

志免町 市街化調整区域の 整備・保全構想



目 次

第 1 章 市街化調整区域の整備・保全構想について

1 - 1 策定の目的	1
1 - 2 位置づけ	1

第 2 章 市街化調整区域の位置づけ

2 - 1 市街化調整区域の位置	2
2 - 2 志免町都市計画マスタープランにおける位置づけ	3

第 3 章 市街化調整区域の整備・保全に係る基本方針

3 - 1 志免町全体から見た市街化調整区域における課題	6
3 - 2 基本的な考え方	7
3 - 3 地区別の整備・保全の方向性	9
3 - 4 市街化調整区域における整備・保全方策の適用イメージ	15



1-1 策定の目的

本町の面積は 869ha であり、そのうち市街化区域が 711ha、市街化調整区域が 158ha となっています。

本町の市街化調整区域は、その多くが農地として利用されていますが、少子高齢化や産業構造の変化等により、地域コミュニティや産業を維持することが困難になるなど、既存集落の活力の低下が進行しつつあります。

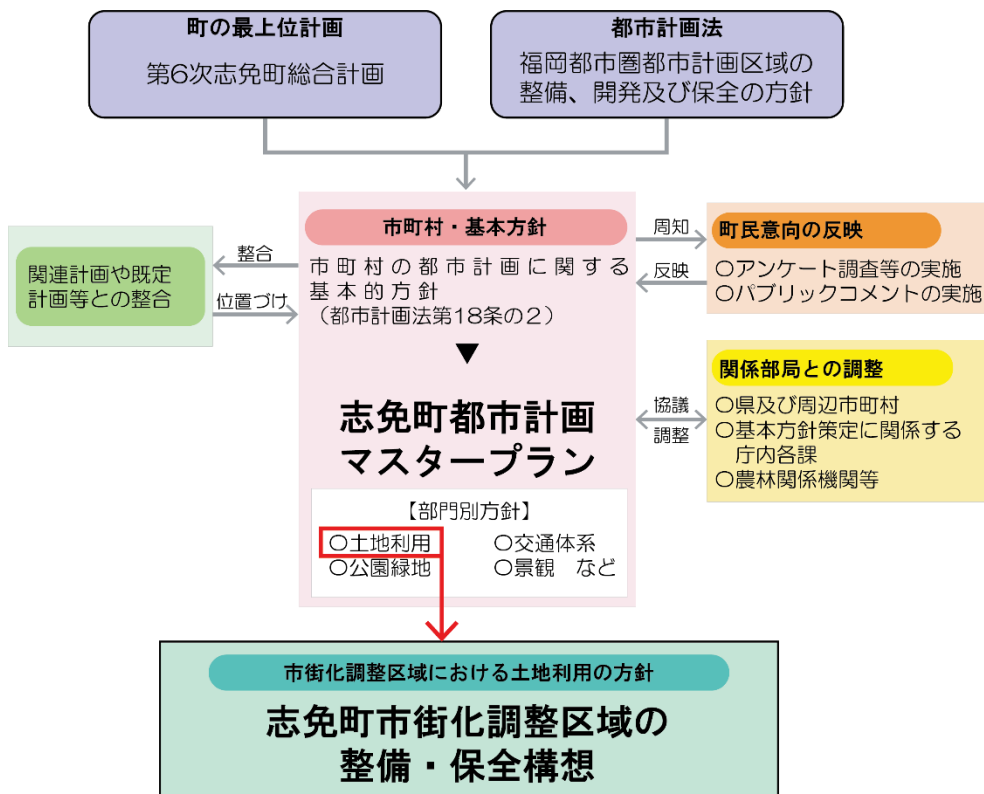
一方で、本町の人口は今後 20 年程度増加することが予測されています。このため、人口増加への対応として市街化調整区域の新たな活用への期待も高まっています。

