

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。

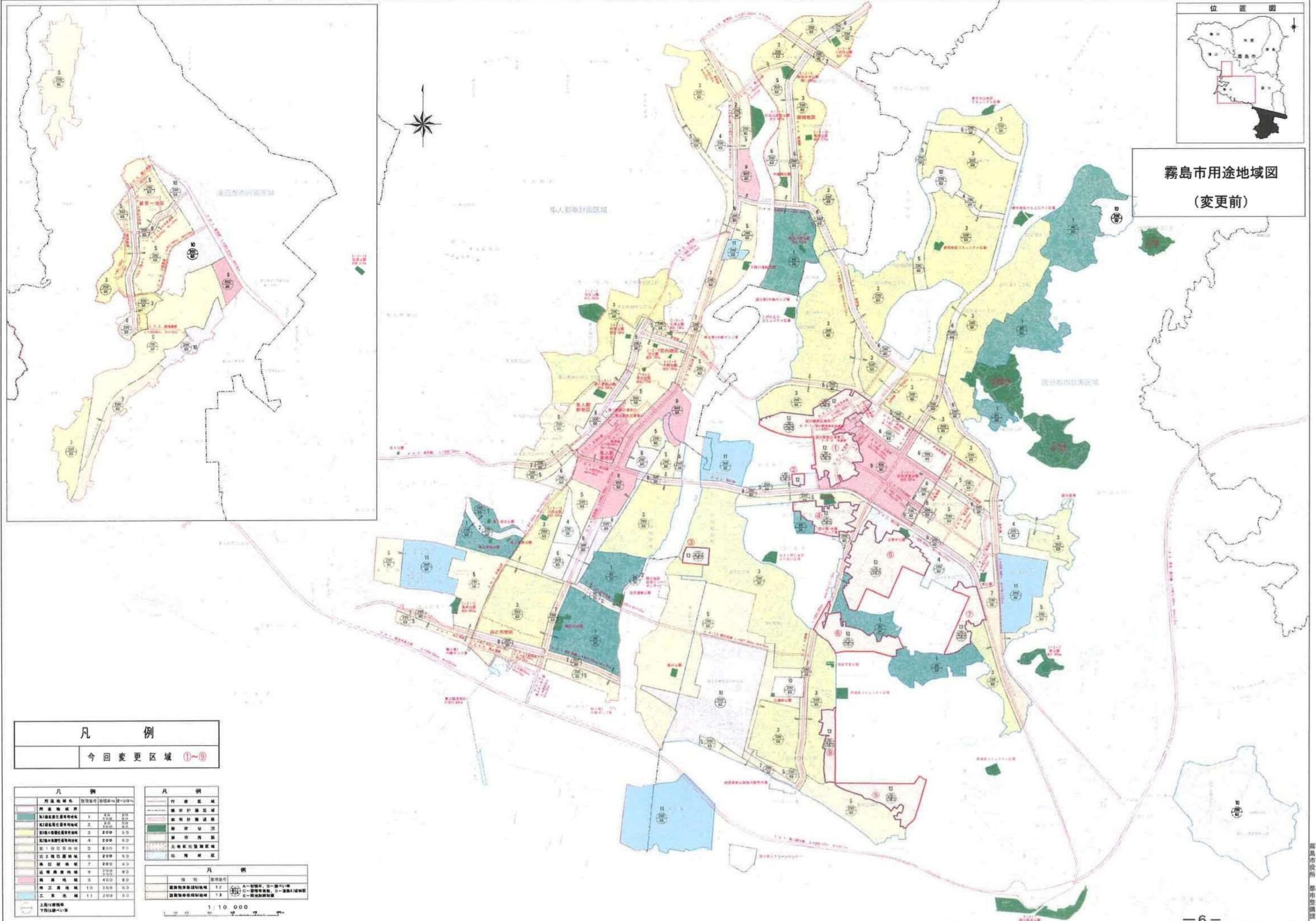
そこで、市街地部の無秩序な土地利用の拡大を抑制し、良好な都市環境の形成に向け、適正な土地利用の規制・誘導を図るため、住居系や商業系の土地利用が進展している「建築物形態規制地域」に用途地域を指定する変更を行うものである。

## 変 更 対 照 表

種 類	容積率 (以下)	建ぺい率 (以下)	面 積			外壁後退距離		敷地規模 最低限度		建築物の 高さの限度	
			変更前 (約 ha)	変更後 (約 ha)	差 (約 ha)	変更前 (m)	変更後 (m)	変更前 (m <sup>2</sup> )	変更後 (m <sup>2</sup> )	変更前 (m)	変更後 (m)
第一種低層 住居専用地域	8/10	5/10	105	110	5	—	—	—	—	10	10
第一種中高層 住居専用地域	20/10	6/10	453	475	22	—	—	—	—	—	—
第二種中高層 住居専用地域	20/10	6/10	36	59	23	—	—	—	—	—	—
第一種 住居地域	20/10	6/10	154	164	10	—	—	—	—	—	—
第二種 住居地域	20/10	6/10	70	78	8	—	—	—	—	—	—
準住居地域	20/10	6/10	49	81	32	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	30/10	8/10	13	13	0	—	—	—	—	—	—
商業地域	40/10	8/10	43	70	27	—	—	—	—	—	—
準工業地域	20/10	6/10	150	150	0	—	—	—	—	—	—
工業地域	20/10	6/10	68	68	0	—	—	—	—	—	—
合 計	—	—	1,141	1,268	127	—	—	—	—	—	—



霧島市用途地域図  
(変更前)



凡 例  
今回変更区域 ①～⑨

用途地域名	数値	割合(%)
第一種住居地域	1	20.0
第二種住居地域	2	20.0
第三種住居地域	3	20.0
第四種住居地域	4	20.0
第一種工業地域	5	20.0
第二種工業地域	6	20.0
第三種工業地域	7	20.0
商業地域	8	20.0
雑種地域	9	20.0
準工業地域	10	20.0
工業専用地域	11	20.0

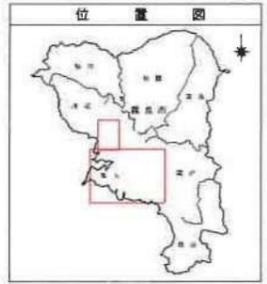
用途地域名	数値	割合(%)
第一種住居地域	1	20.0
第二種住居地域	2	20.0
第三種住居地域	3	20.0
第四種住居地域	4	20.0
第一種工業地域	5	20.0
第二種工業地域	6	20.0
第三種工業地域	7	20.0
商業地域	8	20.0
雑種地域	9	20.0
準工業地域	10	20.0
工業専用地域	11	20.0

