

4. 土地利用



桜島とフェリー（鹿児島港臨港地区）

(1) 都市計画区域

都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域を指定するもので、本市は大正14年10月に鹿児島都市計画区域の当初指定を行ったが、平成16年11月1日の合併に伴い、現在5つの都市計画区域が存在している。

令和4年3月31日現在

	鹿児島	吉田	喜入	松元	郡山	合計
都市計画区域	29,021ha	650ha	2,905ha	3,171ha	2,740ha	38,487ha

(2) 市街化区域及び市街化調整区域

無秩序な市街化を防止し、効率的な公共投資を行い、農林漁業との土地利用の調和を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域の2つに区分（いわゆる「線引き」）するものであり、本市においては、鹿児島都市計画区域が線引きを行っている。

市街化区域は、既に市街地が形成されている区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、用途地域等の地域地区を指定できるほか、道路、公園、下水道等の都市施設や土地区画整理事業、市街地再開発事業等の市街地の開発などを行い、計画的なまちづくりを行う区域である。一方、市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、原則として用途地域は定めない。

本市では、昭和46年2月に線引きを行い、58年3月に第1回、平成8年6月に第2回、16年5月に第3回、26年10月に第4回の定期見直しを行った。また、平成10年9月、13年8月、21年8月、22年12月、30年3月に随時見直しを行った。

令和4年3月31日現在

	鹿児島	吉田	喜入	松元	郡山	合計
市街化区域	8,412ha					8,412ha
市街化調整区域	20,609ha					20,609ha

(3) 用途地域

用途地域は、土地の合理的な利用と良好な生活環境をつくりだすための規制であり、現在、鹿児島都市計画区域、吉田都市計画区域、松元都市計画区域、郡山都市計画区域で用途地域の指定を行っている。

令和4年3月31日現在

	鹿児島	吉田	喜入	松元	郡山	合計
用途地域	約 8,412ha	約 55ha		約 270ha	約 103ha	約 8,840ha
第一種低層住居専用地域	約 3,934ha	約 44ha		約 29ha	約 10ha	約 4,017ha
第二種低層住居専用地域	約 146ha					約 146ha
第一種中高層住居専用地域	約 209ha	約 1.5ha		約 139ha	約 59ha	約 409ha
第二種中高層住居専用地域	約 816ha	約 9.5ha		約 8.7ha		約 834ha
第一種住居地域	約 852ha			約 54ha	約 18ha	約 924ha
第二種住居地域	約 101ha					約 101ha
準住居地域	約 205ha			約 15ha	約 7.6ha	約 228ha
近隣商業地域	約 290ha			約 11ha	約 3.2ha	約 304ha
商業地域	約 506ha					約 506ha
準工業地域	約 534ha			約 14ha	約 5.3ha	約 553ha
工業地域	約 237ha					約 237ha
工業専用地域	約 582ha					約 582ha

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われる。

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	田園住居地域	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
用途地域内の建築物の用途制限 〇 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、⑤、⑥、▲、■ ……面積、階数等の制限あり													
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
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		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	①	〇	〇	〇	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、物販店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物販店舗、飲食店を除く。 ⑤ 第一種特定建築物制限地区で制限あり ⑥ 物販店舗は、第二種、第三種特定建築物制限地区で制限あり(第二種:8,000㎡以下、第三種:5,000㎡以下) ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下のもの		②	③	〇	〇	〇	■	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下のもの			③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え 10,000㎡ 以下のもの				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	⑥	
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの							〇	〇	⑤			
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの			▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下のもの			▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下のもの			▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
ホテル、旅館				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
風俗施設・遊技施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等				▲	▲	〇	〇	〇	〇	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等				①	①	〇	〇	②	①			① 10,000㎡以下 ② 第一種特定建築物制限地区で制限あり(10,000㎡以下)
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等						①	〇	〇	②			① 10,000㎡以下かつ客席200㎡未満 ② 第一種特定建築物制限地区で制限あり(客席10,000㎡以下)
キャバレー、料理店等、個室付浴場等								〇	▲			▲ 個室付浴場等を除く	
大規模集客施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場等で床面積の合計が10,000㎡を超えるもの							〇	〇	▲		▲ 第一種特定建築物制限地区で制限あり	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	大学、高等専門学校、専修学校等			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	巡査派出所、バス停留所の上家等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	神社、寺院、教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	病院			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	公衆浴場、診療所、保育所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	老人ホーム、福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	老人福祉センター、児童厚生施設、郵便局等	▲	▲	〇	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	▲ 主要用途により延べ面積に制限あり
	自動車教習所				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下
	単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 300㎡以下 2階以下
	工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	〇	①	〇	〇	〇
倉庫業倉庫								〇	〇	〇	〇	〇	
自家用倉庫				①	②	〇	〇	■	〇	〇	〇	〇	
畜舎				①	②	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	① 15㎡以下 ② 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㎡以内		▲	▲	▲	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	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	〇	〇	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、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
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	〇	〇	〇	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										〇	〇	〇	
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											〇	〇	
自動車修理工場						①	①	②	③	③	〇	〇	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	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設									〇	〇	〇	
	量がやや多い施設										〇	〇	
	量が多い施設											〇	
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都市計画決定が必要												

土地利用

注) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではない。「田園住居地域」は、本市では指定なし。また、条例などにより本表と異なる制限を受ける場合がある。

- 第一種低層住居専用地域・・・低層住宅の良好な環境保護のための地域
- 第二種低層住居専用地域・・・小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域
- 第一種中高層住居専用地域・・・中高層住宅の良好な環境保護のための地域
- 第二種中高層住居専用地域・・・一定の便利施設の立地は認められる、中高層住宅の良好な環境保護のための地域
- 第一種住居地域・・・・・・・・・・大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域
- 第二種住居地域・・・・・・・・・・大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域
- 準住居地域・・・・・・・・・・道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域
- 田園住居地域・・・・・・・・・・農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
- 近隣商業地域・・・・・・・・・・近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
- 商業地域・・・・・・・・・・店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
- 準工業地域・・・・・・・・・・環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域
- 工業地域・・・・・・・・・・工業の利便の増進を図る地域
- 工業専用地域・・・・・・・・・・専ら工業の利便の増進を図るための地域

