

熊本都市計画用途地域及び熊本都市計画特別用途地区 (案) の変更に関する住民説明会

令和5年9月21日(木)
令和5年9月22日(金)
令和5年9月24日(日)

益城町

本日の次第

1. 開会
2. 挨拶 都市計画課 課長
3. 用途地域の変更
特別用途地区の変更（案）について . . . 都市計画課
 - 1) 見直しの経緯について
 - 2) 用途地域について
 - 3) 用途地域見直し方針
 - 4) 用途地域変更案
 - 5) 特別用途地区変更案
 - 6) 都市計画制度の概要と今後の予定
4. 質疑応答
5. 閉会



本日の次第

1. 開会
2. 挨拶 都市計画課 課長
3. 用途地域の変更
特別用途地区の変更（案）について . . . 都市計画課
 - 1) 見直しの経緯について
 - 2) 用途地域について
 - 3) 用途地域見直し方針
 - 4) 用途地域変更案
 - 5) 特別用途地区変更案
 - 6) 都市計画制度の概要と今後の予定
4. 質疑応答
5. 閉会



1-1 上位・関連計画での位置づけ

熊本都市計画区域における用途地域指定【1971（昭和46）年】

平成4年の都市計画法・建築基準法の改正により、8用途から12用途に変更
（それ以外の大きな用途地域変更は無し）

熊本地震【2016（平成28）年4月】

益城町復興計画【2016（平成28）年】

第6次益城町総合計画【2018（平成30）年4月】

【土地利用の方向性】

- ・ 市街化区域の北側において、新住宅エリアの整備を推進する。
- ・ 都市拠点としての木山地区の再生。
- ・ 益城台地土地区画整理事業・益城中央被災市街地復興土地区画整理事業の推進。
- ・ 都市計画道路益城中央線拡幅整備に伴う沿道を活用した新たな街並みやにぎわいづくり。

国の法改正・制度改正の動向

益城町都市計画マスタープラン

【2020（令和2）年4月】

益城町立地適正化計画

【2022（令和4）年3月】

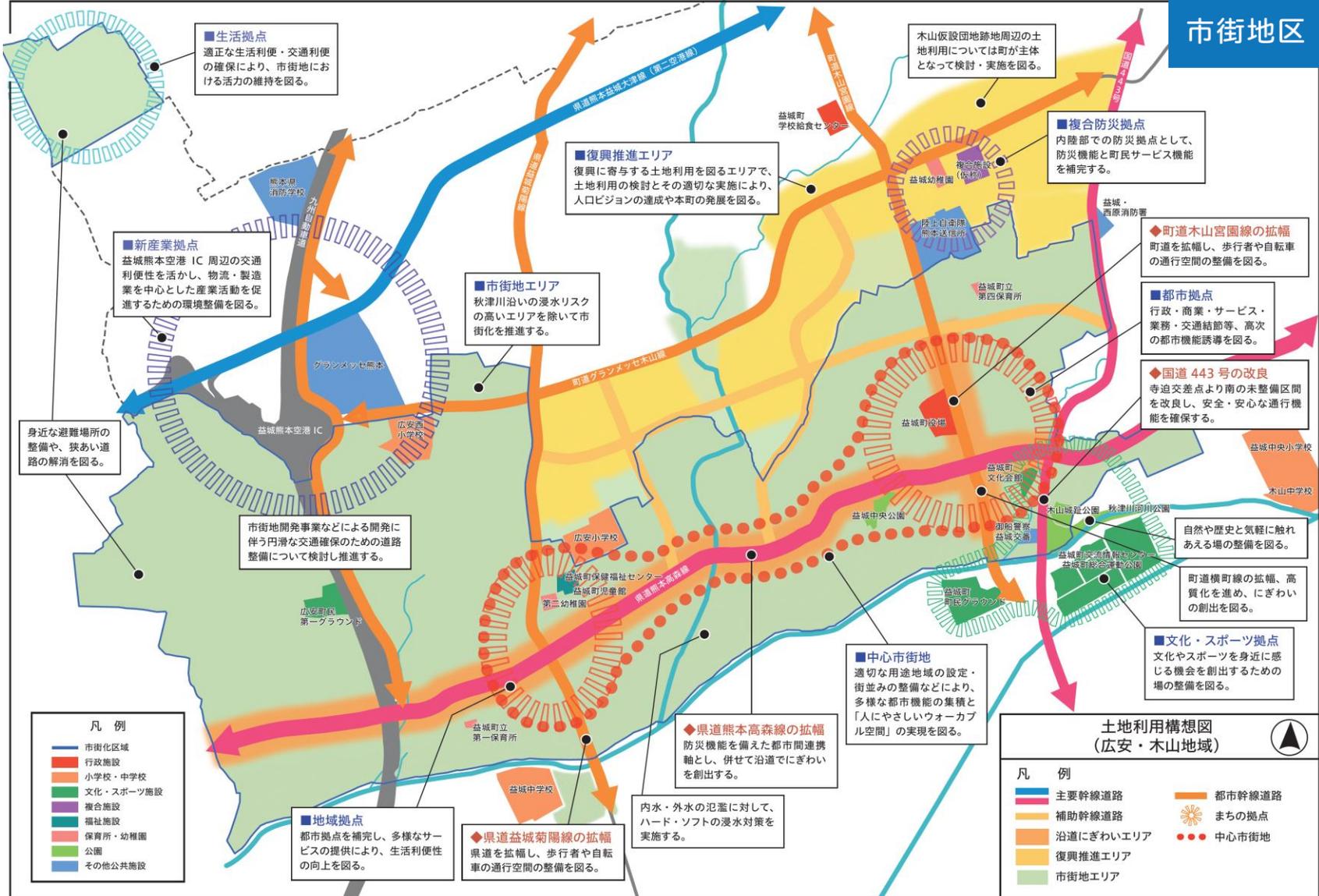
用途地域見直し

（今回）

三位一体として、望ましい将来都市構造・土地利用の実現を図る

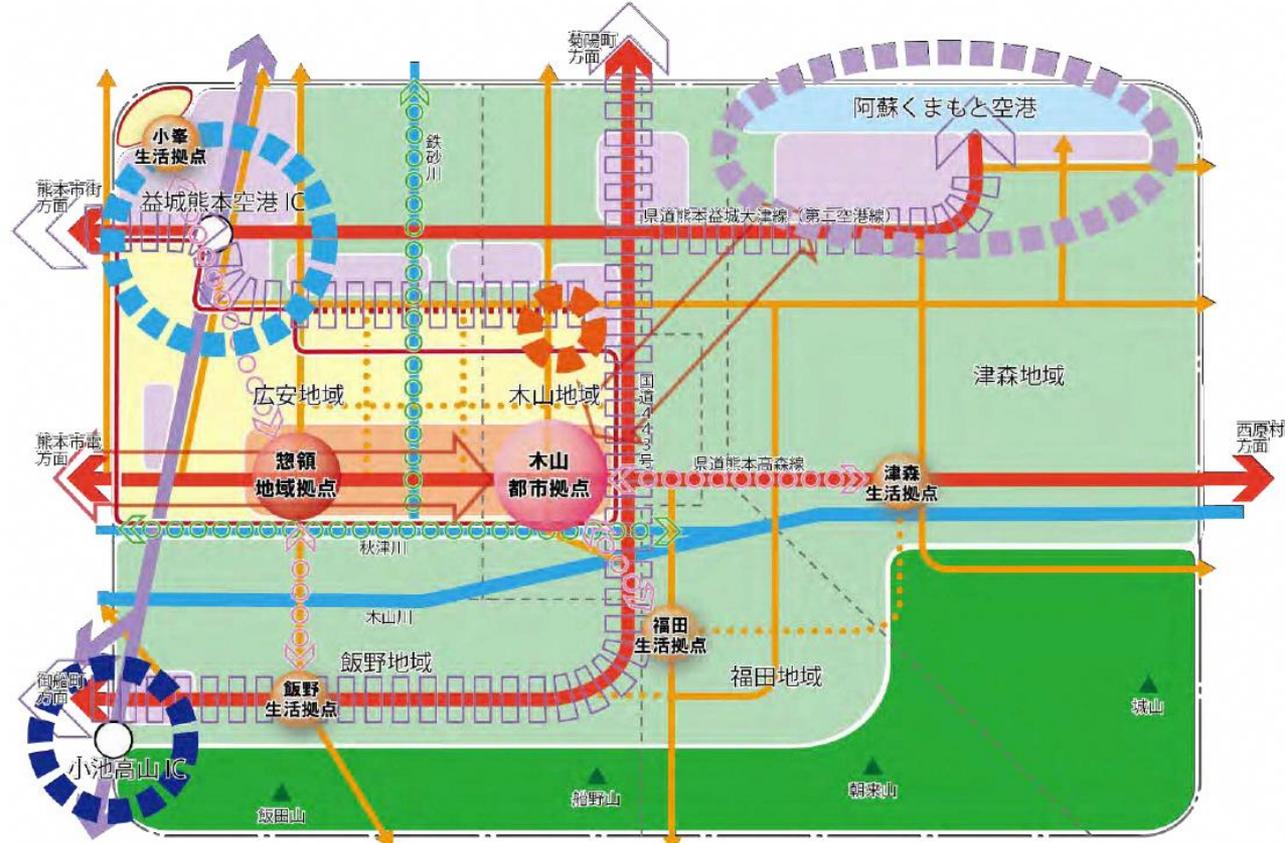
1-1 上位・関連計画での位置づけ

◆第6次益城町総合計画



◆益城町都市計画マスタープラン

《将来都市構造図》



《町民生活拠点》	《政策拠点》	《連携軸》	《土地利用》
● 都市拠点	● 産官学広域連携拠点	⇄ 都市間連携軸	■ 市街地
● 地域拠点	● 新産業拠点	⇄ 生活連携軸	■ 産業用地
● 生活拠点	● 広域産業拠点	⇄ 産業形成軸	■ 田園集落地
	● 複合防災拠点	⇄ 自然共生軸	■ 山間地
			■ 中心市街地
			■ 主要幹線道路
			■ 幹線道路
			■ 補助幹線道路
			■ 高速道路
			■ 河川
			■ 行政区域
			■ 地域区分界
			■ 市街化区域