種別	数値	割合(%)
第一種住居地域	1	20.0
第二種住居地域	2	20.0
第三種住居地域	3	20.0
第四種住居地域	4	20.0
第一種工業地域	5	20.0
第二種工業地域	6	20.0
第三種工業地域	7	20.0
商業地域	8	20.0
雑種地域	9	20.0
準工業地域	10	20.0
工業専用地域	11	20.0

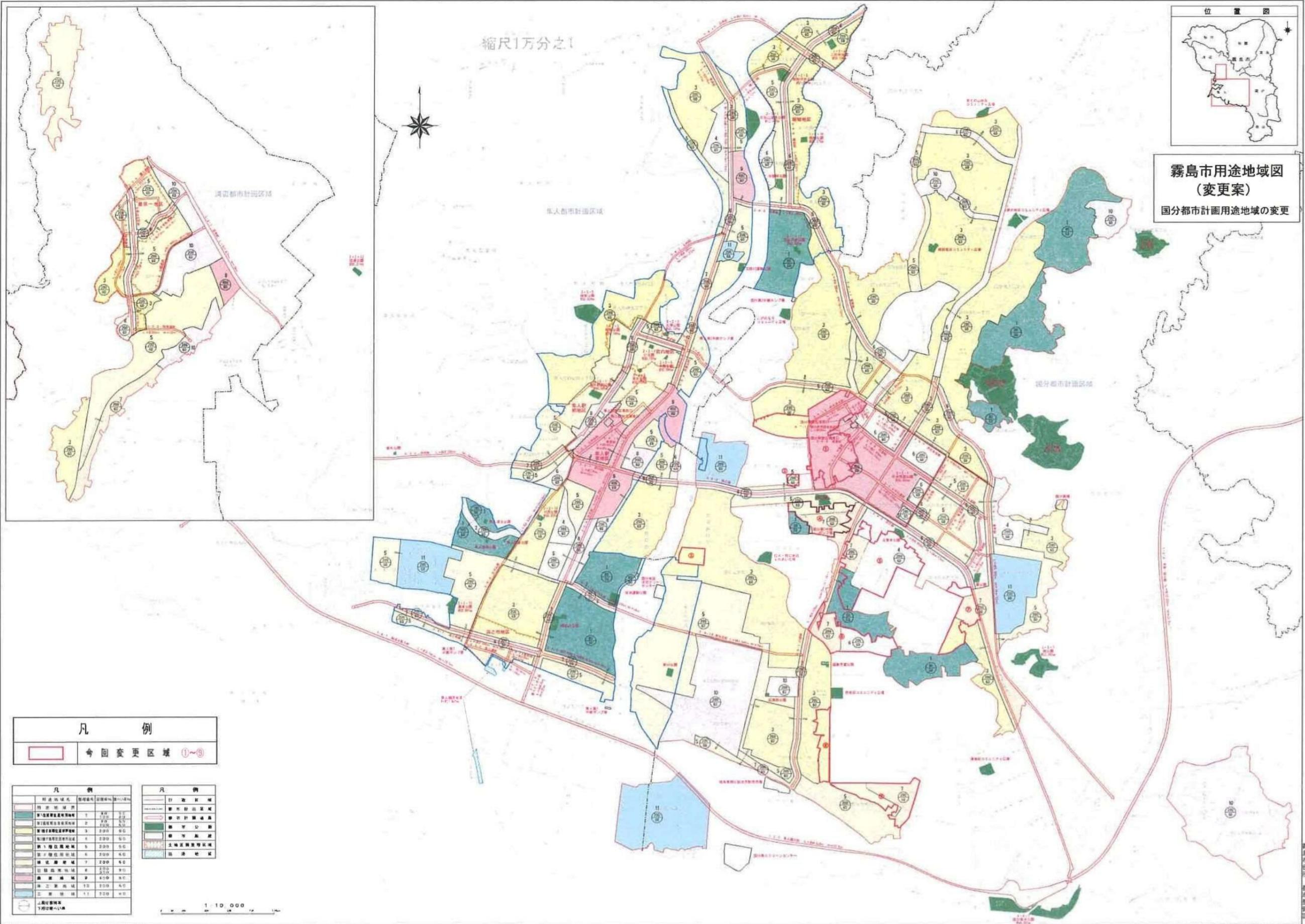
1:10,000

①～⑨の区域は、一部別添です。印刷ずれ等で明確でない部分もありますので、詳細については霧島市役所都市計画課まで7,500分の1の計画図にて確認してください。

縮尺1万分之1



霧島市用途地域図  
(変更案)  
国分都市計画用途地域の変更



凡 例  
今回変更区域 ①~⑨

用途地域名	種別	面積(㎡)	面積(%)
特別用途地域	1	3,000	0.1
第一種住居地域	2	1,000	0.3
第二種住居地域	3	2,000	0.6
第三種住居地域	4	2,000	0.6
第一種商業地域	5	2,000	0.6
第二種商業地域	6	2,000	0.6
第三種商業地域	7	2,000	0.6
第一種工業地域	8	2,000	0.6
第二種工業地域	9	4,000	1.2
第三種工業地域	10	2,000	0.6
第一種遊憩地域	11	2,000	0.6

用途地域名	種別	面積(㎡)	面積(%)
第一種遊憩地域	1	2,000	0.6
第二種遊憩地域	2	2,000	0.6
第三種遊憩地域	3	2,000	0.6
第一種緑地	4	2,000	0.6
第二種緑地	5	2,000	0.6
第三種緑地	6	2,000	0.6
第一種水産地域	7	2,000	0.6
第二種水産地域	8	2,000	0.6
第三種水産地域	9	2,000	0.6
第一種農用地	10	2,000	0.6
第二種農用地	11	2,000	0.6
第三種農用地	12	2,000	0.6

