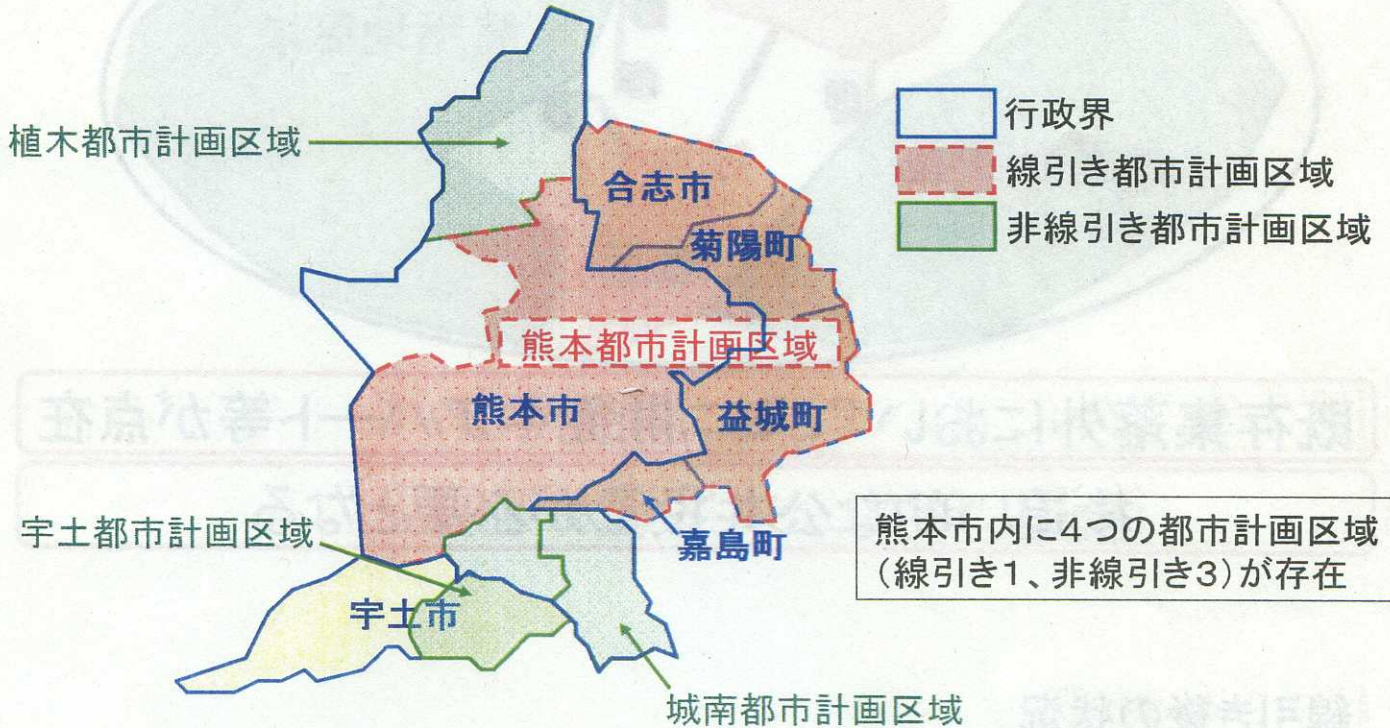


# 熊本市の都市計画制度について

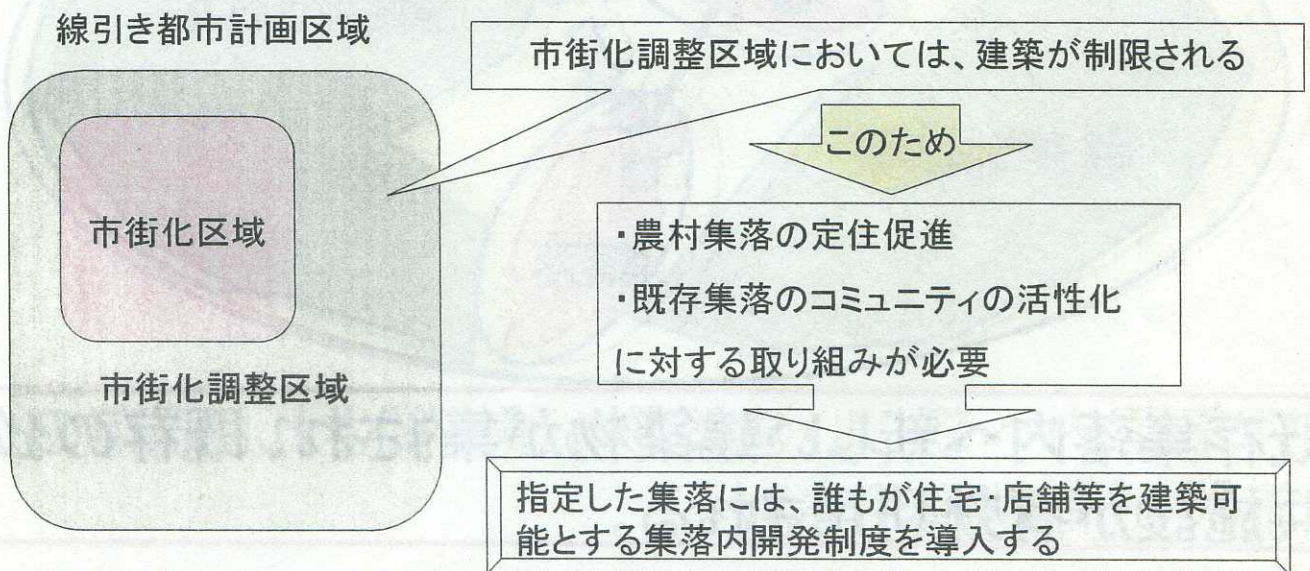
熊本市都市計画課

## 1. 現行の都市計画区域の再編について



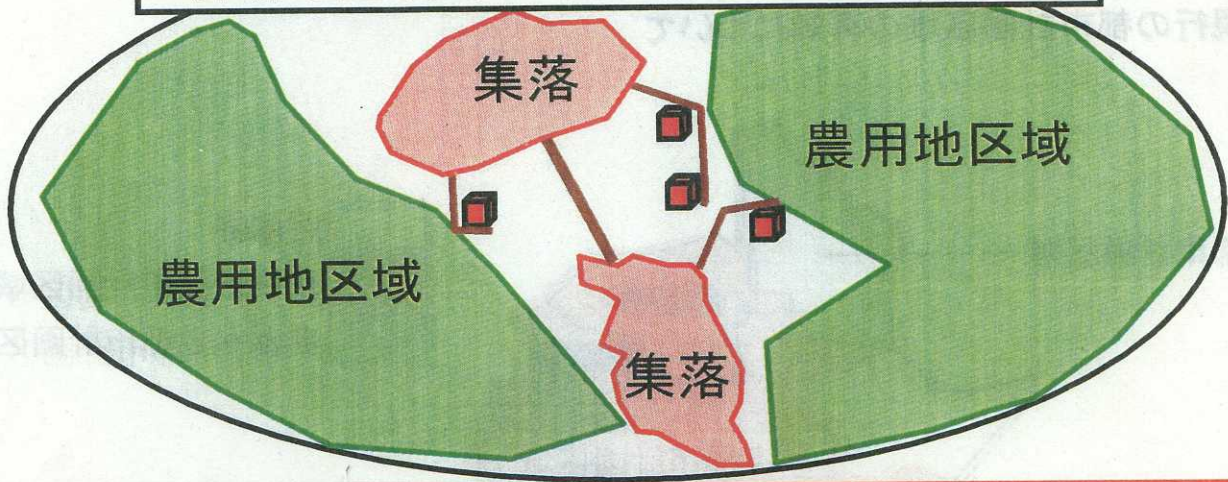
