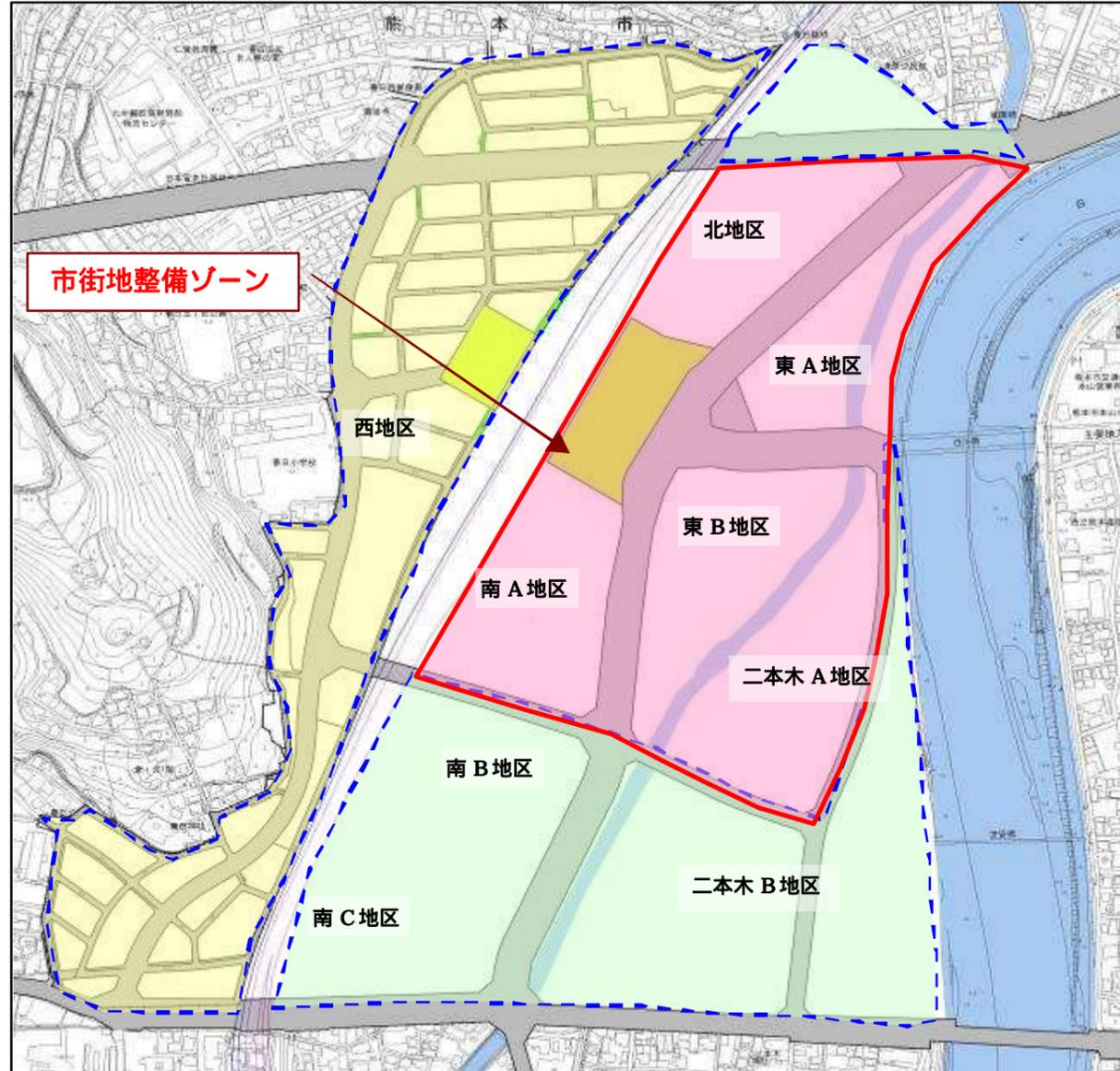

市街地整備ゾーンの整備計画概要

1. 地区計画導入の目的及び基本方針

(1) 目的

基本的構成(図)に基づき市街地整備ゾーンに位置づけた地区では、熊本駅周辺にふさわしい良好なまちなみや人に優しいアメニティ空間を形成するために、「地区計画」を導入し、道路等の地区施設の整備や適切な建築物の建設を誘導していきます。



- 市街地整備ゾーン**
県都の顔となる地区で、民間の開発や計画が進められており、早急にまちづくりの規制誘導方針を検討すべき区域
- 駅西の区画整理が進捗しており、進捗状況に合わせて、今後検討を行う区域
- まちづくりの地元機運の高まりに応じて検討を行う区域

(2) 基本方針

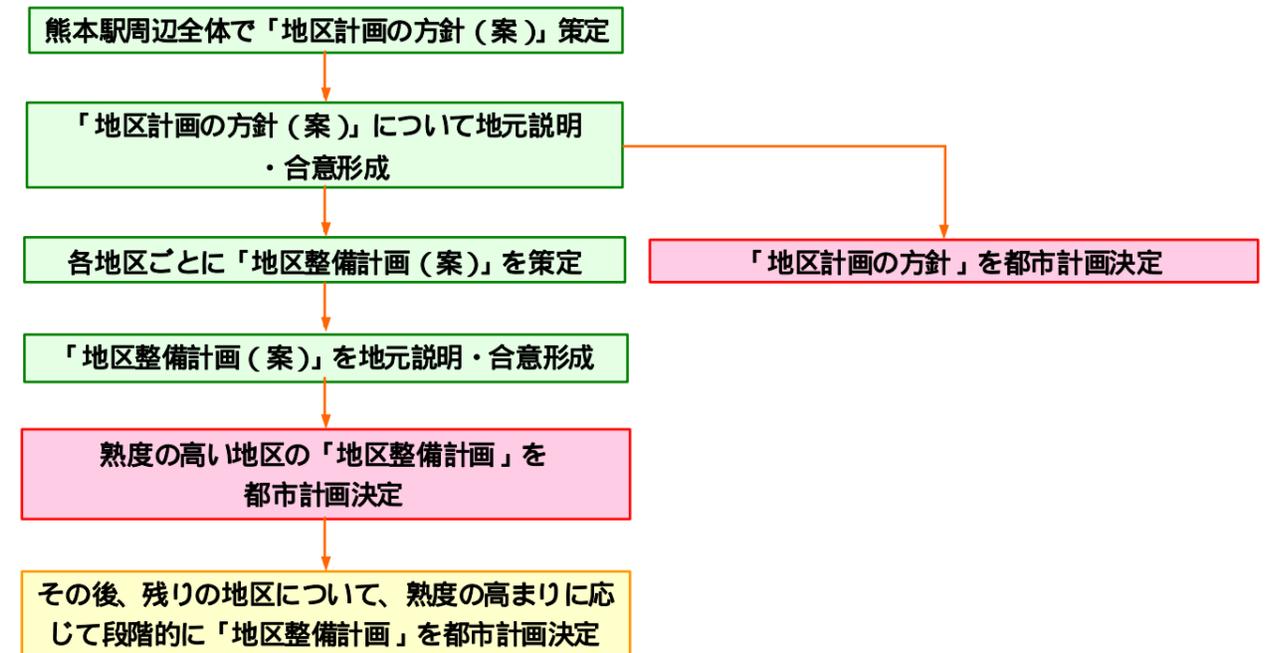
- ・ 幹線道路沿道等において壁面の位置の制限を設定し、ゆとりある歩行者空間の形成を図る。
- ・ 県都の玄関口として魅力ある良好な都市景観を形成するため、建築物の意匠の制限を設定する。
- ・ 建築物の用途の制限により、良好な市街地環境の形成を図る。
- ・ 駅周辺においては、県都の玄関口として効率的な建築物整備の誘導を図るため、容積率の緩和を行う。
- ・ 各地区ごとの土地利用方針を実現し、土地の有効活用の促進を図るため、地区施設の配置を行う。

