

---

---

## 市街地整備計画について

---

---

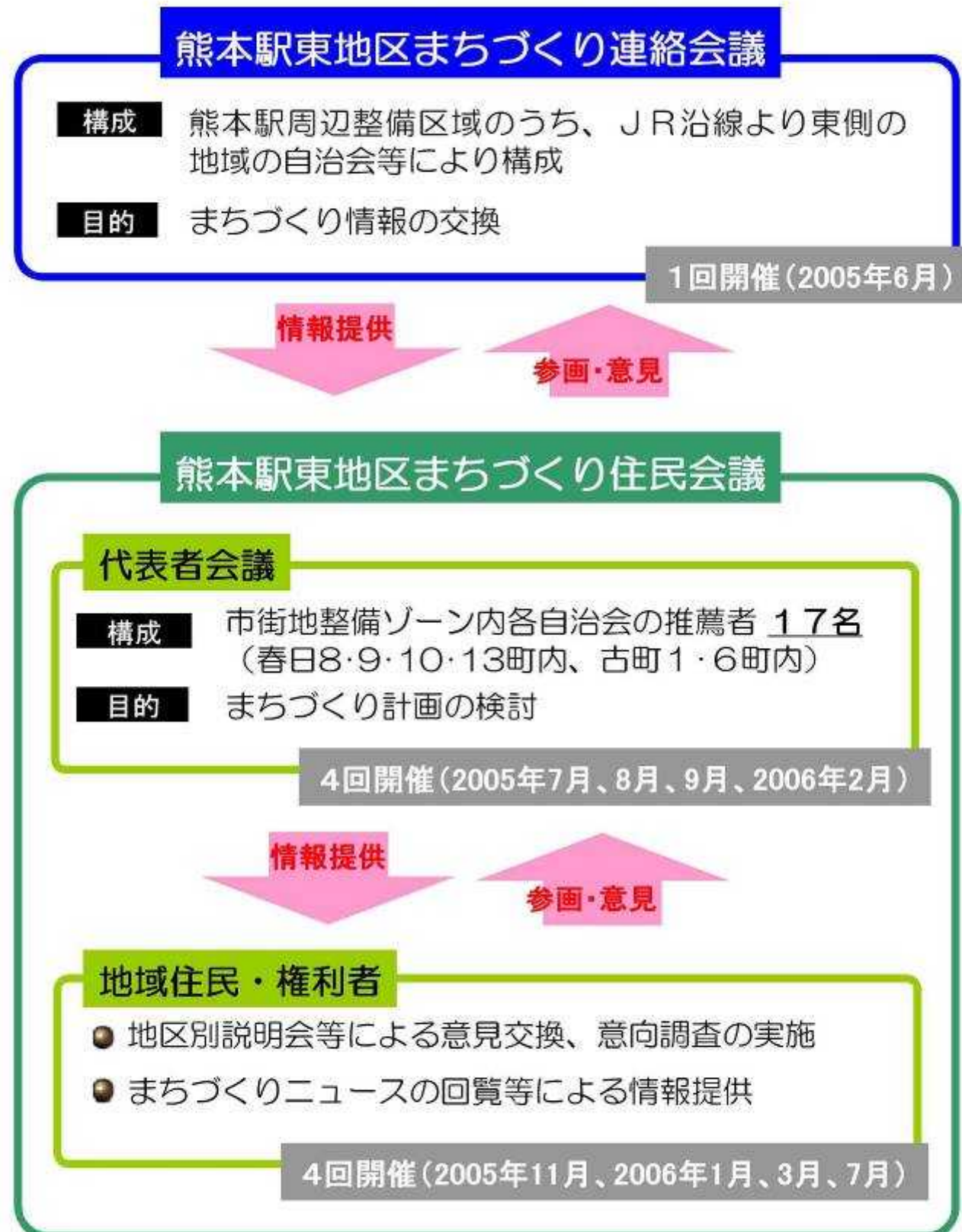
【目次】

1 . 組織体系及び検討対象エリア……………	1
2 . 熊本駅東地区まちづくり住民会議による 検討内容 ……	2
3 . 今後の取り組みについて ……	4



# 1. 組織体系および検討対象エリア

## 組織体系



## 検討対象エリア



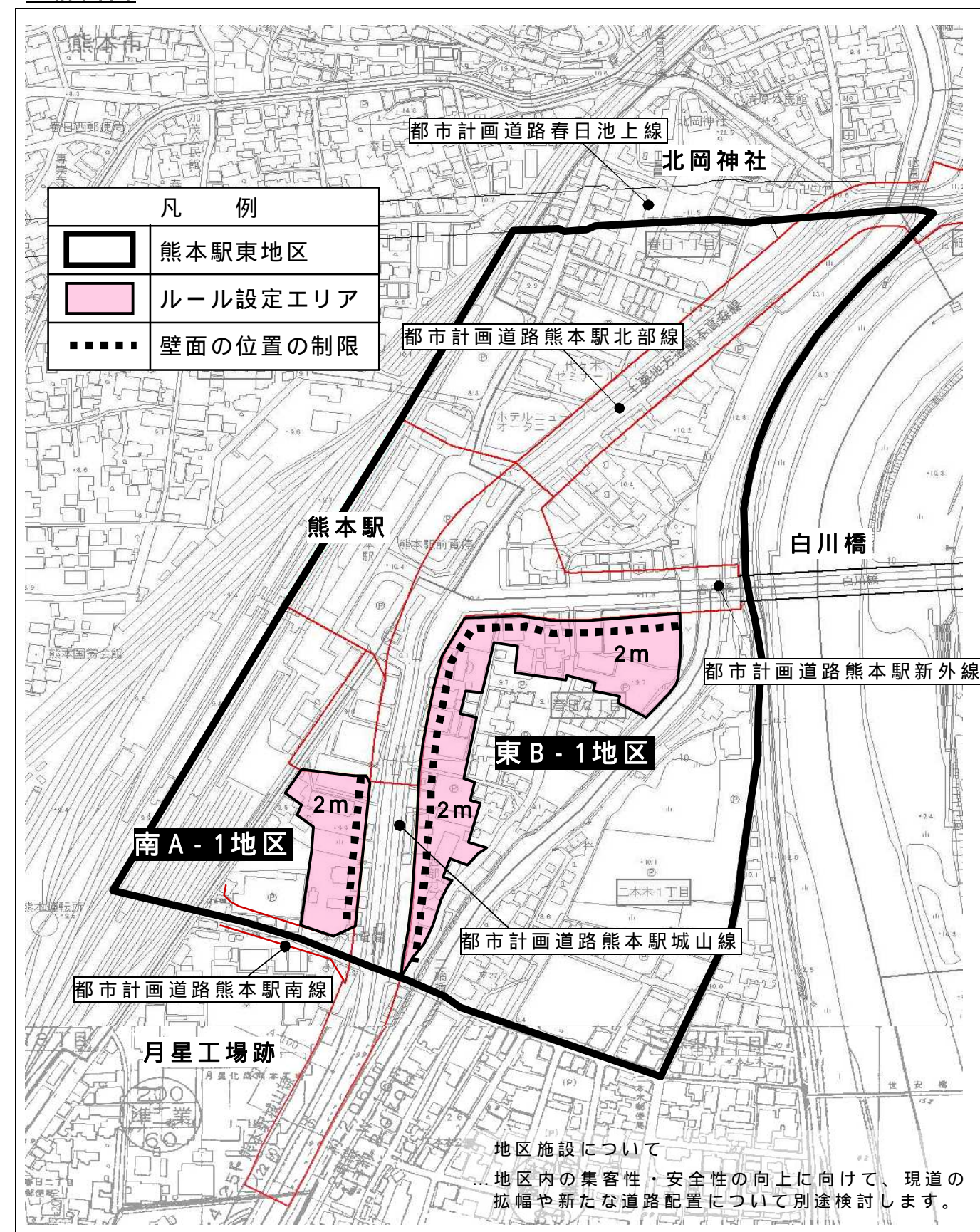


## 2. 熊本駅東地区まちづくり住民会議による検討内容

### 熊本駅東地区におけるまちづくりの考え方（地区のまちづくりの方針）

名称	熊本駅東地区 地区計画	
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	
地区計画の目標	<p>九州新幹線全線開業を控え、本地区においては、『くまもとの玄関口としてふさわしい魅力あるまちづくり』を目標とし、その実現に向けて、ルールに基づくまちなみの形成や、地区にふさわしい建築物の誘導、駅前広場や都市計画道路の整備にあわせた生活道路の改善、公園・広場等の整備等を行い、都市機能の更新と、熊本の魅力と個性（水、緑、歴史性）を活かしたまちづくりを推進する。</p> <p>また、まちづくりを推進するにあたっては、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した施設整備を行うとともに、賑わいとゆとりのある歩行空間の形成を目指し、人にやさしく利便性の高い魅力的なまちなみ形成に努める。