

2. 福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画今津地区地区計画を次のように決定する。

名 称	位 置	面 積	備考
今津地区地区計画	福岡市西区今津の一部	約4.9ha	

[参 考] 総 括 表

区 分	地区計画等箇所数	面 積(ha)
計画決定済	116	約 1316.2
うち 再開発等促進区を含む地区計画	11	約 53.6
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回決定分	1	約 4.9
うち 再開発等促進区を含む地区計画	—	—
うち 集落地区計画	—	—
計	117	約 1321.1

今津地区においては、少子高齢化等の課題を受け、今津校区自治協議会を中心に「今津まちづくり計画書」を策定し、校区の活性化に向けた取り組みを行っているところです。

まちづくり計画書では、今津長浜地区において、新規居住ゾーンを設定し、新たな住宅建設を可能とする都市計画法第34条第11号の区域指定とあわせて、周辺環境と調和した良好な住環境づくりのため、地区計画を活用したルールづくりを行うこととしております。

これまで、地区計画の具体的なルールの内容等について、地域との協議を進め、この度、地域の合意形成が整ったことから、地区計画の手続きを進めていきたいと考えております。

1. 今津地区の取り組み状況（今津まちづくり計画書）

□ 策定の趣旨等

- 策定趣旨：今津校区の人口減少、少子高齢化の進行の影響等による校区全体の活性化の必要性から策定
- 策定主体：今津校区自治協議会
- 策定年月：平成24年8月



□ 地域の目指す将来像



新規居住ゾーン
都市計画法第34条第11号による区域指定などを定めることにより、新たな住民を迎える住宅地の形成を図るとともに、現在の良好な住環境を保全するゾーン

法第34条第11号の区域指定に向けた取組

法第34条第11号の区域指定とは、条例で区域の指定を行うことで、市街化調整区域でも一定の用途（第二種低層住居専用地域並）の開発行為の許可ができる制度です。

□ 良好な住環境の形成

●集落の居住環境の保全

- 用途の制限
一戸建て住宅、共同住宅(各住戸の床面積35㎡以上)、小規模な店舗など
- 建ぺい率40%以下
- 容積率60%以下
- 最低敷地面積200㎡
- 壁面後退 敷地境界から1m
- 高さの制限 10mなど

●集落のうるおいある環境の形成

- 緑化率30%以上
- 生垣又は透視可能なフェンス等と併せて植栽を施す。

地区計画の策定に向けた取組

周辺と調和した良好な住環境を形成するため、34条11号で制限ができない建物用途や緑化率、形態制限などの建築ルールを地区計画定めるものです。

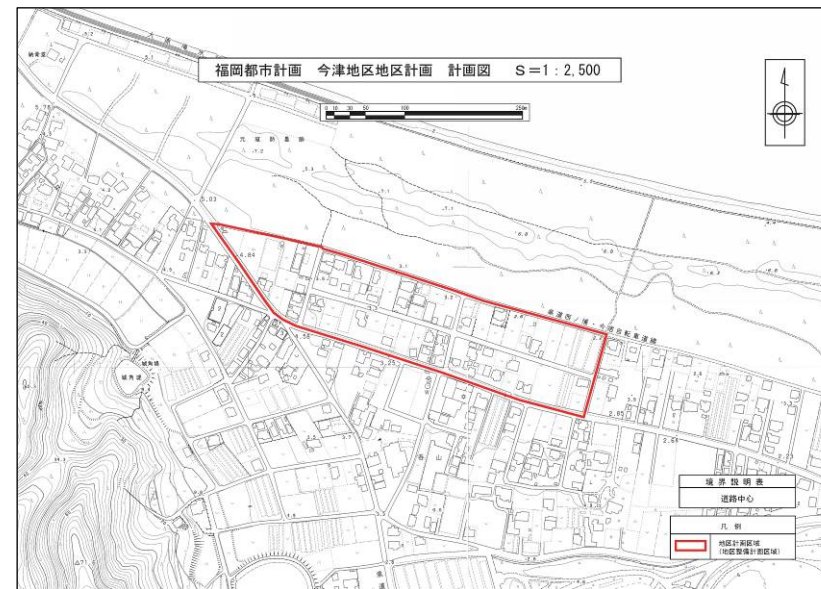
2. 地区計画の概要

地区計画の目標

当地区は、自然環境に恵まれた集落である。近年、当地区を含む今津地域では、人口減少等が進行し、地域活動の維持が困難となっており、地域により定められた「今津まちづくり計画」を踏まえ、一定程度の開発を許容する法第34条11号の区域指定を適用するとともに、併せて地区計画により建築ルールを定めてゆとりある街並みを誘導することが地域で望まれている。

このため、周辺の自然環境、営農環境と調和を図りつつ、低層住宅地としての良好な住環境の形成、保全を図ることを目標とする。

目標の実現に向けて



具体的なルール（概要）

<地区整備計画>

●建築物の用途：建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。
建築基準法別表第二（ろ）項※に掲げる建築物。但し、ワンルームマンション、寄宿舎、下宿は不可。

