

益城町馬水大辻地区計画 に関する説明会

令和7年7月11日（金）
令和7年7月13日（日）

益城町都市計画課

本日の次第

1. 開会
2. 挨拶・・・・・・・・・・都市計画課長
3. 地区計画の都市計画決定
 - 1) 地区計画制度概要
 - 2) 益城町馬水大辻地区計画
 - ① 上位計画における地区の位置付け
 - ② 地区計画策定の理由
 - ③ 原案内容の説明
 - 3) 都市計画制度の概要と今後の予定
4. 質疑応答
5. 閉会



arigato MASHIKI
KUMAMOTO

本日の次第

1. 開会
2. 挨拶・・・・・・・・・・都市計画課長
3. 地区計画の都市計画決定
 - 1) 地区計画制度概要**
 - 2) 益城町馬水大辻地区計画
 - ①上位計画における地区の位置付け
 - ②地区計画策定の理由
 - ③原案内容の説明
 - 3) 都市計画制度の概要と今後の予定
4. 質疑応答
5. 閉会



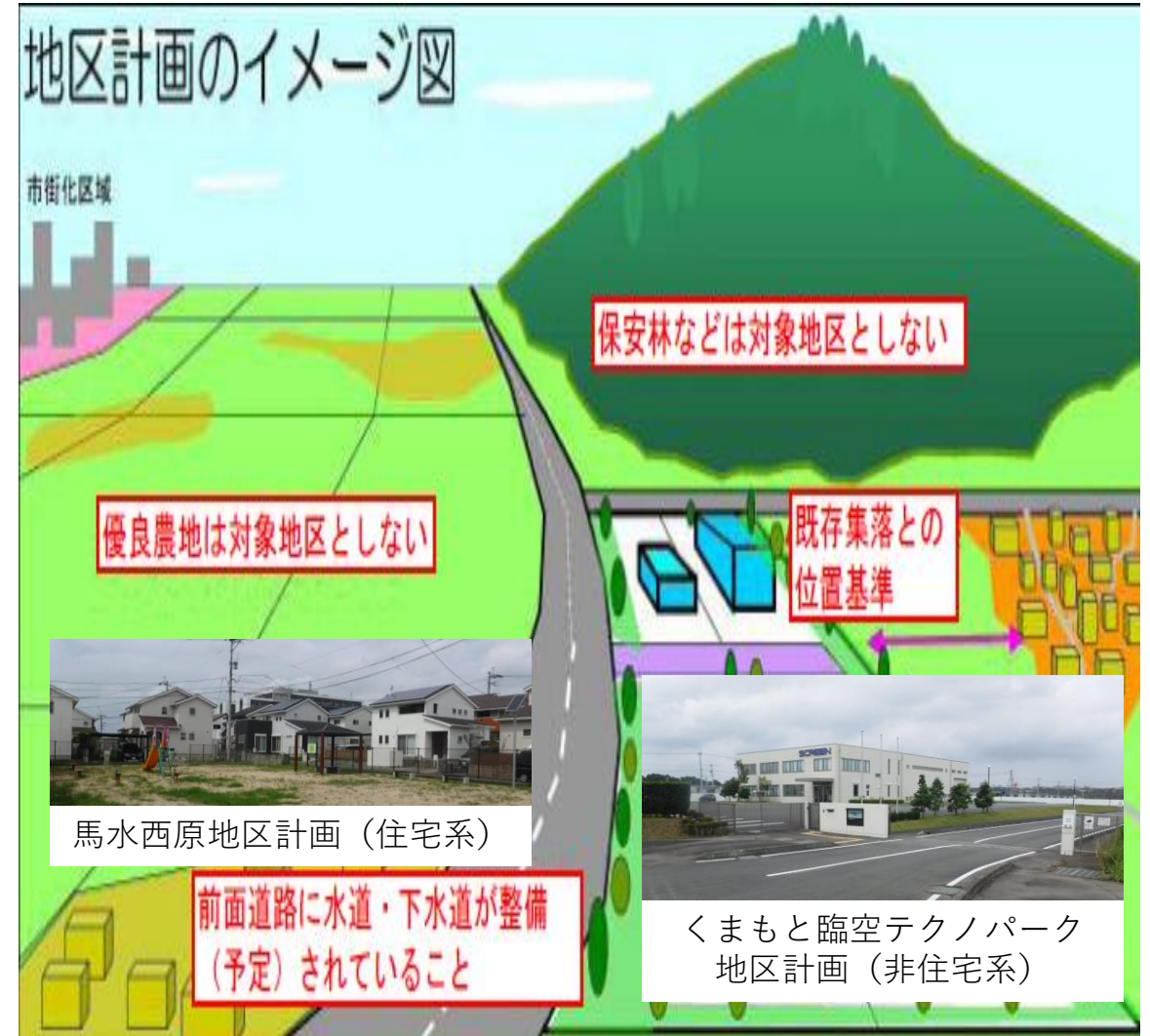
arigato MASHIKI
KUMAMOTO

1) 地区計画制度概要

・「地区計画」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きめ細かい規制を行う制度です。

・区域の指定された用途地域の規制を強化、緩和することができ、各街区の整備及び保全を図ります。

