

## 【第1号議案】

### 建築基準法第52条第1項第八号 に基づく容積率の変更

## 建築基準法第52条第1項第八号に基づく 容積率の変更の概要

---

### ■改正の理由

現行の容積率（100％）は、基山町のまちづくりの方針に即して平成16年に定められたものである。その後の土地利用方針の変化等に伴い、基山町の総合計画において産業用地の拡大がまちづくりの方針と掲げられた。その後、基山町の都市計画マスタープランが改定され「容積率の緩和を検討」と位置付けられると共に、県に対して協議があったことを受け、基山町内の用途地域の指定のない区域の容積率を変更する。

### ■改正内容

基山町内の一部の区域について、指定容積率を変更することとした。

（改正前）容積率100％（全域）

⇒（改正後）容積率200％（県道久留米基山筑紫野線以東（一部追加あり））  
容積率100％（その他）

# 建築基準法第52条

**第五十二条** 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(以下「容積率」という。)は、次の各号に掲げる区分に従い、**当該各号に定める数値以下でなければならない。**ただし、当該建築物が第五号に掲げる建築物である場合において、第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。

一～七 略

八 用途地域の指定のない区域(※)内の建築物 十分の五、十分の八、十分の十、十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち、**特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し**当該区域を区分して**都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの**

※用途地域の指定のない区域 = 白地地域

市町の意見をもとに、まちづくりの方針に整合させながら、県が白地地域の容積率を指定。

## 白地地域における建築形態規制

- 佐賀県では、都市計画区域のうち白地地域において、無秩序な農地等の改廃を防止し、良好な住環境を確保するため、地域の実情に応じた適正な建築形態規制値（建ぺい率、容積率など）の指定を行っている。

区分	根拠法令	決定権者
用途地域	都市計画法	市町
用途地域以外 (白地地域)	建築基準法	特定行政庁 (基山町の場合、県)

- 現行の建築形態規制値は県都市計画審議会の議を経て定められ、平成16年5月1日より適用となっている。

# 建築形態規制値指定の基本的な方針

---

- 上位関連計画及び市町の土地利用計画との整合を図る。
- 過度の制限とならないよう、地域の実情に応じた基準を指定する。（既存不適格建築物3%以下）
- 良好な住環境を保持するため、土地利用の状況等に応じた区分により基準を指定する。
- 地元市町や地域住民の意見を尊重・反映する。
- 複数の数値を指定する場合の境界は原則として、地形や字など、誰もが分かりやすい設定を行う。
- 用途地域と接している白地地域は、その用途地域との連続性を図る。

