

1－3 適用基準

(1) 地域地区等

①用途地域等

項目		規制等
区域区分	市街化区域	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
指定容積率	150%	
指定建蔽率	60%	
防火指定	なし	
高さ規制	高度地区	なし
	道路斜線	勾配 1.25 適用距離 20m
	隣地斜線	勾配 1.25 立上り 20m
	北側斜線	適用外
	日影規制	4時間/2.5時間（測定面 4m）



② 土砂災害（特別）警戒区域

- ・ 高平団地敷地は、土砂災害（特別）警戒区域等には指定されていない。



参考：熊本市統合型ハザードマップ

◆都市計画法第33条1項8号（開発許可の基準）

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

③ 洪水想定浸水区域

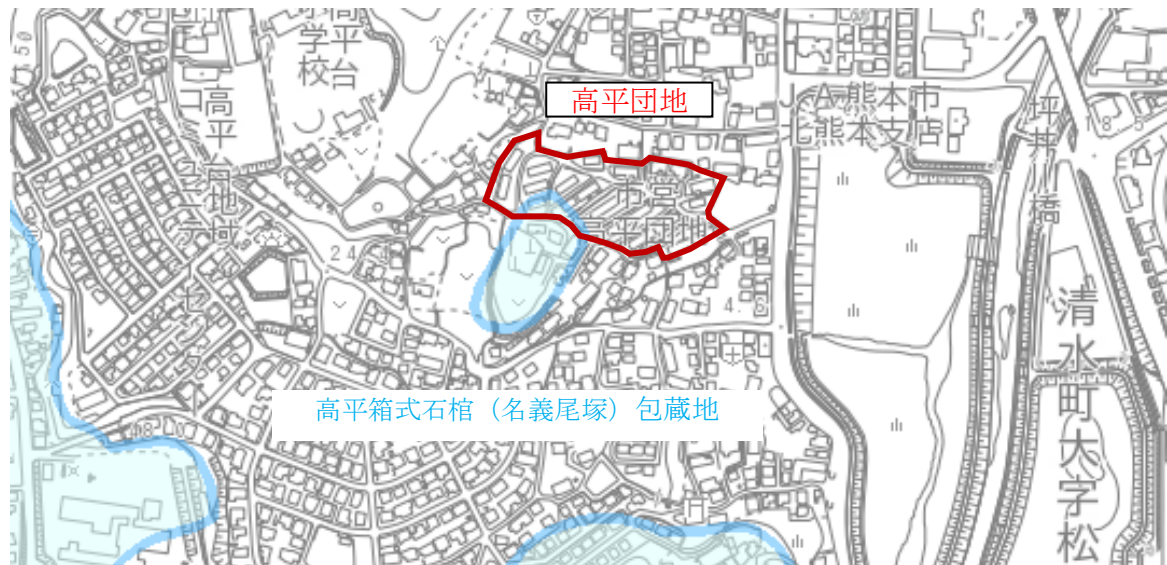
- ・ 高平団地敷地は、洪水想定浸水区域等には含まれていない。



参考：熊本市統合型ハザードマップ

④ 埋蔵文化財

- ・高平団地敷地の一部には、下図の通り「高平箱式石棺（名義尾塚）」の包蔵地が確認できる。
- ・高平箱式石棺は古墳時代の埋蔵文化財（「熊本県文化財調査報告第211集 大江遺跡群」2002より）



参考：熊本市地図情報サービス

(2) 開発許可基準

(開発許可申請の手引き (H31.4 改訂版、R2.6 修正)「第三章 技術基準」より)

項目	規制等
----	-----

道路の基準

1. 接続道路

- 開発区域が接し又は開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の接続道路の幅員は、幅員 9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、幅員 6.5 m）以上とする。ただし、開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないときは、車両の通行に支障のない道路とし、開発区域の面積が 1.0ha 以上 5.0ha 未満の場合は、下表に定める幅員以上とする。

住居系	学校・福祉施設・事務所系	医療・店舗系
6.0m	6.5m	6.5m

- 開発区域の面積が 0.5ha 以上の場合で、接続道路が上表に満たない場合は、上表以上の道路まで拡幅整備を行うこと。
- 階数が 5 以上の建築物、並びに区画数が 21 以上の専用住宅、または計画戸数が 21 戸以上の共同住宅の接続道路は、以下の 2 点を満たすこと。

(1)開発区域の周辺道路が幅員 6m以上の道路
まで幅員 5m以上の道路で接続していること。

(2)開発区域に接する道路が次のいずれかを満たすこと。

①幅員 6m以上の道路に接すること。ただし、幅員 5m以上 6m未満の道路（袋路状を除く）に接する場合は、その敷地の接する部分を幅員 6m以上に拡幅すること。

②幅員 5m未満の道路（袋路状を除く）に接する場合は、幅員 6m以上の道路（通り抜け道路）に至る道路の交差点まで接続道路を 5m以上に、他方の交差点までは幅員 4m以上に拡幅し、その敷地の接する部分を幅員 6m 以上に拡幅すること。

- 拡幅した道路は、原則として開発区域に含めるものとする。

2.開発区域内の道路

- 開発区域内に設置する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途及び道路の種類に応じて右表を標準とする。（住区幹線道路：住区を構成する道路、区画幹線道路：街区を連絡又は構成する道路、区画道路：画地を構成する道路）

開発規模	0.1ha 未満	0.1ha ~ 1.0ha	1.0ha ~ 5.0ha	5.0ha ~ 20.0ha	20.0ha 以上
道路区分					
住区幹線道路					12m以上
区画幹線道路				9 ~ 12m	
区 画 道 路	[4m] [5m] 6m				

(注) 施行令第25条第2号において認める「小区間で交通に支障がない道路」とは、次のとおりとする。

- [4m]は、開発区域内で予定区画数又は予定戸数が8以内
- [5m]は、開発区域内で予定区画数又は予定戸数が20以内

- 道路の両側に、雨水等を有効に排水するために必要な道路側溝を設置すること。
- 幅員 9.0m以上の道路は、原則として歩車道を分離すること。ただし、縁石を設置す

