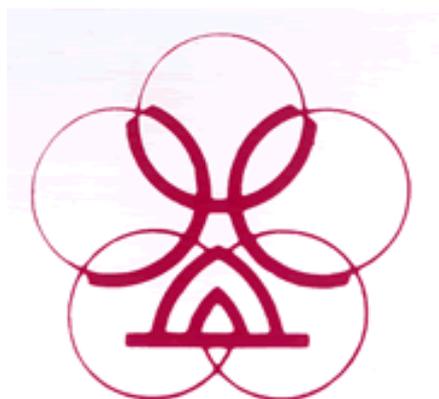


熊本都市計画区域における  
益城町の市街化調整区域  
地区計画策定  
基本方針・計画基準



平成20年9月

(平成22年 7月 一部改正)  
(平成24年11月 一部改正)  
(平成29年 5月 改正 )

## 前文

市街化調整区域における良好な居住環境の維持及び秩序ある土地利用の形成を図るため、地区計画の策定対象地域及び開発許可の対象範囲の拡大を図る等の措置が講じられた都市計画法の一部を改正する法律が平成10年に施行された。また、平成18年の法改正により都市計画法第34条第10号イの基準が廃止（平成19年11月30日施行）されたことに伴い、これまで開発許可の対象となっていた大規模な開発行為を行う場合には、地区計画の策定が必要となった。

今回、市街化調整区域において、既存集落の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から、熊本県において「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」の見直しが行われた（平成28年7月1日施行。以下「熊本県指針」という。）。

熊本県指針の見直しを踏まえ、「益城町都市計画マスタープラン」を基に基本方針、計画基準をここに定める。

## 土地利用方針の基本的な考え方

益城町復興計画に掲げられている益城町の復興の実現に向け、町都市計画マスタープランの市街化調整区域における土地利用方針に掲げられている「人口減少を防止し集落の地域社会としての機能を維持し新たな活力を生むため、公共施設に過大な負担を生じない程度において、あるいは公共施設の整備と併せて計画的開発の誘導を図る。」「西の拠点として、インターチェンジ周辺及び空港周辺にふさわしいまちづくりを進める。」ことを踏まえて地域の課題を解決するため、市街化調整区域における土地利用方針を次のように定める。

- ① 市街化区域縁辺部においてスプロール化を防止し、一団の良好な街並の形成を目指す。
- ② 大規模な既存住宅地等において既存住宅のストックを活用し、新規住民や被災住民が流入しやすい環境や、快適に生活するための環境を誘導し、住環境の整備を行うことによる定住化の促進と地域の活性を目指す。
- ③ 熊本県への陸と空からの玄関口であるインターチェンジ周辺及び空港周辺のポテンシャルを生かし、来町者を積極的に取り込むための機能を有する施設、雇用の創出や税収等に寄与する非住居系の施設を適正に配置することにより、地域の活性化を目指す。
- ④ 地区の特性を考慮したゾーニングにより土地利用の方針を示す。

## 土地利用方針（別紙ゾーニング図参照）

市街化調整区域における土地利用を8つのゾーンに区分し、それぞれの土地利用を誘導する区域及び土地利用誘導の考え方を次のとおりとする。

なお、開発を許容するゾーンへの変更地内が他法令で規制等を受けている場合は、関係機関と協議のうえ、規制が除外されることが確実となる場合に限る。

### ① 集住ゾーン（既存集落活性化型）

市街化調整区域の既存集落において、少子高齢化や人口減少による地域活力の衰退を回復するため、新規住民の受け入れを可能にし、地域拠点として生活利便施設等の立地を誘導するルールを設け、集落の機能強化と持続可能な地域コミュニティの形成を図る。

またここでは、農地等の自然環境の保全を図り、集落内開発制度の指定区域とその周辺部を設定し、周辺環境に調和した均衡ある良好な住環境を形成していく。

### ② 縁辺ゾーン（市街化区域隣接型）

市街化区域の縁辺部では、隣接する市街化区域と一体的な規制誘導を図り、市街化区域から概ね500m以内の区域を基本に設定し、不良な街区形成を伴うスプロールを防止し、良好な居住環境を形成していく。

