

第 7 1 回

荒尾市都市計画審議会議案

日時 令和3年2月25日(木)
午後3時から

場所 荒尾市役所 市長公室

荒尾市都市計画審議会

第 7 1 回荒尾市都市計画審議会

目 次

番号	議案	決定区分	頁
議案 1 号	荒尾都市計画用途地域の変更	荒尾市	1
議案 2 号	荒尾都市計画地区計画の決定 南新地地区地区計画	荒尾市	9

議案 1 号

荒尾都市計画用途地域の変更
(荒尾市決定)

都市計画を変更しようとする理由

有明海に面する南新地地区は、昭和 39 年に荒尾市が新産業都市の指定を受けたのを機に隣接自治体である大牟田市から長洲町にわたり臨海コンビナート建設の計画を受け、昭和 43 年に工業系の用途地域の指定を行っている。また、当該地区は、昭和 3 年より続く荒尾競馬場が地区の大半を占めていたが、平成 24 年に荒尾競馬場が廃止され、広大な遊休地の有効活用が求められてきた。平成 28 年に南新地土地地区画整理事業の都市計画決定を行い、都市基盤整備により宅地利用の増進を図ること及び有明海沿岸道路と一体的なまちづくりにより、都市機能の集積を図り、JR 荒尾駅周辺地域全体の活性化につなげることを目的とし、整備を進めている。また、荒尾市立地適正化計画においても本地区を含めた荒尾駅周辺地区は中心拠点に位置付けており、各種都市機能が利用可能で、公共交通アクセスに優れた良好な居住環境の整備を目指している。

これらを踏まえ、南新地土地地区画整理事業における将来土地利用方針と隣接する地区との土地利用の整合性を図り、中心拠点を再生するため、用途地域の変更を行うもの。

荒尾都市計画用途地域の変更（荒尾市決定）

荒尾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 容積率	建築物の 建ぺい率	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 118ha	8/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	(7.0%)
	約 32ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	(1.9%)
	約 81ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	(4.8%)
小計	約 231ha	—	—	—	—	—	13.7%
第二種低層住居 専用地域	約 178ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	12m	10.5%
第一種中高層 住居専用地域	約 217ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	12.9%
第二種中高層 住居専用地域	約 82ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.9%
第一種住居地域	約 304ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18.0%
第二種住居地域	約 108ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.4%
準住居地域	約 8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.5%
近隣商業地域	約 89ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.3%
商業地域	約 64ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.8%
準工業地域	約 50ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.0%
工業地域	約 162ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.6%
工業専用地域	約 193ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.4%
合計	約 1,686ha	—	—	—	—	—	100.0%