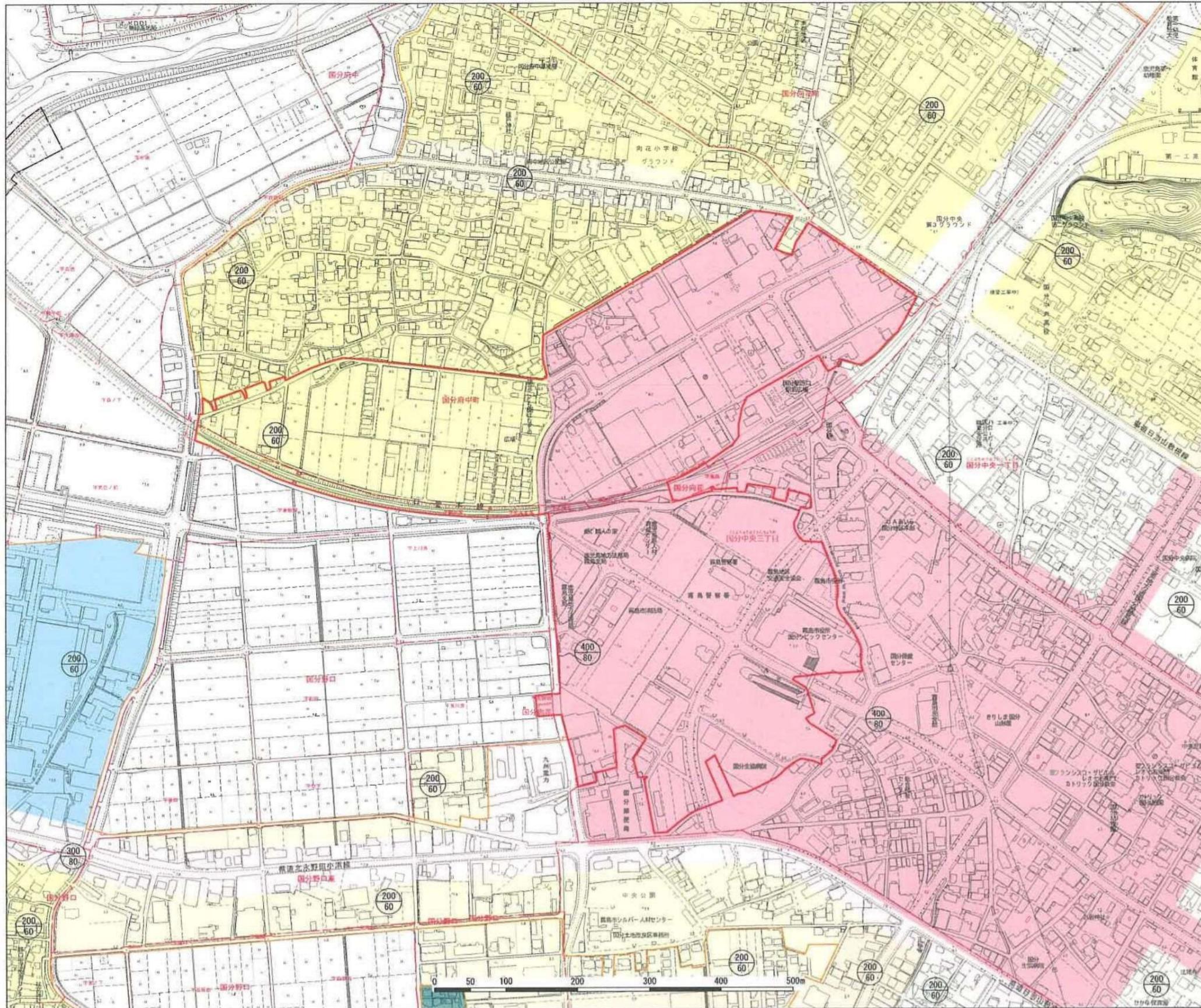
1:10,000

※1 この図面は、一般図です。印刷ずれ等で明瞭でない箇所もありますので、詳細については霧島市の都市計画課または10分の1の計画図にて確認してください。

国分都市計画用途地域の変更  
(霧島市決定)

No.1 国分府中町・国分中央三丁目地区

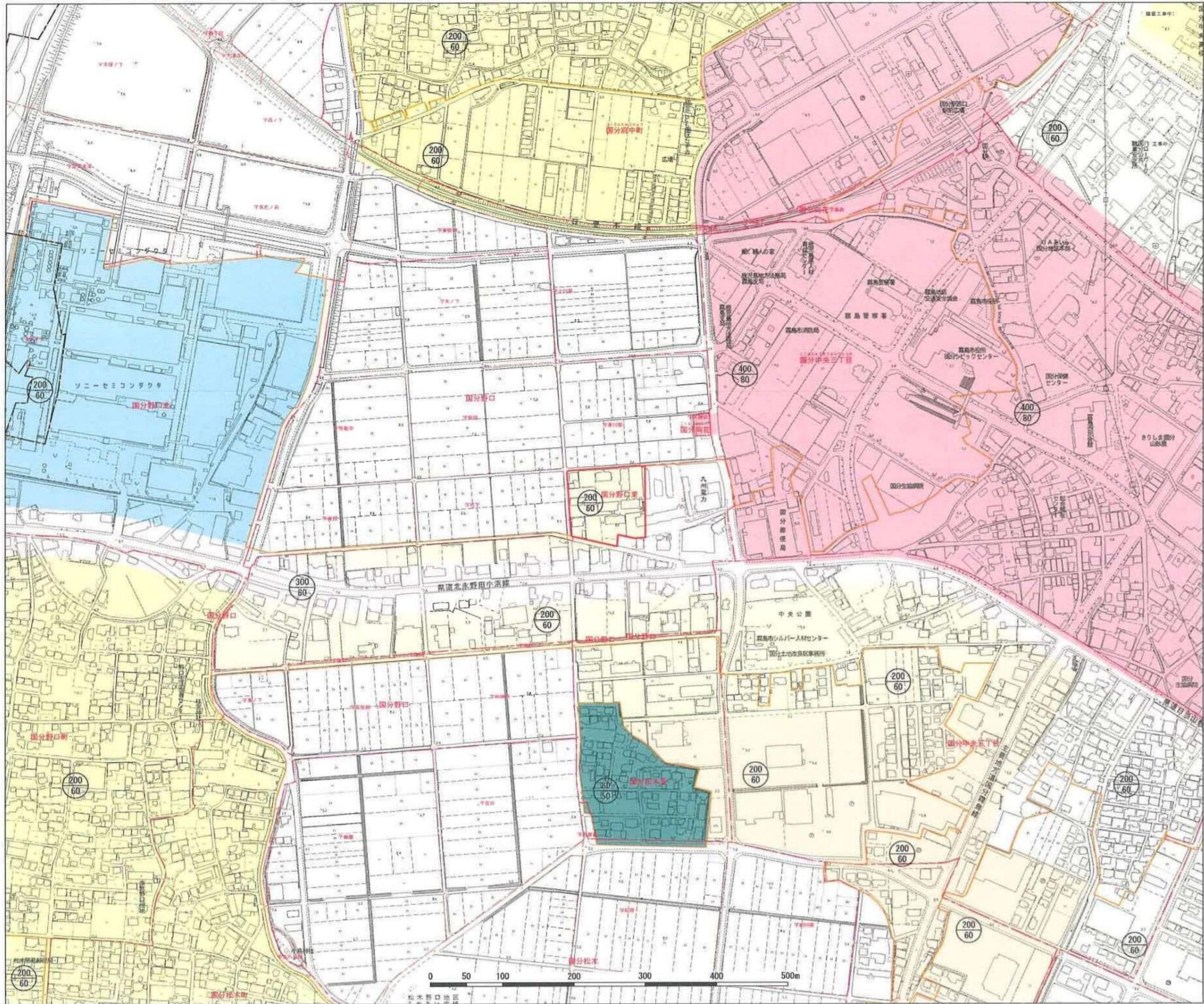
計画図



凡例			
用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	
第1種低層住居専用地域	80	50	
第2種低層住居専用地域	80	50	
第1種中高層住居専用地域	200	60	
第2種中高層住居専用地域	200	60	
第1種住居地域	200	60	
第2種住居地域	200	60	
準住居地域	200	60	
近隣商業地域	200	80	
商業地域	400	80	
準工業地域	200	60	
工業地域	200	60	
○	上段は容積率 下段は建ぺい率		

