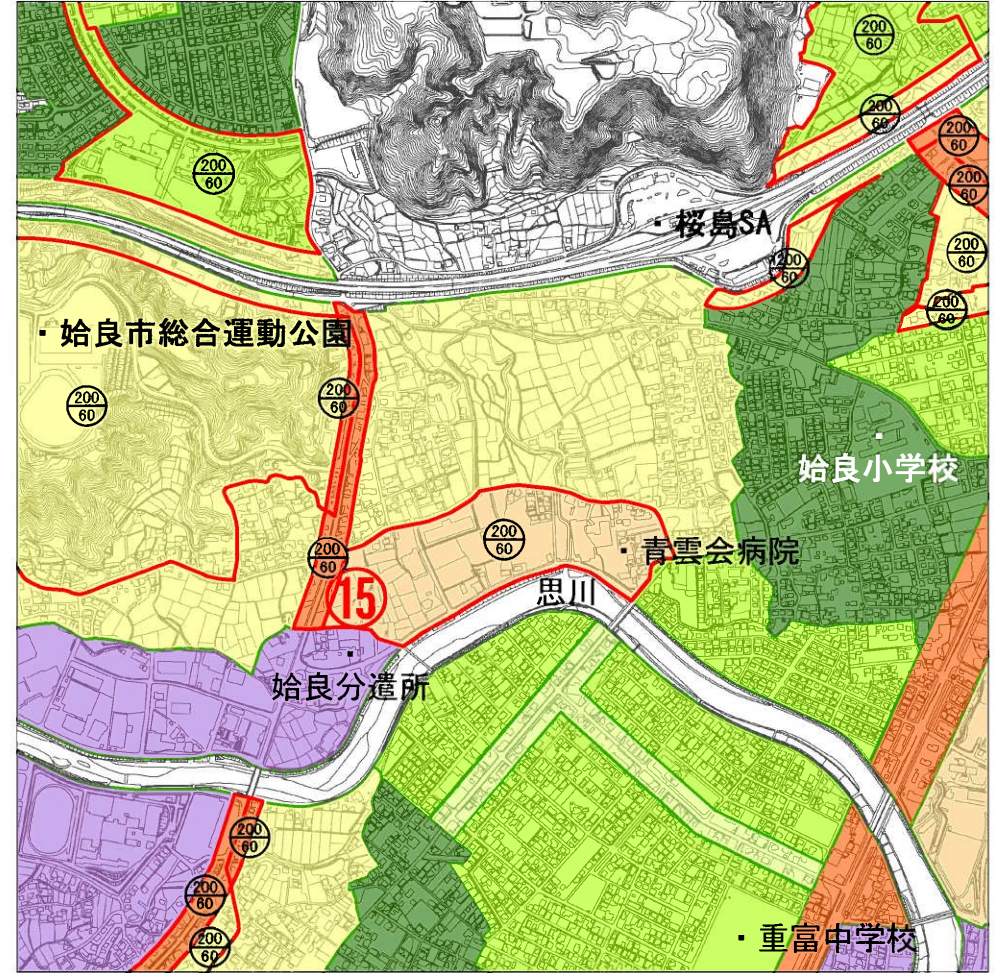
凡例		
<用途地域>		
第一種低層住居専用地域	第二種住居地域	準工業地域
第一種中高層住居専用地域	準住居地域	工業地域
第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域	
第一種住居地域	商業地域	都市計画区域
<変更区分>		
変更なし	変更区域	