・地区計画を定めると、これまでのまちづくりのルールである建築基準法等の制限の一部が地区計画の内容に置き変わることで、建築行為や開発行為を行う場合に守らなければならない地区独自のルールが決定されます。



1) 地区計画制度概要

- ・市街化調整区域は、都市計画法上開発を抑制する区域と定められており、都市的土地利用が厳しく規制されています。
- ・全国的な人口減少社会が問題視され、市街化調整区域においても既存集落の人口減少・少子高齢化が顕在化される中、地区計画などを用いて市街化調整区域の概念を守りながら地域活力の維持・活性化に努めています。
- ・益城町においては、令和3年5月に地区計画策定基本方針・計画基準が改正され、市街化調整区域内での地区計画の種類は、「住居系」、「非住居系」、「災害復興系」に大別されます。
- ・益城町馬水大辻地区は災害復興系で計画を進めています。

住居系	5,000㎡以上のまとまった土地で、主に戸建て住宅の建築を目的として地区計画を策定します。
非住居系	10,000㎡以上のまとまった土地で、主に製造業等工場の建設を目的として地区計画を策定します。
災害復興系	5,000㎡以上のまとまった土地で、主に熊本地震の復旧・復興に関する建築を目的として地区計画を策定します。

本日の次第

1. 開会
2. 挨拶・・・・・・・・・・都市計画課長
3. 地区計画の都市計画決定
 - 1) 地区計画制度概要
 - 2) 益城町馬水大辻地区計画**
 - ①上位計画における地区の位置付け**
 - ②地区計画策定の理由
 - ③原案内容の説明
 - 3) 都市計画制度の概要と今後の予定
4. 質疑応答
5. 閉会