### ③ 産業ゾーン（産業拠点型）

既存の工業団地は製造業が中心の工場が立地し、地域産業拠点として位置づけされてきた。しかし今後地域の活性化や地域産業の育成に寄与するには流通業施設等の立地の許容が必要不可欠である。経済状況の変化に対応すべく産業基盤の整備を誘導する。

ここでは、既存工業団地周辺やI C周辺・指定路線沿線・町が指定する地域及び益城町都市計画マスタープランにある工業地への工業施設の集積を図り、周辺環境と調和した計画のもと誘導し持続可能な地域振興を図る。

### ④ 空港関連ゾーン（空港関連型）

阿蘇くまもと空港の広域交通結節点としての多くの人や物が行きかう特性を活かし、地域振興に寄与すると認められる、流通業務施設や大学等の研究施設の立地を図る。また空港周辺というポテンシャルを生かし、宿泊施設・店舗等を周辺環境に調和した土地利用を図る。

### ⑤ 災害復興ゾーン（災害復興型）

震災により被災した住宅地の移転地として、宅地分譲、災害公営住宅、生活利便施設や防災公園などを計画的に設置し秩序ある土地利用を図る。

## ⑥ 保留ゾーン

現時点では、土地利用方針が明確になっていない区域で開発を保留する区域。地区計画を定める場合には土地利用方針の変更が必要。

(市街化調整区域内でゾーン設定がなされていない区域を保留ゾーンとして位置づける。)

## ⑦ 保全ゾーン

農用地や保安林、急傾斜地等の開発が制限されている地域。今後も保全を図る。

## ⑧ 益城町が開発構想を位置付けているゾーン

益城町復興計画などの上位計画で今後の開発構想を位置付けている区域。他法令との十分な調整が必要。

## 地区計画 策定基本方針

### 1 策定方針

熊本都市計画区域の一部をなす本町は、一連の地震活動の中で震度7を2度経験するという観測史上例のない大災害に見舞われ、町内の多くの住宅地が大きな被害を受けている。

今後町の復興を行っていくには、町の大部分を占める市街化調整区域における秩序ある開発を促進していく必要がある。今後の住宅地の整備、既存宅地の再整備、避難路として有効となる道路交通網の改善、地域コミュニティの維持・活性化の必要性に適切に対応するとともに、企業誘致による計画的な産業振興を図っていくことが重要な課題となっており、またこれが町の均衡ある復興に必要な不可欠な要素となってきた。

そこで、これらの課題を踏まえ地域の実情及び土地利用と活性化を図るため、この地区計画制度を活用していくことを基本方針とする。

### 2 地区計画の位置

地区計画を定める位置は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図りながら自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等を図れるような区域とする。

### 3 地区計画区域に含まない区域

- (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) 集落地域整備法に規定する集落地域
- (3) 農地法による農地転用の許可見込みがない農地

- (4) 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及び保安林整備臨時措置法による保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
  - (5) 自然公園法に規定する特別保護地区、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
  - (6) 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）
  - (7) 災害危険区域（建築基準法）
  - (8) 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
  - (9) 急傾斜崩壊危険区域（急傾斜の崩壊による災害の防止に関する法律）
  - (10) 砂防指定地（砂防法）
- ※ 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ない。

#### 4 地区計画区域内で保全すべき区域

- ① 樹林地や水辺地等、緑地として保全すべきと認められる区域
- ② 周辺の景観、営農条件との調和を図り保全すべきと認められる区域

#### 5 地区計画の方針に定める事項

地区の特性を考慮し、次の事項を定める。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 土地利用の方針
- (3) 地区施設の整備方針
- (4) 建築物等の整備方針
- (5) その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

#### 6 地区整備計画に定める事項

地区計画の方針に沿って、地区の特性を考慮し次の事項を定める。

なお、合意形成がなされた区域のみについて、地区整備計画を定める。

- (1) 公共施設に関する事項（地区施設の配置及び規模）
  - ① 道路
  - ② 公園
  - ③ 緑地
  - ④ 広場
  - ⑤ 消防水利
  - ⑥ その他の公共施設
- (2) 建築物等の用途、形態及び構造等の制限
  - ① 建築物等の用途の制限

