

「川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第1項」に係る指定運用方針（上伊草天神地区）

令和7年1月17日 策定

区域指定の要件（都市計画法及び同法施行令）

都市計画法第34条第11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的・社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

都市計画法施行令第29条の9

法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として次に掲げる区域を含まないこととする。

- 1 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 2 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 3 急傾斜地崩壊危険区域
- 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（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 5 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 6 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が倒壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 7 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号口からニまでに掲げる土地の区域

都市計画法施行令第8条第1項第2号口からニまで

- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保存すべき土地の区域

川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

第3条

法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、町長が指定する土地の区域とする。

同条第1項第1号

区域内の建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。

同項第2号

区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。

同項第3号

区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に水があふれ出ることなどによる被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

同項第4号

区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適當なものにより定めることとし、これにより難い場合には、町界、字界等によること。

同項第5号

法第18条の2第1項に規定する都市計画に関する基本的な方針に基づいて、町が策定した土地利用に関する計画に位置付けられていること。

同条第2項

町長は、前項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ川島町都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

運用方針

1 区域指定基準（上伊草天神地区）

（1）市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的・社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域（上伊草天神地区）

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的・社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域は、次の区域とします。

- ア その全部が市街化区域に隣接するもの。
- イ 都市計画マスタープランにおいて、「インター周辺開発地域」に位置付けられているもの。
- ウ 川島インター・チェンジに近接し、かつ、周辺地域が工業系及び商業系のいずれもの用途として既に都市的土地利用されているもの。

（2）集落性（上伊草天神地区）

町条例第3条第1項第1号の集落性については、町条例第5条第1項第2号アの規定により町長が指定する区域（既存の集落）に相当する、建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存しているものとなる。

（3）公共施設の状況（上伊草天神地区）

法第34条第11号の区域（以下「11号区域」という。）は、集落性とともに区域内の主要な道路や排水施設が整備済みであることが必要となる。

ア 道路の基準（町条例第3条第1項第2号）

11号区域内の主要な道路は、都市計画法施行令第25条第1項第2号及び町の道路状況を勘案して、道路区域の幅員が6.0m以上かつ道路の有効幅員が5.5m以上を原則とし、これらの道路が区域外の相当規模の道路に接続しているものとします。

また、指定する区域の境界が、当該道路から概ね120m以内となるように配置されている必要があります。

指定区域外の相当規模の道路は、都市計画法施行令第25条第1項第1号に準じて、国道、県道及び幅員12m以上の幹線町道とします。

イ 排水施設の基準（町条例第3条第1項第3号）

1 1号区域内の排水施設は、次の①又は②のいずれかが配置されており、指定区域内の下水を有効かつ適切に排出できることが必要です。

①公共下水道

②指定する区域の境界から概ね120m以内となるように配置され、かつ、その流末が河川等に接続している町が管理する水路その他の排水路

なお、②の排水路のうち、農業水路については、原則として接続先の対象としません。（ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りではありません。）

(4) 指定区域に含めない区域（上伊草天神地区）

1 1号区域には、以下の土地は含めないこととします。

①災害危険区域（該当なし）

②地すべり防止区域（該当なし）

③急傾斜地崩壊危険区域（該当なし）

④土砂災害警戒区域（該当なし）

⑤浸水被害防止区域（該当なし）

⑥浸水想定区域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合に住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域（想定浸水深3.0m以上の区域に限る。）（該当なし）

※浸水想定区域は存在するが、川島町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則第3条に基づき適用除外とする。

⑦家屋倒壊等氾濫想定区域（該当なし）

⑧砂防指定地（該当なし）

⑨農業振興地域内の農用地区域、甲種農地及び一種農地（該当あり）

⑩自然公園特別地域、保安林などの他法令で土地利用が規制されている区域（該当なし）

⑪原則として、1ha以上の一団の農地や森林等（該当なし）

⑫原則として、上記①から⑪に囲まれた一宅地（該当なし）

⑬都市計画施設の決定区域（該当なし）

- ⑯上記のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ロ、ハ、ニに相当すると判断される区域（該当なし）

2 区域の境界（上伊草天神地区）

1 1号区域の境界は、原則として地形・地物とする。

ただし、境界とすべき位置に適當な地形・地物がない場合には、町界、字界又は筆界を境界とすることができますが、その場合には、筆管理ができる書類を作成することとする。

3 予定建築物等の用途（上伊草天神地区）

町条例第4条第1項ただし書きの、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる予定建築物等の用途は、（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第8号「診療所」、（は）項第5号「店舗、飲食店（床面積500m²以内）及び（に）項第4号「ホテル又は旅館（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定義されるホテル又は旅館は除く）」に掲げる建築物とする。

ただし、区域指定の際に現に適用されている、都市計画法に基づく開発行為許可等の基準に合致する建築物等の建築については、この限りではない。