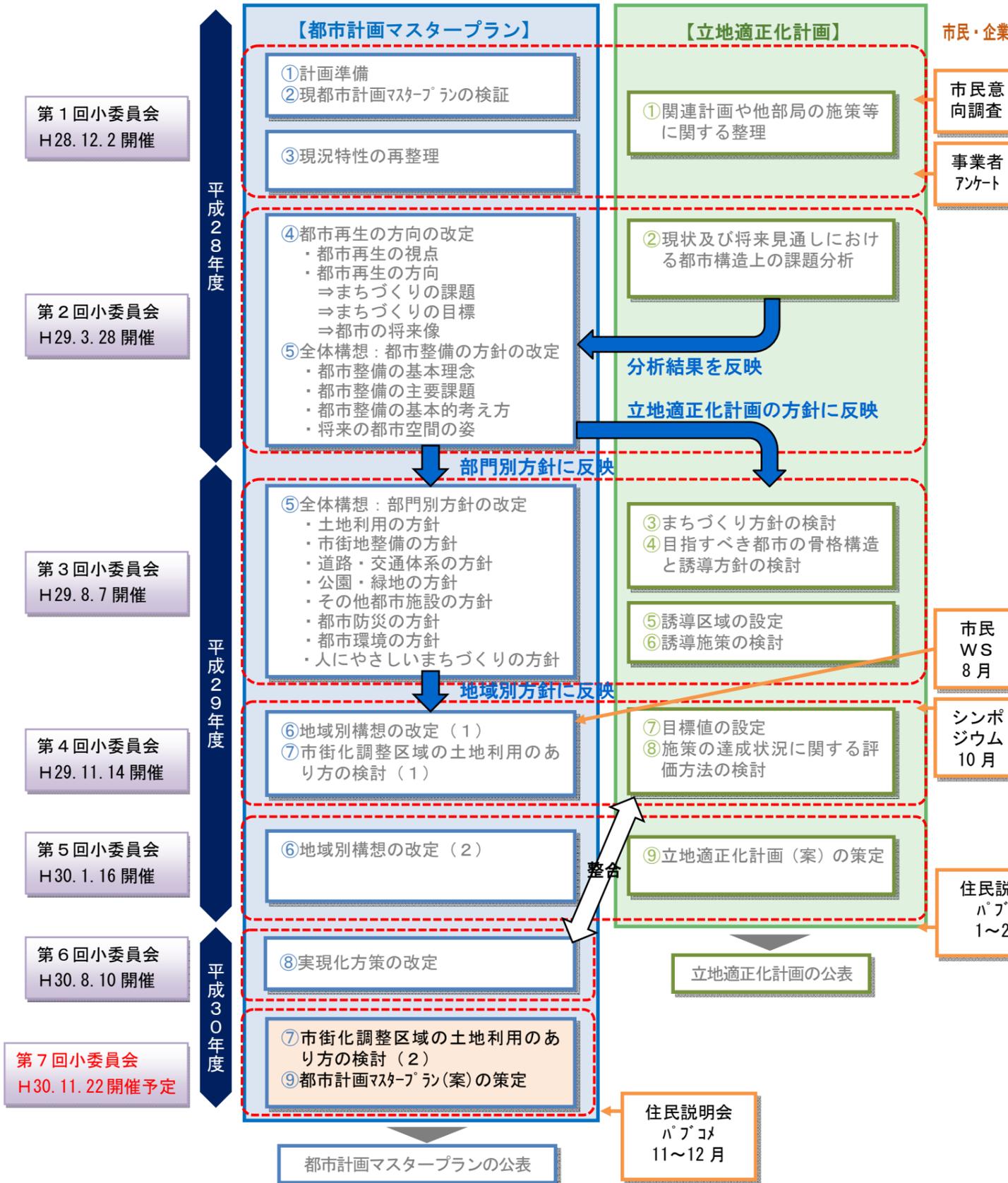


1. 都市計画マスタープランの検討スケジュールについて

都市計画マスタープランと立地適正化計画を同時に検討するにあたり、検討事項の進め方に関して以下のような流れで進めていきます。



2 市街化調整区域の土地利用のあり方の検討について

はじめに

1. 背景と目的

本市は、福岡県の最南端に位置し、明治時代以降、日本の近代化を支えてきた石炭産業の隆盛とともに発展しました。本市の東部は、三池山や甘木山などに囲まれ、山々から広がる丘陵地では、農地や集落地が形成されており、西部の海沿いには広大な干潟や干拓による農地が広がっています。

現在は、人口減少や少子高齢化、産業構造の変化等により、まちのにぎわいが失われてきています。その影響は、市街地だけでなく市街化調整区域の農村集落等にまで及んでおり、農村集落等の衰退が進行しつつあります。

そのような中、国では、平成12年に都市計画法の改正を行い、市街化調整区域等における地区計画制度の拡充等を図り、市街化調整区域の開発規制・誘導等に関する新たな計画制度が整えられました。

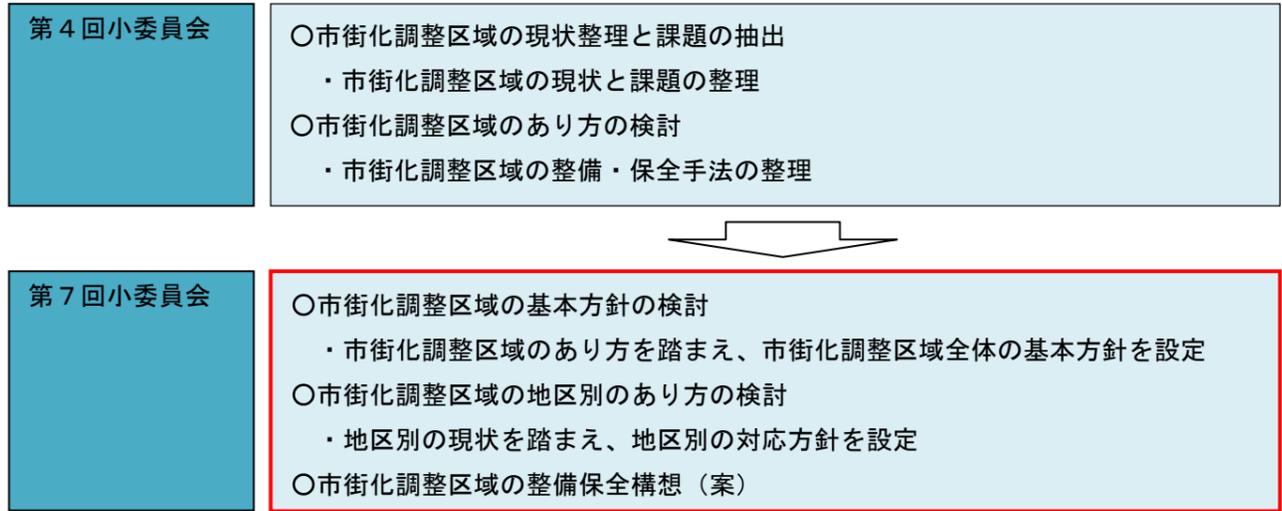
さらに、平成18年の都市計画法の改正では、開発許可制度における大規模開発及び公共公益施設に係る取り扱いが見直され、市街化調整区域における相当規模の開発行為に対しては、市街化区域への編入のほか、地区計画等に定められた内容に適合する場合に限り、許可できることとなりました。

一方で、市街化調整区域内の農村集落等では、人口減少等による集落の衰退が見られることから、それぞれの地域の実情に応じて、自然環境や営農環境と調和する一定の開発行為について、地区計画等を策定した上で許可し、既存農村集落等の維持、活力増進を図ることが可能となりました。

このような状況を踏まえ、本市においても、都市計画マスタープランを見直す中で今後の都市整備の方向性として既存集落活力の維持を掲げています。この実現のためには、原則として市街化を抑制しつつも、農地集落環境と調和する適正な開発の規制誘導を行い、いかに優良農地の保全と既存集落の活力維持を進めるかが喫緊の課題となっています。

そのため、本検討は、市街化調整区域において、活力減少が顕著である農村集落等における土地利用のあり方を明らかにし、保全することが適切な区域を除いた上で、必要性や緊急性を踏まえつつ、都市計画としての施策適用を限定的に検討し、自然環境や営農環境との調和に配慮しつつ地域の実情に応じた計画的な土地利用を進めていくことを目的とします。

2. 検討の進め方



3. 計画の位置付け

本構想は、市街化調整区域における都市計画制度及び福岡県開発許可制度を運用していく際の土地利用の方向性を示すものであり、大牟田市都市計画マスタープランの土地利用方針に反映を行うとともに、保全が望ましい農地や山林等については現行の区域指定等を維持した上で、都市計画法に基づく市街化調整区域の地区計画等や開発許可に関わる県条例等の具体的な導入に反映していきます。

具体的な市街化調整区域の規制緩和の方策としては、「法 34 条 11 号、12 号に基づく県条例による規制緩和」と「市が都市計画決定によって定める地区計画」の2つがありますが、市街化調整区域における開発許可制度の規制緩和を図るためには、様々な調整が必要となります。

県条例による規制緩和は、県の上位計画との整合を図りつつ、県と協議を行いながら、区域等の設定を行います。

また、地区計画については、地域住民との合意形成により都市計画の案を定め、都市計画手続きによって計画決定を行うものです。

4. 市街化調整区域の整備保全構想の策定について

市街化調整区域の整備保全構想とは、市街化調整区域の土地利用に関する保全および整備の方針を明らかにし、その具体化に向けた整備・保全方策の適用などについて、基本的な方向性を示すものです。整備保全構想の主な構成は以下の通りとなります。

《大牟田市市街化調整区域の整備保全構想の構成》

はじめに 計画の目的

- 1 策定の背景と目的
- 2 計画の位置付け

第1章 市街化調整区域の現状と課題

- 1-1 大牟田市の概況
- 1-2 市街化調整区域の概況
- 1-3 地域別の課題整理
- 1-4 上位・関連計画の整理

第2章 大牟田市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方向性

- 2-1 まちづくりの理念と目標
- 2-2 都市整備の方向
- 2-3 将来の都市空間の姿
- 2-4 都市計画マスタープランにおける市街化調整区域内の土地利用の方針

第3章 市街化調整区域の整備・保全に関わる基本的考え方

- 3-1 調整区域の在り方
- 3-2 整備・保全の基本的考え方
- 3-3 市街化調整区域における整備・保全方策の適用イメージ
- 3-4 地域別の整備・保全の方向性

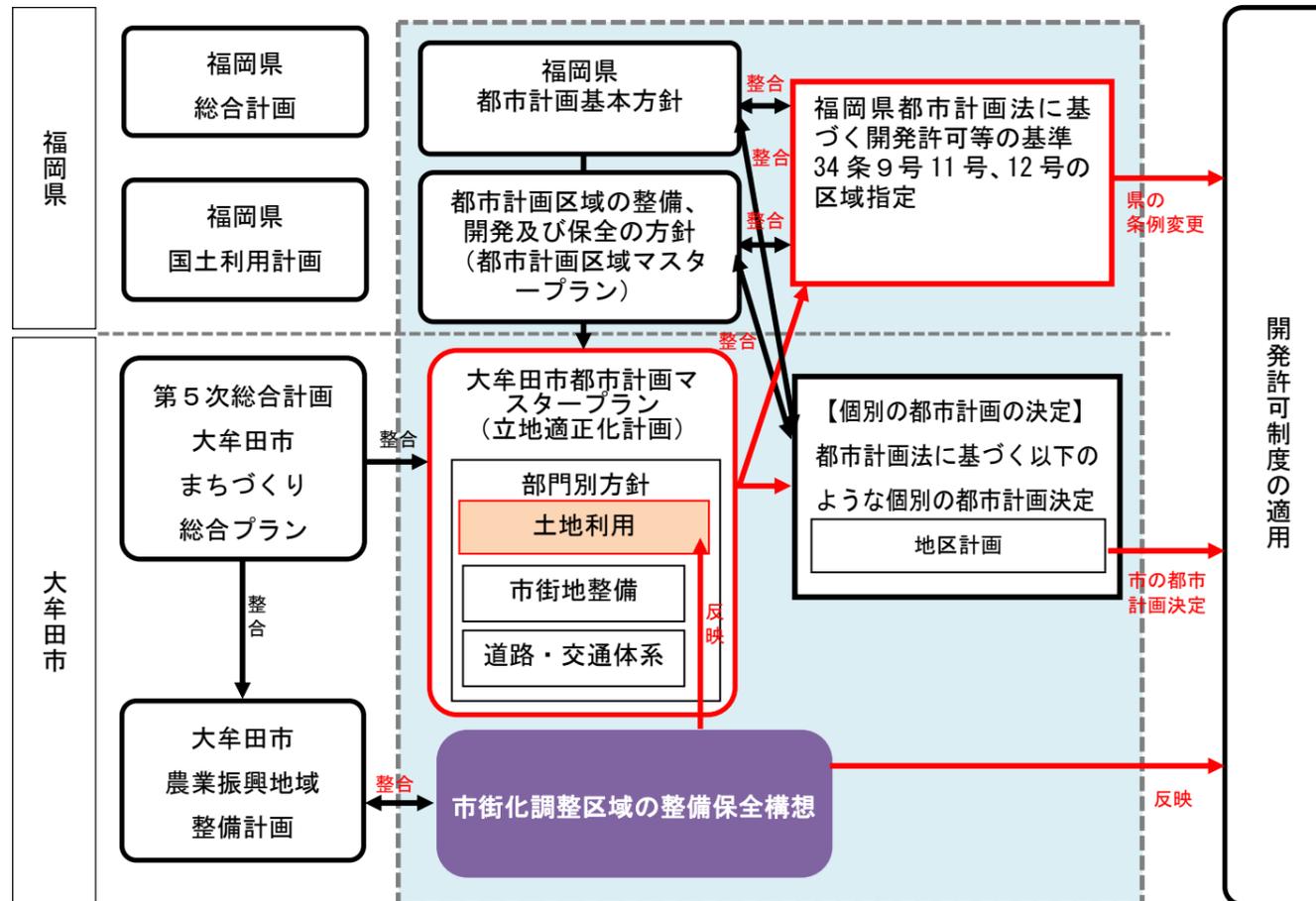
第4章 市街化調整区域における整備・保全の方策

- 4-1 整備手法
- 4-2 保全手法
- 4-3 整備・保全手法の適用方針

第5章 住民提案等によるまちづくり

- 5-1 住民提案等によるまちづくり

■ 「市街化調整区域の整備保全構想」の位置づけ



第1章 市街化調整区域の現状と課題

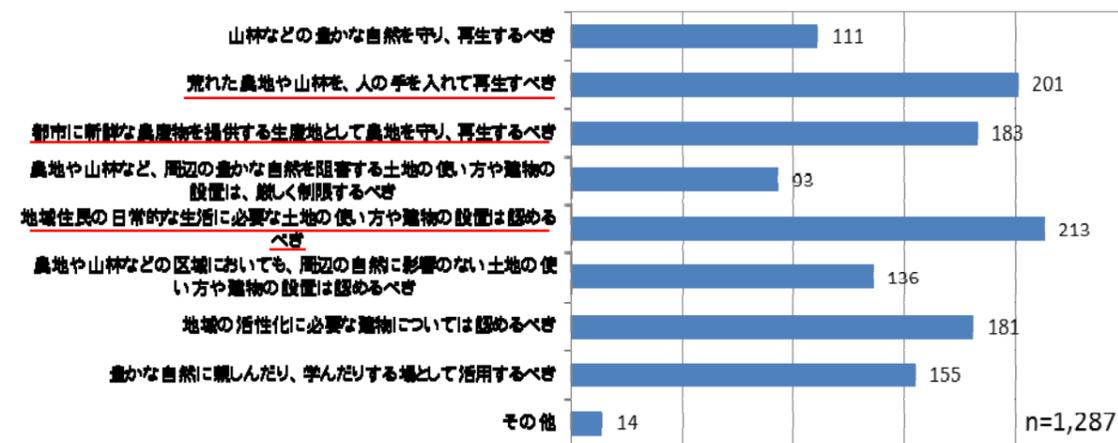
1. 市民意向

平成28年10月に実施した市民意向調査では、市街化調整区域の山林や農地の荒廃、集落地域の活力低下を懸念する意見が多く見られ、集落地域の活力維持を図るためには「食料品・日用品店舗」や「農産物や特産品の加工・販売施設」を許容すべきなど、市街化調整区域における一定の開発行為を認めるべきといった市民意向を確認することができました。

