

都市計画法第34条第12号に基づく区域指定型制度

(福岡市開発行為の許可等に関する条例第9条第1項、第2項)

運用の手引き

令和8年4月

福岡市住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課

はじめに

福岡市の市街化調整区域では、農林水産業など一次産業の衰退等により、平成 7 年をピークに人口が減少に転じており、市街化区域に比べ著しい高齢化や年少人口の減少が進行することによる、地域コミュニティの衰退が懸念されています。

一方で、市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制し、農林水産業に必要な土地の確保や自然環境の保全を図るため、都市計画法では、建築行為は、原則として許可制とされており、限られたものしか建築できません。

これまで福岡市で運用してきた制度においては、農林漁業に従事する方の住宅や、地縁者の住宅などに限って許容されており、人口減少などの課題に対応することが困難な状況でした。

このため、地域コミュニティの維持・活性化に向け、開発許可制度の柔軟な運用や新たな制度の検討が求められていたことから、市街化調整区域の指定既存集落[※]において、住宅を中心に小規模な建築物の立地が可能となるよう、都市計画法第34条第12号に基づく区域指定型の制度を創設するために、平成27年に「福岡市開発行為の許可等に関する条例（以下、条例という。）」を改正しました。

本手引き書は、この制度の運用にあたって必要な事項について説明しております。多くの方々にご活用いただき、地域コミュニティの維持・活性化に向けた地域の取組みの一助となることを期待いたしております。

※指定既存集落：線引きの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の。

目次

I	制度の概要	1
II	指定までの手続きについて	
	■ 手続きフロー	2
1	地域の取組みについて	3
	(1) 地域が主体となって取組みを始める	
	(2) 制度を適用する区域及び許容する建築物用途の検討	
	(3) 地域住民等の合意形成を図る	
	(4) 市への申し出	
2	市が行う手続き等	4
	(1) 地域住民等の合意状況の確認	
	(2) 関係部署協議	
	(3) 案の縦覧	
	(4) 開発審査会への意見聴取	
	(5) 区域及び許容する建築物の用途の指定・告示	
III	指定する区域及び建築物の要件	
1	区域の指定について	5
	(1) 共通事項	
	(2) 条例第9条第2項第1号アの区域の要件	
	(3) 条例第9条第2項第1号イの区域の要件	
	■ 指定する区域の要件と許容する建築物の概要	8
2	許容する建築物の用途について	9
3	建築物の形態規制について	11
	(1) 規則第5条第8項の表中「区分」欄に掲げる事項について	
	(2) 規則第5条第8項表に規定する「要件」について	
IV	指定区域内における開発許可及び建築許可の申請について	
	■ 手続きフロー（指定区域の告示以降）	16
1	手続きについて	16
2	建築基準法との連携について	16
3	開発許可（建築許可）の申請について	17
	(1) 申請にあたっての留意点	
	(2) 除外区域の確認方法	
	(3) 接道の条件	
	■ 指定する区域と許容する建築物の用途	19
	様式・条件記載例	20
	関係法令及び規定	25

I 制度の概要

この制度は、都市計画法第34条第12号に基づき、福岡市開発行為の許可等に関する条例において開発（建築）許可の要件とする区域、目的、予定建築物の用途を定めて（指定して）運用を行うものです。

「地域コミュニティの維持・活性化」を効果的に図りながら、地域の望まない開発を抑制するには、区域の指定などについて、市が予め決定しておくのではなく、地域の特性や取組みの状況を考慮して行うことが必要と考えます。

このため条例・規則及び審査基準には、区域などを指定するために必要な要件を定め、区域などの指定については、地域や関係部署との連携により行っていく仕組みとしています。

詳しくは、次ページからの『II 指定までの手続きについて』で説明しますが、まずは、地域の皆さんが主体となって、地域の課題について話し合い、どのようなまちにしたいのか、目指すべき姿を描き、共有していくことから始める必要があります。

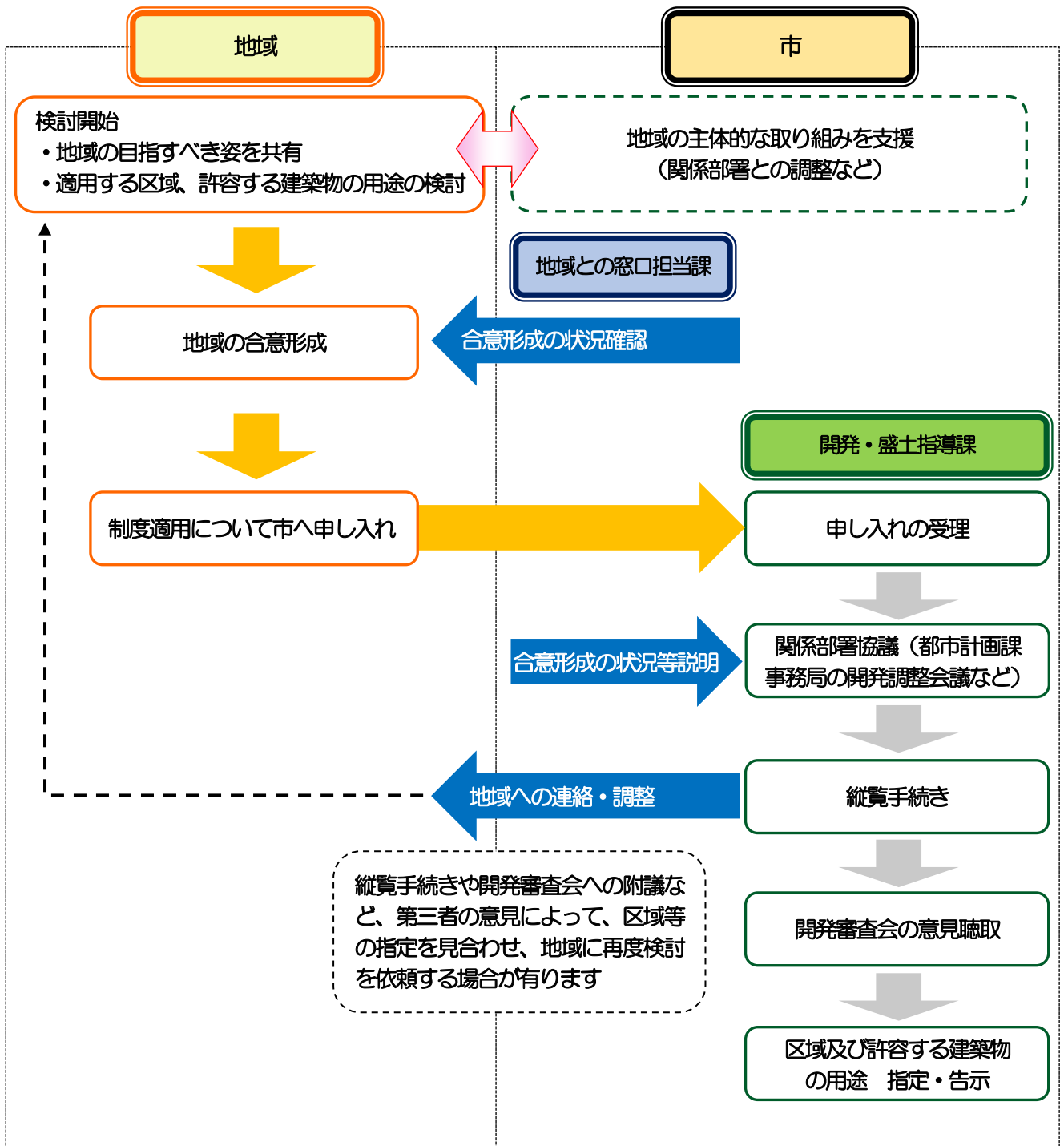
- ※ この手引きにおいて 「法」 → 「都市計画法」
- 「政令」 → 「都市計画法施行令」
- 「条例」 → 「福岡市開発行為の許可等に関する条例」
- 「規則」 → 「福岡市開発行為の許可等に関する規則」
- 「審査基準」 → 「福岡市開発許可等審査基準」

をさします。



II 指定までの手続きについて

■ 手続きフロー



II 指定までの手続きについて

1 地域の取組みについて

(1) 地域が主体となって取組みを始める

制度を適用するためには、まず、**地域が**、地域の抱える課題を共有し、解決に向けて、**主体的に取り組んでいく**ことが重要です。

また、このためには、どのような地域にしたいのか、地域が目指すべき姿を共有することが必要となります。

市は、課題解決に向けた地域の取組みについて、地域の勉強会で制度の説明や、必要に応じて指導や助言などの支援を行います。



(2) 制度を適用する区域及び許容する建築物用途の検討

次に、地域は目指すべき姿の実現のためには、

- ① 制度をどの**区域**で適用するのが適当か
- ② どのような**建築物の用途**が必要か

を検討し、市へ申し出する内容を決めます。

(3) 地域住民等の合意形成を図る（条例第9条第2項第4号）

制度を適用すると、これまでできなかった住宅の第三者による取得（使用）や賃貸、あるいは余剰地の活用などが可能となり、新規住民の定住化が期待できます。

一方、土地・建物の活用の可能性が広がることで、現在、その地域に住んでいる人が建物を売却し転出すること、固定資産税が上がることなども考えられます。

このため、制度適用については、地域の合意形成が図られることが前提となります。

地域の合意形成のためには、まず、制度の適用について、指定区域及びその周辺を含む地域住民や、土地や建物の所有者などの関係権利者（空き地や空家の所有者等を含む）（以下「地域住民等」という。）の十分な理解を得る必要があります。