arigato MASHIKI
KUMAMOTO

2) 益城町馬水大辻地区計画 ①上位計画における地区の位置付け

【地区の現状】

・当地区は、既成市街地に隣接し都市計画道路益城東西線など道路網が形成されています。周辺には小学校、病院などが立地しインフラ整備が整った地区です。

【都市計画マスタープラン】

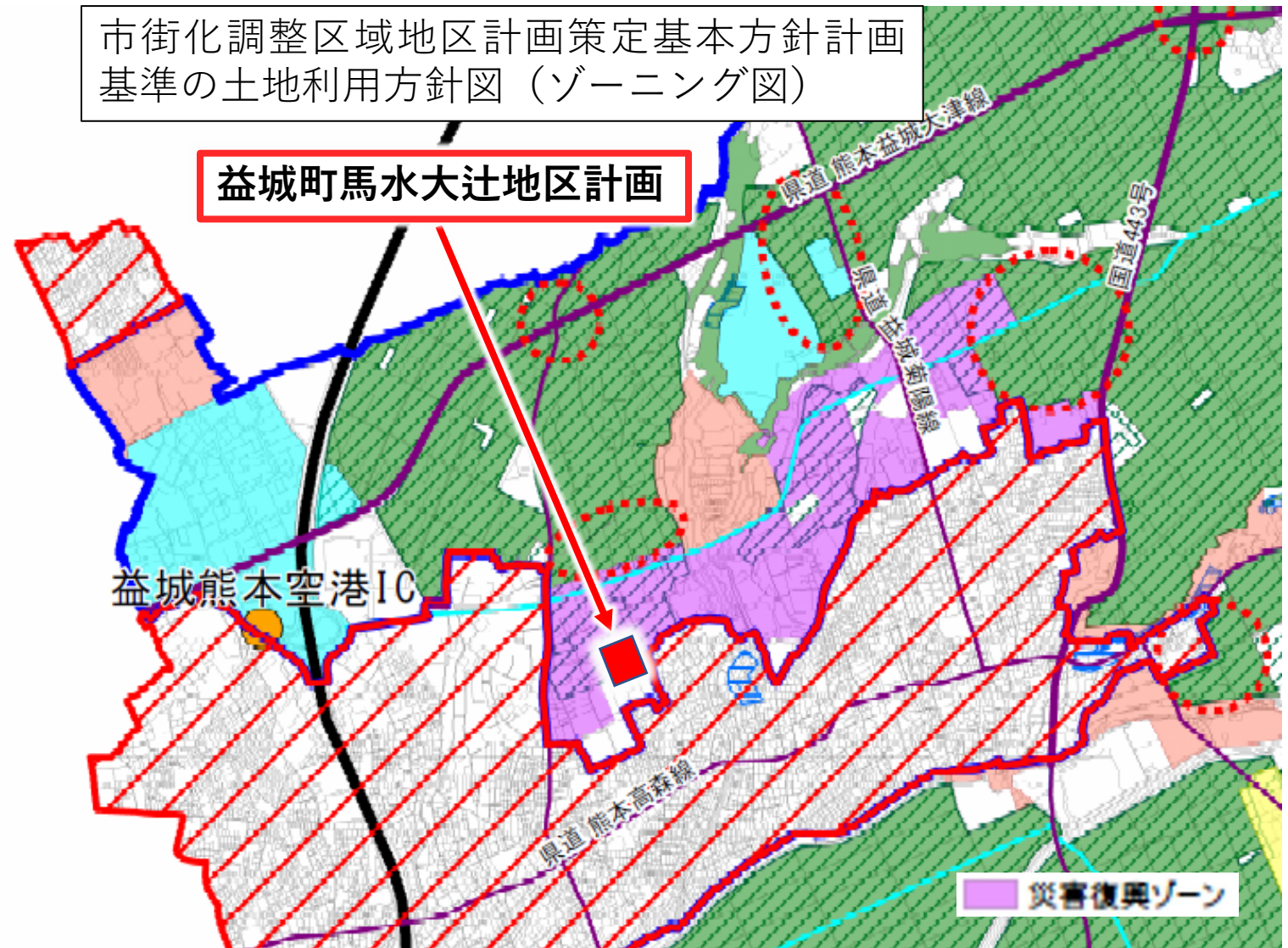
・復興に向けた様々な事業に伴う住宅需要に応えるため、市街化調整区域の基本的な考え方の下、計画的で秩序ある土地利用を誘導するエリアです。



2) 益城町馬水大辻地区計画 ①上位計画における地区の位置付け

【地区計画の土地利用方針】

・震災により被災した住宅地の移転及び復興の進展等のための宅地分譲、災害公営住宅や防災公園等の公共施設、生活利便施設等を設置し秩序ある土地利用を図る「災害復興ゾーン」に位置づけています。



本日の次第

1. 開会
2. 挨拶・・・・・・・・・・都市計画課長
3. 地区計画の都市計画決定
 - 1) 地区計画制度概要
 - 2) 益城町馬水大辻地区計画**
 - ①上位計画における地区の位置付け
 - ②地区計画策定の理由**
 - ③原案内容の説明
 - 3) 都市計画制度の概要と今後の予定
4. 質疑応答
5. 閉会



arigato MASHIKI
KUMAMOTO

2) 益城町馬水大辻地区計画 ②地区計画策定の理由

益城町馬水大辻地区計画図（案）

【策定理由】

復興に向けた様々な事業に伴う住宅需要に応えるため新住宅エリアの整備を推進しています。

本計画では、周辺に小学校、災害公営住宅、病院等の公共・公益施設が立地し、都市計画道路網が形成され既成市街地に隣接した地区に良好な居住環境を整備しようとするものです。



