

熊本都市計画区域 区域区分(線引き)見直しに伴う
用途地域・高度地区(合志市決定)の
指定に関する住民説明会



合志市
KOSHI CITY

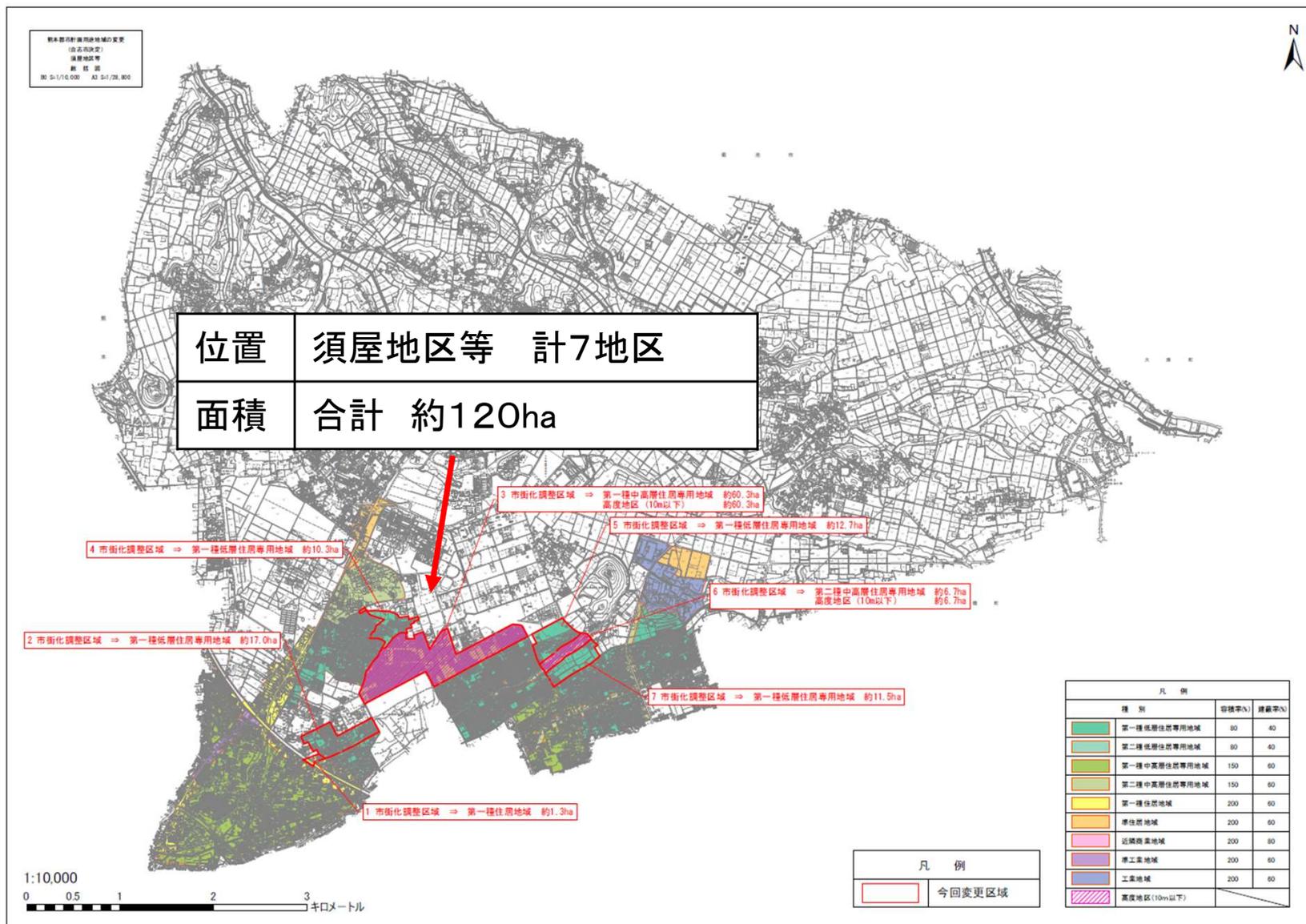
令和7年10月9日
合志市(都市計画課)

本日の説明の流れ

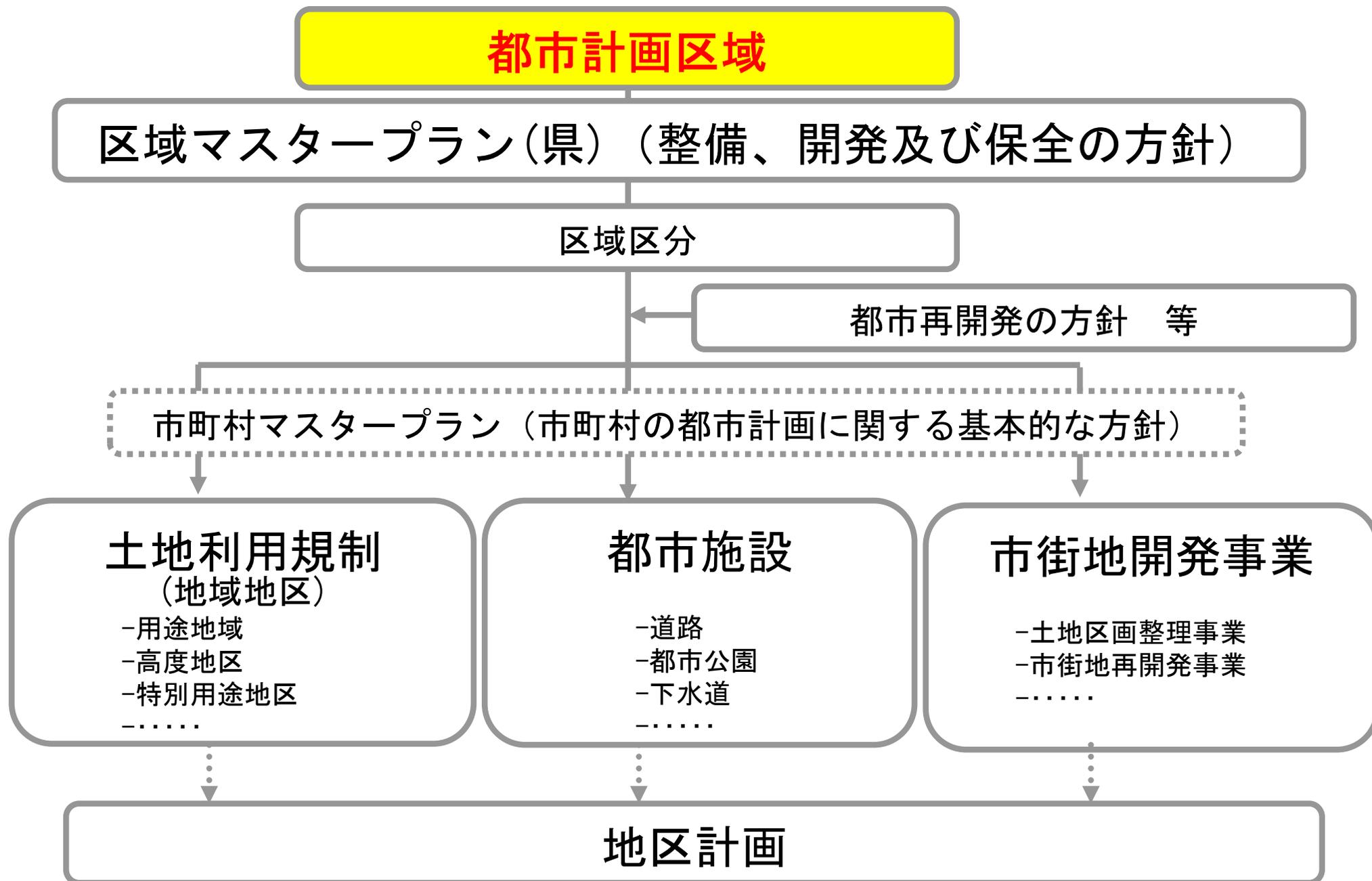
- 1、本日の説明の趣旨
- 2、都市計画と都市計画区域
- 3、将来都市構造(区域マスタープラン)
- 4、区域区分(線引き)見直し
- 5、合志市都市計画マスタープラン
- 6、編入地区(既成市街地)の位置と基準
- 7、市街地周辺部の土地利用の変遷
- 8、地域地区(用途地域、高度地区)
- 9、地域地区設定の考え方
- 10、地域地区(原案)
- 11、編入と地域地区の指定によって何が変わる？
- 12、編入区域内の地区計画(参考)
- 13、今後の手続き・スケジュール
- 14、説明資料の閲覧

1、本日の説明の趣旨

合志市からは、区域区分(線引き)見直しに伴い市街化区域に編入する地域の**用途地域**、**高度地区**の指定について、まちの現況や将来像などを交えながらご説明します。



(都市計画制度の体系)



2、都市計画と都市計画区域

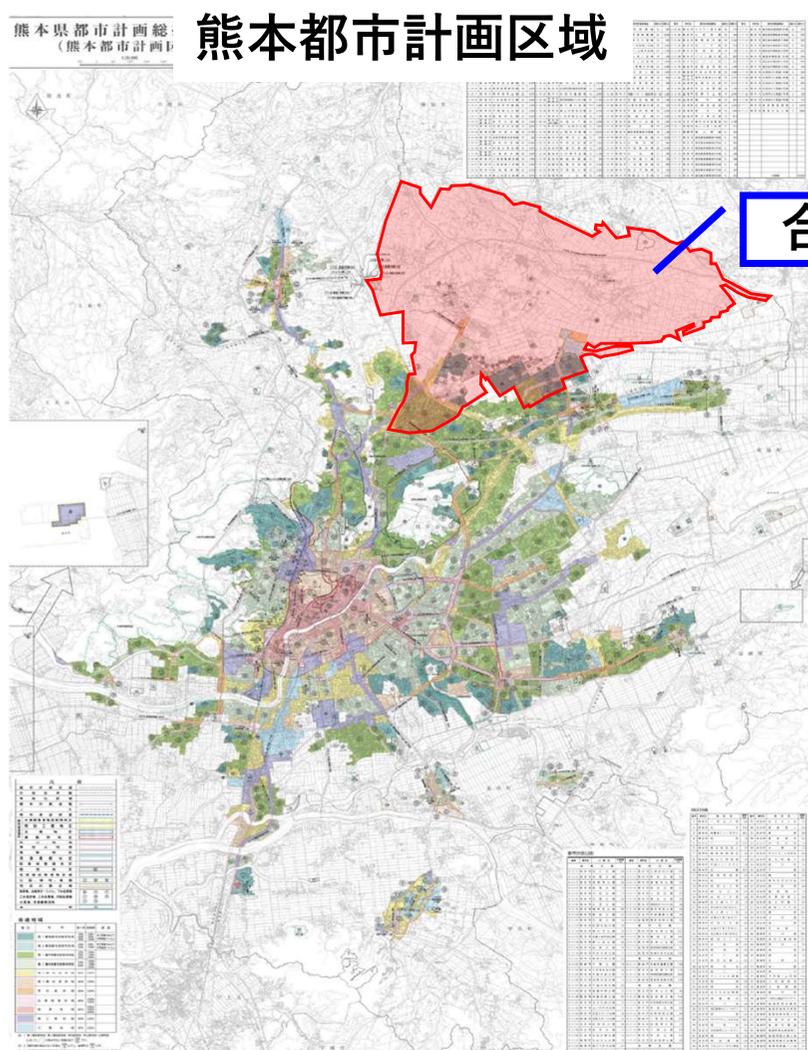


- ・都市計画とは、都市の発展と秩序ある整備を図るための計画のことです。
- ・一つのまとまった都市として、総合的に整備したり開発したり保全したりする必要がある区域のことを都市計画区域と言います。
- ・合志市は、**熊本都市計画区域**（**熊本市、合志市、菊陽町、益城町、嘉島町**）に属します。

