

諮問第3号

福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に
関する条例第4条第1項の規定に基づく区域指定

(福岡県決定)

資料一覧

- 申出書(案) P. 1
- 古賀市都市計画総括図 P. 3
- 高田地区指定区域(案)図 P. 4
- 災害の発生のおそれのある土地として除外する区域を示す図面 . . . P. 5
- 保全すべき農地として除外する区域を示す図面 P. 6
- 接道状況により除外する区域を示す図面 P. 7
- 経緯の概要 P. 8

参考資料

- 区域指定の制度概要 P. 9
- 古賀市都市計画マスタープラン P. 13
- 地権者等配付パンフレット P. 14

申 出 書 (案)

令和 年 月 日

福岡県知事 様

古賀市長 田 辺 一 城

「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」の規定に基づき下記のとおり、区域の指定について申出をします。

記

1 申出の条例根拠

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 第4条第1項

2 申出の理由

当該区域は、人口減少及び少子高齢化が進んでおり、既存集落の活力が低下し、コミュニティの維持が困難になりつつあります。そのため、福岡県開発許可条例を活用し、建築規制の緩和を図ることで適度な人口を受け入れ、コミュニティの維持・活性化を図ることを目的とします。また、市街化区域近接部に位置することから、既に整備されている都市基盤の有効活用及び開発圧力の吸収を図ります。

3 区域の名称

古賀市高田地区

4 区域の所在

古賀市久保及び筵内の一部

5 区域の面積

114,302 m²

6 区域の宅地率

53.06 % ≧ 50 %

7 区域の公共施設の整備状況

別表1のとおり

○ 添付書類

- ①指定区域内における土地の地番、地積、地目及び所有者の一覧表 (様式4-3)
- ②区域を定める基礎となった土地の範囲内における建築戸数及び宅地率確認表 (様式4-4)
- ③区域を定める基礎となった土地の範囲内における既存建築物の建築日確認表 (様式4-5)

○ 添付図面

- ①古賀市都市計画総括図 (福岡広域都市計画)
- ②暫定集落界を示す図面 <略>
- ③災害の発生のおそれのある土地として除外する区域を示す図面
- ④保全すべき農地として除外する区域を示す図面
- ⑤接道状況により除外する区域を示す図面
- ⑥指定する区域を示す図面
- ⑦指定区域内街区及び建築物 <略>
- ⑧区域内における公共施設の整備状況を示す図面 (道路) <略>
- ⑨区域内における公共施設の整備状況を示す図面 (上水道) <略>
- ⑩区域内における公共施設の整備状況を示す図面 (下水道) <略>
- ⑪第3種農地説明図 <略>
- ⑫現況図 <略>
- ⑬区域界説明図 <略>
- ⑭除外区域図 <略>

