

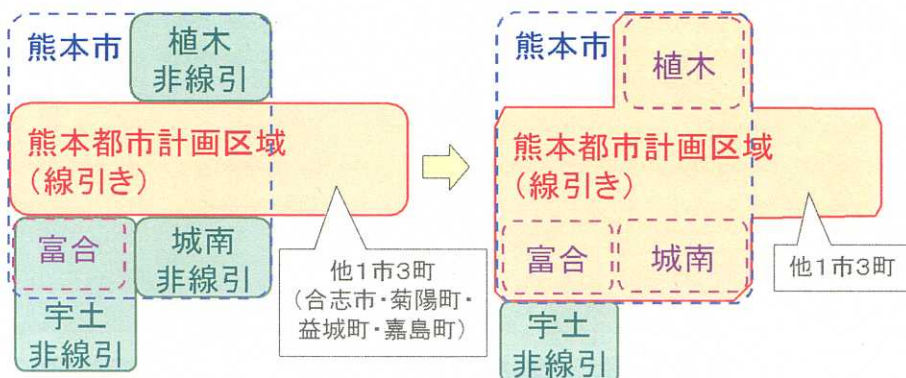
# 都市計画法による区域区分(線引き)について

熊本市都市計画課

## 都市計画区域の見直しについて

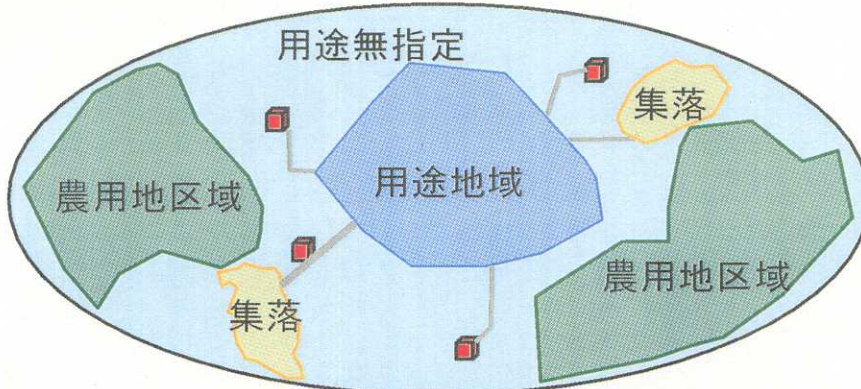
(現状)

(政令指定都市移行後)



熊本市を一つの都市計画区域(線引き)とする方向で検討

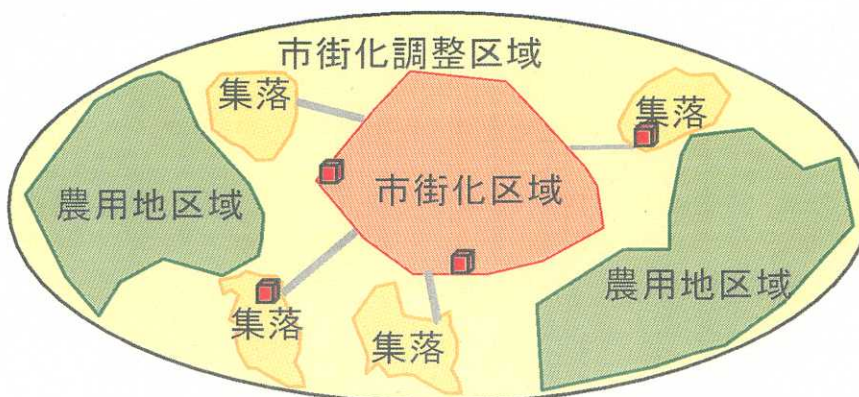
## 現在の状況(非線引き都市計画区域)