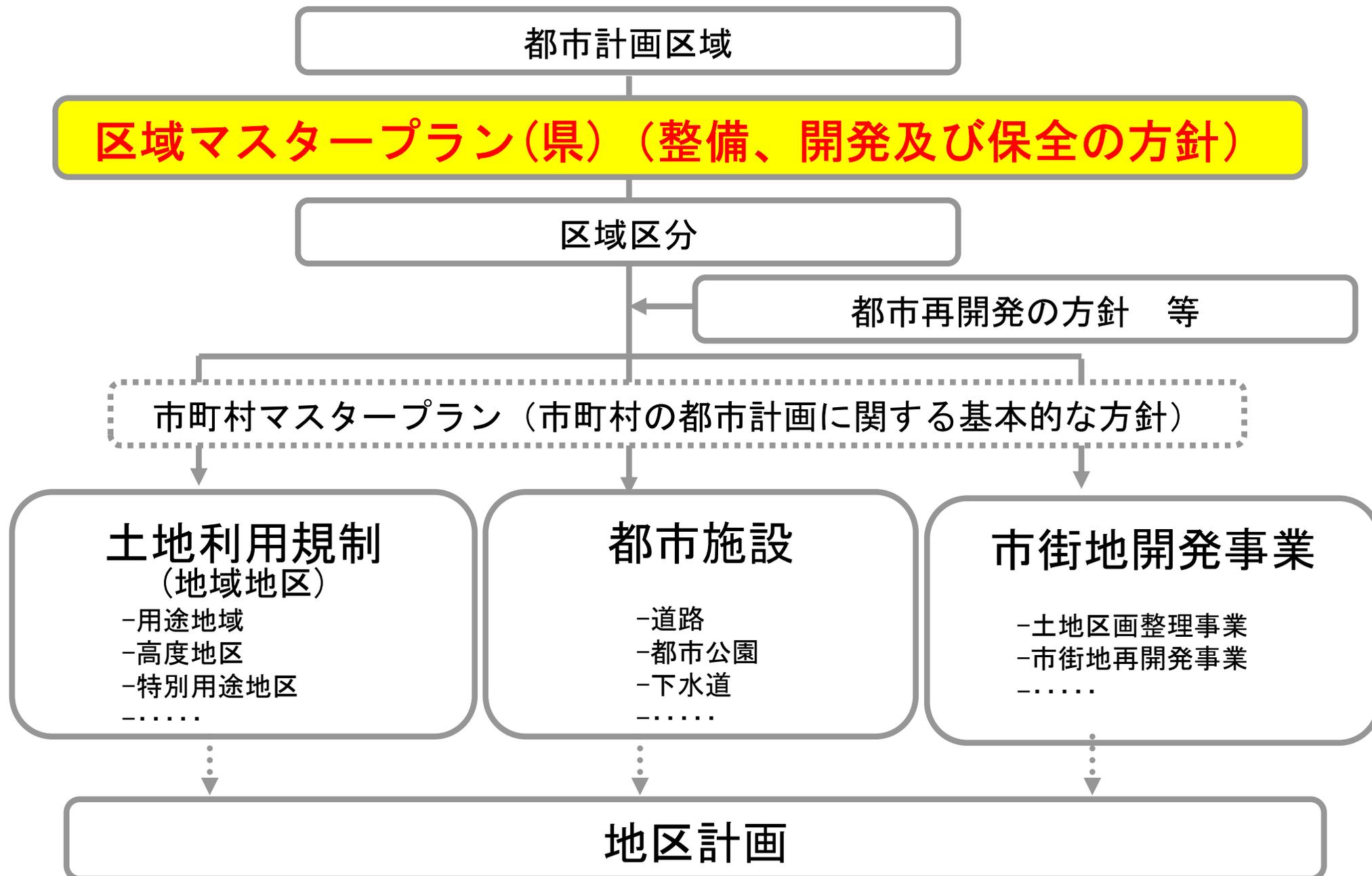
都市計画区域イメージ

一つのまとまった都市として
整備・開発・保全を図る

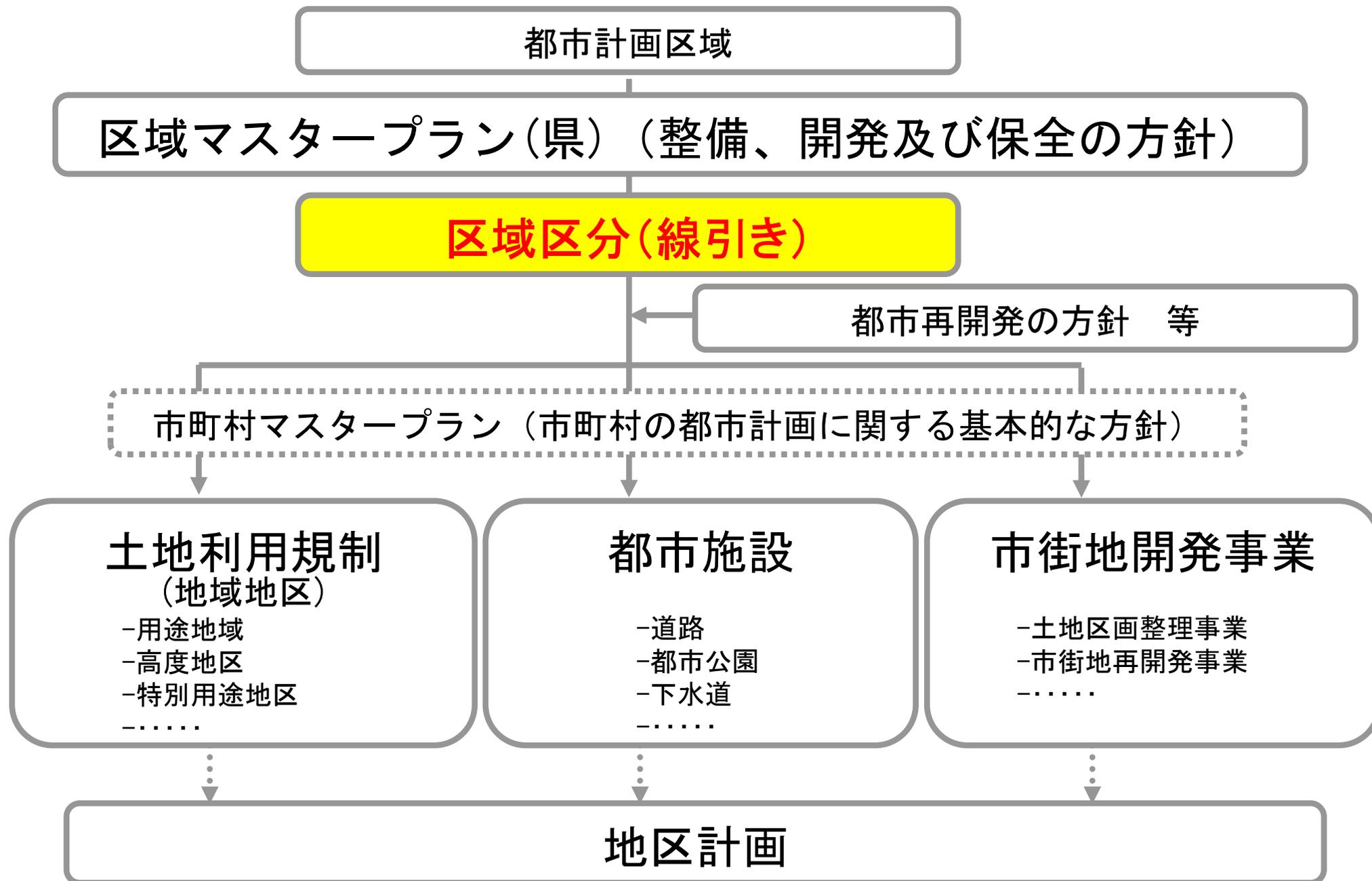
都市計画区域
(都市計画を実施する区域)



(都市計画制度の体系)



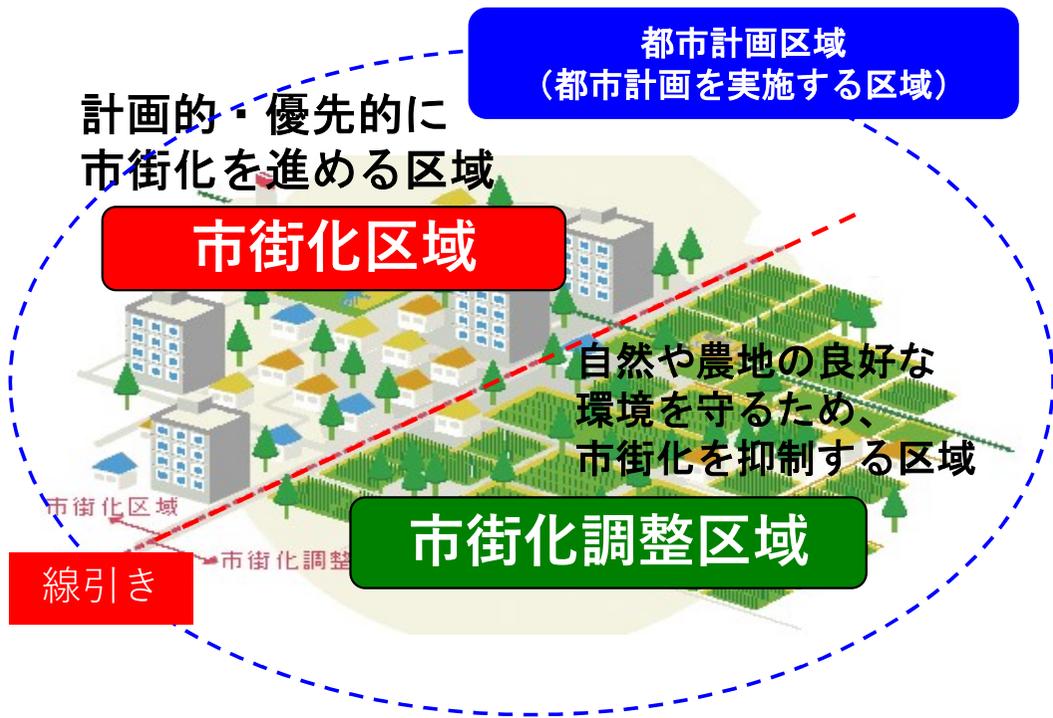
(都市計画制度の体系)



4、区域区分(線引き)見直し



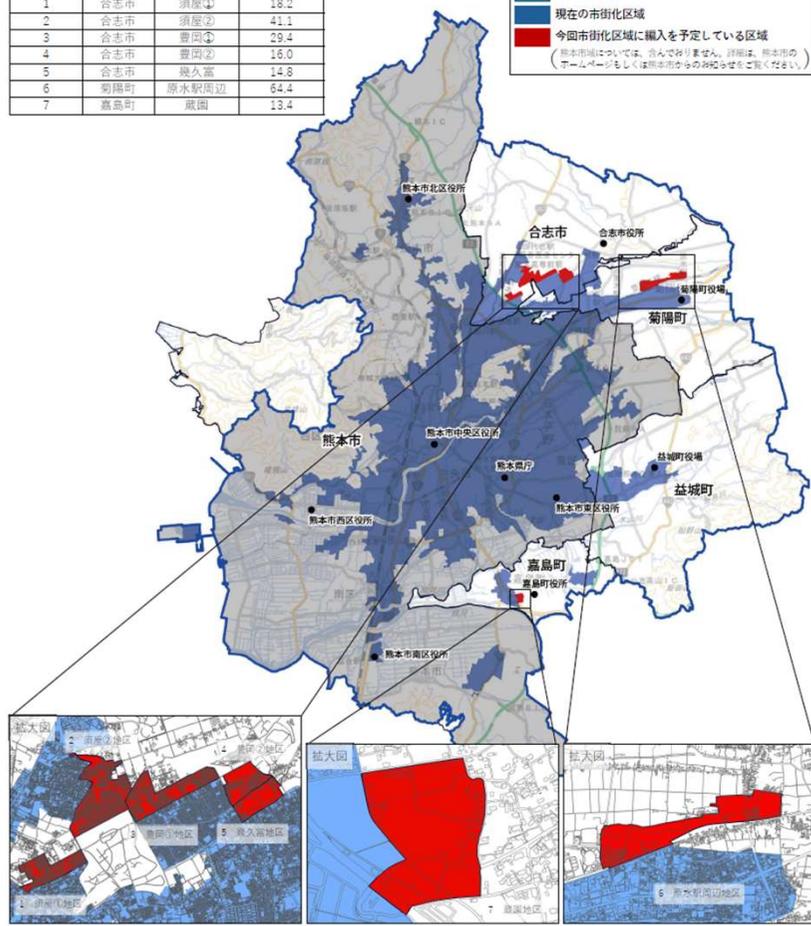
- ・熊本都市計画区域では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、「市街化区域」と「市街化調整区域」に分ける区域区分(線引き)を定めています。
- ・今回の区域区分見直しで、合志市においては約120haの既成市街地(すでに市街化している区域)を市街化区域に編入する予定です。



