

町川原1区区域指定の制度概要

1 対象地

古賀市町川原1区(古賀市青柳・川原の一部)

区域の面積 266,450 m²

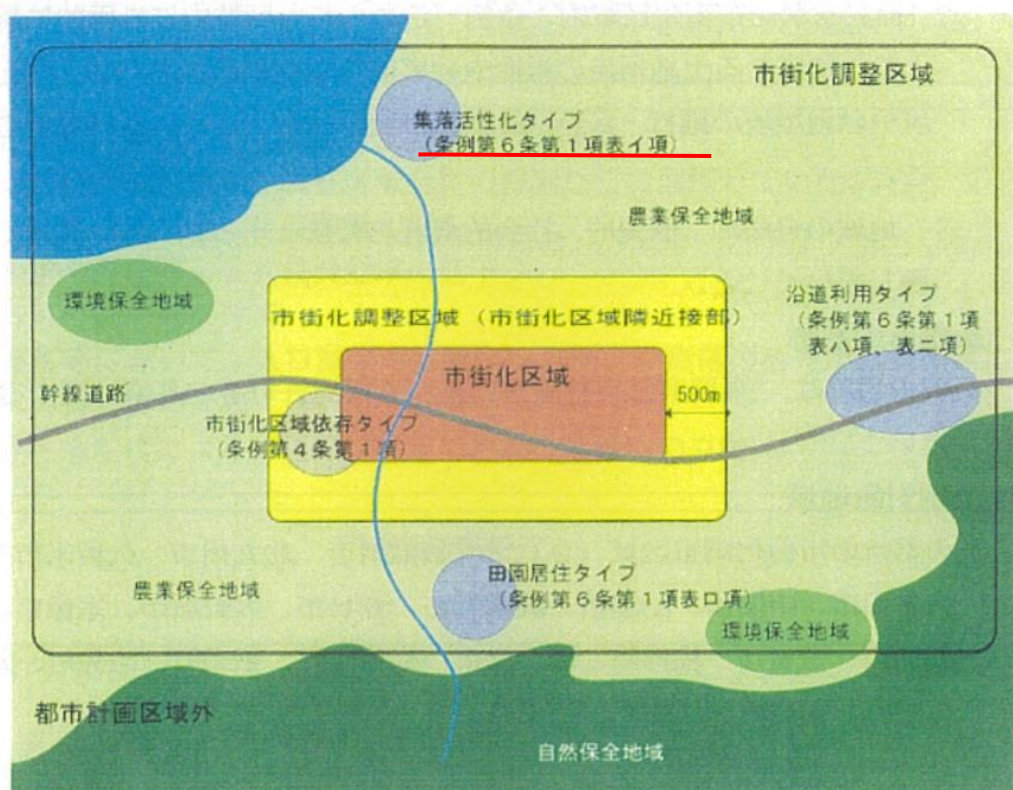
2 区域指定とは

(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12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号表ロ項）

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

集落活性化タイプ（条例第6条第1項表イ項）

【主な指定要件】

- ・国勢調査等により、人口減少、少子高齢化が見られる区域内の集落であること。
- ・概ね市街化区域の周囲500mの区域外にあること。
- ・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 【資料4-3】

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 【資料4-4から4-6】

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

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。

※町川原1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 【資料4-7】

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…200㎡

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
兼用住宅	・事務所	建築基準法施行令 法130条の3第1号
※住宅以外 の床面積 50㎡以下	・日用品販売店舗(コンビニ含む)、食堂、喫茶店	建築基準法施行令 法130条の3第2号
	・理髪店、美容院、クリーニング店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、 その他サービス業を営む店舗	建築基準法施行令 法130条の3第3号
	・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店、 その他サービス業を営む店舗	建築基準法施行令 法130条の3第4号
	・自家販売のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋	建築基準法施行令 法130条の3第5号
	・学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	建築基準法施行令 法130条の3第6号
	・美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房	建築基準法施行令 法130条の3第7号
	店舗	・日用品販売店舗、食堂、喫茶店
※床面積の 合計 150㎡以下	・理髪店、美容院、クリーニング店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、 その他サービス業を営む店舗	建築基準法施行令 法130条の5の2第2号
	・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店、 その他サービス業を営む店舗	建築基準法施行令 法130条の5の2第3号
	・自家販売のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋	建築基準法施行令 法130条の5の2第4号
	・学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	建築基準法施行令 法130条の5の2第5号

5 経緯の概要

事 項	時 期	備 考
開発審査会事前審査(福岡県)	平成30年7月20日	
地元・地権者説明会	平成30年10月11日	参加者70名
地権者意向確認調査	平成30年10月11日～ 平成31年1月31日	総地権者285名 同意者 220名 不同意者 16名 未回答 49名 同意率 77%
計 画 案 の 縦 覧	平成31年2月18日～3月4日	閲覧数5名 意見書0件
市 都 市 計 画 審 議 会	平成31年3月26日	
申 出 書 提 出	平成31年8月(予定)	
開 発 審 査 会 (福 岡 県)	平成31年9月(予定)	
決 定 告 示	平成31年10月(予定)	