

※ホームページ掲載用

町川原 1 区に土地を所有・管理している皆様へ

建築規制が緩和されました

町川原 1 区の区域は、市街化調整区域であり建築物の建築規制が厳しい地域となっていますが、**県開発許可条例による区域指定**を行い、令和元年 9 月 27 日から**建築規制が緩和**されました。(市街化調整区域であることには変わりありません！)

★建築規制緩和区域については**区域図**をご覧ください★

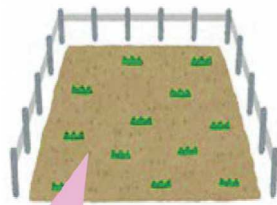
■建築規制緩和の概要

規制緩和により建築できるもの

- ★①一戸建て住宅
- ★②店舗兼用住宅
(店舗部分 5 0 m²以下かつ住宅部分の 1/2 未満)
- ★③店舗、飲食店など
(床面積 1 5 0 m²以下かつ 2 階以下)
※詳細は右面に掲載

Point ! 建物が無い**土地だけの場合でも**
新たに建築できます

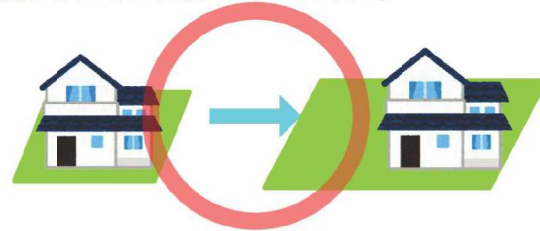
Point ! 今の土地所有者はもちろん、
土地を購入した方も対象です



- ・最低敷地面積は 2 0 0 m²です！
- ・地目が田畑の場合は農地転用が必要です！

緩和により可能になること

- 敷地を**拡大**して建て替えができます
(拡大後の敷地面積は 2 0 0 m²以上)

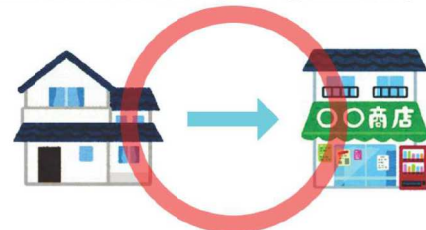


- 敷地の**分割**ができます
(分割後の敷地面積は全て 2 0 0 m²以上)



Point ! 分割後の土地は**売却も可能**です

- 既存の建物の**用途を変更**できます
(変更可能な用途は★①～★③の範囲内)



■建築するときの制限

●建築基準

- ・建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合)の最高限度… 6 0 %
- ・容積率(延べ床面積の敷地面積に対する割合)の最高限度… 2 0 0 %
- ・敷地面積の最低制限… 2 0 0 m²
- ・建物の高さの最高限度… 1 2 m
- ・道路や隣地境界線から外壁までの距離… 1 m以上

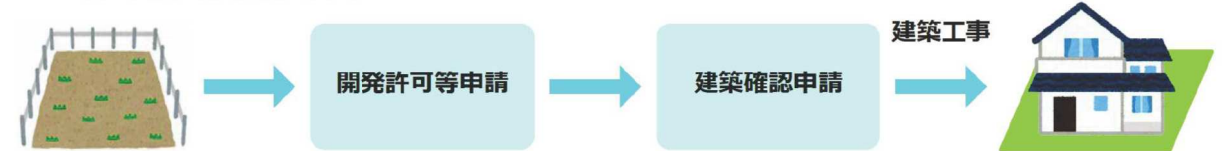
●建築できるもの

- ①一戸建て住宅
- ②店舗兼用住宅…住宅以外の床面積 5 0 m²以下かつ住宅部分の 1/2 未満
 - ・事務所
 - ・日用品販売店舗、食堂、喫茶店
 - ・理髪店、美容院、クリーニング店、質屋、貸衣装屋、貸本屋など
 - ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店など
 - ・自家販売のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋など
 - ・学習塾、華道教室、囲碁教室など
 - ・美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- ③店舗…床面積の合計 1 5 0 m²以下かつ 2 階以下
 - ・日用品販売店舗、食堂、喫茶店
 - ・理髪店、美容院、クリーニング店、質屋、貸衣装屋、貸本屋など
 - ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店など
 - ・自家販売のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋など
 - ・学習塾、華道教室、囲碁教室など

※**長屋住宅、共同住宅、寄宿舍は建築できません。**

■地権者の皆さまにご了解いただきたいこと

- ・指定区域内の**建物が建っていない雑種地**については、資産価値が上がるため、**土地の固定資産税額も上がります。**なお宅地や農地は変わりません。
- ・指定区域内での開発や建築行為には、諸法令に基づいた許可(開発許可、農地転用許可等)が必要です。