凡例	
—	今回変更区域
—	都市計画区域
—	用途地域指定区域
—	大字界
—	小字界

国分都市計画用途地域の変更  
(霧島市決定)  
No.2 国分野口東地区  
計画図



凡例

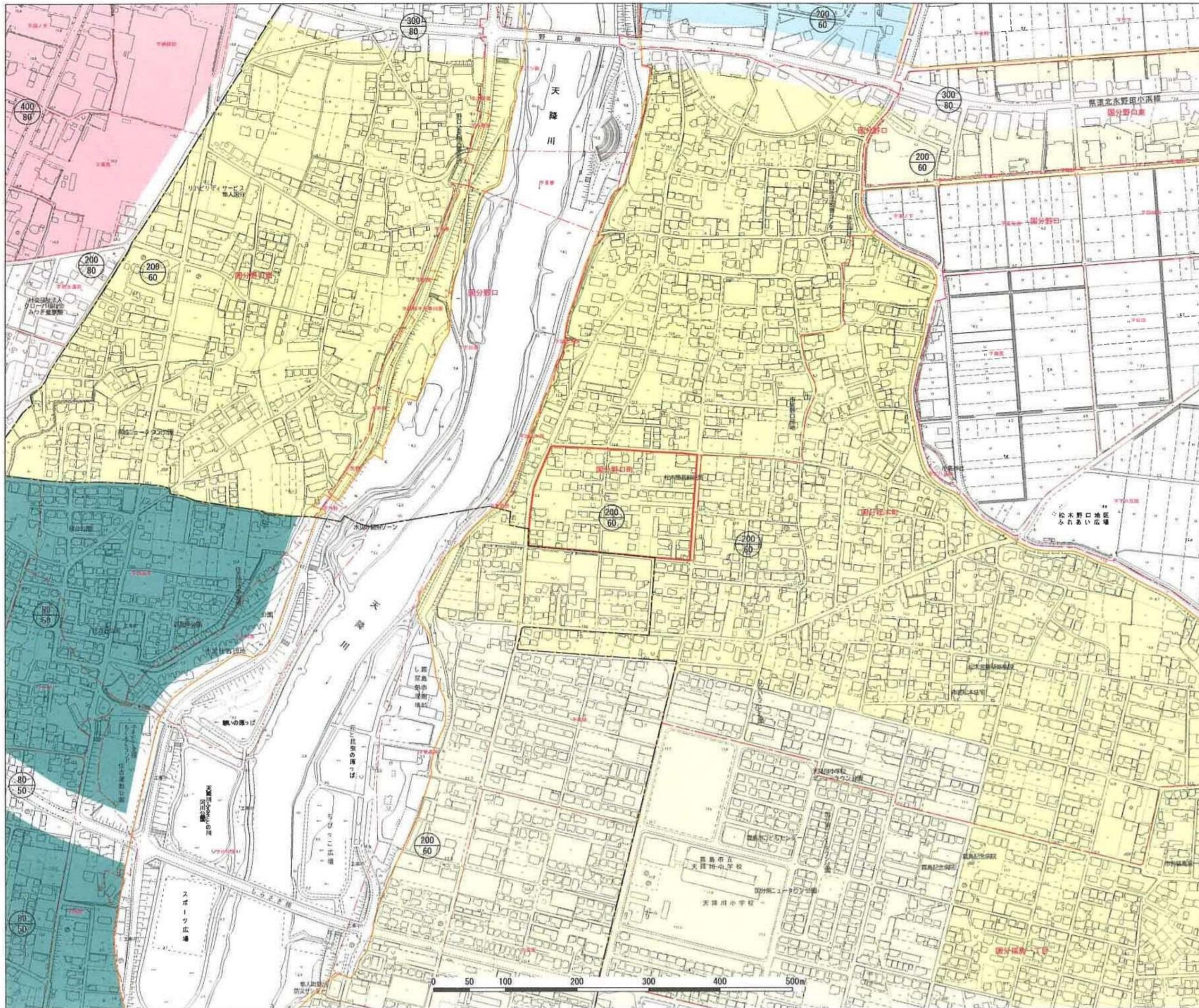
用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
第1種低層住居専用地域	80	50
第2種低層住居専用地域	80	50
第1種中高層住居専用地域	200	60
第2種中高層住居専用地域	200	60
第1種住居地域	200	60
第2種住居地域	200	60
準住居地域	200	60
近隣商業地域	200 300	80
商業地域	400	80
準工業地域	200	60
工業地域	200	60

