
市街化調整区域内地区計画の協議 に関する指針

平成 28 年 7 月

(平成 31 年 (2019 年) 3 月 一部改正)

(令和 5 年 (2023 年) 3 月 一部改正)

熊 本 県

<目次>

1.はじめに	1
2.市街化調整区域の土地利用の基本的な考え方	2
3.市街化調整区域における地区計画制度の運用に係る基本的な考え方	4
4.土地利用方針（ゾーニング）	6
5.地区計画の種類	8
6.その他	12

1.はじめに

本指針は、市町が市街化調整区域における地区計画の決定又は変更を行おうとする場合において、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都市計画法（以下、「法」とします。）第 19 条第 3 項（市町村の都市計画の決定）及び第 21 条第 2 項（都市計画の変更）の規定に基づく知事との協議にあたっての考え方や判断の指針を示すものであり、市町の参考に供することで円滑な制度運用を図るものです。

本県では、平成 11 年に地域の定住促進に向けた住宅開発等を目的とした住宅開発型の地区計画、また、平成 18 年に地域の活性化に資する製造業等の計画的な立地誘導を目的とした工場開発型の地区計画の同意指針を策定しています。また、平成 18 年の法改正により法第 34 条旧第 10 号イ（大規模開発許可の基準）が廃止（平成 19 年 11 月 30 日施行）されたことに伴い、平成 20 年に大規模工場開発型の地区計画の同意指針を策定しています。

今回、市街化調整区域において、地域活力の低下やスプロール的な小規模開発の進展など様々な問題が顕在化してきたことや平成 28 年 4 月に発生した熊本地震への対応を考慮して、地区計画の運用を見直すものです。

<平成 28 年 7 月策定以降の一部改正概要>

- 平成 31 年 3 月一部改正 企業立地促進法及び工場立地法の改正に伴う文言修正等
 - ・企業立地促進法の一部改正（平成 29 年 7 月 31 日施行）に伴う法律名称及び条項の修正
 - ・工場立地法の一部改正（平成 29 年 4 月 1 日施行）に伴う工場立地法第 4 条の 2 の地域準則による緑地面積の割合に関する文章の追加

- 令和 5 年 3 月一部改正 都市計画法の改正等に伴う文言修正等
 - ・都市計画法第 19 条の改正（令和 2 年 6 月 10 日施行）に伴う指針名称等の修正（町村の都市計画の決定に係る都道府県知事の同意廃止）
 - ・都市計画法第 12 条の 5 の改正（令和 3 年 7 月 15 日施行）及び都市計画運用指針の改正（水災害リスクを踏まえた防災まちづくりへの対応）に伴う文言追加 等

2.市街化調整区域の土地利用の基本的な考え方

本県では、熊本市、合志市、菊陽町、嘉島町、益城町の2市3町からなる熊本都市計画区域において区域区分を定めています。この熊本都市計画区域の市街化調整区域においては、近年、厳しい開発制限による既存集落の人口減少や地域活力の低下、市街化区域縁辺部での散在的・小規模な開発に伴うスプロール化の進展など、課題が顕在化してきています。また、平成28年4月に発生した熊本地震により、家屋倒壊等甚大な被害が生じ、復興に向けた対応が求められています。そこで、これらの課題を踏まえ、市街化調整区域の土地利用についての基本的な考え方を以下のとおりとします。

(1)「土地利用方針（ゾーニング）」に基づく計画的な土地利用の誘導

市街化調整区域においては、無秩序な市街地拡大の抑制や、優良な農地や自然環境との健全な調和など、市街化調整区域の基本的な考えの下、地域の振興と活性化に資する計画的で秩序ある土地利用が求められています。一方で、これまでの地区計画の運用では、地区計画の位置要件を定めていない状況です。

そこで、市街化調整区域においては、自然環境等を保全すべき区域と、開発を許容する区域等とに区分する土地利用方針（ゾーニング）を市町毎に策定し、計画的で秩序ある土地利用を誘導します。

(2)優良な農地や優れた自然環境等の維持・保全

市街化調整区域においては、農用地区域等の優良な集団農地や山林緑地等の優れた自然環境等があり、これらは、農業生産の機能、防災や景観形成の機能、生態系の生育生息環境としての機能などを有していることから、今後も維持・保全していくことが必要です。