用途地域外において、ミニ開発やアパート等が点在  
後追いのな公共施設の整備が必要となる

※公共施設…道路、下水道、排水施設、公園、公共交通など

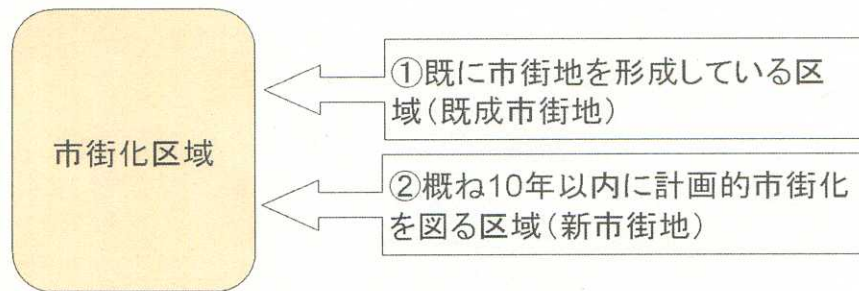
## 線引き後の状況



市街化区域や既存集落内等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。

※公共施設…道路、下水道、排水施設、公園、公共交通など

## 市街化区域の決定基準

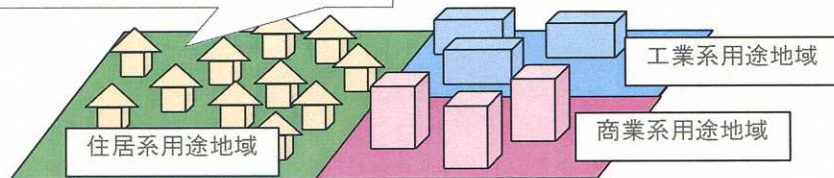


都市計画法の規定により、上記①②に該当する地域を決定

## 市街化区域における用途地域について

- 市街化区域には用途地域が設定され、それぞれの用途規制を満たす建築物が建築可能。

大規模な店舗や工場の立地を制限



現行の用途地域を基本とするが、市街化区域となる地域の新たな用途については、現在、現況を調査中

## ① 既成市街地の基準(人口密度)

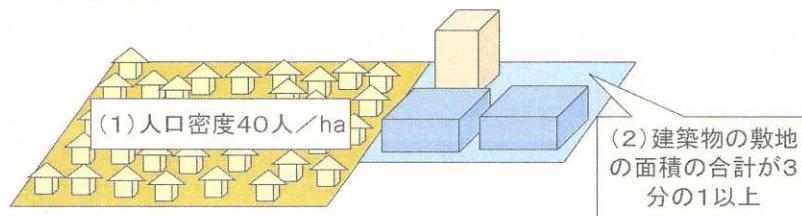
現行の熊本都市計画区域では、既成市街地にかかる目標人口密度86人/haのエリアを市街化区域としている。



3町については、人口密度が不足しているため、熊本都市計画区域から切り離して、**最低基準40人/haを適用**する必要。

## ① 既成市街地の基準

- **集団農地以外**で、次のいずれかに該当するもの(都市計画法施行規則)
- (1) **50ha以下**の概ね整形の土地で、**人口密度が40人/ha以上**となる地域で、**人口3000人以上**
- (2) 上記の地域に接続している概ね**50ha以下**の整形の土地で、**建築物の敷地の面積の合計が3分の1以上**となる地域



## 富合地区の既成市街地(1)

- (1) 50ha以下の概ね整形の土地で、人口密度が40人/ha以上となる地域で、人口3000人以上
- 現行の用途地域(111.3ha)全体を50ha毎に区分して、人口密度を算定中(用途地域全体の人口密度は17.4人/ha)。
  - ただし、50haの区分した土地の中で、5ha以上の未利用農地については、開発計画を求められることから、現況を調査中

## 富合地区の既成市街地(2)

- (2) (1)の地域に接続している概ね50ha以下の整形の土地で、建築物の敷地の面積の合計が3分の1以上となる地域への該当
- 主に工業用途地域で該当する。

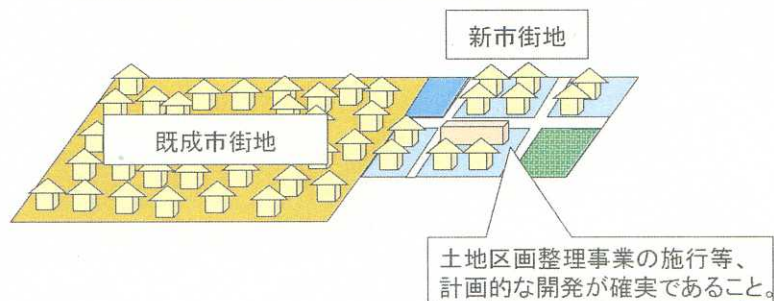
## 市街化区域の拡大について

市街化区域を現行の用途地域から拡大する要望について

- 用途地域内に相当な未利用農地が存在し、まずはそこに開発の誘導を図る必要。
- 農地保全の点から、エリアの拡大についての国との協議は極めて困難。

## ②新市街地の基準

- おおむね10年以内に、土地区画整理事業等の計画的な開発が行われることが確実な地域であること。



## 土地区画整理事業地域及びその周辺の取り扱い

- 現在の人口密度が17.4人/haと大幅に不足しているため、土地区画整理事業の施行が確実にないと人口密度要件を満たさない。
- 中心市街地土地区画整理事業については、現時点で事業の確実な完了が担保されることが必要。

