

令和２年度 第１回大津町都市計画審議会 議事概要

【日 時】令和２年１０月２０日（火） １０：００～１１：００

【場 所】大津町役場仮設庁舎 大会議室

【出席者】 ■出席 □欠席

■田中 智之 ■藤本 猪智郎 □府内 隆博 ■津田 桂伸 ■荒木 俊彦
■永田 和彦 ■佐藤 真二 ■星子 博秋 ■山内 桂王（代理出席：奥村課長）
■吉永 敏明

【次 第】

- １．開 会
- ２．議題
 - ・用途地域の変更について
- ３．その他
- ４．閉会

【資 料】

- | | |
|-----|----------------------|
| 資料１ | 大津町用途地域変更（案）概要書 |
| 資料２ | 大津都市計画用途地域の変更（案） |
| 資料３ | 大津都市計画用途地域の変更（案）図面 |
| 資料４ | 大津都市計画特別用途地区の変更（案） |
| 資料５ | 大津都市計画特別用途地区の変更（案）図面 |
| 資料６ | 大津町特別用途地区建築条例 |
| 資料７ | 大津町用途地域変更スケジュール（案） |

議 事 概 要

○本会議の公開・非公開について

- 本会議は非公開とし、議事概要のみ町ホームページにて公開（本日の配布資料は公聴会・説明会まで取扱い注意）

○議題

- ・用途地域の変更について

委員からの意見概要	対応概要
● A地区北側には、住宅開発も進んでいる。準工業地域ではなく、住居系を検討しなくて良いか。	● すでに工業系も立地しているとともに、室工業団地にも隣接していることから、熊本県用途地域等設定基準に基づき、準工業地域としている。
● C地区北側には住居系用途を指定しないのか。	● 現状は、農用地を侵さない範囲での指定を検討している。農振、都市計画、学校教育と連携して検討していく必要がある。
● D地区の東側住居系用途なども準工業地域とするなど見直さなくて良いか。	● 今回は都市マス等に基づいた4地区を検討していきたい。ご指摘に関しては、次回見直しの際に検討していきたい。
● D地区近くの北側復旧ルートインターチェンジ付近に関しても、可能であれば新規住居系用途を検討しなくて良いか。	● 県とも協議を行っているが、コンパクトなまちづくりを掲げる中で、住居系の拡大は厳しいのが現状である。
● C地区を第二種低層住居専用地域ではなく、第一種住居地域とした理由は何か。	● 既存不適格建築物が発生しないよう、熊本県用途地域等設定基準に基づき、第一種住居地域としている。
● 白地から用途地域を指定することで、固定資産の価値など、住民に対するメリットはどう考えるか。	● 下水道区域の拡大を検討していることから、その点に関してはメリットと感じてもらえるのではないかと。
● 容積率や建ぺい率は、変更できるのか。	● 熊本県用途地域等設定基準に記載のある範囲内であれば、変更は可能と考える。

