

**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  
(案)**

**令和 8 (2026) 年 4 月**

**熊 本 市**

## <目 次>

### 第1章 共通事項

1. はじめに .....	1
2. 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方 .....	3
3. 地区計画に定める事項・適用区域の制限 .....	4
4. 都市計画決定の手続きフロー .....	7
5. 地区計画の作成にあたって .....	8

### 第2章 標準型の地区計画

①基本的な考え方 .....	11
②運用基準 .....	12

### 第3章 地域拠点型の地区計画

①基本的な考え方 .....	20
②運用基準 .....	21

参考資料 .....	26
------------	----

# 第1章 共通事項

# 1. はじめに

---

## (1) 運用基準策定の目的

本市は、「日本一の地下水都市」や「森の都」と称されるように、清らかな地下水、豊かな自然に恵まれた暮らしやすい都市として発展してきました。このような恵まれた自然環境を未来へと引き継いでいくためには、市街化調整区域でのスプロール的な開発を抑制し、自然環境や営農環境の保全を図る必要があります。

市街化調整区域は市街化を抑制する区域ですが、農業・漁業従事者等をはじめとした集落が形成されており、今後、人口減少が見込まれる中、その生活環境や地域コミュニティを維持していくことが求められています。また、本市の市街化調整区域には洪水や高潮による浸水が広範囲に予想されているなど、水害リスクへの対応が必要不可欠です。

このような課題を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用を図るため、計画的な住宅開発を目的とした地区計画の運用基準を策定します。

## (2) 市街化調整区域における地区計画運用基準の経緯

本市では、市街化調整区域における秩序ある土地利用を図る観点から、都市計画法に基づき、平成 19 年に地区計画運用基準（住宅開発型、産業立地型）を策定しました。その後、政令指定都市移行時等に所要の改正を行い、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、産業立地型の地区計画運用基準を策定（住宅開発型と分離）しました。そして今回、社会情勢の変化等を踏まえ、住宅開発型の地区計画運用基準について策定するものです。

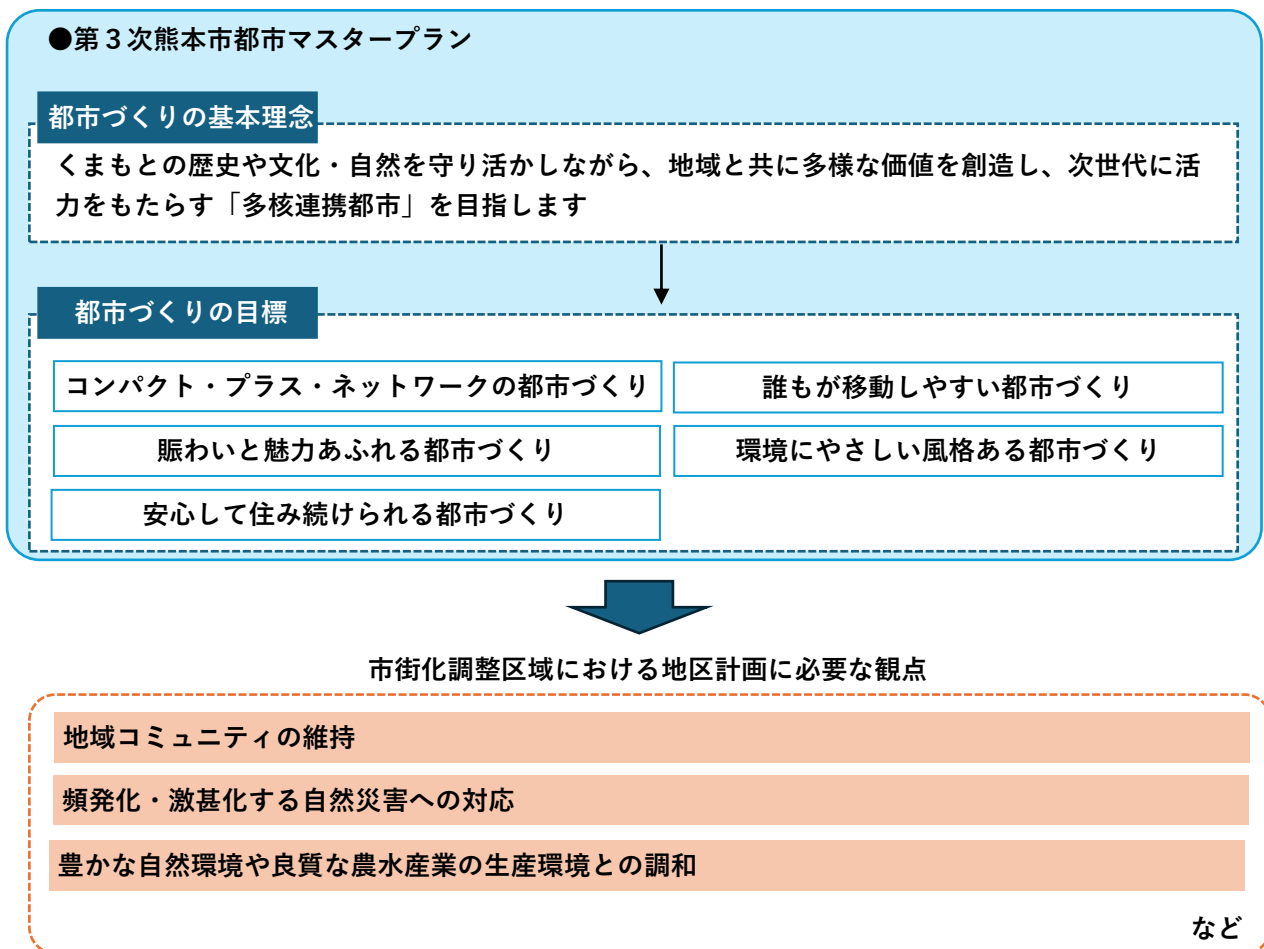
平成 19 年 11 月	都市計画法の改正に伴い「熊本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定
平成 24 年 4 月	政令市移行に伴い、都市計画区域再編による合併旧 3 町への線引き制度適用等に伴う運用基準を改訂
令和 5 年 3 月	法令等の改廃に伴い、運用基準を改訂
令和 6 年 9 月	「熊本市市街化調整区域における産業立地型地区計画の運用基準」を策定（住宅開発型と産業立地型を分離）
令和 8 年 4 月	「熊本市市街化調整区域における住宅開発型地区計画の運用基準」を策定

