

(案)

〔 用途地域の変更  
特別用途地区の決定 〕 に関する都市計画の図書

平成27年10月

熊本県玉名市

## 玉名都市計画用途地域の変更（玉名市決定）

玉名都市計画用途地域を次のように変更する。

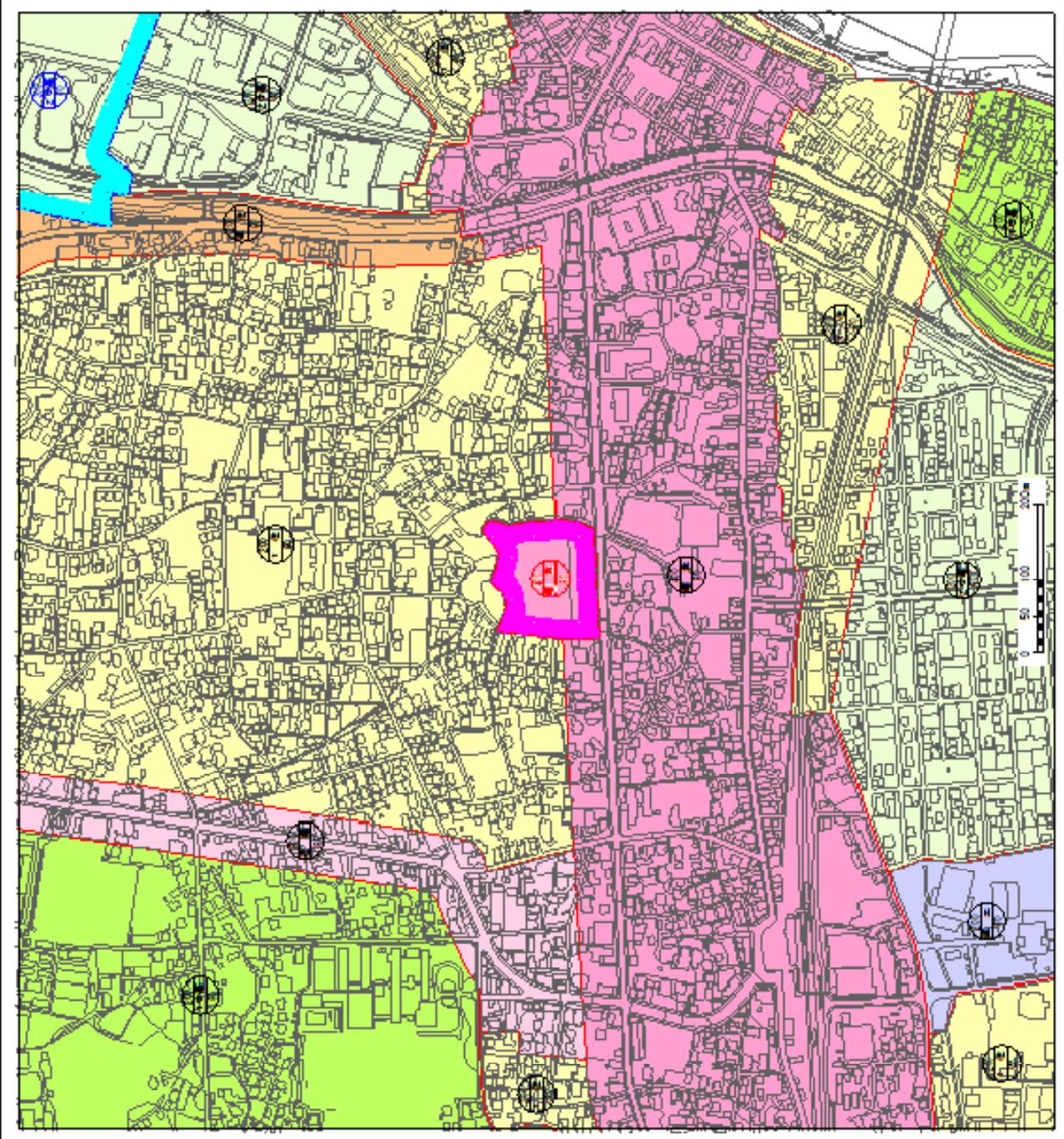
種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考 (構成比)
第一種低層住居 専用地域	約 25 ha	8/10 以下	4/10 以下	1 m	—	10 m	2.9 %
	約 120 ha	10/10 以下	5/10 以下	1 m	—	10 m	14.1 %
第二種低層住居 専用地域	約 10 ha	8/10 以下	4/10 以下	1 m	—	12 m	1.2 %
第一種中高層住 居専用地域	約 142 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	16.6 %
第二種中高層住 居専用地域	約 74 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.6 %
第一種住居地域	約 246 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	28.8 %
第二種住居地域	—	—	—	—	—	—	0.0 %
準住居地域	約 24 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.8 %
近隣商業地域	約 11 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.3 %
	約 8 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.9 %
商業地域	約 85 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	10.0 %
準工業地域	約 69 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.1 %
工業地域	約 40 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.7 %
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	0.0 %
合 計	約 854 ha						100.0 %

