

鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準〈概要版〉

地区計画運用基準とは

鳥栖市都市計画マスタープランでの位置づけ

概ね20年後を見据えた都市の将来像の実現に向け、市の土地利用等の都市計画に関する基本的な方針を示す「鳥栖市都市計画マスタープラン（令和2年3月）」において、土地利用の課題を次のように整理しました。

課題

- 2030年をピークに人口減少へ転じると予測されることから、人口増加が続く今後約10年間のなかで持続可能な都市構造への転換が必要
- 今後の人口増加に対応した住宅地の確保が必要。また、多くの企業から産業用地の引き合いがあり需要に応えるための新たな産業用地の受け皿確保が必要
- 新鳥栖駅周辺は都市的な土地利用が進んでおらず、広域性を活かした都市機能の誘導が必要

また、課題解決の方針を次のように整理しています。

方針

- コンパクトで効率的な市街地の形成に向けて、引き続き区域区分（線引き）を維持
- 市街化調整区域は原則として市街化を抑制するが、**拠点性の高い一定の区域については都市的土地利用への転換を図るため地区計画制度の運用を検討**

地区計画の申出制度

原則として市街化を抑制する市街化調整区域では、平成18年5月の都市計画法の改正により、大規模な開発の許可基準が廃止され、改正後は、都市計画法第34条第10号の規定に基づき、地区計画の内容に適合したものに限り開発許可が行われることとなりました。

地区計画は、都市計画の手続きを行い市が定めるものですが、市で条例を定めること等で、住民や民間事業者が、地区計画の素案を申し出ることができるようになります（地区計画申出制度）。

この運用基準は、市街化調整区域における地区計画の素案を作成し、市へ申し出るにあたり必要な類型や基準を定めたもので、市街化調整区域の土地利用については、この運用基準に沿った地区計画申出制度を活用することで、市の施策に整合し、鳥栖市都市計画マスタープランに示す課題の解決及び拠点の形成に向けた土地利用の誘導を目指します。

調整池の設置基準

近年の気候変動による水災害の激甚化・頻発化や、流域治水の考え方を踏まえ、区域内に設置する調整池について独自基準を策定します。

開発によって造成される農地が簡易な調整池機能を有していたと仮定し、区域内の農地が貯留可能だった総雨水量を単純計算のうえ、それと同容量の調整池を設計するもので、佐賀県の大規模開発における調整池の基準で設計される調整池と比較し、どちらか大きい方を設置することとします。

調整池の設置基準の考え方

調整池容量の計算方法

調整池の容量については、次のような考え方により単純計算をして求めます。

- 区域内の農地一枚（筆ではない）について、地盤面（耕作面）から畦畔までの高さを求める。
- 当該農地は地盤面（耕作面）から畦畔の高さまでの雨水量を貯留可能だったと仮定する。
- 同様の手順で、区域内にあるすべての農地について、貯留可能だった雨水量を算出する。
- 開発区域内の農地で貯留可能だった雨水の総容量と同量の調整池を整備するよう求める。

地区計画運用基準の概要

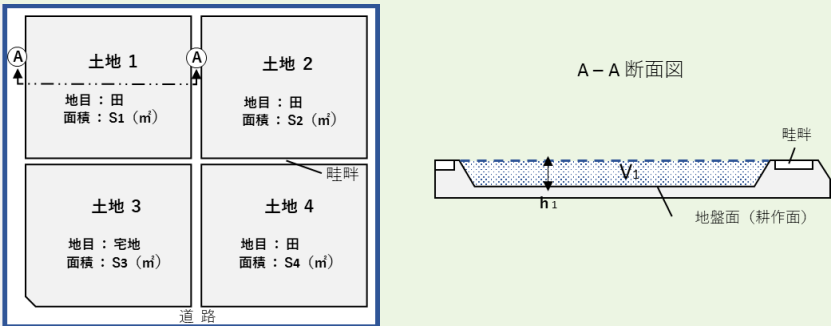
地区計画の素案を作成する場合の基本事項は、次のとおり定めます。

項目		内容		
基本方針		✔ 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 ✔ 周辺の用途地域と調整が図られていること ✔ 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		
対象区域の制限		✔ 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 ※ただし、計画決定までにこれらの区域が除外される又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		
地区計画で定める事項		✔ 地区計画の方針 ✔ 建築用途の制限 ✔ 建蔽率、容積率 ✔ 敷地面積、壁面の位置、高さ、垣さくの制限 ✔ 地区施設の配置及び規模（開発許可基準に適合し、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） ✔ 雨水流出抑制に関する事項（調整池の設置）等		
		✔ 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		
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 0.5 km 以内 ※他の類型に含まれる範囲は除く ※市街化区域に接続または隣接していること
	面積	1ha 以上 ※住宅（共同住宅、賃貸含む）に限定した計画の場合、0.5ha 以上	5ha 以上 ※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）	1ha 以上 ※住宅（共同住宅、賃貸含む）に限定した計画の場合、0.5ha 以上
	建物用途	新鳥栖駅、県道川久保線沿道 住居系、商業系 （住宅、医療・福祉施設、事務所、店舗等） 国道 3 4 号・新鳥栖停車場線沿道 商業系、工業系 （事務所、店舗、工場、倉庫等）	工業系 （工場、倉庫、研究施設、付随する日用品店舗等）	住居系 （住宅、店舗、医療・福祉施設、事務所等）
区域界		✔ 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 ✔ 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		
作成主体合意形成		✔ 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 ✔ 地区計画の内容については、区域内の関係権利者全員の同意を得ること		
関係機関との協議		✔ 素案の作成段階から市の関係部署と協議・調整を要する		

朱書は
令和 7 年 4 月 1 日改正

朱書は
令和 7 年 4 月 1 日改正

例)



計算例

- 土地 1 について貯留可能だった雨水量 $V1 (m^3) = S1 (m^2) \times h1 (m)$ を計算
- 土地 2, 3, 4 も同様に $V2, V3, V4 (m^3)$ を計算
- 開発区域内は $V (m^3) = V1 + V2 + V3 + V4$ を貯留できたとし、 $V (m^3)$ の容量を持った調整池の整備を求める