	ることが不適当な場合、防護柵等で歩行者の安全を確保すること。 - 道路の横断勾配は、右表を標準とする。 - 道路の曲線部で両側に勾配が取れない場合、曲線半径に応じた片勾配を付けること。 - 道路の縦断勾配は、道路の種別に応じて右表の値とする。 - 縦断勾配の変化点には、所要の縦断曲線を利用した緩和区間を設けること。なお、できるだけ小区間での勾配変化をしないこと。 - 平面交差部から最低6 mの区間は、道路縦断勾配を2.5%以下とすること。 - 転回広場周辺の勾配は、2.5%程度以下に抑えること。 - 道路の交差による交差角は、直角もしくはそれに近い角度となるようにすること。 - 交差部に設ける角切りの長さは、右表によること。 - 角切りは、原則として両角切りとするが、やむを得ず片角切りとなる場合、道路管理者と打合せのうえ決定すること。 - 平面交差の枝数は、原則4以下とする。	<table><tr><th>道路区分</th><th>勾配</th><th>形状</th></tr><tr><td>車道</td><td>2.0%</td><td>放物線</td></tr><tr><td>歩道</td><td>1.5%</td><td>直線・放物線</td></tr></table> <table><tr><th>道路種別</th><th>縦断勾配</th><th>備考</th></tr><tr><td>区画幹線道路</td><td>7%以下</td><td rowspan="2">地形及び交通安全上支障がない場合等、やむを得ないと判断できるものは、小区間に限り12%まで緩和することができる。</td></tr><tr><td>区画道路</td><td>9%以下</td></tr></table> <table><tr><th>道路幅員</th><th>12m</th><th>9m</th><th>6m</th><th>4m</th><th>備考</th></tr><tr><td rowspan="3">12m</td><td>4</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td rowspan="3">90°前後 60°以下 120°以上</td></tr><tr><td>5</td><td>4</td><td>4</td><td>3</td></tr><tr><td>4</td><td>3</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td rowspan="3">9m</td><td></td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td></td><td>4</td><td>4</td><td>3</td></tr><tr><td></td><td>3</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td rowspan="3">6m</td><td></td><td></td><td>3</td><td>3</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td></td><td></td><td>4</td><td>3</td></tr><tr><td></td><td></td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td rowspan="3">4m</td><td></td><td></td><td></td><td>3</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>3</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>—</td></tr></table>	道路区分	勾配	形状	車道	2.0%	放物線	歩道	1.5%	直線・放物線	道路種別	縦断勾配	備考	区画幹線道路	7%以下	地形及び交通安全上支障がない場合等、やむを得ないと判断できるものは、小区間に限り12%まで緩和することができる。	区画道路	9%以下	道路幅員	12m	9m	6m	4m	備考	12m	4	3	3	3	90°前後 60°以下 120°以上	5	4	4	3	4	3	—	—	9m		3	3	3			4	4	3		3	—	—	6m			3	3				4	3			—	—	4m				3					3				—
道路区分	勾配	形状																																																																															
車道	2.0%	放物線																																																																															
歩道	1.5%	直線・放物線																																																																															
道路種別	縦断勾配	備考																																																																															
区画幹線道路	7%以下	地形及び交通安全上支障がない場合等、やむを得ないと判断できるものは、小区間に限り12%まで緩和することができる。																																																																															
区画道路	9%以下																																																																																
道路幅員	12m	9m	6m	4m	備考																																																																												
12m	4	3	3	3	90°前後 60°以下 120°以上																																																																												
	5	4	4	3																																																																													
	4	3	—	—																																																																													
9m		3	3	3																																																																													
		4	4	3																																																																													
		3	—	—																																																																													
6m			3	3																																																																													
			4	3																																																																													
			—	—																																																																													
4m				3																																																																													
				3																																																																													
				—																																																																													
画地の条件	- 画地の形状は、長辺と短辺の割合を1：1～1：1.5程度とする。 - 戸建住宅の一区画の面積は、右表により計画すること。 - 画地は、整形な形で一边以上が道路に接するように計画すること。	<table><tr><th>用途地域</th><th>最低面積(㎡)</th><th>平均面積(㎡)</th></tr><tr><td>第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 30%以下)</td><td>200</td><td>無</td></tr><tr><td>第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 30%を超える) 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率 40%以下)</td><td>165</td><td>190</td></tr><tr><td>その他の用途地域</td><td>150</td><td>175</td></tr></table>	用途地域	最低面積(㎡)	平均面積(㎡)	第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 30%以下)	200	無	第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 30%を超える) 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率 40%以下)	165	190	その他の用途地域	150	175																																																																			
用途地域	最低面積(㎡)	平均面積(㎡)																																																																															
第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 30%以下)	200	無																																																																															
第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 30%を超える) 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率 40%以下)	165	190																																																																															
その他の用途地域	150	175																																																																															
造成時の留意事項	- 開発区域の面積が5ha未満の場合で、区域の地形状況（がけ地）及び予定建築物の規模に応じて、必要と思われる場合、土質調査及び土質試験を行うこと。 - 開発区域の傾斜はできる限り、南斜面とし、街区の造成勾配については、12%以下、やむを得ず北斜面となる場合、10%以下とすること。 - 斜面に2m以上の盛土を行う場合、段切り等を行い、地盤と盛土の接する面にすべりが生じないようにすること。 - 高さ5m以上の盛土、切土斜面が生じるときは、高さ5mごとに1mから2m程度の小段を設けること。 - 宅地と隣地（道路、他の宅地等）の間に0.6m以上の高低差が生じる場合、また、宅地と水路構造物天端の間に0.3m以上の高低差が生じる場合は、擁壁を設置すること。																																																																																
公園の基準	- 開発区域の面積が0.3ha以上5.0ha未満の場合は、開発区域の面積の3%以上の公園を設けること。ただし、面積には緑道・進入路・がけ地・狭あい部分等は含まれない。 - 開発区域の中心から250m以内に1,000㎡以上の住区基幹公園（地区、近隣、街区公園）の中心がある場合、公園の設置を緩和することができる。 - 公園が地形その他により公共施設等に面しないときは、2.0m以上の幅員の緑道を設け、他の敷地から分離すること。ただし、公園面積が600㎡以上の場合は、この限りではない。																																																																																