○ 上段は容積率  
○ 下段は建ぺい率

凡例

○	今回変更区域
—	都市計画区域
—	用途地域指定区域
—	大字界
—	小字界

国分都市計画用途地域の変更  
(霧島市決定)  
No.3 国分野口町地区  
計画図



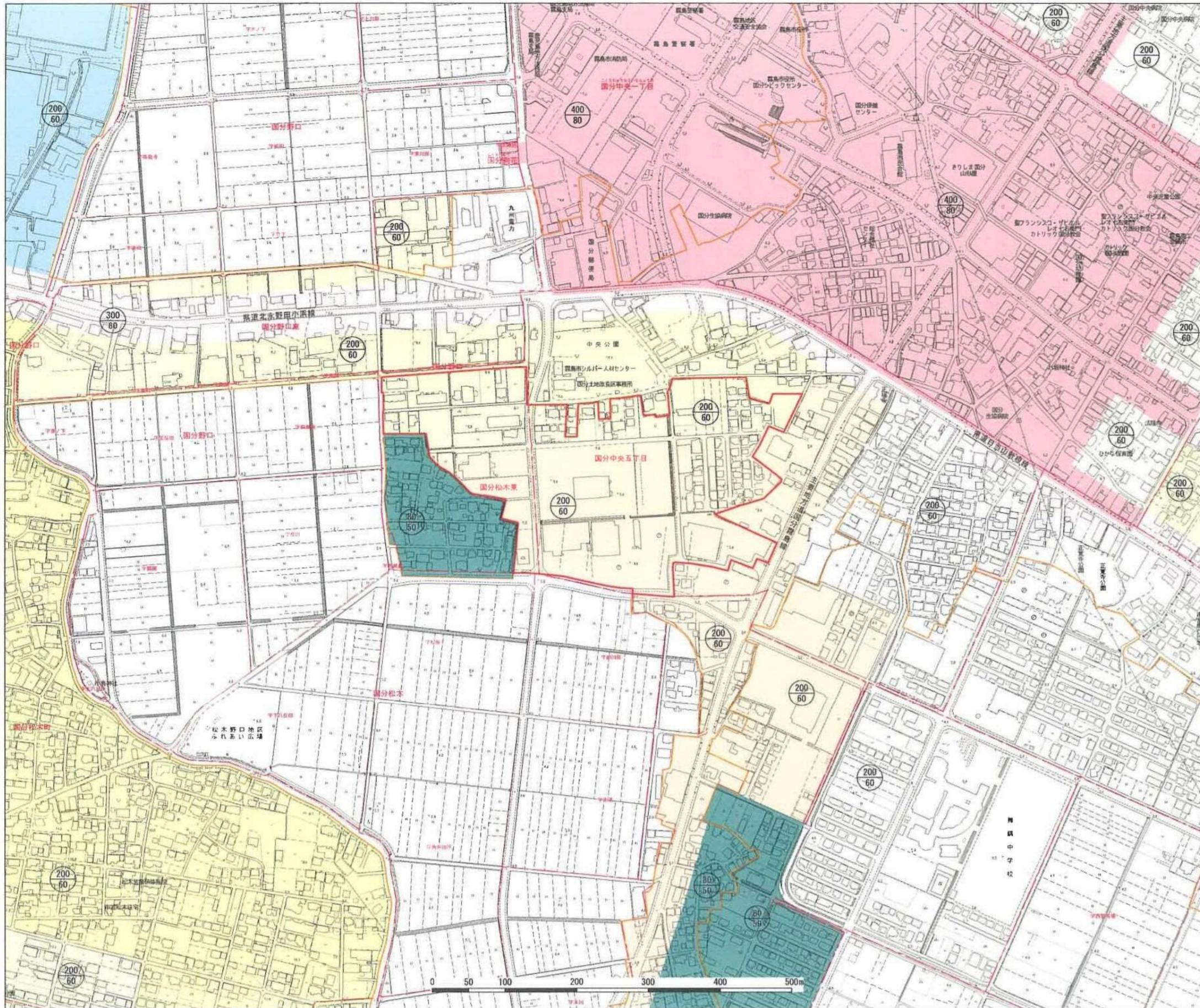
凡例			
用途地域名	容積率(%)	建ぺい率(%)	
第1種低層住居専用地域	80	50	
第2種低層住居専用地域	80	50	
第1種中高層住居専用地域	200	60	
第2種中高層住居専用地域	200	60	
第1種住居地域	200	60	
第2種住居地域	200	60	
準住居地域	200	60	
近隣商業地域	200	80	
商業地域	400	80	
準工業地域	200	60	
工業地域	200	60	
上段は容積率 下段は建ぺい率			

凡例	
	今回変更区域
	都市計画区域
	用途地域指定区域
	大字界
	小字界

国分都市計画用途地域の変更  
(霧島市決定)

No.4 国分松木東・国分中央五丁目地区

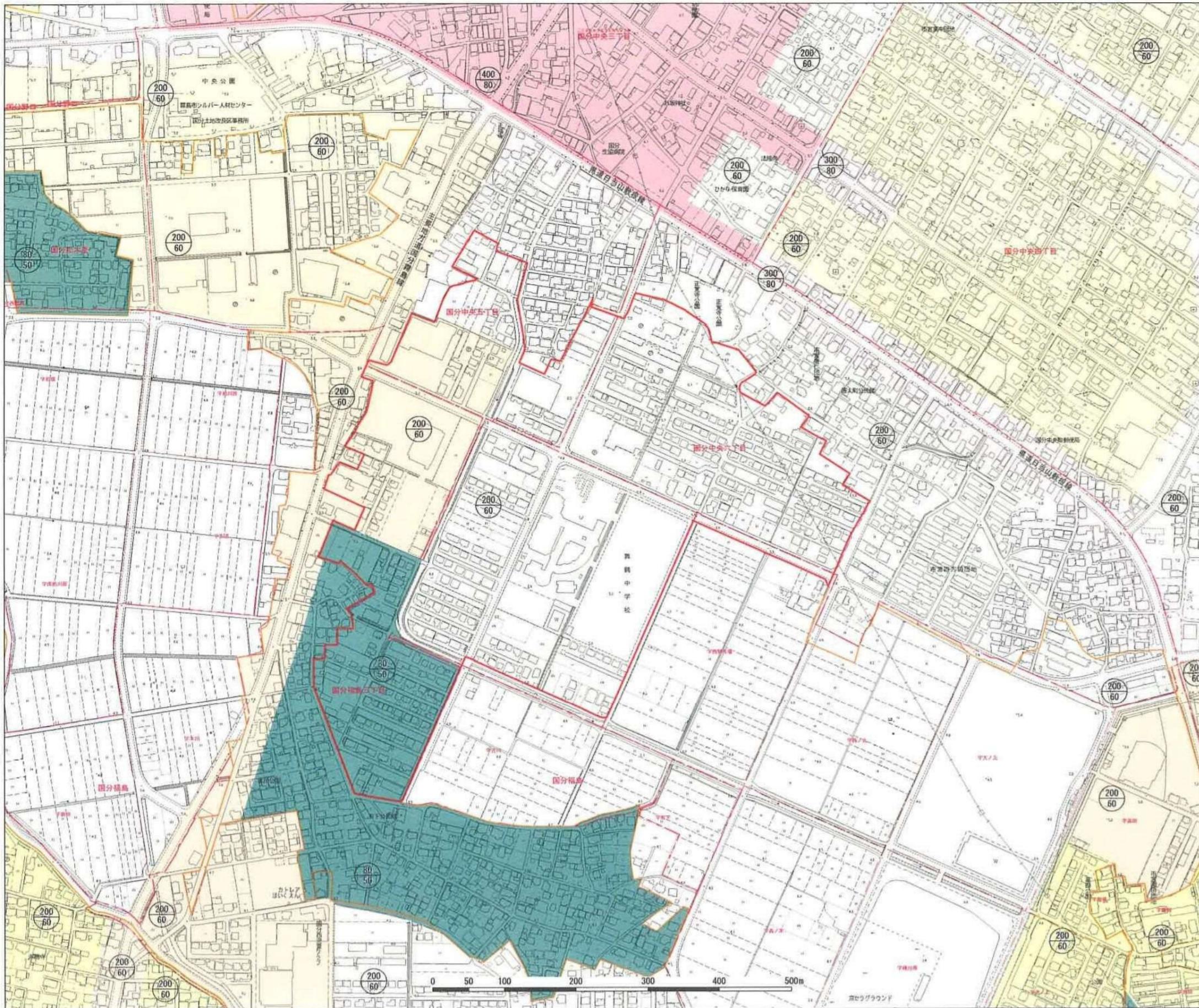
計画図



凡例		
用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
第1種低層住居専用地域	80	50
第2種低層住居専用地域	80	50
第1種中高層住居専用地域	200	60
第2種中高層住居専用地域	200	60
第1種住居地域	200	60
第2種住居地域	200	60
準住居地域	200	60
近隣商業地域	200	80
商業地域	400	80
準工業地域	200	60
工業地域	200	60
○	上段は容積率 下段は建ぺい率	

