

第 1 0 4 回

鳥 栖 市 都 市 計 画 審 議 会 議 案

令和 8 年 7 月 1 7 日

鳥栖市都市計画審議会

諮 問 事 項

諮 問 番 号	件 名	頁
諮問第 1 1 7 号	鳥栖基山都市計画下水道の変更（鳥栖市決定）	1
諮問第 1 1 8 号	鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準の改正について（意見聴取）	2
諮問第 1 1 9 号	鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準に基づく 雨水貯留浸透施設設置基準の廃止について（意見聴取）	3

諮問第 1 1 7 号 鳥栖基山都市計画下水道の変更（鳥栖市決定）

鳥栖基山都市計画下水道（鳥栖市公共下水道）の区域を次のように変更する。

名称	面積	備考	
鳥栖市公共下水道	約 2,370.2ha（変更後） 約 2,334.1ha（変更前）	【汚水】 東部処理分区 約 36.1ha（追加）	【雨水】 蓮原川第 1 排水区 約 49.8ha（変更後） 約 27.1ha（変更前） 蓮原川第 3 排水区 約 16.6ha（変更後） 約 3.2ha（変更前）

区域は計画図表示のとおり

【都市計画案の理由】

本市の公共下水道は、都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与し、併せて公共用水域の水質保全に資することを目的として昭和 50 年に全体計画面積を約 2,076ha とする公共下水道事業に着手し、現在令和 6 年までに約 2,334.1ha の計画決定を受け、鋭意事業を推進している。

今回は、サザン鳥栖クロスパークの開発が予定される地区に汚水（東部処理分区）・雨水（蓮原川第 1 排水区、蓮原川第 3 排水区）とも排水区域を約 36.1ha 拡大し、約 2,370.2ha に変更する。

諮問第 1 1 8 号 鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準の改正について（意見聴取）

鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準を次のように改正する。

【理由】

本市では、令和 5 年 4 月の市街化調整区域における地区計画制度の運用開始以降、継続的に運用基準の見直しを検討してきた。令和 7 年 4 月には、住居系の地区計画における区域面積の下限を 1.0ha 以上から 0.5ha 以上へ緩和したところである。

今回、商業系の地区計画についても同様に区域面積の下限を 1.0ha 以上から 0.5ha 以上とする緩和を行い、拠点性が高い一定の区域における都市的土地利用への転換を推進していきたい。

【改正の内容】

(1) 面積基準の緩和（第 8 条関係）

ア 新幹線駅周辺型地区計画（第 8 条第 1 号イ）

「居住の用に供する建築のみを目的とする地区計画」については、現行の最低面積要件（1 ヘクタール以上）を「住居系及び商業系の用途地域に隣接する区域を含む地区計画」に対して適用する場合、0.5 ヘクタール以上に緩和する。

イ 小中学校周辺型地区計画（第 8 条第 3 号ウ）

現行の最低面積要件（1 ヘクタール以上。居住の用に供する建築のみを目的とする地区計画であるときは 0.5 ヘクタール以上）を、一律 0.5 ヘクタール以上に緩和する。

(2) 雨水貯留浸透施設に係る参照規定の削除（第 1 2 条関係）

諮問第 1 1 9 号のとおり設置基準を廃止することに伴い、第 1 2 条第 2 項（地区施設の技術細目に係る規定のうち、設置基準を参照する旨を定めた規定）を削除する。

諮問第119号 鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準に基づく雨水貯留浸透施設設置基準の廃止について（意見聴取）

鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準に基づく雨水貯留浸透施設設置基準の区域を次のように廃止する。

【理由】

設置基準は地区計画制度の制度設計を行っていた令和元年以降、豪雨災害が頻発していたことなどを背景に、地区計画の申出者に対して市独自基準による調整池設置に協力を求める行政指導を行うため制定したものである。

設置基準に基づく行政指導は、相手方に任意の協力を求めるものであり、行政指導を行うこと自体は不適切ではない。

一方で、市から行政指導を受けた者が指導に従わない意思を示した場合、指導に従わないことのみをもって、その後の手続きを拒否・留保することは認められないことから、都市計画決定手続き等をはじめとした制度運用の過程において混乱を生じさせる懸念がある。

