

協議第 27 号

政令指定都市移行に関する事項について（その 1）

政令指定都市移行に関する事項について承認を求める。

平成 21 年 3 月 31 日 提出

熊本市・植木町合併協議会会長 幸 山 政 史

政令指定都市移行に関する事項について

- 1 政令指定都市移行に伴う都市計画関係の取扱いについては、次のとおり取り扱うものとする。
 - (1) 合併時は、植木都市計画区域を現行のまま引き継ぎ、区域区分（線引き）は行わないものとする。
合併後に政令指定都市に移行したのち、都市計画法に基づき区域区分の指定が行われることとなる。
 - (2) 市街化調整区域における開発等については、地区計画制度や都市計画法第 34 条に基づく許可等、地域の実情に応じた適切な運用を行う。
 - (3) 線引きと同時に集落内開発制度の適用を行う。
なお、集落内開発制度の制度設計にあたっては、植木地域の集落の特性を考慮して作成する。
 - (4) 線引きや開発制度については、住民に対して、わかりやすく丁寧な説明を行い、制度の周知を図っていく。

平成 年 月 日 原案承認 ・ 修正承認 ・ 継続審議

合併協議協議項目一覧(27 政令指定都市移行に関する事項)

協議番号	協 議 項 目	部会名	提 案	承認・継続	備 考
都市計画関係の取扱い					
1	都市計画区域及び区域区分	都市建設部会	第5回		
2	市街化調整区域における開発等	都市建設部会	第5回		
区役所関係の取扱い					
1	区役所の取扱い	企画財政部会	次回以降		

熊本市・植木町合併協議会 事務事業調査票

作業部会名： 都市建設部会

協議項目	政令指定都市移行に関する事項	小項目名	1 都市計画区域及び区域区分
------	----------------	------	----------------

協議内容	都市計画区域の存続・統合について 区域区分の指定について
合併協議会 協議結果 (調整方針)	合併時は、植木都市計画区域を現行のまま引き継ぎ、区域区分（線引き）は行わないものとする。 合併後に政令指定都市に移行したのち、都市計画法に基づき区域区分の指定が行われることとなる。

制 度 比 較		
	熊 本 市	植 木 町
市 町 別 内 容	(都市計画区域) ・ 熊本都市計画区域 (区域区分有り) 23,138ha ・ 植木都市計画区域 (区域区分なし) 137ha ※都市計画区域外 (旧河内町) 3,447ha 【行政区域 : 26,722ha】	(都市計画区域) 植木都市計画区域 (区域区分なし) 6,718ha 植木町の全域 6,581ha 熊本市の一部 137ha 【行政区域 : 6,581ha】
	(区域区分) 市域の大半が区域区分を有する熊本都市計画区域に指定されている。 熊本都市計画区域 (23,138 ha) ・ 市街化区域 10,095 ha ・ 市街化調整区域 13,043 ha ※市街化区域には用途地域を指定している。	(区域区分) 区域区分の指定なし 植木都市計画区域 6,718ha (熊本市の一部 137ha を含む) 用途区域 271ha (熊本市の一部 14ha を含む)
相 違 点 と 課 題	・ 熊本都市計画区域は市街化区域、市街化調整区域の線引きがあるが、植木都市計画区域には線引きがない。 ・ 合併後、政令指定都市になった場合、線引きが必須となるため、植木都市計画区域においても線引きを行うこととなる。	

市街化調整区域における開発等について

1 都市計画の区域区分（線引き）の意義

市街化区域と市街化調整区域の区域区分（線引き）は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等を図ることを目的として定めるものである。

政令指定都市においては、市街化区域と市街化調整区域の線引きが必須となっているため、仮に、熊本市と植木町が合併し、政令指定都市に移行した場合には、現在、非線引きの植木町域においても県により線引きが行われることになる。

