

福岡市開発審査会附議基準

(令和6年6月改正)

福岡市開発審査会
(住宅都市局 建築指導部 開発・建築調整課)

目次

市街化調整区域における法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定については、次の第1及び第2に該当するものについて福岡市開発審査会に附議できるものとする。

第1 市街化調整区域における開発行為・建築等行為

第2 次のいずれかに該当するもの。

- 1-2 市街化区域に生活の本拠を有する者の世帯構成員の居住の用に供する専用住宅
- 2-2 市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物
- 3 社寺仏閣及び納骨堂
- 4 研究対象が市街化調整区域に存在する研究施設
- 5 事業所等の従業者のための住宅、寮等
- 6 (欠番)
- 7-1 (欠番)
- 7-2 公営住宅
- 8 既存建築物の建替・増築
- 9-2 市街化区域に存する災害危険区域(建築基準法第39条第1項)等に存する建築物の移転
- 10 レクリエーション施設を構成する建築物
- 11 (欠番)
- 12 (欠番)
- 13 (欠番)
- 14 指定既存集落内の小規模な工場等
- 15 指定区域内における特定流通業務施設
- 16-1 介護付き有料老人ホーム
- 17-1 介護老人保健施設
- 17-2 社会福祉施設
- 17-3 医療施設
- 18-1 相当期間適正に利用された建築物の用途変更
- 18-2 定住化対策として行われる賃貸住宅への用途変更
- 19 (欠番)
- 20-1 当該地域に密接に関連するもので、地域の産業振興等に著しく寄与すると認められる建築物で、市街化区域で開発行為等が困難なもの
- 20-2 地域コミュニティの維持等が課題となっている農山漁村地域で、地域産業の振興の観点から必要であり、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建築物
- 21 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置
- 22 その他のもの

第3 市街化調整区域内で開発可能となる地域・用途の指定

- 1 法第34条第11号に基づく福岡市開発行為の許可等に関する条例第7条第3項により指定する土地の区域、及び条例第8条第2項により指定する特定用途
- 2 法第34条第12号に基づく条例第9条第1項第1号ウにより指定する指定既存集落
- 3 法第34条第12号に基づく条例第9条第2項により市長が指定する土地の区域、及び同条第1項第5号に規定する規則で定める建築物(福岡市開発行為の許可等に関する規則第5条第6項)
- 4 市長が指定する第2の14の大規模な既存集落、又は、第2の15の特定流通業務施設の区域
- 5 法第34条第8号によるいわゆる沿道サービス路線の指定区域

第4 法第33条第4項に基づく条例第6条ただし書きにより定める、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度

第5 法第29条、第34条及び第43条に基づく許可

改正経緯	昭和47年4月1日	施行	平成12年 9月26日	改正	平成21年12月 5日	改正	令和5年7月20日	改正
	昭和50年4月1日	改正	平成13年 5月18日	改正	平成26年10月 1日	改正	令和5年10月20日	改正
	昭和57年9月1日	改正	平成16年 4月 1日	改正	平成27年10月 1日	改正	令和6年6月28日	改正
	昭和62年4月1日	改正	平成16年11月 1日	改正	平成28年 6月 8日	改正		
	平成 4年4月1日	改正	平成17年12月 5日	改正	令和 2年 4月 1日	改正		
	平成11年6月1日	改正	平成18年 1月13日	改正	令和 4年 8月 1日	改正		
	平成12年2月1日	改正	平成19年 3月27日	改正	令和 5年 4月 1日	改正		

市街化調整区域における都市計画法（以下「法」という）第34条第14号及び同法施行令（以下「令」という）第36条第1項第3号ホの規定については、次の第1及び第2に該当するものについて福岡市開発審査会に附議できるものとする。

第1 市街化調整区域における開発行為・建築等行為のうち、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの。なお、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域など保全することが適当な区域にあっては、関係法令の許可又は同意を得られる見込みがあるものに限る。（根拠法令 法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホ）