## 2. 政令指定都市移行と線引きについて

熊本市が政令指定都市に移行すると、市域を含む都市計画区域は線引きが必須となり、植木・富合・城南地区においても市街化区域と市街化調整区域に区分される。



## 現在の状況

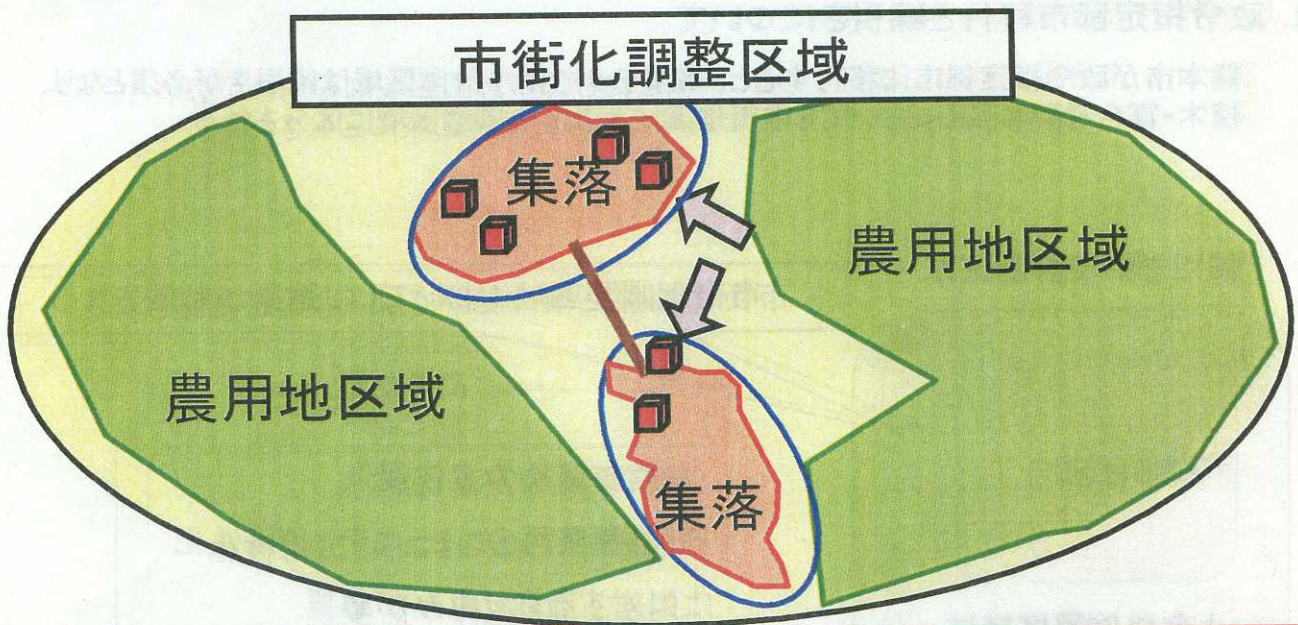
### 非線引き都市計画区域(用途無指定)



既存集落外において、ミニ開発やアパート等が点在  
後追いのな公共投資が必要となる

## 線引き後の状況

### 市街化調整区域



既存集落内へ新しい建築物が集約され、既存の公共施設が有効利用される。

### 3. 集落内開発制度について

市街化調整区域内の建築制限を緩和する「集落内開発制度」の運用を開始した。

平成22年4月1日 旧熊本市において導入

制度導入に向けた現地調査(富合、植木、城南)

