

熊本市市街化調整区域における住宅開発型地区計画の運用基準（概要版）

1 策定の背景

本市では、平成19年に「熊本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定し、住宅開発型及び産業立地型について運用してきました。

その後、令和6年には、世界的半導体企業の進出に伴う産業用地の需要に対応するため、産業立地型地区計画の運用基準を策定（住宅開発型と分離）しました。

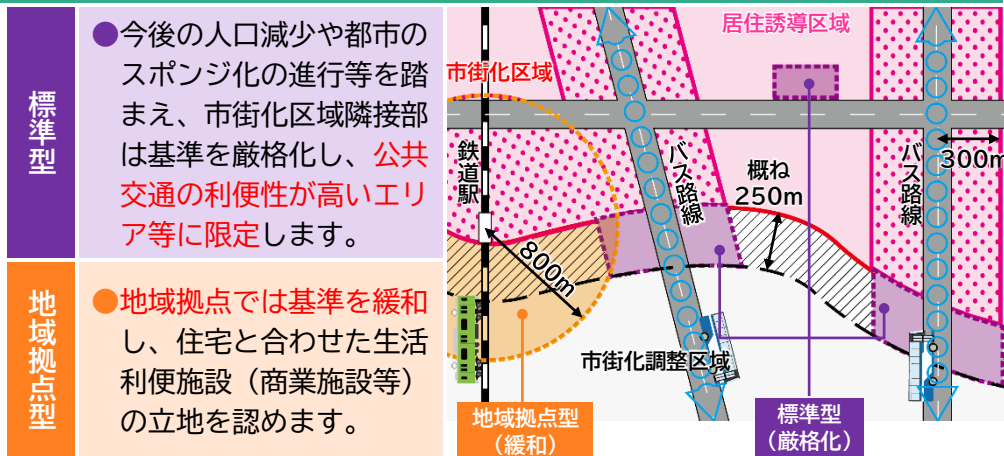
今後の人口減少や都市のスポンジ化の進行、災害リスク等に対応し、本市が目指す「多核連携都市」の実現に向け、市街地の拡大を抑制し、自然環境や優良農地を保全するとともに、地域の核となる地域拠点では、生活に必要な都市機能を維持・確保することを目的に、今回、住宅開発型地区計画の運用基準を策定しました。

2 策定のポイント（要点）

ポイント① 災害リスクが高い箇所の除外

- 土砂災害特別警戒区域、浸水想定区域の想定浸水深3m以上の区域など、災害リスクが高い箇所は地区計画の対象区域から除外します。
- ただし、想定浸水深3m以上の区域については、避難施設の設置や地盤面の高上げ等、対策を行う場合は区域に含むことを認めます。

ポイント② 地域特性を踏まえた分類



3 共通事項

【適用区域の制限】

次に掲げる区域は、原則、地区計画の区域には含まないものとします。（抜粋）

項目	制限区域
営農環境の保全	● 農用地区域、農地転用が許可されない農地
自然環境の保全	● 特別緑地保全地区
災害リスクへの対応	● 災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、砂防指定地 ● 浸水想定区域（想定浸水深3m以上の区域）＊ ● 河川管理者が定める家屋倒壊等氾濫想定区域
他法令等により制限等が行われている区域	● 熊本市開発許可の基準等に関する条例第5条に規定する土地の区域の指定に関する規則で定める区域 ● 指定文化財等の存在する区域

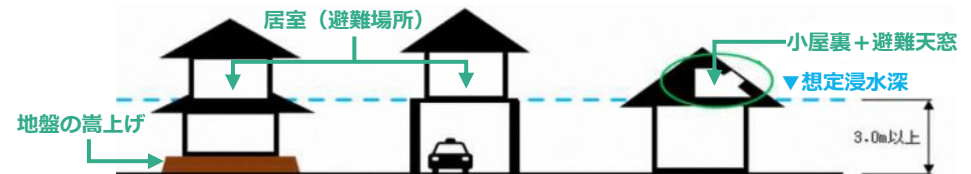
* 想定浸水深3m以上の区域については、以下の（ア）、（イ）のいずれかを地区整備計画に定める場合は、区域に含むことを認めます。（詳細はP5参照）