本日の次第

1. 開会
2. 挨拶・・・・・・・・・・都市計画課長
3. 地区計画の都市計画決定
 - 1) 地区計画制度概要
 - 2) 益城町馬水大辻地区計画**
 - ①上位計画における地区の位置付け
 - ②地区計画策定の理由
 - ③原案内容の説明**
 - 3) 都市計画制度の概要と今後の予定
4. 質疑応答
5. 閉会



arigato MASHIKI
KUMAMOTO

2) 益城町馬水大辻地区計画 ③原案内容の説明

地区計画の目標

本地区は、既成市街地に隣接しており、都市計画道路第二南北線、益城東西線や惣領木山線の道路網が形成されています。周辺には、小学校、災害公営住宅、病院等の公共・公益施設が立地していることからインフラ整備も整っています。

また、益城町都市計画マスタープランにおいても、計画的で秩序ある土地利用を誘導し都市的土地利用を図る土地利用検討エリアとして位置づけられています。当計画は、震災により被災した住宅及び復興事業に伴う移転先の確保並びに復興の進展等による住宅ニーズの高まりに対応した都市的土地利用を図り、既成市街地縁辺部において良好な住宅地の形成を目指します。

2) 益城町馬水大辻地区計画 ③原案内容の説明

区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針	地区施設の整備の方針	建築物等の整備の方針	その他、当該区域の整備・開発及び保全の方針
震災により被災した住宅及び復興事業に伴う移転先の確保並びに復興の進展等のための宅地分譲を行い、計画的で秩序ある土地利用を図ります。	地区施設として、道路、公園、浸透施設、防火水槽及びごみ置場を適切に配置します。	良好な住宅地を形成するために、建築物等の用途の制限、建ぺい率及び容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣若しくは柵の構造の制限について定めます。	

2) 益城町馬水大辻地区計画 ③原案内容の説明

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道 路：総延長 約222m 公 園：1箇所 約453m ² 排水施設：浸透施設 約650m ² 防火水槽：1基 40 t ごみ置場：1箇所 約10m ²
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 第1種低層住居専用地域に立地可能な建築物 （建築基準法別表第2（い）項に掲げるもの）
		容積率の最高限度	80%
		建ぺい率の最高限度	40%
		敷地面積の最低限度	200m ²

2) 益城町馬水大辻地区計画 ③原案内容の説明

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界及び敷地境界から1m以上後退すること
		建築物等の高さの最高限度	10m
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の形態、意匠は周辺地域の環境、景観に調和すること
		垣又は柵の構造の制限	道路に面する部分の垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能な柵等とし、周辺景観に調和すること
	備考		角地緩和 有 (建築基準法第53条第3項第二号及び熊本県建築基準法細則第18条の規定によるもの)

本日の次第

1. 開会
2. 挨拶・・・・・・・・・・都市計画課長
3. 地区計画の都市計画決定
 - 1) 地区計画制度概要
 - 2) 益城町馬水大辻地区計画
 - ①上位計画における地区の位置付け
 - ②地区計画策定の理由
 - ③原案内容の説明
 - 3) 都市計画制度の概要と今後の予定**
4. 質疑応答
5. 閉会



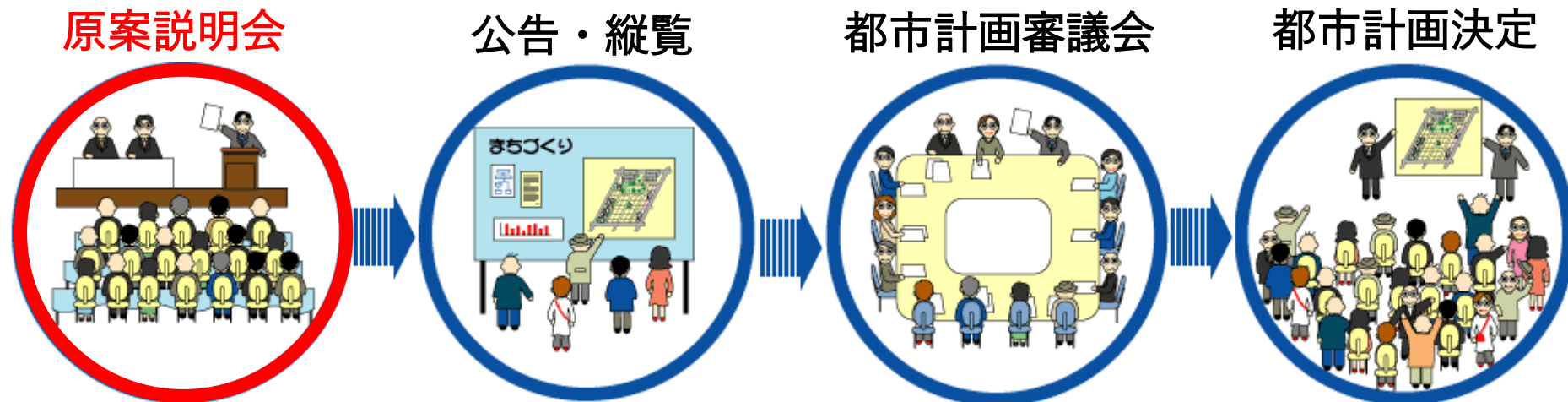
arigato MASHIKI
KUMAMOTO

3) 都市計画制度の概要と今後の予定

○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。



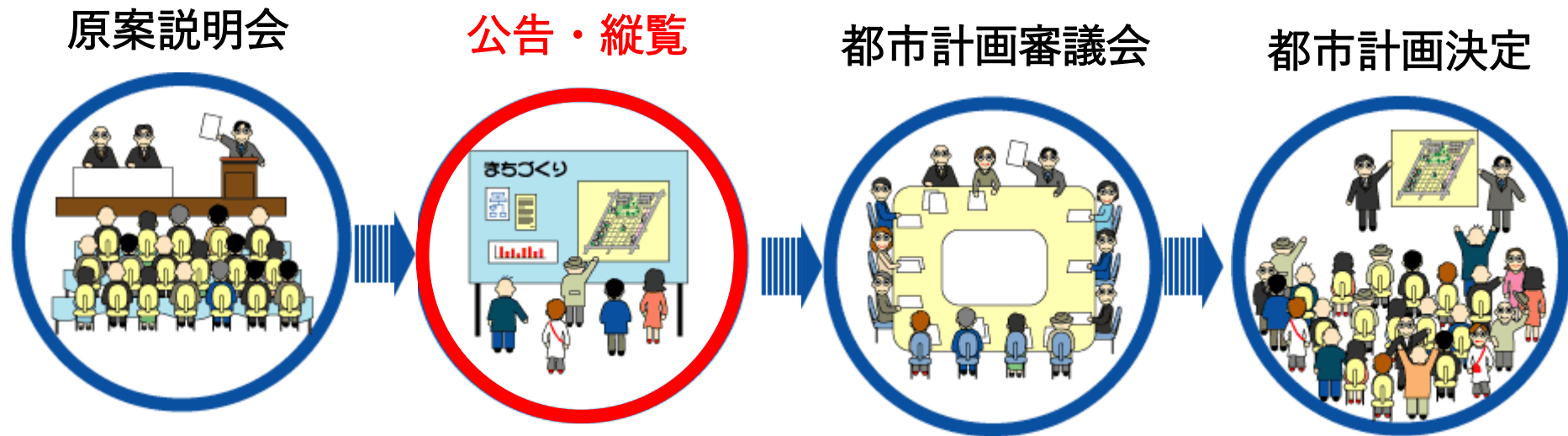
3) 都市計画制度の概要と今後の予定