## 基山町の建築形態規制値

---

- 現行の規制値は 建ぺい率60% 容積率100%

（理由）

- 用途地域以外（白地地域）は市街化調整区域に指定されており、無秩序な市街化を抑制する地域であるため

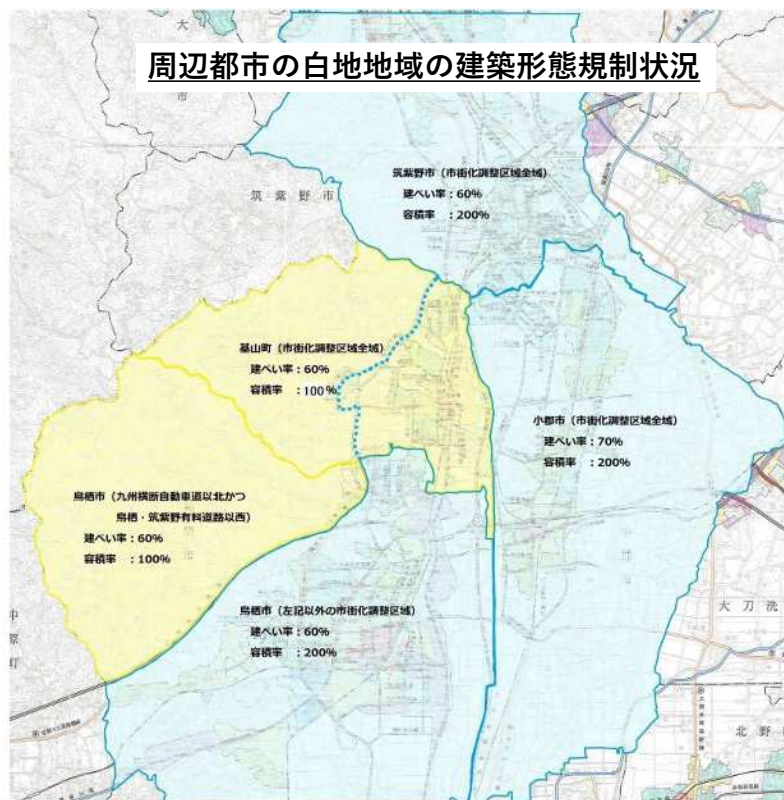
（参考）

- 隣接する鳥栖市の規制値は基山町と同様の考えであるが、九州横断自動車道以南及び県道久留米基山筑紫野線以東の白地地域は、今後市街化区域周辺の市街化が予想され、市のまちづくりに関する将来的な考え方から、下記のとおり緩和されている。

建ぺい率60% 容積率200%

## (補足) 市街化区域・市街化調整区域

- 市街化区域：すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。  
(都市計画法第7条第2項)
- 市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域。  
(都市計画法第7条第3項)



基山町 (全域)	建ぺい率 60%	容積率 100%
鳥栖市 (高速以北かつ県道久留米基山筑紫野線以西)	建ぺい率 60%	容積率 100%
鳥栖市 (上記以外)	建ぺい率 60%	容積率 200%
筑紫野市 (全域)	建ぺい率 60%	容積率 200%
小郡市 (全域)	建ぺい率 70%	容積率 200%

## 基山町の容積率の見直しについて（１）

土地利用方針の変化等に伴い、基山町の総合計画において産業用地の拡大がまちづくりの方針と掲げられた。

- 町都市計画マスタープランの改定  
「容積率の見直しを検討」と計画に位置付け
- 町より規制値の見直しについて協議

⇒当初指定の方針、国の技術的助言を踏まえ見直しを実施

【参考】技術的助言（抜粋）H13

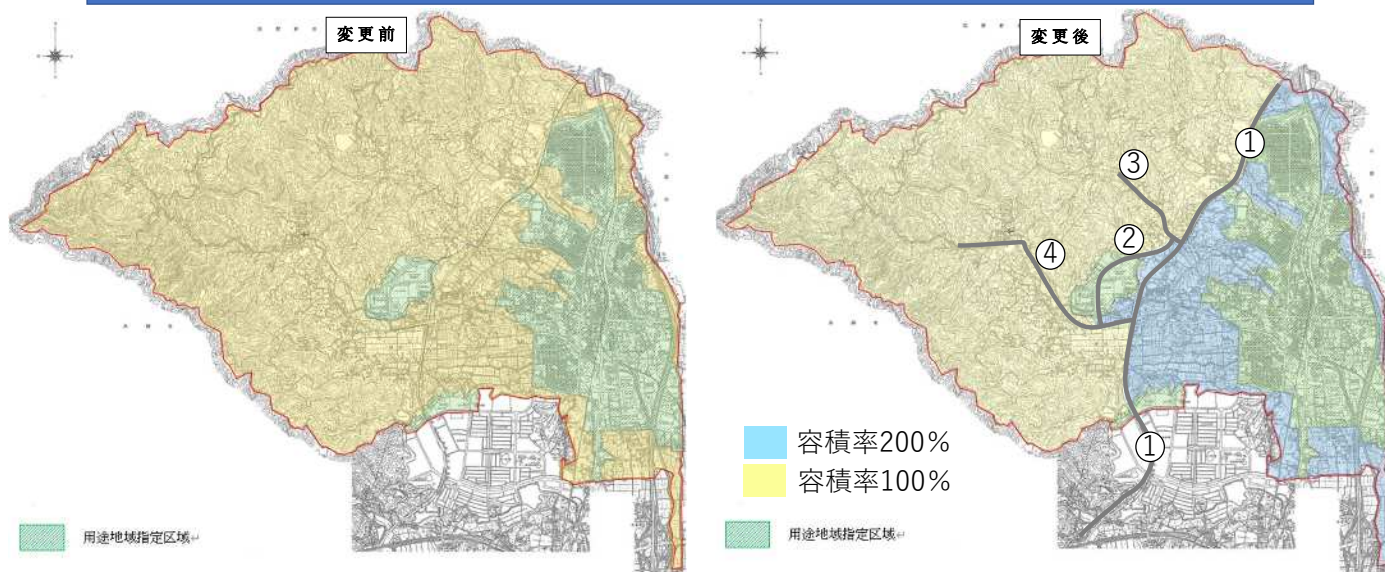
白地地域について法改正の施行後に定められた容積率制限等については、建築物の集積の状況の変化や土地利用の方針の決定などを踏まえつつ必要に応じて制限を見直すこと。