（ア）以下の①～②全て

- ① 地区施設に避難可能なスペース（室内に限る）を有する避難施設を位置付けること。
- ② 都市計画法第58条の2に基づく建築等の届出時に、「マイ・タイムラインの提出」を「土地の利用に関する事項・その他」に位置づけること。

（イ）以下の①～③全て

- ① 避難施設までの避難路を「土地の利用に関する事項・その他」にて示すこと。
- ② 「建築物等に関する事項」として、敷地の地盤面の高さの最低限度、または、建築物の居室の床面の高さの最低限度を定めること。
- ③ 都市計画法第58条の2に基づく建築等の届出時に、「マイ・タイムラインの提出」を「土地の利用に関する事項・その他」に位置づけること。

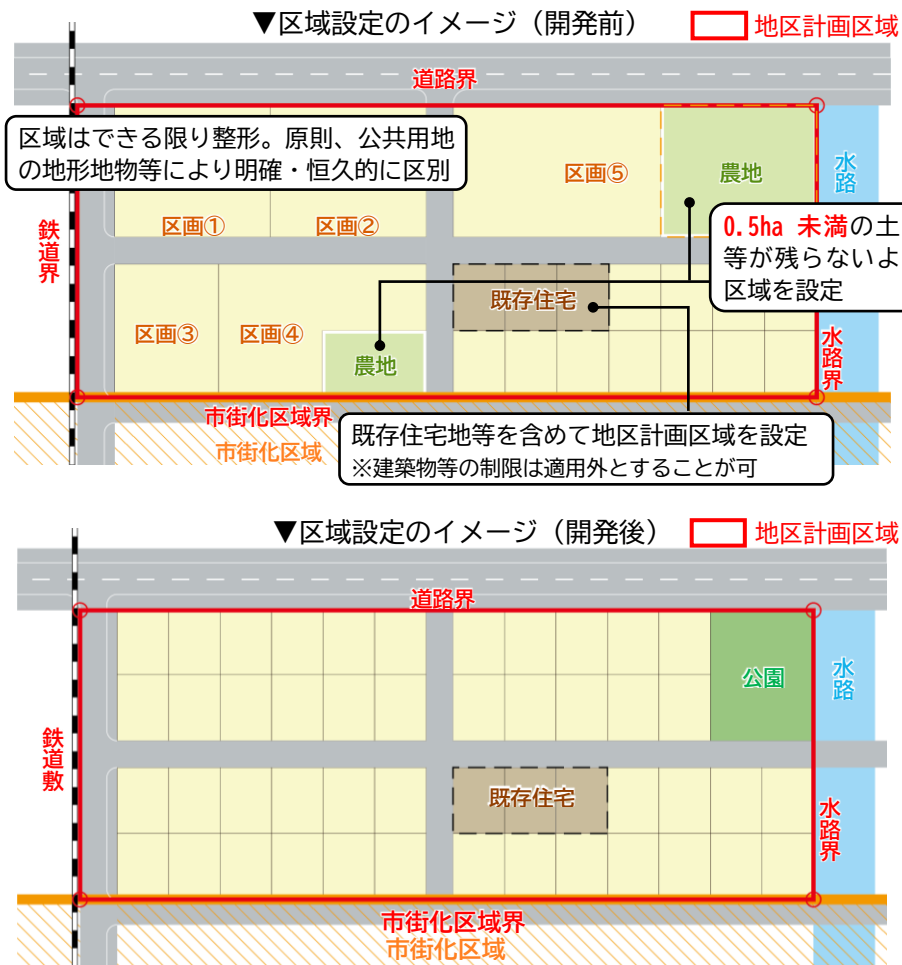


熊本市市街化調整区域における住宅開発型地区計画の運用基準（概要版）

【地区計画の区域】

- 地区計画の区域界については、原則として開発前における公共用地の地形地物等（道路等）により明確かつ恒久的に区別されること。
- また、周辺に 0.5ha 未満の土地等、本運用基準にて地区計画制度が活用できない土地が残らないように設定すること。
- なお、区域内の既存建築物やその敷地については、地区整備計画のうち「建築物等に関する事項」に関する必要な事項を適用除外とすることができる。