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>駅前広場周辺部については、賑わいのある商業・業務系の土地利用を誘導する。また、拠点施設を整備し、くまもとの玄関口としてふさわしいシンボル性の高い土地利用を誘導する。</p> <p>幹線道路沿道においては、賑わいのある商業・業務系の土地利用を誘導する。</p> <p>その他のエリアについては、駅に近接した利便性を活かし、商業・業務施設や都市型居住施設等による賑わいと潤いのある土地利用を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>万日山、白川・坪井川の景観や水辺空間を活用し、駅を起点とした快適な歩行空間とそのネットワークの形成を図る。また、地区内居住者の生活利便性の向上や、土地の有効かつ効率的な利用を図るため、生活道路を配置する。</p>
	建物等の規制・誘導の方針	<p>くまもとの玄関口としてふさわしいまちなみを形成するため、建築物の形態・意匠の制限、建築物等の壁面の位置の制限を設定する。また、地区に望ましい建築物の誘導を図るため、一部用途の立地を制限する。</p> <p>幹線道路沿道においては、土地の高度利用を図るため、以下の内容を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率の最高限度の設定（現状の緩和）と最低限度の設定</li> <li>・建ぺい率の最高限度の設定と建築面積の最低限度</li> </ul> <p>また、良好な市街地の形成を図るため、かき・さくの構造についての制限事項を設定する。</p>

