

✓ 区域内に新設する道路についての考え方を追加

- ❖ 区域内の交通を支障なく処理し、開発に起因し発生する交通によって区域外の道路の機能が損なわれることのないよう計画する
  - ➔ 区域内に設ける道路は、原則として通り抜けができる構造や、進入路を複数箇所設けるようにする等、出来る限り交通の分散を図るよう求める

✓ 小中学校周辺型の適用範囲を緩和

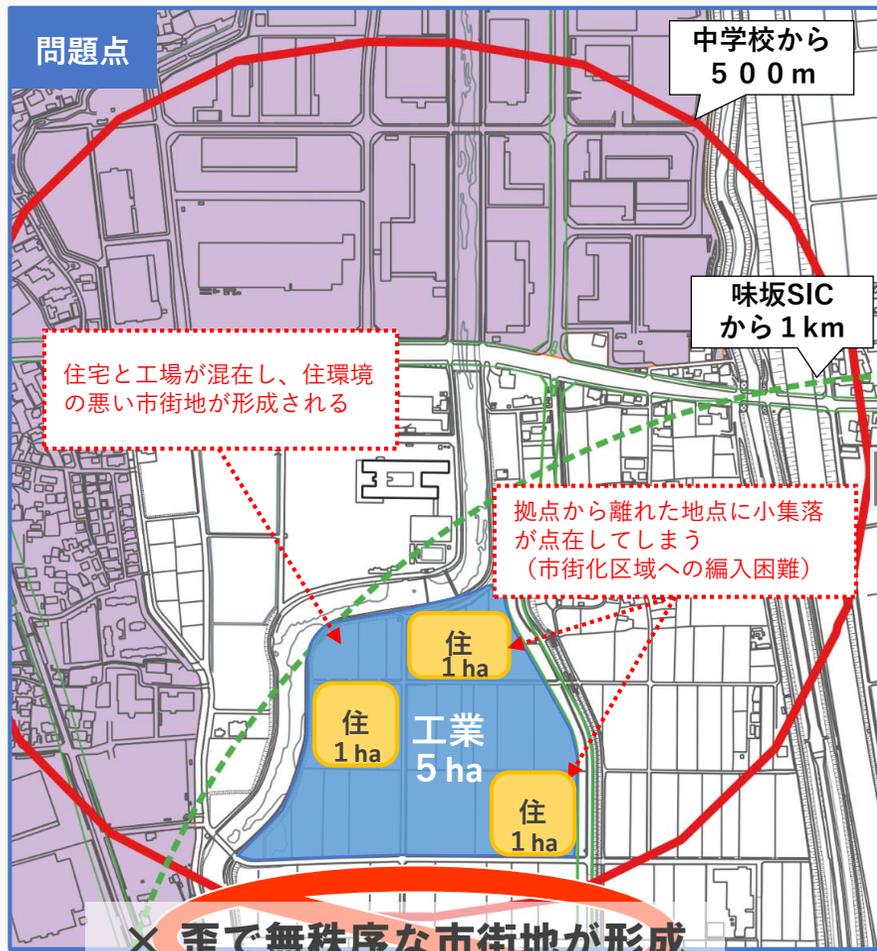
- ❖ 『校舎を起点に直線距離で0.3 km以内』から、『校舎を起点に直線距離で0.5 km以内』へ範囲を拡大
  - ➔ 範囲が狭小であるとの意見を踏まえ、500 mまで範囲を拡大。ただし、飛び地や虫食い状の開発を防ぎ、コンパクトで質の高い住宅市街地の形成を図るため、**地区計画の区域が、市街化区域または既に決定済みの小中学校周辺型地区計画の区域に接続または隣接していることを条件とする**
  - ➔ 住宅だけでなく、医療・福祉施設や日用品店舗等の立地が可能であることから、徒歩により様々な生活サービスが享受でき、高齢者でも負担なく歩ける範囲として、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局）」において“高齢者の一般的な徒歩圏”とされている500 mを参考とした
- ❖ **小中学校周辺型と他の類型が重複する場合は、原則として他の類型（高速道路IC周辺型、新幹線駅周辺型）を優先する**
  - ➔ 住環境においてトラブルが生じやすい住工が混在する市街地形成を防ぐことで、周辺環境と調和の取れた開発を誘導する
  - ➔ 都市マスの「土地利用規制・誘導方針」において、“拠点性が高く地区計画制度を運用する地点”として、鉄道駅、IC周辺、学校周辺を掲げているが、新鳥栖駅周辺及びIC周辺は、同計画の「土地利用方針」において、“将来的に都市の諸機能の集積及び強化を図る地区”として“広域交流拠点”及び“工業・流通業務拠点”にそれぞれを位置付けており、優先した拠点整備が求められる
  - ➔ 市街化区域及び既存の集落に接続されている場合や、面積要件から他の類型での開発が難しい場合等は、他の類型の範囲内でも適用を認める
- ❖ **範囲の拡大により、開発可能面積の増加だけでなく、新たに旭小学校周辺での運用が見込まれる**
  - ➔ 旭小学校の周辺で約15ha、田代小学校で約5 ha、基里中学校で約5 ha、麓小学校で約15haの開発可能面積の増加が見込める