このような状況を踏まえ、本構想は、市街化調整区域に関する土地利用の在り方を明確にし、計画的に整備・保全を進めていくことを目的として定めます。

1-2 位置づけ

本構想は、志免町都市計画マスタープランの土地利用方針の中で、市街化調整区域に焦点を当て、その整備・保全の方向性や手法等を示すものです。

■「市街化調整区域整備・保全構想」の位置づけ





本町の市街化調整区域に関して、概要及び上位計画における位置づけを整理します。

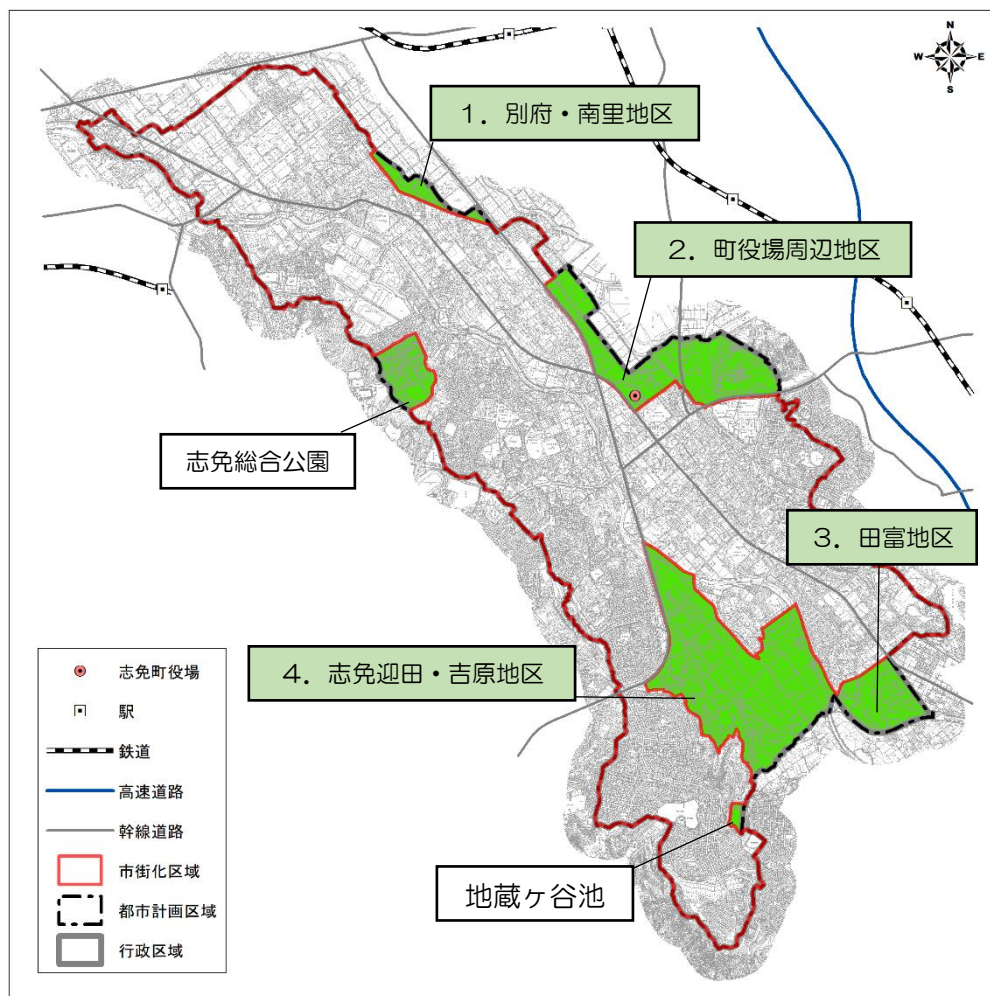
2-1 市街化調整区域の位置

本町の市街化調整区域の面積は 158ha であり、都市計画区域 869ha の 18.2%を占めています。

市街化調整区域は、下図の通り、大きく 6 か所に分かれています。このうち、公園や池などを除く 4 つの区域について、特性を把握し、課題の整理を行います。

【地区区分】

1. 別府・南里地区（粕屋町立粕屋中学校に隣接する区域）
2. 町役場周辺地区（粕屋町に隣接し、志免町役場、ボタ山を含む区域）
3. 田富地区（宇美町に隣接し、宇美川と県道福岡太宰府線との間の区域）
4. 志免迎田・吉原地区（宇美町に隣接し、宇美川と県道福岡東環状線との間の志免南小学校を含む区域）

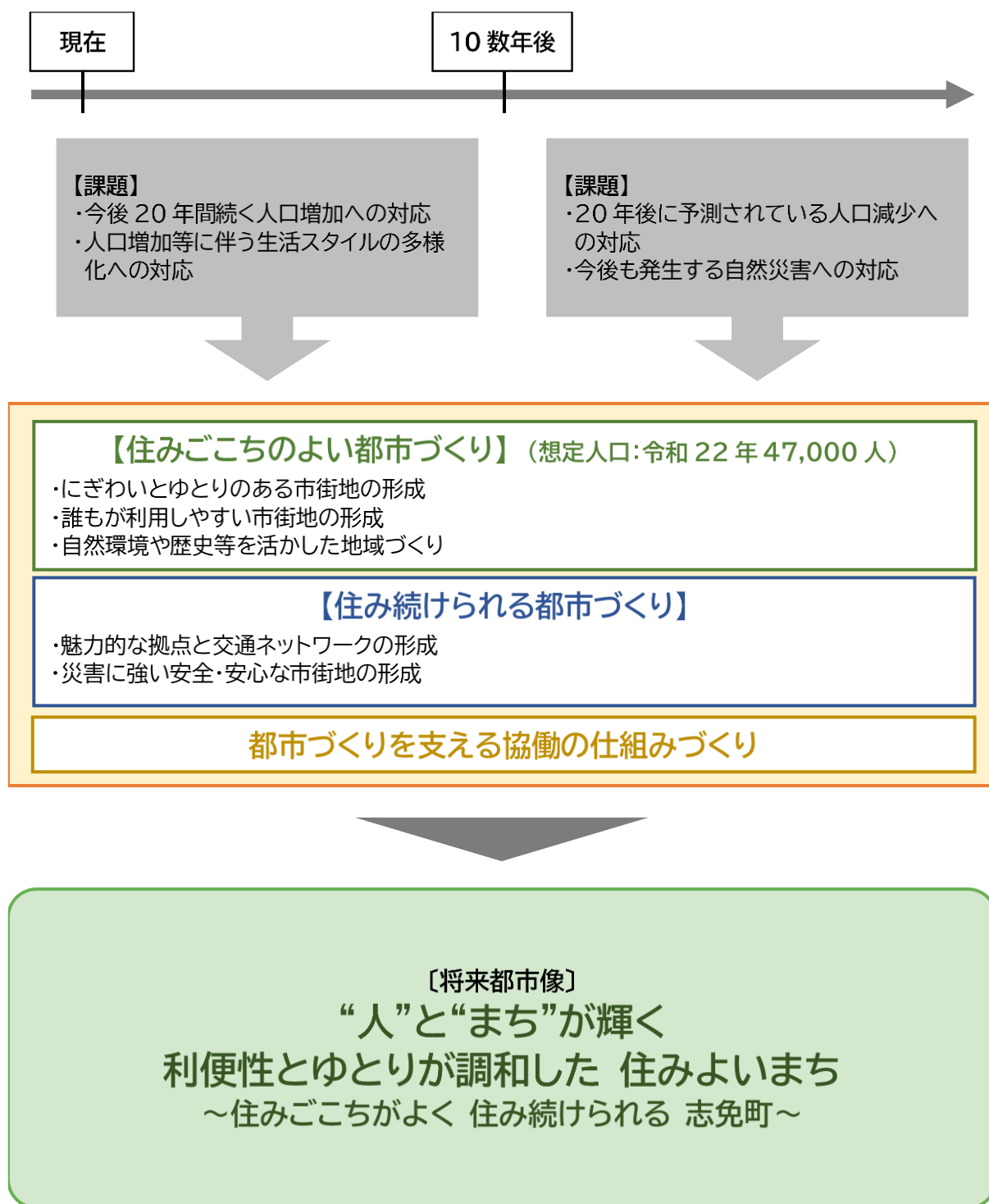


2-2 志免町都市計画マスタープランにおける位置づけ

① 将来都市像

志免町都市計画マスタープランでは、将来都市像を「人」と「まち」が輝く 利便性とゆとりが調和した 住みよいまち ～住みごちがよく 住み続けられる 志免町～」としています。

