

熊本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準

制定 平成19年11月30日市長決裁
改正 平成22年 4月 1日都市計画課長決裁
平成24年 4月 1日都市政策課長決裁
令和 5年 3月31日都市政策課長決裁
令和 6年 9月 5日市長決裁

目 次

- 第1章 総則（第1条―第10条）
- 第2章 開発行為を伴う地区計画（第11条―第20条）
- 第3章 開発行為を伴わない地区計画（第21条―第26条）
- 第4章 雑則（第27条―第28条）附 則

第1章 総則

（目 的）

第1条 この運用基準は、本市の市街化調整区域内における地区計画制度の運用及び当該地区計画の原案を作成するための案（以下「地区計画素案」という。）の作成に関し必要な事項を定めることにより、熊本市都市マスタープラン等との整合を図り、もって市街化調整区域における良好な居住環境の維持及び形成に寄与することを目的とする。

（定 義）

第2条 この運用基準において使用する用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）の例による。

（基本方針）

第3条 市街化調整区域における地区計画制度の運用については、熊本市都市マスタープランの土地利用方針及び都市計画運用指針に基づき行うものとする。

（適用区域の制限）

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。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (3) 法第9条第22項に規定する風致地区
- (4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定による急傾斜地崩壊危険区域
- (5) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第3条に規定する集落地域
- (6) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地
- (7) 洪水、湛水、津波、高潮等により災害発生のおそれのある区域
- (8) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令及び法令に基づく命令による規制区域

(区域界)

第5条 地区計画の区域は、原則として公共用地の地形地物等（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川若しくは水路等をいう。）により、明確かつ恒久的に区別されるものとする。

2 地区計画区域の接道状況や第4条に定める制限区域との位置関係を勘案し、地区内及び周辺土地所有者（以下「関係権利者」という。）の同意により、前項に関わらず区域界を定めることができるものとする。

(地区計画の内容)

第6条 地区計画については、法第12条の5第2項の規定により、当該地区計画の目標、当該区域の整備、開発及び保全の方針（以下「地区計画の方針」という。）並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

(地区計画の方針)

第7条 地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。この場合において、第1号に掲げる事項については、市街化調整区域の性格及び当該地区の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化等について、必要な事項を明らかにするものとする。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 土地利用の方針
- (3) 地区施設の整備方針
- (4) 建築物等の整備方針

(地区整備計画に定める事項)

第8条 地区整備計画に定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 地区施設に関する事項
 - ア 道路の配置及び規模
 - イ 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模
- (2) 建築物等に関する事項
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 容積率の最高限度
 - ウ 建ぺい率の最高限度
 - エ 敷地面積の最低限度
 - オ 壁面の位置の制限
 - カ 建築物等の高さの最高限度
 - キ 建築物等の形態又は意匠の制限ク 垣又は柵の構造の制限

(住民の合意形成)

第9条 地区計画素案の内容に関する住民の合意形成については、原則として、地区計画を定めようとする関係権利者全員の同意を得なければならない。

(関係機関との協議)

第10条 地区計画素案の作成に当たっては、都市政策課その他の関係課との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

第2章 開発行為を伴う地区計画

(適用範囲)

第11条 本章における基準は、市街化調整区域において法第34条第10号に該当する開発行為を行う場合に定める地区計画（以下この章において「地区計画」という。）について適用する。

(区域の設定)

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。

(1) 市街化区域に隣接し、又は近接し、街区を形成する一定の広がりをもつ地区計画（以下「住宅開発型」という。）の場合は、0.5ヘクタール以上であること。

~~(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。~~

3 道路を地区計画の区域界とする場合は、当該道路について6.0メートル以上の道路幅員を有しなければならないものとする。

4 住宅開発型の地区計画区域内の主要な道路は、最低でも2箇所は6.5メートル以上の区域外の道路に接続しなければならないものとする。ただし、地区計画の道路計画が、区域の規模、形状及び周辺道路状況を勘案した上で関係機関との協議により安全上支障がないと認められる場合には、区域外道路の幅員を6.0メートル以上とし、地区計画区域内の主要な道路の接続箇所を1箇所以上とすることができる。

(対象地区)

第13条 地区計画の区域は、その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川及び義務教育施設等の公共施設が良好な社会生活を営むに足る水準で整備されていることの要件を満たし、かつ、次の各号に掲げる対象地区の区分に応じ、当該各号に掲げる全ての事項に適合しなければならない。

