

市街化調整区域における土地利用制度の運用方針

第1章 運用方針策定の背景及び趣旨

1 背景

- (1) 市街化調整区域における全国的な状況
- (2) 地方分権と地域の実情に対応したきめ細かな運用
- (3) 都市計画法及び建築基準法の改正
- (4) 本市の状況

2 趣旨

第2章 総論

1 各制度の運用の前提

- (1) 市街化区域・市街化調整区域の区域区分（線引き）の維持
- (2) 市街化調整区域における土地利用の原則
 - ① 市街化調整区域の性格の遵守
 - ② 保全すべき区域
- (3) 運用の基本方針
 - ① 課題等への対応
 - ア 計画的・段階的な市街化への対応
 - イ 農山漁村地域などにおける課題への対応
 - ウ その他への対応
 - ② 住民主体のまちづくり

2 各制度運用の方向性

- (1) 区域等を定めてその中で立地が許容されるもの
- (2) 敷地毎に個別に立地が許容されるもの等

第3章 各論

1 立地基準

- (1) 区域等を定めてその中で立地が許容されるもの
 - ① 土地区画整理事業（都市計画法第 29 条第 1 項第 5 号）
 - ② 地区計画（都市計画法第 34 条第 10 号）
 - ③ 条例で指定する区域内で行われる一定用途の開発等（都市計画法第 34 条第 11 号）
 - ④ 条例で区域・目的・予定建築物の用途を定める開発等（都市計画法第 34 条第 12 号）
 - ⑤ 特定流通業務施設区域（都市計画法第 34 条第 14 号）
 - ⑥ 沿道サービス施設指定路線沿いの開発等（都市計画法第 34 条第 9 号）
- (2) 敷地毎に個別に立地が許容されるもの等
 - ① 敷地毎に許可不要で開発等が可能なもの等（都市計画法第 29 条第 1 項ただし書）
 - ② 敷地毎に許可により開発等が可能なもの（都市計画法第 34 条各号）
 - ③ 開発審査会の議を経て個別に許可（都市計画法第 34 条第 14 号）
 - ④ 定型的な開発審査会附議基準の一般基準化（都市計画法第 34 条第 12 号）

2 建蔽率・容積率等の制限（形態規制）

(1) 基本的事項

- ① 建築基準法改正と規制の概要
- ② 本市における現状
- ③ 基本方針

(2) 各指定方針

- ① 建蔽率・容積率（建築基準法第 53 条第 1 項第 6 号、同法第 52 条第 1 項第 8 号、平成 16 年 2 月 16 日告示第 26 号）
- ② 斜線制限（建築基準法第 56 条第 1 項第 1 号、同項第 2 号二）
- ③ 日影規制（建築基準法第 56 条の 2 第 1 項）

第 1 章 運用方針策定の背景及び趣旨

1 背景

(1) 市街化調整区域における全国的な状況

都市計画法では、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止と計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成を図ることを目的として、一体の都市として整備すべき区域である都市計画区域を市街地として積極的に整備する市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域に区分している。

市街化調整区域は本来市街化を抑制すべき区域であり、良好な自然環境及び優良な農用地等を含む区域である。

この市街化調整区域の原則を保持するため、開発・建築行為については原則許可制とし、農林水産業のため必要な場合、既存集落居住者や公共のため必要またはやむを得ない場合等に限って許容する仕組みになっている。

しかし、土地利用規制の制度上の限界、市街化圧力の高まり、農林業の衰退等社会経済環境の変化等により、全体計画がないまま個別の開発行為が行われることとなり、市街化調整区域としてふさわしくない土地利用も進むことになった。

また一方では、農林業の衰退は、それらを主産業とする市街化調整区域内集落の活力を低下させていき、農林業従事者及び人口の減少、高齢化などが顕著に見られるようになっていく。

(2) 地方分権と地域の実情に対応したきめ細かな運用

これまでは都市計画法、政令、省令及び通達等により全国一律の基準により土地利用の規制及び活用が行われてきたが、土地利用の状況は地域毎にかなり異なっており、都市的土地利用が進む地域がある一方、衰退がみられる地域もあり、個別の地域の実情に対応したきめ細かな運用が求められている。

このような状況の下、平成 12 年に地方分権一括法の施行により、開発許可制度については全て自治事務となり、地域における独自の判断が可能となっている。

(3) 都市計画法及び建築基準法の改正

○ 平成 10 年 都市計画法改正

市街化調整区域における地区計画制度の策定対象が拡大されたことに伴い、開発許可制度上も、地区計画に適合する開発行為が許可対象とされた。(都市計画法第 34 条第 10 号(旧第 8 号の 2))

○ 平成 12 年 都市計画法改正

- ・ 開発許可制度が自治事務となったことに併せ、具体的な開発許可基準や建蔽率・容積率といった建築物の形態規制についても地域の実情に対応して定めることができるようになった。
- ・ 既存集落内の土地について、都道府県・政令指定都市等の条例により指定する区域・用途の範囲内で許可対象とすることができるとされた。

(一方で、既存集落内の土地で市街化区域と市街化調整区域の区分が行われる前から宅地であった土地については、確認のみで建築が可能であった既存宅地制度が廃止された。)

(都市計画法第 34 条第 11 号(旧第 8 号の 3)、同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ロ)

- ・ 開発審査会に附議して個別に開発許可等を行っていたもののうち、定型的なものについて、予め都道府県、政令指定都市等の条例に区域、目的又は用途について定めることにより、開発審査会の議を経ることなく許可することができるとされた

また同条項においては、既存集落の計画的な整備等についても、都市計画マスタープラン等の内容を踏まえて条例の制定を行う等、地域の実情に沿った運用が可能とされた。

(都市計画法第 34 条第 12 号(旧第 8 号の 4)、同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ハ)

