

計 画 書

鹿児島都市計画高度利用地区の変更（鹿児島市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度 ※1	建築物の建築面積の最低限度	備 考 (壁面の位置の制限)
高度利用地区 (西鹿児島駅東口10番街区)	約0.9ha	70/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	2.0m 1.5m
高度利用地区 (小川町21番街区)	約0.3ha	50/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	2.0m 1.5m 1.0m
高度利用地区 (西鹿児島駅東口6番街区)	約0.3ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200㎡ 以上	—
高度利用地区 (西千石町13番街区)	約0.5ha	45/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	2.0m 1.5m
高度利用地区 (中央町22番街区)	約0.2ha	50/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	2.0m 1.0m
高度利用地区 (中央町23番街区)	約0.3ha	60/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	2.0m 1.0m
高度利用地区 (中央町19・20番街区)	約0.7ha	85/10 以下 ※2	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	3.0m 2.0m 1.0m ※3
高度利用地区 (千日町1・4番街区)	約1.0ha	80/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200㎡ 以上	2.0m
合 計	約4.2ha					

※1 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度については、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を加え、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

※2 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度については、住宅の用に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が1/4未満である建築物にあっては、10/10減ずるものとする。

※3 ペDESTリアンデッキ及びこれに付属する階段等には、壁面の位置の制限を適用しない。

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

いづろ・天文館地区は、商業・業務機能をはじめ様々な高次都市機能が集積する本市のまちの顔として、また南九州随一の繁華街として本市経済の発展に重要な役割を果たしてきた。

しかしながら、近年の消費者ニーズの多様化や大型商業施設の中心市街地外への出店、また建築物の老朽化により、商業の活力が低下してきていることなどから、活性化を図ることが急務となっている。

また、『鹿児島都市計画 都市計画区域の整備、開発及びの保全の方針』及び『かごしま都市マスタープラン』では、「土地の高度利用を促進し、広場や歩行空間を生み出しながら多くの人の集まる商業業務機能の集積を促進し、街のにぎわいと人々のふれあいをさらに増進していく。」こととしている。

そこで今回、いづろ・天文館地区のほぼ中央に位置する千日町1・4番街区において、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市環境の向上と都市機能の更新に資するため、本案のとおり高度利用地区を追加決定しようとするものである。

鹿児島都市計画高度利用地区変更対照表

(変更前)

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度 ※1	建築物の建築面積の最低限度	備考 (壁面の位置の制限)
高度利用地区 (西鹿児島駅東口10番街区)	約0.9ha	70/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.5m
高度利用地区 (小川町21番街区)	約0.3ha	50/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.5m 1.0m
高度利用地区 (西鹿児島駅東口6番街区)	約0.3ha	50/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	—
高度利用地区 (西千石町13番街区)	約0.5ha	45/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.5m
高度利用地区 (中央町22番街区)	約0.2ha	50/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.0m
高度利用地区 (中央町23番街区)	約0.3ha	60/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.0m
高度利用地区 (中央町19・20番街区)	約0.7ha	85/10以下 ※2	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	3.0m 2.0m 1.0m ※3
合計	約3.2ha					

※1 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度については、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を加え、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

※2 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度については、住宅の用に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が1/4未満である建築物にあっては、10/10減ずるものとする。

※3 ペDESTリアンデッキ及びこれに付属する階段等には、壁面の位置の制限を適用しない。

(変更後)

