

『11号条例(50戸連たん)』, 『12号条例(駅周辺地)』
の区域外において開発審査会の議を経て認める開発について
(都市計画法第34条第14号)

1. 趣旨と経緯

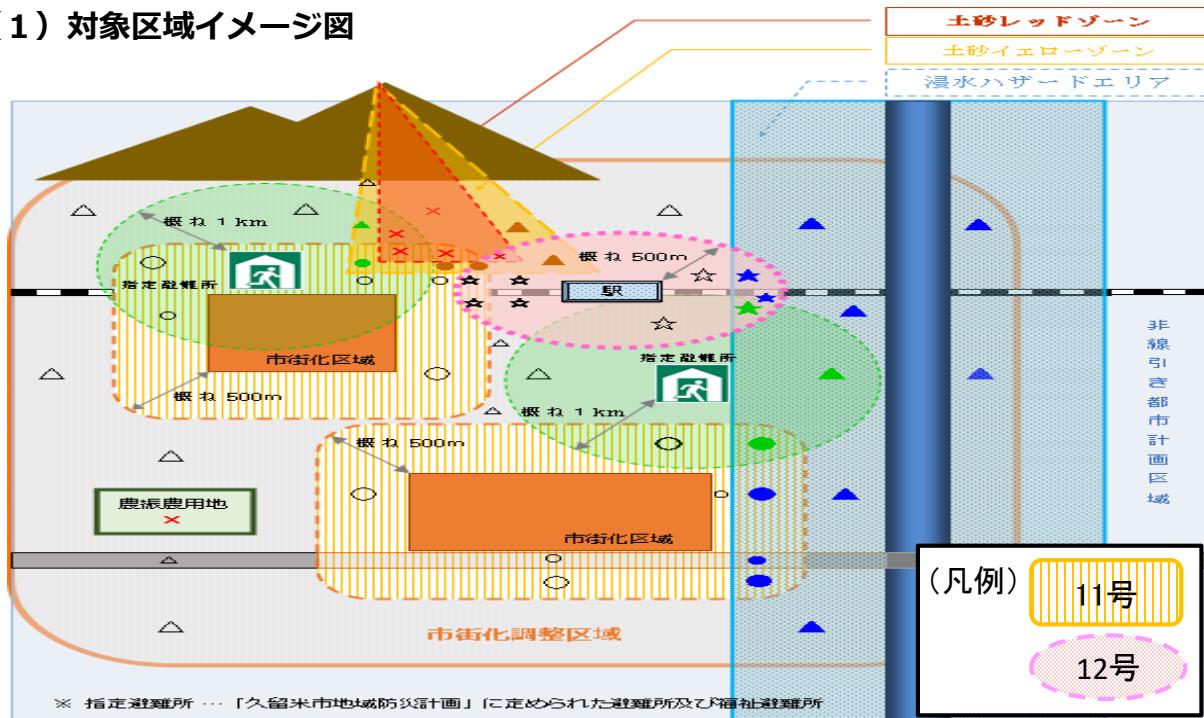
本市では、少子高齢化の進行などによるコミュニティ維持の懸念に対し、秩序ある土地利用をしつつ定住人口の増加による地域の活性化を促すため、市街化調整区域の全域を対象に、主に戸建ての自己用住宅の建築を認める11号条例(50戸連たん)を制定し、平成16年9月より運用してきました。

そのような中、令和4年4月1日に改正都市計画法が施行され、「法改正による開発許可制度の見直しについて(技術的助言)」において、市街化調整区域の全域を条例区域としている場合は、適正な範囲とし客観的かつ明確に示すようされたことから、市街化区域から概ね500m以内に特定し、改正法の施行に合わせ運用するようになります。

なお、これにより条例区域外となる土地の区域については、法第34条第14号による開発審査会の議を経て認めるものとし、従前の11号条例(50戸連たん)の規定を引き継いだ付議基準を追加します。

2. 開発許可の基準

(1) 対象区域イメージ図



※ 上の図中、「△, ▲, ◆, ◆」(三角印)の部分が対象区域となります。

(2) 土地の要件

- ① 11号条例(50戸連たん)及び12号条例(駅周辺地)の区域外
- ② 50戸連たん(建築物の敷地間の距離が概ね50m以内で概ね50戸以上ある状況)がある区域
- ③ 有効幅員が4m以上の道路に接続する区域(一般の区域における要件)
- ④ 公共下水道が整備されている区域(それ以外の場合は合併浄化槽を設置すること)