(4) 鹿児島都市計画区域

都市計画区域と区域区分の変遷

	当 初	第1回定期見直し	第2回定期見直し	随 時 見 直 し	随 時 見 直 し	第3回定期見直し	随 時 見 直 し	随 時 見 直 し	第4回定期見直し	随 時 見 直 し
告示年月日	S46.2.12	S58.3.30	H8.6.21	H10.9.29	H13.8.31	H16.5.14	H21.8.11	H22.12.28	H26.10.14	H30.3.27
告示番号	県134	県608	県1046	県1344	県1216	県982	県897	県1293	県1004	県389
目標年次	S55(1980)	S65(1990H2)	H13(2001)	—	—	H22(2010)	—	—	H32(2020)	—
目標人口	50万人	55万人	58万人	—	—	57万人	—	—	55万人	—
目標年次人口	505,360人	536,752人	553,340人	—	—	556,597人	—	—	—	—
(出典)	S55国調	H2国調	H14.1.1推計人口	—	—	H22国調	—	—	—	—
都市計画区域	27,915ha	28,829ha	28,960ha	28,975ha	28,979ha	28,979ha	29,002ha	29,002ha	29,017ha	29,021ha
市街化区域	6,930ha	7,862ha	8,275ha	8,292ha	8,428ha	8,453ha	8,467ha	8,442ha	8,405ha	8,412ha
市街化調整区域	20,985ha	20,967ha	20,685ha	20,683ha	20,551ha	20,526ha	20,535ha	20,560ha	20,612ha	20,609ha
市街化区域増減	—	+932ha	+413ha	+17ha	+136ha	+25ha	+14ha	-25ha	-37ha	+7ha
保留人口フレーム (解除人口)	—	—	15,000人設定	— (200人)	— (8,600人)	3,300人設定	—	—	3,600人設定	— (100人)
(市街化区域及び市街化調整区域への主な編入区域等)		・1号用地 ・西郷団地1工区 ・大峯団地 ・千年団地 ・伊敷ニュータウン など	・星ヶ峯ニュータウン ・皇徳寺ニュータウン ・花野団地 ・西郷団地2工区 など	地形地物の見直し (21箇所)200人 公有水面埋立地 (2箇所) 0人	7団地の宅地開発分 8,300人 穴抜きとなる 5箇所の区域 300人 公有水面埋立地 (2箇所) 0人	宅地化進行による (17箇所) 公有水面埋立地 (1箇所) 調整区域への編入 (1箇所) 地形地物の見直し (26箇所) 計 45箇所	公有水面埋立地 (2箇所)	万田ヶ宇都地区の土地区画整理組合解散に伴う市街化調整区域への編入	宅地化進行による (5箇所) 公有水面埋立地 (1箇所) 調整区域への編入 (4箇所) 地形地物の見直し (7箇所) 計 17箇所	公有水面埋立地 (1箇所) 道路整備完了 (2箇所) 開発行為完了 (1箇所)

用途地域の変遷

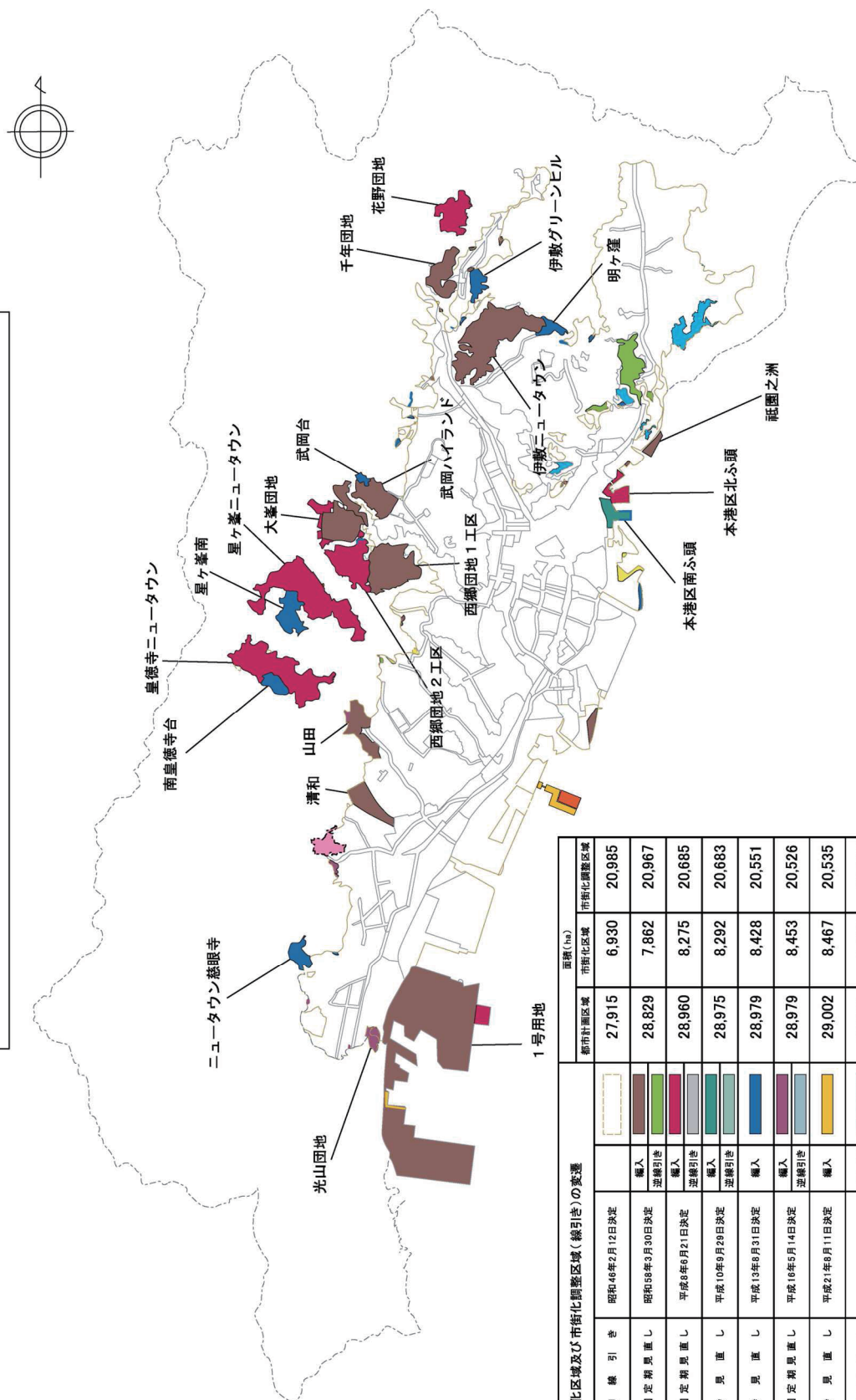
鹿児島都市計画区域の用途地域は、昭和5年、面積1,429.7haの区域指定を受けたのが最初で、21年には戦後の復興計画の立案にあたり、用途地域に全般的な再検討を加え、26年に変更指定した。

その後も旧谷山市との合併による市域の拡大や市街地の発展等により数度にわたり変更し、48年には都市計画法の改正に伴い8種類の用途地域を指定し、58年12月に第1回の全市的な見直しを行った。

また、平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正（平成5年6月25日から施行）により、新たに住居系用途地域が4種類増え12種類となったことから、8年6月に第2回の全市的な見直しを行った。