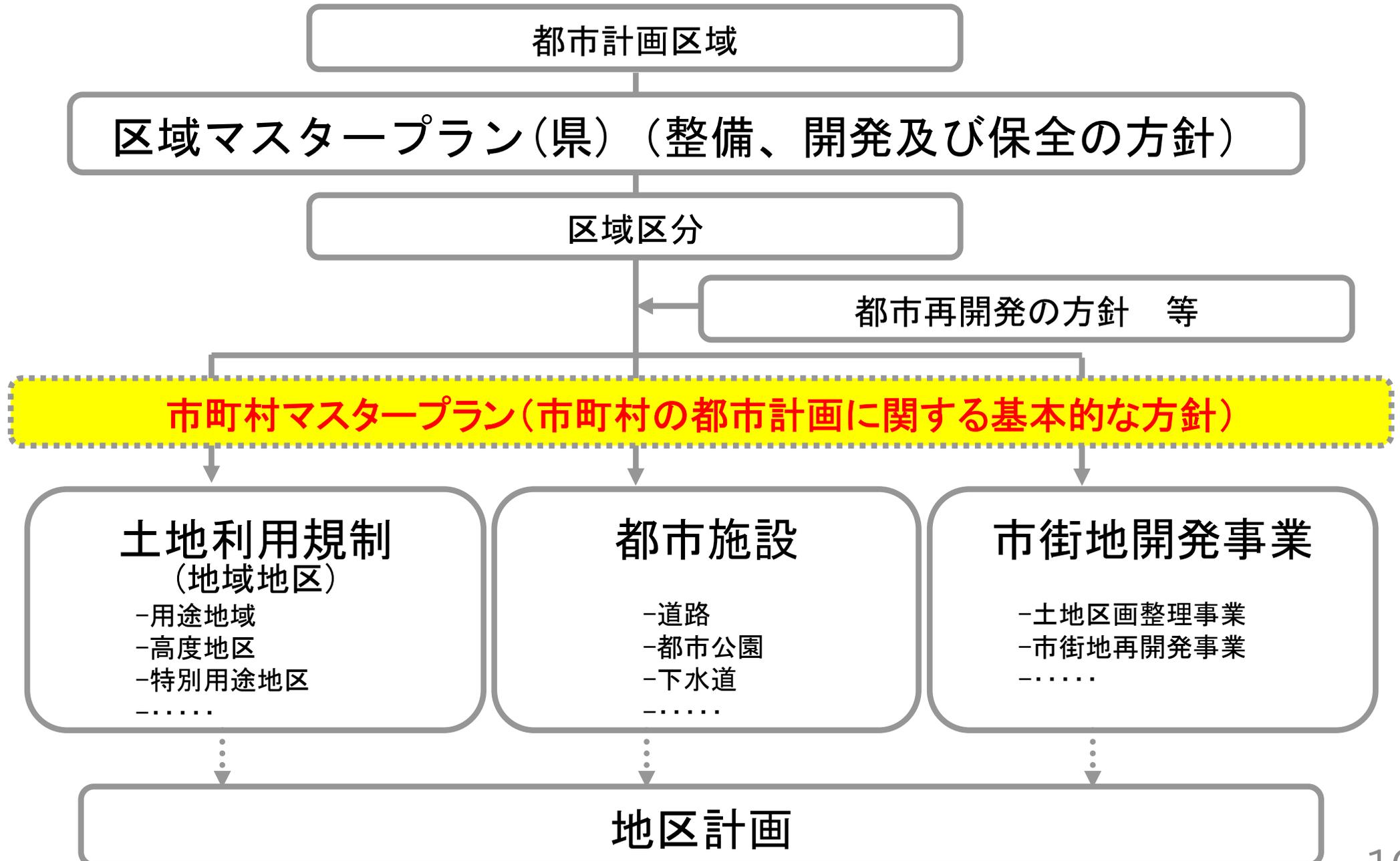
図面番号	市町名	地区名	面積 (ha)
1	合志市	須屋①	18.2
2	合志市	須屋②	41.1
3	合志市	豊岡①	29.4
4	合志市	豊岡②	16.0
5	合志市	幾久峯	14.8
6	菊陽町	原水駅周辺	64.4
7	嘉島町	蔵園	13.4

凡例

- 熊本市計画区域
- 現在の市街化区域
- 今回事業化区域に編入を予定している区域
(熊本市域については、含んでおりません。詳細は、熊本市のホームページもしくは熊本市からの問い合わせをご覧ください。)



(都市計画制度の体系)



5、合志市都市計画マスタープラン



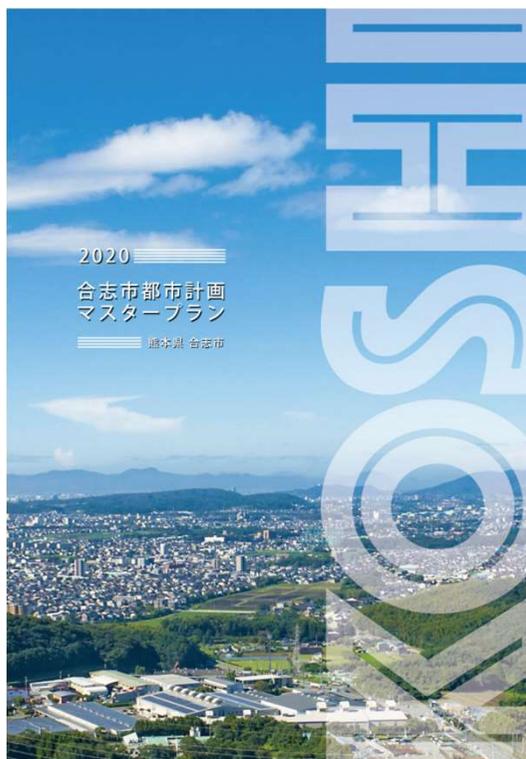
合志市における都市計画(用途地域や地区計画など)は、上位計画(熊本都市計画区域マスタープラン、**合志市都市計画マスタープラン**)等が目指す土地利用の方向性を踏まえて、定めます。

合志市都市計画マスタープランとは

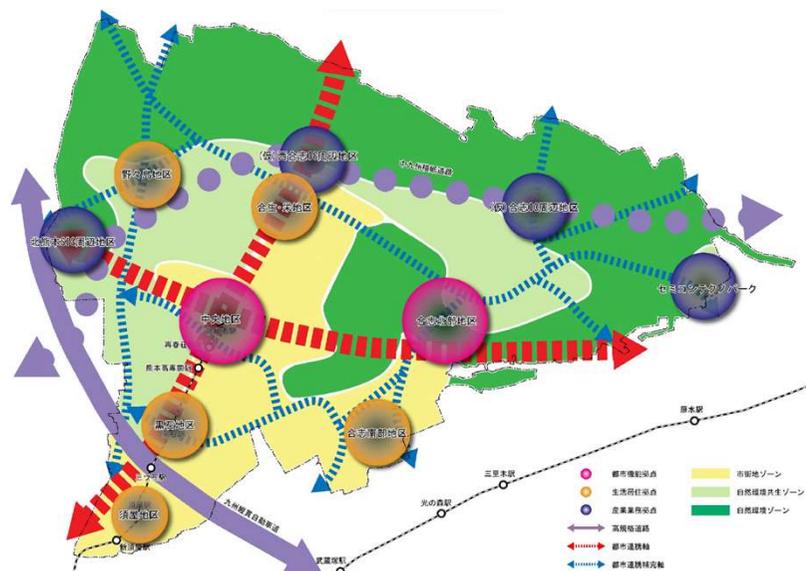
■合志市が、住民の意見を反映しつつ、**まちづくりのビジョン(方針)**をあきらかにしたものだ。現行は、令和2年(2020年)4月に策定。

■長期的・総合的な視点から、概ね20年後の都市の姿を目標としている。

■合志市が定める個々の都市計画(用途地域など)は、この方針に基づいて進める。

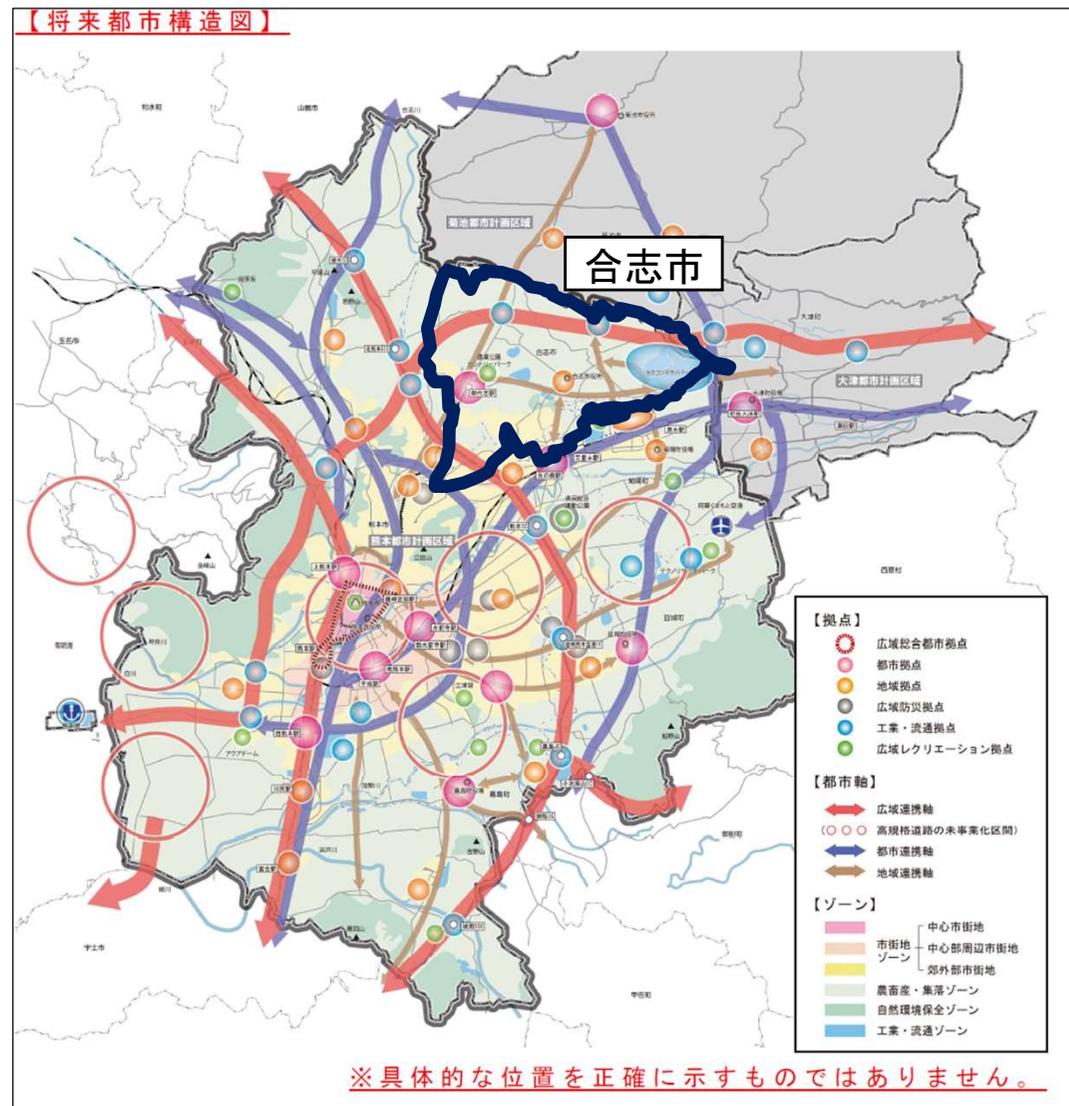


◆将来都市構造図



都市の現況及び動向 <概況>

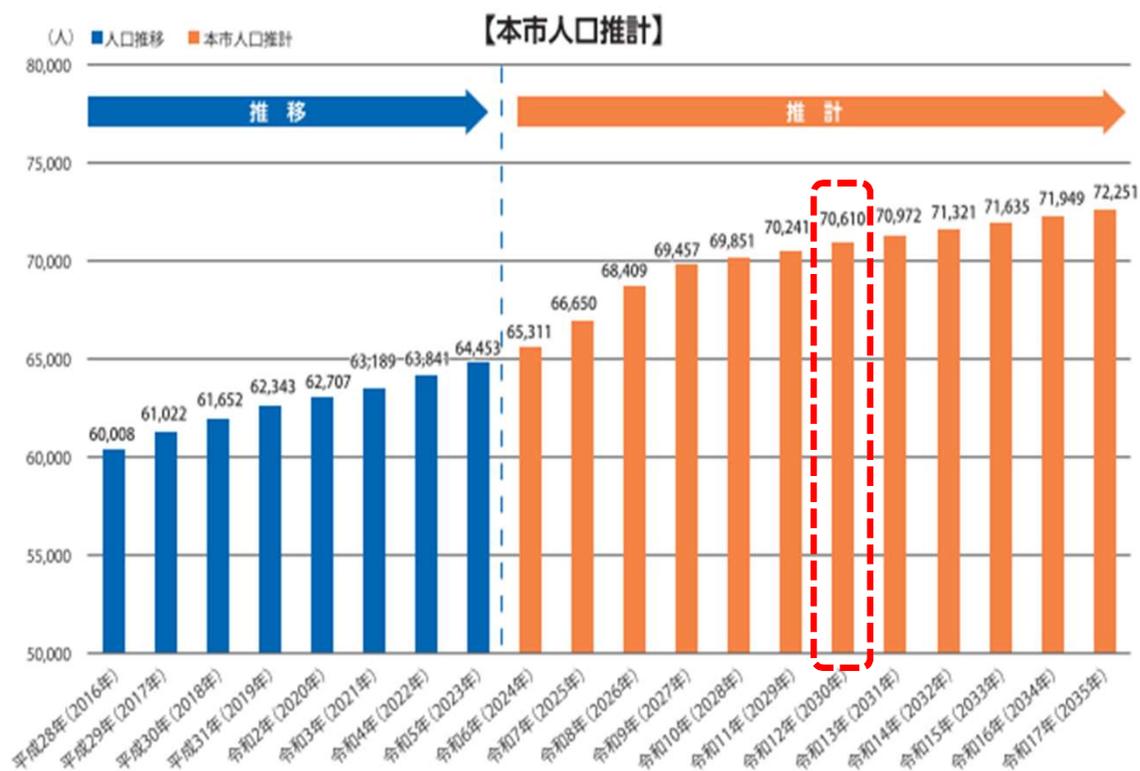
- 合志市は、**熊本都市計画区域の北部**に位置し、県庁所在地の熊本市に隣接
- 合志市には、都市計画区域の中心を結ぶ**国道387号**や**熊本電鉄**が通る。
- 九州自動車道**北熊本スマートIC**が2018年度開通、市内を横断する**中九州横断道路**の事業化が決定。
- セミコンテクノパーク（菊陽町・合志市）地区に、**半導体関連の工場建設**が進む。



