

# 鳥栖市市街化調整区域における 地区計画の運用基準（案）

令和 年 月

鳥栖市都市計画課



## 鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準（案）

### （目的）

第1条 この運用基準は、本市の市街化調整区域におけ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、市街化調整区域における良好な環境の維持及び形成に努めるとともに、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図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）において使用する用語の例による。

### （適用範囲）

第3条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画について適用する。

### （基本方針）

第4条 市街化調整区域における地区計画は、次の各号に掲げる基本方針に適合しなければならない。

- (1) 都市計画運用指針及び鳥栖市都市計画マスタープラン等との整合が図られていること
- (2) 市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で定められ、鳥栖基山都市計画区域における計画的な市街化に支障を及ぼさないものであること
- (3) 対象となる区域又はその周辺に、道路、河川、上下水道、公共交通機関等良好な生活を営む上で必要な施設が配置され、又は配置されることが確実であり、新たな行政投資を行う必要がないこと
- (4) 周辺用途地域との調整が図られ、良好な都市環境を阻害しないものであること

### （適用区域の制限）

第5条 地区計画の区域には、原則として都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に掲げる区域及び次の各号に掲げる区域又は地域を含まないものとする。

ただし、地区計画の決定の時期までに当該区域又は地域の指定が解除されることが確実と認められるものや、事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるものについては、この限りでない。

- (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

- (3) 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
- (4) 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 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域
- (5) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第 1 項の規定による特別区域
- (6) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に規定する史跡、名勝又は天然記念物の指定区域
- (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 28 条第 1 項の規定による鳥獣保護区
- (8) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令等により規制されている区域で、地区計画を定めることが適当でないと認められる区域

（地区計画の類型）

第 6 条 市街化調整区域における地区計画は、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号に規定する土地の区域のいずれかに適合するとともに、次の各号のいずれかに適合するものでなければならない。

- (1) 新幹線駅周辺において、拠点性を活かした広域交流拠点の形成を図るため、主として住宅及び商業業務施設の用に供する目的で開発行為を行う場合に定める地区計画（以下、「新幹線駅周辺型地区計画」という。）
- (2) 高速道路インターチェンジに近接又は隣接する地点において、地理的特性を活かした工業・流通業務拠点の形成を図るため、主として雇用の創出につながる産業団地の整備を目的とした開発行為を行う場合に定める地区計画（以下、「高速道路インターチェンジ周辺型地区計画」という。）
- (3) 小学校又は中学校に近接し、かつ、市街化区域に隣接する地点において、公共・公益性を活かしたゆとりある住環境の形成を図るために、主として住宅の用に供する目的で開発行為を行う場合に定める地区計画（以下、小中学校周辺型地区計画という。）

（区域の設定）

第 7 条 地区計画の区域は、原則として、道路、河川若しくは水路その他恒久的な施設又は地形若しくは地物により明確に区分され、おおむね整形な形状の土地により構成される区域とする。ただし、これにより難い場合は、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めるものとする。

- 2 地区計画の区域の設定により、将来利用することが困難な土地を生じさせないようにするものとする。
- 3 地区計画の区域の面積は、適正な街区等の形成を図るため、各類型の区域の規模要件によるものとする。

(対象区域の要件)

第8条 地区計画の対象となる区域は、第6条に掲げる地区計画の類型に応じて、次の各号に掲げる要件をすべて満たすものでなければならない。

(1) 新幹線駅周辺型地区計画

- ア 地区計画の区域が、新幹線駅から1キロメートルの範囲内に含まれること
- イ 地区計画の区域の面積が、1ヘクタール以上であること
- ウ 地区計画の区域が、幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発にあつては、幅員6.5メートル）以上で整備された、又は整備されることが確実である道路に面していること