今後、20年間続くと予測される人口増加等への対応として、市街化調整区域における新たな居住地の確保等を含めた市街地形成による居住環境の創出の方向性が示されています。



出典：志免町都市計画マスタープラン

② 将来都市構造

将来都市構造では、市街化調整区域に関して以下のように示されています。

【市街化調整区域】

市街化調整区域は、無秩序に市街地が拡大することのないように、良好な自然環境や農地等を保全し、市街化を抑制する区域です。この区域では、原則として市街化を抑制しつつも、地域の特性やまちの課題に応じ、住環境の改善や活力維持・増進等を図る必要がある場所にあつては、秩序ある土地利用を図ります。

このことから、以下に定める3つの区分に応じた土地利用を図ります。

◆ 集落活力の維持・増進を図る区域

町南部の吉原地区の一部は、既存の集落活力や地域コミュニティの維持・増進に向け、集落環境の保全を図る区域とします。

◆ 新たに土地利用転換を図る区域

吉原地区の一部や志免迎田地区、田富地区、町役場北側は、今後続く人口増加等に対応するため、地域の実情に応じて、農地や緑地等の周辺環境に配慮しながら、土地利用の転換を図る区域とします。

◆ 将来の動向に応じた土地利用転換を検討する区域

本町北部の県道福岡東環状線沿道や南部の吉原地区の一部は、周囲の土地利用動向や人口、産業の長期的な需要等の将来の動向を踏まえながら、必要に応じた土地利用の転換を検討する区域とします。

また、粕屋町、須恵町にまたがるボタ山は、関係町と連携し、将来の動向やニーズを踏まえながら、まちづくりへの活用を検討していきます。



3-1 志免町全体から見た市街化調整区域における課題

市街化調整区域の現状と上位計画の整理を踏まえ、市街化調整区域の整備・保全に関する課題を整理します。

○将来的な人口増加や世帯数増加に対応した市街地の確保

- ・本町の市街化区域内の人口密度は高く、62 人/ha となっています。将来的な人口増加等に対応しながら、現在の人口密度（62 人/ha）を維持するとした場合に、現在の市街化区域内には、1,800 人程度の人口が収容できないこととなるため、これに応じた市街地の確保を図る必要があります。
- ・核家族化等により、平均世帯人員が減少することが予測される中で、市街化区域の人口密度を維持するためには、世帯数増加に対応した住宅供給が必要です。
- ・上記より、既成市街地の人口密度の維持に向けた世帯数増加への対応として、市街化区域内の低未利用地（40ha）の活用を進めながら、人口増加への対応に関しては、市街化調整区域を活用した市街地の確保を進める必要があります。

○周辺市町の開発動向との調整

- ・周辺市町の農地を含めて一団の農地が残されている場所では、周辺市町における土地利用動向等を踏まえながら、土地利用を図る必要があります。

○自然・歴史的資源の保全活用

- ・宇美川沿いは、本町における貴重な自然資源であり、河川環境の保全と暮らしの快適性の向上に向けた活用が必要です。
- ・ボタ山では、粕屋町や須恵町を含めた 3 町が協同して、活用方策を検討していく必要があります。

○集落環境の保全

- ・市街化調整区域の集落は、農業等を基盤とした暮らしが育まれてきた場所であることから、地域活力の維持や向上を図る必要があります。

○災害リスクへの対策の検討

- ・洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、土砂災害警戒区域、宇美川沿いの家屋倒壊等氾濫想定区域といった災害が想定される区域においては、情報の周知の徹底や避難経路の整備等、避難時の対策が必要です。

3-2 基本的な考え方

(1) 市街化調整区域の状況

本町の市街化調整区域は、行政区域の縁辺部に点在しています。このうち、志免迎田・吉原地区にはまとまった規模を有する農地がありますが、それでも一体的農地は約30haと、他都市の大規模農地に比べると小規模と言えます。

志免迎田・吉原地区外では、町役場周辺地区及び田富地区でまとまった土地が市街化調整区域に指定され、これらの地区では土地の多くが宅地として利用されており、既に様々な都市機能が立地しています。

また、町北部の粕屋町との行政界付近の別府・南里地区では、粕屋町の大規模な農地と一体となっている小規模な土地が市街化調整区域に指定されています。

(2) 基本的な考え方

本町の市街化調整区域では、既存農地や集落環境の保全を基本とし、原則、無秩序な開発行為等を抑制することとします。

一方で、町全体における人口増加への対応に向けた土地利用転換の需要等も考えられることから、地区の位置づけや周辺環境の状況を考慮した上で、市街地開発事業や地区計画などによる計画や制度に基づく開発行為については、土地利用の転換を図るものとします。

