

開発許可申請（法第 34 条第 11・12 号 条例区域）の概要

都市計画法第 34 条第 11・12 号および市開発条例第 5・7 条により、市街化調整区域の一部が開発しやすくなりました。（ともに該当する場合は第 12 号扱いです。）

審査基準 P50～

1. 基本要件（立地基準）

（1）土地の要件

（概ね 500m→550m、概ね 50 戸→45 戸）

	範囲	追加要件
法第 11 号区域	市街化区域から概ね 500m 以内	概ね 50 戸以上連たん
法第 12 号区域	対象駅から概ね 500m 以内	

※（共通）法および条例に定める災害の防止区域に該当しないこと

区域例：指定避難所から概ね 1 km 超離れた場所にある

土砂災害警戒区域や浸水想定深 3m 以上区域

※（第 12 号）対象 JR 駅：荒木・御井・善導寺・筑後草野

西鉄駅：宮の陣・津福・安武・大善寺・五郎丸・学校前・古賀茶屋

※ 条例区域内かどうか H P でも確認できます（市 H P で「開発 条例区域」で検索）。

（2）開発できる用途

① 戸建て住宅

② 事務所・店舗等の用途を兼ねる戸建て住宅（第一種低層住居専用地域の用途）

③ 店舗・飲食店等（第一種中高層住居専用地域の用途） ※

④ 工場（第二種中高層住居専用地域の用途） ※

⑤ 事務所（1,200 m²以内、2 階以下） ※

※ 既存の道路に接する土地限り、2 階以下、1,200 m²以内（12 号区域は 1,500 m²以内）

（3）建築物・敷地の制限

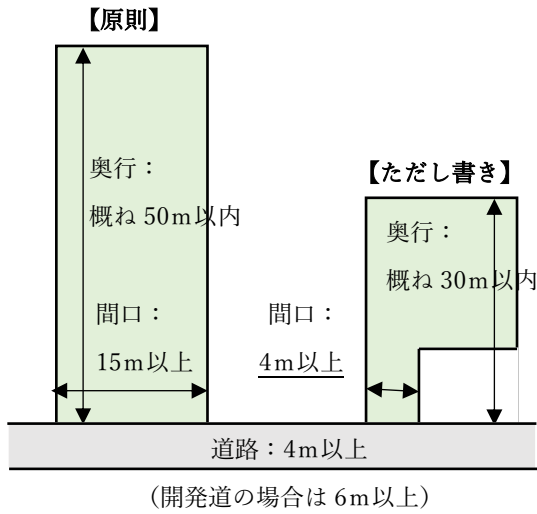
（概ね 30m→33m、概ね 50m→55m）

	住宅系（①②）	非住宅系（③④⑤）
建築制限 （建築基準法の 緩和適用外）	容積率：100%以下 建ぺい率：60%以下 高さ：12m 以下 壁面後退：1m 以上	容積率：200%以下 建ぺい率：60%以下 高さ：12m 以下 壁面後退：1m 以上
敷地制限	面積：200 m ² 以上 500 m ² 以下 間口 4m 以上、奥行概ね 30m 以内 （間口 15m 以上、奥行概ね 50m 以内）	面積：200 m ² 以上 1,000 m ² 以下 間口 6m 以上、奥行概ね 30m 以内 （間口 15m 以上、奥行概ね 50m 以内） 法第 12 号区域は 面積は 200 m ² 以上 上限なし 間口 6m 以上、奥行制限なし

※ 裏面にイメージ図あり

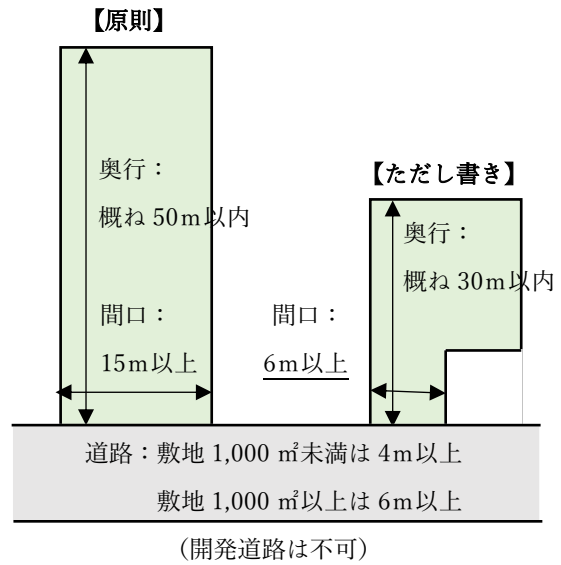
住宅住宅（併用含む）

【第 11・12 号共通】



非住宅系

【第 11 号の例】



2. 技術基準

審査基準 P11～

法第 33 条の適合が必要です（詳細は「開発行為許可等の審査基準」で確認ください）。

特に「開発地に至るまでの道路の幅員確保」「排水施設の確保（雨水の排水等）」は計画前に確認してください。

関連して、農地の場合は「転用が可能かどうか」もあわせてご確認ください。

3. 周辺住民への説明

条例第 9 条により、法第 32 協議がととのうまでに説明および市への報告が必要です。

（自己用の戸建て住宅は対象外です。）

4. 令和 7 年 7 月からの変更点

改正条例が施行され、法第 32 協議の前に提出する事前協議書は不要です。