

熊本市市街化調整区域における産業立地型地区計画の運用基準（概要版）

I. 背景

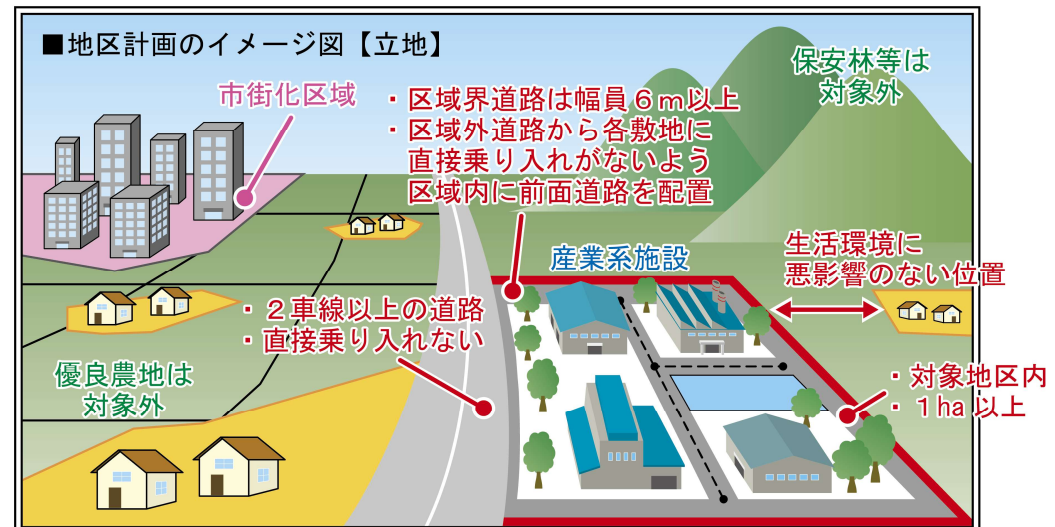
- 本市では、平成19年に「熊本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定し、住宅開発型及び産業立地型について運用してきました。
- 今般、近年の半導体関連企業の進出に伴う立地ニーズの高まりに対応するため、「熊本市市街化調整区域における産業立地型地区計画の運用基準」を策定しました。（令和6年9月5日）
- 本基準は、周辺の自然環境・住環境・景観・営農環境等への配慮を十分に行い、市街化調整区域において計画的な産業立地の誘導を図るため、地区計画の決定の基準を示すものです。

II 立地基準（区域設定）のポイント

- 位置**
- 別表1に示す区域であること、または既存産業集積地に隣接すること。
 - 除外要件（右上表）に該当しないこと。
 - 市街化区域に隣接する場合、その用途地域は工業系であること。
- 区域界**
- 地形地物等により、明確・恒久的に区別すること。
 - これによらない場合、隣接土地所有者の同意を得ること。
- 面積**
- 1 ha以上であること。
- 接道**
- 2車線以上の国道・県道・市道に面すること。
 - 道路を区域界とする場合は、その道路幅員が6m以上であること。
- 交通**
- 関係機関との協議により、発生する交通が地域に著しい影響がないと認められること。
 - 車両が区域外道路から直接乗り入れられないよう、区域内に前面道路を配置すること。
 - 右折専用レーン等の設置等、対策する場合はこの限りでない。

表：除外要件

営農環境	農用地区域 / 農地転用が許可されないと見込まれる農地等
自然環境	特別緑地保全地区 / 風致地区 / 保安林等
災害リスク	災害危険区域 / 地すべり防止区域 / 土砂災害警戒区域 / 土砂災害特別警戒区域 / 急傾斜地崩壊危険区域 / 砂防指定地 / 想定浸水深3m以上の区域 (対策を講じた場合は可能)
その他	集落地域 / 指定文化財等の存在する区域(指定文化財等が適切に保全される場合は可能)