地域の主体となって手続きを行う組織（自治協議会や地域まちづくり協議会などの地域住民で構成された組織。以下「地域の組織」という。）は、回覧板を利用する、お知らせ文書の配布を行う、あるいは地域の総会や説明会を開催するなどして、地域が抱える課題やその解決に向けた取組みなどについて、適宜、情報を公開しながら、制度の適用に係る地域住民等の理解を得ていきます。

地域の組織は、このような過程を経た後、アンケートの実施や説明会での意見聴取、地域の総会による議決などにより、制度の適用について地域住民等の合意形成が図られているか確認を行います。

※ 合意形成の状況については、地域との窓口となる市の部署が確認を行います。

(4) 市への申し出（審査基準Ⅰ-第9-6(4)）

地域（地域の組織）は、指定する区域及び許容する建築物の用途について地域の合意形成を図った後、条例に基づく指定について、市へ申し出を行います。受付窓口は、福岡市住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課です。申し出は、別に定める申請書類によることとします。また、合意形成の過程が分かる資料や合意形成が図れたことを確認した資料なども併せて提出します。

※ ただし、以降の手続きの中で、申し出を受けた内容に見直しが必要となる場合があります。

II 指定までの手続きについて

2 市が行う手続き等

市は、制度の適用に係る地域の取組みに関して、必要に応じ指導や助言を行うとともに、区域及び許容する建築物に係る地域からの申し出を受けた場合、以下の手続きを行います。

なお、申し出を受けた内容に見直しが必要と考えられる場合には、地域において再度検討を行っていただく必要があります。

(1) 地域住民等の合意状況の確認

地域との窓口となる部署は、地域（地域の組織）が区域指定の申し出を行う際に、制度の適用に係る地域住民等の合意形成の状況を確認します。

また、地域の合意形成の状況が十分でないと判断される場合については、地域への助言、指導を行います。

(2) 関係部署協議

市は、申し出を受理した後、市内部において開発調整会議を開催し、地域の申し出の内容が、条例・規則等の要件に適合しているか、区域内の道路や上下水道などの公共施設について支障がないか、周辺の農地や自然環境に影響を及ぼさないか、地域の合意形成が図られているか、指定する区域や許容する建築物の用途が適切かなどについて、関係部署間で調整・確認を行います。

また、開発調整会議では、地域から提出された申請書類及び、地域の窓口となる部署の説明により、条例第9条第2項第4号に規定された、当該区域に係る地域住民等による合意形成がなされていることを確認します。

(3) 案の縦覧（審査基準Ⅰ-第9-6(5)）

市は、地域からの申し出について、関係部署との調整・確認を行った後、区域及び許容する建築物の用途の指定（案）の市民への縦覧を行い、広く第三者の意見を求めます。

○縦覧方法

- ①周知方法：指定する区域を含む指定既存集落の名称等を市政だよりやホームページなどでお知らせ
- ②縦覧場所：住宅都市みどり局 開発・盛土指導課
- ③縦覧期間：お知らせを掲載した日から2週間
- ④縦覧内容：位置図、指定する区域（案）、指定する建築物の用途（案）
- ⑤意見提出：案について意見を提出しようとする者は、縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、意見書を市に提出する

(4) 開発審査会への意見聴取（条例第9条第3項（条例第7条第3項を準用））

市は、区域及び許容する建築物の用途を指定しようとするときは、開発審査会の意見を聴取します。開発審査会への意見聴取は、先に行った縦覧手続きにおいて寄せられた意見についても行います。

(5) 区域及び許容する建築物の用途の指定・告示（条例第9条第3項（条例第7条第4項を準用））

市は、縦覧手続きや開発審査会の意見聴取などによる第三者の意見について、慎重に検討したうえで、区域及び建築を認める建築物の用途について決定（指定）し、その内容について告示を行います。

指定区域において本制度が適用されるのは、この告示の日以降となります。

Ⅲ 指定する区域及び建築物の要件

1 区域の指定について（条例第9条第2項）

本制度を適用することができるのは、条例第9条第2項第1号ア又はイに定める規定に適合するものとして、市が指定する区域（以下、「指定区域」という。）内となります。条例第9条第2項第1号ア及びイに定める規定は次の通りです。

(1) 共通事項（条例第9条第2項第1号ア及びイのどちらの区域も適合しなければならない要件）

① 除外区域について（条例第9条第2-（3））

本制度で指定する土地の区域には、原則として、災害の発生の恐れのある土地の区域など、政令第29条の9各号に掲げる水害や土砂災害等の災害のおそれがある区域（災害ハザードエリア）を含むことはできません。また、農用地区域や農地転用が見込まれない農地、保安林についても区域に含むことができません。

《参考 災害ハザードエリア》

- ① 災害危険区域
- ② 地すべり防止区域
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域
- ④ 土砂災害警戒区域
- ⑤ 浸水被害防止区域
- ⑥ 浸水想定区域のうち、洪水等が発生した場合に、建築物の損壊や浸水により、住民の生命等に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域（想定浸水深3m以上）

② 指定既存集落*内であること（条例第9条第2項本文）

本制度は人口減少などの課題を抱える既存集落コミュニティの維持・活性化のため、既存集落での定住化を図ることを目的としています。また、指定既存集落隣接地の優良な農地などの保全を図り、無秩序な市街化を抑制する必要があることから、指定できる区域を指定既存集落内及び当該指定既存集落から概ね50メートルの範囲内で市長が必要と認める区域内とします。

なお、当該指定既存集落から概ね50メートルの範囲内で市長が必要と認める区域の面積は、指定しようとする指定既存集落内の区域の面積を上回らないものとする必要があります。

※ 指定既存集落：線引きの日（当該土地が市街化調整区域に区分された日。福岡市は昭和45年12月28日（旧早良町の一部は昭和53年3月30日）前から独立して一体的な日常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）

③ 人口の減少が認められること（条例第9条第2項第1号、規則第5条第10項及び11項本文）

指定区域を含む町界等の「調査区」（国勢調査などにおいて統計の最小単位となっている区域。以下同じ。）において、原則として直近の国勢調査の結果による人口が平成7年の国勢調査の結果による人口と比較して減少していることが要件となります。基準となる年を平成7年としたのは、市街化調整区域の人口のピークが平成7年であったことから、この年の人口を回復の目安とすることで、道路や給排水施設などの公共基盤が既設の範囲で活用できると考えられるためです。

○ 「人口」について（審査基準Ⅰ-第9-6（6））

この制度でいう「人口」とは原則として国勢調査の結果によるものとしていますが、国勢調査の結果によることが不適當、あるいは、地域の実状などによりやむを得ないと判断される場合においては、本市が公表している公的調査の結果などによることができるものとしてします。

※ 本市が公表している公的調査の結果の例：「登録人口（住民基本台帳に基づくもの）」など

○ 「人口の減少」について（審査基準Ⅰ-第9-6（7））

「人口の減少」とは直近の国勢調査の結果による人口が、平成7年の国勢調査の結果による人口と比較して減少していることをいいます。

しかしながら、指定区域を含む調査区内に特別養護老人ホーム等が設置されたことにより、みかけ上の人口が増加している場合など、公表された結果によることが著しく不相当と認められる場合には、実状にあった調整を行うことができるものとします。

④ 概ね50以上の建築物が集積していること（条例第9条第2項第2号）

本制度は個別の土地単位に適用するのではなく、一定のまとまりのある区域を指定し、適用することとします。指定既存集落内の一部を指定することも可能ですが、その最低規模は、既存集落の捉え方に準じて概ね50以上の建築物が集積している区域とします。

○ 建築物の「集積」について（審査基準Ⅰ-第9-6（8））

この規定において「建築物が集積している」とは、概ね50以上の建築物（主たる用途の建築物とし、附属建築物を除く）の敷地が、概ね50m以内の間隔で存していることをいいます。したがって、原則として同じ指定既存集落内の建築物であっても、50m以上離れた建築物をこれに含むことはできません。

ただし、既に概ね50以上の建築物の集積がない指定既存集落において、一定のまとまりのある当該指定既存集落の区域（災害の発生のおそれのある土地の区域などを除く。）すべてを指定する場合は、この限りではありません。

また、除外区域以外に穴抜きとなる指定はできません。

⑤ 地域住民等による合意形成がなされていること（条例第9条第2項第4号）

本制度を適用する土地の区域及び許容する建築物の用途の指定については、当該区域に係る地域住民等の合意形成を前提とし、地域からの申し出を受けて行います。

⑥ 定住の促進が図られる必要があること（条例第9条第2項第5号）

本制度は、集落機能の維持又は地域の活性化を目的として、定住化の促進が図られる必要があるとして指定した区域において適用するものであることから、区域の指定においては、大型の工場や商業・観光施設の立地が想定される区域と重複させないなど、良好な住環境の形成について、十分な配慮が必要です。

