

平成27年3月議会
第4委員会報告資料

「福岡市開発行為の許可等に関する条例」の
一部改正に係るパブリックコメントの実施について
～新たな区域指定型の制度(案)～

平成27年3月6日
住 宅 都 市 局

市街化調整区域の既存集落内で、地域コミュニティの維持及び活性化を目的として、定住化の一助とする区域指定型の制度を追加するため、「福岡市開発行為の許可等に関する条例」の改正について、市民の皆様の意見を募集します。

意見募集期間 平成27年4月1日 ～ 平成27年4月30日

1. 「福岡市開発行為の許可等に関する条例の改正について」

（1）条例改正の背景・目的

福岡市の市街化調整区域においては、平成7年をピークに人口が減少し続けており、市街化区域に比べ、著しい高齢化の進行や年少人口の低下等により、地域コミュニティの衰退が懸念されています。

一方で、第9次福岡市基本計画や福岡市都市計画マスタープランなど本市の上位計画等では、市街化調整区域の集落における地域コミュニティの維持、地域の活性化等のため、まちづくりの支援等、必要な対応を行うこととしております。

本市の市街化調整区域において、定住化方策を検討している地域については、都市計画法第34条第11号に基づく区域指定型の制度や地区計画を活用していますが、既存集落の中には一部に狭隘な道路を含むなど、これら現行制度の適用基準に満たない集落も多く、開発許可制度の柔軟な運用や制度の検討が求められています。

このため、これら現行制度の適用基準に満たない地域においても、地域コミュニティの維持及び活性化を図ることを目的として、地域の定住化のため「福岡市開発行為の許可等に関する条例」（以下条例という。）を改正し、都市計画法第34条第12号に基づく区域指定型の制度を追加することとします。

（2）都市計画法第34条第12号及びこれに基づく区域指定型の制度の運用

都市計画法第34条第12号では、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限りさだめられたもの。」と規定されています。

今回追加する制度は、同法に基づき条例で定めるもので、地域の総意により、①運用する区域（市が指定している指定既存集落内※）、②許容する建物（一戸建ての住宅を基本：追加可能な用途あり）等を市と協議し、これを踏まえて市が区域および許容する建物の用途を指定し、この制度に基づき許可を行うものです。

※指定既存集落：条例第9条第2項第1号に基づき指定している既存の集落

（3）条例による制限緩和の一例

新たな制度を活用し、指定された区域内において要件を満たす場合は以下のようなことが可能となります。

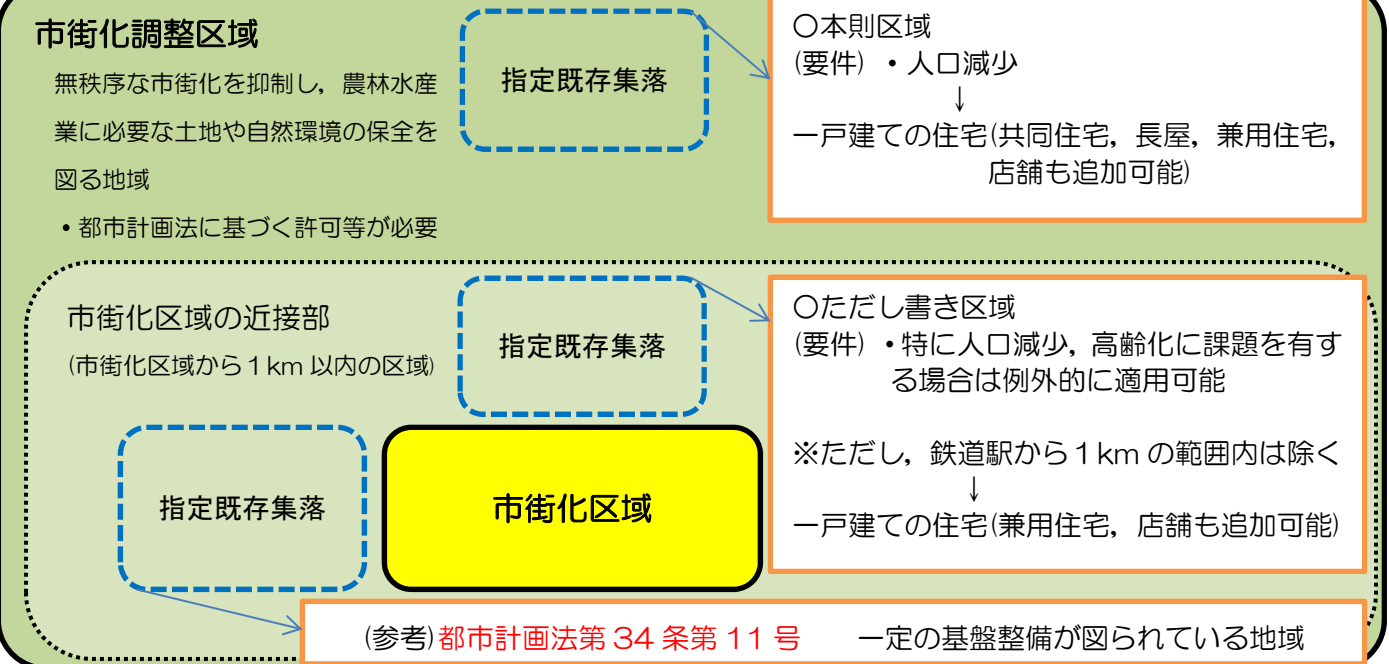
- ・敷地の余剰部分を分割して第三者(※)が住宅を建築する。
- ・第三者(※)が敷地を購入(賃貸)して住宅を建築する。
- ・空き家を賃貸住宅として利用する。