※別表第二（ろ）項に掲げる主な建築物

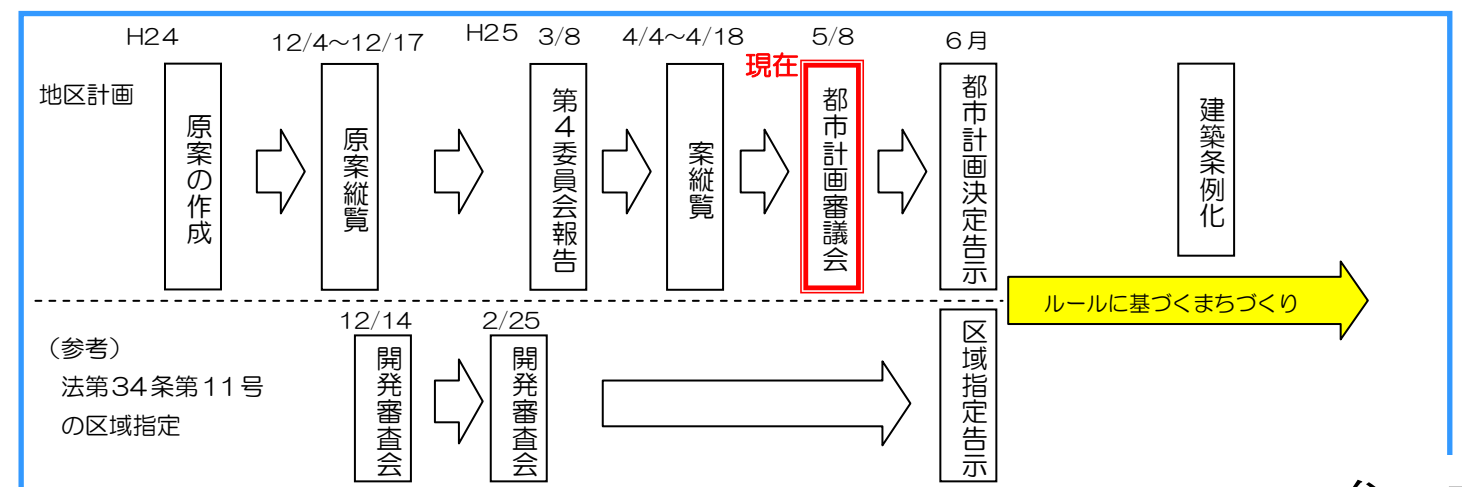
- 〔第二種低層住居専用地域並み〕
- 戸建住宅
 - 兼用住宅
 - 2階以下かつ150㎡以下の店舗
 - 幼稚園・小中学校・高等学校
 - 図書館等
 - 神社、寺院、教会等
 - 老人ホーム、保育所等
 - 一般公衆浴場、診療所、派出所等

- 容積率：60%以下
- 建ぺい率：40%以下
- 敷地の最低面積：200㎡以上
- 壁面後退：敷地境界から1m以上
- 建築物の高さ：10m以下
北側斜線制限
- 形態・意匠：周囲の景観に配慮
- 垣・さく：生け垣等緑化に配慮
- 緑化率：30%以上

※赤字は、地区計画による上乗せルール
青字は、法第34条11号の条例(福岡市開発行為の許可等に関する条例)で定める開発行為の要件

(建築基準法に基づく市の告示により、市街化調整区域における診療所や図書館などの用途は、容積率200%、建ぺい率60%、住宅系などの用途は、容積率60%、建ぺい率40%となっています。)

3. 地区計画策定までの流れ（予定）



今津地区地区計画参考資料（都市計画法第34条第11号について）

1 市街化調整区域とは

- 都市の無秩序な拡大を防止
- 農林漁業に必要な土地の確保
- 自然環境の保全

建築等の行為に一定の制限

※市街化区域と市街化調整区域の当初決定（線引き）
昭和45年12月28日

【市街化調整区域で建てられる住宅の主な例】

①農林漁業従事者	自己用住宅 (既存集落以外でも建築可)
②既存集落内に所有又は居住している者(子や孫を含む) ※詳細要件あり	自己用住宅
	分家住宅 (H22に孫の代まで拡大)
③誰でも建築可能 ※詳細要件あり	線引き前からある既存建築物の建替え (従前建築物と同程度)
	線引き前から建築物があり、現在空き地であるもの (従前建築物と同程度)
	市長が指定した区域の一定用途の建築物 (34条11号)

2 今津校区における課題

- 人口減少・少子高齢化
- 地域コミュニティの維持
- 農業等の衰退

農業等との調和を図りながら、校区内への人口を呼び戻すため、新たな住民を迎え入れる

今津校区の人口と高齢化率の推移(国勢調査)

年次	人口	65歳以上
S60	4,032	23.5%
H2	4,165	29.6%
H7	4,207	33.6%
H12	4,220	35.5%
H17	4,056	39.3%
H22	3,896	44.3%

市街化調整区域の人口と高齢化率の推移(国勢調査)

