

熊本都市計画地区計画の変更（菊陽町決定）

熊本都市計画「花立第一地区地区計画」を次のように変更する。

名 称		花立第一地区地区計画
位 置		菊池郡菊陽町花立三丁目の一部
面 積		約 2.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、熊本市の都心部から北東 7 km、菊陽町の西部に位置し、住居系市街地に隣接した地区である。 このようなことから、本地区計画を定めることにより、周辺環境と調和した良好な住宅地の供給と形成を図る。
	土地利用の方針	【A地区】 九州自動車道沿いの一部区域は、地区および周辺住民の利便性を考慮して、小規模な店舗や事務所等が立地できる区域とし、残りの区域については、低層の戸建て住宅を主とした良好な住宅地としての土地利用を図る。 【B地区】 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	都市計画法第 33 条に規定する開発許可基準に基づき、道路等を適正に配置し整備する。
	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方針を次のとおりとする。 【A地区】 良好な住居環境の整備・促進を図るため、建築物等の整備に関し適切な誘導を行う。 【B地区】 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=394.8m ②W=6.0m L=242.1m ③W=6.0m L=134.2m 道路(歩道)：W=2.0m L=61.0m 公園：①A=0.04ha ②A=0.07ha	
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区
			地区の面積	B地区
			約 1.1ha	約 1.4ha
		建築物等の用途の制限	なし	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(イ) 項二号に準ずるもの)
		建築物の容積率の最高限度	なし	80%以内
		建築物の建ぺい率の最高限度	なし	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	なし	200 m ² 以上
		壁面の位置の制限	なし	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	なし	10m以下かつ2階以下
		建築物等の形態又は意匠の制限	なし	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	なし	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。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

当地区は、熊本市の都心部から北東7km、菊陽町の西部に位置し、住居系市街地に隣接した地区である。

これらの利便性を活かし、住宅地として開発が行われる予定の地区であったため、事業に先立ち開発計画における地区施設（道路及び公園）の配置を定め、良好な街区の形成を促進するものであるとして決定された。

現在、南側のA地区は市街化区域内の住居系用途地域に属している。今回、地区計画区域に追加するB地区は、A地区と隣接し、同じく開発圧力の高い地区である。また、現在は山林になっているが、管理が適切になされておらず、防犯上、環境衛生上の観点から周辺に悪影響を及ぼすおそれがあることから、周辺の都市環境、景観との調和に配慮した良好な低層住宅地を形成するため、地区計画区域を拡張するものである。

地区計画の変更概要

位置、面積、並びに地区施設の配置及び規模を以下のように変更する。

【変更前】

- ・ 菊陽町大字津久礼字花立の一部
- ・ 約 1.1ha
- ・ 道路：区画道路 L=160m
- 公園 A=0.04ha

【変更後】

- ・ 菊池郡菊陽町花立三丁目の一部
- ・ 約 2.5ha
- ・ 道路①W=6.0m L=394.8m 道路②W=6.0m L=242.1m
- 道路③W=6.0m L=134.2m
- 道路(歩道)W=2.0m L=61.0m
- 公園①A=0.04ha 公園②A=0.07ha