○その他

- 今後のスケジュールについて説明し、概ね了承を得た。

以上

■ 用途地域とは

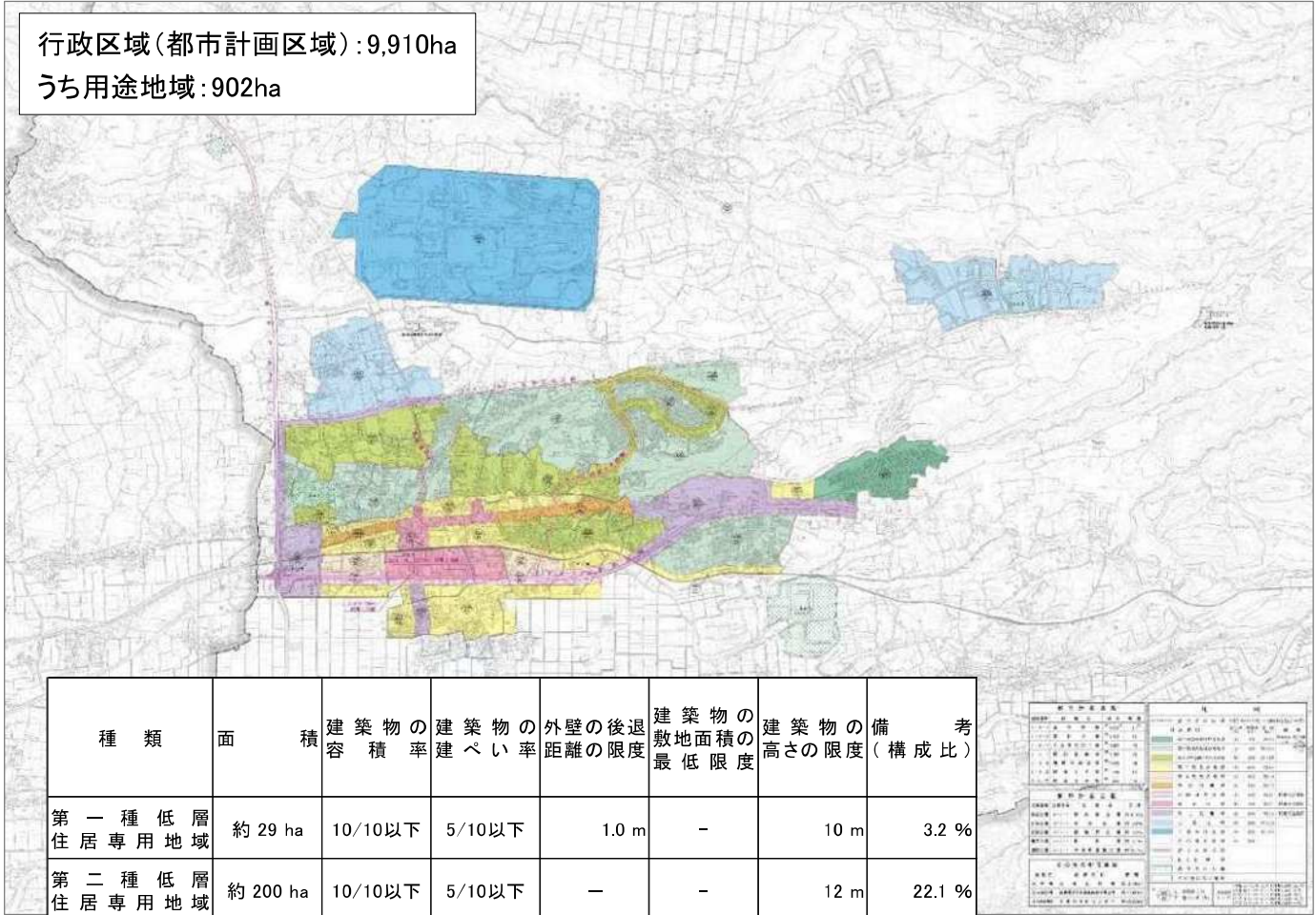
- 住居、商業、工業等の用途を適正に配分して道路等の都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することが目的
- 建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建蔽率、高さ等）について、地方公共団体が都市計画の内容として決定（容積率、建蔽率、高さ等の具体的数値については、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から都市計画で選択）



＜用途地域の構成＞

■ 特別用途地区とは

- 用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるもの
- 例えば、中高層階住居専用地区、商業専用地区、特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区、研究開発地区、中小小売店舗特別用途地区、宿場町環境保全特別用途 地区などを定めることが考えられる。



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	3.2 %
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 200 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	12 m	22.1 %
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 125 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	13.9 %
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	-	-	-	-	-	-	-
第 一 種 住 居 地 域	約 96 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	10.6 %
第 二 種 住 居 地 域	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.3 %
準 住 居 地 域	約 15 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.6 %
近 隣 商 業 地 域	約 21 ha	30/10以下	8/10以下	-	-	-	2.3 %
商 業 地 域	約 31 ha	40/10以下	8/10以下	-	-	-	3.5 %
準 工 業 地 域	約 75 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	8.3 %
工 業 地 域	約 113 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	12.5 %
工 業 専 用 地 域	約 185 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	20.5 %
合 計	約 902 ha	-	-	-	-	-	100.0 %

＜本町における用途地域等の設定状況＞

■ 用途地域等の変更(案)

用途地域変更は、中心部の用途地域に隣接し、住宅以外の用途の建築物が多く立地するなど、今後の土地利用の規制・誘導の検討を図る必要性が高い3地区（A～C地区）を用途地域見直し地区とする。

なお、D地区は、国道 57 号北側復旧ルート沿道の整備にあわせた計画的な沿道土地利用の誘導を行うため、用途地域指定を検討する。

A 地区：室工業団地西地区

【現状】

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する複合的な土地利用である。

【用途地域等設定方針】

現状の土地利用や隣接する用途地域、特別用途地区、交通量の多い国道 325 号沿道の立地を踏まえて、以下とする。

- ・準工業地域
- ・特別用途地区（大規模集客施設制限地区）

B 地区：国道 3 2 5 号沿道地区

【現状】

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、農機具メーカー、住宅等が立地する複合的な土地利用である。