⑦ 排水施設などが適当に配置されていること（条例第9条第2項第6号）

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、その排出によって当該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必要があります。

⑧ 区域の境界について（条例第9条第3項（条例第7条第2項を準用））

区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとし、これにより難しい場合は、町界、字界等によるものとします。

(2) 条例第9条第2項第1号アの区域の要件

市街化区域から概ね1kmの範囲外にあり、人口の減少が認められること

条例第9条第2項第1号アの区域は、Ⅲ(1)共通事項の全てに適合し、かつ、市街化区域から概ね1kmの範囲外にあることとします。

○ 市街化区域からの距離について

市街化区域に隣接・近接し、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においては、開発圧力が高く、過剰な開発を招くおそれがあることから、指定できる区域は市街化区域から1kmの範囲外としています。

なお、市街化区域からの距離を1kmとしたのは、都市計画運用指針に規定される「徒歩圏域」によるものです。

(3) 条例第9条第2項第1号イの区域の要件

市街化区域から概ね1キロメートルの範囲内にある区域（原則として当該区域が鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による鉄道事業における駅から概ね1キロメートルの範囲外にある場合に限る。）であり、かつ、特に人口の減少、高齢化の進展等が認められること

本制度は原則として市街化区域から概ね1kmの範囲外（条例第9条第2項第1号アの区域）に適用することとしていますが、区域の一部又は全部が市街化区域から概ね1kmの範囲内にある場合についても、Ⅲ(1)共通事項の全てに適合し、かつ、特に人口の減少、高齢化の進展が認められる場合においては適用できることとしたものです。

この場合、市街化区域からの距離を鑑み、許容できる建築物の用途は、条例第9条第2項第1号アの区域で認められるものより制限されます。

○ 「特に人口の減少、高齢化の進展等が認められること」について（規則第5条第11項）

人口の減少が認められ（Ⅲ-1(1)共通事項③参照）、かつ、次のいずれかに該当することをいいます。

ア 直近5年間において、人口が減少し続けていること。

原則として直近の国勢調査による人口が、前回（5年前）の国勢調査の人口より減少していることとします。

なお、審査基準I-第9-6(6)に基づき、国勢調査以外の調査を基準とするときは、調査の頻度に応じ、5年間以上、調査結果である人口が減少し続けていることとします。

イ 高齢化率が、本市の市街化調整区域における高齢化率を超えていること。

※高齢化率：国勢調査による65歳以上の者の人口の総人口に占める割合

○ 鉄道駅から概ね1kmの範囲の取扱いについて（審査基準I-第9-6(9)）

条例第9条第2項第1号イの区域には、原則として鉄道駅から概ね1kmの範囲を含んではならないこととしていますが、制度の活用により集落コミュニティが分断されることがないように、次のすべてに該当する場合には、鉄道駅から1kmの範囲内を含むことができることとしています。

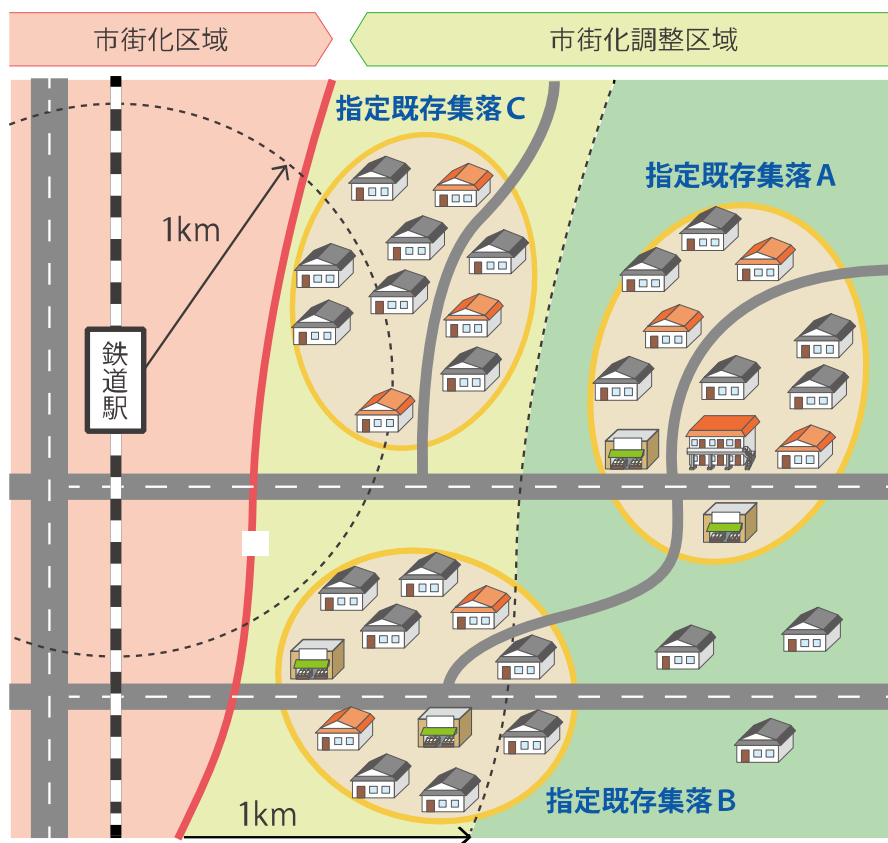
ア 指定する区域の全部が一体的なコミュニティを形成しているなど、鉄道駅から1kmの範囲内にわたり指定することの必要性が認められること

イ 指定する区域のうち、鉄道駅から1kmの範囲外において、概ね50以上の建築物が連担していること

ウ 指定する区域面積の過半が、鉄道駅から1kmの範囲外にあること

エ 指定する区域の建築物の数の過半が、鉄道駅から1kmの範囲外にあること

■ 指定する区域の要件と許容する建築物の概要



(条例第9条第2項第1号ア及びイの区域で共通する区域の要件)

共通要件	区域	指定既存集落 内にあること。 50戸連たんしていること。
	人口	平成7年と比較して、人口が減少していること。

(条例第9条第2項第1号アの区域について)

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

(条例第9条第2項第1号イの区域について)

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

Ⅲ 指定する区域及び建築物の要件

2 許容する建築物の用途について

指定区域において許容する建築物の用途は、一戸建ての専用住宅のほか、定住化に資する建築物として規則第5条第6項に掲げるものの中から、**地域が、集落の特性や地域が描くまちづくりの将来像等**に応じ、指定する区域に必要な用途を**選択**し、市へ申し出を行うこととしています。

ただし、条例第9条第2項第1号イの区域内においては、共同住宅又は長屋（規則第5条第6項第3号に定める用途）を選択することはできません。

<規則第5条第6項に定める建築物の用途>

① 建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅

第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅です。（以下、本制度において「兼用住宅」という場合は同様の扱いとします。）

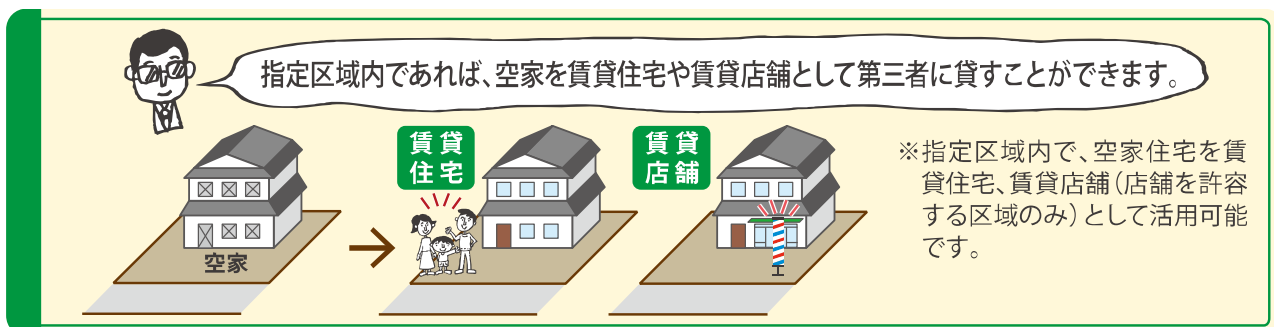
② 建築基準法別表第2（ろ）項第二号に規定する店舗

第二種低層住居専用地域に建築することができる店舗、飲食店などの建築物です。（以下、本制度において「店舗」という場合は同様の扱いとします。）

③ 共同住宅又は長屋（延べ面積が300平方メートル以下（駐輪場、ごみ置き場などの附属建築物を除く。）であって、住戸面積が35平方メートルを超えるものに限る。）（以下、本制度において「共同住宅又は長屋」という場合は同様の扱いとします。）

地域からの申し出を受け、指定区域内において市長が指定した建築物の用途は、法第29条に基づく開発許可のほか、第42条第1項ただし書き及び第43条に基づく建築許可が可能となります。

なお、本制度の建築物は、賃貸も認められます。



【建築基準法施行令】

第 130 条の 3 法別表第 2(イ)項第二号 (法第 87 条第 2 項又は第 3 項において法第 48 条第 1 項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²を超えるものを除く。)とする。

- 一 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。)
- 五 自家販売のために食品製造業(食品加工を含む。第 130 条の 5 の 2 第 4 号及び第 130 条の 6 において同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。)
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。)

【建築基準法別表第 2 (ロ) 項第二号】

(ロ) 第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

- 二 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。)

【建築基準法施行令】

第 130 条の 5 の 2 法別表第 2(ロ)項第二号 (法第 87 条第 2 項又は第 3 項において法第 48 条第 2 項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。)
- 四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。)
- 五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

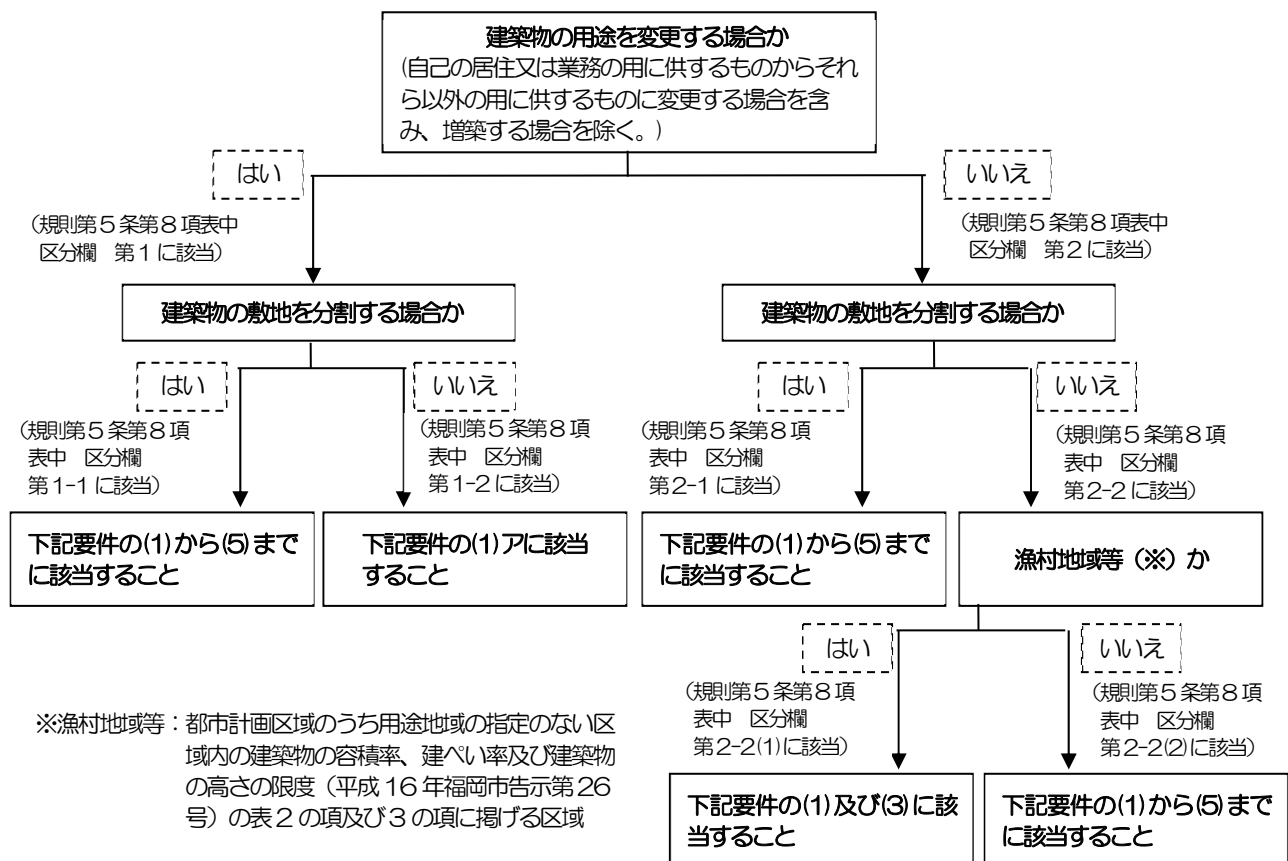
Ⅲ 指定する区域及び建築物の要件

3 建築物の形態規制について

指定区域内で許容される建築物は、指定された用途のものであり、かつ、規則第5条第8項の規定（形態規制等）に適合するものとなります。

また、指定区域内では、新たな建築行為のほか、既存の建築物の用途を、本制度に基づき変更することも可能ですが、この場合、当該既存建築物は適法に建築されたものであり、かつ、規則第5条第8項の規定に適合するものとしてします。（審査基準Ⅰ-第9-6(10)）

■ 規則第5条第8項 フロー図



【要件】

- (1) 予定建築物の用途が店舗、共同住宅又は長屋である場合にあっては、次のいずれにも該当すること。
 - ア 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
 - イ 容積率は10分の6とし、建ぺい率は10分の4とすること。
- (2) 建築物の敷地面積の最低限度は200㎡とすること。
- (3) 建築物の高さは建築基準法第55条第1項の規定（高さの限度は10mとする。）を準用し、階数は原則として2以下とすること。
- (4) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とすること。ただし、当該距離が1m未満の建築物である場合にあっては、当該建築物又は当該建築物の部分が建築基準法施行令第135条の22各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。
- (5) 建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条第1項第3号に規定する第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に係る規定を準用すること。

※ この要件については、(1)アに掲げるものを除き、建築基準法において別段の定めがある場合は、これを適用し、又は準用します。

(1) 規則第5条第8項の表中「区分」欄に掲げる事項について

○ 「建築物の用途を変更する場合（自己の居住又は業務の用に供するものからそれら以外の用に供するものに変更する場合を含み、増築する場合を除く。）とは（審査基準Ⅰ-第9-6(11)、(12)）

- ・開発（建築）許可に際しては、建築基準法上の用途が同じでも、建築物を自己が利用するものから、賃貸の用に供するものに変更することは「用途を変更する場合」に該当します。
- ・既存の建築物の敷地であった土地の範囲において、用途の変更のみを行う場合となります。よって、建築物の新築、改築、増築を伴う場合は、この欄の「用途を変更する場合」には該当せず、表区分中「第2 第1 以外の場合」に該当します。

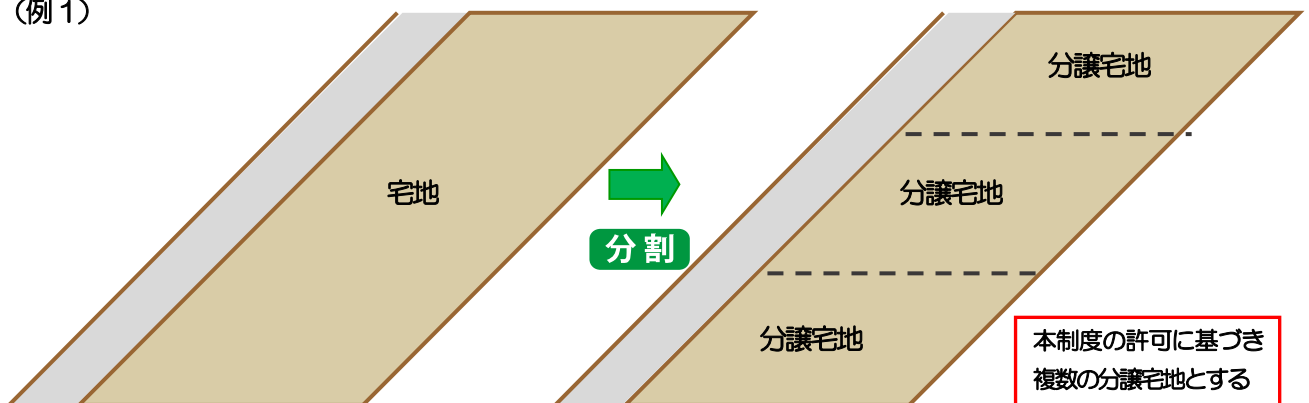
○ 規則第5条第8号表中の「建築物の敷地を分割する場合」とは

次のいずれかに該当するものは、「建築物の敷地を分割する場合」に該当します。

- ・一団の土地を複数に分割し、土地利用する場合。
- ・既存の建築物に本制度を適用する場合において、既存の建築物の敷地を分割する場合。
- ・既存の建築物の敷地（であった土地を含む）を分割し、分割された土地において本制度を適用する場合。

