

熊本都市計画地区計画の決定（西合志町決定）

都市計画サン・アベニュー・みずき台地区地区計画を次のように決定する。

名	称	サン・アベニュー・みずき台地区地区計画
位	置	西合志町大字須屋字みずき台の一部
面	積	約20.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、熊本市の中心部から北へ10kmに位置し、民間開発による住宅地造成が行なわれた区域である。</p> <p>そこで、本計画では事業効果の維持増進を図り、事業後に予想される建築物等の用途の混在や、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、良好な住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、閑静な住宅地として街並み形成を図るため、低層住宅地とする。</p> <p>また、地区内のコミュニティの核として、賑わいのある街並み形成を図るため、生活利便施設ゾーンとしての商業地区を設定する。</p> <p>地区内には、規模、誘致距離を考慮した街区公園を適宜配置する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区施設は、幅員12mの区画道路並びに街区公園4ヶ所を適正配置し整備する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>土地利用の方針に基づき、建築の用途建ぺい率の最高限度、高さの最高限度、垣又はさくの構造について定め、良好な環境が形成されるよう規制誘導する。</p>

地区整備計画

地区 整備 計画 に関する 事項	位置		西合志町大字須屋字みずき台の一部		
	面積		約20.5ha		
	地配置 施設及 設 び の 規 模	道路	道路	1号道路 幅員12m 延長約300m 2号道路 " 12m " 約760m	
		公園・緑地	公園	1号公園 面積約3,900㎡ 2号公園 " 約170㎡ 3号公園 " 約1,000㎡ 4号公園 " 約1,100㎡	
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区 の 区 分	区分の名称	一般住宅地区	商業地区 ※1 用途地域の基準と異なる。
			区分の面積	20.0ha	0.5ha
			建築物等の用途の制限	建築基準法別表第二(イ)項に掲げるもの。	建築基準法別表第二(ホ)項に掲げるもの。
			建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8/10	20/10
			建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	4/10	6/10
			建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	—
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び広告物、看板の形態、意匠については、すぐれた都市景観の形成に寄与するとともに、周辺環境に調和したものとすること。		
	高さ の 制 限	建築物の高さの最高限度	10m	10m	
		道路斜線の制限	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。 ただし、前面道路の境界線から後退した建築物の場合及び道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合、建築基準法第56条第2項及び政令第135条の2の規定を適用する。		

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	高 さ の 制 限	北側斜線の 制 限	<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。</p> <p>ただし、北側の前面道路または隣地の地盤面と敷地の地盤面に高低差がある場合、政令第135条の4第1項第2号の規定を適用する。</p>
			建築物の壁面の 位置の制限	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1.0mとする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積が5平方メートル以内のもの。</p> <p>(2) 自動車車庫で、軒の高さが3メートル以下のもの。</p> <p>(3) 次のいずれかに掲げるもの。</p> <p>(イ) バルコニー</p> <p>(ロ) 袖壁</p> <p>(ハ) 床面積に算入されない出窓</p> <p>(4) 外壁または、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの。</p>
			垣またはさく の構造の制限	<p>1. 生垣または高さ1.5メートル以下の網状その他これらに類する透視可能なさく(以下「フェンス等」という。)とする。この時、基礎等の構造物を設置する場合、その高さは40センチメートル以下とする。</p> <p>2. 門柱及び袖壁またはフェンス等の色彩は、地区の住環境に相応しくかつ周辺自然環境と調和した落ち着いた色合いとする。</p>
備 考				

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」