

熊本都市計画用途地域の変更 (菊陽町決定)

熊本都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外壁の後退 距離の限度	建 築 物 の 敷地面積の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考 (構 成 比)
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 70 ha	8/10以下	4/10以下	1.0 m	－	10 m	10.7 %
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 3.2 ha	8/10以下	4/10以下	1.0 m	－	10 m	0.5 %
第一種中高層 住居専用地域 小 計	約 30 ha	10/10以下	5/10以下	－	－	－	4.6 %
	約 139 ha	15/10以下	6/10以下	－	－	－	21.3 %
	約 169 ha	－	－	－	－	－	25.9 %
第二種中高層住 居 専 用 地 域 小 計	約 12 ha	10/10以下	5/10以下	－	－	－	1.8 %
	約 47 ha	15/10以下	6/10以下	－	－	－	7.2 %
	約 14 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	2.2 %
	約 73 ha	－	－	－	－	－	11.2 %
第一種住居地域	約 148 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	22.5 %
第二種住居地域	－	－	－	－	－	－	－
準 住 居 地 域	約 61 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	9.3 %
田 園 住 居 地 域	－	－	－	－	－	－	－
近隣商業地域 小 計	約 2.3 ha	20/10以下	8/10以下	－	－	－	0.4 %
	約 7.7 ha	30/10以下	8/10以下	－	－	－	1.2 %
	約 10 ha	－	－	－	－	－	1.6 %
商 業 地 域	－	－	－	－	－	－	－
準 工 業 地 域	－	－	－	－	－	－	－
工 業 地 域	約 119 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	18.3 %
工 業 専 用 地 域	－	－	－	－	－	－	－
合 計	約 653 ha	－	－	－	－	－	100.0 %

「種類・位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由書

本理由書は、熊本都市計画用途地域の変更（菊陽町決定）についての理由を示したものです。

1. 当該都市計画の概要の説明

本町は熊本都市計画区域の北東部に位置し、行政区域全体の3,746haが都市計画区域に指定されています。そのうち、市街化区域は589.2haであり、本町の行政区域の約15.7%となっています。

「菊陽町都市計画マスタープラン（R7.3見直し）」においては、新駅周辺から原水駅周辺までの一帯の地域を「新たな都市拠点」及び「開発構想ゾーン」として位置付け、人口増加の受け皿の確保、にぎわいや交流の場の創出などを促進することとしています。中でも、新駅及び原水駅周辺を「にぎわい拠点」及び「交通結節拠点」として位置付け、賑わいを創出する中心的拠点、広域的な移動を行う際に利用する交通拠点の形成を目指し、住居系をはじめ、商業や業務系などを含む土地利用を展開することとしています。

本町では、同計画に基づき、町の新しい顔にふさわしい職住近接に対応したまちづくりと既存施設の集積を活かした生活利便性が高くゆとりのあるまちづくりの実現に向けて、原水駅周辺土地区画整理事業を進めることとしています。

これらを踏まえ、この土地区画整理事業を実施する新たに市街化区域に編入する区域において、良好な市街地環境の形成・保全と適切な土地利用の誘導を図るため、第一種住居地域、準住居地域及び工業地域を指定します。

2. 指定の必要性及び案の説明

(1) 都市居住エリア（約24ha）

「菊陽町都市計画マスタープラン（R7.3見直し）」において、本エリアを「新たな都市拠点」及び「開発構想ゾーン」として位置付け、半導体企業の集積に伴う人口増加の受け皿の確保、にぎわいや交流の場の創出などを進めることとしています。

また、本エリアは南側にJR豊肥本線、北側に既存の農地が接しているため、周辺の環境に配慮しつつ、鉄道沿線として生活利便性の高い居住地を形成することから、第一種住居地域を指定します。

(2) 駅周辺エリア（約41ha）

「菊陽町都市計画マスタープラン（R7.3見直し）」において、原水駅及び新駅周辺を「にぎわい拠点」及び「交通結節拠点」として位置付けています。

また、原水駅周辺土地区画整理事業を進めることで、本町の新たな都市拠点、更にはにぎわいと交通結節の拠点を形成することを目指し、マンションや商業施設、宿泊施設を集積させることとしており、将来ビジョンの実現に向け、原水駅及び新駅周辺では土地の高度利用が求められることを踏まえ、準住居地域を指定します。

また、事業区域の南側、既存の鉄道施設用地については、隣接する区域との土地利用の整合性を踏まえ、工業地域を指定します。