1-1 上位・関連計画での位置づけ

◆益城町立地適正化計画

《都市機能誘導区域の設定》



本日の次第

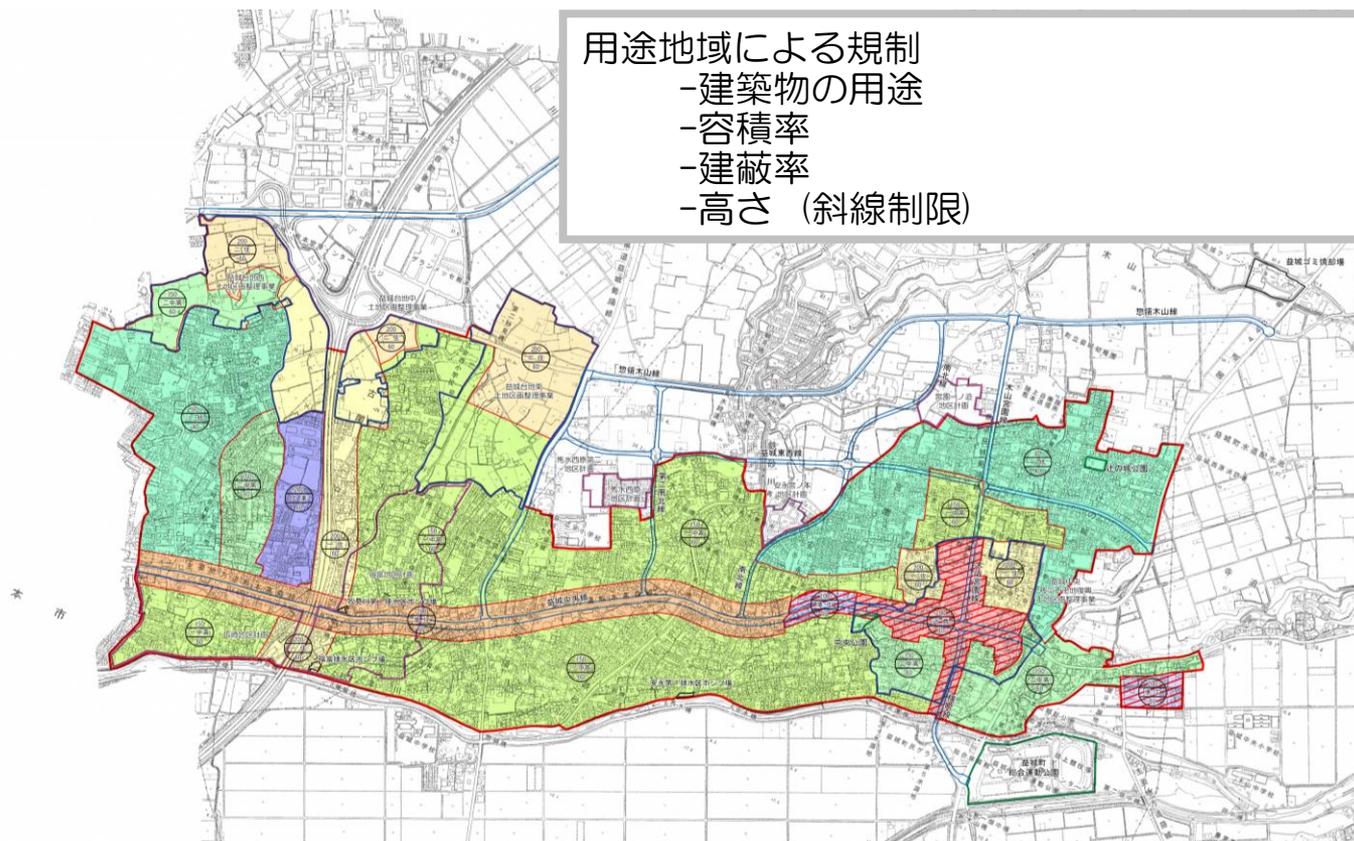
1. 開会
2. 挨拶・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・都市計画課 課長
3. 用途地域の変更
特別用途地区の変更（案）について・・・・都市計画課
 - 1) 見直しの経緯について
 - 2) 用途地域について**
 - 3) 用途地域見直し方針
 - 4) 用途地域変更案
 - 5) 特別用途地区変更案
 - 6) 都市計画制度の概要と今後の予定
4. 質疑応答
5. 閉会



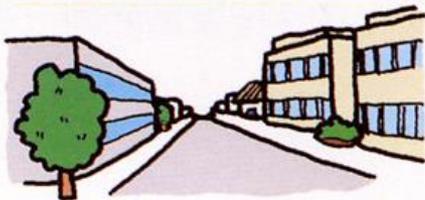
2-1 用途地域とは

都市には、魅力と活力にあふれたまち、静かで暮らしやすいまち、豊かな自然環境に囲まれたまち、産業活動の盛んなまち、歴史情緒の漂うまちなど、さまざまな顔があります。都市計画の用途地域は、住宅、店舗、事務所、工場など、競合するさまざまな土地利用を秩序立て、効率的な都市活動の増進、優れた環境の保護、特色ある街並みの形成などを図ることを目的として、建てられる建物の種類を定めるものです。下図のように13種類の用途地域があります。

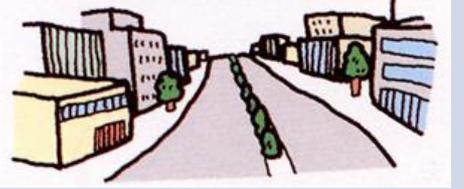
低層住居専用地域	第一種
	第二種
中高層住居専用地域	第一種
	第二種
住居地域	第一種
	第二種
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
田園住居地域	



2-2 用途地域の構成

種 類	建築物の制限など	
第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域です。 小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられます。	<p>第一種低層住居専用地域</p> 
第二種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域です。 小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	<p>第二種低層住居専用地域</p> 
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域です。 病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。	<p>第一種中高層住居専用地域</p> 
第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域です。 病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。	<p>第二種中高層住居専用地域</p> 

2-2 用途地域の構成

種 類	建築物の制限など	
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	<p>第一種住居地域</p> 
第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。	<p>第二種住居地域</p> 
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	<p>準住居地域</p> 
田園住居地域	第一種低層地域内に農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。	<p>田園住居地域</p> 

2-2 用途地域の構成

種 類	建築物の制限など	
近隣商業地域	周りの住民が日用品の買物などをするための地域です。 住宅や店舗のほかにも小規模の工場も建てられます。	<p>近隣商業地域</p> 
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。 住宅や小規模の工場も建てられます。	<p>商業地域</p> 
準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。 危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	<p>準工業地域</p> 
工業地域	どんな工場でも建てられる地域です。 住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	<p>工業地域</p> 

2-2 用途地域の構成

種 類	建築物の制限など	
工業専用地域	<p>工場のための地域です。 どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	 <p>The illustration shows an industrial zone. At the top, a blue banner contains the text '工業専用地域' (Industrial Special Use Zone). Below the banner, there is a drawing of a factory with two smokestacks emitting white smoke. To the left of the factory is a house with a green roof and a chimney. In the foreground, there is a pond with a red fish swimming in it. The entire illustration is set against a light blue background.</p>

本日の次第

1. 開会
2. 挨拶・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・都市計画課 課長
3. 用途地域の変更
特別用途地区の変更（案）について・・・・都市計画課
 - 1) 見直しの経緯について
 - 2) 用途地域について
 - 3) 用途地域見直し方針**
 - 4) 用途地域変更案
 - 5) 特別用途地区変更案
 - 6) 都市計画制度の概要と今後の予定
4. 質疑応答
5. 閉会