※第三者：既存の制度では、市街化調整区域内にて許可等の適用対象とならない方

（4）目標スケジュール

平成27年 6月 パブリックコメント結果の公表
 9月 市議会へ条例案附議・公布
 10月 条例の施行

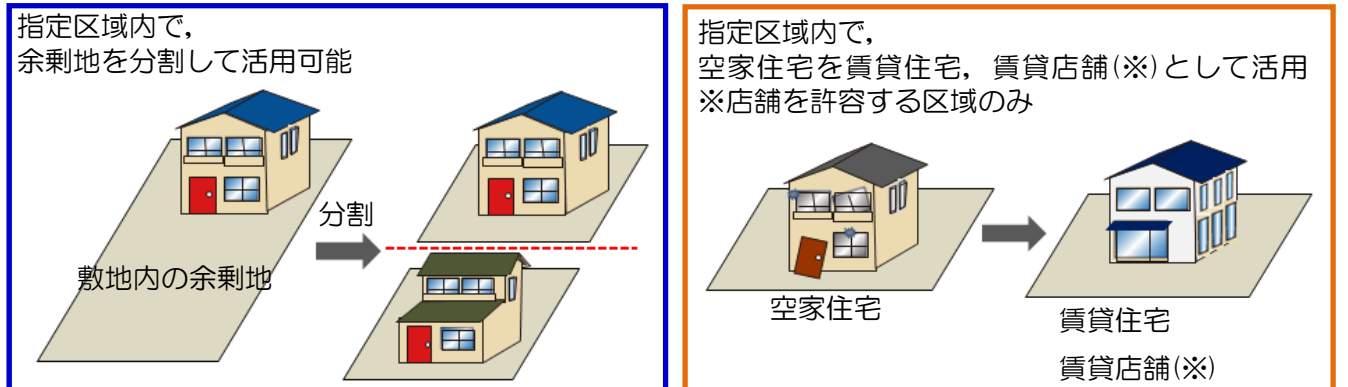
市街化調整区域内の新制度の活用イメージ(概念図)



「区域指定型制度により許容される建築行為等」(参考)