- ② 容積率の最高限度
  - ③ 建ぺい率の最高限度
  - ④ 敷地面積の最低限度
  - ⑤ 壁面の位置の制限
  - ⑥ 建築物等の高さの最高限度
  - ⑦ 建築物の形態若しくは意匠の制限
  - ⑧ 垣又は柵の構造の制限
- (3) その他土地の利用の制限に関する事項
- 現存する樹林地、草地、水辺地等でそれを保全すべき区域

## 計画基準

### 1 基礎的基準（共通基準）

#### （1）上位計画等との整合

定めようとする地区計画が、益城町都市計画マスタープランのほか、次の上位計画等と整合すること。

- ① 熊本都市計画区域「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
- ② 益城町復興計画
- ③ 益城町総合計画
- ④ その他の関連上位計画等

#### （2）関連計画等との整合

定めようとする地区計画が次の計画等の支障とならないこと。

- ① 益城町農業振興地域整備計画
- ② 各種個別行政計画
  - ア 道路、上下水道、公園等の都市基盤整備計画
  - イ 防災関連計画  
交通の円滑化及び防犯・防災性に配慮すること。
  - ウ 教育行政関連計画  
幼稚園児定数、義務教育施設設置計画（小・中学校児童生徒数（教室数））等
  - エ 福祉・環境衛生行政関連計画  
介護保険関連計画、保育所設置・運営計画（措置児童定数）等
  - オ その他の関連計画等

#### （3）財政計画との整合

地区計画に伴う開発行為等により、町に新たな財政負担が発生しないか、または町の財政計画（実施計画等）に則した計画であること。

#### （4）地区整備計画の策定に係る関係権利者の同意

開発行為を予定した区域については、関係権利者全員の同意による協定の締結を要件とした地区整備計画であること。

### 2 その他

#### （1）開発許可基準との整合

開発許可に関して、開発許可担当部局との事前協議が完了していること。

#### （2）公共施設管理者等との協議及び同意

設置される公共・公益施設に係る当該施設管理者及び管理予定者との帰属及び管理に関する協議が完了していること。

#### （3）公共・公益施設等の設置

開発事業者が確定し、開発行為の施行により設置される、道路、公園、地区集会

所等の整備が確実であること。

(4) 公共施設等の引継ぎ

公共施設等については、原則として設置後無償で町に引き継ぐこと。

(5) 農林業等関係部局との調整

開発許可に関して、農林業等関係部局との事前協議、調整が完了していること。

### 3-1 住居系（住宅開発型）基準

#### I 既存集落活性化型・II 市街化区域隣接型

##### (1) 位置的基準

###### I の場合

・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。

ア 都市計画法第34条第11号に基づき県の条例で指定をされた集落（集落内開発制度の集落）及び大規模指定既存集落若しくはその他既存の集落

イ アの隣近接部（近接の場合は、計画区域がアから250m以内に存すること。）

###### II の場合

・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。

ア 市街化区域に隣接する場合は、計画区域の外周長の6分の1以上が市街化区域に接すること。

イ 市街化区域に近接する場合は、都市計画法第34条第11号に基づき県の条例で指定をされた集落（集落内開発制度の集落）及び大規模指定既存集落若しくはその他既存の集落、または、その隣近接部。

##### (2) 地区計画の区域の範囲等

###### ① 区域の範囲

道路網、公共・公益施設の配置、建築物の形態、土地利用等の観点からみて、街区としてまとまりがあり、かつ計画の合理性のある一定の広がりをもった土地の区域であること。

###### ② 境界の設定

原則として、道路、河川、その他の地形・地物等土地利用の範囲を明示するに適切なものにより定められていること。ただし、これにより難いと認められる場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来見通し、筆境界等により定めることとし、できる限り整形となるよう努めること。