(3) 土地利用の保全に関する考え方

既存の農地の中には、小規模で収益性が乏しく、また、農業従事者の高齢化・後継者不足等の課題を抱えている農地もあり、今後、遊休化が増々進行する恐れがあります。

また、既存集落では、集落内における高齢化の進展や人口減少等により、地域コミュニティの維持が困難な状況になる恐れがあります。

農地や既存集落環境等の荒廃は、地区の魅力低下につながることから、これらの保全、地域コミュニティの維持を図るための取組を推進します。特に、既存集落に関しては、住宅や生活を支えるような建物以外の立地を抑制しつつ、集落環境の保全に向けた人口維持を図るため、戸建住宅の建設を許容する地区計画や県条例による区域指定の活用などを検討します。

(4) 土地利用の整備に関する考え方

① 都市的土地利用への転換に関する考え方

本町の市街化調整区域には、都市計画道路の整備等によって、大きく環境が変化する可能性のある場所があります。このような場所にあっては、施設立地の需要が高まると考えられることから、土地利用転換の確実性や周囲への影響等を総合的に判断し、都市的土地利用への転換を図ります。

また、既に都市的土地利用がなされている場所では、既存の生活利便を維持するため、将来的な市街化区域への編入を目指します。

②幹線道路沿道に関する考え方

都市計画マスタープランの全体構想に位置づけられた広域幹線道路沿道は、沿道サービス地として商業機能や生活サービス機能等が立地する可能性が高く、これらの施設の立地は周辺的生活利便等の向上につながるため、周辺環境に配慮しながら沿道利用を認めるものとします。

③産業系土地利用に関する考え方

福岡空港や都市高速道路が近接した交通環境に優れた本町は、空港周辺に工業系用途地域が広く指定され、これら地域にあっては物流・製造業を中心とした土地利用を推進してきました。

近年では、市街化調整区域を含め、商業や物流等の事業に関する開発意向の相談が年々増えているものの、市街化区域内では一団で利用できる土地に限りがあり、町南部の市街化調整区域における農地一帯での業務立地の需要が高まる可能性も考えられます。

このことから、市街化調整区域においてこれら事業に関する土地利用と、広域幹線道路沿いや新たな都市計画道路の整備に併せた土地利用を図るための用途地域の指定についても検討していく必要があります。

(5) 災害リスクに対する考え方

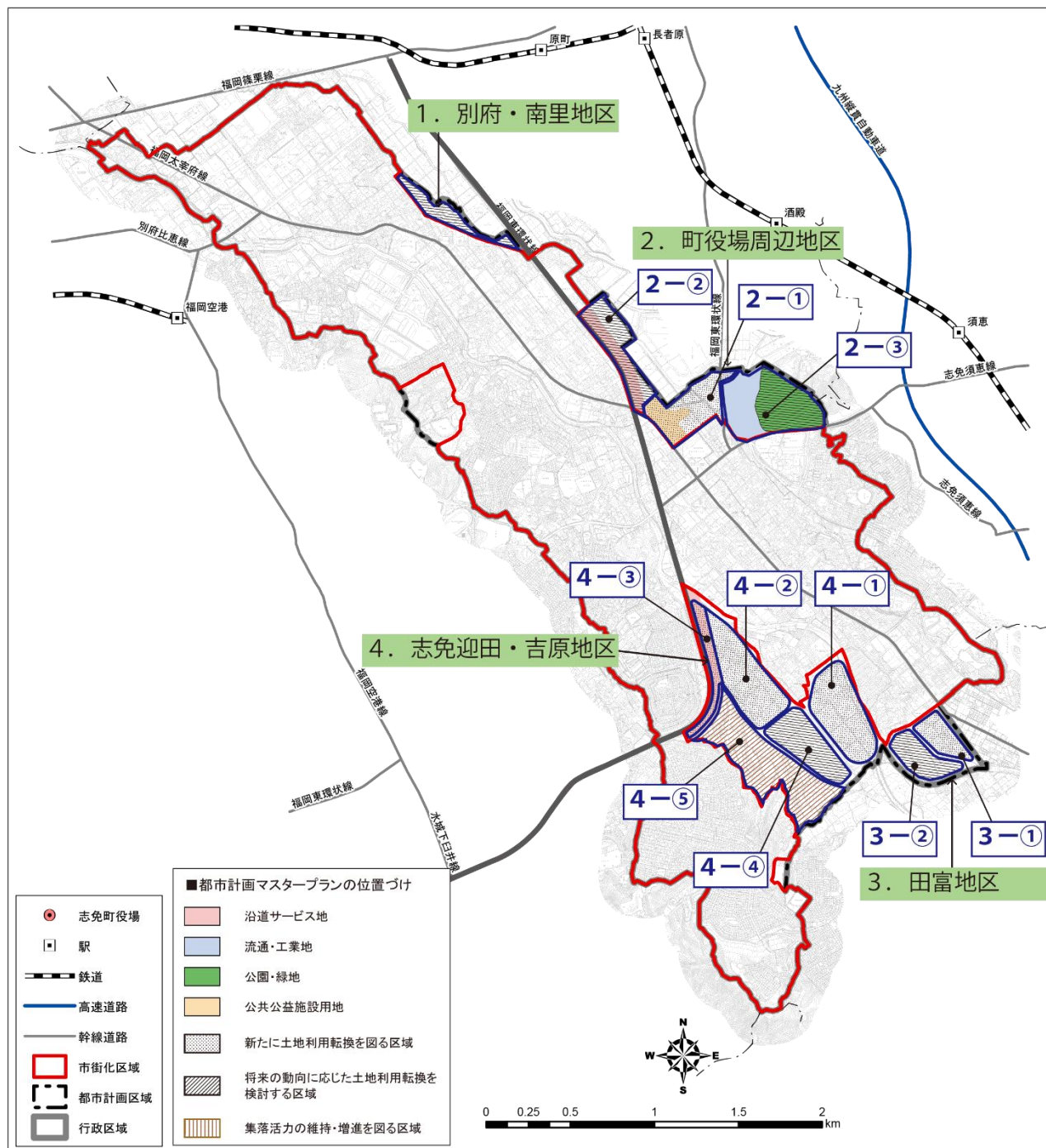
本町の市街化調整区域は、洪水浸水想定区域等に指定されている地区も多く見られます。