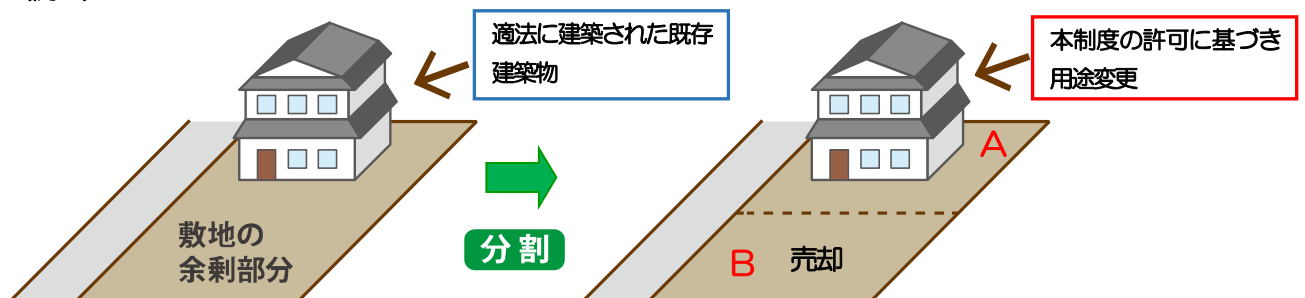
■ 「建築物の敷地を分割する場合」の例

(例1)



※分割後の土地は全て200㎡以上であることが要件となります。

(例2)

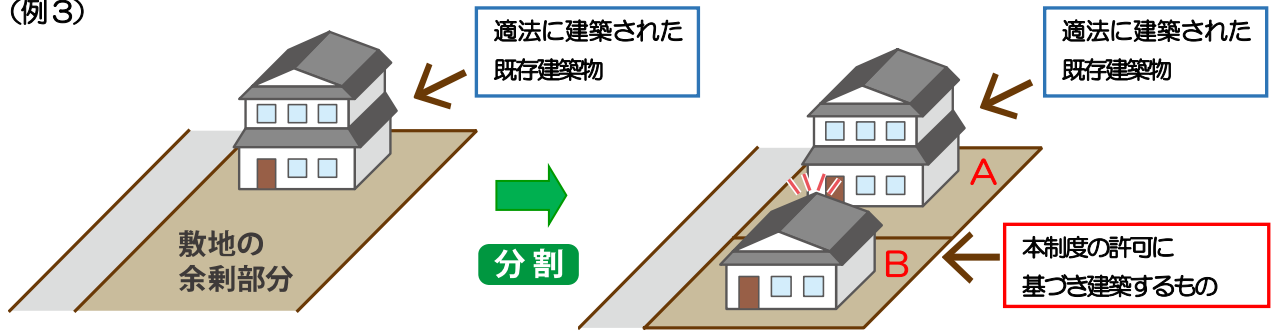


※Aの土地は200㎡以上であることが要件となります。

ただし、Bの土地を本制度を利用して一戸建ての住宅の建築を行う場合、Bの土地は200㎡以上であることが要件となります。

※建築物の敷地を分割し活用する際は、既存の建築物を含め、建ぺい率や容積率などの現行の法規定に適合する必要があります。

(例3)



※Bの土地は200㎡以上であることが要件となります。

※建築物の敷地を分割し活用する際は、既存の建築物を含め、建ぺい率や容積率などの現行の法規定に適合する必要があります。

(2) 規則第5条第8項表に規定する「要件」について

① 接道要件について（「要件」欄(1)ア）

本制度を適用して建築物の用途を店舗、共同住宅又は長屋とする場合は、開発許可及び建築許可のどちらの場合においても、建築物の敷地が幅員4メートル以上の道路※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っては、当該許可に係る区域）外の幅員9メートル以上の道路に接続していることが必要です。

なお、開発許可の場合は、当該要件とは別に法令等に定める基準が適用されますので注意が必要です。

※福岡市の道路として認定された幅員が4m以上であり、かつ、現地における実測の有効幅員が4m以上のものとします。
また、蓋無しの側溝、擁壁、防護柵（ガードレール）などは有効幅員には含まれません。

② 容積率、建ぺい率について（「要件」欄(1)イ）

市街化調整区域の容積率及び建ぺい率は、「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さの限度（平成16年福岡市告示第26号）」に定められています。

主な制限は、容積率50%（※）、建ぺい率40%ですが、同告示表第2の項及び第3の項に掲げられる地域（以下「漁村地域等」という。）では、容積率200%、建ぺい率70%とされています。

指定区域内においても、容積率及び建ぺい率はこの告示の規定によりますが、本制度による許可を受けて共同住宅又は長屋を建築する場合においては、漁村地域等であっても、容積率は60%、建ぺい率は40%とします。

なお、建築基準法に定められた容積率や建ぺい率に係る規定については、これを適用し、または準用するものとします。

※実際の容積率は、告示の備考欄第3項の規定により本制度で許容する建築物の容積率は60%となります。

○ 既存建築物への緩和措置

既存建築物の利活用を図るため、建築物の用途を変更する場合であって、かつ、建築物の敷地を分割しない場合は、本規定は適用されません。

③ 敷地面積の最低限度について（「要件」欄(2)）

本制度を適用できる建築物の敷地面積の最低限度は200㎡とします。

○ 既存建築物への緩和措置

既存建築物の利活用を図るため、建築物の用途を変更する場合であって、かつ、建築物の敷地を分割しない場合は、この規定は適用されません。

○ 漁村集落等における緩和措置

漁村集落等では、建築物の敷地が狭小な場合が多く、厳しい制限の中では土地の活用が困難な場合が多いため、容積率200%、建ぺい率70%とされています。

このことから、漁村地域等で本制度を適用した建築許可の場合は、敷地面積の最低限度の規定は適用されませんが、建築物の敷地を分割する場合には、本規定が適用されます。

なお、開発許可においては条例第6条に定める敷地面積の最低限度（200㎡）の規定が適用されます。

④ 建築物の高さの最高限度及び階数について（「要件」欄(3)）

本制度に基づき建築される建築物の高さの限度は、建築基準法第55条第1項の規定を準用し、同規定で10mとされた地域に係る規定が準用されます。なお、この規定に関し建築基準法に別段の定めがある場合は、これに従います。

建築物の階数は原則として2以下とします。なお、高さの最高限度の範囲内で、周辺の建築物の状況と照らして支障がないと認められる場合には、階数は2を超えることができます。

○ 既存建築物への緩和措置

既存建築物の利活用を図るため、建築物の用途を変更する場合であって、かつ、建築物の敷地を分割しない場合は、この規定は適用されません。

⑤ 建築物の外壁の後退距離について（「要件」欄(4)）

本制度に基づき建築される建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上とします。ただし、当該距離が1メートル未満の建築物である場合であって、当該建築物又は当該建築物の部分が小規模であるなど、建築基準法施行令第135条の22の各号のいずれかに該当するときは、この限りでないこととします。

【建築基準法施行令】

第135条の21 法第54条第1項の規定により政令で定める場合は、当該地域に関する都市計画法において定められた外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- 一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- 二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。

○ 既存建築物への緩和措置

既存建築物の利活用を図るため、建築物の用途を変更する場合であって、かつ、建築物の敷地を分割しない場合は、この規定は適用されません。

○ 漁村集落等における緩和措置

漁村集落等においては、建築物の敷地を分割する場合を除き、この規定は適用されません。

⑥ 建築物の各部分の高さについて（北側斜線）（「要件」欄(5)）

本制度に基づき建築される建築物の各部分の高さについては、建築基準法第56条第1項第3号の第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に係る北側斜線の規定が準用されます。

なお、この規定に関し建築基準法に別段の定めがある場合は、これに従います。

○ 既存建築物への緩和措置

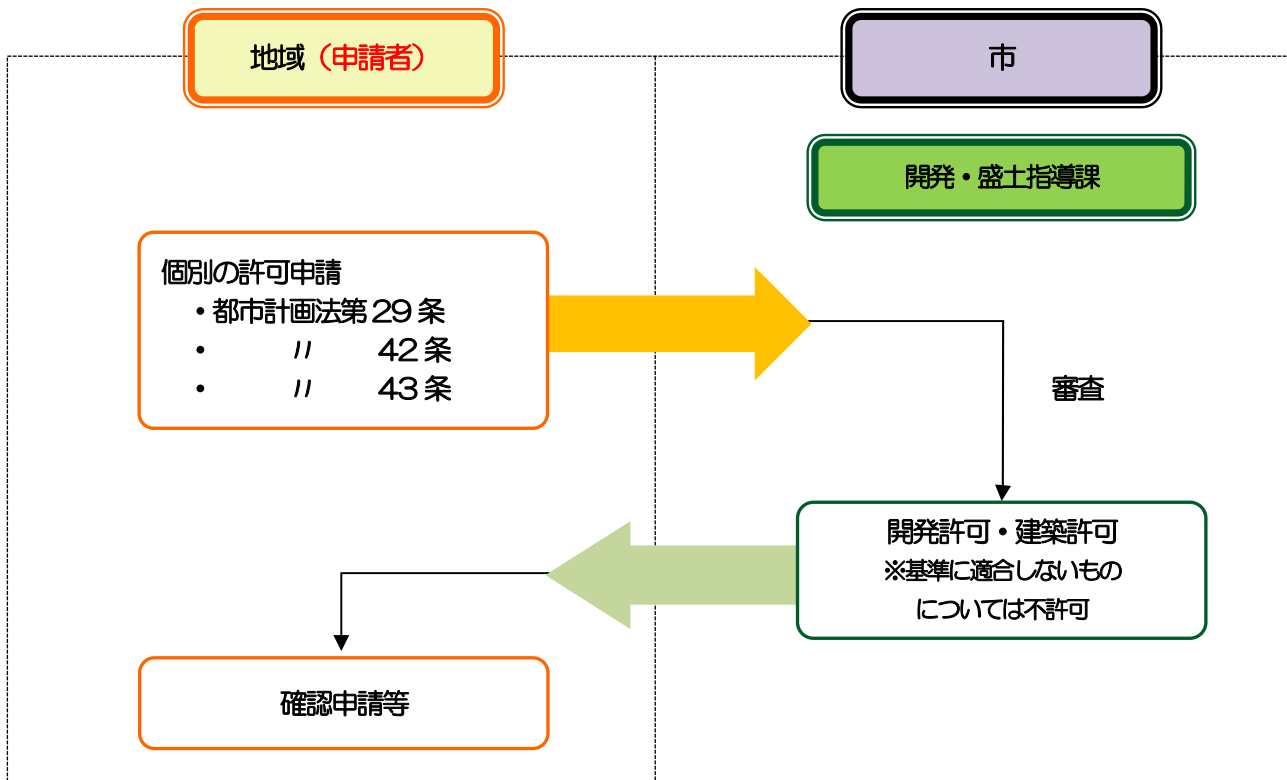
既存建築物の利活用を図るため、建築物の用途を変更する場合であって、かつ、建築物の敷地を分割しない場合は、この規定は適用しません。

