

玉名都市計画用途地域等の変更について（案）

玉名市が目指す都市像

玉名市都市計画マスタープランの位置づけ

「基本理念」 人と自然がひびきあう 県北の都 玉名

「都市構造」の基本的な考え方

- 集約型の都市構造を実現
- 拠点性を備えた核となる地域の形成
- それぞれの拠点が効果的に連携し、市域の一体的を確保

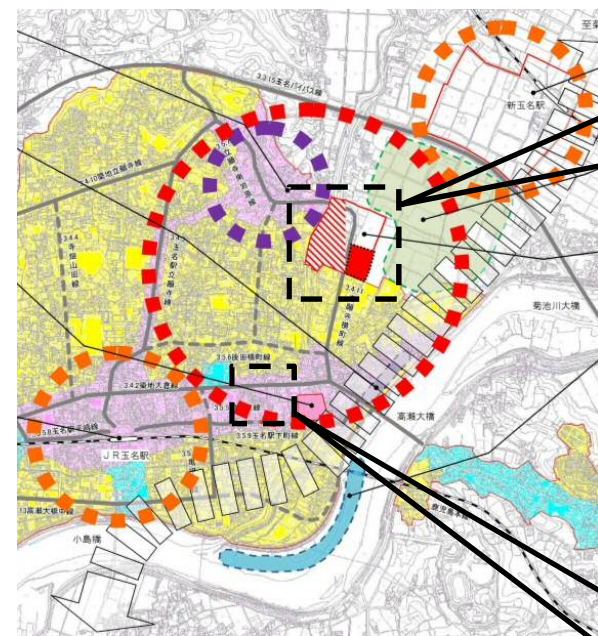
玉名市「中心拠点」周辺の将来のまちづくり

- 「中心拠点」「交通拠点」「観光拠点」が隣接する“街の顔”として、高次都市機能の充実により交流拠点都市を形成
- 新庁舎建設に伴う新たな人・もの・情報の交流や、関連する都市機能の集積を誘導
- 県道玉名立花線と一体的な市街地を形成

〔将来都市構造図〕



用途地域等見直し地区のまちづくりの考え



（新庁舎周辺地区）

地区のまちづくり将来像

- ・ (都)立願寺横町線の整備完了、既存の文化関連施設や新庁舎立地誘導に伴う、行政サービス機能の集積・強化による文化活動拠点の形成
- ・ 周辺農地については、土地利用の変化に対応した土地利用のコントロールの実施
- ・ 県道玉名立花線の早期整備に向けた関連機関協議の実施やルートを検討

上位計画における用途見直しの位置づけ

- ・ 効率的な都市施設整備や様々な都市活動の展開に向けた都市機能の立地誘導を図るため、適正な用途地域への変更について検討

（ゆめタウン玉名地区地区）

地区のまちづくり将来像

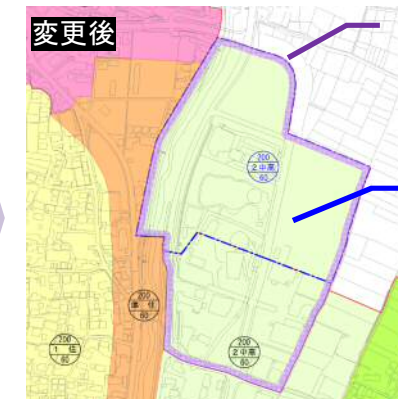
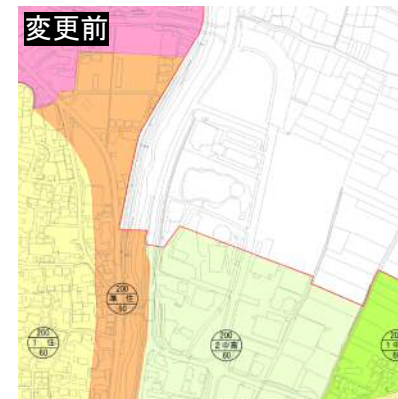
- ・ 国道 208 号の沿道について、日常的な生活圏を越えたより広範な地域を対象とした高次都市機能を充実

上位計画における用途見直しの位置づけ

- ・ 従前の工業機能の操業停止による用途地域の見直しを位置づけ

用途地域等の見直し案

（新庁舎周辺地区）



特別用途地区（文化・行政拠点地区）

白地地域（変更前）
⇒ 第2種中高層住居専用（変更後）

用途地域	白地地域
建ぺい/容積率	70%/200%
その他	-
規模	8.7ha

用途地域	第2種中高層住居専用
建ぺい/容積率	60%/200%
その他	特別用途地区（文化・行政拠点地区）
規模	8.7ha

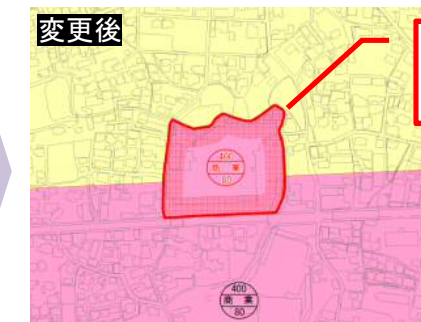
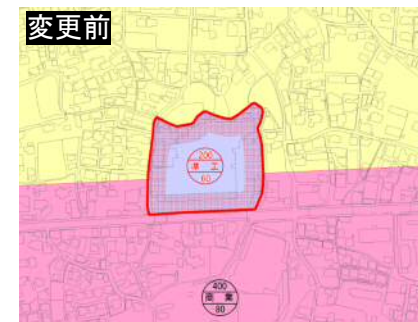
変更の考え

- ・ 文化活動拠点としての機能維持と、庁舎立地に伴う行政サービス機能の集積・強化に向けて、用途地域及び特別用途地区の指定による土地利用の誘導を図る。特に、(都)立願寺横町線の完成、県道玉名立花線の整備（予定）に伴い、開発圧力が高まる地区であるため、適正な土地利用の規制・誘導を進める。
- ・ 新規地区については、以下を目的として、第2種中高層住居専用地域を指定する。
 - 文化・行政拠点の一体性と周辺用途地域との連続性に配慮
 - 規制の強い用途地域とすることで、文化・行政拠点にふさわしくない用途の立地を規制
- ・ 加えて、地区全体に特別用途地区を指定し、劇場や行政関連施設の立地を誘導するなど、「行政サービス・文化」機能に特化した土地利用の推進を図る。

その他

- ・ 将来の県道玉名立花線の整備を踏まえ、今後土地利用の変化に対応した土地利用のコントロールを進める。

（ゆめタウン玉名地区地区）



準工業地域（変更前）
⇒ 商業地域（変更後）

用途地域	準工業地域
建ぺい/容積率	60%/200%
その他	-
規模	2.0ha

用途地域	商業地域
建ぺい/容積率	80%/400%
その他	-
規模	2.0ha

変更の考え

- ・ 準工業地域の指定は、従前の工業用途の立地に特化したもので、都市構造、用途地域の連続性及び現況にそぐわない。
- ・ 現在、ゆめタウン玉名（約 9800 m²）が立地する地区であることから、現在の土地利用及び周辺用途地域の連続性に配慮し、商業地域へ変更する。

凡例	
用途	第1種低層住居専用地域
用途	第2種低層住居専用地域
用途	第1種中高層住居専用地域
用途	第2種中高層住居専用地域
用途	第1種住居地域
用途	第2種住居地域
用途	準住居地域
用途	近隣商業地域
用途	商業地域
用途	準工業地域
用途	工業地域
用途	工業専用地域
用途	用途地域変更区域
用途	用途地域新規指定区域
用途	都市計画区域界