	・出入口は、原則として角地より離し、2箇所以上設置すること。 ・公園と防火水槽を併設する場合、防火水槽は原則として地下式とし、防火水槽敷地は公園面積に含まないこと。				
消防水利	・消防水利は、消防法の規定により、消防庁が定める「消防水利基準」に基づく消防に必要な水利施設（消火栓及び防火水槽）とする。詳細については、下記事項及び熊本市消防局開発行為事務処理要綱に適合すること。 <u>1. 消防水利の配置</u> ・警防活動上開発区域を包含するために必要な消防水利施設の配置は、右表により適切に配置すること。 <table border="1"> <tr> <td>用途地域</td><td>住宅系の用途地域</td></tr> <tr> <td>有効範囲（メートル）</td><td>120</td></tr> </table> ・開発面積が1ha以上の場合は、防火水槽を1箇所以上設置するものとする。 <u>2. 消防水利の構造</u> ・消火栓は呼称65の口径を有するもので、直径150mm以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が180m以下となるように配管されている場合は、75mm以上とすることができる。 ・私設消火栓の水源は、5個 私設 消火栓を同時に開弁したとき、各消火栓が毎分1t以上で、かつ連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。 ・防火水槽は、常時貯水量が40 m³以上であること。 ・防火水槽には、吸管投入用として内径60cm（原則として円形）以上の投入孔を1箇所以上設置し、マンホール鋳鉄製蓋を設置すること。 ・防火水槽は、現場打ち 鉄筋コンクリート造（熊本市消防局開発行為に伴う防火水槽設置時の構造基準以上の強度を有するもの 熊本市消防局消防水利施設等の設置に関する基準に適合するもの。）若しくは財団法人「日本消防設備安全センター」において認定された2次製品を防火水槽用地に設置すること。	用途地域	住宅系の用途地域	有効範囲（メートル）	120
用途地域	住宅系の用途地域				
有効範囲（メートル）	120				
給水施設	・開発区域における給水は、原則として市上下水道局の布設した配水管からの給水を行うこととし、事前に本市上下水道局の指導を受けて計画すること。 ・工事完了後給水施設を無償譲渡する場合は、速やかに上下水道局に引き継ぐこと。				
排水施設	・排水施設は、原則として分流方式とすること。また、この排水施設は水路及び下水道等の公共施設に接続すること。 ・排水施設は道路等の公共施設用地とし、維持管理上、支障のない場所に設置すること。なお、その幅については1.5m以上とする。 ・開発区域が下水道処理区域（下水道法第2条第8号）である場合は、開発区域内の全ての汚水は公共下水道に放流しなければならない。又、下水道認可区域（同法第4条）である場合は、公共下水道布設計画に基づき開発計画を調整し、公共下水道に放流するよう努めること。 <u>1. 雨水排水</u> ・開発区域面積が2,000 m²以上を越える場合は、排水流域を調査すること。 ・雨水排水施設は、開渠または暗渠とする。 ・計画雨水量の算定は次式による。 $Q = 1 / 360 \cdot C \cdot I \cdot A$ Q: 計画雨水量 (m³/s) C: 流出係数 I: 降雨強度 (mm/hr) A: 排水面積 (ha)				

・流出係数は、右表の係数を用い、排水区域全体を加重平均して求める。
なお、計算によらない場合の流出係数は、0.7 とする。(宅地造成等規制区域内の流出係数は 0.85 以上)

・降雨強度の算定は、原則として次式による。尚、右式によらない場合及び宅地造成等規制法区域内については、120 mm／時間とすること。

※熊本ブロックⅡ－A 短時間確率降雨強度算出値(旧植木町を除く市域)

$$I = \frac{713}{t^{0.551 + 2.79}}$$

I:降雨強度(hr)

t:流速時間(分)

地 形	係 数	地 形	係 数
屋 根	0.90	間 地	0.20
道 路	0.85	公 園	0.25
水路・田	1.00	勾配の急な山地	0.50
その他不透面	0.80	勾配の緩い山地	0.30

$$C = \Sigma Ci \cdot Ai / \Sigma Ai$$

C:平均流出係数

Ci:各地形の流出係数

Ai:各地形の面積

2. 汚水排水

・汚水排水施設は管渠とすること。

・計画汚水量は、1 人当たり計画汚水量に計画排水人口を乗じた値とする。

・計画排水人口は、1 戸当たり 5 人として算出する。

・戸建て住宅団地の場合、管渠の計画汚水量は1 人当たり計画汚水量を 650ℓ（時間最大汚水量 540ℓ に地下水量 110ℓ を加えた値）とし、 処理施設の設計に用いる場合は、220ℓ（合併浄化槽汚水量 200ℓ に地下水混入を考慮し、10%の余裕を見た値）とする。

・予定建築物の排水施設を下水道等公共の処理施設に接続させる場合は、管理者と協議のうえ、当該処理施設の計画汚水量により計画すること。

・流出係数は、右表の係数を用い、排水区域全体を加重平均して求める。

3. 管渠等

・雨水及び汚水管渠の流量計算には、マニング公式を用いる。

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$
$$R = A/P$$
$$Q = A \cdot V$$

V:流速(m/s)

n:粗度係数
(塩ビ管 0.010 コンクリート管 0.013 側溝・ボックス 0.013)

R:径深(m)

I:勾配

Q:流量(m³/s)

A:断面積(m²)

P:潤辺長(m)

※ 流量計算は、円形管の場合は満流、矩形渠の場合8割水深とする。

・計画雨水量の流速は、0.8m/秒から 3.0 m／秒の範囲内、計画汚水量の流速は、0.6 m/秒から 3.0m/秒の範囲であること。また、地表勾配の関係で最大流速が基準値を超える場合は、適当な間隔で落差工を設けることで流速の低減を図ること。

調整池

・開発区域面積が 0.5ha 以上の場合、調整池を設置しなければならない。

・容量算定基準は、開発区域面積が 1.0ha 以上の場合、流域管理者（県河川課及び土木事務所）と打合せのうえ計画すること。

・原則として幅員 4 m以上の公道に 1 辺で 4 m以上接すること。

・形状は、原則として掘り込み式とし、設計水深は 3m以下を標準とする。

・放流施設は、河川又は水路等に至るまで、原則として開渠により放流すること。

(3) その他

①熊本市緑地の保全及び緑化の推進に関する条例

- ・高平団地は、「熊本市緑地の保全及び緑化の推進に関する条例」で定める環境保護地区には指定されていないが、開発行為を実施するには、同条例により事前協議が必要となる。
- ・開発行為に際しては、同条例第16条の規定により、「開発行為における緑に関する申請書」を提出し、自然環境の保全及び緑化の推進に関する協議を行うことが義務付けられている。
- ・共同住宅の場合、緑化面積の基準は開発区域の10%以上となっている。
- ・敷地面積が500㎡以上の場合、緑化協議が必要となり、緑化目標値等を記載した緑化計画図の提出が求められる。共同住宅の緑化目標値は、次のa)及びb)の計算式で求めた面積のうち、少ないほうの面積とされている。