第2 次のいずれかに該当するもの。

1-2 市街化区域に生活の本拠を有する者の世帯構成員等の居住の用に供する専用住宅

申請内容が次の事項のすべてに該当するもの

- (1) 当該市街化調整区域と一体的な日常生活圏にある近隣の市街化区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する者（以下「現居住者」という。以下同じ）の世帯構成員等がその世帯の通常分化発展の過程で必要とする住宅であること。
- (2) 許可の対象となる土地については、市街化調整区域となる以前から引続いて現居住者が所有している土地（所有していた者から相続又は民法第725条に規定する親族の範囲に該当する者への贈与により取得した土地を含む。）であること。又は、市街化調整区域となった後、農業振興地域の整備に関する法律第13条の2第1項、土地改良法（昭和24年法律第195号）第3章若しくは集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第11条第1項に規定する土地の交換分合により取得した土地であること。
- (3) 許可の対象となる土地が原則として、概ね50戸以上が連たんしている既存集落（以下、既存集落という）又はその周辺の地域にあること。
- (4) 許可を受ける者の範囲は次に掲げるものとする。
 - ア 現居住者の世帯構成員である者
 - イ 世帯構成員であった者
 - ウ 世帯構成員であった者の世帯構成員
 - エ 世帯構成員であった者の世帯構成員であった者
 - オ アからエまでの者と婚姻の予定がある者であること。
- (5) 独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、予定建築物の規模等の適正さ、過去における同様の申請の有無等に照らして必要性及び確実性があること。
- (6) 現居住者及び許可を受ける者が、市街化区域内、法第34条第10号の区域内、法第34条第11号に基づく条例第7条により指定する土地の区域内、又はその他の区域で建築が可能な土地を所有していないこと。
- (7) 原則として自己の居住の用に供する1戸建ての専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等であるもの。
- (8) 許可の対象となる敷地の面積は、原則として500㎡以下であること。

2-2 市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物

申請内容が次の事項のすべてに該当するもの

- (1) 代替建築物が従前とほぼ同一の用途、構造であり、床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であること。

ただし、用途が自己用住宅の場合、床面積の合計は175㎡を上限として従前の建築物の床面積の合計の1.5倍を超えることができる。
- (2) 代替建築物の位置が、その用途及び地域の土地利用に照らし適切であること。
- (3) 代替建築物の敷地が従前とほぼ同様の規模又は敷地の建蔽率・容積率から必要となる規模であり、かつ、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- (4) 市街化区域内に適地を確保することが困難であり、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合で、起業者が本市と調整した土地であること。さらに用途が住宅の場合は、被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域内に適切な土地を所有している等特別の事情があるもの。

3 社寺仏閣及び納骨堂

申請内容が次の事項のいずれかに該当するもの

- (1) 当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設としての鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物でそれにふさわしい規模、構造、設計等であること。
- (2) 宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付随する社務所、くり等規模、構造、設計等が宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものであって、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものであること。
なお原則として宿泊、休憩施設は含まないものとする。

4 研究対象が市街化調整区域に存在する研究施設

申請内容が次の事項のすべてに該当するもの

- (1) 研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建設することがやむをえないと認められるもの。
- (2) 研究対象の内容等に照らして適切な面積、規模及び構造であるもの。

5 事業所等の従業者のための住宅、寮等

申請内容が次の事項のすべてに該当するもの

- (1) 事業所等とは、当該市街化調整区域において法に適合して建設される事業所若しくは建設された事業所、又は従前から存する事業所であるもの。
- (2) 従業者の住宅、寮等が事業所等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が事業所等と一体的に立地するもの又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地するものであり、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるもの。
- (3) 従業者の住宅、寮等が事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を考慮した適切な規模であること。

6 (欠番)

7-1 (欠番)

7-2 公営住宅

申請内容が次の事項に該当するもの

- (1) 主として指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅であること。
- (2) 当該住宅の立地について、市の住宅施策の観点から支障がないと認められるものであること。

8 既存建築物の建替・増築

申請内容が次の事項に該当するもの

- (1) 従前の自己用住宅の敷地が著しく過少である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること
- (2) 原則として従前の建築物と同一の用途であること。
- (3) 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

* なお、増築にあつては、増築面積が10m²以内のものについては、許可を要しない。建て替えにあつては、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない。ただし、用途が自己用住宅の場合、床面積の合計は175m²を上限として従前の建築物の床面積の合計の1.5倍を超えることができる。

9-2 市街化区域に存する災害危険区域(建築基準法第39条第1項)等に存する建築物の移転

- (1) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転。
- (2) 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転。
- (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転。
- (4) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転。

(5) その他(1)から(4)までと同等と認められる移転。

※なおこの場合の要件は、第1の2の収用対象事業の施行による移転の場合と同様のものとする。

10 レクリエーション施設を構成する建築物

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物で申請内容が次の事項のいずれかに該当するもの

(1) 自然休養村整備事業を推進するにあたって必要最小限不可欠な施設であり、当該事業の趣旨に沿った適切な内容のもの。

(2) キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物で、次の各要件すべてを満たすもの

ア 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、本市の土地利用計画に整合した内容のものであること。

イ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

ウ 用途の変更が容易なものでないこと。

エ 自然公園法その他の法令に適合していること。

(3) 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物で次の各要件すべてを満たすもの。

ア 当該工作物の利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。

イ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難である等の合理性があること。

11 (欠番)

12 (欠番)