別表1 区域の公共施設の整備状況**1 道路****(1) 区域内の主要道路**

路線名 : 市道高田・筵内線

幅員(m) : 6.07m ~ 9.60m ≧ 6.0m**(2) 幅員4m以上の道路に接しない縁辺街区**

- ・ ある
- ・ ない

※ 4m未満の道路がある場合は、セットバック部分が公衆用道路として確実に市(町)に帰属することを規定した寄付条例等を添付してください。

(3) 区域外の接続道路

路線名 : 国道3号

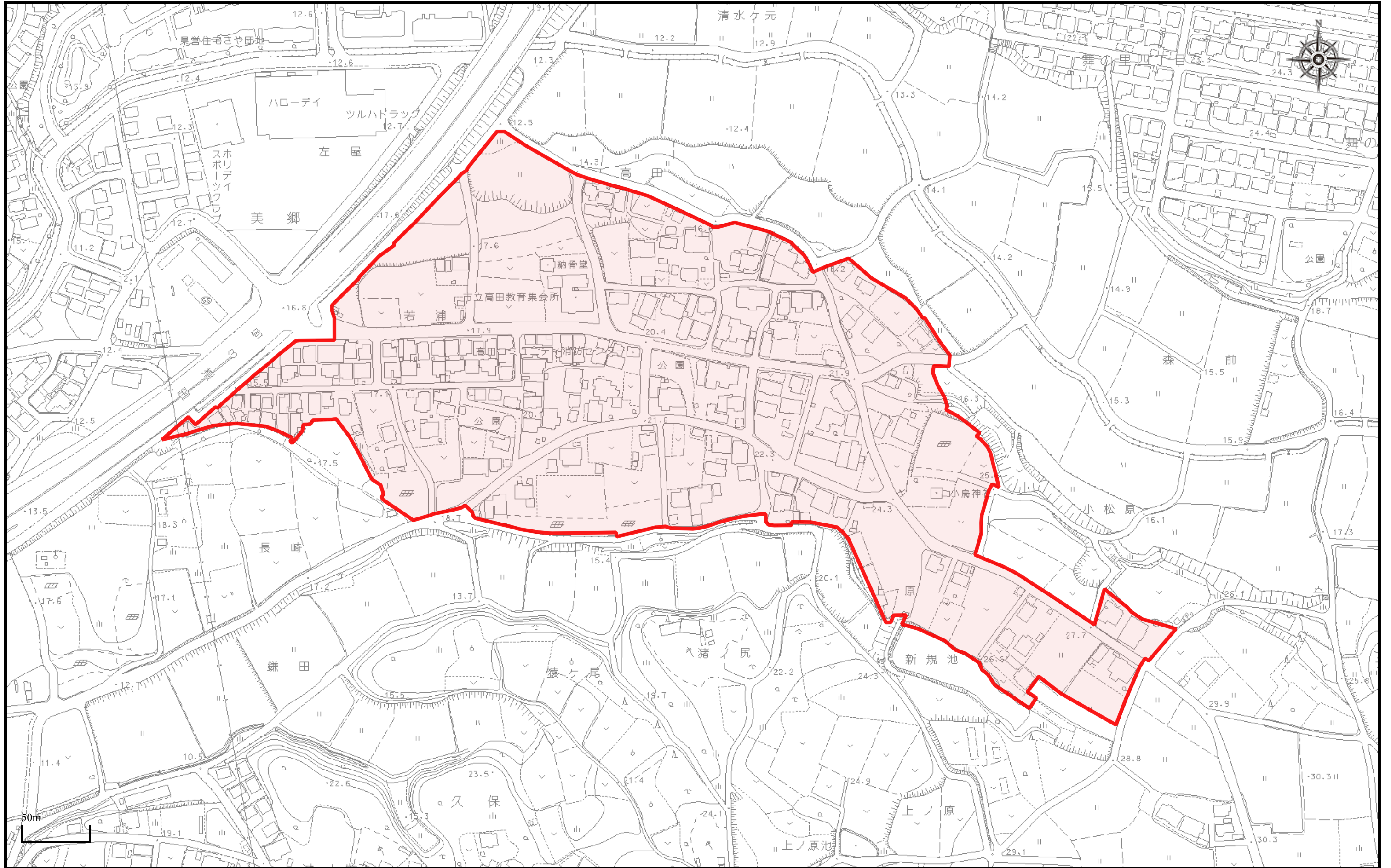
幅員(m) : 24.5m ≧ 6.5m**2 排水施設の内容**

公共下水道

3 水道事業の給水区域となった日付

昭和51年4月

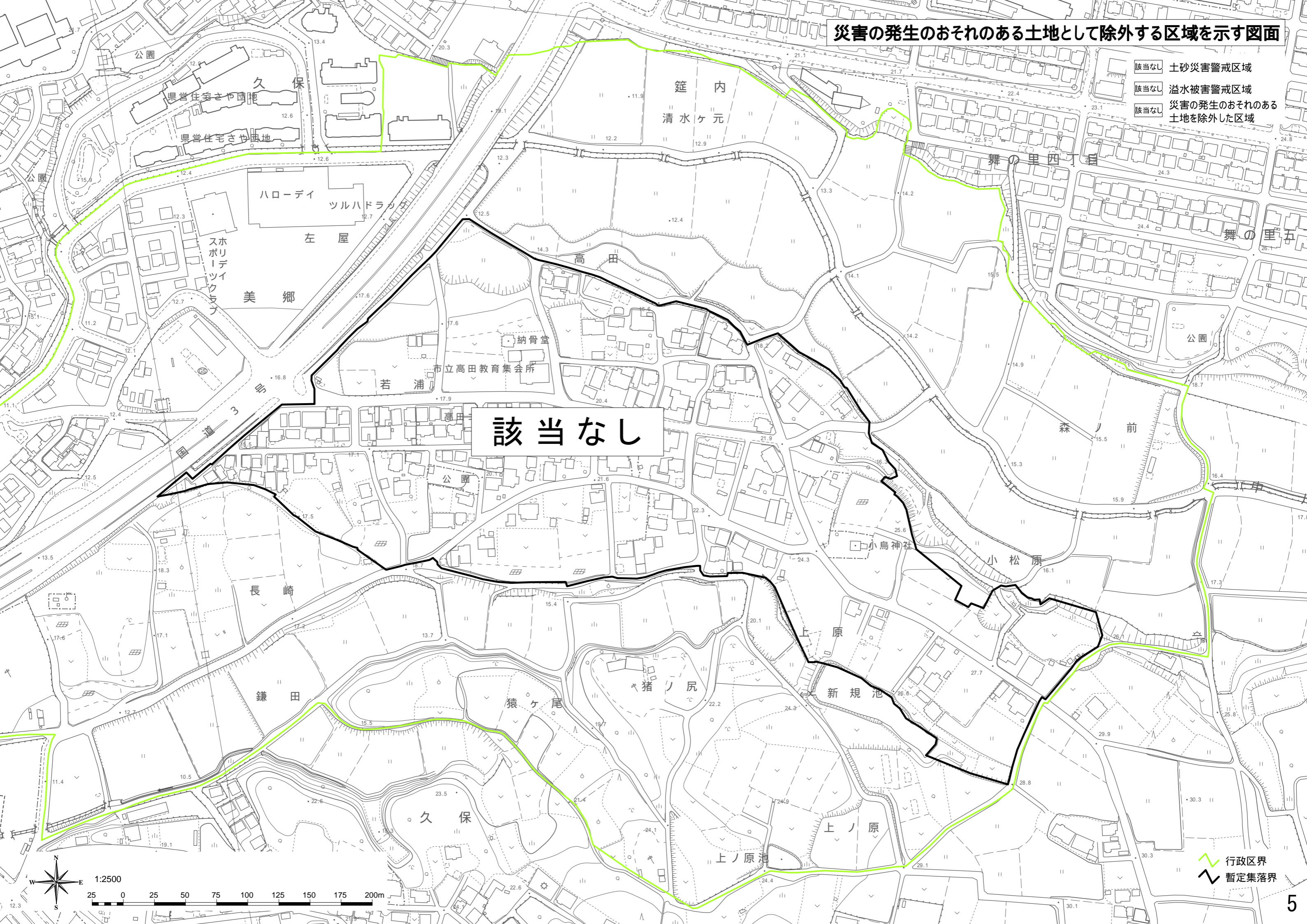
高田地区指定区域（案）図



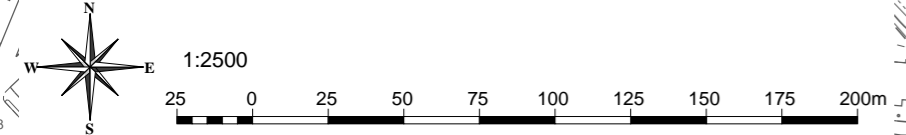