そのため、市街化調整区域にある優良な農地や優れた自然環境を有する土地など保全が必要な区域については、自然環境等の維持・保全を図ります。

(3)小さな拠点の形成による既存集落の生活環境の維持・向上

既存集落では、人口減少や高齢化が進む中、生鮮食料品などの商店が閉店するなど日常生活に必要なサービスを受けることが困難になるとともに、小学校の統廃合や地域のコミュニティ機能の低下が生じています。こうした状況に対し、複数の集落が集まる地域において、商店や医療施設などの日常生活に不可欠な施設や地域活動を行う場を、歩いて動ける範囲に集め、人々が集い、交流する機会が広がること（「小さな拠点」の形成）で、集落地域の維持を図ることが必要です。

そこで、市街化調整区域に散在する集落のうち公共施設等が立地する地区において、居住者のための生活利便施設の立地を新たに許容することにより小さな拠点を形成し、住宅の集約を促すことにより、市街化調整区域内の既存集落の生活環境及び地域活力の維持・向上を図ります。

(4)空港、インターチェンジなどの広域交通拠点等を活用した産業の集積

空港や高速道路のインターチェンジなどの広域交通拠点周辺や幹線道路沿道では、周辺土地利用との調和を図った上で、産業施設の立地を誘導することが求められています。

そこで、空港や高速道路のインターチェンジ及び今後供用開始が予定されているスマートインターチェンジなどの広域交通拠点周辺や幹線道路沿道において、高速交通ネットワークを生かしながら、一体的かつ計画的に産業施設の立地を誘導することにより、産業の集積・活性化を図ります。

(5)地区計画を補完するものとしての集落内開発条例制度の運用

土地利用方針（ゾーニング）に基づいて、計画的で秩序ある土地利用を誘導するために、市町が都市施設と一体となって都市計画決定する地区計画制度を主体的に活用することとし、主に、個別開発を許可する集落内開発条例制度については、既存集落の維持のために、地区計画制度を補完するものとして運用します。

そのため、開発許可制度等の運用により、集落内開発条例制度から地区計画制度への誘導を図ります。

(6)大規模災害からの復興など地域の実情に応じた地区計画の運用

大規模災害を受けた地域の計画的・効果的な復興や地域が抱えている特有の課題への対応にあたり、市町の都市計画マスタープランや復興計画等に則して、地域の実情に応じた計画的な地区計画の運用を行うことにより、地域のコミュニティの維持や地域振興を図ります。

3.市街化調整区域における地区計画制度の運用に係る基本的な考え方

(1)都市計画法等との適合

市街化調整区域において地区計画を定める場合は、都市計画法及び同施行令を遵守するとともに、都市計画運用指針を参考とすることとします。

(2)上位計画との整合

地区計画は、本県が定める熊本都市計画区域マスタープラン及び市町が定める都市計画マスタープランなどの上位計画と整合を図ることとします。

(3)関係法令や諸制度の遵守及び地区計画を定めることができない地域、区域等

市街化調整区域は、都市計画法以外にも農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域の設定や土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域に指定されるなど他法令による規制がなされている場合が多いため、地区計画の策定に当たっては、これらの関係法令に基づく許認可や制限に十分配慮し、適切な措置をとることとします。

また、地区計画の区域には、次に掲げる地域を含まないものとします。ただし、地区計画の決定告示までに当該区域から除外されることが確実である場合は、この限りではありません。

- 1)農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域
- 2)農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- 3)森林法に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定林、保安施設地区予定地
- 4)自然公園法に規定する特別地域及び熊本県立自然公園条例に規定する特別地域
- 5)土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、砂防指定地、その他の溢水、湛水、津波、高潮、地すべり、がけ崩れ、土石流等による災害の発生のおそれのある区域

※土砂災害警戒区域や浸水想定区域については、地区計画を定めないことが望ましいと考えます。ただし、建築物やその敷地について、安全上及び避難上の対策が講じられる場合においては、この限りではありません。