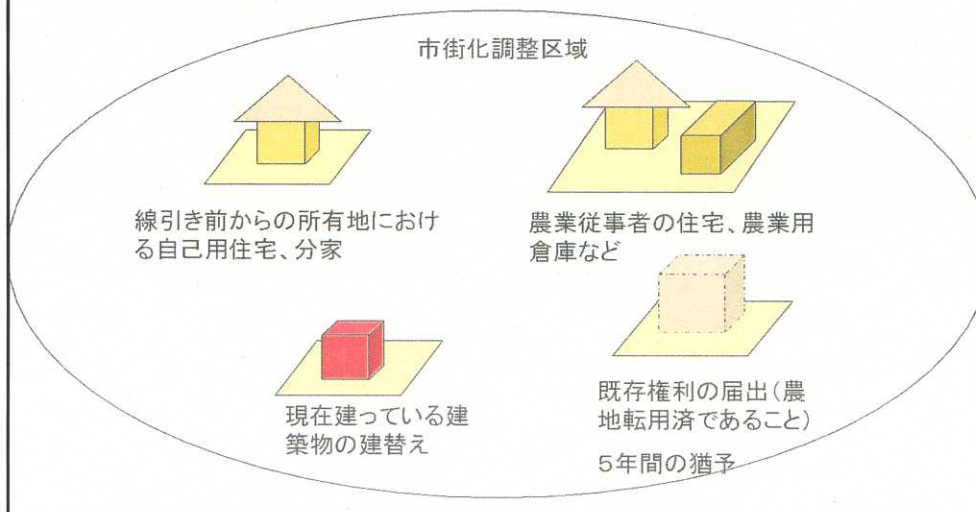
## 市街化調整区域について

## 市街化調整区域において建築が可能となる建物

- 市街化調整区域全般において建てられるもの
- 指定集落内において建てられるもの
- 指定幹線道路沿いで建てられるもの
- その他

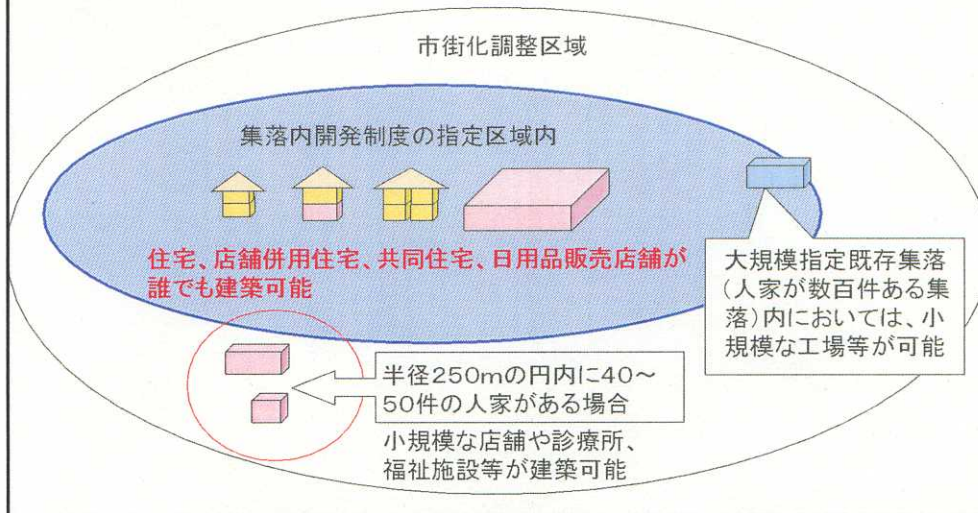
ただし、都市計画法上建築できるものであっても、**農振農用区域や農地転用のできない優良農地においては、農振法や農地法の規定により原則として建築できません。**

