

福岡市開発行為の許可等に関する条例第9条第2項第1号の規定に基づき指定する土地の区域、及び同条第1項第5号の規定に基づき福岡市開発行為の許可等に関する規則第5条第6項の規定に基づき指定する建築物（案）

1 指定する区域	別図（次ページ）に示す、福岡市西区田尻二丁目199番5 外327筆
2 指定する建築物	(1) 建築基準法施行令(昭和52年政令第338号)第130条の3に規定する兼用住宅 (2) 建築基準法別表第2（ろ）項第二号に規定する店舗等

■<<参考>>条例に基づく区域指定型制度の概要（「市街化調整区域で“住”むこと（新制度版）」参照）
一定の要件を満たす指定既存集落内で、区域及び許容する建物を指定することで、だれでも建築が可能となる制度です。

○指定する区域の要件と許容建物

条例第9条第2項第1号イ
※右図中の「指定既存集落C」

要件	区域	市街化区域から概ね1kmの範囲内
	人口	平成7年と比較して、人口が減少していること。直近5年間も人口が減少していること。
許容建物		一戸建て住宅 兼用住宅 店舗（150㎡以内）

○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	前面道路の幅員が4m未満の場合は、建築基準法の許可が得られること。	
店舗	前面道路の幅員が4m以上で、幅員9m以上の道路まで通り抜けが可能なもの。	

※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

形態規制等	第一種低層住居専用地域並みの容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度（200㎡）などの形態規制を受ける。ただし、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。
-------	--

○その他（指定区域内であればできること、手続きのながれ）

指定区域内であれば、空地に誰でも住宅等を建てるができます。

※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。
※指定区域内の農地も転用許可を受けることができれば、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新制度の手続きのながれ

ステップ1
地域で話し合いをしたり、市に相談をする。

ステップ3
指定区域と周辺区域の住民に対して、周知や意見の聴収を行う。（地域の合意形成）

ステップ2
具体的な内容について市と協議する。
主な協議内容
・制度を適用する区域
・許容する建物の用途

ステップ4
合意が得られたら、制度の適用について市へ申出を行う。

（市の手続き）

縦覧手続き

開発審査会の意見聴収

区域及び用途の指定・告示

個別に建築・賃貸等の許可申請

現在

■問合せ先

福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 開発・盛土指導課
（電話：711-4588 FAX：733-5584 E-Mail：kaihatsu-morido.HUPB@city.fukuoka.lg.jp）
※この案の縦覧期間中、市に意見書を提出できます。意見書は郵送、ファックス、メールか持参で問合せ先へ。【縦覧期間】令和8年8月18日～8月31日（土・日・祝日を除く）の8:45～17:30
【意見書提出期間】令和8年8月18日～9月7日（消印有効）