

嘉島東部台地土地区画整理事業に係る都市計画決定

はじめに

「市街化区域」は、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域、「市街化調整区域」は、市街化を抑制する区域であり、これらの区分（区域区分）に関する都市計画は、無秩序な市街化を防止するために定められています。

平成11年及び平成21年の定期見直しで市街化区域への編入が特定保留とされた嘉島町の嘉島東部区域（70.8ha）については、土地区画整理事業が町施行となったこと及び環境アセスメントの手続きが着実に進められ事業の見通しが確実になったことから、特定保留が解除され、平成25年8月30日に市街化区域に編入されました。（熊本県決定）

これに伴い、土地区画整理事業の決定（70.8ha）、土地区画整理事業と一体的に整備する都市計画道路（2路線追加）及び用途地域も同日に決定・変更がなされました。（嘉島町決定）

主な内容（嘉島町決定分）

■嘉島東部台地土地区画整理事業の決定（約70.8ha）

高い都市化圧力と住宅需要に応え、かつ嘉島町における東西の均衡な発展のため、70.8haの区域について町施行による土地区画整理事業を実施し、良好な市街地を形成していきます。

■都市計画道路の変更（2路線追加）

地区内の円滑な交通の確保と広域アクセスに対応するため、幹線道路2路線を新たに追加（変更）し、土地区画整理事業と一体的に整備します。現況交通量及びH42将来交通量推計に基づき、嘉島益城線を4種2級、井寺北甘木線を4種3級の規格（両側歩道）で整備します。

■用途地域の変更（70.8ha追加）

（二低19.2ha、一中高15.4ha、二中高20.2ha、二住16.0ha、計70.8ha）

土地区画整理事業地内の幹線道路沿道や地区の中心部に、地域住民のための利便施設の立地を許容するため第二種住居地域、第一種、第二種中高層住居地域を指定します。また、既存集落に近いエリアは周辺の自然・田園環境や水資源等との調和に配慮した住環境を形成するため第二種低層住居専用地域を指定し、環境と景観に配慮した魅力あるまちづくりを目指します。

※ これらの都市計画決定図書については、嘉島町役場 建設課 都市計画係で縦覧できます。

※ 都市計画決定はなされましたが、嘉島東部台地土地区画整理事業の事業認可（事業計画の決定の公告）は今年度中を予定しています。順次、測量・設計を進めており、最初の工事着手を平成27年度から予定しています。

※ 都市計画決定（市街化区域編入）の時点で区域内は都市計画法第53条の建築制限がかかります。また、土地区画整理事業の認可（事業計画の決定の公告）の日から土地区画整理法第76条の建築制限がかかりますので十分にご留意ください。

（事業に支障のある建築や工作物の設置・堆積はできません。）

お問い合わせ

嘉島町役場 建設課 都市計画係

〒861-3192 熊本県上益城郡嘉島町上島 530

TEL 096-237-2597（直通） FAX 096-237-2359

熊本都市計画(嘉島東部)土地区画整理事業、都市計画道路、用途地域の決定、変更(嘉島町決定)について

■経緯

平成11年及び平成21年の定期見直しで特定保留とされた嘉島町の嘉島東部区域(70.8ha)については、土地区画整理事業が町施行となったこと、及び環境アセスメントの手続きが着実に進められ事業の見通しが確実になったことから、特定保留を解除し、平成25年8月30日に市街化区域に編入されました。

これに伴い、土地区画整理事業の決定(70.8ha)、土地区画整理事業と一体的に整備する都市計画道路の変更(2路線追加)及び用途地域の変更を行うものです。

■主な内容

- ・嘉島東部台地土地区画整理事業の決定(70.8ha)
- ・嘉島東部台地土地区画整理事業の決定(70.8ha)

高い都市化圧力と住宅需要に応え、かつ嘉島町における東西の均衡な発展のため、70.8haの区域について町施行による土地区画整理事業を実施し、良好な市街地を形成していきます。

- ・都市計画道路の変更(2路線追加)

地区内の円滑な交通の確保と広域アクセスに対応するため、幹線道路2路線を新たに追加(変更)し、土地区画整理事業と一体的に整備します。現況交通量及びH42将来交通量推計に基づき、嘉島益城線を4種2級、井寺北甘木線を4種3級の規格(両側歩道)で整備します。

