

熊本都市計画地区計画の決定（菊陽町決定）

都市計画「新山二丁目地区地区計画」を次のように決定する。

	名 称	新山二丁目地区地区計画
	位 置	菊池郡菊陽町新山二丁目の一部
	面 積	約 0.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本町、熊本市及び合志市に連なる広域の住宅市街地内に位置する本地区に地区計画を設定し、周辺環境と調和した良好な低層住宅地の供給と街区形成を図る。
	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、区画道路の適正な配置及び整備を行う。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、公園及び調整池を整備する。
	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	建築物等に関する事項	
	地区施設の配置及び規模	道路（避難路兼用）：①W=6.0m L=112.7m 公園：①A=266 m <sup>2</sup> （地区面積の5%以上） 調整池：1箇所
	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 m <sup>2</sup> 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

本地区は、現在は農地であるが、菊陽町都市計画マスタープランにおいて市街地ゾーンに区分され、住宅地としての土地利用の方針が示されている。

また、本地区は、県内有数の商業エリアである光の森地区と近接しているほか、1キロメートル圏内には、小・中学校、役場支所、町民センター、近隣公園、J R光の森駅等の公共施設が点在しており、子育て世代向けの住宅地として見た場合、極めて利便性が高い立地である。

これら土地利用の方針及び本地区の住宅地としての潜在力を踏まえ、周辺の都市環境及び景観と調和する低層住宅地として整備するため、本計画書に則った地区計画を決定するものである。