○ 平成 12 年 建築基準法改正

市街化調整区域における建築物の建蔽率・容積率等の形態規制について、都道府県・政令指定都市等の特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、平成 16 年 5 月 17 日までに定めることが義務付けられるとともに、選択できる建蔽率等の数値のメニューが拡大された。

(建築基準法第 52 条第 1 項第 8 号、同法第 53 条第 1 項第 6 号、同法第 56 条第 1 項第 1 号、同項第 2 号二、同法第 56 条の 2 第 1 項)

○ 平成 18 年 都市計画法改正

高齢者も含めた多くの人々にとって暮らしやすさを確保するという観点から、都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現し、人口減少・超高齢社会にふさわしいまちづくりを実現するため、都市計画法及び建築基準法が改正された。

- ・ これまで開発許可を不要とされていた社会福祉施設、医療施設又は学校の用に供する目的で行う開発行為について、開発許可を要することとされた。(都市計画法第 29 条)
- ・ 市街化調整区域に係る開発行為については、主として開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する一定の公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為について開発許可をすることが出来ることとする基準が追加された。(都市計画法第 34 条第 1 号)
- ・ 市街化調整区域における開発区域の面積が一定の面積を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて計画的な市街化を図る上に支障がないと認められるものについて、開発許可をすることが出来ることとする基準が廃止された。(都市計画法第 34 条)

○ 令和 2 年 都市計画法改正

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じる必要があることから、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により都市計画法の一部が改正された。

- ・ 都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号の規定により災害レッドゾーンは原則として開発区域に含まないこととなっている。これまで規制の対象外となっていたのは、「自己の居住の用に供する住宅の開発行為」及び「自己の業務の用に供する施設の開発行為」だったが、このうち「自己の業務の用に供する施設の開発行為」が規制の対象となった。(都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号)
- ・ 都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号の規定により、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っておおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域のうち、市の条例で指定する土地の区域(条例区域)では一定の開発行為が可能となる。今回の法及び関係政省令の改正により、原則として条例区域に災害レッドゾーンや災害イエローゾーンの区域を含めてはならないこととなった。(都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号)

(4) 本市の状況

福岡市の市街化調整区域には、脊振山系・三郡山系・博多湾・玄界灘などの豊かな自然や優良な農用地等が存在している。

土地利用の面では、市街化区域に隣接・近接している地域を中心に市街化圧力は依然高い。

一方で、農山漁村地域などでは、人口の減少、少子化、高齢化等が進行しており、保全を基本としながらも、地域コミュニティ機能の維持・地域の特性を活かした活性化が必要となっている。

2 趣旨

これらの背景を踏まえ、都市計画法等に基づき目的・用途等により開発等を制御する立地基準の基本的な考え方を整理し、併せてこれにより許容される建築物の建蔽率・容積率等の形態規制を定め、この運用方針を福岡市基本計画や都市計画マスタープランに定める市街化調整区域の将来像を実現するための一助とするものである。

第2章 総論

1 各制度の運用の前提

(1) 市街化区域・市街化調整区域の区域区分（線引き）の維持

一体の都市として整備、開発、保全すべき都市計画区域にあって、都市の健全で秩序ある発展を図るため、発展動向等を勘案し、市街地として積極的に整備する区域（市街化区域）と当分の間市街化を抑制する区域（市街化調整区域）とに区分を行っている。

この区域区分（いわゆる「線引き」）は、政令指定都市である福岡市においては、都市計画法により定めることが義務付けられている（都市計画法第7条第1項ただし書、同法施行令第3条）。

また、福岡市においては依然として都市化の圧力が強く、区域区分を定め、無秩序な市街化を抑制し、都市と農林漁業との健全な調和を図り、効率的な公共投資を行っていく必要がある。

(2) 市街化調整区域における土地利用の原則

① 市街化調整区域の性格の遵守

市街化調整区域においては、原則として市街化を抑制する。

特に自然環境や農地・林地など保全すべき区域を明確化し、その保全に努める。

なお、地域の特性にあったコミュニティ機能の維持、地域の活性化や住環境の改善・誘導、及び研究開発機能などの都市機能の強化に資する計画については、農林漁業上の位置づけや周辺環境を十分に勘案し、適切な範囲・内容で計画的な土地利用を図る。

建築物の建築を許容する場合については、自然環境等との調和に配慮し、良好な住環境を確保するため、低密度なものを原則とするが、漁村等における地域の特性や公共公益施設など建築物の用途について考慮した規制を行う。

② 保全すべき区域

（福岡市開発行為の許可等に関する条例（以下、「条例」）第3条、福岡市開発行為の許可等に関する規則（以下「規則」）第4条）

市街化調整区域は保全が原則であり、特に優良な農地・自然環境等、災害の発生のおそれがある区域については、開発を抑制し、保全を図ることが重要であることから、以下に掲げる保全区域等においては、原則として開発等を許容しないものとする。

なお、やむを得ず開発等を許容する場合においても、必要最低限の内容かつこれらの指定等の目的に反しない範囲内とし、その区域を規定する法令などにより求められる許可、認可、同意等がなされている（なされる予定である）ことを確認することとする。

ア 災害の発生のおそれのある区域

- 砂防法第2条に規定する「砂防設備を要する土地」又は「治水上砂防の為一定の行為を禁止若しくは制限すべき土地」（砂防指定地）
- その他災害の危険があると市長が認めて指定した区域

イ 優良な農地

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」

- 農地法第4条第2項第1号ロに掲げる農地及び同法第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地
- その他特に保全すべき優良な農地があると市長が認めて指定した区域