##### (3) 地区施設（道路・公園等）の配置及び規模

都市計画法第33条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。

##### (4) 開発行為を予定した地区整備計画を定める区域の最低面積

5,000㎡以上

※Iは既存集落も地区面積に含むことができる。

※IIは既存集落や既存地区計画区域も地区面積に含むことができる。

##### (5) 都市基盤施設等の基準

###### ① 道路

基盤施設である道路が、適正な位置及び規模（有効幅員）で配置されていること。

原則として

ア 接続される道路

地区計画区域内の主要となる区画道路は、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6m以上、接続箇所1箇所以上とすることができる。

イ 画地道路

地区計画区域内の主要となる区画道路は、幅員6m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6m以上の道路を有すること。

ウ 生活利便施設を配置する場合の道路

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9m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。

② 公園

ア 公園の位置及び形状が適切であること。

イ 開発区域に対する公園の有効面積の割合が5%以上であること。

ウ 公園施設（遊具等）の設置計画が適切であること。

③ 上水道

上水道事業計画に適合すること。

④ 下水道

ア 公共下水道処理（予定）区域

公共下水道事業計画に適合すること。

イ 農業集落排水事業管渠敷設地域

農業集落排水事業計画に適合すること。

ウ 特定環境保全公共下水道区域

特定環境保全公共下水道事業計画に適合すること。

エ 下水道処理施設未整備地域

近い将来において、下水道施設の整備が見込まれる区域であること。

⑤ 消防水利

防火水槽を原則とする。

⑥ 公益施設（地区集会所等）

ア 原則として、施設等の敷地を無償、無条件で町に寄附する計画であること。

イ 原則として、施設の建築費等の全てを開発事業者において負担・整備し、無償、無条件で町に寄附する計画であること。

- ⑦ 排水施設  
区域面積が5,000㎡以上の際の雨水調整施設は掘り込み式の調整池を原則とする。(周辺住民との協議が必要)

- ⑧ 衛生施設  
ア ごみ一時集積所の位置及び面積が適切であること。  
イ 敷地を無償、条件なしで町に寄附する計画であること。

(6) 単体的基準

- ① 建築物等の用途の制限  
ア 一戸建ての専用住宅  
イ 居住者の生活基盤として必要不可欠な周辺の居住環境に悪影響を及ぼさない当該住宅と併用される適切な規模の事務所、店舗等(第1種低層住居専用地域に準ずるもの)  
ウ 長屋建て住宅  
2戸以下とし、1戸専用面積は80㎡以下とする。  
エ 住宅と一体的に整備される居住者のための生活利便施設で適切な規模のもの  
※生活利便施設：日常生活に必要な物品の販売等を行う店舗で、1つの店舗の床面積は3,000㎡以下とし、店舗の床面積の合計は地区面積に対して10%までとします。  
※Ⅱの場合は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。
- ② 容積率の最高限度  
80%以内
- ③ 建ぺい率の最高限度  
40%以内
- ③ 敷地面積の最低限度  
200㎡以上
- ⑤ 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。
- ⑥ 建築物の高さの最高限度  
10m以下
- ⑦ 建築物の形態若しくは意匠の制限  
建築物の形態・意匠は周辺地域の環境・景観に調和すること。
- ⑧ 垣若しくは柵の構造の制限  
道路に面する部分の垣又は柵の構造は生け垣又は透視可能な柵等とし、周辺景観に調和すること。

(7) その他

① 周辺環境との調和・環境対策

周辺環境と調和し、適切な環境対策が図れる計画であること。

② 既存集落との関係

既存集落との良好なコミュニティー形成が図れるような状況にあること。

③ 営農条件との調和

営農条件と調和し、営農上支障のない計画であること。

④ 緑地の保全

緑地（樹林地）の保全・整備が担保されていること。

⑤ 景観形成

当該地区周辺の景観形成上支障がないこと。

⑥ 災害危険区域

災害危険区域若しくはこれに準じる区域を宅地としての利用計画としないこと。

### 3-2 非住居系（産業拠点型）基準

#### （1）位置的基準

- ・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。

以下のすべてに適合すること。

- ① 国道、県道、町道で2以上の車線数を有する区間に面していること。
- ② ①区画において開発に伴う混雑度が著しく増加しないこと。  
(ただし、現状又は開発後の混雑度が、道路拡幅等の新たな対応が必要と予想される区間には計画しないこと)
- ③ 区域内で発生する排水を適切に処理し排出できる位置であること。
- ④ 周辺の集落・人家の状況から見て生活環境に悪影響を与えない位置であること。

