

熊本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準（概要版）

I 背景

平成19年11月30日の改正都市計画法施行後は、市街化調整区域で大規模開発を行うためには、都市計画審議会の議を経て地区計画の都市計画決定がなされた案件についてのみ開発許可の対象となります。

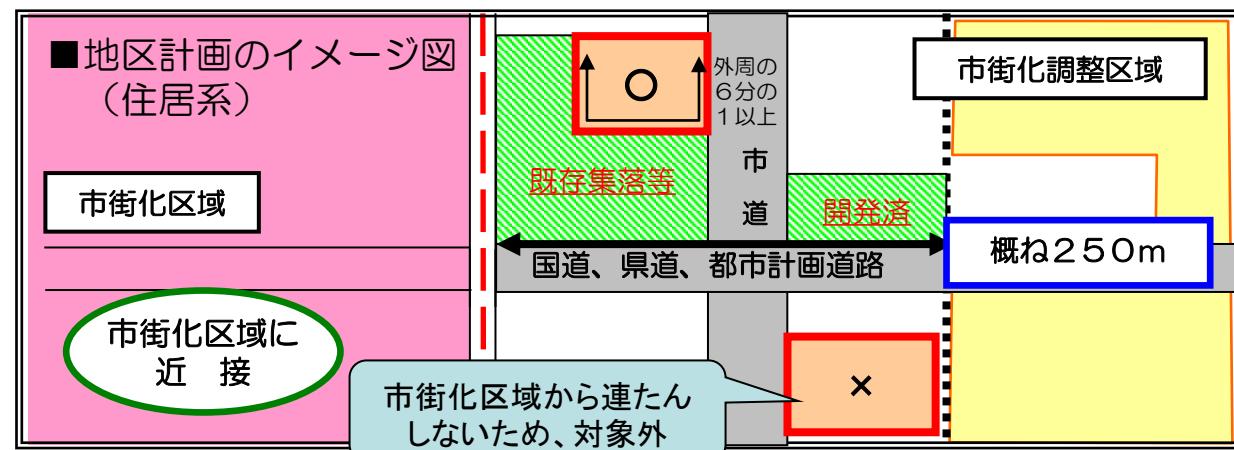
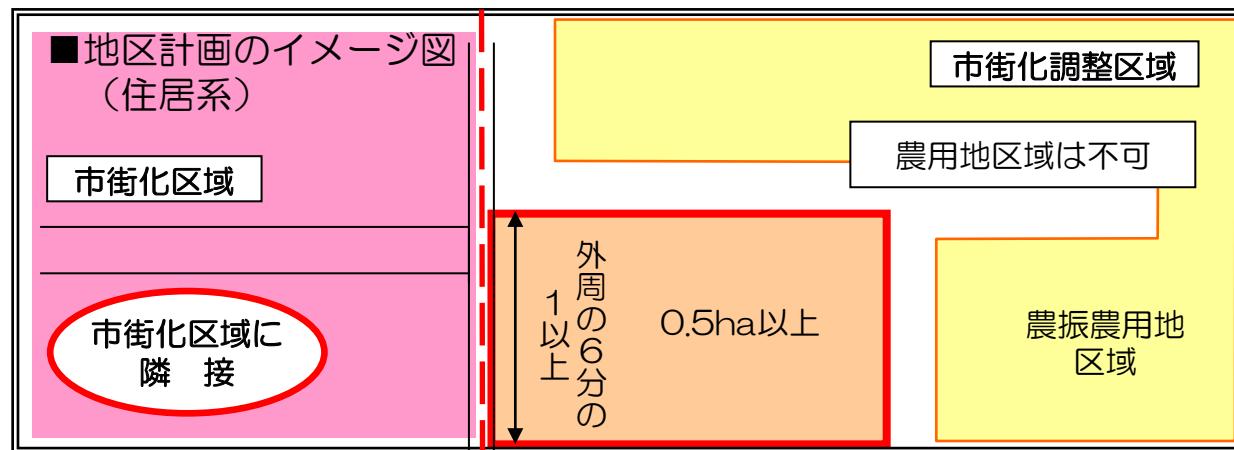
このため、都市計画審議会へ地区計画の案件を付議するための運用の統一性を確保し、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、立地に関する基準を策定するものです。

（平成19年11月30日施行 平成22年4月1日、平成24年4月1日、令和5年3月31日改正）

地区計画 区域の条件	<ul style="list-style-type: none"> ○農業振興地域の農用区域外（農地転用が可能な土地） ○森林法に規定する保安林等除く 他 ○地区計画の決定を目的として上記制限区域の指定を変更しないこと
---------------	---

II 住居系地区計画立地基準のポイント

住居系	<ul style="list-style-type: none"> ○市街化区域に隣接（注1）又は近接（注2） ○地区計画区域面積 0.5ha 以上
-----	---

