

【報告】

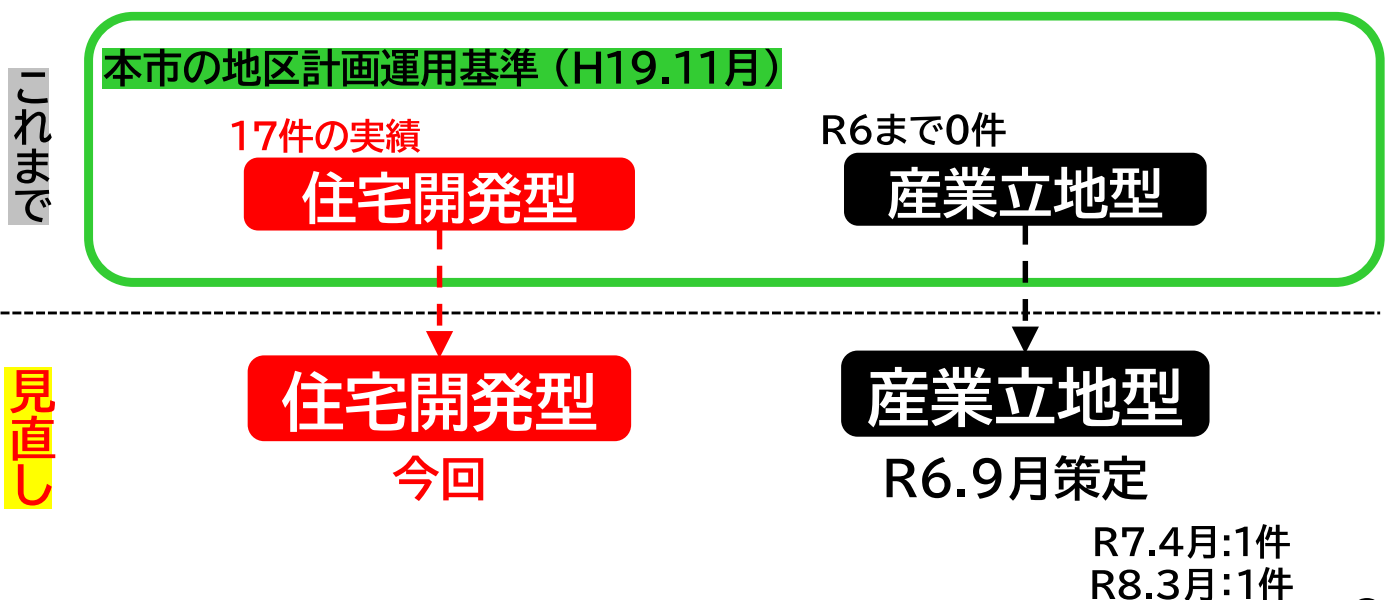
市街化調整区域における 住宅開発型地区計画の 運用基準見直し



1

市街化調整区域の地区計画運用基準

- ◆ 本市の市街化調整区域における地区計画運用基準は、平成19年11月に住宅開発型と産業立地型を一体的に策定。
- ◆ 令和6年9月に産業立地型の運用基準を策定。
- ◆ 今回、住宅開発型の運用基準を見直すもの。



2

住宅開発型の地区計画制度とは

- ◆ 市街化調整区域において、地域の特性に応じて、**良好な都市環境の形成を図る**ことを目的として、**土地利用に関する計画**と、**公共施設に関する計画**を一体的に定める都市計画制度。

【地区計画に定めるもの】

①地区施設

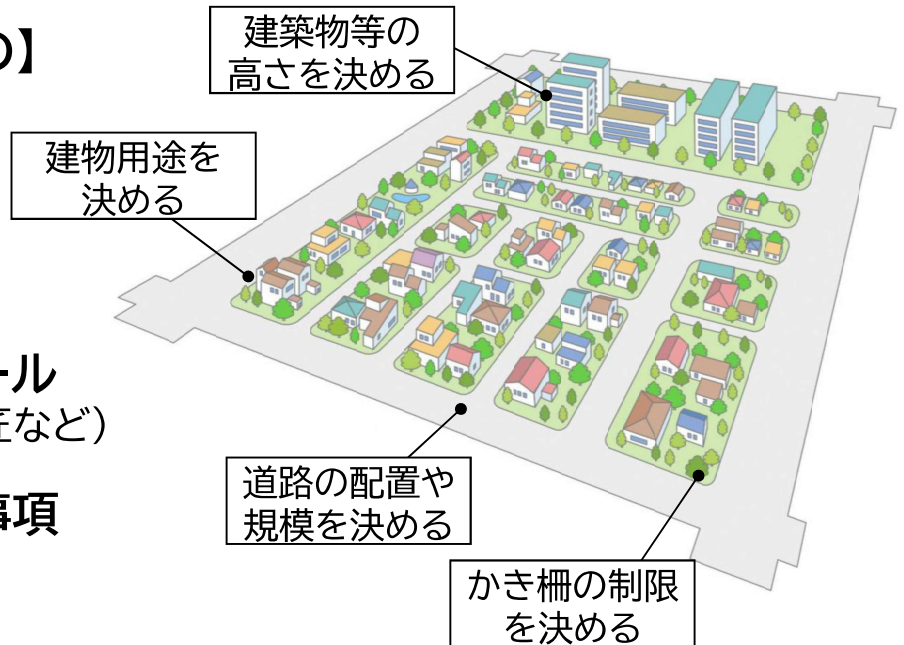
(道路、公園など)

②建物の建て方や

街並みのルール

(建物用途、大きさ、意匠など)

③周辺環境への配慮事項



3

現行の基準

現行基準の概要について

4

現行の基準(位置要件)

【位置要件等】

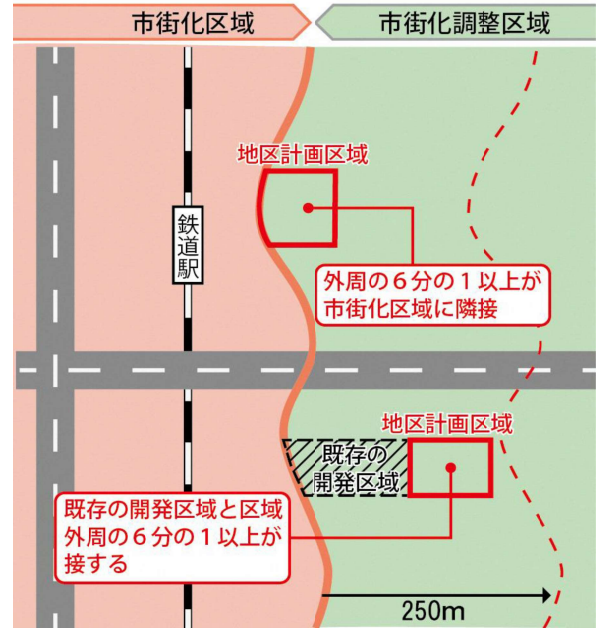
◆面積が**0.5ha以上**であること

◆市街化区域に隣接又は近接していること

- 外周**1/6以上**が市街化区域に接すること
※隣接する用途地域は住居系に限る
- 市街化区域から**概ね250mの範囲**で既存の開発区域等に**外周1/6以上**が接すること

◆除外エリアではないこと

- 農業振興地域の**農用区域**や**農地転用が見込まれない農用地**等
- **災害の発生の恐れのある区域**(溢水、湛水、津波、高潮、土砂災害)等
- 風致地区、集落地域、保安林等