(3) 地区計画の構成

地区計画は、次の2つの項目から成り立っています。

地区計画	地区計画の方針	まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定める。
	地区整備計画	まちづくりの具体的内容を定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部又は一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定める。

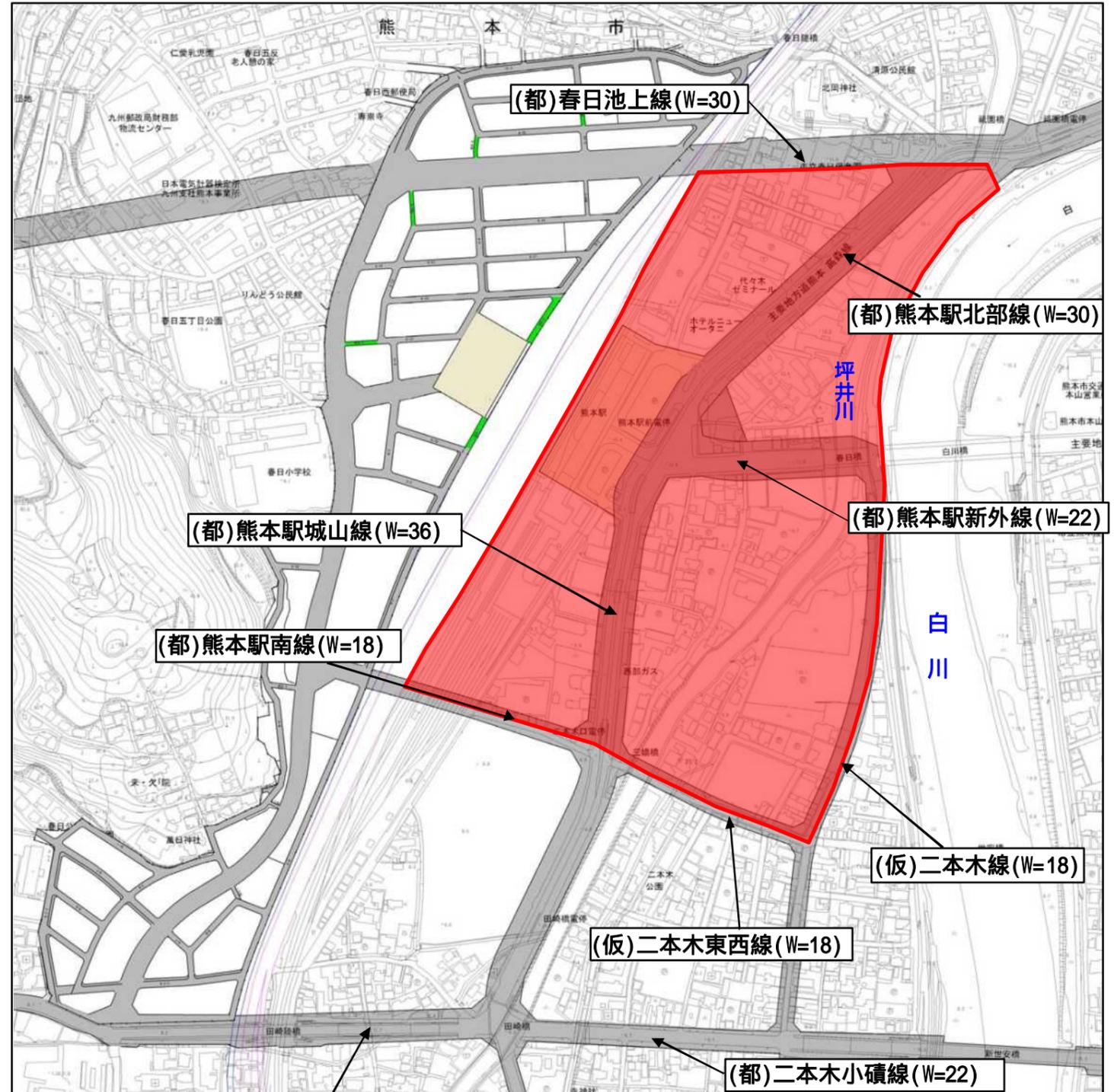
<地区計画策定フロー>



2. 地区計画の方針（案）

名称	熊本駅東地区
位置	熊本市春日1丁目、春日2丁目、春日3丁目、二本木1丁目
面積	約21.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標 熊本市の副都心である熊本駅周辺地域の中で、JR鹿児島本線東側に位置する本地区では、県都の玄関口としてその魅力を高めるために、適切な公共施設の整備誘導と土地の合理的かつ健全な活用により、都市機能の更新を図り、熊本の魅力と個性(水、緑、歴史性)を活かしたまちづくりを進める。 また、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮し、人にやさしく利便性の高い魅力的なまちづくりを進める。 特に、幹線道路沿道等では、ゆとりある歩行者空間の形成とあわせて、県との玄関口に相応しい良好な都市景観や市街地環境の形成を図る。
	土地利用の方針 駅前広場の周辺地区は、駅前広場と一体で県都の玄関口にふさわしい、賑わいのある商業・業務施設や情報交流施設等の拠点施設を配置し、シンボル性の高い地域とする。 その周辺においても、商業・業務地域として、教育情報施設や都市型居住施設等により、賑わいと安らぎのあるまちづくりを実現する。