このことから、制度運用における明確性の向上を図るため、雨水排水施設をはじめとした開発行為に伴う技術的な基準については、許可権者である県の開発許可基準のみとする。

第 1 0 4 回

鳥栖市都市計画審議会 参考資料

令和 8 年 7 月 1 7 日

鳥栖市都市計画審議会

諮問事項に関する参考資料

諮問番号	資料名		頁
諮問第 1 1 7 号	鳥栖基山都市計画下水道区域の変更（鳥栖市決定）	総括図	1
		計画図	2 ～ 3
	都市計画策定の経緯の概要		4
	新旧対照表		5
諮問第 1 1 8 号	鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準（現行）		6 ～ 1 4
	鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部を改正する基準案の概要		1 5
	鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部を改正する運用基準（新旧対照表）		1 6 ～ 1 7
諮問第 1 1 9 号	鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準に基づく雨水貯留浸透施設設置基準（現行）		1 8 ～ 1 9
	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を廃止する運用基準の概要		2 0
	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を廃止する運用基準（新旧対照表）		2 1

総括図

鳥栖市都市計画図

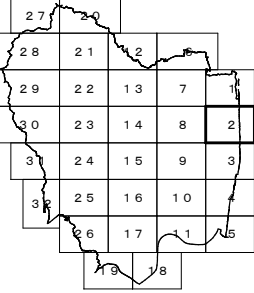
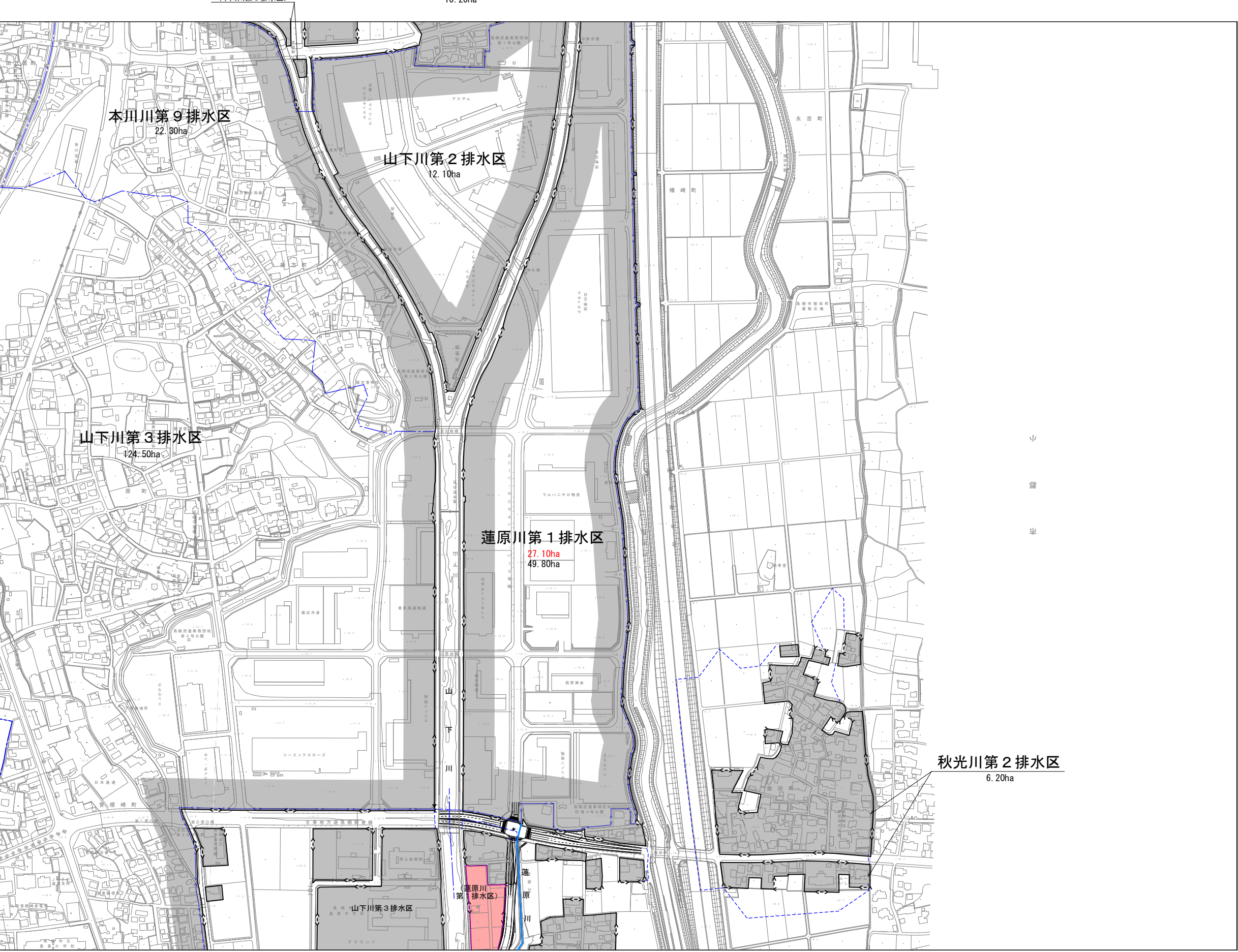
鳥栖市計画地区一覧表			
種別	地区名称	面積(㎡)	用途
第一種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第二種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第三種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第四種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第五種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第六種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第七種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第八種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第九種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第十種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅

鳥栖市計画地区・用地一覧表			
種別	地区名称	面積(㎡)	用途
第一種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第二種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第三種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第四種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第五種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第六種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第七種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第八種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第九種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅
第十種住宅地	鳥栖市計画地区	3,610	住宅

鳥栖市計画道路一覧表			
種別	道路名称	延長(㎡)	用途
第一種道路	鳥栖市計画道路	3,610	住宅
第二種道路	鳥栖市計画道路	3,610	住宅
第三種道路	鳥栖市計画道路	3,610	住宅
第四種道路	鳥栖市計画道路	3,610	住宅
第五種道路	鳥栖市計画道路	3,610	住宅
第六種道路	鳥栖市計画道路	3,610	住宅
第七種道路	鳥栖市計画道路	3,610	住宅
第八種道路	鳥栖市計画道路	3,610	住宅
第九種道路	鳥栖市計画道路	3,610	住宅
第十種道路	鳥栖市計画道路	3,610	住宅

サザン鳥栖クロスパーク開発事業に伴う
下水道区域の区域変更(拡大)
A=36.1ha

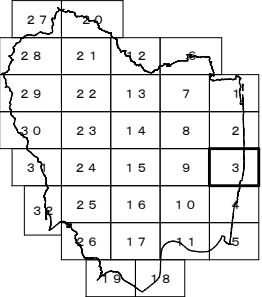
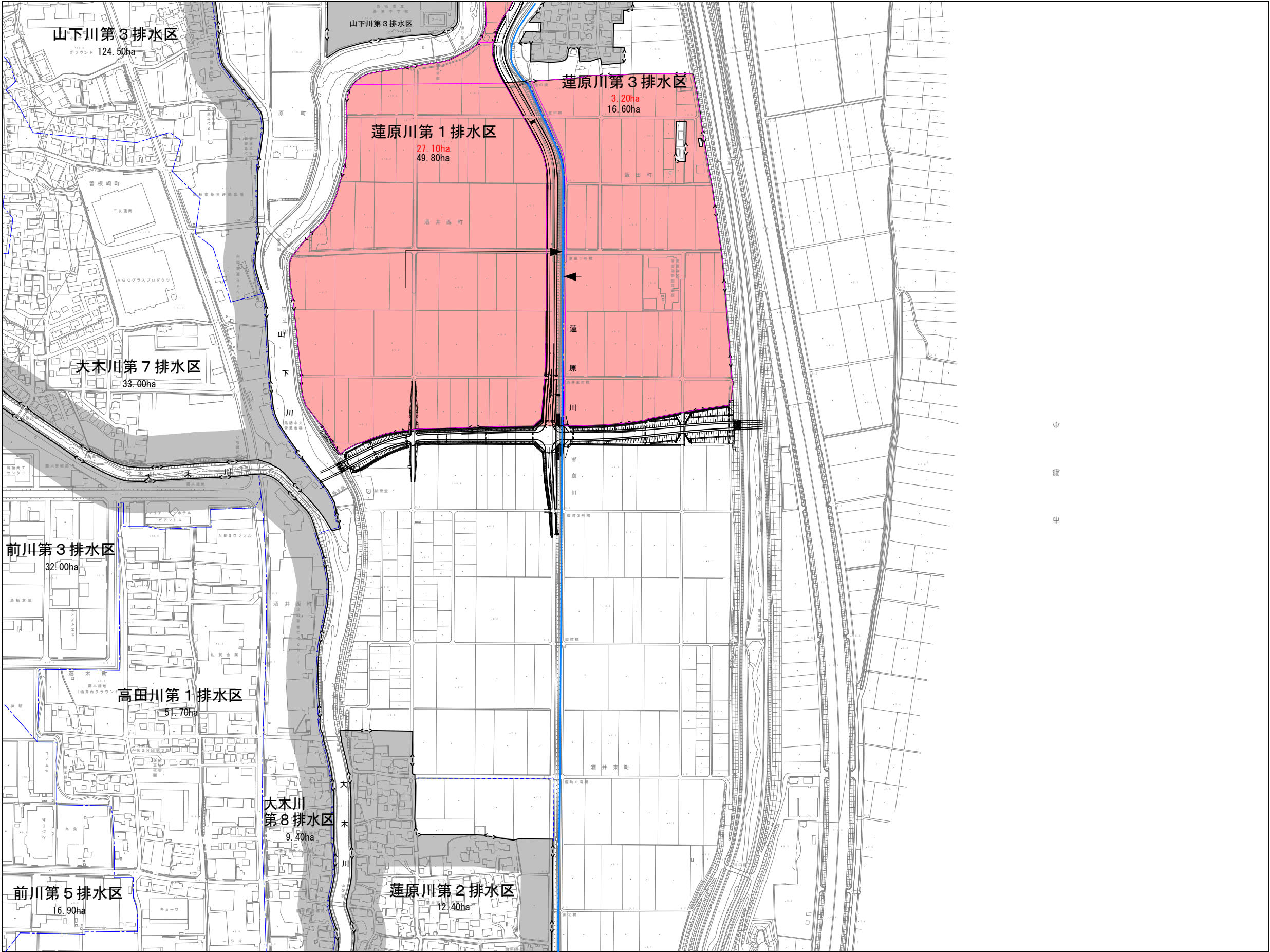
凡例			
第一種住宅地	第二種住宅地	第三種住宅地	第四種住宅地
第五種住宅地	第六種住宅地	第七種住宅地	第八種住宅地
第九種住宅地	第十種住宅地	第十一種住宅地	第十二種住宅地
第十三種住宅地	第十四種住宅地	第十五種住宅地	第十六種住宅地
第十七種住宅地	第十八種住宅地	第十九種住宅地	第二十種住宅地
第二十一種住宅地	第二十二種住宅地	第二十三種住宅地	第二十四種住宅地
第二十五種住宅地	第二十六種住宅地	第二十七種住宅地	第二十八種住宅地
第二十九種住宅地	第三十種住宅地	第三十一種住宅地	第三十二種住宅地
第三十三種住宅地	第三十四種住宅地	第三十五種住宅地	第三十六種住宅地
第三十七種住宅地	第三十八種住宅地	第三十九種住宅地	第四十種住宅地



	既計画
	追加区域
	削除区域

凡 例	
記 号	名 称
	公共下水道計画全体区域界
	都市計画市街化区域界
	処 理 分 区 界
	事業計画認可区域界
	幹 線 管 路
	枝 線 管 路
	圧 送 管 路
	既 設 管 路
	管径(mm) 幹線・枝線管路番号 勾配(%) 延長(m)
	1号マンホール(内径90cm)
	2号マンホール(内径120cm)
	3号マンホール(内径150cm)
	4号マンホール(内径180cm)
	特 殊 マ ン ホ ール
	マンホール形式ポンプ場
	0.25:市街化区域面積(ha) 0.25:未指定区域面積(ha)
	地 盤 高 (m) [T.P.]