▲現行の適用区域のイメージ

5

現行の基準(地区施設)

【地区施設の要件】

道路(区域外への接続)

◆地区計画区域内の主要な道路は、**6.5m以上の区域外道路に2箇所以上接続**

- ただし、関係機関協議により安全上支障がないと認められる場合は、6.0m以上の区域外道路に1箇所接続

道路(区域内)

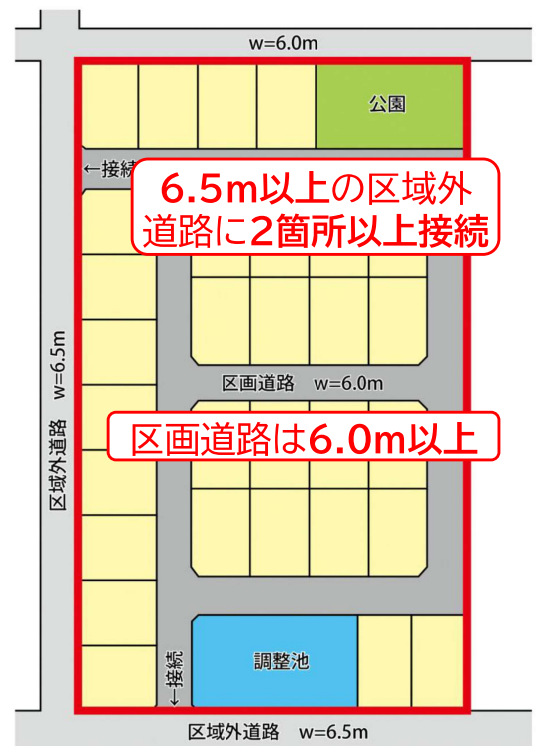
◆区画道路は**6.0m以上**
◆1.0haを超える場合は**9.0m以上**

- 袋小路状ではないこと

公園等

◆公園、緑地、広場その他の公共空地を配置すること

- 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

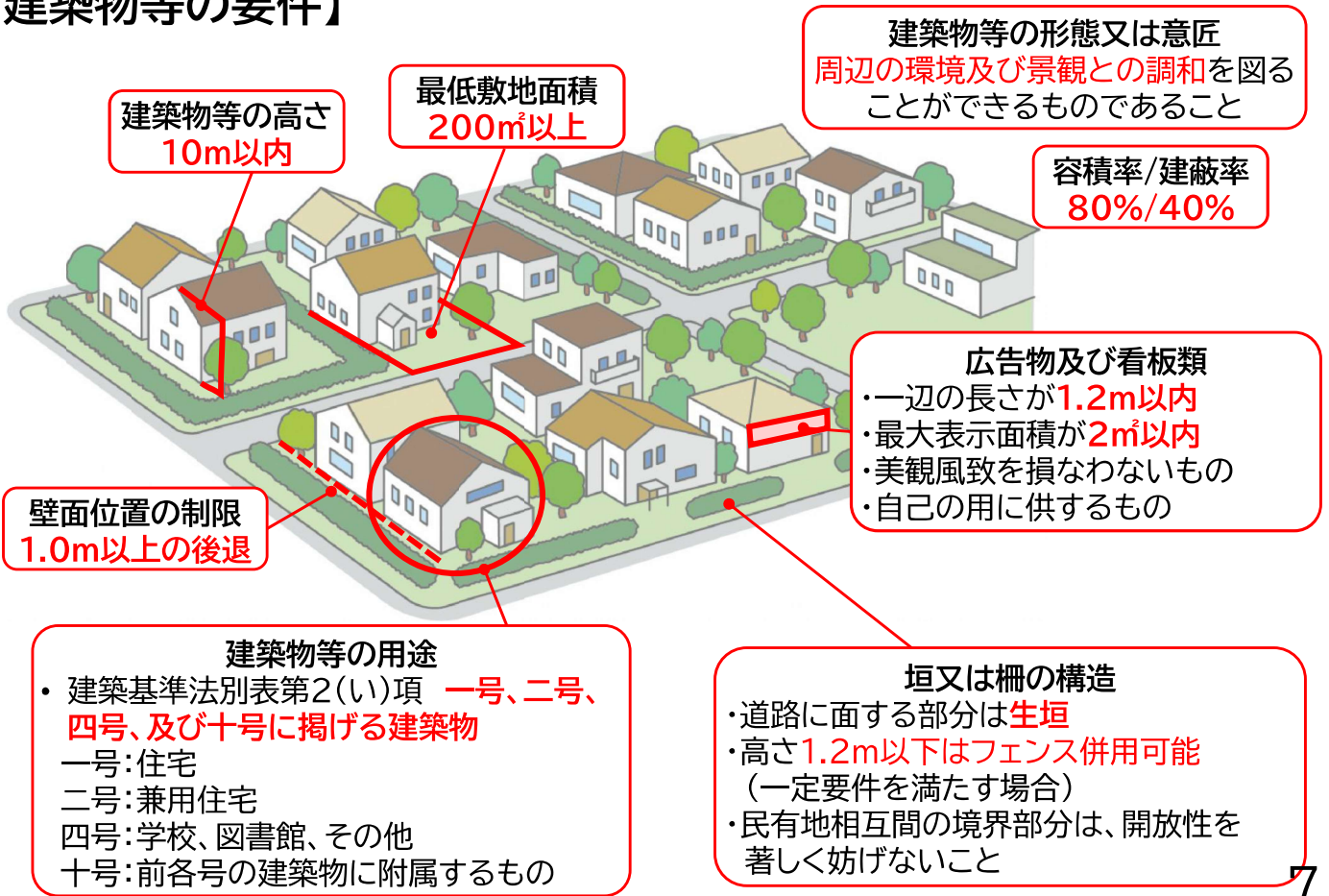


▲現行の適用区域のイメージ

6

現行の基準(建築物)

【建築物等の要件】



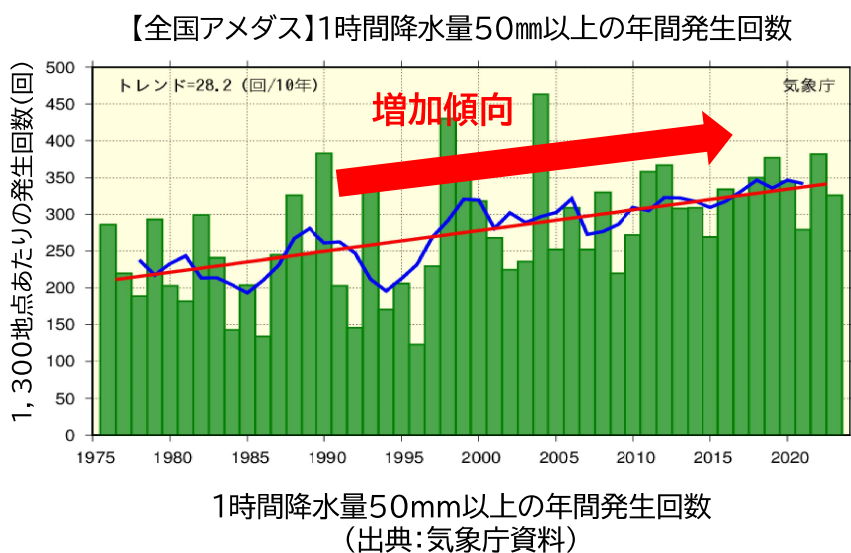
7

現行運用基準の課題

現行基準の「課題」

現行基準の課題①

課題① 気候変動による豪雨、台風の巨大化など、増大する気象災害への対策について、現行基準に具体の定めがない。



■令和2年7月豪雨(人吉市)

