

『11号条例（50戸連たん）』で認める開発について (都市計画法第34条第11号)

1. 趣旨と経緯

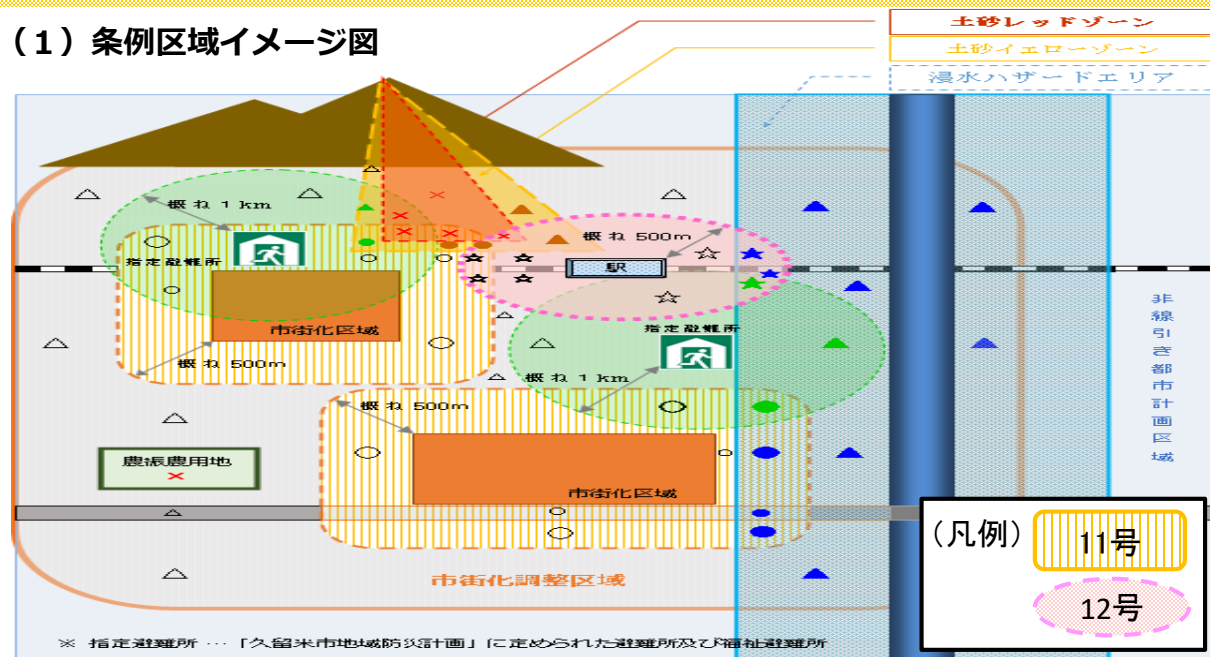
本市では、少子高齢化の進行などによるコミュニティ維持の懸念に対し、秩序ある土地利用を確保しつつ定住人口の増加による地域の活性化を促すため、主に戸建ての自己用住宅の建築を認めるよう緩和した11号条例(50戸連たん)を制定し、平成16年9月より運用してきました。

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11号条例(50戸連たん)の区域としている場合は、対象とする範囲の適正化を図り、客観的かつ明確にするよう示されたことから、条例区域を市街化区域から概ね500m以内の範囲に限定します。

また、条例区域には災害レッドゾーンだけでなく、災害イエローゾーンについても含まないように示されたことから、原則として、土砂イエローゾーン及び浸水ハザードエリアを除外するものとし、改正法の施行に合わせ運用します。