#### （2）地区計画の区域の範囲等

##### ① 区域の範囲

道路網、公共・公益施設の配置、建築物の形態、土地利用等の観点からみて、街区としてまとまりがあり、かつ計画の合理性のある一定の広がりをもった土地の区域であること。

##### ② 境界の設定

原則として、道路、河川、その他の地形・地物等土地利用の範囲を明示するに適當なものにより定められていること。ただし、これにより難いと認められる場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来見通し、筆境界等により定めることとし、できる限り整形となるよう努めること。

#### （3）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 地区内に各敷地の前面道路となる道路を配置すること。  
(車輛が、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 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「企業立地促進法第10条第1項に基づく準則を定める条例（経済産業省所管）」において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。)

#### （4）開発行為を予定した地区整備計画を定める区域の面積

1ha以上

なお、複数の敷地で構成される整形の街区とすること。

#### （5）単体的基準

- ① 建築物等の用途の制限  
以下の用途に限る。

- ア 流通業務施設、製造業施設、IT関連施設、研究施設（\*1）  
（周辺の環境悪化をもたらすおそれのある業種（\*2）を除く）
- イ アに関連する施設
- ウ 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
- エ 地区内の従業者が利用する福利厚生施設（\*3）  
（日用品の販売を主たる目的とする店舗は、床面積500㎡以内のものに限る。）

- ② 容積率の最高限度  
200%以内
- ③ 建ぺい率の最高限度  
60%以内
- ④ 敷地面積の最低限度  
500㎡以上
- ⑤ 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。
- ⑥ 建築物の高さの最高限度  
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。
- ⑦ 建築物の形態若しくは意匠の制限  
建築物の形態・意匠は周辺地域の環境・景観に調和すること。
- ⑧ 垣若しくは柵の構造の制限  
周辺景観に調和させたものとする。

(6) 土地の利用に関する事項・その他

- ① 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。
- ② 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町に提出し、公表すること。

(7) その他

- ① 周辺環境との調和・環境対策  
周辺環境と調和し、適切な環境対策が図れる計画であること。
- ② 既存集落との関係  
既存集落との良好なコミュニティー形成が図れるような状況にあること。
- ③ 営農条件との調和  
営農条件と調和し、営農上支障のない計画であること。

- ④ 緑地の保全  
緑地（樹林地）の保全・整備が担保されていること。
- ⑤ 景観形成  
当該地区周辺の景観形成上支障がないこと。
- ⑥ 災害危険区域  
災害危険区域若しくはこれに準じる区域を利用計画としないこと。
- ⑦ 下水道（等）  
下水道処理（予定）区域等に該当する場合は、各計画に適合すること。

## 非住居系（空港関連型）基準

### （１）位置的基準

- ・土地利用方針で設定した空港関連ゾーンに位置していること。

以下のすべてに適合すること。

- ① 国道、県道、町道で２以上の車線数を有する区間に面していること。
- ② ①区画において開発に伴う混雑度が著しく増加しないこと。  
(ただし、現状又は開発後の混雑度が、道路拡幅等の新たな対応が必要と予想される区間には計画しないこと)
- ③ 区域内で発生する排水を適切に処理し排出できる位置であること。
- ④ 周辺の集落・人家の状況から見て生活環境に悪影響を与えない位置であること。

### （２）地区計画の区域の範囲等

#### ① 区域の範囲

道路網、公共・公益施設の配置、建築物の形態、土地利用等の観点からみて、街区としてまとまりがあり、かつ計画の合理性のある一定の広がりをもった土地の区域であること。

#### ② 境界の設定

原則として、道路、河川、その他の地形・地物等土地利用の範囲を明示するに適当なものにより定められていること。ただし、これにより難いと認められる場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来見通し、筆境界等により定めることとし、できる限り整形となるよう努めること。