【九州地盤】はるかぜ号



洪水

■平成11年台風18号(宇城市不知火町)

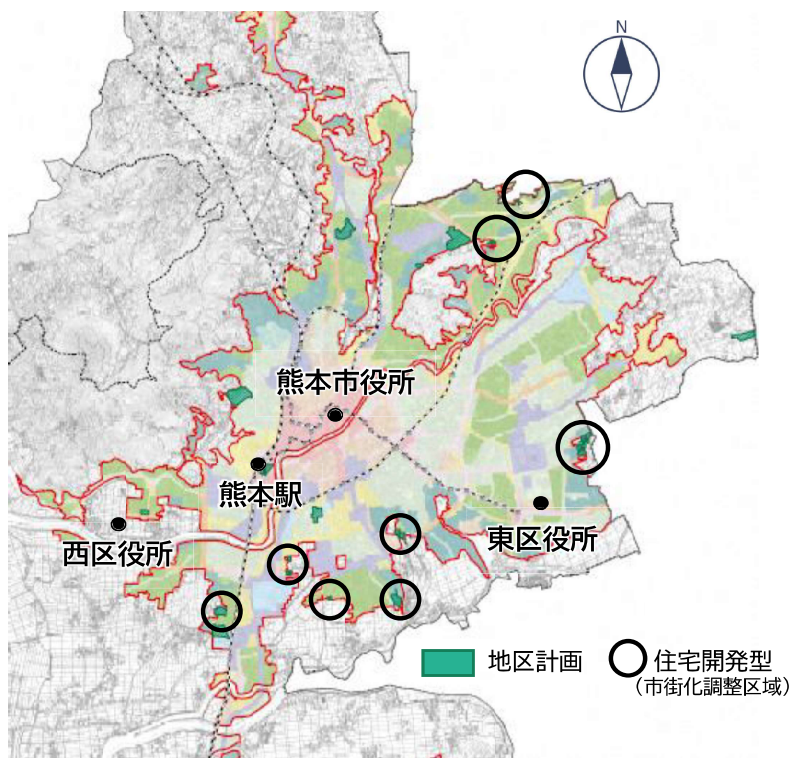


高潮

9

現行基準の課題②

課題② 現行基準では、市街化区域隣接部であればどこでも地区計画が可能であり、市街地の拡大抑制の観点から対象区域の見直しが必要。



No	地区の名称	決定年月日	面積(ha)
1	良町	H21.5.15	5.9
2	御幸笛田町	H25.1.8	0.6
3	佐土原3丁目	H25.4.25	1.9
4	近見6丁目	H25.4.25	0.6
5	楠6丁目	H25.4.25	0.7
6	出水7丁目	H26.10.27	2.3
7	佐土原3丁目(その2)	H27.4.27	1.3
8	佐土原2丁目	H27.4.27	2.2
9	近見3丁目	H27.10.23	0.9
10	龍田4丁目	H28.4.28	1.0
11	佐土原3丁目(その3)	H29.4.24	1.6
12	出水7丁目(その2)	H29.11.16	2.0
13	近見6丁目(その2)	H30.12.3	0.6
14	佐土原3丁目(その4)	R3.2.9	1.7
15	合志3丁目・白藤1丁目	R3.4.20	8.2
16	佐土原3丁目(その5)	R3.11.29	1.0
17	佐土原3丁目(その6)	R7.12.17	0.5
合計面積			33