<参 考> 都市計画法

第七条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域

ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

2 市街化調整区域における開発等

市街化調整区域においては、建築や開発行為が制限されるが、次のような場合には建築や開発行為が可能となる。

(1) 既存建築物の建替えについて

市街化調整区域になる以前から建てられている建築物について、同用途、同規模の建替え（造成を行わないもの）は、既存の権利として認められる。（建築許可不要）

- ・建て替え後の延床面積の合計が、従前の1.5倍まで建替えが可能。
- ・個人住宅については、従前の1.5倍又は200㎡以内の立替えが可能。
- ・建ぺい率40%・容積率80%以内の場合も建替えが可能。

(2) 線引き時の移行緩和について

線引きが行われる前に農地転用の許可を受けていた者は、線引きから6月以内に既存権利届出書を熊本市長に届け出れば、当該目的に従って、5年以内に開発・建築ができる。（線引きから5年以内に完了すること）

(3) 農家住宅の建築について

農林漁業用に供する建築物、農林漁業従事者の住宅は、市街化調整区域内であっても建築が可能である。（開発許可、建築許可不要）

(4) 分家住宅・日用品店舗等の建築について（都市計画法第34条第1号等）

市街化調整区域において、都市計画法第34条に該当する分家住宅、社会福祉施設、日用品店舗等の建築は可能である。

※各々に立地場所、敷地、接する道路、建物、建てる方の資格、技術基準などの許可基準が定められており、この基準に適合するものでなければならない。併せて、建てようとする土地が農地の場合は、農地転用ができる農地か確認が必要である。

[日用品店舗等の例]

○小売店

呉服・服地・寝具、靴・履物、各種食料品、酒、食肉、鮮魚、野菜・果実、菓子・パン、米穀類、コンビニエンスストア、牛乳、自転車、畳、金物、家庭用機械器具、荒物、陶磁器・ガラス器、医薬品、農耕用品、

燃料、書籍・文房具、スポーツ用品、玩具・娯楽用品、写真機・写真材料、時計・眼鏡、たばこ、花・植木等

- 一般飲食店（一般食堂、そば・うどん、すし、喫茶店等）
- 専門サービス店（写真業、クリーニング業、理髪店、美容室等）
- その他（マッサージ、学習塾、タクシー業等）

（５）温泉施設の建築について（都市計画法第３４条第２号）

温泉施設について、都市計画法第３４条第２号（鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等）を適用することにより、これまでと同様な建築が可能となる。

ただし、適用地区の指定が必要である。

（６）沿道サービス施設の路線指定について（都市計画法第３４条第９号）

都市計画法第３４条第９号に基づき、ドライブイン、ガソリンスタンド等の建築を可能とする主要幹線道路の指定について検討する。

なお、市街化調整区域の既存沿道施設は、同用途、同規模の建物の建替えは既存の権利として認められる。

（７）地区計画の運用について

市街化調整区域における大規模開発については、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場合、開発許可の対象となる。

○住居系地区計画立地基準等

住居系	一般区域	○市街化区域に隣接 ○開発面積 5 ha 以上
	指定区域	○市街化区域に隣接。周辺の土地利用上やむを得ない場合は、近接でも可能 ○開発面積 1 ha 以上

〔その他〕 地区内主要道路は、6.5 m以上の公道に2箇所以上接続。

市街化区域に隣接し、河川等によりそれ以上の区域の広がりが見込めない等の場合には、0.5 ha以上の区域を認める。

○非住居系（産業立地型）地区計画立地基準等

非住居系	<ul style="list-style-type: none"> ○市街化区域に隣接及び近接の要件なし ○隣接する場合、用途地域が工業系であること ○開発面積1 h a 以上 ○市長が指定する幹線道路に面すること ○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
------	--