### （３）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 地区内に各敷地の前面道路となる道路を配置すること。  
(車輛が、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 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「企業立地促進法第１０条第１項に基づく緑地面積率条例(経済産業省所管)」による「緑地面積率等に関する同意企業立地重点促進区域」内である場合は条例に定める割合とする。)

### （４）開発行為を予定した地区整備計画を定める区域の面積

１ha以上

なお、複数の敷地で構成される整形の街区とすること。

### （５）単体的基準

- ① 建築物等の用途の制限  
以下の用途に限る。

- ア 流通業務施設、製造業施設、IT関連施設、研究施設（\*1）  
（周辺の環境悪化をもたらすおそれのある業種（\*2）を除く）
- イ アに関連する施設
- ウ 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
- エ 地区内の従業者が利用する福利厚生施設（\*3）  
（日用品の販売を主たる目的とする店舗は、床面積500㎡以内のものに限る。）
- オ 宿泊施設（床面積3,000㎡以内、3階以下）
- カ 宿泊者への利便施設（床面積1,500㎡以内、2階以下）（\*4）

② 容積率の最高限度

200%以内

③ 建ぺい率の最高限度

60%以内

④ 敷地面積の最低限度

500㎡以上

④ 壁面の位置の制限

建築物は道路境界（県道206号堂園小森線）から20m後退すること。

⑥ 建築物の高さの最高限度

高さは10m以下とすること。

⑦ 建築物の形態若しくは意匠の制限

建築物の形態・意匠は周辺地域の環境・景観に調和すること。

⑧ 垣若しくは柵の構造の制限

周辺景観に調和させたものとすること。

(6) 土地の利用に関する事項・その他

① 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。

② 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町に提出し、公表すること。

(7) その他

① 周辺環境との調和・環境対策

周辺環境と調和し、適切な環境対策が図れる計画であること。

② 既存集落との関係

既存集落との良好なコミュニティ形成が図れるような状況にあること。

③ 営農条件との調和

営農条件と調和し、営農上支障のない計画であること。

④ 緑地の保全

緑地（樹林地）の保全・整備が担保されていること。

⑤ 景観形成

当該地区周辺の景観形成上支障がないこと。

⑥ 災害危険区域

災害危険区域若しくはこれに準じる区域を利用計画としないこと。

⑦ 下水道（等）

下水道処理（予定）区域等に該当する場合は、各計画に適合すること。

### 3-4 災害復興系（災害復興型）基準

#### (1) 位置的基準

町が指定する市街化調整区域の土地利用方針で設定した災害復興ゾーンに位置していること。

#### (2) 地区計画区域の範囲等

##### ① 区域の範囲

土地利用等の観点からみて、街区としてまとまりがあり、かつ計画の合理性のある一定の広がりをもった土地の区域であること。

##### ② 境界の設定

原則として、道路、河川、その他の地形・地物等土地利用の範囲を明示するのに適当なものにより定められていること。ただし、これにより難しいと認められる場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来見通し、筆境界等により定めることとし、できる限り整形となるよう努めること。

#### (3) 地区施設（道路・公園等）の配置及び規模

都市計画法第33条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。

#### (4) 開発行為を予定した地区整備計画を定める区域の最低面積

5,000㎡以上

#### (5) 都市基盤施設等の基準

##### ① 道路

基盤施設である道路が、適正な位置及び規模（有効幅員）で配置されていること。

原則として

##### ア 接続される道路

地区計画区域内の主要となる区画道路は、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6m以上、接続箇所1箇所以上とすることができる。

##### イ 画地道路

地区計画区域内の主要となる区画道路は、幅員6m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6m以上の道路を有すること。

##### ウ 生活利便施設を配置する場合の道路

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 m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。