（適用の例）

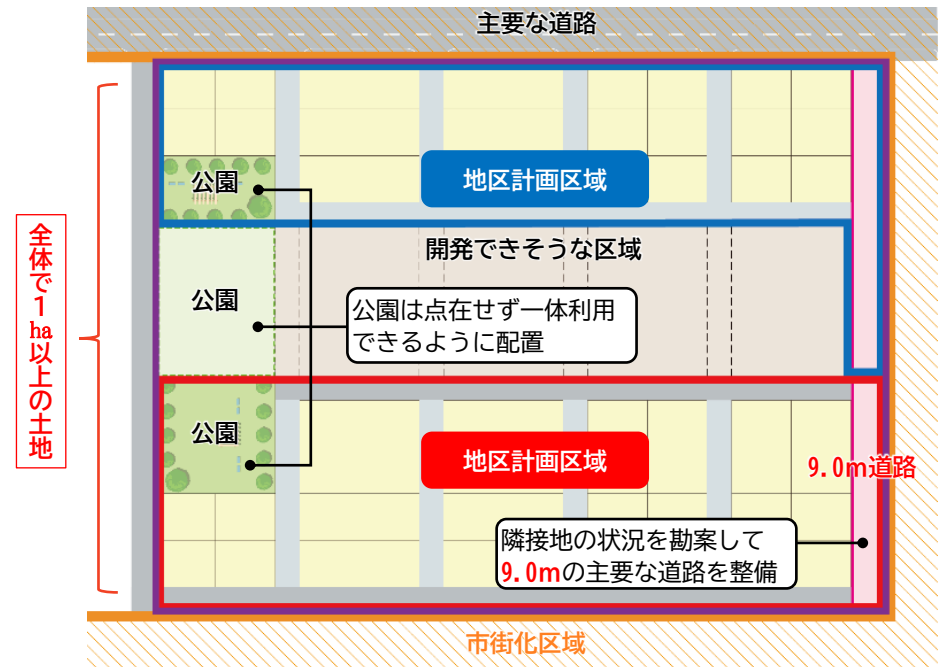


【地区施設の配置及び規模】

地区計画等（今後見込まれるものを含む）が連続、または連続での実施が見込まれる場合は、区域内道路の配置・幅員等について、周辺道路への接続や連続性が適切に確保されることとします。また公園は、隣接する地区計画等と相互に隣接させるなど、周辺住民の利用に配慮した配置とします。

（適用の例）

- 地区計画面積が 1ha を超えない場合や、各々の地区計画面積が 1ha を超えない場合であっても、隣接地に地区計画等が見込まれ、一体的な利用により総面積が 1ha を超える可能性があるときは、9.0m 以上の主要な道路を確保する。
- 公園は、将来の隣接エリアでの地区計画等を想定した配置とする。