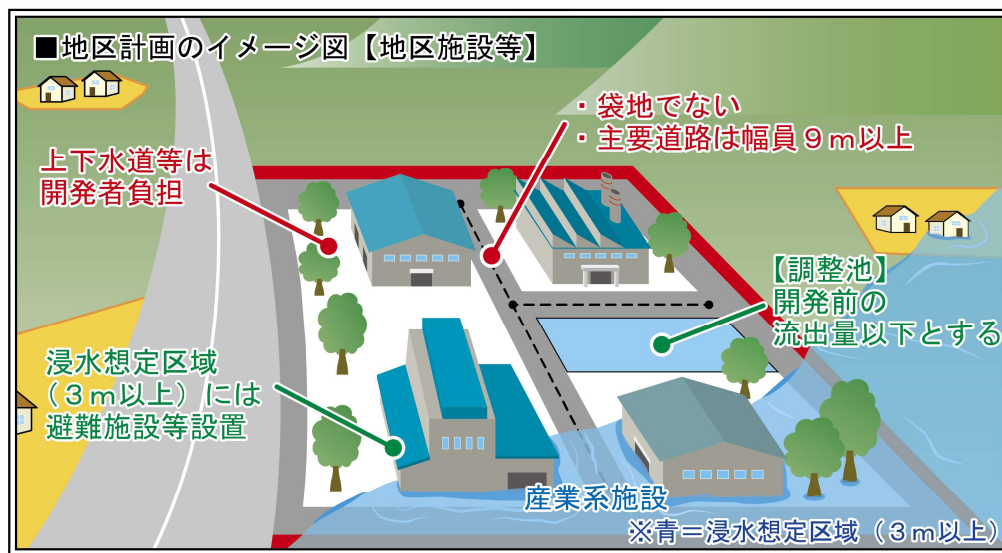


Ⅲ 地区施設に関するポイント

上下水道等	・開発を行う事業者の負担で整備すること。
区域内の道路	・袋路状でないこと。 ・主要な道路は、幅員 9 m を確保すること。
調整池	・開発後の流出量 ≤ 開発前の流出量とすること。

Ⅳ 配慮すべきポイント

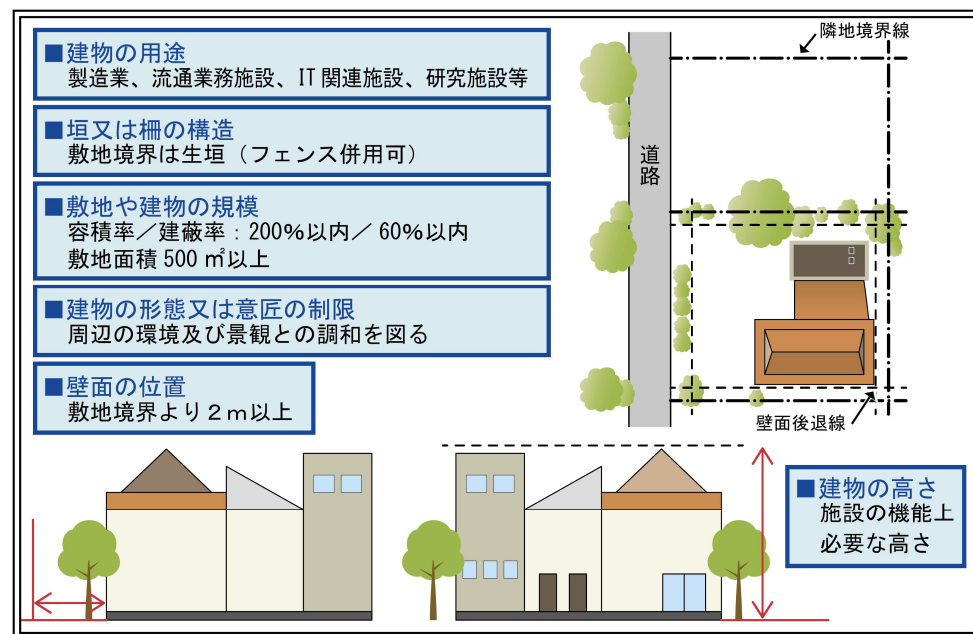
想定浸水深 3m以上の 区域	・以下のいずれかの対策をとること。 ➢ 地区施設として、 <u>避難施設</u> または <u>避難路</u> を定めること。 ➢ 敷地の地盤の高さまたは 居室の床面の高さの最低限度を定めること。
合意形成	・地区計画素案の作成に当たっては、原則として、 区域内の土地所有者全員の同意を得ること。
地下水の 保全	・熊本県地下水保全条例及び熊本市地下水保全条 例に基づく保全対策を行うこと。
地域貢献	・憩いの空間創出や防災性の向上等、 地域に貢献する施設や機能の設置に努めること。