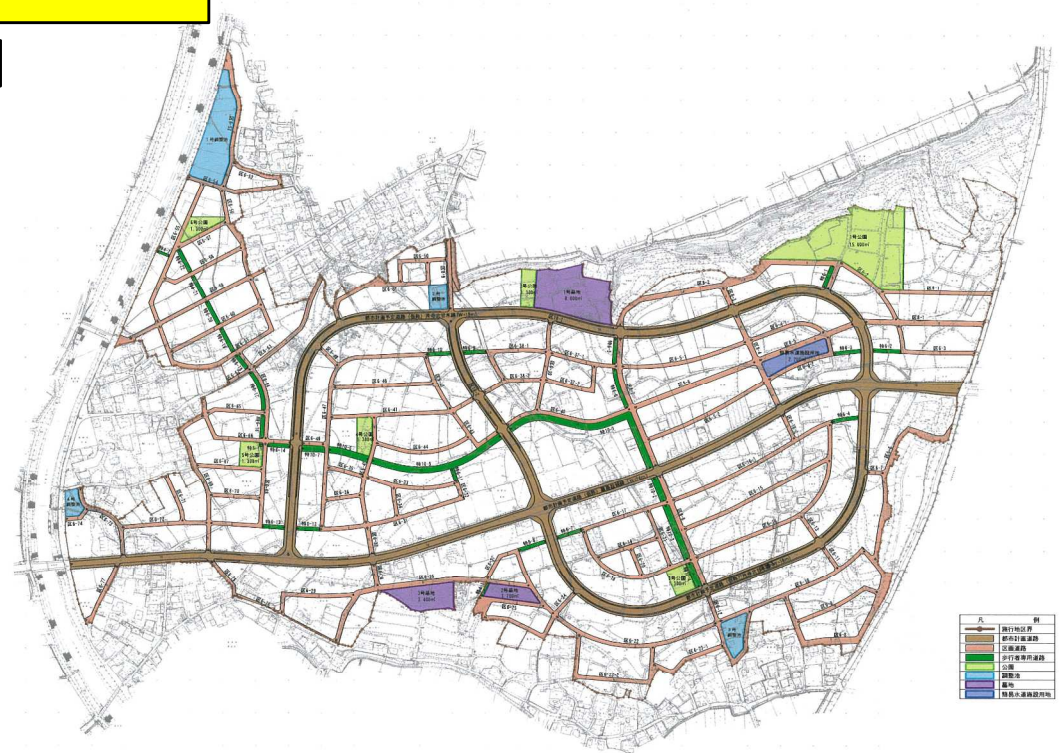
- ・用途地域の変更

(二低19.2ha、一中高15.4ha、二中高20.2ha、二住16.0ha、計70.8ha)

土地区画整理事業地内の幹線道路沿道や地区の中心部に、地域住民のための利便施設の立地を許容するため第二種住居地域、第一種、第二種中高層住居地域を指定します。また、既存集落に近いエリアは周辺の自然・田園環境や水資源等との調和に配慮した住環境を形成するため第二種低層住居専用地域を指定し、環境と景観に配慮した魅力あるまちづくりを目指します。

土地区画整理事業の決定

1. 計画平面図



2. 決定の理由

嘉島町は、御船IC、国道445号、国道266号及び県道六嘉秋津新町線などの交通アクセスに恵まれています。また、滝河原地区などでの土地区画整理事業により良好な市街地整備が進むほか、大規模工業団地、流通団地、大規模酒造メーカー、大型ショッピングセンターなどの立地により活力のある町として進展しつつあり、人口は増加傾向にあります。