熊本市市街化調整区域における住宅開発型地区計画の運用基準（概要版）

4 標準型の地区計画

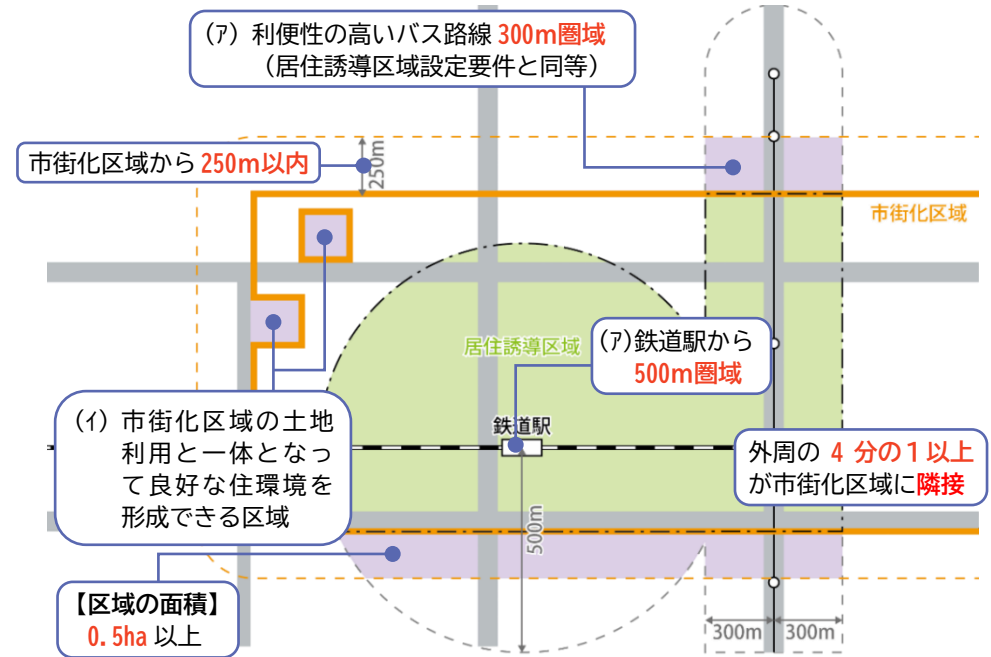
対象エリアは、「公共交通の利便性が高い区域」を基本とします。また、「市街化区域の土地利用と一体となって良好な住環境を形成できる区域」で、市街地形成が進んだ際に市街化区域編入が想定される区域も認めます。

▼標準型の制限の概要

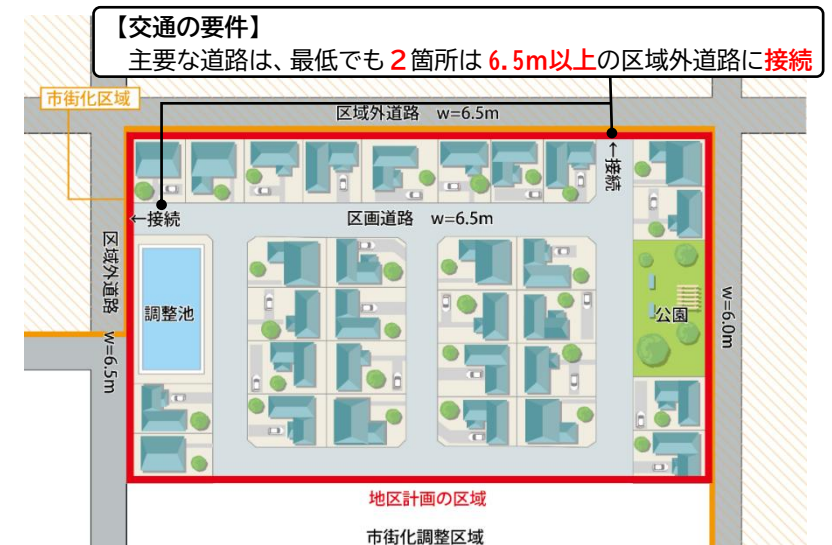
項目	内容	
区域の位置	<ul style="list-style-type: none"> ●市街化区域から概ね 250m以内 ●以下のいずれかの要件を満たすこと (ア) 鉄道駅から 500m圏域または利便性の高いバス路線 300m圏域 (イ) 市街化区域に囲まれた区域または市街化区域と法第 34 条 9 号対象路線に囲まれた区域で、市街地形成が進んだ際に市街化区域編入が想定される区域 ●外周の 4 分の 1 以上が市街化区域に隣接 	
区域の面積	●0.5ha 以上	
交通の要件	<ul style="list-style-type: none"> ●主要な道路は、最低でも 2 箇所は 6.5m以上の区域外道路に接続 ●区域外道路を地区計画の区域界とする場合は幅員 6.0m以上 	
建築物に関する事項	用途の制限	●建築基準法別表第 2 (い) 項一号、二号、四号、十号に掲げる建築物（別表 1）
	容積率	●80%以内
	建蔽率	●40%以内 (建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に規定する敷地は 10%加算)
	敷地面積の最低限度	●200 m ² 以上
	高さ	●10m以内 ※ただし、避難施設は、想定浸水深を考慮した高さを最高限度とすることができる。 (10mを超える場合は日影等の検討を行うこと)
●区域内の既存の建築物については上記事項すべてを、また、区域内の既存の宅地等については「敷地面積の最低限度」を適用除外とすることが可		