既に集落等が形成されている場所では、避難路の確保など人命を守るための取組を検討します。

今後、新たに土地利用転換を図る場所では、その場所ごとに災害リスクを勘案しながら具体的な対策を検討し、被害を最小限に抑えていく取組を推進します。

3-3 地区別の整備・保全の方向性

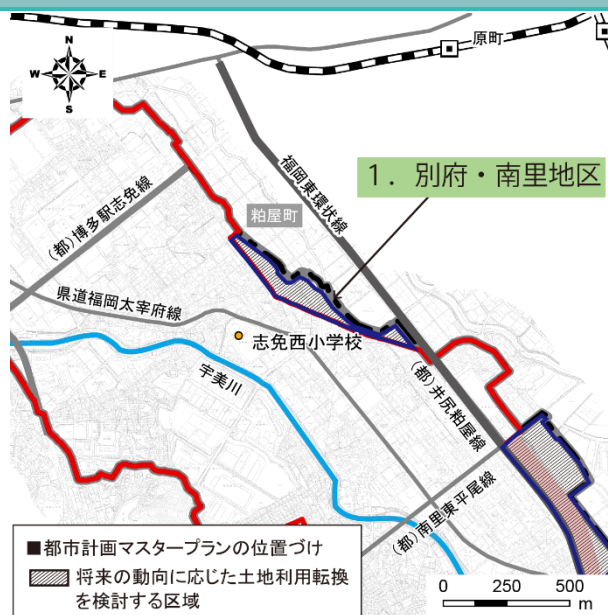
地区別の整備・保全の方向性は、都市計画マスタープランにおける位置づけと、地域の現状や課題を勘案し定めます。



(1) 別府・南里地区

＜現況＞

- ・北部は、主にまとまった農地が広がり、隣接する粕屋町側も農地となっています。
- ・南部の県道福岡東環状線沿道には、ドラッグストアやガソリンスタンドが立地する他、高齢者福祉施設も立地しています。また、未利用宅地も点在しています。
- ・幹線道路に隣接していることから、公共交通の利便性は高い状況にあります。
- ・下水道区域は南端の一部が供用開始区域となっている以外は、未整備の状況となっています。
- ・全域が洪水浸水想定区域となっており、ほとんどが想定最大規模で0.5m～3.0m未満の区域となっています。また、北端に高潮浸水想定区域が広がっています。



＜志免町都市計画マスタープランの位置づけ＞

◆将来の動向に応じた土地利用転換を検討する区域

本町北部の県道福岡東環状線沿道は、周囲の土地利用動向や人口、産業の長期的な需要等の将来の動向を踏まえながら、必要に応じた土地利用の転換を検討する区域とします。

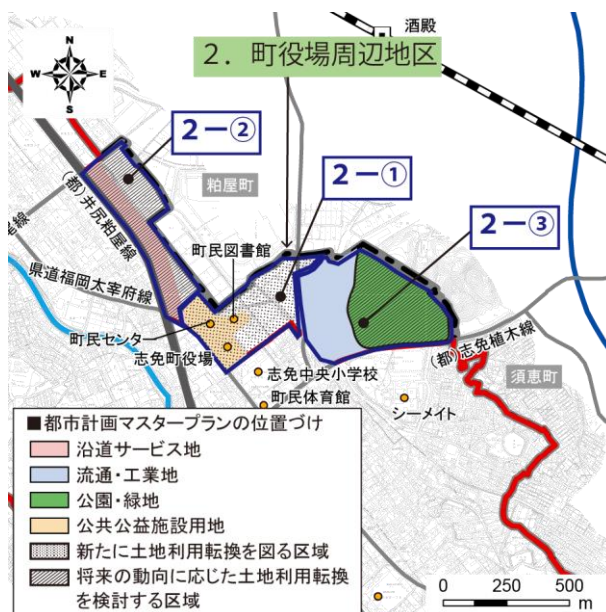
＜整備・保全の方向性＞

エリア区分	エリア毎の整備・保全の方向性
1	・本地区は、隣接する粕屋町における大規模な農地と一体的に利用されており、本地区の占める面積は非常に小規模であるため、町単独の土地利用は好ましくないことから、現在の優良農地の維持に努めます。ただし、粕屋町で土地利用転換される場合は、それに応じて土地利用の転換を検討します。

(2) 町役場周辺地区

<現況>

- ・粕屋町の大型商業施設に近接し、県道福岡東環状線、県道福岡太宰府線の沿道に飲食店や診療所、町役場等の行政サービス施設が集積しています。
- ・まとまった農地が残っており、戸建て住宅も点在しています。
- ・町役場の東側の県道福岡東環状線沿道(旧道)には、工場、物流施設、商業施設が多く立地し、その東側はボタ山の山林となっています。
- ・町役場等の公共施設があり、幹線道路に隣接しているため、公共交通の利便性は高い状況にあります。
- ・町役場周辺とまとまった工業用地付近以外の区域は、下水道が未整備の状況にあります。
- ・町役場周辺から北側が洪水浸水想定区域となっており、3.0m～5.0m未満の区域となっています。



