

## 集落内開発制度指定区域最終案の 策定状況及び住民の皆様への周知 について

平成24年1月25日  
熊本市都市計画課

## 集落内開発制度について

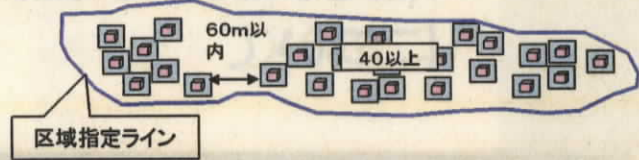
- 市街化調整区域内において、建築制限を緩和するため、平成22年4月1日から条例を施行
- 条例により、**区域の指定基準**と**建築可能な用途**について規定
- 植木町、城南町、富合町については、線引きと同時に制度導入

# 集落内開発制度の区域指定基準

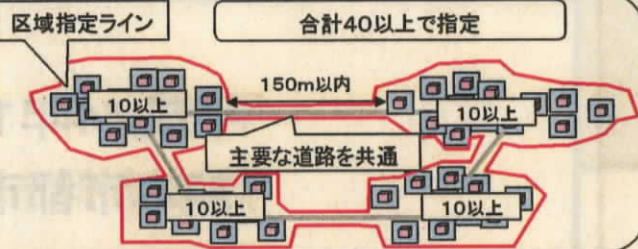
## ■ 以下の3パターンに該当する集落を指定

※「連たんしている区域」・・・建築物が敷地間隔60m以内でつながっている区域

1. 40以上の建築物が連たんしている区域



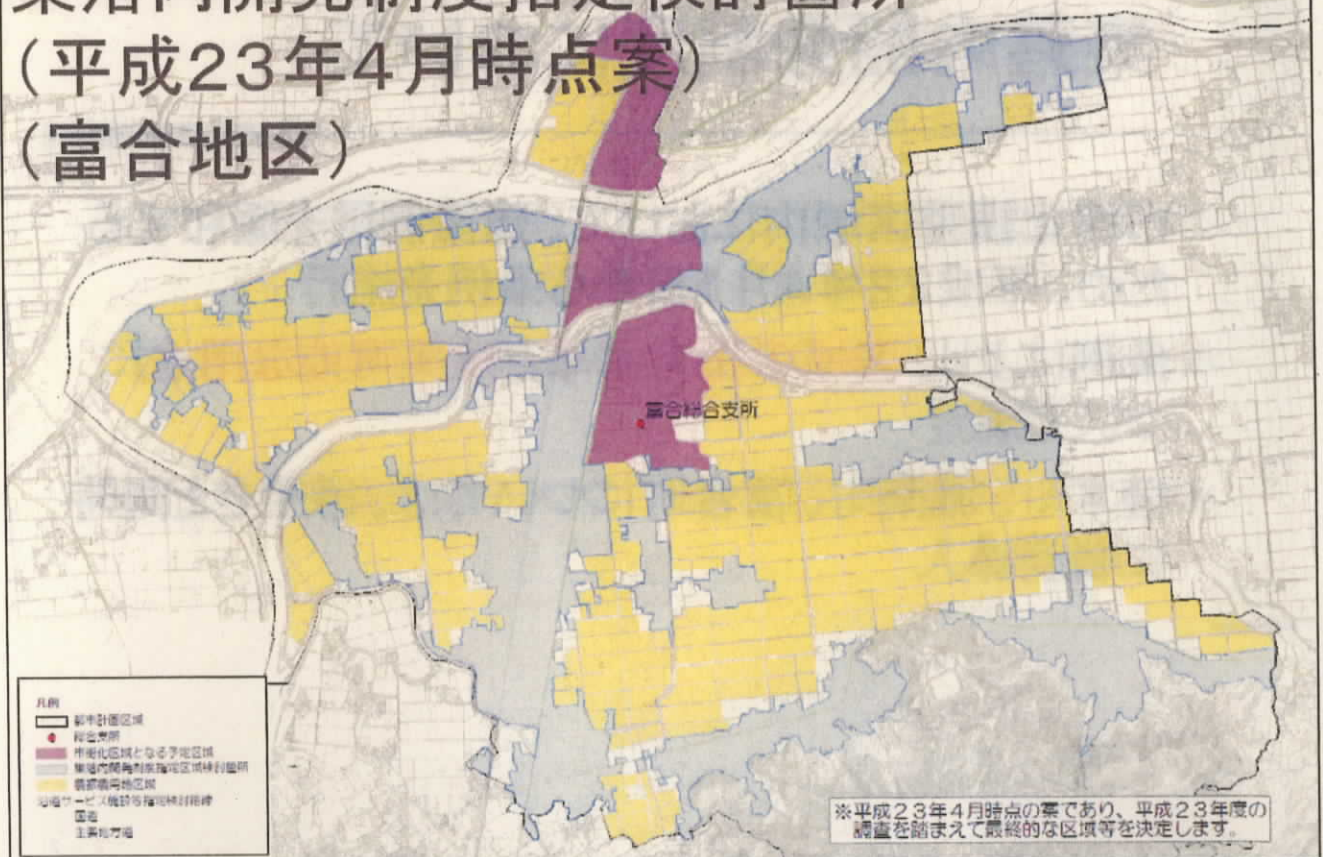
2. 10以上の建築物が連たんしている集落が、主要な道路を共通して150m以内で近接している区域で、建築物の合計が40以上となる区域