都市の現況及び動向 <人口動向>

合志市の人口について、住民基本台帳人口をもとに、将来の推計を行なった結果、令和11年(2029年)頃に7万人を超え、その後も増加が続くことが予想される。

■将来人口推計(資料:合志市総合計画第3次基本構想第1期基本計画)



- 2020年現在(国勢調査)の人口 61,772人
- 2025年9月末現在の人口 65,362人
- 今後予想される企業集積や住宅開発を見込むと、2030年(5年後)の将来人口は70,610人となり、おおよそ5,000人の増加が予測される。

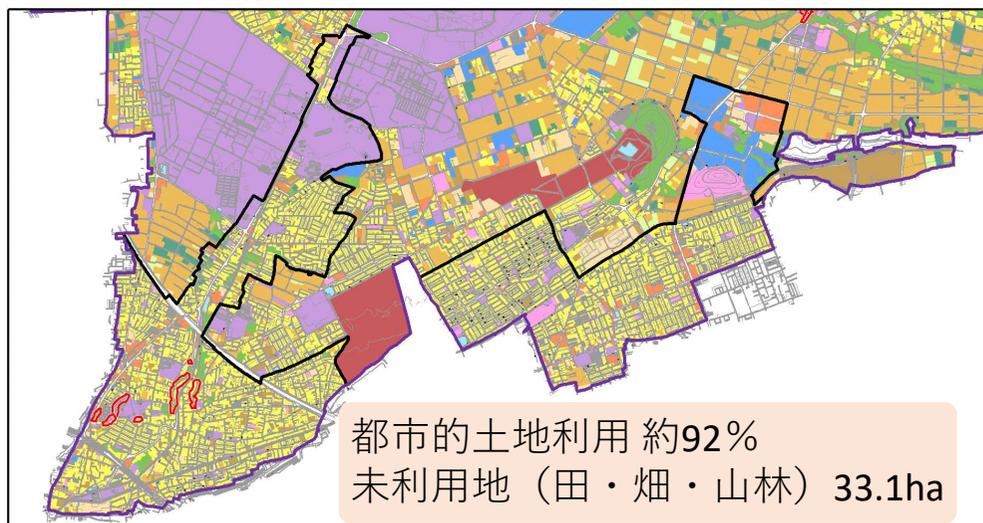
※過去の推移は3月31日、本市人口推計は4月2日時点のもの。今後予想される企業集積や住宅開発を見込み、合計特殊出生率は過去3年の本市の実績値(5歳ごとの出生率を基にした参考値)を基に1.8で推計。

**注意：この人口推計は、合志市が独自に実施したものです。
国立社会保障・人口問題研究所による人口推計とは異なります。**

都市の現況及び動向 <土地利用>

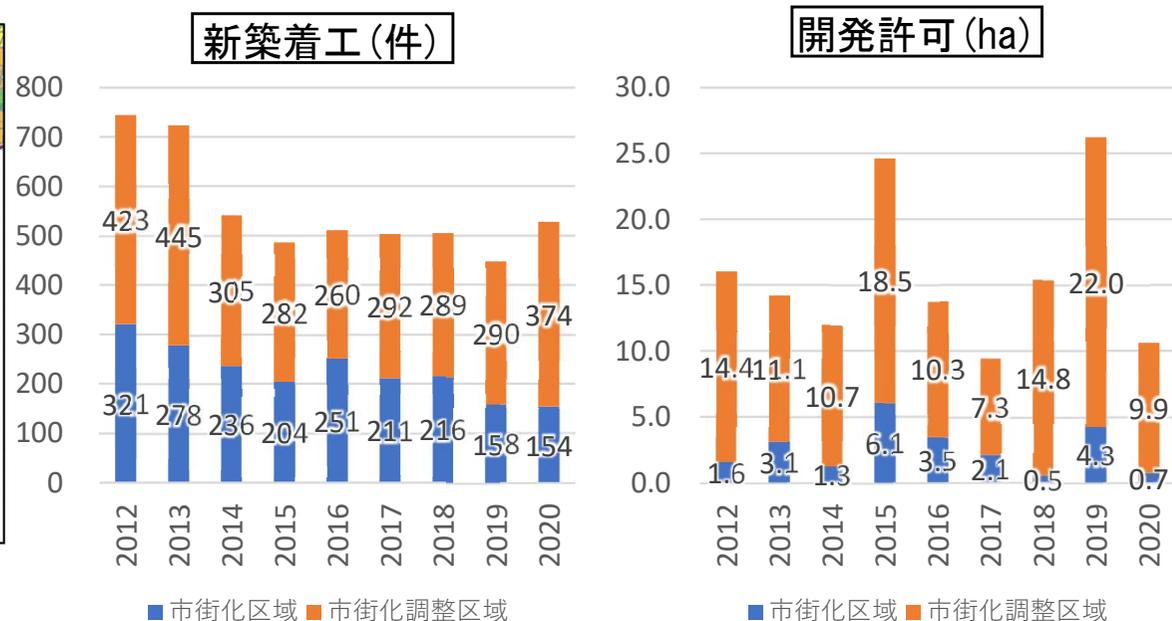
- 合志市の市街化区域は、南端部に偏って位置し、市街化区域の土地利用は飽和状態にあり、住宅・商業等が新規に立地する余地はほとんどない状況。
- 市街化区域外において、宅地開発の進行による人口増加が進んでおり、市街化区域外の適切な土地利用のコントロールが必要。

■土地利用現況図(市街化区域周辺)
(都市計画基礎調査 R3)



土地利用現況(2021年)				
行政区域	田	その他の自然地	公益施設用地	その他の公的施設用地
都市計画区域	畑	住宅用地	道路用地	農林漁業施設用地
市街化区域	山林	商業用地	交通施設用地	その他の空地
土砂災害警戒区域等	水面	工業用地	公共空地	不明

■市街化調整区域の開発動向
(都市計画基礎調査 H29,R3)



新築着工、開発許可ともに市街化調整区域の開発が進行している

編入地区(既成市街地)のマスタープラン位置づけ



今回の区域区分(線引き)見直しにおいて、現在の市街化区域と一体的な市街地を形成するため、道路、下水道など良好な基盤整備が整う”既成市街地“を市街化区域へ編入して、将来の持続可能な都市づくりの実現を目指します。

①一体的な土地利用の規制・誘導

将来像の実現に向けて、市街化区域と連続する既成市街地(市街化調整区域)を含めた一体的な土地利用の規制・誘導

②国道387号・熊本電鉄の都市軸を中心としたコンパクトな都市構造の実現

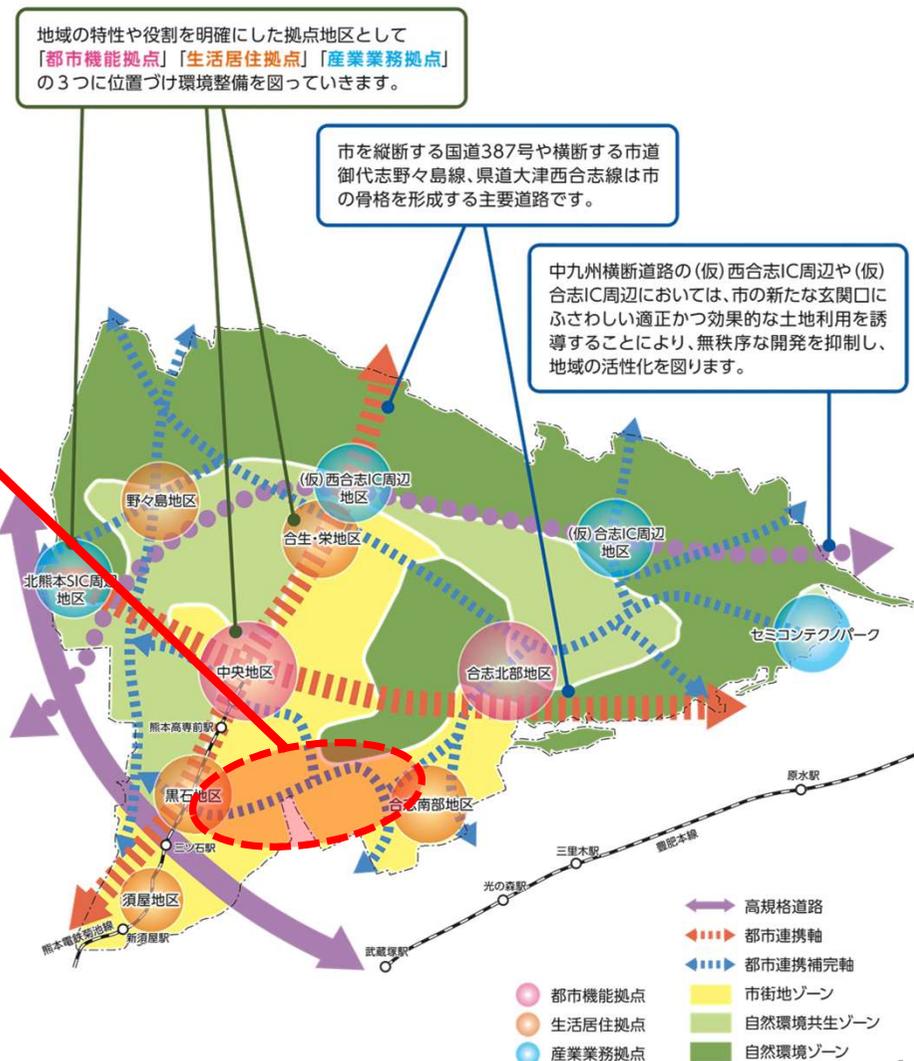
中心拠点の形成や都市機能の誘導など、団子と串の都市構造実現に向けた土地利用

③土地の高度利用の推進

市街化区域、都市軸沿いをはじめ土地の高度利用を推進(市街化区域等の既成市街地は段階的に推進)

④産業業務拠点の整備

本市の特性を生かした新しい産業の創出に向けた計画的な土地利用の推進



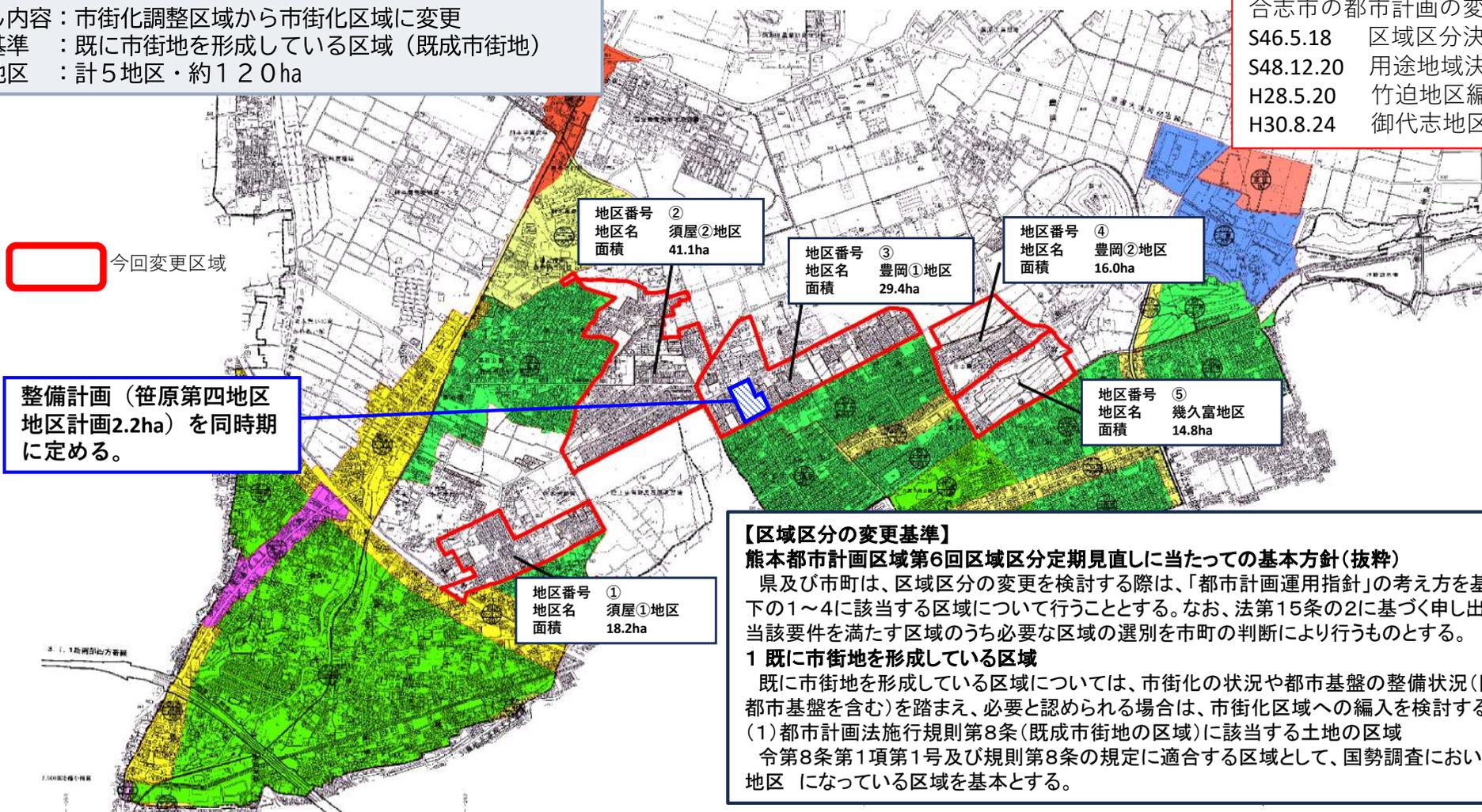
6、編入地区(既成市街地)の位置と基準



令和2年国勢調査における人口集中地区(DID地区)などの基礎データをもとに、都市基盤(道路、地区計画など)が整い都市的土地利用がなされている範囲について、**既成市街地(すでに市街地を形成している区域)**として編入します。なお、範囲内にある一団の農地及び未利用地(2.0ha以上)については、整備計画(地区計画)を同時期に定めることで、計画的な市街地の形成を確保します。