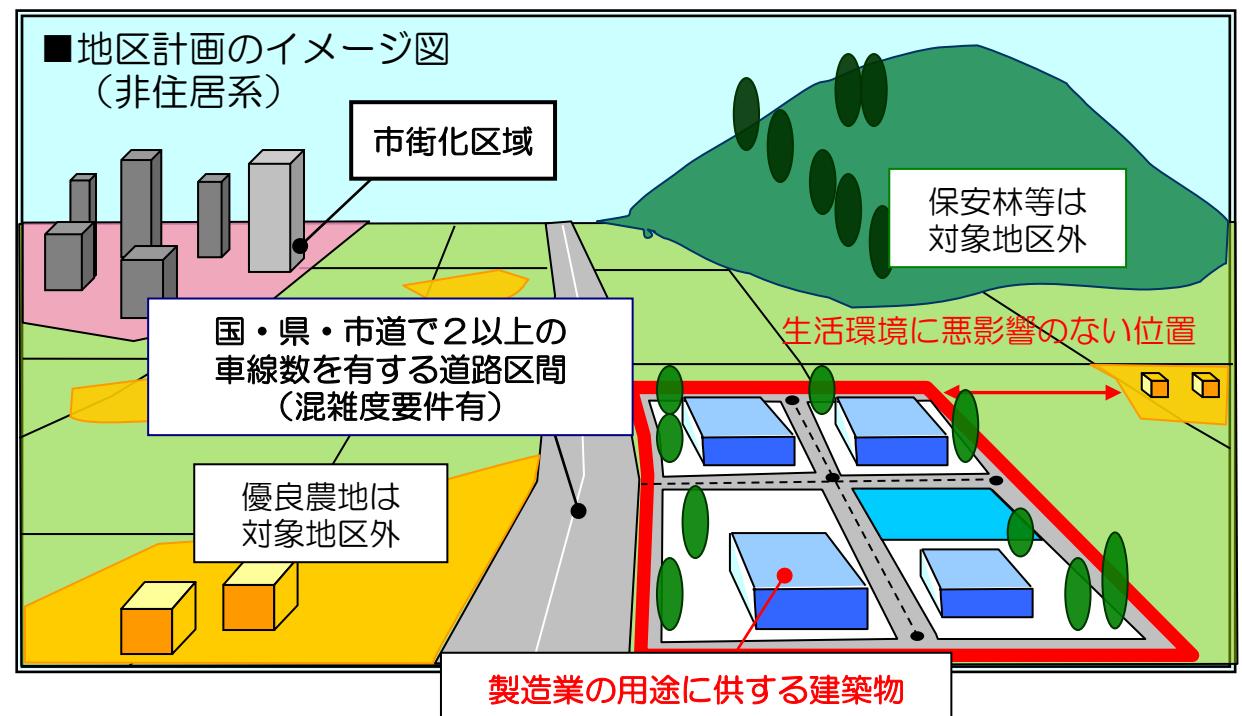


（注1）市街化区域に隣り合って区域外周の6分の1以上が接している地域のこと。

（注2）市街化区域からの距離が概ね250mの範囲で、国道・県道・市道等や都市計画道路に接し、かつ市街化区域からの連続した既存の開発区域や既存集落と一体的（6分の1以上接する）な開発行為と認められる区域のこと。