	地区施設の整備の方針 都市計画道路の整備により、地区の骨格となる道路網を形成する。また、土地利用を支える主要区画道路及び区画道路を配置する。 駅前広場は、「出会いとふれ合いの広場」として水と緑を生かしたシンボル性の高い空間とする。 万日山、白川・坪井川の景観や水辺空間を生かし、市街地と連絡する快適な歩行空間とそのネットワークの形成を図る。
	建築物等の整備の方針 駅前広場周辺および熊本駅城山線等の幹線道路沿いは、県都の玄関口にふさわしい建築物の誘導を行うため、建築物の用途の制限、容積率の最低限度・最高限度並びに、建ぺい率の最高限度、建築面積・敷地面積の最低限度を定める。 また、良好な歩行者空間、街並み、景観を確保するため、建築物の壁面の位置の制限、形態・意匠の制限を定める。 その周辺については、良好な市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限、形態・意匠の制限を定める。

熊本駅周辺 地区計画方針図



凡 例	
[Red Box]	地区計画方針区域

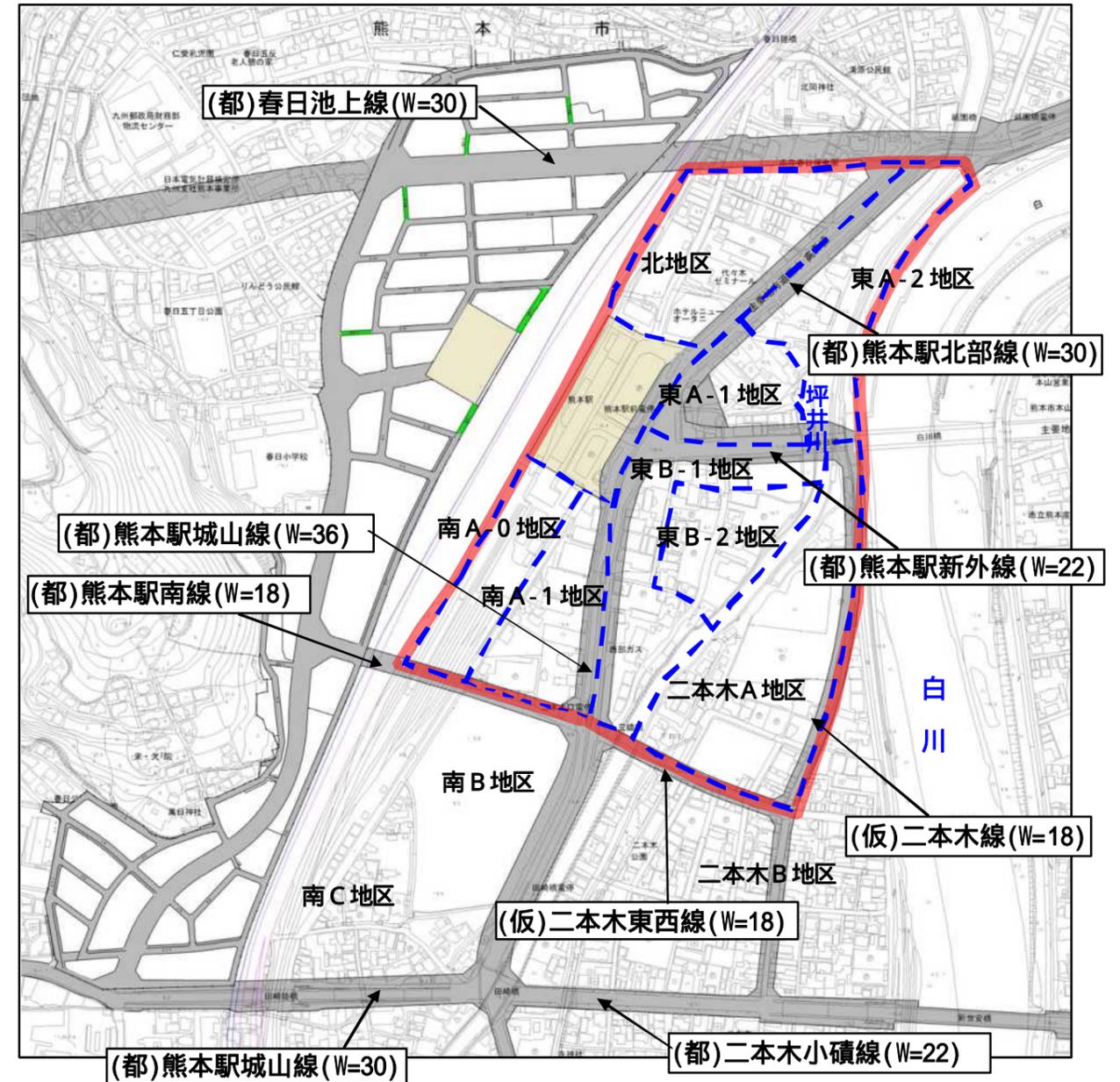
3. 地区整備計画導入地区区分

地区整備計画については、「まちなみ形成ゾーン」である幹線沿いとそれ以外の区域、既存の整備計画の有無に基づき、区域を細分化し、地区の特性に応じた整備計画を策定していく。

<地区区分の方針>

現在の地区区分	地区細分の方針	細区分名称
南A地区	現JR0線用地となっている区域と、駅から合同庁舎への動線となる熊本駅城山線沿いの幹線道路沿道区域とに分割し、整備計画を策定する。	南A-0地区
		南A-1地区
東A地区	市街地再開発事業が計画されている区域と、それ以外の区域に分割し、整備計画を策定する。	東A-1地区
		東A-2地区
東B地区	熊本駅城山線、熊本駅親外線沿いの幹線道路沿道区域とそれ以外の区域に分割し、整備計画を策定する。	東B-1地区
		東B-2地区
二本木A地区	現在区域区分されている区域で一体的に整備計画を策定する。	二本木A地区
北地区	現在区域区分されている区域で一体的に整備計画を策定する。	北地区