### (3) 第3次 熊本市都市マスタープランにおける都市づくり

本市の第3次都市マスタープランでは、都市づくりの基本理念に『くまもとの歴史や文化・自然を守り活かしながら、地域と共に多様な価値を創造し、次世代に活力をもたらす「多核連携都市」』を掲げています。

人口減少や都市のスポンジ化、自然災害リスクの増大等が懸念される中、市街地は原則として拡大せず、コンパクトで交通ネットワークが充実した、持続可能で誰もが移動しやすく暮らしやすい「多核連携都市」を実現するための土地利用を図ります。

市街化調整区域における地区計画では、地域コミュニティの維持、頻発化・激甚化する自然災害への対応、豊かな自然環境や良質な農水産業の生産環境との調和等といった観点が必要です。



## 2. 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方

本市の市街化調整区域には、地下水の涵養域や森林等の豊かな自然環境、農業・漁業等の生産基盤が広がっています。近年では、市街化区域隣接部において、小規模な開発に伴うスプロール化が進む一方で、市街化区域内では空き家や空き地が増加するなど、「都市のスポンジ化」が進行しています。また、郊外部においては人口減少が著しい地区があり、地域コミュニティや活力の低下等が懸念され、さらに、市街化調整区域の広範囲で洪水や高潮による浸水が想定されています。

これらを踏まえ、本市では、第3次都市マスタープランにおいて、市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方について次の通り設定しており、当該方針に従って、住宅開発型の地区計画運用基準を定めます。

### (1) 市街化調整区域の土地利用方針

※「第3次熊本市都市マスタープラン 3章 分野別の方針 1節 土地利用の方針」から抜粋

#### 2) 市街化調整区域等

- 市街化調整区域等においては、「市街化を抑制すべき区域」という性格を踏まえ、「自然環境の保全」、「農水産業の保全」、「既存集落の維持」、「産業の計画的な立地誘導」の観点から、各エリアの特性を踏まえた土地利用を図ります。
- 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しうる区域においては、地区計画制度等による周辺環境と調和した土地利用を図ります。
- 地域拠点においては、拠点性・利便性の向上を図るため、地区計画制度等の活用により、生活サービス施設や居住誘導に資する土地利用を図ります。

#### ①自然環境の保全

- 本市の清らかな地下水や豊かな緑など自然環境が広がるエリアにおいては、地下水の涵養域や多様な生物の生育・生息地として保全するとともに、市民の憩いの場としての活用を図ります。

#### ②農水産業の保全

- 優良農地をはじめ、農水産業の生産基盤が広がるエリアにおいては、新鮮・安全な農産物の供給に加え、防災機能、交流・レクリエーション、癒し、教育・学習・体験の場の提供など多面的な機能が発揮されるよう適切に保全します。

#### ③既存集落の維持

- 集落が形成されているエリアにおいては、集落内開発制度(都市計画法第34条第11号)を活用しつつ、自然環境や農水産業の生産基盤との共存を図り、地域コミュニティの維持や居住環境の保全を図ります。
- 集落内開発制度については、市街化調整区域の性格を踏まえ、新たな制度設計の検討を含め、「地域コミュニティの維持」に即した制度運用を図ります。
- 生活の拠点となるエリアにおいては、地区計画制度等により地域コミュニティや地域特性に応じた生活利便性を確保し、災害リスクに対応した良好な居住環境の維持・確保を図ります。

### 3. 地区計画に定める事項・適用区域の制限

#### (1) 地区計画の内容

地区計画については、都市計画法第12条の4第2項、第12条の5の規定により、以下の事項について都市計画に定めるものとします。

<b>名称</b>		地区計画の名称
<b>位置</b>		町丁目等、地区計画の区域が位置する場所
<b>面積</b>		地区計画区域の面積（ヘクタール）
<b>地区計画の目標</b>		市街化調整区域の性格及び当該地区の特性を踏まえた、ゆとりある良好な居住環境の維持及び形成、周辺の景観、自然環境、営農条件との調和、地域コミュニティの維持等に関する必要な事項
<b>区域の整備・開発及び保全に関する方針</b>	<b>土地利用の方針</b>	地区の課題への対応や目標実現のための方針
	<b>地区施設の整備の方針</b>	地区施設の配置や整備方針
	<b>建築物等の整備の方針</b>	目指すべき居住環境を実現するための建築物等の整備方針
<b>地区整備計画</b>		①地区施設に関する事項、②建築物等に関する事項、 ③土地の利用に関する事項・その他（次ページ参照）

## (2) 地区整備計画に定める事項

地区整備計画に定める事項は、次に掲げるものとします。

項目	内容	
① 地区施設に関する事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区施設に掲げる施設の配置及び規模</li> <li>イ. 道路、公園、緑地、広場その他の公共空地 (都市計画法第12条の5第2項、政令第7条の4)</li> </ul>
	想定浸水深が3 m以上の区域を含む場合※	<ul style="list-style-type: none"> <li>ロ. 避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設 (都市計画法第12条の5第2項、政令第7条の4)</li> </ul>
② 建築物等に関する事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の用途の制限</li> <li>・ 容積率の最高限度</li> <li>・ 建蔽率の最高限度</li> <li>・ 敷地面積の最低限度</li> <li>・ 壁面の位置の制限</li> <li>・ 建築物の高さの最高限度</li> <li>・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>・ 垣又は柵の構造の制限</li> </ul>
	想定浸水深が3 m以上の区域を含む場合※	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>
③ 土地の利用に関する事項・その他	想定浸水深が3 m以上の区域を含む場合※	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難施設までの避難路</li> <li>・ 都市計画法58条の2に基づく建築等の届出時のマイ・タイムラインの提出</li> </ul>