(1) 住宅開発型

ア 地区計画の区域は、外周の6分の1以上が市街化区域に隣接することとし、原則として、隣接する市街化区域の用途地域は、住居系の用途地域であること。ただし、市街化区域から概ね250メートルの範囲で国道、県道、市道等又は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区域外周の6分の1以上が接する一体的な開発行為と認められる区域である場合は、市街化区域に近接する区域も地区計画を定めることができる。

イ ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地として良好な居住環境を確保できる規模を有し、おおむね整形な区域であること。

ウ 低密度で優良な住宅地としての環境が確保される開発によるものであること。

~~(2) 産業立地型~~

~~ア 国道、県道、市道で2以上の車線数を有する区間（沿道利用をすることができない高架構造部及び高架区間の側道等を除く。以下同じ。）に面する街区であること。~~

~~イ 市街化区域に隣接する場合は、原則として、隣接する市街化区域の用途地域は工業系の用途地域であること。~~

~~ウ 開発に伴う混雑度の増加が5パーセント未満であること。ただし、現状又は開発後の混~~

~~雑度が1.5以上でないこと。~~

~~エ 車両が、幹線道路から各敷地に直接乗り入れられないよう地区内に各敷地の前面道路となる道路を配置すること。~~

~~オ 各敷地は、業務用及び職員の駐車施設を確保できるよう適切な広さを有すること。~~

~~カ 地区内で発生する排水を適切に処理し排出できる能力を有すること。~~

~~キ 周辺の集落・人家の状況から見て、生活環境に悪影響を与えない位置であること。~~

(地区施設に関する事項)

第14条 第8条1号の規定により、地区施設に関する事項を定める場合においては、周辺の土地利用や計画的な市街化に支障が無いよう定めるとともに、原則として行政による新たな施設整備が発生しないこととする。なお、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案の上、必要に応じて6.0メートル以上の区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地を配置することとし、当該地区施設に係る基準は、次に掲げるもののほか、法第33条の開発許可基準に適合するものとする。

- (1) 上・下水道の整備は、開発者負担で行うこと。
- (2) 地区計画の区域内の道路は、袋路状でないこと。
- (3) 1.0ヘクタールを超える開発区域内の主要な道路については、地区計画の区域内において幅員9.0メートルを確保すること。
- (4) 調整池を計画するに当たっては、周辺や下流域へ影響を避けるため、開発後の流出量を開発前の流出量以下となるように調節すること。
- ~~(5) 産業立地型地区計画区域内の公園又は緑地は、地区面積の20パーセント以上の面積を確保すること。ただし、計画位置が「熊本市地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律第9条第1項の規定に基づく準則を定める条例」による「法第9条第2項の規定により公表された基準に定める区域」内である場合は条例に定める割合とする。~~

(建築物等に関する事項)

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。

(1) 住宅開発型

- ア 建築物等の用途は、建築基準法別表第2(イ)項一号、二号、四号、及び十号に掲げる建築物であること。
- イ 容積率は、80パーセント以内であること。
- ウ 建ぺい率は、40パーセント以内であること。
- エ 敷地面積は、200平方メートル以上であること。
- オ 壁面の位置は、敷地境界から1.0メートル以上後退すること。
- カ 建築物等の高さは、10.0メートル以内であること。
- キ 建築物等の形態又は意匠は、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あること。

ク 広告物及び看板類は、自己の用に供するもので次の要件を満たすものであること。

(ア) 一辺（脚長を除く。）の長さが1.2メートル以内であること。

(イ) 最大表示面積（表示面が2面以上のときはその合計）が2平方メートル以内であること。

(ウ) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観風致を損なわないものであること。

ケ 垣又は柵の構造は、道路に面する部分は生垣であること。ただし、高さが60センチメートル以下の部分及び門柱を除き、高さが1.2メートル以下の部分についてはフェンスを併用できるものであること。また、民有地相互間の境界の遮断、囲障の部分は、できる限り生垣又は開放性を著しく妨げない構造の垣若しくは柵であること。

~~(2) 産業立地型~~

~~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。~~

~~イ 容積率は、100パーセント以内であること。~~

~~ウ 建ぺい率は、50パーセント以内であること。~~

~~エ 敷地面積は、500平方メートル以上であること。~~

~~オ 壁面の位置は、敷地境界から2.0メートル以上後退すること。~~

~~カ 建築物等の高さは、12.0メートル以内であること。~~

~~キ 建築物等の形態又は意匠は、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あること。~~

~~ク 垣又は柵の構造は、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、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あり、特に、敷地の境界部分は、生垣であること。ただし、高さが2.0メートル以下の部分についてはフェンスを併用できるものであること。~~