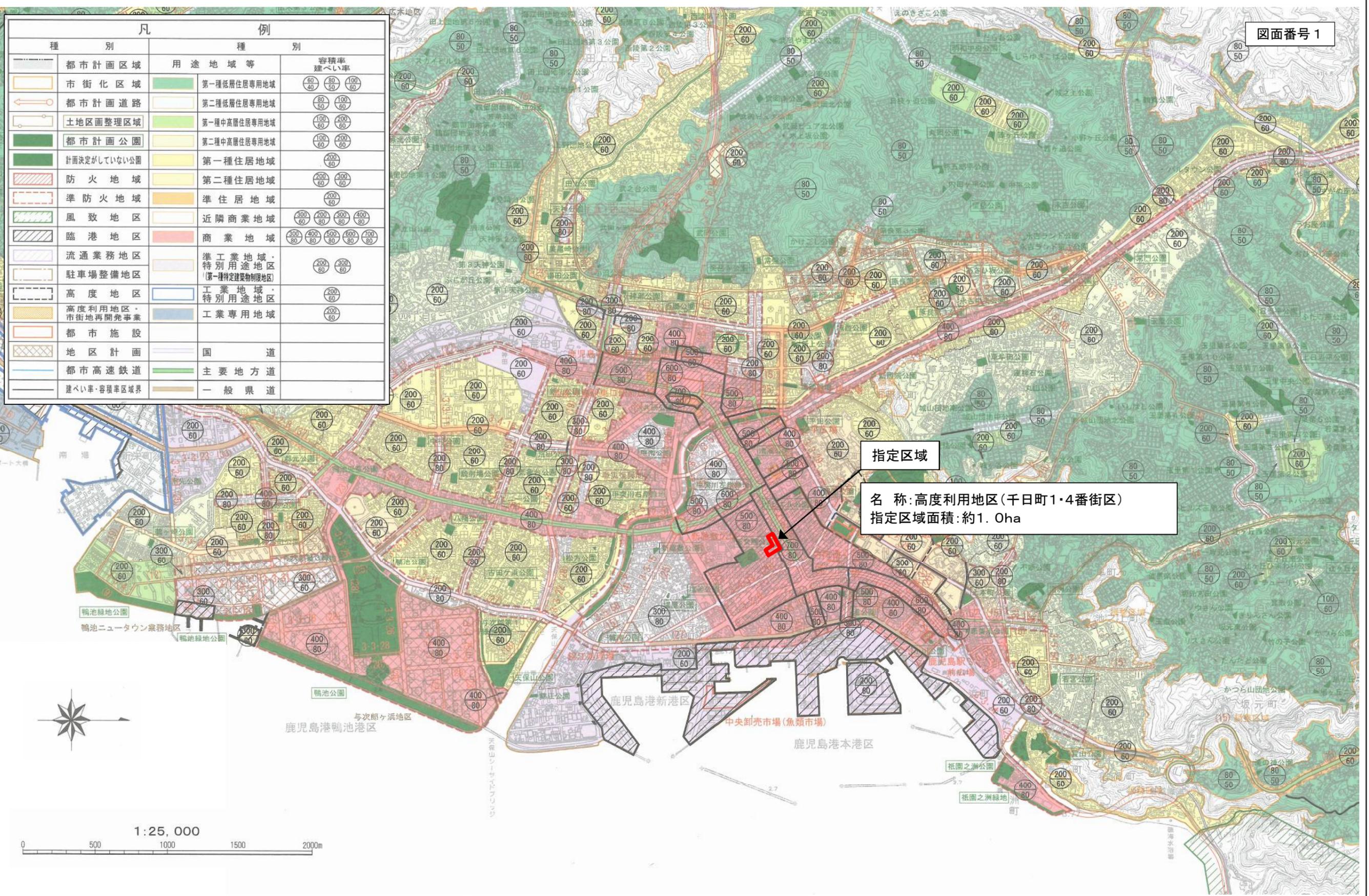
種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度 ※1	建築物の建築面積の最低限度	備考 (壁面の位置の制限)
高度利用地区 (西鹿児島駅東口10番街区)	約0.9ha	70/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.5m
高度利用地区 (小川町21番街区)	約0.3ha	50/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.5m 1.0m
高度利用地区 (西鹿児島駅東口6番街区)	約0.3ha	50/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	—
高度利用地区 (西千石町13番街区)	約0.5ha	45/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.5m
高度利用地区 (中央町22番街区)	約0.2ha	50/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.0m
高度利用地区 (中央町23番街区)	約0.3ha	60/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m 1.0m
高度利用地区 (中央町19・20番街区)	約0.7ha	85/10以下 ※2	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	3.0m 2.0m 1.0m ※3
高度利用地区 (千日町1・4番街区)	約1.0ha	80/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	2.0m
合計	約4.2ha					

※1 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度については、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を加え、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

※2 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度については、住宅の用に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が1/4未満である建築物にあっては、10/10減ずるものとする。