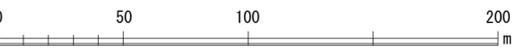
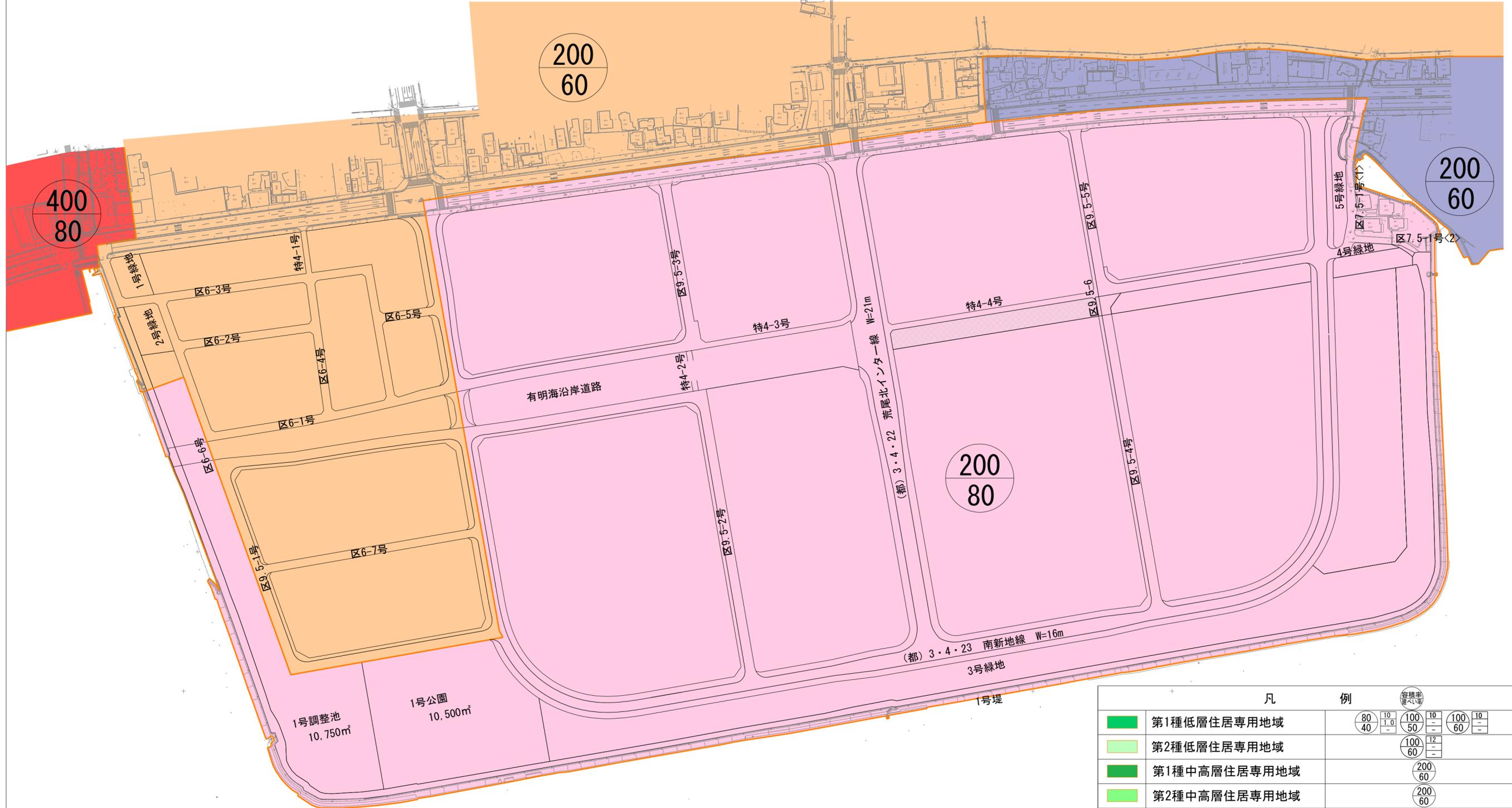
新 旧 対 照 表

種 類	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	建築物 の高さ の限度	旧		新		増減面積	備考
				面 積	構成比	面 積	構成比		
第一種低層住居 専用地域	8/10 以下	4/10 以下	10m	約 118ha	(7.0%)	約 118ha	(7.0%)		
	10/10 以下	5/10 以下	10m	約 32ha	(1.9%)	約 32ha	(1.9%)		
	10/10 以下 —	6/10 以下 —	10m —	約 81ha 約 231ha	(4.8%) 13.7%	約 81ha 約 231ha	(4.8%) 13.7%		
第二種低層住居 専用地域	10/10 以下	6/10 以下	—	約 178ha	10.5%	約 178ha	10.5%		
第一種中高層 住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 217ha	12.9%	約 217ha	12.9%		
第二種中高層 住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 82ha	4.9%	約 82ha	4.9%		
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 304ha	18.0%	約 304ha	18.0%		
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 102ha	6.1%	約 108ha	6.4%	増約 6.0ha	
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 8ha	0.5%	約 8ha	0.5%		
近隣商業地域	20/10 以下	8/10 以下	—	約 58ha	3.4%	約 89ha	5.3%	増約 31ha	
商業地域	40/10 以下	8/10 以下	—	約 65ha	3.9%	約 64ha	3.8%	減約 1ha	
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 86ha	5.1%	約 50ha	3.0%	減約 36ha	
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 193ha	11.4%	約 193ha	11.4%		
合 計	—	—	—	約 1,686ha	100.0%	約 1,686ha	100.0%		