<地区整備計画地区区分図>



凡 例	
	地区計画方針区域
	地区整備計画地区区分

4. 各地区毎の整備計画概要

～ 南A地区 ～

整備方針

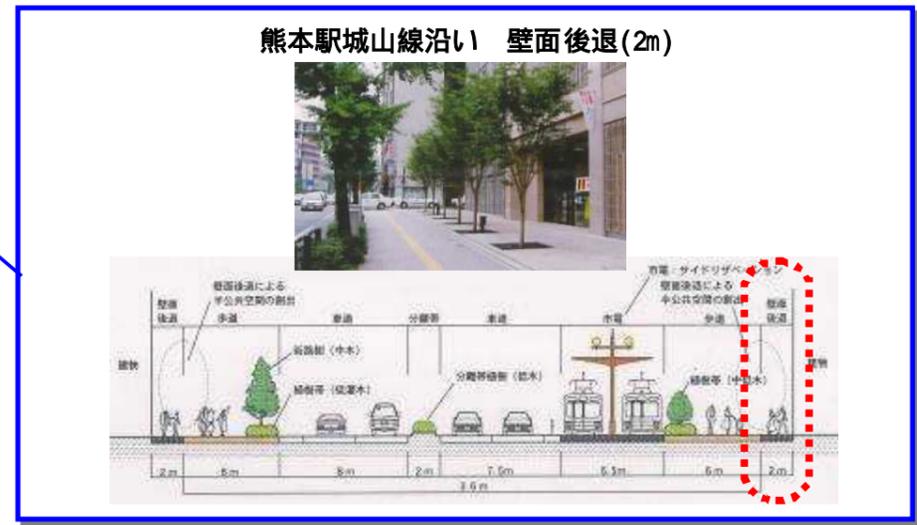
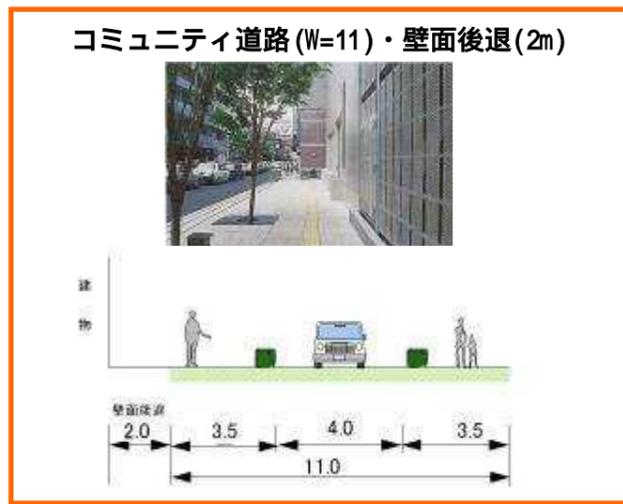
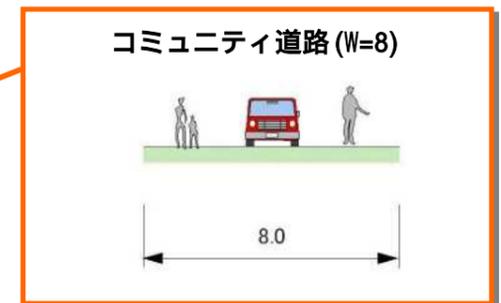
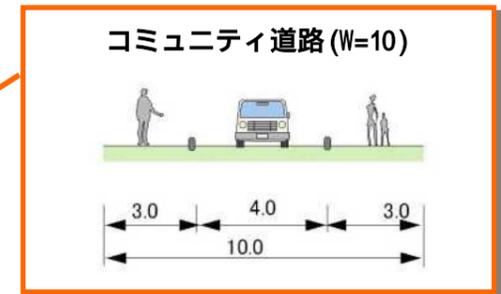
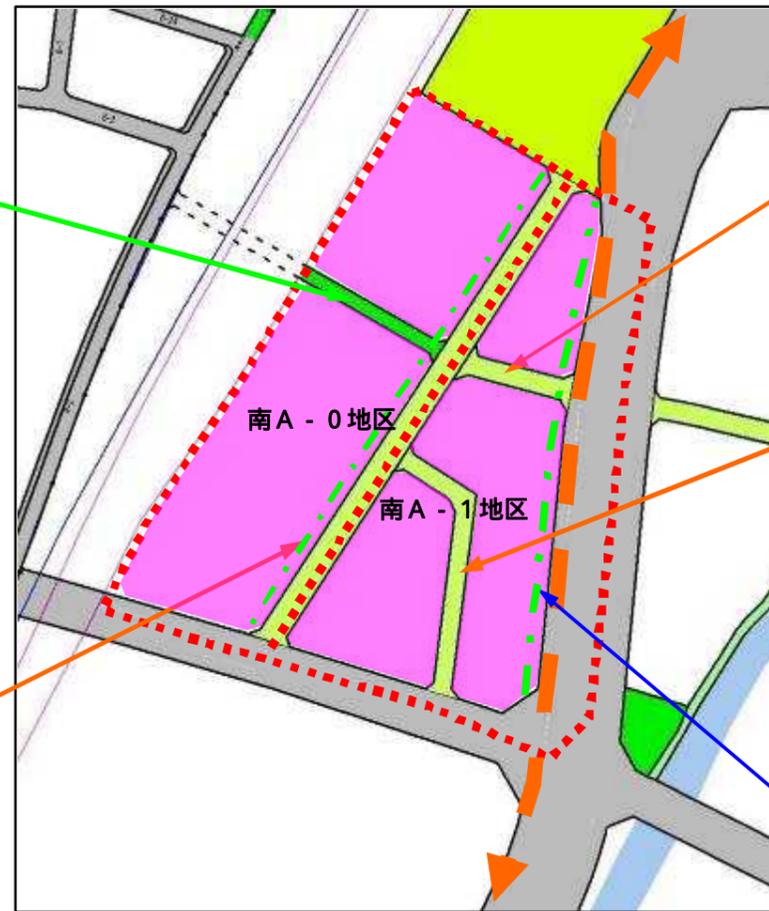
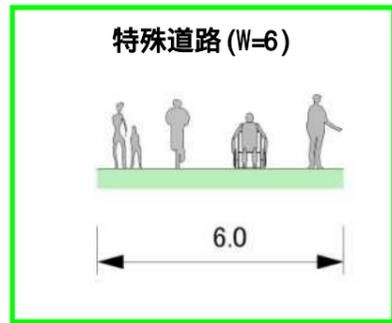
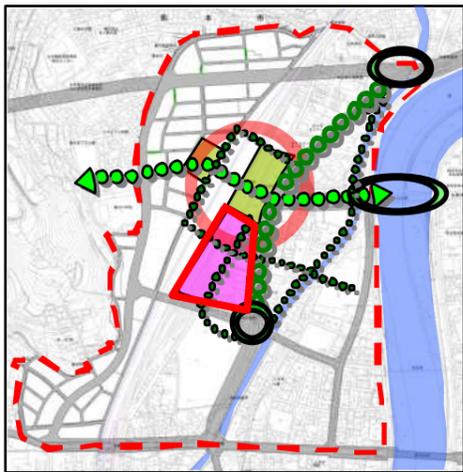
駅から合同庁舎に向けての動線上にあり、商業業務施設・飲食施設や都市型住宅、ホテル等の立地する都市型サービスの拠点地区として整備する。
 駅直近部の賑わいを創出する地区でもあり、低層部には飲食店をはじめとする商業施設等を整備する。
 “^{まち}街のみち”などの道路整備については、人々の往来による賑わいを展開する基盤となるものであり、歩車共存の人に優しい道路空間や街角広場、ストリートファニチャーなどを整備し、アメニティの高い空間形成を図る。