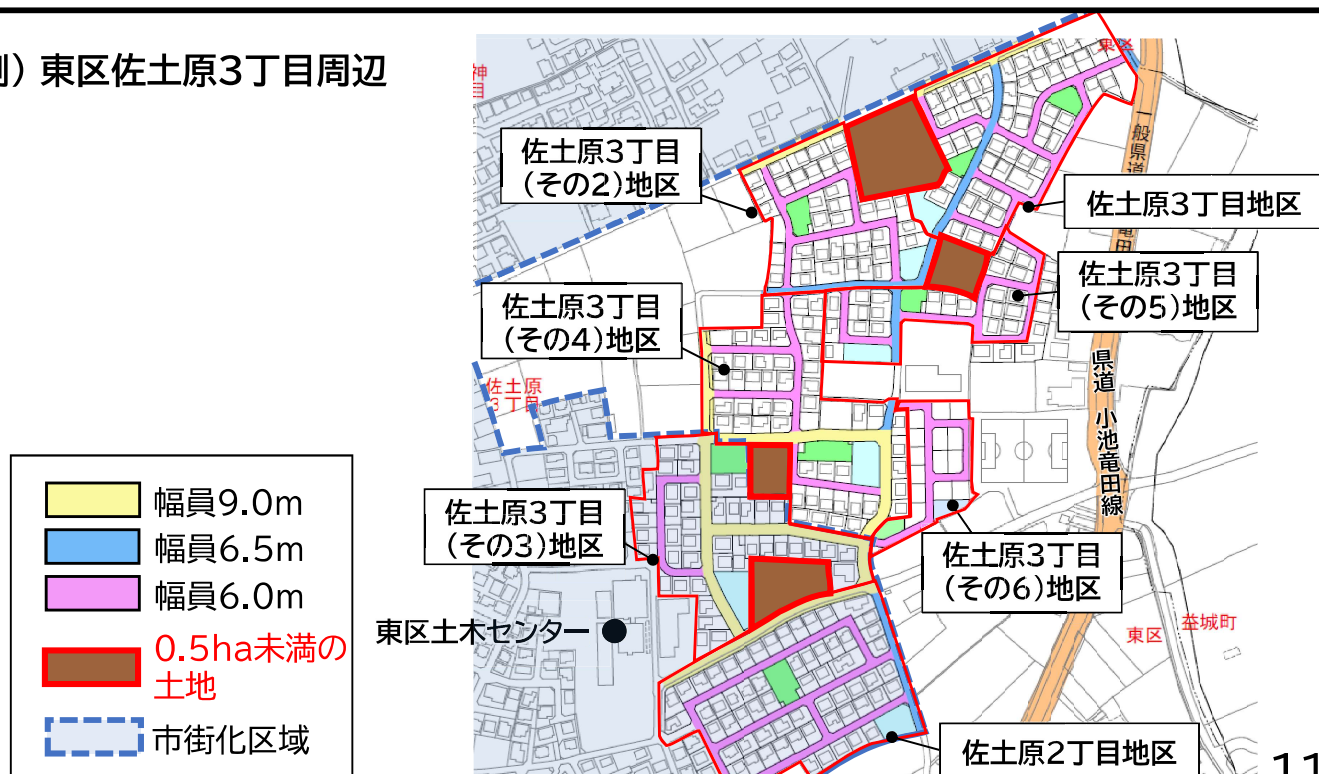
▲市街化調整区域で都市計画決定した地区計画

10

現行基準の課題③

課題③ 地区計画単体では基準を満たしているものの、地区計画が連続する地域全体では、虫食い、歪な道路形状など、土地利用上の課題が生じている。

(例) 東区佐土原3丁目周辺



11

住宅開発型地区計画見直しの内容

見直しの内容

第3次都市マスタープラン

第3次熊本市都市マスタープラン

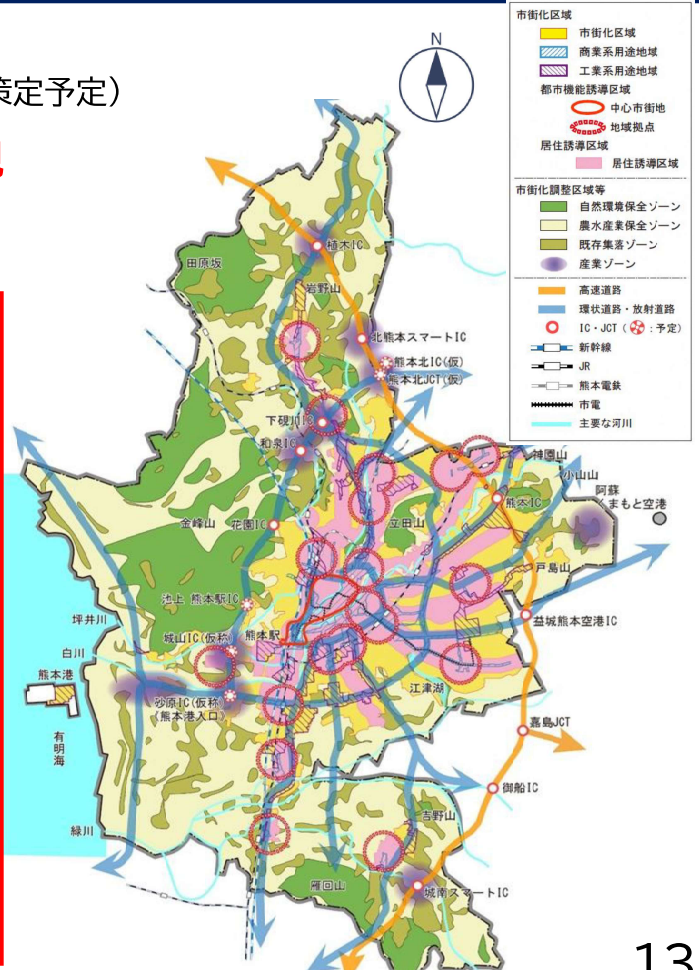
(R7年度 策定予定)

【都市の将来像】 「多核連携都市」の実現

3章1節 土地利用の方針(抜粋)

【市街化調整区域の土地利用方針】

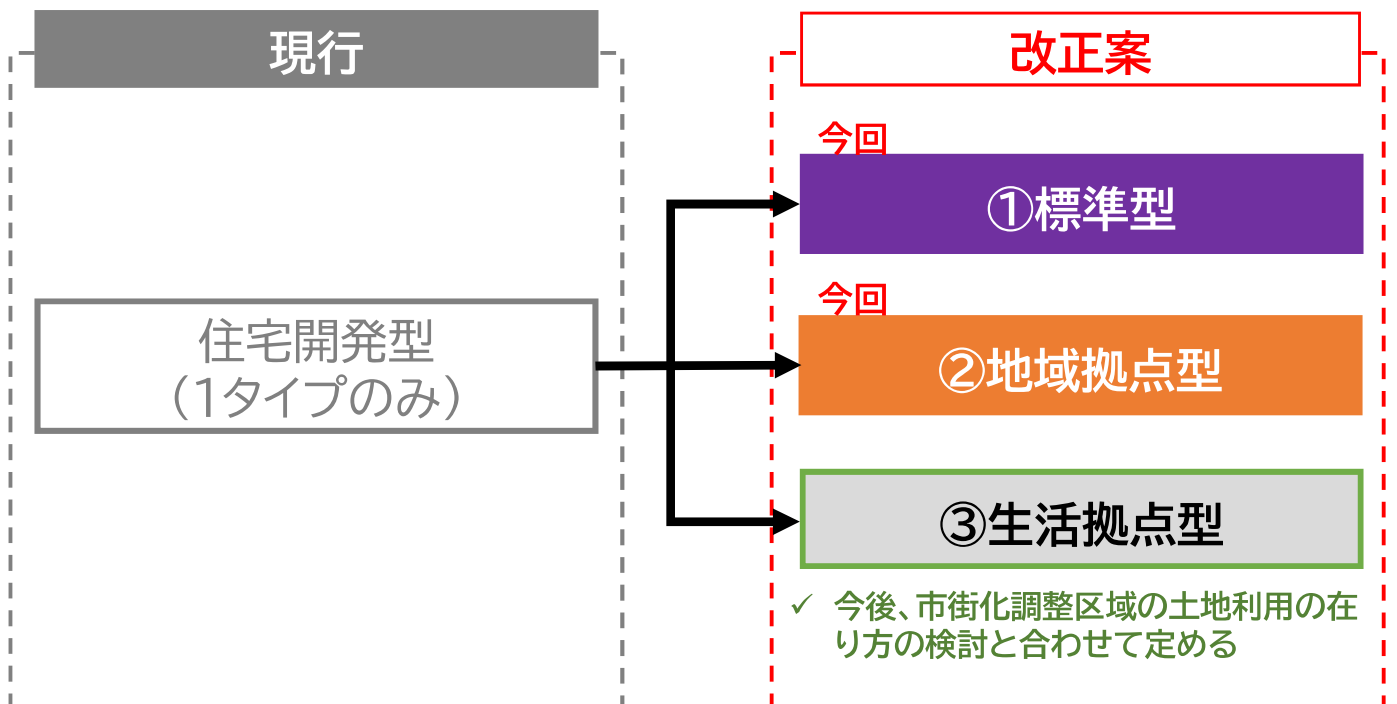
- **地域拠点**においては、拠点性・利便性の向上を図るため、**地区計画制度**等の活用により、**生活サービス施設**や**居住誘導**に資する土地利用を図ります。
- **市街化区域**の土地利用と一体となって**良好な住環境**を形成しうる**区域**においては、**地区計画制度**等による**周辺環境**と調和した**土地利用**を図ります。



13

見直しイメージ

- 「標準型」、「地域拠点型」、「生活拠点型」の**3タイプ**に分ける。
- **今回は「標準型」、「地域拠点型」を策定し**、今後、市街化調整区域の土地利用の在り方の検討に合わせ「生活拠点型」を定める。



14

地区計画のタイプ

①標準型

厳格化

目的:市街地拡大の抑制

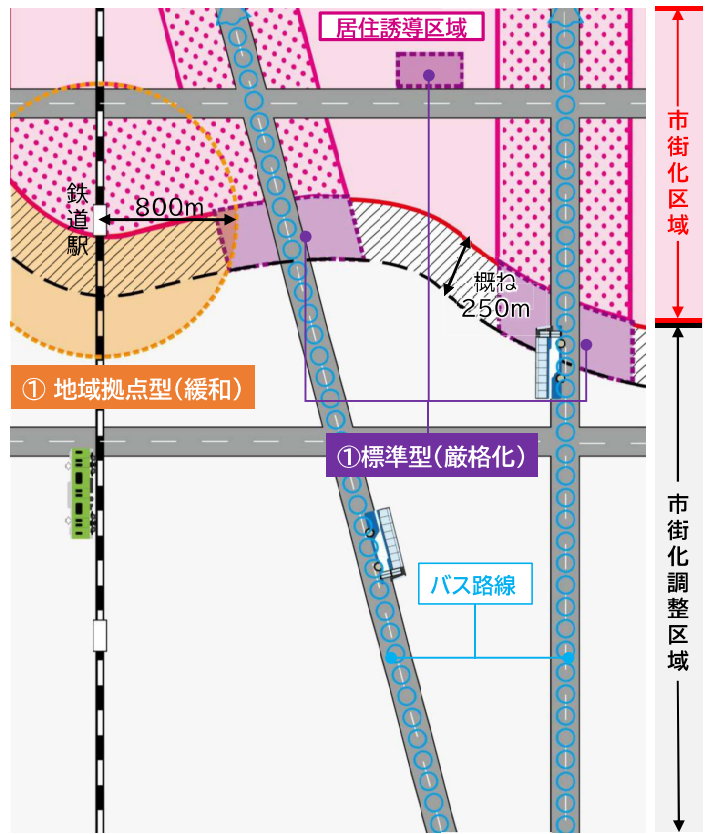
- 市街化区域隣接部であればどこでも可能だったが、利便性の高い公共交通沿線等に限定し、低層住宅のみとする。