荒尾都市計画用途地域の変更 計画図



縮尺 1:2,000

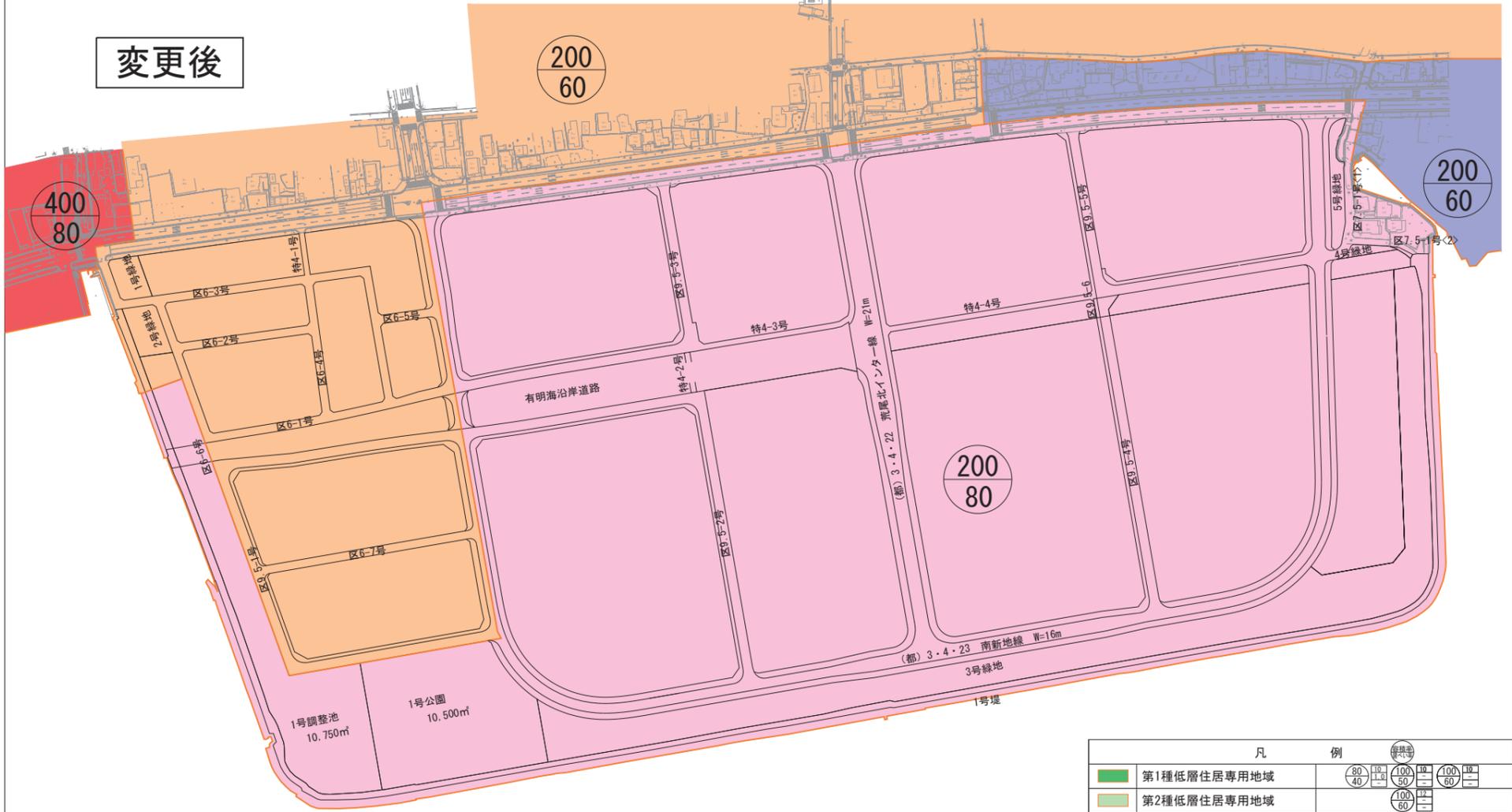


凡	例	容積率 建ぺい率
第1種低層住居専用地域		$\frac{80}{40}$ $\frac{10}{1.0}$ $\frac{100}{50}$ $\frac{10}{60}$ $\frac{100}{60}$ $\frac{10}{-}$
第2種低層住居専用地域		$\frac{100}{60}$ $\frac{12}{-}$
第1種中高層住居専用地域		$\frac{200}{60}$
第2種中高層住居専用地域		$\frac{200}{60}$
第1種住居地域		$\frac{200}{60}$
第2種住居地域		$\frac{200}{60}$
準住居地域		$\frac{200}{60}$
近隣商業地域		$\frac{200}{80}$
商業地域		$\frac{400}{80}$
準工業地域		$\frac{200}{60}$
工業地域		$\frac{200}{60}$
工業専用地域		$\frac{200}{60}$