ウ 自然環境の保持のために確保すべき区域

- 自然公園法第2条第1号に規定する「自然公園」（国立公園、国定公園及び県立自然公園）
- 自然環境保全法第22条第1項に規定する「自然環境保全地域」
- 福岡県環境保全に関する条例第13条第1項に規定する「自然環境保全地域」

- 概ね標高 80m以上の区域（既存集落等市長が特に認める区域は除く）
- その他特に保全すべき優良な自然環境があると市長が認めて指定した区域

エ 緑地の確保のために保全すべき区域

- 森林法第 25 条第 1 項、第 2 項、第 25 条の 2 第 1 項、第 2 項に規定する「保安林」
- 森林法第 5 条に定める「地域森林計画の対象となっている民有林」
- 森林法第 31 条の規定により立木竹の伐採等が禁止された「保安林予定森林」
- 森林法第 41 条第 1 項に規定する「保安施設地区」
- 森林法第 44 条の規定により立木竹の伐採等が禁止された「保安施設地区予定地」
- 海岸法第 3 条第 1 項に規定する「海岸保全区域」
- 都市緑地法第 12 条第 1 項に規定する「特別緑地保全地区」、第 55 条第 1 項に規定する「市民緑地」
- 福岡市緑地保全と緑化推進に関する条例第 7 条第 1 項に規定する「緑地保全林地区」
- その他特に保全すべき優良な緑地があると市長が認めて指定した区域

オ 文化財の保護のために保全すべき区域

- 文化財保護法第 57 条第 1 項により登録された「有形文化財が存する区域」
- 文化財保護法第 93 条に規定する「周知の埋蔵文化財包蔵地」
- 文化財保護法第 109 条に規定する「史跡名勝天然記念物がある区域」
- 福岡県文化財保護条例第 37 条第 1 項に規定する「県指定史跡名勝天然記念物がある区域」
- 福岡市文化財保護条例第 30 条第 1 項に規定する「市指定史跡名勝天然記念物がある区域」

(3) 運用の基本方針

① 課題等への対応

市街化調整区域における土地利用の原則に則り、本市総合計画等と整合を図りながら、以下の課題等に適切に対応する。

ア 計画的・段階的な市街化への対応

市街化調整区域のうち、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など、良好な市街地整備が確実に実施される地区については、農林水産業などとの調整を図りながら、周辺環境や災害リスク等を十分に勘案した上で市街化区域に編入するなど、計画的なまちづくりを誘導する。

なお、これらの区域における計画的な市街地の整備の適切な誘導を図るため、地区計画制度を活用する。

イ 農山漁村地域などにおける課題への対応

人口減少や著しい高齢化などの課題を抱える農山漁村地域などの既存集落及びその周辺で、地域コミュニティ機能の維持、活性化等のための対策が必要とされている地域においては、農林漁業等との調整を図りながら、地域住民によるまちづくりに関する計画・合意等を踏まえ、地区計画制度を活用するほか、原則として基盤整備を伴わないものについては、地域の特性に応じ、都市計画法第 34 条第 11 号に基づく制度や同法第 34 条第 12 号に基づく制度の活用など、課題解決に向けた適切な対応を行い、地域におけるまちづくりの取り組みを支援する。

ウ その他への対応

開発許可の自治事務化を受け、計画的・段階的な市街化への対応及び農山漁村地域などにおける課題への対応の他、各種社会情勢等の変化に対し、定型的に想定される用途として都市計画法第 34 条第 1 号から同条第 13 号に列挙されているものでなくとも、市街化調整区域において必要かつやむを得ないものについては、同条第 14 号に基づき開発審査会の議を経て許可するなど柔軟な対応を図る。

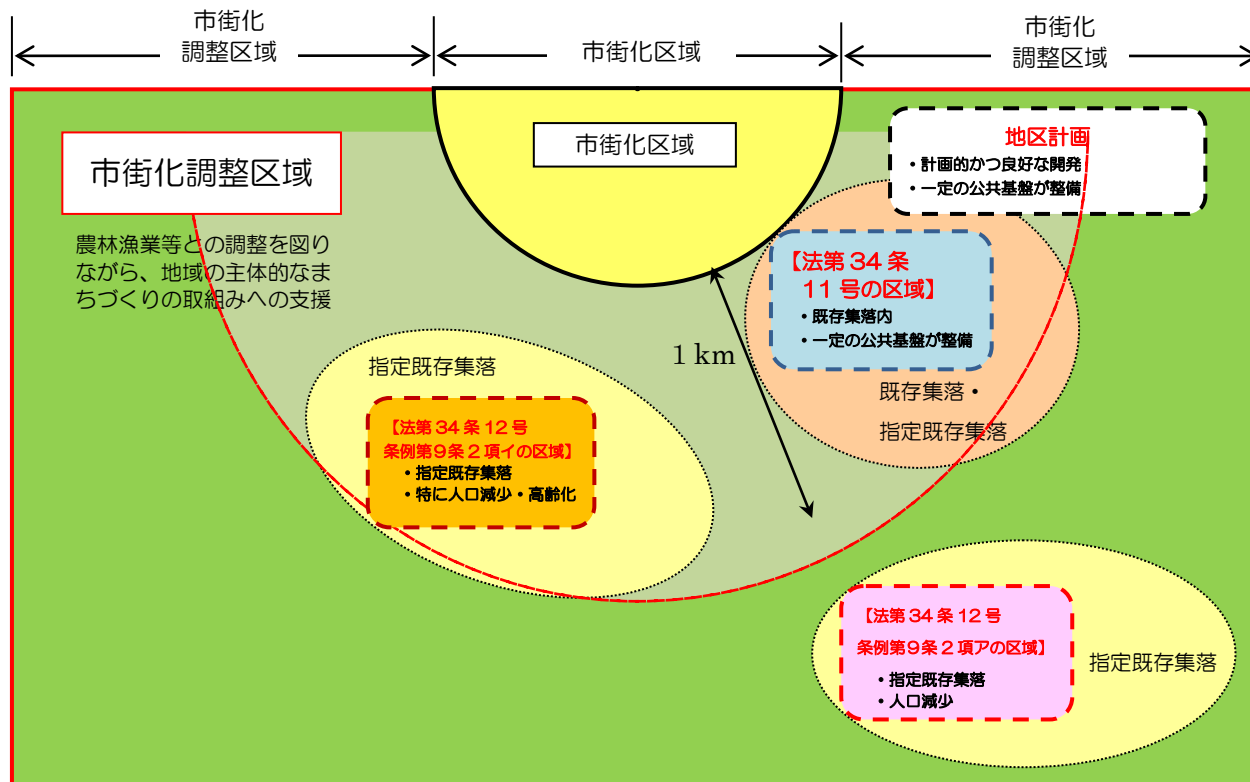
例えば、農林水産漁業や観光産業などの振興上必要な開発等や、九州大学移転地周辺における同大学と連携して行われる研究開発施設等については、当該土地の状況や当該開発行為が周辺に与える影響、農業・自然環境との調和、並びに都市計画上の支障等を個別に判断し、必要に応じて許可の対象とする。