「種類・位置及び区域は計画図表示のとおり」

臺南市都市計畫局委託辦理之案 案名：臺南市都市計畫局委託辦理之案	
圖則編號	圖則編號：1
圖則名稱	計畫圖：0120
比例尺	1/2,500
日期	中華民國



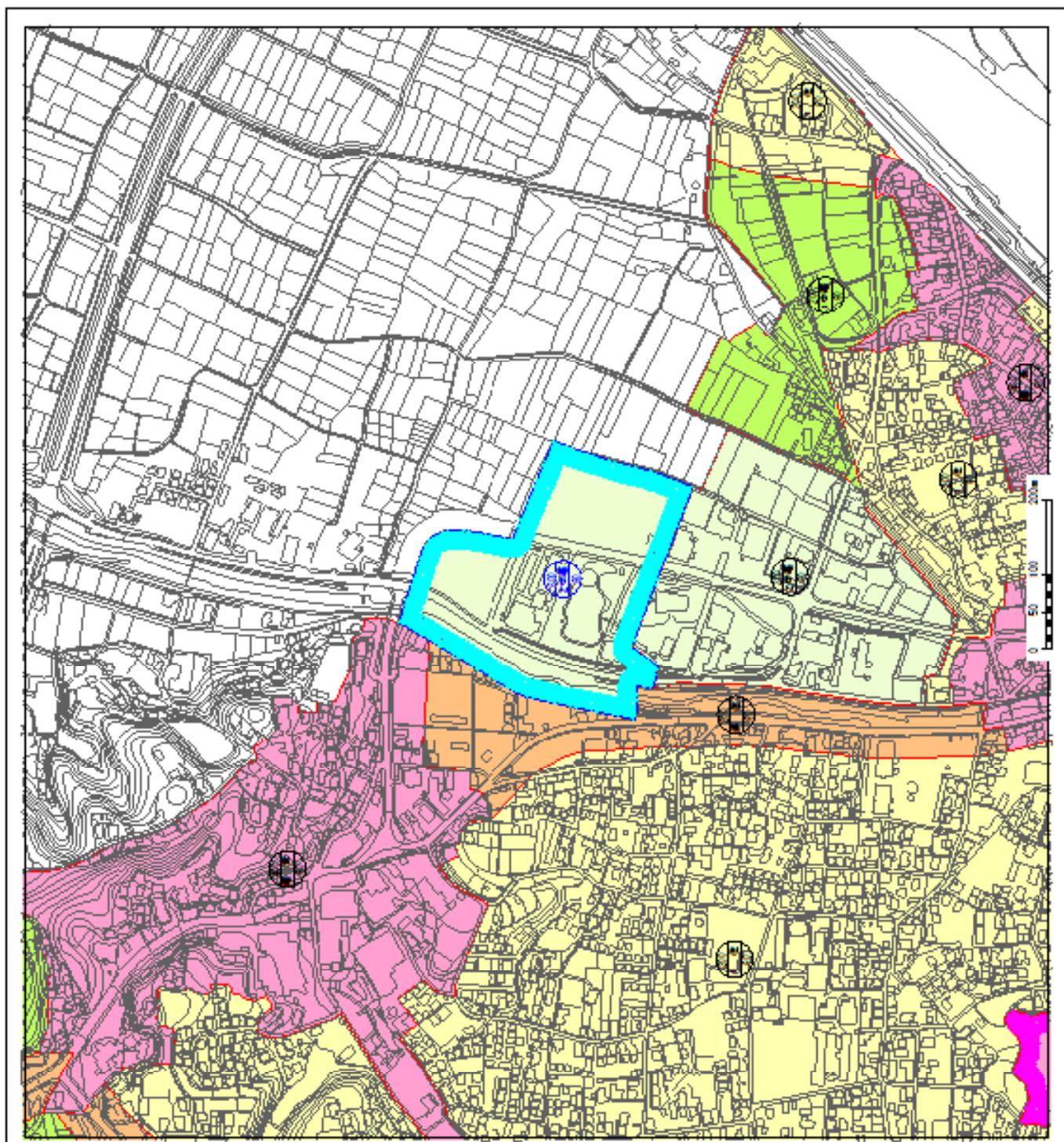
1	第一種住宅區	(Light Green)
2	第二種住宅區	(Yellow)
3	第三種住宅區	(Light Blue)
4	第四種住宅區	(Light Purple)
5	第五種住宅區	(Light Green)
6	第一種商業區	(Light Green)
7	第二種商業區	(Light Green)
8	第三種商業區	(Light Green)
9	第四種商業區	(Light Green)
10	第五種商業區	(Light Green)
11	第一種工業區	(Light Green)
12	第二種工業區	(Light Green)
13	第三種工業區	(Light Green)
14	第四種工業區	(Light Green)
15	第五種工業區	(Light Green)
16	第一種行政區	(Light Green)
17	第二種行政區	(Light Green)
18	第三種行政區	(Light Green)
19	第四種行政區	(Light Green)
20	第五種行政區	(Light Green)
21	第一種文教區	(Light Green)
22	第二種文教區	(Light Green)
23	第三種文教區	(Light Green)
24	第四種文教區	(Light Green)
25	第五種文教區	(Light Green)
26	第一種公園區	(Light Green)
27	第二種公園區	(Light Green)
28	第三種公園區	(Light Green)
29	第四種公園區	(Light Green)
30	第五種公園區	(Light Green)
31	第一種保護區	(Light Green)
32	第二種保護區	(Light Green)
33	第三種保護區	(Light Green)
34	第四種保護區	(Light Green)
35	第五種保護區	(Light Green)