荒尾都市計画用途地域の変更 新旧対照図

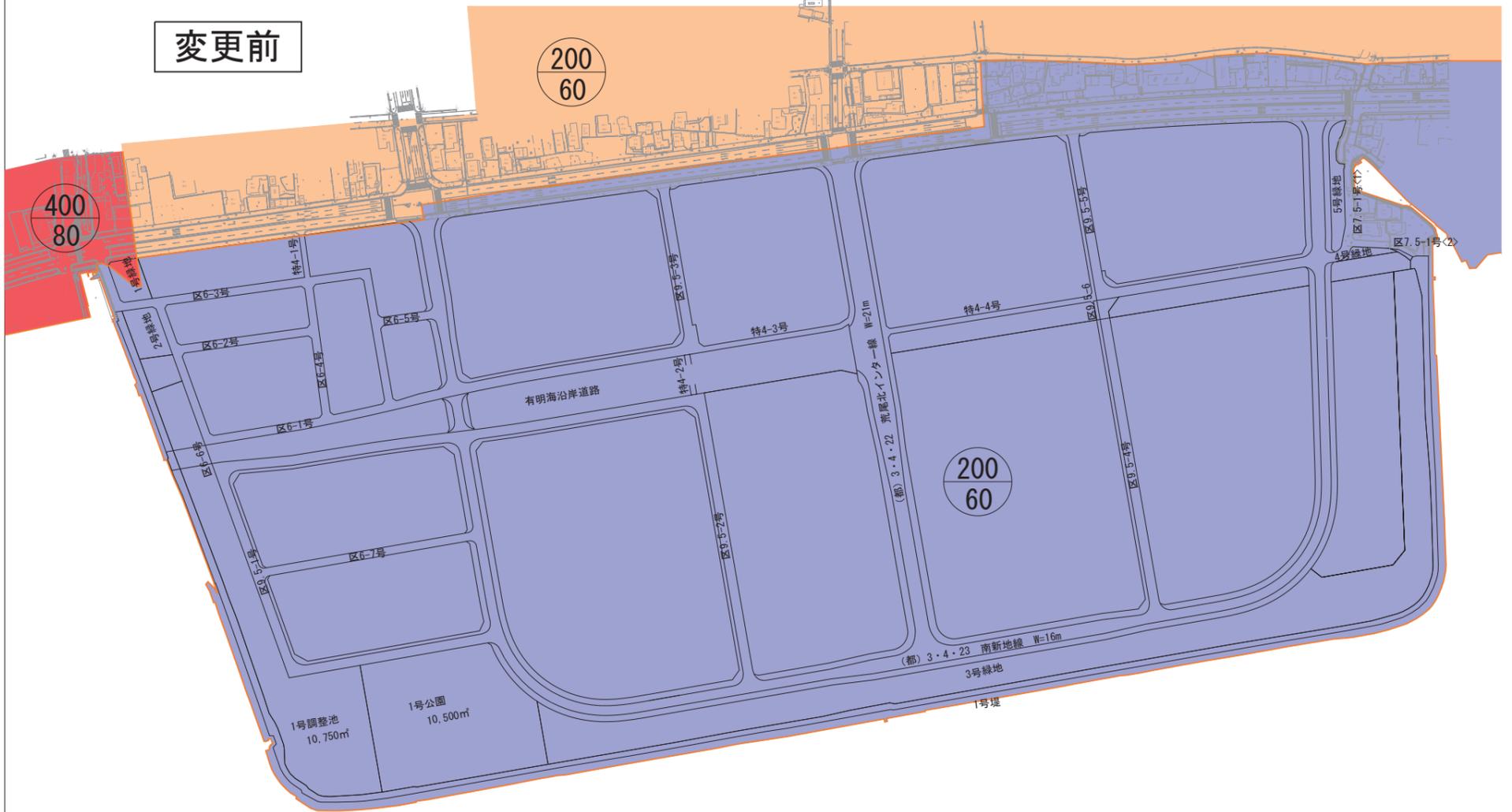
縮尺 1:2,000

変更後



凡例	線形	面積
第1種低層住居専用地域	(80/40)	(100/50)
第2種低層住居専用地域	(100/60)	(100/60)
第1種中高層住居専用地域	(200/60)	(200/60)
第2種中高層住居専用地域	(200/60)	(200/60)
第1種住居地域	(200/60)	(200/60)
第2種住居地域	(200/60)	(200/60)
準住居地域	(200/60)	(200/60)
近隣商業地域	(200/80)	(200/80)
商業地域	(400/80)	(400/80)
準工業地域	(200/60)	(200/60)
工業地域	(200/60)	(200/60)
工業専用地域	(200/60)	(200/60)