※開発に当たっては、関係法令による許可等の要件を満たす必要があります。

(4)市町における地区計画策定に当たっての地区計画策定基準の作成

市街化調整区域の地区計画は市町が決定主体となることから、各市町は、都市計画マスタープラン等との整合性を図りながら、それぞれ地域の特性に配慮した適切かつ円滑な運用を図るため、以下の事項に十分配慮された「地区計画策定基準（地区計画の種類と運用基準）」等を作成することとします。

- 1)市町の市街化調整区域における整備、開発及び保全の方針を明確にした上で、関係法令や都市計画マスタープラン等の諸計画との整合を図りながら、良好な居住環境の形成、周辺環境の保全、農林漁業との調和、地域の活性化等を考慮した「土地利用方針（ゾーニング）」を策定します。なお、ゾーンについては、本指針の「4.土地利用方針」で示す

ものを基本としますが、開発を許容するゾーンについては、市町が大規模災害からの復興や地域が抱える課題への対応など地域の実情に応じて定めることができます。

2)計画的で秩序ある土地利用を誘導していくため、「土地利用方針(ゾーニング)」に対応した地区計画策定基準を設けます。なお、地区計画の類型は、本指針の「5.地区計画の類型」で示すものを基本としますが、市町が大規模災害からの復興や地域が抱える課題への対応など地域の実情に応じて地区計画の類型を定めることができます。

3)地区整備計画で定められる地区施設は、少なくとも開発許可基準に準拠したものとし

す。

(5)関係市町との調整

地区計画を定めようとする区域が広域的である場合や市町界に近接している場合等は、法第19条第5項(市町村の都市計画の決定)に基づき、県が関係市町に対し資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができます。

(6)周辺環境への配慮

地区計画は、周辺の生活環境、自然環境と調和し、景観に十分配慮したものとするものとします。

(7)地区計画の適切な規模

地区計画は、一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、その区域については、例えば一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりをもった土地の区域とすることが望ましいことから、それぞれの地区計画類型ごとに適切な規模(面積)とすることとします。

(8)事前説明と事業の確実性

事前に地域住民等への説明を行うとともに、関係権利者の意向を適切に反映し、事業が確実に実施される見込みがあることとします。

(9)関係行政機関との調整

地区計画を定めようとする場合には、関係法令等との整合を図るため、あらかじめ農林水産担当部局、道路管理者、開発部局、景観部局その他関係行政機関と十分協議を行うこととします。

なお、当該協議を了していることも、県知事協議の要件とします。

4.土地利用方針（ゾーニング）

市街化調整区域において、計画的で秩序ある土地利用を誘導していくため、市町が土地利用方針を策定することが必要です。そして、市町が策定する土地利用方針（ゾーニング）に沿った地区計画類型を適用することが必要です。なお、土地利用方針（ゾーニング）は、都市計画区域マスタープランや市町の総合計画等の上位計画に則し、市町における都市の将来像を踏まえた市街化調整区域の土地利用の方針を示すものであり、市町の都市計画マスタープランにおける土地利用の基本的方針を補完するものです。

土地利用方針の基本的なゾーンとして、①開発を抑制し保全する区域（自然環境などを保全すべきゾーン）、②計画的な開発を許容する区域（開発を許容するゾーン）、③今後適切な土地利用の方向性を検討する区域（土地利用の方針を保留するゾーン）を設定します。

(1)自然環境などを保全すべきゾーン（保全ゾーン）

市街化調整区域では、特に自然環境や農地・林地など保全すべき区域を明確にし、その保全に努めることとします。そのため、以下の区域を踏まえ、開発を抑制し保全する区域である「保全ゾーン」を設定します。

- ・環境保全、景観保全及び水源涵養の見地から豊かな自然環境の保全を図るべき区域
- ・農業振興地域の農用地区域や農地転用が許可されないと見込まれる農用地等の一団の優良な農地など、今後とも農業生産機能を維持する区域
- ・森林法に規定する保安林等の区域
- ・地すべりや土石流等の自然災害のおそれがある区域又は開発によってこれらの災害を招くおそれのある区域