<志免町都市計画マスタープランの位置づけ>

◆新たに土地利用転換を図る区域

町役場北側は、今後も続く人口増加等に対応するため、地域の実情に応じて、農地や緑地等の周辺環境に配慮しながら、土地利用の転換を図る区域とします。

◆将来の動向に応じた土地利用転換を検討する区域

本町北部の県道福岡東環状線沿道は、周囲の土地利用動向や人口、産業の長期的な需要等の将来の動向を踏まえながら、必要に応じた土地利用の転換を検討する区域とします。

また、粕屋町、須恵町にまたがるボタ山は、関係町と連携し、将来の動向やニーズを踏まえながら、まちづくりへの活用を検討していきます。

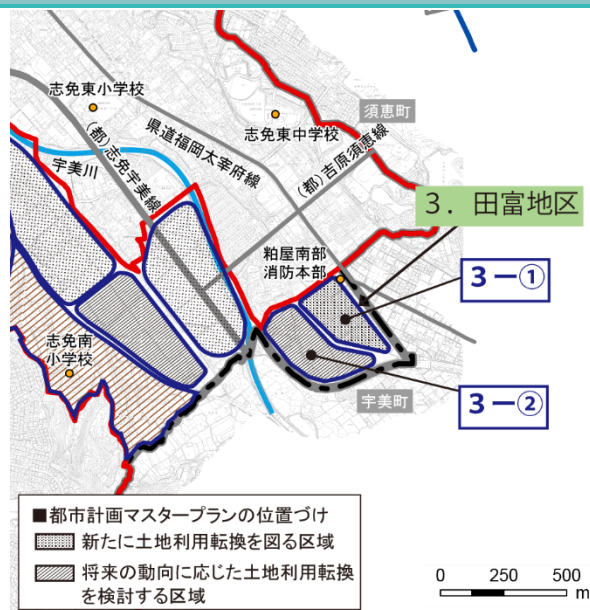
<整備・保全の方向性>

エリア区分	エリア毎の整備・保全の方向性
2-①	本町の中心となる公共サービスに優れた地区 ・役場周辺では、既に公共サービスを中心とした都市的土地利用が行われていることから、本町の中心となる公共サービスに優れた地区とするため市街化区域への編入を目指します。
2-②	・地区北側の県道福岡東環状線沿道では、将来の動向を見定めながら、市街化区域への編入の可能性について検討を行います。
2-③	・粕屋町、須恵町にまたがるボタ山は、関係町と連携し、将来の動向やニーズを踏まえた上で、景観や環境に配慮しながらまちづくりへの活用を検討していきます。 ・ボタ山西側の工業地では、既存工業の維持を図ります。

(3) 田富地区

<現況>

- ・県道福岡太宰府線西側には、消防署や医療施設、郵便局などの公共公益施設が多く立地しています。
- ・地区西部には、農地、住宅地、未利用地等が混在しています。
- ・幹線道路に隣接していることから、公共交通の利便性は高い状況にあります。
- ・下水道区域は全域が供用開始区域となっています。
- ・ほぼ全域が洪水浸水想定区域となっており、想定最大規模で 0.5m～3.0m の区域も広範囲に広がっています。また、宇美川沿いが家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されています。



<志免町都市計画マスタープランの位置づけ>

◆新たに土地利用転換を図る区域

田富地区は、今後も続く人口増加等に対応するため、地域の実情に応じて、農地や緑地等の周辺環境に配慮しながら、土地利用の転換を図る区域とします。

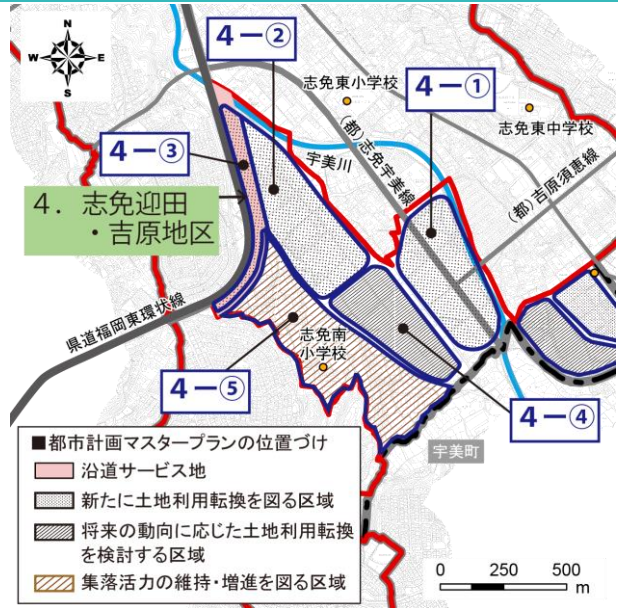
<整備・保全の方向性>

エリア区分	エリア毎の整備・保全の方向性
3-①	地域の生活を支える生活サービスに優れた地区 ・公共公益施設が集積する地区北東側は、都市基盤が整い、農地も少なく、既成市街地と一体となった市街地が形成されていることから、都市的土地利用への転換を図り、市街化区域への編入を目指します。
3-②	・農地が多く残る地区は、地区北東側と一体として都市的土地利用への転換を図ることとします。 ・上記が困難な場合には、北東側での都市的土地利用を優先的に実施するものとし、将来の動向を見定めながら、必要に応じて土地利用転換を検討します。

（４）志免迎田・吉原地区

＜現況＞

- ・ 県道福岡東環状線から宇美町方面を結ぶ道路沿道には、小学校、幼稚園、保育園、高齢者関連施設等の公共公益施設や立地する他、農地、住宅地、工業用地、未利用地が混在しています。
- ・ 宇美川の西側と県道福岡東環状線から宇美町方面を結ぶ道路の間は、県道福岡東環状線の周辺において戸建住宅を中心とした住宅地が見られ、その他は、まとまった農地が残っています。
- ・ 地区内を通過するのは福祉巡回バスのみで、市街化区域との境界付近以外の公共交通の利便性は低い状況にあります。
- ・ 都市計画道路志免宇美線が計画されています。
- ・ 北部には、4m未満の狭あい道路が比較的多く残っています。
- ・ 下水道は、地区西部が供用開始区域となっており、未整備の区域も広範囲にある状況にあります。
- ・ 公園が３か所整備されています。
- ・ 地区北部が洪水浸水想定区域となっており、想定最大規模で 0.5m～3.0mの区域も広範囲に広がっています。また、宇美川沿いが家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されています。
- ・ 志免南小学校の南側に２か所の土砂災害警戒特別区域及び土砂災害警戒区域が指定されています。
- ・ 地区西部は、今後人口増加が見込まれています。