建築物の制限(例)

⊕; 上限、⊖; 下限

用途地域	南A-0		南A-1	
	現在の制限	整備計画による制限(例)	現在の制限	整備計画による制限(例)
用途地域	準工業地域	商業地域	商業地域	商業地域
建ぺい率	⊕60%	⊕80%	⊕80%	⊕80%
容積率	⊖ - ⊕200%	⊖150% ⊕600%	⊖ - ⊕500%	⊖150% ⊕600%
建築面積	-	⊖100㎡	-	⊖100㎡
壁面位置制限	-	市道0番線側2m後退	-	城山線側2m後退
建築物の用途	-	用途の制限	-	用途の制限

地区整備計画概要



～ 東B地区 ～

整備方針

駅から白川への動線上にあり、商業業務施設・教育施設や都市型住宅等の立地する地区として整備する。

まちなみ形成ゾーンである熊本駅新外線・熊本駅城山線沿いは、玄関口の顔として快適な都市空間や建築物等を整備する。

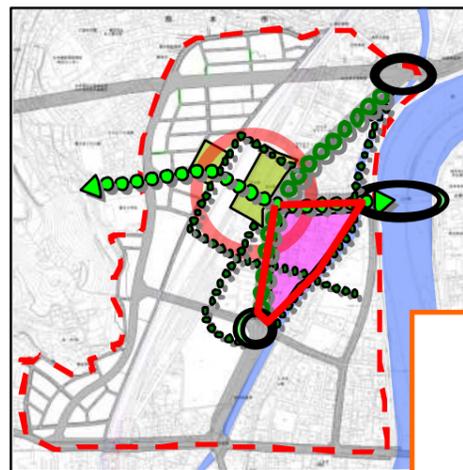
駅前から二本木方面に向けての^{まち}街のみちについては、駅前と坪井川、白川の水と緑を結ぶ人に優しい自然空間の回廊として、歩車共存道路等を検討する。また、親水空間の整備やスポット的な広場を整備する。

建築物の制限(例)

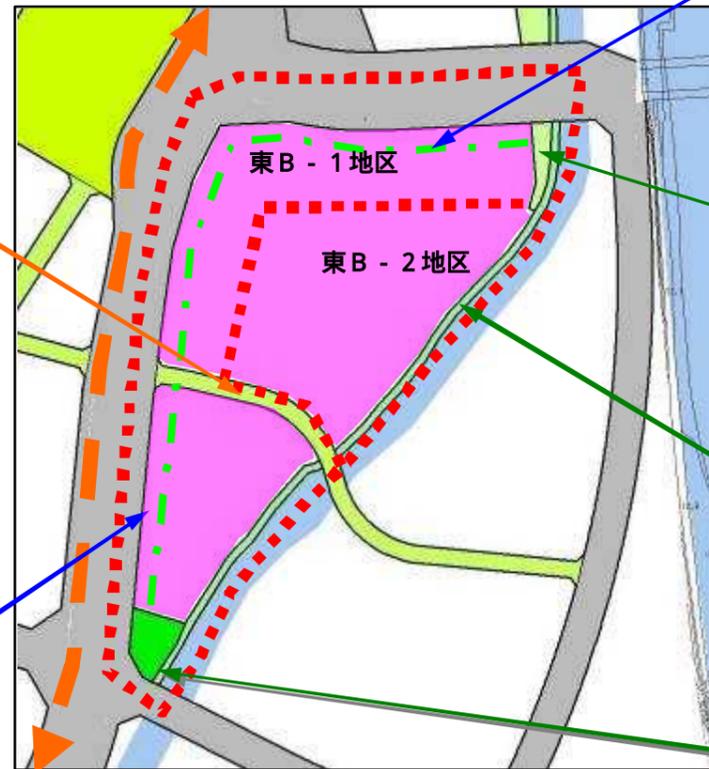
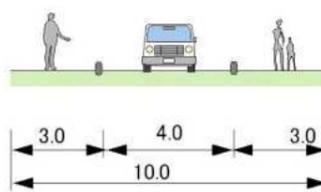
⊕; 上限、⊖; 下限

項目	現在の制限	整備計画による制限(例)	
		東B-1	東B-2
用途地域	商業地域	商業地域	商業地域
建ぺい率	⊕ 80%	⊕ 80%	⊕ 80%
容積率	⊖ - ⊕ 500%	⊖ 150% ⊕ 600%	⊖ - ⊕ 500%
建築面積	-	⊖ 100㎡	-
壁面位置制限	-	城山線・新外線側2m後退	-
建築物の用途	-	用途の制限	用途の制限

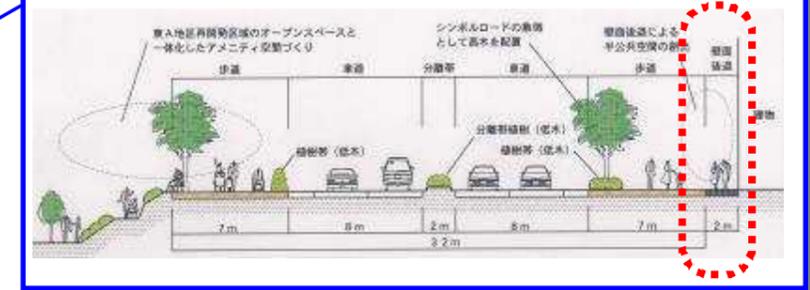
地区整備計画概要



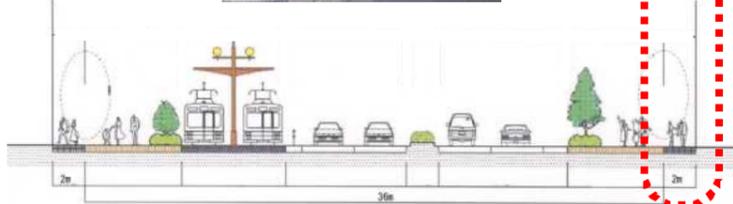
コミュニティ道路(W=10)



