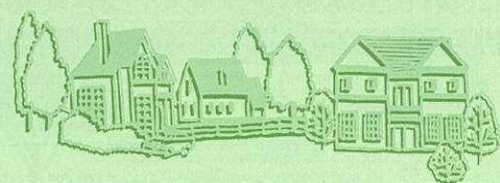
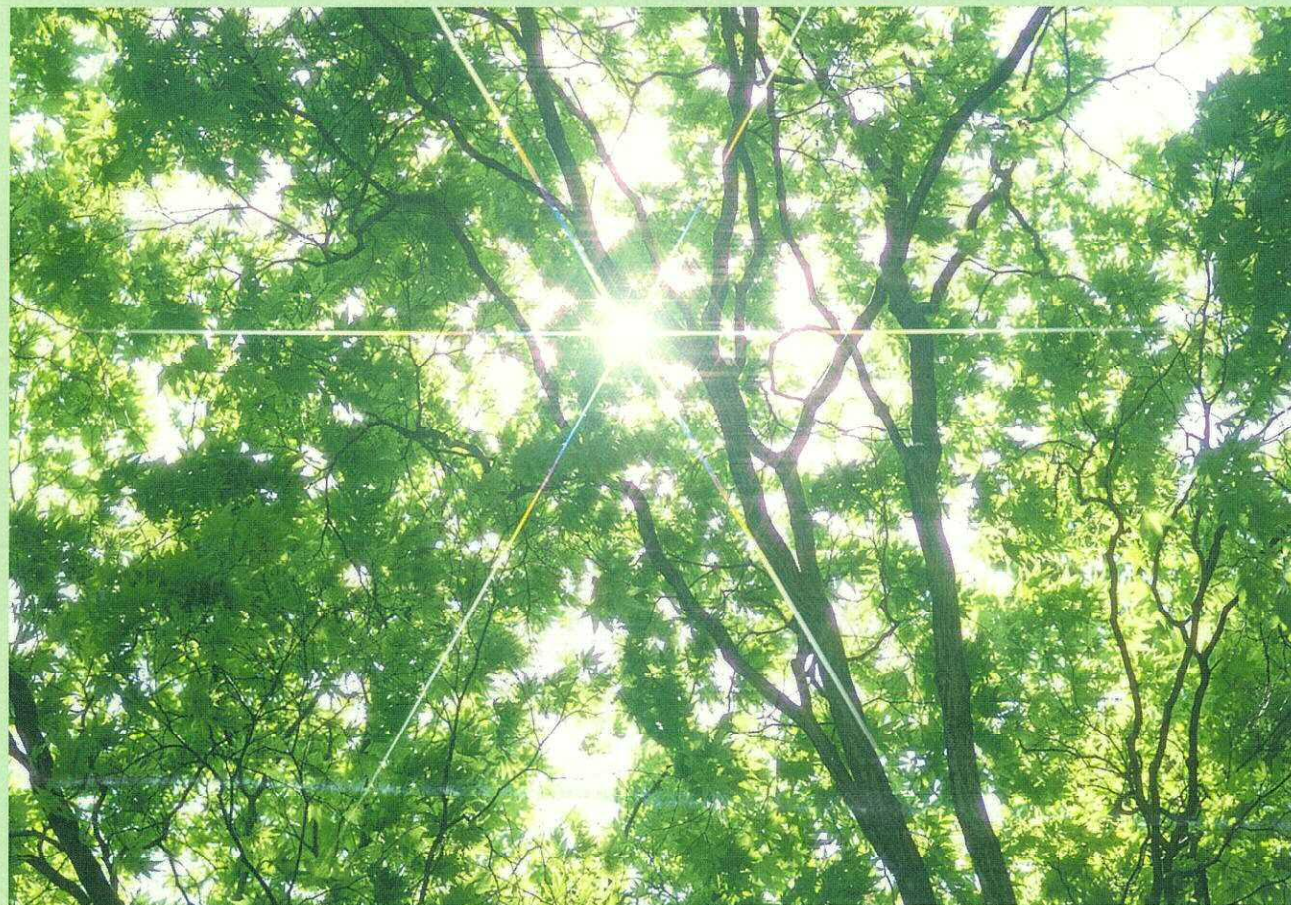


