

職住育近接型のまちづくりに向けて 新たな制度が始まります

住宅団地などでは人口減少と高齢化が進むほか、コロナ禍をきっかけとしてテレワークが徐々に広まるなどのライフスタイルの変化に対応するため、近隣で日常生活を送ることができる「職住育近接型のまちづくり」が求められています。

そこで、住宅団地などの主要な道路の沿道で、対象施設を建てる場合に土地利用規制の緩和が受けられる制度を導入します。

職



コワーキング施設やシェアオフィス、事務所などの「働く場」の立地を促進します

住

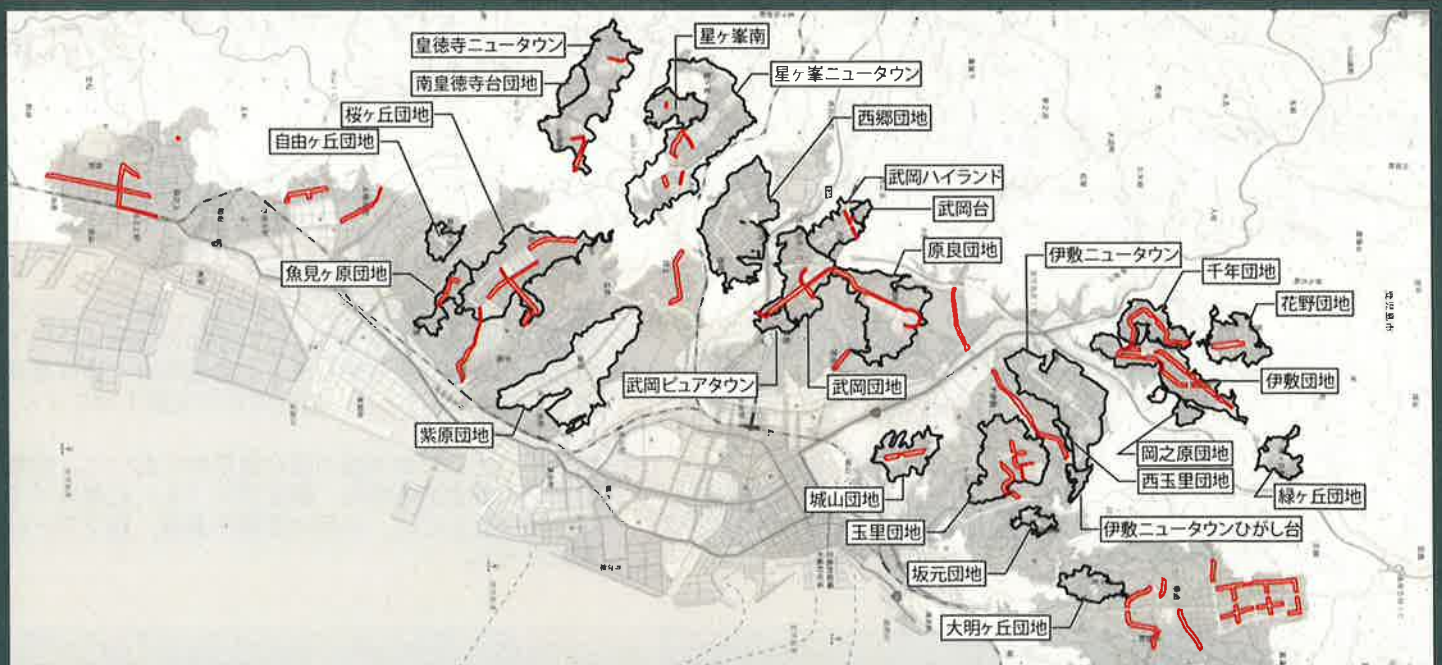


小規模な店舗やクリニックなどの「日常生活に必要な施設」の立地を促進します

育



保育所や学習塾などの「子育ての場」の立地を促進します



【指定地区】内で【居住環境向上施設】を建築する場合に用途規制や容積率が緩和できます

【指定地区】

鹿児島市内の第二種低層住居専用地域（全域）

※地図情報システム「かごしまiマップ」から確認できます

【居住環境向上施設】 ※各施設の定義は建築基準法によるもの

| 居住環境向上施設 | | 床面積 (㎡) | その用途に供する部分 |
|----------|---|---------|------------|
| 1 | 事務所 | ～150 | 2階以下 |
| 2 | 日用品の販売を主たる目的とする店舗 | ～300 | 2階以下 |
| 3 | 食堂又は喫茶店 | ～150 | 2階以下 |
| 4 | 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋 その他これらに類するサービス業を営む店舗 | ～150 | 2階以下 |
| 5 | 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これら に類するサービス業を営む店舗 | ～150 | 2階以下 |
| 6 | 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子 屋その他これらに類するもの | ～150 | 2階以下 |
| 7 | 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 | ～150 | 2階以下 |
| 8 | 診療所 | — | — |
| 9 | 幼稚園 | — | — |
| 10 | 老人ホーム、保育所、幼稚園、福祉ホームその他これらに類する もの | — | — |
| 11 | 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの | ～600 | — |

用途規制の緩和（対象：1, 2）

建築基準法第60条の2の2第4項に基づく「鹿児島市居住環境向上用途誘導地区内における建築物の制限の緩和に関する条例」の施行により、対象の居住環境向上施設が建築ができるようになります。

容積率の緩和（対象：1～11すべて）

建築基準法第52条第1項六号の規定により、都市計画で定められた以下の算定式で指定容積率に+20%を上限に加算できます。

$$V = V0 + V1$$

$$V1 = (A / S) \times 100 \quad \text{ただし、} V1 \leq 20$$

- V：緩和後の容積率（%）
- V0：指定容積率（%）
- V1：割増容積率（%）
- A：居住環境向上施設の床面積の合計（㎡）
- S：敷地面積（㎡）

～その他取り扱いについて～

- ✓ 敷地が指定地区の内外にわたる場合、敷地の過半が指定地区に属する場合は、その敷地の全部について用途規制の緩和を適用します。容積率は、建築基準法第52条第7項により、地区内外の加重平均により算定します。
- ✓ 対象施設と非対象施設の複合建築物において、割増容積率を算定する場合、算定式の「A」に相当する床面積の計上には、共用の玄関や倉庫、廊下などは含めません。

【制度概要に関するお問い合わせ先】

鹿児島市山下町11番1号（東別館7階）鹿児島市都市計画課 TEL：099-216-1378

具体の用途判断や容積率の算定については、建築確認申請の提出先にお問い合わせください