(2) 高速道路インターチェンジ周辺型地区計画

- ア 地区計画の区域が、高速道路インターチェンジから1キロメートルの範囲内に含まれること
- イ 地区計画の区域の面積が、5ヘクタール以上であること。ただし、周辺の開発状況や地形地物の状況から、5ヘクタールを確保することが著しく困難であると認められる場合は、開発区域の面積が1ヘクタール以上であること
- ウ 地区計画の区域が、幅員9メートル以上で整備された、又は整備されることが確実である道路に面していること。

(3) 小中学校周辺型地区計画

- ア 地区計画の区域が、市街化区域又は既に決定された小中学校周辺型地区計画の区域に接続又は隣接し、かつ、小学校又は中学校から0.5キロメートルの範囲内に含まれること
- イ 地区計画の区域が、新幹線駅周辺型地区計画及び高速道路インターチェンジ周辺型地区計画の範囲に含まれないこと。ただし、市街化区域及び既存の集落に接続又は隣接しており、周辺の土地利用の状況等によりやむを得ない場合は、この限りでない
- ウ 地区計画の区域の面積が、1ヘクタール以上であること
- エ 地区計画の区域が、幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、幅員6.5メートル）以上で整備された、又は整備されることが確実である道路に面していること

(地区計画の内容)

第9条 地区計画には、法第12条の4第2項及び法第12条の5第2項の規定により、次に掲げる事項を内容として定めるものとする。

- (1) 地区計画の種類、名称、位置、区域及び区域の面積
- (2) 地区計画の目標及び地区計画の区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の方針」という。）
- (3) 区域内の居住者等の利用に供される道路、公園等の施設及び区域内における防災上必要な機能を確保するための避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等の施設（以下「地区施設」という。）

(4) 建築物等の整備に関する計画（以下「地区整備計画」という。）

（地区計画の方針）

第10条 地区計画の方針は、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。

(1) 地区計画の目標

(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

2 地区計画の目標は、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、ゆとりある良好な住環境の保全及びまち並みの形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化などについて、必要な事項を明らかにするものとする。

3 区域の整備、開発及び保全に関する方針には、当該地区計画の目標を実現するため、次に掲げる事項について定めるものとする。

(1) 土地利用の方針

(2) 地区施設の整備方針

(3) 建築物等の整備方針

（地区整備計画）

第11条 地区整備計画は、地区計画の方針に基づき、当該地区計画の目標を実現するため必要な事項を定めるものとし、次に掲げる事項のうちから、当該地区の特性に応じて定めるものとする。

(1) 地区施設に関する事項

ア 道路の配置及び規模

イ 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模

ウ 避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設の配置及び規模

(2) 建築物等に関する事項

ア 建築物等の用途の制限

イ 建築物の容積率の最高限度

ウ 建築物の建ぺい率の最高限度

エ 建築物の敷地面積の最低限度

オ 壁面の位置の制限

カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

キ 建築物等の高さの最高限度

ク 建築物の居室の床面の高さの最低限度

ケ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

コ 垣又はさくの構造の制限

(3) 土地の利用に関する事項

ア 現存する樹林地、草地等で良好な環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

(地区施設に関する事項)

第12条 地区整備計画に定める地区施設に関する事項については、当該地区計画の目標を実現するため、市街化調整区域の性質及び第8条に定める地区計画の対象となる区域並びにその周辺地域の環境を勘案し、周辺の土地利用等に支障がないよう定めるとともに、原則として新たな行政投資が発生しないこととする。

2 地区施設は、地区計画の区域の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案し、区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地並びに避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設を適切に配置することとし、当該地区施設に関する基準は、次に掲げるもののほか、法第33条の開発許可基準に適合するものとする。

- (1) 地区計画の区域内の道路は、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とともに、原則として袋状にしてはならない
- (2) 雨水貯留浸透施設を計画するにあたっては、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調節すること

(建築物等に関する事項)

第13条 地区整備計画に定める建築物等に関する事項については、当該地区計画の目標を実現するため、別表第1に定める地区の類型ごとの基準を標準として定めるほか、第11条第2号に掲げる事項のうち、当該地区の特性や土地利用計画に応じて必要な事項を定めるものとする。