＜志免町都市計画マスタープランの位置づけ＞

◆新たに土地利用転換を図る区域

吉原地区の一部や志免迎田地区は、今後も続く人口増加等に対応するため、地域の実情に応じて、農地や緑地等の周辺環境に配慮しながら、土地利用の転換を図る区域とします。

◆将来の動向に応じた土地利用転換を検討する区域

南部の吉原地区の一部は、周囲の土地利用動向や人口、産業の長期的な需要等の将来の動向を踏まえながら、必要に応じた土地利用の転換を検討する区域とします。

◆集落活力の維持・増進を図る区域

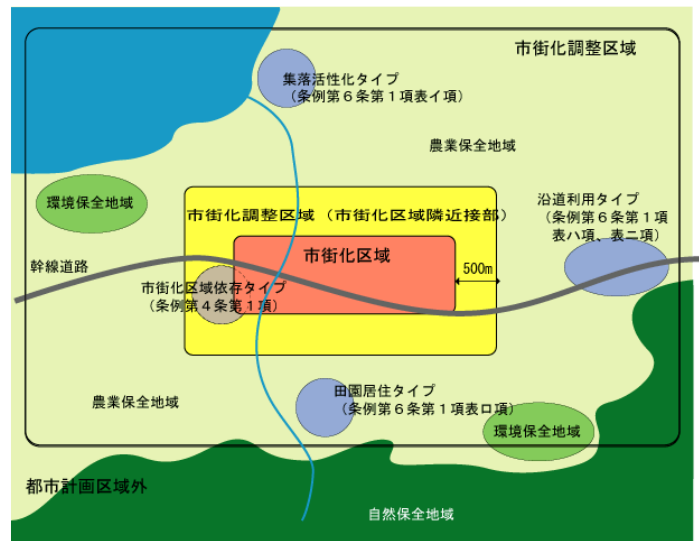
町南部の吉原地区の一部は、既存の集落活力や地域コミュニティの維持・増進に向け、集落環境の保全を図る区域とします。

＜整備・保全の方向性＞

エリア区分	エリア毎の整備・保全の方向性
4－①	都市計画道路整備を活用した産業と居住に優れた地区 ・一団の農地は、都市計画道路志免宇美線の整備が進められており、交通環境に優れたエリアとなるため、無秩序な開発が進む危険性があります。こうした開発をコントロールし、交通利便を活かした商業や物流・製造業等の産業及び居住に優れた地区とするため、市街化区域への編入を目指します。編入に向けては、大規模な農地であり、都市計画道路沿道に位置することから、市街地開発事業等の推進による市街化区域への編入を検討します。
4－②	既存集落等を中心とした居住に優れた地区 ・既存集落が立地する地区北側は、道路や下水道などの都市基盤が整い、今後の都市計画道路整備により、幹線道路に囲まれ交通環境に優れた区域となることから、既存集落等を中心とした居住に優れた地区とするため、市街化区域への編入を目指します。
4－③	幹線道路沿道を活かした沿道サービス地区 ・県道福岡東環状線沿道では、周辺の住宅地等に配慮しつつ、交通の利便性を活かした商業機能や生活サービス機能等の立地を目指します。
4－④	・一団の農地が残る地区南側は、周囲の土地利用動向や人口、産業の長期的な需要等の将来の動向を踏まえながら、必要に応じて土地利用の転換を検討します。
4－⑤	・地区西側に残る集落地については、集落内のコミュニティの維持に努めつつ、集落環境の保全を図ります。

（１）整備・保全の手法

なお、表中の着色箇所は、県条例に基づくもので予め区域の指定が必要となります。



市街化区域近接部 (500m以内)	■地区計画 法第12条の5第1項第2号 (イ) 住宅市街地の開発その他建築物若しくは、その敷地の整備に関する事業 (ロ) 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域 (ハ) 健全な住宅市街地における良好な住環境等が形成されている土地の区域		町都市計画決定 (県協議)
	■法第34 条第11号の条例で定める開発行為 ・市街化区域から500m以内の区域において、基盤整備（道路、上下水道等）が整っている、おおむね50以上の建築物が連たんする集落において、戸建て専用住宅の建築を目的とする開発を許容する。		県条例 第4条1項
農業保全地域	保全型	農業振興地域における農用地や集団農地等、食料生産の場としての営農環境について保全する。	農業振興地域
	整備型	■地区計画 法第12条の5第1項第2号 (上記記載内容と同じ)	町都市計画決定 (県協議)

(2) 整備手法イメージ

本町の市街化調整区域の土地利用方針を踏まえ、市街地形成を図るものについては、周辺環境への影響に配慮しながら都市的土地利用への転換を許容します。

地区別の整備・保全の方針を踏まえ、各地区で活用が可能と考えられる整備手法について、以下のように整理します。

地区名		活用が考えられる整備手法
1. 別府・南里地区		—
2. 町役場周辺地区	2-①	市街化区域編入とともに地区計画の策定
	2-②	市街化調整区域における地区計画の策定
	2-③	—
3. 田富地区	3-①	市街化区域編入とともに地区計画の策定
	3-②	—
4. 志免迎田・吉原地区	4-①	市街地開発事業等による開発行為の許可 市街化調整区域における地区計画の策定
	4-②	市街化区域編入とともに地区計画の策定
	4-③	市街化区域編入とともに地区計画の策定
	4-④	—
	4-⑤	法 34 条第 11 号の区域指定

