

〔都市計画法による区域区分(線引き)について〕

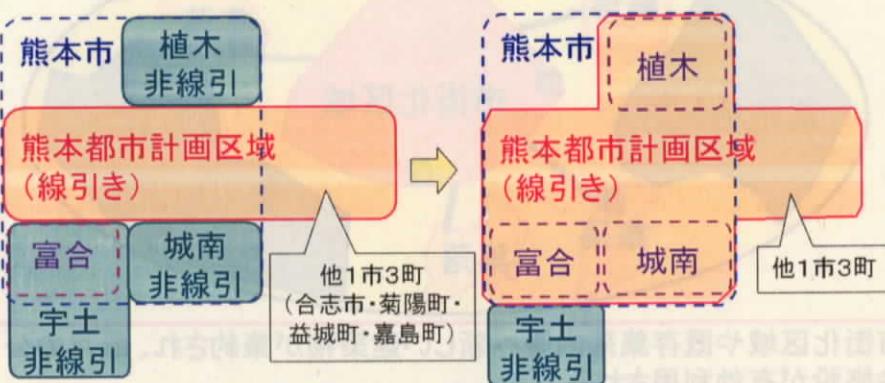
熊本市都市計画課

野鳥保護や水質保全等の環境問題
森林資源の保護等の公共的目標達成
地域活性化、開発、防災等、既存の課題を解決

〔都市計画区域の見直しについて〕

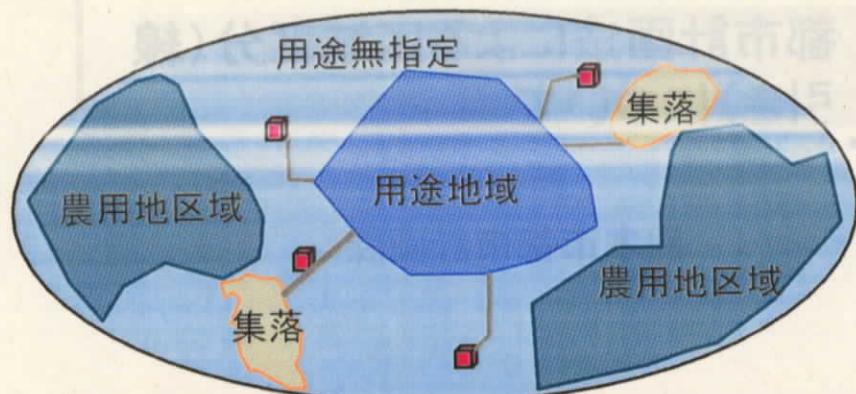
(現状)

(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)】

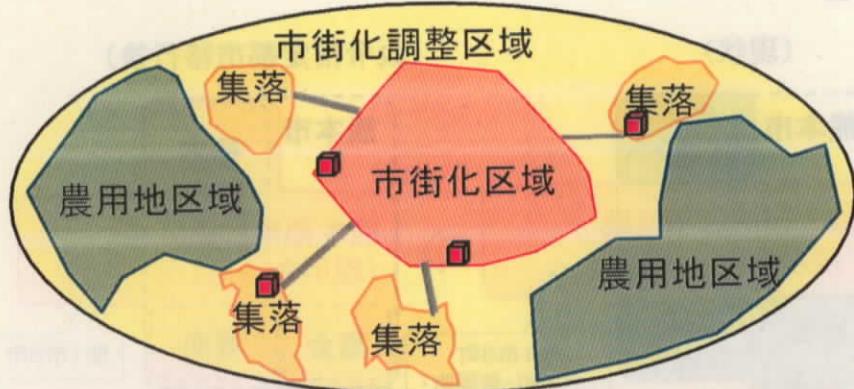


用途地域外において、ミニ開発やアパート等が点在

後追い的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

[市街化区域について]

[市街化区域の決定基準]

市街化区域

- ①既に市街地を形成している区域(既成市街地)
- ②概ね10年以内に計画的市街化を図る区域(新市街地)

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。



市街化区域となる地域の用途については、現行と同じとする。

【① 既成市街地の基準(人口密度)】

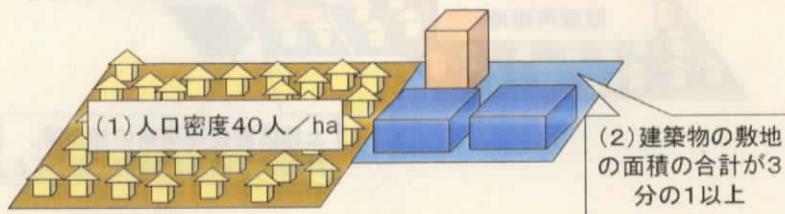
現行の熊本都市計画区域では、既成市街地にかかる目標人口密度86人／haのエリアを市街化区域としている。