(2)開発を許容するゾーン

①集住ゾーン

市街化調整区域に散在する集落のうち、小学校や公民館などの地域の核となる施設が立地している地区において、住宅の集約や小さな拠点の形成を促し、郊外部の既存集落の生活環境及び地域活力の維持・向上を図る区域。

②縁辺ゾーン

市街化調整区域の中でも特に開発圧力が強い市街化区域縁辺部において、スプロール（不良な住環境の形成）を防止する区域。

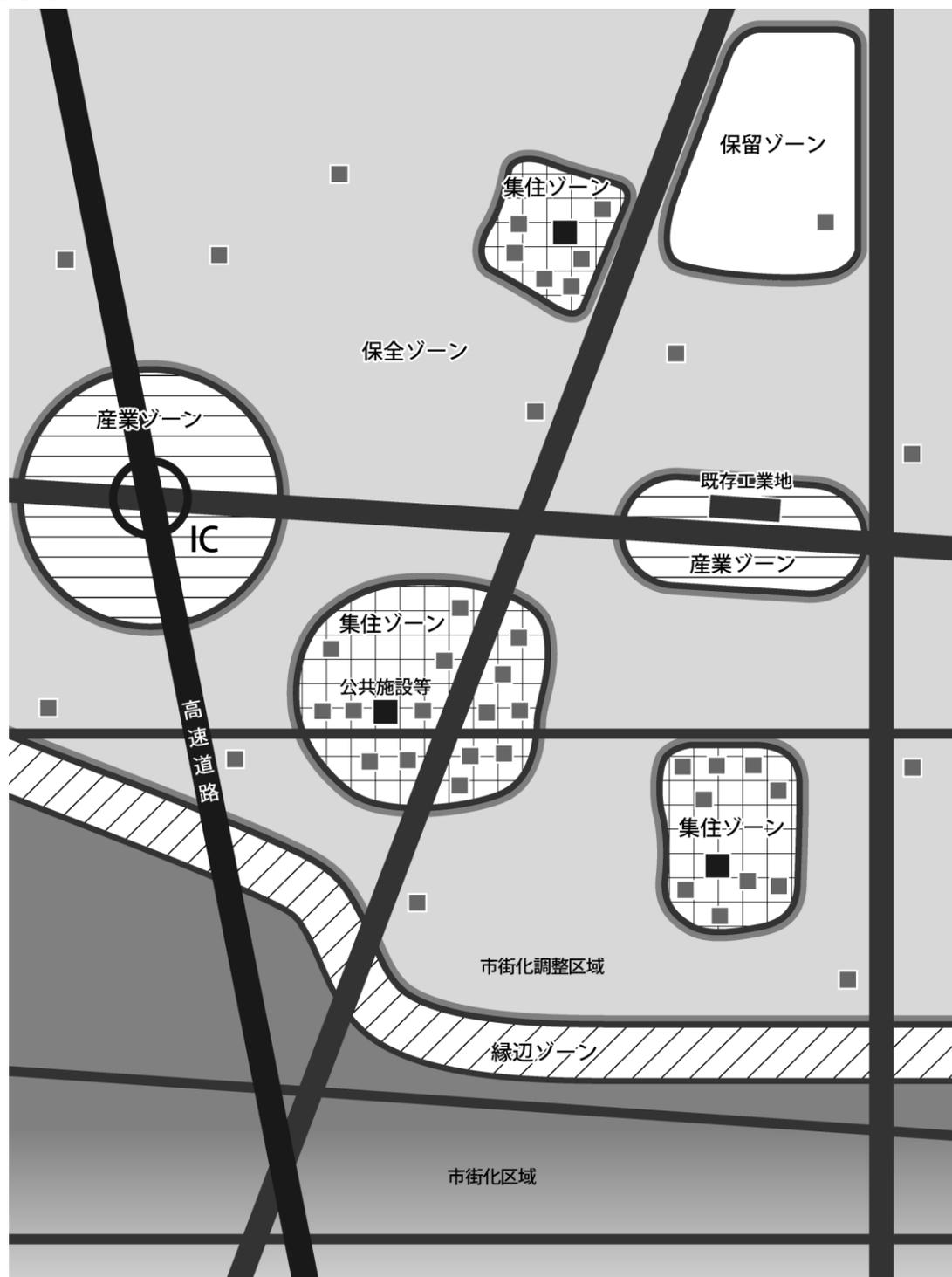
③産業ゾーン

空港の周辺、高規格幹線道路や地域高規格道路のインターチェンジ及びスマートインターチェンジ周辺、幹線道路などの広域交通ネットワークなどを生かしながら、広域交通拠点又は既存工業地などと一体的かつ計画的な開発を行うことにより、周辺住宅地や田園環境、自然環境に配慮しながら、流通、産業施設を集積し、産業・雇用促進を図る区域。