② 住民主体のまちづくり

土地利用制度の運用にあたっては、土地の利用方法のみを考慮すると、なし崩し的な開発や集落として望まない開発が進む可能性もあり、今後の農林水産業等の地域産業の動向、地域コミュニティのあり方といった地域社会の将来像を踏まえる必要がある。

特に区域等を定めて開発等を許容する制度の場合、集落及びその周辺の住環境、人間関係、就業状況、農林漁業環境その他に大きな影響を与えるため、地域住民がまちづくり計画等を策定するなど、地域の課題を把握し、その将来像を共有し、その実現のための方策について合意をすることが必要不可欠である。

■市街化調整区域の既存集落活性化に向けた制度活用のイメージ



2 各制度運用の方向性

市街化調整区域における開発等については、保全が原則の下、都市計画法において許容されるものが限定的に列挙されている。制度的には開発許可等が不要で許容されるもの（都市計画法第 29 条第 1 項ただし書、同法第 43 条第 1 項ただし書）と開発許可等を受ければ許容されるもの（同法第 34 条各号、同法第 43 条第 1 項）があるが、以下、内容により、区域等を定めてその中で立地が許容されるものと敷地毎に個別に立地が許容されるもの等とに分けて整理する。

(1) 区域等を定めてその中で立地が許容されるもの

【開発許可等が不要なもの】

- ① 土地区画整理事業の施行として行うもの（都市計画法第 29 条第 1 項第 5 号）

【開発許可等が必要なもの】

- ② 地区計画又は集落地区計画に適合するもの（都市計画法第 34 条第 10 号）
③ 条例で指定する区域内で行われる一定用途の開発等（都市計画法第 34 条第 11 号、条例第 7 条・第 8 条）
④ 条例で区域・目的・予定建築物の用途を定める開発等（都市計画法第 34 条第 12 号、条例第 9 条第 1 項第 5 号・第 2 項）
⑤ 特定流通業務施設指定区域における特定流通業務施設（都市計画法第 34 条第 14 号）
⑥ 沿道サービス施設指定路線沿いの開発等（都市計画法第 34 条第 9 号）

上記②、③、④の制度運用については、都市計画や農業振興上の判断に加え、区域の設定及び許容する建築物用途等の設定に関し、住民が主体的に当該地域のまちづくり計画などを策定して将来像を共有していること、地域の合意形成が図られていることなどを前提として行い、これらの内容が、都市計画マスタープラン等との整合が図られていることに留意する。

また、上記のうち特に都市計画上影響が大きな①～④の許容については、既存集落のコミュニティの維持・活性化を目的とするものを除き、原則として、区域区分における人口フレームとの整合を考慮する。

(2) 敷地毎に個別に立地が許容されるもの等

【開発許可が不要なもの】

- ① 市街化調整区域において本来必要となる建築物（例：農家住宅や農林漁業用倉庫）を建築する場合、必要やむを得ない場合（例：小規模な増改築）、公共性が高い場合（例：図書館、公民館）など都市計画法第 29 条第 1 項ただし書により許可が不要なもの

【開発許可が必要なもの】

- ② 定型的に想定される用途で都市計画法第 34 条各号により規定されているもの（例：日常生活に必要な物品等販売店、観光展望台、道路管理施設）や都市計画法第 34 条第 12 号に基づく条例（条例第 9 条第 2 項第 1 号～第 4 号）により定めたもの
③ 非定型的なもので都市計画法第 34 条第 14 号により、開発審査会の議を経て個別に許容するもの（例：社寺仏閣、既存空家住宅の賃貸化）

個別の許容については、これまで同様、法が定める要件に該当するかどうか適正に判断するほか、③の非定型的なものに関する開発審査会への附議基準を見直し、内容を精査するとともに、定型的な判断が可能と思われるものについては、開発審査会の意見を聞き、縦覧による市民意見を集約し、②に示す都市計画法第 34 条第 12 号に基づく条例の整備による手続の迅速化を図る。