3. 市街化区域に隣接し、20以上の建築物が連たんしている区域



## 集落内開発制度指定検討箇所 (平成23年4月時点案) (富合地区)


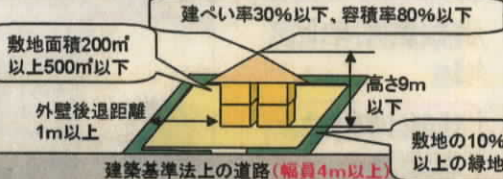
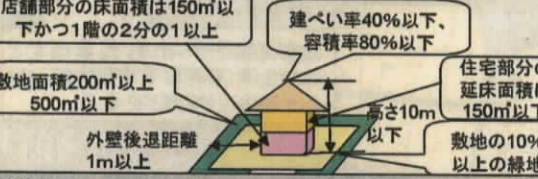
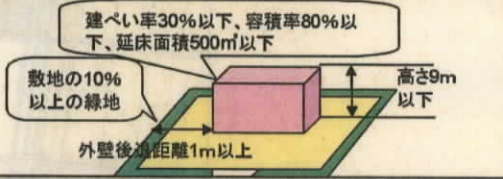


※平成23年4月時点の案であり、平成23年度の調査を踏まえて最終的な区域等を決定します。



# 建築可能となる用途

指定集落内では、人的要件を廃し、誰でも下記の建築物の建築が可能となる

<p><b>戸建て住宅</b></p> <p>土地所有者以外の人でも建築が可能</p>  <p>敷地面積200㎡以上500㎡以下</p> <p>建ぺい率40%以下、容積率80%以下</p> <p>高さ10m以下</p> <p>外壁後退距離1m以上</p> <p>建築基準法上の道路</p>	<p><b>共同住宅</b></p> <p>1戸の床面積50㎡以上</p>  <p>敷地面積200㎡以上500㎡以下</p> <p>建ぺい率30%以下、容積率80%以下</p> <p>高さ9m以下</p> <p>外壁後退距離1m以上</p> <p>敷地の10%以上の緑地</p> <p>建築基準法上の道路(幅員4m以上)</p>
<p><b>店舗併用住宅</b></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>店舗部分の床面積は150㎡以下かつ1階の2分の1以上</p> <p>建ぺい率40%以下、容積率80%以下</p> <p>高さ10m以下</p> <p>敷地面積200㎡以上500㎡以下</p> <p>住宅部分の延床面積は150㎡以下</p> <p>敷地の10%以上の緑地</p> <p>外壁後退距離1m以上</p> <p>建築基準法上の道路(幅員4m以上)(敷地外周の1/6以上接すること)</p>	<p><b>日用品販売店舗</b></p> <p>通常規模のコンビニや小規模なスーパーが可能</p>  <p>建ぺい率30%以下、容積率80%以下、延床面積500㎡以下</p> <p>敷地の10%以上の緑地</p> <p>高さ9m以下</p> <p>外壁後退距離1m以上</p> <p>幅員9m以上で、歩道を有する道路(敷地外周の1/6以上接すること)</p>