## 基山町の容積率の見直しについて（２）

⇒周辺都市の規制値に合わせ、県道久留米基山筑紫野線より東側の白地地域について、容積率を200%に見直す。

- 無秩序な市街地の拡大の防止や良好な住環境の確保については、「市街化調整区域における地区計画の運用基準」の適切な運用により引き続き取り組んでいく。

# 変更案



容積率を100%から200%に変更する区域：県道久留米基山筑紫野線（①）以東及び基山グリーンパークを縦断する都市計画道路黒谷線（②）と県道基山公園線（③）、県道基山平等寺筑紫野線（④）に囲まれた区域。

## スケジュール

- 令和5年3月17日 （町）都市計画マスタープラン改定
- 令和5年3月23日 （県）都市計画審議会  
～31日 告示決裁
- 令和5年4月1日 新規制値施行（予定）

（緩和の変更となるため、周知期間は設けない。）

### 容積率の緩和について

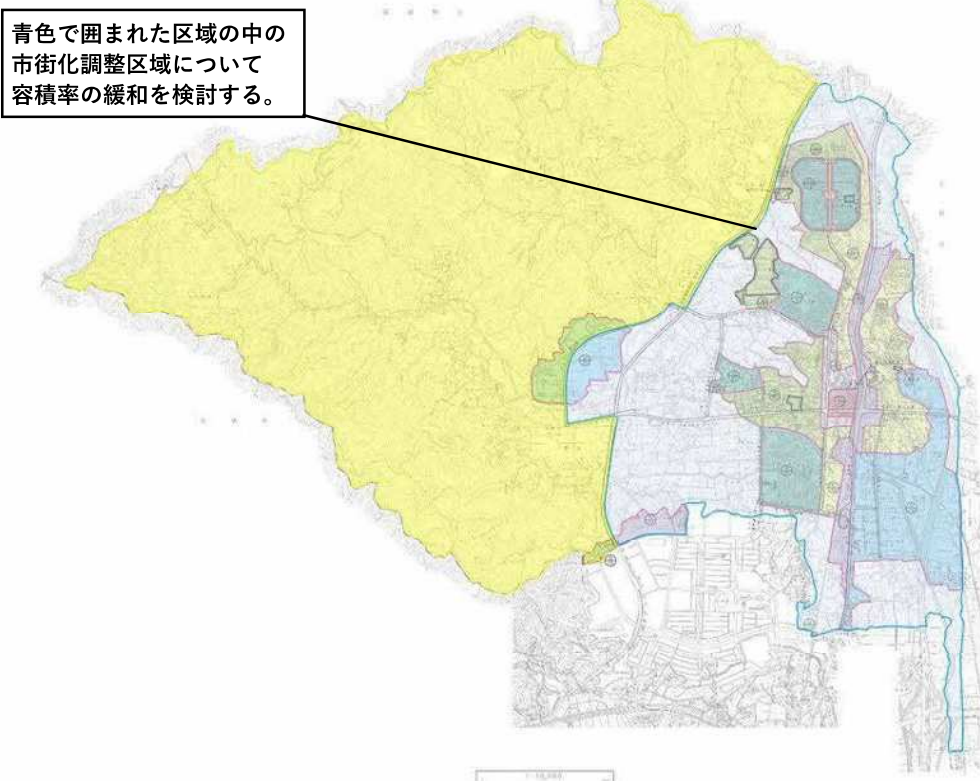
総合計画において産業用地の拡大をまちづくりの方針と掲げ、流通・工業用地の確保による企業誘致の促進を図り、新たな雇用創出や定住人口増につなげるとしています。