熊本駅新外線沿い 壁面後退(2m)



熊本駅城山線沿い 壁面後退(2m)



水辺のオープンスペース



ポケットパーク



水辺の小径



～ 二本木A地区 ～

整備方針

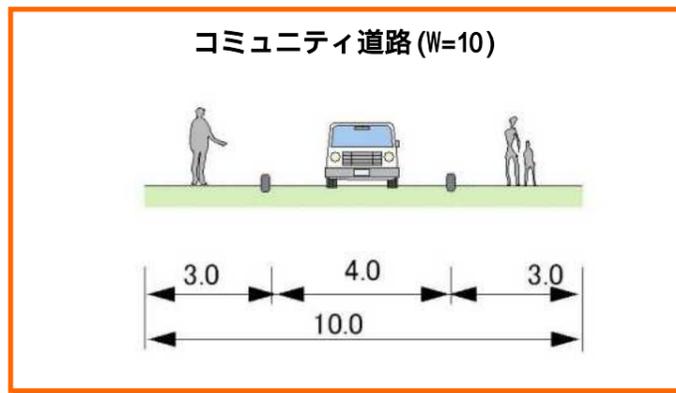
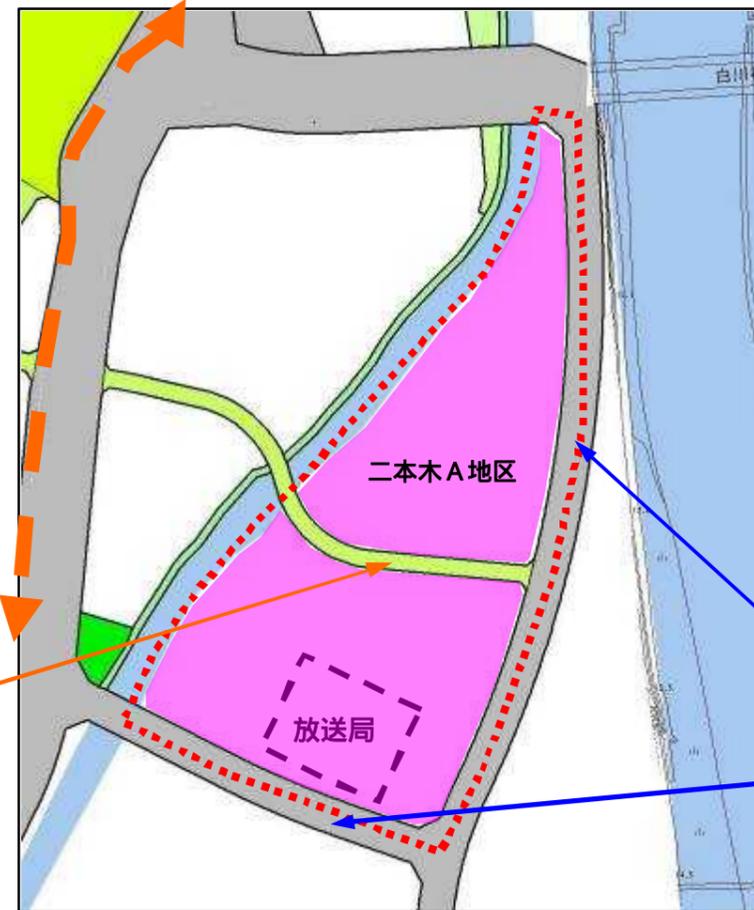
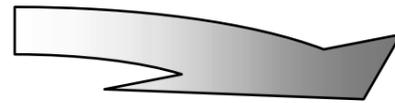
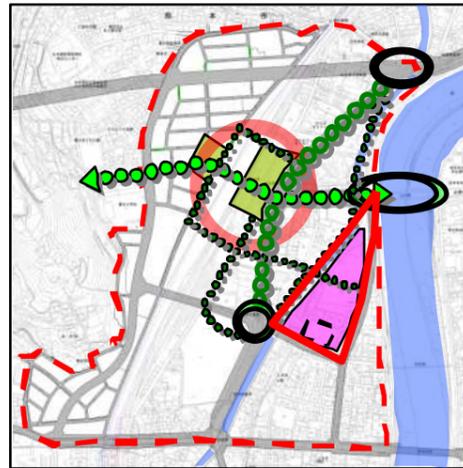
駅に近接し、白川・坪井川に囲まれた良好な立地条件や環境を生かした、都市型住宅等の立地する新しい都市生活を創造する地区として整備する。
 地区内の交通を安全かつ円滑に処理するとともに、市街地環境向上に配慮した新規の都市計画道路を配置する。
 都市型住宅地としての良好な住環境を形成するため、駅から二本木方面へ向けて“街のみち”等の歩行者ネットワークを形成する。

建築物の制限(例)

⊕; 上限、⊖; 下限

項目	現在の制限	整備計画による制限(例)
用途地域	商業地域	商業地域
建ぺい率	⊕ 80%	⊕ 80%
容積率	⊖ - ⊕ 400%	⊖ - ⊕ 400%
建築面積	-	-
建築物の用途	-	用途の制限