13 (欠番)

14 指定既存集落内の小規模な工場等

指定既存集落(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既存集落で市街化を促進する恐れがないと認め市長が指定した集落)内において、申請内容が次の事項のすべてに該当するもの

(1) 許可を受ける者が市街化調整区域となる以前から当該集落に生活の本拠を有する者、又は、市街化調整区域となった後に収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者であること。

(2) 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物であって、予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

(3) 許可の対象となる敷地の面積は、1,000㎡以下であること。なお店舗の場合は、延べ面積が500㎡以下であること。

(4) 自己の生計を維持するために必要な自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

15 指定区域内における特定流通業務施設

申請内容が次の事項のいずれにも該当すると、九州運輸局の担当部局が認定したもの

(1) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に規定する認定総合効率化に記載された特定流通業務施設

(2) 貨物自動車運送事業法に規定する一般貨物自動車運送事業のうち特別積み合わせ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は、倉庫業法に規定する倉庫業の用に供する倉庫

16 介護付き有料老人ホーム

申請内容が次の事項のすべてに該当するもの

(1) 老人福祉法第29条第1項に規定するものでその設置及び運営が福岡市の策定する有料老人ホーム設置運営指導指針の基準に適合するもの。

- (2) 独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて建設されるもの、又は公的融資を受けないものにあつては、福岡市の有料老人ホーム担当部局において、安定的な経営確保が図られていることが确实と判断したもの。
- (3) 当該施設に係る権利関係が利用権方式または賃貸方式であること。
- (4) 介護保険法第8条第21項に規定する「地域密着型特定施設入居者介護」であること。
- (5) 当該施設の立地について市の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないと認められたものであること。

17-1 介護老人保健施設

申請内容が次の事項の全てに該当するもの。

- (1) 当該施設の近隣に協力病院が所在する等市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものであること。
- (2) 福岡県の介護老人保健施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が确实許可される見込みである旨の確認がなされたものであること。

17-2 社会福祉施設

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更正保護事業法第2条第1項に規定する更正保護事業の用に供する施設(以下「社会福祉施設」という。)であつて、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、福祉施策の観点からその立地について支障がなく、次の事項のいずれかに該当するもの。

- (1) 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合。
- (2) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。
- (3) 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合。

17-3 医療施設

申請内容が次の事項のすべてに該当し、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

- (1) 医療法に規定する病院、診療所又は助産所で、設置及び運営が国の基準に適合するもの。
- (2) 本市の医療施策の観点からその立地について支障がないと認められるもの。

18-1 相当期間適正に利用された建築物の用途変更

法に適合して建築された後、相当期間(5年)適正に利用された次に掲げる建築物の、やむを得ない事情による使用者変更及び用途変更。ただし、倒産、破産等の相当の理由がある使用者の変更については、建築後の相当期間(5年)は適用しない。

- (1) 次に掲げる建築物の使用者の変更
 - ア 世帯構成員等の住宅
 - イ 農林漁業従事者住宅
 - ウ 既存集落内の自己用住宅
 - エ 既存権利届により建築された建築物
 - オ 収用移転により建築された建築物
 - カ 既存事業所等の従業者の住宅等
 - キ 災害危険区域内その他これに準じる事由による移転勧告等により建築された建築物
 - ク 指定既存集落内の小規模な工場等
- (2) 既存集落内にある建築物で、当該集落の土地利用の現況と整合する用途への変更
- (3) (1)について、次の要件をすべて満たしているものについては、あらかじめ福岡市開発審査会の議を経たものとする。
 - ア 申請者が個人であること
 - イ 用途が自己用住宅であること
 - ウ 以下の観点からやむを得ない事情と判断できること
 - ・債務返済や生活困窮等の「経済的事情」から手放さざるを得ない
 - ・死亡や介護、転勤等の「家庭的事情」から今後居住する見込みがない

18-2 定住化対策として行われる賃貸住宅への用途変更

地域の定住化対策として行われる、法に適合して建築された既存の戸建て専用住宅の戸建て賃貸住宅への用途変更のうち、申請内容が次の事項のすべてに該当するもの。

- (1) 指定既存集落（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既存集落で市街化を促進する恐れがないと認め市長が指定した集落）内にある戸建て専用住宅であること。
- (2) 福岡市市街化調整区域既存住宅賃貸化実施要綱に基づき、自治協議会または地域まちづくり協議会など地域住民によって構成された組織から、既存住宅の賃貸化の対象となる区域や住宅等を定めた既存住宅賃貸化実施計画書が市に提出されており、対象となる地域の合意形成が図られているものとして、当該要綱の担当部署によって確認された区域において行われるものであること。
- (3) 対象となる戸建て専用住宅は次に掲げるものとする。
 - ア 世帯構成員等の住宅
 - イ 農林漁業従事者住宅
 - ウ 指定既存集落内の自己用住宅
 - エ 既存権利届により建築された住宅
 - オ 収用移転により建築された住宅
 - カ 災害危険区域その他これに準じる事由による移転勧告等により建築された住宅
 - キ 線引き前からの既存建築物であることが確認された住宅
 - ク 既存宅地の届け出が行われ、適法に建築された住宅