また、佐賀県の鳥栖基山都市計画区域マスタープランにおいて、本地域は県東部地域の中心都市及び佐賀県の東の玄関口として、産業・研究開発、商業等の都市機能や流通業務機能の強化を目指す地域と位置付けられており、流通業務団地等の都市施設の整備などによる広域物流拠点などの形成に取り組むとされています。加えて、鳥栖インターチェンジに近接する地区は、流通施設の立地需要や流通の高度化・多様化に対応するために、広域物流拠点の形成を図るとされ、既に整備されている主要な工業団地は工業拠点として機能の強化・育成を図ると明記されています。

近隣市町の建築形態規制状況を見ると、福岡県筑紫野市、小郡市では市街化調整区域全域、鳥栖市では九州自動車道以南及び県道久留米基山筑紫野線以東は容積率 200%となっており、本町の現行規制値（容積率 100%）では地区計画等により産業用地を拡大したとしても建築できる建築物の規模が限られてしまい、町のまちづくり方針に支障をきたすため、容積率の緩和を検討します。

容積率緩和を検討するエリアとしては、広域幹線道路である県道久留米基山筑紫野線以東及び基山グリーンパークを縦断する都市計画道路黒谷線と県道基山公園線、県道基山平等寺筑紫野線に囲まれた区域とします。

(建築形態規制地検討位置図)



### 4-2-2. 土地利用に関する方針

#### ■土地利用方針図

##### 市街地ゾーン

エリア名称	考え方
住宅エリア	●居住空間としての環境維持 ●空き地・空き家の有効活用、基山町地域優良賃貸住宅の整備による移住定住の促進
商業業務エリア	●商業施設、行政施設の維持・誘導 ●(JR基山駅周辺)商業施設・公共サービス施設と居住機能との複合的な機能の誘導
沿道商業エリア	●沿道商業施設の充実 ●住宅の立地は住宅エリア、商業エリアに誘導
新市街地エリア	●地区計画による宅地整備 ●電線類の地中化検討

##### 産業ゾーン

エリア名称	考え方
産業エリア	●周辺環境への影響に配慮しながら活力ある産業空間を形成 ●住宅の立地は住宅エリア、商業エリアに誘導
産業振興エリア	●地区計画を用いながら産業用地等の確保を目指す ●産業・流通機能強化のため容積率の緩和を検討