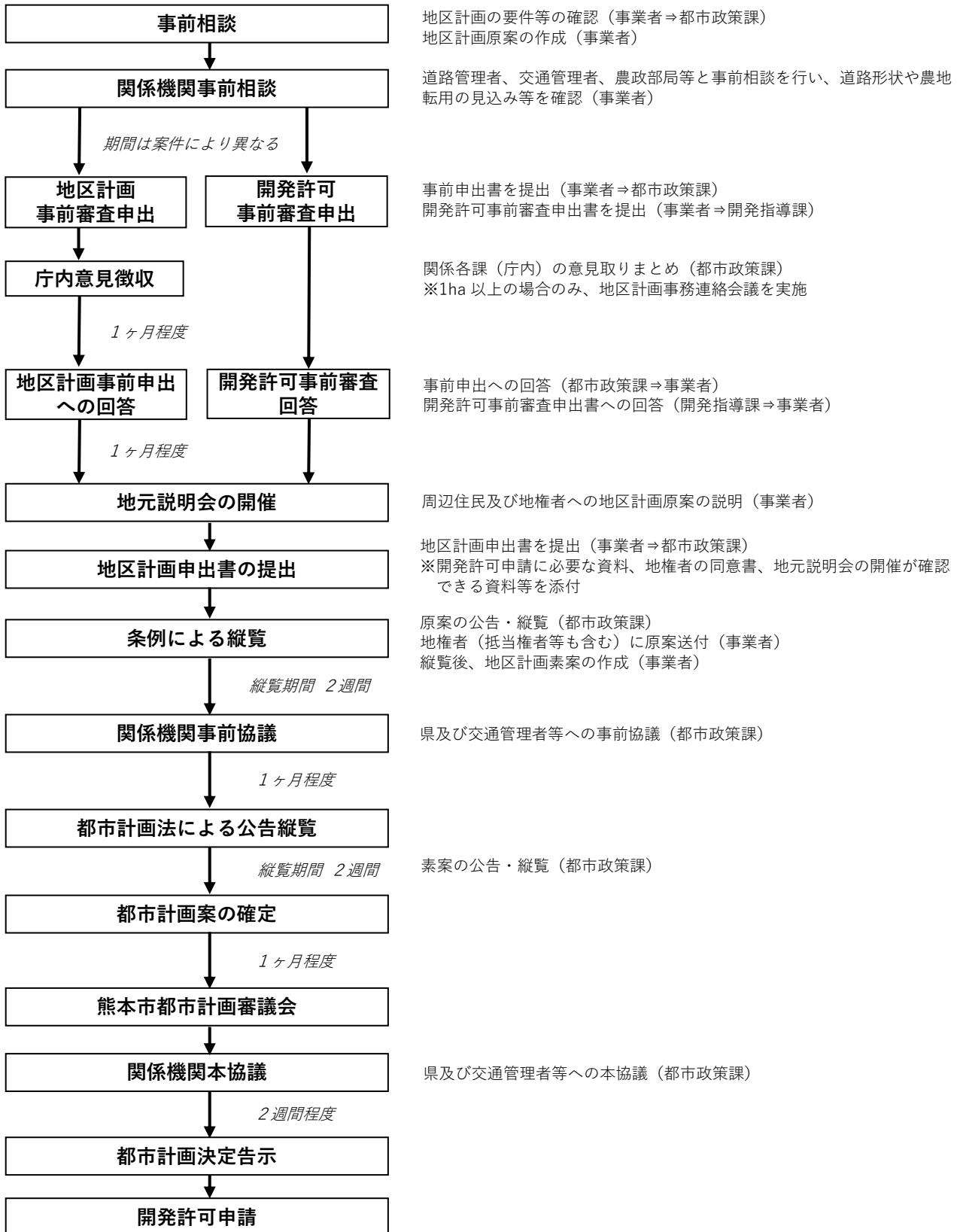
※ 想定浸水深が3 m以上の区域を含む場合に必要に応じて定める (P17 参照)

### (3) 適用区域の制限

地区計画の区域には、次に掲げる地域を含まないものとします。ただし、地区計画の決定告示までに下記制限区域から除外されることが確実である場合は、この限りではありません。

項目	制限区域
①営農環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
②自然環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市緑地法第12条第1項に規定する特別緑地保全地区</li> <li>・都市計画法第9条第22項に規定する風致地区</li> <li>・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</li> </ul>
③災害リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・砂防法（明治30年法律第29号）に規定する砂防指定地</li> <li>・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、地区整備計画において適切な対策を位置付ける場合は、区域に含んでよいこととする。（P17参照）</li> <li>・河川管理者が定める家屋倒壊等氾濫想定区域</li> </ul>
④他法令等により制限等が行われている区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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（P27参照）</li> <li>・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を除く）</li> <li>・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</li> </ul>

## 4. 都市計画決定の手続きフロー



## 5. 地区計画の作成にあたって

---

### (1) 地区計画の原案及び素案の作成主体

地区計画の原案及び素案は、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、作成するものとします。

### (2) 住民の合意形成

作成主体は、地区計画の内容に関して、地区計画区域周辺を含め、住民の合意形成に努めることとし、原則として、地区計画区域内の関係権利者全員の同意を得ることとします。

### (3) 関係機関との協議

地区計画素案の作成に当たっては、交通への影響、緑地や地下水の保全、周辺の景観や営農環境との調和等について、関係課、関係機関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します。また、関係法令等を準拠し、区域内及びその周辺の地域における環境を保全する計画とします。

### (4) 事業の実施

地区計画が定められた日（都市計画決定告示日）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します。

### (5) 住民意見の反映

地区計画を定めることにより、地区計画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説明会等の住民参加の機会を必ず設けることとし、住民の意見の反映に努めるものとします。

### (6) 指導及び助言

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、または助言するものとします。

### (7) 市街化区域への編入

「標準型」「地域拠点型」の地区計画区域において、市街地形成が進み市街化区域への編入要件を満たした段階で、市街化区域に編入することを原則とします。策定主体は上記(2)の住民の合意形成を図るうえで、市街化区域に編入が行われることについて説明するものとします。

## (8) その他

旧基準（「熊本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準」(R6.9.5)）における地区計画については、以下の条件を全て満たすものに限り認めます。

