

## 熊本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準の特例に関する要綱

制定 令和5年3月31日市長決裁

### (目的)

第1条 この要綱は、熊本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準（平成19年11月30日施行。以下「運用基準」という。）について、産業立地型の地区計画に関する特例を定めることで、周辺住宅地や田園環境、自然環境に配慮した製造業、流通業務施設等の集積を図り、計画的で秩序ある土地利用を誘導することを目的とする。

### (適用の対象)

第2条 この要綱は、熊本市半導体関連産業の集積に向けた産業用地整備事業実施要綱（令和5年3月31日制定）第8条の規定に基づき、市と協定を締結した事業者が整備する産業用地に係る地区計画について適用する。

### (特例の内容)

第3条 前条に該当する地区計画については、別表左欄に掲げる運用基準の規定を、それぞれ同表右欄に掲げる内容に読み替えて適用するものとする。ただし、別表に定めのない事項については、運用基準を適用するものとする。

### 附則

この要綱は、令和5年3月31日から施行する。

別表

| 現行運用基準                                                                                                                                                                                                                                                 | 特例適用後                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(適用区域の制限)</p> <p>第4条 地区計画の区域には、次に掲げる区域、地域又は地区を含まないものとする。また、地区計画の決定を目的としてこれらの区域、地域又は地区の指定を変更しないこととする。</p> <p>(1)～(8) 略</p>                                                                                                                           | <p>(適用区域の制限)</p> <p>第4条 地区計画の区域には、次に掲げる区域、地域又は地区を含まないものとする。また、地区計画の決定を目的としてこれらの区域、地域又は地区の指定を変更しないこととする。ただし、(1)において、地区計画の決定告示までにこれらの区域から除外されることが確実である場合はこの限りではない。</p> <p>(1)～(8) 略</p>                                                                  |
| <p>(区域の設定)</p> <p>第12条 地区計画の区域の面積は、近隣の地域社会を形成することができる規模として、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 製造業の用途に供する地区計画（以下「産業立地型」という。）の場合は、1.0ヘクタール以上であること。</p> <p>2 以下略</p>                                                                                     | <p>(区域の設定)</p> <p>第12条 地区計画の区域の面積は、近隣の地域社会を形成することができる規模として、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 製造業施設・流通業務施設・IT関連施設・研究施設等が立地する地区計画（以下「産業立地型」という。）の場合は、3.0ヘクタール以上であること。</p> <p>2 以下略</p>                                                                 |
| <p>(建築物等に関する事項)</p> <p>第15条 第8条2号の規定により、建築物等に関する事項を定める場合においては、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、第1種低層住居専用地域と同等の形態規制をすることとし、次の各号に掲げる対象地区の区分に応じ、当該各号に掲げる事項を、当該対象地区の特性に応じて定めるものとする。ただし、区域内の既存の建物についてはこれらすべてを、区域内の既存の宅地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができる。</p> | <p>(建築物等に関する事項)</p> <p>第15条 第8条2号の規定により、建築物等に関する事項を定める場合においては、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、第1種低層住居専用地域と同等の形態規制をすることとし、次の各号に掲げる対象地区の区分に応じ、当該各号に掲げる事項を、当該対象地区の特性に応じて定めるものとする。ただし、区域内の既存の建物についてはこれらすべてを、区域内の既存の宅地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができる。</p> |
| <p>(1) 略</p> <p>(2) 産業立地型</p>                                                                                                                                                                                                                          | <p>(1) 略</p> <p>(2) 産業立地型</p>                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ア 建築物等の用途は、別表１に掲げる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、倉庫又は地区内の従業者が利用する店舗等（日用品の販売を主たる目的とする店舗は、建築基準法施行令第１３０条の５の２第１号に規定する用途とし、延べ床面積５００平方メートル以内のものに限る。）