五右衛門川沿河川敷地内位置	
図面シート	図面番号 2
図面の種類	計画 02/22
縮尺	1 / 2,500
作成者	五右衛門



色	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
名称	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



## 理 由

平成26年3月、玉名市の合併後の新しいまちづくりに向けて「玉名市都市計画マスタープラン」を策定した。そこでは、「人と自然がひびきあう 県北の都 玉名」を都市づくりの理念として、県北地域の発展を主導する交流拠点都市にふさわしい都市機能の配置・更新などを位置付けている。また、土地利用方針では、新庁舎建設地区、JR玉名駅、現玉名市市役所周辺及び九州新幹線新玉名駅が立地する「中心拠点」・「交通拠点」において、日常的な生活圏を超えたより広域な地域を対象とした高次都市機能の充実を図るため、計画的な都市空間形成の推進を位置付けている。

この中で、新庁舎周辺においては、文化活動の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・強化に向けた用途地域見直しを位置付けている。また、工業機能の操業停止の後、商業施設の立地が進んだ国道208号沿道の大型商業店舗立地地区については、土地利用の整合を図るため、用途地域見直しを位置付けている。

そこで、今回の用途地域変更にあたっては、以下の考えに基づき、各地区の用途地域見直しを行う。

「新庁舎周辺地区」においては、文化・行政拠点の一体性と周辺に広がる住宅環境など周辺用途地域との連続性に配慮し、第2種中高層住居専用地域を指定する。それにより、文化・行政拠点にふさわしくない用途の立地を規制し、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・強化を図る。加えて、文化・行政拠点に特化した土地利用を推進し、拠点性を高めるとともに施設の連携や一体性を高めるため特別用途地区を指定する。

また、「国道208号沿道の大型商業店舗立地地区」においては、本市の中心拠点として各種都市機能の集積を図るとともに、また広域連携軸沿いの市民生活サービス施設を計画的に誘導する地区として、既存の建物利用との整合に配慮し商業地域を指定する。