○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



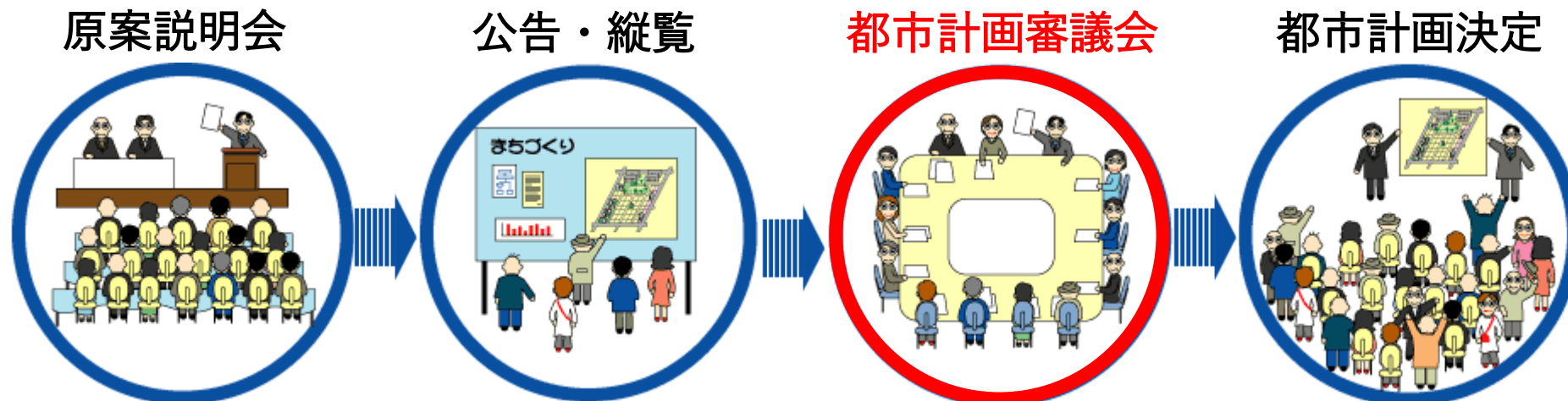
* 原案縦覧⇒県事前協議⇒計画案縦覧

3) 都市計画制度の概要と今後の予定

○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。



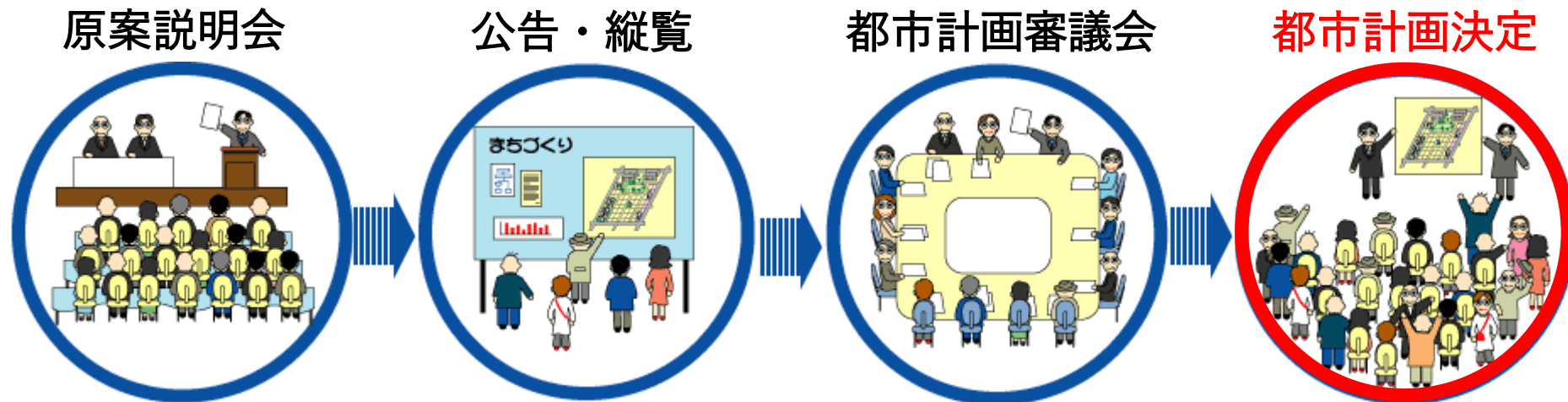
