

『合志市市街化調整区域地区計画 策定基本方針・計画基準』を 策定しました

地区計画とは、地区を単位として区域を決定し、公共施設、建築物、土地利用に関する制限を一体的に定め、良好な居住環境を形成、維持するためのものです。

合志市内は市街化区域と市街化調整区域に分かれています。市街化調整区域では原則として開発行為が制限されていますが、地区計画を決定し、その内容に適合する開発行為であれば、県知事の許可を受けることで土地利用が可能になります。旧合志町・西合志町の時から基準を策定し運用しており、現在までに18の地区計画を決定しています。今回市としての新しい基準を策定しました。その主な内容について紹介します。このほかにも基準がありますので、詳しくは都市計画課にお問い合わせください。

計画基準の主な内容

地区計画区域に含まない区域	・ 農業振興地域の農用地区域 ・ 森林法に規定する保安林等	
地区計画を定める区域	・ 既存集落の辺縁部 ・ 不良な街区が形成されるおそれがある区域等	
区域との接続道路および区域内道路	・ 幅員6m以上	
地区計画で定められる用途	・ 良好な居住環境を形成する住宅地	・ 産業振興のための工業系の工場等
地区整備計画を定める最低面積	3,000㎡以上	・ 原則1ha以上
公園・緑地の面積	・ 5%以上	・ 20%以上
宅地の最低面積	・ 230㎡以上	・ 500㎡以上
建ぺい率の最高限度	・ 40%	・ 50%
容積率の最高限度	・ 80%	・ 100%

市都市計画 審議会

2月7日、市都市計画審議会が合志庁舎で開かれました。今回は地区計画制度で市街化調整区域を開発する拾八町地区(豊岡地内・合志南小学校の東側約1・5ヘクタール)の案件について審議され、全会一致で可決されました。

また、地区計画を策定する際の基準となる「合志市市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準(案)」が報告され、次回分からこの基準に基づいて計画の策定が行なわれることになりました。内容は、上記とホームページにも掲載していますので、ご確認ください。

問い合わせ先

都市計画課(西合志庁舎)
☎(242)1104

集落内開発制度 (市街化調整区域の開発許可基準条例) を施行します

集落内開発制度(都市計画法第34条第8号の3)とは

- 法定の要件を満たす市街化調整区域内の集落で、熊本県の条例に基づき開発を認め、許可する制度です。
- 建築物は、区域内と周辺との環境保全上、支障がないような用途が県条例で定められています。

熊本県条例等による基準の概要

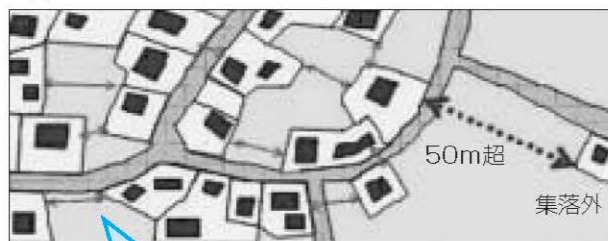
集落内開発制度のイメージ図



日用品販売店舗
(店舗面積500㎡以内)

住宅
(新規住民の居住が可能)

集落の要件



敷地間距離が原則として50m以内でおおむね50以上の建築物が連たんしており、宅地率が過半数以上あること等(詳細は右上欄)、所定の指定要件を満たす区域が条例による開発許可指定対象となるエリアになります。

■ 区域指定の主たる要件としては、以下のすべての要件等を満たすことが必要です。

- 建築物の敷地間の最短距離が原則として50m以内で、おおむね50以上の建築物が連たんしていること
- 建築物の用に供されている敷地面積が当該区域の総面積に占める割合率が過半数以上あること
- 次の区域は、指定区域に含まないものとする
 - ・ 溢水、湛水、津波、高潮等の災害の恐れがある区域
 - ・ 優良農地(農振農用地)など
 - ・ 優れた自然風景の維持、環境保持、水源涵養のため保全すべき区域
- 幅員6m以上の主要な道路が適当に配置されており、かつ、6.5m以上の区域外道路に接続していること。(災害の防止、通行の安全等に支障がない場合は、それぞれ幅員4m以上の道路とすることができる。)
- 排水路その他の排水施設が、区域内の下水を有効に排出するよう適当に配置されていること
- 水道その他の給水施設が、原則として区域内において想定される需要に支障を来さないよう適当に配置されていること

■ 条例指定区域内で建築できるもの(地上10m以下で、地階を除く階数が2階以下のものに限られます。)

- ① 住宅(共同住宅、寄宿舎および下宿を除く。)
 - ② 店舗面積500㎡以内の日用品販売店舗
 - ③ 店舗併用住宅(①、②に該当するもの)
- ※店舗面積の算定方法は、大店立地法に準拠します。

○ 県条例の施行は平成19年4月1日ですが、制度の運用開始は平成19年度末を予定しています。

○ 本制度に関連する「熊本県開発審査会付議事項取扱方針第19号: 既存宅地制度廃止に伴う経過措置」は、平成20年3月31日まで延長のうえ廃止されます。立地基準の違いにより経過措置対象地の一部が新たな条例指定区域外となることも予想されますので、ご注意ください。

○ 制度の運用開始前に法令等の制度説明と地域の意見聴取を兼ねた市の説明会を開催します。

問い合わせ先 合志市役所 都市計画課(西合志庁舎) ☎ 242-1104
熊本県 建築課 宅地指導班 ☎ 333-2536