その後、16年5月に第3回、26年6月と10月に第4回の見直しを行ったが、一部見直しは10年9月、13年8月、17年7月、18年7月、21年8月、22年3月、22年12月、26年2月、30年3月、令和3年12月に行っている。

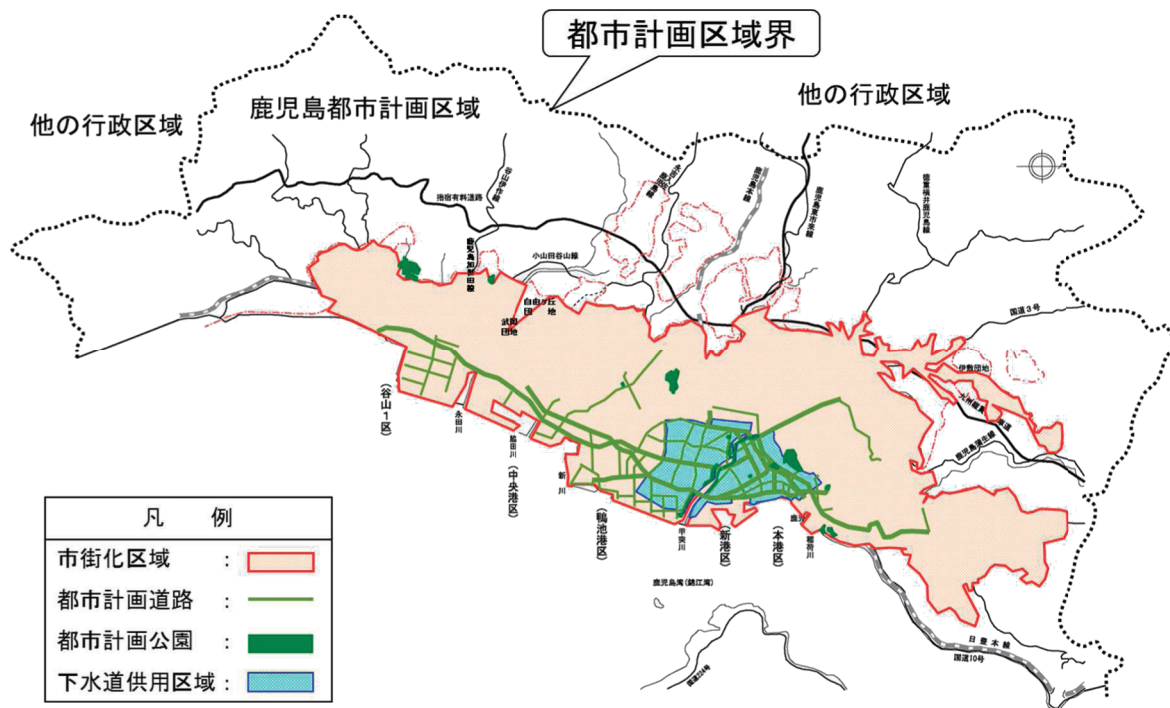
鹿児島都市計画区域における線引き見直しの経緯（総括図）



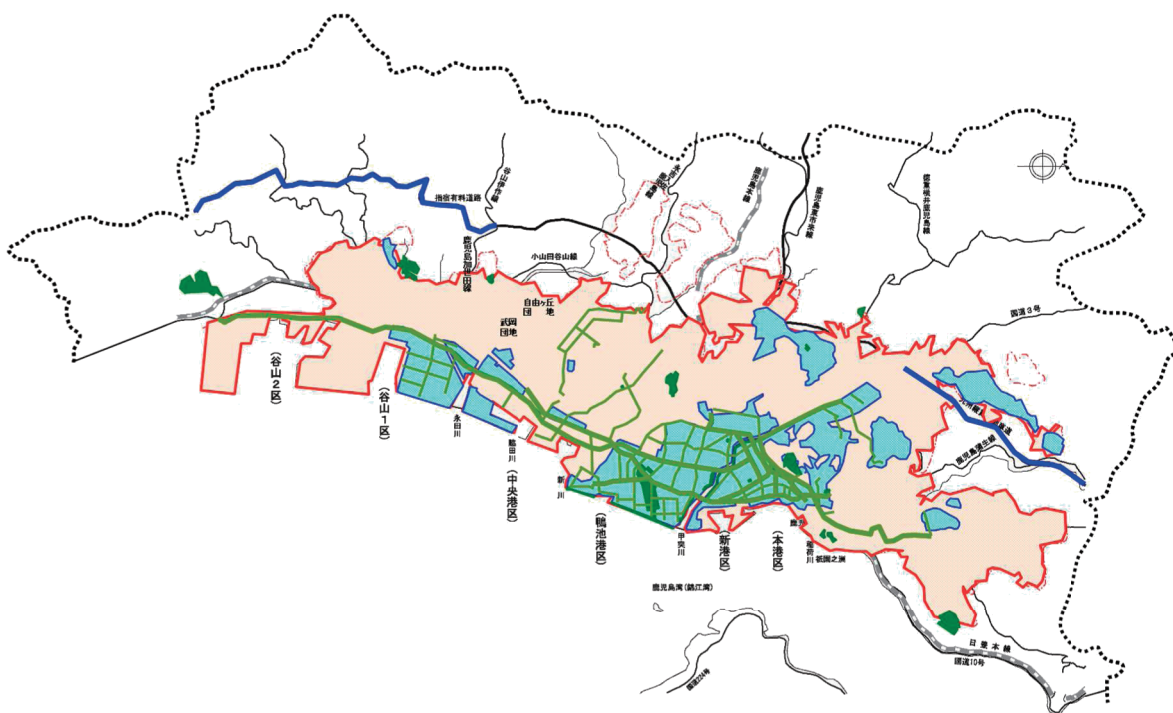
市街化区域及び市街化調整区域（線引き）の変遷		面積 (ha)	
当 初 線 引 き	昭和46年2月12日決定	都市計画区域	市街化調整区域
		27,915	6,930
第1回定期見直し	昭和58年3月30日決定	28,829	7,862
第2回定期見直し	平成8年6月21日決定	28,960	8,275
随時見直し	平成10年9月29日決定	28,975	8,292
随時見直し	平成13年8月31日決定	28,979	8,428
第3回定期見直し	平成16年5月14日決定	28,979	8,453
随時見直し	平成21年8月11日決定	29,002	8,467
随時見直し	平成22年12月28日決定	29,002	8,442
第4回定期見直し	平成26年10月14日決定	29,017	8,405
随時見直し	平成30年3月27日決定	29,021	8,412
鹿児島都市計画区域（東桜島地区を除く）			

鹿児島都市計画区域内における都市計画施設等の変遷

(昭和45年頃)

