

熊本都市計画用途地域の変更（益城町決定）

1 決定の理由

本地域は、熊本県が定める「熊本県都市計画区域マスタープラン基本方針」の土地利用の方針に郊外市街地として位置づけられており、本県の特徴を踏まえながら、区域指定の要否も含めて十分に検討した上で、必要に応じて適切な運用を図って行くものとされている。

また、本地域は、本町が定める「益城町都市計画マスタープラン」では、住宅地として市街化区域の拡大を図り、益城台地土地区画整理事業により、熊本の「東の玄関口」としてふさわしいまちづくりを進める地域として計画されている。

今回、土地区画整理事業により計画的な市街地整備を行い、良好な市街地環境を形成するとともに、新たに市街化区域に編入し、用途地域を設定することにより、熊本都市圏の「東の玄関口」としてふさわしい適正な土地利用の誘導を図るとともに、広域的な交通結節点としての拠点性の向上を目指す。

このように、地域の性格を明確にすることにより、都市の健全な発展を図るとともに、地域の環境育成に資することを目的とした用途地域の変更を行うものである。

2 決定の内容（新旧対照表）

種類	旧（変更前）					新（変更後）				
	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度
第一種低層住居専用地域	約 94 ha	8/10以下	4/10以下	1.0m	10m	約 94 ha	8/10以下	4/10以下	1.0m	10m
第一種中高層住居専用地域	約 191 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	約 195 ha	15/10以下	6/10以下	—	—
第二種中高層住居専用地域	約 30 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	約 38 ha	15/10以下	6/10以下	—	—
第一種住居地域	約 14 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	約 30 ha	20/10以下	6/10以下	—	—
第二種住居地域	約 14 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	約 24 ha	20/10以下	6/10以下	—	—
準住居地域	約 29 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	約 29 ha	20/10以下	6/10以下	—	—
近隣商業地域	約 6.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	約 6.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—
準工業地域	約 6.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	約 6.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—
工業地域	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	—	—
合計	約 396 ha					約 434 ha				

3 決定の範囲

地域面積 約 37.9 ha（図1・図2参照）