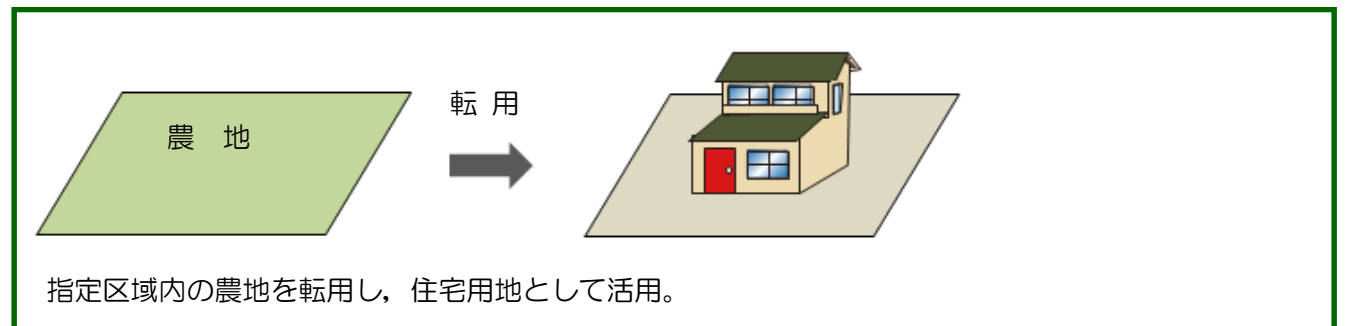
（1）既存住宅の取扱い (第三者の住宅建築又は居住について)

現在の制度：敷地分割は不可。売買や賃貸は原則不可（許可を受け例外的に許容される場合有り）。
 区域指定型制度：余剰地の敷地分割を可能にし、住宅の売買、賃貸が可能となる。



（2）空地の取扱い (第三者の住宅建築が可能な場合)

現在の制度：線引き時に住宅があり、その後更地となった宅地
 ：既存宅地制度により適法に建てられ、その後更地となった宅地
 区域指定型制度：空地の活用可能。農地も転用許可を受け、住宅用地として活用可能。



2. 新制度（区域指定型）の内容

無秩序な市街化を抑制するため、市街化区域からの影響を鑑み、制度の適用する区域は、原則として、市街化区域から1kmを超える区域（以下、「本則区域」という。）とします。

ただし、人口減少、人口構成に特に課題を有する集落については、1kmの範囲内（以下、「ただし書き区域」という。）であっても適用できるものとします。

(1) 指定する区域の要件と許容する建築物の用途

指定既存集落において概ね50戸の建築物が連担する以下の区域

(ア) 本則区域	
区域要件	指定する区域の全部が市街化区域から1kmの範囲外にあり、H7年と比較し人口が減少している集落。
許容用途	一戸建ての住宅 ただし、特に市長が必要と認める場合は、兼用住宅（第1種低層住宅専用地域で許容されるもの。以下同じ）、共同住宅・長屋（住戸の面積が35㎡未満のものを除く。以下同じ）、店舗（第2種低層住居専用地域で許容されるもの。以下同じ）から選択して追加できることとする。
(イ) ただし書き区域	
区域要件	指定する区域の全部または一部が市街化区域から1kmの範囲内にあり、人口減少や人口構成に特に課題を有する集落として以下のどちらかの基準を満たす集落（指定する区域の全部または一部が鉄道駅から1kmの範囲内にあるものを除く） ①H7と比較し人口が減少し、かつ、直近5年間も人口が減少していること ②H7と比較し人口が減少し、かつ高齢化率が市街化調整区域の平均値を超えていること
許容用途	一戸建ての住宅 ただし、特に市長が必要と認める場合は、兼用住宅、店舗から選択して追加できることとする。