※3 ペDESTリアンデッキ及びこれに付属する階段等には、壁面の位置の制限を適用しない。

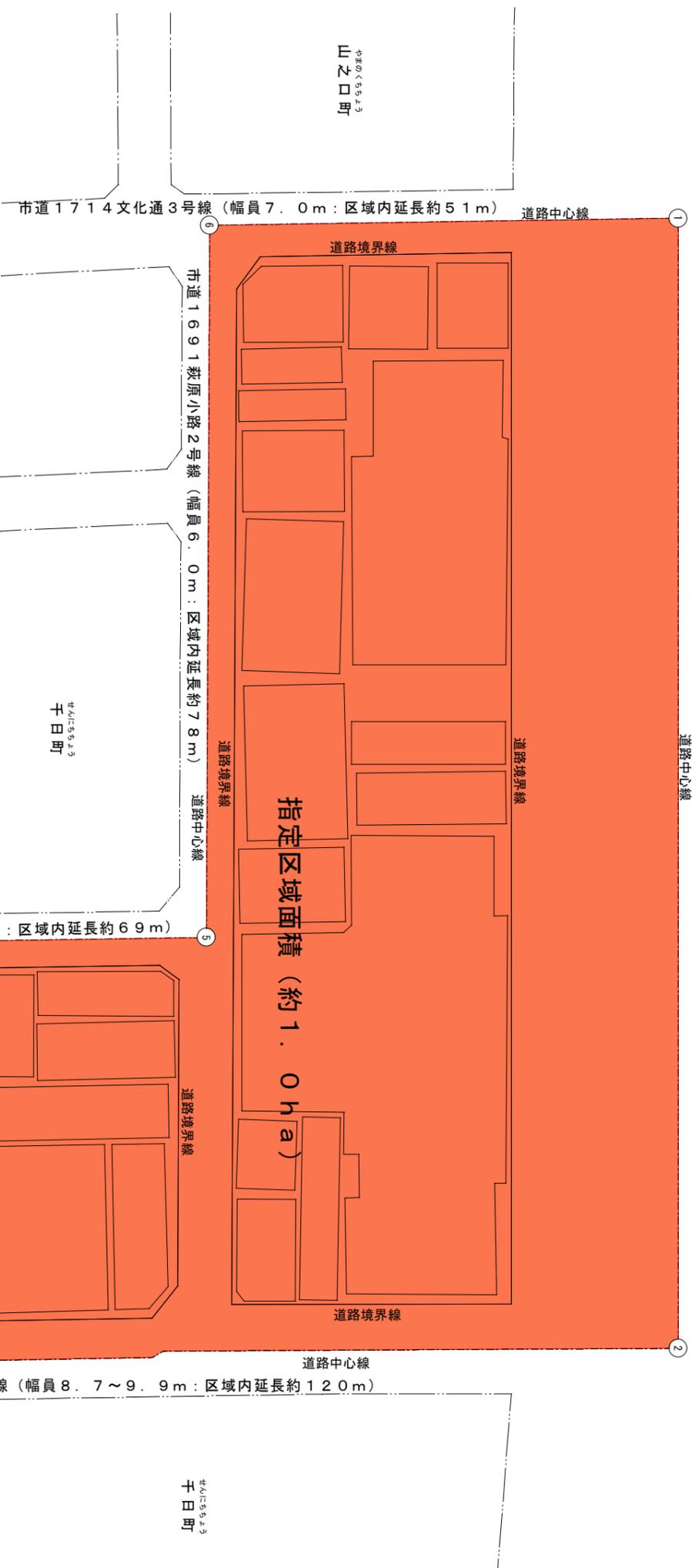
凡 例		種 別		種 別	
種 別	種 別	用途地域等	容積率	建ぺい率	
都市計画区域	市街化区域	第一種低層住居専用地域	60/40	80/60	100/60
都市計画道路	都市計画道路	第二種低層住居専用地域	80/50	100/60	
土地区画整理区域	都市計画公園	第一種中高層住居専用地域	100/60	200/80	
都市計画公園	計画決定がしていない公園	第二種中高層住居専用地域	100/60	200/80	
防火地域	準防火地域	第一種住居地域	200/60	300/80	
準防火地域	風致地区	第二種住居地域	200/60	300/80	
風致地区	臨港地区	準住居地域	200/60	300/80	
臨港地区	流通業務地区	商業地域	300/80	400/80	500/80
流通業務地区	駐車場整備地区	工業地域・特別用途地区(第一種特定建築物制限地区)	200/60	300/80	
駐車場整備地区	高度地区	工業地域・特別用途地区	200/60	300/80	
高度地区	高度利用地区・市街地再開発事業	工業専用地域	200/60	300/80	
高度利用地区・市街地再開発事業	都市施設	国 道			
都市施設	地区計画	主要地方道			
地区計画	都市高速鉄道	一般県道			
都市高速鉄道	建ぺい率・容積率区域界				



指定区域
 名称: 高度利用地区(千日町1・4番街区)
 指定区域面積: 約1.0ha

高度利用地区(千日町1・4番街区)	総括図	縮尺	1:25,000
-------------------	-----	----	----------

3・2・5号中央通線 (幅員36.0m : 区域内延長約124m)



