

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。

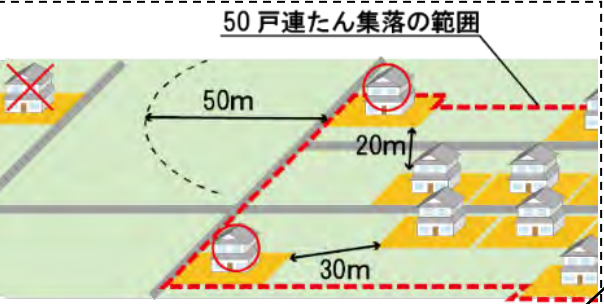
そこで、都市計画マスタープランの見直しにおける『市街化調整区域の整備保全構想』の策定によって、既存集落における地域コミュニティの維持及び活性化を目的に、一定の区域に限定して戸建住宅を中心に建築物の立地が可能となる県条例に基づく制度が活用できるようになります。

○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。

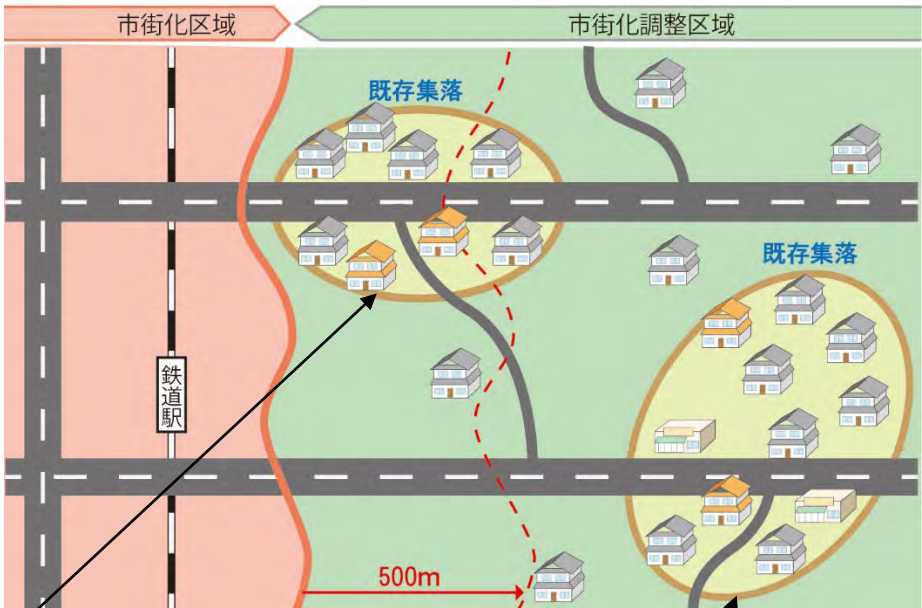
【50戸連たん集落とは】

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？

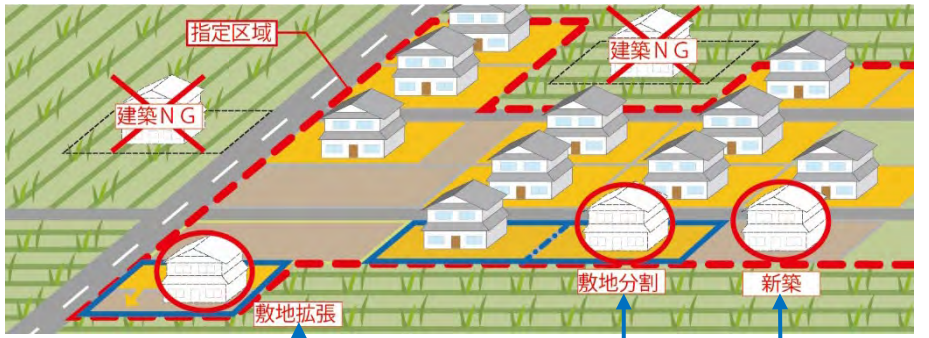
市街化区域からおおむね500mの範囲内にある50戸連たん集落（法34条11号）と、範囲外にある50戸連たん集落（法34条12号）でそれぞれの基準に適合する地域が区域指定の対象になります。



○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、市街化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

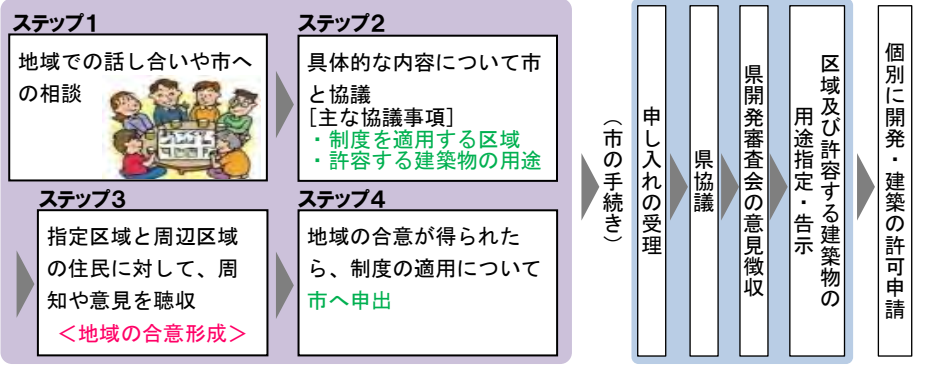


※ただし、指定区域内で認められる生活利便施設は、市長が集落の維持・個性創出の観点から必要と認める建築物の用途として『第2種低層住居専用地域』で認められる用途（共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋又は公衆浴場を除く）の中から指定したものに限る。

- （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、 <u>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</u> 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	区域内に幅員4m以上の道路があり、区域外の幅員4m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）	
許容建物	その他	一度指定した既存集落の拡大は不可	
	用途	①1戸建ての専用住宅	地権者（居住者、土地所有者、借地権者等）の同意が必要 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