注釈：赤着色部分が規制緩和の対象地域です。

災害の発生のおそれのある土地として除外する区域を示す図面

- 該当なし 土砂災害警戒区域
- 該当なし 洪水被害警戒区域
- 該当なし 災害の発生のおそれのある土地を除外した区域



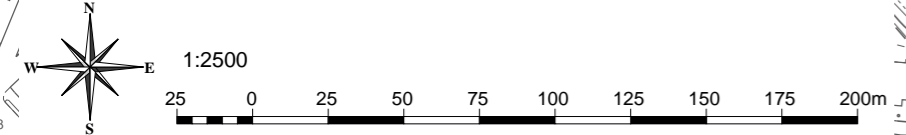
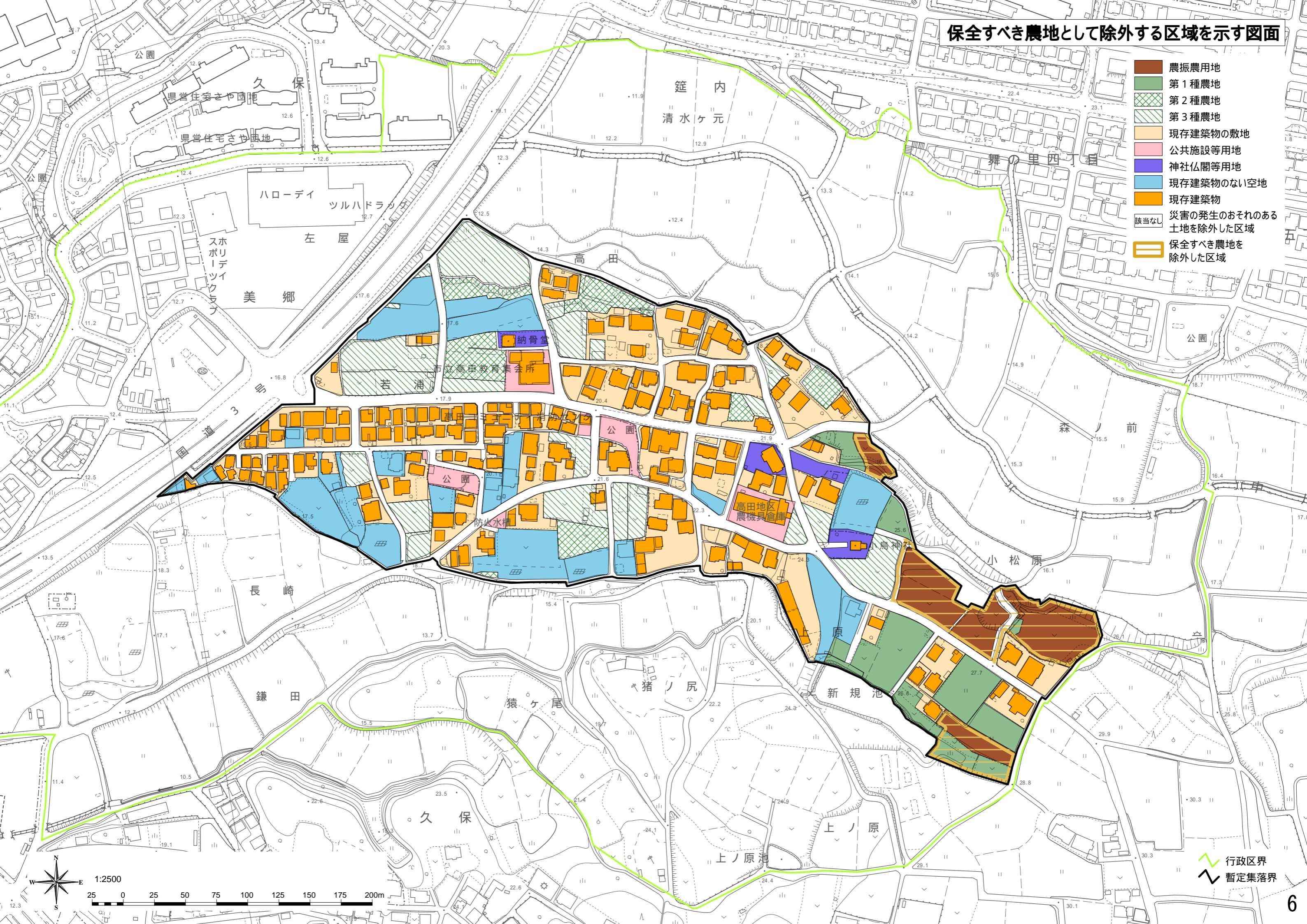
該当なし



- 行政区界
- 暫定集落界

保全すべき農地として除外する区域を示す図面

- 農振農用地
- 第1種農地
- 第2種農地
- 第3種農地
- 現存建築物の敷地
- 公共施設等用地
- 神社仏閣等用地
- 現存建築物のない空地
- 現存建築物
- 該当なし
- 災害の発生のおそれのある土地を除外した区域
- 保全すべき農地を除外した区域



行政区界
 暫定集落界

経緯の概要

事 項	時 期	備 考
関係機関との事前打ち合わせ	令和4年2月9日 令和4年2月25日 令和4年3月22日	福岡県土整備事務所 福岡農林事務所 福岡県
地元役員説明会	令和4年11月9日	集会所（参加者8名）
関係機関との事前打ち合わせ	令和5年1月17日 令和5年1月23日 令和5年4月18日 令和5年5月11日 令和5年7月18日 令和5年8月14日	福岡県・福岡県土整備事務所
福岡県開発審査会事前協議	令和5年9月15日	福岡県
地元役員説明会	令和5年10月12日	集会所（参加者8名）
地権者説明会	令和5年11月17日	集会所（参加者51名）
地権者同意書回収期間	令和5年11月17日から 令和5年12月15日まで	地権者総数 146人 同意者数 122人 （同意率 83.56%）
計画案の縦覧	令和6年1月10日から 令和6年1月23日まで	古賀市都市整備課 （意見書提出なし）
古賀市都市計画審議会	令和6年2月19日	
申出書提出	令和6年2月下旬（予定）	
福岡県開発審査会	令和6年3月下旬（予定）	
決定告示	令和6年4月下旬（予定）	