3-1 用途地域見直し方針

方針1

上位・関連計画における土地利用方針を踏まえた
用途地域の指定

方針2

土地利用・建物現況と用途地域の乖離箇所における
実態に適した見直し

方針3

地形地物の変更等による境界根拠の不明瞭箇所における
用途地域の境界の明確化

3-1 用途地域見直し方針

方針1

上位・関連計画における土地利用方針を踏まえた 用途地域の指定

益城台地西土地地区画整理事業が進行中であり、その進捗を踏まえ用途地域変更を検討。

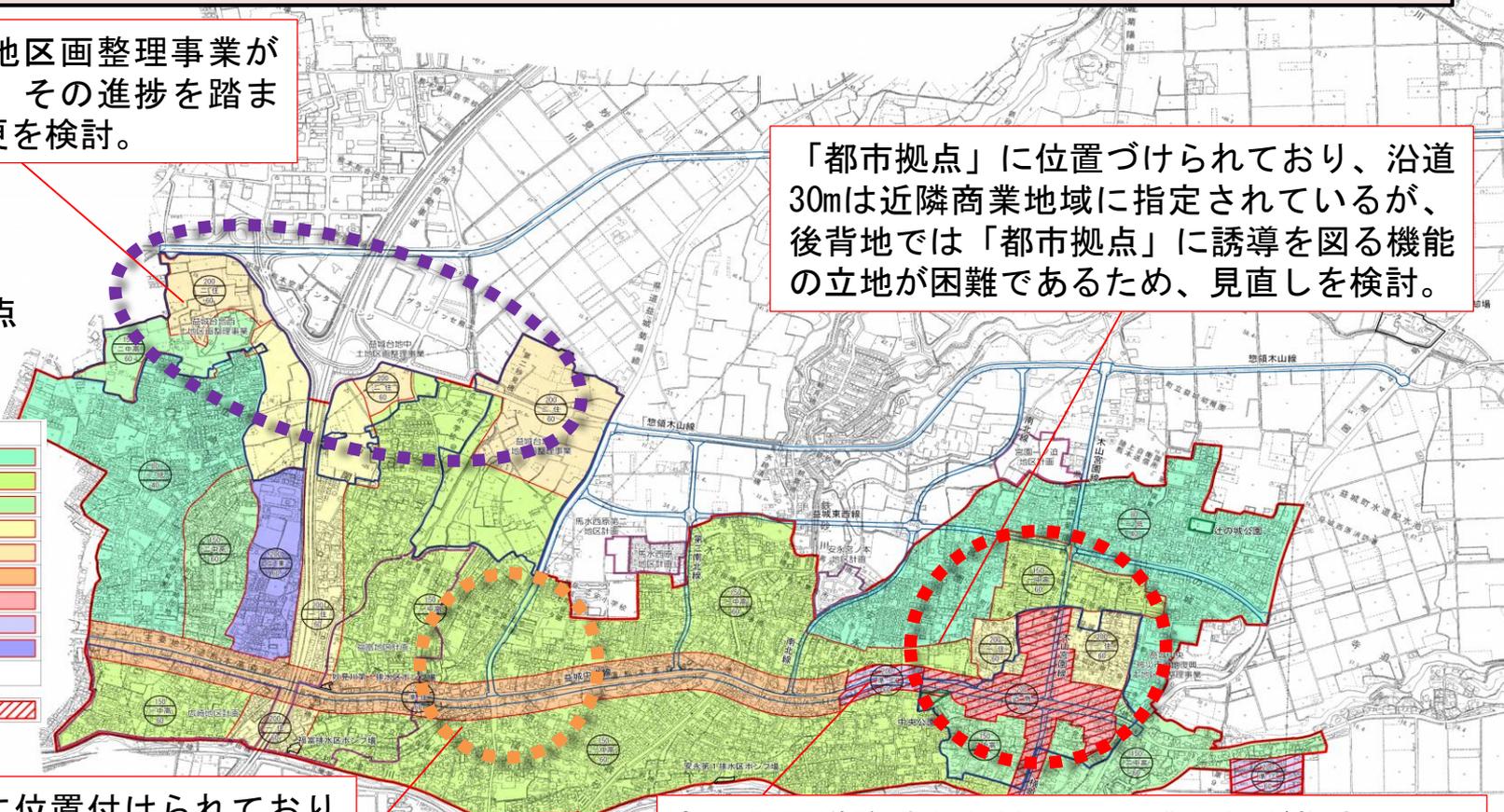
-  都市拠点
-  地域拠点
-  新都市拠点

「都市拠点」に位置づけられており、沿道30mは近隣商業地域に指定されているが、後背地では「都市拠点」に誘導を図る機能の立地が困難であるため、見直しを検討。

「地域拠点」に位置付けられており、多様なサービス機能の誘導が可能となる用途地域への見直しを検討。

都市計画道路端から30mで準工業地域が指定されているが、基準に則していないため、見直しを検討。
(幹線道路では道路端から50mが原則)

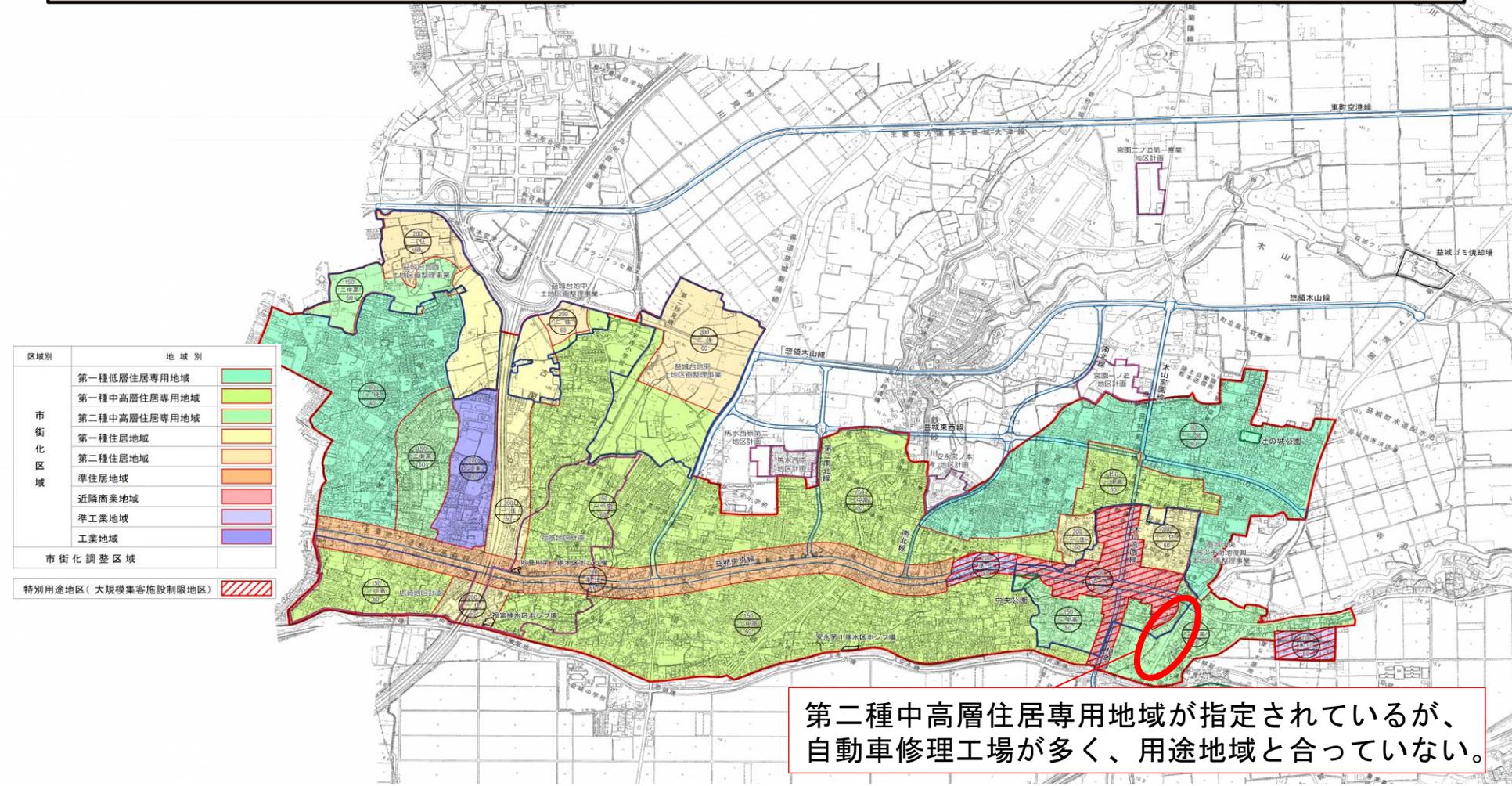
区域別	地域別
市街化区域	第一種低層住居専用地域 
	第一種中高層住居専用地域 
	第二種中高層住居専用地域 
	第一種住居地域 
	第二種住居地域 
	準住居地域 
	近隣商業地域 
市街化調整区域	準工業地域 
	工業地域 
特別用途地区(大規模集客施設制限地区)	



3-1 用途地域見直し方針

方針2

土地利用・建物現況と用途地域の乖離箇所における 実態に適した見直し



第二種中高層住居専用地域が指定されているが、
自動車修理工場が多く、用途地域と合っていない。

方針3

地形地物の変更等による境界根拠の不明瞭箇所における用途地域の境界の明確化

用途地域の境界が、道路中心線である箇所と用途地域端になっている箇所があり、道路中心で統一を行う。



本日の次第

1. 開会
2. 挨拶・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・都市計画課 課長
3. 用途地域の変更
特別用途地区の変更（案）について・・・・都市計画課
 - 1) 見直しの経緯について
 - 2) 用途地域について
 - 3) 用途地域見直し方針
 - 4) 用途地域変更案**
 - 5) 特別用途地区変更案
 - 6) 都市計画制度の概要と今後の予定
4. 質疑応答
5. 閉会

