

## 大津都市計画用途地域の変更 (大津町決定)

大津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 29 ha	10/10以下	5/10以下	1.0 m	-	10 m	3.0 %
第二種低層 住居専用地域	約 200 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	12 m	20.4 %
第一種中高層 住居専用地域	約 125 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	12.8 %
第二種中高層住 居専用地域	-	-	-	-	-	-	-
第一種住居地域	約 107 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	11.0 %
第二種住居地域	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.2 %
準住居地域	約 15 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.5 %
近隣商業地域	約 21 ha	30/10以下	8/10以下	-	-	-	2.2 %
商業地域	約 31 ha	40/10以下	8/10以下	-	-	-	3.2 %
準工業地域	約 140 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	14.3 %
工業地域	約 113 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	11.6 %
工業専用地域	約 185 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	18.9 %
合計	約 978 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、大津都市計画用途地域の変更についての理由を示したものです。

## 1. 大津都市計画における位置等

大津都市計画区域は、大津町の行政区域（面積9,910ha）全域となっています。そのうち、用途地域が定められた区域は901.8haであり、都市計画区域の約9%となっています。

### A地区：室工業団地西地区

本地区は、室工業団地の西側に近接し、国道325号と県道大津植木線の交差部分に位置しており、自動車整備工場を備えた販売店、物流施設や大型店舗、保育園、老人ホーム等が立地しています。

### B地区：国道325号沿道地区

本地区は、国道325号と国道57号の交差部から国道325号沿線に位置しており、事務所、スーパー、ホテル、病院、斎場、住宅等が立地しています。

### C地区：三吉原北出口線沿道地区

本地区は、（都）三吉原北出口線北側に位置しており、中学校、住宅やコンビニエンスストアなどの店舗等が立地しています。

### D地区：国道57号北側復旧ルート沿道地区

本地区は、国道57号北側復旧ルート沿線に位置しており、自然的土地利用（畑・山林・その他の自然地）が大部分を占めていますが、一部には住宅や宿泊施設、工場等が立地しています。

## 2. 指定の必要性

### A地区：室工業団地西地区

既存の用途地域に隣接する本地区は、上位計画である「大津都市計画区域マスタープラン」や「大津町都市計画マスタープラン」において、用途の混在の抑制に向けて、用途地域等による土地利用規制方策の導入について検討することが位置づけられています。

工業団地周辺において、近年開発が行われていることから、地域の実情を踏まえ、用途白地地域から準工業地域へ見直しを行うものです。

### B地区：国道325号沿道地区

既存の用途地域に隣接する本地区は、上位計画である「大津都市計画区域マスタープラン」や「大津町都市計画マスタープラン」において、用途の混在の抑制に向けて、用途地域等による土地利用規制方策の導入について検討することが位置づけられています。

国道57号や国道443号沿いの本地区は、空港に近く幹線道路に接する利便性や肥後大津駅にも近接する優位性を活かし、町民の雇用創出、町の発展に寄与する拠点整備を図るため、用途白地地域から準工業地域へ見直しを行うものです。

### C地区：三吉原北出口線沿道地区

用途地域が未指定の本地区については、上位計画である「大津都市計画区域マスタープラン」や「大津町都市計画マスタープラン」において、地域の実情を踏まえ、用途地域等による土地利用規制方策の導入について検討することが位置づけられています。

すでに一定程度建物が集積している本地区は、地域の実情を踏まえ、用途白地地域から第一種住居地域へ見直しを行うものです。

### D地区：国道57号北側復旧ルート沿道地区

上位計画である「大津町都市計画マスタープラン」において、国道57号北側復旧ルートの整備にあわせて、立地ポテンシャルを活かした商業・工業などの利活用について検討することとしています。

国道57号北側復旧ルートが開通し、既存の用途地域に隣接する本地区は、今後計画的な沿道土地利用の誘導を行うため、用途白地地域から準工業地域へ見直しを行うものです。