(地区計画素案の作成主体)

第14条 地区計画素案は、地区計画の対象となる土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「関係権利者」という。）が主体となり、関係機関と協議のうえ作成するものとする。

2 関係権利者等は、必要に応じて地区計画素案の作成を事業者に委任することができる。

(住民の合意形成)

第15条 地区計画素案の内容に関する住民等の合意形成については、原則として、当該地区計画の区域内の関係権利者全員の同意を得るものとする。ただし、これにより難い場合に限り、地区計画素案の内容に対して反対の意思を表示する関係権利者がいないことの確認をもって代えることができる。

2 地区計画素案の作成にあたっては、周辺住民の参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意見を地区計画に反映させるよう努めるものとする。

(関係機関との協議)

第16条 地区計画素案の作成者は、地区計画素案の作成にあたって、農政関係機関及び道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者等の関係部署と協議調整を密に行い、その内容の充実に努めることとする。

(指導又は助言)

第17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者に対して、指導又は助言することができる。

(地区計画の素案の申出)

第18条 地区計画素案の作成者は、鳥栖市地区計画等の案の作成手続きに関する条例の定めるところにより地区計画素案を市長に申し出ることができる。

(委任)

第19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。

(雑則)

第20条 この運用基準に関連する計画、鳥栖市都市計画マスタープラン等が改正され、本基準との整合が図られなくなった場合においては、速やかにこの運用基準を改定するものとする。

附 則

この運用基準は、令和 年 月 日から施行する。



別表第1（第13条関係）

地区計画の類型	新幹線駅周辺型地区計画	高速道路インターチェンジ周辺型地区計画	小中学校周辺型地区計画
建築物等の用途	<p>住居系の用途地域に隣接する区域については、次に掲げる建築物を基本とし、地域の実情に応じて必要最小限の用途を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅、兼用住宅</li> <li>・保育所、学校、社会福祉施設、診療所、病院等</li> <li>・事務所、店舗等で床面積が3,000平方メートル以下のもの</li> <li>・その他公益上必要な建築物等</li> </ul> <p>商業系の用途地域に隣接する区域については、次に掲げる建築物を基本とし、地域の実情に応じて必要最小限の用途を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅、兼用住宅、共同住宅</li> <li>・保育所、学校、社会福祉施設、診療所、病院等</li> <li>・事務所、店舗等</li> <li>・ホテル、旅館</li> <li>・その他公益上必要な建築物等</li> </ul> <p>工業系の用途地域に隣接する区域については、</p>	<p>地域の実情に応じて必要最小限の用途を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工場、研究所及びこれに付帯する施設</li> <li>・流通業務施設である事務所、車庫、倉庫及びこれに付帯する施設</li> <li>・地区内の従業者が利用する店舗（第一種中高層住居専用地域において建築することができるもの）</li> </ul>	<p>地域の実情に応じて必要最小限の用途を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅、兼用住宅</li> <li>・保育所、学校、社会福祉施設、診療所、病院等</li> <li>・事務所、店舗等で床面積が3,000平方メートル以下のもの</li> <li>・その他公益上必要な建築物等</li> </ul>