区域指定の制度概要

1 対象地

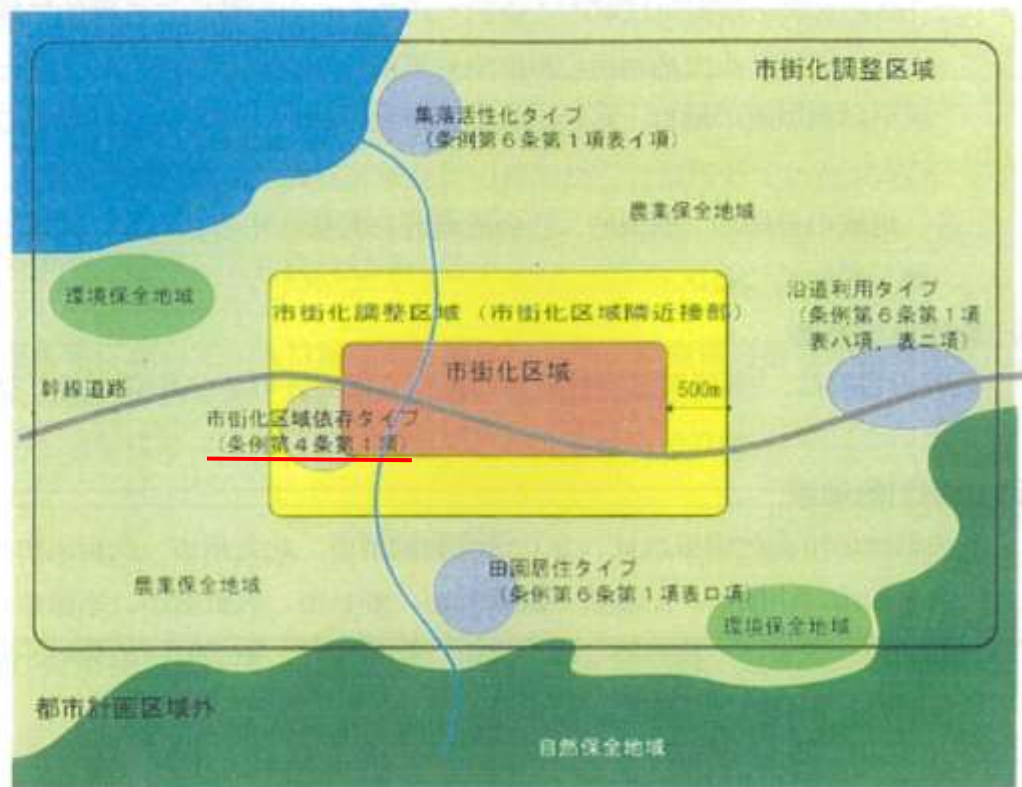
古賀市久保及び筵内の一部
区域の面積：114,302 m²

2 区域指定とは

(1) 正式名称

「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」に基づく区域指定
(根拠法及び条文:都市計画法第34条第11号)

<条例適用エリアの概念図>



* 市街化区域隣近接部とは、市街化区域から500m以内の区域をいう。

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

市街化区域隣近接部において、既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。



(2) 条例第6条第1項（法第34条第12号）の概要

(2) - 1 目的別適用タイプ（条例第6条第1項第1号表イ項から表ニ項）

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、目的または予定建築物の用途を限って定めるもの。

次のとおり、地域の特性やニーズに応じた目的別の区域タイプを設定する。

① 集落活性化タイプ（条例第6条第1項第1号表イ項）

市街化区域隣近接部以外の既存集落において、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における活性化を図るため、戸建ての専用住宅や集落に必要な用途の建築を目的とする開発を許容する。



② 田園居住タイプ（条例第6条第1項第1号表口項）

市街化区域隣近接部以外の区域において、自然や農業との共生を求める近年の都市生活者の田園居住に対するニーズを背景とした、田園居住空間を創出することを目的とする開発を許容する。