見直し内容：市街化調整区域から市街化区域に変更
 変更基準：既に市街地を形成している区域(既成市街地)
 変更地区：計5地区・約120ha

合志市の都市計画の変遷
 S46.5.18 区域区分決定
 S48.12.20 用途地域決定
 H28.5.20 竹迫地区編入 65ha
 H30.8.24 御代志地区編入 48.7ha



【区域区分の変更基準】

熊本都市計画区域第6回区域区分定期見直しに当たっての基本方針(抜粋)

県及び市町は、区域区分の変更を検討する際は、「都市計画運用指針」の考え方を基本とした、以下の1~4に該当する区域について行うこととする。なお、法第15条の2に基づく申し出を行う際には、当該要件を満たす区域のうち必要な区域の選別を市町の判断により行うものとする。

1 既に市街地を形成している区域

既に市街地を形成している区域については、市街化の状況や都市基盤の整備状況(同時に定める都市基盤を含む)を踏まえ、必要と認められる場合は、市街化区域への編入を検討するものとする。

(1) 都市計画法施行規則第8条(既成市街地の区域)に該当する土地の区域

令第8条第1項第1号及び規則第8条の規定に適合する区域として、国勢調査において人口集中地区 になっている区域を基本とする。

7、市街地周辺部の土地利用の変遷

昭和50年当時



平成20年当時



出典：国土地理院 空中写真をもとに合志市都市計画課で作成

豊岡・幾久富周辺（参考）

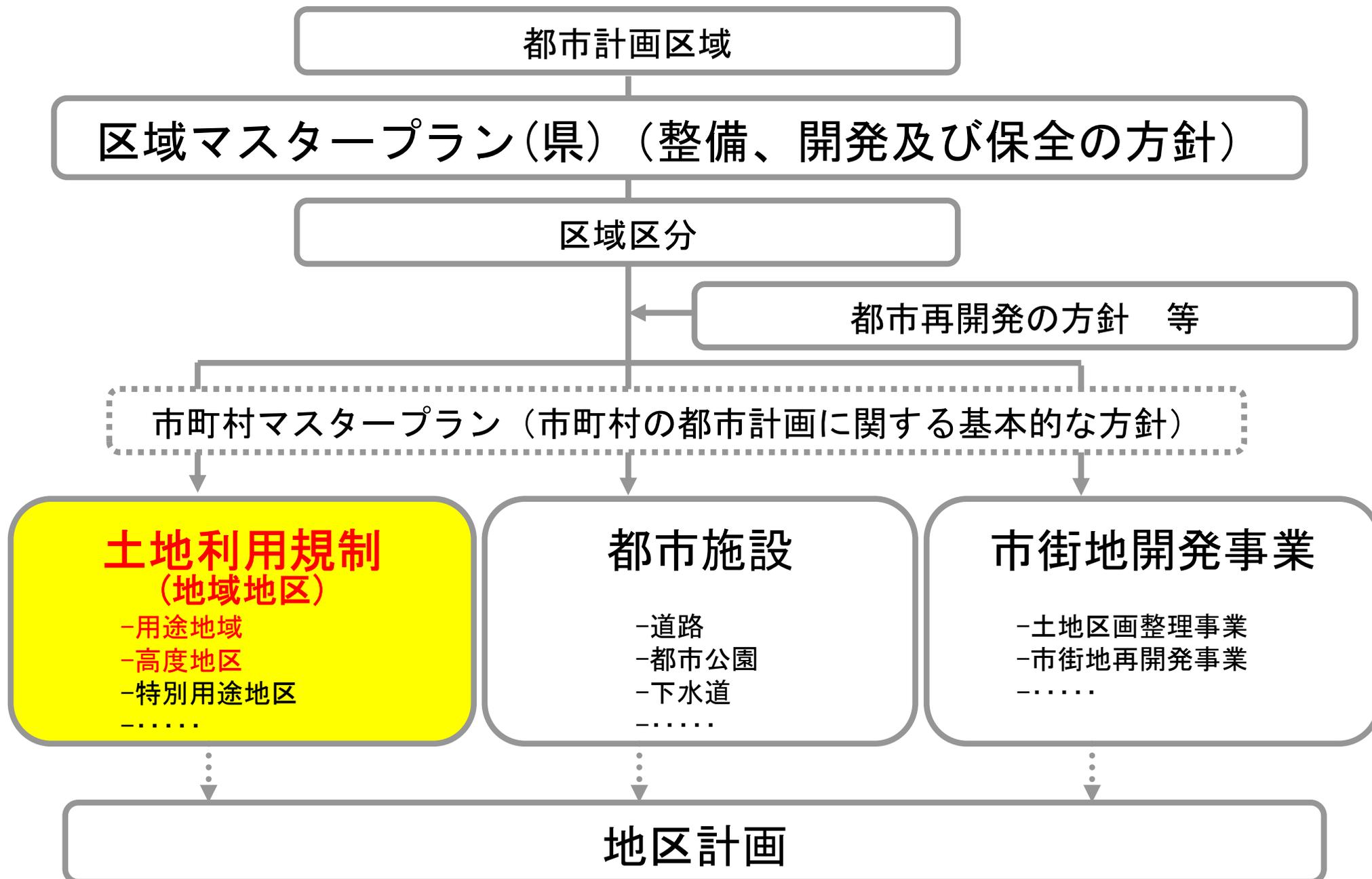
現在（R5.10）



出典：GEOSPACE CDS 空中写真をもとに合志市都市計画課で作成

市街化区域から住宅地が広がってきている
様子が確認できます

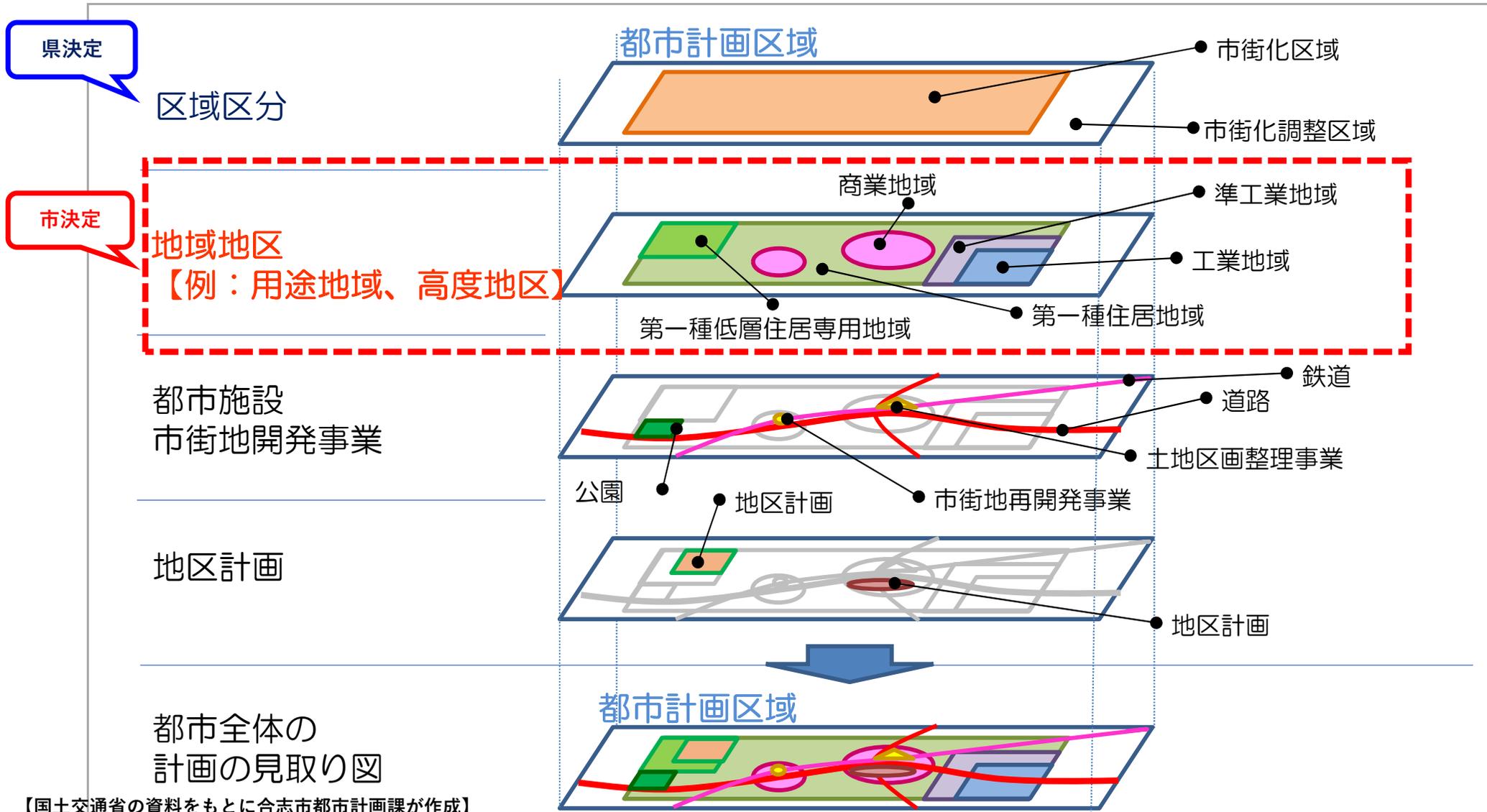
(都市計画制度の体系)



8、地域地区(用途地域、高度地区)



都市計画とは、都市計画法の中で、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用(用途地域、地区計画など)の計画などを定めることとされています。
 土地利用に関しては大枠を決める仕組みから、きめ細かなまちづくりをするための仕組みまで、数多くの制度が用意されており、それらを組み合わせて活用することで、地域のルールが作られます。



地域地区の種類



- 地域地区とは都市計画区域内の土地をその利用目的などによって区分し、必要な建築制限などのもとに土地の合理的な利用を図るものです。
- 代表例である用途地域をはじめ、特別用途地区、高度地区、景観地区、臨港地区等、多数の種類があります。

類型	地域地区
用途	用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、居住環境向上用途誘導地区、居住調整地域
防火	防火地域、準防火地域、特定防災街区整備地区
形態	高度地区、特定街区、高度利用地区、高層住居誘導地区、特例容積率適用地区、都市再生特別地区
景観	景観地区、伝統的建造物群保存地区、風致地区、歴史的風土特別保存地区、第一種歴史的風土保存地区、第二種歴史的風土保存地区
緑	緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区
特定機能	駐車場整備地区、臨港地区、流通業務地区、航空機騒音障害防止地区、航空機騒音障害防止特別地区