##### 田園環境ゾーン

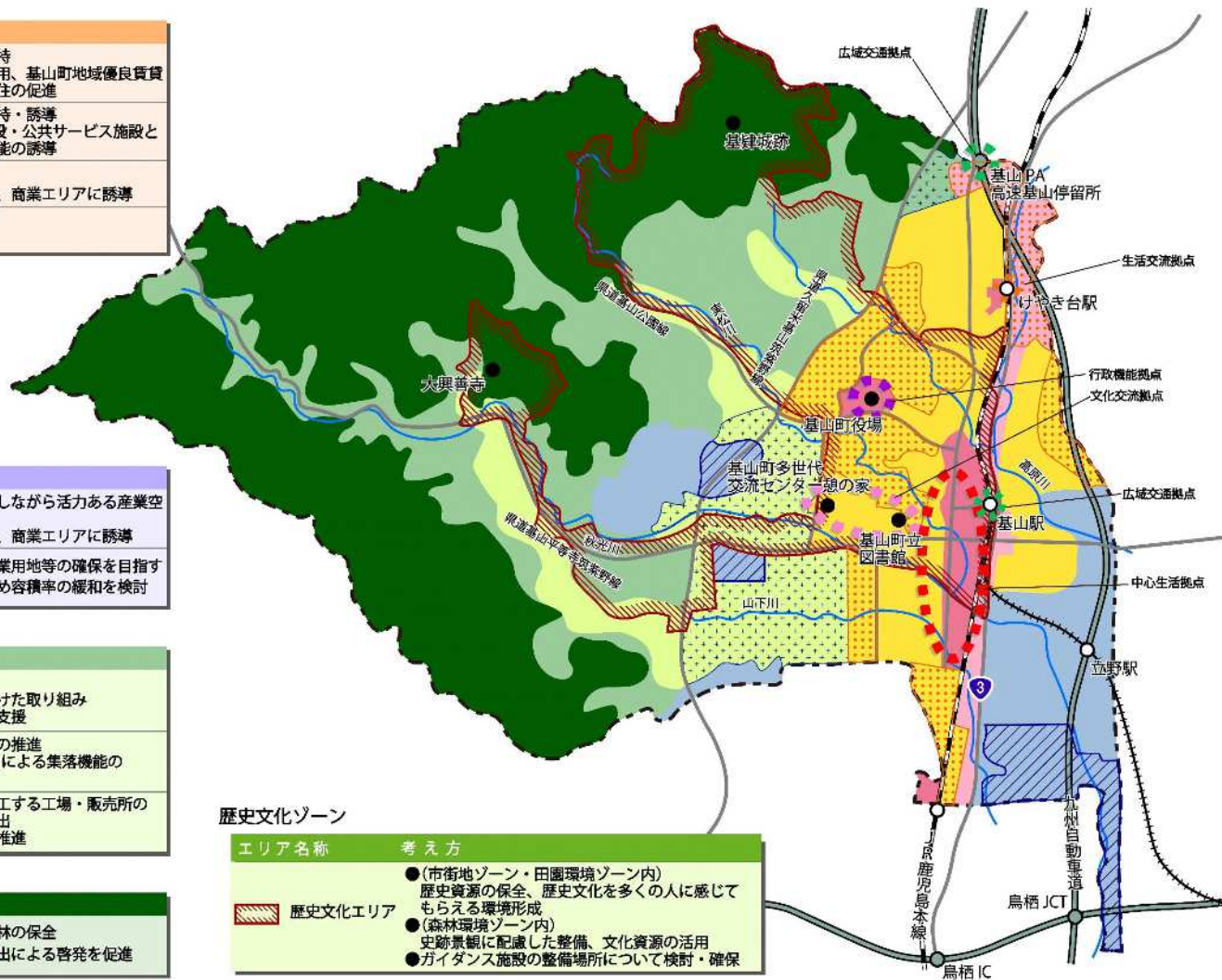
エリア名称	考え方
農地環境エリア	●農地環境の保全 ●担い手の育成・確保に向けた取り組み ●有害鳥獣の効果的な防除支援
農地集落エリア	●農地等の適正な維持管理の推進 ●50戸連たん制度等の運用による集落機能の維持・活性化
6次産業化推進エリア	●町内で採れた農産物を加工する工場・販売所の立地による新たな産業創出 ●農作物加工施設等の誘致推進

##### 森林環境ゾーン

エリア名称	考え方
森林環境エリア	●町森林整備事業による森林の保全 ●森林とふれあう機会の創出による啓発を促進

##### 歴史文化ゾーン

エリア名称	考え方
歴史文化エリア	●(市街地ゾーン・田園環境ゾーン内)歴史資源の保全、歴史文化を多くの人に感じてもらえる環境形成 ●(森林環境ゾーン内)史跡景観に配慮した整備、文化資源の活用 ●ガイダンス施設の整備場所について検討・確保





平成 13 年 5 月 15 日 国住街第 40 号

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（抜粋）

第 4 白地地域内の建築物の制限について（法第 52 条、第 53 条、第 56 条、第 56 条の 2、別表第 3 及び別表第 4 関係）

白地地域においては、モータリゼーションの進展やこれまでの開発行爲の積み重ねなどにより、戸建て住宅等が集合的に立地する地域、農業用施設、小規模な店舗や工場などが混在して立地する地域など、低密度な土地利用が進んでいる地域がみられるところである。

また、いったん高容積の建築物が建築された場合、周辺の低密度な住宅との間で日照等の相隣関係上の問題、交通の局所的混乱などを招くとともに、将来的に用途地域を指定した際に周辺建築物との建築規制上の不均衡が生ずるといった問題がある。

こうしたことから、白地地域において容積率制限（法第 52 条）400%、建ぺい率制限（法第 53 条）70%を原則とするのではなく、特定行政庁が土地利用の実態に即して規制を適用する仕組みとするとともに、適用可能な数値を追加し、きめ細かな規制を可能とし、道路斜線制限（法第 56 条第 1 項第一号）、隣地斜線制限（法第 56 条第 1 項第二号）及び日影規制（法第 56 条の 2）についても、上記のような課題に対処するため、容積率制限及び建ぺい率制限と相まって効果的な制限となるよう、併せて必要な見直しを行ったものである。