(3)土地利用の方針を保留するゾーン（保留ゾーン）

現時点では土地利用の方針が明確に出来ない区域で、土地利用の方針を保留する区域。なお、土地利用のゾーニングになじまない国・県有地等もこの区域に含めます。

■土地利用方針（ゾーニング）のイメージ図



5.地区計画の類型

《 I. 住居系 》

①既存集落活性化型

郊外住宅地の形成と生活利便施設等を許容し、利便性の向上と定住促進により小さな拠点の形成を図る類型。

名称		住居系 <既存集落活性化型>
計画位置		市町が策定する市街化調整区域の土地利用方針で設定した集住ゾーンに位置していること。
地区面積		0.5ha 以上
地区施設（道路・公園等）の配置及び規模		<p>都市計画法第 33 条（開発許可の基準）に規定する開発許可の基準に基づき適正に配置すること。</p> <p>道路については、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画区域内の主要となる区画道路は、幅員 6.0m 以上の道路を配置すること。 ・区域外の道路を地区計画の区域界とする場合は、幅員 6.0m 以上の道路を有すること。 ・地区計画区域内の主要な道路は、幅員 6.5m 以上の区域外道路と 2 箇所以上で接続すること。ただし、地区計画の道路計画が、関係機関との協議により安全上支障がないと認められる場合には、区域外道路の幅員を 6.0m 以上、接続箇所を 1 箇所以上とすることができる。 ・地区計画内の区画道路は袋路状でないこと。 <p>また、生活利便施設を配置する場合の道路については、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活利便施設が 2 以上の車線を有する道路に面していること。また、その幅員は 9.0m 以上を有していること。ただし、小規模な店舗や診療所等の立地で、地域交通への影響が少なく、安全上支障がない場合はこの限りではない。 ・生活利便施設の立地に伴い発生する交通が、地域に著しい影響がないこと。 <p>なお、必要に応じて街区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、雨水貯留浸透施設を配置すること。</p>
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>①ゆとりある住居環境の形成のため、第 1 種低層住居専用地域に立地可能な建築物（建築基準法別表第 2（イ）項に掲げるもの）</p> <p>②居住者のための生活利便施設で適切な規模のもの</p>
	容積率の最高限度	80%以内
	建ぺい率の最高限度	40%以内
	敷地面積の最低限度	200 m ² 以上
	壁面の位置の制限	道路境界及び敷地境界から 1m 以上後退すること
	高さの最高限度	10m 以内
	形態・意匠の制限	周辺地域の環境に調和したものとすること
	垣・柵の構造の制限	道路側は、できるだけ生け垣又は透視可能な柵等とし、周辺環境に調和させること
土地の利用に関する事項・その他		—

※建築物等に関する事項について、水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの観点から、安全上及び避難上の対策として、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の最低限度を定めることが可能。