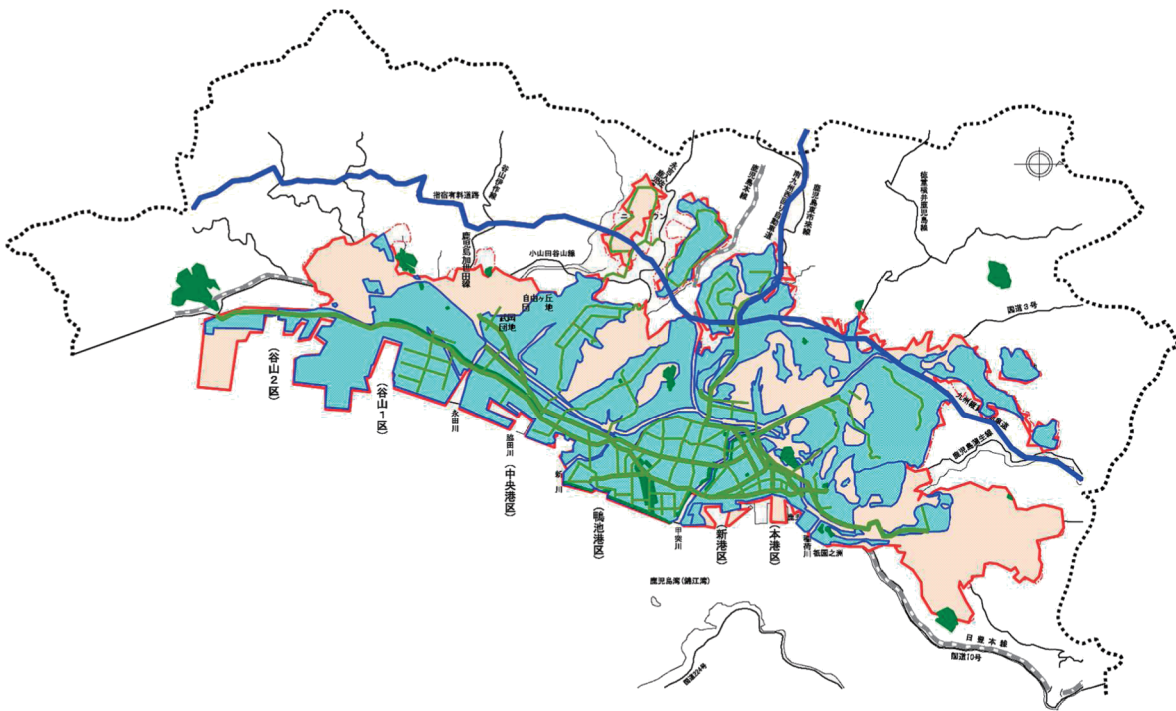


(昭和57年頃)

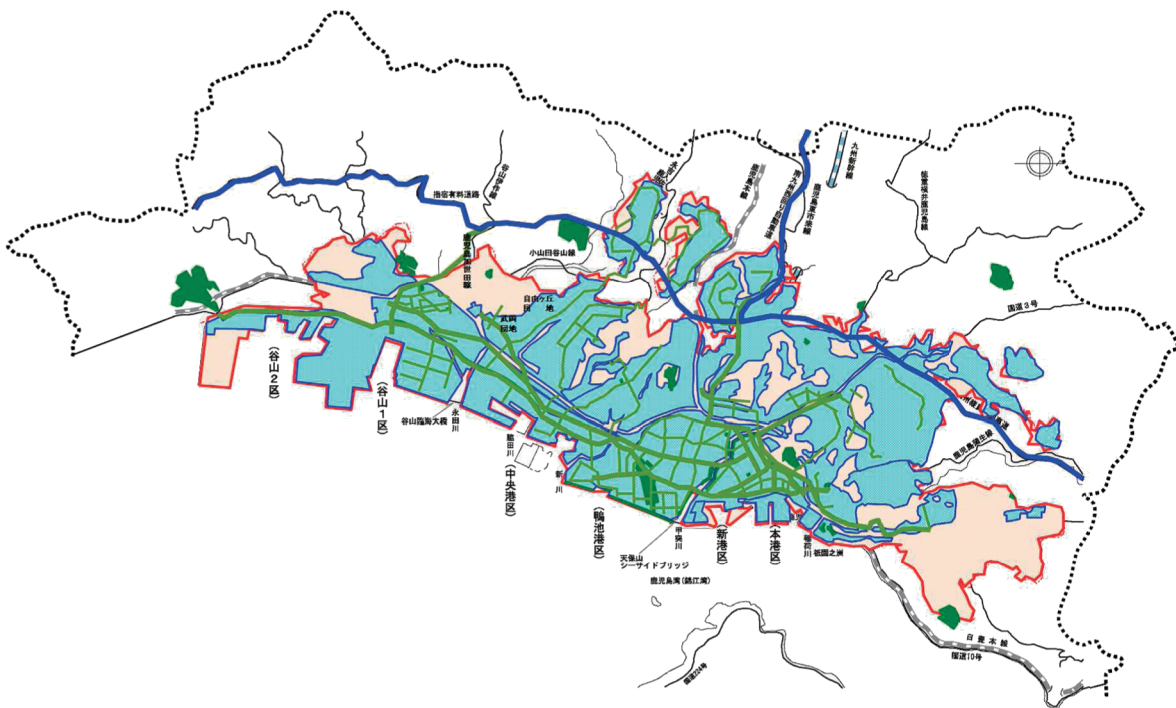


※この変遷図は概略を示したものである。

(平成 8年頃)