○ 漁村集落等における緩和措置

漁村集落等においては、建築物の敷地を分割する場合を除き、この規定は適用されません。

IV 指定区域内における開発許可及び建築許可の申請について

■ 手続きフロー（指定区域の告示以降）



1 手続きについて

今回の制度においては、区域の指定が行われたことをもって、都市計画法に基づく許可等の手続きが不要になるものではありません。

制度を適用し、建築及び用途の変更を行うためには、告示日以降に、計画について個別に都市計画法に基づく開発許可又は建築許可を受ける必要があります。

また、農地法に基づく農地転用許可など、他法令による許可が必要な場合には、別途手続きを行う必要があります。

2 建築基準法との連携について

本制度で許可される建築物は条例・規則等に定める形態規制等に適合しなければなりません。これらの規制は主に建築基準法の規定を準用しています。

開発許可・建築許可の時点では建築基準法に沿った審査を行わず、条例・規則などに定める形態規制等に適合させることについては、開発（建築）許可の条件として附します。

また、本制度による許可を得て建てられた（用途変更された）建築物の建替えなどの際には、開発行為等適合証明書の備考欄に条件を附すこととします。

このため、建築確認申請において、これらの規定に適合しない場合は、建築確認はなされません。

市は、開発行為許可通知書・建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可通知書等に条件を付す際には、適合させる必要のある規則の条項及び号を明示します。

3 開発許可（建築許可）の申請について

(1) 申請にあたっての留意点

申請者は、計画地内に除外区域が含まれていないことを証する資料を申請書に添付する必要があります。

(2) 除外区域の確認方法

除外区域の確認は、各ハザードマップにより行いますが、区域境等が不明瞭な場合の確認方法は以下のとおりとします。

① 浸水想定区域

想定浸水深（＝水位－平均地盤高）は、高潮 10m×10m、洪水 5m×5m のメッシュ毎に設定されており、また、平均地盤高はメッシュ内の地盤高データの平均値が利用されています。そのため、当該敷地がメッシュをまたいでいる場合、若しくは当該メッシュ内で地盤高に高低差がある場合は、平均地盤高を現地盤高に置きなおした上で、当該敷地の想定浸水深が 3m 未満であるかを確認します。浸水深の考え方及びデータの取得方法は下記のとおり。なお、現地盤高は国土地理院の水準点等から測量した数値を用いるものとします。詳細は市窓口にお問い合わせください。

<浸水深の考え方>

段差があるパターン

斜面地のパターン

<データ取得方法>

- 高潮：福岡県 HP（福岡県総合防災情報）から最大浸水深が示されている高潮浸水想定区域の確認ができます。水位は福岡県オープンデータから SHAPE データを取得して、当該メッシュの「最大浸水深」と「地盤高」を照らし合わせて算出します。
- 洪水：福岡県 HP（福岡県総合防災情報）から最大浸水深が示されている洪水浸水想定区域の確認ができます。水位は福岡県オープンデータから SHAPE データを取得して、当該メッシュの「最大浸水深」と「地盤高」を照らし合わせて算出します。

(洪水想定浸水深図の一例)

平均地盤高	2.297
最大浸水深	0.246
水位	2.543

※福岡県総合防災情報→地図情報（GIS）→表示情報で地理院地図を選択、必要な情報を選択
※福岡県オープンデータ→自治体・キーワード検索（福岡県/高潮・洪水）

② 土砂災害警戒区域

福岡県砂防課が指示する方法で「土砂災害特別警戒区域確認書」等を作成し、当該区域を除外した土地利用計画図等を作成してください。

(3) 接道の条件

条例第9条第2項の「当該指定既存集落から概ね50メートルの範囲内で市長が必要と認める区域」内の申請地は、当該指定区域内の指定既存集落から直接繋がっている道路に面している必要があります。

■ 指定する区域と許容する建築物の用途

区域	区域指定の要件		建築物の用途	道路の要件	建築物の形態規制等 ※用途変更のみ（敷地分割を伴わないものに限る）の場合 は適用しない
条例第9条 第2項 第1号ア の区域	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法施行令第8条第1項第2号口の区域を含まない 	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域から概ね1kmの範囲外 H7年から人口が減少 	<p>一戸建ての住宅</p> <p>必要に応じ次より指定</p> <ul style="list-style-type: none"> 兼用住宅 共同住宅 長屋 店舗 		<p>① 容積率、建ぺい率は建築基準法による。 ただし、店舗、共同住宅及び長屋については容積率60%、建ぺい率40%</p>
条例第9条 第2項 第1号イ の区域	<ul style="list-style-type: none"> 指定既存集落内及び当該指定既存集落から概ね50メートルの範囲内で市長が必要と認める区域内 概ね50以上の建築物が集積 地域の合意形成が図られている 定住の促進が図られる必要性がある 排水施設の適切な配置 	<p>区域の全部又は一部が市街化区域から概ね1kmの範囲内（原則として、鉄道駅から概ね1kmの範囲外）で次のいずれかに該当</p> <ul style="list-style-type: none"> H7年から人口が減少、かつ、直近5年間も人口が減少し続けている H7年から人口が減少、かつ、高齢化率が市街化調整区域の平均率を超えている <p>※鉄道駅から1kmの範囲内を含むことができる場合あり → 審査基準ト第9-6(9)参照</p>	<p>一戸建ての住宅</p> <p>必要に応じ次より指定</p> <ul style="list-style-type: none"> 兼用住宅 店舗 	<p>店舗・共同住宅・長屋の場合は、敷地が接する道路が幅員4m以上であり、かつ、当該道路が開発区域外の幅員9m以上の道路に接続していること ※用途変更のみの場合を含む</p> <p>（一戸建ての住宅・兼用住宅については、開発許可基準および建築基準法の接道要件による）</p>	<p>② 敷地面積200㎡以上</p> <p>③ 最高高さ10m（原則として階数は2以下）</p> <p>④ 外壁後退1m</p> <p>⑤ 北側斜線適用（第一種低層住居専用地域並）</p> <p>■漁村集落等※で建築物の敷地を分割しない場合</p> <p>②、④、⑤は適用除外（ただし、関連する法令基準等に適合すること）</p> <p>※告示（平成16年福岡市告示第26号）表2の項及び3の項に該当する区域</p>

○許容される兼用住宅、店舗、共同住宅又は長屋については、面積やその内容に制限があります。

兼用住宅：第一種低層住居専用地域に建築することができるもの

店舗：第二種低層住居専用地域に建築することができるもの

共同住宅又は長屋：延べ面積300㎡以下であって、住戸面積が35㎡を超えるもの

○本制度による用途変更が適用できる建築物は適法に建築されたものに限ります。

福岡市長 高島 宗一郎 様

(自治協議会または地域まちづくり協議会など
地域住民で構成された組織)

区域指定申出書

福岡市開発行為の許可等に関する条例第9条第1項第5号の規定による区域の指定を下記のとおり申し出ます。

1 申し出区分 (いずれかに○)

- () 条例第9条第2項第1号アの区域
- () 条例第9条第2項第1号イの区域

2 申し出する土地の区域

(例) ○○集落 (指定既存集落名) の一部

3 許容する建築物の用途 (該当するものに○)

■条例第9条第2項第1号アの区域において

- () 建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅
- () 建築基準法別表第2(ろ)項第二号に規定する店舗等
- () 共同住宅又は長屋 (延べ面積が300㎡以下であって、各住戸の面積が35㎡を超えるもの)

■条例第9条第2項第1号イの区域において

- () 建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅
- () 建築基準法別表第2(ろ)項第二号に規定する店舗等

申請においては、下記の資料を添付すること。

① 申し出する土地の区域図

航空地図 (1/ 程度) などの他、境界が確認できる字図などを添付

② 要件確認資料 (添付する資料に○)