② 公園

ア 公園の位置及び形状が適切であること。

イ 開発区域に対する公園の有効面積の割合が5%以上であること。

ウ 公園施設（遊具等）の設置計画が適切であること。

③ 上水道

上水道事業計画に適合すること。

④ 下水道

ア 公共下水道処理（予定）区域

公共下水道事業計画に適合すること。

イ 農業集落排水事業管渠敷設地域

農業集落排水事業計画に適合すること。

ウ 特定環境保全公共下水道区域

特定環境保全公共下水道事業計画に適合すること。

エ 下水道処理施設未整備地域

近い将来において、下水道施設の整備が見込まれる区域であること。

⑤ 消防水利

防火水槽を原則とする。

⑥ 公益施設（地区集会所等）

ア 原則として、施設等の敷地を無償、無条件で町に寄附する計画であること。

イ 原則として、施設の建築費等の全てを開発事業者において負担・整備し、無償、無条件で町に寄附する計画であること。

⑦ 排水施設

区域面積が5,000 m<sup>2</sup>以上の際の雨水調整施設は掘り込み式の調整池を原則とする。（周辺住民との協議が必要）

⑧ 衛生施設

ア ごみ一時集積所の位置及び面積が適切であること。

イ 敷地を無償、条件なしで町に寄附する計画であること。

## (6) 単体的基準

### ① 建築物等の用途の制限

ア 第1種低層住居専用地域に立地可能な建築物

イ 居住者の生活利便施設で適切な規模のもの

※生活利便施設：日常生活に必要な物品の販売等を行う店舗で、1つの店舗の床面積は3,000㎡以下とし、店舗の床面積の合計は地区面積に対して10%までとします。

ウ 熊本地震の復旧・復興に関して建築される医療施設等の公益上必要な建築物。ただし、市街化区域内に建築が困難な場合に限る。

エ その他、熊本地震の復旧・復興に関連して建築される建築物で、市街化調整区域の性格を変えない範囲のもの。ただし、市街化区域の連続性を考慮すること。

### ② 容積率の最高限度

80%以内（ただし、災害公営住宅など熊本地震の復旧・復興に関連して建設される建築物については周辺環境や景観に配慮し150%まで緩和することができる）

### ③ 建ぺい率の最高限度

40%以内（ただし、災害公営住宅など熊本地震の復旧・復興に関連して建設される建築物については周辺環境や景観に配慮し60%まで緩和することができる）

### ④ 敷地面積の最低限度

200㎡以上

### ⑤ 壁面の位置の制限

道路境界及び敷地面積から1m以上後退すること。

### ⑥ 建築物の高さの最高限度

10m以下（ただし、災害公営住宅など熊本地震の復旧・復興に関連して建設される建築物については、周辺環境や景観に配慮し施設の機能上必要な高さとする。）

### ⑦ 建築物の形態若しくは意匠の制限

建築物の形態・意匠は周辺地域の環境・景観に調和すること。

### ⑧ 垣若しくは柵の構造の制限

道路に面する部分の垣又は柵の構造は生け垣又は透視可能な柵等とし、周辺景観に調和すること。

(7) その他

① 周辺環境との調和・環境対策

周辺環境と調和し、適切な環境対策が図れる計画であること。

② 既存集落との関係

既存集落との良好なコミュニティー形成が図れるような状況にあること。

③ 営農条件との調和

営農条件と調和し、営農上支障のない計画であること。

④ 緑地の保全

緑地（樹林地）の保全・整備が担保されていること。

⑤ 景観形成

当該地区周辺の景観形成上支障がないこと。

⑥ 災害危険区域

災害危険区域若しくはこれに準じる区域を宅地としての利用計画としないこと。

#### 4 留意事項等

##### 【留意事項】

- ・ 計画に当たっては、「熊本地域地下水総合保全管理計画（H8）」に基づく「かん養域における開発行為等に際しての地下水保全指針」を遵守すること。
- ・ 計画策定に当たっては、「熊本県公共事業等環境配慮システムに係る技術指針（H10）」等を参考に環境配慮が必要か十分検討すること。
- ・ 計画位置の選定に当たっては、法令による規制趣旨や周辺環境を十分踏まえて計画的に工業を導入する場所を選定し、地価などによる安易な選定は行わないこと。  
また、計画位置選定の段階から関係機関と十分な協議を行うこと。
- ・ 景観法に基づく景観計画を遵守すること。