3町については、熊本都市計画区域から切り離して、**最低基準40人/ha以上**を目標とする必要。

〔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



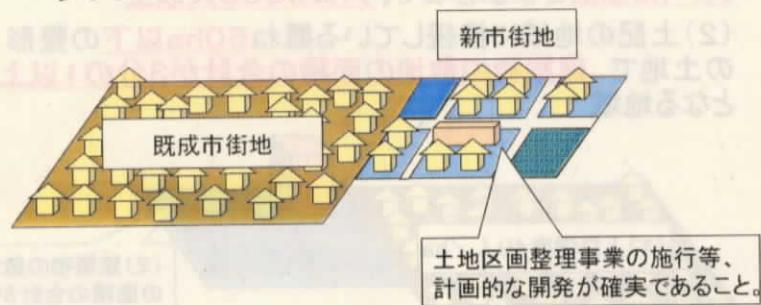
〔市街化区域の拡大について〕

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。
- 集約型都市構造や農地保全の観点から、エリアの拡大については国との協議が困難。
- ただし、用途地域の境界が地形地物によるものになっていない等の箇所については、平成26年の区域区分（線引き）定期見直しで検討する。

〔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。



〔熊本市の区域区分・用途地域の基本方針〕

- 現行の用途地域のうち、都市計画法の基準に合致する地域を市街化区域とする。
- その他の土地を市街化調整区域とする。
- 用途地域については、現行通りとする。

[区域区分(線引き)の熊本市素案 (富合地区)]

- 現行の用途地域のうち、都市計画法の基準に該当する地域を市街化区域とする。
- 都市計画法の基準に該当しない地域と、現行の用途無指定の地域を市街化調整区域とする。

□ …市街化区域とする区域



[市街化調整区域について]

所定地・空き地の活用促進策
・空き地活用

既存施設の再利用促進
(もとみだす実現課題)

そばの開拓

既成地盤再利用の活性化促進
・既成地盤活用

既存アーバン基盤
の活用

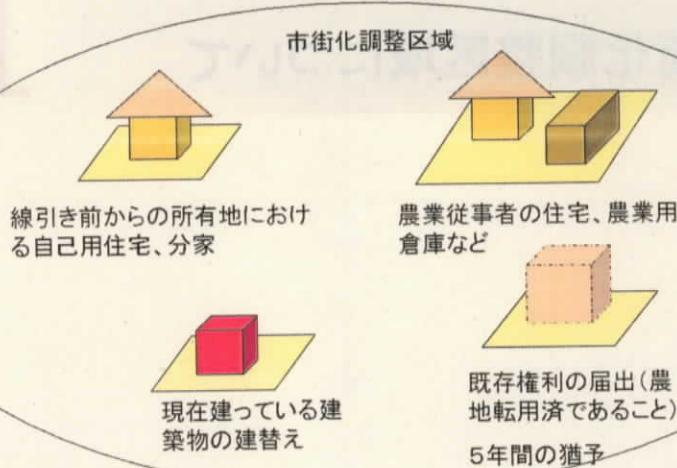
・既存の活用

〔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(地区計画による大規模開発等)

ただし、都市計画法上建築できるものであっても、農振農用地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。