地区整備計画概要



～ 東A地区 ～

整備方針

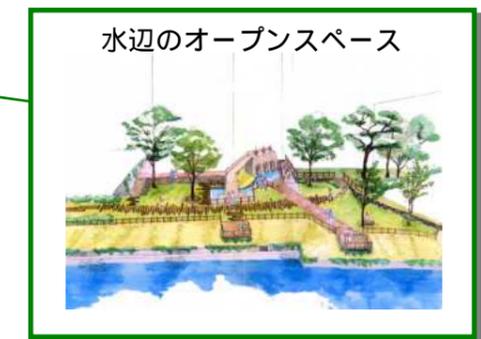
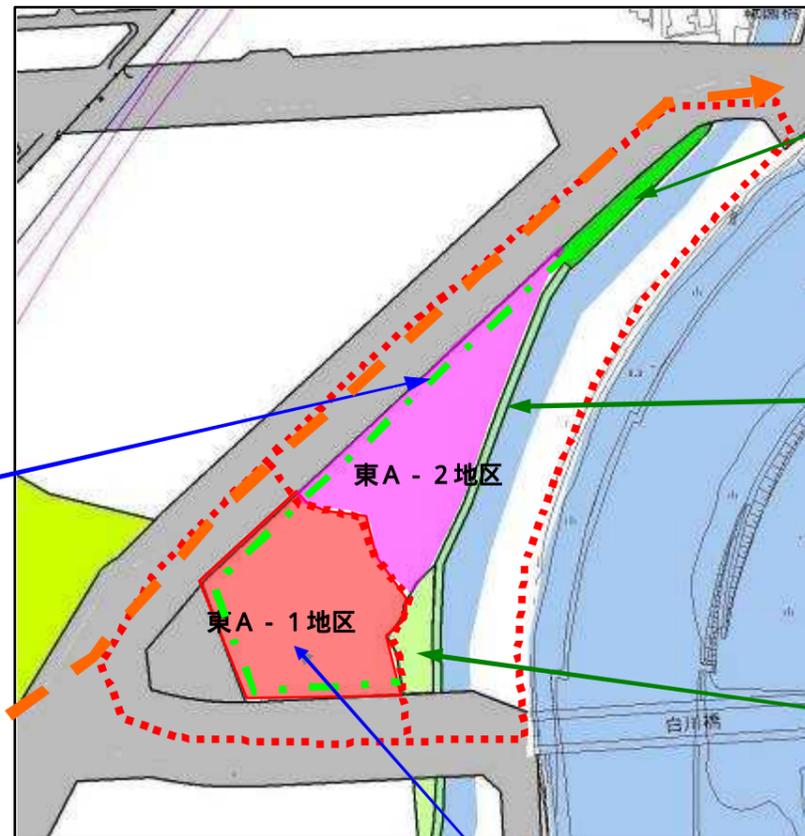
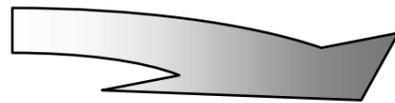
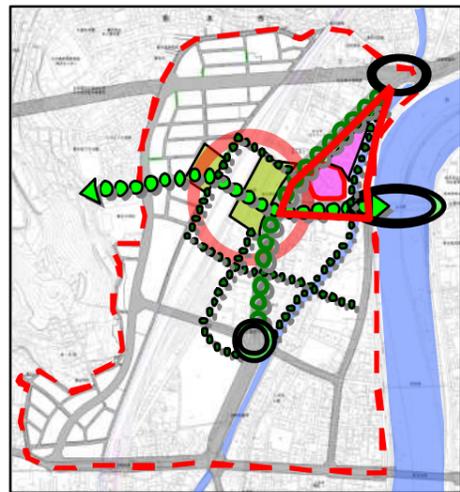
玄関口の顔としての情報交流拠点施設を配置する。
 駅前の賑わいにふさわしい広場空間を再開発事業の施設整備に合わせて形成する。
 坪井川沿いには、良好な河川空間を活用した緑道を確保し、歩行者ネットワークを形成する。
 白川橋周辺は、白川・坪井川の親水空間をいかしたオープンスペースを確保する。

建築物の制限(例)

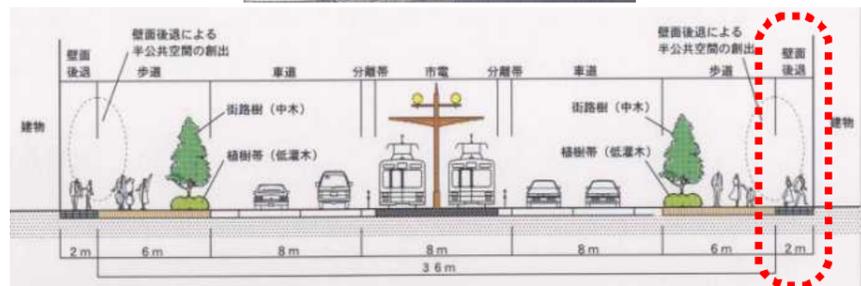
Ⓢ; 上限、Ⓣ; 下限

項目	現在の制限	整備計画による制限(例)	
		東A-1(高度利用地区)	東A-2
用途地域	商業地域	商業地域	商業地域
建ぺい率	Ⓢ 80%	Ⓢ 80%	Ⓢ 80%
容積率	Ⓣ - Ⓢ 500%	Ⓣ 150% Ⓢ 600%	Ⓣ - Ⓢ 500%
建築面積	-	Ⓣ 100㎡	-
壁面位置制限	-	北部線、新外線 2m後退	北部線側 2m後退
建築物の用途	-	用途の制限	用途の制限

地区整備計画概要



熊本駅北部線沿い 壁面後退(2m)



市街地再開発事業
 駅前の顔としての一体となった都市空間と文化・情報の交流拠点を形成する。
 (仮)熊本市図書館情報センター

～ 北 地 区 ～

整備方針

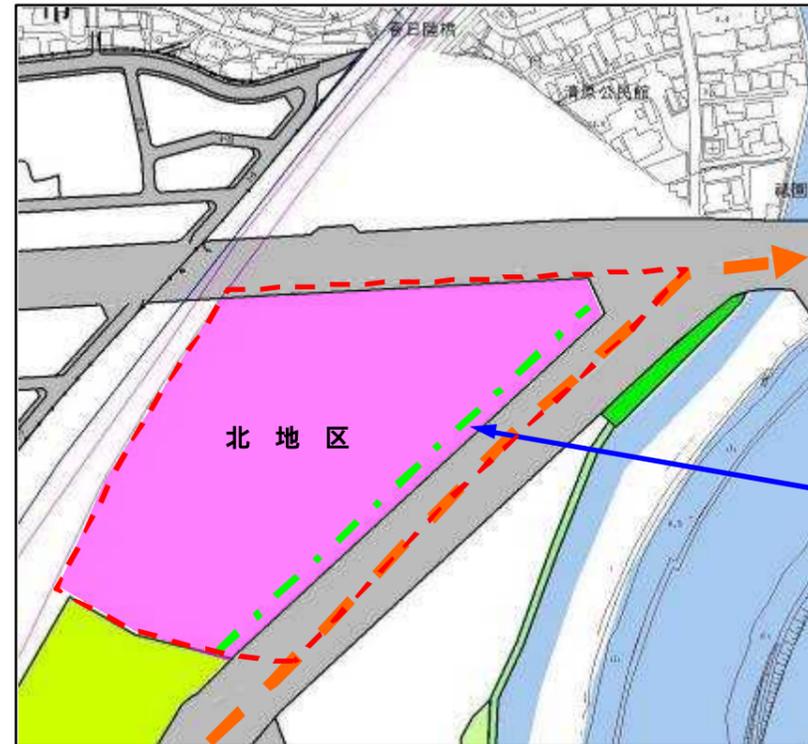
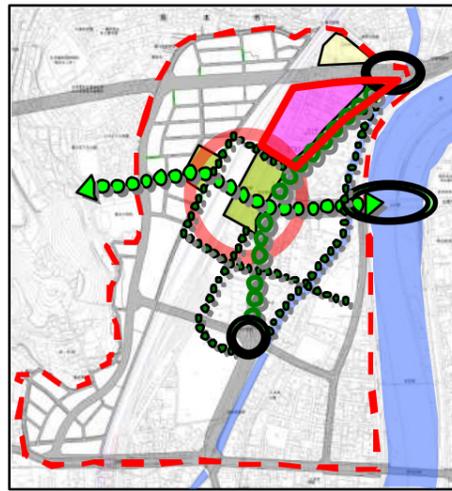
街路事業の整備や土地利用の更新に合わせ、まちなみ形成ゾーンとして良好な都市機能・沿道環境の整備を図っていく。