	次に掲げる建築物を基本とし、地域の実情に応じて必要最小限の用途を定める。 ・工場、研究所及びこれに付帯する施設 ・流通業務施設である事務所、車庫、倉庫及びこれに付帯する施設 ・地区内の従業者が利用する店舗（第一種中高層住居専用地域において建築することができるもの）		
容積率の最高限度	200パーセント	200パーセント	200パーセント
建ぺい率の最高限度	60パーセント	60パーセント	60パーセント
敷地面積の最低限度	200平方メートル	3,000平方メートル	200平方メートル
壁面後退区域における工作物の設置の制限	歩行者の通行確保等に配慮され、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める	歩行者の通行確保等に配慮され、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める	歩行者の通行確保等に配慮され、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める
建築物等の高さの最高限度	地域の実情及び誘導すべき土地利用並びに予定建築物に応じて、適切に定める	地域の実情及び誘導すべき土地利用並びに予定建築物に応じて、適切に定める	地域の実情及び誘導すべき土地利用並びに予定建築物に応じて、適切に定める
建築物の居室の床面の高さの最低限	地域の実情及び誘導すべき土地利用並びに予定建築物に応じて、適切に定める	地域の実情及び誘導すべき土地利用並びに予定建築物に応じて、適切に定める	地域の実情及び誘導すべき土地利用並びに予定建築物に応じて、適切に定める

度			
壁面の位置の制限	道路境界から1.5メートル以上、隣地境界から1メートル以上	道路境界から2メートル以上、隣地境界から1メートル以上	道路境界から1.5メートル以上、隣地境界から1メートル以上
建築物等の形態・色彩・意匠の制限	色は刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とするよう定める	色は刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とするよう定める	色は刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とするよう定める
垣又はさくの構造の制限	緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める	緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める	緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める

## 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)

### (目的)

第1条 この設置基準は、鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準（以下「運用基準」という。）第11条第1号において定めた雨水貯留浸透施設の内容に関し必要な事項を定めることを目的とする。

### (背景)

第2条 近年、頻発・激甚化する大雨等による水害発生状況や今後の予測を踏まえ、市街化を抑制すべきである市街化調整区域の性質並びに運用基準第8条に定める地区計画の対象区域及びその周辺の浸水想定区域（水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項4号に定める浸水想定区域）の状況を勘案し、地区計画の区域の周辺及び下流域の浸水被害を抑制・軽減させるため、運用基準において適用する雨水貯留浸透施設の設置基準を定める。

### (基本的事項)

第3条 この設置基準により設置される雨水貯留浸透施設については、次の各号に掲げる事項に適合するものとする。

- (1) 雨水貯留浸透施設の貯留容量（以下「容量」という。）は、次条において算出した容量と「佐賀県大規模開発における調整池の設計基準（案）（平成24年度4月）」において算出した容量を比較し、どちらか大きい方で設計を行うこと
- (2) 雨水貯留浸透施設は、原則として調整池とする。ただし、調整池のみでの計画が困難と認められる場合は、運用基準第12条に定めるその他の地区施設を雨水貯留浸透施設と兼ねて計画することができる
- (3) 前項のただし書の適用にあつては、原則として必要最低限度の運用に留めるとともに、市関係課と十分な協議及び調整を行った上で、地区施設本来の機能を阻害することがないよう設計すること

### (容量の算出方法)

第4条 この設置基準で定める容量は、開発行為により造成される土地が、従前に貯留可能だった雨水の容量と同量のものを求めるものとし、算出方法については次に掲げるものとする。

- (1) 開発により造成される土地が農地である場合は、農地ごとに地盤面から畦畔までの高さを計測し、その値に当該農地の面積を乗算して算出する
- (2) 前号の計算を区域内の全ての農地において行い、それらを合算した値を容量とする
- (3) 第1号の農地面積は畦畔面積を減算して算出する
- (4) 第1号の畦畔までの高さは、各農地の最も低い地点の高さを用いる
- (5) 開発区域が非農地である場合は、前各号に準じて算出する

- (6) 前各号にかかわらず、本基準で算出した容量が、「佐賀県大規模開発における調整池の設計基準（案）（平成24年度4月）」で算出した容量の2倍を超えた場合は、その超過分を無効とした容量とする

（設計に関する事項）

第5条 この設置基準により設置される雨水貯留浸透施設については、降雨時にその機能が十分に発揮されるよう設計するものとする。

（委任）

第6条 この設置基準に定めるもののほか、必要な事項は、市と開発行為者等の協議により定める。

附 則

この設置基準は、令和 年 月 日から施行する。