

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（平成十六年福岡県条例第二十一号）

（趣旨）

第一条 この条例は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）第三十三条第四項並びに第三十四条第十一号及び第十二号並びに都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号。以下「政令」という。）第三十六条第一項第三号ハの規定に基づき、市街化調整区域における開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第二条 この条例で使用する用語は、法及び政令で使用する用語の例による。

（法第三十三条第四項の条例で定める制限）

第三条 法第三十三条第四項の開発区域内において予定される建築物の敷地面積は、次の表の上欄に掲げる区域の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる面積を最低限度とする。

区域	面積
次条第一項の規定により知事が指定した土地の区域	二百平方メートル
第六条第一項第一号の表イ項に掲げる区域として知事が指定した土地の区域であって、建築物の平均敷地面積が百五十平方メートル以上のもの	二百平方メートル
第六条第一項第一号の表イ項に掲げる区域として知事が指定した土地の区域であって、建築物の平均敷地面積が百五十平方メートル未満のもの	百五十平方メートル
第六条第一項第一号の表ロ項に掲げる区域として知事が指定した土地の区域	三百平方メートル

（法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域）

第四条 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域は、市町村長の申出に基づき、知事が次の各号のいずれにも該当するものとして指定したものとする。

- 一 原則として、政令第二十九条の九各号に掲げる土地の区域その他規則で定める区域を含まないこと。
- 二 市街化区域（当該市町村以外の区域を含む。）からおおむね五百メートルの範囲内にあること。
- 三 当該市町村の区域において、建築物の敷地相互間の距離が五十メートル以内で五十以上の建築物（市街化区域内又は市街化区域から五百メートルの範囲外に存するものを含み、そのうち二十五以上が市街化区域から五百メートルの範囲内に存するものに限る。）が連たんしている地域内にあること。
- 四 建築物の用に供する敷地が相当程度集積していること。
- 五 規則で定める主要な道路が配置されており、かつ、規則で定める区域外の道路に接続して

いること。

六 下水道法（昭和三十二年法律第七十九号）第二条第八号に規定する処理区域（処理区域に準ずる区域として規則で定める区域を含む。）であること。

七 水道法（昭和三十二年法律第七十七号）第六条第一項の規定による認可を受けた水道事業の給水区域であること。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、規則で定める。

3 知事は、第一項の規定による指定（以下この条において「指定」という。）を行うときは、福岡県開発審査会の議を経なければならない。

4 知事は、指定をしたときは、遅滞なく、その旨を告示するものとする。

5 知事は、市町村長の申出に基づき、指定した土地の区域の変更（拡張については区域区分等により新たに市街化調整区域に編入された場合に限る。）又は指定の解除を行うことができる。

6 第三項及び第四項の規定は、前項の変更及び解除について準用する。

（法第三十四条第十一号の条例で定める予定建築物等の用途）

第五条 法第三十四条第十一号の条例で定める予定建築物等の用途は、一戸建ての専用住宅以外の用途とする。

（法第三十四条第十二号の条例で定める開発行為）

第六条 法第三十四条第十二号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

一 市町村が策定した土地利用に関する計画に即する市町村長の申出に基づき、知事が、次の表の上欄に掲げる区域の区分に応じ、それぞれ同表の中欄の基準のすべてを満たすものとして指定した土地の区域において、それぞれ同表の下欄の建築物を建築する目的で行う開発行為

区域	指定の基準	予定建築物
イ 集落の活性化を目的とする区域	(1) 原則として、政令第二十九条の九各号に掲げる土地の区域その他規則で定める区域を含まないこと。 (2) 市街化区域（当該市町村以外の区域を含む。）からおおむね五百メートルの範囲外にあること。 (3) 国勢調査等により当該区域内の人口の減少及び人口構造の高齢化又は少子化が認められること。 (4) 当該市町村の区域において、建築物の敷地相互間の距離が五十メートル以内で五十以上の建築物（市街化区域から五百メートルの範囲内に存するものを含み、そのうち半数以上が市街化区域から五百メートルの範囲外に存するものに限る。）が連たんしている地域	一戸建ての専用住宅又は集落の規模、形成状況等に応じ市町村長が特に必要と認める建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）別表第二（ろ）項に掲げる建築物（規則で定める建築物を除く。）で知事が市町