3) 都市計画制度の概要と今後の予定

○都市計画決定手続き

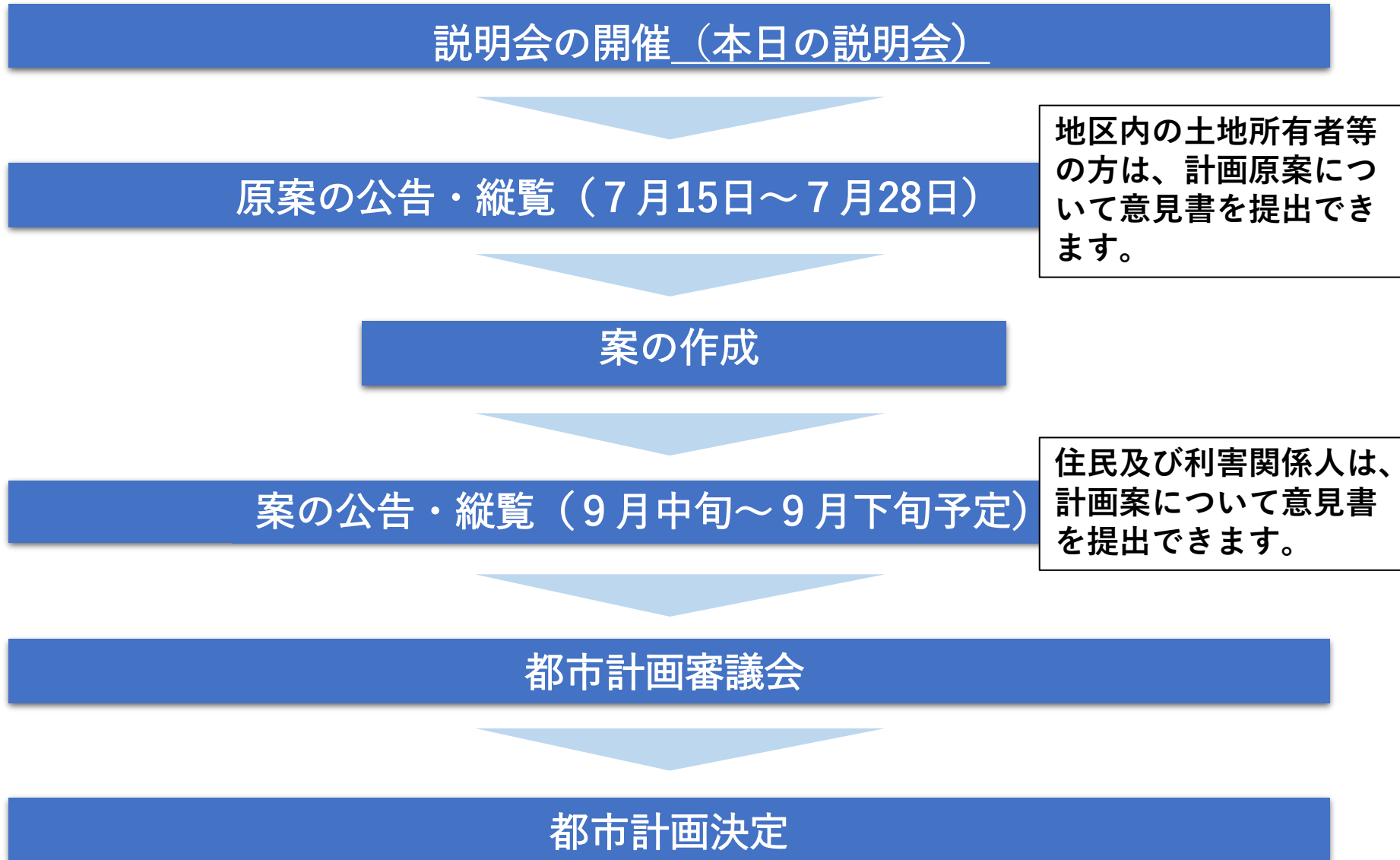
都市計画決定

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



3) 都市計画制度の概要と今後の予定



【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。