<市民意向調査における市街化調整区域に対する意向>

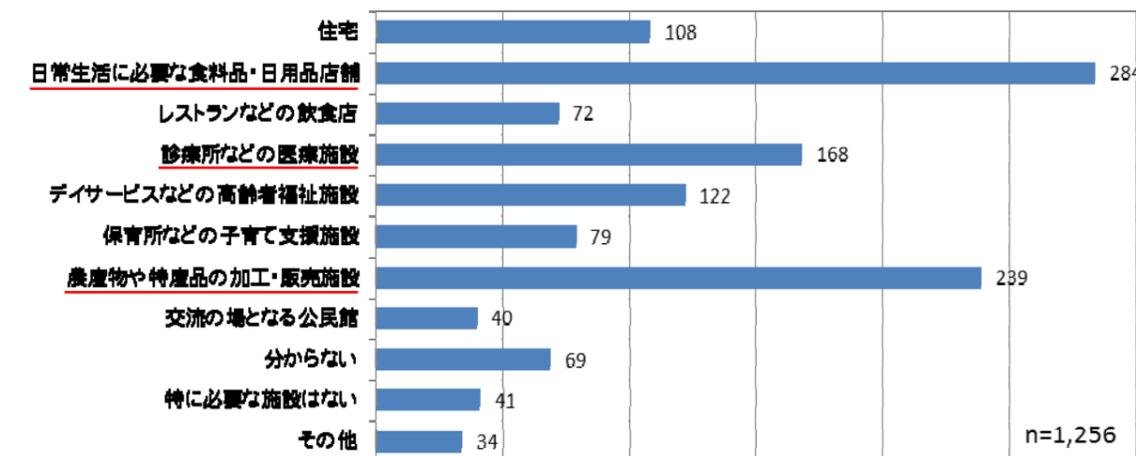
■「市街化調整区域」を将来にわたって守り、活かしていくために、どのような取組が必要か。

「地域住民の日常的生活に必要な土地の使い方や建物の設置は認めるべき」が最も多く、次いで「荒れた農地や山林を、人の手を入れて再生すべき」、「都市に新鮮な農産物を提供する生産地として農地を守り、再生すべき」「地域の活性化に必要な建物については認めるべき」と続く。



■「市街化調整区域」において、地域の活力を維持するためには、どのような施設が必要か。

「日常生活に必要な食料品・日用品店舗」が最も多く、次いで「農産物や特産品の加工・販売施設」、「診療所などの医療施設」と続く。



2. 市街化調整区域の概要

(1) 市街化調整区域の人口推移

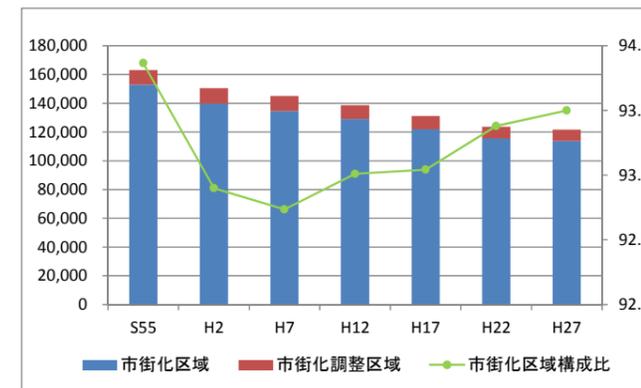
市街化調整区域の人口は、年々減少傾向にあります。昭和55年から平成27年までの伸び率において、市街化区域が25.7%の減少であるのに対し、市街化調整区域は21.0%の減少となっており、市街化区域の人口減少よりも減少率は低い値となっています。

国立社会保障人口問題研究所の推計によると、今後20年間の地域別市街化調整区域人口は、三池地域と勝立・駿馬地域の減少が著しく、特に銀水小学校の減少は40%にまで達すると予想されています。

■区域区分人口

区域	昭和55年		平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		割合(%)	
	人口	構成比	H12/S55	H27/S55												
行政区域	163,000	100.0%	150,453	100.0%	145,085	100.0%	138,629	100.0%	131,090	100.0%	123,638	100.0%	121,630	100.0%	85.0%	74.6%
都市計画区域	163,000	100.0%	150,453	100.0%	145,085	100.0%	138,629	100.0%	131,090	100.0%	123,638	100.0%	121,630	100.0%	85.0%	74.6%
市街化区域	153,000	93.9%	139,769	92.9%	134,545	92.7%	128,939	93.0%	121,969	93.0%	115,453	93.4%	113,733	93.5%	84.3%	74.3%
市街化調整区域	10,000	6.1%	10,684	7.1%	10,540	7.3%	9,690	7.0%	9,121	7.0%	8,185	6.6%	7,897	6.5%	96.9%	79.0%

出典：平成29年都市計画基礎調査

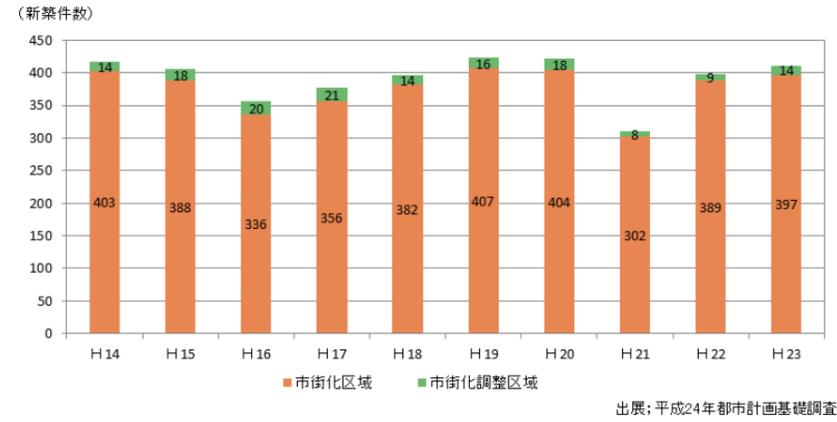


■地域別人口

地域名	小学校区	区域区分	平成27年			平成47年			増加率 (H47/H27-1)
			総数	65歳以上	高齢化率	総数	65歳以上	高齢化率	
吉野地域	倉永小学校	市街化調整区域	1,035	403	39%	729	312	43%	-30%
	吉野小学校	市街化調整区域	789	357	45%	509	223	44%	-35%
	上内小学校	市街化調整区域	1,543	670	43%	1,016	463	46%	-34%
	小計	市街化調整区域	3,367	1,430	42%	2,254	998	44%	-33%
手鎌地域	手鎌小学校	市街化調整区域	1,554	545	35%	1,123	419	37%	-28%
	明治小学校	市街化調整区域							
三池地域	小計	市街化調整区域	1,554	545	35%	1,123	419	37%	-28%
	銀水小学校	市街化調整区域	379	191	50%	227	93	41%	-40%
	羽山台小学校	市街化調整区域							
	三池小学校	市街化調整区域	678	303	45%	449	210	47%	-34%
中央地域	高取小学校	市街化調整区域	617	267	43%	409	193	47%	-34%
	小計	市街化調整区域	1,674	761	45%	1,085	496	46%	-35%
	白川小学校	市街化調整区域							
	中友小学校	市街化調整区域							
	大正小学校	市街化調整区域							
三川地域	大牟田中央小学校	市街化調整区域							
	平原小学校	市街化調整区域	97	34	35%	73	28	38%	-25%
	小計	市街化調整区域	97	34	35%	73	28	38%	-25%
	天領小学校	市街化調整区域							
勝立・駿馬地域	みなと小学校	市街化調整区域							
	小計	市街化調整区域							
	駿馬小学校	市街化調整区域	284	123	43%	187	87	47%	-34%
	天の原小学校	市街化調整区域	54	20	37%	38	16	42%	-30%
市全体	玉川小学校	市街化調整区域	1,334	571	43%	870	453	52%	-35%
	小計	市街化調整区域	1,672	714	43%	1,095	556	51%	-35%

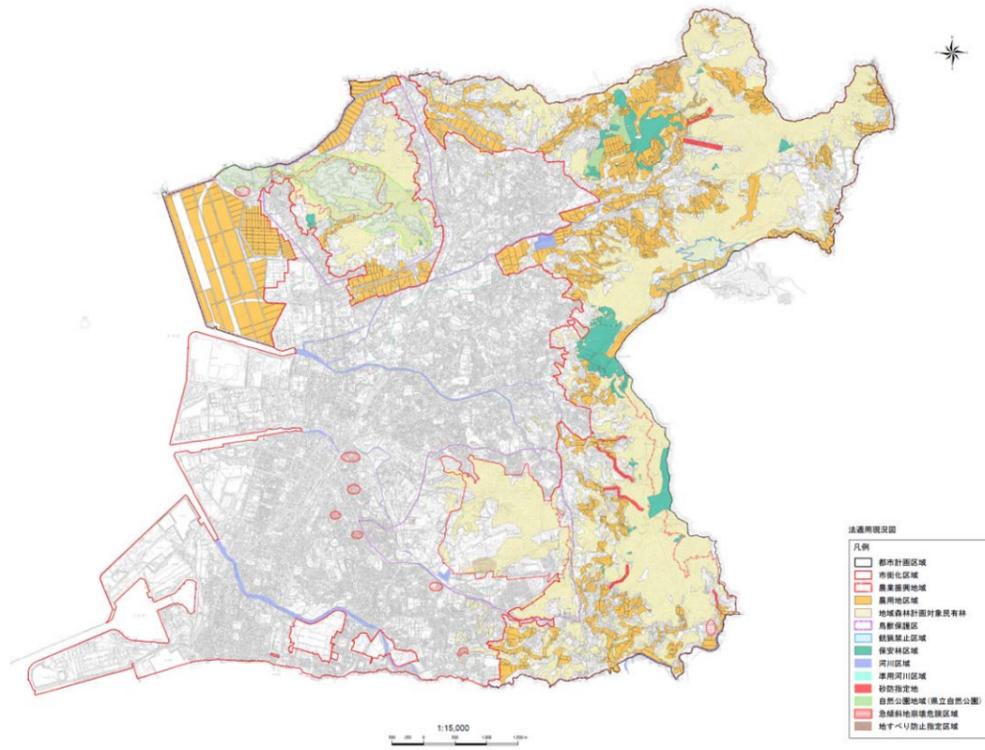
(2) 市街化調整区域の新築動向

市全域における平成14年から平成23年までの新築件数については、年間400件前後で推移しており、市街化調整区域内においても年間10～20件の新築が行われており、人口減少下においても住宅需要に大きな変動は見られません。



(3) 市街化調整区域の法適用現況

甘木山などを除き、ほぼ全域に、農業振興地域が指定され、上内地区や玉川地区、昭和開などに農用区域が指定されています。



3. 市街化調整区域の課題

(1) 吉野地域

- 吉野地域の市街化調整区域には、豊富な自然環境と良好な田園集落が広がっており、自然環境の保全と農地や山林を維持するための集落環境の維持が必要とされます。
- 地域内を流れる隈川や白銀川沿いの自然環境の保全と生活に潤いを与える良好な親水空間の確保が求められます。
- 市街化調整区域に点在する農村集落では、高齢化率が高く、農業従事者の不足による荒廃農地の増加や老朽空き家の増加、コミュニティの衰退などが顕著となっており、農地や山林の適切な保全を図るためにも農村集落の活力を維持する取組みが求められます。特に、都市計画マスタープランにおいて位置付けられた上内地区拠点周辺では、集落の活力維持を図るための対応が必要です。
- 新大牟田駅周辺は、駅周辺の交流人口の増加に伴い、広域交流拠点に相応しい都市空間の形成が必要です。

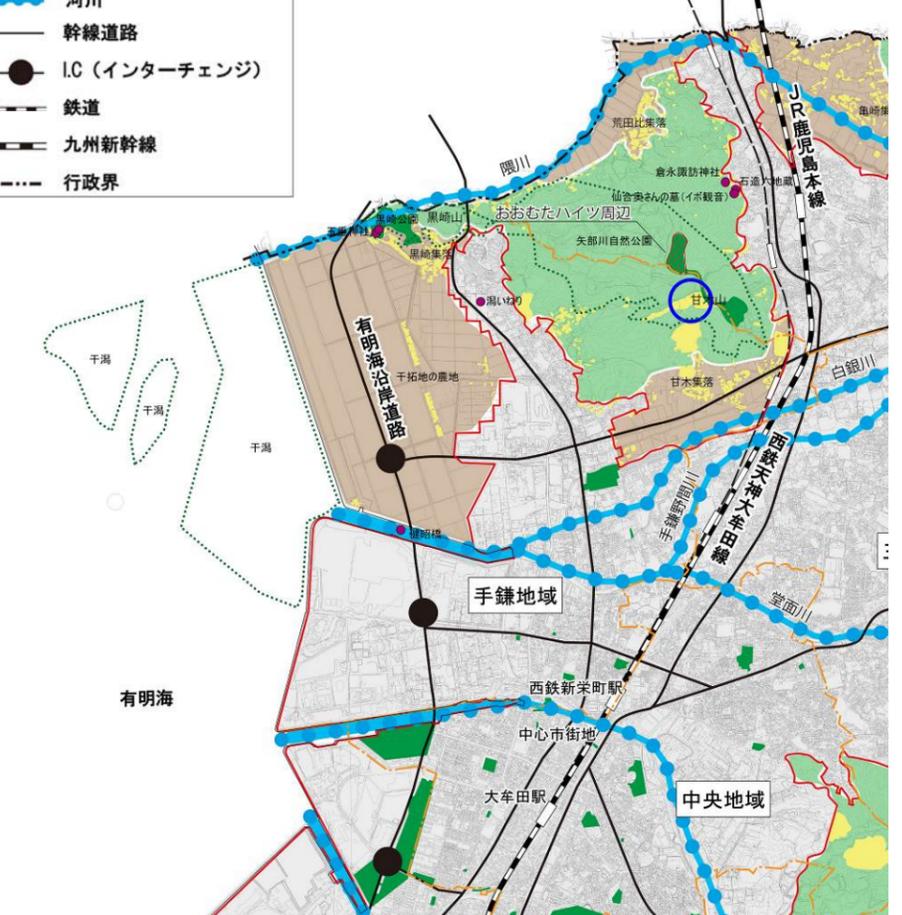
■吉野地域



(2) 手鎌地域

- 手鎌地域の市街化調整区域は、甘木山や黒崎山などの山林と海岸部に広がる農地、有明海の干潟などの多くの自然要素を有する地域であるため、それぞれの自然要素の保全が求められます。
- 地域内を流れる堂面川や白銀川沿いの自然環境の保全と生活に潤いを与える良好な親水空間の確保が求められます。
- 市街化調整区域に点在する農村集落では、高齢化率が高く、農業従事者の不足による荒廃農地の増加や老朽空き家の増加、コミュニティの衰退などが顕著となっており、有明海沿岸の広大な農地や山林の適切な保全を図るためにも農村集落の活力を維持する取組みが求められます。
- 甘木山のおおむたハイツ周辺や黒崎山は、大牟田の市街地と有明海の干潟、広大な農地を一望することができる優れた景観スポットであることから、レクリエーションの場として活用するなど景観資源を活かした取組みが求められます。

■手鎌地域



(3) 三池地域

- 地域東部に広がる大間山や三池山の豊かな自然環境の保全を図るとともに、地域に点在する歴史資源等を活用した取り組みが求められます。
- 地域内を流れる堂面川や長溝川沿いの自然環境の保全と生活に潤いを与える良好な親水空間の確保が求められます。
- 市街化調整区域に点在する農村集落では、高齢化率が高く、農業従事者の不足による荒廃農地の増加や老朽空き家の増加、コミュニティの衰退などが顕著となっており、農地や山林の適切な保全を図るためにも農村集落の活力を維持する取り組みが求められます。