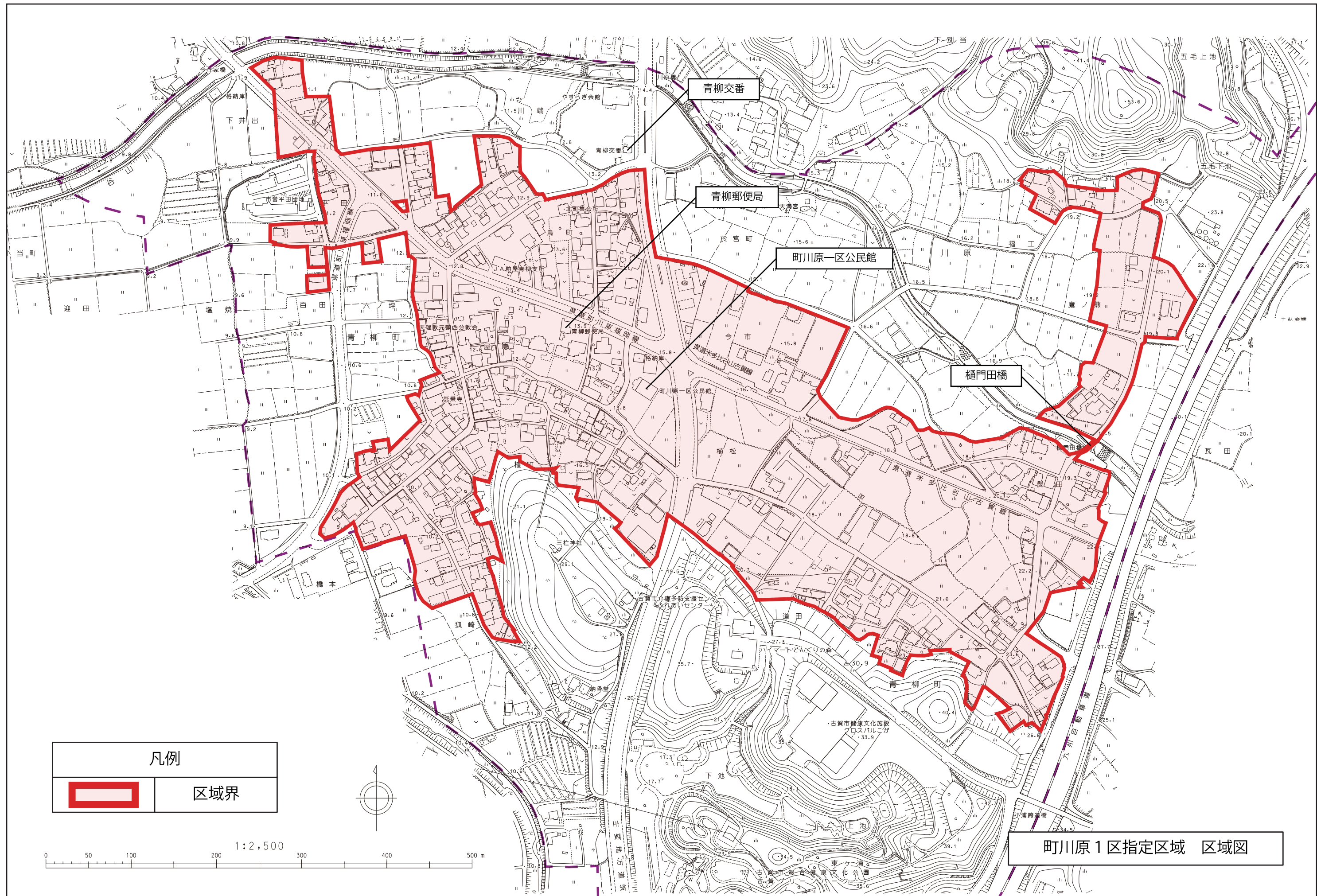
■問い合わせ先

・制度全般に関すること

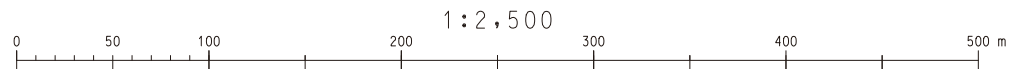
古賀市 都市計画課 開発指導係 TEL 0 9 2 - 9 4 2 - 1 1 1 9

・開発許可に関すること

福岡県 都市計画課 開発第一係 TEL 0 9 2 - 6 4 3 - 3 7 1 5



凡例	
	区域界



町川原1区指定区域 区域図