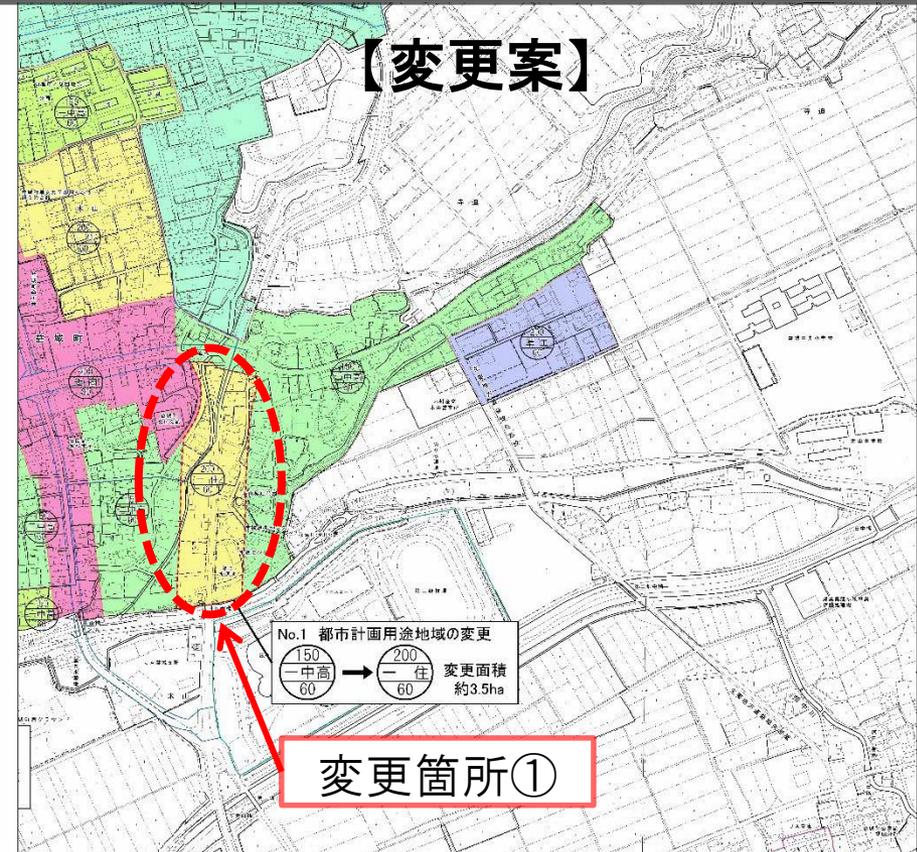
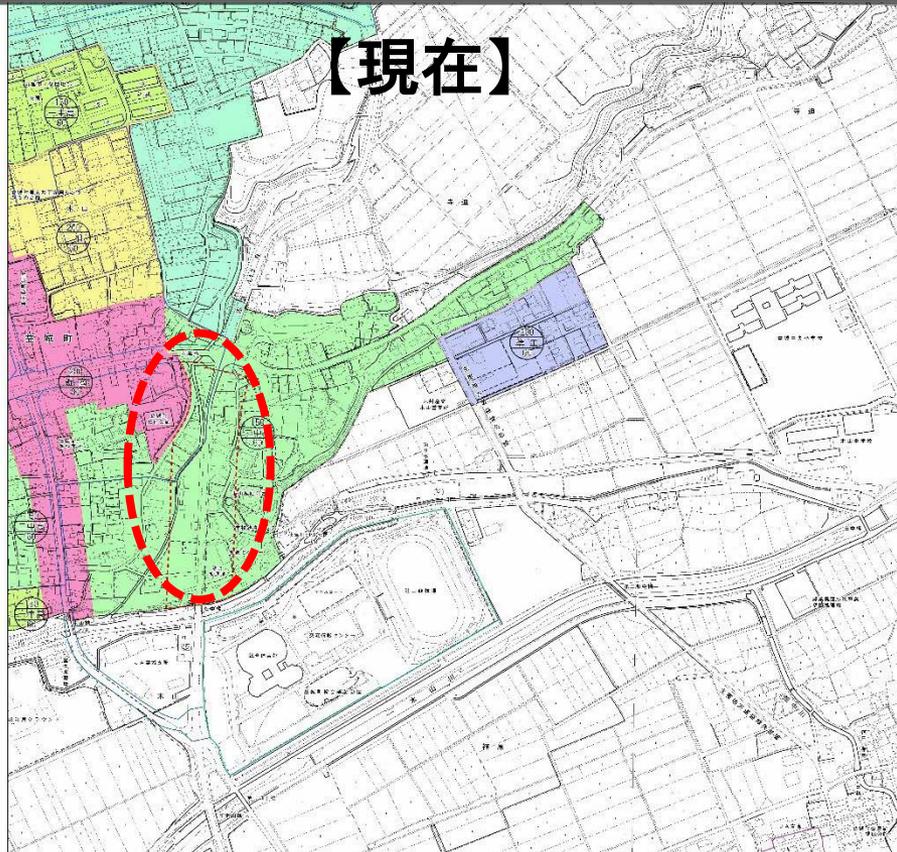


4-1 用途地域変更理由・箇所①

①第二種中高層住居専用地域→第一種住居地域

国道443号線は「産業形成軸」に位置付けられており、主要幹線道路沿道に相応しい土地利用の実現が必要である。

⇒周辺に立地する公共公益施設等や都市公園、住居と調和を図りながら、国道443号における産業形成軸及び主要幹線道路沿道に相応しい土地利用として生活利便施設等の立地を図る。

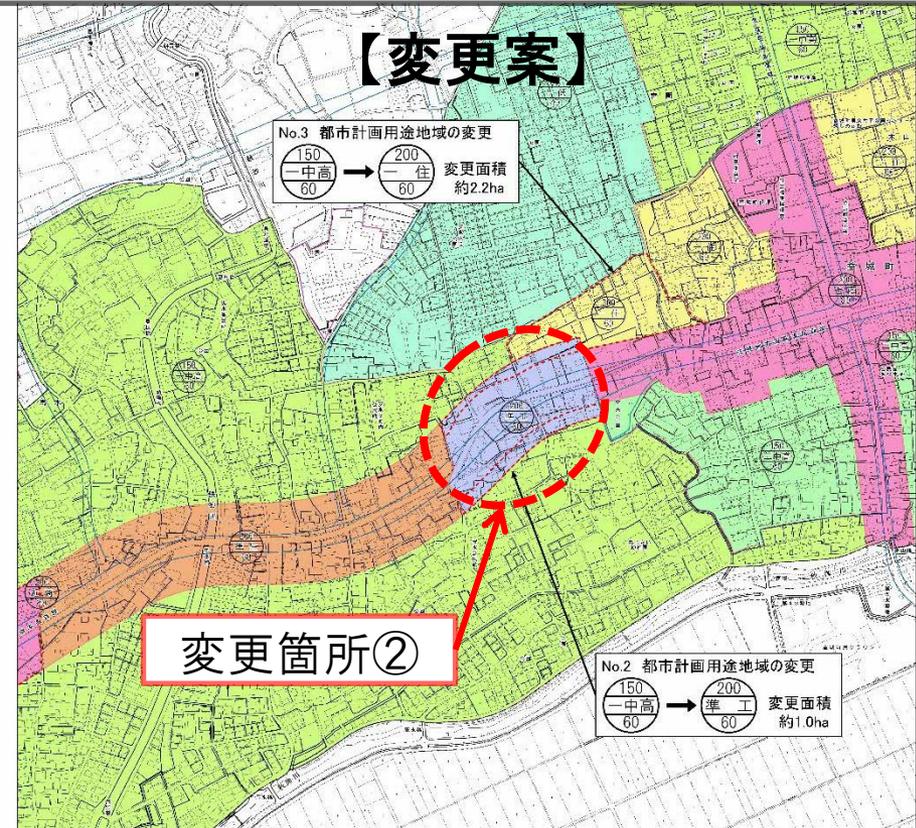
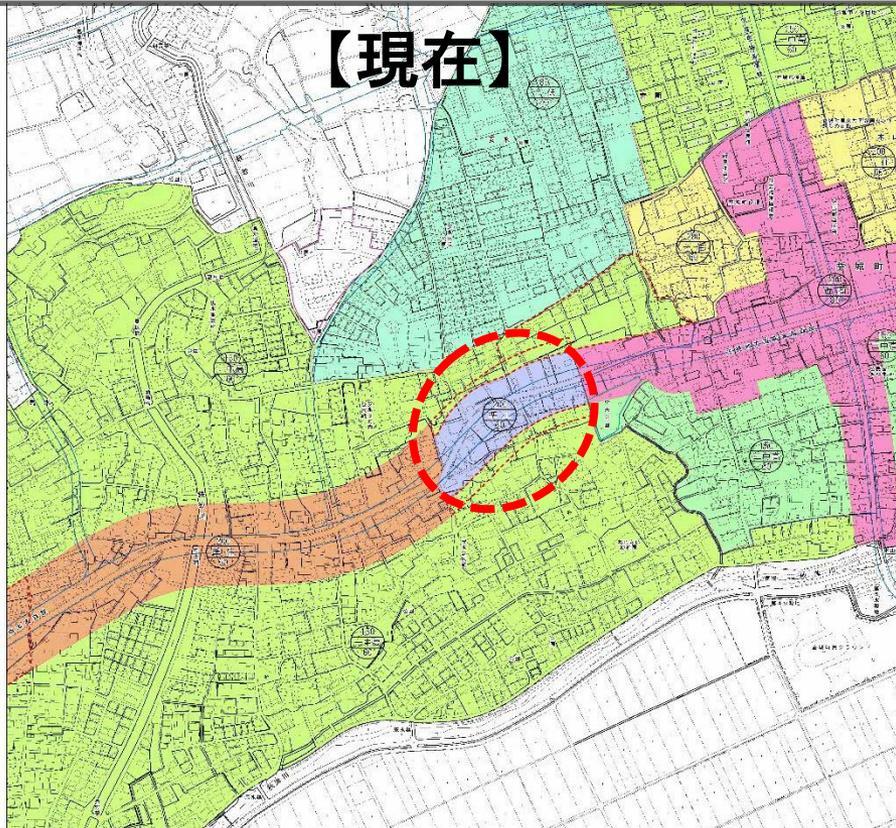