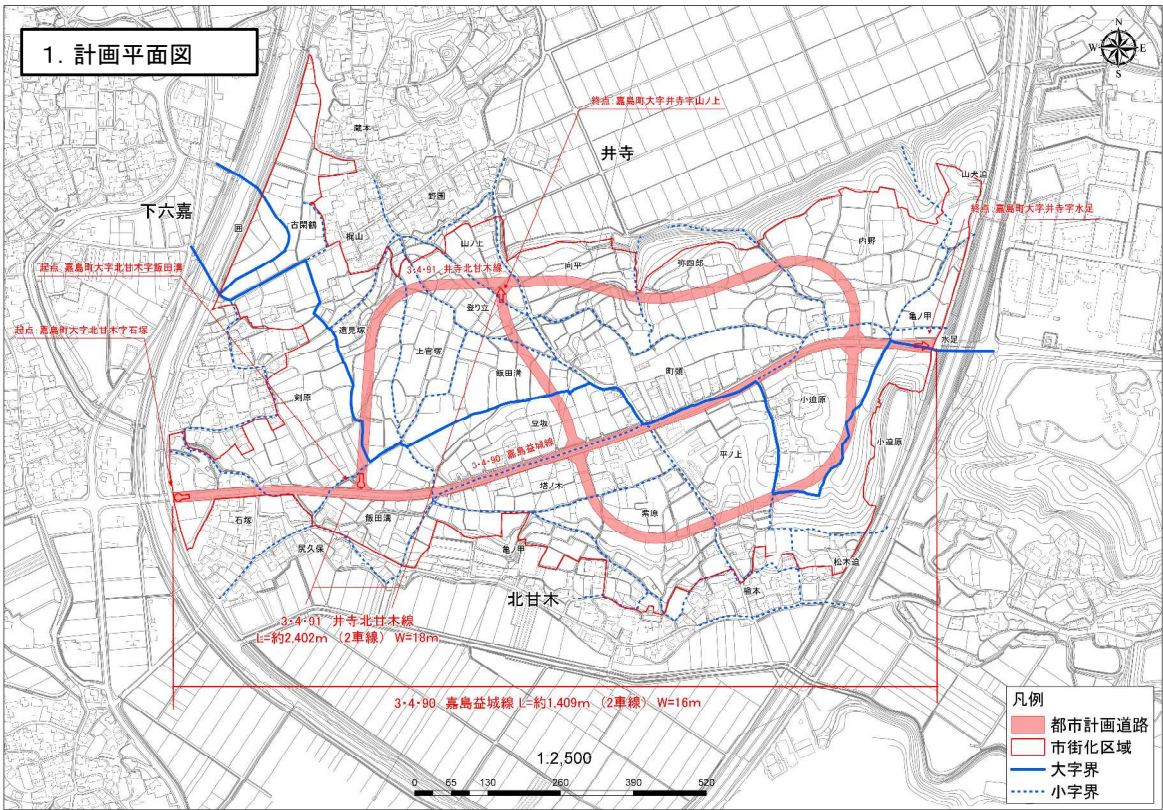
このような中、嘉島町の東西の均衡ある発展と新規住宅需要や都市化圧力に応えるため、立地条件のよい本地区において地元の強い開発意向等を背景に町施行による土地区画整理事業を実施し、良好な市街地を形成していきます。

3. 決定の内容

名 称		嘉島東部台地土地区画整理事業			
面 積		約 70. 8ha			
公 共 施 設	道 路	幹線道路		嘉島益城線	幅員16.0m(現在の町道庄嶋土山線),両側歩道
				井寺北甘木線	幅員18.0m(新設道路),両側歩道
		その他の道路	区画道路	幅員8.0m	生活道路として地区の利便性を高めるとともに当該区域に発生集中する交通を適正に処理する。区域北東部の大規模街区付近は物流施設を想定し幅員8.0mとする。 歩行者専用道路として概ね事業区域内の街区公園を結ぶよう配置し、散歩道として住民の触れ合いの場を創り出す。また、植栽等を設け景観向上と区域の魅力づけを図る。
			区画道路	幅員6.0m	
			特殊道路	幅員10.0m	
			特殊道路	幅員6.0m	
			特殊道路	幅員4.0m	
	公園緑地	近隣公園		1.5ha×1箇所	景観資源の多い区域北東部に配置し、休息、散歩、遊戯等のレクリエーション及び災害時の避難場所として活用する。 住民の休息、遊戯及び触れ合いの場として、誘致距離250mを考慮して配置する。
		街区公園		0.13ha×5箇所＝0.65ha	
	その他の公共施設	下水道及び簡易水道		公共により整備し、生活環境の改善、水質の保全を図る。	
		調整池		開発に伴う周辺地区への雨水排水の悪影響を及ぼさないようにするため、調整池を4カ所(計1.0ha)を設置し、下流への流出抑制と調整を行う。	
		防火水槽及び消火栓		地区の防災向上を図るため消防水利の基準に合致するよう防火水槽及び消火栓を適正に配置する。	
宅地の整備		住居系の土地利用とするが、幹線道路沿いは一定の利便施設及びサービス施設の立地を許容する用途とし、区域周辺の既存集落に近いエリアは既存住宅地との調和を考慮し、低層の住宅用途とする。			