## 最終案の作成状況について

- 現在、最終案について農業委員会と調整中
- 集落に隣接しており、農地転用が可能(面積制限あり)となるような農地については区域内とすることで調整を行っている。
- 農地区分により転用面積に制限があることから、指定区域内であっても即時に農地転用ができない場所も含むこととなる

※農地区分・・・農地転用許可基準の中で、農地の種別を区分している(甲種、1種、2種、3種等)



# 最終案作成作業の概要(例示)

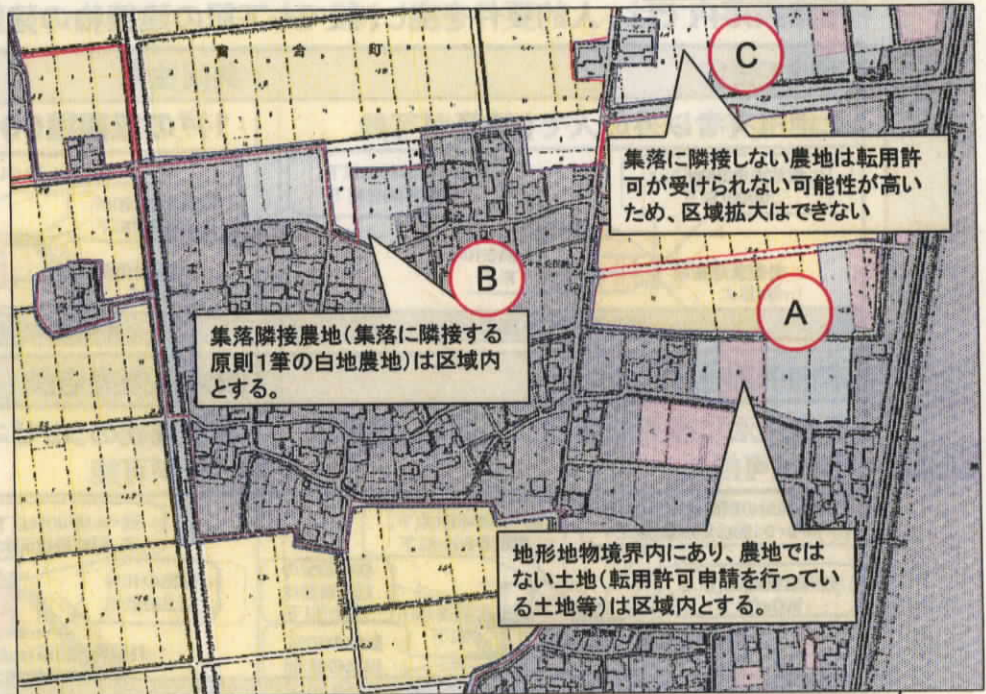
H23,4月時点  
での検討区域

農地転用箇所

農振農用地区  
域

地形地物によ  
る境界

最終案(調整  
中)



# 最終案の取り扱い(例示)



## 今後のスケジュール

---

- 平成24年1月26日(木)最終案の縦覧について  
住民の皆様へ回覧開始
- 平成24年2月6日(月)から10日(金)まで最終  
案を富合総合支所にて縦覧
- 平成24年3月下旬開催予定の熊本市都市計画  
審議会の意見を聞き集落内開発制度指定区域  
を決定
- 区域区分(線引き)と同日に告示






**集落内開発制度指定区域(案)の縦覧について**

本市では、富合地域における区域区分（線引き）の施行に伴う集落内開発制度の導入について、これまで住民説明会等において平成23年4月時点の検討区域案をお示し、皆様からのご意見やご要望をお伺いしてきたところでございます。

この度、これらのご意見ご要望を基にした再調査や関係機関等との協議を行い指定区域の最終案を作成しましたので、下記日程のとおり富合地域の皆様にお示しすることといたしました。

つきましては、期間中、都市計画課職員がご相談にも応じますので、ぜひ皆様においでいただきますようご案内いたします。

記

- 1 開設日 平成24年2月6日（月）から2月10日（金）までの5日間
- 2 会 場 富合総合支所
- 3 時 間 午前9時から午後5時まで（12：00から13：00まで昼休み）

**【お問合せ先】**  
熊本市都市建設局都市政策部都市計画課  
電話 096-328-2502（直通）  
FAX 096-351-2182  
担当 土地利用班 中間・米村