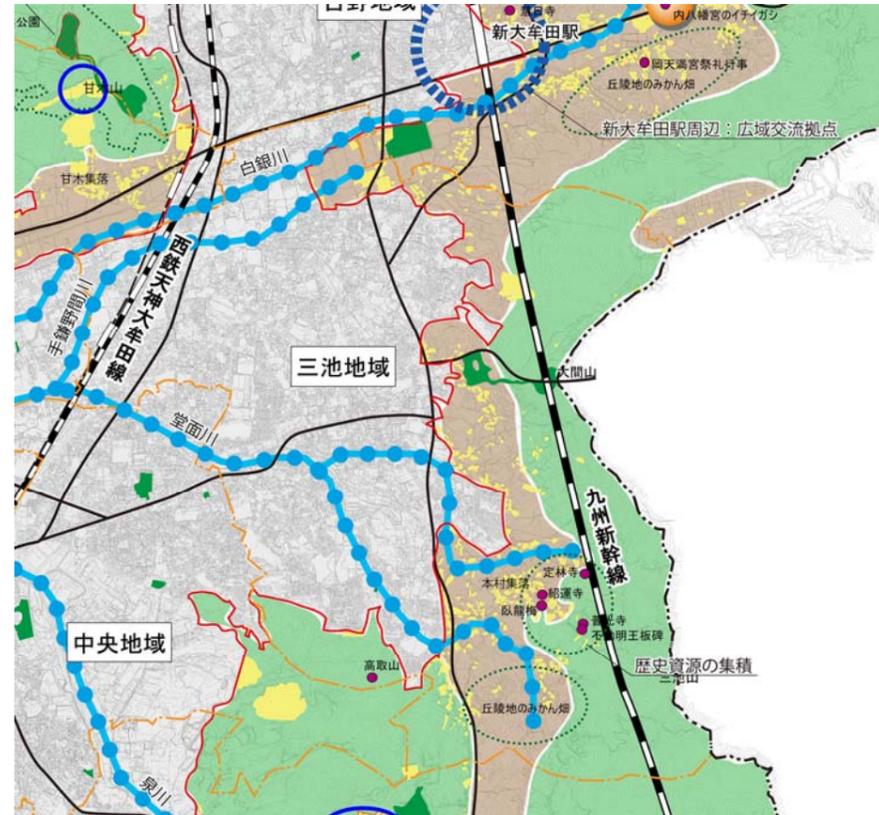
(4) 中央地域

- 中央地域の市街化調整区域は、高取山周辺の自然緑地となっているため、自然環境の保全と市民に身近なレクリエーションの場としての活用が求められます。

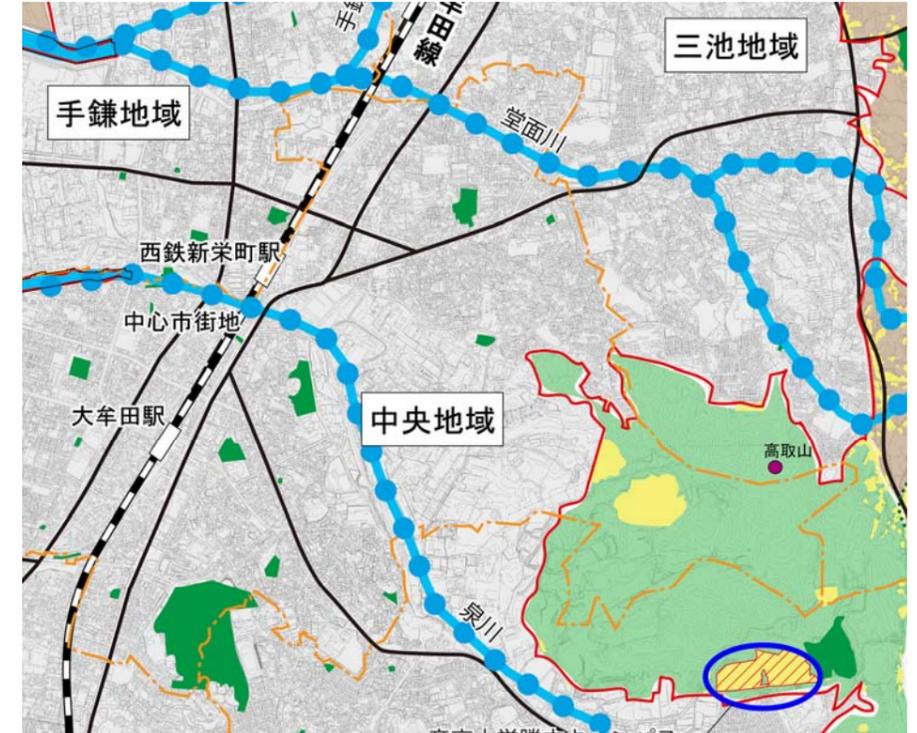
(5) 勝立・駛馬地域

- 勝立・駛馬地域の市街化調整区域には、三池山の豊富な自然環境と市街地を囲む良好な田園集落が広がっており、自然環境の保全と農地や山林を維持するための集落環境の維持が必要とされます。
- 地域内を流れる諏訪川沿いの自然環境の保全と生活に潤いを与える良好な親水空間の確保が求められます。
- 市街化調整区域に点在する農村集落では、高齢化率が高く、農業従事者の不足による荒廃農地の増加や老朽空き家の増加、コミュニティの衰退などが顕著となっており、農地や山林の適切な保全を図るためにも農村集落の活力を維持する取り組みが求められます。特に、都市計画マスタープランにおいて位置付けられた玉川地区拠点周辺では、集落の活力維持を図るための対応が必要です。
- 帝京大学勝立キャンパスは、一部の施設の活用が行われておらず、施設利用に向けた取り組みが求められます。
- 勝立中学校跡地については、大牟田市公共施設維持管理計画に基づき適切な管理・活用が求められます。

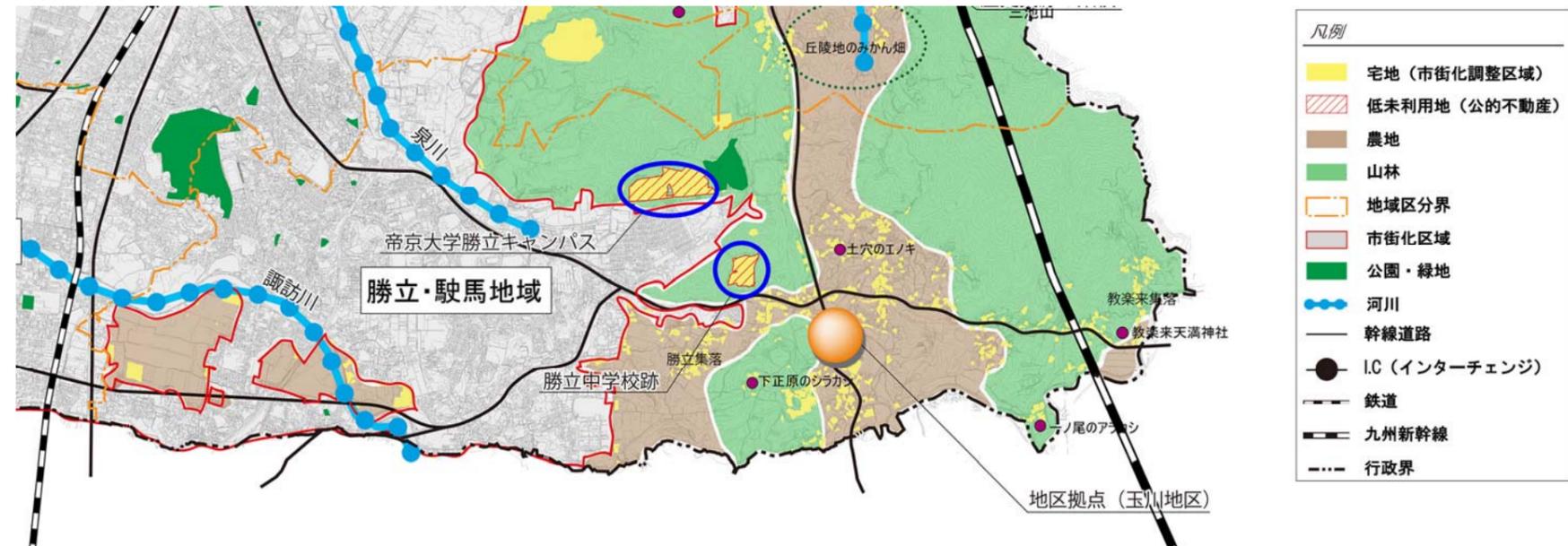
■三池地域



■中央地域



■勝立・駛馬地域



第2章 大牟田市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方向性

1. 都市の将来像

「住み」「働き」「にぎわう」、市民が安心して豊かに暮らせる人にやさしいまちを、市民・企業・行政がお互いの役割を認識しながらみんなでつくり、市民がずっと住み続けられる持続可能な快適環境都市の実現を目指します。

《都市の将来像》

住み・働き・にぎわう
持続可能な快適環境都市
～みんなでつくる
安心して豊かに暮らせる
人にやさしいまち～

《都市整備の基本理念》

(1) 住み・働き・にぎわう市民がいきいき暮らせる都市づくり (交流・活力)	経済・産業の停滞や人口減少が続く中で、新幹線の開通や有明海沿岸道路の整備、世界文化遺産の登録など、本市を取り巻く環境は大きく好転しています。一方で、働き場所の少なさににぎわいのなさを感している市民も多いことから、 住みやすさや産業振興、にぎわい創出に重点を置いた、市民がいきいきと暮らせる都市づくりを目指します。
(2) 市民が安心して便利に生活できる住みやすい都市づくり (利便・快適)	今後の都市整備においては、人口減少や高齢化が進む中で、ずっと住み続けられる持続可能な都市に少しずつ転換していくことが重要になることから、 市民が安心して便利に生活できる住みやすい都市づくりを目指します。
(3) 愛着と誇りをもてるふるさとをみんなでつくる都市づくり (郷土・協働)	市民・企業への意向調査においても本市に愛着や誇りを持たれる方は非常に多く、まちづくりや福祉での地域活動が盛んで自助・共助の精神が市民に深く醸成されつつあります。“郷土創生への思いが協働を生み、協働が郷土創生を実現していく”という考えに基づき、 市民・企業・行政のみんなで、愛着と誇りの持てる都市づくりを目指します。

2. 市街化調整区域内での土地利用に関わる配慮事項

都市計画マスタープランの土地利用方針においては、市街化調整区域の整備・保全に関する内容として、以下のように定めています。

●土地利用の方針

＜区域区分の継続によるコンパクトで計画的な市街地形成と農地や自然環境の保全＞

無秩序な市街化を抑制し、市街地を取り囲む農地や丘陵地の自然環境の保全を図るために、区域区分の継続によるコンパクトで計画的な都市づくりを進めるとともに、快適で利便性の高い適正規模の市街地形成を図ります。

本市の土地利用規制の根幹である区域区分制度については、開発行為や新築等の開発圧力は弱まりつつあるものの、広域交通網の発達に伴って、新たな産業立地や住宅需要が高まる可能性もあり、将来の集約型都市構造の実現においても重要な役割を担うことから、市街地として積極的に整備を行う区域の明確化と自然環境の保全を図るため、引き続き区域区分を継続します。

ただし、市街化調整区域内において、産業の振興や居住環境の改善、その他都市機能の維持・増進、既存集落の活力維持に寄与するものについては、自然環境や優良農地に配慮しながら、地区計画制度や県条例による区域指定制度等の適切な運用により、地域の実情に応じた計画的な土地利用を進めます。

＜自然環境の保全、農業等との調和を図る市街化調整区域の土地利用＞

本市の市街化調整区域は、豊かな自然や優良な農地等が存在しており、自然環境の保全・活用を図る区域ではありますが、市街化調整区域内の既存集落などでは、人口減少や少子高齢化の進展により地域コミュニティの維持など地域の課題も存在することから、自然環境や営農環境との調和に配慮しつつ地域の実情に応じた計画的な土地利用を進める必要があります。

このため、市街化調整区域における土地利用の方針は以下に示しますが、市街化調整区域における都市計画制度及び福岡県開発許可制度を運用していく際の土地利用の方向性については『市街化調整区域の整備保全構想』に示すものとします。

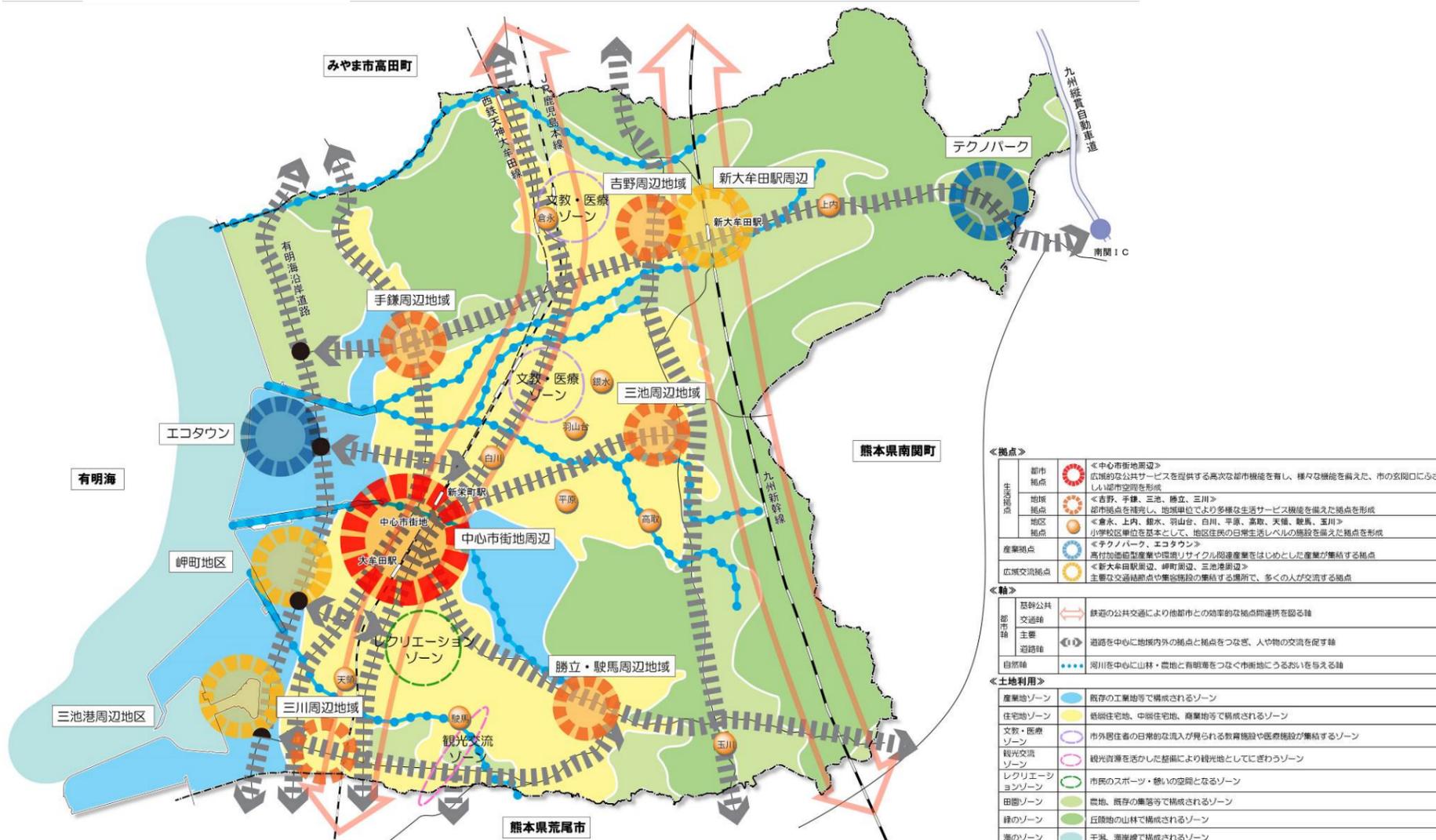
① 集落地域の活力の維持

市街化調整区域は、原則として市街化の抑制を図るものとしませんが、産業の振興や居住環境の改善、その他都市機能の維持・増進、既存集落の活力の維持に寄与するものについては、自然環境や優良農地に配慮しながら、地区計画制度や県条例による区域指定制度等の適切な運用により、地域の実情に応じた計画的な土地利用を進めます。また、地区拠点に位置づけた区域については、集落地域の活力の維持に必要な都市機能の維持・充実を進めます。