都市計画道路の変更(2路線追加)



2. 決定の理由

第5次嘉島町総合計画の重要施策である嘉島東部台地土地区画整理事業の実施に合わせ、当該事業区域に発生集中する交通を円滑に処理するため、幹線道路2路線を新たに都市計画決定します。

嘉島益城線は、事業区域東方の国道443号と西方の県道六嘉秋津新町線とを結ぶ主要アクセス道路(4種2級、両側歩道)として、井寺北甘木線は、地区内の円滑な交通を確保するループ状の道路(4種3級、両側歩道)として計画します。

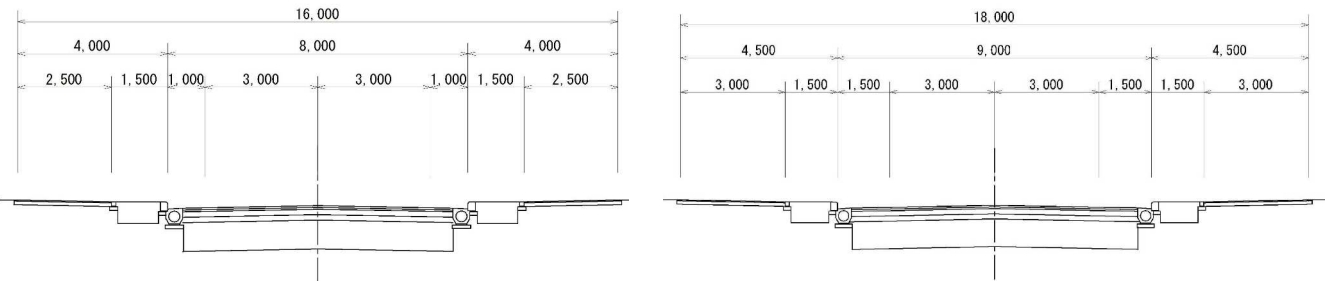
3. 決定の内容

	番号	路線名	延長	車線の数	全幅員	左記の内、歩道幅員	交差の構造	備考
幹線街路	3・4・90	嘉島益城線	約1,409m	2車線	16m	2.5m×2(両側歩道)	幹線街路と平面交差3箇所	現況の町道庄嶋土山線と同一道路
	3・4・91	井寺北甘木線	約2,402m	2車線	18m	3.0m×2(両側歩道)	幹線街路と平面交差4箇所	新設するループ状の道路

4. 幅員構成

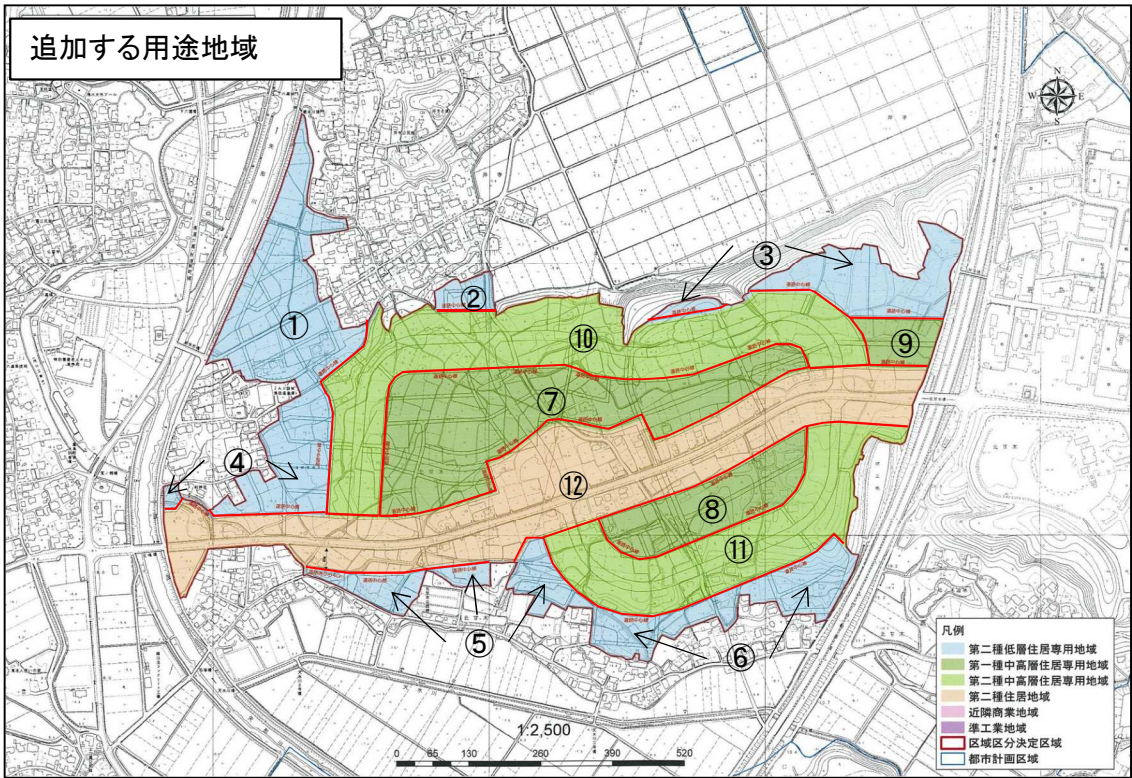
嘉島益城線(W=16m)