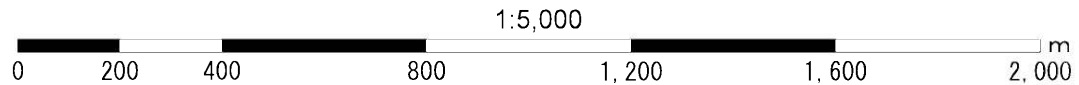
用途地域（現在）



用途地域（変更）

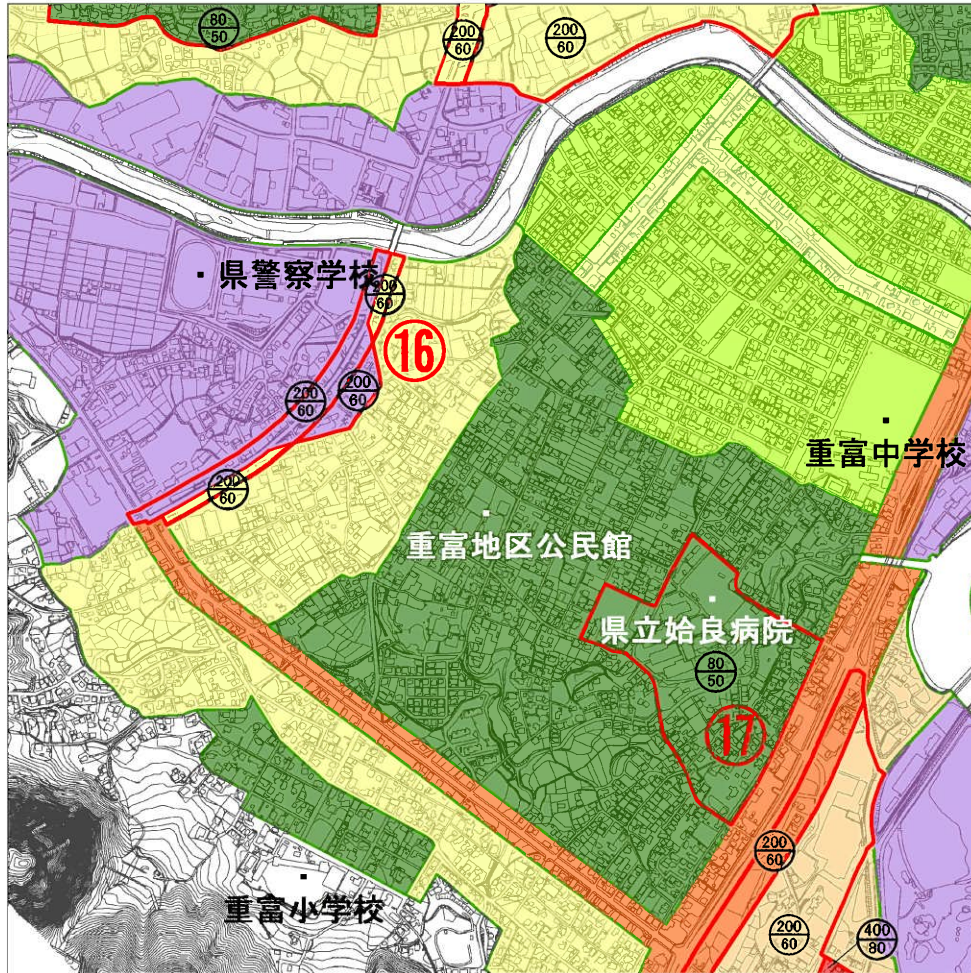


凡例			
<用途地域>	<変更区分>		
第一種低層住居専用地域	第二種住居地域	準工業地域	変更なし
第一種中高層住居専用地域	準住居地域	工業地域	変更区域
第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域		
第一種住居地域	商業地域	都市計画区域	