②地域拠点型

緩和

目的:地域拠点の拠点性向上

- 地域拠点圏域において、低層住宅と合わせ、拠点にふさわしい規模の店舗等を可能とする。



15

住宅開発型地区計画見直しの内容

共通事項

標準型

地域拠点型

16

地区計画で定める事項

(1)地区計画の内容 (現行基準から変更なし)

名称	地区計画の名称	
位置	町丁目等、地区計画の区域が位置する場所	
面積	地区計画区域の面積(ヘクタール)	
地区計画の目標	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	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	地区の課題への対応や目標実現のための方針
	地区施設の整備の方針	地区施設の配置や整備方針
	建築物等の整備の方針	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
地区整備計画	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)	

17

地区計画で定める事項

(2)地区整備計画に定める事項

※ 下表の赤字を追加

項目	内容	
①地区施設に関する事項		・地区施設に掲げる施設の配置及び規模 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)
	想定浸水深が3m以上の区域を含む場合※	□. 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)
②建築物等に関する事項		・建築物の用途の制限 ・容積率の最高限度 ・建蔽率の最高限度 ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・建築物の高さの最高限度 ・建築物等の形態又は意匠の制限 ・垣又は柵の構造の制限
	想定浸水深が3m以上の区域を含む場合※	・敷地の地盤面の高さの最低限度又は居室の床面の高さの最低限度
③土地の利用に関する事項・その他	想定浸水深が3m以上の区域を含む場合※	・避難施設までの避難路 ・都市計画法58条の2に基づく建築等の届出時にマイ・タイムラインの提出

※ 想定浸水深が3m以上の区域を含む場合に必要に応じて定める(P20参照)

18

災害リスクへの対応

①標準型

②地域拠点型

◆ 災害リスクが高いエリアを具体的に示し、除外区域に追加
(産業立地型と同様の区域を除外)

※ 下表の赤文字が追加区域

現行	改正案
農用区域、農地転用が許可されないと見込まれる農用地	農用区域、農地転用が許可されないと見込まれる農用地又は 採草放牧地
風致地区、保安林・保安施設地区・保安林予定森林及び保安林施設予定地・保安林指定計画地	風致地区、保安林・保安施設地区・保安林予定森林及び保安施設予定地、 特別緑地保全地区
集落地域	集落地域
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地崩壊危険区域、 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、砂防指定地
溢水、湛水、津波、高潮等により災害発生のおそれのある区域	浸水想定区域(想定最大規模の浸水深3m以上の区域) ※ 次ページ 河川管理者が定める家屋倒壊等氾濫想定区域
	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規則で定める区域
	指定文化財等の存在する区域
その他法令及び命令による規制区域	その他法令及び命令による規制区域

19

災害リスクへの対応

①標準型

②地域拠点型

◆ **想定浸水深3m以上の区域は、原則として除外。**
◆ **ただし、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る。**

(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。** ※避難可能なスペースの床面は浸水深以上とすること
- ② **建築等の届出時にマイ・タイムラインを提出すること。**

(イ) 以下の①~③全て

- ① **避難施設までの避難路を示すこと。**
- ② **敷地地盤面の高さの最低限度又は、建築物の居室床面の高さの最低限度等を定めること。**

(イ)②のイメージ図▶



- ③ **建築等の届出時にマイ・タイムラインを提出すること。**

20

地区計画の区域界

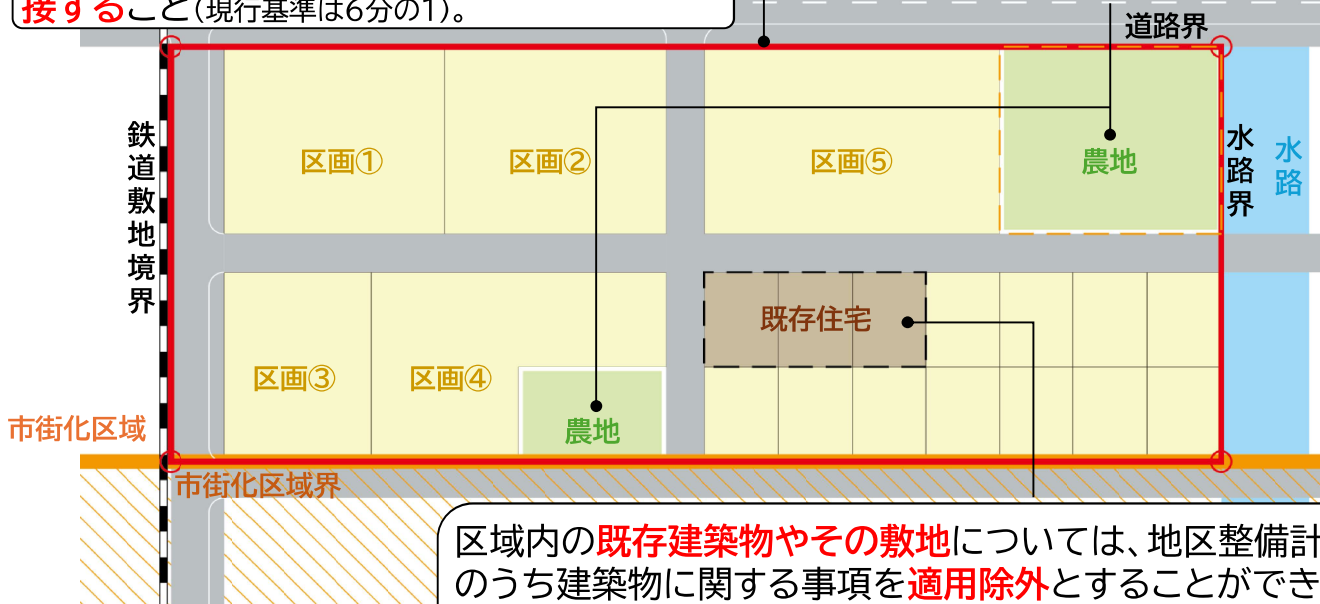
①標準型

②地域拠点型

できる限り整形となるよう定め、原則として開発前の公共用地の地形地物等により、明確かつ恒久的に区別されること。

原則として周辺に**0.5ha未満**の土地等、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。

地区計画の区域が市街化区域に**4分の1以上**接すること(現行基準は6分の1)。



地区計画区域

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に関する事項を**適用除外**とすることができる。
※適用除外とする場合は、地区整備計画に位置付けること。