4-1 用途地域変更理由・箇所②

②準工業地域（沿道30m）→準工業地域（沿道50m）

益城町都市計画マスタープランにおいて、県道熊本高森線沿道は、沿道型サービス地として位置付けられており、当該地区の西側は沿道型の準住居地域、東側は沿道型の近隣商業地域が指定されている。

⇒特別用途地区の指定の主旨（大規模集客施設の立地を制限）を踏まえつつ、県道熊本高森線沿道における連続した土地利用の誘導を図る。

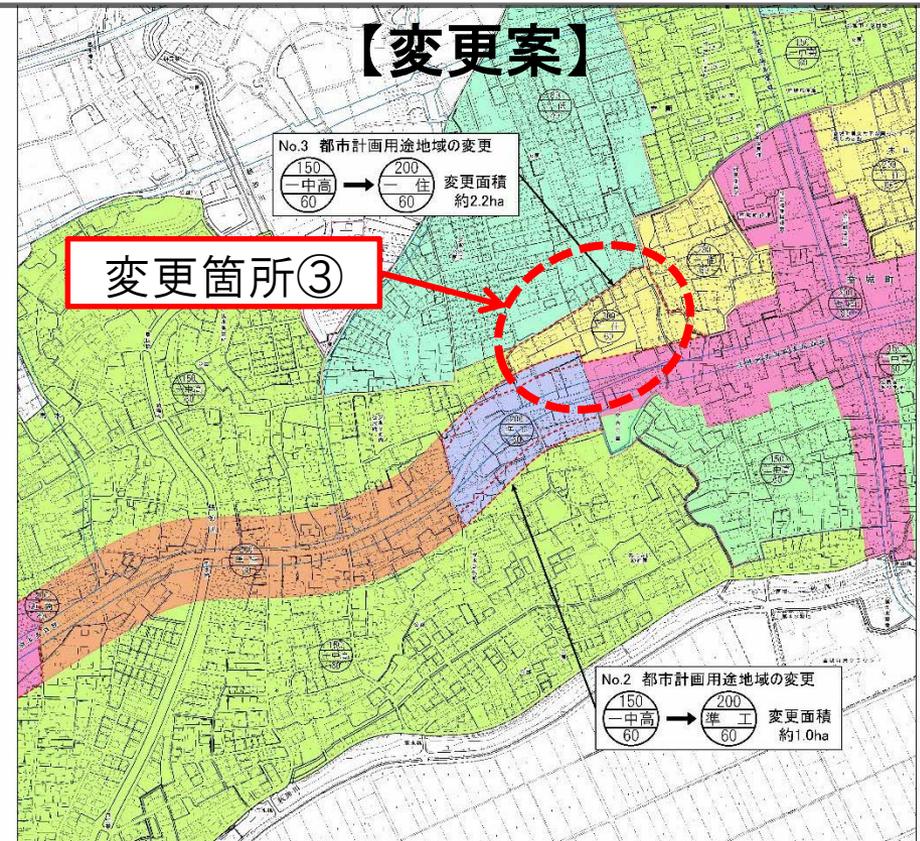
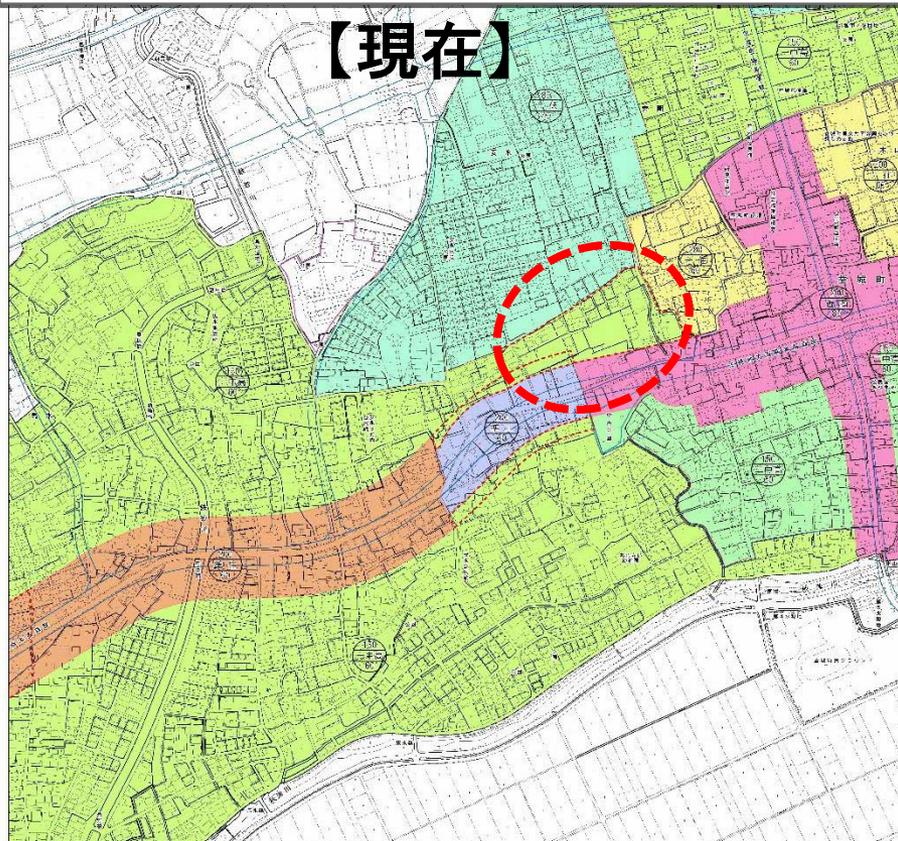


4-1 用途地域変更理由・箇所③

③第一種中高層住居専用地域→第一種住居地域

「都市拠点」に位置づけられ、県道熊本高森線沿道30mは近隣商業地域に指定されているが、後背地の第一種中高層住居専用地域が過半となると「都市拠点」に誘導を図る機能の立地が困難である。

⇒県道熊本高森線沿道として西側区間と一体的に、幹線道路等の沿道で生活利便施設等の立地を許容しつつこれと調和した住居の保護を図る土地利用を行う。



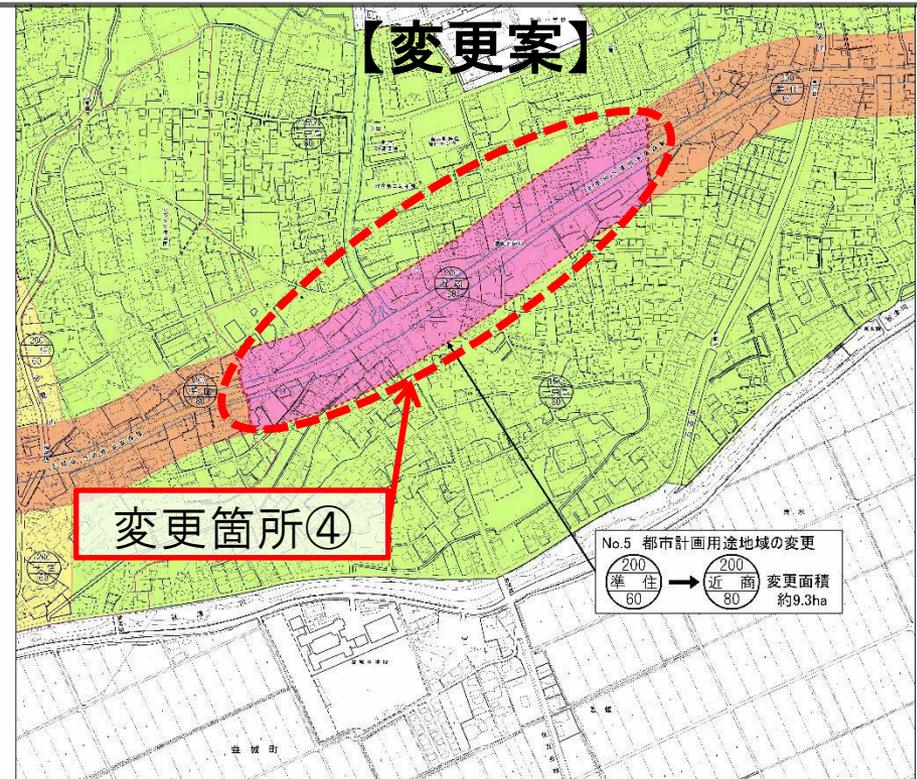
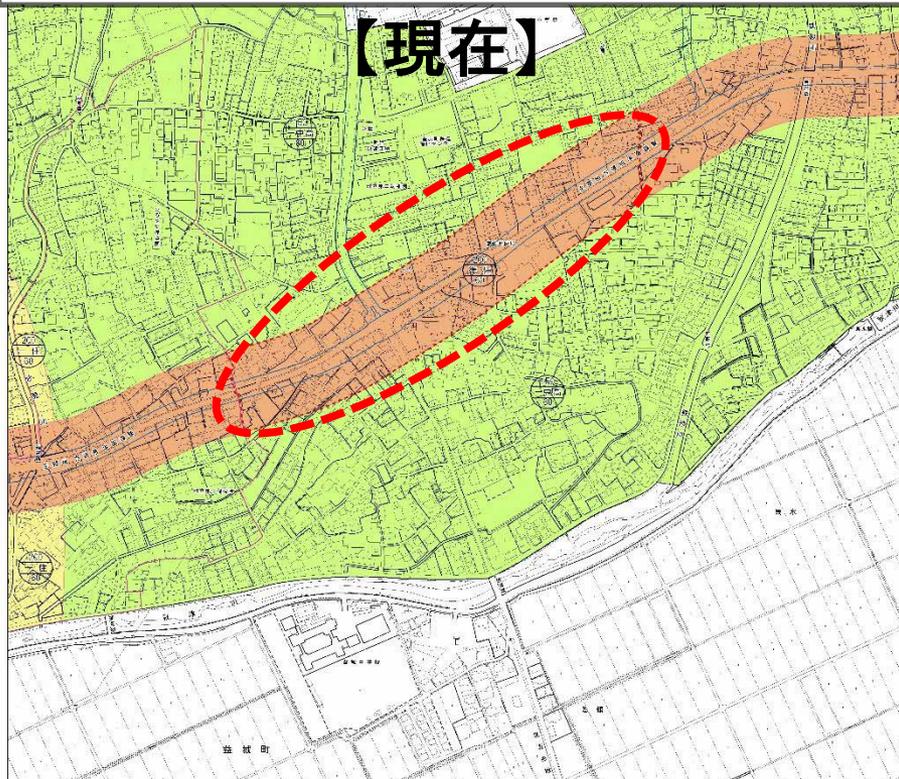
4-1 用途地域変更理由・箇所④

