

理由書

本理由書は、山鹿都市計画特別用途地区の変更（新たに行政・文化拠点地区を加える）についての理由を示したものです。

1. 山鹿市都市計画における位置等

山鹿都市計画区域は2,275haで、行政区域面積299.69k㎡の内7.6%に当たります。そのうち、用途地域が定められた区域は約471haで、都市計画区域の20.7%となっています。

本地区は、山鹿地区の中心市街地の東側に位置するとともに、交通利便性の高い地域です。

2 指定の必要性

本地区は、本市用途地域のほぼ中央に位置し、行政施設の山鹿市庁舎、コミュニティ・文化施設の拠点である市民交流センターが集積するなど、行政サービスや市民交流の拠点としての役割を担う地区です。

上位計画である山鹿市都市計画マスタープランにおいても、“国・県・市の行政機関、多くの商業・医療施設など、公共・公益施設が集積するとともに、歴史的にも中心性を有する山鹿地域の中心市街地一帯を都市中心拠点として、都市機能の更なる強化により市民や来訪者で賑わう「まちの顔」として再生”を進めることを位置づけています。

このような背景の中、従来立地していた庁舎、中央公民館、勤労青少年ホーム、行政・文化サービス機能が一体となった複合施設として庁舎建設を進めるとともに、市民が親しみを感じ、使いやすい市民サービスと市民活動の拠点として、市民活動や交流の促進を高めるため、各種コンベンションや文化、芸術等、幅広い催し物を行うことが出来る土地利用が求められています。

そこで、現在、文化・行政サービス機能が集積し、市民活動や市民交流による賑わいの形成を目指し、用途地域を第1種住居地域から近隣商業地域へ見直しを行います。当該特別用途地区の指定は、この用途地域の見直しに併せ、周辺の良い居住環境の保全とともに、将来ともこの文化・行政の集積特性を維持していくため、行政・文化拠点地区として指定するものです。

本計画によって、市役所、市民ホール等の文化・行政サービス機能が集積する地区を形成し、都市中心拠点として相応しい地区の形成を図ります。

3 建築してはならない建築物

- (1) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの
- (2) ホテル又は旅館でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの
- (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの
- (4) カラオケボックスその他これに類するもの
- (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (6) 自動車教習所
- (7) 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるもの又は3階以上の部分にあるもの（令第130条の8に規定する建築物に附属する自動車車庫又は都市計画として決定されたものを除く。）
- (8) 倉庫業を営む倉庫
- (9) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
- (10) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの又は法別表第2(と)項第3号に掲げる工場
- (11) 法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物