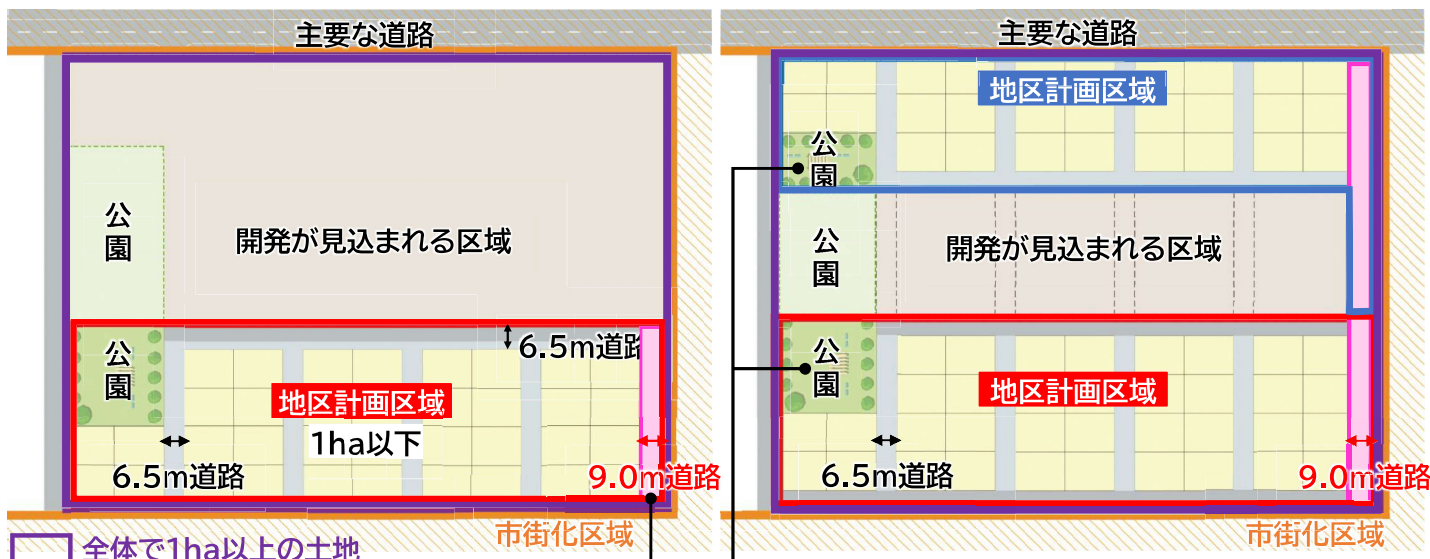
※区域界を地形地物等で定めない場合は、原則、**隣接土地所有者の同意を得ること**。21

道路・公園の配置

①標準型

②地域拠点型

- 道路幅員の連続性や公園の位置については、将来の**隣接エリア**での**地区計画等を想定した配置**にする。
- 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場合、9.0m以上の主要な道路を確保**する。



隣接地の状況を勘案して**9.0m**の主要な道路を整備する。

公園は、点在せず、**一体利用**できるよう配置する。

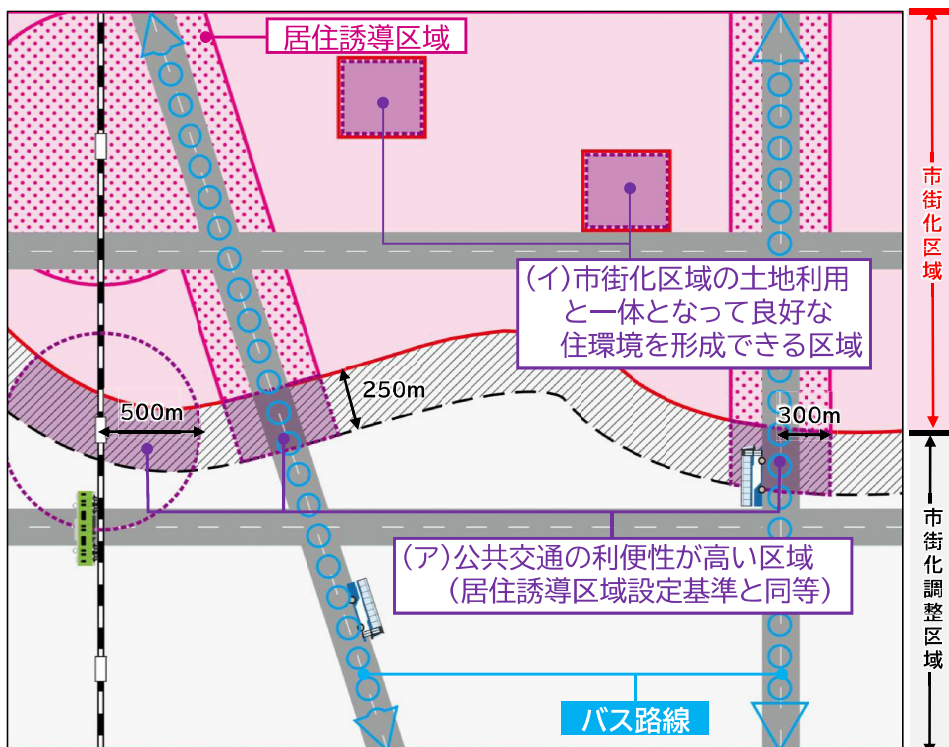
標準型

23

①基本的な考え方

①標準型

- ◆ 秩序ある土地利用を図るため、対象エリアを「公共交通の利便性が高い区域」と「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」とする。



24

②区域の要件

①標準型

※ 下表の赤文字が見直し

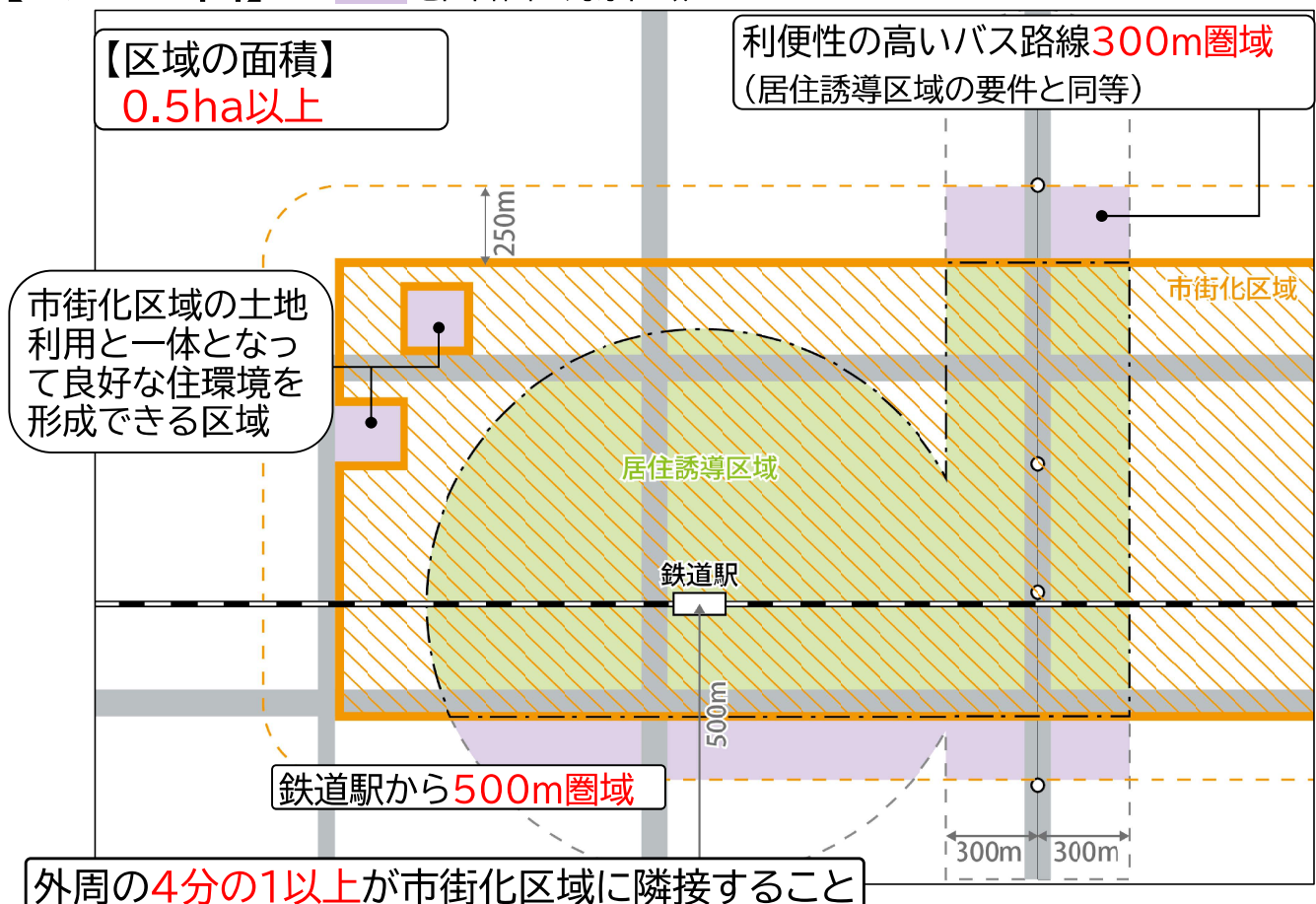
項目	改正案
区域の位置	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域から概ね250m以内で、かつ以下のいずれかの要件を満たすこと。 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 鉄道駅から500m圏域、または、利便性の高いバス路線300m圏域(居住誘導区域の設定基準と同等) (イ) 市街化区域に囲まれた区域、または、市街化区域と都市計画法第34条9号対象路線に囲まれた区域で、市街地形成が進んだ際に市街化区域編入が想定される区域
区域面積	<ul style="list-style-type: none"> 外周の4分の1以上が市街化区域に隣接すること。
区域面積	0.5ha以上 であること。