■条例第9条第2項第1号アの区域指定の申し出の場合

- () 平成7年に比べ人口が減少していることが確認できる資料

■条例第9条第2項第1号イの区域指定の申し出の場合

- () 平成7年に比べ人口が減少していることが確認できる資料
- () 特に人口の減少、高齢化の進展等が認められることが確認できる資料(①直近5年間人口が減少し続けていることが確認できる資料又は②高齢化率が市街化調整区域の平均値より高いことが確認できる資料)
- () 申し出区域に鉄道駅から1kmの範囲内を含む場合においては、審査基準Ⅰ-第9-6(9)ア～エに定める要件に該当するとして理由がわかる資料

③ 地域の合意形成が図られたことを確認できる資料

(許可の条件記載例)

市要綱様式第 10 号

許可第 年 月 日 号
様 福岡市長
開発行為許可通知書
年 月 日に申請のあつた開発行為(受付番号第 号)の施工については、次の条件を付して許可したので、都市計画法第 35 条第 2 項の規定により通知します。

条 件	別紙及び下記の「その他必要な事項」に記載のとおり	
開 発 行 為 の 概 要	開発区域に含まれる地域の名称	福岡市 区
	開 発 区 域 の 面 積	
	予 定 建 築 物 の 用 途	一戸建ての住宅
	許 可 申 請 者	住所 氏名
	工 事 施 行 者	住所 氏名
	設 計 者	住所 氏名
	工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日 (許可の日から 日以内)
	工 事 完 成 予 定 年 月 日	年 月 日 (許可の日から 日以内)
	自己の居住の用、自己の業務の用又は その 他 の 用 の 別	
	法 第 3 4 条 の 該 当 号 数	都市計画法第 34 条第 12 号 (条例第 9 条第 1 項第 5 号) 該 当
そ の 他 必 要 な 事 項	当該許可に基づき建築される建築物は、福岡市開発行為の許可 等に関する規則第 5 条第 8 項及び第 9 項に定める規定に適合 させること	

備考

- この処分について不服がある場合(不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものである場合を除く。)は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内に、福岡市開発審査会に対して審査請求をすることができます。
- この処分について不服がある場合(不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものである場合に限る。)は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内に、公害等調整委員会に対して裁定の申請をすることができます(この場合には、審査請求をすることはできません)。
- この処分については、上記 1 の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内に、福岡市を被告として(訴訟において福岡市を代表する者は福岡市長となります。)、処分の取消しの訴え(公害等調整委員会の裁定の申請をすることができる事項に関する訴えを除く。)を提起することができます。なお、上記 1 の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁判があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内に提起することができます。
- ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁判)があった日の翌日から起算して 1 年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁判)があった日の翌日から起算して 1 年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。
- 公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる事項に関しては、この処分の取消しの訴えを提起することはできず、当該裁定の取消しの訴えによらなければなりません。

様 福岡市長 予定建築物等以外の建築等許可通知書	許可第 _____ 号 年 _____ 月 _____ 日	
_____ 年 _____ 月 _____ 日申請のあった	[建築物 [の 新 築 への改築 への用途の変更]] [特定工作物の新設]	
については、		
次の条件を付して許可しましたので通知します。		
条	件	当該許可に基づき建築される建築物は、福岡市開発行為の許可等に規則第5条第8項及び第9項に定める規定に適合させること
開 発 許 可 番 号	年 月 日 第 号	
予 定 建 築 物 等 の 用 途	共同住宅	
土 地 の 所 在 地	福岡市 区	
変 更 後 の 建 築 物 等 の 用 途		
法 第 3 4 条 の 該 当 号	都市計画法第34条第12号 (条例第9条第1項第5号) 該当	
変 更 の 理 由		

備考

- 1 この処分について不服がある場合（不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものである場合を除く。）は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、福岡市開発審査会に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分について不服がある場合（不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものである場合に限る。）は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、公害等調整委員会に対して裁定の申請をすることができます（この場合には、審査請求をすることはできません）。
- 3 この処分については、上記2の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、福岡市を被告として（訴訟において福岡市を代表する者は福岡市長となります。）、処分の取消しの訴え（公害等調整委員会の裁定の申請をすることができる事項に関する訴えを除く。）を提起することができます。なお、上記2の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁判があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 4 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁判）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁判）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。
- 5 公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる事項に関しては、この処分の取消しの訴えを提起することはできず、当該裁定の取消しの訴えによらなければなりません。

(証明書への条件記載例)

市要綱様式第27号

開 発 行 為 等 適 合 証 明 書

証明第 年 月 日 号

様

福岡市長

年 月 日 に申請のあった次の工事の計画（受付第 号）については、

都市計画法
 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しない

第29条第1項・第2項
 第35条の2第1項
 第41条第2項
 第42条
 第43条第1項

に適合する

ことを証明します。

申請場所	福岡市 区			
	地目 () 地積 (実測) (m ²)			
区域	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input checked="" type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 宅地造成規制区域 用途地域 ()			
土地の利用目的	一戸建ての住宅の建築			
建築計画の概要	建築の構造	造 階建 棟 戸		
	建物の面積	建築面積	m ² 延べ面積	m ²
	工手の種類	<input type="checkbox"/> 新築 (新設)	<input type="checkbox"/> 増築	<input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> その他
開発 (建築) 行為の許可状況	開発 (建築) 許可	年 月 日 第 号		
	変更許可	年 月 日 第 号		
	完了公告	年 月 日 第 号		
備考	本申請は、都市計画法第34条第12号（条例第9条第1項第5号）に基づき許可を受けた建築物の建替えに係るものであり、当該建築物は福岡市開発行為の許可等に関する規則第5条第8項及び第9項の規定に適合していない場合には、本証明は無効となります。			

都市計画法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、都道府県知事（指定都市等の長）は、開発許可をしてはならない。

(1)～(11) (略)

(12) 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開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等）の条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められたもの。

都市計画法施行令

第8条 区域区分に関し必要な技術基準は、次に掲げるものとする。

(1) (略)

(2) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、土地の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

第29条の9 法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

1 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の「災害危険区域」

2 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の「地すべり防止区域」

3 「急傾斜地崩壊危険区域」

4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の「土砂災害警戒区域」

5 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の「浸水被害防止区域」

6 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

7 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

第29条の10 法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

福岡市開発行為の許可等に関する条例

(法第34条第11号の条例で定める開発行為の要件)

第7条 法第34条第11号の規定に基づき指定する土地の区域は、次に掲げる基準のいずれにも適合する土地の区域であって、市長が指定するものとする。

(1)～(6) (略)

- 2 前項の規定により土地の区域を指定する場合において、当該土地の区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとし、これにより難しい場合は、町界、字界等によるものとする。
- 3 市長は、第1項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ福岡市開発審査会の意見を聴かなければならない。
- 4 市長は、第1項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
- 5 前4項の規定は、土地の区域の指定を廃止する場合について準用する。

(法第34条第12号の条例で定める開発行為の要件)

第9条

法第34条第12号に規定する開発行為は、当該開発行為に係る目的又は予定建築物の用途が、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1)～(4) (略)

(5) 次に規定する市長が指定する土地の区域における一戸建ての専用住宅その他規則で定める建築物であって、規則で定める要件に該当するもの

2 市長が指定する土地の区域は、指定既存集落内及び当該指定既存集落から概ね50メートルの範囲内で市長が必要と認める区域内にあって、次に掲げる基準のいずれにも適合するものとする。

(1) 次のいずれかの要件に該当する区域であること。

ア 市街化区域から概ね1キロメートル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こと。

イ 市街化区域から概ね1キロメートルの範囲内にある区域（原則として当該区域が鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による鉄道事業における駅から概ね1キロメートルの範囲外にある場合に限る。）であり、かつ、特に人口の減少、高齢化の進展等が認められること。

(2) 概ね50以上の建築物が集積していること。

(3) 原則として、政令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと。

(4) 土地の区域の指定、予定建築物の用途等について、当該区域に係る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。

(5) 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。

(6) 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、その排出によって当該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

3 前項に規定する土地の区域の指定については、第7条第2項から第5項までの規定を準用する。

福岡市開発行為の許可等に関する規則

(法第34条第12号の条例で定める開発行為の要件)

第5条 1～5 (略)

6 条例第9条第1項第5号に規定する規則で定める建築物は、次に掲げる建築物(同条第2項第1号イに該当する場合にあっては、第3号の建築物を除く。)の中から、あらかじめ福岡市開発審査会の意見を聴いた上で市長が必要と認めて指定したものとする。

- (1) 建築基準法施行令(昭和25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
- (3) 共同住宅又は長屋(延べ面積が300平方メートル以下であって、各住戸の面積が35平方メートルを超えるものに限る。)

7 条例第8条第3項及び第4項の規定は、前項の規定について準用する。

8 条例第9条第1項第5号に規定する規則で定める要件は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる要件に該当することとする。

