

計 画 書

薩摩川内都市計画特別用途地区の変更 (薩摩川内市決定)

薩摩川内都市計画特別用途地区を次のように変更する。

名称	面積	備考
特定建築物制限地区	約 84ha	準工業地域全域
複合系市街地形成促進地区	約 31ha	東向田町、向田本町、平佐町、横馬場町、鳥追町、 神田町、西開聞町及び若松町の一部並びに白和町の 全部
合計	約 115ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

特別用途地区変更の理由

本市の都市計画区域は、平成 26 年に薩摩川内都市計画区域が指定され、薩摩川内都市計画用途地域は、市街地の将来の発展を計画的に促進し、秩序ある市街地の形成のため、第二種低層住居専用地域を除く 11 種類の用途地域（約 1,401ha）において用途地域を定め、平成 28 年 3 月に土地利用の動向や社会情勢の変化等に対応する用途地域の見直しを実施し、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。

西開聞・若松地区では、昭和 42 年に住居系用途地域が定められたのち、平成 8 年に中心市街地の隣接地区で昔からの住居地区に事務所・店舗が混在しており、混在の中にあって住居環境を保護する地域と位置付けられ第一種住居地域として定め市街地形成が進められてきたが、市民文化ホールの跡地活用やコンパクトシティ志向による居住機能集約を踏まえ、隣接する商業地域と一体となって日用品店舗等の立地を図るため近隣商業地域に変更するものである。

なお、「薩摩川内都市計画 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」では、「都市中心核としてふさわしい商業業務機能の充実と交通結節拠点としての利便性の向上、市街地内の河川や緑地等の自然や歴史的資源を活かした魅力ある都市環境の形成を目指す」とし、また、「薩摩川内市都市計画マスタープラン」では、当該地域の土地利用の方針について、「コンパクトなまちづくりを基本とし、中心市街地については商業・業務施設を集積・集約させ、訪れる人が歩いて楽しめる明るい市街地環境の形成を図ります。また、必要に応じて建築形態規制値の見直しを行う等により土地の高度利用による都市機能更新を図りつつ、風格のある中心商業・業務地の形成と活性化を図ります。」と位置付けている。併せて、「薩摩川内市総合戦略」においても、「街なか定住の促進」や「建ぺい率・容積率の見直し等」が具体的施策として示されている。

この用途地域変更に伴い当該地区内の土地の高度利活用が見込まれるが、これまで住居系用途地域が定められてきたことを踏まえ、快適な住環境への影響が想定される大規模集客施設（床面積 1 万㎡を超える店舗等）、劇場、映画館、演芸場、観覧場、倉庫業倉庫等、安全性や環境を悪化させるおそれのある工場、150 ㎡を超える自動車修理工場、一定量以上の危険物の貯蔵又は処理施設等については引き続き立地制限を行うため、特別用途地区（複合系市街地形成促進地区）に指定するものである。

変更対照表

名称	面積			制限内容	
	変更前 (ha)	変更後 (ha)	差 (ha)	変更前	変更後
特定建築物 制限地区	約 84	約 84	0	店舗等の床面積が 10,000 m ² を超える 大規模集客施設	変更なし
複合系市街地 形成促進地区	約 16	約 31	約 15	建築基準法別表第 2 (へ) 2、3、5、6 各号 (と) 3、4 各号	変更なし
合計	約 100	約 115	約 15	—	—