

熊本都市計画地区計画の決定（菊陽町決定）

都市計画「新町第二地区計画」を次のように決定する。

名 称		新町第二地区計画	
位 置		菊池郡菊陽町大字原水字南受の一部	
面 積		約 0.9ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	住宅地の中の農地となっている本地区に地区計画を定め、周辺環境と調和した良好な低層住宅地の供給と形成を図る。	
	土地利用の方針	周辺の都市環境、景観との調和に配慮し、良好な低層住宅地としての土地利用を図る。	
	地区施設の整備方針	効率的な土地利用の整序が図られるよう、区画道路を適正に配置し整備する。 また、景観の保全及び周辺地域を含めた災害対策の観点から、公園や調整池を整備する。	
	建築物等の整備方針	土地利用の方針に沿った建築物等の整備誘導を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路：①W=6.0m L=205.8m ②W=6.0m L=95.0m 公園：地区面積の 5%以上 調整池：1 箇所
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築物については、以下の用途に限る。 ①一戸建ての専用住宅 ②居住者の生活基盤として必要不可欠な周辺の居住環境に悪影響を及ぼさない当該住宅と併用される適切な規模の事務所、店舗等（建築基準法別表第2（い）項二号に準ずるもの）
		建築物の容積率の最高限度	80%以内
		建築物の建ぺい率の最高限度	40%以内 ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号の基準に適合する場合は、50%以内とする。（角地緩和）
		建築物の敷地面積の最低限度	200 ㎡以上
		壁面の位置の制限	道路境界及び敷地境界から 1m以上後退
		建築物等の高さの最高限度	10m以下かつ 2 階以下
		建築物等の形態又は意匠の制限	周辺地域の都市環境・景観に調和させる。
		垣若しくは柵の構造の制限	道路側は、できるだけ生け垣又は透視可能な柵等とするよう努め、周辺景観に調和させる。

「区域は総括図表示のとおり」

理 由 書

本地区は、菊陽町東部に位置する市街化調整区域であり、現在は農地として利用されているが、住宅地（菊陽第二土地区画整理事業区域及び集落内開発区域）と隣接しているため、農耕者の乗り入れ、消毒、施肥等に強い制約が伴い、営農状況が悪化している。

他方、本地区はＪＲ原水駅にほど近く、さらに一般国道５７号、県道熊本菊陽線及び菊陽空港線（都市計画道路）の各幹線道路とも近接しており、交通の利便性が極めて優れている。加えて、約１キロメートル圏内には菊陽町役場、菊陽町図書館、菊陽杉並木公園（総合公園）等の公共施設が点在している。

このような本地区の営農状況及び住宅地としての立地的優位性を踏まえると、本地区は、特に子育て現役世代が住みよい住宅地としての適性があると考えられる。

以上のことから、本地区に良好な低層住宅地としての街区形成を誘導するため、本計画書とおりの地区計画の設定を目指すものである。