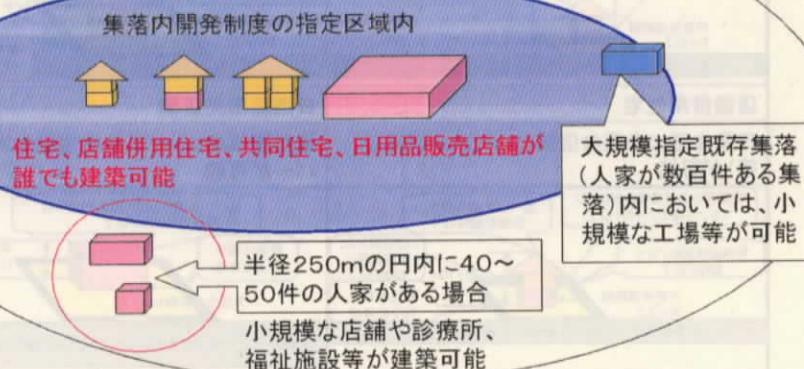
〔市街化調整区域全般において建てられるもの(例)〕



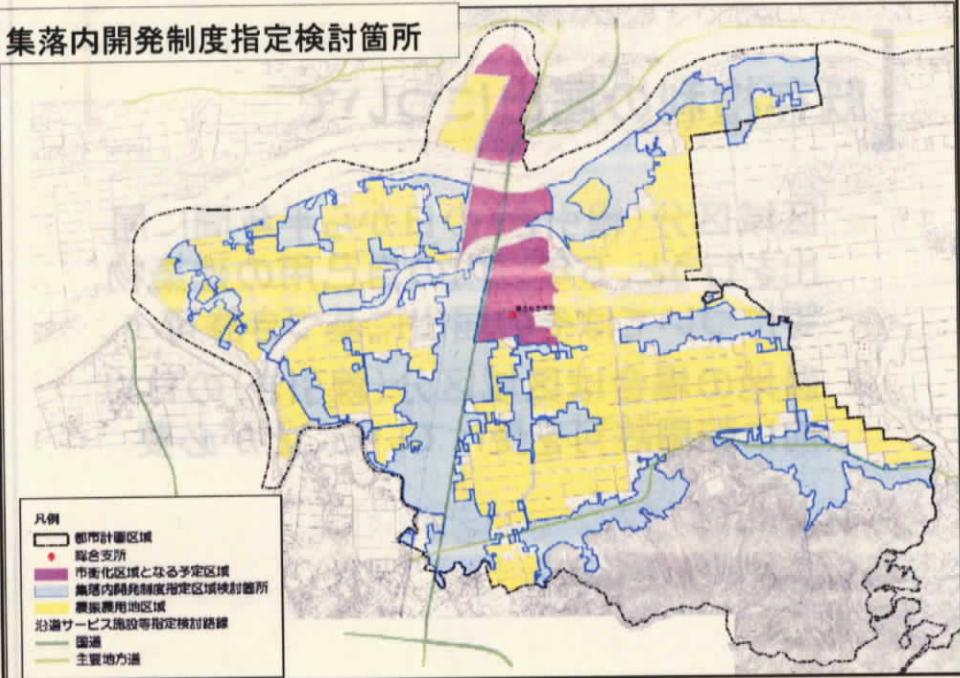
【既存権利の届出について】

- 区域区分(線引き)の日から半年間に届出を行うと、5年以内の自己用の建築物等についてはその届出に基づき許可
- 農地の場合は区域区分(線引き)の日以前に転用許可を受けていることが必要

【指定集落内において建てられるもの (例)】



集落内開発制度指定検討箇所

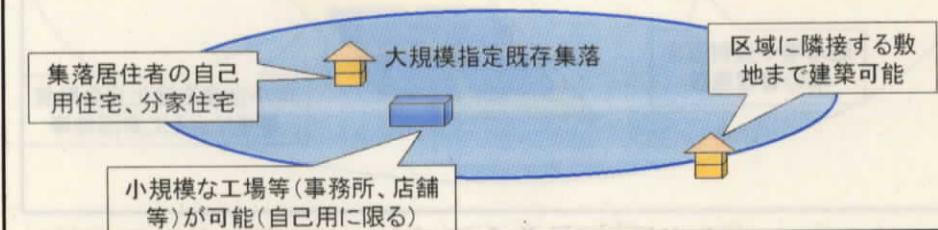


集落内開発制度により建築可能 となる用途

| 戸建て住宅 | 共同住宅 |
|---|---|
| 人の要件を廃し、誰でも建築が可能となる。 | 1戸の床面積50m ² 以上 |
| <p>敷地面積200m²以上 500m²以下 外壁後退距離 1m以上 建蔽基準法上の道路 達べい率40%以下 容積率80%以下 高さ10m 以下</p> | <p>敷地面積200m²以上 500m²以下 外壁後退距離 1m以上 建蔽基準法上の道路 達べい率30%以下 容積率80%以下 高さ9m 以下 敷地の10% 以上の緑地</p> |
| 店舗併用住宅 日常生活に必要な店舗(コンビニ、理容店等)が可能 | 日用品販売店舗 通常規模のコンビニや小規模なスーパーが可能 |
| <p>店舗部分の床面積は150m²以 下かつ1階の2分の1以上 敷地面積200m²以上 500m²以下 外壁後退距離 1m以上 建蔽基準法上の道路(敷地外周の1/8以上接すること) 達べい率40%以下 容積率80%以下 高さ10m 以下</p> | <p>住宅部分の 延床面積は 150m²以下 敷地の10% 以上の緑地 外壁後退距離 1m以上 幅員9m以上で、歩道を有する道路(敷地外周の1/8以上接すること) 達べい率30%以下 容積率80%以下 高さ9m 以下</p> |