	<p>内にあること。</p> <p>(5) 第四条第一項第四号に規定する基準を満たすこと。</p> <p>(6) 規則で定める道路が配置されており、かつ、規則で定める区域外の道路に接続していること。</p> <p>(7) 排水路その他の排水施設が、下水道法第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺地域に^{いづ}洪水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。</p>	<p>村長の申出に基づき承認したもの</p>
<p>ロ 自然環境と営農環境の調和を目的とする区域</p>	<p>(1) 市街化区域（当該市町村以外の区域を含む。）から五百メートルの範囲外にあること。</p> <p>(2) イ項（1）、（6）及び（7）の基準を満たすこと。</p> <p>(3) 市民農園整備促進法（平成二年法律第四十四号）第二条第二項に規定する市民農園のうち、県又は市町村が条例で設置するものに隣接又は近接していること。</p> <p>(4) 区域の面積が隣接又は近接する市民農園と同規模以下で、かつ、規則で定める規模であること。</p>	<p>一戸建ての専用住宅</p>
<p>ハ 沿道の利便を目的とする区域</p>	<p>(1) 幅員九メートル以上の国道又は主要地方道のうち市町村長が指定した路線に面していること。</p> <p>(2) 区域の全部が、市街化調整区域と市街化調整区域以外の区域との境界と当該路線が交差する地点から規則で定める距離を隔てていること。</p> <p>(3) イ項（1）及び（7）の基準を満たすこと。</p> <p>(4) 当該路線の一市町村の区域において、一区域であること（区域相互間の距離が十キロメートルを超えている場合を除く。）。</p> <p>(5) 規則で定める規模及び間口であること。</p>	<p>沿道の利便施設として規則で定める施設</p>
<p>ニ 流通業務施設の整備又は地域産業の振興を目的とする区域</p>	<p>(1) 規則で定める道路に面していること。</p> <p>(2) イ項（1）及び（7）の基準を満たすこと。</p> <p>(3) 当該路線の一市町村の区域において、一区域であること。</p> <p>(4) 規則で定める規模であること。</p>	<p>流通業務施設のうち規則で定めるもの又は地域産業の振興に寄与する施設として規則で定める施設</p>

二 自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅の建築を目的として規則で定める規模以下で行う次のいずれかに該当する開発行為

イ 区域区分の日前から市街化調整区域となった土地を引き続き所有する者又は区域区分の日以後に相続により当該土地を取得後引き続き所有する者（以下「区域区分の日前土地所有者」という。）のうち、区域区分の日前から当該市街化調整区域若しくはその周辺の自己所有住宅に引き続き居住している者又は区域区分の日以後に相続により当該住宅を取得後引き続き居住する者及びその親族（民法（明治二十九年法律第八十九号）第七百二十五条に規定する親族のうち、原則として相続又は贈与により区域区分の日前土地所有者の土地の所有権を取得する権利を有する区域区分の日前土地所有者の世帯構成員をいう。以下

同じ。)が市街化区域、第四条第一項の規定により知事が指定した土地の区域又は本条第一項第一号の表イ項若しくはロ項に掲げる区域として知事が指定した土地の区域(以下「市街化区域等」という。)に建築可能な土地を所有していない場合に、当該親族が区域区分の日前土地所有者が所有する土地で行う開発行為

ロ 市街化調整区域内における建築物の敷地相互間の距離が百メートル以内で四十以上の建築物が連たんしている地域(当該建築物の敷地からの距離が百メートルの範囲内に限る。)において、区域区分の日前土地所有者(生前贈与により取得した者を含む。)が、市街化区域等に建築可能な土地を所有していない場合に、自己の所有する土地で行う開発行為

ハ 土地収用法(昭和二十六年法律第二百十九号)第三条各号に掲げる事業の施行に伴い、市街化調整区域内の自己所有で自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅からの転居を余儀なくされたと認められる者が、市街化区域等に建築可能な土地を所有していない場合に、市街化調整区域内の土地で行う開発行為

ニ 法第三十四条第十四号の規定に該当するものとしてあらかじめ知事が指定した大規模既存集落内において、区域区分の日前から引き続き当該集落内に居住している者(区域区分の日以後に当該集落内に居住している場合で規則で定める者を含む。)又はその世帯構成員が、当該集落内の土地で行う開発行為

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、規則で定める。
- 3 知事は、市町村長の申出に基づき、第一項第一号の規定により指定した土地の区域の変更又は指定の解除を行うことができる。
- 4 第四条第三項及び第四項の規定は、第一項第一号の規定による指定並びに前項の変更及び解除について準用する。

(政令第三十六条第一項第三号ハの条例で定める建築行為)

第七条 政令第三十六条第一項第三号ハの条例で定める建築行為は、原則として、政令第二十九条の九各号に掲げる土地の区域を含まない区域において行うものであって、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- 一 前条第一項に規定する開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更
- 二 区域区分の日前に建築物の建築を目的として造成され、又は造成を開始した一団の土地の区域(規則で定める区域に限る。)内で行う自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅の新築

(規則への委任)

第八条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成十六年四月一日から施行する。

附 則（平成十九年条例第六〇号）

この条例は、平成十九年十一月三十日から施行する。

附 則（令和三年条例第四十四号）

この条例は、令和四年四月一日から施行する。