## 玉名都市計画緑地の変更（新旧対照）

( ) 書きは旧

種 類	面 積	建築物の延べ 面積の敷地面 積に対する割合	建築物の建築 面積の敷地面 積に対する割合	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 25 ha (約 25 ha)	8/10 以下	4/10 以下	1 m	—	10m	2.9 % (3.0 %)
	約 120 ha (約 120 ha)	10/10 以下	5/10 以下	1 m	—	10m	14.1 % (14.2 %)
第二種低層 住居専用地域	約 10 ha (約 10 ha)	8/10 以下	4/10 以下	1 m	—	12m	1.2 % (1.2 %)
第一種中高層 住居専用地域	約 142 ha (約 142ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	16.6 % (16.8 %)
第二種中高層住 居専用地域	約 74 ha (約 65 ha)	—	—	—	—	—	8.6 % (7.7 %)
第一種 住居地域	約 246 ha (約 246 ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	28.8 % (29.1 %)
第二種 住居地域	— (約 )	—	—	—	—	—	% ( %)
準住居地域	約 24 ha (約 24 ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.8 % (2.8 %)
近隣商業地域	約 11 ha (約 11 ha)	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.3 % (1.3 %)
	約 8 ha (約 8 ha)	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.9 % (0.9 %)
商業地域	約 85 ha (約 83 ha)	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	10.0 % (9.8 %)
準工業地域	約 69 ha (約 71 ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.1 % (8.4 %)
工業地域	約 40 ha (約 40 ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.7 % (4.7 %)
工業専用地域	— (約 )	—	—	—	—	—	% ( %)
合計	約 854 ha (約 845 ha)						100.0 %

## 都市計画の策定の経緯の概要

### 玉名都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
都 市 計 画 案 の 作 成	平成 26 年 3 月～	
下 協 議 (県都市計画、農地・農業振興課)	同 上	平成 26 年 10 月 熊本県農業振興促進審議会 平成 27 年 2 月 熊本県国土利用計画審議会
公 聴 会	平成 27 年 1 月 9 日 ～1 月 23 日 (閲覧)	・平成 27 年 1 月 9 日から平成 27 年 1 月 23 日、計画変更案の閲覧 ・意見無しのため公聴会開催無し
熊 本 県 土 木 部 長 事 前 協 議	平成 27 年 2 月 19 日	
九州地方整備局菊池川河川事務所協 議	平成 27 年 5 月 27 日	
計 画 案 の 縦 覧	平成 27 年 10 月 26 日 ～11 月 9 日	
玉 名 市 都 市 計 画 審 議 会	平成 27 年 11 月 26 日 (予定)	
熊 本 県 知 事 協 議	平成 27 年 12 月予定	
決 定 告 示	平成 27 年 12 月予定	

不適格建築物調査

図面 対象 番号	建物用途	不適格となる理由	変更前 用途地域	変更後 用途地域	適格となる 用途地域	備 考	
						既存・新規 の別	名称、業種、 面積
1	事務所(庁 舎)	用途(規模要件)	用途白地	第2種中高 層住居専用 地域	第2種住居 地域	既存	玉名市新庁舎 工場床面積 - ㎡ 建築面積 4,550 ㎡ 延床面積 11,865 ㎡
2	事務所(庁 舎)	用途(規模要件)	用途白地	第2種中高 層住居専用 地域	第2種住居 地域	既存	玉名合同庁舎 工場床面積 - ㎡ 建築面積 1,245 ㎡ 延床面積 4,613 ㎡
3	文教厚生施 設	用途(建物用途)	第2種中高 層住居専用 地域	第2種中高 層住居専用 地域	近隣商業地 域	既存	玉名市民会館大 ホール 工場床面積 - ㎡ 建築面積 1,950 ㎡ 延床面積 3,388 ㎡

## 大規模建築物調書

市町村名:玉名市

建築物 番号	建設年月	用途内容	容積率	高さ	敷地規模 延床面積 店舗面積※1
1	平成25年10月	店舗 (ゆめタウン玉名)	47.0%	11.4	敷地:21,000m <sup>2</sup> 延床:9,800m <sup>2</sup> 店舗:6,907m <sup>2</sup>
2	平成11年7月	事務所 (玉名合同庁舎)	96.0%	25.0	敷地:4,800m <sup>2</sup> 延床:4,613m <sup>2</sup> 店舗:-
3	平成26年12月	事務所 (玉名市役所本庁舎)	57.0%	21.6	敷地:20,738m <sup>2</sup> 延床:11,865m <sup>2</sup> 店舗:-