- ・ 令和9年度までに事前相談書を提出したものであること。
- ・ 令和10年度までに熊本市都市計画審議会へ付議されること。

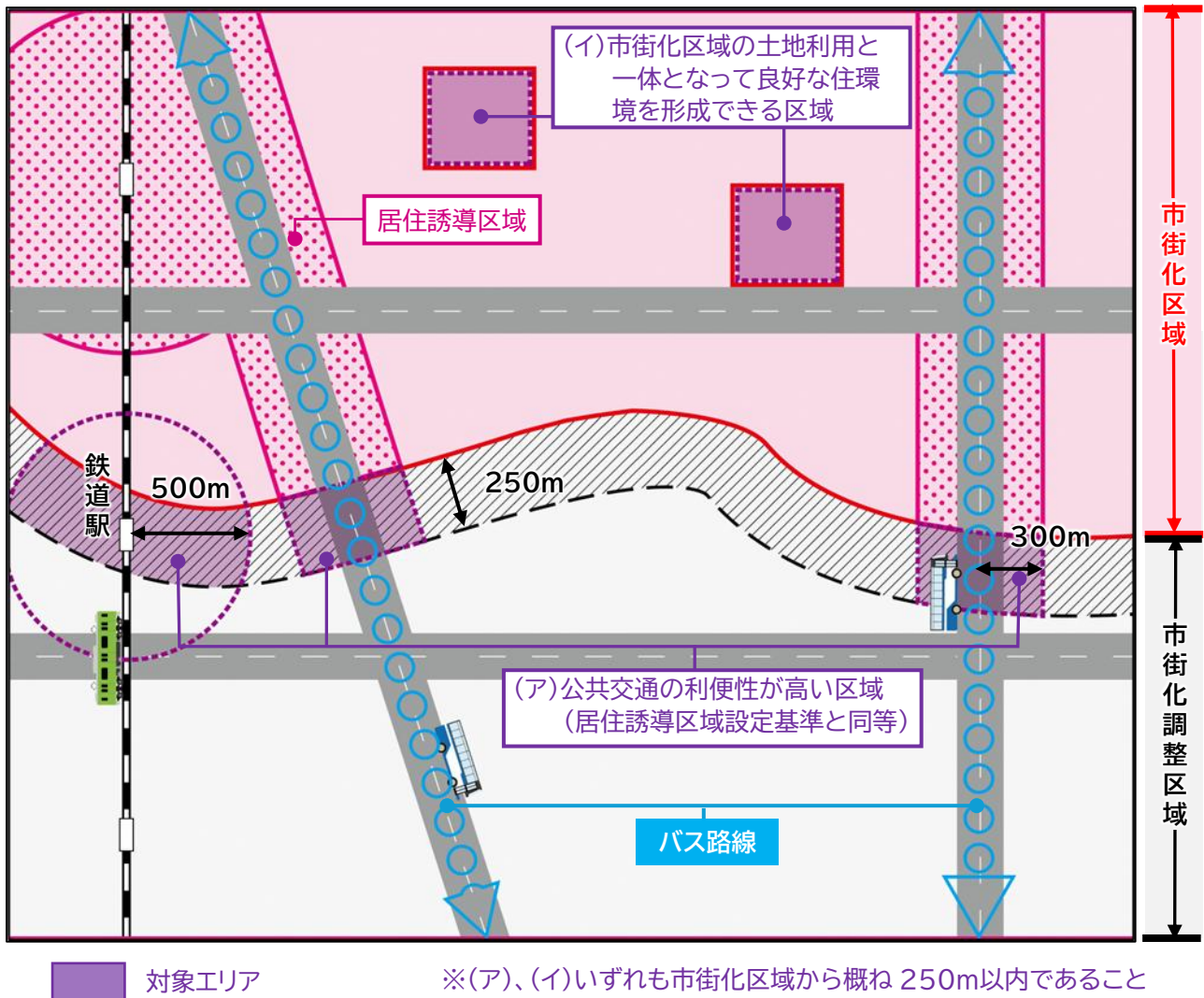
本運用基準については、これに基づく施行状況の分析等を行い、必要な改定等の措置を随時講じます。

## 第2章 標準型の地区計画

## ① 基本的な考え方

人口減少、都市のスポンジ化の進行等に対応した秩序ある土地利用を図るため、第3次都市マスタープランに基づき、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。

### ▼適用のイメージ

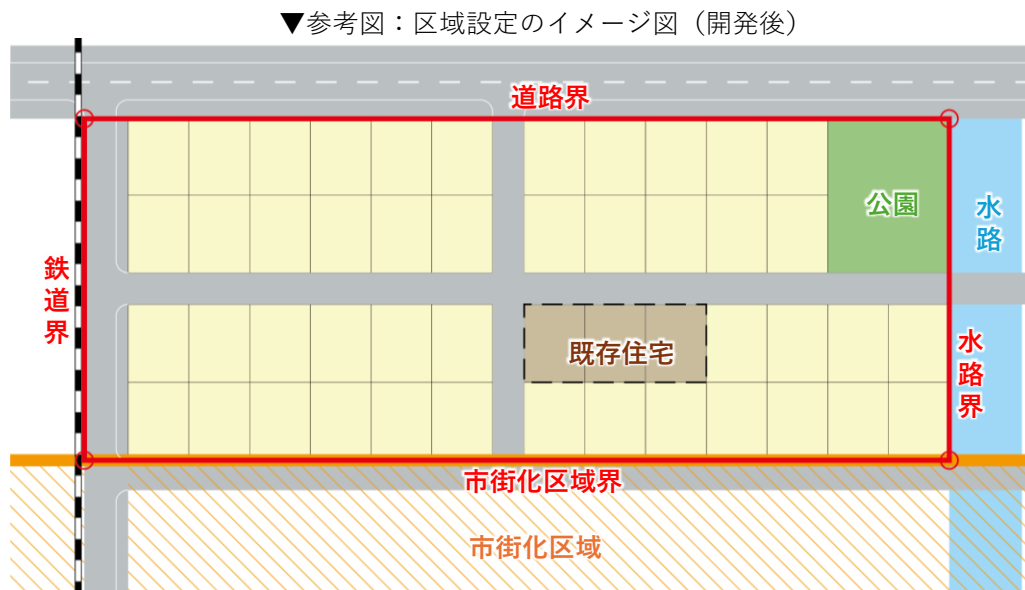
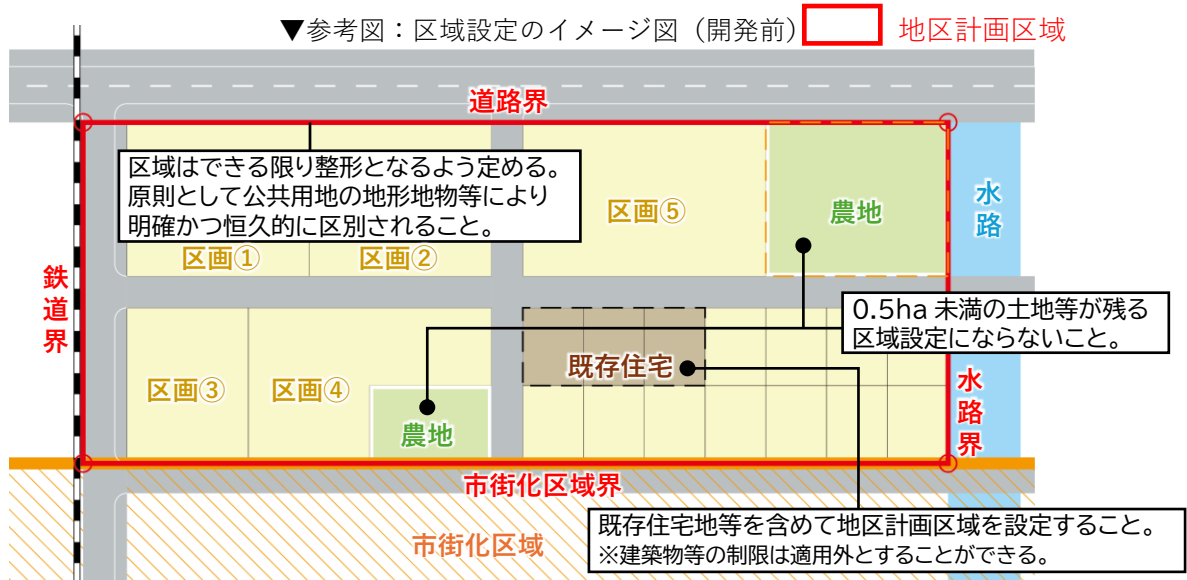