■市街化調整区域における各立地基準の概要

	各制度	適用想定区域等	制度概要
区域等を定めてその中で立地が許容されるもの（許可を要しない）	土地区画整理事業 （都市計画法第 29 条第 1 項第 5 号）	一定の土地において基盤整備を行いながら計画的な開発を行うもの	基盤整備と宅地の整備を土地の交換分合により行う事業で開発許可によらず土地区画整合法の認可を受けて行われるもの
区域等を定めてその中で立地が許容されるもの（許可を要する）	地区計画 （都市計画法第 34 条第 10 号）	住宅市街地の開発区域、不良な街区環境形成のおそれがある区域、良好な居住環境が形成されている区域等	地区レベルを単位に道路・公園等の配置や建築物等の用途・形態等に関する地区独自のルールを一体的に都市計画に定めるもの
	集落地区計画 （都市計画法第 34 条第 10 号）	集落地域整備法による集落地域内の集落等	集落地域整備法に基づき県知事が定めた集落地域整備基本方針に即して定める都市計画で、集落地域において営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適切な土地利用を図るもの
	条例で指定する区域内で行われる一定用途の開発等 （都市計画法第 34 条第 11 号） （条例第 7 条、第 8 条）	一定の要件を満たした既存集落内の土地	条例に定める要件に基づき指定する区域内において、条例に定める用途について開発が許容されるもの
	条例で区域・目的・予定建築物の用途を定める開発等 （都市計画法第 34 条第 12 号） （条例第 9 条第 1 項第 5 号、第 2 項）	一定の要件を満たした指定既存集落内の土地	
	特定流通業務施設指定区域 （都市計画法第 34 条第 14 号）	4 車線以上の国・県道等の沿道及び高速道路のインターチェンジ周辺で市長が定めた区域内的の土地	指定区域内において物流総合効率化法による特定流通業務の施設として認定される施設・倉庫の建築を許容するもの
	沿道サービス施設指定路線沿いの開発等 （都市計画法第 34 条第 9 号）	一定の交通量がある道路沿いで市長が定める路線の沿道の土地	ガソリンスタンドや自動車運転者の休憩施設であるドライブインなどを一定の区域で許容するもの
	地域産業振興施設立地制度 （都市計画法第 34 条第 14 号）	一定の要件を満たした 8 校区（東区：志賀島、勝馬、早良区：脇山、内野、曲渕、西区：北崎、今津、能古）	農林水産業や観光業など、地域産業の振興に寄与する建築物の立地が可能となる土地利用の規制緩和

敷地毎に個別に立地が許容されるもの	開発許可不要 (都市計画法第 29 条第 1 項ただし書)	市街化調整区域全域 (都市計画法第 34 条第 12 号に基づくものについては区域を定める)	市街化調整区域において本来必要となる建築物を建築する場合、必要やむを得ない場合、公共性が高い場合等都市計画法第 29 条第 1 項ただし書により許可不要なもの
	敷地毎に開発許可 (都市計画法第 34 条各号)		都市計画法において列挙された用途等について個別に開発を許容
	敷地毎に開発審査会の議を経て開発許可 (都市計画法第 34 条第 14 号)		非定型的なものとして個別に開発審査会の議を経て許可するもの(内容を精査、整備する)
	敷地毎に開発許可 基準は本市条例で規定 (都市計画法第 34 条第 12 号) (条例第 9 条第 1 項第 1 号～第 4 号)		開発審査会の議を経て個別に許可してきたもののうち、これまでの実務の積み重ね等により定型的な判断が可能となっているものについて、条例で定めることにより許可基準とすることが可能なもの

第3章 各論

1 立地基準

(1) 区域等を定めその中で立地が許容されるもの

① 土地区画整理事業（都市計画法第29条第1項第5号）

道路、公園、下水道等の公共施設と宅地を面的に、一体的・総合的に整備することにより、新市街地の供給を図ること等を目的とする事業である。

道路等の公共施設を用地買収によって整備するのではなく、区域内の土地所有者が事業により得られる価値の増進に応じて土地を提供し整備するものであり、地区全体の公平な受益と負担が行われる。

土地区画整理事業は開発許可によらず、土地区画整理法の認可を受けて行われるものであるが、市街化調整区域内で実施される場合においては、都市計画法第34条各号に規定する開発許可条件に該当することが求められている（土地区画整理法第9条第2項及び第21条第2項参照）。

なお、開発行為の適切な誘導等を図るため、地区計画の積極的な活用を図る。

② 地区計画（都市計画法第34条第10号）

地区計画は、地区レベルを単位として、道路や公園等の配置や、建築物等の用途、形態等に関する事項を一体的に都市計画に定めるもので、建築行為や開発行為を行う場合に守らなくてはならない地区独自のルールとなるものである。

加えて、市街化調整区域において地区計画を定めた場合、都市計画法第34条第10号の規定により、当該区域内の地区整備計画に適合する建築行為や開発行為に対する立地が可能となる。

市街化調整区域における地区計画制度の意義を大別すると、次のようなものになる。

- ・都市計画法第34条各号に基づく開発許可を得て行われる開発行為等の適切な誘導、開発後の良好な環境の維持・保全を図る役割
- ・これらに加え、地区計画の決定そのものにより、当該区域内における開発行為等を可能とする役割

市街化調整区域の地区計画の策定対象区域については、都市計画法第12条の5第1項第2号により規定されているが、当該条項と制度の意義及び本市の実情を踏まえ、市街化調整区域の地区計画を以下において活用し、市街化調整区域における良好な住環境等の形成、保全を図る。

【策定対象区域】

ア 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域として以下のもの

(ア) 土地区画整理事業等や旧都市計画法第34条第10号イに該当するものとして行われた開発行為の区域及びこれと隣接する区域のうち、当該開発行為の区域と一体となった計画的市街地整備を行う必要のある区域