井寺北甘木線(W=18m)



用途地域の変更(70.8ha追加)

追加する用途地域



第二種低層住居専用地域(①～⑥)

循環幹線道路の外側の街区(①～⑥)は、日用品販売店舗や理髪店などの地域住民の生活に密着したサービスを提供する施設の立地を許容しつつも、周辺の既存集落や田園環境との調和を図る地域として「第二種低層住居専用地域」とします。

(建ぺい率50%、容積率100%)

第一種中高層住居専用地域(⑦～⑨)

循環幹線道路の内側の街区(⑦、⑧)は、地区内でも標高が高いことから、田園景観の眺望を活かした中高層の住宅地として「第一種中高層住居専用地域」とします。また、区域北東(⑨)については、湧水や樹木などの環境資源が豊富である利点を生かし大学等の研究機関の立地を誘導するため「第一種中高層住居専用地域」とします。

(建ぺい率60%、容積率200%)

第二種中高層住居専用地域(⑩、⑪)

循環幹線道路沿道(⑩、⑪)は、居住地に近接したサービスを行う物品販売店舗や事務所等(店舗床1500㎡以下)を誘導するため「第二種中高層住居専用地域」とします。なお、沿道の一部は大規模街区とし保留地の一括処分を予定しています。

(建ぺい率60%、容積率200%)

第二種住居地域(⑫)

嘉島益城線沿道は、本地域の中心地区(メインストリート)であることから、まちづくりの核となる商業・業務施設の立地により住民の日常生活の利便を高めるとともに、一定の遊戯施設を立地誘導するため「第二種住居地域」とします。

(建ぺい率60%、容積率200%)

種 類	旧(変更前)			今回変更追加分			新(変更後)		
	面 積	容 積 率	建 ぺ い 率	面 積	容 積 率	建 ぺ い 率	面 積	容 積 率	建 ぺ い 率
第二種低層住居専用地域	22.3ha	100%	50%	19.2ha	100%	50%	41.5ha	100%	50%
第一種中高層住居専用地域	—	—	—	15.4ha	200%	60%	15.4ha	200%	60%
第二種中高層住居専用地域	36.7ha	200%	60%	20.2ha	200%	60%	56.9ha	200%	60%
第二種住居地域	25.4ha	200%	60%	16.0ha	200%	60%	41.4ha	200%	60%
近隣商業地域	22.8ha	200%	80%	—	—	—	22.8ha	200%	80%
準工業地域	2.4ha	200%	60%	—	—	—	2.4ha	200%	60%
合 計	109.6ha			70.8ha			180.4ha		

用途地域 (赤枠=今回)		建築できるもの(参考)
現在(今後)嘉島町の用途地域指定	2低	150㎡までの店、小中学校まで 高さ10m又は12m以下、外壁後退1m
	1中	上記に加え、 中高層住宅、病院、大学、延床500㎡までの一定の店(事務所×)
	2中	上記に加え、 病院、大学、延床1500㎡までの一定の店・事務所
	2住	上記に加え、 延床10,000㎡までの店・事務所・ホテル・カラオケボックス・水泳場等
	近商	上記に加え、 延床10,000㎡を超える商業店舗など
	準工	危険・環境悪化の大きい工場のほかはほとんど建てられる
以上外記		第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 (現在、嘉島町において指定はありません)

※この表は、建築基準法上の用途地域の概要であり、全ての制限を記載したものではありません。