凡例	
—	今回変更区域
—	都市計画区域
—	用途地域指定区域
—	大字界
—	小字界

国分都市計画用途地域の変更  
(霧島市決定)  
No.5 国分福島三丁目・国分中央六丁目地区  
計画図



凡例

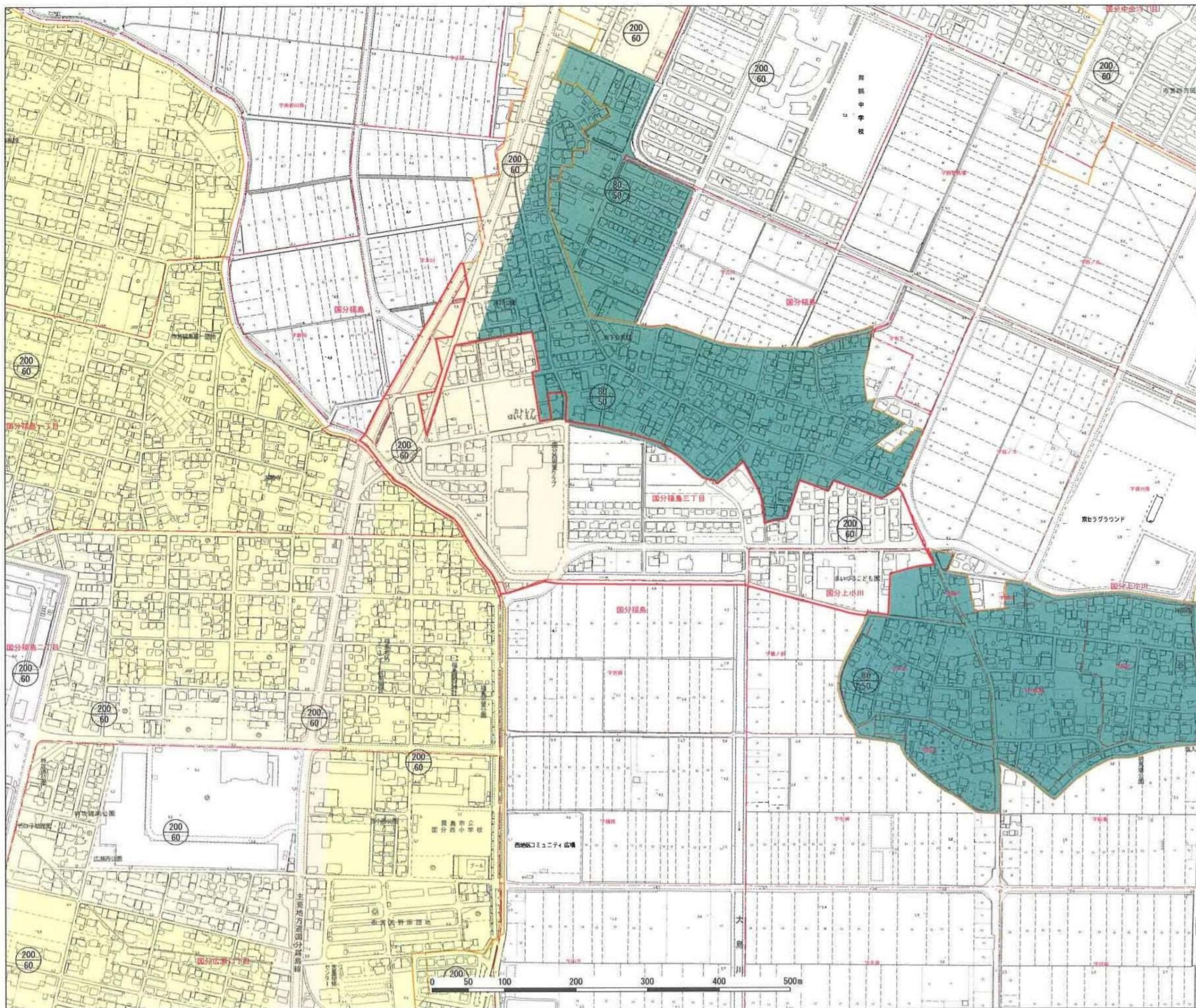
用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
第1種低層住居専用地域	RC 50 100 60	50
第2種低層住居専用地域	RC 100 100 60	30
第1種中高層住居専用地域	200 60	60
第2種中高層住居専用地域	200 60	60
第1種住居地域	200 60	60
第2種住居地域	200 60	60
準住居地域	200 60	60
近隣商業地域	200 300 60	60
商業地域	400 80	80
準工業地域	200 60	60
工業地域	200 60	60