② 有明海や干潟、丘陵地等の自然環境の保全

③ 優良農地の保全

■将来都市構造図



第3章 市街化調整区域の整備・保全に関わる基本的考え方

1. 整備・保全の基本的考え方

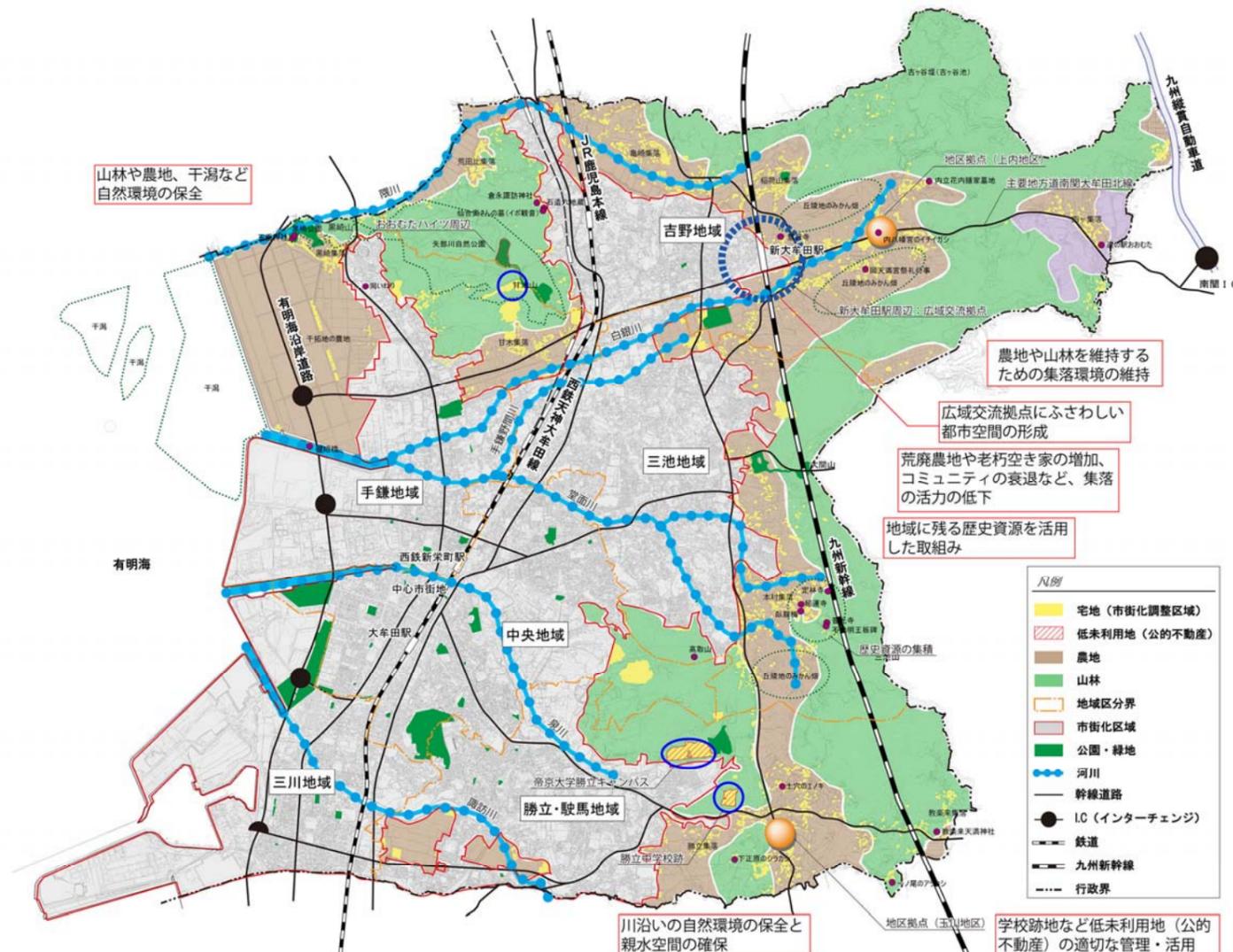
(1) 基本的考え方

本市の市街化調整区域は、大半を農業振興地域が占め、農地の大半は農用地区域に指定されています。甘木山や三池山などの中山間地の山林には、地域森林計画対象民有林や風致地区、県立自然公園などが指定され、市街地と繋がる河川と相まって、都市近郊の豊かで潤いのある田園空間が残されています。

一方、本市では、立地適正化計画の策定や都市計画マスタープランの見直しを行い、コンパクトな都市づくりによる“持続可能な快適環境都市”の実現を目指しています。コンパクトな都市づくりとは、人口減少社会の進展を見据え、市街地における人口密度の維持を図るために、都市機能や住宅などの立地を特定の場所に誘導し、将来に向けて緩やかに市街地の縮小を進めていくことを目的としたものです。

このように本市のこれからのまちづくりにおいては、市街地のコンパクト化による効率的な都市形成を前提としており、市街化調整区域での無秩序な市街地拡大は許容しません。しかしながら、人口減少や高齢化によって活力の低下した集落地では、コミュニティや産業の維持が難しくなっていることから、自然環境や営農環境との調和に配慮しつつ、集落の特性に応じて一定の開発を許容することについて検討していきます。

◆市街化調整区域現況図



(2) 既存集落に対する考え方

市街化調整区域に広がる農地や森林で第1次産業を営まれている集落では、人口減少や高齢化、後継者不足などが要因となって、産業活動やコミュニティの維持が困難な状況に陥っています。このような市街化調整区域の活力低下は、第1次産業の衰退に留まらず、生産能力を失った農地や森林の荒廃が進み、都市全体の魅力の低下に繋がります。

このため、市街化調整区域では農地や森林の保全を図り市街化を抑制することを原則としていますが、都市計画マスタープランにおいて地区拠点に位置づけられた地区や一定規模以上の住宅が集まる集落に対して、集落の活力維持のための取組みを推進します。

本市の既存集落は、市街化調整区域に点在しており市街化区域からおおむね500mの範囲内にあるものと、範囲外に位置するものに分けられます。

市街化区域に隣接する集落では、既に一定の都市基盤整備が行われており、生活利便施設などは市街化区域に依存しています。このような市街化区域隣接地の集落においては、新たな市街地の拡大を抑制するため、住宅以外の建物の立地を抑制しつつ、集落内の人口維持を図るため、新規居住者を含めた戸建住宅の建設を許容することが考えられます。

市街化区域から離れた場所に形成されている上内地区拠点や玉川地区拠点周辺の集落については、都市計画マスタープランにおいて生活拠点としての位置づけがされており、周辺居住者のための一定の都市機能の立地が必要とされていることから、都市機能の立地及び戸建住宅等の建設を許容することが考えられます。ただし、都市機能に関しては、地域内の市街化調整区域内人口に適した規模とします。

また、これら以外の集落についても地域の課題に対応した土地利用が必要であるため、県条例による区域指定や地区計画の活用などを検討します。

(3) 幹線道路沿道に対する考え方

都市計画マスタープランの全体構想に位置づけられた広域幹線道路は、一定の交通量があることから安全な道路交通環境を確保するため、良好な沿道環境の形成が必要です。

また、広域幹線道路沿道において農産品など多様な地域資源を生かした産業の展開は、道路利用者と地域との交流の場となり集落の活性化が図られるため、地域の課題も踏まえた沿道の土地利用の検討が必要です。

ただし、市街化調整区域の基本原則である優良な農地と豊かな自然環境の保全を図るため、無秩序な市街地形成を誘発する施設の立地は認めません。

(4) 産業系土地利用に対する考え方

大牟田市北東部には、九州縦貫自動車道南関ICに近接した交通利便性を活かした産業団地（大牟田テクノパーク）が地区計画によって形成されています。大牟田テクノパークは、高付加価値型産業等をはじめとした産業が集積し、周辺の自然環境と調和した良好な産業団地であり、本市の重要な産業拠点となっています。

大牟田テクノパークは、既に全ての区画が完売となっており、今後も産業の立地需要に応じて産業団地の拡大を行う可能性もあり、大牟田テクノパークの周辺地区においては産業拠点の機能強化と魅力向上に向けた取組みを検討します。

新大牟田駅周辺地区は、九州新幹線や有明海沿岸道路の開通によって、広域交流拠点としてのポテンシャルが一層高まっており、新大牟田駅南側においては、市街化調整区域の地区計画等の活用により、「賑わい」や「産業の多様化」を創出する拠点として計画的な土地利用を進めます。

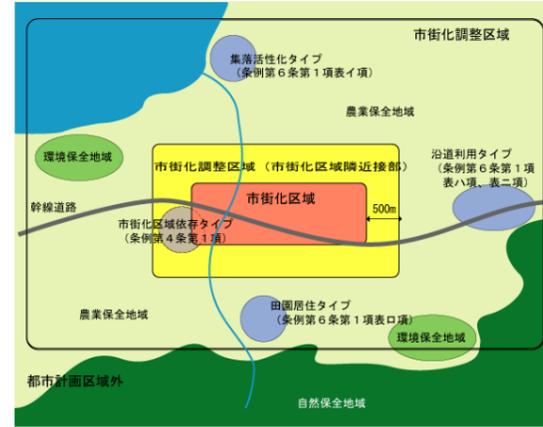
また、主要地方道南関大牟田北線をはじめ国道や主要地方道の沿道においては地域特性を活かした新たな産業用地を検討します。

2. 市街化調整区域における整備・保全方策の適用イメージ

(1) 整備・保全の手法

大牟田市の市街化調整区域については、整備・保全を行うにあたって、大きく4つの地域に分類（市街化区域隣近接部、農業保全地域、環境保全地域、自然保全地域）され、それぞれの地域で考えられる整備・保全の手法を以下に示します。

なお、表中の着色箇所は県条例に基づくもので予め区域の指定が必要です。



◆市街化調整区域の整備・保全手法

市街化区域 近接部 (500m以内)	<p>■地区計画 法第12条の5第1項第2号 (イ) 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 (ロ) 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 (ハ) 健全な住宅市街地における良好な住環境等が形成されている土地の区域</p>		市都市計画決定 (県同意)
	<p>■都市計画法第34条第11号の条例で定める開発行為 ・市街化区域から500m以内の区域において、基盤整備（道路、上下水道等）が整っている、おおむね50以上の建築物が連たんする集落において、戸建て専用住宅の建築を目的とする開発を許容する。</p>		県条例 第4条1項
農業保全地域	保全型	農業振興地域における農用地や集団農地等、食料生産の場としての営農環境について保全する。	農業振興地域
	整備型	<p>■地区計画 法第12条の5第1項第2号 (上記記載内容と同じ)</p> <p>■都市計画法第34条第12号の条例で定める開発行為 イ 集落の活性化を目的とする区域(集落活性化タイプ) ・既存集落における少子高齢化や人口減少のため、集落内の活力が低下している、あるいはコミュニティの維持が困難になりつつある集落の活力回復、活性化を目的に、区域外の都市生活者等の新規居住のための住宅建築を許容する。</p>	市都市計画決定 (県同意)
		<p>ロ 自然環境と営農環境の調和を目的とする区域(田園居住タイプ) ・郊外部において、自然や農業との共生を求める近年の都市生活者のニーズを背景とした田園居住空間を創出することにより、活き活きとした田園集落づくりを行うことのできる開発を区域を限定して許容する。</p>	県条例 第6条1項1号
		<p>ハ 幹線道路に沿った地域の沿道周辺部において、区域を指定して利便施設等の開発をする区域(沿道利用タイプ) ①利便施設(タイプA) 指定路線の沿道において、都市間移動に伴い必要とされる利便施設の区域内への集約化を図るもの。 ・対象場所：市街化区域等から500mの区域外にあり、幅員9m以上の国道又は主要地方道のうち市町長が指定した路線 ・建築物の用途：ガソリンスタンド、ドライブイン、コンビニエンスストア ②流通業務施設(タイプB) 流通業務施設の計画的な立地を図るもの。 ・対象場所：4車線以上の道路又は高速道路国道等のインターチェンジ周辺の幅員9m以上の道路に面していること ・建築物の用途：特定の流通業務施設 ③地域産業振興型(タイプC) 医薬品製造業等地域産業の振興を図るもの。 ・対象場所：幅員9m以上の国道又は主要地方道に面していること 上記のいずれのタイプにおいても面積制限、農地区分などがある。</p>	
環境保全地域 里山、棚田、ため池、歴史的な文化財、優れた景観等、地域特有の環境を保全する。		地域森林対象民有林、保安林、風致地区、緑地保全地域、特別緑地保全地区	
自然保全地域 自然環境に優れた環境保全地域以外の区域の環境を保全する。		自然公園	

(2) 市街化調整区域で許容すべき開発と対応策

本市の都市計画マスタープランや立地適正化計画では、「コンパクトな都市づくり」を基本理念として掲げ、効率的な市街地形成を目指している観点から、市街化調整区域へのむやみな開発を抑制するスタンスは変えるべきではありません。

しかし、一方では、市街化調整区域における定住人口の確保や産業活動の維持が本市における重要な課題であることも事実であり、既存集落における必要最小限の開発を許容する土地利用方策が必要とされます。

都市計画マスタープランにおいて求められる土地利用方策としては、「産業の振興」「居住環境の改善」「都市機能の維持・増進」「既存集落の活力の維持」といった4つの観点による開発の緩和理由が挙げられ、以下のような対策が考えられます。

土地利用方策	許容すべき開発行為	対応策
産業の振興	農産物販売所	農産物販売所は法第34条12号(県条例第6条第1項第1号表八項)の区域指定
	産業団地等、個別計画によるもの	大牟田テクノパーク、新大牟田駅周辺地区は地区計画の設定により法第34条第10号で対応
居住環境の改善	既存住宅の敷地拡張 敷地の分割	法34条第11号(県条例第4条第1項)又は、法34条第12号(県条例第6条第1項第1号)の指定区域を設定
都市機能の維持・増進	生活拠点(商店、高齢者福祉施設、子育て支援施設)	生活拠点に位置づけられた集落については、法34条第12号(県条例第6条第1項第1号)の指定区域を設定
既存集落の活力の維持	一般住宅(新規)	既存集落については、営農者に限らず新規居住の推進を図る必要があることから、法34条第11号(県条例第4条第1項)又は、法34条第12号(県条例第6条第1項第1号)の指定区域を設定

【産業の振興に対する考え方】

主要な幹線道路沿いにおいては、農産物直売所等の施設整備を許容することで、農産品など多様な地域資源を生かした産業の展開が可能となり、道路利用者と地域との交流が促進されることで集落の活性化を図ります。

また、大牟田テクノパーク周辺地区や新大牟田駅周辺地区など個別に土地利用の検討が必要なものは地区計画の活用を検討します。

【居住環境の改善に対する考え方】

市街化調整区域内の住宅では、一部を除き、敷地の拡大や複数棟の建物を建築することは認められませんが、区域指定を行うことで可能となるため、隣の空き地を購入して子世帯の住宅を建築するなど集落内の居住環境の改善が図られます。

【都市機能の維持・増進に対する考え方】

上内地区拠点や玉川地区拠点周辺の集落については、都市計画マスタープランにおいて生活拠点として位置づけがされているため、周辺居住者のための一定の都市機能の立地が必要とされていることから、第2種低層住居専用地域で認められる商店等の都市機能の立地及び戸建住宅等の建設を許容することで集落の都市機能の維持・増進が図られます。

【既存集落の活力の維持に対する考え方】

人口減少や少子高齢化の進展により、1次産業の衰退や地域コミュニティの維持など地域の課題が生じていることから、既存集落については人口維持を図るため、新規居住者を含めた戸建住宅の建設を許容することで既存集落の活力の維持が図られます。

2. 地域別の整備保全の方向性

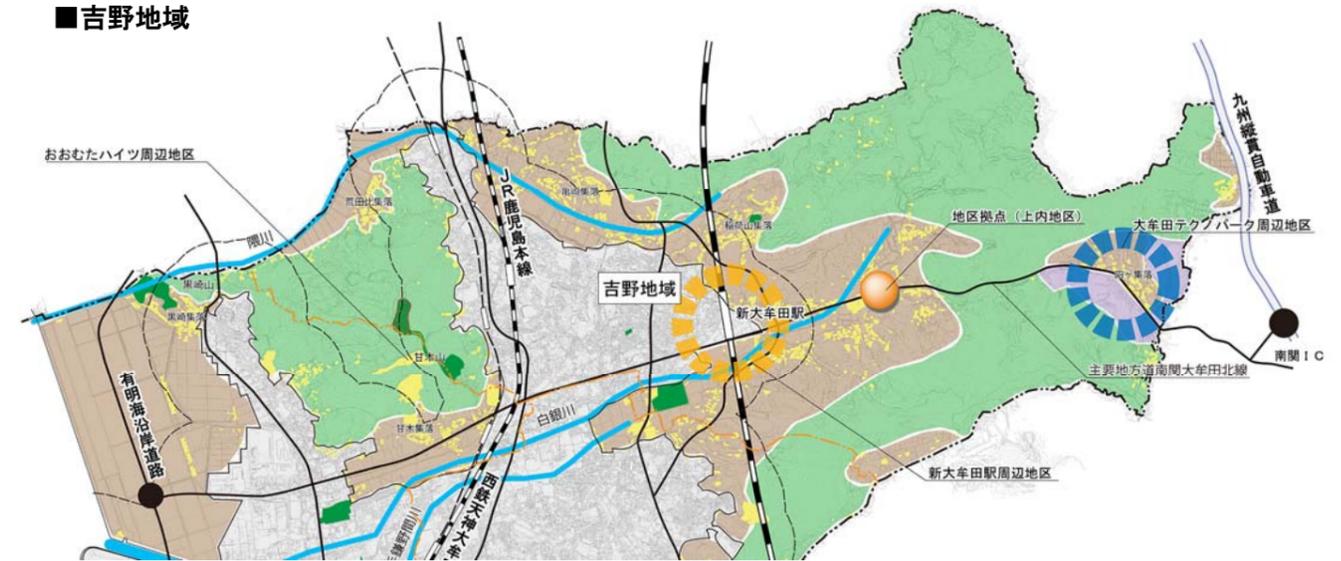
(1) 吉野地域

- 地域北東部の豊富な自然環境と良好な農地については、森林法や農地法による法的措置による保全方を推進します。
- 地域内を流れる白銀川等は、河川沿いの良好な自然環境の保全に努め、周辺の緑や史跡などの地域資源を活用した水と緑のネットワークづくりを推進します。
- 新大牟田駅周辺地区は、九州新幹線や有明海沿岸道路の開通によって、広域交流拠点としてのポテンシャルが一層高まっており、新大牟田駅南側においては、市街化調整区域の地区計画等の活用により、「賑わい」や「産業の多様化」を創出する拠点として計画的な土地利用を進めます。また、稲荷山山麓と一体となって、観光や農産品など多様な地域資源を生かした産業の展開を推進します。
- 都市計画マスタープランにおいて生活拠点として位置づけられた上内地区拠点周辺の集落については、市街化調整区域内居住者のための生活利便施設の立地を許容するため都市計画法第34条12号の区域指定の検討及び地区計画制度の活用を検討します。
- 地域内のまとまった集落については、人口減少によるコミュニティの衰退などが課題となっていることから、集落の維持を目的とした都市計画法第34条11号及び12号の区域指定の検討または地区計画制度の活用を検討します。
- 大牟田テクノパークの周辺地区については、産業の立地需要に応じて産業拠点の機能強化と魅力向上に向けた取り組みを進めることとし、地区計画による計画的な土地利用誘導を図ります。

