



# 市街化調整区域で

# “住”むこと



## 指定既存集落とは？

線引きの日<sup>㊦</sup>前から独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な集落として、市長が指定したものです。

区	指定既存集落
東区	志賀島、蒲田の各一部
早良区	入部、内野、脇山の各一部
西区	北崎、元岡、今津、今宿、周船寺、橋本、金武、能古の各一部

## 線引きの日とは？

線引きの日とは、市街化調整区域に区分された日のことで、福岡市は昭和45年12月28日です。(旧早良町の一部は昭和53年3月30日)

## 災害ハザードエリアとは？

災害ハザードエリアとは次のいずれかに該当する区域のことです。

- ①災害危険区域
- ②土砂災害警戒区域
- ③地すべり防止区域
- ④急傾斜地崩壊危険区域
- ⑤浸水被害防止区域
- ⑥浸水想定区域(想定浸水深3m以上)

## 指定既存集落から概ね50mの範囲内で市長が必要と認める区域の要件は？

範囲を広げる区域の面積は、指定既存集落内の区域の面積を上回らないこととします。

## 制度で建てられる兼用住宅とは？

第一種低層住居専用地域<sup>㊦</sup>内に建築できる兼用住宅としており、①非住宅部分の延べ面積が、全体の延べ面積の1/2を超えないこと、②非住宅部分の床面積の合計が50㎡以下であることなどの規模条件があります。兼用できる用途は、事務所、日用品を扱う店舗、美容院、パン屋、学習塾、アトリエなどです。

## 制度で建てられる店舗とは？

第二種低層住居専用地域<sup>㊦</sup>内に建築できる店舗としており、150㎡以下、かつ店舗部は2階以下。用途は、日用品を扱う店舗、食堂、美容院、建具屋・自転車店等(作業場は50㎡以下等)、自家販売のために食品製造業を営むパン屋・菓子屋等(作業場は50㎡以下等)、学習塾などです。

## 第一種・第二種低層住居専用地域とは？

市内の市街化区域で定めている用途地域の種類で、主に低層住宅の良好な住居環境を保護する地域です。

## 土地は農地でも大丈夫？

「農地」の場合は制限がありますので、関係機関へ別途ご相談ください。

## 個別の開発許可等の申請に関する留意点

- ①建築物の計画地に災害ハザードエリアが含まれていないことを示す資料の添付が必要です。  
※災害ハザードエリアの区域境等が不明瞭な場合の確認方法は、「都市計画法第34条第12号に基づく区域指定型制度運用の手引き」を参照ください。
- ②指定既存集落外の計画地については、指定既存集落から直接つながっている道路に面している必要があります。



## ご相談窓口

### 制度の手続きに関するご相談は…

福岡市 住宅都市みどり局 地域まちづくり推進部  
地域計画課  
所在地:福岡市中央区天神1-8-1  
電話:092-711-4430 FAX:092-733-5590  
※ご相談のある方はお問い合わせください。

### 開発の許可申請に関するご相談は…

福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部  
開発・盛土指導課  
所在地:福岡市中央区天神1-8-1  
電話:092-711-4587 FAX:092-733-5584  
※ご相談のある方は窓口までお越しください。  
(受付時間:9:15~12:00)

令和4年4月改訂

福岡市では、優良な農地や自然環境の保全などを図りながら、計画的な市街地の整備を進めるため、都市計画法に基づいて、市街化区域と市街化調整区域に分けて、まちづくりを進めています。市街化調整区域では、都市の無秩序な拡大防止や農林水産業に必要な土地の確保、環境の保全等の観点から、一定の制限のもとで建物を建てるのが原則となっています。しかしながら、住民の減少や少子高齢化をいち早く迎えていることから、地域コミュニティの維持及び活性化を目的に、一定の要件を満たす指定既存集落<sup>㊦</sup>内で、区域及び許容する建物を指定することで、誰でも建築が可能となる制度(区域指定型制度)を運用しています。

# 市街化調整区域内の制度の活用イメージ

制度の対象となる指定既存集落の位置や状況、許容する建物用途などは以下のとおりです。

## 指定する区域の要件と許容建物

共通要件	区域	指定既存集落 <sup>①</sup> 内及び指定既存集落から概ね50mの範囲内で市長が必要と認める区域 <sup>②</sup> 内にあること。 50戸連たんしていること。 災害ハザードエリア <sup>③</sup> を除外すること。
	人口	平成7年と比較して、人口が減少していること。