25

②区域の要件

①標準型

【イメージ図】



26

③区域外との接続要件

①標準型

【イメージ図】

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。
 ※ただし、安全面等において支障がないと認められる場合には、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。



27

④建築物の用途

①標準型

- 地区計画により、建築できるものは以下のとおり。(現行基準と同様)

項目	①標準型
用途制限	第1種低層住居専用地域に建てられるもののうち、以下の建築物(現行基準と同じ) <ul style="list-style-type: none"> 一 住宅 二 住宅で事務所、店舗を兼ねるもの 三 共同住宅、寄宿舍又は下宿 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 六 老人ホーム、保育所、福祉ホーム 七 公衆浴場 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所 十 前各号の建築物に附属するもの

28

※ 下表の赤文字が追加要件

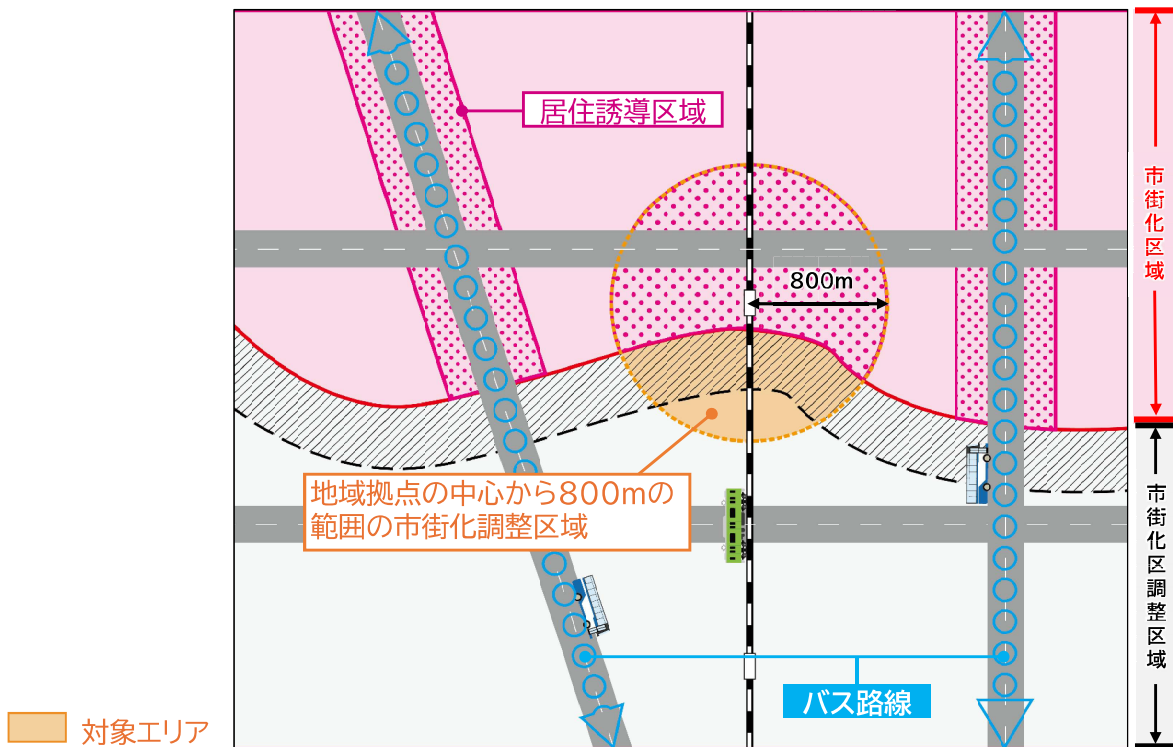
項目		改正案
建築 制限	容積率の 最高限度	80%以内
	建蔽率の 最高限度	40%以内 ※ただし、建築基準法第53条第3項2号に規定する敷地 については、10%を加えた数値とする。(角地緩和)
	敷地面積の 最低限度	200m ² 以上
	壁面位置の制限	敷地境界から1.0m以上後退すること
	高さの最高限度	10m以内 ※ただし、避難施設については、想定される浸水深を 考慮した高さを最高限度とすることができる。 なお、10mを超える避難施設については、周辺環境へ の影響を勘案し、日影等に関する検討を行うこと。

29

IV. 住宅開発型地区計画見直しの内容

地域拠点型

◆ 多核連携都市を実現するため、地域拠点の圏域においては、**拠点性の向上**を目的とした**地区計画制度**を設ける。



②区域の要件

※ 下表の赤文字が追加・見直し

項目	見直し		
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	北部まちセン前バス停
	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	城南まちセン入口バス停	
・外周の 4分の1以上 が市街化区域に隣接すること。 または 二車線以上道路に接続 していること。			