線引き導入時に、合併町(富合、植木、城南)についても制度運用開始

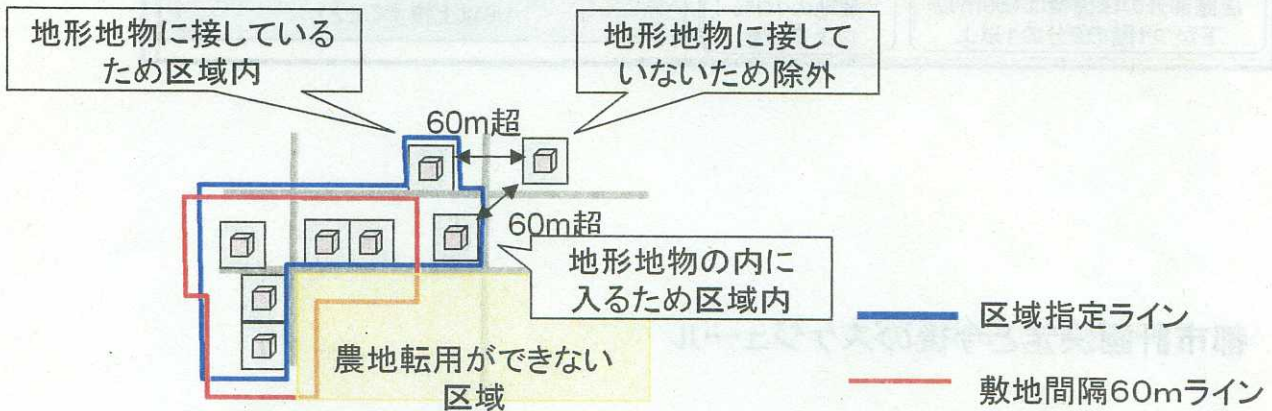
**植木町、城南町については、平成22年度に現地調査を行います。**

区域指定基準

区域境界について

境界が道路、河川その他の土地の範囲を明示するのに適当なものにより区切られた区域

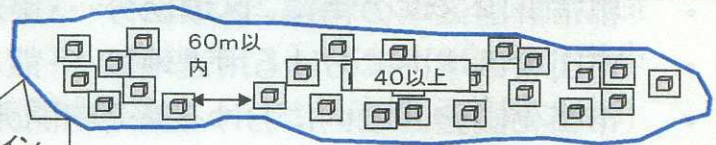
建築物の敷地間隔が60mで連たんしている集落の最も外縁の建築物の敷地の外側に存する地形地物(道路、河川、水路、斜面地等)を基本とする。道路が地形地物となる場合、これに接する建築物の敷地まで区域内とする。さらに農地転用ができない土地、災害の恐れのある区域等他法令による制限を受ける地域を除いたラインを区域指定ラインとする。



下記ア、イ、ウに該当する地域で、優良農地や災害の恐れのある地域等を除いて指定

ア. 敷地間隔60m以内で40以上の建築物が連たんしている区域

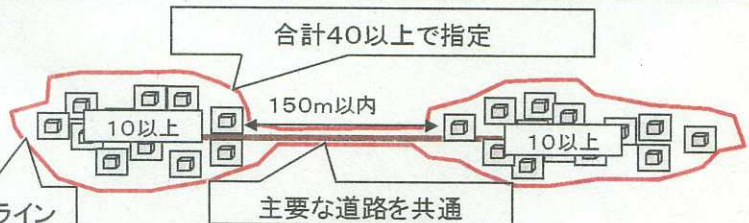
区域指定ライン



イ. 10以上の建築物が敷地間隔60m以内で連たんしている2以上の区域が主要な道路を共通して150m以内で近接しており、建築物の合計が40以上となる区域

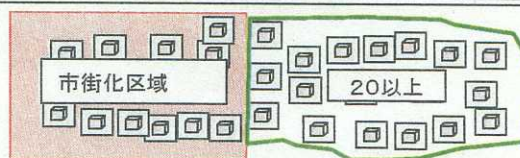
区域指定ライン

合計40以上で指定



ウ. 市街化区域に隣接し、敷地間隔60m以内で20以上の建築物が連たんしている区域

区域指定ライン



# 建築可能となる用途

戸建て住宅	共同住宅
<p>人的要件を廃し、誰でも建築が可能となる。</p>	<p>1戸の床面積50㎡以上</p>
<p>建ぺい率40%以下、容積率80%以下</p> <p>敷地面積200㎡以上500㎡以下</p> <p>高さ10m以下</p> <p>外壁後退距離1m以上</p> <p>建築基準法上の道路</p>	<p>建ぺい率30%以下、容積率80%以下</p> <p>敷地面積200㎡以上500㎡以下</p> <p>外壁後退距離1m以上</p> <p>高さ9m以下</p> <p>敷地の10%以上の緑地</p> <p>建築基準法上の道路</p>
<p>店舗併用住宅</p> <p>日常生活に必要な店舗(コンビニ、理容店等)が可能</p>	<p>日用品販売店舗</p> <p>通常規模のコンビニや小規模なスーパーが可能</p>
<p>建ぺい率40%以下、容積率80%以下</p> <p>敷地面積200㎡以上500㎡以下</p> <p>高さ10m以下</p> <p>外壁後退距離1m以上</p> <p>住宅部分の延床面積は150㎡以下</p> <p>建築基準法上の道路(敷地外周の1/6以上接すること)</p>	<p>建ぺい率30%以下、容積率80%以下</p> <p>延床面積500㎡以下</p> <p>敷地の10%以上の緑地</p> <p>高さ9m以下</p> <p>外壁後退距離1m以上</p>
<p>店舗部分の床面積は150㎡以下かつ1階の2分の1以上</p> <p>敷地の10%以上の緑地</p>	<p>幅員9m以上で、歩道を有する道路(敷地外周の1/6以上接すること)</p>

## 4. 都市計画決定と今後のスケジュール

平成24年4月1日の政令指定都市移行を目標に準備作業に入る。

- 都市計画区域の再編、区域区分・・・県決定
- 市街化区域内における用途地域・・・熊本市決定
- 市街化調整区域内における集落内開発制度・・・熊本市が区域指定