であること。ただし、周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築基準法別表第２（る）欄に規定する建築物は除く。</p> <p>イ 容積率は、１００パーセント以内であること。</p> <p>ウ 建ぺい率は、５０パーセント以内であること。</p> <p>エ～オ 略</p> <p>カ 建築物等の高さは、１２．０メートル以内であること。</p> <p>キ～ク 略</p> <p>２ 以下略</p>                                                         | <p>ア 建築物等の用途は、別表１に掲げる製造業施設、流通業務施設、IT関連施設及び研究施設並びにこれらに関連する施設、その他地域の活性化に資する産業等で市街化調整区域の性格を変えない範囲のもの及び従業員が利用する福利厚生施設であること。</p> <p>イ 容積率は、２００パーセント以内であること。</p> <p>ウ 建ぺい率は、６０パーセント以内であること。</p> <p>エ～オ 略</p> <p>カ 建築物等の高さは、地区の特性等を考慮し、周辺の環境及び景観に配慮した施設の機能上必要な高さとする。</p> <p>キ～ク 略</p> <p>２ 以下略</p>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>別表１（第１５条関係）</p> <p>１．製造業とは、日本標準産業分類表「Ｆ製造業」に基づく以下の２４種別を指す。</p> <p>(1)食料品製造業、(2)飲料・たばこ・飼料製造業、(3)繊維工業、(4)衣服・その他の繊維製品製造業、(5)木材・木製品製造業、(6)家具・装備品製造業、(7)パルプ・紙・紙加工品製造業、(8)印刷・同関連業、(9)化学工業、(10)石油製品・石炭製品製造業、(11)プラスチック製品製造業、(12)ゴム製品製造業、(13)なめし革・同製品・毛皮製造業、(14)窯業・土石製品製造業、(15)鉄鋼業、(16)非鉄金属製造業、(17)金属製品製造業、(18)一般機械器具製造業、(19)電気機械器具製造業、(20)情報通信機械器具製造業、(21)電子部品・デバイス製造業、(22)輸送用機械器具製造業、(23)精密機械器具製造業、(24)その他の製造業</p> | <p>別表１（第１５条関係）</p> <p>１．製造業施設とは、日本標準産業分類表「Ｆ製造業」に基づく以下の２４種別を指す。</p> <p>(1)食料品製造業、(2)飲料・たばこ・飼料製造業、(3)繊維工業、(4)衣服・その他の繊維製品製造業、(5)木材・木製品製造業、(6)家具・装備品製造業、(7)パルプ・紙・紙加工品製造業、(8)印刷・同関連業、(9)化学工業、(10)石油製品・石炭製品製造業、(11)プラスチック製品製造業、(12)ゴム製品製造業、(13)なめし革・同製品・毛皮製造業、(14)窯業・土石製品製造業、(15)鉄鋼業、(16)非鉄金属製造業、(17)金属製品製造業、(18)一般機械器具製造業、(19)電気機械器具製造業、(20)情報通信機械器具製造業、(21)電子部品・デバイス製造業、(22)輸送用機械器具製造業、(23)精密機械器具製造業、(24)その他の製造業</p> <p>ただし、周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築基準法別表第２（る）欄に規定する以下の建築物は除く。</p> <p>(1) 火薬類取締法の火薬類の製造、(2) マッチの製造、(3) ニトロセルロース製品の製造、(4) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造、</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>(5) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造、(6) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造、(7) 石炭ガス類又はコークスの製造、(8) アスファルトの精製、(9) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造 他全 3 1 項目</p> <p>2. 流通業務施設は、「流通業務市街地の整備に関する法律」の第 5 条第 1 項第 1 号から第 6 号までに掲げる施設に規定する以下の施設を指す。</p> <p>(1) トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積み下ろしのための施設、(2) 卸売市場、(3) 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽（政令で定める危険物の保管の用に供するもので、政令で定めるものを除く。）又は貯木場、(4) 上屋又は荷さばき場、(5) 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗、(6) 前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所</p> <p>3. IT 関連施設は、日本標準産業分類表「G 情報通信業」のうち、以下の「391 ソフトウェア業」、「392 情報処理・提供サービス業」、「401 インターネット附随サービス業」に分類される事務所及びコールセンターを指す。コールセンターは、日本標準産業分類に掲げる大分類「R サービス業（他に分類されないもの）」のうち、「9294 コールセンター業に分類される事業所」とする。</p> <p>4. 研究施設は、以下の施設を指す。</p> <p>(1) 新規の技術先端型産業、健康・環境関連産業、創造型地域産業の研究開発施設<br/>(2) 中小企業者の事業共同化、集積を図るための研究開発施設</p> <p>5. 製造業施設、流通業務施設、IT 関連施設、研究施設に関連する施設は、製造業施設で製造する物品を貯蔵する倉庫等、特に関連する施設であり、周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるものをいう。</p> <p>6. 従業員が利用する福利厚生施設は、日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店</p> <p>体育施設等、立地施設の従業員の福利・構成のための施設とする（日用品の販売を主たる目的とする施設は、延べ床面積 5 0 0 平方メートル以内のものに限る。）</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|