②市街化区域隣接型

市街化区域縁辺部周辺の不良街区等を解消し、良好な街区形成を図る類型。

名称		住居系 <市街化区域隣接型>
計画位置	市町が策定する市街化調整区域の土地利用方針で設定した縁辺ゾーンに位置していること。	
地区面積	0.5ha 以上	
地区施設（道路・公園等）の配置及び規模	<p>都市計画法第 33 条（開発許可の基準）に規定する開発許可の基準に基づき適正に配置すること。</p> <p>道路については、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画区域内の主要となる区画道路は、幅員 6.0m 以上の道路を配置すること。 ・区域外の道路を地区計画の区域界とする場合は、幅員 6.0m 以上の道路を有すること。 ・地区計画区域内の主要な道路は、幅員 6.5m 以上の区域外道路と 2 箇所以上で接続すること。ただし、地区計画の道路計画が、関係機関との協議により安全上支障がないと認められる場合には、区域外道路の幅員を 6.0m 以上、接続箇所を 1 箇所以上とすることができる。 ・地区計画内の区画道路は袋路状でないこと。 <p>また、生活利便施設を配置する場合の道路については、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活利便施設が 2 以上の車線を有する道路に面していること。また、その幅員は 9.0m 以上を有していること。ただし、小規模な店舗や診療所等の立地で、地域交通への影響が少なく、安全上支障がない場合はこの限りではない。 ・生活利便施設の立地に伴い発生する交通が、地域に著しい影響がないこと。 <p>なお、必要に応じて街区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、雨水貯留浸透施設を配置すること。</p>	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>①ゆとりある住居環境の形成のため、第 1 種低層住居専用地域に立地可能な建築物（建築基準法別表第 2（い）項に掲げるもの）</p> <p>②居住者のための生活利便施設で適切な規模のもの（計画位置の周辺に生活利便施設の立地がない場合に限る）</p>
	容積率の最高限度	80%以内
	建ぺい率の最高限度	40%以内
	敷地面積の最低限度	200 ㎡以上
	壁面の位置の制限	道路境界及び敷地境界から 1m 以上後退すること
	高さの最高限度	10m 以内
	形態・意匠の制限	周辺地域の環境に調和したものとすること
	垣・柵の構造の制限	道路側は、できるだけ生け垣又は透視可能な柵等とし、周辺環境に調和させること
土地の利用に関する事項・その他	—	

※建築物等に関する事項について、水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの観点から、安全上及び避難上の対策として、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の最低限度を定めることが可能。

《Ⅱ. 非住居系》

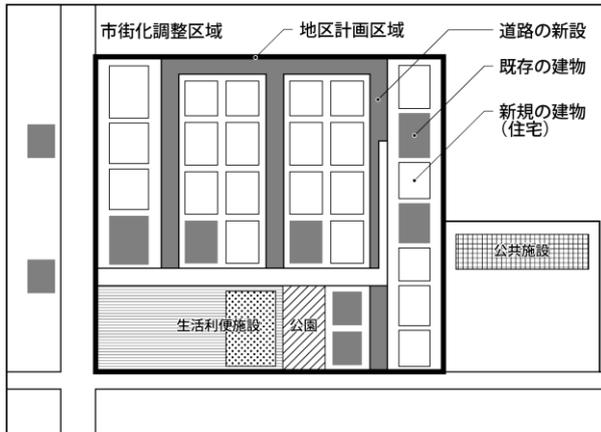
③産業拠点型

新たな物流拠点となる流通産業施設や地域の活性化に資する製造業施設などの企業を計画的に立地誘導し、地域雇用の促進や産業の振興を図る類型。

名称		非住居系 <産業拠点型>
計画位置		市町が策定する市街化調整区域の土地利用方針で設定した産業ゾーンに位置していること。
地区面積		1.0ha 以上
地区施設（道路・公園等）の配置及び規模		以下のすべてに適合すること ①都市計画法第 33 条（開発許可の基準）に規定する開発許可の基準に基づき適正に配置すること。 ②原則、地区内に各敷地の前面道路となる道路を配置すること（車両が、幹線道路から各敷地へ直接乗り入れられる計画とはしないこと）。 ③地区計画内の主要な道路は、2 以上の車線数を有する道路に接続していること。 ④地区計画に伴い発生する交通が、地域に著しい影響がないこと。 ⑤公園又は緑地は、地区面積の 20%以上の面積を確保すること。 ※ただし、計画位置が「地域未来投資促進法第 9 条第 1 項に基づく準則を定める条例」又は「工場立地法第 4 条の 2 第 1 項に基づく準則を定める条例」により緑地面積の割合を定めている区域においては、その割合とする。 なお、必要に応じて街区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、雨水貯留浸透施設を配置すること。
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ①流通業務施設、製造業施設、IT 関連施設、研究施設 ② ①の施設に関連する施設 ③その他、地域の活性化に資する産業等で、市街化調整区域の性格を変えない範囲のもの ④従業員が利用する福利厚生施設
	容積率の最高限度	200%以内
	建ぺい率の最高限度	60%以内
	敷地面積の最低限度	500 ㎡以上
	壁面の位置の制限	道路境界及び敷地境界から 2m 以上後退すること
	高さの最高限度	地域の個性、特性を尊重し、周辺環境及び景観に配慮した施設の機能上必要な高さとする
	形態・意匠の制限	周辺地域の環境に調和したものとすること
	垣・柵の構造の制限	周辺環境に調和させたものとすること
土地の利用に関する事項・その他		・可能な限り、雨水を地下浸透させるための施設（浸透ます等）を適切な方法で設置すること。 ・企業が立地する際は、予め地下水使用計画、雨水の地下浸透計画を市町に提出し、公表する。