## ② 運用基準

### (1) 区域界

地区計画の区域界については、次に掲げる項目に該当することとします。

- 区域はできる限り整形となるよう定め、原則として開発前における公共用地の地形地物等(道路、鉄道もしくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川も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こと。
- 区域については、原則として周辺に 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。
- 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を適用除外とすることができる。なお、適用除外とする場合は、地区整備計画に位置付けること。
- 区域界を地形地物等で定めない場合は、接道状況や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に説明を行い、同意を得ること。



## (2) 区域の要件

<b>区域の位置</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・市街化区域から概ね 250m以内で、かつ以下のいずれかの要件を満たすこと。<ul style="list-style-type: none"><li>(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（居住誘導区域の設定要件と同等）</li><li>(イ) 市街化区域に囲まれた区域または市街化区域と都市計画法第 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</li></ul></li><li>※原則として、地区計画区域の過半が上記区域内であること。</li><li>・外周の 4 分の 1 以上が市街化区域（原則として、工業地域を除く）に隣接すること。</li></ul>
<b>区域の面積</b>	0.5ha 以上
<b>交通の要件</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・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すること。<ul style="list-style-type: none"><li>※ただし、区域の規模、形状及び周辺道路状況等を勘案してやむを得ない場合かつ、関係機関との協議により安全面等において支障がないと認められる場合には、例外として 6.5m以上の区域外道路に 1 箇所以上の接続とすることができる。</li></ul></li><li>・区域外道路を地区計画の区域界とする場合は、幅員 6.0m以上を有すること。</li></ul>

### (3) 地区整備計画に定める事項

#### ①地区施設の配置及び規模

<p>①地区施設の配置 及び規模</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・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こと。</li><li>・行政による新たな公共施設整備が発生しないこと。</li><li>・上下水道の整備は、開発者負担で行うこと。</li><li>・地区計画区域内道路については次に掲げるものすべてに適合すること。<ul style="list-style-type: none"><li>(ア) 道路幅員は、6.5m以上であること。<ul style="list-style-type: none"><li>※ただし、周辺の土地利用状況等を勘案してやむを得ない場合、部分的に6.0m以上とすることができる。</li></ul></li><li>(イ) 袋路状でないこと。</li><li>(ウ) 1.0ha を超える場合（今後、隣接地で地区計画等が見込まれ、全体として1.0ha を超える場合を含む）、幅員9.0m以上の主要な道路を確保すること。</li><li>(エ) 周辺の主要な道路まで適切な道路幅員を連続的に確保すること。</li><li>(オ) 隣接する地区計画等（今後見込まれるものを含む）と道路の配置や幅員等の連続性を確保すること。</li></ul></li><li>・公園については、隣接する地区計画等（今後見込まれるものを含む）と相互に隣接させるなど、周辺住民の利用を勘案した配置とすること。</li><li>・調整池を計画するにあたり、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。</li><li>・都市計画法第33条の開発許可基準に適合すること。</li><li>・想定浸水深が3m以上の区域において避難施設や避難路を定める場合は、その配置及び規模は、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。</li></ul>
--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

▼参考図：道路・公園の配置及び規模のイメージ図①



▼参考図：道路・公園の配置及び規模のイメージ図②



## ②建築物等に関する事項

②建築物等に関する事項	用途の制限	建築基準法別表第2(イ)項一号、二号、四号、十号に掲げる建築物 (P28別表1参照)
	容積率の最高限度	80%以内
	建蔽率の最高限度	40%以内 ※ただし、建築基準法第53条第3項第2号に規定する敷地については、 10%を加えた数値とする。
	敷地面積の最低限度	200㎡以上
	壁面の位置の制限	敷地境界から1.0m以上後退すること。
	高さの最高限度	10m以内 ※ただし、避難施設については、想定される浸水深を考慮した高さを最高 限度とすることができる。 なお、高さが10mを超える避難施設については、周辺環境への影響を 勘案し、日影等に関する検討を行うこと。
	形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 広告物及び看板類は、自己の用に供するもので、次の要件を全て満たす ものであること。</li> <li>(ア) 一辺(脚足を除く)の長さが1.2m以内であること</li> <li>(イ) 最大表示面積(表示面が2面以上の場合はその合計)が2.0㎡以内 であること</li> <li>(ウ) 刺激的な色彩又は装飾を用いないなど、美観風致を損なわないこと</li> </ul>
	垣・柵の構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑地の現況、地区の特性を考慮し、道路境界及び隣地境界の遮断・困障 の部分は、できる限り生垣とすること。</li> <li>・ 生垣以外とする場合は、開放性を著しく妨げない構造のフェンス等とし、 その高さは地盤面から1.2m以下とすること。(門扉および門柱は除く)</li> <li>・ ただし、フェンス等の基礎を設ける場合は、その高さは地盤面から0.6 m以下とする。</li> </ul>
<p>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できる。</p> <p>※詳細な取扱いについては、周辺の土地利用状況や地形等を勘案して定めるものとする。</p>		