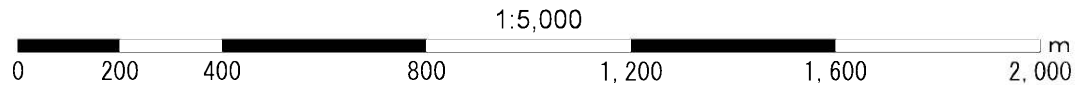
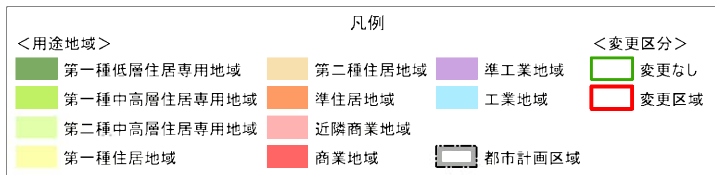
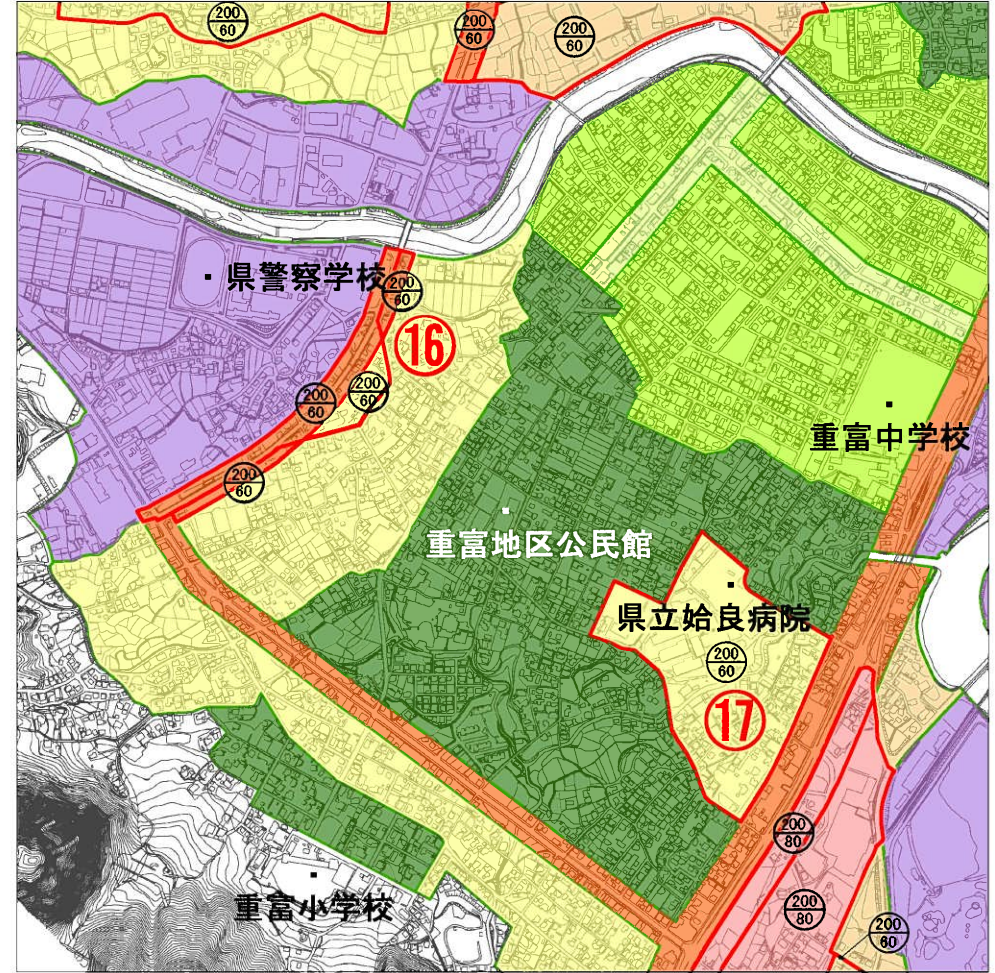


