

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

市街化調整区域では、平成18年の都市計画法改正（平成19年11月施行）により大規模開発に係る許可基準が廃止されました。現在は、地区計画を定めた区域内で、その内容に適合する開発行為について、同法第34条第10号により開発許可を受けることができます。

地区計画は都市計画の手続を経て市が定めるものですが、同法第16条第3項に基づき条例を定めることで、住民又は利害関係人が素案を申し出ることができます（地区計画申出制度）。本市は「鳥栖市地区計画等の案の作成手続に関する条例」（平成6年条例第32号）を定めています。

この運用基準は、令和5年4月1日に施行し、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。

【素案の申出から都市計画の決定までの主な流れ】

- ① 事前相談・関係機関との協議調整（任意/32条協議などを前提に必要な公共施設を正確に想定すると手続きの迅速性を図ることができます）→ ② 素案の作成（関係権利者が主体・事業者への委任可）
- ③ 住民説明会等の実施・意見聴取（運用基準15条）→ ④ 市長への申出（申出条例）
- ⑤ 鳥栖市都市計画審議会での審議（採否の判断）→ ⑥ 原案の縦覧・意見書の提出（法第16条第2項）
- ⑦ 案の縦覧（法第17条第1項）→ ⑧ 都市計画審議会への付議（法第19条第1項）
- ⑨ 都市計画の決定・告示（法第20条第1項）→ ⑩ 開発許可（法第34条第10号／許可権者：佐賀県）

開発行為に伴う技術的基準

◆ 開発行為に伴う技術的基準について

地区計画の区域内に設ける道路、公園、雨水排水施設等については、都市計画法第33条に基づく開発許可の基準（許可権者である佐賀県の開発許可基準）に適合するよう計画してください。

本市がこれまで運用基準に基づき定めていた「雨水貯留浸透施設設置基準」（市独自の調整池の設置基準）は、令和8年7月31日に廃止しました。これに伴い、雨水排水施設をはじめとする開発行為に伴う技術的な基準は、県の開発許可基準のみとなります。

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		✔ 都市計画運用指針・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 ✔ 市街化調整区域の性格を逸脱せず、公共インフラが整備済み又は整備確実であること		
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）		
		✔ 都市計画法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 ※市街化区域等に接続又は隣接していること
	面積	1ha以上 ※住居系・商業系の用途地域に隣接する区域を含む場合、0.5ha以上	5ha以上 ※周辺の開発状況・地形地物の状況から5haの確保が著しく困難と認められる場合は1ha以上	0.5ha以上
	建物用途	新鳥栖駅、 <u>県道川久保線沿道</u> 住居系、商業系 （住宅、医療・福祉施設、事務所、店舗等） <u>国道34号・新鳥栖停車場線沿道</u> 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、商業系 （住宅、店舗、医療・福祉施設、事務所等）
区域界		✔ 原則として道路・河川等の恒久的な地形地物により区分され、おおむね整形な形状であること ✔ 区域の設定により、将来利用が困難な土地を生じさせないこと		
作成主体合意形成		✔ 関係権利者（土地所有者等）が主体となり素案を作成し申出を行う（事業者へ委任可） ✔ 原則として区域内の関係権利者全員の同意を得ること（反対者不在の確認で代替可）		
関係機関との協議		✔ 素案の作成段階から、農政関係機関及び公共施設の管理者等と協議調整を密に行うこと		

最近の改正の概要（令和8年7月31日施行）

- (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しました。
- (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しました。
- (3) 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（第12条第2項）を削除しました。