## ○想定浸水深が3m以上の区域を含む場合について

想定浸水深が3m以上の区域は、原則として地区計画の区域に含めないこととしますが、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 地区施設に地区計画区域内の住民全員が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・タイムラインを提出すること」を「土地の利用に関する事項・その他」に位置づけること。

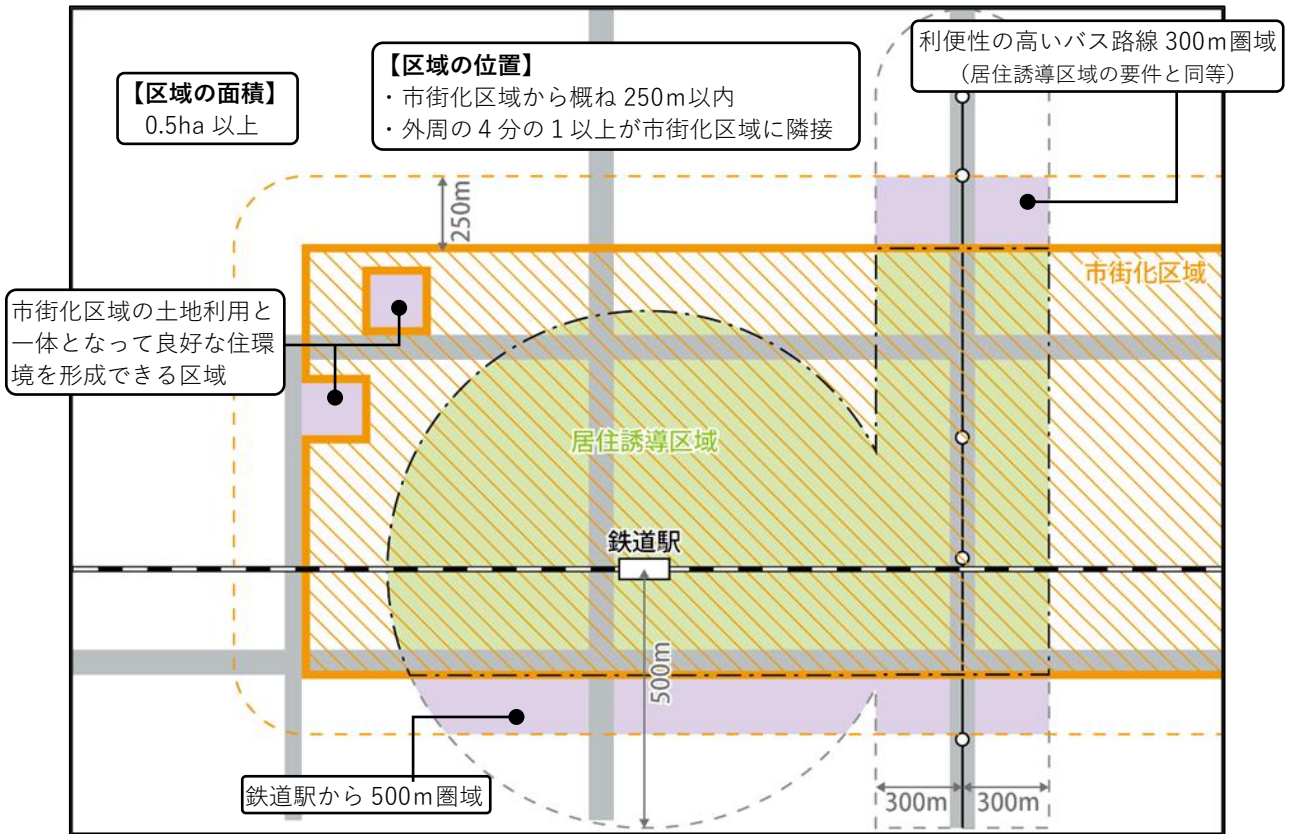
(イ) 以下の①～③全て

- 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・タイムラインを提出すること」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	地区計画区域内の住民全員が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 建築物等に 関する事項	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	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	区域外の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。 また、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。