a) 敷地面積×20%

b) 空地面積(敷地面積×(1-建蔽率))に下表の緑化率を乗じた面積から控除面積を減じた値

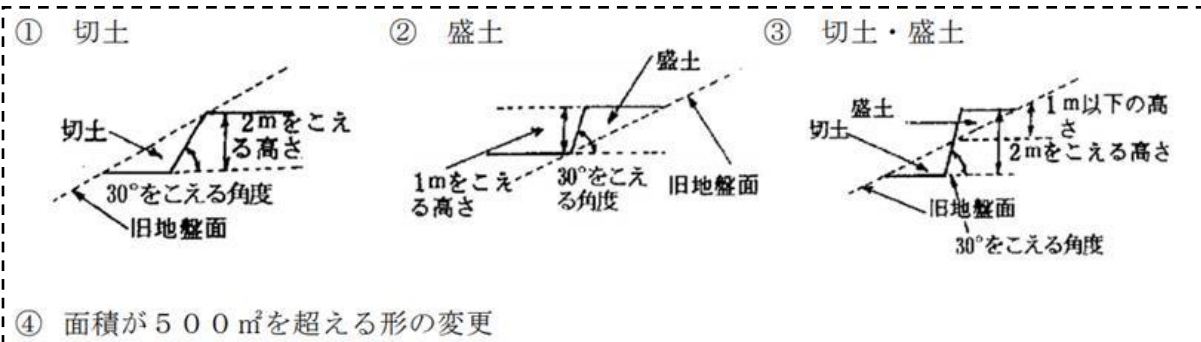
空地面積	400平方メートル未満	400平方メートル以上 800平方メートル未満	800平方メートル以上 1,200平方メートル未満	1,200平方メートル以上 2,000平方メートル未満	2,000平方メートル以上 2,800平方メートル未満	2,800平方メートル以上
緑化率(%)	20%	30%	40%	50%	60%	70%
控除面積	0平方メートル	40平方メートル	120平方メートル	240平方メートル	440平方メートル	720平方メートル

(緑化面積について)

- ・緑地帯、植樹帯、屋上緑化、壁面緑化、樹木、地被類、緑化ブロック、既存の樹木等の面積
- ・プランター等移動のできるもの、草地(雑草)は緑化とはみなさない。
- ・緑化ブロックについては、緑化ブロック施工面積の50%とする。ただし、使用する緑化ブロックのカタログを添付した場合、カタログ記載の緑化率で計算できる。

②宅地造成工事規制区域

- ・高平団地は宅地造成工事規制区域内にあるため、次の行為を行う場合は市長の許可が必要。



- ・次の行為を行う場合は、市長の許可は不要だが届出が必要となる。

- ① 高さが2mを超える擁壁の撤去を行う場合(法第15条第2項)
- ② 集水区域が500㎡以上の排水施設の除去工事を行う場合(法第15条第2項)

③土壌汚染対策法

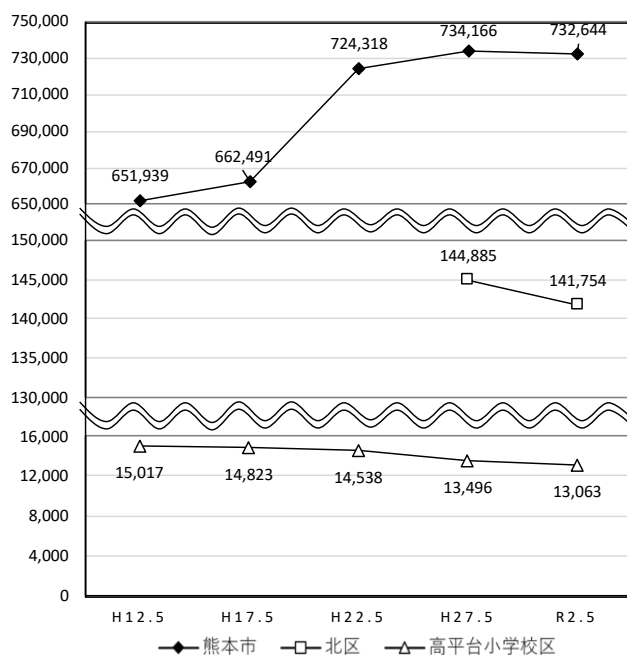
- ・3000㎡(現に有害物質使用特定施設が設置されている工場若しくは事業場の敷地の土地の形質の変更にあっては900㎡)以上の土地の形質の変更を行う場合、知事への届出が必要。