建築物の制限(例)

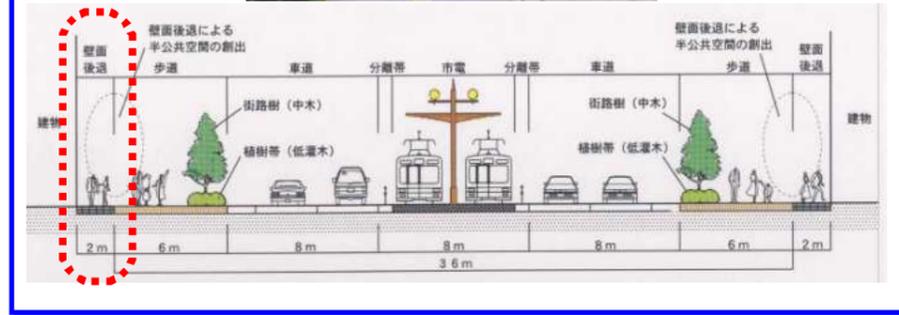
⊕; 上限、⊖; 下限

項目	現在の制限		整備計画による制限(例)
用途地域	準工業地域、	商業地域(高度利用地区)	商業地域(高度利用地区)
建ぺい率	⊕ 60%	⊕ 80%	⊕ 80%
容積率	⊖ - ⊕ 200%	⊖ - (200%) ⊕ 500%(600%)	⊖ - (200%) ⊕ 500%(600%)
建築面積	-	-	-
壁面位置制限	-	-	北部線側 2 m 後退
建築物の用途	-	-	用途の制限

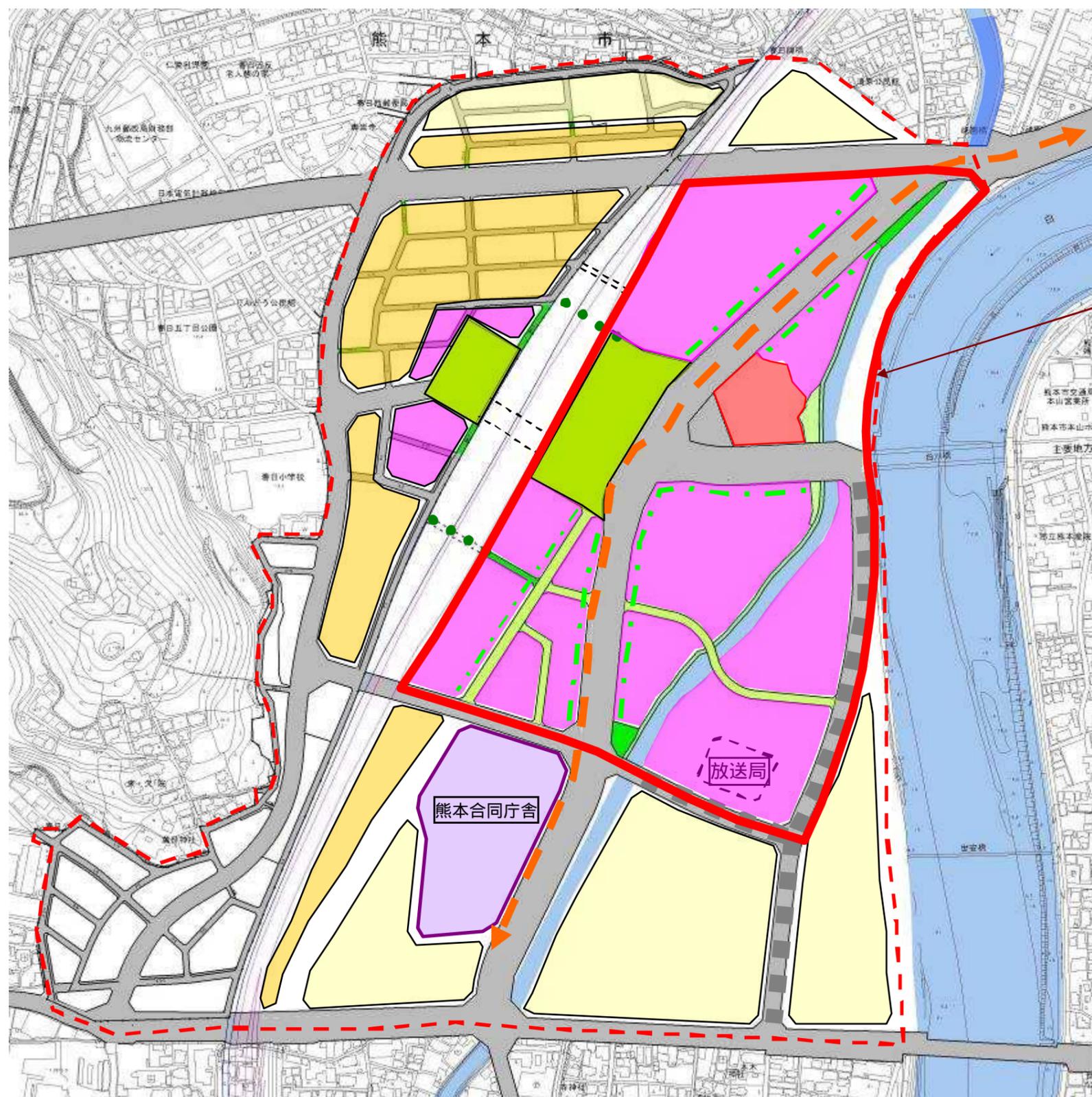
地区整備計画概要



熊本駅北部線沿い 壁面後退(2m)



整備計画概要



市街地整備ゾーン
(約 21.8ha)