【用途地域等設定方針】

現状の土地利用や隣接する用途地域、特別用途地区、交通量の多い国道 325 号沿道の立地を踏まえて、以下とする。

- ・準工業地域
- ・特別用途地区（大規模集客施設制限地区）

C 地区：三吉原北出口線沿道地区

【現状】

都市計画道路三吉原北出口線沿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、住宅の立地が進んでいる。

【用途地域等設定方針】

現状の土地利用や隣接する用途地域を踏まえて、以下とする。

- ・第一種住居地域

D 地区：国道 5 7 号北側復旧ルート沿道地区

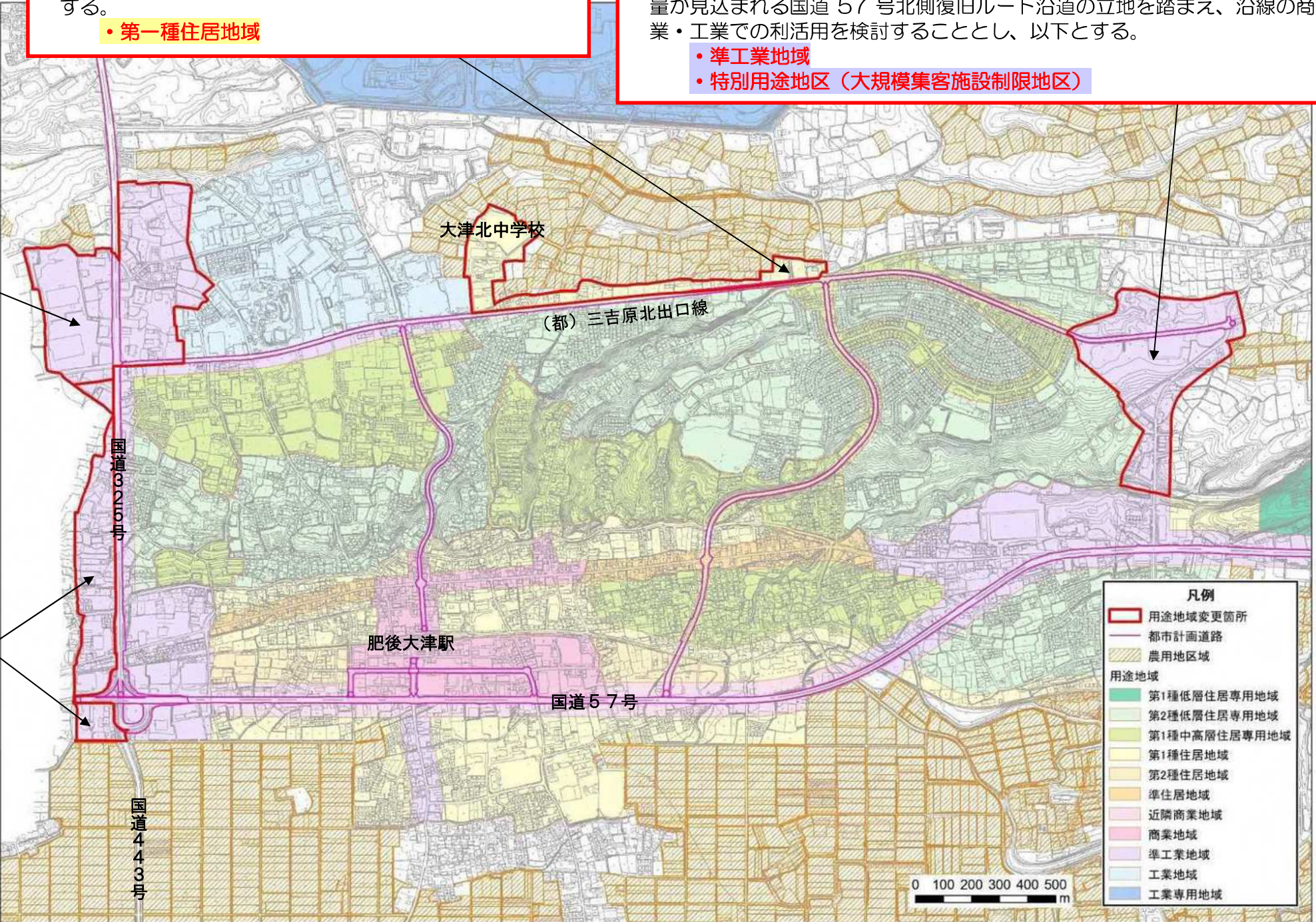
【現状】

既存用途地域に近接しており、自然的土地利用（畑・山林・その他の空地）が大部分を占めているが、住宅や宿泊施設、工場等が立地する複合的な土地利用である。

【用途地域等設定方針】

近接する用途地域、特別用途地区を考慮するとともに、一定程度の交通量が見込まれる国道 57 号北側復旧ルート沿道の立地を踏まえ、沿線の商業・工業での利活用を検討することとし、以下とする。

- ・準工業地域
- ・特別用途地区（大規模集客施設制限地区）



※ 大規模集客施設とは
劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所及び場外車券場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるものをいう