

報道機関各位

| | | | |
|-----|-----------|------|--------------|
| 発信日 | 令和5年4月17日 | 担当者名 | 井上 稔 |
| 担当課 | 都市計画課 | 電話番号 | 0942-85-3601 |

市街化調整区域の地区計画制度を運用します

| | |
|------|--|
| 事業内容 | <p>市街化調整区域では、都市計画法に規定する「地区計画」を定めることで、地区計画の内容に適合する用途の建築物の建築を目的とした開発が可能となります。（都市計画法第34条第10号）</p> <p>鳥栖市では、この「地区計画」を定める際のルールとして「鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準」を定め、市街化調整区域において拠点性の高い一定の区域について、都市的土地利用への転換を図るために地区計画制度の運用を行います。</p> <p>■地区計画とは</p> <p>地区計画は、区域区分や用途地域等の既存の都市計画を前提に、「都市」より身近な「地区」を対象として、地域実情に応じたきめ細かな規制を定めるまちづくりの計画です。地区計画は、道路や公園等の公共施設に関する計画や、建築物や敷地に関する制限を定める「地区整備計画」と、まちづくりの目標や目指すべき将来像を定めた「地区計画の目標、整備方針」により構成されます。</p> <p>■地区計画運用基準の概要</p> <p>運用基準の概要については添付チラシのとおりです。</p> <p>なお、運用基準には、これ以外にも、区域に関する制限や、接続する道路の要件、調整池の設置に関する基準等があります。</p> <p>■地区計画を定める際の手続き</p> <p>地区計画を定める際は、都市計画法第16条第3項及び鳥栖市地区計画等の案の作成手続きに関する条例に基づき、「地区計画の申出」を行っていただく必要があります。</p> <p>申出のあった内容が運用基準に適合しており、市が採用すると判断した場合は、公聴会や案の縦覧、都市計画審議会等の都市計画法に定める手続きを経て、地区計画を定めます。</p> <p>■問い合わせ</p> <p>都市計画課 庶務係 Tel : 0942-85-3601 Fax : 0942-85-2114 E-mail : toshi@city.tosu.lg.jp</p> |
|------|--|

| | |
|------|-----|
| 添付資料 | チラシ |
|------|-----|

| | |
|-------|---|
| 関連サイト | 市街化調整区域における地区計画の運用基準を策定しました（鳥栖市ホームページ） https://www.city.tosu.lg.jp/soshiki/22/57045.html |
|-------|---|

『鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準』 を策定しました（令和5年4月1日施行）

市街化調整区域では、都市計画法に規定する「地区計画」を定めることで、地区計画の内容に適合する用途の建築物の建築を目的とした開発が可能となります。（都市計画法第34条第10号）

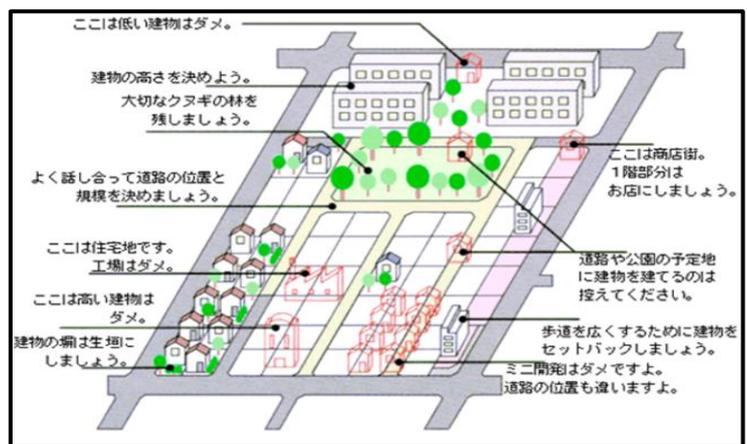
鳥栖市では、この「地区計画」を定める際のルールとして「鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準」を定め、市街化調整区域において拠点性の高い一定の区域について、都市的土地利用への転換を図るために地区計画制度の運用を行います。

この運用基準は、令和5年4月1日より施行します。

■ 地区計画とは

地区計画は、区域区分や用途地域等の既存の都市計画を前提に、「都市」より身近な「地区」を対象として、地域実情に応じたきめ細かな規制を定めるまちづくりの計画です。

地区計画は、道路や公園等の公共施設に関する計画や、建築物や敷地に関する制限を定める「地区整備計画」と、まちづくりの目標や目指すべき将来像を定めた「地区計画の目標、整備方針」により構成されます。



▲地区整備計画の概要（出典：国土交通省 HP）

■ 地区計画運用基準の概要

運用基準の概要については裏面にある表のとおりです。

なお、運用基準には、これ以外にも、区域に関する制限や、接続する道路の要件、調整池の設置に関する基準等があります。

■ 地区計画を定める際の手続き

地区計画を定める際は、都市計画法第16条第3項及び鳥栖市地区計画等の案の作成手続きに関する条例に基づき、「地区計画の申出」を行っていただく必要があります。

申出のあった内容が運用基準に適合しており、市が採用すると判断した場合は、公聴会や案の縦覧、都市計画審議会等の都市計画法に定める手続きを経て、地区計画を定めます。

■ お問い合わせ先

鳥栖市建設部都市計画課庶務係

Tel : 0942-85-3601 Fax : 0942-85-2114 E-mail : toshi@city.tosu.lg.jp

● 地区計画運用基準の概要

| 鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準 | | | |
|-------------------------|---|------------------------|--|
| 類型名 | 新幹線駅周辺型 | 高速道路 IC 周辺型 | 小中学校周辺型 |
| 範囲 | 新幹線駅から 1 km 以内 | JCT・SIC から 1 km 以内 | 小中学校から 0.5 km 以内 |
| 区域面積 | 1 ha 以上 | 5 ha 以上※ ¹ | 1 ha 以上 |
| 建物用途 | ①住居系用途地域の周辺 ・戸建住宅、併用住宅 ・保育所、学校、福祉施設 ・3,000 m ² 以下の店舗、事務所 など ②商業系用途地域の周辺 ①に加え ・共同住宅、ホテル、旅館 ・3,000 m ² 以上の店舗 ③工業系用途地域の周辺 ・工場、研究所 ・流通業務施設 など | ・工場、研究所 ・流通業務施設 など | ・戸建住宅、併用住宅 ・保育所、学校、福祉施設 ・3,000 m ² 以下の店舗、事務所 など |
| 建ぺい率/容積率 | 60%/200% | 60%/200% | 60%/200% |
| 最低敷地面積 | 200 m ² | 3,000 m ² | 200 m ² |
| 高さの制限 | 地域実情や土地利用状況、予定建築物に応じて適切に定める | | |
| 色彩の制限 | 周辺環境と調和の取れた、落ち着いた色調とする | | |
| 壁面の位置の制限 | 道路境界 1.5m以上 隣地境界 1m以上 | 道路境界 2m以上 隣地境界 1m以上 | 道路境界 1.5m以上 隣地境界 1m以上 |
| かき・さくの制限 | 周辺環境及び景観との調和が図られるよう定める | | |
| その他共通事項 | ・公共インフラが既に整備されるか、整備されることが確実な地点であること ・農振農用地や災害危険区域等を原則として区域に含まないこと ・地区計画の内容について、区域内の関係権利者の同意を得ており、合意形成が図られていること ・地区計画の決定により、利用不能な残地や袋地が生じないこと | | |

※1：地形状況等より、市がやむを得ないと認める場合に限り、5ha 未満も認める。ただし、下限 1ha。