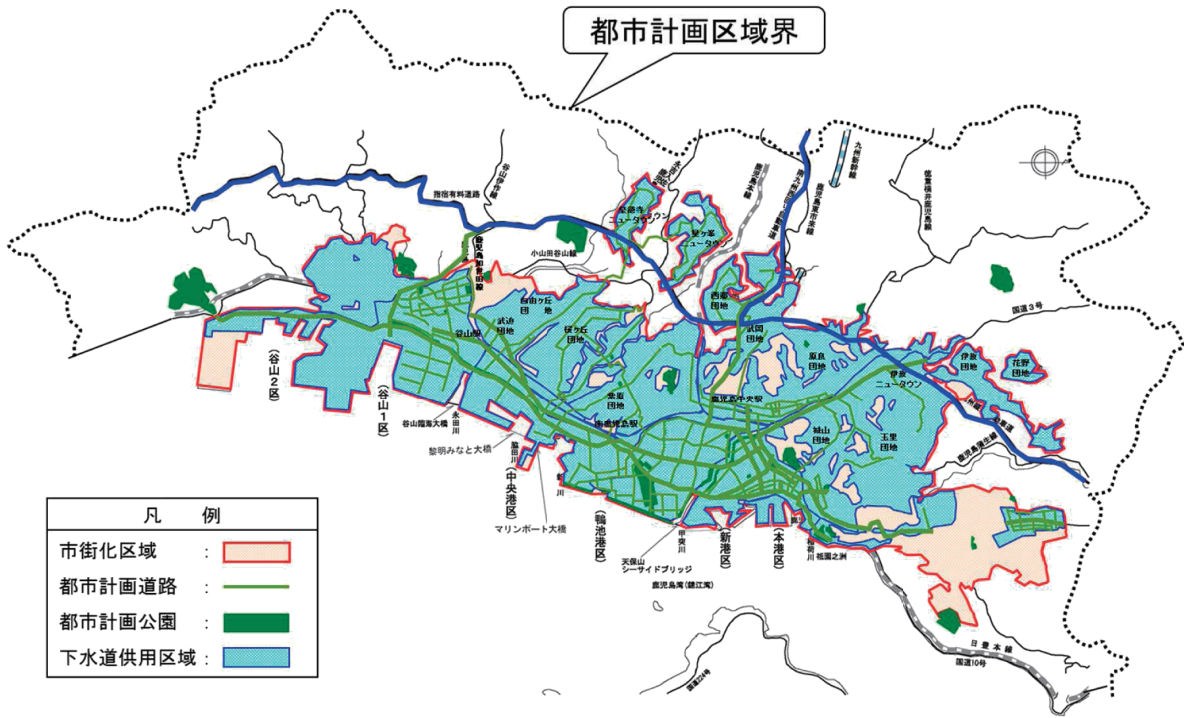


(平成16年頃)



(平成26年頃)

都市計画区域界



土地利用

用途地域の変遷

※ () はパーセント

施行年月日/指定年月日 告示番号	住居地域	商業地域	準工業地域	工業地域	計	備考
昭5. 2. 24/昭5. 1. 25	790.5ha (55.7)	316.6ha (22.1)	33.5ha (2.3)	284.6ha (19.9)	1,429.7ha (100.0)	
昭10. 9. 6/昭10. 8. 17 内務省告示第472号	794.6 (55.6)	316.6 (22.1)	33.9 (2.4)	284.6 (19.9)	1,429.7 (100.0)	
昭26. 7. 18/昭26. 6. 28 建設省告示第669号	1,159.1 (69.7)	235.3 (14.1)	115.9 (7.0)	153.7 (9.2)	1,664.0 (100.0)	
昭31. 8. 29/昭31. 8. 9 建設省告示第1213号	1,160.8 (69.8)	235.3 (14.1)	141.7 (8.5)	126.2 (7.6)	1,664.0 (100.0)	
昭33. 5. 1/昭33. 4. 11 建設省告示第1056号	1,160.0 (69.8)	234.9 (14.1)	141.4 (8.5)	126.0 (7.6)	1,662.3 (100.0)	
昭38. 3. 7/昭38. 2. 15 建設省告示第222号	1,400.0 (72.3)	234.9 (12.1)	141.4 (7.3)	160.8 (8.3)	1,937.1 (100.0)	
昭41. 6. 2/昭41. 5. 13 建設省告示第1461号	745.0 (80.1)	10.0 (1.1)	83.3 (9.0)	91.6 (9.8)	929.9 (100.0)	※旧谷山市 のみの指定分
昭42. 4. 19	2,145.0 (74.8)	244.9 (8.6)	224.7 (7.8)	252.4 (8.8)	2,867.0 (100.0)	※旧谷山市と 合併
昭44. 5. 30/昭44. 5. 10 建設省告示第1877号	2,348.8 (67.6)	392.2 (11.4)	262.5 (7.5)	472.1 (13.5)	3,475.6 (100.0)	

(新都市計画法の施行による)

施行年月日 指定年月日 告示番号	第一種 住居専用地域	第二種 住居専用地域	住居 地域	近 商 地	隣 商 地	商 業 地 域	準工業 地 域	工 業 地 域	工 業 専 用 地 域	計	備考
昭48. 6. 18 昭48. 6. 18 県告示第737号	3,679ha (53.8)	862ha (12.6)	1,015ha (14.7)	124ha (1.8)	420ha (6.2)	323ha (4.8)	91ha (1.3)	330ha (4.8)	6,844ha (100.0)		
昭58. 3. 30 昭58. 3. 30 県告示第606号	3,997 (51.4)	877 (11.3)	1,032 (13.3)	124 (1.6)	428 (5.5)	498 (6.4)	91 (1.2)	721 (9.3)	7,768 (100.0)	線引き見直し による	
昭58. 12. 21 昭58. 12. 21 県告示第2048号	3,844 (49.4)	979 (12.6)	1,039 (13.4)	149 (1.9)	458 (5.9)	494 (6.4)	84 (1.1)	721 (9.3)	7,768 (100.0)	用途地域の 見直しによる	
平 4. 1. 10 平 4. 1. 10 県告示第37号	3,842 (49.5)	982 (12.6)	1,038 (13.4)	149 (1.9)	458 (5.9)	494 (6.3)	84 (1.1)	721 (9.3)	7,768 (100.0)	〃	