③ 沿道利用タイプ（条例第6条第1項第1号表ハ、二項）

市街化区域隣近接部以外の区域において、社会的ニーズや都市間移動に伴い必要とされる利便施設等の開発を許容する。



(2) 採用する区域指定

市街化区域依存タイプ（条例第4条第1号）

【主な指定要件】

- ・概ね市街化区域の周囲500mの区域内にあること。
- ・50以上の建築物が連たんしている地域であること。

3 区域の設定手順

(1) 暫定集落界の設定 【手順1】

建築物が建っている敷地間の距離50m以内、かつ50戸以上建ち並びがある地域を設定する。

(2) 除外区域の確認 【手順2】

災害の発生の恐れがある区域や、農地転用の見込みがない農地、道路に接していない土地など、建物が建てられない土地を除外する。

(3) 宅地率の確認 【手順3】

区域全体の宅地率を計算し、区域全体で50%に満たない場合、宅地率の低い縁辺部を区域から除外する。

※高田地区は(2)の段階で宅地率50%を超えていた為、(3)の作業は行っていない。

(4) 指定する区域の決定

4 建築制限について

(1) 建築基準

建ぺい率 … 60%

容積率 … 200%

最低敷地 … 200m²

建物の高さ制限 … 12m

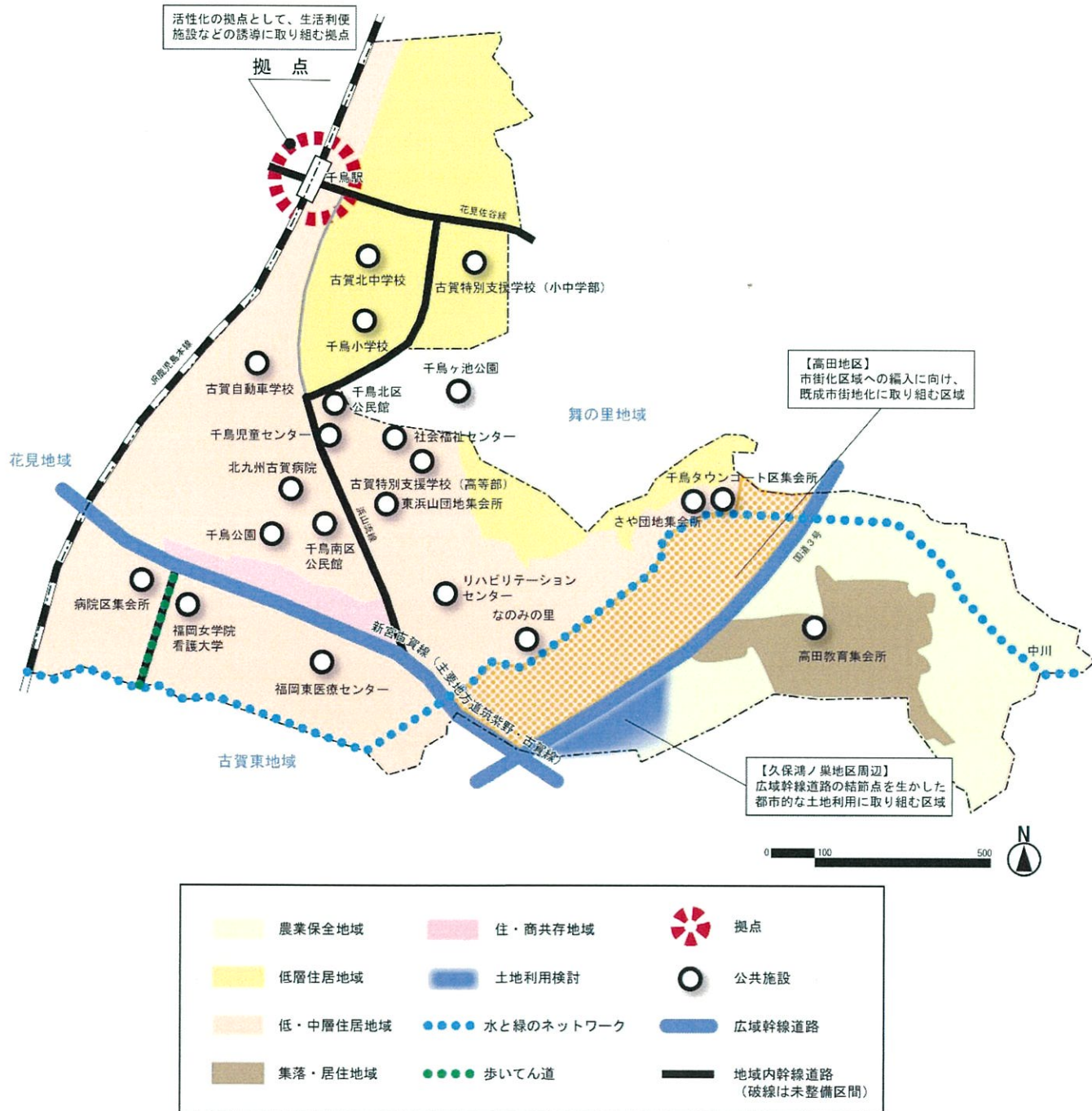
敷地境界線から外壁までの距離 … 1m

(2) 建築用途

用途		根拠法令
住宅	・一戸建て専用住宅	建築基準法 別表第二(イ)項第1号

6. 千鳥地域

人口	5,732 人
世帯数	2,498 世帯
行政区	病院、千鳥北、千鳥南、千鳥東、東浜山団地、さや団地、高田、千鳥タウンコート 平成31年3月末現在



●基本的な方向性

- (1) JR千鳥駅を中心とした拠点づくり
- (2) 快適な居住環境の保全・形成
- (3) 立地条件を生かした適切な開発誘導

●まちづくりの方針

①土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ●JR千鳥駅は「拠点」として位置づけ、交通の流れを円滑にし、駅利用者の利便性を高めるための周辺整備を進めるとともに、地域の実情に応じて生活利便施設などの誘導を検討します。 ●高田地区の既存市街化区域から国道3号までの市街化調整区域については、市街化区域への編入に向け既成市街地化に取り組みます。 ●<u>少子高齢化などを背景として地域の活力の低下が顕在化している市街化調整区域の既存集落については、地区計画や福岡県開発許可条例を活用し、適度な人口を受け入れるための建築規制の緩和を図ります。