### 指定既存集落A (条例第9条第2項第1号アの区域を指定可能)

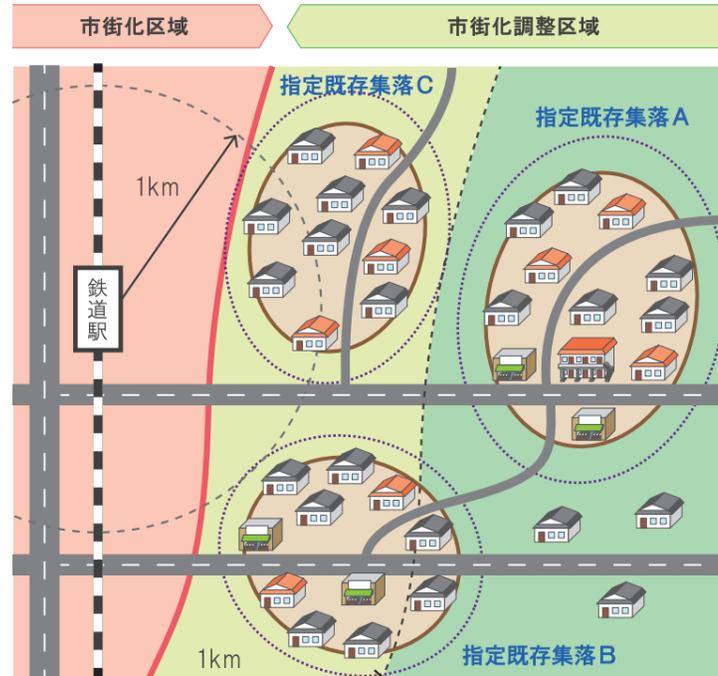
要件	区域	市街化区域から概ね1kmの範囲外
許容建物		一戸建て住宅 ※共同住宅、長屋、兼用住宅、店舗も追加可能

### 指定既存集落B (条例第9条第2項第1号イの区域を指定可能)

要件	区域	市街化区域から概ね1kmの範囲内
	人口	直近5年間も人口が減少していること。または高齢化率が市街化調整区域の平均値を超えていること。
許容建物		一戸建て住宅 ※兼用住宅、店舗も追加可能

### 指定既存集落C (条例第9条第2項第1号イの区域を指定可能)

要件	区域	市街化区域から概ね1kmの範囲内で、原則として鉄道駅から概ね1kmの範囲外 ※ただし、区域が鉄道駅から概ね1kmの範囲内であっても、所要の要件に適合し、市長が認める場合は指定区域に含むことができる。
	人口	指定既存集落Bと同じ
	許容建物	指定既存集落Bと同じ



## 道路の要件と許容建物

許容建物	道路の要件	図中凡例
一戸建て住宅 兼用住宅 <sup>④</sup>	前面道路が4m未満の場合は、建築基準法の許可が得られること。	
店舗 <sup>⑤</sup>	前面道路が4m以上で、9m以上の道路まで通り抜けが可能なもの。	
共同住宅、長屋		

※いずれの許容建物についても、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。

## 許容建物に関するその他の制限

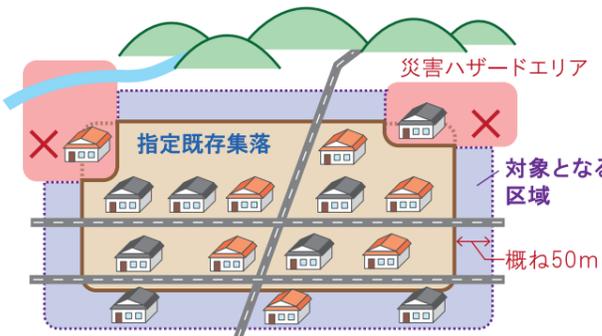
規模	共同住宅・長屋の延べ面積は300㎡以下とする。また、各住戸の面積は35㎡以上とする。
形態規制等	第一種低層住居専用地域 <sup>⑥</sup> 並みの容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度(200㎡)などの形態規制を設ける。 ※既存建築物の用途変更、または漁村集落等での建築許可の場合は、一部適用除外がある。

## 指定する区域に関する新たな要件(令和4年4月から)

都市計画法等の改正により、指定する区域の要件が変更されました。

- 変更点** ●災害ハザードエリアは原則除外します
- 指定既存集落から概ね50mの範囲まで対象となります

※災害ハザードエリアの特定が困難な場合、または既に区域を指定している場合は、注意書きにより区域から除外します。  
※既に区域を指定している地域で、指定既存集落から概ね50mの範囲を区域に含める場合は、改めて手続き(右図手続き)が必要です。



# こんなことに困っていませんか?



このまちも人が減って昔から続く祭りなどの行事を行うのも難しくなってきたなあ。もっと住む人が増えて、まちが賑やかになるといいけど、市街化調整区域だから難しいよね…。



制度を適用すれば、市街化調整区域内の建物や土地<sup>⑦</sup>を定住化のために有効活用することができます。



指定区域内であれば、空地に誰でも住宅等を建てるすることができます。



※これまで住宅等を建てられなかった敷地にも住宅等を建築できます。  
※指定区域内の農地<sup>⑧</sup>も転用許可を受けられることができれば、宅地として活用可能です。



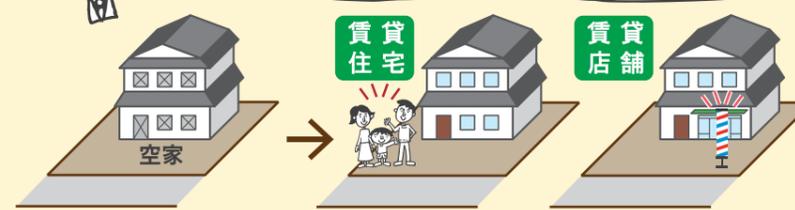
指定区域内であれば、敷地の余剰部分を分割して宅地として活用できます。



※分割する土地の規模には、一定の制限があります。



指定区域内であれば、空家を賃貸住宅や賃貸店舗として第三者に貸すことができます。



※指定区域内で、空家住宅を賃貸住宅、賃貸店舗(店舗を許容する区域のみ)として活用可能です。

## 市街化調整区域内の制度の手続きのながれ