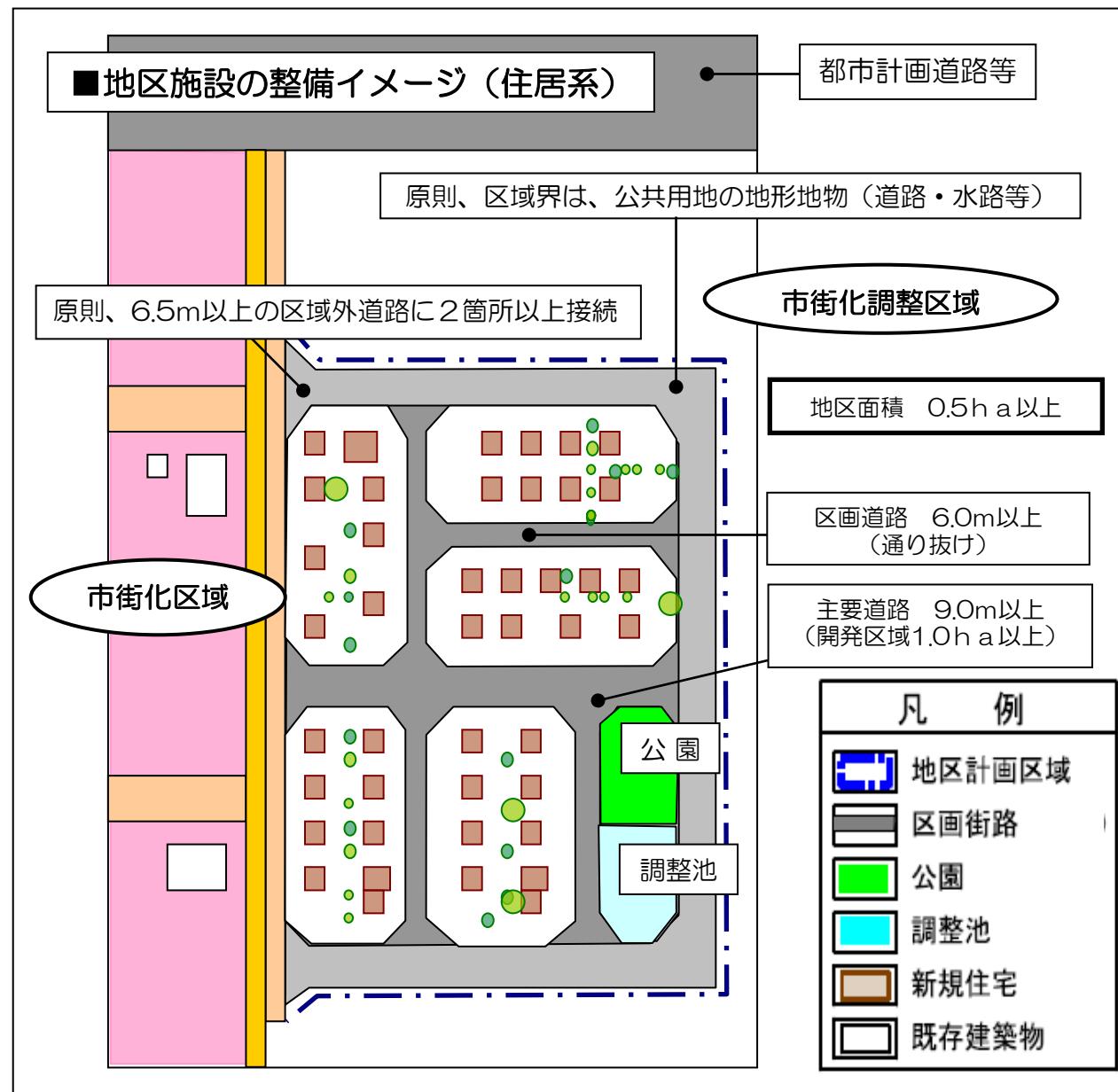
III 非住居系（産業立地型）地区計画立地基準のポイント

非住居系	<ul style="list-style-type: none"> ○市街化区域との隣接及び近接の要件なし ○市街化区域に隣接する場合、用途地域が工業系であること ○地区計画区域面積 1.0ha 以上 ○国道、県道、市道で2以上の車線数を有する区間に面する街区であること ○開発にともなう混雑度の増加が5%未満、かつ現状又は開発後の混雑度が1.5以上でないこと ○幹線道路から各敷地に直接乗入れないよう各敷地に前面道路を配置すること ○地区内で発生する排水を適切に処理排出できる位置であること ○周辺の集落人家の生活環境に悪影響を与えない位置であること
------	---



IV 地区施設の整備方針

住居系	<ul style="list-style-type: none"> ○公園等の地区施設については都市計画法第33条に規定する開発許可の基準に基づき適正に配置すること。 ○区画道路は6.0m以上の道路幅員を確保すること。 ○1.0ヘクタールを超える開発区域内の主要な道路は、9.0m以上の道路幅員を確保すること。 ○区域内の道路は、袋路状でないこと。 ○区域内の主要な道路は、最低でも2箇所は6.5m以上の区域外道路に接続しなければならない。(ただし、区域形状や規模、交通安全上の条件揃えば一部緩和可能。)
非住居系	<ul style="list-style-type: none"> ○公園等の地区施設については都市計画法第33条に規定する開発許可の基準に基づき適正に配置すること。 ○1.0ヘクタールを超える開発区域内の主要な道路は、9.0m以上の道路幅員を確保すること。



V 建築物等に関する事項

住居系	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物等の用途の制限 専用住宅、兼用住宅、集会所 ○容積率の最高限度 80% ○建蔽率の最高限度 40% ○敷地面積の最低限度 200㎡ ○壁面の位置の制限 敷地境界線から1m以上 ○高さの最高限度 10.0m ○形態又は意匠の制限 周辺の環境及び景観と調和させたもの ○垣又は柵の構造 道路面は生垣とする (高さ60cm以下を除く。1.2m以下のフェンス併用可。) ○広告物及び看板類 自己用に供し、一辺が1.2m以内、表示面積の合計が2㎡以内、美観風致を損なわないもの
非住居系	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物等の用途の制限 製造業の用途に供する建築物並びにこれらに関連する研究施設・運送業施設・倉庫又は従業者が利用する店舗 ○容積率の最高限度 100% ○建蔽率の最高限度 50% ○敷地面積の最低限度 500㎡ ○壁面の位置の制限 敷地境界線から2m以上 ○高さの最高限度 12.0m ○形態又は意匠の制限 周辺の環境及び景観との調和させたもの ○垣又は柵の構造 緑地の現況や地区特性等を考慮し、周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもので、敷地境界は生垣であること (高さ2m以下のフェンス併用可)

■建築物等に関するイメージ (住居系)