2. 開発許可の基準

(1) 条例区域イメージ図



※ 上の図中、「○, ●, ●, ●」(丸印)の部分が条例区域となります。

(2) 土地の要件

- ① 市街化区域から概ね500m以内の範囲にある土地の区域

- ② 開発しようとする用途・規模に応じた有効幅員のあるアクセス道路に接続する区域

住宅(宅地分譲含む) 開発区域1000㎡未満の住宅以外の用途のもの	有効幅員4m以上
開発区域1000㎡以上の住宅以外の用途のもの	有効幅員6m以上

- ③ 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

◇災害レッドゾーン及び災害イエローゾーン等を含まない区域であること

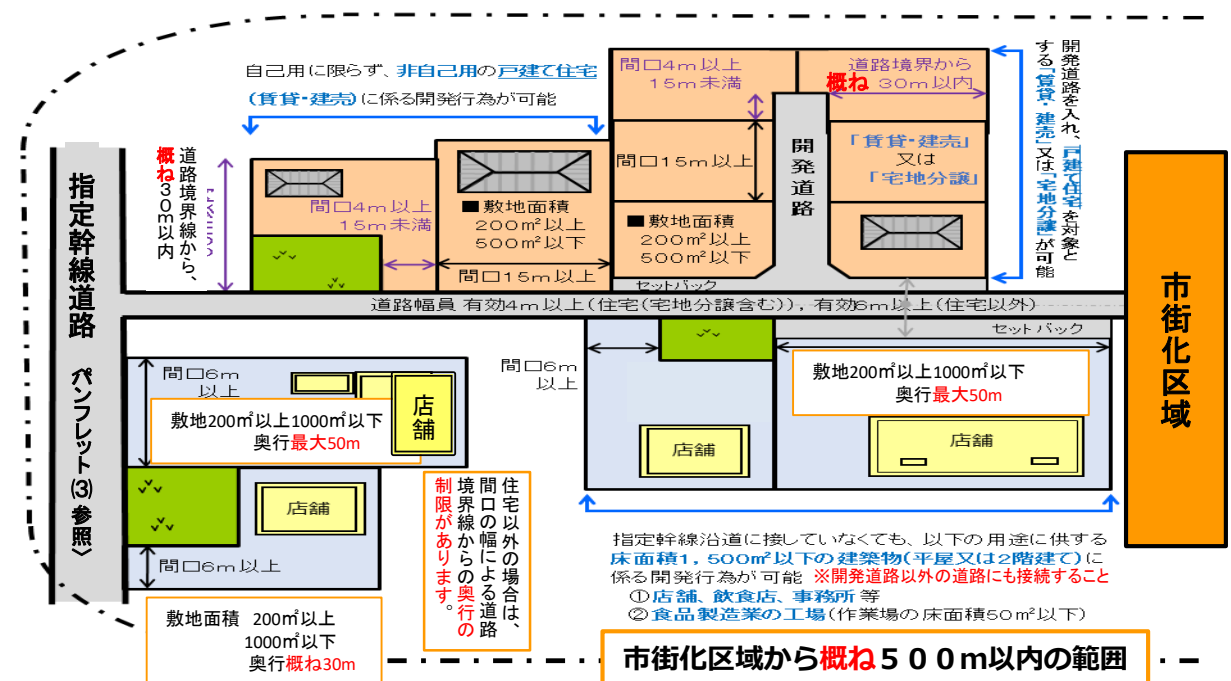
災害レッドゾーン	災害危険区域	地すべり防止区域
	急傾斜地崩壊危険区域	土砂レッドゾーン
災害イエローゾーン	土砂イエローゾーン	浸水ハザードエリア(浸水想定深3m以上)
その他の開発不適区域	農振農用地	景観を保全する区域 など

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、例外的に条例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(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) 開発区域(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。



市街化区域から概ね500m以内の範囲

(5) 開発できる用途

① 開発しようとする者の自らの居住の用に供する住宅

(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>ア. 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>イ. 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>ウ. 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 開発しようとする者の自らの居住の用に供しない住宅

(三)	戸建ての非自己用住宅	賃貸住宅 建売住宅 宅地分譲				
(四)	戸建ての非自己用兼用住宅	<p>ア. 居住しようとする者の業務の用に供する事務所、店舗等と住宅を兼ねるもの</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">第一種住居専用地域で建築できる用途(抜粋)</th> </tr> <tr> <td colspan="2">(二)に同じ</td> </tr> </table> <p>イ. (二)に同じ / ウ. (二)に同じ</p>	第一種住居専用地域で建築できる用途(抜粋)		(二)に同じ	
第一種住居専用地域で建築できる用途(抜粋)						
(二)に同じ						