始良都市計画区域 用途地域の変更（始良市決定） 新旧対照図 9 / 10

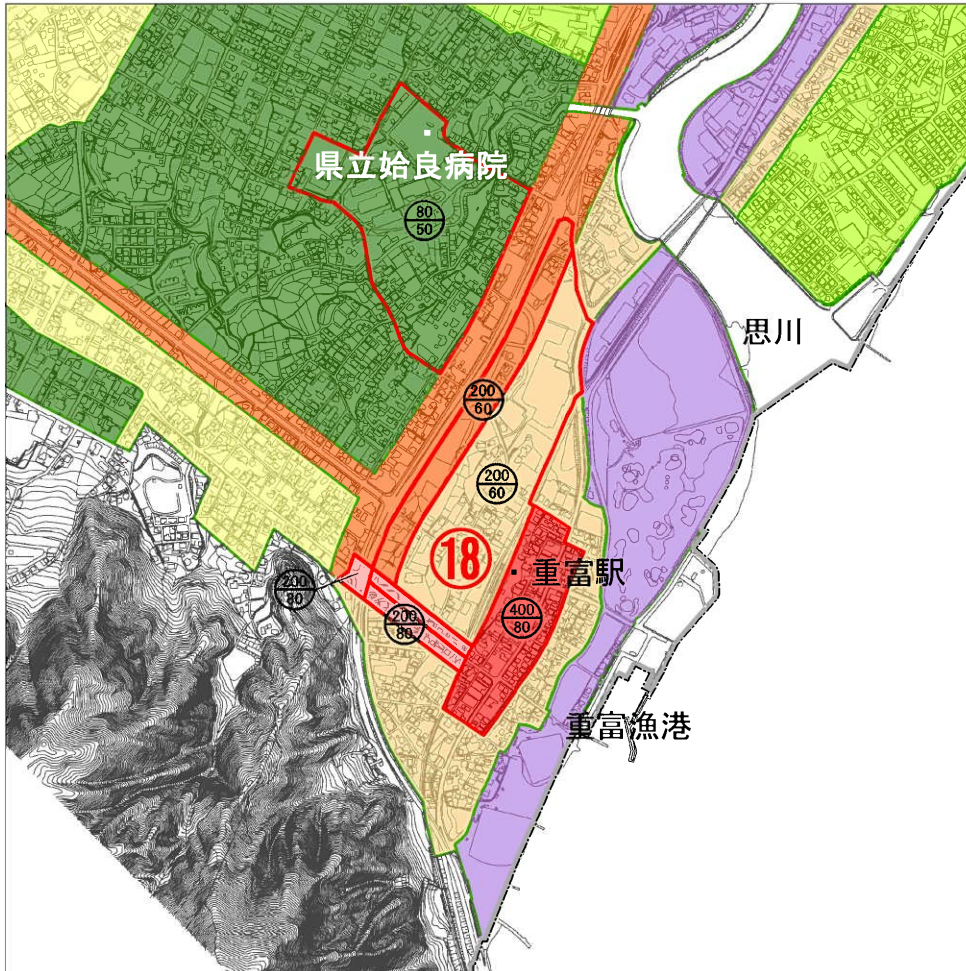
用途地域（現在）



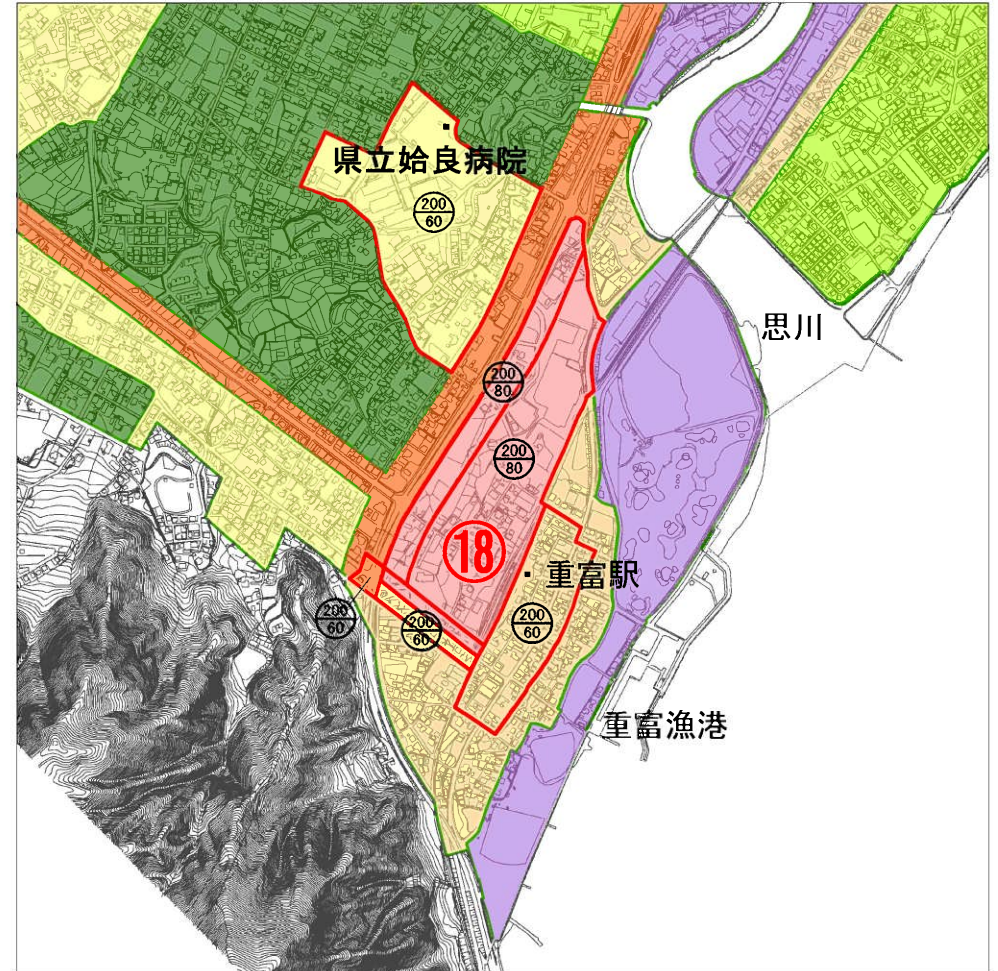
用途地域（変更）