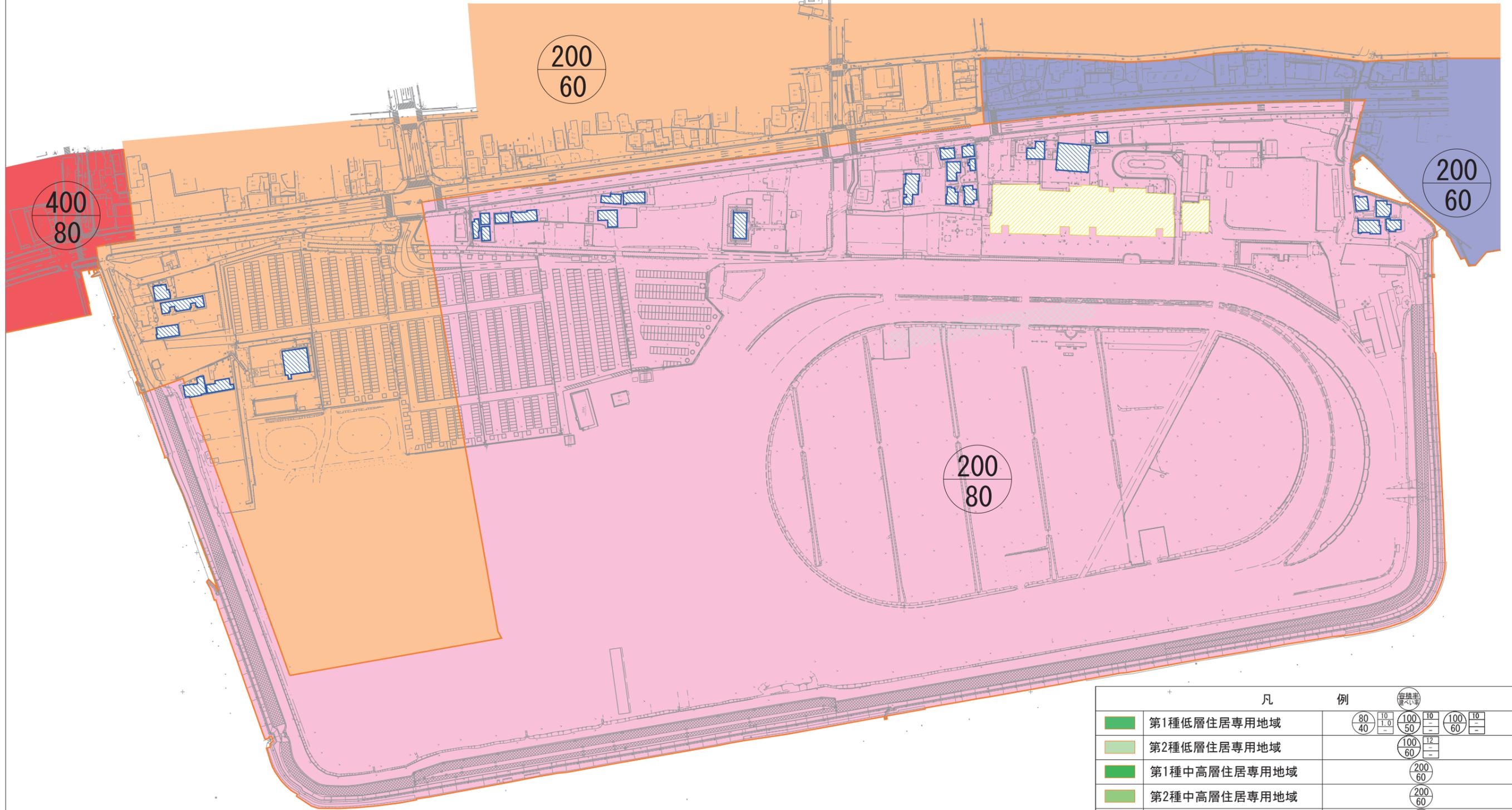
変更前



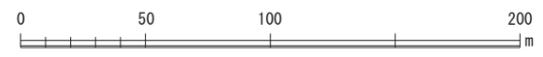
荒尾都市計画用途地域の変更 建築物調査図



縮尺 1:2,000



凡 例	
	既存建築物
	既存大規模建築物



凡 例		容積率 建ぺい率
	第1種低層住居専用地域	$\frac{80}{40}$ $\frac{10}{10}$ $\frac{100}{50}$ $\frac{10}{60}$ $\frac{100}{60}$ $\frac{10}{-}$
	第2種低層住居専用地域	$\frac{100}{60}$ $\frac{12}{-}$
	第1種中高層住居専用地域	$\frac{200}{60}$
	第2種中高層住居専用地域	$\frac{200}{60}$
	第1種住居地域	$\frac{200}{60}$
	第2種住居地域	$\frac{200}{60}$
	準住居地域	$\frac{200}{60}$
	近隣商業地域	$\frac{200}{80}$
	商業地域	$\frac{400}{80}$
	準工業地域	$\frac{200}{60}$
	工業地域	$\frac{200}{60}$
	工業専用地域	$\frac{200}{60}$

議案 2 号

荒尾都市計画地区計画の決定

南新地地区地区計画

(荒尾市決定)

都市計画を決定しようとする理由

本地区は、荒尾競馬場が廃止になり広大な遊休地であったが、南新地土地区画整理事業において都市基盤整備による宅地利用の増進、有明海沿岸道路と一体的なまちづくりを行い都市機能の集積を図り、JR 荒尾駅周辺地域全体の活性化につなげることを目的とし、整備を進めている。本地区計画にて「商業地と住宅地の調和するまちの形成」、「景観に配慮された美しい街並みをもつまちの形成」、「賑わいを生み出し買い物等がしやすい生活利便性が高いまちの形成」、「ウェルネス拠点として生き生きとした生活ができるまちの形成」の4つの目標を掲げ、居住環境を守るためにゾーニングを行い、適切な用途の建築物の誘導を行い、調和の取れた美しい街並みを形成し、土地区画整理事業で掲げる将来土地利用方針の実現のために地区計画を定めるもの。

荒尾都市計画地区計画の決定(荒尾市決定)