区 分		要 件
第1 建築物の用途を変更する場合(自己の居住又は業務の用に供するものからそれら以外の用に供するものに変更する場合を含み、増築する場合を除く。)	1 建築物の敷地を分割する場合	(1) 建築物の用途が店舗、共同住宅又は長屋である場合にあつては、次のいずれにも該当すること。 ア 建築物の敷地が幅員4メートル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つては、当該許可に係る区域)外の幅員9メートル以上の道路に接続していること。 イ 容積率は10分の6とし、建ぺい率は10分の4とすること。 (2) 建築物の敷地面積の最低限度は、200平方メートルとすること。 (3) 建築物の高さは建築基準法(昭和25年法律第201号)第55条第1項の規定(高さの限度は10メートルとする。)を準用し、階数は原則として2以下とすること。 (4) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上とすること。ただし、当該距離が1メートル未満の建築物である場合であつて、当該建築物又は当該建築物の部分が建築基準法施行令第135条の21各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。 (5) 建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条第1項第3号に規定する第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に係る規定を準用すること。
	2 建築物の敷地を分割しない場合	第1の部1の項要件の欄の(1)アに該当すること。
第2 第1以外の場合	1 建築物の敷地を分割する場合	第1の部1の項要件の欄の(1)から(5)までに該当すること。
	2 建築物の敷地を分割しない場合	(1) 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物の容積

		率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さの限度（平成16年福岡市告示第26号）の表2の項及び3の項に掲げる区域（以下「告示の区域」という。）に該当する場合	
		(2) 告示の区域に該当しない場合	第1の部1の項要件の欄の(1)から(5)までに該当すること。

9 前項の場合において、前項の表に掲げる要件（同表第1の部1の項要件の欄の(1)アに掲げるものを除く。）について、建築基準法において別段の定めがある場合は、これを適用し、又は準用するものとする。

10 条例第9条第2項第1号アに規定する「人口の減少」とは、同項の規定により指定した区域（以下「指定区域」という。）を含む町界等において、原則として直近の国勢調査の結果による人口が平成7年の国勢調査の結果による人口と比較して減少していることをいう。

11 条例第9条第2項第1号イに規定する「特に人口の減少、高齢化の進展等が認められること」とは、前項に該当し、かつ、指定区域を含む町界等において、次の各号のいずれかに該当することをいう。

(1) 直近5年間において、人口が減少し続けていること。

(2) 原則として、直近の国勢調査の結果による65歳以上の者の人口の総人口に占める割合（以下「高齢化率」という。）が、本市の市街化調整区域における高齢化率を超えていること。

開発許可等審査基準

I 都市計画法第29条の規定に基づく開発許可に係る審査基準

第9章 法第34条について

1～5 (略)

6 法第34条第12号の区域の指定等について

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9条第1項第5号、第2項、第3項及び福岡市開発行為の許可等に関する規則（以下「規則」という。）第5条第6項から第11項に定める区域（以下「指定区域」という。）及び建築物に係る要件については、次のとおり取り扱う。

- (1) 指定区域の指定にあたっては、政令第29条の9各号に掲げる区域（以下「除外区域」という。）を除いた区域図を作成するものとする。ただし、除外区域の特定が困難な場合または既に指定区域を指定している場合は、注意書きの付記によるものとする。
- (2) 除外区域のうち、水防法に基づく浸水想定区域は想定浸水深3.0m以上の区域（以下「対象浸水想定区域」という。）とする。
- (3) 条例第9条第2項の「当該指定既存集落から概ね50メートルの範囲内で市長が必要と認める区域」の面積は、指定しようとする指定既存集落内の区域の面積を上回らないものとする。
- (4) 市長が、指定区域及び規則第5条第6項の建築物を指定する場合は、当該区域に係る地域住民等による申し入れに基づくものとする。また、この申し入れを行う際は、当該区域に係る地域住民等による合意形成が図られているものとする。
- (5) 市長は、(4)の規定による申し入れがあったときは、条例第9条第4項に定める開発審査会の意見聴取に先立ち、指定する区域の位置図、指定する区域（案）及び指定する建築物の用途（案）について、2週間、公衆の縦覧に供さなければならない。また、当該地区の住民その他利害関係人は、縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、縦覧に供された内容について、市長に意見書を提出することができる。
- (6) 「人口」とは原則として、国勢調査の結果による。ただし、国勢調査の結果によることが不適當、あるいは、地域の実状などによりやむを得ないと判断される場合においては、本市が公表している公的調査の結果などによることができるものとする。ただし、複数年の結果を比較する場合、その調査方法は同一のものであるものとする。
- (7) 「人口の減少」とは原則として直近の国勢調査の結果による人口が、平成7年の国勢調査の結果による人口（前号ただし書きによるときは、その結果。以下同じ。）と比較して減少していることをいう。ただし、人口の増加の要因が特別な事情によるものであるなど、公表された調査結果によることが著しく不適當と認められる場合には、実情にあった調整を行うことができるものとする。
- (8) 「概ね50以上の建築物が集積している」とは、概ね50以上の建築物の敷地が、概ね50m以内の間隔で存していることをいい、同じ指定既存集落内の建築物であっても、50m以上離れたものをこれに含むことはできない。ただし、既に概ね50以上の建築物の集積がない一指定既存集落において、一定のまとまりのある当該指定既存集落の区域（除外区域を除く。）すべてを指定する場合はこの限りでない。また、除外区域以外に穴抜きとなる指定はできないものとする。
- (9) 条例第9条第2項第1号イの区域には原則として鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による鉄道事業における駅（以下「鉄道駅」という。）から概ね1kmの範囲内を含むことはできない。ただし、次に掲げる事項のすべてに該当する場合には、この限りでない。
 - ア 指定する区域の全部が一体的なコミュニティを形成しており、鉄道駅から1kmの範囲内外にわたり指定する必要性があること。
 - イ 指定する区域のうち、鉄道駅から1kmの範囲外において、概ね50以上の建築物が連たんしていること。
 - ウ 指定する区域面積の過半が、鉄道駅から1kmの範囲外にあること。
 - エ 指定する区域の建築物の数の過半が、鉄道駅から1kmの範囲外にあること。
- (10) 「条例第9条第1項第5号に規定する建築物」と認める既存建築物は、適法に建築されたものに限るものとする。
- (11) 規則第5条第8項表中の「建築物の用途を変更する場合（自己の居住又は業務の用に供するものからそれら以外の用に供するものに変更する場合を含み・・・）」とは、建築基準法上の用途が同じでも、建

建築物を自己が利用するものから賃貸の用に供するものに変更することは、開発（建築）許可においては「用途変更」に該当することをいう。

- (12) 規則第5条第8項表中の「建築物の用途を変更する場合（自己の居住又は業務の用に供するものからそれら以外の用に供するものに変更する場合を含み、増築する場合を除く。）」とは、既存の建築物の敷地であった土地の範囲において、用途変更のみを行う場合をいい、建築物の新築、改築、増築を伴う場合はこれに該当しない。（同表中の区分においては第2の欄に該当する場合となる。）
- (13) 規則第5条第8項表中の「敷地分割する場合」とは、以下の場合とする。
 - ア 一団の土地を複数に分割し、土地利用する場合
 - イ 既存の建築物に本制度を適用する場合において、既存の建築物の敷地を分割する場合
 - ウ 既存の建築物の敷地（であった土地を含む）を分割し、分割された土地において本制度を適用する場合
- (14) 規則第5条第8項表中の「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの限度（平成16年福岡市告示第26号）の表2の項及び3の項に掲げられる区域に該当する場合」においては、敷地分割を行わない場合は、規則第5条第8項に定める建築物の要件のうち、敷地面積の最低限度の要件は適用されないが、開発許可が必要な場合においては、条例第6条に基づく敷地面積の最低限度の規定が適用される。
- (15) 規則第5条第8項及び第9項に定める建築物の要件については、開発（建築）許可（開発行為等適合証明を含む）の条件として附すものとし、建築物はこれらの要件に適合させなければならない。

7 指定区域内における開発許可及び建築許可の申請について

- (1) 申請者は計画地内に除外区域が含まれていないことを証する資料を申請書に添付するものとする。
- (2) 除外区域の確認は各ハザードマップにより行う。ただし、区域境等が不明瞭な場合の確認方法は以下のとおりとする。
 - ア 浸水想定区域図（高潮、洪水）は、福岡県が公表している浸水想定区域図のシェープデータに記載されている想定浸水深と敷地の現地盤高の差により確認することとし、現地盤高は基準点からの測量により計測した数値を用いるものとする。
 - イ 土砂災害警戒区域の区域境は、福岡県砂防課が指示する方法で確認を行うものとする。
- (3) 条例第9条第2項の「当該指定既存集落から概ね50メートルの範囲内で市長が必要と認める区域」内の申請地は、当該指定区域内の指定既存集落から直接繋がっている道路に接続させなければならない。

IV 都市計画法第42条第1項ただし書きの規定に基づく許可に係る審査基準

- 1 法第42条第1項ただし書きの許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合に行うものとする。
 - (1) 許可申請に係る建築物が法第29条第2号又は第3号に規定する建築物である場合
 - (2) 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
 - (3) 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して、支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合
 - (4) 許可申請に係る建築物又は特定工作物が前各号に掲げる以外のものであって、その用途に照らし、特別な事情によりやむを得ないと判断される場合（法第34条14号に係る審査基準に適合するもの）
- 2 本条による制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。