熊本都市計画

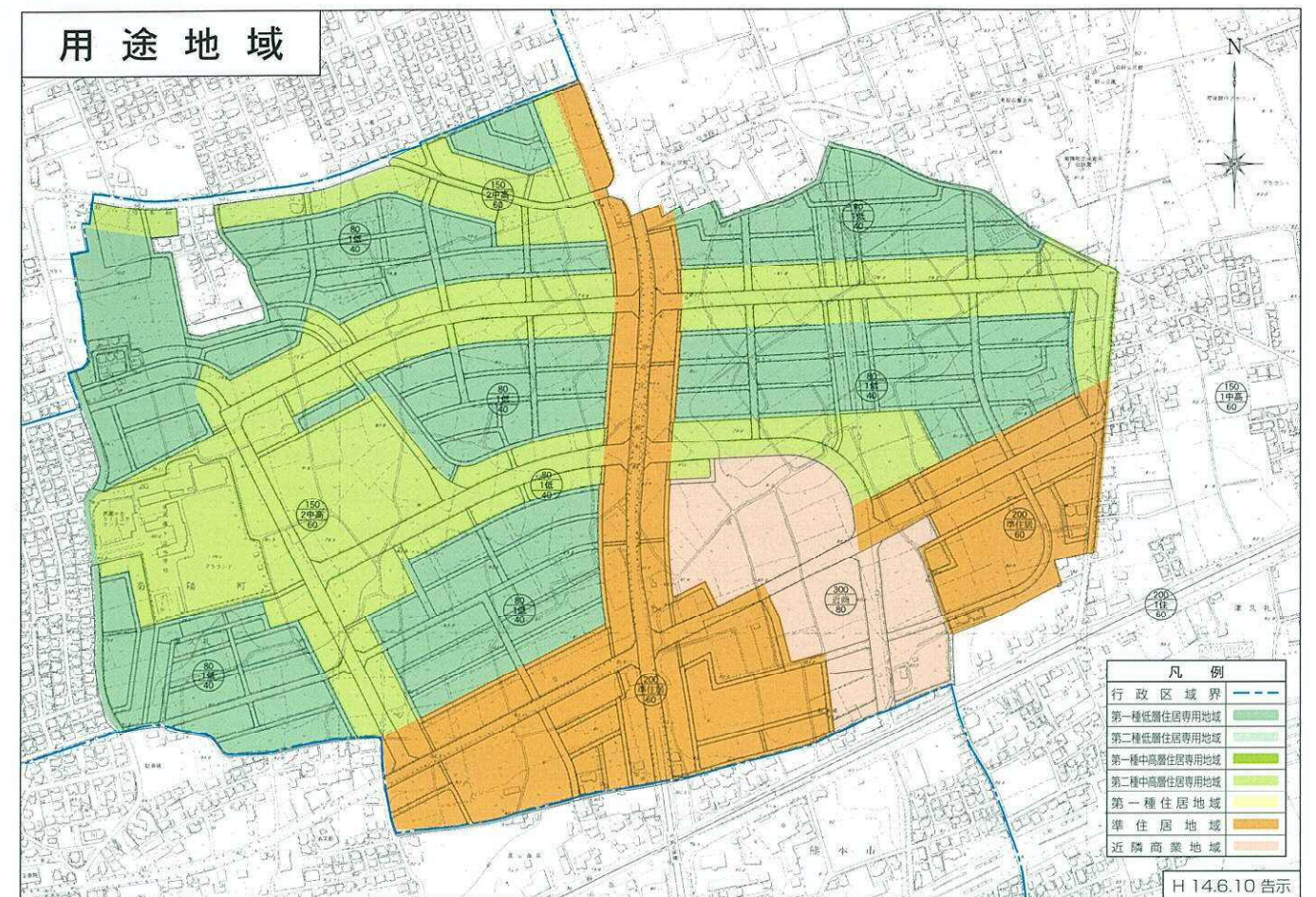
光の森 地区計画

武蔵ヶ丘東ニュータウン土地区画整理事業

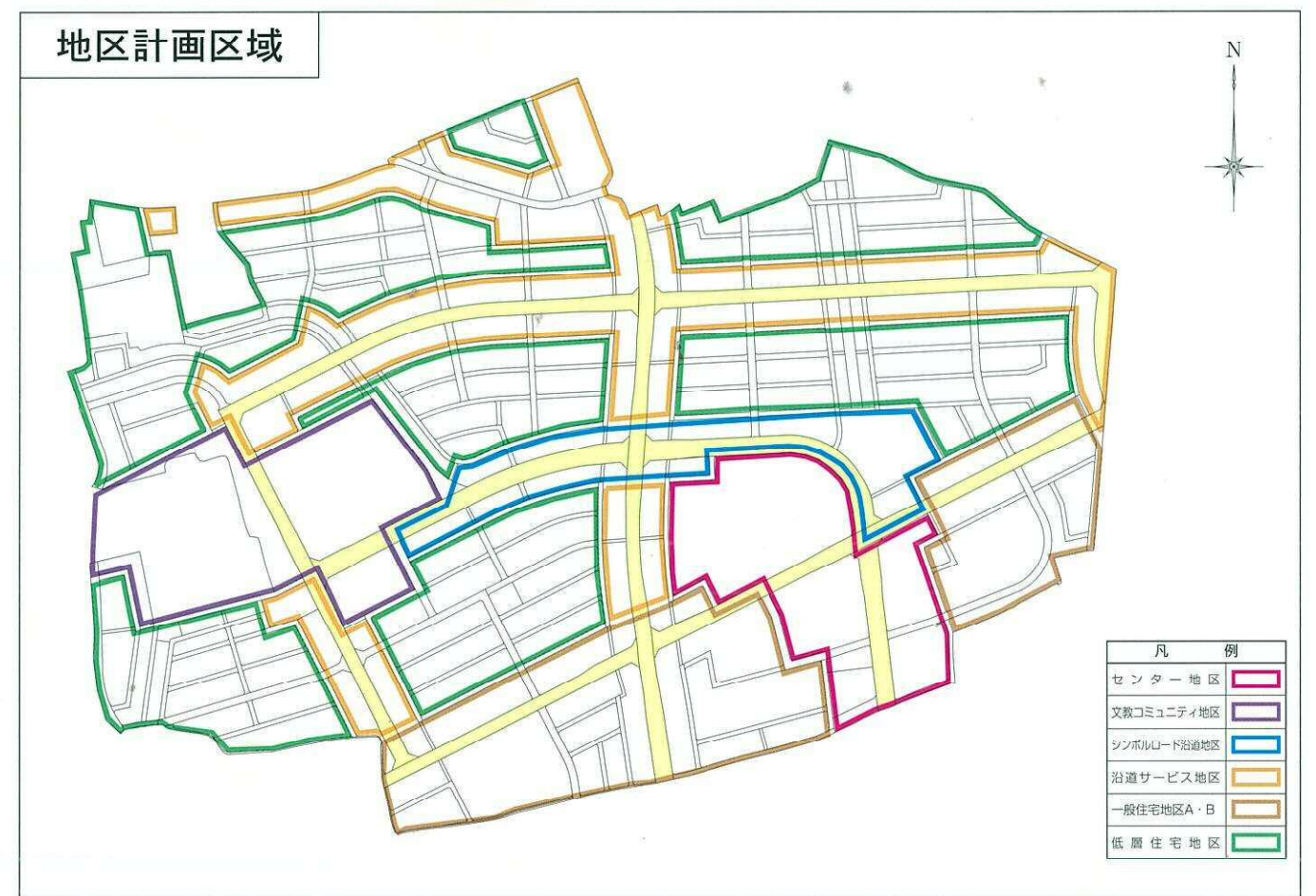


熊本県菊陽町

用途地域



地区計画区域



光の森地区計画

地区計画は、みなさんが主体となって住みたいまちを実現するためのルール

(注意：建築基準法 第68条の2 による町の条例)

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99.6ha
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11km、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。	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。
	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、都市景観形成の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。	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努める。 【文教コミュニティ地区】 文教コミュニティ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、敷地内の緑化に努める。 【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。

地区の区分		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	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8.2ha	約9.2ha	約5.8ha	約21.2ha	約15.9ha	約39.3ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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	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	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	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	公衆浴場			
		建 築 物 の高 さ の最高限度			15m	15m	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15m	(用途地域制限で10m)	
		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						
			1m以上	原則として2m以上	1m以上	1m以上		(用途地域制限で1m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。							

地区計画とは…



私達の暮らしを守り「住みたいまち」をつくるためのルールです。

地区計画は、私たちが住み、働き、憩うまちをつくるためのものです。みんなが快適に住めるまちをつくるためには、地区の問題点を改善したり、良いところを守ることが必要になります。また、地区ごとの個性を活かしたまちづくりも大切です。私たちのまちづくりを手助けするために地区計画はあります。