施行年月日 指定年月日 告示番号	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	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	計	備考
平 8. 6. 21 平 8. 6. 21 県告示第1045号	約3,966ha (48.5)	約125ha (1.5)	約210ha (2.6)	約824ha (10.1)	約835ha (10.2)	約132ha (1.6)	約101ha (1.2)	約207ha (2.5)	約458ha (5.6)	約505ha (6.2)	約84ha (1.0)	約734ha (9.0)	約8,181ha (100.0)	新用途地域の 指定による
平10. 9. 29 平10. 9. 29 県告示第1345号	約3,956 (48.3)	約126 (1.5)	約210 (2.6)	約834 (10.2)	約836 (10.2)	約132 (1.6)	約101 (1.2)	約207 (2.5)	約458 (5.6)	約520 (6.3)	約84 (1.0)	約734 (9.0)	約8,198 (100.0)	線引き・用途 地域の 見直しによる
平13. 8. 31 平13. 8. 31 市告示第503号	約4,086 (49.1)	約127 (1.5)	約211 (2.5)	約835 (10.0)	約836 (10.0)	約132 (1.6)	約101 (1.2)	約207 (2.5)	約458 (5.5)	約523 (6.3)	約84 (1.0)	約734 (8.8)	約8,334 (100.0)	線引きの 見直しによる
平16. 5. 14 平16. 5. 14 市告示第328号	約4,092 (48.4)	約120 (1.4)	約212 (2.5)	約811 (9.6)	約841 (9.9)	約101 (1.2)	約169 (2.0)	約291 (3.4)	約494 (5.8)	約504 (6.0)	約237 (2.8)	約581 (6.9)	約8,453 (100.0)	線引き・用途 地域の 見直しによる
平17. 7. 28 平17. 7. 28 市告示第572号	約4,046 (47.9)	約147 (1.7)	約212 (2.5)	約818 (9.7)	約840 (9.9)	約101 (1.2)	約182 (2.2)	約291 (3.4)	約494 (5.8)	約504 (6.0)	約237 (2.8)	約581 (6.9)	約8,453 (100.0)	用途地域の 見直しによる
平18. 7. 7 平18. 7. 7 市告示第594号	約4,045 (47.9)	約147 (1.7)	約212 (2.5)	約809 (9.6)	約840 (9.9)	約101 (1.2)	約183 (2.2)	約291 (3.4)	約503 (6.0)	約504 (6.0)	約237 (2.8)	約581 (6.9)	約8,453 (100.0)	用途地域の 見直しによる
平21. 8. 11 平21. 8. 11 市告示第750号	約4,045 (47.8)	約147 (1.7)	約212 (2.5)	約809 (9.6)	約840 (9.9)	約101 (1.2)	約183 (2.2)	約291 (3.4)	約503 (5.9)	約517 (6.1)	約237 (2.8)	約582 (6.9)	約8,467 (100.0)	線引き・用途 地域の 見直しによる
平22. 3. 25 平22. 3. 25 市告示第224号	約4,021 (47.5)	約141 (1.7)	約212 (2.5)	約831 (9.8)	約838 (9.9)	約101 (1.2)	約193 (2.3)	約291 (3.4)	約503 (5.9)	約517 (6.1)	約237 (2.8)	約582 (6.9)	約8,467 (100.0)	用途地域の 見直しによる
平22.12.28 平22.12.28 市告示第1021号	約3,997 (47.3)	約141 (1.7)	約211 (2.5)	約831 (9.8)	約838 (9.9)	約101 (1.2)	約193 (2.3)	約291 (3.4)	約503 (6.0)	約517 (6.1)	約237 (2.8)	約582 (6.9)	約8,442 (100.0)	線引き・用途 地域の 見直しによる
平26.2.25 平26.2.25 市告示第182号	約3,997 (47.3)	約141 (1.7)	約211 (2.5)	約831 (9.8)	約838 (9.9)	約101 (1.2)	約193 (2.3)	約291 (3.4)	約503 (6.0)	約517 (6.1)	約237 (2.8)	約582 (6.9)	約8,442 (100.0)	用途地域の 見直しによる
平26.6.30 平26.6.30 市告示第746号	約3,991 (47.3)	約142 (1.7)	約209 (2.5)	約827 (9.8)	約849 (10.1)	約101 (1.2)	約193 (2.3)	約290 (3.4)	約506 (6.0)	約515 (6.1)	約237 (2.8)	約582 (6.9)	約8,442 (100.0)	用途地域の 見直しによる
平26.10.14 平26.10.14 市告示第1086号	約3,944 (46.9)	約142 (1.7)	約209 (2.5)	約825 (9.8)	約847 (10.1)	約101 (1.2)	約193 (2.3)	約290 (3.5)	約506 (6.0)	約529 (6.3)	約237 (2.8)	約582 (6.9)	約8,405 (100.0)	線引き・用途 地域の 見直しによる
平30.3.27 平30.3.27 市告示第344号	約3,945 (46.9)	約142 (1.7)	約209 (2.5)	約825 (9.8)	約848 (10.1)	約101 (1.2)	約193 (2.3)	約290 (3.4)	約506 (6.0)	約534 (6.3)	約237 (2.8)	約582 (6.9)	約8,412 (100.0)	線引き・用途 地域の 見直しによる
余3.12.24 余3.12.24 市告示第1328号	約3,934 (46.8)	約146 (1.7)	約209 (2.5)	約816 (9.7)	約852 (10.1)	約101 (1.2)	約205 (2.4)	約290 (3.4)	約506 (6.0)	約534 (6.3)	約237 (2.8)	約582 (6.9)	約8,412 (100.0)	用途地域の 見直しによる

※ 四捨五入により合計が一致しない場合がある。

鹿児島都市計画用途地域

種類	面積	容積率	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	約 334 ha	6/10 以下	4/10 以下	-	-	10m	
	約 3,435 ha	8/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	
	約 165 ha	10/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	
小計	約 3,934 ha						46.8%
第二種低層住居専用地域	約 140 ha	8/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	
	約 6 ha	10/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	
小計	約 146 ha						1.7%
第一種中高層住居専用地域	約 24 ha	10/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 185 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小計	約 209 ha						2.5%
第二種中高層住居専用地域	約 34 ha	10/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 782 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小計	約 816 ha						9.7%
第一種住居地域	約 852 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小計	約 852 ha						10.1%
第二種住居地域	約 70 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 31 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小計	約 101 ha						1.2%
準住居地域	約 205 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小計	約 205 ha						2.4%
近隣商業地域	約 31 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 171 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 64 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 24 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
小計	約 290 ha						3.4%
商業地域	約 9 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 376 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 72 ha	50/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 33 ha	60/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 16 ha	70/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
小計	約 506 ha						6.0%
準工業地域	約 514 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 20 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小計	約 534 ha						6.3%
工業地域	約 237 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小計	約 237 ha						2.8%
工業専用地域	約 582 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
小計	約 582 ha						6.9%
合計	約 8,412 ha						100.0%

特別用途地区

特別用途地区は、用途地域に重ね合わせて、地域の実状に応じたよりきめ細かな用途規制・誘導を行うため、都市計画を定めるとともに、必要な制限内容は建築条例で定めるものである。

本市においては、今後の時代に対応した都市機能の適正立地の観点から、市全体の大規模集客施設の立地バランスを図ることを目的に、準工業地域及び工業地域の全域について、第一種から第三種の3つに区分し、特定建築物制限地区を指定している。

種 類	名 称	面 積	指定年月日	告示番号
鹿児島都市計画特別用途地区	第一種特定建築物制限地区	約 534ha	平 30. 3. 27	市告示第 345 号
	第二種特定建築物制限地区	約 49ha	平 26. 6. 30	市告示第 748 号
	第三種特定建築物制限地区	約 188ha		

高度地区

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区である。

本市においては、歴史と文化の集積した城山周辺地区を指定している。

名 称	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	指定年月日	告示番号
城山周辺地区	約 25ha	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。	平 22. 3. 25	市告示第 226 号

高度利用地区

高度利用地区は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置を定める地区である。本市においては、8地区を高度利用地区に指定している。

名 称	面 積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	指定年月日(最終)	備 考(壁面の位置の制限)
西鹿児島駅東口10番街区地区	約 0.9ha	700%	200%	70%	200 m ²	昭 63. 9. 27	第1種市街地再開発事業 1.5m、2.0m
小川町21番街区地区	約 0.3ha	500%				80%	平 4. 4. 7
西鹿児島駅東口6番街区地区	約 0.3ha			平 9. 12. 2			第1種市街地再開発事業
西千石町13番街区地区	約 0.5ha	450%		70%		平 12. 3. 10	第1種市街地再開発事業 1.5m、2.0m
中央町22番街区地区	約 0.2ha	500%				平 18. 1. 26 (平 19. 6. 12)	第1種市街地再開発事業 1.0m、2.0m
中央町23番街区地区	約 0.3ha	600%				平 18. 1. 26	
中央町19・20番街区地区	約 0.7ha	850%				平 27. 11. 10	第1種市街地再開発事業 1.0m、2.0m、3.0m
千日町1・4番街区地区	約 1.0ha	800%				平 28. 8. 29	第1種市街地再開発事業 2.0m