</u> ●国道3号東側の農業保全地域においては無秩序な開発を抑制し、良好な営農環境を維持・保全します。 ●主要地方道筑紫野・古賀線北側沿線の住・商共存地域においては、周辺の住宅地との調和や自動車利用への対応、道路景観などに配慮しながら、商業・業務施設や生活利便施設、集合住宅などを誘導します。 ●低層住居地域においては、建築協定や地区計画などの活用を推進し、緑化や景観にも配慮したゆとりと潤いのある快適な居住環境の保全・形成を図ります。 ●久保鴻ノ巣地区周辺については、広域幹線道路の結節点を生かし近隣住宅に配慮した都市的な土地利用に取り組みます。
②道路・交通体系の方針	<ul style="list-style-type: none"> ●JR千鳥駅へのアクセス性など利便性の向上を図るため、接続道路や駅前広場などの周辺整備を進めます。 ●幅員4m未満の狭い道路については、建築時の敷地後退など市民の理解と協力のもと拡幅と改良に努めます。 ●地域の実情に応じ、公共交通ネットワークの確保に努めます。
③上下水道の方針	<ul style="list-style-type: none"> ●上下水道は既に整備済であることから、今後は老朽施設の更新など適切な維持管理に努めます。
④自然環境、公園・緑地の方針	<ul style="list-style-type: none"> ●地域に隣接する千鳥ヶ池公園は、市民の憩いの場であるとともにスポーツ施設も整備されたレクリエーション機能を有する公園であり、希少な動植物の生息地にもなっていることから、今後も地域の理解と協力のもと、適切な維持管理に努めます。 ●その他既存公園・緑地についても、地域の理解と協力のもと、適切な維持管理に努めます。 ●公園の再整備にあたっては、避難スペースや自然とのふれあいの場、レクリエーションの場など、多様な機能を視野に入れて検討します。
⑤景観形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> ●既存住宅地においては、地区計画や建築協定、景観協定などの活用を支援することにより、建物や外構デザインのルールづくりや生け垣・敷地内緑化などを推進し、良好な住宅地景観の形成を誘導します。 ●国道3号、主要地方道筑紫野・古賀線沿線については、周辺の景観と調和した良好な沿道景観の形成を図ります。
⑥都市防災・防犯の方針	<ul style="list-style-type: none"> ●道路に面しているブロック塀については、地震時の倒壊による被害防止や避難経路の確保を図るため、所有者や管理者に対し、適切な管理・点検を促します。 ●地域や学校と協議しながら、通学路などの危険箇所を把握し対策に努めます。