1-4 人口・世帯の状況

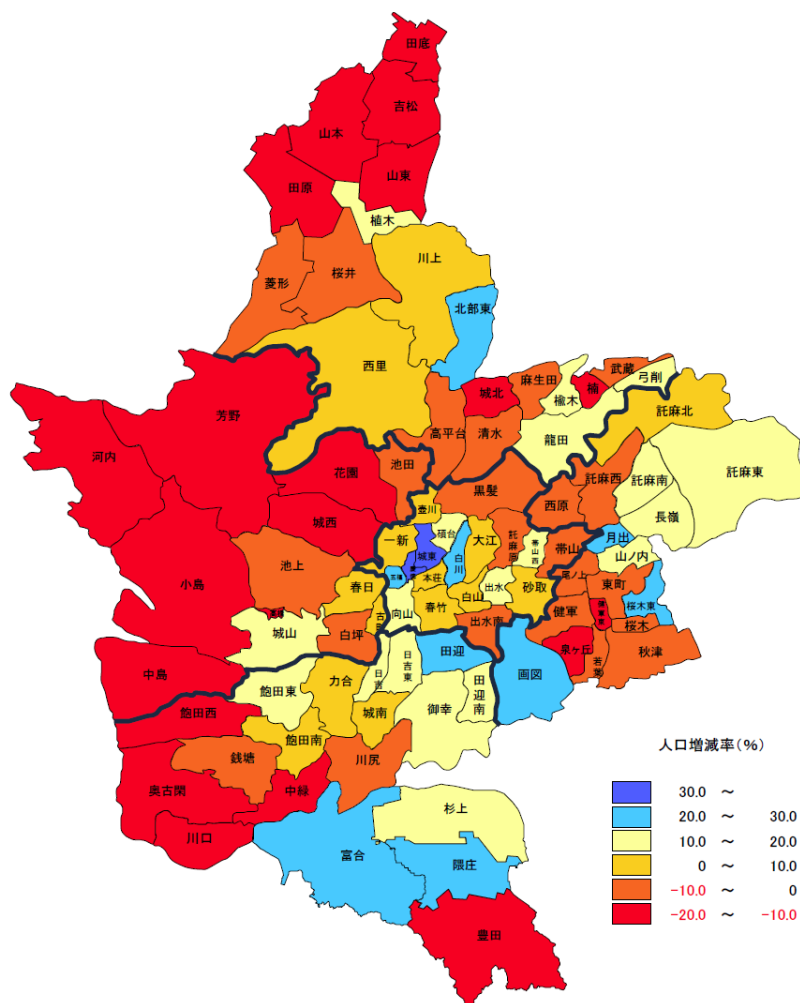
(1) 敷地周辺の状況

①人口

- ・市全体の人口は H24 年の合併で急増しているが、その他はほぼ横ばいで推移。
- ・R2 年の北区の人口は、H27 年と比べて約 3,000 人減少している。
- ・高平団地が位置する高平台推移推移小学校区の人口は、H12 年以降一貫して減少している。
- ・H12 年と比べた H27 年の校区别人口増減率をみると、隣接する城北、清水、黒髪、池田校区は、同様に 0～10% 減少している。一方で、西里、川上、北部東、壺川校区は人口が増加している。