※建築物等に関する事項について、水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの観点から、安全上及び避難上の対策として、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の最低限度を定めることが可能。

■ 既存集落活性化型のイメージ図

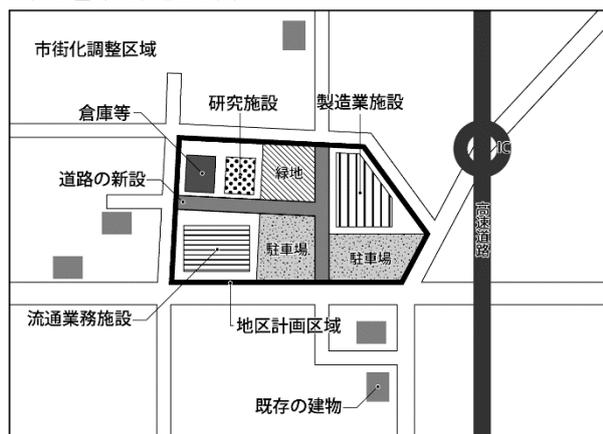


■ 市街化区域隣接型のイメージ図

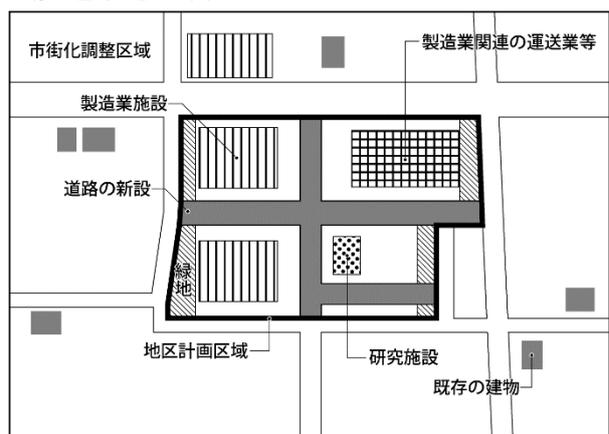


■ 産業拠点型のイメージ図

(流通業務施設系)



(製造業施設系)



6.その他

本指針の適用及び経過措置について

- 各市町において本指針を適用し、新たな地区計画策定基準を策定する場合は、本指針「4.土地利用方針（ゾーニング）」を基本として土地利用方針（ゾーニング）を策定する必要があります。
- そのため、各市町においては、すみやかに土地利用方針（ゾーニング）、新たな地区計画策定基準を定めることが必要です。ただし、本指針の適用にあたり、以下の経過措置を設けるものとします。
 - ・各市町において、土地利用方針（ゾーニング）を策定し、それに対応した地区計画策定基準を定めるまでは、平成 23 年 9 月策定の「市街化調整区域内地区計画の協議又は同意に関する指針（以下、平成 23 年指針）」に基づくものとします。
 - ・本指針に基づき、新たな地区計画策定基準を定め、運用している場合であっても、平成 23 年指針に基づき地区計画の策定に着手又は準備している場合を考慮して、市町の地区計画策定基準の策定日から 2 年間は、平成 23 年指針に基づくことができるものとします。ただし、その場合であっても、地区計画の策定位置は、住居系地区計画にあたっては土地利用方針（ゾーニング）の集住ゾーン又は縁辺ゾーン、非住居系地区計画にあたっては産業ゾーンに位置していることとします。