(8) 集落内開発制度について

市街化調整区域内の集落について、条例に基づき、一定の区域を指定して、その指定区域内での一定の開発を認める集落内開発制度を導入する。

現在、熊本市において、平成21年度内の条例制定に向け、熊本県の条例を基に制度設計を行っているところである。

制度導入にあたっては、住民の意見を聴きながら、地域の実情に即した制度となるように十分に検討を重ねていく予定である。

<参 考> 熊本県の集落内開発制度の概要

◆基準等

- ①建築物の敷地間の最短距離（隣接敷地間の最短距離）が原則として50m以内で、おおむね50以上の建築物が連たんしていること。
- ②建築物の用に供されている敷地面積が当該区域の総面積に占める割合率が過半以上あること。
- ③次の区域は、指定区域に含まれないものとする。
 - ・溢水、湛水、津波、高潮等の災害の恐れがある区域
 - ・優良農地（農振農用地）など
 - ・優れた自然風景の維持、環境保持、水源涵養のため保全すべき区域
- ④幅員6m以上の主要な道路が適当に配置されており、かつ、6.5m以上の区域外道路に接続していること。
(災害の防止、通行の安全等に支障がない場合は、それぞれ幅員4m以上の道路とすることができる。)
- ⑤排水路その他の排水施設が、区域内の下水を有効に排出するよう適当に配置されていること。
- ⑥水道その他の給水施設が、原則として区域内において想定される需要に支

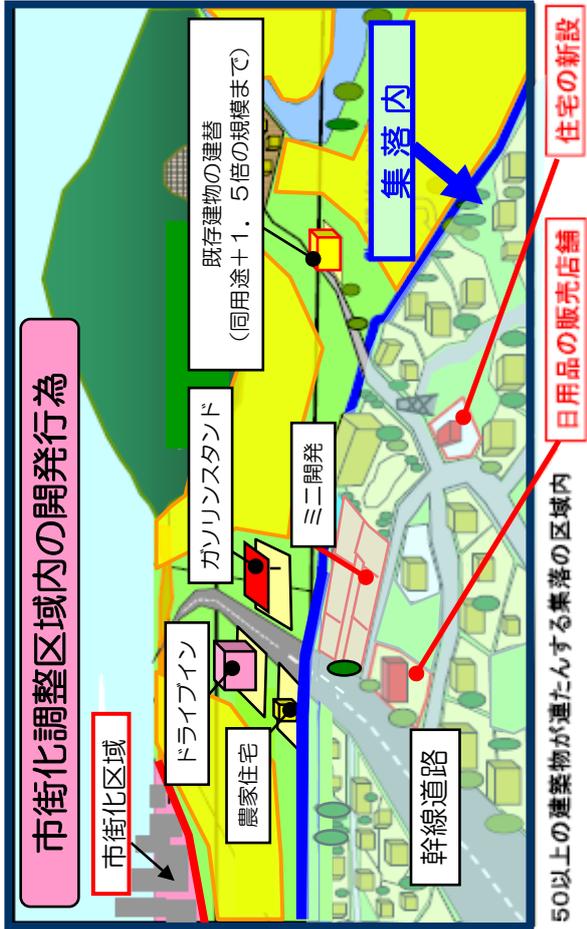
障を来さないよう適当に配置されていること。

◆建築物の用途

条例指定区域内で建築できるもの（地上10m以下で、地階を除く階数が2階以下のものに限る。）

- ①住宅（共同住宅、寄宿舍及び下宿を除く）
- ②店舗面積が500㎡以内の日用品販売店舗
- ③店舗併用住宅（①、②に該当するもの）

市街化調整区域の開発制度のイメージ



50以上の建築物が連たんする集落の区域内

- 凡 例
- 市街化区域
 - 市街化調整区域の集落の区域
 - 農振農用地

- 一 熊本県条例による集落内の開発条件一
- 50以上の建築物が連たんする集落の区域内：宅地率50%
 - 連たんとは、敷地間の距離が50m以内であること。
 - 建築物の用途
 - 住宅、長屋（共同住宅、寄宿舎及び下宿を除く）
 - 店舗面積500㎡以内の日用品販売店舗
 - 建築物は地上10m以下で地階を除く階数が2階以下のものに限る。