年次	人口	65歳以上
S60	37,796	14.5%
H2	41,704	18.0%
H7	43,662	21.3%
H12	42,272	23.7%
H17	40,734	28.3%
H22	38,717	33.2%

3 課題解決に向けて想定される手法

■既存建築物の活用

線引き前からある建築物については、誰でも居住可能、また、従前建築物と同程度の建替えが可能

■34条11号の区域指定

【趣旨】
人口減少や著しい高齢化などの課題を抱える農山漁村等において、市街化調整区域としての地域の特性を踏まえつつ、集落のコミュニティの維持、活性化を図る

【区域指定の基本的な考え方】

- 道路や下水などの公共基盤が整っており、新たな公共投資を要しないこと
- 集落人口の回復に資する程度の区域規模であること
- 第二種低層住居専用地域並みの建築物であること

【指定の効果】
線引き前から建築物が建っていない敷地であっても、誰でも建築可能となる

■市街化区域への編入

鉄道駅周辺や幹線道路沿道などで良好な市街地整備が確実に実施される地区については、農林漁業などとの調整を図りながら周辺環境を十分に勘案し、市街化区域への編入により計画的なまちづくりを誘導する

4 今津地区での手法の検討

■線引き前からある建築物等の活用については、所有者の意向等を踏まえ、活用を図っていく

■新たな住民の迎え入れにあたって、34条11号の区域指定の手法を用いる

■区域については、地域の意向と下記の指定要件を踏まえ設定する

【34条11号の区域指定の要件】
(福岡市開発行為の許可等に関する条例)

- 概ね50以上の建物が集積していること
- 敷地が概ね50m以内の間隔で存在していること
- 災害のおそれがない区域であること
- 区域内の道路・下水道などの整備が整っていること
- 集落の活性化が必要であること
- 地区内のまちづくりの目標などについて、地域住民等による合意形成がなされていること
- 以下の区域を含まないこと
 - ・農用地区域
 - ・自然公園区域
 - ・保安林 など

■併せて良好な住環境の形成を図るための地区計画を定める

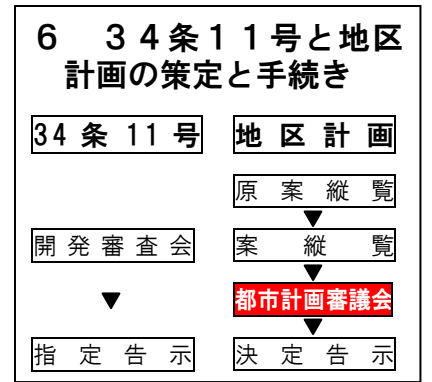
■下記要件に該当しないため市街化区域編入は不可

- ・原則、市街化区域に隣接していること(飛地の場合は20ha以上)
- ・農業振興地域を含まないこと など

5 まちづくり計画書の策定

策定主体：今津校区自治協議会
策定年月：平成24年8月

主な内容：
まちづくりの方針の一つとして、人口の呼び戻し、定住化促進のため、校区ゾーン区分の一つである「新規居住ゾーン」に34条11号の区域指定を検討することを明記



<参考>

●地域による主な取組みの経緯

H16~	自治協議会を中心にまちづくりの取組みを開始
H18	各町内の代表者を中心とした専門部会によるまちづくり勉強会実施 ・市より34条11号の出前講座
H19.5.28	今津校区自治協議会より市に34条11号の指定の要望書提出
H19~	まちづくり計画書の検討、34条11号の指定区域等の検討 ※区域の設定については、自治協議会により校区内住民の意見と指定要件の両方に合致する区域を対象として選定作業を進めた。
H21~	良好な住環境の形成のための34条11号と併せて地区計画の検討
H21.10.28	自治協議会主催により区域内地権者に対してまちづくり計画書(案)について説明(約20名出席)
H22.1	自治協議会より区域内地権者に対してアンケート調査
H24.2.27	まちづくり計画書について自治協議会会長会にて校区としての最終的な合意形成
H24.3.10	自治協議会主催により区域内地権者に対して34条11号、地区計画の内容を説明、地権者委員会発足(約30名出席)
H24.5~	自治協議会・地権者委員会により、区域内地権者の同意書を集約
H24.8.1	自治協議会・地権者委員会より、まちづくり計画書及び34条11号、地区計画における区域内地権者の同意書を市(西区)に提出

●行政による手続き等

H24.11	地区計画の原案縦覧のお知らせについて、市より区域内地権者へ発送、公報・市政だより・ホームページに掲載するとともに、校区内住民へ地区計画と34条11号の資料を回覧
H24.12.4~17	地区計画の原案縦覧→縦覧者3名、意見書なし
H25.3	地区計画の案縦覧のお知らせについて、市より区域内地権者へ発送、公報・市政だより・ホームページに掲載するとともに、校区内住民へ地区計画と34条11号の資料を回覧
H25.4.4~18	地区計画の案縦覧→縦覧者4名、意見書なし

上記の取組みにより、校区内の住民からの反対意見はない