▼参考図：区域要件のイメージ図



▼参考図：交通要件のイメージ図

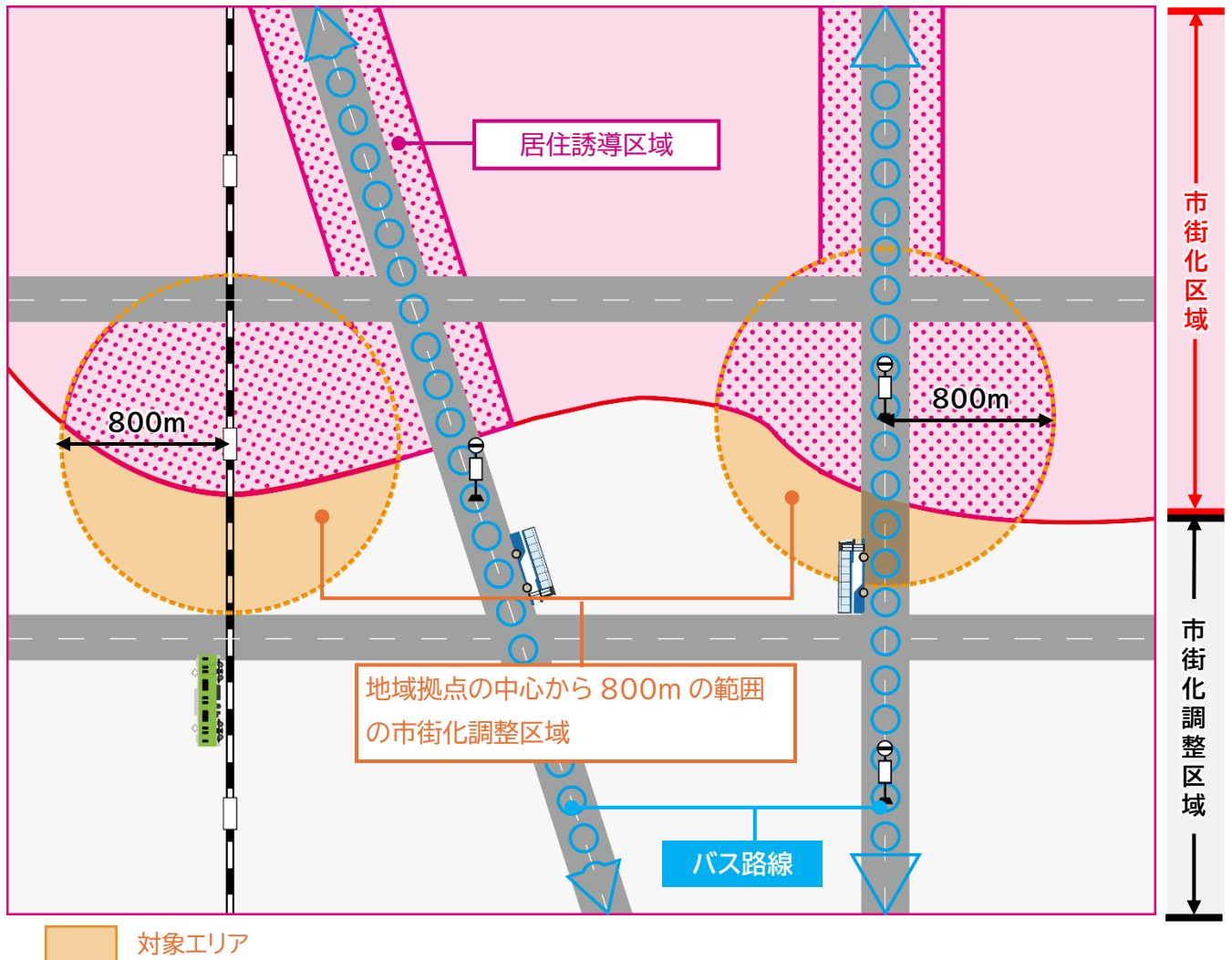


## 第3章 地域拠点型の地区計画

## ① 基本的な考え方

本市が目指す多核連携都市を実現するため、第3次都市マスタープランに定められた地域拠点において、拠点性の向上を目的とした地区計画制度です。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。

### ▼適用のイメージ



## ②運用基準

### (1) 区域界

P12 と同様とします。

### (2) 区域の要件

区域の位置	・次に掲げるバス停または駅を中心とした 800m 圏域であること。		
	No	地域拠点	中心点
	1	植木地区	植木三丁目 バス停
	2	北部地区	北部まちづくりセンター前 バス停
	3	八景水谷・清水亀井地区	熊本電鉄堀川駅・亀井駅
	4	楠・武蔵ヶ丘地区	楠団地・武蔵ヶ丘中央 バス停
	5	子飼地区	子飼橋 バス停
	6	城山地区	下代入口 バス停
	7	刈草地区	JR 西熊本駅
	8	川尻地区	川尻駅前 バス停
	9	富合地区	南区役所 バス停
10	城南地区	城南まちづくりセンター入口 バス停	
<p>※原則として、地区計画区域の過半が上記圏域内であること。生活利便施設は、上記圏域内に立地すること。(都市再生特別措置法第 108 条に規定する届出の考え方に準ずる)</p> <p>・外周の 4 分の 1 以上が市街化区域(原則として、工業地域を除く)に隣接すること。または二車線以上の道路に接続していること。</p>			
区域の面積	<p>・0.5ha 以上</p> <p>※ただし、区域区分や行政界、地形や周辺の土地利用状況等により 0.5ha 以上とすることが困難な場合はこの限りではない。</p>		
交通の要件	<p>・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すること。</p> <p>※ただし、区域の規模、形状及び周辺道路状況等を勘案してやむを得ない場合かつ、関係機関との協議により安全面等において支障がないと認められる場合には、例外として開発許可基準に適合する幅員以上の区域外道路に 1 箇所以上の接続とすることができる。</p> <p>・区域外道路を地区計画の区域界とする場合は、幅員 6.0m 以上を有すること。</p>		
交通の要件 (生活利便施設を配置する場合)	<p>・生活利便施設を配置する場合の道路については、次のとおりとすること。</p> <p>(ア) 生活利便施設の出入口となる道路は、二車線以上かつ幅員 9.0m 以上であること。また、当該道路は二車線以上かつ幅員 9.0m 以上の区域外道路に接続すること。</p> <p>※ただし、小規模な店舗等の立地で、関係機関との協議により安全面等において支障がないと認められる場合はこの限りではない。</p> <p>(イ) 生活利便施設の立地に伴い発生する交通が地域に著しい影響を与えないこと。</p>		

### (3) 地区整備計画に定める事項

#### ①地区施設の配置及び規模

<p>①地区施設の配置 及び規模</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・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こと。</li><li>・行政による新たな公共施設整備が発生しないこと。</li><li>・上下水道の整備は、開発者負担で行うこと。</li><li>・地区計画区域内道路については次に掲げるものすべてに適合すること。<ul style="list-style-type: none"><li>(ア) 道路幅員は、6.5m以上であること。<ul style="list-style-type: none"><li>※ただし、周辺の土地利用状況等を勘案してやむを得ない場合、部分的に6.0m以上とすることができる。</li></ul></li><li>(イ) 袋路状でないこと。</li><li>(ウ) 1.0haを超える場合（今後、隣接地で地区計画等が見込まれ、全体として1.0haを超える場合を含む）、幅員9.0m以上の主要な道路を確保すること。</li><li>(エ) 周辺の主要な道路まで適切な道路幅員を連続的に確保すること。</li><li>(オ) 隣接する地区計画等（今後見込まれるものを含む）と道路の配置や幅員等の連続性を確保すること。</li></ul></li><li>・公園については、隣接する地区計画等（今後見込まれるものを含む）と相互に隣接させるなど、周辺住民の利用を勘案した配置とすること。</li><li>・調整池を計画するにあたり、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。</li><li>・都市計画法第33条の開発許可基準に適合すること。</li><li>・想定浸水深が3m以上の区域において避難施設や避難路を定める場合は、その配置及び規模は、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。</li></ul> <p>※道路・公園の配置及び規模のイメージ図はP15と同様です。</p>
--------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ②建築物等に関する事項