④準住居地域→近隣商業地域

「地域拠点」に位置付けられており、都市拠点を補完し、多様なサービスの提供により、生活利便性の向上を図る。

⇒県道熊本高森線沿道において、高次都市施設等の誘導施設の立地を図り、近隣の住宅地に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る商業地としての土地利用を図る。

⇒コンテナ複合施設（BOXPARKマシキラリ）を核として、惣領地区において新たな賑わい拠点の形成を図る。

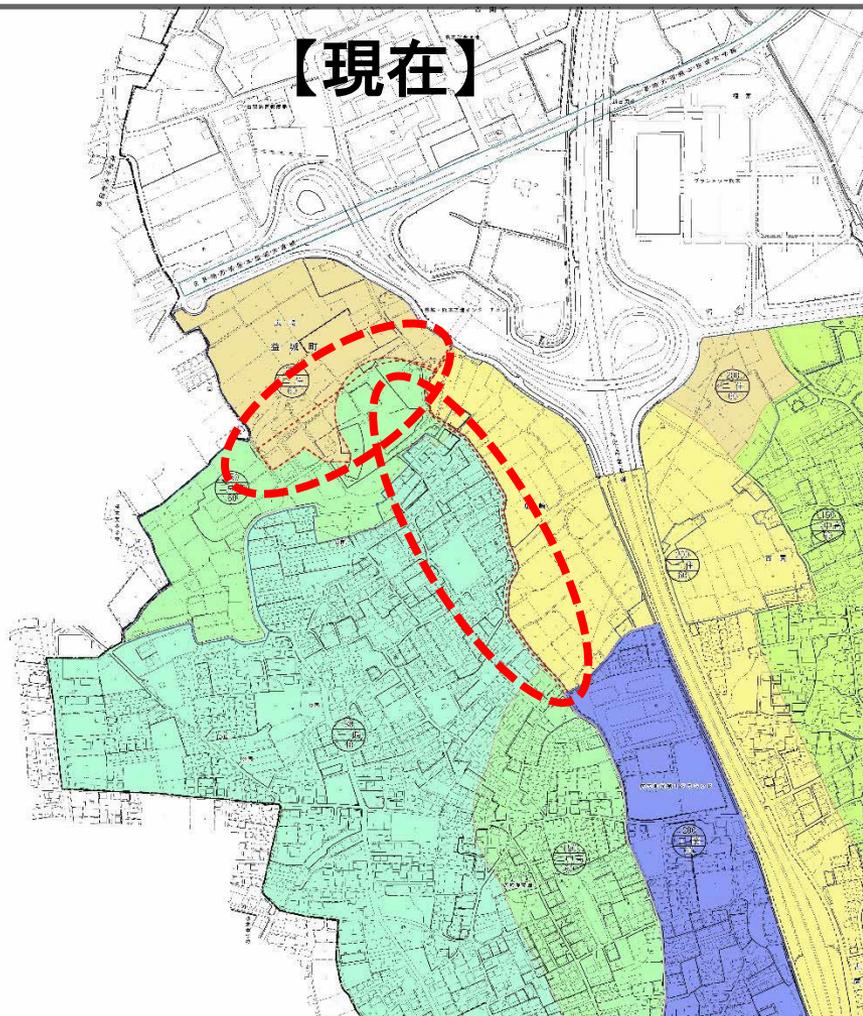


4-1 用途地域変更理由・箇所⑤

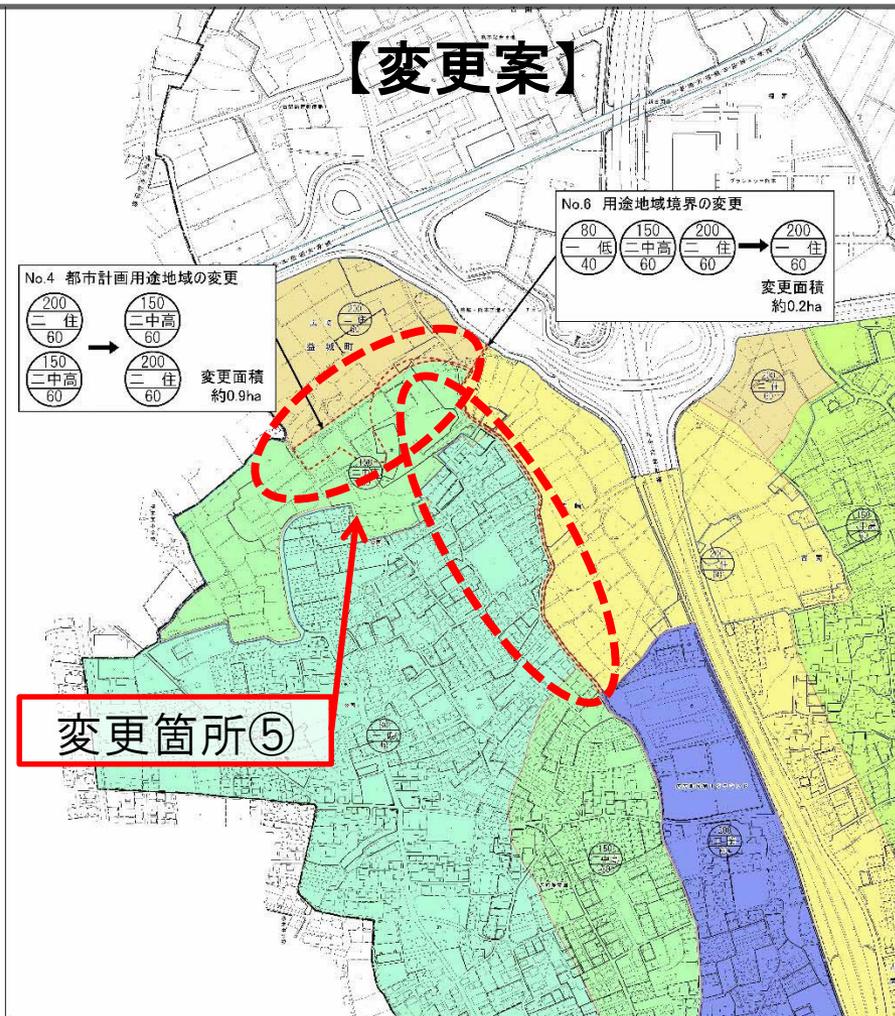
⑤第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域（境界線の変更）

益城台地西土地区画整理事業の進捗に伴い、市街化に合わせて適切な土地利用を誘導するため、市街化予想図に合わせて各用途地域の境界を変更する。

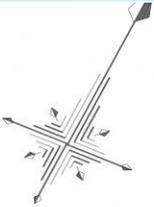
【現在】



【変更案】



4-2 益城町の用途地域（現在）



区域別	地域別	
市街化区域	第一種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
	準住居地域	
	近隣商業地域	
	準工業地域	
	工業地域	
	市街化調整区域	
特別用途地区（大規模集客施設制限地区）		



市
水
飛

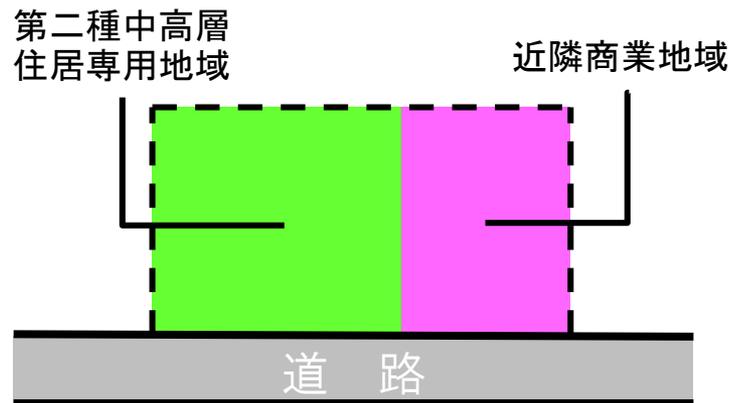
4-3 益城町の用途地域（変更案）



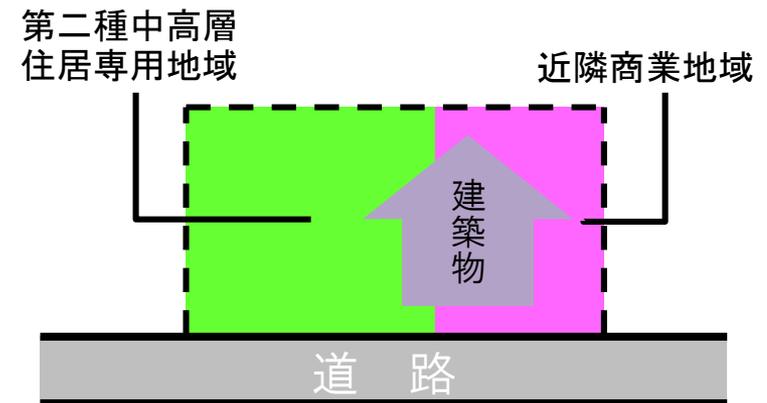
熊本市

4-4 用途地域の説明（複数の用途地域にまたがる土地）

- 建物の用途については、敷地面積が大きい方（過半）の用途が敷地全体に適用されます。
- 建物の用途は敷地によって決まるので、敷地内での建築物の位置は関係ありません。