### 計画図





## 熊本駅東側幹線沿道におけるまちづくり計画(案)

地区区分	名称	南A-1地区(春日2丁目地内) 電車通り西側	東B-1地区(春日2丁目地内) 電車通り東側、産業道路南側	ルール設定の目的、まちなみのイメージ等
	面積	約1.6ha	約1.8ha	
地区のまちづくり計画 建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	敷地が都市計画道路熊本駅城山線又は都市計画道路熊本駅新外線に接する場合、次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの 2. 畜舎 3. 建築基準法別表第2(に)項第2号に掲げる工場 4. 同上(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 5. 同上(ち)項第3号に掲げるキャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの 6. 同上第4号に掲げる個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類する政令で定めるもの		<p><b>&lt;ルール設定の目的&gt;</b> ...建築物等の用途は、将来の地区のあり方を決定する大切な要素の一つであり、本地区の目指すべき目標に向けた土地利用を実現するため、現在の用途地域等の基準を補完・強化します。</p> <p><b>&lt;まちなみのイメージ&gt;</b> くまもとの玄関口にふさわしい建物(用途)を誘導するものとし、商業・業務系用途の建物が建ち並ぶ賑わいのあるまちなみを目指します。</p>
	容積率の最高限度	10分の60		<p><b>&lt;ルール設定の目的&gt;</b> ...本地区において、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、「建築物の容積率の最高限度及び最低限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」、「建築物の建築面積の最低限度」並びに「壁面の位置の制限」を定めるものとします。</p> <p><b>&lt;まちなみのイメージ&gt;</b> くまもとの玄関口にふさわしい高度利用された建物整備を誘導するとともに、道路側にオープンスペースを設けゆとりと潤いのある快適なまちなみを目指します。</p>
	容積率の最低限度	10分の15		
	建ぺい率の最高限度	10分の8		
	建築面積の最低限度	200㎡(ただし、この地区計画の告示の前日に存在する区画された土地で、敷地面積の条件によりこの規定を満たさないものについては、この限りではない。また、建築基準法第59条第1項各号の一に該当する建築物については、この限りではない。)		<p><b>&lt;ルール設定の目的&gt;</b> ...本地区において、個々の建物が周辺の環境と調和し、まちなみ全体として、優れた景観を有するよう、建築物等の形態又は意匠の制限を定めるものとします。</p> <p><b>&lt;まちなみのイメージ&gt;</b> くまもとの玄関口にふさわしい周辺環境と調和した、美しく、風格のあるまちなみを目指します。 細かい具体的な基準等は別途検討します。</p>
	壁面の位置の制限	都市計画道路熊本駅北部線、都市計画道路熊本駅城山線又は都市計画道路熊本駅新外線に接する敷地の一部でこれに面する建築物の外壁又はこれに代わる柱は、別添計画図(2ページ)に表示された壁面線を越えて建築してはならない。		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	都市計画道路熊本駅城山線又は都市計画道路熊本駅新外線の道路境界線から2.0mの線と当該道路境界線との間の土地の区域において、門、塀等の工作物を設置してはならない。		
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 敷地が都市計画道路熊本駅城山線又は都市計画道路熊本駅新外線に接する建築物の外壁の色彩については、くまもとの玄関口としてふさわしい風格のあるまちなみの創出に配慮したものであるとともに、公共空間における街路樹の緑と調和したものとする。</p> <p>2. 広告物や看板、自動販売機等の工作物については、建築物と一体的なデザインで周囲の景観と調和したものとする。</p> <p>3. 建築物に設ける屋上工作物(室外機等の設備)は、直接目に触れない位置に設けるか若しくはやむを得ない場合、外壁と同等又は調和のとれたもので遮断する。</p>		<p><b>&lt;ルール設定の目的&gt;</b> ...本地区において、個々の建物が周辺の環境と調和し、まちなみ全体として、優れた景観を有するよう、建築物等の形態又は意匠の制限を定めるものとします。</p> <p><b>&lt;まちなみのイメージ&gt;</b> くまもとの玄関口にふさわしい周辺環境と調和した、美しく、風格のあるまちなみを目指します。 細かい具体的な基準等は別途検討します。</p>	



各エリアでの検討内容

## 地区 1

- < 地区 1 における主な検討内容 >
- ・ 熊本駅北部線沿道のまちなみについて
  - ・ 坪井川における水辺の小径について
  - ・ 現状の課題の解消 等々



## 地区 3

- < 地区 3 における主な検討内容 >
- ・ 坪井川における水辺の小径について
  - ・ 新たな生活道路の配置について
  - ・ 現状の課題の解消 等々



## 地区 2

- < 地区 2 における主な検討内容 >
- ・ 熊本駅新外線及び城山線沿道のまちなみについて
  - ・ 坪井川における水辺の小径について
  - ・ 新たな生活道路配置について 等々