地区計画は、みなさんが主役となってまちづくりを進めます。

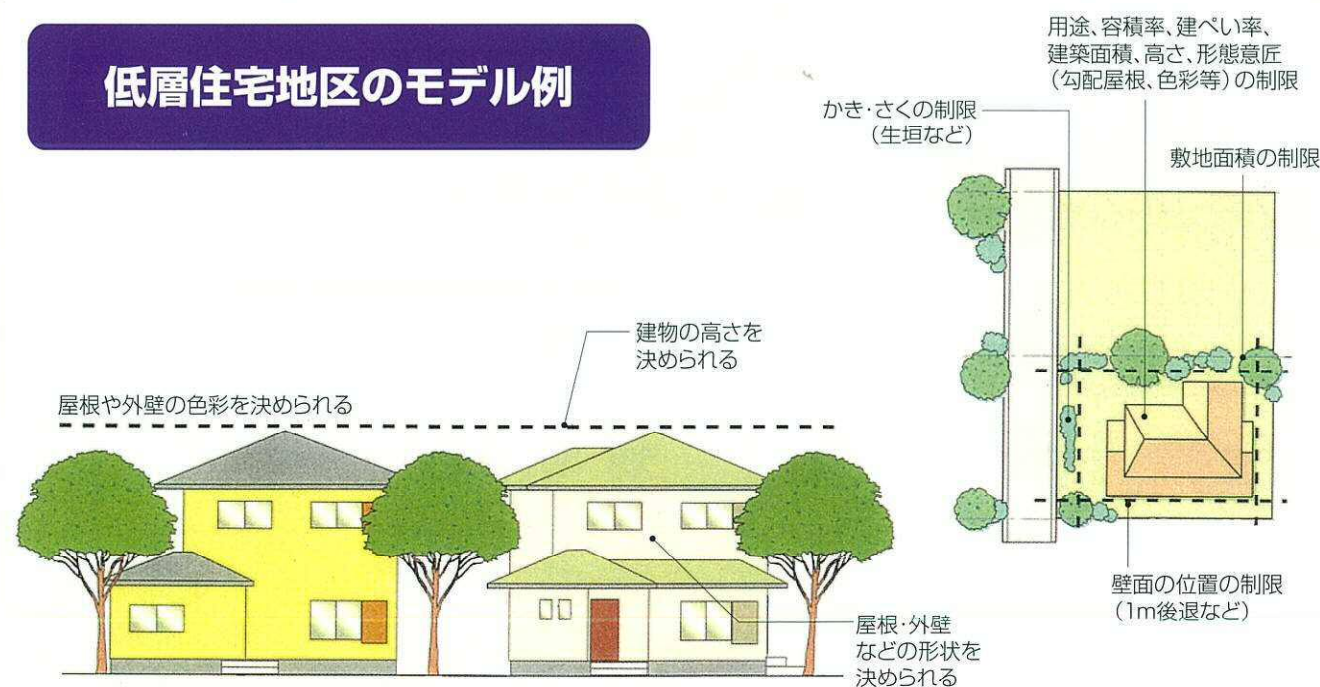
地区のみなさんが主役となり、一人ひとりの理想のまちをまとめて、その地区にふさわしいまちづくりのルールとしてつくられるのが「地区計画」です。

住みたいまちづくりやより良いまちづくりを実現させるためには、たとえば、建物の用途や高さなどを地区の実情に合わせて決めたり、ブロック塀をやめて生垣にすることを決めたりするなど、地区ごとのきめ細やかなルールが必要です。

「住みたいまち」のルールがより強く守られるため

地区計画は、皆さんの総意があれば、法律に基づく強い規制、ルールを定めることができます。(建物用途、形態制限の条例化…光の森地区では、まだ規制(条例化)までには至っていません。)[「住みよいまち」づくりは、みなさんの合意形成の度合いによって、その実現の程度が異なります。今後の意識の醸成が期待されます。

低層住宅地区のモデル例



地区計画区域内での行為の届出

地区計画の区域内で、次のような行為をおこなおうとする場合は、着手の30日前までに、町への届出が必要になります。

- ◎土地の区画形質の変更(土地の造成)
- ◎建築物の建築
- ◎工作物の建設(かき・さく・看板等の設置)
- ◎建築物・工作物の意匠、形態、用途の変更

届出から工事着工までの流れ

地区計画の届出

届出の審査

× 不適合

設計変更の指導・勧告

○ 適合

変更

建築確認申請

建築確認通知

工事着工

問い合わせ：菊陽町都市計画課
TEL.096-232-4927