## 市街化調整区域全般において建てられるもの(例)

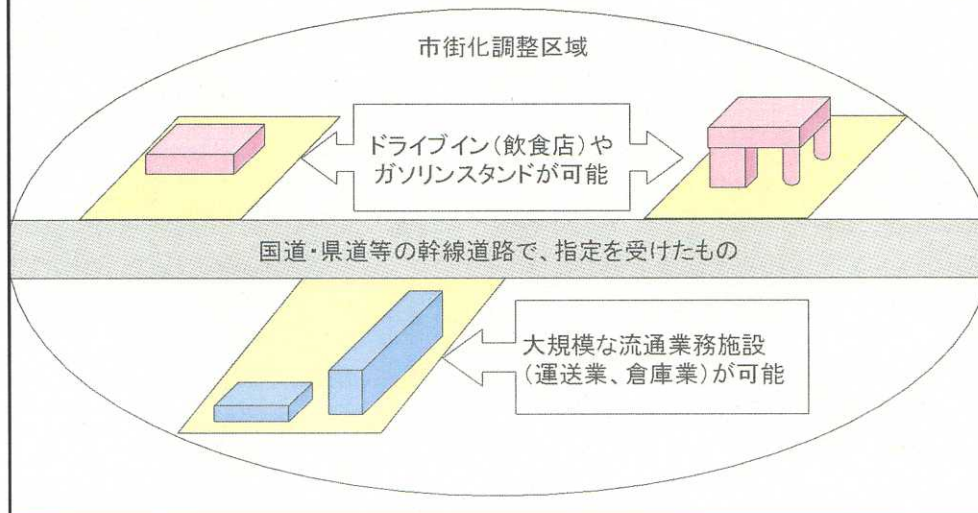




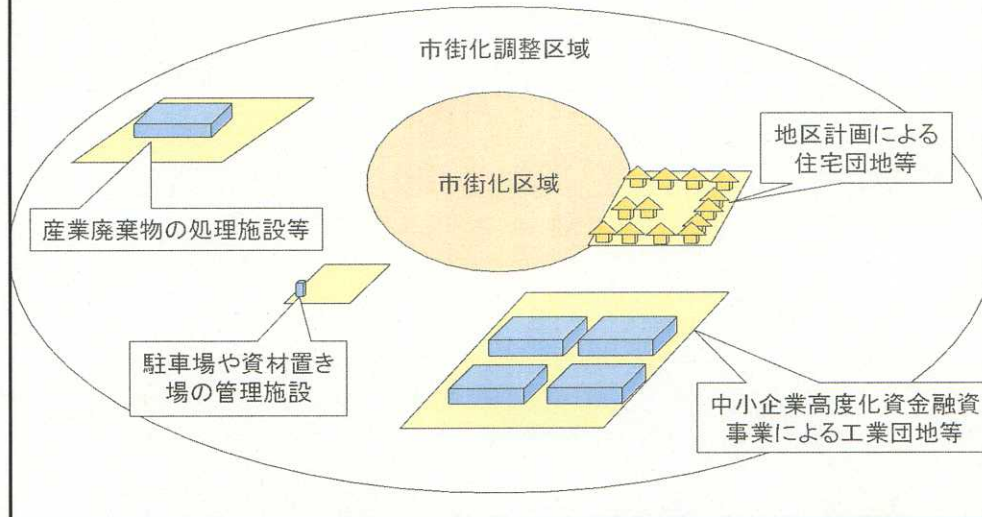
## 【指定集落内において建てられるもの (例)】



## 【指定幹線道路沿いで建てられるもの (例)】



## 【その他建築可能なもの(例)】



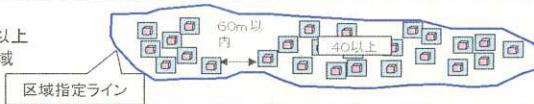
## 【集落内開発制度について】

- 市街化調整区域の指定集落内において、建築制限を緩和するため、平成22年4月1日から条例を施行
- 条例により、**区域の指定基準と建築可能な用途**について規定
- 合併3町については、線引きと同時に制度導入