○ 上段は容積率  
下段は建ぺい率

凡例

今回変更区域	
都市計画区域	
用途地域指定区域	
大字界	
小字界	

国分都市計画用途地域の変更  
(霧島市決定)  
No.6 国分福島三丁目2地区  
計画図



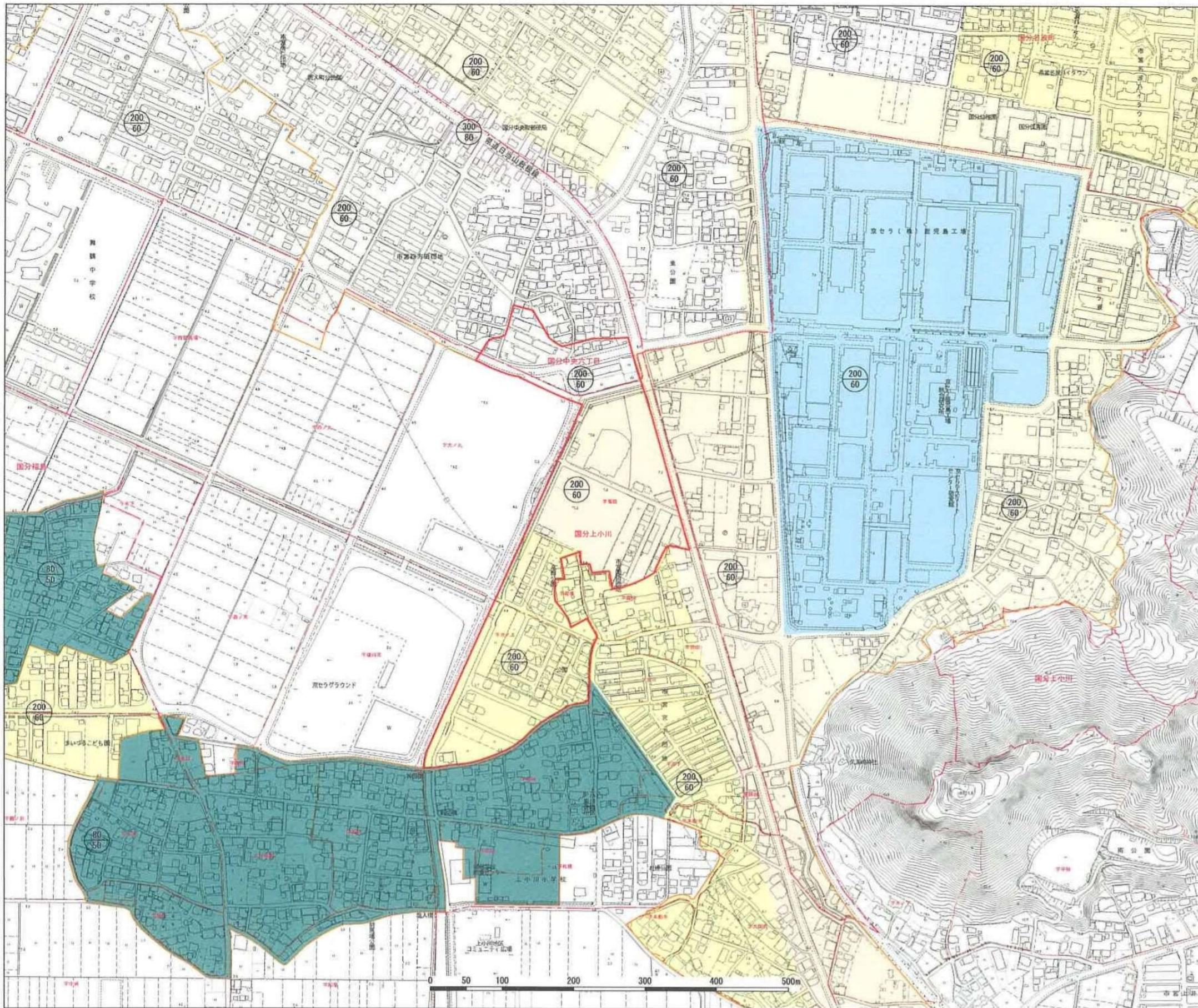
凡例

用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
第1種低層住居専用地域	80	50
第2種低層住居専用地域	100	80
第1種中高層住居専用地域	80	50
第2種中高層住居専用地域	100	80
第1種住居地域	200	60
第2種住居地域	200	60
準住居地域	200	60
近隣商業地域	200	300
商業地域	400	80
準工業地域	200	60
工業地域	200	60
○	上段は容積率 下段は建ぺい率	

凡例

—	今回変更区域
- - -	都市計画区域
—	用途地域指定区域
—	大字界
—	小字界

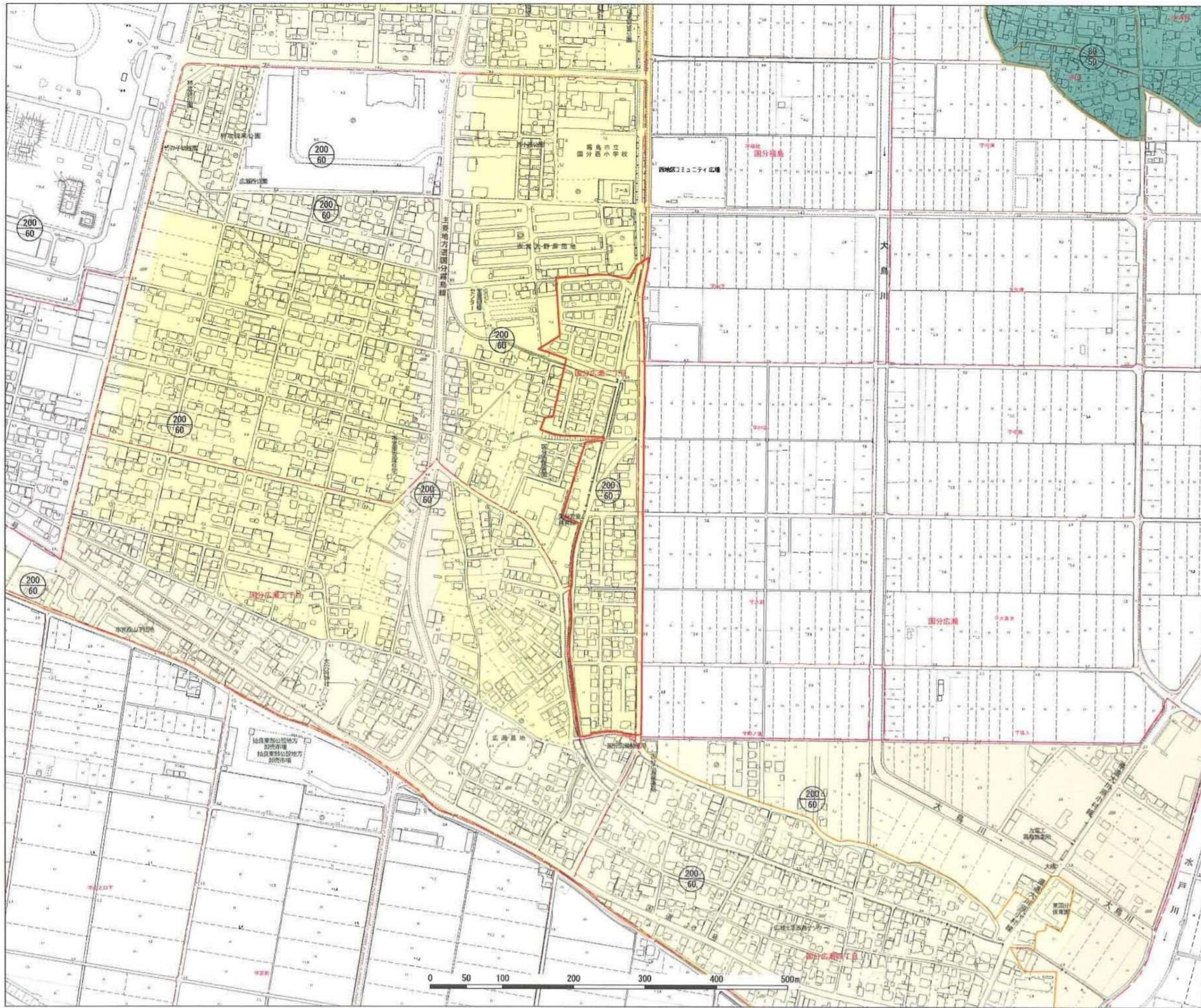
国分都市計画用途地域の変更  
(霧島市決定)  
No.7 国分上小川地区  
計画図