この敷地では、面積の大きい『第二種中高層住居専用地域』の用途が適用されます。

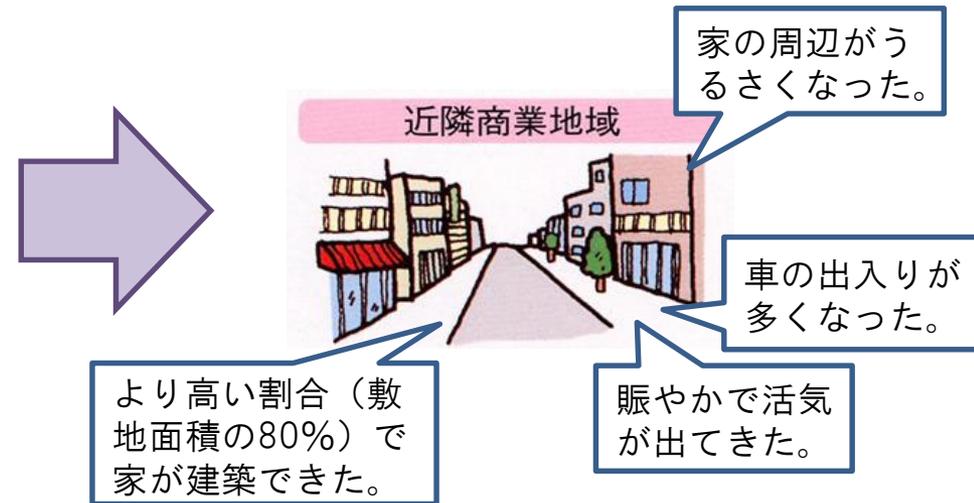


建物を『近隣商業地域』寄りに建てるとしても、建物の用途については、敷地の過半を占める『第二種中高層住居専用地域』の規制が適用されません。

変更前



変更後



近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を目的としており、利便性の良い地域となることを目指しています。このため、多様な用途の建築物を建てることができ、商業エリア特有の騒がしさや、人の往来の多さ等が発生する可能性が高い地域です。また、土地利用の幅が広がることで、土地の需要が増加する可能性があります。

変更前



変更後



5,000㎡の大きな店舗が建てられなくなった。

カラオケボックスがなくなって静かになった。

静かで落ち着いた住環境になった。

第一種住居地域は、住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、旅館、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場などスポーツ施設も建てられます。また、作業場の床面積が50㎡以下の工場等も建てられますが、基本的には住居主体の地域なので、マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックスなどの建築が原則として禁止されています。

本日の次第

1. 開会
2. 挨拶・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・都市計画課 課長
3. 用途地域の変更
特別用途地区の変更（案）について・・・・都市計画課
 - 1) 見直しの経緯について
 - 2) 用途地域について
 - 3) 用途地域見直し方針
 - 4) 用途地域変更案
 - 5) 特別用途地区変更案**
 - 6) 都市計画制度の概要と今後の予定
4. 質疑応答
5. 閉会



「特別用途地区」とは

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区

(都市計画法第9条第14項)

「特別用途地区」の建築規制について

①特別用途地区内においては、その地区の指定の目的のためにする建築物の制限又は禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定める。

②特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合は、国土交通大臣の承認を得て、条例で、建築基準法第48条第1項～第13項の規定による制限を緩和することができる。

益城町では、令和2年3月に改定した「益城町都市計画マスタープラン」において、コンパクトシティの実現や中心市街地の活性化をまちづくりの目標として掲げており、目標の達成に向けて、熊本都市計画事業益城中央被災市街地復興土地区画整理事業等、各種施策を展開している。

また、令和3年3月に「益城町中心市街地活性化基本計画」の認定を受け、都市拠点である木山地区及び地域拠点である惣領地区に高次都市機能の誘導を行い、中心市街地内での回遊行動の創出として、まちの商店街の活性化や歩いて暮らせるまちづくりの実現を目指すとともに、近隣商業地域や準工業地域に特別用途地区を定めている。

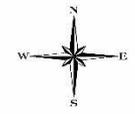
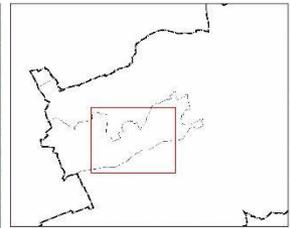
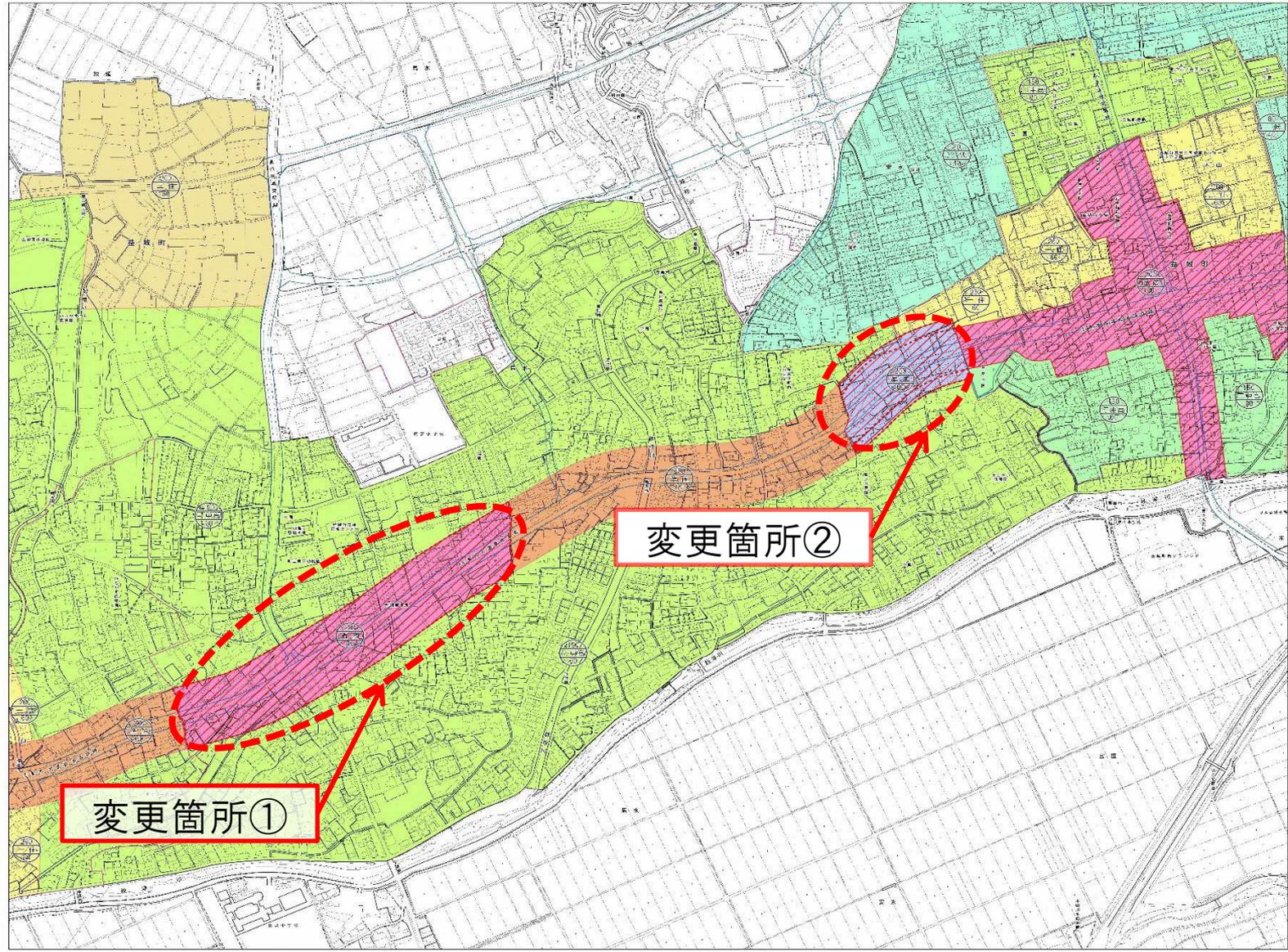
5-2 特別用途地区の変更の理由

このことから、まちづくりの目標である中心市街地の活性化を図るためには、広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える都市機能の一つである大規模集客施設（床面積10,000m²以上）の立地を制限し、都市機能を都市拠点や地域拠点に集積する必要がある。

