

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

制定 令和 6 年 9 月 5 日市長決裁

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条―第 11 条）
- 第 2 章 地区計画の内容（第 12 条―第 18 条）
- 第 3 章 雑則（第 19 条―第 20 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いて、製造業、流通業務、IT 関連業務又は研究等の用途に供す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、当該地区計画と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計画的な産業用地の確保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定義は、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及び都市計画運用指針に基づき行うものとする。

（基本的事項）

第 4 条 周辺の自然環境・住環境・景観・営農条件等への配慮を十分に行い、市街化調整区域におけるゆとりある環境の維持保全に努めるように留意しなければならないものとする。

（適用区域の制限）

第 5 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。ただし、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。

- (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地又は採草放牧地
- (3) 都市緑地法第 12 条第 1 項に規定する特別緑地保全地区
- (4) 法第 9 条第 2 項に規定する風致地区
- (5) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域
- (6) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域
- (7) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域及び同第 9 条第 1 項に規定する土砂災害

特別警戒区域

- (8) 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
- (9) 砂防法（明治30年法律第29号）に規定する砂防指定地
- (10) 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
- (11) 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
- (12) 水防法第14条、同第14条の2、同第14条の3に規定する浸水想定区域のうち、想定最大規模の浸水深（以下、「想定浸水深」という。）が3m以上の区域。ただし、本運用基準第9条第2項の規定により、地区整備計画に適切な地区施設の設置等を定めることによって、対策を講じた場合は、この限りではない。
- (13) 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（平成22年3月19日規則第39号）で定める区域
- (14) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第27条第1項、同第57条第1項若しくは同第109条第1項、熊本県文化財保護条例第4条第1項若しくは同第35条第1項又は熊本市文化財保護条例第3条第1項若しくは同第27条第1項によって指定された指定文化財等の存在する区域。ただし、指定文化財等が適切に保全される場合はその限りではない。
- (15) 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6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 前項によらず区域界を定める場合は、地区計画区域の接道状況や第5条に定める制限区域との位置関係等を勘案し、原則として隣接土地所有者の同意によるものとする。

（地区計画の内容）

第7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、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の目標等」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。

（地区計画の目標等）

第8条 地区計画の目標等は、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、ゆとりある良好な環境の維持及び形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域コミュニティの維持等について、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9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、広場その他の公共施設の配置及び規模
 - (2) 建築物等に関する事項
 - ア 建築物の用途の制限
 - イ 容積率の最高限度
 - ウ 建蔽率の最高限度
 - 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
 - ケ 緑地に関する事項
 - (3) 土地の利用に関する事項・その他
 - ア 地下水保全に関すること
 - イ 地域貢献に関すること
- 2 想定浸水深が3m以上の区域においては、地区整備計画に次の各号に掲げるいずれかを定めるものとする。
- (1) 地区施設に関する事項
 - ア 避難施設又は避難路
 - (2) 建築物等に関する事項
 - ア 敷地の地盤面の高さの最低限度、又は建築物の居室の床面の高さの最低限度。なお、居室とは、建築基準法第2条第4号の規定によるものとする。
- (住民の合意形成)
- 第10条 地区計画素案の作成に当たっては、原則として、地区計画を定めようとする区域内の土地所有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11条 地区計画素案の作成に当たっては、市の担当部局その他関係機関等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 地区計画の内容

(区域の設定)

- 第12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等の公共施設が整備されていることを満たし、かつ、次の各号に掲げる事項に適合しなければならない。
- (1) 別表1に示す区域に該当すること、または既存産業集積地に隣接していること。
 - (2) 1.0ヘクタール以上であること。
 - (3) 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。
 - (4) 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。）に面すること。
 - (5) 道路を地区計画の区域界とする場合は、当該道路が6.0メートル以上の幅員を有していること。
 - (6) 第11条の規定に基づき実施する関係機関との協議及び調整において、区域内施設の立地