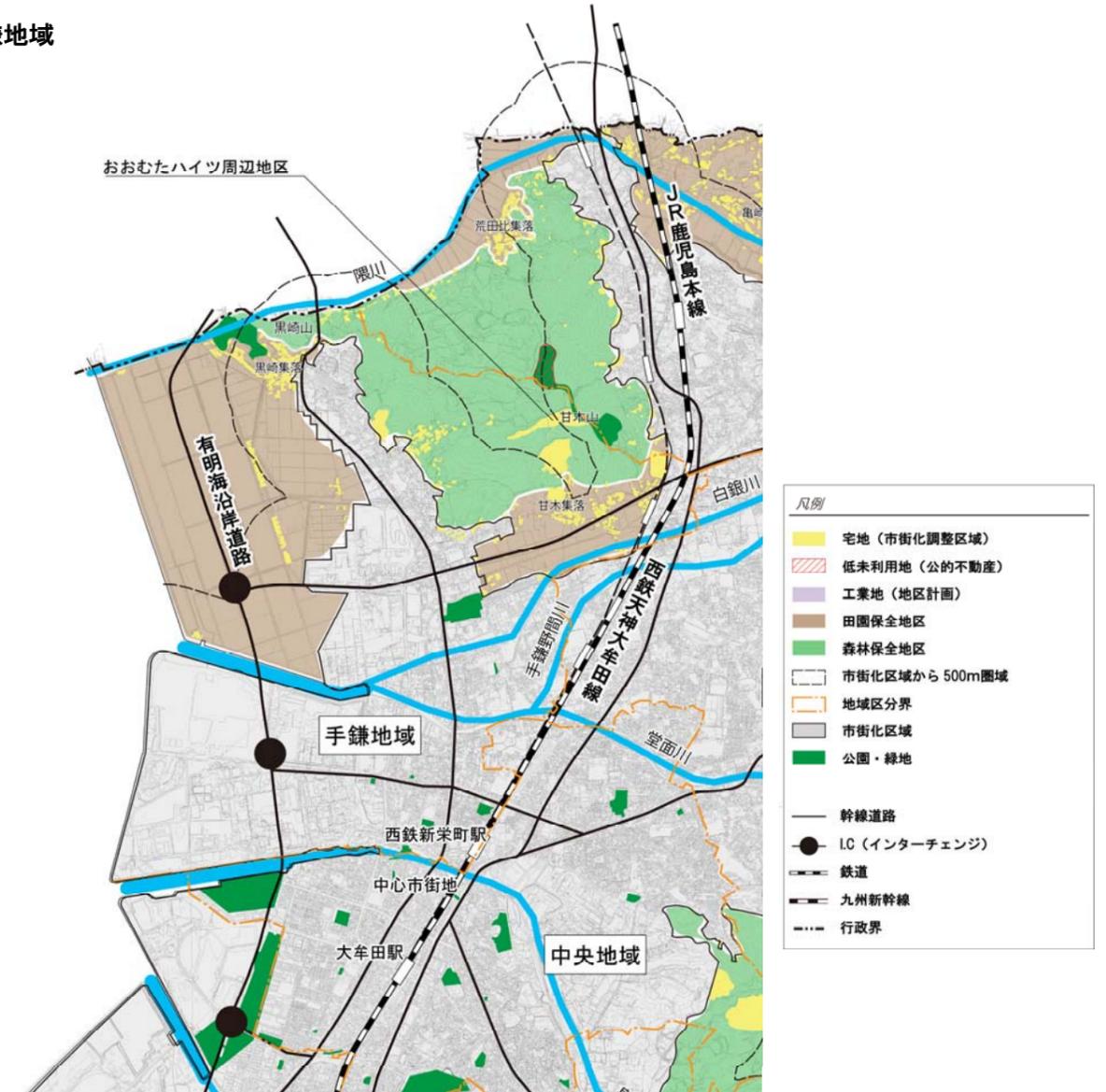
(2) 手鎌地域

- 地域北部の甘木山や黒崎山などの自然環境や有明海沿岸に広がる農地については、森林法や農地法に基づく法的措置による保全方を推進します。また、既に指定されている矢部川県立自然公園や風致地区などを固持し、良好な自然環境の保全に努めます。
- 堂面川や白銀川は、良好な親水空間の創出を図ることで、市民が身近に自然を感じることができる場所として活用を図ります。
- 地域内のまとまった集落については、人口減少によるコミュニティの衰退などが課題となっていることから、集落の維持を目的とした都市計画法第34条11号及び12号の区域指定の検討または地区計画制度の活用を検討します。
- 甘木山のおおむたハイツ周辺や黒崎山については、景観資源を活かした取り組みを進めるとともに、周辺の生活環境や自然環境に配慮しながら、適切な土地の有効活用を検討します。

■吉野地域



■手鎌地域



(3) 三池地域

- 地域東部に広がる大間山や三池山などの自然環境や農地については、森林法や農地法に基づく法的措置による保全方を推進します。
- 堂面川は、良好な親水空間の創出を図ることで、市民が身近に自然を感じることができる場所として活用を図ります。
- 地域内のまとまった集落については、人口減少によるコミュニティの衰退などが課題となっていることから、集落の維持を目的とした都市計画法第34条11号及び12号の区域指定の検討または地区計画制度の活用を検討します。

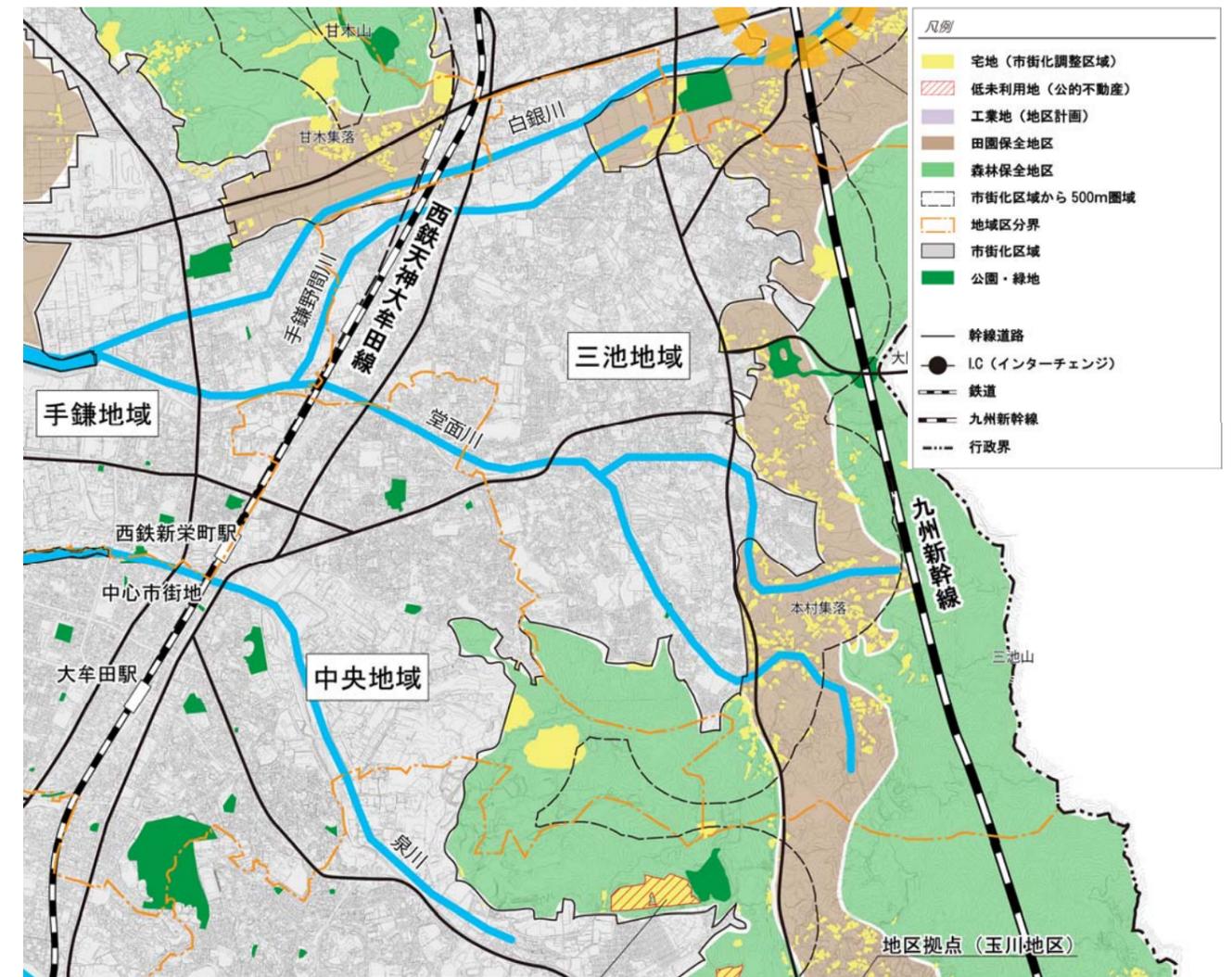
(4) 中央地域

- 高取山周辺の自然環境については、森林法や都市計画法に基づく保全方を検討するとともに、市民に身近なレクリエーションの場としての活用を図ります。

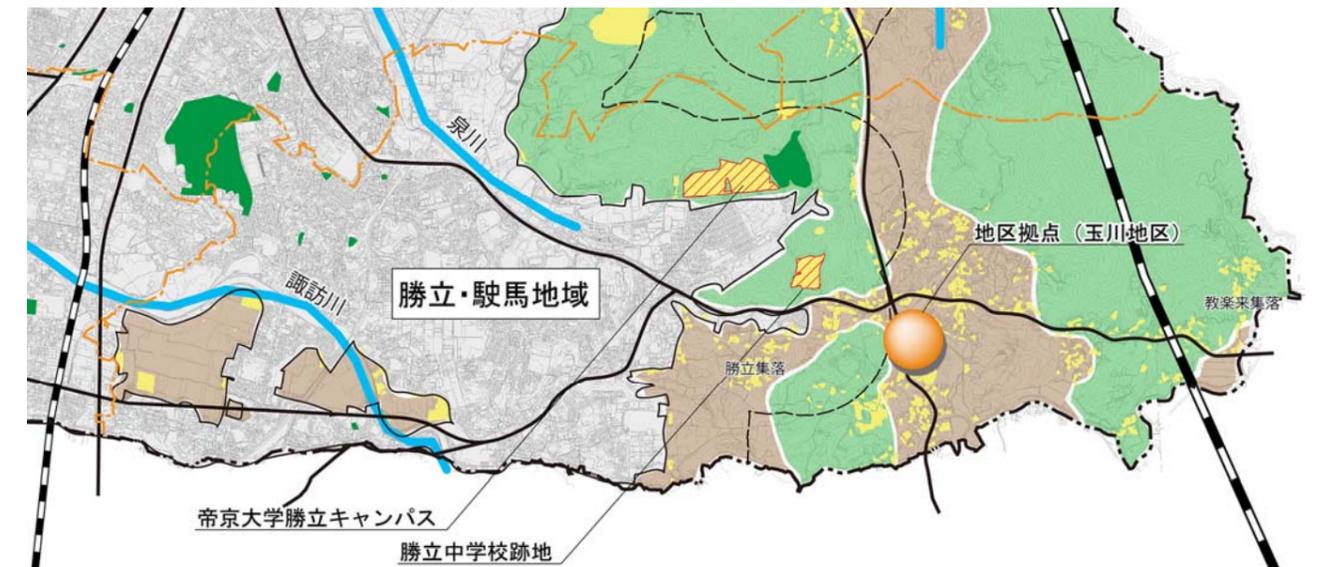
(5) 勝立・駛馬地域

- 地域東部に広がる三池山の豊富な自然環境や農地については、森林法や農地法に基づく法的措置による保全方を推進します。
- 諏訪川は、良好な親水空間の創出を図ることで、市民が身近に自然を感じることができる場所として活用を図ります。
- 都市計画マスタープランにおいて生活拠点として位置づけられた玉川地区拠点周辺の集落については、市街化調整区域内居住者のための生活利便施設の立地を許容するため都市計画法第34条12号の区域指定の検討及び地区計画制度の活用を検討します。
- 地域内のまとまった集落については、人口減少によるコミュニティの衰退などが課題となっていることから、集落の維持を目的とした都市計画法第34条11号及び12号の区域指定の検討または地区計画制度の活用を検討します。
- 帝京大学勝立キャンパスは、周辺の生活環境や自然環境に配慮しながら、近接する勝立工業団地との一体的な土地利用など適切な土地の有効活用を検討します。
- 勝立中学校跡地については、周辺の生活環境や自然環境に配慮しながら、適切な土地の有効活用を検討します。

■中央地域、三池地域



■勝立・駛馬地域



第4章 市街化調整区域における整備・保全の方策

1. 整備手法

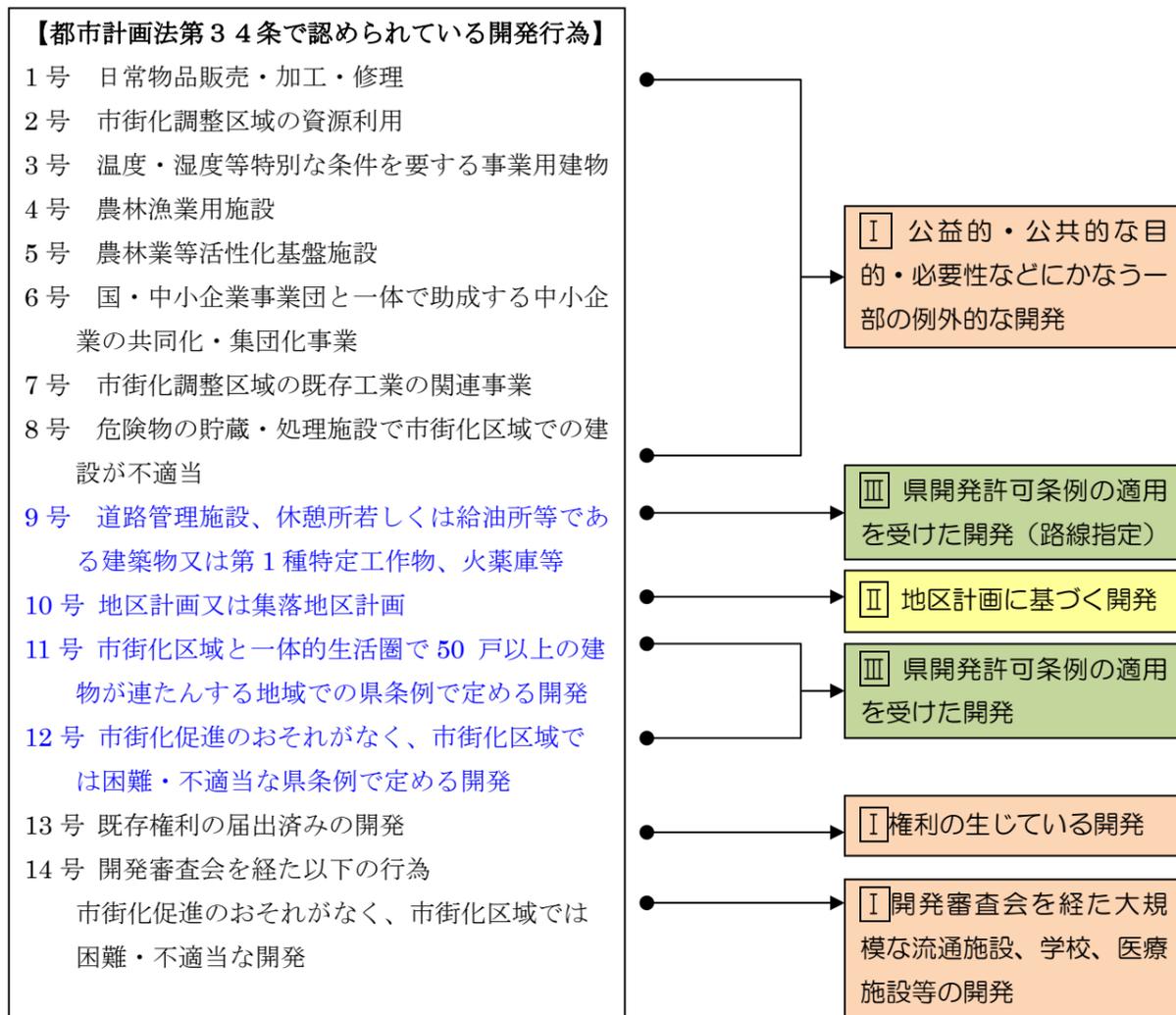
【市街化調整区域の開発許可制度】

市街化調整区域は、基本的に市街化の抑制を目的として、区域指定されており、開発行為等は、原則的に規制されています。そのため、市街化調整区域における開発行為については、開発行為及び申請手続きが法第33条（技術基準）に定める要件に該当するほか、以下の法第34条（立地基準）に定められる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、都道府県知事は許可をしてはならないとされています。