*制限の詳細は、本運用基準をご覧ください。

▼区域の要件（イメージ図）



▼交通の要件（イメージ図）



熊本市市街化調整区域における住宅開発型地区計画の運用基準（概要版）

5 地域拠点型の地区計画

対象エリアは、「第3次熊本市都市マスタープラン」に定められた地域拠点における市街化調整区域とします。周辺環境との調和を図るため、低層住宅を中心とした良好な住環境の形成を基本としつつ、生活利便施設の立地を認めます。

▼制限の概要

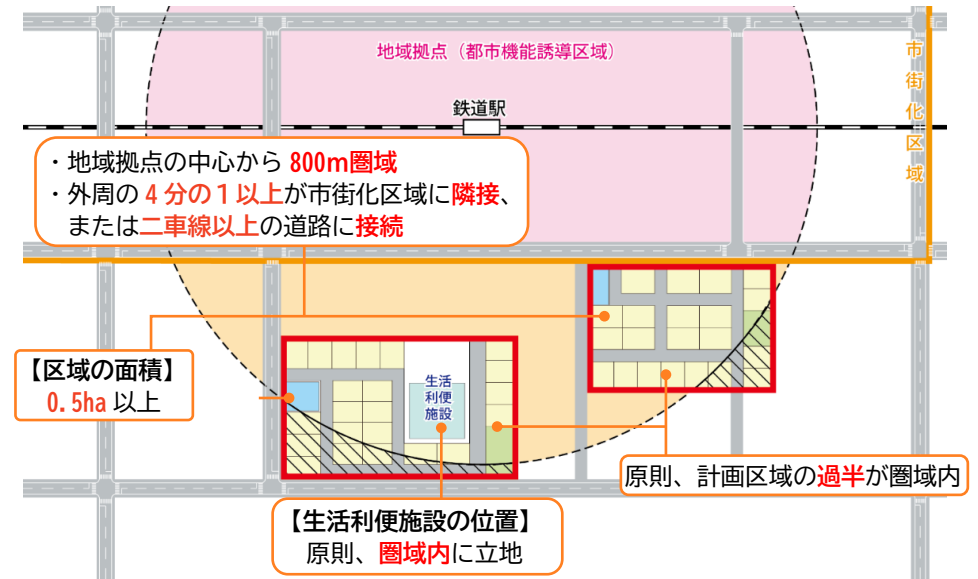
項目	内容	
区域の位置	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域拠点の中心であるバス停または駅から 800m 圏域 ● 外周の 1/4 以上が市街化区域に隣接。または二車線以上の道路に接続 	
区域の面積	<ul style="list-style-type: none"> ● 0.5ha 以上 ※ただし、地形等により困難な場合はこの限りではない。	
交通の要件	<ul style="list-style-type: none"> ● 主要な道路は、最低でも 2 箇所は 6.5m 以上の区域外道路に接続 ● 区域外道路を地区計画の区域界とする場合は幅員 6.0m 以上 	
交通の要件 (生活利便施設を配置する場合)	(ア)生活利便施設の出入口の道路は、二車線以上かつ幅員 9.0m 以上で、二車線以上かつ幅員 9.0m 以上の区域外道路に接続 (イ)生活利便施設の立地で発生する交通が地域に影響を与えないこと	
建築物に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築基準法別表第二（イ）項に掲げる建築物（別表 1） ● 居住者のための生活利便施設（別表 2）
	容積率	「標準型」と同様
	建蔽率	
	敷地面積の最低限度	
	高さ	
<ul style="list-style-type: none"> ● 区域内の既存の建築物については上記事項すべてを、また、区域内の既存の宅地等については「敷地面積の最低限度」を適用除外とすることが可 		