に伴い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。

- (7) 車両が、区域外道路から区域内の各敷地に直接乗り入れられないよう区域内に各敷地の前面道路を配置すること。ただし、付加車線（右折専用レーン等）の設置など、区域外道路の交通に影響がないよう対策を行う場合は、この限りではない。
- (8) 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。
- (9) 区域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。
- (10) 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 13 条 第 9 条第 1 項第 1 号の規定による地区施設に関する事項については、周辺の土地利用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、区画道路及び必要に応じて公園、広場その他の公共施設を配置することとし、当該地区施設に係る基準は、次の各号に掲げる事項のほか、法第 33 条の開発許可基準に適合するものとする。

- (1) 開発に伴い必要となる上下水道などの関連施設の整備に関しては、本市の関係部署と事前に協議し、開発行為を行おうとする事業者の負担で行うこと。
- (2) 地区計画の区域内の道路は、袋路状でないこと。ただし、熊本市市道認定基準を満足し、一般車両の誤進入を防止する注意喚起看板等を設置する場合は、この限りではない。
- (3) 地区計画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、周辺や下流域への影響を避けるため、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。

2 第 9 条第 2 項の規定により、想定浸水深が 3 m 以上の区域において避難施設又は避難路を設置する場合は、その配置及び規模については、関係機関と十分に協議のうえ、災害発生時の円滑な避難を可能とし、人的被害の防止が図られるよう定めること。

（建築物等に関する事項）

第 14 条 第 9 条第 1 項第 2 号の規定による建築物等に関する事項については、次の各号に掲げる事項を定めるものとする。ただし、区域内の既存の建築物もしくはその敷地については、この限りではない。

- (1) 建築物の用途は、別表 2 の各欄に掲げるものであること。
- (2) 容積率は、200 パーセント以内であること。
- (3) 建蔽率は、60 パーセント以内であること。
- (4) 敷地面積は、500 平方メートル以上であること。
- (5) 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。
- (6) 建築物の高さは、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してすること。周辺の環境及び景観への配慮については、本市の関係部署と協議のうえ、必要に応じて日照等の影響評価や周辺住民への説明等を行うこと。
- (7) 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。また、広告物及び看板類は、自己の用に供するもので、美観風致を損なわないものであること。
- (8) 垣又は柵を設ける場合の構造は、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使用できるものとする。

る。

- (9) 周辺の居住環境や自然環境等に配慮するため、区域内に十分な緑地を設けること。緑地は、工場立地法、熊本市緑地の保全及び緑化の推進に関する条例、熊本市開発許可基準等、関係法令で定められた面積を確保すること。

(土地の利用に関する事項・その他)

第15条 第9条第1項第3号の規定による土地の利用に関する事項・その他については、次の各号に掲げる事項に配慮するものとする。

- (1) 地下水が本市特有の貴重な資源であることに鑑み、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等を行うこと。
- (2) 地域の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等に努めること。

(地区計画素案の作成主体)

第16条 地区計画素案は、原則として、当該地区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。

(住民の意見の反映)

第17条 地区計画素案の作成に当たっては、検討の段階から住民参加の機会を設けることとし、住民の意見の反映に努めるものとする。

(事業の実施)

第18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 雑則

(指導又は助言)

第19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20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