この様なことから、整備・保全を前提に、一部の開発等を含むまちづくりを展開していく場合は、「地区計画」又は「福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」の適用を検討していくことになります。

■市街化調整区域の開発許可

市街化調整区域における開発許可の枠組み



■都市計画法第34条の活用事例

	根拠法	事前に必要な対策
I ①都市計画法において許可を得ることができる開発行為	都市計画法第34条第1号～第8号、第13号～第14号	個別案件毎に検討
II ②地区計画によって許可を得ることができる開発行為	都市計画法第34条第10号	市が地区計画の都市計画決定を行う
III ③福岡県条例において許可を得ることができる開発行為	都市計画法第34条第9号、第11号～第12号	県が条例によって区域及び許可事項を定義



市街化調整区域内においては、商店やガソリンスタンド、自動車修理工場、宗教施設などの一部の施設について、建築許可を受けることができます。建築許可が受けられる施設は、都市計画法第34条第1号～第8号及び第13号、第14号に定められており、事前に対策を講じることなく、個別に建築許可の検討を行います。

県条例で予め区域指定や路線指定を行っておくものは以下です。
（9）は、県条例で対象とする路線を指定するもの
（11）は、市街化区域から500m以内で50戸が連たんする区域を県条例で指定するもの
（12）は、市街化区域から500m以外で50戸が連たんする区域又は（9）で指定した幹線道路沿道において沿道の利便を目的とする区域を指定するもの

県条例のほか、市が一定規模の農村集落において、地区計画を都市計画決定することで、自然環境や営農環境と調和する一定の開発行為を許容し、既存農村集落等の維持、活力増進を図ることが可能となります。ただし、地区計画に関しても、区域指定・内容に関する県の同意が必要となります。

2. 保全手法

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、農林漁業用の建物や公共施設などを除き、原則として建築行為は規制されています。

ここでは、現行の法制度等を整理するとともに、各種保全制度等を記載します。

市街化調整区域においては、集落の生活確保や公益的な目的等の一部例外を除き、基本的には開発を抑制し農地や自然的な土地利用の保全が図られています。

また、農地や森林については以下の法制度に基づき開発行為や土地利用の変更等について規制が図られており、保全が望ましい農地や森林等については現行の区域指定等を維持し土地利用の保全を図ります。

◆農地・森林に係る現行の保全制度等

区分	開発行為等に関する手続き	根拠法	
市街化調整区域全域	開発行為に際しての県の許可申請 (都市計画法第34条に基づく規制)	都市計画法	
農地	一般農地	農地転用に際しての県への許可申請	農地法
	農業振興地域 農用地	非農業的利用に際しての区域除外要件 (他に代替地がない、土地利用の混在等農用地の利用に支障をきたさない等)	農業振興地域の整備に関する法律
森林	地域森林計画 対象民有林	開発行為に対する県への許可申請 (許可要件：防災、水源かん養、環境保全等に支障をきたさない)	森林法
	保安林	立木伐採や土地形質の変更に対する県への許可申請	森林法
	自然公園	建築物の新築や土地の形質の変更などを行うおととする者は県知事への届出が必要	自然公園法
	風致地区	建築物の新築や土地の形質の変更などを行うおととする者は市長又は県知事への届出が必要	都市計画法
	緑地保全地域	建築物の新築や土地の形質の変更などを行うおととする者は県知事への届出が必要	都市計画法
	特別緑地保全地区	建築物の新築や土地の形質の変更などを行うおととする者は県知事の許可が必要	都市計画法

第5章 住民提案等によるまちづくり

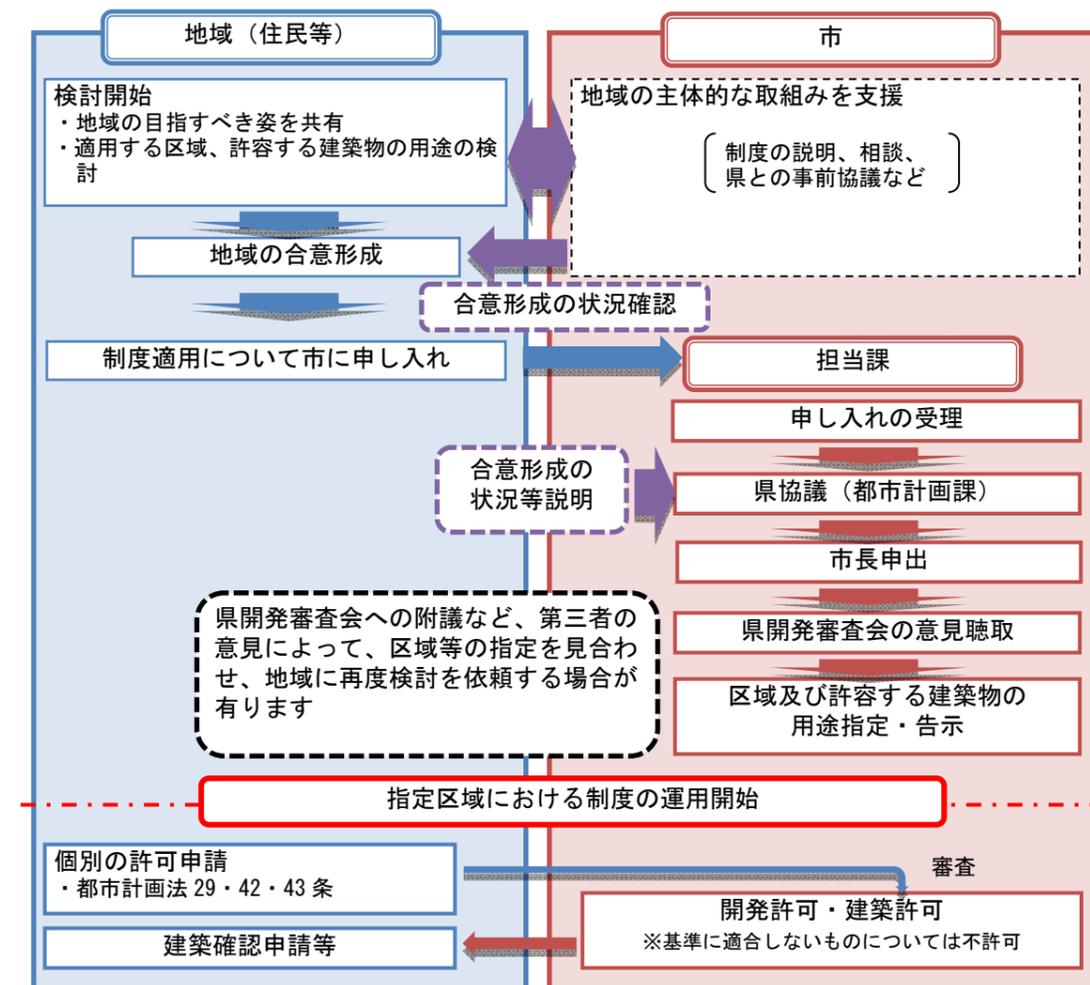
本構想を実現していくためには、地域別に定めた土地利用方針ごとに具体的な整備及び保全手法を展開していく必要があります。

都市計画マスタープランにおいては実現化方策として協働のまちづくりを掲げており、市民、事業者、教育・研究機関、行政等、それぞれの主体の役割を明らかにしたうえで、まちづくりの主体的な取組みと連携することとしております。

本構想では、基本的な考え方として人口減少や高齢化により活力の低下した集落地において、産業活動や地域コミュニティの維持など地域課題に対応するための土地利用のあり方を示しており、この実現のためには地域住民が地域の課題を把握し、地域の将来像を共有し、その実現のための方策について合意することが重要です。

このため本構想の実現化にあたっては、住民を主体とする住民提案によるまちづくりとして展開していくこととしております。

■手続きの流れ



【参考資料1】都市計画法において許可を得ることができる開発行為

都市計画法第34条に規定された市街化調整区域内で可能な開発行為		福岡県の条例・基準による規定				
		対応項目	開発可能な用途	開発要件	開発可能な場所	
第1号	主として当該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政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為	(1) 主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等(令第22条第6号に該当するものを除く。)	<p>【公益上必要な建築物】</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域的見地から立地が望ましいとする市長の意見書がある 保育所・幼稚園・診療所・通所系福祉施設等 <p>【日常生活のため必要な店舗】</p> <ul style="list-style-type: none"> 集落居住者が利用する小売業・修理業・理容業・美容業・はり・灸・按摩業等に供する店舗 自動車修理工場、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、水素スタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設等 	<ul style="list-style-type: none"> 申請者は、自ら営む者に限る 開発区域面積は、自動車修理工場を除き500㎡未満 物品販売店舗の延床面積は150㎡未満 9m以上の国道及び主要地方道に接しない 	県内市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 既存集落地内の土地(市街化調整区域内において建物の敷地が連続した(建築物の敷地相互間の距離が100m以内)し、住居系建築物の敷地が40以上含まれる) 物品販売店舗の場合は、幅員9m以上の国道又は主要地方道及びこれらの側道に接していないこと
第2号	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な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(2) 当該市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物	<ul style="list-style-type: none"> 鉱物の採鉱、選鉱。深鉱作業、鉱山開発事業の用に供するもの 産出する原材料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に蔵する事業 観光資源の鑑賞のための展望台や利用上必要な施設、観光価値を維持するための施設(周辺環境を著しく損なうものを除く) 	—	県内市街化調整区域	—
第3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業用の建築物及び第一種特定工作物	本号に基づく政令が未設定であるため、許可される開発はなし		—	—
第4号	農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為	(4) 農林漁業用建築物(法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの)又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物	<ul style="list-style-type: none"> 畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農業保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等 	<ul style="list-style-type: none"> 農産物処理加工等については、市街化調整区域内で生産されたもので、速やかに処理又は加工する必要があること 	県内市街化調整区域	—
第5号	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(平成五年法律第七十二号)第九条第一項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う開発行為	(5) 農林業等活性化基盤施設	<ul style="list-style-type: none"> 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所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う開発行為 	—	県内市街化調整区域	—
第6号	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(6) 中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する建築物若しくは第一種特定工作物	<ul style="list-style-type: none"> 県が(独)中小企業基盤整備機構の貸付を受けて中小企業の店舗等の集団化事業に必要な資金の貸付を行う事業(同機構が県から貸付を受けて中小企業の集団化事業を行う場合)など 	<ul style="list-style-type: none"> 県が国又は(独)中小企業基盤整備機構と一体となって助成するもの 	県内市街化調整区域	—
第7号	市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(7) 既存工場と密接な関連を有する事業用建築物又は第一種特定工作物	<ul style="list-style-type: none"> 既存工場の「事業の効率化を図るため」必要な場合でなければならず、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、事業の量的拡大を伴う場合でも良い 申請時における既存工場の敷地が過去に許可を受けていないこと。(平成19年11月29日までに許可を受けたものを除く) 	<ul style="list-style-type: none"> 密接関連施設の敷地は、原則として既存工場の敷地に隣接 生産物の原料又は部品の50%以上を既存工場に依存する 既存工場の拡大の場合は元の面積の1.5倍以内 	県内市街化調整区域	—
第8号	政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(8) 火薬庫である建築物又は第一種特定工作物	<ul style="list-style-type: none"> 火薬類の貯蔵・処理に供する火薬庫の建築等を目的とするもの 	—	県内市街化調整区域	—

第9号	前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(9) 道路管理施設、休憩所、給油所等である建築物又は第一種特定工作物及び火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造所である建築物	<ul style="list-style-type: none"> 高速自動車国道等において、道路の維持、修繕のために道路管理者が設置する道路管理施設 ドライブイン(モーターやコンビニなどは含まない) バス停利用者の休憩所 バス停利用者の休憩所にコンビニを併設する場合 ガソリンスタンド、液化石油ガススタンド、水素スタンド 	<ul style="list-style-type: none"> 休憩所及び給油所は、幅員9m以上の国道又は主要地方道(路線指定した市町に限る) ドライブインは客席数の半分以上の駐車場を確保 コンビニは150㎡以下(待合所部分を除く) 	路線を指定している市町	該当市町：大牟田市、小郡市、筑紫野市、糸島市、新宮町、苅田町、福津市						
第10号	地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	(10) 地区計画又は集落地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物			県内市街化調整区域	地区計画指定区域						
第11号	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五十以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの	(11) 条例第4条第1項に基づく指定区域内における開発行為 (市街化区域と一体的生活圏で50戸以上の建物が連たんする地域での県条例で定める開発)	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての専用住宅のみ 	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域からおおむね500mの範囲内 敷地面積の最低制限は200㎡ 建築物の高さの限度は12m 外壁の後退距離は1m以上 下水道処理区域外は合併浄化装置によること 	区域を指定している市町	建築物の敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物が連たんしている地域内(市街化区域から500mの範囲外に存するものを含み、うち25以上が市街化区域から500mの範囲内に存するものに限る。)						
第12号	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、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの	(12) 条例第6条第1項第1号に基づく指定区域内における開発行為 (市街化促進のおそれがなく、市街化区域では困難・不適当な県条例で定める開発)	ア 集落の活性化を目的とする区域(表イ項)	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての専用住宅 建築基準法別表第二(ろ)に掲げる施設：第2種低層住居専用地域(市長申請⇒県知事了承) 	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域からおおむね500mの範囲外 当該区域の人口減少・高齢化 4m以上の道路が整備され、4m以上の道路に接続している 排水処理施設 	区域を指定している市町	建築物の敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物が連たんしている地域内(市街化区域から500mの範囲内に存するものを含み、うち半数以上が市街化区域から500mの範囲外に存するものに限る。)					
			イ 自然環境と営農環境の調和を目的とする区域(表ロ項)	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての専用住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域からおおむね500mの範囲外 4m以上の道路が整備され、4m以上の道路に接続している 排水処理施設 市民農園に隣接・近接し、市民農園と同規模以下である 	県内市街化調整区域						
			ウ 沿道の利便を目的とする区域(表ハ項)	<ul style="list-style-type: none"> 沿道の利便施設として規則で定める施設道路管理施設(休憩所、給油所、コンビニエンスストア及び農林漁業生産物の直売所) 	<ul style="list-style-type: none"> 幅員9m以上の国道又は主要地方道で市長が指定した路線 排水処理施設 150㎡以下 	県内市街化調整区域	市街化区域からの距離500m以上 区域面積5千~2万5千㎡、間口500m以内					
			エ 流通業務施設の整備又は地域産業の振興を目的とする区域(表ニ項)	<ul style="list-style-type: none"> 流通業務施設のうち規則で定めるもの又は地域産業の振興に寄与する施設として規則で定める施設(特定流通業務施設、医薬品製造業、通信機械器具製造業等) 	<ul style="list-style-type: none"> 流通業務施設：4車線以上の道路、IC周辺の9m以上の道路 地域産業の振興：9m以上の国道又は主要地方道 排水処理施設 1市町1区域が原則 	県内市街化調整区域	市街化区域からの距離500m以上 区域面積5千~5万㎡					
			(13) 条例第6条第1項第2号に基づく指定区域内における開発行為 (市街化促進のおそれがなく、市街化区域では困難・不適当な県条例で定める開発)	ア 農家又は非農家の分家住宅(表イ項)	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての専用住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積は500㎡以下 建築物の高さの限度は12m 外壁の後退距離は1m以上 	県内市街化調整区域	建築物の敷地相互間の距離が100m以内で、住居系建築物の敷地が40以上含まれる				
				イ 既存集落内の自己用住宅(表ロ項)								
				ウ 収用対象事業の施行に伴う転居に係る自己用住宅(表ハ項)					<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての専用住宅(収用事業により一戸建ての専用住宅から転居を余儀なくされたもの) 	<ul style="list-style-type: none"> 収用された土地の1.5倍以下もしくは300㎡以下の 建築物の高さの限度は12m 外壁の後退距離は1m以上 	県内市街化調整区域	—
				エ 大規模既存集落内の分家住宅(表二項)					<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての専用住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積は500㎡以下 建築物の高さの限度は12m 外壁の後退距離は1m以上 	区域を指定している市町	該当市町：小郡市、みやま市
オ 大規模既存集落内の自己用住宅(表二項)												