③ 住宅以外のもの

(五)	店舗、飲食店等	<p>ア. 次に掲げる用途のもの</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="4">第一種中高層住居専用地域で建築できる用途(抜粋)</th> </tr> <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> <p>イ. 床面積の合計が1200㎡以内かつ2階建て以下のもの</p> <p>ウ. 原動機の出力の合計が0.75kw以下のもの</p>	第一種中高層住居専用地域で建築できる用途(抜粋)				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		
第一種中高層住居専用地域で建築できる用途(抜粋)														
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													
(六)	工場	<p>ア. 次に掲げる用途のもの</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="1">第二種中高層住居専用地域で建築できるもの</th> </tr> <tr> <td>食品製造業を営む工場</td> </tr> </table> <p>イ. (五)に同じ / ウ. (五)に同じ</p>	第二種中高層住居専用地域で建築できるもの	食品製造業を営む工場										
第二種中高層住居専用地域で建築できるもの														
食品製造業を営む工場														
(七)	事務所	<p>ア. 床面積の合計が1200㎡以内かつ2階建て以下のもの</p> <p>イ. 原動機の出力の合計が0.75kw以下のもの</p>												

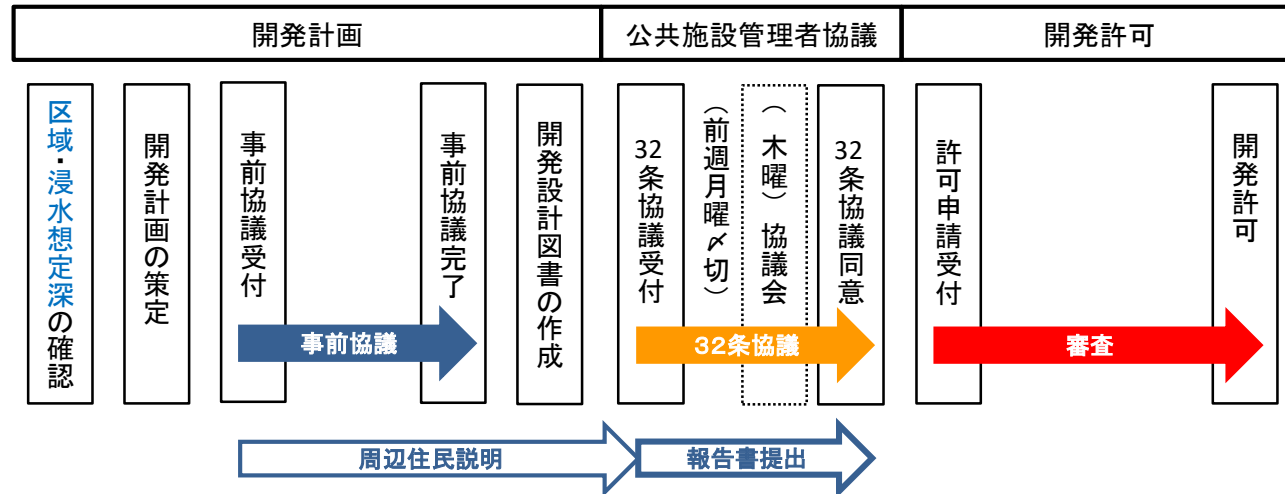
(6) 建築物の形態

	戸建ての自己用住宅・自己用兼用住宅 戸建ての非自己用住宅・非自己用兼用住宅	店舗・飲食店等 工場・事務所
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)が必要です。ただし、戸建ての自己用住宅または戸建ての自己用兼用住宅の場合は不要です。農地転用等がある場合は、別途手続きが必要です。



◇事前協議する内容

(1) 条例区域内であることの確認	(2) 災害ハザードエリア及び対策の確認	(3) 用途、敷地の形態等	(4) 公共施設の配置等
-------------------	----------------------	---------------	--------------

◇周辺住民に説明する内容(対象者/開発区域から概ね50m以内の土地・建物の所有者)

(1) 開発区域の位置	(2) 予定する工期	(3) 予定する用途	(4) 公共施設の配置
-------------	------------	------------	-------------

4. Q & A

Q	12号条例(駅周辺地)の開発許可基準の違いは?
A	住宅以外の場合における敷地の上限面積の有無、奥行制限の有無が主な違いです。

【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