

知覧 都市計画用途地域の変更と 地区計画の指定について



南九州市 都市政策課

変更・指定の概要



経緯と施策について

本地区は、昭和56年に国の「重要伝統的建造物群保存地区」に選定され、同年に「知覧伝統的建造物群保存地区」の都市計画決定を行い歴史的風致の維持増進を図ってきました。

また、平成8年には歴史と文化遺産の調和した土地利用を図るため、用途地域の都市計画決定を行い、優れた低層住宅環境形成を誘導し、地区の保全保護に努めてきました。

しかしながら、近年の少子高齢化等の影響により、空き地、空き家の増加や適正な維持管理が困難になってきており、今後も良好な住環境を維持しつつ、伝統的な地区を保全し、観光地としての魅力向上に取り組む必要があります。

そこで上郡地区の「用途地域の変更」と、「地区計画の指定」を同時に行い、観光資源と居住機能を大切にしまちづくりを目指します。

1. 用途地域の変更



第一種低層住居専用地域から第一種住居地域
への変更

2. 地区計画の指定



建物用途、諸元、高さ等の制限



上郡・中郡地域の市街地像について

☆知覧都市計画区域マスタープランでは （ 鹿児島県作成 ）

『知覧都市計画区域マスタープラン』では本地区について、以下の市街地像を描いています。

上郡・中郡地域は、主要幹線道路に面する中規模な店舗などが立地する商業地を“商業ゾーン”，市役所周辺及び武家屋敷周辺地域は、低層を主体とする良好な住環境を創出する“住宅ゾーン”と位置づけ、にぎわいと交流のある都市中心核の形成を目指す。





1. 用途地域の変更

① 目的

伝統的な地区を保全し，良好な住環境を形成しつつ，観光地としての魅力向上を図るため，用途地域を「第一種低層住居専用地域」から「第一種住居地域」へ変更を行う。

② 内容

以下の表に詳細を示します。



位置又は 地区名	変更前		変更後		面積 【約 ha】	変更理由	備考
	用途地域	容積率 建ぺい率	用途地域	容積率 建ぺい率			
知覧町 上郡地区	第一種低層 住居専用地域	$\frac{60}{40}$	第一種 住居地域	$\frac{200}{60}$	16	地域に必要な店舗や事務所並びに，宿泊事業に該当する施設等の立地を許容し観光振興と地域振興への寄与を目指す	