凡例			
用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	
第1種低層住居専用地域	80	50	
第2種低層住居専用地域	80	50	
第1種中高層住居専用地域	200	60	
第2種中高層住居専用地域	200	60	
第1種住居地域	200	60	
第2種住居地域	200	60	
準住居地域	200	60	
近隣商業地域	200 300	80	
商業地域	400	80	
準工業地域	200	60	
工業地域	200	60	
○	上段は容積率 下段は建ぺい率		

凡例	
□	今回変更区域
---	都市計画区域
---	用途地域指定区域
---	大字界
---	小字界

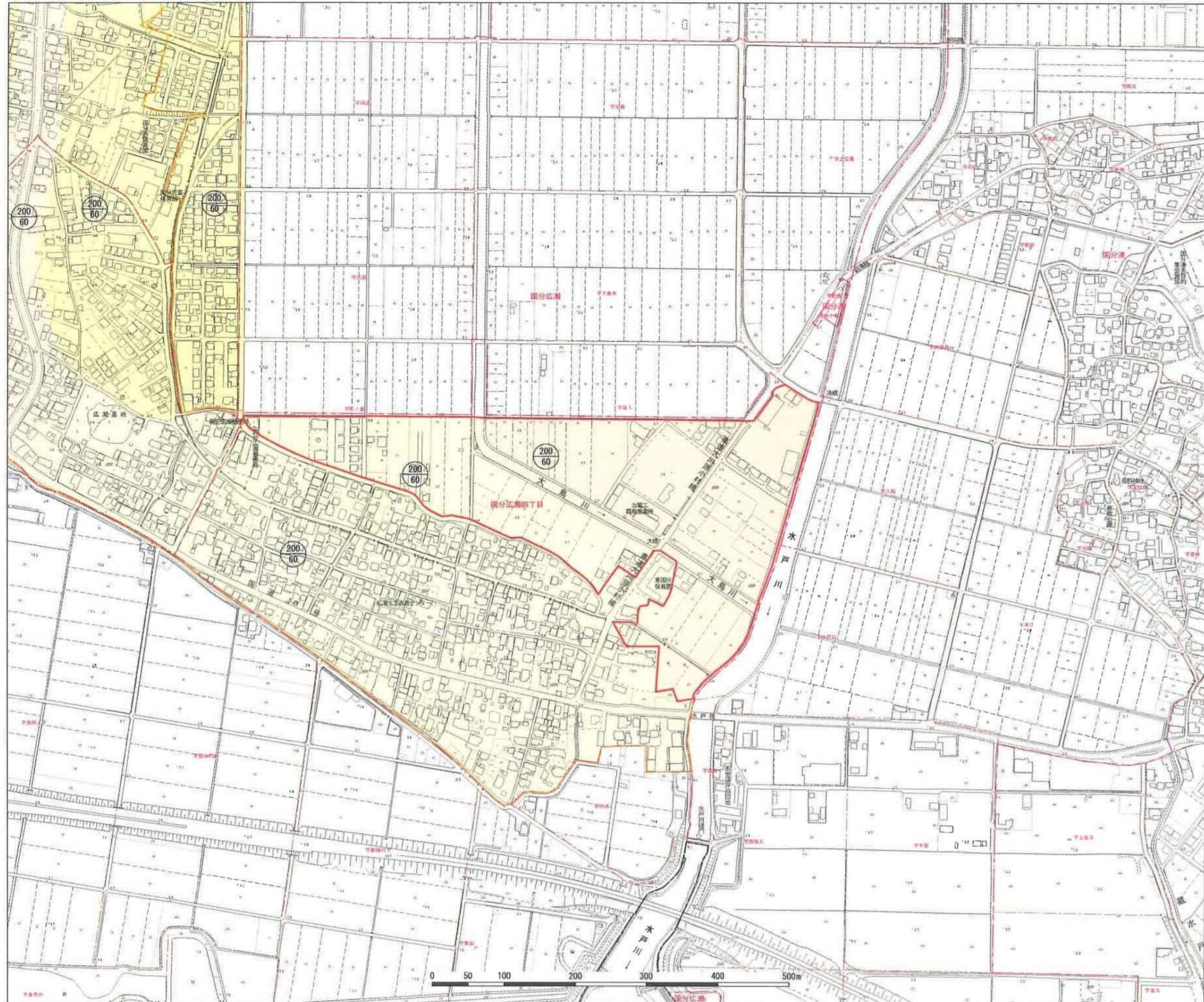
国分都市計画用途地域の変更  
(霧島市決定)  
No.8 国分広瀬二丁目地区  
計画図



凡例			
用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	
第1種低層住居専用地域	80	50	
第2種低層住居専用地域	100	60	
第1種中高層住居専用地域	80	50	
第2種中高層住居専用地域	100	60	
第1種住居地域	200	60	
第2種住居地域	200	60	
準住居地域	200	60	
近隣商業地域	200	300	80
商業地域	400	80	
準工業地域	200	60	
工業地域	200	60	
○ 上段は容積率 下段は建ぺい率			

凡例	
— (Red outline)	今回変更区域
— (Dashed line)	都市計画区域
— (Yellow outline)	用途地域指定区域
— (Red dashed line)	大字界
— (Black dashed line)	小字界

国分都市計画用途地域の変更  
 (霧島市決定)  
 No.9 国分広瀬四丁目地区  
 計画図



凡例			
用途地域名	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	
第1種低層住居専用地域	80	50	
第2種低層住居専用地域	100	50	
第1種中高層住居専用地域	200	60	
第2種中高層住居専用地域	200	60	
第1種住居地域	200	60	
第2種住居地域	200	60	
準住居地域	200	60	
近隣商業地域	200	80	
商業地域	400	80	
準工業地域	200	60	
工業地域	200	60	
○	上段は容積率 下段は建ぺい率		

凡例	
□	今回変更区域
---	都市計画区域
■	用途地域指定区域
---	大字界
---	小字界