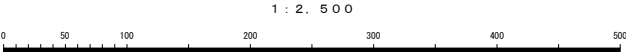
事業名	鳥 栖 市 公 共 下 水 道 事 業	図面番号
全体計画		1 / 2
区画施設平面図		縮 尺
(雨 水)		1:2,500
単位:mm		
事業主	鳥 栖 市	設 計 (株) 東 京 設 計 事 務 所
		計 令和 7 年 3 月 調 整



	既計画
	追加区域
	削除区域

凡 例	
記 号	名 称
	公共下水道計画全体区域界
	都市計画市街化区域界
	処 理 分 区 界
	事業計画認可区域界
	幹 線 管 路
	枝 線 管 路
	圧 送 管 路
	既 設 管 路
	幹線・枝線管路番号
	管径(mm)
	勾配(%)
	延長(m)
	1号マンホール(内径90cm)
	2号マンホール(内径120cm)
	3号マンホール(内径150cm)
	4号マンホール(内径180cm)
	特 殊 マ ン ホ ール
	マンホール形式ポンプ場
	区画割線 0.25 : 市街化区域面積(ha)
	0.25 : 未指定区域面積(ha)
	地 盤 高 (m) [T.P.]

事業名	鳥栖市公共下水道事業	図面番号
	全体計画	2
	区画割施設平面図	2
		縮 尺
		1 : 2, 500
		単位 : mm
事業主	鳥 栖 市	設計
		(株) 東京設計事務所
		令和 7 年 3 月調整



都市計画策定の経緯の概要書

【鳥栖市決定】

鳥栖基山都市計画下水道の変更（区域）

事 項	時 期	備 考
原案作成	令和８年２月１９日（木）	
原案縦覧・公聴会公告	令和８年３月１０日（火）から 令和８年３月２４日（火）まで	２週間 （初日不算入）
公聴会	令和８年３月３１日（火）	公述申出がなく 中止
案の決定	令和８年４月８日（水）	
県との事前協議	令和８年４月１４日（火）	
県の事前協議回答 （以降予定）	令和８年６月３日（水）	
案の公告・縦覧	令和８年６月 ４日（木）から 令和８年６月１８日（木）まで	２週間 （初日不算入）
都市計画審議会	令和８年７月１７日（金）	
県との協議	令和８年８月上旬	
県の協議回答	令和８年８月下旬	
決定告示	令和８年９月上旬	

新旧対照表

鳥栖基山都市計画下水道の区域を次のように変更する。

名称	追加する部分	面積		備考
		変更前	変更後	
鳥栖市公共下水道	鳥栖市飯田町、酒井東町及び酒井西町	約 2, 334. 1ha	約 2, 370. 2ha	削除する部分なし

区域は計画図表示のとおり

鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準

(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、鳥栖基山都市計画区域マスタープラン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、これらの施設について、行政による新たな施設整備が発生しないこと
- (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
- (5) 隣接又は近接する市街化区域における用途との整合を図ること

(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目的で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、これにより難しい場合は、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(居住の用に供する建築のみを目的とする地区計画であるときは、0.5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（居住の用に供する建築のみを目的とする地区計画であるときは、０．５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、これにより難しい場合に限り、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（平成6年条例第32号）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5年4月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和6年3月21日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和7年4月1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	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。 ・戸建住宅、兼用住宅 ・保育所、学校、社会福祉施設、診療所、病院等 ・事務所、店舗等で床面積が3,000平方メートル以下のもの ・その他公益上必要な建築物等 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。 ・戸建住宅、兼用住宅、共同住宅 ・保育所、学校、社会福祉施設、診療所、病院等 ・事務所、店舗等 ・ホテル、旅館 ・その他公益上必要な建築物等 工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	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）。	地域の実情に応じて必要最小限の用途を定める。 ・戸建住宅、兼用住宅 ・保育所、学校、社会福祉施設、診療所、病院等 ・事務所、店舗等で床面積が3,000平方メートル以下のもの ・その他公益上必要な建築物等