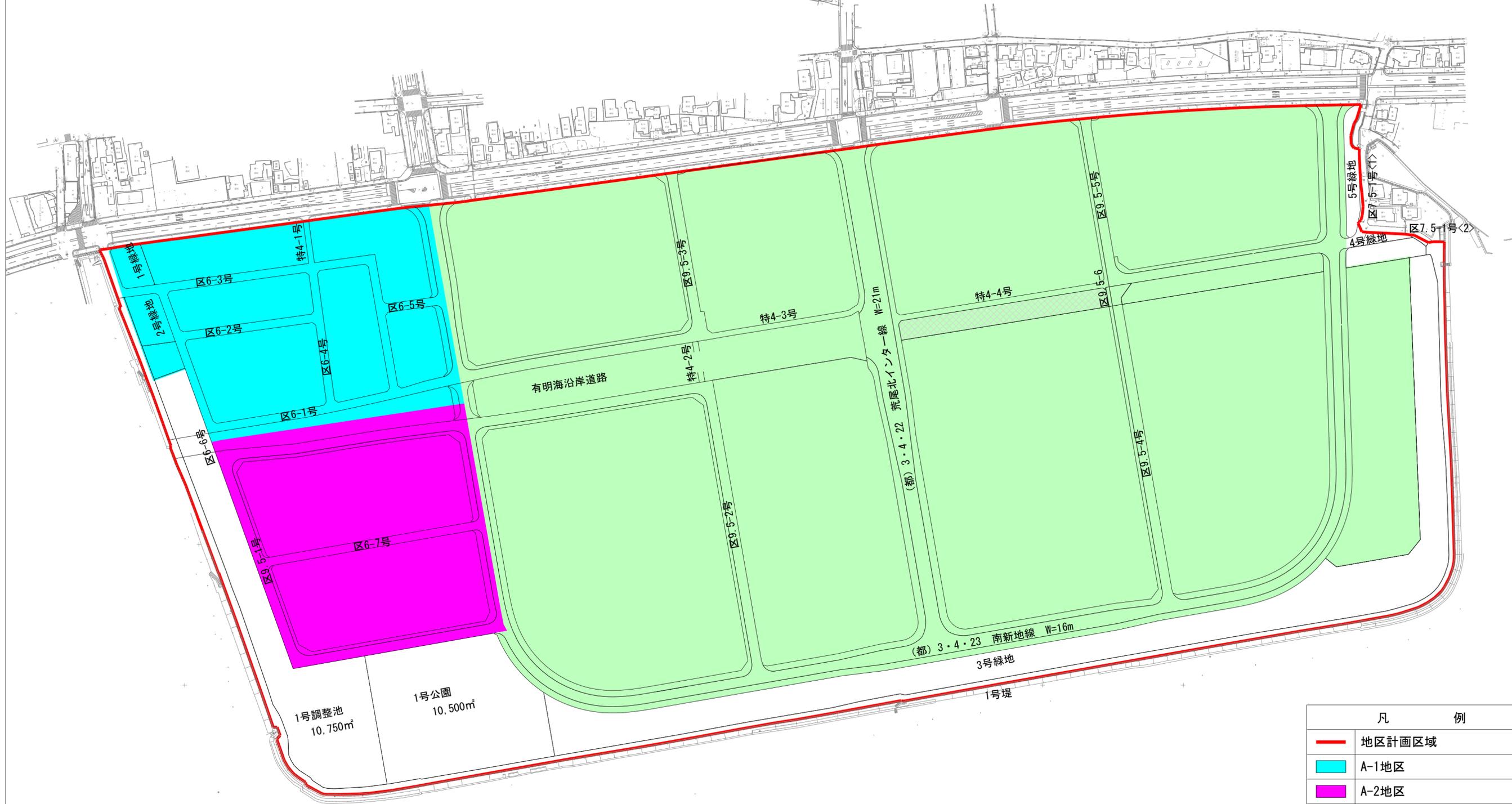
南新地地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	南新地地区地区計画
	位 置	荒尾市大島字下町、字外磯及び字南新地の各一部並びに荒尾市宮内出目字北外平の各一部
	面 積	約34.5ha
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、南新地土地区画整理事業により整備が進められており、都市基盤の整備を行い有明海沿岸道路と一体的なまちづくりを行うことにより最先端技術を兼ね備えた都市機能の集積を図り、JR荒尾駅周辺全体の活性化を目指す地区である。</p> <p>このため、本計画の目標を次のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地と住宅地の調和するまちの形成 ・景観に配慮された美しい街並みをもつまちの形成 ・賑わいを生み出し買い物等がしやすい生活利便性が高いまちの形成 ・ウェルネス拠点として生き生きとした生活ができるまちの形成
	土地利用の方針	<p>均衡のある土地利用を図るため、地区を区分し土地利用の方針を次のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A地区（A-1地区、A-2地区） 有明海沿岸道路を挟み東側については、戸建て低層住宅を中心に住民の生活をサポートする小規模店舗等との調和の取れた美しい住宅地の形成を図る。 有明海沿岸道路を挟み西側については、優れた眺望等を活かした中高層の共同住宅をメインに良質な住環境の形成を図る。 ・B地区 有明海沿岸道路ICを囲む県北の玄関口となる地区であり、道の駅や保健・福祉・子育て支援施設を中心にウェルネス拠点の先進エリアの形成を図る。また、国道389号沿線沿いについては、賑わいを生み出す商業施設や地域住民の利便性施設の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>当地区には、地区施設を定めないが、都市計画道路として、南新地線、荒尾北インター線があり、これらの都市施設を骨格とした一体的な市街地形成が図られるよう、南新地土地区画整理事業において区画道路及び近隣公園、緑地を適正に整備し、維持保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>調和の取れた市街地を形成するため、建築物等の用途に一部制限をかける。</p> <p>良好な都市空間を創出するために、建築物等の形態及び色彩その他の意匠の制限を行う。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>道路境界線からの壁面後退部分は、可能な限り緑化に努め、適切な維持管理を行う。</p>