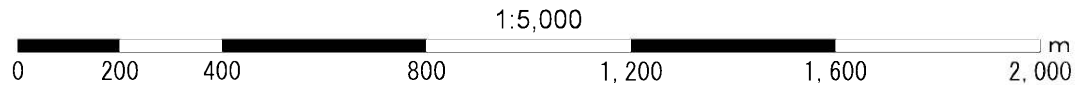
用途地域（現在）



用途地域（変更）



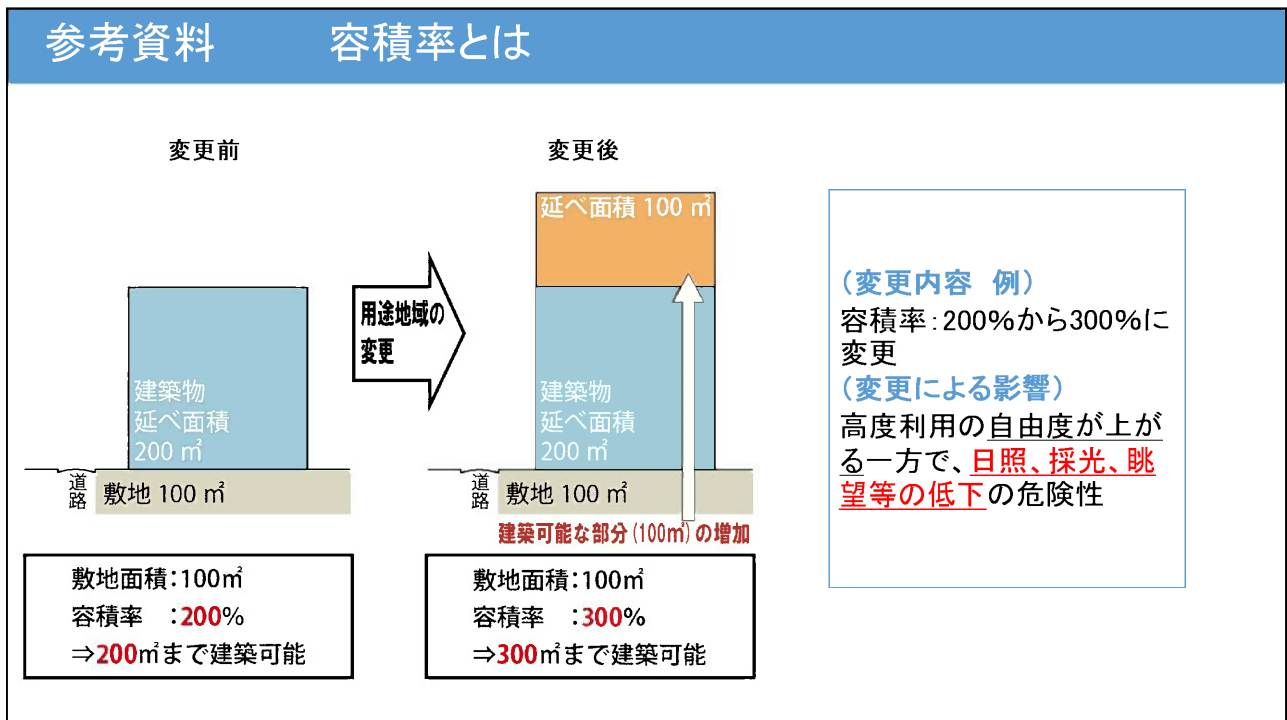
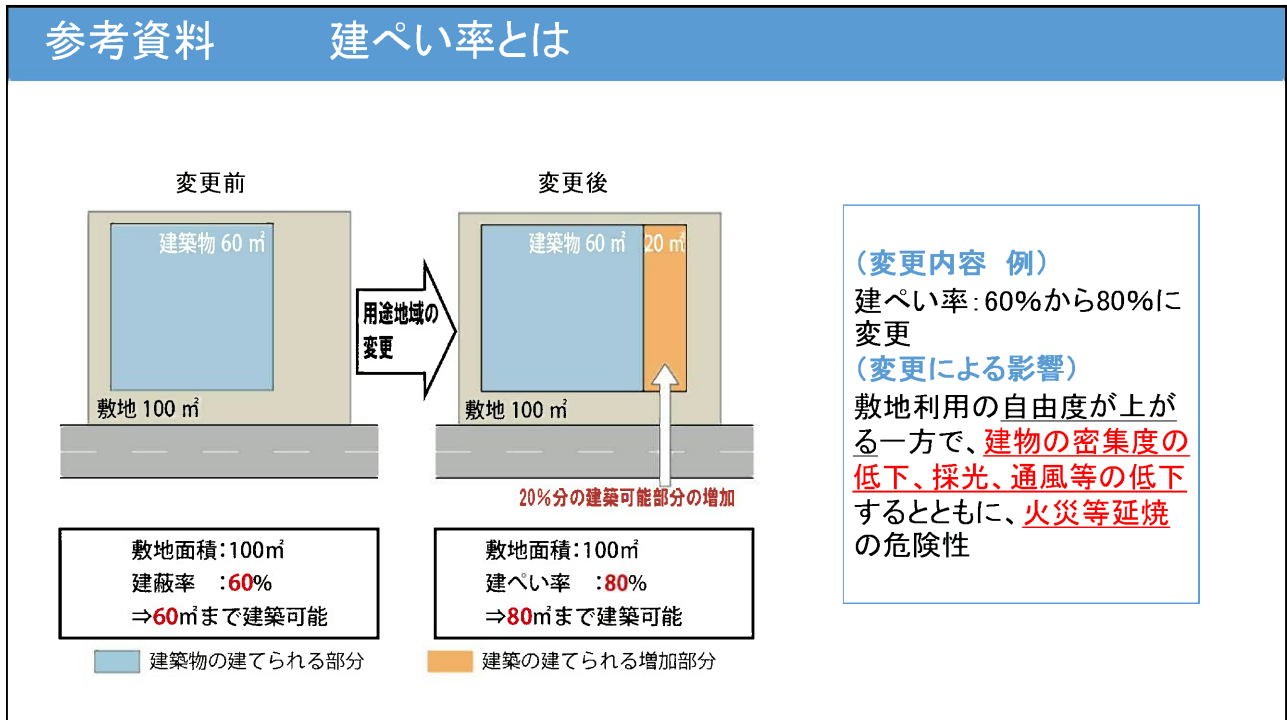
凡例		
<用途地域>		
第一種低層住居専用地域	第二種住居地域	準工業地域
第一種中高層住居専用地域	準住居地域	工業地域
第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域	
第一種住居地域	商業地域	都市計画区域
<変更区分>		
	変更なし	変更区域