第 13 号	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た際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）	(14) 既存の権利者の開発行為	<ul style="list-style-type: none"> • 本号の権利とは、土地の所有権又は所有権以外の土地利用に関する権利をいい、借地権は該当するが抵当権、先取特権等は該当しない • 該当する開発行為は、自分が住むための専用住宅や企業が自社の工場を建てる場合のことで、社員用住宅や貸店舗、老人ホーム等は含まない • 既存権利者の届出は、市街化調整区域に指定されてから 6 ヶ月以内に知事に届出しておく必要がある • 本号の開発行為は、市街化調整区域に指定されてから 5 年以内に完了しなければならない 		県内市街化調整区域	—
第 14 号	前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為	(15) 開発審査会の議を経て認められる開発行為（収用対象事業の施行に伴い収用された宅地の代替地のための開発行為、社寺仏閣・納骨堂、その他の宗教活動上の施設、既存事業所等の社宅、寮等、準公益的な施設、指定区域内における大規模な流通業務施設、技術先端型業種の工場等、大規模既存集落内の小規模工場等、大規模既存集落内の公営住宅 など）	<p>ア 収用対象事業の施行に伴い収用された宅地の代替地のための開発行為</p> <p>イ 社寺仏閣・納骨堂、その他の宗教活動上の施設</p> <p>ウ 既存事業所等の社宅、寮等</p> <p>エ 準公益的な施設（地区集会所、集落青年会館、公民館等）</p> <p>オ 指定区域内における大規模な流通業務施設</p> <p>カ 技術先端型業種の工場等（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機会危惧・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等の技術先端型業種の工場又は研究所）</p> <p>キ 大規模既存集落内の小規模工場等</p> <p>ク 大規模既存集落内の公営住宅</p> <p>ケ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定める産業廃棄物処理施設</p> <p>コ 県紛争防止条例に定める産業廃棄物処理施設</p> <p>サ 条例第 6 条第 1 項第 1 号の表八項に基づく指定区域内の農林漁業生産物直売所</p> <p>シ 医療施設（病床 200 床未満）</p> <p>ス 調剤薬局</p> <p>セ 社会福祉施設（入所・通所人員が 200 人未満のもの又は更生保護事業の用に供する施設）</p> <p>ソ 介護老人保健施設（入所人員が 200 人未満）</p> <p>タ 有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅を含む）</p> <p>チ 学校（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育施設、特別支援学校、高等専門学校）</p> <p>ツ その他の建物</p>	<p>• 収用事業の対象者のみ</p> <p>• 市街化調整区域住民の日常の宗教的生活に関連した施設のみ</p> <p>• 市街化調整区域での立地がやむを得ないもの</p> <p>• 町内会、自治会等が運営する施設</p> <p>• 4 車線以上の道路もしくは高速自動車国道等の IC 周辺の 9m 以上の道路</p> <p>• 周辺の土地利用状況、交通、雇用等を総合的に勘案してやむを得ないと認められるもの</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>• 生産したものの販売であること • 同市町内に直売所がないこと</p> <p>• 区域マス、市マスに即したもの • 市長の意見書、所管部局調整</p> <p>• 市街化区域から 500m 範囲外（病院に隣接する場合は除外）</p> <p>• 区域マス、市マスに即したもの • 市長の意見書、所管部局調整</p> <p>• 区域マス、市マスに即したもの • 市長の意見書、所管部局調整</p> <p>• 既存の病院、老人ホームに隣接 • 利用権方式又は賃貸方式のみ • 自ら業務を営むものに限る</p> <p>• 区域マス、市マスに即したもの • 市長の意見書、所管部局調整</p>	<p>個別案件</p> <p>個別案件</p> <p>個別案件</p> <p>個別案件</p> <p>知事が指定した市町</p> <p>知事が指定した市町</p> <p>区域を指定している市町</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>個別案件</p> <p>個別案件</p> <p>個別案件</p> <p>個別案件</p> <p>個別案件</p> <p>個別案件</p> <p>個別案件</p> <p>個別案件</p>	<p>—</p> <p>該当市町：小郡市、筑紫野市、福津市、新宮町、久山町、粕屋町、篠栗町</p> <p>該当市町：大牟田市、中間市、小郡市、筑紫野市、福津市（旧福岡町）、糸島市（旧前原市）、志免町</p> <p>該当市町：小郡市、みやま市</p> <p>• 県又は大牟田市が福岡県都市計画審議会の議を経て許可したもの</p> <p>• 大牟田市紛争防止条例に定める産業廃棄物処理施設</p> <p>• 申請者は、市町又は第 3 セクター、農林漁業組合が自ら営むこと</p>

【参考資料2】福岡県条例において許可を得ることができる開発行為

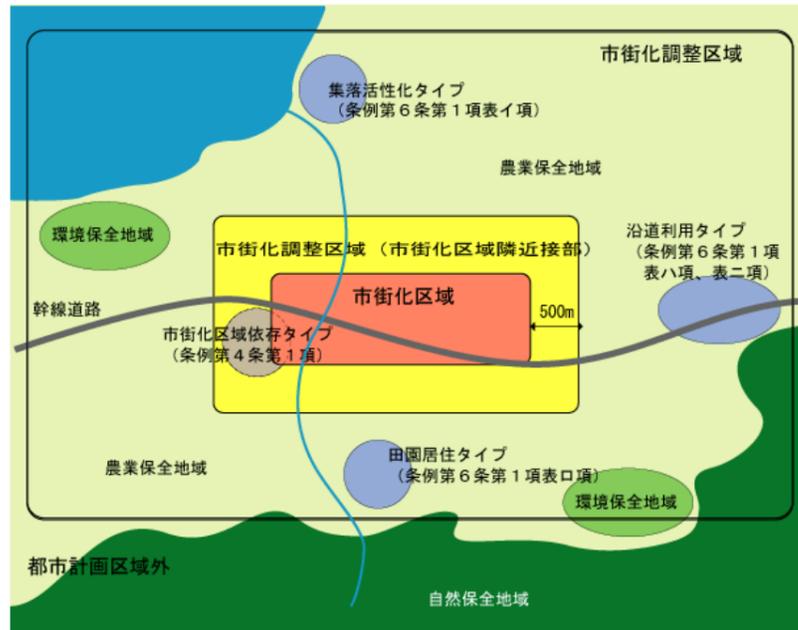
(1) 条例制定の趣旨

福岡県では、県都市計画審議会において検討された「市街化調整区域のあり方」のなかで、『市街化調整区域の土地利用の基本的考え方』として①自然環境の保全、②田園・自然との調和、③地域の個性を活かした活力の創出、を掲げている。

その基本的考え方を実現するためには、これまでの画一的な開発許可制度の運用ではなく、地域の状況に応じたまちづくりの計画の中で必要とされる一定の条件に沿った開発については許容する必要があることから、標記条例が策定された。

(2) 条例第4条第1項及び第6条第1項の運用について

条例第4条第1項(法第34号第11号)及び第6条第1項(法第34号第12号)の条例適用の概念図は右図のとおり。

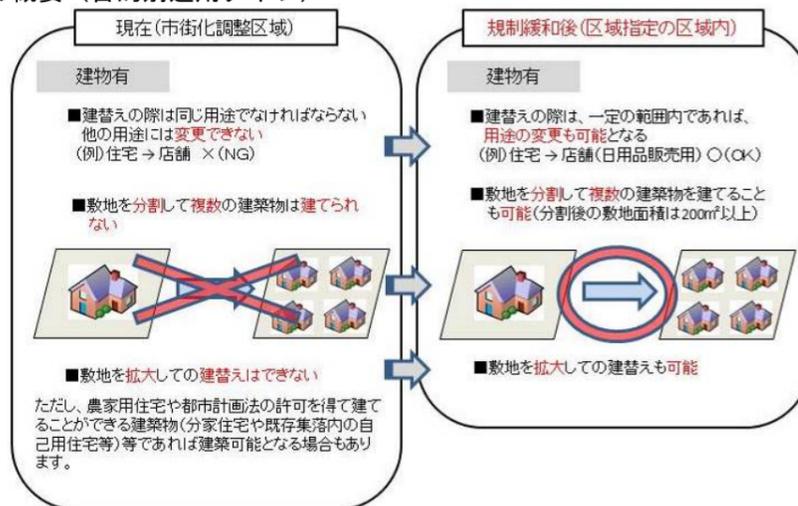


1) 条例第4条第1項(法第34号第11号)の適用区域の概要(市街化依存タイプ)

市街化区域隣近接部において、すでに整備されている都市基盤の有効活用と開発圧力の吸収を図るために、区域を指定して特定の開発を許容するもの。

2) 第6条第1項(法第34号第12号)の概要(目的別適用タイプ)

市街化調整区域において、開発区域の周辺の市街化を促進する恐れがなく、かつ市街化調整区域において必要と認められ、周辺の自然環境と調和する開発を区域、または予定建築物の用途を限って定めるもの。



(3) 指定基準について

1) 条例第4条第1項の指定基準について(概略)

- 区域はおおむね、市街化区域の周囲 **500mの区域内** であること。
- 敷地相互間距離が50m以内で、50戸以上連たんしている区域。
- 建築可能用途：1戸建ての専用住宅
(最低敷地制限 200㎡、外壁後退 1m、最高高さ 12m)
- 区域内の宅地率が50%以上であること。
(※宅地率：建築物の敷地面積/道路等を除く区域指定集落面積)
- 区域内に幅員6m以上の道路が配置されており、幅員6.5m以上の区域外の道路に接続していること。
- 原則として下水道処理区域。ただし、下水処理が適正に行われる場合は可とする。
- 水道事業の給水区域であること。
- 指定した区域の拡大は認められない。

2) 条例第6条第1項の指定基準について(概略)

- 区域はおおむね、市街化区域の周囲 **500mの区域外** にあること。
- 市街化区域から500m以上離れており、敷地相互間距離が50m以内で、50戸以上連たんしている区域。
- 建築可能用途：基本用途は1戸建ての専用住宅。
なお、2低で認められる用途の中から必要と認められるものは可。
- 都市マス等における上位計画での位置づけが必要。
- 区域の地権者等の全員合意を図ることが必要。
- 集落の衰退性が必要。
(衰退性とは：
どちらか → ①当該行政区域等における人口が、5年前の国勢調査時より減少していること。
②最近の国勢調査において、当該行政区域等の65歳以上の人口が総人口の27%以上、または14歳以下の人口が総人口の13%以下であること。)
- 区域内の宅地率が50%以上であること。
- 区域内に幅員4m以上の道路が配置されており、幅員4m以上の区域外の道路に接続していること。
- 下水処理が適正に行われる構造であること。

(4) 区域指定による住民のメリット・デメリット

〈平成29年5月に実施した福岡県内の先進地調査による考察：糸島市、小郡市、古賀市、宗像市、みやま市〉

【メリット】

- 誰でも1戸建ての専用住宅や日用品販売店等の利便施設を建設可能となる。
- 人口減少・少子高齢化の防止や集落の活力維持の可能性がある。

【デメリット】

- 税金が上がる可能性がある。

市街化調整区域の新たな土地利用（集落維持型）

○市街化調整区域の人口減少について・・・

本市の市街化調整区域では、人口減少に加え、市街化区域に比べて著しい高齢化の進行や年少人口の減少等により、地域コミュニティの衰退が懸念されています。

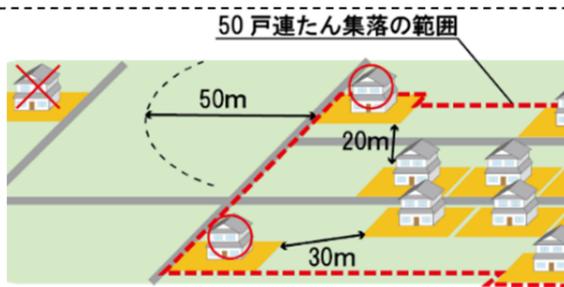
そこで、都市計画マスタープランの見直しにおける『市街化調整区域の整備保全構想』の策定によって、既存集落における地域コミュニティの維持及び活性化を目的に、一定の区域に限定して戸建住宅を中心に建築物の立地が可能となる県条例に基づく制度が活用できるようになります。

○この制度を活用できる地域とは？

この制度を活用できる地域は、50戸連たん集落として既に一定の建築物が集積している必要があり「福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」に基づき、指定・告示がされた区域に限定されます。

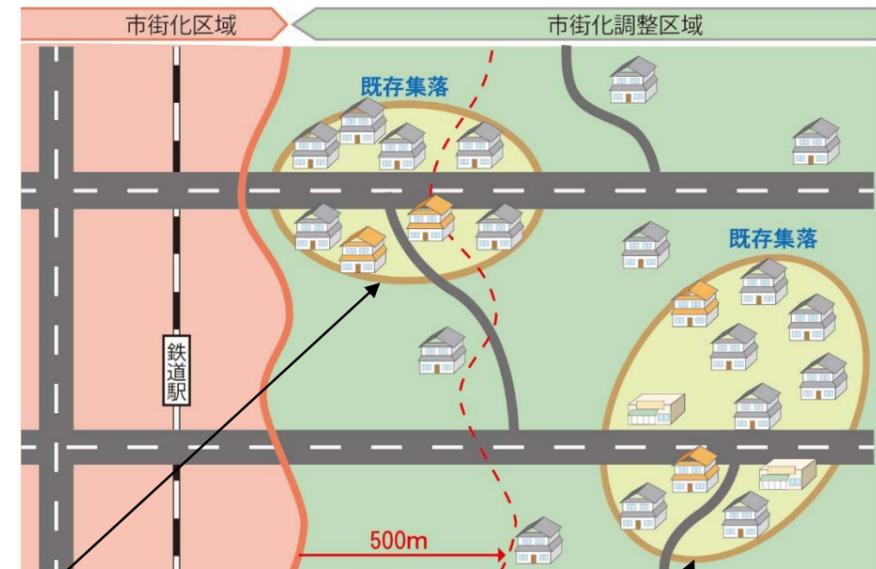
【50戸連たん集落とは】

建物を有する敷地間の距離が50m以内で、50戸以上の建物が連たんして立地している集落を「50戸連たん集落」といいます。



○50戸連たん集落の指定条件は？

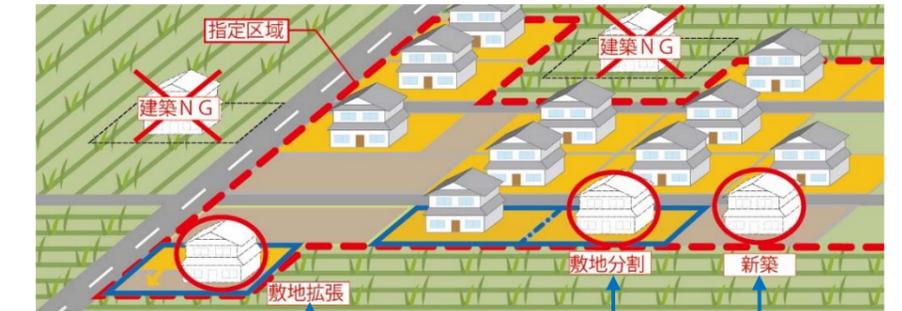
市街化区域からおおむね500mの範囲内にある50戸連たん集落（法34条11号）と、範囲外にある50戸連たん集落（法34条12号）でそれぞれの基準に適合する地域が区域指定の対象になります。