* 制限の詳細は、本運用基準をご覧ください。

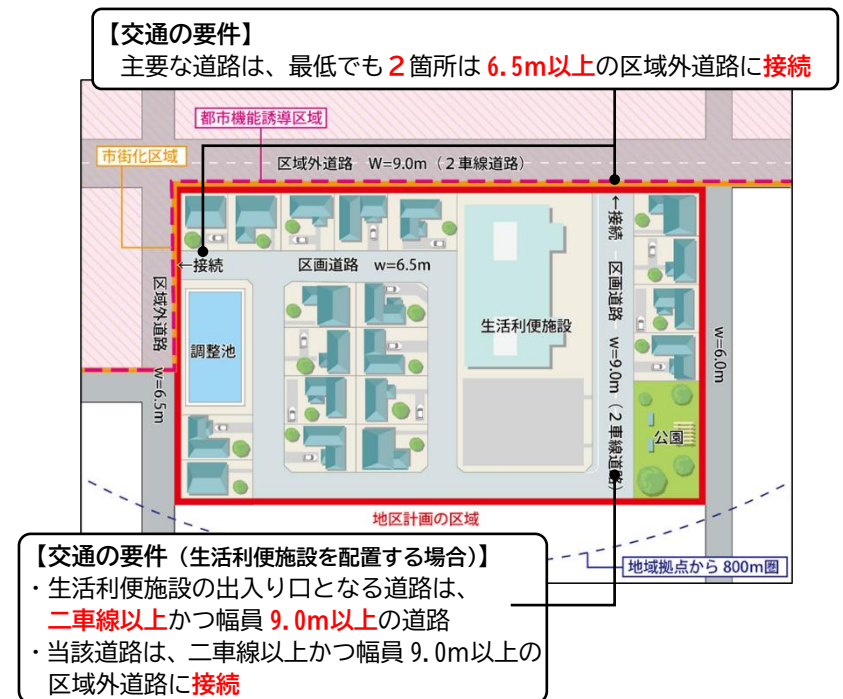
【生活利便施設について】

生活利便施設の規模	①生活利便施設の床面積の最高限度：
	・一店舗あたりの床面積は 3,000 m ² 以内
	②生活利便施設の総床面積：
	・生活利便施設の床面積の合計は、地区計画区域の面積の 10%以内*
	* 地域拠点に不足する誘導施設を立地する場合は、地区計画区域の面積の 20%以内

▼区域の要件（イメージ図）



▼交通の要件（イメージ図）



熊本市市街化調整区域における住宅開発型地区計画の運用基準（概要版）

想定浸水深が3m以上の区域を含む場合について

想定浸水深3m以上の区域は原則として地区計画の区域に含めませんが、以下の(ア)、(イ)のいずれかを地区整備計画に定める場合は、区域に含むことを認めます。

(ア)以下の①～②全て

- ①地区施設に避難可能なスペース（室内に限る）を有する避難施設を位置付けること。なお、避難可能なスペースの床面は想定浸水深以上とすること。
- ②都市計画法第58条の2に基づく建築等の届出時に、「マイ・タイムラインの提出」を「土地の利用に関する事項・その他」に位置づけること。

(イ)以下の①～③全て

- ①避難施設までの避難路を「土地の利用に関する事項・その他」にて示すこと。
- ②「建築物等に関する事項」として、敷地の地盤面の高さの最低限度、または、建築物の居室の床面の高さの最低限度を定めること。
- ③都市計画法第58条の2に基づく建築等の届出時に、「マイ・タイムラインの提出」を「土地の利用に関する事項・その他」に位置づけること。

上記に応じて、以下のうち必要な事項を地区整備計画に定めること。

①地区施設の配置及び規模	避難施設について	●避難可能なスペース（室内に限る）を有する避難施設を位置づけること。 なお、避難可能なスペースの床面は想定浸水深以上とすること。
②建築物に関する事項	敷地の地盤面の高さ 居室の床面の高さ	●想定浸水深以上に避難可能な居室の床面が確保できるように設定すること。
③土地の利用に関する事項・その他	避難施設までの避難路について	●避難施設までの避難路を示すこと。
	マイ・タイムラインについて	●都市計画法58条の2に基づく建築等の届出時にマイ・タイムラインを提出すること。 ●マイ・タイムラインの見直しについての考え方を記載すること。 ※居住者が決まっていない段階での届出は、居住者決定時のマイ・タイムライン提出について記載すること。