(3) 災害ハザードエリア等の除外

◇災害レッドゾーン、災害イエローゾーン等を含まない区域であること

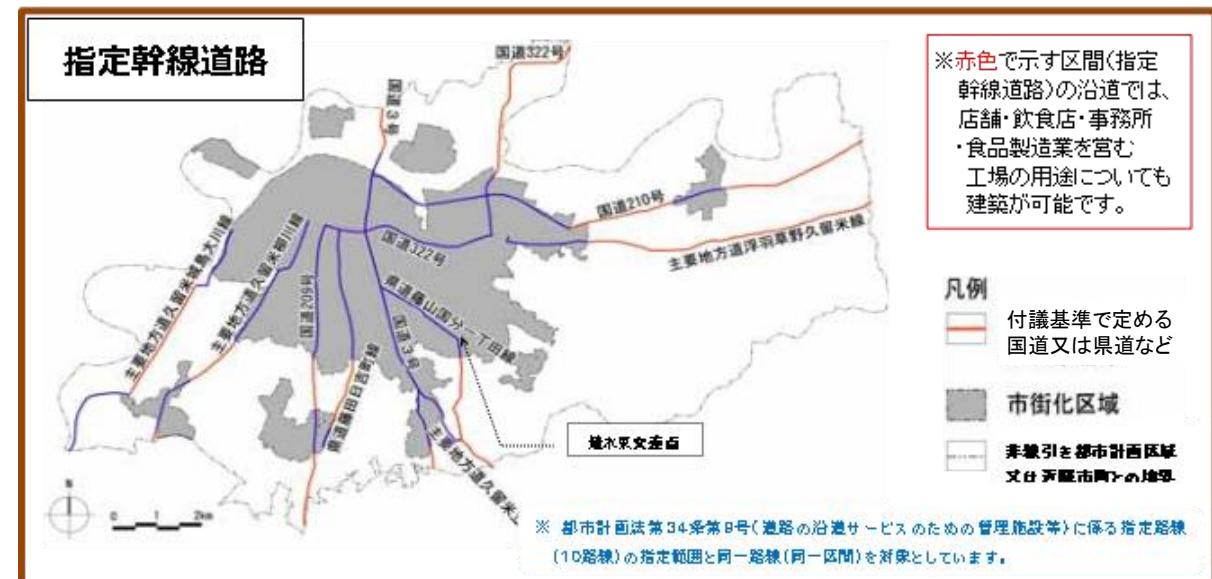
災害レッドゾーン	災害危険区域	地すべり防止区域
	急傾斜地崩壊危険区域	土砂レッドゾーン
災害イエローゾーン	土砂イエローゾーン	浸水ハザードエリア(浸水想定深3m以上)
その他の開発不適区域	農振農用地	景観を保全する区域 など

ただし、災害イエローゾーンについては、次のいずれかに該当する場合は、例外的に対象区域に含まれるものとします。

- ① 久留米市地域防災計画に定められた指定避難所(避難所、福祉避難所)から概ね1km以内の範囲(対象区域イメージ図中の「▲」の部分)
- ② 床面の高さが浸水想定深以上となる居室を設ける場合(同図中の「◆」の部分)
- ③ 土砂災害の防止、軽減のための対策の実施がなされる場合(図中の「▲」の部分)

(4) 開発できる用途

対象となる「一般の区域(下図の範囲以外)」と「指定幹線道路沿道の区域(下図)」の区分に応じ、開発できる用途を定めます。



(裏面につづく)

①一般の区域（次の②以外の区域）

(一)	戸建ての自己用住宅	開発しようとする者の居住の用に供する住宅												
(二)	戸建ての自己用兼用住宅	<p>・開発しようとする者の業務の用に供する事務所、店舗等と居住の用に供する住宅を兼ねるもの</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="4">第一種住居専用地域で建築できる用途(抜粋)</th> </tr> <tr> <td>事務所</td> <td>物品販売業を営む店舗</td> <td>サービス業を営む店舗</td> <td>食堂</td> </tr> <tr> <td>喫茶店</td> <td>学習塾</td> <td>アトリエ</td> <td></td> </tr> </table> <p>・床面積の1/2以上を住宅の用に供し、かつ、業務の用に供する部分が50㎡以内のもの</p> <p>・原動機の出力の合計が0.75kw以下のもの</p>	第一種住居専用地域で建築できる用途(抜粋)				事務所	物品販売業を営む店舗	サービス業を営む店舗	食堂	喫茶店	学習塾	アトリエ	
第一種住居専用地域で建築できる用途(抜粋)														
事務所	物品販売業を営む店舗	サービス業を営む店舗	食堂											
喫茶店	学習塾	アトリエ												