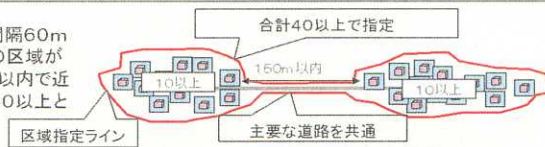
## 集落の区域指定基準

- 要件に該当する地域を地形地物により区切り、他法令の制限を受けない範囲を指定

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



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

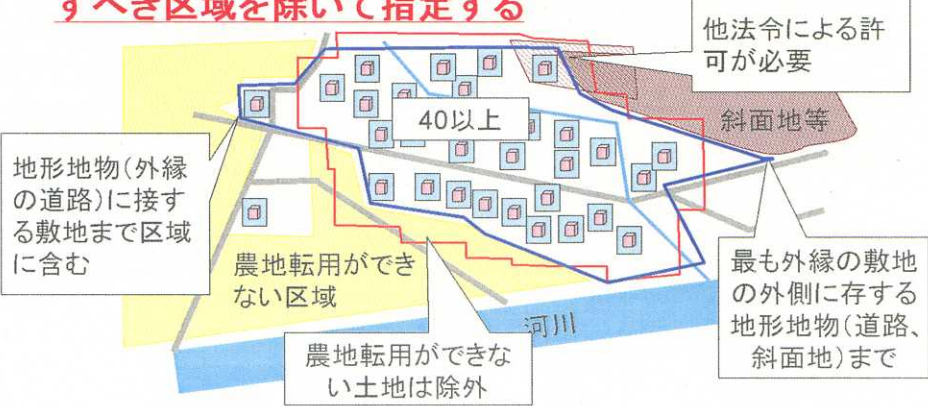


ウ. 市街化区域に隣接し、敷地間隔60m以内で20以上の建築物が連たんしている区域



## 区域の境界について

基準に該当する区域を、**地形地物で区切り、除外すべき区域を除いて指定する**



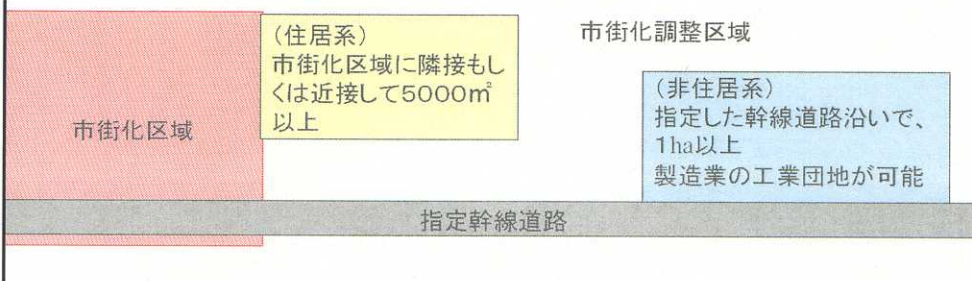
— 敷地間隔60mライン — 区域指定ライン ■ 急傾斜地崩壊危険区域

## 建築可能となる用途

<p>戸建て住宅</p> <p>人的要件を廃し、誰でも建築が可能となる。</p>	<p>共同住宅</p> <p>1戸の床面積50㎡以上</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>

## 地区計画による大規模開発について

- 基準を満たす地域で、5000㎡以上の住宅団地、1ha以上の工業団地が可能
- 市が地区計画を決定し、これに基づき開発許可を受けることとなる



## 富合町における主な要望

- 富合地区において市街化調整区域となる可能性が高い地域についての取り扱い
- ・新幹線総合車両基地周辺
- ・JR鹿児島本線富合新駅周辺
- ・富合工業団地の取り扱い

## 新幹線車両基地周辺の取り扱い

- 車両基地を工業系の市街化区域にすれば、その代替として現行用途地域内の未利用農地が市街化区域から除かれる可能性。⇒ 市街化調整区域で検討
- 国道3号線沿線については指定路線とすることで、飲食店、ガソリンスタンドの沿道サービス施設や大規模流通業務施設の建築が可能
- 非住居系地区計画の指定路線とすることで、地区計画による製造業の工業団地の開発が可能

※ ただし、農地については農地転用が可能な土地のみ該当。

## 【JR富合新駅周辺の取り扱い】

- 区画整理事業予定地及びその周辺が市街化区域となれば、隣接地として3号線側から地区計画による住宅団地の開発が可能

※ ただし、農地については農地転用が可能な土地のみ該当。

## 【富合工業団地の取り扱い】

- 開発許可を取得しているため、許可時の用途について建築が可能。