用途地域見直しの経緯











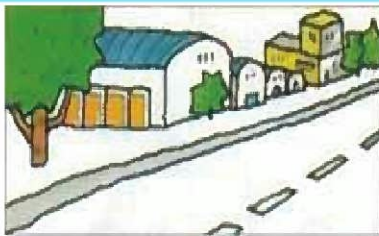
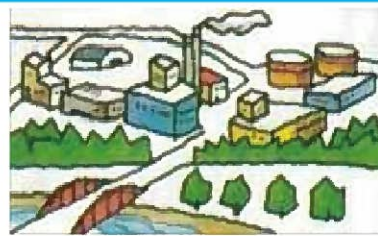
時期	内容	場所等
平成27年 2月 1日	都市計画住民説明会（見直し方針の説明）	始良公民館
平成27年 2月27日	始良市都市計画審議会へ報告	
平成28年 1月18日～ 平成28年 3月27日	用途地域見直し住民説明会（変更素案の説明）	錦江小学校区公民館 加治木老人福祉センター 加治木小学校区公民館 働く女性の家 始良公民館
平成28年 1月28日～ 平成28年 2月26日	パブリックコメント	
平成28年 7月20日	始良市都市計画審議会へ報告	
平成28年10月～平成29年1月	県へ広域調整手続き及び事前協議	
平成29年 1月22日	用途地域・特別用途地区住民説明会	始良公民館
平成29年1月30日～ 平成29年2月13日	公告・縦覧	都市計画課
平成29年2月24日	始良市都市計画審議会	
平成29年3月	県協議	
平成29年7月頃	都市計画決定・告示	

参考



参考

● 12種類の用途地域

<p>① 第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。 小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小・中学校などが建てられます。</p>	<p>② 第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。 小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>③ 第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。 病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>④ 第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。 病院、大学、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</p>	<p>⑤ 第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。 3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>⑥ 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。 1万㎡までの店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>⑦ 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>⑧ 近隣商業地域</p>  <p>近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。 住宅や店舗のほかに小規模な工場も建てられます。</p>	<p>⑨ 商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所など商業等の業務の利便の増進を図る地域です。 住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p>⑩ 準工業地域</p>  <p>主に軽工業等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。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>⑪ 工業地域</p>  <p>主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。 住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>⑫ 工業専用地域</p>  <p>専ら工業の業務の増進を図る地域です。 どんな工場でも建てられますが、住宅やお店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

参考

● 1 2 種類の用途地域

用途地域内の建築物の用途制限一覧表

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第一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	第一種住居地域	第二種住居地域	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	備考
○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり														
住居、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、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 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業当のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○			
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、ばちんこ屋、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									○	▲		▲ 個室付浴場等を除く	
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡回派出所、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	
工場・倉庫等	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 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 300㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○		
	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、晝屋、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非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	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 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	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、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては、原則、都市計画決定が必要												