【校区别人口増減率 (H12 年→H27)】

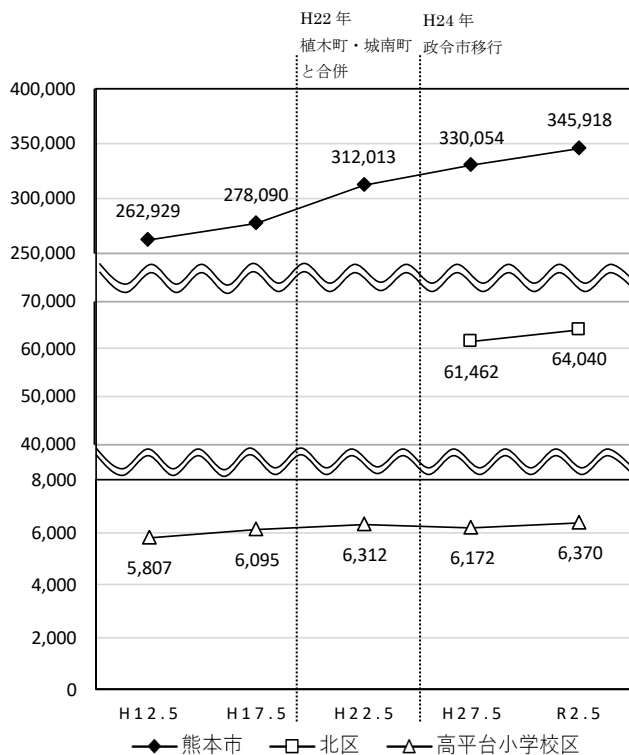


(図 1-12) (出典) 熊本市「熊本市の人口 2015 年国勢調査結果報告」、「熊本市の人口 2000 年国勢調査結果報告」より作成。

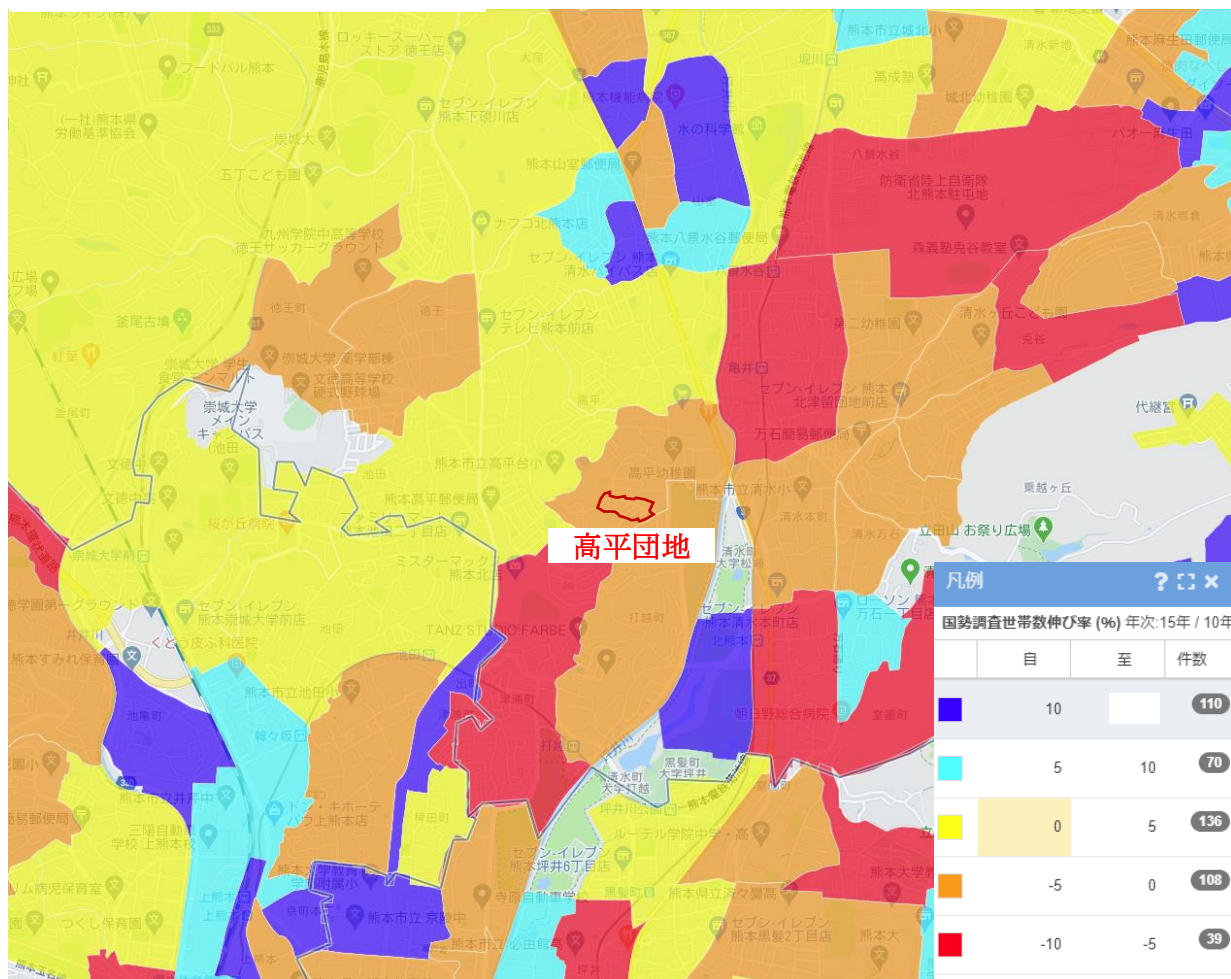
資料：熊本市人口ビジョン（令和 2 年 3 月）

②世帯

- 市全体の世帯数は、H12年以降一貫して増加している。H22年の合併以降も増加傾向にある。
- R2年の北区の世帯数は、H27年に比べて約2,500世帯増加している。
- 高平団地が位置する高平台小学校区の世帯数は、H12年からH22年までは増加し、H27年に減少、R2年には再び増加している。
- H27年／H22年の丁字別世帯数比をみると、団地東側や南側で世帯数が減少傾向の一方、団地北側や西側では世帯数が増加傾向にある。



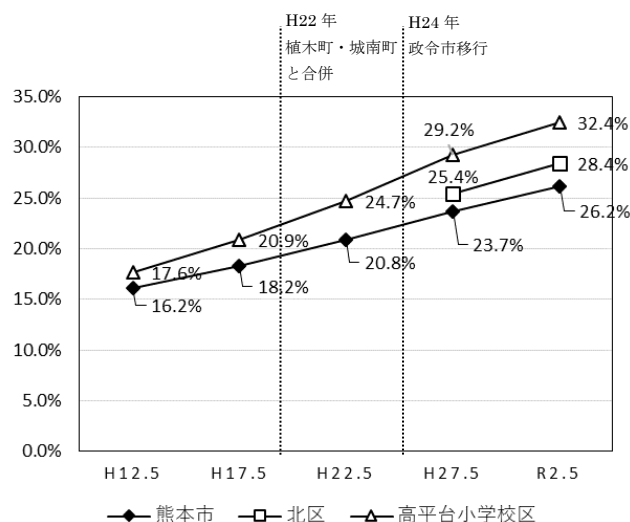
【丁字別世帯数比(H27年／H22年)】



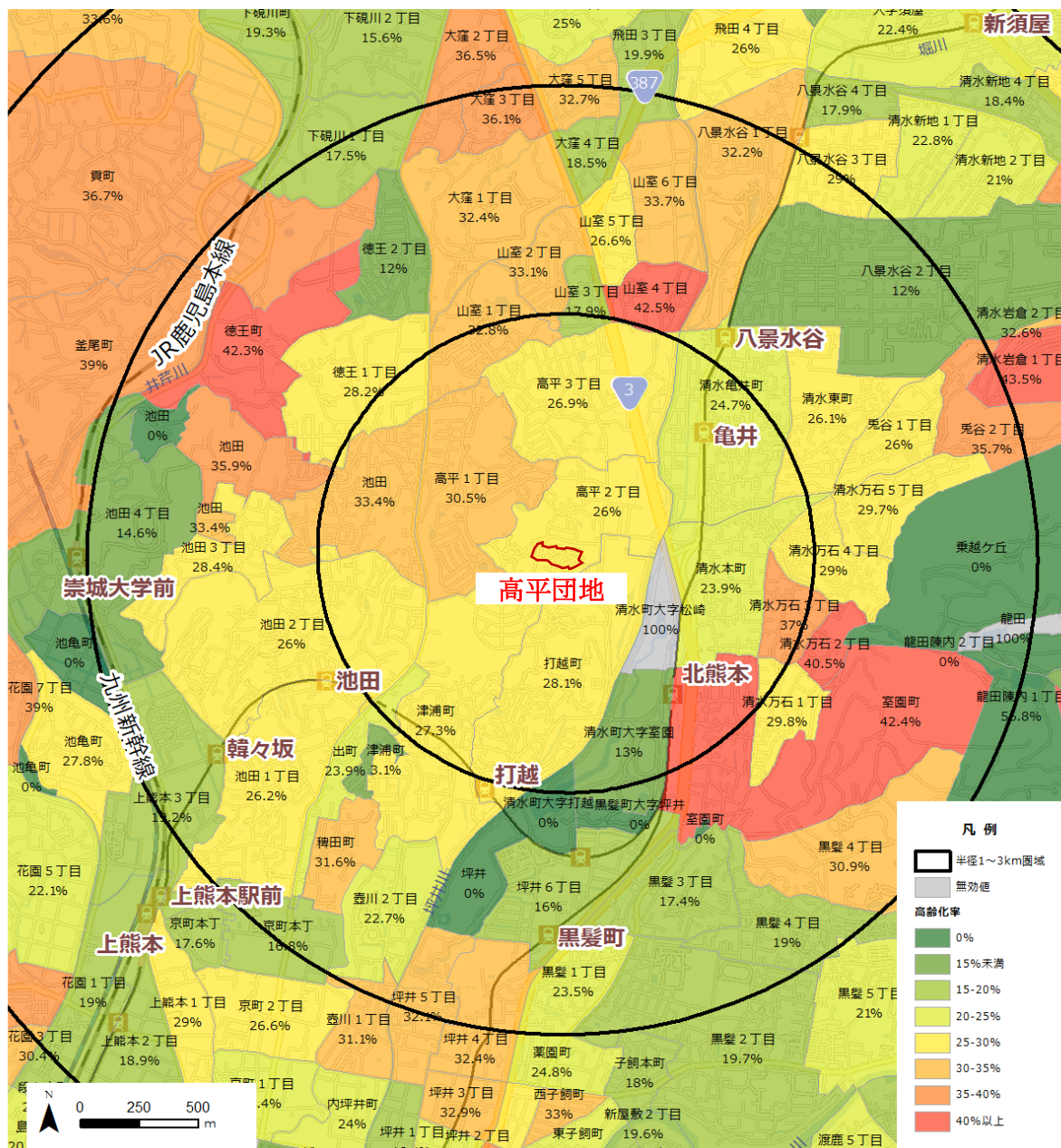
参考：統計データを地図で見る 47maps

③高齢化率（65 歳以上人口割合）

- ・市全体の高齢化率は、H12 年以降上昇を続けていて、R2.5 現在 26.2%となっている。
- ・北区の高齢化率は、R2.5 現在 28.2%と市全体の割合よりも高い。
- ・高平団地が位置する高平台小学校区の高齢化率は、R2.5 現在 32.4%と、市全体や北区の割合よりも高い。
- ・周辺の高齢化率をみると、戸建住宅地が広がる高平台小学校区の高齢化率は高い。一方、大学等が集まる黒髪町周辺や、鉄道沿線の高齢化率は低い。