##### 【個別的基準の解説】

- \* 1 「流通業務施設」とは、日本標準産業分類表「H 運輸業」に基づく4種別を指す。  
(1)道路貨物運送業 (2)倉庫業 (3)運輸に付帯するサービス業（ただし運輸施設提供業は除く）(4) 航空運輸業（ただし空港関連ゾーンにゾーニングされている場所のみ）

「製造業」とは、日本標準産業分類表「E 製造業」に基づく24種別を指す。

- (1)食料品 (2)飲料たばこ (3)繊維 (4)木材木製品 (5)家具装備品  
(6)パルプ紙 (7)印刷関係 (8)化学 (9)石油石炭 (10)プラスチック  
(11)ゴム (12)革毛皮 (13)窯業土石 (14)鉄鋼 (15)非鉄金属 (16)金属製品  
(17)はん用機械器具 (18)生産用機械器具 (19)業務用機械器具 (20)電子部品  
(21)電気機械器具 (22)情報通信機械器具 (23)輸送用機械器具 (24)その他

「IT 関連施設」とは、日本標準産業分類表「G 情報通信業」に基づく2種別を指す。

- (1)情報サービス業 (2)インターネット付随サービス業

「研究施設」とは、日本標準産業分類表にとらわれず、益城町・熊本県が研究施設と認めるものとする。

- \* 2 「周辺の環境悪化をもたらすおそれのある業種」の用途に供する建築物は、建築基準法第48条（別表第2）に基づく準工業地域に建築してはならない建築物とする。

- (1)火薬類の製造 (2)マッチの製造 (3)ニトロセルロース製品の製造  
(4)ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造  
(5)合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造  
(6)引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造  
(7)石炭ガス類又はコークスの製造 (8)アスファルトの精製  
(9)セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造  
(10)金属の溶融又は精錬 ほか全31項目

- \* 3 「地区内の従業者が利用する福利厚生施設」とは、日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店、体育施設等、立地施設の従業員の福利・厚生のための施設（日用品の販売を重たる目的とする店舗は、床面積500㎡以内のものに限る）。

\* 4 宿泊者への利便施設とは、次表のとおりとする。

(日本標準産業分類 平成25年10月改訂版をもとに作成)

大分類	中分類	小分類	具体例
I 卸売業、小売業			
	56 各種商品小売業	569 その他の各種商品小売業	ミニスーパー、万屋……従業員が常時50人未満
	58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業	各種食料品、食料雑貨店
		582 野菜・果実小売業	八百屋、果物屋
		583 食肉小売業	肉屋
		585 酒小売業	酒屋
		586 菓子・パン小売業	洋菓子店、和菓子店、アイスクリーム屋、焼き芋屋、パン屋等
		589 その他の飲食料品小売業	コンビニエンスストア、惣菜屋、弁当屋等
	59 機械器具小売業	592 自転車小売業	自転車・リヤカー・自転車部品・中古自転車小売業
	60 その他の小売業	602 じゅう器小売業	金物、刃物、荒物、竹細工、陶磁器・ガラス器小売業
		603 医療品・化粧品小売業	薬・漢方薬・生薬・医療品配置小売業、化粧品・香水・整髪料小売業
		605 燃料小売業	ガソリンスタンド、給油所、液化石油ガススタンド、プロパンガス・灯油小売業等
K 不動産業、物品賃貸業			
	70 物品賃貸業	704 自動車賃貸業	レンタカー業、自動車リース業
M 宿泊業、飲食サービス業			
	76 飲食店	761 食堂・レストラン	食堂、定食屋、ファミリーレストラン
		762 専門料理店	日本料理店、料亭、中華料理屋、西洋料理店、ラーメン店、焼肉店等
		763 そば・うどん店	そば・うどん店
		764 すし店	すし店
		767 喫茶店	喫茶店
		769 その他の飲食店	たこ焼き、たい焼き、お好み焼き、焼きそば、ハンバーガー店等
N 生活関連サービス業、娯楽業			
	78 選択・利用・美容・浴場業	781 洗濯業	洗濯業、クリーニング業、ランドリー業、コインランドリー
		782 理容業	理髪店、床屋、理容所
		783 美容業	美容室、美容院、ビューティーサロン