(イ) 主として住宅市街地の一体的な開発行為が行われる街区を単位とする区域で、都市計画マスタープランに即した開発行為が行われる区域

イ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるものとして以下のもの

(ア) 都市計画マスタープランに位置付けられた一定の建築物の集積がある集落の区域

(イ) 幹線道路に接する土地の区域で、不良な街区の形成を防止する必要がある区域

(ウ) 上記(ア)(イ)以外の区域で、建築物の建築又は敷地の造成が行われることが十分予想され、不良な街区の環境の形成を防止する必要がある区域

ウ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

(ア)住宅の連たんする街区により構成され、既に良好な居住環境を有している区域（農林漁業集落は除く）

【要件】

次の要件の全てを満たすことが必要

- ・原則として、保全すべき土地の区域を含めない。
- ・区域内及びその周辺の公共施設の整備が一定水準なされている又はなされる見込みがあること。

【用途】

地区計画で定める建築できる用途は、原則として、都市計画法第 29 条及び都市計画法第 34 条各号（第 10 号を除く）において立地が可能となる目的・用途の範囲までとする。

ただし、策定対象区域中ア(イ)及びイ(ア)に基づき策定する区域については、都市計画マスタープランに即した内容の用途とする。

なお、地区計画の他、集落地域整備法に基づき、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、農業基盤整備事業と併せ、既存集落や新規宅地を誘導する区域において、公共施設、建築物の整備等に関する一体的かつ総合的な都市計画として定める制度として集落地区計画がある。

この集落地区計画は、福岡県知事が定める集落地域整備基本方針に即して定める必要がある。

③ 条例で指定する区域内で行われる一定用途の開発等

（都市計画法第 34 条第 11 号、条例第 7 条、第 8 条）

地方分権推進の一環として、都市計画法では全国一律の開発許可基準のみでなく、地方独自の基準を定めることが可能となっている。そのうちの一つとして都市計画法第 34 条第 11 号に基づく条例を制定することにより、指定区域内における指定用途の開発が許容されることになる。

都市計画法第 34 条第 11 号は、市街化区域に隣接・近接し一体的な生活圏を形成する市街化調整区域内の集落（概ね 50 戸以上の建築物が敷地間隔 50m 以内で連なる土地の区域内）について、条例で区域と用途を定めることにより、当該区域内の土地で定められた用途の建築目的であれば開発許可が可能となる制度である。

この制度を形式的な要件のみで一律に活用していくと、市街化区域に接する市街化調整区域の集落等が道路等の都市基盤も十分に整備されないまま開発されることとなり、市街化区域と市街化調整区域を区分して、計画的な市街地形成を図るとともに優良な農地・自然環境等を保全する本市都市計画の趣旨を失わせることにもなりかねない。

このため、この制度は、市街化区域の隣接近辺部で、公共基盤が一定水準整備されている区域において運用することとする。

しかしながら、市街化区域の隣接近辺部の集落や一部に狭隘な道路を含む集落などの中にも、地域コミュニティの維持や活性化に課題を有する集落が多くあることから、このような地域においては次の④に掲げる、都市計画法第 34 条第 12 号に基づく制度を活用することとする。

制度の運用は、条例に区域指定のための要件及び支障がある用途を定め、合意形成等が整い、市において都市計画マスタープラン等諸計画との整合性を判断した後、個別に区域を指定し、告示していくものとする。

また、制度を適用する区域の指定は、集落として望まない開発が進む可能性もあることから、

地域の合意形成を前提に行うこととし、区域を指定（変更・廃止）する際には、第三者の意見を反映するため、あらかじめ縦覧手続き及び開発審査会の意見を聴くこととする。

【要件】

次の要件の全てを満たすことが必要

- ・指定する土地の区域が、当該土地に係る区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されて当該土地が市街化調整区域として区分された日（以下「線引きの日」という。）前から概ね 50 以上の建築物が集積しており、それらの敷地が概ね 50 メートル以内の間隔で存している土地の区域（以下「既存集落」という。）内にあって、原則として市街化区域から 1 km の範囲内にあること。
- ・災害の発生のおそれのある土地の区域、長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域その他政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこと。
- ・当該土地におけるまちづくりの目標及び居住環境、土地利用等に関するまちづくりの方針について地域住民等による合意形成がなされていると認められること。
- ・集落機能の維持又は地域の特性を活かした活性化が必要であると認められること。
- ・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と認められる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。
- ・区域内の排水路その他の排水施設が、当該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溢水等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。

【用途】

本制度は既存集落の機能維持等の目的で運用することから、基本として住宅及び小規模単独店舗を許容することとし、「第二種低層住居専用地域に建築可能な建築物等以外」を「支障がある用途」とし、それ以外に指定する区域（集落）毎に必要ながあれば、別途、開発審査会の意見を聴いた上で、定めることとする。

④ 条例で区域・目的・予定建築物の用途を定める開発等

（都市計画法第 34 条第 12 号、条例第 9 条第 1 項第 5 号・第 2 項）

本制度は、前述の都市計画法第 34 条第 11 号と同様、地方分権推進の一環として設けられたものである。

都市計画法第 34 条第 12 号は、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について、条例で区域、目的又は予定建築物の用途を定めることにより、定められた基準に適合するものについての開発許可が可能となる制度である。

これまで都市計画法第 34 条第 12 号については、定型的な開発審査会附議基準を条例化するといった運用のみを行ってきたが（第 3-1-(2)-④を参照）、平成 27 年に、条例を改正し、既存の集落が抱える地域コミュニティの維持及び活性化の課題解決を目的として、定住化を促進するため、区域及び予定建築物の用途を定め、これに適合する開発等を許容する制度として運用を開始した。