Ⅴ 建築物等に関するポイント

建物用途	・別表 2 のとおり
建蔽率	・60% 以内
容積率	・200% 以内
敷地面積	・500㎡ 以上
壁面の位置	・敷地境界線から 2 m 以上
建築物等 の高さ	・周辺の環境・景観に配慮した施設の機能上必要な高さ。 ・必要に応じて影響評価や周辺住民への説明等を行うこと。
形態又は意匠	・周辺の環境・景観との調和を図ること。
垣又は柵 の構造	・敷地境界の場合は生垣であること。 ➢ 高さ 2 m 以下の部分はフェンスとすることが可能。
緑地	・工場立地法等、関係法令で定められた面積を確保すること。

■地区計画のイメージ図【建築物等】



別表 1：対象地区関係

- 本運用基準が対象とする区域は、以下に掲げるア欄の地区のうち、イ欄の除外要件に該当する範囲を除いた区域とする。
- また、将来の広域交通ネットワークの整備状況等に合わせて追加を検討する地区はウ欄のとおりとする。
- なお、アまたはウ欄に記載されたインターチェンジ等（IC、SIC）に接続する幹線道路等として、同規模道路が整備される場合は、その同規模道路も追加するものとする。

ア欄 (対象地区)	植木IC地区	植木ICから概ね 1 k m 以内並びに同ICに接続する国道3号（ただし南端は市街化区域境まで。北端は行政界まで。）から概ね500m 以内
	北 熊 本 SIC 地 区	北熊本SICから概ね 1 k m 以内並びに同SICに接続する市道鶴羽田町改寄町第 1 号線（ただし南端は市街化区域境まで。）から概ね500m 以内
	城南SIC地区	城南SICから概ね 1 k m 以内並びに同SICに接続する主要地方道宇土甲佐線（ただし西端は国道266号との合流部まで）、主要地方道小川嘉島線から概ね500m 以内
	下硯川IC地区	下硯川ICから概ね 1 k m 以内
	和泉IC地区	和泉ICから概ね 1 k m 以内
	熊本空港周辺地区	熊本空港から概ね 5 k m 以内かつ国道443号、一般県道熊本空港線、一般県道益城菊陽線、市道鹿帰瀬町小山町7丁目第1号線、市道小山町平山町第1号線から概ね500m 以内
イ欄 (除外要件)	• 熊本市都市マスタープラン、立地適正化計画に掲げる地域拠点800m圏域の市街化調整区域 • 住宅開発型地区計画の運用基準に基づく、住宅開発型地区計画が可能な区域（詳細は住宅開発型地区計画の運用基準による。）	
ウ欄 (将 来 的 に 追加を検討 する地区)	(仮称) 熊本北IC地区	熊本北ICから概ね 1 k m 以内
	(仮称) 城山IC地区	城山ICから概ね 1 k m 以内並びに同ICに接続する主要地方道熊本高森線（ただし西端及び東端は市街化区域境まで。）から概ね500m 以内
	(仮称) 砂原IC地区	砂原ICから概ね 1 k m 以内並びに同ICに接続する主要地方道熊本港線（ただし西端は砂原ICから概ね5 k m 以内まで、東端は市街化区域境まで。）、国道57号（ただし、砂原ICから概ね5km 以内）から概ね500m 以内



参考図：産業立地型の対象地区イメージ

別表 2：対象となる建物用途関係

ア欄	製造業 - 製造業とは、日本標準産業分類表「E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 - なお、原則として敷地が住宅開発型地区計画や法第34条第11号に基づく条例で定める区域等に隣接する場合、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)項第1号に規定する建築物は除く。ただし、周辺環境への適切な対応が図られる場合は、この限りではない。
イ欄	流通業務施設 - 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。 (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（原則として敷地が住宅開発型地区計画や法第34条第11号に基づく条例で定める区域等に隣接する場合、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。ただし、周辺環境への適切な対応が図られる場合は、この限りではない。）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
ウ欄	IT関連施設 - IT関連施設は、日本標準産業分類表「G情報通信業」のうち、「371 固定電気通信業」、「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、データセンター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。
エ欄	研究施設 - 研究施設は、以下の施設を指す。 (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、 (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
オ欄	関連する施設 - 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、特に関連する施設を指す。 - また、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、体育施設、寮、寄宿舍等、立地施設の従業員の福利厚生のための施設とする（日用品の販売を主たる目的とする店舗は、延べ床面積500平方メートル以内のものに限る。）
カ欄	その他、地域の経済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で、市長が必要と認めるもの。（卸売市場、道の駅など）