○指定区域では何が変わるの？

■既存集落の活力維持のため都市計画法第34条11号、12号による区域指定を適用した場合（11号、12号共通事項）

県条例に基づき指定・告示が行われた区域では、調整区域外の居住者による一戸建て専用住宅の新築や、区域内住宅の敷地拡大・複数棟の建築が可能になります。



敷地を拡大しての建替えや敷地を分割して複数の建築物を建てることも可能になります（分割後の敷地面積は200㎡以上）

一戸建て専用住宅に限り調整区域以外の人でも建築が可能になります

（ポイント！）

- ・自然豊かな田園集落へ移住し、暮らすことができます。
- ・隣の空き地を購入し、子世帯の住宅を建築することができます。

※ただし、農家用住宅や都市計画法の許可を得て建てることのできる建築物（分家住宅や既存集落内の自己用住宅、既存宅地制度による建築許可等）であれば建築可能となる場合もあります。

■都市計画法第34条12号による区域指定を適用した場合、上記に加え以下のとおり生活利便施設を建築することも可能となります。

- ・第2種低層住居専用地域で認められる日用品販売店舗、喫茶店、食堂など（店舗部分が150㎡以下）
- ・店舗兼用住宅（店舗部分床面積50㎡以下）の建築

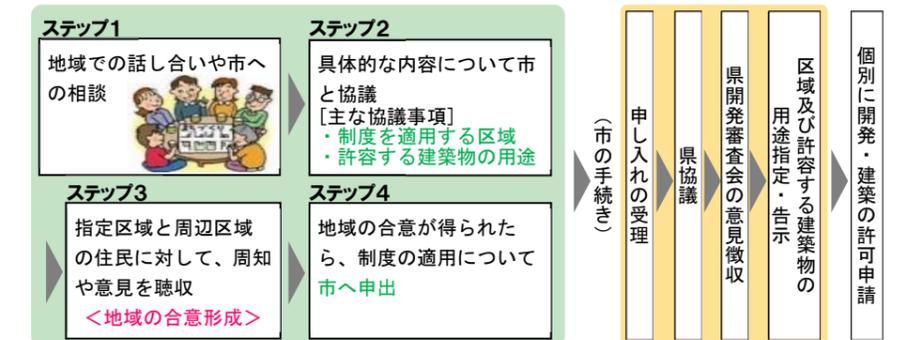
※ただし、指定区域内で認められる生活利便施設は、市長が集落の維持・個性創出の観点から必要と認める建築物の用途として『第2種低層住居専用地域』で認められる用途（共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋又は公衆浴場を除く）の中から指定したものに限り。

（ポイント！）

- ・生活利便施設の立地が進むことで、日用品などは身近な店舗で購入できるようになります。

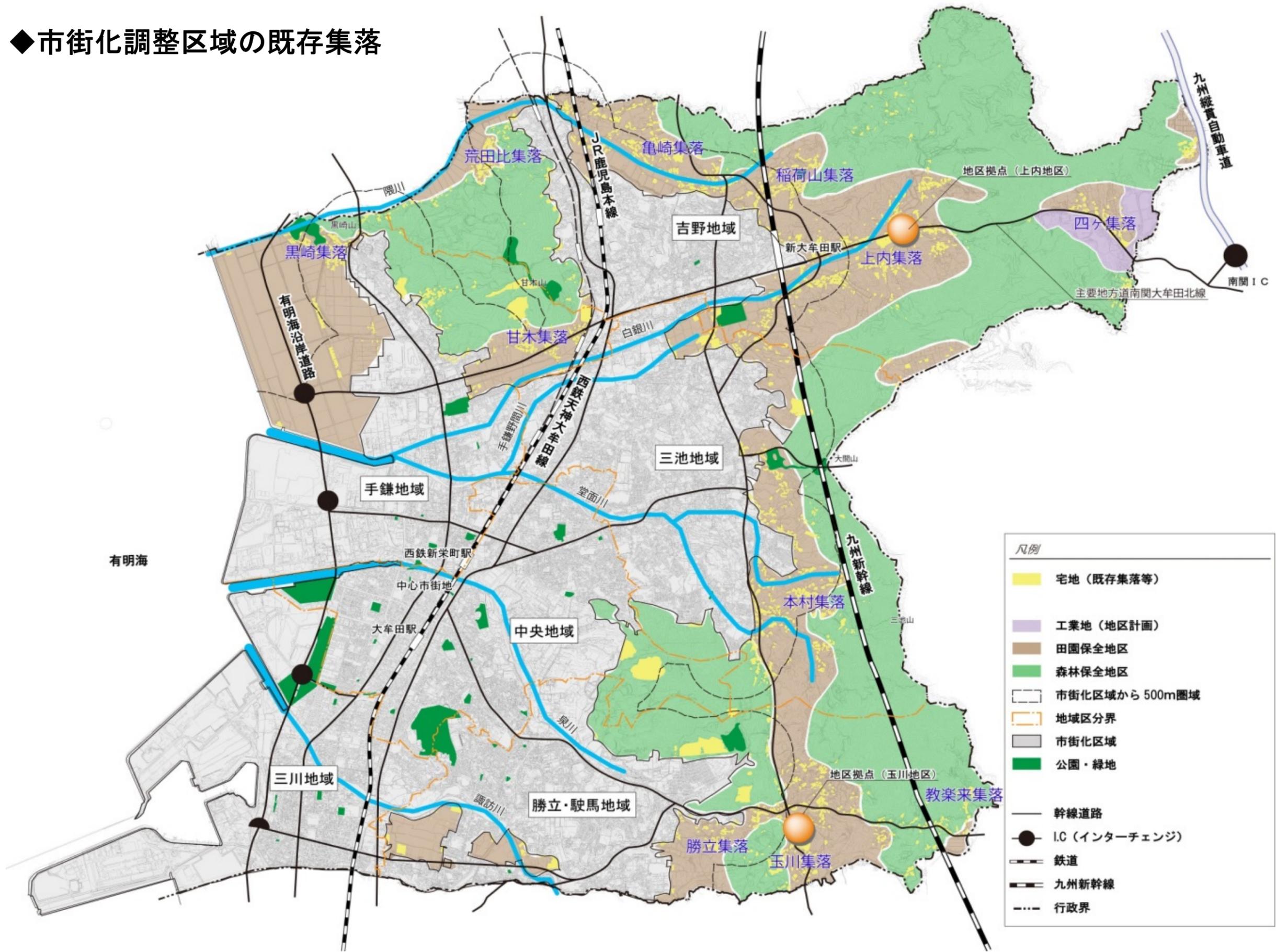
○この制度を活用するには？

この制度を活用するためには、住民を主体とする住民提案によるまちづくりとして展開していくこととしています。



根拠法令	都市計画法第34条11号 (福岡県条例第4条第1項の区域指定)	都市計画法第34条12号 (福岡県条例第6条第1項第1号【表イ項】の区域指定)
目的	市街化区域に近接する地区では、既に整備されている都市基盤の有効活用が可能なることから区域を指定して戸建て専用住宅の建築を許容する。 【市街化区域から概ね500mの範囲内が対象】	既存集落において、人口減少や少子高齢化等により集落の活力低下、あるいはコミュニティの維持が困難になりつつある集落の活性化を図るため、戸建て専用住宅や集落に必要な用途の建築を許容する。 【市街化区域から概ね500mの範囲外が対象】
指定できる集落の要件	集落の衰退性	当該区域での直近の国勢調査結果が以下①②に該当すること ①5年前より人口が減少 ②65歳以上の割合が27%以上又は14歳以下の割合が13%以下
	建築物の連たん性	一定の建築物が集積していること (建築物の敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物が連たんしている区域)
	建築の集積度	建築物の敷地が相当程度集積していること(宅地率50%以上) (宅地率=建物の敷地面積/道路・水路等を除く区域指定面積)
	道路の整備状況	区域内に幅員6m以上の道路があり、区域外の幅員6.5m以上の道路に接続していること
	給水施設の整備状況	上水道の給水区域内であること
	排水施設の整備状況	雨水を有効に排出できる排水路が配置されていること 下水道処理区域以外は、合併処理浄化槽を設置すること
	除外する土地	・災害の発生の恐れのある区域 ・農用地として保全すべき区域(農用地区域、甲種農地、一種農地、二種農地) ・環境上保全すべき区域(保安林、自然公園区域等)
その他	一度指定した既存集落の拡大は不可	
許容建物	用途	①1戸建ての専用住宅 ②集落の維持の観点から必要とされるもの(第2種低層住居専用地域で認められるものの中から選択) (共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋、共同浴場は除く)
	形態規制	敷地面積の最低限度200㎡(※法34条12号区域指定に限り既存の平均敷地面積が150㎡未満の場合は150㎡とする。) 外壁後退1m 最高高さ12m

◆市街化調整区域の既存集落



市街化調整区域の新たな土地利用（沿道利用型）

○市街化調整区域の幹線道路沿道について・・・

都市計画マスタープランの全体構想に位置づけられた広域幹線道路は、一定の交通量があることから安全な道路交通環境を確保するため、良好な沿道環境の形成が必要です。

また、広域幹線道路沿道において農産品など多様な地域資源を生かした産業の展開は、道路利用者と地域との交流の場となり集落の活性化が図られるため、地域の課題も踏まえた沿道の土地利用の検討が必要です。

○路線指定した沿道では、何ができるようになるの？

【都市計画法第34条9号】

一定規模以上の幹線道路の円滑な交通の維持を図るため、都市計画法第34条9号による路線指定を適用した場合に、以下の休憩所（ドライブイン）、給油所（ガソリンスタンド）などを建築することが可能になります。

【建築可能な施設】

- 道路管理施設、休憩所（ドライブイン）、給油所（ガソリンスタンド）

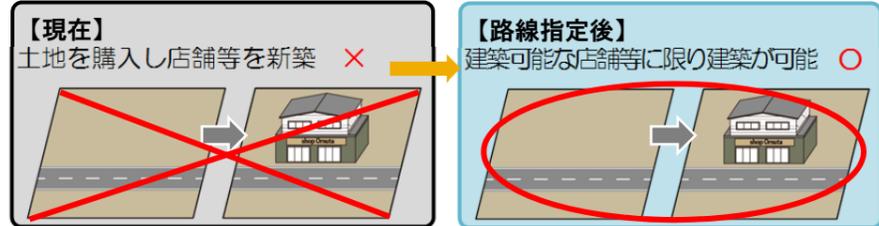
【建築条件】

- 指定された路線に接しており、当該道路から交通上支障なく出入りできること



（ポイント！）

- 道路利用者の円滑な交通を確保するため、休憩所（ドライブイン）、給油所（ガソリンスタンド）などを建築することができます。



【都市計画法第34条12号】

都市計画法第34条9号による路線指定を適用した場合に、同法第34条12号（ハ）による区域指定を適用すれば、以下のような施設を建築することが可能となります。

（建築可能な施設）

道路管理施設、休憩所（ドライブイン）、給油所（ガソリンスタンド）、コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る。）及び農林漁業生産物の直売所

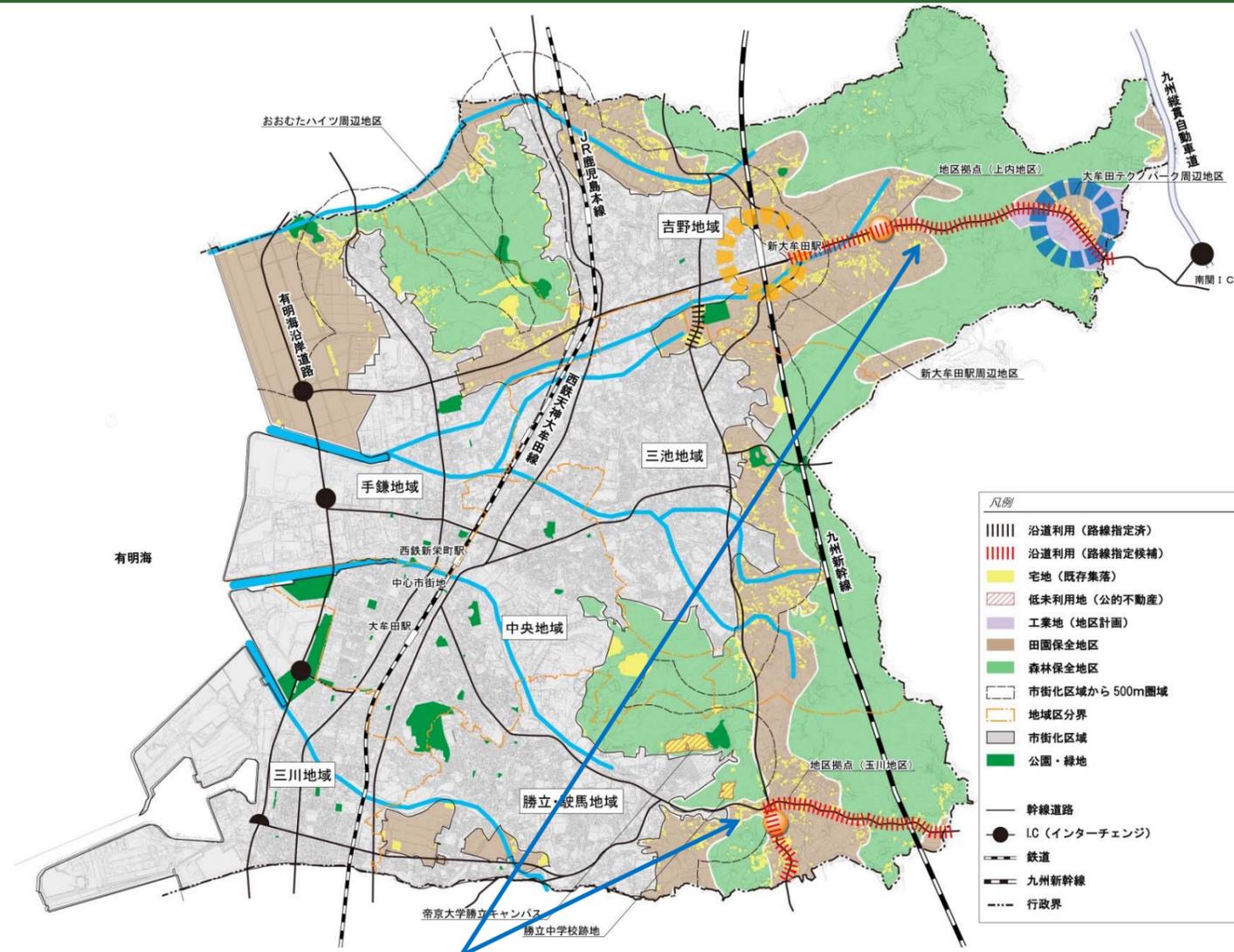
（建築条件）

- ⇒市街化区域、行政界から500mの範囲外
- ⇒規模が5千㎡以上2ha未満
- ⇒間口が500m以内



（路線指定後の区域指定によりできること）

周辺の農地などで取れた生産物を販売することができる。
市街化調整区域内の集落の生活利便性の向上を図ることができる。



根拠法令	都市計画法第34条9号	都市計画法第34条12号 (福岡県条例第6条第1項第1号【表ハ項】の区域指定)
目的	幹線道路沿道において、都市間移動に伴い必要とされる利便施設を許容する（沿道型）	幹線道路沿道において、都市間移動に伴い必要とされる利便施設を許容する（集約型）
指定の要件	対象となる幹線道路	9m以上の国道、主要地方道で市町が指定した路線
	開発できる沿道の区域	指定区間の沿道全域
許容建物	用途	<ul style="list-style-type: none"> ・9m以上の国道、主要地方道で市町が指定した路線 ・市街化区域、行政界から500m以上離れていること
		<ul style="list-style-type: none"> ①区域の規模は0.5ha以上2ha未満 ②延長は概ね500m以内 ③原則1路線に1区域 ④周辺に雨水を有効に排出できる排水路が配置されていること
	<ul style="list-style-type: none"> ①道路の維持、修繕その他の管理を行うための道路管理施設 ②ドライブインなどの休憩所、飲食店（モーテル等宿泊施設やコンビニエンスストア等物品販売店舗は含まない） ③ガソリンスタンド等の給油施設（小修理を行うための自動車修理場を含む） 	<ul style="list-style-type: none"> ①ドライブインなどの休憩所、飲食店 ②ガソリンスタンド等の給油施設 ③コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る） ④農林漁業の直売所 <p>【規模】 コンビニエンスストア、農林漁業生産物は、延床面積150㎡以下</p> <p>【農林漁業直売所を設置できる者の要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調整区域において農林漁業生産物の生産に従事 ・調整区域又はその周辺の地域に居住している ・当該直売所を所有し、自ら営むこと ・調整区域に農林漁業生産物の直売所を所有していないこと ・調整区域で生産された農林漁業生産物を直接販売する店舗であること