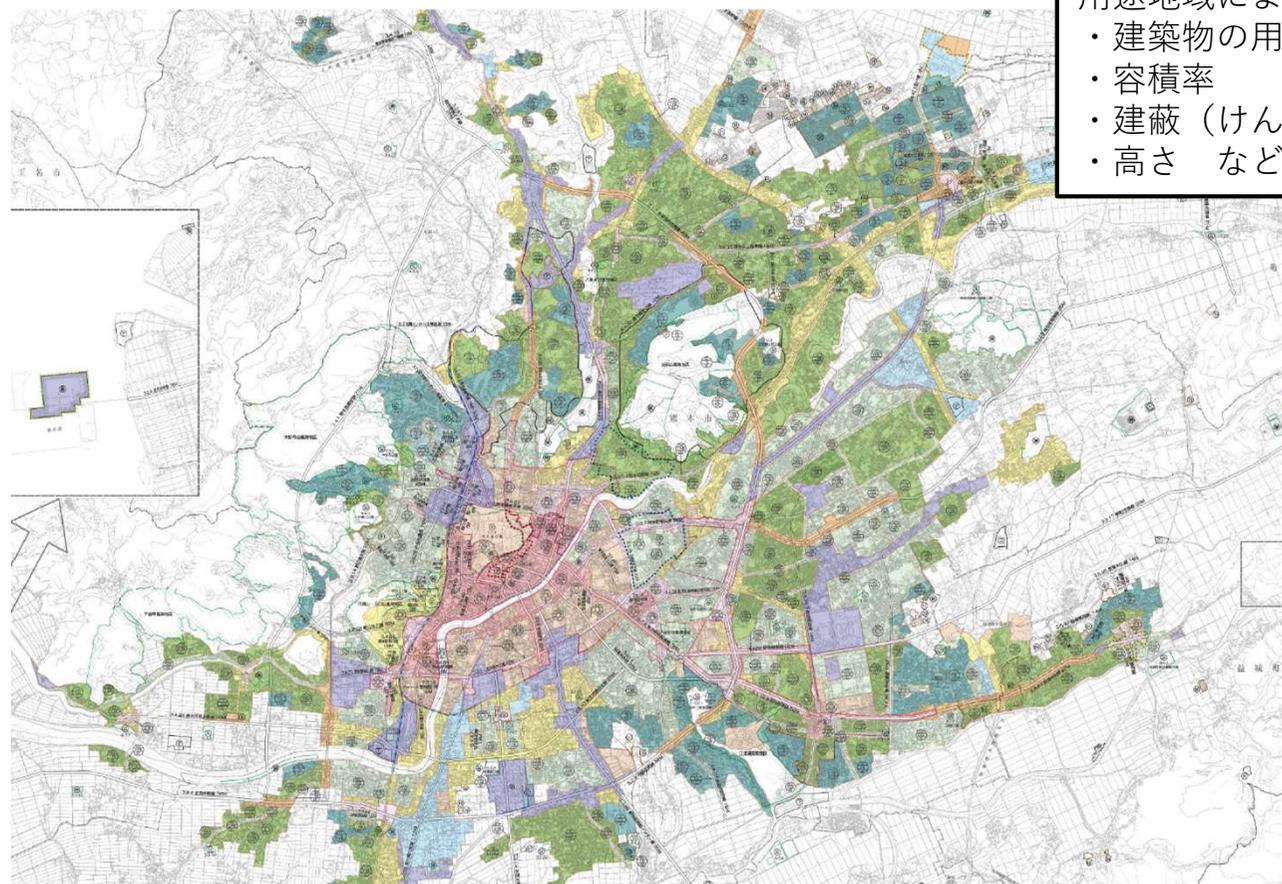
用途地域の目的

- ・用途地域とは、地域地区の一つで、市街地における**土地利用のルール**を定めて、**どの場所にどのような建物を建てる**ことができるかを定めるものです。
- ・住居、商業、工業など、建物の種類や大きさに制限を設けることで、良好な住環境や効率的な都市活動を維持することを目的としています。



用途地域は13種類があり、図面上では色分けのうえ表示します。

低層住居専用地域	第一種
	第二種
中高層住居専用地域	第一種
	第二種
住居地域	第一種
	第二種
準住居地域	
田園住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	



- 用途地域による制限
- ・建築物の用途
 - ・容積率
 - ・建蔽（けんぺい）率
 - ・高さ など

用途地域の種類



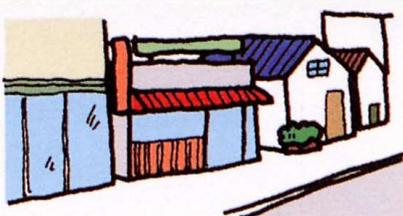
用途地域は、住居、商業、工業など13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。

第一種低層住居専用地域



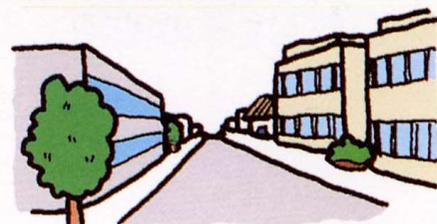
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



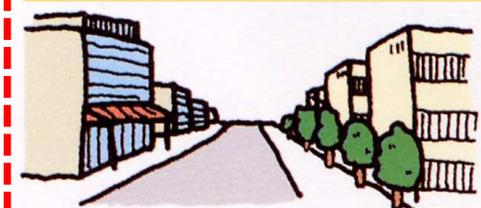
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



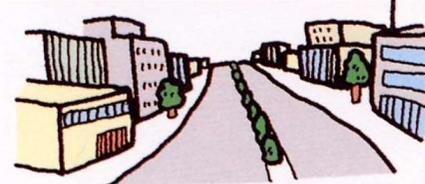
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

注意：本資料は制度概要を記載したもので、制度内容のすべてを網羅していません。詳細は市や県の担当窓口へお尋ねください。

【国土交通省の資料をもとに合志市都市計画課が作成】

用途地域における建築物用途の制限

用途地域内には、それぞれに**建築物の用途(使い方)**のルールが定められています。



用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	準工業地域	工業地域	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり											
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	×	▲：3,000㎡以下
風俗施設・遊戯施設	ボート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	○	○	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	○	○	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	△	○	○	×	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	▲：個室付浴場等を除く
設等公共施設・学校	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	×	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	②	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	②	○	○	※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	②	③	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり	

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

【国土交通省の資料をもとに合志市都市計画課が作成】

注意：本資料は制度概要を記載したもので、制度内容のすべてを網羅していません。詳細は市や県の担当窓口へお尋ねください。

用途地域における建築物形態の制限

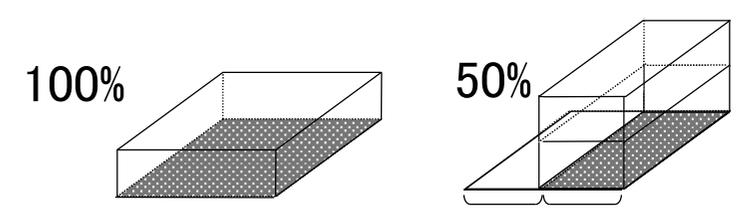
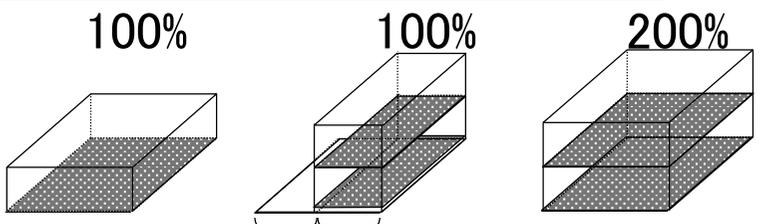


用途地域内には、**建築物の形態(建て方、形など)のルール**が定められています。

■容積率制限 (敷地面積に対する建物の延床面積の割合) ■建蔽 (ぺい) 率制限 (敷地面積に占める建築面積の割合)

容積率 (%) = 延床面積 ÷ 敷地面積 × 100

建蔽率 (%) = 建築面積 (建て坪) ÷ 敷地面積 × 100



用途地域 (合志市の場合)	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住 居専用地域	第二種中高層住 居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	準工業地域	工業地域
容積率 (%)	80	80	150	150	200	200	200	200	200
建蔽率 (%)	40	40	60	60	60	60	80	60	60

※ほかに、用途地域によって、絶対高さ、外壁後退、道路斜線、隣地斜線などの制限があります。

注意：本資料は制度概要を記載したもので、制度内容のすべてを網羅しておりません。詳細は市や県の担当窓口へお尋ねください。

【国土交通省の資料をもとに合志市都市計画課が作成】

高度地区による建築物の高さ制限

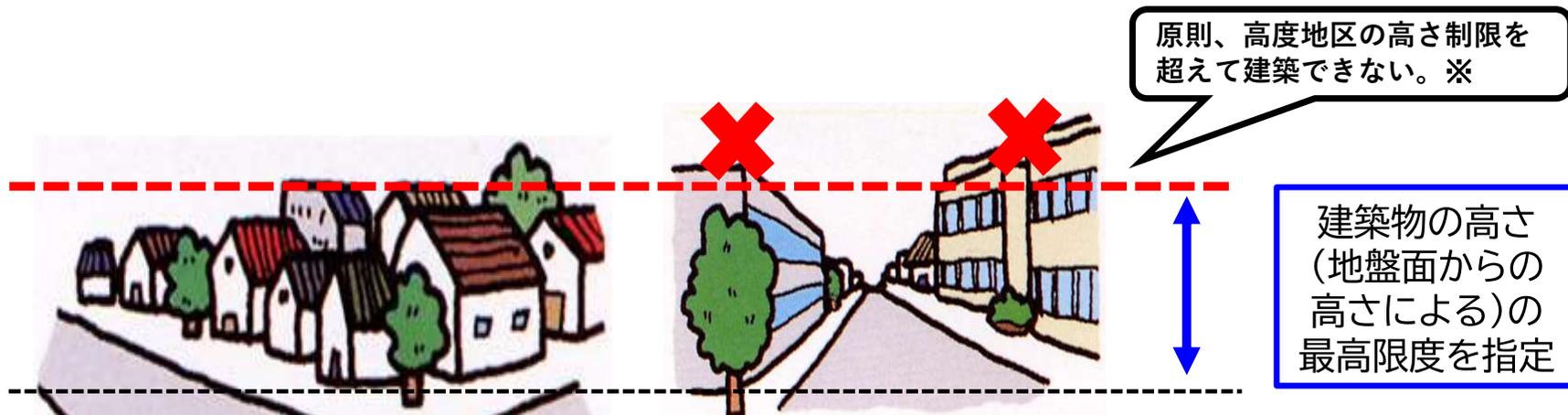
・高度地区とは、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、**建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地域地区**のことです。