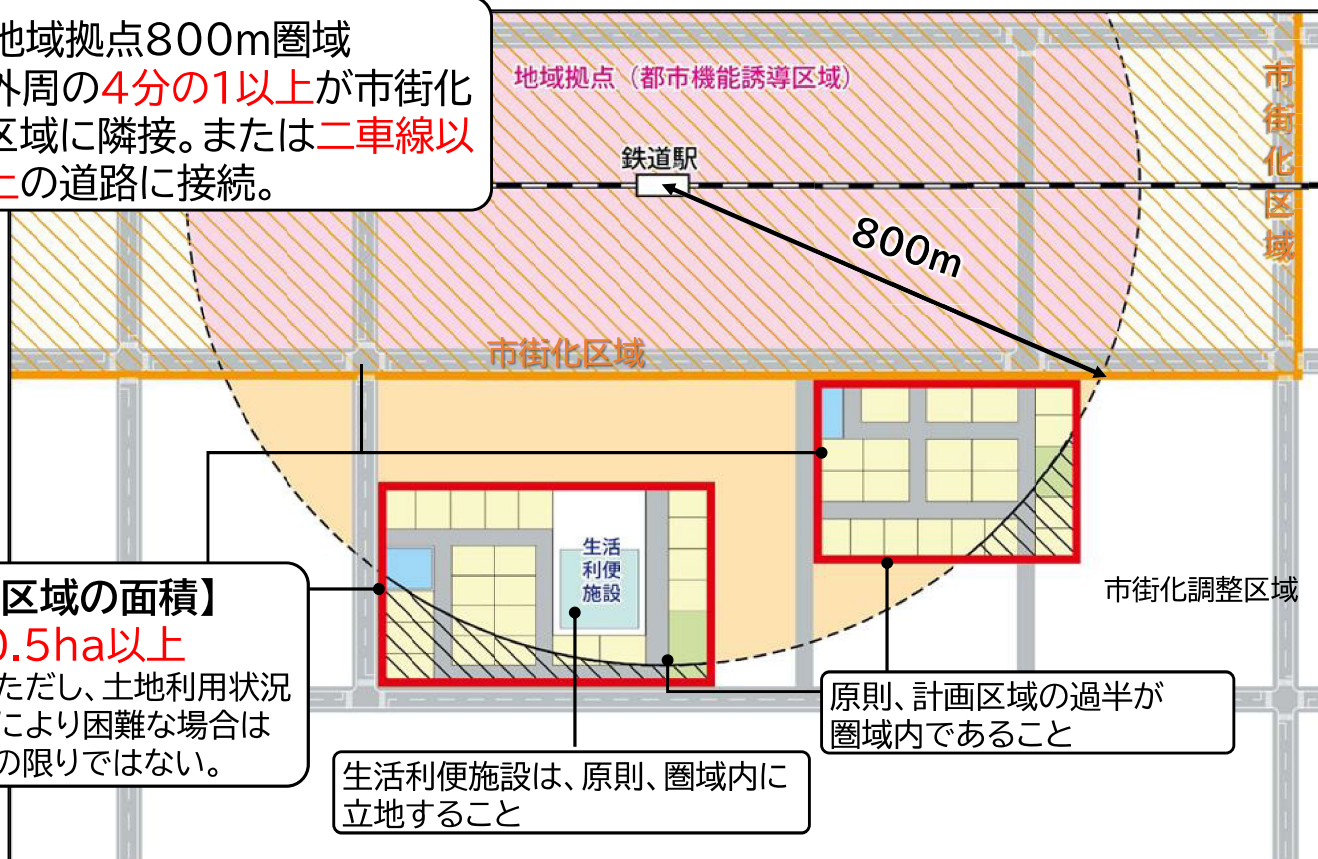
②区域の要件

②地域拠点型

【イメージ図】

地区計画の対象区域

- ・地域拠点800m圏域
- ・外周の4分の1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】

0.5ha以上

※ただし、土地利用状況等により困難な場合はこの限りではない。

生活利便施設は、原則、圏域内に立地すること

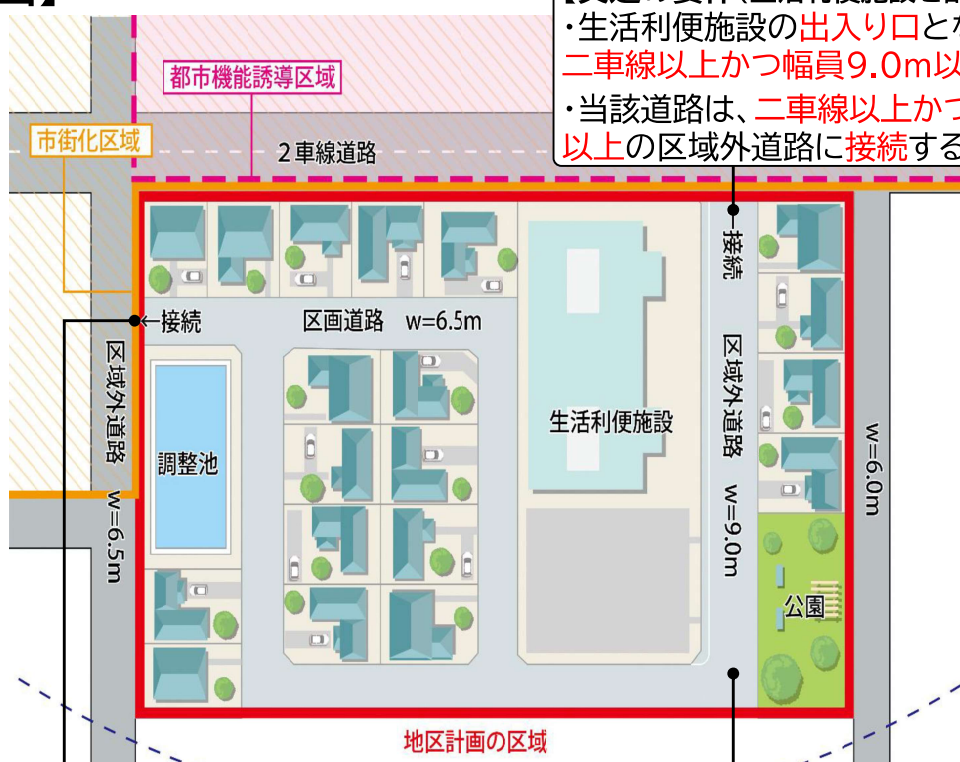
原則、計画区域の過半が圏域内であること

33

③区域外への接続要件

②地域拠点型

【イメージ図】



【交通の要件(生活利便施設を配置する場合)】

- ・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。
- ・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。

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

※ただし、安全面において支障がないと認められる場合には、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。

地域拠点から800m圏

34

④建築物の用途

②地域拠点型

- 地区計画により、建築できるものは以下のとおり。※ 赤文字が追加・見直し

項目	②地域拠点型
用途制限	<p>(ア)第1種低層住居専用地域に建てられる建築物すべて</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 住宅 二 住宅で事務所、店舗を兼ねるもの 三 共同住宅、寄宿舍又は下宿 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 六 老人ホーム、保育所、福祉ホーム 七 公衆浴場 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所 十 前各号の建築物に附属するもの <p>(イ)居住者のための生活利便施設</p>

35

⑤建築物の形態

②地域拠点型

※ 赤文字が追加要件

項目	改正案	
建築制限	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2号に規定する敷地 については、10%を加えた数値とする。(角地緩和)
	敷地面積の 最低限度	200m ² 以上
	壁面位置の制限	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、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。

36

生活利便施設

- 地区計画区域内の居住者及び周辺住民が利用する**日常生活に必要な施設等**
⇒ 生鮮食品や日常生活用品を取り扱うスーパーや飲食店、郵便局 等
- 施設の規模
 - ①1店舗あたりの**床面積3,000㎡まで**
 - ②床面積の合計は、地区計画区域面積の**10%まで**
 - ・ただし、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**とする。

※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



▲生活利便施設のイメージ

37

その他

その他

- ◆ R8年4月から適用開始の予定。
- ◆ **現行基準の対象区域のうち、今回定める「区域の位置」に適合しない区域**については、以下の条件を**全て満たす**ものに限り認める。
 - ①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。
 - ②令和10年度までに**熊本市都市計画審議会に付議**されること。

●スケジュール