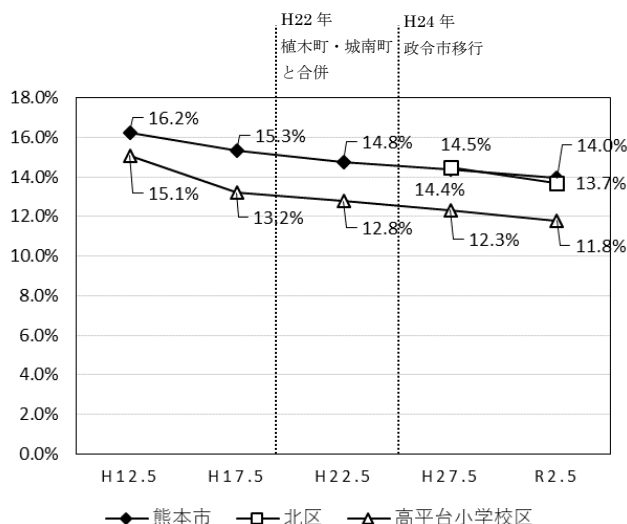
【丁字別高齢化率（H27）】



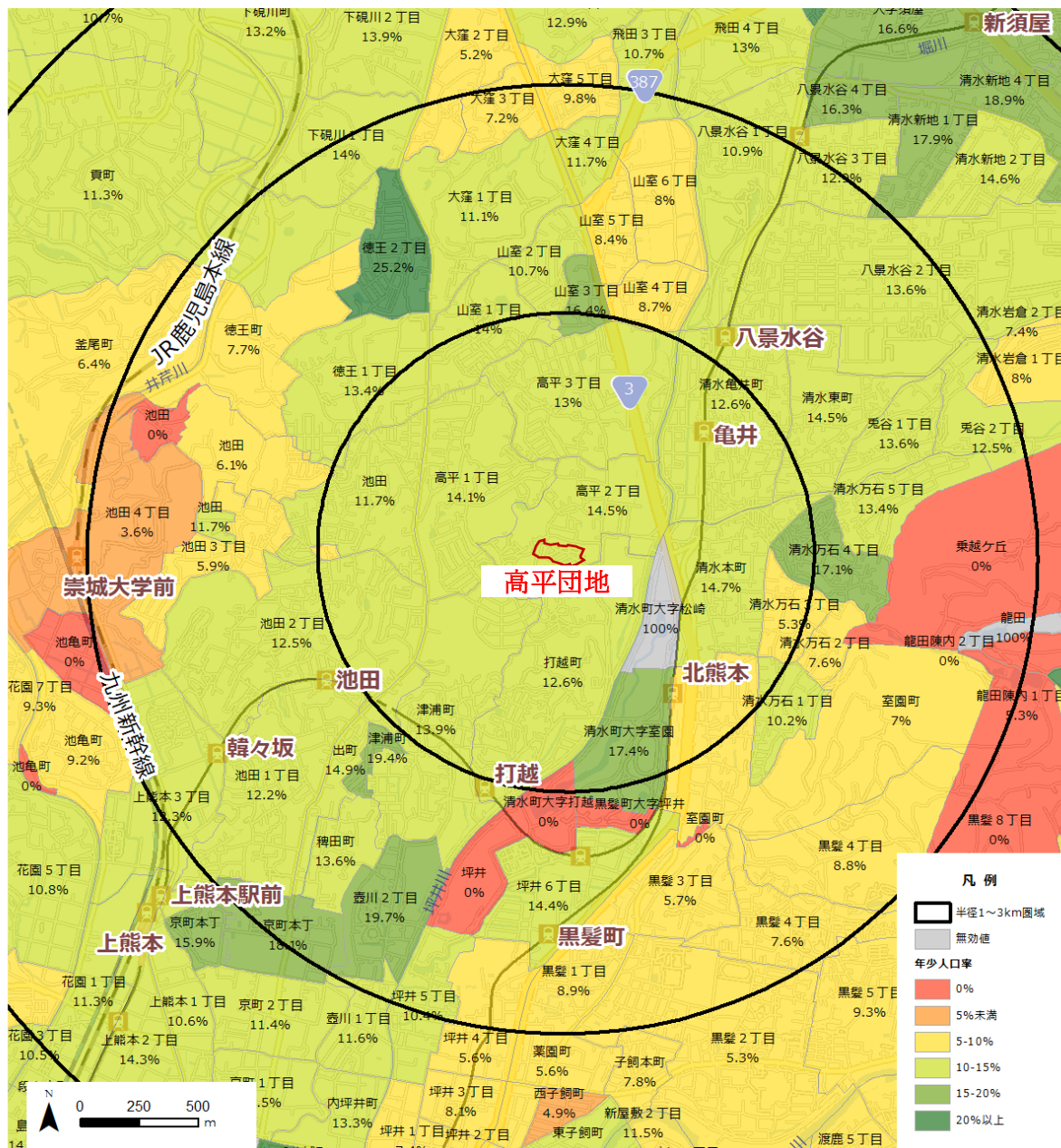
参考: 国勢調査(各年)

④年少人口率（15 歳未満人口割合）

- ・市全体、北区、高平団地が位置する高平台小学校区の年少人口率は、一貫して低下している。
- ・高平台小学校区の年少人口率は、市や北区の割合より低く推移している。
- ・周辺の年少人口率をみると、徳王2丁目等近年開発された戸建住宅地で高い割合を示す一方、崇城大学周辺や黒髪町周辺の割合は低い。その他は、おおむね13%前後となっている。



【丁字別年少人口率(H27)】



参考：国勢調査(各年)

