

熊本都市計画地区計画の決定〔菊陽町決定〕 (案)

熊本都市計画光の森地区計画を次のとおり決定する。

名 称	光の森地区計画
位 置	熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼
面 積	約 99.6 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標 本地区は町西部に位置し、県都熊本市の中心市街地から北東に約1.1km、JR豊肥線以北に近接する新住宅市街地の形成を目的とした土地区画整理事業施行地区である。 まちづくりの目標として、JR新駅を起点とした地区の顔となるシンボルロードとセンター地区を中心に、計画的に配置された道路、公園等の都市基盤施設と適切な土地利用計画のもとに、建築行為等に関するルールを定め、もって、「光の森」という地区のイメージにふさわしい新たなふるさとづくり、緑と環境を大切にしたい快適でゆとりをもって暮らせる市街地環境の形成、保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針 快適な市街地環境の形成・保全と、都市機能及び土地の有効利用を図るため、次の区分に応じた土地利用方針とする。 【センター地区】 利便性の高い商業・サービス施設等の誘導、高度集積立地により、地区の核としての健全で活気ある商業街区としての土地利用を図る。 【文教コミュニティ地区】 地域住民のための公共公益施設の集積する地区として整備し、文教及び地域コミュニティ活動の拠点地区としての土地利用を図る。 【シンボルロード沿道地区】 地区の核となるセンター地区と文教コミュニティ地区を結ぶ本地区については、光の森地区の顔、新たなふるさとの顔として位置付け、賑わいの中にも落ち着いた魅力ある沿道空間、都市景観の形成を図る地区としての土地利用を図る。 【沿道サービス地区】 幹線道路沿いという性格を帯びた本地区については、これと調和した背後の住宅地の居住環境を保護するため、沿道系業務施設と日常生活の利便に供する施設を併せた複合型の土地利用を図る。 【一般住宅地区A・B】 新駅及びセンター地区に隣近接する地区であることから、当該業務施設の利便の増進を図ると共に、周辺居住環境に配慮した中層住宅をバランスよく配置した都市型住宅市街地としての土地利用を図る。 【低層住宅地区】 快適でゆとりのある緑豊かな低層の戸建住宅を主とした土地利用を図る。

	地区施設の整備方針	道路・公園等の都市基盤施設については、土地区画整理事業等により計画的に配置されることから、緑化等を含めたその機能の維持・保全を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備方針	土地利用方針に基づく建築物等の整備方針を次のとおりとする。 【センター地区】 地区環境と調和した商業系業務施設の立地と魅力ある都市空間・都市景観の形成を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態及び意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。 また、緑豊かな潤いのある街なみ空間を形成するため、道路側の敷地境界を重点的に敷地内の緑化に務める。 【文教コミュニティー地区】 文教コミュニティー地区としての良好な環境を保全するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態及び意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。 また、緑豊かな潤いのある街なみ空間を形成するため、敷地内の緑化に務める。 【シンボルロード沿道地区】 シンボルロードの沿道にふさわしい地区の顔・ふるさとの顔としての魅力ある沿道空間・都市景観の形成を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態及び意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行うとともに、背後の住宅地の居住環境に配慮し、建築物の高さの最高限度を設定する。 【沿道サービス地区】 背後の住宅地の居住環境に配慮し、良好な街なみ景観の形成に資するため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態及び意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。 【一般住宅地区A・B】 商業街区に隣接する良好な環境の都市型市街地空間の形成を図るため、建築物の用途の制限を行うとともに、優れた街なみ景観の形成と居住環境に配慮し、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態及び意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。 【低層住宅地区】 低層戸建住宅を主体とした緑豊かで閑静な居住空間の形成を図るため、建築物の用途の制限を行うとともに、美観上及び防災上の観点から、建築物等の形態及び意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。

地区区分	名称	センター地区	文教コミュニティ地区	シンボルロード沿道地区
	面積	約 8. 2 ha	約 9. 2 ha	約 5. 8 ha
地区整備計画	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等 ② 自動車教習所 ③ 倉庫業倉庫 ④ 畜舎 ⑤ 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないか少ない工場 ⑥ 自動車修理工場 ⑦ 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理のための工場・倉庫等		
	建築物の高さの最高限度			15 m
	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線までの距離 1 m 以上 原則として 2 m 以上 1 m 以上		
	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については、次の各号に掲げるものとする。 なお、屋外広告物は、自家用広告物及び本地区内の宅地及び住宅の販売等に関するものに限る。 ① 建築物等は、地区それぞれの特性に応じた良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮した形態及び色彩とする。 ② 屋外広告物は、熊本県屋外広告物条例に適合し、かつ地区それぞれの特性に応じた美観風致を害することのない周辺環境に配慮されたものとする。		
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵（門、門袖を除く。）は、原則として生垣かフェンス、金網等透視可能なもので、緑化に配慮したものとする。やむを得ずコンクリート等の塀、壁とする場合は、ツタ等により極力緑化を図るものとする。		

地区 の 分	名称	沿道サービス地区	一般住宅地区 A・B	低層住宅地区
		面積	約 21.2 ha	約 15.9 ha
地区 整備 計画	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等の遊戯施設 ② カラオケボックス等 ③ 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等 ④ 劇場、映画館、演芸場、観覧場 ⑤ 倉庫業倉庫 ⑥ 畜舎 ⑦ 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 ⑧ 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理のための工場・倉庫等		
	建築物の高さの最高限度	15 m	都市計画道路麻生田三里木線沿いの区画については、公益上必要な施設を除き 15 m	公衆浴場 (用途地域制限で 10 m)
	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線までの距離 1 m 以上 (用途地域制限で 1 m 以上)		
	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については、次の各号に掲げるものとする。 なお、屋外広告物は、自家用広告物及び本地区内の宅地及び住宅の販売等に関するものに限る。 ① 建築物等は、地区それぞれの特性に応じた良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮した形態及び色彩とする。 ② 屋外広告は、熊本県屋外広告物条例に適合し、かつ地区それぞれの特性に応じた美観風致を害することのない周辺環境に配慮されたものとする。		
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵（門、門袖を除く。）は、原則として生垣かフェンス、金網等透視可能なもので、緑化に配慮したものとする。やむを得ずコンクリート等の塀、壁とする場合は、ツタ等により極力緑化を図るものとする。		

「区域は、計画図表示のとおり」