2 熊本県「市街化調整区域内地区計画の協議に関する指針」及び熊本県用途地域等設定基準に基づき、幹線道路沿い等の街区に係る建築物に関する事項について、隣接する市街化区域の用途地域に準じるなど一定の緩和を行うことができるものとする。

3 この運用基準に基づき定められた建ぺい率は、建築基準法及びこれに基づく条例による特例措置は適用しないものとする。

（他の法令による計画との整合）

第16条 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）に基づき認定を受ける開発地区の地区計画は、この運用基準に定めるもののほか、同法の規定による優良田園住宅の建設計画と整合する内容とする。

（地区計画素案の作成主体）

第17条 地区計画に適合する開発行為は、開発許可の対象となり、第20条の規定により当該事業の実施が地区計画の要件となるため、当該地区計画素案は、原則として、当該区域内において面的な開発行為を行おうとする事業者が主体となり、関係機関と協議の上、作成するものとする。

（地区計画素案の作成に当たっての基本的事項）

第 18 条 地区計画素案の作成に当たっては、次に掲げる事項に留意しなければならないものとする。

- (1) 地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域における計画的な市街化に支障がないよう定めること。
- (2) 農業等既存の土地利用の実態及び計画を優先し、原則として、都市的土地利用の目的でそれを変更することは行わないこと。

(住民の意見の反映)

第 19 条 地区計画を定めることにより、当該区域内の土地利用について一定の制限が課せられることとなるため、地区計画素案の作成に当たっては、当該検討の段階から住民参加の機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとする。

(事業の実施)

第 20 条 地区計画素案の作成主体である事業者は、地区計画が定められた日から、原則として 1 年以内に当該地区計画に適合する面的開発行為の事業に着手するものとする。

第 3 章 開発行為を伴わない地区計画

(適用)

第 21 条 本章における基準は、開発行為を伴わない地区計画（以下この章において「地区計画」という。）について適用する。

(区域の設定)

第 22 条 地区計画の区域の面積については、街区を形成する一定の広がりを持つ規模とし、0.5ヘクタール以上とする。

(対象地区)

第 23 条 地区計画の対象となる地区は、次のいずれかに適合するものでなければならない。

- ア 地域の歴史や風土に根ざした特色ある街並みを形成している区域
- イ 低層の戸建て住宅を主体とした良好な住環境を有する既開発住宅団地の区域

(地区整備計画に関する事項)

第 24 条 第 8 条 1 号の規定により、当該地区整備計画に定める事項のうち、地区施設に関する事項を定める場合においては、地区計画の方針に基づき必要に応じて定めるものとする。

(建築物等に関する事項)

第 25 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特色ある街並みやゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、当該対象地区の特性に応じて次に掲げる事項のうち、少なくとも 1 つ以上定めるものとする。

- (1) 建築物等の用途の制限
- (2) 容積率の最高限度
- (3) 建ぺい率の最高限度
- (4) 敷地面積の最低限度
- (5) 壁面の位置の制限
- (6) 建築物等の高さの最高限度
- (7) 建築物等の形態又は意匠の制限
- (8) 垣又は柵の構造の制限

(地区計画素案の作成主体)

第 26 条 当該地区計画素案は、原則として、関係権利者が主体となり、関係機関と協議の上、作成するものとする。

第 4 章 雑則

(指導又は助言)

第 27 条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画素案の作成について指導し、又は助言することができる。

(委任) 第 28 条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この運用基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(移行期間)

- 2 平成 19 年 11 月 29 日以前に開発許可を受けた開発行為に関しては、開発許可の変更が生じた場合、又は当該開発行為の変更が著しく計画的な市街化に支障がある場合を除き、変更計画は地区計画の素案となるものとする。
- 3 平成 18 年 5 月 30 日以前に国土利用計画法の事前協議を終えたものについては、住宅開発型に準じて立地を可能とする。

附 則

- 1 この運用基準は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この運用基準は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この運用基準は、令和 5 年 3 月 31 日から施行する。

附 則

- 1 この運用基準は、令和 6 年 9 月 5 日から施行する。

別表1（第15条関係）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。

~~(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~~

【参考】建築基準法別表第2（い）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

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。）

~~【参考】建築基準法別表第2（る）一~~

~~火薬類取締法の火薬類の製造~~

~~マッチの製造~~

~~ニトロセルロース製品の製造~~

~~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~~

~~合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造~~

~~引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造~~

~~石炭ガス類又はコークスの製造~~

~~アスファルトの精製~~

~~セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造~~ 他全31項目