②指定幹線道路沿道の区域

(一)	戸建ての自己用住宅	上記の①一般の区域に同じ								
(二)	戸建ての自己用兼用住宅									
(三)	店舗等	<p>第一種中高層住居専用地域で建築できる用途(抜粋)</p> <table border="1"> <tr> <td>物品販売業を営む店舗</td> <td>サービス業を営む店舗</td> <td>飲食店</td> <td>学習塾</td> </tr> <tr> <td>華道教室</td> <td>銀行の支店</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	物品販売業を営む店舗	サービス業を営む店舗	飲食店	学習塾	華道教室	銀行の支店		
物品販売業を営む店舗	サービス業を営む店舗	飲食店	学習塾							
華道教室	銀行の支店									
(四)	食品製造業を営む工場	<p>・床面積の合計が1200㎡以下のもの</p> <p>・2階建て以下のもの</p> <p>・原動機の出力の合計が0.75kw以下のもの</p>								
(五)	事務所									

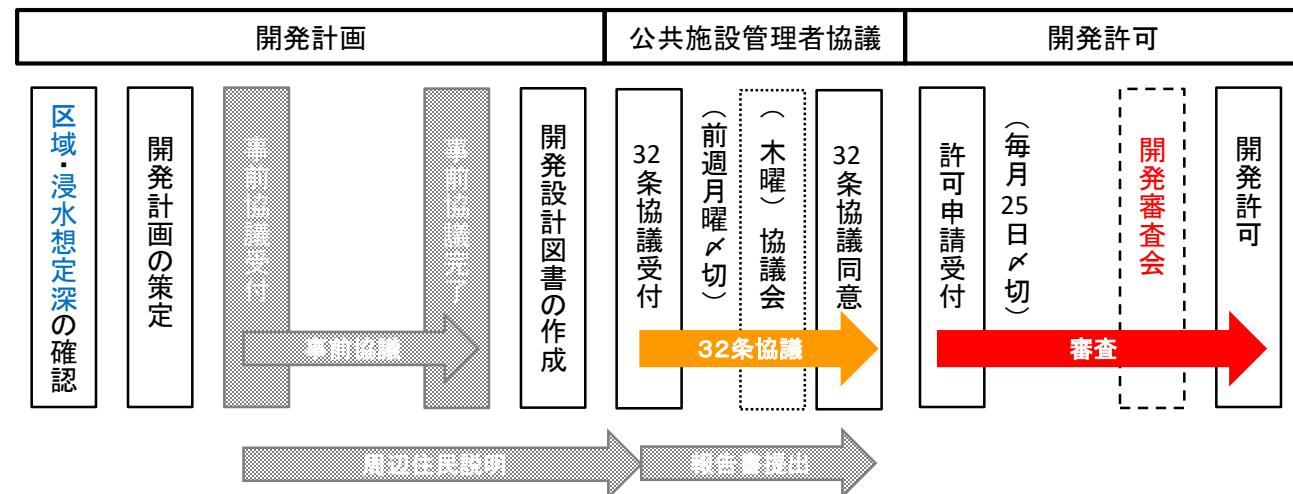
(6) 建築物の形態

	戸建ての自己用住宅 戸建ての自己用兼用住宅	店舗等・事務所 食品製造業を営む店舗
建蔽率	60%以下	
容積率	100%以下	200%以下
高さ	12m以下	
壁面後退 ※	1m以上	

※ 外壁等の中心線の長さの合計、物置等の軒高・床面積による緩和はありません。

3. 手続きフロー

事前協議・周辺住民への説明(報告)は必要ありませんが、開発審査会の議を経ての許可となるため、その期間を要します。また、農地転用などがある場合は、別途手続きが必要です。



4. Q&A

Q1	「概ね」とはどの程度か？
A1	1割程度です。(概ね50m以内は55m以内、概ね50戸以上は45戸以上等となります。)
Q2	敷地の全部が50戸連たんする範囲にない場合は対象となるか？
A2	敷地の一部が50戸連たんする範囲にあれば対象となります。
Q3	条例区域の内外の別、浸水想定深の確認はどのようにすればよいか？
A3	条例区域図は窓口及びホームページ、浸水想定深は窓口で確認をお願いします。

【問い合わせ先】 久留米市役所12階 都市建設部都市計画課(開発チーム)

電話 (0942) 30-9343

FAX (0942) 30-9714

(5) 敷地の形態

建築物の用途に応じた敷地面積の下限・上限、間口、奥行の上限の規定があります。