制度の運用は、条例に区域指定のための要件及び許容する用途を定め、合意形成等が整い、市において都市計画マスタープラン等諸計画との整合性を判断した後、個別に区域を指定し、告示していくものとする。

また、制度を適用する区域の指定（変更・廃止）にあたっては、地域の合意形成を前提に行うこととし、第三者の意見を反映するため、あらかじめ縦覧手続き及び開発審査会の意見を聴取することとする。

【要件】

指定する土地の区域が、指定既存集落（線引きの日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であって、開発行為により市街化を促進するおそれがないと市長が認めて指定したものをいう。以下同じ。）内にあって、次の要件のすべてを満たすことが必要

- ・災害の発生のおそれのある土地の区域、長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
その他政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこと。
- ・次のいずれかの要件に該当すること
 - ア 市街化区域から概ね1kmの範囲外にある区域であり、かつ、人口の減少が認められる指定既存集落内にあること。
 - イ 指定する区域の全部または一部が市街化区域から概ね1kmの範囲内にある区域で、特に人口減少や高齢化の進展等が認められる指定既存集落内にあること。
(原則として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。)
- ・概ね50以上の建築物が集積していること。
- ・当該土地の区域の指定、予定建築物の用途等について、地域住民等による合意形成がなされていると認められること。
- ・集落機能の維持又は地域の活性化を目的として、定住の促進が図られる必要があると認められること。
- ・当該区域内の排水路その他の排水施設が、当該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溢水等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。

【用途】

本制度は定住化の促進を目的とすることから、許容する建築物の用途を原則として一戸建ての住宅とし、それ以外については指定する区域（集落）毎に、あらかじめ規則に定める用途のうちで定めるものとする。

なお、良好な住環境保全のため、許容される建築物の規模・形態についても基準を定めることとする。

【条例第9条に規定する指定既存集落（平成16年4月1日現在）】

区	指定既存集落	集落名
東 区	志賀島	志賀島、勝馬、弘
	蒲 田	蒲田、名子
早良区	入 部	四箇、西入部、東入部、西油山
	内 野	内野、早良、西、石釜、曲渕、飯場
	脇 山	脇山、小笠木、椎原
西 区	北 崎	西浦、宮浦、小田、草場
	元 岡	元岡、桑原、田尻、太郎丸、今出、北原
	今 津	今津、浜崎、大原、呑山
	今 宿	横浜、今宿上ノ原、今宿青木、谷
	周船寺	周船寺、女原、飯氏、千里、徳永、宇田川原
	橋 本	橋本、福重、戸切
	金 武	金武、飯盛、羽根戸、吉武
	能 古	能古

※ 福岡市開発審査会附議基準に規定する指定既存集落についても同じとする。

※ 詳しい区域図は、開発・盛土指導課の窓口若しくは本市ホームページで公開しています。

⑤ 特定流通業務施設区域（都市計画法第 34 条第 14 号）

4 車線以上の国道、県道等の沿道や高速道路のインターチェンジ周辺で、市長が定めた区域内で、物流総合効率化法による特定流通業務の施設および倉庫のための開発行為を許容するもの。

福岡市においては、福岡インターチェンジ周辺や福岡空港周辺の地区を指定している。

区域の新規指定・変更・廃止等については、道路の整備状況、周辺の土地利用状況等を踏まえ、開発審査会の議を経て行う。

【指定区域（令和 6 年 10 月現在）】

- ・東区蒲田一、二、三、四丁目、名子二丁目（県道猪野土井線、県道福岡直方線沿い、福岡インターチェンジ周辺）
 - ・博多区大井二丁目、空港前一丁目（県道別府比恵線）
 - ・博多区西月隈一、二、三丁目、大字下月隈、上月隈、立花寺（国道 3 号、県道福岡東環状線）
 - ・博多区大字堅粕、吉塚八丁目（国道 3 号）
 - ・博多区榎田一、二丁目（福岡都市高速道路榎田インターチェンジ周辺）
- ※ 詳しい区域図は、開発・建築調整課の窓口若しくは本市ホームページで公開しています。

⑥ 沿道サービス施設指定路線沿いの開発等（都市計画法第 34 条第 9 号）

市街化調整区域における一定の交通量がある道路沿いに、ドライブイン等自動車運転者の休憩のための施設等を許容する制度である。

この道路は交通量や市街化区域との距離等を勘案し、市長が路線を指定している。

路線の新規指定・変更・廃止等については、道路の整備状況、交通量、市街化区域との距離等を踏まえ、開発審査会の議を経て行う。

【指定路線（平成 19 年 11 月現在）】

路線名	主な地域	路線名	主な地域
県道志賀島循環線	東区志賀島	国道 2 6 3 号	早良区石釜、曲渕
県道志賀島和白線	東区海の中道	県道内野次郎丸弥生線	早良区田村
県道湊塩浜線	東区三苫	国道 2 0 2 号	西区橋本
国道 3 号	東区上和白	県道周船寺有田線	西区橋本
県道福岡直方線	東区蒲田	市道野方金武線	西区羽根戸
国道 3 号	博多区西月隈	県道大野城二丈線	西区金武
県道福岡空港線	博多区月隈	市道千代今宿線	西区生の松原
県道水城下臼井線	博多区月隈	国道 2 0 2 号	西区女原、徳永
県道福岡東環状線	博多区立花寺	県道福岡志摩線	西区田尻
県道入部中原停車場線	早良区内野	県道福岡志摩前原線	西区今津、宮浦、西浦
県道福岡早良大野城線	早良区西入部、小笠木		