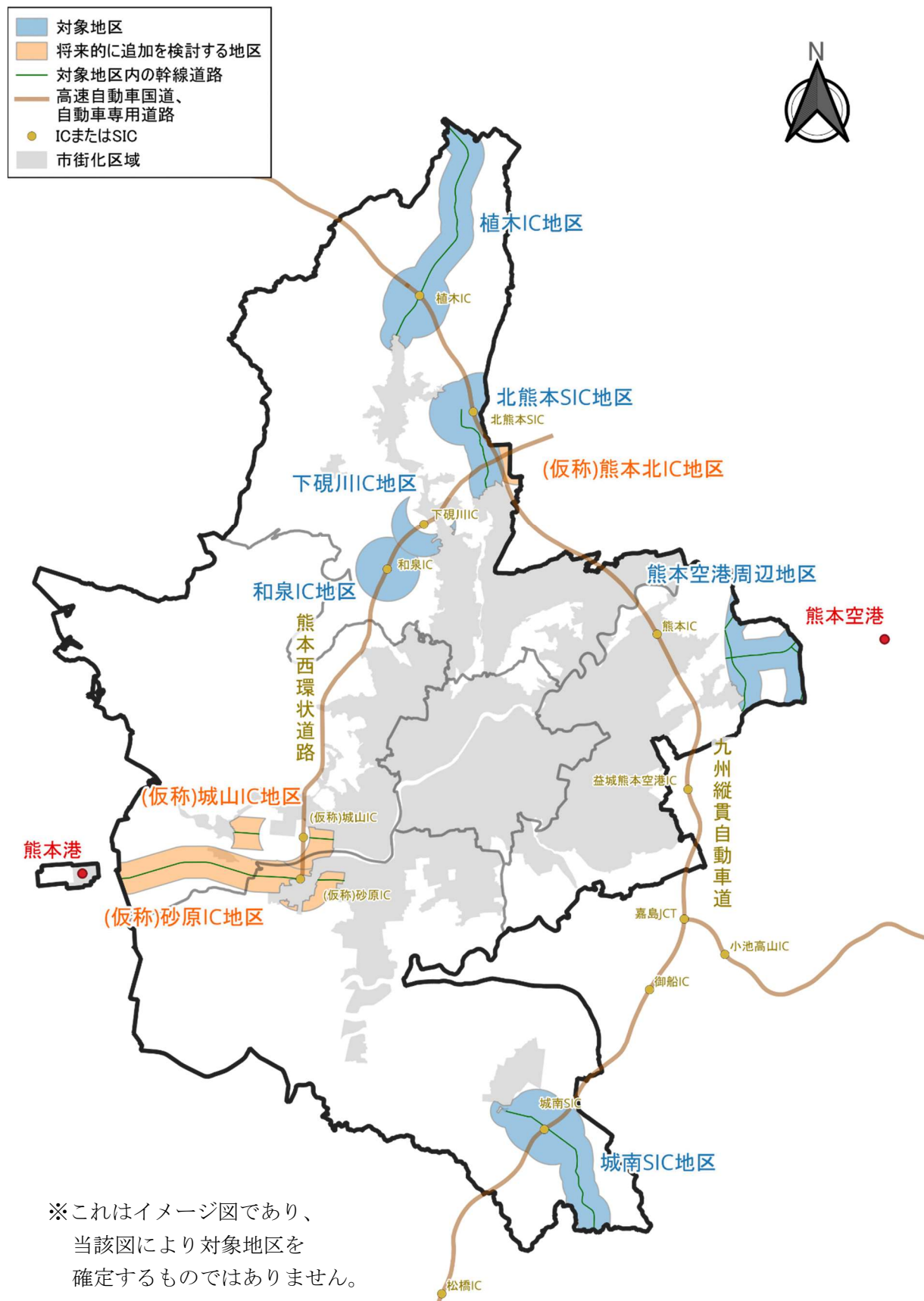
- 1 この運用基準は、令和6年9月5日から施行する。

別表 1 (第 1 2 条(1)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、市道鹿埴瀬町小山町 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

※熊本 IC、益城熊本空港 IC、花園 IC、池上熊本駅 IC 周辺の市街化調整区域は、水源涵養域、風致地区、保安林、県立自然公園の特別地域などの環境保全地域に指定されているか、利用可能な土地がなく、都市マスタープランの産業ゾーンから除外されていることから、本運用基準の対象としない。

参考図1（別表1及び第12条(1)関係）



別表 2 (第 1 4 条(1)関係)

ア欄	製造業 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 なお、原則として敷地が住宅開発型地区計画や法第 3 4 条第 1 1 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 3 4 条第 1 1 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、寄宿舎等、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 5 0 0 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）