防火地域及び準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため定める地域であり、本市においては、昭和28年2月に準防火地域が指定された。その後、防火地域が指定され、数度にわたる見直しが行われ、平成26年6月に最終の見直しを行っている。

名称	面積	合計	指定年月日	告示番号	備 考
防火地域	約 123ha	約 886ha	平 16. 5. 14	市告示第 327 号	
準防火地域	約 763ha		平 26. 6. 30	市告示第 747 号	

風致地区

緑の保護育成及び景観風致の保全を図るために定める地区である。本市においては、慈眼寺風致地区及び寺山風致地区の2地区を指定している。

名称	面積	指定年月日	告示番号	備考
慈眼寺風致地区	約 93ha	平 27. 8. 26	市告示 第 895 号	条例告示年月日及び告示番号 平 24. 12. 25 条例第 73 号
寺山風致地区	約 946ha	平 27. 8. 26	市告示 第 896 号	

駐車場整備地区

市街地の自動車交通が著しくふくそうする地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するために定める地区であり、本市においては昭和38年3月に都心部を対象に面積約85haを指定し、その後、平成14年2月に大幅な見直しを行っている。

この地区においては、平成5年3月に制定した「鹿児島市における建築物に附置する駐車施設に関する条例」により、建築物における駐車施設の附置等を定めている。

名称	面積	指定年月日	告示番号	備考
鹿児島市駐車場整備地区	約580ha	平14. 2. 25	市告示 第96号	鹿児島市における建築物に附置する駐車施設に関する条例 平 5. 3. 25 条例第13号

臨港地区

港湾としての機能を十分発揮できるよう、また港湾背後地の保護育成を図るため定める地区である。

臨港地区は港湾法により分区を指定することができ、鹿児島港においては、旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする商港区、石炭、鉱石その他大量ばら積を通例とする物資を取り扱わせることを目的とする特殊物資港区、水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする漁港区、爆発物その他の危険物を取り扱わせることを目的とする保安港区、景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする修景厚生港区が指定されている。

また、それぞれの分区については、港湾の適正な管理運営を図るため、県条例により構築物の規制が行われている。

名称	区域	面積	指定年月日	告示番号	備考
鹿児島港臨港地区	本港新町の全部及び中央港新町、浜町など20町丁目の各一部	約 253ha	平 21. 8. 11	鹿児島県告示 第 898 号	条例告示年月日及び告示番号 昭 42. 7. 21 県条例第 20 号

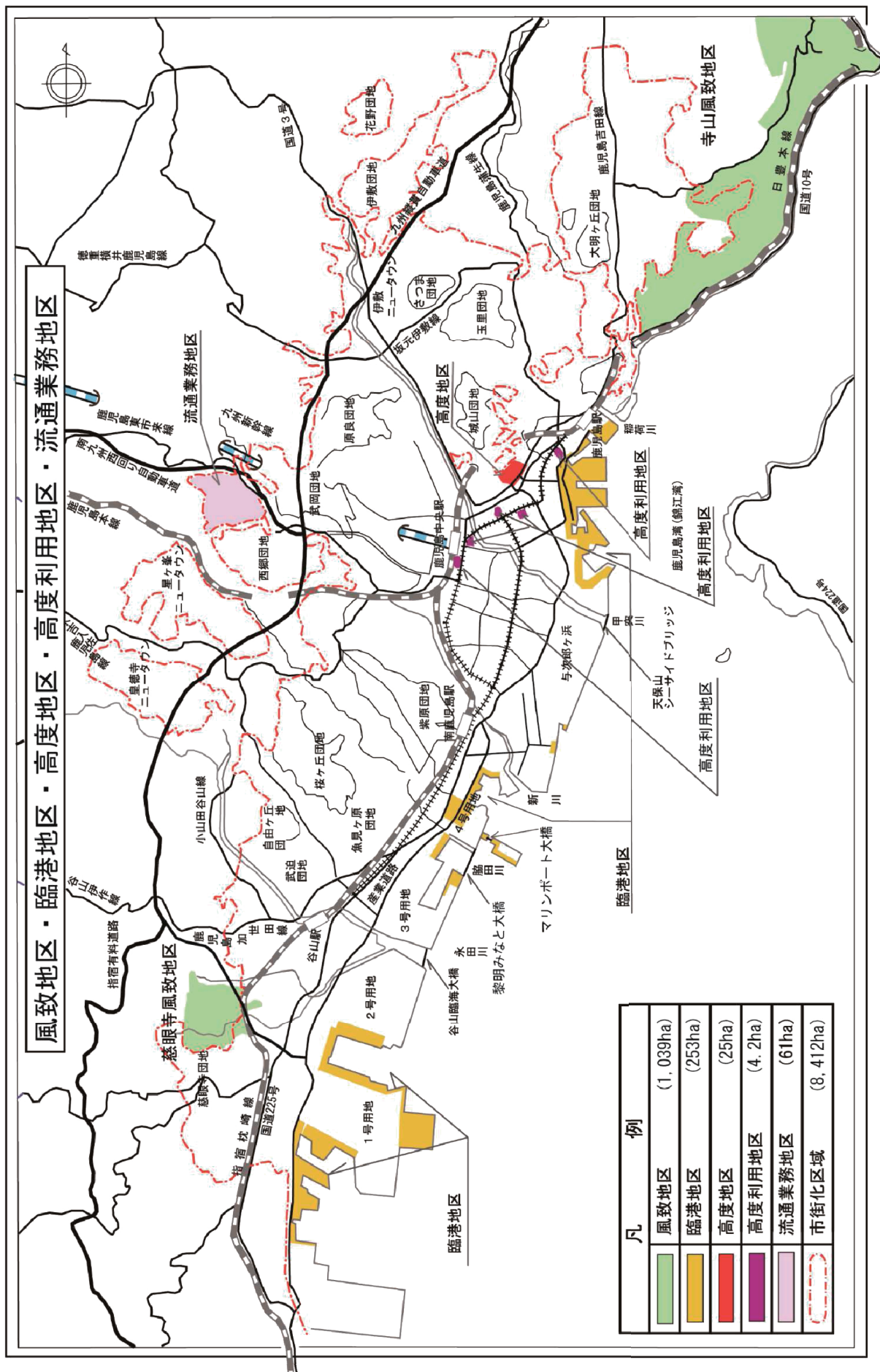
※分区の内訳

商港区167.9ha、特殊物資港区10.8ha、漁港区4.4ha、保安港区15.7ha、修景厚生港区6.4ha、無分区48.2ha

流通業務地区

流通業務地区は、市街地やその周辺地域の流通業務を向上するために定める地区である。本市は「鹿児島市についての流通業務施設の整備に関する基本方針」に従い、1地区が指定されている。