・高度地区を活用して用途地域を補完することで、将来に渡っての市街地の良好な住居環境や景観の保全等を図ります。



※今回、新たに第一種・第二種中高層住居専用地域を指定する区域には、**既存の住環境の保全・保護を目的とした高度地区（10m以下）**を指定します。

※第一種低層住居専用地域は、用途地域のルールにより高さ制限は10m以下です。



※ただし、既存不適格建築物の建替や公益上やむを得ないと認められるものの建築などは、適用除外の特例措置を設ける予定です。

注意：本資料は制度概要を記載したもので、制度内容のすべてを網羅しておりません。詳細は市や県の担当窓口へお尋ねください。

9、地域地区設定の考え方

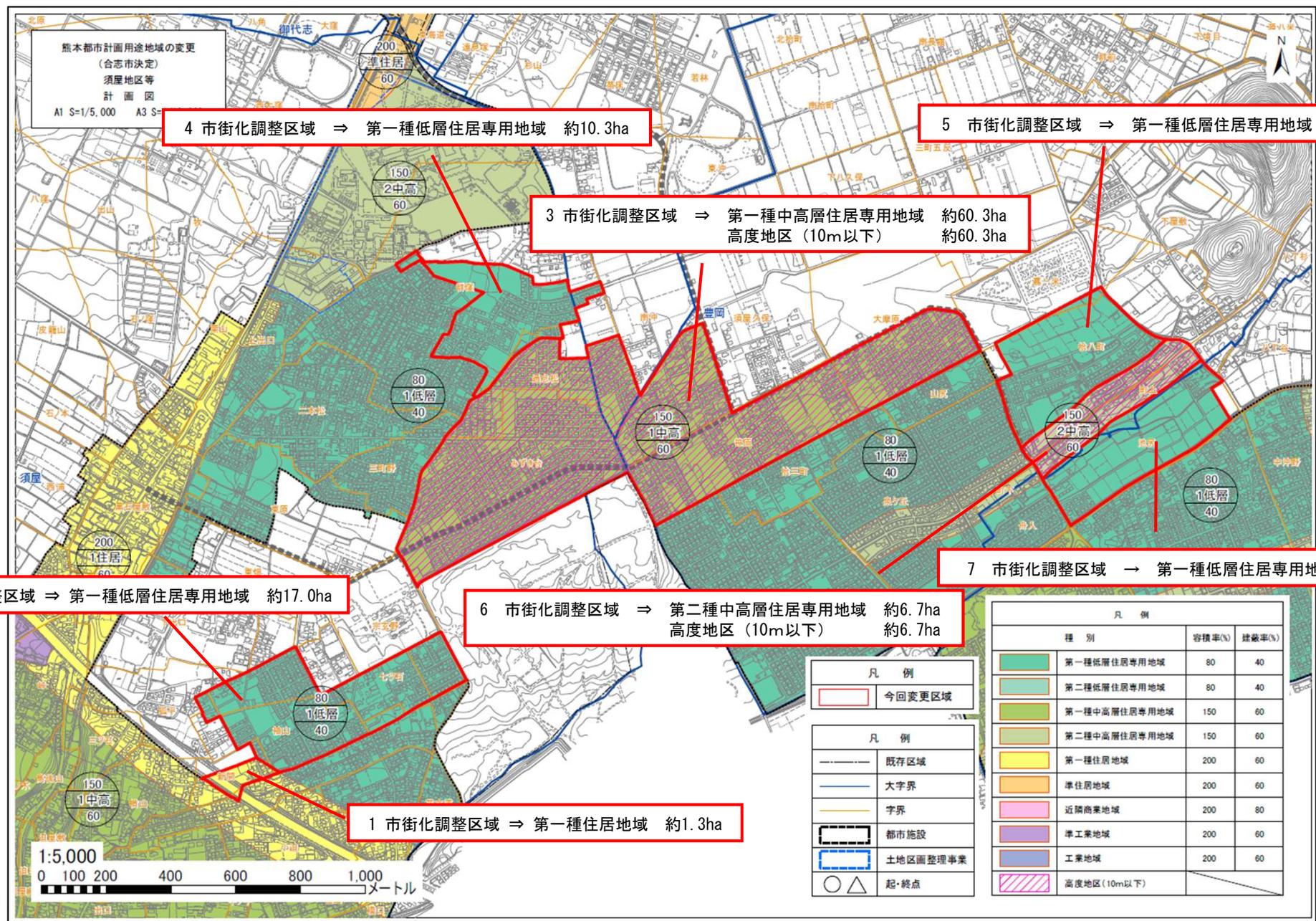


今回、市街化区域へ新たに編入する地区における地域地区の指定の考え方を以下に基づき整理しました。

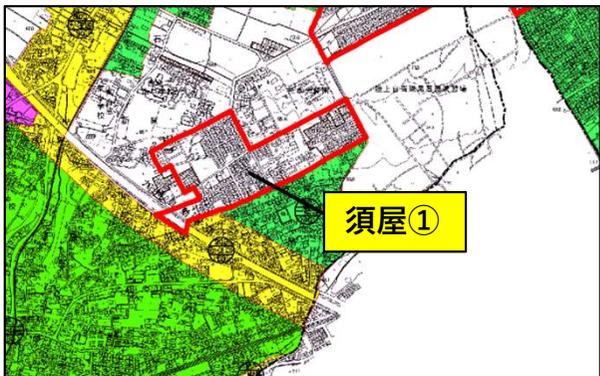
項目	概要	具体例
上位計画との整合	<ul style="list-style-type: none"> ● 合志市都市計画マスタープランのビジョンや土地利用方針に基づき設定 	<p>➡上位計画の「住宅」等の位置づけを踏まえて住居系の用途地域を設定</p>
規制の連続性	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣接する市街化区域の用途地域や周辺の土地・建物の利用状況を踏まえて設定 	<p>➡隣接する用途地域との過度な差を設けないようにし、土地利用の一体性や連続性を踏まえて設定</p> <p>➡既存住宅における生活環境の保全・保護に配慮(高度地区による補完)</p>
現在の土地利用等との整合	<ul style="list-style-type: none"> ● 既に指定されている地区計画や建物(住宅、店舗等)の立地状況を踏まえ設定 ● 不適格建築物が過度に発生しないように設定 	<p>➡地区計画に定められた用途規制等を踏まえて設定</p> <p>➡不適格建築物の発生を概ね10%以内に抑えるように設定</p>
コンパクトかつ持続可能な都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化区域内の生活利便性の確保など、コンパクトなまちづくり(身近な空間に生活サービス施設の立地等)を実現するよう設定 	<p>➡幹線・補助幹線道路の沿線等の区域は、市街化区域内における生活利便性を確保するための一定規模のサービス施設等の立地を許容する用途地域を設定</p>

10、地域地区(原案) <概要>

前ページで説明した考え方にに基づき、今回、7地区に分けて地域地区を指定します。

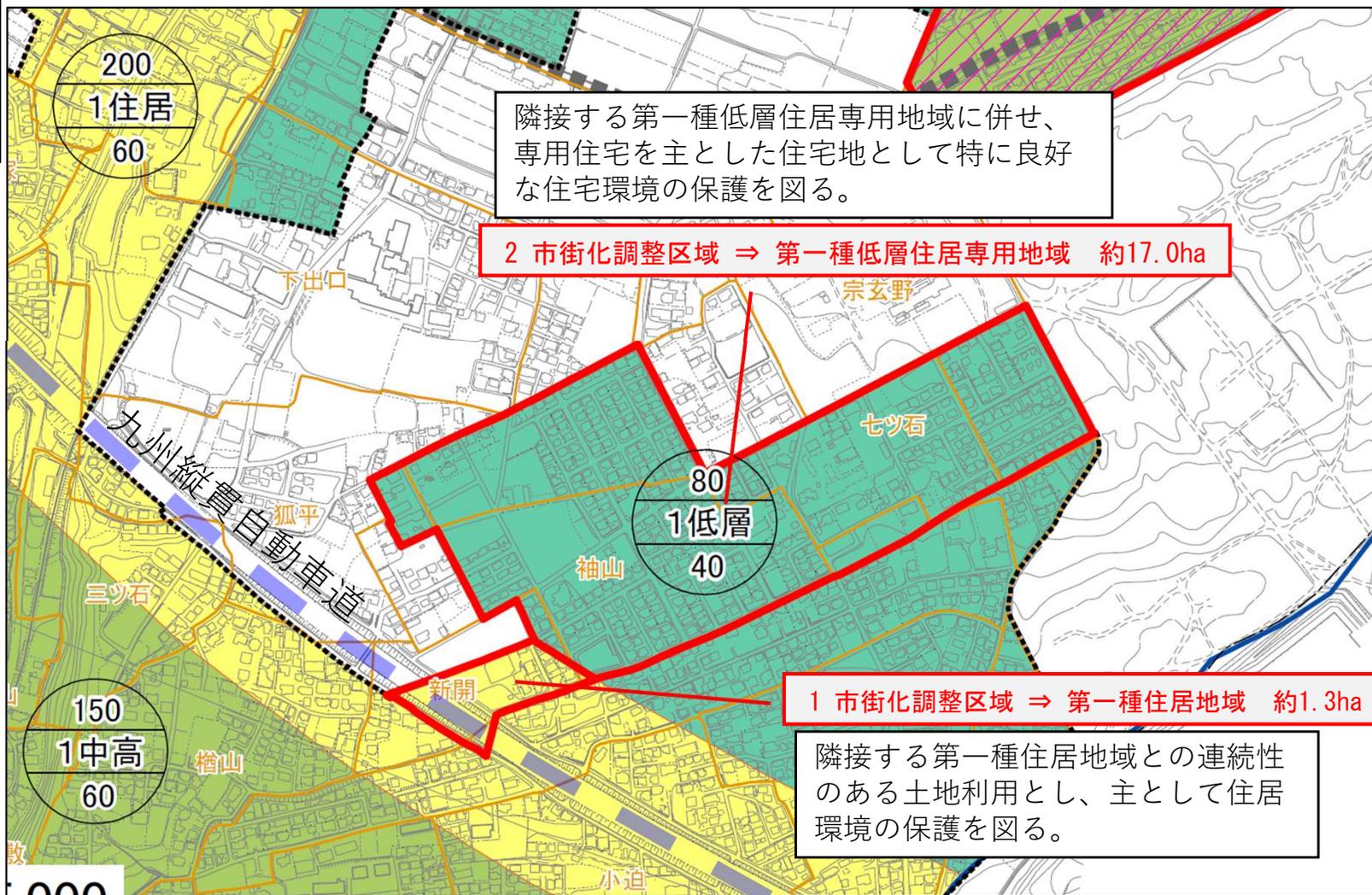
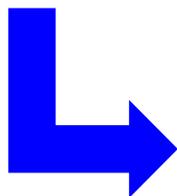


地域地区(原案) <個別説明1, 2>

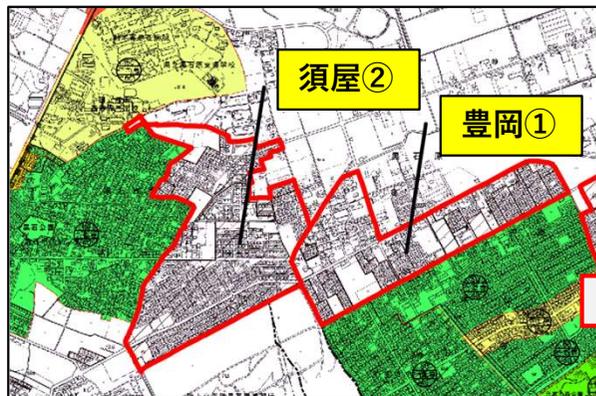


須屋①

編入後



地域地区(原案)について(個別説明3, 4)

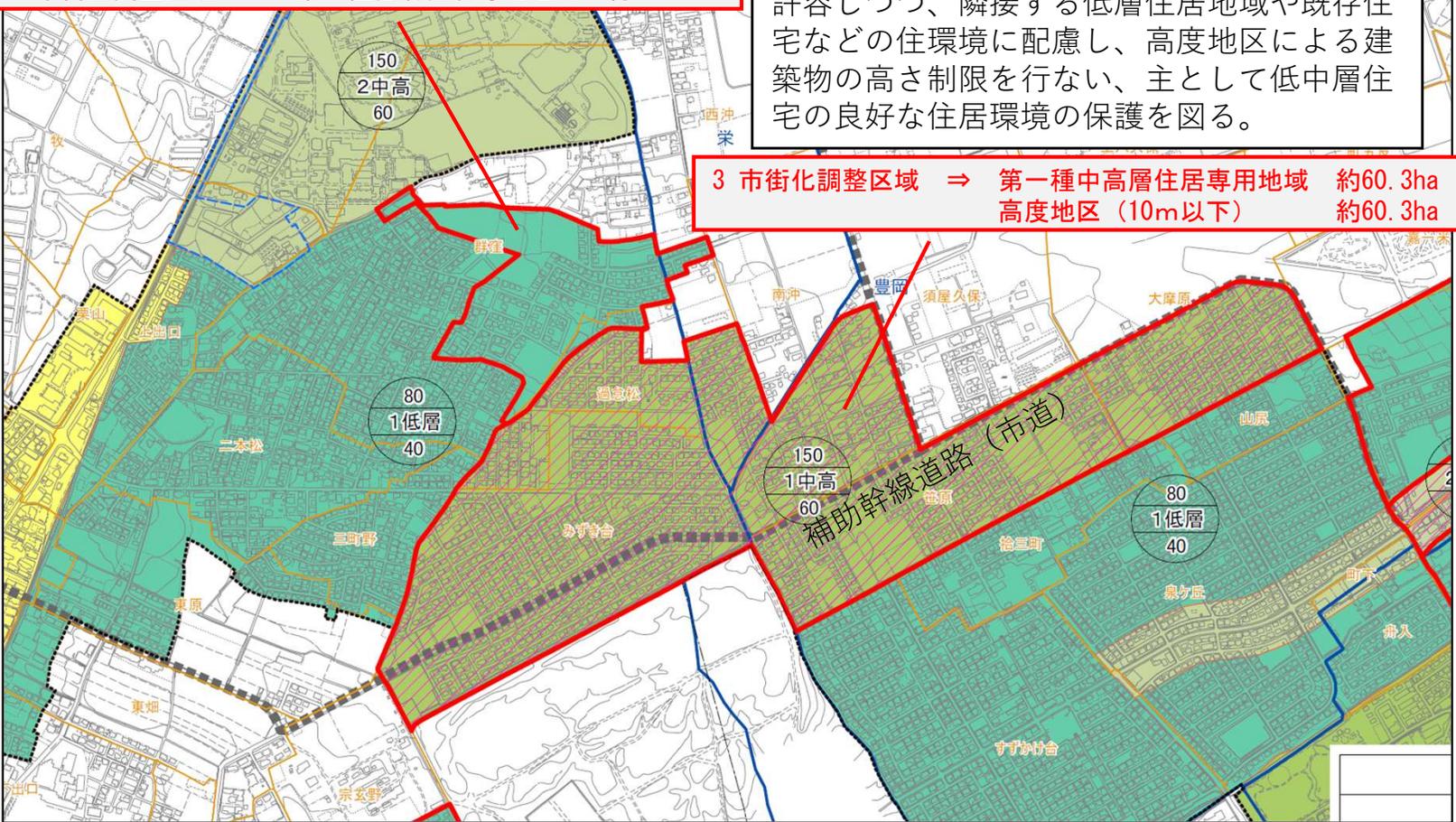


隣接する第一種低層住居専用地域に併せ、専用住宅を主とした住宅地として特に良好な住宅環境の保護を図る。

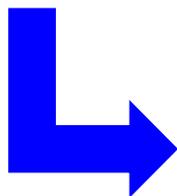
4 市街化調整区域 ⇒ 第一種低層住居専用地域 約10.3ha

補助幹線道路に接する区域として、生活基盤にとって必要な一定規模の便民施設の立地を許容しつつ、隣接する低層住居地域や既存住宅などの住環境に配慮し、高度地区による建築物の高さ制限を行ない、主として低中層住宅の良好な住居環境の保護を図る。

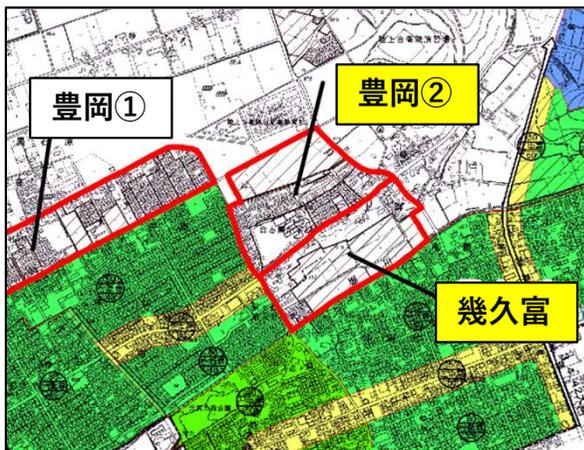
**3 市街化調整区域 ⇒ 第一種中高層住居専用地域 約60.3ha
高度地区(10m以下) 約60.3ha**