- ①～② 3・2・5号中央通線の中心線とその延長を境とする
- ②～③ 市道1720天文館通2号線の中心線とその延長を境とする
- ③～④ 市道1692二本松馬場2号線の中心線とその延長を境とする
- ④～⑤ 市道1719千日6号線の中心線とその延長を境とする
- ⑤～⑥ 市道1691萩原小路2号線の中心線とその延長を境とする
- ⑥～① 市道1714文化通3号線の中心線とその延長を境とする

名称：高度利用地区 (千日町1・4番街区)

指定区域面積：約1.0ha

指定区域

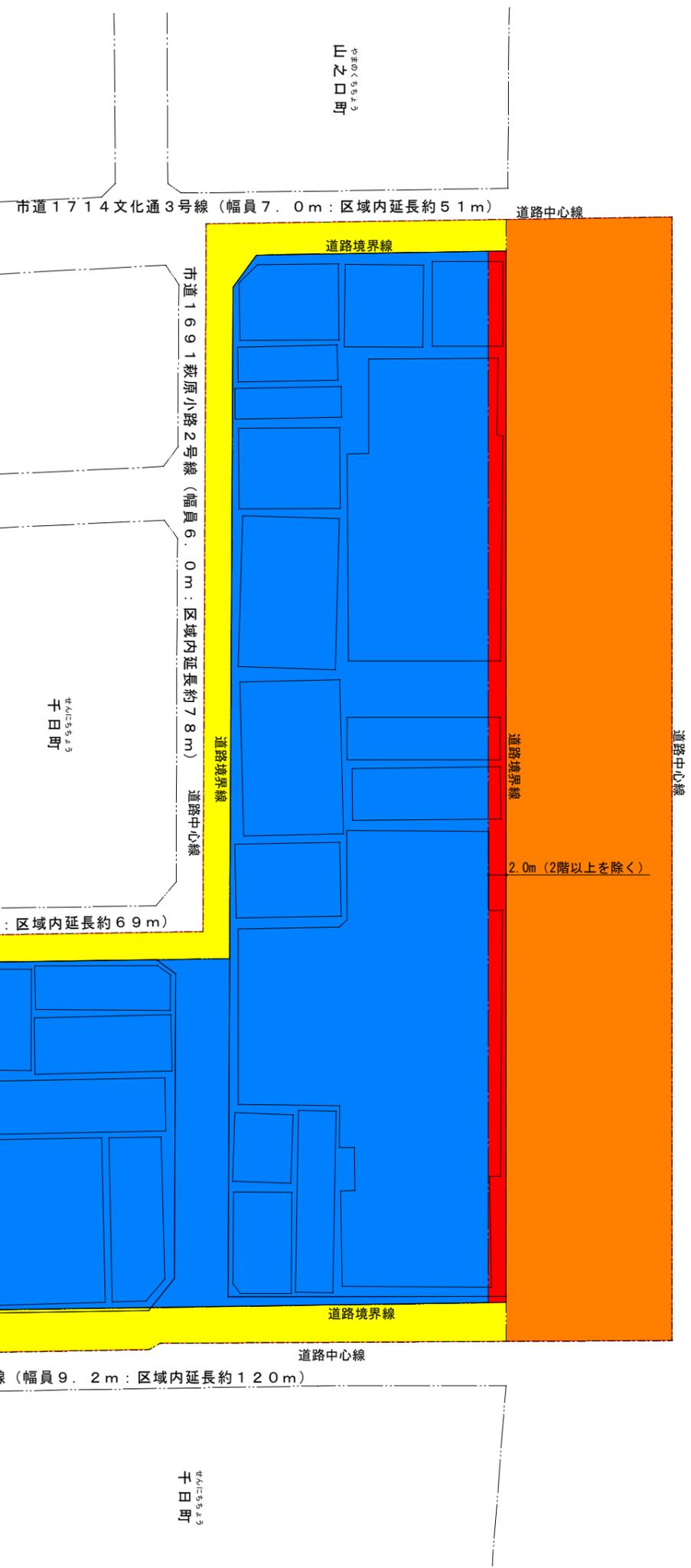
高度利用地区 (千日町1・4番街区)

計画図1 (指定区域)

縮尺

1:600

3・2・5号中央通線 (幅員36.0m : 区域内延長約124m)



施行区域

公共施設 (県所管)

公共施設 (市所管)

施設建築敷地

壁面線

建築敷地面積 (約6,000㎡)

名称 : 高度利用地区 (千日町1・4番街区)

指定区域面積 : 約1.0ha

高度利用地区 (千日町1・4番街区)

計画図2 (壁面の位置の制限)

縮尺

1 : 600