## 新旧対照表

( )書きは旧

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の退却距離の限度	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 25 ha (約 25 ha)	8/10以下	4/10以下	1 m	—	10 m	2.9 % ( 3.0 %)
	約 120 ha (約 120 ha)	10/10以下	5/10以下	1 m	—	10 m	14.1 % ( 14.2 %)
第二種低層住居専用地域	約 10 ha (約 10 ha)	8/10以下	4/10以下	1 m	—	12 m	1.2 % ( 1.2 %)
第一種中高層住居専用地域	約 142 ha (約 142 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	16.6 % ( 16.8 %)
第二種中高層住居専用地域	約 74 ha (約 65 ha)	—	—	—	—	—	8.6 % ( 7.7 %)
第一種住居地域	約 246 ha (約 246 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	28.8 % ( 29.1 %)
第二種住居地域	— (約 )	—	—	—	—	—	% ( %)
準住居地域	約 24 ha (約 24 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.8 % ( 2.8 %)
近隣商業地域	約 11 ha (約 11 ha)	30/10以下	8/10以下	—	—	—	1.3 % ( 1.3 %)
	約 8 ha (約 8 ha)	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.9 % ( 0.9 %)
商業地域	約 85 ha (約 83 ha)	40/10以下	8/10以下	—	—	—	10.0 % ( 9.8 %)
準工業地域	約 69 ha (約 71 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.1 % ( 8.4 %)
工業地域	約 40 ha (約 40 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.7 % ( 4.7 %)
工業専用地域	— (約 )	—	—	—	—	—	% ( %)
合計	約 854 ha (約 845 ha)						100.0 %

## 用途地域の変更総括表

		玉名都市計画												
		都市計画区域名												
変更前 変更後	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	第二種住居地域	準住居地域	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	用途白地	合計
第一種低層住居専用地域	145.0													145.0
第二種低層住居専用地域		10.0												10.0
第一種中高層住居専用地域			142.0											142.0
第二種中高層住居専用地域				65.0									8.7	73.7
第一種住居地域					246.0									246.0
第二種住居地域														0.0
準住居地域							24.0							24.0
近隣商業地域								19.0						19.0
商業地域								83.0	2.0					85.0
準工業地域									69.0					69.0
工業地域										40.0				40.0
工業専用地域														0.0
用途白地														0.0
合計	145.0	10.0	142.0	65.0	246.0	0.0	24.0	19.0	83.0	71.0	40.0	0.0	8.7	853.7

## 玉名都市計画特別用途地区の決定（玉名市決定）

玉名都市計画特別用途地区を次のように決定する。

種 類	面 積	備 考
（仮称）玉名市文化・行政拠点特別用途地区	約 13.2 ha	（対象地域） 玉名市岩崎地区の一部
合 計	約 13.2 ha	

「区域は計画図表示のとおり」

### 理 由

本地区は、現在、第2種中高層住居専用地域（※一部、用途地域の見直し手続き中）に指定され、玉名市役所本庁舎、玉名市民会館、市立歴史博物館ころろピア、玉名市福祉センター、玉名合同庁舎他、様々な公共サービス施設が集積し、玉名温泉や中心商店街をはじめ、中心市街地に隣接する地区です。

周辺環境への配慮を図りながら、将来もこの集積を活かした機能拡充を目指すべき文化・行政の拠点として、特別用途地区を定めるものです。



## 理 由 書

平成 27 年 1 月に開庁した玉名市役所新庁舎が立地する新庁舎周辺地区（以下、「計画地区」という。）は、玉名市の中心市街地東部に位置し、中心商店街、温泉街に近接する交通利便性が高い地区であり、玉名市民会館や市立歴史博物館こころピア、玉名市福祉センター、玉名合同庁舎他、様々な文化及び行政サービス施設が集積した地区です。