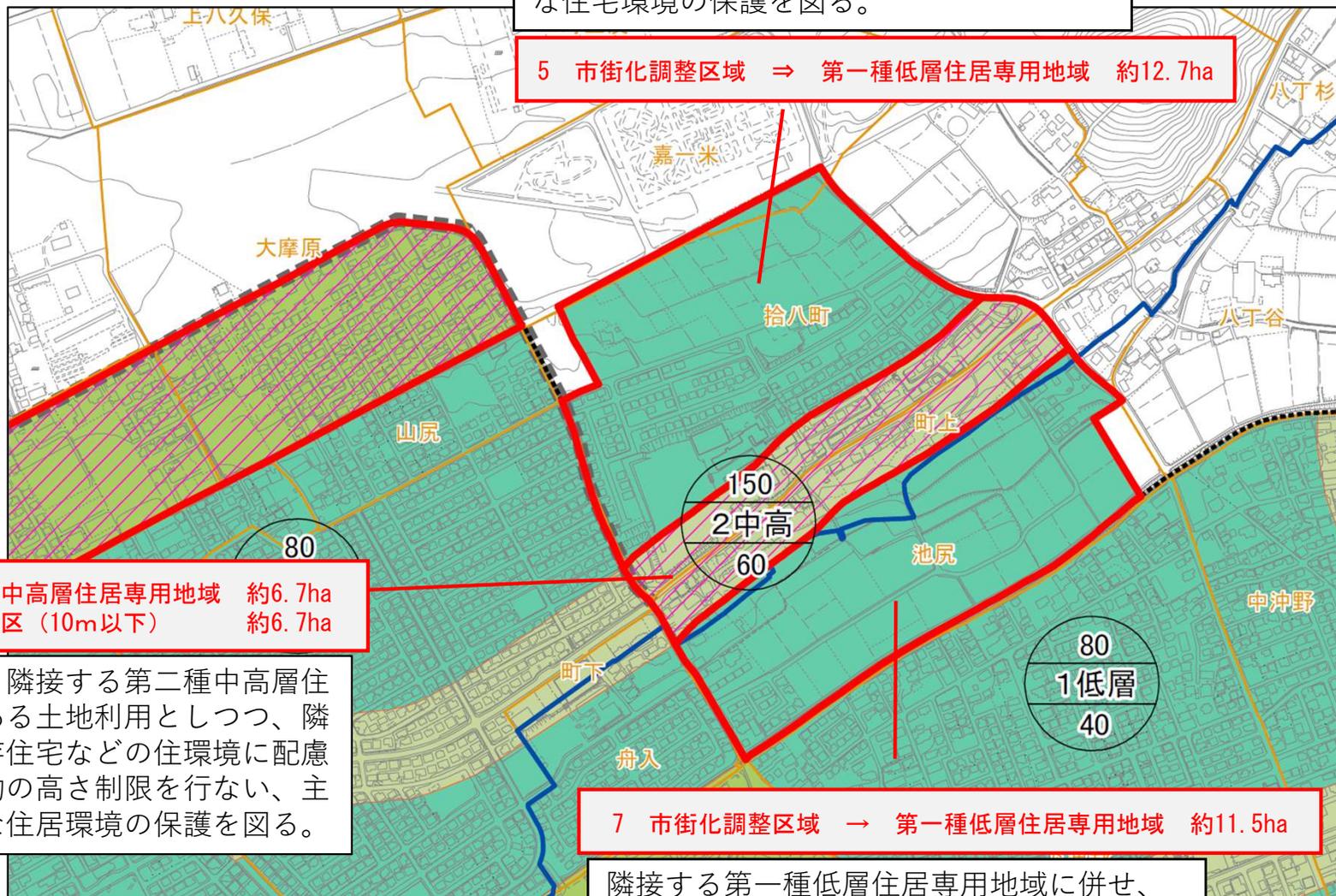
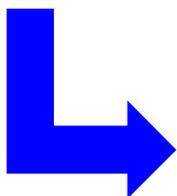
編入後



地域地区(原案) <個別説明5, 6, 7>



編入後



隣接する第一種低層住居専用地域に併せ、専用住宅を主とした住宅地として特に良好な住宅環境の保護を図る。

5 市街化調整区域 ⇒ 第一種低層住居専用地域 約12.7ha

6 市街化調整区域 ⇒ 第二種中高層住居専用地域 約6.7ha
高度地区 (10m以下) 約6.7ha

主要地方道の沿線として、隣接する第二種中高層住居専用地域との連続性のある土地利用としつつ、隣接する低層住居地域や既存住宅などの住環境に配慮し、高度地区による建築物の高さ制限を行ない、主として低中層住宅の良好な住居環境の保護を図る。

7 市街化調整区域 → 第一種低層住居専用地域 約11.5ha

隣接する第一種低層住居専用地域に併せ、専用住宅を主とした住宅地として特に良好な住宅環境の保護を図る。

11、編入と地域地区の指定によって何が変わる？

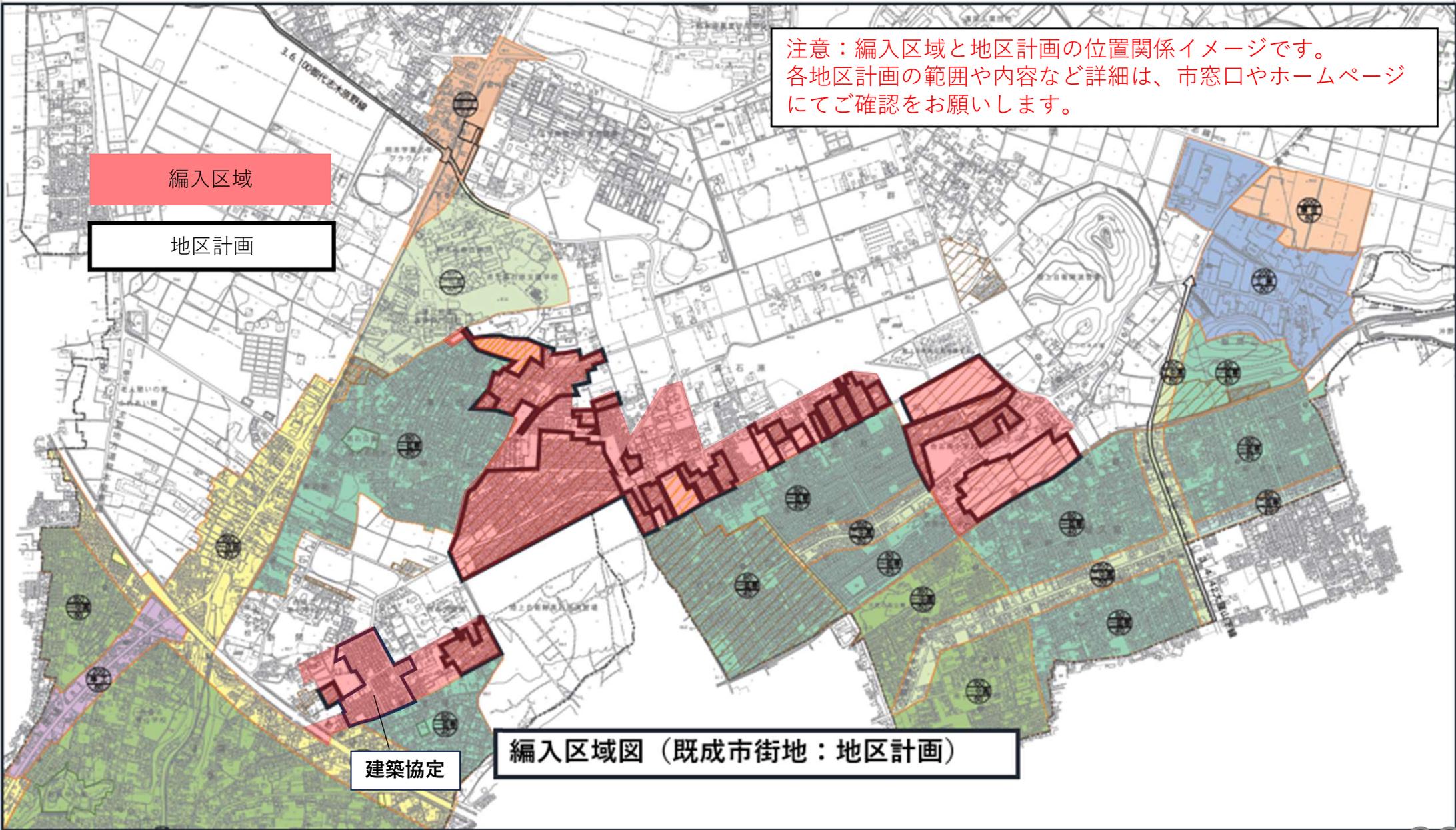
※注意：一般的に考えられる傾向として整理したものです。

区分	メリットとして考えられること	デメリットとして考えられること
土地活用	<p>用途地域に応じた建築物が建築できるようになります。 (住宅、共同住宅、兼用住宅、店舗など)</p> <p>※地区計画の区域に該当する土地で、地区計画で定めている建築物の用途や形態等のルールが、用途地域よりも厳しく設定されている場合、市街化区域編入後も、そのルールが適用されるため、原則として土地活用は変わりません。</p> <p>例) 用途地域 建ぺい率60% 容積率150% 地区計画 建ぺい率40% 容積率80% ⇒地区計画のルールが適用される。</p> <p>※地区計画の位置や内容については、市窓口やホームページにて確認できます。</p>	<p>用途地域の種類によっては、現在の建築物が既存不適格となる場合があります。</p> <p>例) ・建ぺい率、容積率、高さの制限の変更により、現在と同規模の建物への建て替えが困難になることがあります。</p> <p>・建物用途の制限により、同じ土地で工場や事業所等の建て替えが困難になることがあります。</p> <p>※今回指定するいずれの用途地域内でも「住宅」の建築は可能です。また、用途地域に指定されても、すでに建てられている建物は、新しいルールに合致していなくても、すぐに改修する必要はありません。(増改築などにおける緩和措置や用途変更に関する緩和措置もあり、現在の用途のまま一定の増改築などが認められる制度もあります。)</p>
生活環境	<p>用途地域に応じた一定の街並みが形成されやすくなります。</p> <p>例) ・第1種低層住居専用地域(一低専) (低層住居の環境が保護された地域)</p> <p>・第1種中高層住居専用地域(一中高) (小規模店舗の立地が許容された地域)</p>	<p>用途地域の種類によっては、現在の住居環境が変化する可能性があります。</p> <p>例) ・周辺道路の交通量が増える。</p> <p>・周辺に高い建物(マンションなど)が建ち始める。</p> <p>※今回の編入区域は、すでに市街化された地域で、編入後に指定する用途地域は、既存の規制内容と同等程度(高さ10m以下など)であるため、住環境の急激な変化は考えにくいです。</p>
土地評価	<p>基本的にはだれでも建物を建築することができるため、資産価値が上昇し、比較的売却しやすくなる可能性があります。</p>	<p>土地の評価額の上昇が見込まれるため、一般的に編入前と比べて、固定資産税が上昇する傾向にあります。</p> <p>※土地の評価額は、周りの利便性の向上や市街化の進捗状況などによります。</p>

12、編入区域内の地区計画(参考)

編入区域・地区計画 重ね合わせ図 (参考資料)

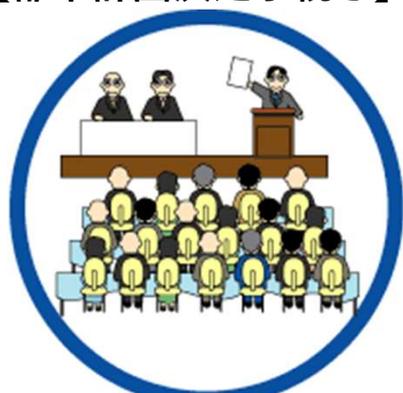
注意：編入区域と地区計画の位置関係イメージです。
各地区計画の範囲や内容など詳細は、市窓口やホームページにてご確認をお願いします。



13、今後の手続き・スケジュール

内容	時期	備考
住民説明会（本日）	令和7年10月9日	
熊本県事前協議	令和7年11月頃	以下の時期は予定 ※前後する場合があります
計画案の縦覧（意見書の提出）	令和8年1月頃 公告日から2週間	
市都市計画審議会	令和8年2月頃	
熊本県知事協議	令和8年3月頃	
決定告示	区域区分と同時決定（予定）	

【都市計画決定手続き】



住民説明会

市で作成した原案について、住民の皆様へ説明をします。



公告・縦覧

公告と図書の縦覧を行ない、意見書の提出を受け付けます。



都市計画審議会

第三者からなる都市計画審議会において、決定前の調査・審議を行ないます。



都市計画決定

都市計画を決定し告示します。この日をもって効力が生じます。

14、説明資料の閲覧

<本日の説明資料について>

下記の期間、市都市計画課窓口にてご覧になれます。
また、市ホームページ上でもご覧になれます。

- ・ 閲覧の期間

令和7年10月10日（金） から 令和7年11月4日（火）まで
午前8時30分～午後5時15分まで

- ・ 合志市ホームページ <https://www.city.koshi.lg.jp>

※土・日・祝日は閉庁のためホームページでのみご覧になれます。

<問い合わせ先>

合志市役所

都市建設部 都市計画課 都市計画班

TEL：096-248-3855



合志市
KOSHI CITY