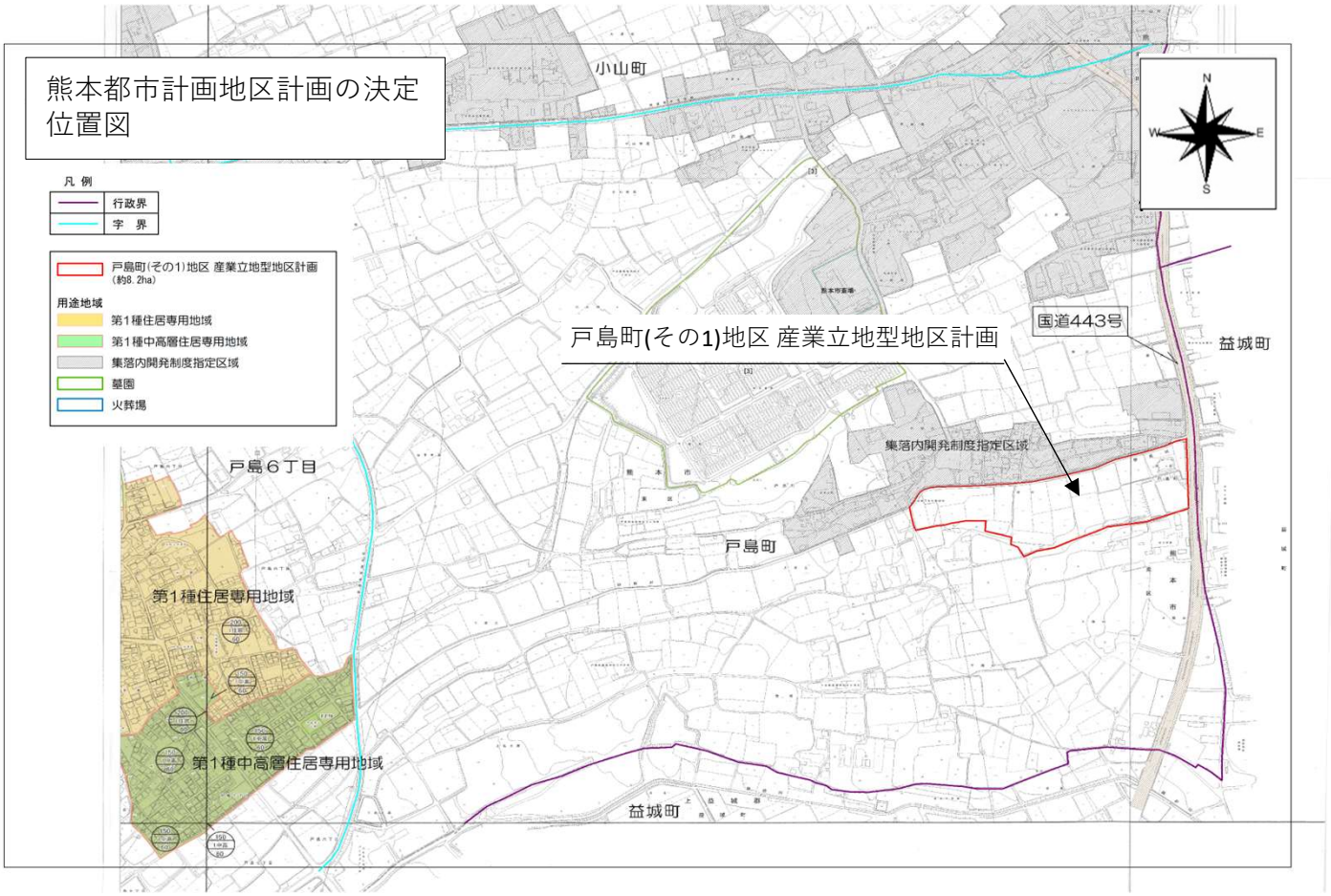
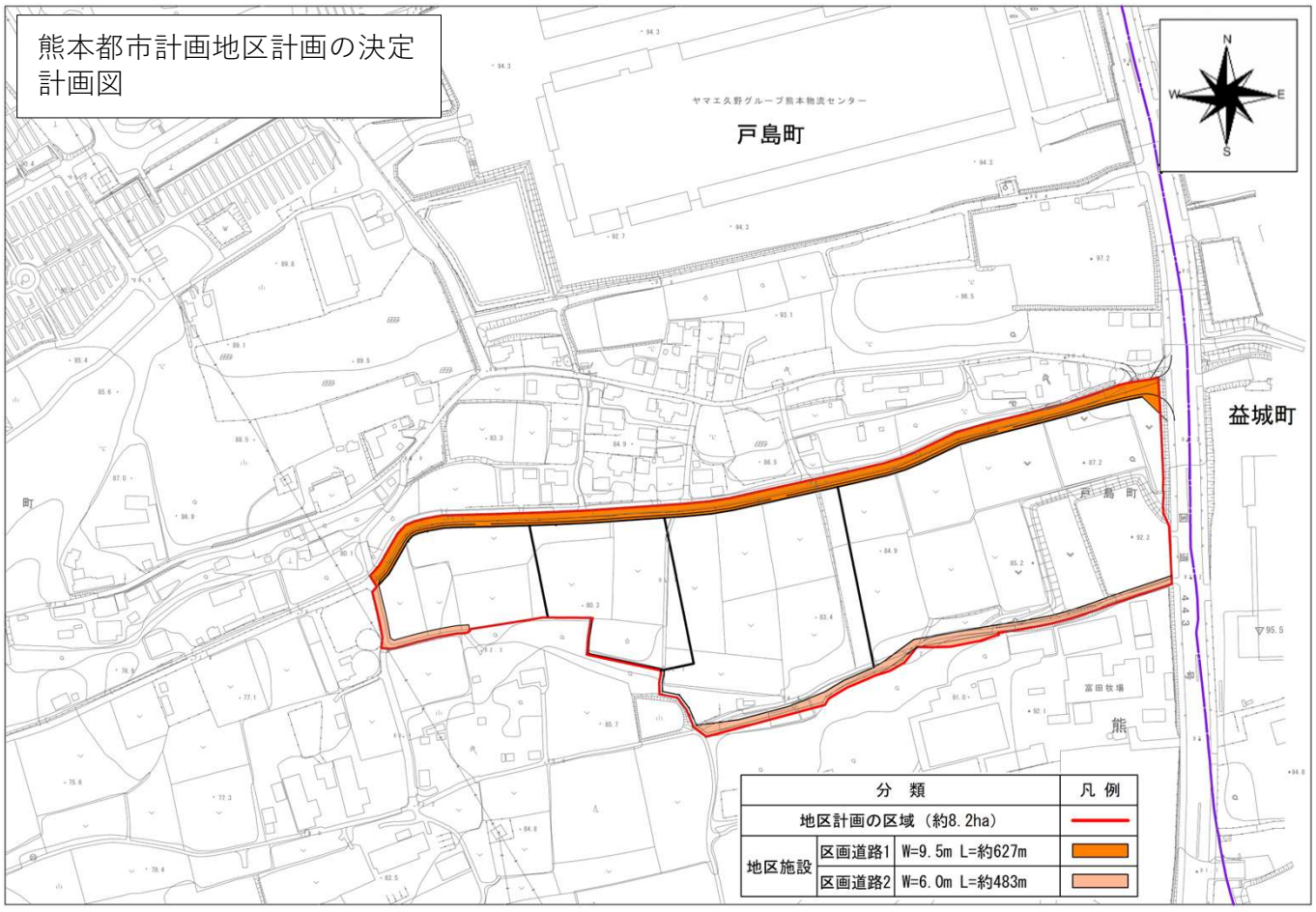
27 戸島町（その1）地区　産業立地型地区計画