また、計画地区は、玉名市都市計画マスタープラン（以下、「都市マス」という。）において、文化活動の拠点としての機能維持と行政サービス機能の集積・強化を図る地区として位置付け、計画的な都市空間形成を推進することとしています。

現在、計画地区は、第二種中高層住居専用地域（以下、「二中高地域」という。）及び白地地域が指定されており、上述した文化及び行政サービス施設のほか、民間の店舗、保育所、病院及び事務所が立地していますが、都市マスの目的を果たすためには、計画地区内への文化・行政施設の更なる集積を促し、文化及び行政に特化した土地利用を図る必要があります。

そのため、今回、都市マスや上位計画の玉名都市計画区域マスタープランにおける計画地区の位置付けを踏まえ、用途規制の連続性を勘案し、計画地区全体を二中高地域に指定する用途規制の見直しを行い、併せて二中高地域に建築可能な建築物に加え、文化施設及び行政施設の建築が許容できるように玉名市文化・行政拠点特別用途地域内における建築物の制限の緩和に関する条例（以下、「特別用途地区緩和条例」という。）を制定することとしました。

今回の特別用途地区緩和条例の制定及び用途地域指定の見直しを行うことにより、通常、二中高地域における建築が制限されている劇場や大規模行政施設が建築可能となり、計画地区の拠点性を高める文化・行政施設の集積を誘導し、文化・行政拠点に特化した土地利用の創出を図ることができます。

また、特別用途地区緩和条例により建築可能とする文化・行政施設は、市民の利用に供する公共性の高いものであるため、特別用途地区緩和条例の制定は、低密度で中高層住居に係る良好な住居環境の向上を図るという玉名都市計画区域マスタープランや二中高地域の目的に背離するものではないと考えます。

以上の理由により、今回、特別用途地区を指定し、条例を制定しようとするものです。

## 都市計画の策定の経緯の概要

### 玉名都市計画特別用途地区の決定

事 項	時 期	備 考
都 市 計 画 案 の 作 成	平成 26 年 3 月～	
下 協 議 ( 県 都 市 計 画 、 農 地 ・ 農 業 振 興 課 )	同 上	平成 26 年 12 月、九州地方整備局との 事前協議
公 聴 会	平成 27 年 1 月 9 日 ～1 月 23 日 ( 閲 覧 )	・平成 27 年 1 月 9 日から平成 27 年 1 月 23 日、計画変更案の閲覧 ・意見無しのため公聴会開催無し
熊 本 県 土 木 部 長 事 前 協 議	平成 27 年 2 月 19 日	
九 州 地 方 整 備 局 菊 池 川 河 川 事 務 所 協 議	平成 27 年 5 月 27 日	
国 土 交 通 大 臣 の 承 認	平成 27 年 8 月 20 日	・条例による用途の制限を緩和するこ とに関する承認
計 画 案 の 縦 覧	平成 27 年 10 月 26 日 ～11 月 9 日	
玉 名 市 都 市 計 画 審 議 会	平成 27 年 11 月 26 日 ( 予 定 )	
熊 本 県 知 事 協 議	平成 27 年 12 月 ( 予 定 )	
決 定 告 示	平成 27 年 12 月 ( 予 定 )	

## 玉名都市計画特別用途地区の決定、変更の経緯 (用途地域の決定、変更を含む)

玉名都市計画用途地域の決定、変更の経緯は次のとおりです。

決定、変更年月日	告示番号	内容	備考
昭和56年 1月17日		旧玉名市用途地域決定	・都市計画区域：8,120ha ・用途地域：615ha
平成 7年11月20日		旧玉名市用途地域決定(見直し)	※種類の変更
※平成11年3月31日		旧玉名市敏江企画マスタープラン策定	
平成11年8月31日		旧岱明町用途地域決定	・都市計画区域：2,281ha ・用途地域：230ha
※平成16年5月17日		※玉名都市計画区域マスタープラン策定	
※平成17年10月 3日		※玉名市発足	・1市3町合併：玉名市、岱明町、横島町、天水町
※平成24年3月30日		※旧玉名都市計画区域と長洲都市計画区域の統合	・都市計画区域：10,555ha ・用途地域：845ha
※平成24年3月31日		※玉名都市計画区域マスタープランの見直し	
※平成26年3月31日		※玉名市都市計画マスタープラン策定	