名称	区域	面積	指定年月日	告示番号	備考
鹿児島流通業務地区	鹿児島市西別府町の一部	約 61ha	平元. 11. 13	鹿児島県告示 第 1981 号	流通業務団地 平元. 11. 13 鹿児島県告示 第 1982 号



(5) 吉田都市計画区域

都市計画区域の変遷

都市計画区域	都市計画決定	
	告示年月日	告示番号
650ha	S50. 9. 22	鹿児島県告示第 1069 号

用途地域の変遷

※ () はパーセント

施行年月日 指定年月日 告示番号	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	計	備考
平 21. 8. 11 平 21. 8. 11 市告示第 748 号	約 44ha (80.0)	約 1.5ha (2.7)	約 9.5ha (17.3)	約 55ha (100.0)	

吉田都市計画用途地域

種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の后退 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	約 44ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
小計	約 44ha						80.0%
第一種中高層 住居専用地域	約 1.5ha	20/10 以下	6/10 以下	/	—	/	
小計	約 1.5ha						2.7%
第二種中高層 住居専用地域	約 9.5ha	20/10 以下	6/10 以下	/	—	/	
小計	約 9.5ha						17.3%
合計	約 55.0ha						100.0%

特定用途制限地域

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成または保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途を定めるものである。

種類	面積	指定年月日	告示番号
吉田都市計画特定用途制限地域	約 298ha	平 21. 10. 6	市告示 第 883 号

(6) 喜入都市計画区域

都市計画区域の変遷

都市計画区域	都市計画決定	
	告示年月日	告示番号
2,898ha	S62. 4. 1	鹿児島県告示第 620 号
2,905ha	H21. 8. 11	鹿児島県告示第 896 号

特定用途制限地域

種類	面積	指定年月日	告示番号
喜入都市計画特定用途制限地域	約 91ha	平 21. 10. 6	市告示 第 885 号

臨港地区

名称	区域	面積	指定年月日	告示番号	備考
喜入港 臨港地区	喜入中名町及び喜入町の各一部	約 2.8ha	平 21. 8. 11	市告示 第 749 号	条例告示年月日 及び告示番号 昭 42. 7. 21 県条例第 20 号

※分区の内訳 漁港区 2.82ha

(7) 松元都市計画区域

都市計画区域の変遷

都市計画区域	都市計画決定	
	告示年月日	告示番号
3,171ha	H4.11.2	鹿児島県告示第2011号

用途地域の変遷

※ () はパーセント

施行年月日 指定年月日 告示番号	第一種低層 住居専用地	第一種中高層 住居専用地	第二種中高層 住居専用地	第一種住居 地	近隣商業 地	準工業地域	計	備考
平9.1.31 平9.1.31 県告示第182号	約37ha (16.4)	約107ha (47.4)	約60ha (26.5)	約8ha (3.5)	約14ha (6.2)	約226ha (100.0)		

施行年月日 指定年月日 告示番号	第一種低層 住居専用地	第一種中高層 住居専用地	第二種中高層 住居専用地	第一種住居 地	準住居 地	近隣商業 地	隣準工業地域	計	備考
平16.4.1 平16.4.1 町告示第16号	約29ha (11)	約139ha (51)	約8.7ha (3)	約54ha (20)	約15ha (6)	約11ha (4)	約14ha (5)	約270ha (100)	

松元都市計画用途地域

種類	面積	容積率	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	約29ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
小計	約29ha						11%
第一種中高層 住居専用地域	約26ha 約113ha	10/10以下 20/10以下	6/10以下 6/10以下	/	—	/	
小計	約139ha						51%
第二種中高層 住居専用地域	約8.7ha	20/10以下	6/10以下	/	—	/	
小計	約8.7ha						3%
第一種住居 地	約54ha	20/10以下	6/10以下	/	—	/	
小計	約54ha						20%
準住居地域	約15ha	20/10以下	6/10以下	/	—	/	
小計	約15ha						6%
近隣商業地域	約11ha	30/10以下	8/10以下	/	—	/	
小計	約11ha						4%
準工業地域	約14ha	20/10以下	6/10以下	/	—	/	
小計	約14ha						5%
合計	約270ha						100%

特別用途地区

種類	名称	面積	指定年月日	告示番号
松元都市計画特別用途地区	第一種特定建築物制限地区	約14ha	平26.6.30	市告示 第750号

特定用途制限地域

種類	面積	指定年月日	告示番号
松元都市計画特定用途制限地域	約182ha	平21.10.6	市告示 第884号

(8) 郡山都市計画区域

都市計画区域の変遷

都市計画区域	都市計画決定	
	告示年月日	告示番号
2,740ha	S62. 4. 1	鹿児島県告示第 621 号

用途地域の変遷

※ () はパーセント

施行年月日 告示番号	第一種住居 専用地域	第二種住居 専用地域	住居 地	近商 地	隣 業 地	準工業 地域	計	備考
平 4. 9. 1 平 4. 9. 1 町告示第 19 号	約 10.0ha (10.8)	約 47.0ha (50.7)	約 27.0ha (29.2)	約 3.2ha (3.5)		約 5.4ha (5.8)	約 92.6ha (100.0)	

施行年月日 告示番号	第一種低層 住居専用地	第一種中 高層住居 専用地域	第一種 住居地	準住居 地	近隣商 業地	準工業 地域	計	備考
平 8. 4. 1 平 8. 4. 1 町告示第 11 号	約 10ha (10.7)	約 49ha (52.6)	約 18ha (19.4)	約 7.6ha (8.2)	約 3.2ha (3.4)	約 5.3ha (5.7)	約 93ha (100.0)	
平 16. 9. 1 平 16. 9. 1 町告示第 30 号	約 10ha (9.7)	約 59ha (57.2)	約 18ha (17.5)	約 7.6ha (7.4)	約 3.2ha (3.1)	約 5.3ha (5.1)	約 103ha (100.0)	

郡山都市計画用途地域

種類	面積	容積率	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	約 10ha	8 / 10 以下	5 / 10 以下	—	—	10m	
小計	約 10ha						9.7%
第一種中高層 住居専用地域	約 59ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小計	約 59ha						57.2%
第一種 住居地	約 18ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小計	約 18ha						17.5%
準住居地域	約 7.6ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小計	約 7.6ha						7.4%
近隣商業地域	約 3.2ha	30 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小計	約 3.2ha						3.1%
準工業地域	約 5.3ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小計	約 5.3ha						5.1%
合計	約 103ha						100.0%

特別用途地区

種類	名称	面積	指定年月日	告示番号
郡山都市計画特別用途地区	第一種特定建築物制限地区	約 5.3ha	平 26.6.30	市告示 第 749 号