このような趣旨に鑑み、次の点に留意の上、制度の適切な運用に努められたい。

(1) 白地地域は一般的に将来の市街地像が明確になっていない地域であることから、容積率制限、建ぺい率制限、道路斜線制限、隣地斜線制限及び日影規制（以下、「容積率制限等」という。）を定めるに当たっては、土地利用の状況等を考慮することとしている。

具体的には、地域に存する建築物の用途、規模又は形態、土地利用の状況、道路等公共施設の整備状況及び交通の現況を調査すること。その上で、これらの調査結果、当該地域において確保すべき市街地環境の水準、今後建築されることが予想される建築物の用途、規模又は形態、土地利用の動向、用途地域が指定されている隣接地域や既に制限の強化が図られている地域などにおける容積率制限等との連続性を勘案すること。

さらに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の位置付け、将来の開発構想、土地利用の構想等がある場合には、これらとの整合を図りつつ、以下の区分に応じた事項に留意の上、適切な数値を定めること。

イ 現に低密度な土地利用が相当程度されている地域

現に低密度な土地利用が相当程度されている地域で、都市的土地利用が行われる見込みのない地域については、良好な環境を保護するために低層住宅地に定められる制限と同等程度の制限を定めること。

ロ 現に低層住宅や中層住宅等が立ち並んでいる地域

現に低層住宅や中層住宅等が立ち並んでおり、高層建築物が建築されることにより当該低層住宅等に係る住居の環境を著しく害するおそれがある地域又は地域内若しくはその周辺に十分な公共施設がなく、高層建築物が建築されることにより交通上、安全上、防火上又は衛生上著しい支障を及ぼすおそれがある地域については、当該低層住宅等にかかる環境を保護するため住宅地に定める制限と同等程度の制限を定めること。

ハ 現に比較的高度利用されている地域

幹線道路の沿道や地方都市の中心部等で現に局所的に高度利用されている地域については、当該土地利用の状況に応じた制限を定めること

ニ イ、ロ及びハの区分の他、地域の土地利用の状況及び動向、道路等公共施設の整備状況又は整備の動向、交通の現況及び動向等に応じ、当該地域の環境の保持のため適切な制限を定めること。

(2) 白地地域について改正法の施行後に定められた容積率制限等については、建築物の集積の動向の変化や土地利用の方針の決定などを踏まえつつ必要に応じて制限を見直すこと。

(3) 白地地域における容積率制限等を定めるに当たっては、都道府県都市計画審議会（市町村都市計画審議会が置かれている市町村の長たる特定行政庁が行う場合にあつては、当該市町村都市計画審議会）の議を経ることとしているが、必要に応じて利害関係者の意見を聴取することが望ましいこと。

(4) 現行の白地地域においては、改正法の施行後3年以内に容積率制限、建ぺい率制限、道路斜線制限、隣地斜線制限及び改正法の施行の際現に法第56条の2第1項の規定により条例で指定されている区域のうちの白地地域における日影規制を見直すべき旨の経過措置が設けられているところであるが、改正法施行後の都市計画の変更等による白地地域については、当該経過措置は適用されず、白地地域の都市計画決定に合わせ、容積率等の制限を定めなければならないので留意されたい。

## 市街化調整区域における地区計画の運用基準

### 1. 背景と目的

平成18年5月に改正された都市計画法では、人口減少・超高齢社会が到来する中、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、コンパクトに集約した都市構造を実現することにより、多くの人々にとって、暮らしやすいまちづくりを進めることを目的としている。

この法改正のなかで、大規模開発を許可できる規定が廃止され、市街化調整区域のまちづくりについては、都市計画手続きを通じて地域の意向が反映できる地区計画によることとなった。

本町の市街化調整区域の地区計画については、案件ごとに佐賀県と協議し、都市計画決定を行ってきたが、令和3年1月に佐賀県が市街化調整区域における地区計画の協議指針を策定したことを受けて、本町においても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。）を策定する。

この運用基準は、立地適正化計画や都市計画マスタープラン等の上位計画との整合性を図るとともに、市街化調整区域における地区計画が単に市街地を拡大するものではなく、地域のまちづくりに寄与するものとなるよう誘導するためのものである。

### 2. 基本的な考え方

(1) 「無秩序な市街地の拡大及び都市機能の拡散を抑制すべき地域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではないこと。