# 小中学校周辺型の運用

✓ 『市街化区域または既に決定済みの小中学校周辺型地区計画の区域に接続または隣接していること』とは

❖ 範囲の拡大により、乱開発や住工混在の市街地形成など、都市計画上好ましくない運用が懸念される

❖ 市街化区域等の接続・隣接や他類型との重複不可を条件とし、開発の拡散や住工混在を防いだ良好な市街地形成を誘導する



# 地区計画運用基準の案について

項目（条項）	内容			
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 都市計画法及び都市計画マスタープラン等と整合すること</li> <li>✓ 周辺の用途地域と調整が図られていること</li> <li>✓ 道路、上下水道等公共インフラが整備されているまたは整備されることが確実であり、新たな整備が不要であること</li> </ul>			
対象区域の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 農振農用地、農転不許可地、災害危険区域等を原則として区域に含むことができない</li> <li>※ただし、計画決定までにこれらの区域が除外されるまたは必要な対策が行われる場合は区域に含むことができる</li> </ul>			
地区計画で定める事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 地区計画の方針</li> <li>✓ 建築用途の制限</li> <li>✓ 建蔽率、容積率</li> <li>✓ 敷地面積、壁面の位置、建築高さ、垣さくの制限等</li> <li>✓ 地区施設の配置及び規模（開発許可上の技術基準に適合し、<b>区域外にある既存公共施設の機能を損なわないよう計画する</b>）</li> <li>✓ 雨水流出抑制に関する事項（調整池の設置）</li> <li>✓ 都計法12条の5第1項第2号に適合のうえ、地区計画類型を以下のとおり分類</li> </ul>			
地区計画の類型及び要件	類型名	新幹線駅周辺型	高速道路 I C 周辺型	小中学校周辺型
	目的	新幹線駅周辺（新鳥栖駅）の拠点性を活かした市街地形成を目的とする	インターチェンジの近接性を活かし、雇用の創出につながる産業団地整備を目的とする	小中学校の周辺において住宅系開発を誘導し、ゆとりある住環境の形成を目的とする
	範囲	新幹線駅を起点に直線で1 km以内	JCTまたはSICを起点に直線で1 km以内	小中学校を起点に直線で <b>0.5 km以内</b> <small>※他の類型に含まれる範囲は除く</small> <small>※市街化区域に接続または近接していること</small>
	面積	1ha以上	5ha以上 <small>※地形状況及び開発状況によりやむを得ないと市が認める場合のみ5ha未満も認める（下限1ha）</small>	1ha以上
建物用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 新鳥栖駅、県道川久保線沿道</li> <li><b>住居系、商業系</b></li> <li>（住宅、医療・福祉施設、事務所、店舗等）</li> <li>❖ 国道34号・新鳥栖停車場線沿道</li> <li><b>商業系、工業系</b></li> <li>（事務所、店舗、工場、倉庫等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>工業系</b></li> <li>（工場、倉庫、研究施設、付随する日用品店舗等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>住居系</b></li> <li>（住宅、日用品店舗、医療・福祉施設等）</li> </ul>	
区域界	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 地区計画の区域は道路・河川等の恒久的な地形地物により区分され、整形な形状で構成されていること</li> <li>✓ 地区計画の決定により、利用不能な残地・袋地が生じないこと</li> </ul>			
素案の作成主体 住民の合意形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 土地所有者等の事業者が、住民説明・意見聴取を経て素案を作成し申出を行う</li> <li>✓ 地区計画の内容については、地区計画区域内の関係権利者全員の同意を得るものとする</li> </ul>			
関係機関との協議	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 素案の作成段階から市の関係部署と協議・調整を要する</li> </ul>			

## 今後のスケジュール

本日の都市計画審議会の後、「鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準（案）」及び「鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準に基づく雨水貯留浸透施設設置基準（案）」の**パブリックコメントを実施（12月26日～1月26日を予定）**。

並行して、既存の「鳥栖市地区計画等の案の作成手続に関する条例」へ、地区計画の素案を申し出る方法を追記する条例改正と、申し出に要する書類や様式を定めた「鳥栖市地区計画等の案の作成手続に関する条例施行規則」の制定をするための手続きに入る。

パブリックコメントの実施後、意見を反映した最終案を2月中旬（予定）の都市計画審議会に諮り、3月に条例改正の手続きを実施、**令和5年度からの運用開始を目指す。**