(2) 敷地毎に個別に立地が許容されるもの等

① 敷地毎に許可不要で開発等が可能なもの等（都市計画法第 29 条第 1 項ただし書）

本来市街化調整区域において立地が必要なもの等として都市計画法上許可が不要となっているものについては、これまで同様、法が定める要件に該当するかどうか適正に判断する。

- ・畜舎、農業用倉庫等農林漁業用の建築物
- ・農林漁業従事者用住宅
- ・駅舎、図書館、公民館等の公共公益施設
- ・国、県、市等が行う研究所、試験所等の建築物
- ・土地区画整理事業等の施行として行う開発行為（前掲）
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- ・仮設建築物の建築、車庫等の附属建築物の建築、小規模の増・改築、同用途での改築等のため

の開発行為

- ・開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務用店舗等で当該開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う小規模な開発

② 敷地毎に許可により開発等が可能なもの（都市計画法第 34 条各号）

市街化調整区域において必要、あるいはやむを得ないものとして都市計画法上列挙されている各基準については、これまで同様、法が定める要件に該当するかどうか適正に判断する。

- ・開発区域の周辺の地域において居住している者のための公益上必要な建築物又は日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務及びこれに類する業務を営む店舗等
- ・市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効利用上必要な建築物
- ・農林漁業用施設
- ・特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に基づく活性化基盤施設
- ・県が助成する中小企業団地
- ・既存工場の関連工場
- ・危険物の貯蔵・処理施設
- ・沿道サービス施設（前掲）
- ・線引き後 6 月以内に届け出た権利の 5 年以内の行使

③ 開発審査会の議を経て個別に許可されるもの（都市計画法第 34 条第 14 号）

都市計画法第 34 条第 14 号は、同条第 1 号から第 13 号までに掲げられた市街化調整区域における定型的な開発許可基準に該当しないものであって、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適当と認められるものについて、予め開発審査会の議を経て開発許可が可能となる規定である。

④ 定型的な開発審査会附議基準の一般基準化（都市計画法第 34 条第 12 号、条例第 9 条第 1 項第 1～第 4 号）

同法同条については、先に(1)～③において、区域指定型の制度としての運用基準を述べたところである。ここに定める制度は同条のもう一つの運用として、同法第 34 条第 14 号（前述の③を参照）に関して、昭和 43 年の都市計画法制定以来、実務の積み重ねにより定型的に判断が可能となった開発行為の類型について、条例で定めることにより開発審査会の議を経ずに許可が可能とするものである。

2 建蔽率・容積率等の制限（形態規制）

(1) 基本的事項

① 建築基準法改正と規制の概要

平成 12 年の建築基準法の改正により、市街化調整区域においては、平成 16 年 5 月 17 日より建蔽率（建築面積／敷地面積）、容積率（建築物の延べ面積／敷地面積）、斜線制限（前面道路や隣地境界を基準とした一定勾配での高さ制限）といった建築物の形態規制について、特定行政庁（福岡市長）が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都市計画審議会の議を経て定めている。また、日影規制（高さ 10m を超える建物等において北側での日影時間による制限）については条例で定めることによって規制することができる。

こうした規制は、都市的生活を送る上で、採光・通風・防災・交通量等の面で互いの配慮を必要とされることから、法律により個々の権利行使に制限を加えるものである。

市街化調整区域においては、原則として建築物の立地が厳しく規制され、都市的な土地利用が想定されていないことや地域において明確な土地利用の方針がなく、様々な用途の建築物が個々の土地の必要性により建築されることなどから、規制については、その予定建築物の用途によって緩和規定が設けられている。

② 基本方針

指定にあたっては、市街化調整区域における良好な自然環境・住環境等に配慮して、これまで行われてきた指導を引き継ぐことを原則とする。

本市市街化調整区域においては、建築物の形態規制については、地域を区分した上での土地利用の具体的な性格付けがないため基本的には一律の規制とするが、都市計画法第 34 条第 11 号・第 12 号に基づく条例や地区計画等による区域指定が行われる場合、あるいは九州大学の移転地及びその周辺の計画的な整備が行われる場合等明確な土地利用が計画された場合においては、必要に応じ、これと連動して、活用する制度の趣旨に適合した形態規制を行う。

(2) 各指定方針

① 建蔽率、容積率（建築基準法第 53 条第 1 項第 6 号、同法第 52 条第 1 項第 8 号、平成 16 年 2 月 16 日告示第 26 号）

引き続き市街化調整区域における良好な自然環境・住環境等を維持するため、原則として第一種低層住居専用地域並みの低密度での形態規制を行う。

ただし、実態として敷地が狭小であり比較的高密度の建築物が建ち並ぶ漁村地域等については、必要な範囲での緩和（漁村地域：建蔽率 70%、容積率 200%、西区生の松原 1 丁目の一部：建蔽率 60%、容積率 200%）を行う。

また、市街化調整区域が、市街化区域内の用途地域のように一定規模での同用途の集積をめざすものではないため、必要に応じ敷地単位で用途により（例：病院、農業用施設等）必要な範囲での緩和（建蔽率 60%、容積率 200%の範囲内）を行うほか、既に指定数値を超えて建築されている建築物については同規模以下（建蔽率 60%、容積率 200%の範囲内）での建替を許容する。

② 斜線制限（建築基準法第 56 条第 1 項第 1 号、同項第 2 号二）

建築基準法の改正により制限を強化することが可能となったが、建蔽率・容積率に関して基本的に低密度での指定を行うことから、従前の規制を敢えて強化する必要性は低く、従前の規制値のままでの指定を行う。（道路斜線勾配 1.5、隣地斜線 31m＋勾配 2.5）

③ 日影規制（建築基準法第 56 条の 2 第 1 項）

建蔽率・容積率に関して基本的に低密度での指定を行っていることから、規制を行わない。