2 土地利用計画の検討

2-1 土地利用条件の整理

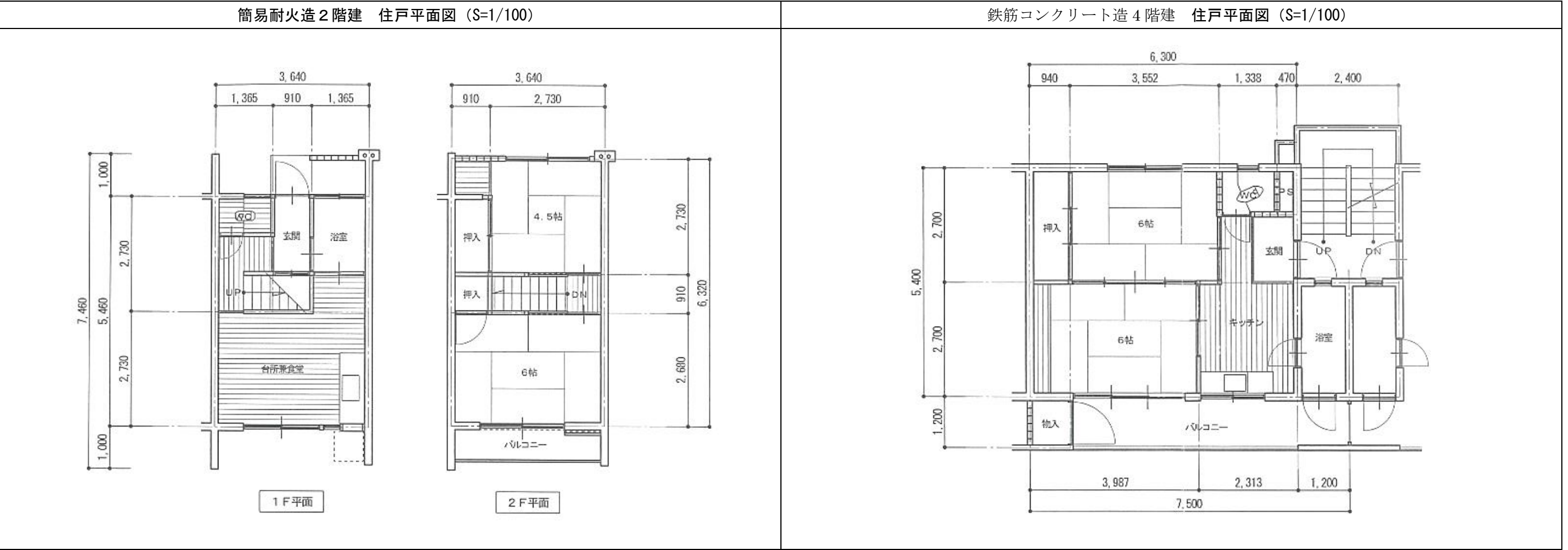
(1) 建物の現況

①建物配置の状況

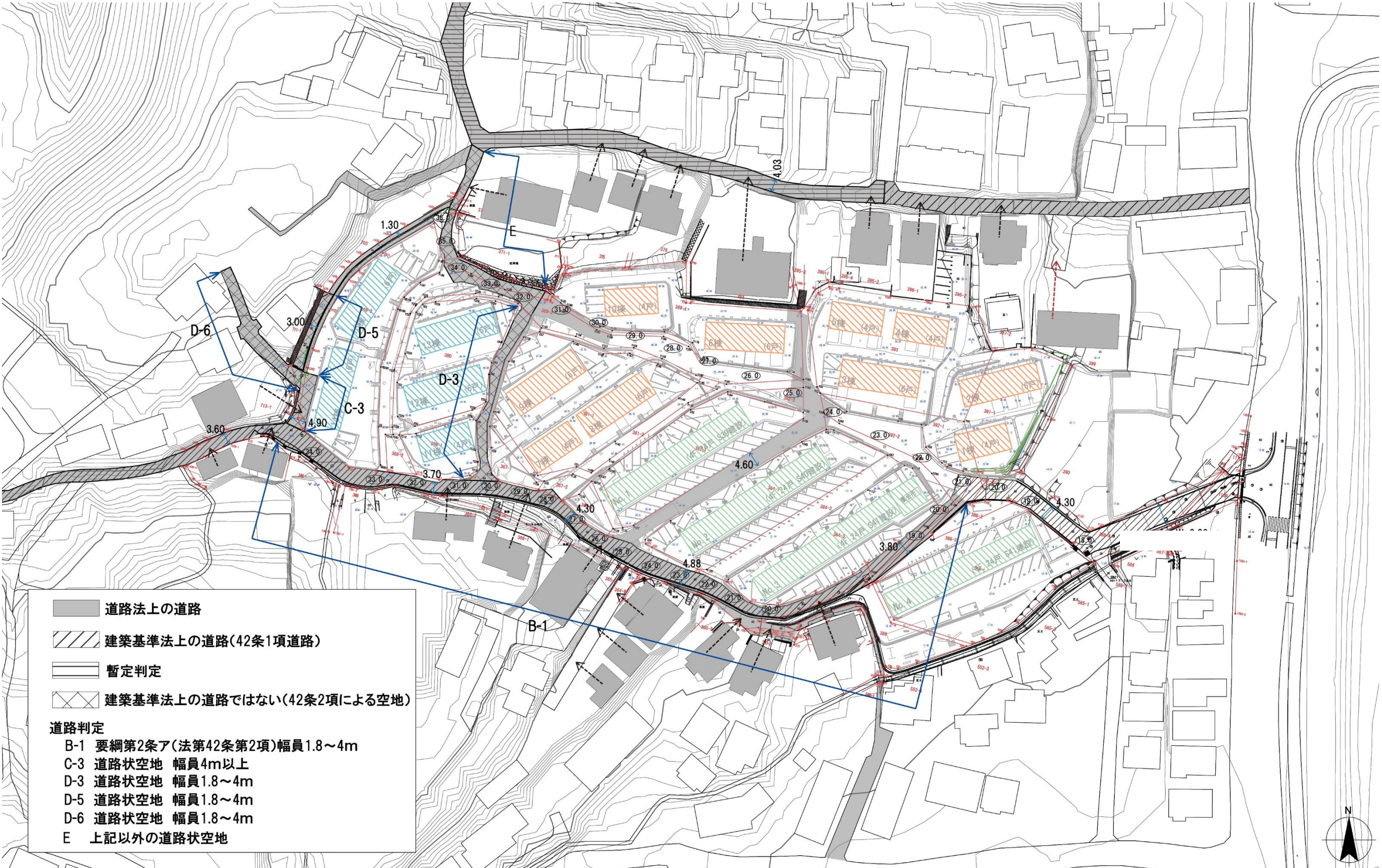


建物現況図 S=1/1000

②住棟・住戸の現況



(2) 道路の現況



現況写真