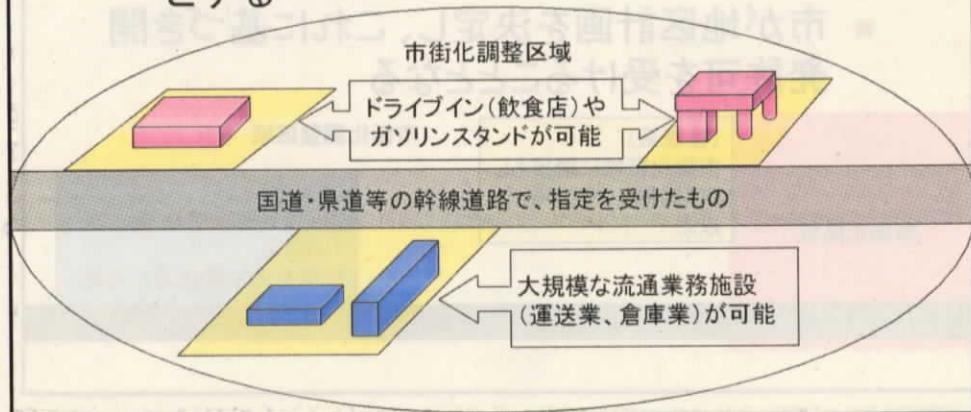
【大規模指定既存集落について】

- 集落内開発制度の区域を指定することで運用
- 集落内開発制度の線の外側の隣接地(優良農地を含む)において、指定既存集落内居住者の住宅、事務所、店舗、工場等の建築が開発許可基準に基づき可能となる

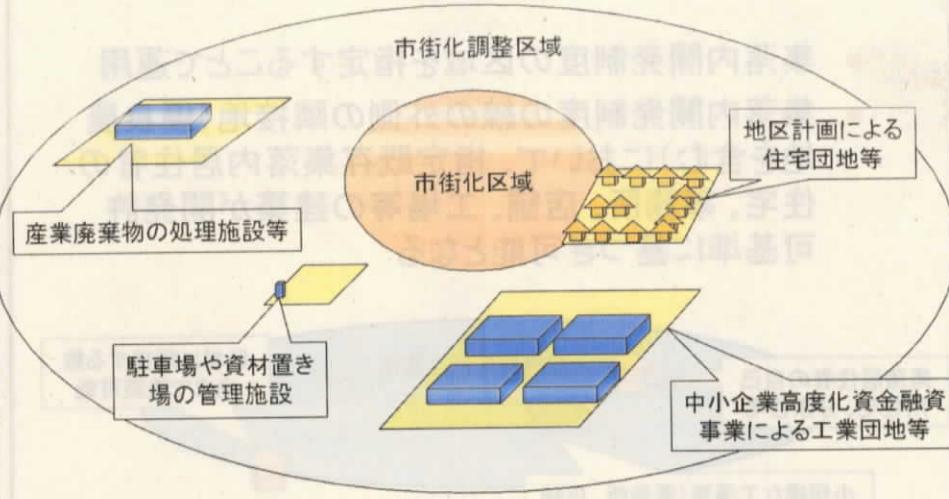


【指定幹線道路沿いで建てられるもの (例)】

- 国道3号線や主要地方道等を指定路線とする

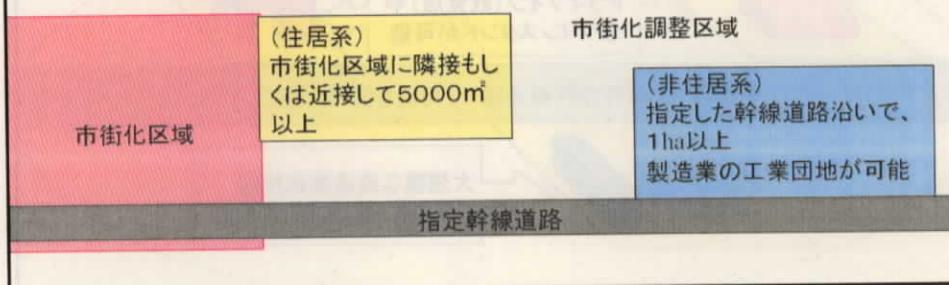


【その他建築可能なものの例】



【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、 $5000m^2$ 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



【今後のスケジュール】

- 平成23年4月 素案パンフレット全戸配布
- 5月～6月 地元説明会
- 8月～ 公聴会等の法定手続き
- 平成24年3月 都市計画決定(県・市)
※集落内開発制度の指定区域の決定