19 (欠番)

20-1 当該地域に密接に関連するもので、地域の産業振興等に著しく寄与すると認められる建築物で、市街化区域で開発行為等が困難なもの

当該施設が所在する市街化調整区域で生産される農林水産物（これらの加工品を含む。）を生産者又は生産者のグループが自ら販売する施設など、当該地域に密接に関連し、かつ、当該地域の農林水産業の振興に著しく寄与すると認められる建築物で、市街化区域で開発行為等を行うことが困難なもの。

20-2 地域コミュニティの維持等が課題となっている農山漁村地域で、地域産業の振興の観点から必要であり、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建築物

地域コミュニティの維持・活性化が課題となっている農山漁村地域のうち、市の担当部局が「福岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27年10月）」（以下「総合戦略」という。）に基づいて、農林水産業や観光など地域産業の振興の観点から必要であり、地域住民等による合意形成がなされていると認める建築物で、かつ、次の事項のすべてに該当するもの。

なお、本項の適用に限り、建築物を賃貸借することができるものとする。ただし、この場合においては、許可の申請は建築物の所有者及び賃借人の連名で行われ、かつ、許可に係る建築物は、次の事項のすべてに該当するものであることを要する。

また、建築物の所有者、若しくは賃借人又は建築物の用途のいずれかに変更がある場合においては、再度許可を要するものとする。ただし、不動産証券化などの手法による所有者や賃借人の変更であって、従前と実態が変わらないものと認められる場合は、あらかじめ、福岡市開発審査会の議を経たものとする。

(1) 民間活力の導入などにより、優先して活性化に取り組む地域として、市の担当部局が総合戦略に基づいて、指定した地域において行われること。

ただし、建築物及びその敷地の一部が指定した地域外にわたる場合など、市の担当部局が必要であると認める場合は、この限りでない。

(2) 予定建築物の立地に当たって、新たな公共施設（給水施設を含む。以下「公共施設等」という。）の整備を伴わないこと。

ただし、予定建築物の立地が地域の産業振興に特に寄与するため、公共施設等の整備が必要であると、市の担当部局が認める場合は、この限りでない。

(3) 予定建築物に係る敷地規模は1,000㎡以下であり、かつ、予定建築物の延べ面積は500㎡以下であること。

ただし、予定建築物の立地が地域の産業振興に特に寄与し、当該事業を実施する上で適切な規模及び内容であり、かつ、周辺の市街化を促進するおそれがないと、市の担当部局が認めるものについては、これを超えることができる。

(4) 予定建築物の敷地が幅員4m以上の道路に接しており、かつ、当該道路が開発区域（法第43条に基づく許可にあたっては、当該許可に係る区域）外の幅員9m以上の道路に接続している

こと。

21 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置

22 その他のもの

申請の内容が第2の1-2から21までに該当しないが、これらを勘案したうえで個別・具体的に判断し、「当該土地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または著しく不相当と認められる」ものについては附議できるものとする。

第3 市街化調整区域内で開発可能となる地域・用途の指定について、次の事項のいずれかを新設・廃止・変更する場合、事前に福岡市開発審査会の意見を聴くものとする。

- 1 法第34条第11号に基づく福岡市開発行為の許可等に関する条例（以下「条例」という。）第7条第3項により指定する土地の区域、及び条例第8条第2項により指定する特定用途
- 2 法第34条第12号に基づく条例第9条第1項第1号ウにより指定する指定既存集落
- 3 法第34条第12号に基づく条例第9条第2項により市長が指定する土地の区域、及び同条第1項第5号に規定する規則で定める建築物（福岡市開発行為の許可等に関する規則第5条第6項）
- 4 市長が指定する第2の14の大規模な既存集落、又は、第2の15の特定流通業務施設の区域
- 5 法第34条第9号によるいわゆる沿道サービス路線の指定区域

第4 法第33条第4項に基づく条例第6条ただし書きにより、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度を定める場合、事前に福岡市開発審査会の意見を聴くものとする。

第5 法第29条、第34条及び第43条に基づき許可をするにあたり、都市計画法及びそれに基づく関連条例等の趣旨に鑑み、市長が特に必要と認めるものについて、事前に福岡市開発審査会の意見を聴くものとする。