	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。
壁面の位	道路境界から1.5メー	道路境界から2メート	道路境界から1.5メー

置の制限	トル以上、隣地境界から 1メートル以上	ル以上、隣地境界から1 メートル以上	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の一部を改正する要綱の概要

1 改正の理由

- (1) 新幹線駅周辺型地区計画の最低面積要件について、住居系及び商業系の用途地域に隣接する区域を含む地区計画を0.5ヘクタール以上に緩和するもの
- (2) 小中学校周辺型地区計画の最低面積要件について、0.5ヘクタール以上に緩和するもの
- (3) 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の廃止に伴い、地区施設の技術細目に係る規定を削除するもの

2 改正の内容

- (1) 第8条第1号イについて、「居住の用に供する建築のみを目的とする地区計画」を「住居系及び商業系の用途地域に隣接する区域を含む地区計画」に改める。
- (2) 第8条第3号ウについて、「1ヘクタール以上（居住の用に供する建築のみを目的とする地区計画であるときは、0.5ヘクタール以上）」を「0.5ヘクタール以上」に改める。
- (3) 第12条第2項を削る。

3 施行日

決裁の日

鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準の一部を改正する要綱

鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準（令和５年４月１日施行）の一部を次のように改正する。
次の表に掲げる規定の改正部分は、下線の部分である。

改 正 前	改 正 案
(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 略 イ <u>地区計画の区域の面積が、１ヘクタール以上（居住の用に供する建築のみを目的とする地区計画であるときは、０．５ヘクタール以上）であること</u> ウ 略 (2) 略 (3) 小中学校周辺型地区計画 ア・イ 略 ウ <u>地区計画の区域の面積が、１ヘクタール以上（居住の用に供する建築のみを目的とする地区計画であるときは、０．５ヘクタール以上）であること</u> エ 略 (地区施設に関する事項) 第１２条 略 ２ <u>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。</u> (1) <u>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</u>	(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 略 イ <u>地区計画の区域の面積が、１ヘクタール以上（住居系及び商業系の用途地域に隣接する区域を含む地区計画であるときは、０．５ヘクタール以上）であること</u> ウ 略 (2) 略 (3) 小中学校周辺型地区計画 ア・イ 略 ウ <u>地区計画の区域の面積が、０．５ヘクタール以上であること</u> エ 略 (地区施設に関する事項) 第１２条 略

改 正 前	改 正 案
<u>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。</u> <u>(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</u>	

附 則

この運用基準は、令和8年 月 日から施行する。

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

(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条第2項に定める雨水貯留浸透施設以外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5年4月1日から施行する。

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を廃止する要綱の概要

1 廃止の理由

本設置基準は地区計画制度の制度設計を行っていた令和元年以降、豪雨災害が頻発していたことなどを背景に、地区計画の申出者に対して市独自基準による調整池設置に協力を求める行政指導を行うため制定したものである。

設置基準に基づく行政指導は、相手方に任意の協力を求めるものであり、行政指導を行うこと自体は不適切ではない。

一方で、市から行政指導を受けた者が指導に従わない意思を示した場合、指導に従わないことのみをもって、その後の手続きを拒否・留保することは認められないことから、都市計画決定手続き等をはじめとした制度運用の過程において混乱を生じさせる懸念がある。

そのため、制度運用における明確性の向上を図るため、雨水排水施設をはじめとした開発行為に伴う技術的な基準については、許可権者である県の開発許可基準のみとすることとした。

2 施行日

決裁の日

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を廃止する要綱

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（令和５年４月１日施行）は、廃止する。

附 則

この運用基準は、令和８年 月 日から施行する。