別表1：建築基準法別表第二（い）項に掲げる建築物

建築基準法別表第二（い）項

- 一 住宅
- 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
- 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 四 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
- 五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- 七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）
- 八 診療所
- 九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物
- 十 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）

熊本市市街化調整区域における住宅開発型地区計画の運用基準（概要版）

別表2：対象となる業種及び店舗

I 卸売業、小売業	
各種商品小売業	その他の各種商品小売業(ミニスーパー、よろず屋…従業者が常時50人未満)
織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業(呉服店、反物、帯・服地・小ぎれ屋、ふとん・毛布店)
	男子服小売業(洋服店、注文服店、学生服店、作業服店)
	婦人・子供服小売業(婦人服・子供服仕立業、婦人服小売業、洋裁店等)
	靴・履物小売業(靴店、地下足袋屋、履物小売業等)
	その他の織物・衣服・身の回り品小売業(かばん店、化粧道具店、帽子屋、靴下屋、傘屋等)
飲食料品小売業	各種食料品小売業(各種食料品、食料雑貨店)
	野菜・果実小売業(八百屋、果物屋)
	食肉小売業(肉屋)
	鮮魚小売業(魚屋)
	酒小売業(酒屋)
	菓子・パン小売業(洋菓子店、和菓子店、アイスクリーム屋、焼きいも屋、パン屋等)
	その他の飲食料品小売業(コンビニエンスストア、惣菜屋、ピザ屋、仕出弁当屋、ハンバーガー店、豆腐屋、乾物屋、米麦・雑穀・豆類小売業)
機械器具小売業	自転車小売業(自転車・リヤカー・自転車部品・中古自転車小売業)
	機械器具小売業(自動車、自転車を除く)(電気機械器具小売業、ガス器具・家庭ミシン小売業)
その他の小売業	じゅう器小売業(金物、刃物、荒物、竹細工、陶磁器・ガラス器小売業)
	医薬品・化粧品小売業(薬・漢方薬・生薬・医薬品配置小売業、化粧品・香水・整髪料小売業)
	農耕用品小売業(農業用機械器具、種苗・苗木・種子、肥料、飼料、農薬小売業)
	燃料小売業(ガソリンスタンド、給油所、液化石油ガススタンド、プロパンガス・灯油小売業)
	書籍・文房具小売業(書店、古本屋、新聞販売店、ノート・鉛筆・筆・絵画用品等、小売業等)
	他に分類されない小売業(たばこ・喫煙具専門小売業)

L 学術研究、専門・技術サービス業	
技術サービス業(他に分類されないもの)	写真業(写真撮影業、写真館)
M 宿泊業、飲食サービス業	
飲食店	食堂、レストラン(専門料理店を除く)(食堂、定食屋、ファミリーレストラン)
	専門料理店(日本料理店、料亭、中華料理店、西洋料理店、ラーメン店、焼肉店等)
	そば・うどん店(そば・うどん店)
	すし店(すし店)
	喫茶店(喫茶店)
	その他の飲食店(たこ焼き、たい焼き、お好み焼き、焼きそば、ハンバーガー店等)
N 生活関連サービス業、娯楽業	
洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯業(洗濯業、クリーニング業、ランドリー業、コインランドリー)
	理容業(理髪店、床屋、理容所)
	美容業(美容室、美容院、ビューティーサロン)
O 教育、学習支援業	
その他の教育、学習支援業	学習塾(学習塾、進学塾)
	教養・技能教授業(華道、茶道、囲碁、外国語会話、書道、そろばん塾等)
P 医療、福祉	
医療業	施術業(あん摩マッサージ業、はり業、きゅう業、柔道整復業等)
Q 複合サービス事業	
郵便局	郵便局受託業(簡易郵便局)
協同組合(他に分類されないもの)	農林水産業協同組合(他に分類されないもの)(農業協同組合、漁業協同組合、森林組合等)
R サービス業(他に分類されないもの)	
自動車整備業	自動車整備業(自動車整備、自動車修理業等)
機械等修理業(別掲を除く)	機械修理業(電気機械器具を除く)(機械修理、ミシン修理、光学機械修理、農業用トラクタ修理業等)
	電気機械器具修理業(ラジオ・テレビ修理、電気冷蔵庫修理業等)