地区の名称		南新地区地区計画		
地区整備計画を定める区画		計画図表示のとおり		
地区整備計画の区域の面積		約22.2ha		
地区の細区分	細区分地区の名称 (区域は計画図表示のとおり) 〔主たる用途地域〕 区分の面積	A地区		B地区
		A-1地区	A-2地区	〔近隣商業地域〕
		〔第二種住居地域〕		
		約1.7ha	約2ha	約18.5ha
地区整備計画 建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次の各号のいずれかに掲げる建築物は建築してはならない。 (1)カラオケボックスその他これらに類するもの (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券投票券販売所、場外車券販売所その他これらに類するもの (3)工場		—
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積は165㎡以上とする。ただし、土地区画整理事業での換地面積165㎡未満の場合は、換地面積とする。		—
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上でなければならない。ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号に該当する場合にはこの限りではない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であること。		都市計画道路南新地線及び都市計画道路荒尾北インター線に接する敷地における建築物の壁又はこれに代わる柱の面から当該道路境界線までの距離は3m以上とする。
	建築物の高さの最高限度	10m	—	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁や屋根、屋外広告物の色彩等の基準については荒尾市景観計画に準ずるものとし美観、風致を損なわないものとする。		
	かき又はさく等の構造の制限	道路に面する敷地の部分にかき、さく又は塀等を設置する場合は、生垣又は高さが1.5m以下のもの(1mを超える部分については透視可能なもの。)でなければならない。道路に面する敷地の部分に門扉又は門柱等を設置する場合は、高さが1.5m以下のものでなければならない。		道路に面する敷地の部分にかき、さく又は塀等を設置する場合は、生垣又はフェンス等透視可能なものでなければならない。また、門柱及び意匠上これに付随する部分等については、この限りでない。

荒尾都市計画地区計画の決定 南新地地区地区計画 計画図

縮尺 1:2,000



凡 例	
—	地区計画区域
■	A-1地区
■	A-2地区
■	B地区