(2) 基山町総合計画、都市計画マスタープラン、基山町立地適正化計画等の上位計画に即したものであること。

(3) 周辺市街地のスプロール化が生じることのないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境、景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。

(4) 必要となる基盤施設が策定地区内やその周辺で配置された又は配置されることが確実であるとともに、地区計画策定に関連する新たな公共投資を行う必要がないこと。

### 3. 基本的な事項

(1) 地区計画の区域は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等、土地の範囲を明示することにより定めることとし、できるだけ整形なものにするものとする。

(2) 開発行為を伴う地区計画においては、開発許可の要件を満たす必要があるため、本運用基準に示す事項以外に、開発協議等が必要とされる事項等についても、その実現性を確保するための措置をとること。また地区計画作成後、速やかに開発許可手続きを進め、遅滞なく開発行為の事業に着手すること。

(3) 市街化調整区域の有する特性に配慮し、ゆとりある緑豊かな市街地環境の形成を図るため、公園・緑地の規模などを適切に定めること。

(4) 当該地区に農地が含まれる場合にあつては、事前協議時までに、農政担当部局と協議・調整を行い、地区計画を策定することに了解を得ていること。

5. 対象区域の類型(立地要件、技術的基準等)

地区計画の対象とする区域は、以下のいずれかの類型に該当する地域とする。

類型	地域産業振興型
目的	本町の発展又は産業振興に著しく寄与することが認められ、必要な公共 公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境、景観と調和する良好な開発を誘 導する場合。
立地基準	1ha以上20ha未満の概ね整形の土地の区域であること。
建築物等の 整備方針	地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限を設け、建ぺ い率及び容積率の最高限度を設ける。
建築物等の 用途の制限	立地可能な用途は、工業地域に建築可能なものとする。
建ぺい率の 最高限度	必要に応じて、個別案件ごとに定める。
容積率の 最高限度	必要に応じて、個別案件ごとに定める。

類型	市街化区域隣接・近隣型
目的	市街化区域の住環境を補完しながら市街化区域と一体性のある土地利 用の実現が可能な一団の区域で、必要な公共公益施設の整備が担保され ていること。
立地基準	市街化区域の住居系用途地域に隣接・近接した、概ね整形の土地の区域 であること。
建築物等の 整備方針	地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限を設け、建ぺ い率及び容積率の最高限度を設ける。
建築物等の 用途の制限	立地可能な用途は、隣接・近隣する市街化区域の住居系用途地域にお いて建築可能なものとする。
建ぺい率の 最高限度	必要に応じて、個別案件ごとに定める。
容積率の 最高限度	必要に応じて、個別案件ごとに定める。

類型	近隣市町一体型
目的	市町境において近隣市町と一体的に地区計画を策定する場合で、地区計画の区域面積の1/2以上が近隣市町に位置しており、かつ、地形地物の関係上本町の区域を地区計画の区域に含むことが望ましい場合。この場合においては、地区計画全体として必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境、景観と調和する良好な開発を誘導するものとする。
立地基準	市町境に位置する概ね整形の土地。
建築物等の整備方針	地区計画の目標を達成するため、建築物等の用途の制限を設け、建ぺい率及び容積率の最高限度を設ける。
建築物等の用途の制限	必要に応じて、個別案件ごとに定める
建ぺい率の最高限度	必要に応じて、個別案件ごとに定める。
容積率の最高限度	必要に応じて、個別案件ごとに定める。

## 6. 対象外の地区

次に掲げる区域又は地域は保全する区域とし、策定区域に含めないこととする。

- (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地
- (3) 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「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に基づく「土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域」
- (5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく「急傾斜地崩壊危険区域」
- (6) 建築基準法に基づく「災害危険区域」
- (7) その他災害の危険性が高い区域(崩壊土砂流出危険地区、山腹崩壊危険地区等)
- (8) 溢水、湛水等による災害の発生の恐れのある土地の区域
- (9) 自然公園法に基づく「特別地域」
- (10) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他文化財保護上保全を必要とする区域

## 7. その他

- (1) 地区計画等に関する申出を行う者は、地区計画の素案を作成し、申し出なければならない。なお、地区計画の素案は、当該区域の地権者、住民又は事業者が主体となり、関係機関と協議のうえ、作成するものとする。
- (2) 地区計画の素案の作成を行うものは、検討の段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明