熊本都市計画地区計画の決定位置図



熊本都市計画地区計画の決定計画図



熊本都市計画地区計画の決定（熊本市決定）

戸島町（その１）地区産業立地型地区計画を次のように決定する。

令和７年４月３０日　市告示第２５４号

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="4">戸島町（その１）地区　産業立地型地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="4">熊本市東区戸島町の一部</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="4">約　８．２　ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td colspan="2">地区計画の目標</td><td colspan="4">本地区は、周辺に物流関連施設や製造業施設等が集積し、阿蘇くまもと空港から約３㎞かつ国道４４３号に接した広域交通の利便性が高い地区となっている。雇用の創出及び地域の活性化につなげるため、当該地区の特性を活かし、周辺の自然環境・住環境・景観・営農条件等との調和を図りつつ、製造業、流通業務施設等の立地を計画的に誘導する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用の方針</td><td colspan="4">計画的かつ秩序ある産業の集積を図るため、既存産業が集積し、広域交通の利便性が高い当該地区に、製造業や流通業務施設等の立地を誘導する。立地の誘導にあたっては、区域の南側、西側にある農地及び北側にある住宅等の周辺環境に十分に配慮したものとする。また、熊本県地下水保全条例及び熊本市地下水保全条例に基づく保全対策、地域の防災性の向上等、地域に貢献する施設や機能の設置等を行う。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="4">都市計画運用指針及び熊本市市街化調整区域における産業立地型地区計画の運用基準に基づき、地区施設の整備を行うものとする。区画道路の整備として北側道路を 9.5mに拡幅、南側道路を 6.0mに拡幅する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備方針</td><td colspan="4">企業活動の集約、ゆとりある良好な地区内環境の整備・保全及び周辺環境との調和を図るため、建築物などの用途の制限、建蔽率及び容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、高さの最高限度並びに建築物などの形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造や緑地に関して適正な制限を加える。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="3">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">道　路</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td>延　　長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>区画道路１</td><td>9.5m</td><td>約 627m</td><td rowspan="2">配置は計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td>区画道路２</td><td>6.0m</td><td>約 483m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td colspan="3">・建築物等の用途は、別表１に掲げる製造業、流通業務施設、IT関連施設及び研究施設並びにこれらに関連する施設、その他地域の活性化に資する産業等で市街化調整区域の性格を変えない範囲のもの。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度</td><td colspan="3">２００パーセント以内とする。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	６０パーセント以内とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	５００平方メートルとする。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界及び敷地境界までの距離は、２．０メートル以上とする。
		建築物等の高さの最高制限	建築物の高さは、地区の特性等を考慮し、周辺住民と調整のうえ、周辺の環境及び景観に配慮した施設の機能上必要な高さ。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠は、周辺の環境及び景観との調和を図ることができるものとする。
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、周辺の環境及び景観との調和を図るため、敷地の境界部分は、生垣とする。ただし、高さが２．０メートル以下の部分についてはフェンスを併用する。
		緑地に関する事項	周辺の居住環境や自然環境等に配慮するため、区域内に十分な緑地を設ける。緑地は、工場立地法、熊本市緑地の保全及び緑化の推進に関する条例、熊本市開発許可基準 等、関係法令で定められた面積を確保する。
	土地の利用に関する事項・その他	地下水保全に関すること	熊本県・市の地下水保全条例に基づき適切な地下水保全対策を行う。地下水かん養対策として、雨水浸透施設（浸透桝、透水舗装等）を設置する。各区画に設置する調整池は底版を浸透型とし、雨水を地下へ浸透させる計画とする。
		地域貢献に関すること	【防災】 災害時に一時的な屋外避難場所として駐車場を開放し、仮設トイレの設置や地元に物資を輸送するための中継地点としても活用する。 【安全対策】 計画地北側の市道幅員(現状 4.0m)を 9.5m(車道 7.5m+歩道 2.0m)に拡幅し、南側里道の道路幅員（現状 2.5m）を 6.0mに拡幅することで歩行者の安全性を確保する。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