今回、用途地域の見直しにより、近隣商業地域に変更する地域拠点の惣領地区、県道熊本高森線沿道で準工業地域に変更する区域において、新たに特別用途地区を定める。

5-3 特別用途地区変更箇所①・②

熊本都市計画 特別用途地区の変更 計画図



1:2,500

1 / 1

変更計画

区域別	地 区 別	地積率	容積率	高さ制限	用途制限
第一種	第一種用途地区(第一種用途地区)	10%	10%	1.3m	100%
	第一種用途地区(第二種用途地区)	10%	10%		100%
	第一種用途地区(第三種用途地区)	10%	10%		100%
第二種	第二種用途地区	10%	10%		100%
	第二種用途地区(第二種用途地区)	10%	10%		100%
第三種	第三種用途地区	10%	10%		100%
	第三種用途地区(第三種用途地区)	10%	10%		100%
特別用途地区	特別用途地区(第一種用途地区)	10%	10%		100%
	特別用途地区(第二種用途地区)	10%	10%		100%

凡 例

都市計画区域	
市街化区域	
市街化区域外	
土地用途地区	
特別用途地区	
道路	
水路	
境界線	
変更箇所	

本日の次第

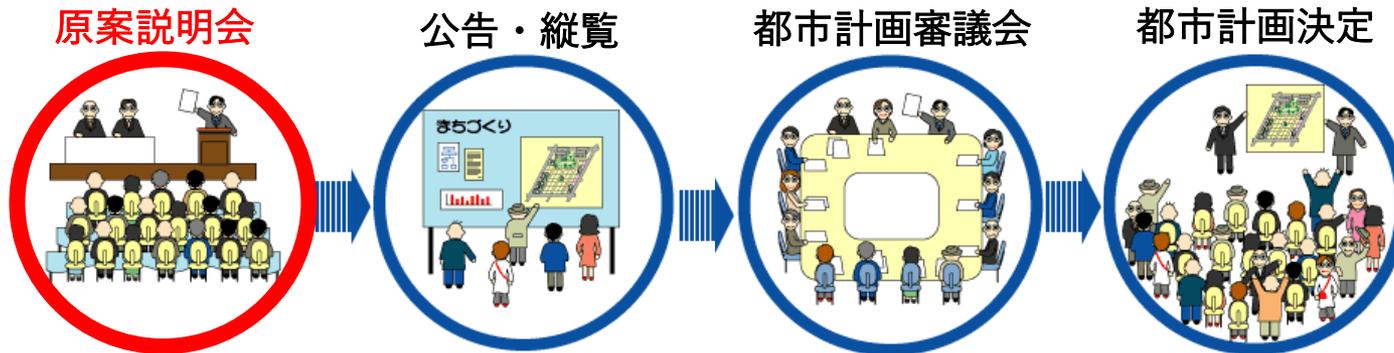
1. 開会
2. 挨拶・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・都市計画課 課長
3. 用途地域の変更
特別用途地区の変更（案）について・・・・都市計画課
 - 1) 見直しの経緯について
 - 2) 用途地域について
 - 3) 用途地域見直し方針
 - 4) 用途地域変更案
 - 5) 特別用途地区変更案
 - 6) 都市計画制度の概要と今後の予定
4. 質疑応答
5. 閉会



○都市計画決定手続き

原案説明会

都市計画案に住民の皆さんの意見を反映させることを目的に行います。

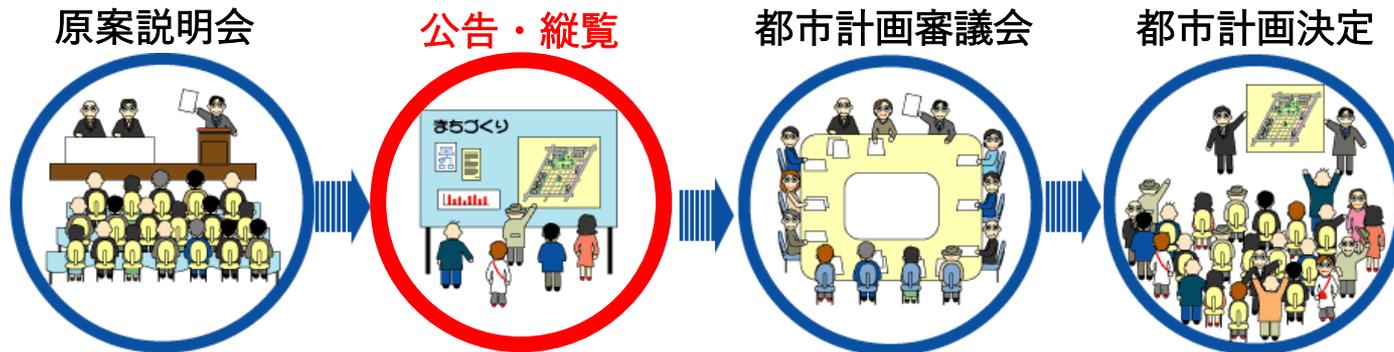


○都市計画決定手続き

公告・縦覧

公告された縦覧場所により、都市計画図書の縦覧を行います。

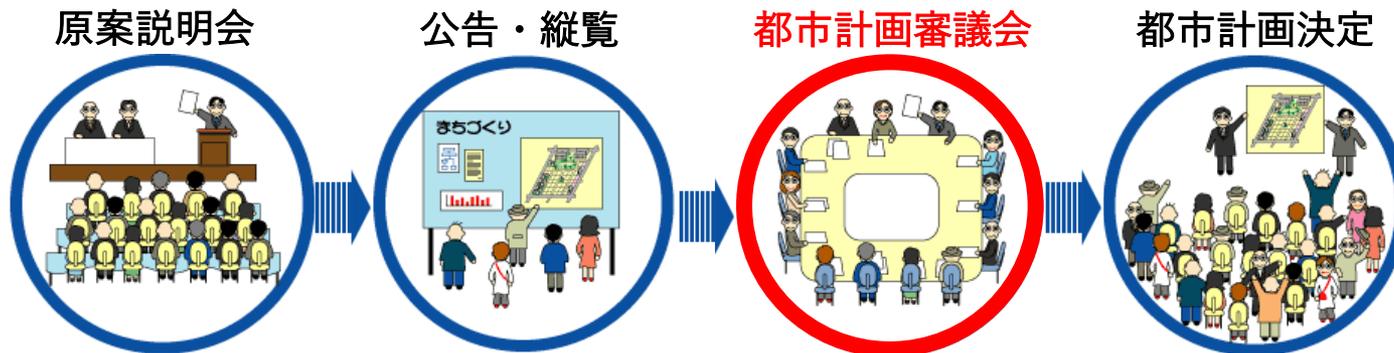
縦覧場所 益城町都市計画課



○都市計画決定手続き

都市計画審議会

第三者からなる都市計画審議会により、都市計画を決める前にその案について調査・審議を行います。

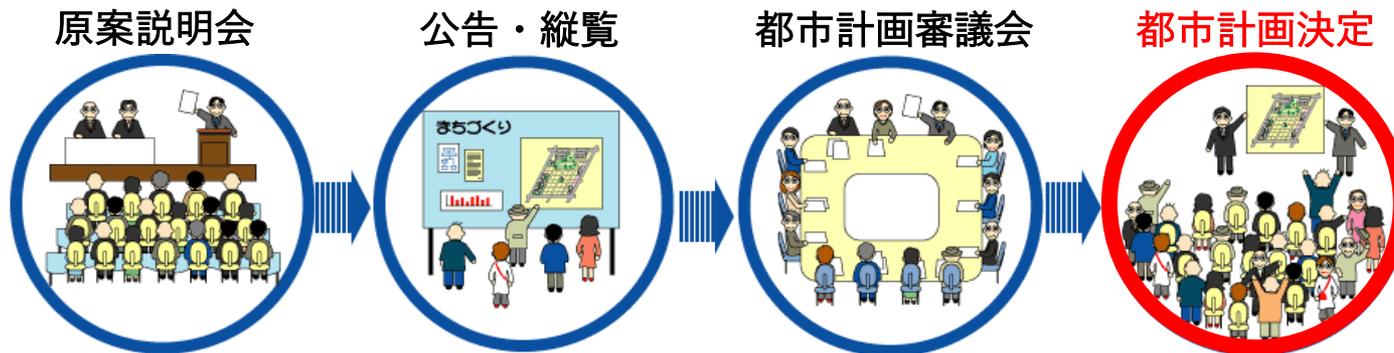


○都市計画決定手続き

都市計画決定

以下の内容について告示します。

- 1.都市計画の種類
- 2.都市計画の変更に係る土地の区域
- 3.縦覧場所



6-1 都市計画制度と今後の概要

事 項	時 期
説 明 会 本 日	令和5年9月21日 令和5年9月22日 令和5年9月24日
熊 本 県 事 前 協 議	令和5年10月上旬（予定）
計 画 案 の 縦 覧 （ 意 見 書 の 提 出 ）	令和5年11月上旬から 令和5年11月中旬まで （予定）
益城町都市計画審議会審議	令和5年12月上旬（予定）
熊 本 県 知 事 協 議	令和5年12月上旬（予定）
決 定 告 示	令和6年1月上旬（予定）

【問合せ先】

益城町役場 都市計画課 都市計画係 Tel:096-286-3340
Fax:096-286-4523

【意見書の提出先】

〒861-2295 益城町宮園702番地
益城町役場 都市計画課 都市計画係 Fax:096-286-4523

ご静聴ありがとうございました。