1. 用途地域の変更

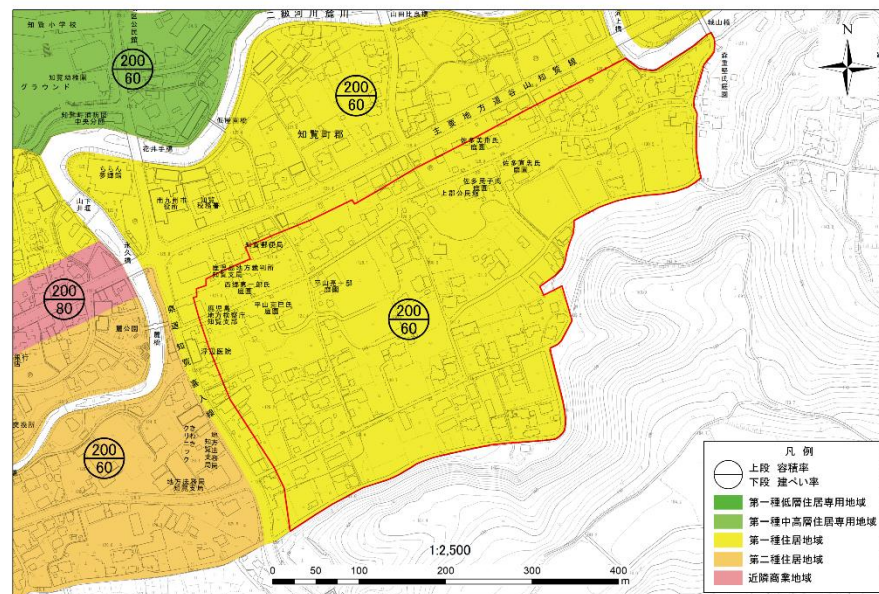
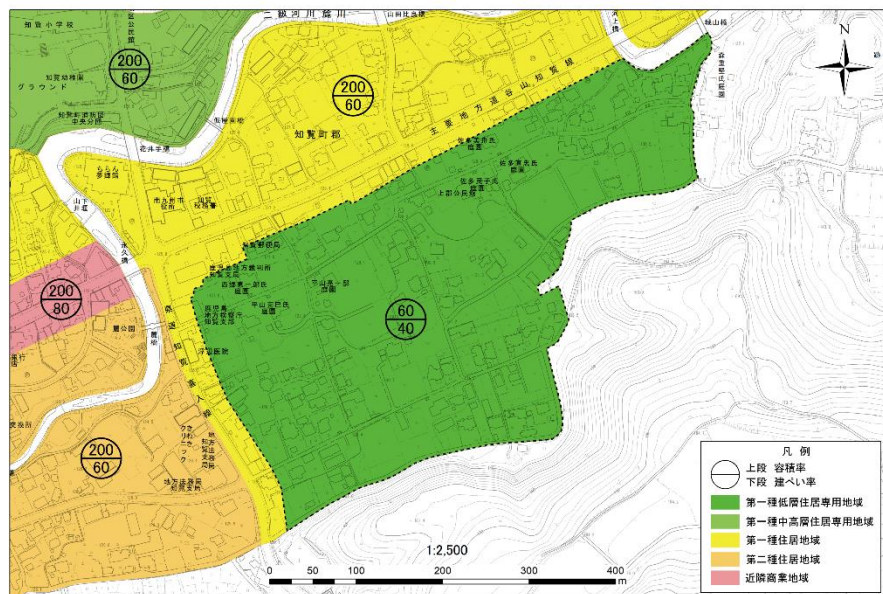
用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へ変更

変更前



変更後

建てられる種類が
大幅に増える





2. 地区計画の指定



地区計画とは

地区計画とは、住民の合意に基づき、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画です。
内容としては、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度です。
地区計画では、用途地域の規制の強化や緩和を行うすることも可能です。
一方、地区計画は、条例によって定められ、都市計画で決定され、地区計画区域全域に対して強制力を持ちます。



2. 地区計画の指定

地区計画の指定では、以下の内容での指定を行います。

建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物 <u>以外</u> は建築してはならない。 (1) 住宅，店舗併用住宅，共同住宅，寄宿舍，下宿 (2) 事務所，店舗，飲食店，ホテル，旅館その他これらに類する用途に供するもののうち，その用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以下のもの (3) 幼稚園，小学校，中学校，高等学校，図書館等，交番，一定規模以下の郵便局等，神社，寺院，教会等，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 (4) 老人福祉センター，児童厚生施設等その他これらに類する用途に供するもののうち，その用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以下のもの (5) 建築物付属自動車車庫で建築物の延べ面積の1/2以下かつ600㎡で2階以下	
建築物の容積率の最高限度	6 / 1 0 （ 6 0 % ）	
建築物の建ぺい率の最高限度	4 / 1 0 （ 4 0 % ）	
建築物等の高さの最高限度	1 0 m	



2. 地区計画の指定

地区計画の指定では、以下の内容での指定を行います。

○地区計画の決定

- ・店舗、事務所及びホテルや旅館等の立地を制限（いずれも床面積300㎡以下）
- ・その他の用途や建蔽率、容積率及び高さは、従前の制限を指定

指 定 前

第一種住居地域（約16ha）
建蔽率60%・容積率200%



指 定 後

建ぺい率や容積率は
元に戻す

地区計画
建蔽率40%・容積率60%・高さ10m