別表１（第１４条(1)関係）

ア欄	製造業 製造業とは、日本標準産業分類表「F 製造業」に基づく以下の 24 種別を指す。 （1）食料品製造業、（2）飲料・たばこ・飼料製造業、（3）繊維工業、（4）衣服・その他の繊維製品製造業、（5）木材・木製品製造業、（6）家具・装備品製造業、（7）パルプ・紙・紙加工品製造業、（8）印刷・同関連業、（9）化学工業、（10）石油製品・石炭製品製造業、（11）プラスチック製品製造業、（12）ゴム製品製造業、（13）なめし革・同製品・毛皮製造業、（14）窯業・土石製品製造業、（15）鉄鋼業、（16）非鉄金属製造業、（17）金属製品製造業、（18）一般機械器具製造業、（19）電気機械器具製造業、（20）情報通信機械器具製造業、（21）電子部品・デバイス製造業、（22）輸送用機械器具製造業、（23）精密機械器具製造業、（24）その他の製造業 なお、原則として敷地が住宅開発型地区計画や法第３４条第１１号に基づく条例で定める区域等に隣接する場合、周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築基準法別表第２（る）項第１号に規定する建築物は除く。ただし、周辺環境への適切な対応が図られる場合は、この限りではない。
イ欄	流通業務施設 流通業務施設は、「流通業務市街地の整備に関する法律」の第５条第１項第１号から第６号までに掲げる施設に規定する以下の施設を指す。 (1)トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積み下ろしのための施設、(2)卸売市場、(3)倉庫、野積場若しくは貯蔵槽（原則として敷地が住宅開発型地区計画や法第３４条第１１号に基づく条例で定める区域等に隣接する場合、政令で定める危険物の保管の用に供するもので、政令で定めるものを除く。ただし、周辺環境への適切な対応が図られる場合は、この限りではない。）又は貯木場、(4)上屋又は荷さばき場、(5)道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗、(6)前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所
ウ欄	IT 関連施設 IT 関連施設は、日本標準産業分類表「G 情報通信業」のうち、「371 固定電気通信業」、「391 ソフトウェア業」、「392 情報処理・提供サービス業」、「401 インターネット附随サービス業」に分類される事務所、データセンター及びコールセンターを指す。コールセンターは、日本標準産業分類に掲げる大分類「R サービス業（他に分類されないもの）」のうち、「9294 コールセンター業に分類される事業所」とする。
エ欄	研究施設 研究施設は、以下の施設を指す。 (1)新規の技術先端型産業、健康・環境関連産業、創造型地域産業の研究開発施設、(2)中小企業者の事業共同化、集積を図るための研究開発施設
オ欄	関連する施設 製造業施設、流通業務施設、IT 関連施設、研究施設に関連する施設は、製造業施設で製造する物品を貯蔵する倉庫等、特に関連する施設を指す。また、従業員が利用する福利厚生施設は、日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店、体育施設、寮、寄宿舎等、立地施設の従業員の福利厚生のための施設とする（日用品の販売を主たる目的とする店舗は、延べ床面積５００平方メートル以内のものに限る。）
カ欄	その他、地域の経済の活性化に資する産業等で市街化調整区域の性格を変えない範囲で、市長が必要と認めるもの。（卸売市場、道の駅など）