(2) 道路の要件

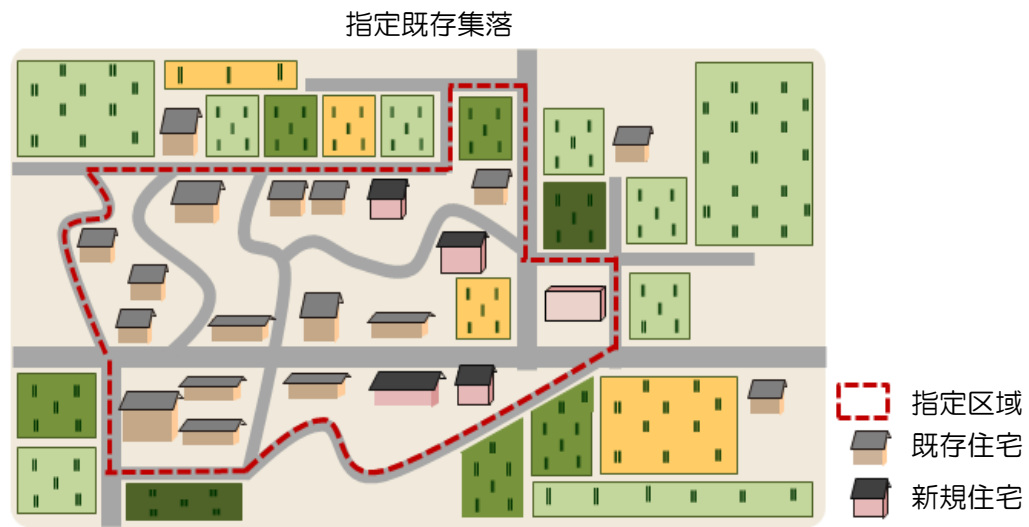
建築物の用途により、以下のとおり規定する。

- ①一戸建ての住宅、兼用住宅：建築基準法の接道要件を満たしていること
 - ②店舗、共同住宅、長屋：前面道路4m以上で通り抜けが可能なもの
- ※①②とも開発許可を伴う場合は別途開発許可の技術基準が適用される。

(3) その他の制限

- 規模：共同住宅・長屋 延べ面積300㎡以下
- 形態規制等：容積率/建ぺい率 60/40、最高の高さ10m、北側斜線、外壁後退1m、敷地面積の最低限度200㎡

指定する区域のイメージ

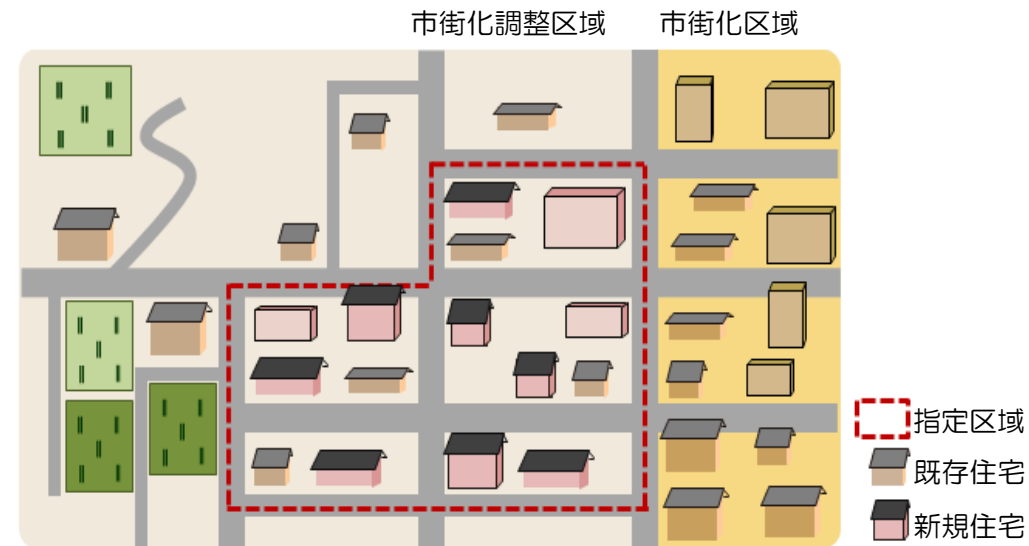


(参考) ■区域指定型の既存の制度(法第34条第11号)

現在、市街化調整区域で、地域活性化を目的とした支援については、法第34条第11号を活用しており、以下の要件があります。

- (ア) 適用の区域 市街化区域隣接近辺部の既存集落内
- (イ) 許容用途 第二種低層住居専用地域並み
一戸建ての住宅、兼用住宅、共同住宅、長屋、店舗（150㎡以下）、学校、老人ホーム、保育園、診療所、など
- (ウ) 道路の要件 一定の基盤整備がなされていること。
※開発許可を伴う場合は別途開発許可の技術基準が適用される。
- (エ) 手続き 地域の合意形成、任意の縦覧、開発審査会の意見聴取を経て、市長が区域を指定・告示

指定する区域のイメージ



■区域指定までの流れ（案）