② 建築物等に関する事項	用途の制限	次に掲げる建築物であること。 (ア) 建築基準法別表第二 (イ) 項に掲げる建築物 (P28 別表 1 参照) (イ) 居住者のための生活利便施設 (次ページ参照)
	容積率の最高限度	80%以内
	建蔽率の最高限度	40%以内 ※ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に規定する敷地については、10%を加えた数値とする。
	敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup> 以上
	壁面の位置の制限	敷地境界から 1.0m 以上後退すること。
	高さの最高限度	10m 以内 ※ただし、避難施設については、想定される浸水深を考慮した高さを最高限度とすることができる。 なお、高さが 10m を超える避難施設については、周辺環境への影響を勘案し、日影等に関する検討を行うこと。
	形態又は意匠の制限	・ 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。 ・ 広告物及び看板類は、自己の用に供するもので、次の要件を全て満たすものであること。 (ア) 一辺 (脚足を除く) の長さが 1.2m 以内であること (イ) 最大表示面積 (表示面が 2 面以上の場合はその合計) が 2.0 m <sup>2</sup> 以内であること (ウ) 刺激的な色彩又は装飾を用いないなど、美観風致を損なわないこと
	垣・柵の構造の制限	・ 緑地の現況、地区の特性を考慮し、道路境界及び隣地境界の遮断・囲障の部分は、できる限り生垣とすること。 ・ 生垣以外とする場合は、開放性を著しく妨げない構造のフェンス等とし、その高さは地盤面から 1.2m 以下とすること。(門扉及び門柱は除く) ・ ただし、フェンス等の基礎を設ける場合は、その高さは地盤面から 0.6m 以下とする。
<p>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できる。</p> <p>※詳細な取扱いについては、周辺の土地利用状況や地形等を勘案して定めるものとする。</p>		

## ○想定浸水深が3m以上の区域を含む場合について

「標準型」(P17)と同様とします。

## ○生活利便施設について

### (1) 生活利便施設の定義

主として地区計画区域内及びその周辺の居住者が利用する、日常生活に必要な物品の販売等を行う店舗等を対象とし、P29別表2「対象となる業種及び店舗」のとおりとします。

### (2) 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㎡以内とします。

#### 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<sup>※</sup>とします。

※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%以内とします。

(誘導施設については、「第3次熊本市都市マスタープラン 5章 立地適正化計画」参照)



## 參考資料

**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（抜粋）**

**（規則で定める区域）**

第2条 条例第5条第1項第1号に規定する規則で定める区域は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定により指定された土地の区域
- (2) 農地法(昭和27年法律第229号)第4条第6項第1号に規定する農地
- (3) 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号の規定により定められた農用地区域
- (4) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項の規定により指定された史跡名勝天然記念物の指定地域又は同法第110条の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物の仮指定地域
- (5) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項若しくは第2項若しくは第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林の区域又は同法第41条第1項若しくは第3項の規定により指定された保安施設地区
- (6) 自然公園法(昭和32年法律第161号)第20条第1項の規定により指定された特別地域
- (7) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律(平成14年法律第88号)第29条第1項の規定により指定された特別保護地区
- (8) 熊本県立自然公園条例(昭和33年熊本県条例第45号)第21条第1項の規定により指定された特別地域
- (9) 熊本県自然環境保全条例(昭和48年熊本県条例第50号)第11条第1項の規定により指定された自然環境保全地域、同条例第19条第1項の規定により指定された緑地環境保全地域又は同条例第23条第1項の規定により指定された郷土修景美化地域
- (10) 熊本県文化財保護条例(昭和51年熊本県条例第48号)第35条第1項の規定により指定された県史跡名勝天然記念物の指定地域
- (11) 熊本県野生動植物の多様性の保全に関する条例(平成16年熊本県条例第19号)第34条第1項の規定により指定された生息地等保護区
- (12) 熊本市文化財保護条例(昭和42年条例第19号)第27条第1項の規定により指定された市指定史跡名勝天然記念物の指定地域
- (13) 熊本市緑地の保全及び緑化の推進に関する条例(平成元年条例第18号)第3条第1項の規定により指定された環境保護地区
- (14) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める区域

別表 1：建築基準法別表第二 (い) 項に掲げる建築物

(い)	第一種低層住居 専用地域内に 建築することが できる建築物	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二百二十二号）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。）

別表 2 : 対象となる業種及び店舗

大分類	中分類	小分類	具体例		
<b>I 卸売業、小売業</b>					
	56	各種商品小売業	569 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	
	57	織物・衣服・身の回り品小売業	571	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
			572	男子服小売業	洋服店、注文服店、学生服店、作業服店
			573	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
			574	靴・履物小売業	靴店、地下足袋屋、履物小売業等
			579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	かばん店、化粧品店、帽子屋、靴下屋、傘屋等
	58	飲食物品小売業	581	各種食料品小売業	各種食料品、食料雑貨店
			582	野菜・果実小売業	八百屋、果物屋
			583	食肉小売業	肉屋
			584	鮮魚小売業	魚屋
			585	酒小売業	酒屋
			586	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
			589	その他の飲食物品小売業	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
	59	機械器具小売業	592	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
			593	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
	60	その他の小売業	602	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
			603	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
			604	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
			605	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
			606	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
			609	他に分類されない小売業	たばこ・喫煙具専門小売業
<b>L 学術研究、専門・技術サービス業</b>					
	74	技術サービス業（他に分類されないもの）	746 写真業	写真撮影業、写真館	
<b>M 宿泊業、飲食サービス業</b>					
	76	飲食店	761	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
			762	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
			763	そば・うどん店	そば・うどん店
			764	すし店	すし店
			767	喫茶店	喫茶店
			769	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

大分類	中分類	小分類	具体例	
<b>N 生活関連サービス業、娯楽業</b>				
	78	洗濯・理容・美容・浴場業	781 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
			782 理容業	理髪店、床屋、理容所
			783 美容業	美容室、美容院、ビューティーサロン
<b>O 教育、学習支援業</b>				
	82	その他の教育、学習支援業	823 学習塾	学習塾、進学塾
			824 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
<b>P 医療、福祉</b>				
	83	医療業	835 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
<b>Q 複合サービス事業</b>				
	86	郵便局	862 郵便局受託業	簡易郵便局
	87	協同組合（他に分類されないもの）	871 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
<b>R サービス業（他に分類されないもの）</b>				
	89	自動車整備業	891 自動車整備業	自動車整備、自動車修理業等
	90	機械等修理業（別掲を除く）	901 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
			902 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