【整備手法の活用方針】

- 個別の農地転用や開発行為が行われ、市街化のにじみ出しが起きていることから、既に市街地が形成されている町役場周辺地区の一部や志免迎田・吉原地区の北側、田富地区の一部は、「市街化区域編入とともに地区計画の策定」による市街化区域編入を行い、計画的な都市基盤整備を行う必要があります。
- それ以外の市街化調整区域の集落地域については、「法 34 条第 11 号の区域指定」による県条例の適用に向けた検討を行います。
- 「市街化調整区域における地区計画の策定」の集落地区計画の活用については積極的な導入は行いませんが、集落住民の意向に応じて検討を行います。
- 都市計画道路志免宇美線の整備に伴って市街地開発事業実施への機運が高まる吉原地区は、「市街地開発事業等による開発行為の許可」の市街地開発事業による良好な市街地形成を前提として、市街化区域への編入を行う必要があります。

【整備手法の概要】

市街化区域への編入による土地利用転換を行うパターン		
	市街地開発事業等による開発行為の許可	市街化区域編入とともに地区計画の策定
概要	- 市街地開発事業の実施に伴い、市街化区域へ編入し、開発行為を実施するパターンです。 - 市街地開発事業は、市街化調整区域内で実施できないため、事業の実施が確実となった時点で、市街化区域への編入を行うこととなります。これにより、市街化区域として、都市的土地利用が可能になります。	- 市街化区域編入とともに地区計画を策定し、区域編入した上で開発行為を実施するパターンです。 - 地区計画の策定を検討し、各主体からの概ねの合意が得られた時点で、市街化区域への編入と地区計画の策定を同時に行うこととなります。これにより、市街化区域として、都市的土地利用が可能になります。
メリット	- 適正な都市基盤整備を伴う計画的な市街地形成によって、新たな産業用地の創出や居住地の提供が可能となります。 - 市街化区域への編入により市街地として、道路や下水道等の都市基盤等が将来にわたり維持されます。	- 既に市街地が形成されている場所であるため、市街地開発事業を伴うことなく地区計画を定めることが可能で、直ぐにでもルールづくりに着手できます。 - 市街化区域への編入により市街地として、道路や下水道等の都市基盤等が将来にわたり維持されます。
課題	市街化調整区域では、農地や田園集落が広がる場所を市街化区域に編入するためには、市街地開発事業等の大規模な開発行為を伴うことが必須となり、事業実施の確実性が問われ、土地区画整理事業等への取組が必要です。	既に市街地が形成されている場所ですが、市街地開発事業を伴わないため、不十分な都市施設に関する整備の方針や地区計画のルールを権利者に合意頂く必要があります。
根拠法等	市街化区域の編入は、土地区画整理事業等の計画的な開発の見通しがあり、事業の着手が確実である区域を主とすることとされています。(第 11 版都市計画運用指針 70 ページ)	市街化区域の編入は、地区計画を定める等により地区施設等の適正な整備が行われ、計画的な市街化が確実と見込まれる区域を主とすることとされています。(第 11 版都市計画運用指針 70 ページ)

※市街地開発事業とは、一定のエリアを区切って、そのエリア内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画に基づいて一体的に行うものです。土地区画整理事業や市街地再開発事業等があります。

※地区計画とは、良好な都市環境を形成するため、都市計画法に基づいて、地区の将来像や建物、道路・公園などに関するルールを定める地区レベルの都市計画です。

	市街化調整区域のまま、必要な開発行為のみを認めるパターン	
	市街化調整区域における地区計画の策定	法34条第11号の区域指定
概要	- 市街化調整区域における地区計画を策定し、地区計画に定める開発行為のみを実施するパターンです。 - 地区計画を定めることで、市街化調整区域のまま、建築物等の建築などの最低限の開発行為が可能になります。	- 法34条第11号（県条例第4条第1項）の区域指定（県指定）を行うことで、既存の集落環境等を維持するための開発行為のみを行うパターンです。 - 現在、志免町には、上記区域は指定されていないため、指定されることにより、市街化調整区域のまま、最低限の開発行為が可能になります。
メリット	- 都市基盤の脆弱な集落地域で、営農と居住環境が調和した土地利用を前提として、都市的土地利用への転換が許されます。 - 田園集落環境を維持しながら、一定の開発が認められます。	- 現在の集落環境の状態のまま、住宅の開発・建築を許容する制度であるため、大規模開発や地区計画を必要としません。 - 田園集落環境を維持しながら、一定の開発が認められます。
課題	- 市街化調整区域内で許される地区計画制度であるため、開発行為は市街化を誘発しないものに限られ、都市施設に関する整備の方針や地区計画のルールを権利者に合意頂く必要があります。 - 市街化調整区域であるため、積極的な都市基盤の整備や維持は行われません。	- 福岡県条例で定めのある制度で、県の手続きが必要となります。 - 基本的に商業等の開発は認められず、戸建て専用住宅のみ認められます。 - 市街化調整区域であるため、積極的な都市基盤の整備や維持は行われません。
根拠法等	市街化調整区域であっても地区計画の定められた区域内かつ内容に適合する建築物等に関する開発行為は認められます。（法第34条第10号）	市街化調整区域であっても、法第34条第11号に定められた区域内であり、周囲の環境の保全に支障のない建築物等に関する開発行為は認められます。

※法第34条第11号区域とは、「市街化区域から500m以内の区域において、基盤整備が整っている、おおむね50以上の建築物が連たんする集落」を指します。

志免町市街化調整区域の整備・保全構想

令和4年5月

発行 志免町 都市整備課 都市計画係

〒811-2292 福岡県糟屋郡志免町志免中央1丁目1番1号

TEL 092-935-1001 FAX 092-935-2698

E-mail keikaku@town.shime.lg.jp

調査・編集協力  株式会社 オオバ 九州支店



志免町市街化調整区域の整備・保全構想