

こんなことに困っていませんか？



地域住民

地域に住んでいる住民の数も年々減ってきて、最近では空き家が増えてきたなあ。**地域コミュニティを維持**するためにも、**住民の数を増やす**ことはできないかなあ。



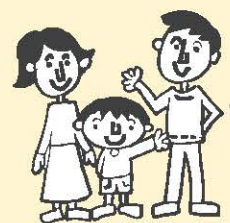
空き家所有者

市街化調整区域の中に**戸建て専用住宅を所有**しているが、今は家族も住んでいなくて、**空き家**になっているので、誰か借りて住んでもらえないかなあ。



地域と空き家所有者が所定の手続き等を行えば、市街化調整区域内の空き家を**賃貸住宅**として活用できる場合があります。

借りることができる例
自ら住む意思がある人など



賃貸

【指定既存集落】

【既存住宅賃貸化実施計画書に定める対象区域内】



空き家所有者が賃貸住宅への用途変更の許可を受けることが必要



地域住民で構成された組織で「既存住宅賃貸化実施計画書」を作成することが必要

【市街化調整区域】

市街化調整区域内の空き家を賃貸化する場合の手続きのながれ

①地域住民で構成された組織（自治協議会または地域まちづくり協議会等）が、「**既存住宅賃貸化実施計画書**」を作成し、市（地域計画課）へ提出・受理

②空き家所有者が、**賃貸住宅への用途変更**について、市（開発・建築調整課）へ申請

③市が**賃貸住宅への用途変更**について、**開発審査会**に附議し、承認を得られれば**許可**

④空き家所有者と入居希望者が**賃貸借契約**を行い、入居開始

※まずは、下記の担当部署にご相談ください。

「既存住宅賃貸化実施計画書」

【定める事項】

- 対象区域
- 対象住戸
- 入居者に求める要件 など

【概要・要件】

- 既存住宅（空き家）の賃貸化が、**指定既存集落**におけるコミュニティの維持・活性化のための**定住化対策**として行われるものであること
- 適法に建てられた建物であることなどが確認できること
- 地域住民によって構成された組織が、**地域の総意**で作成していること
- 対象となる地域の**合意形成**が図られていること
- 賃貸化の対象となる**住宅を転賃しない**ことが記載されていること など

市街化調整区域で “住”むこと



福岡市では、優良な農地や自然環境の保全などを図りながら、計画的な市街地の整備を進めるため、都市計画法に基づいて、市街化区域と市街化調整区域に分けて、まちづくりを進めています。市街化調整区域では、都市の無秩序な拡大防止や農林水産業に必要な土地の確保、環境の保全等の観点から、一定の制限のもとで建物を建てることとなります。

住民の減少や少子高齢化をいち早く迎え、農林漁業の振興やコミュニティの維持などといった課題を抱えている地域がある一方、ライフスタイルが多様化する中で、自然豊かな場所に‘住’みたいと望む声もあります。

このリーフレットは、市街化調整区域の様々な‘住’を考えるきっかけとなるはずです。

こんなことを考えていたらご相談ください!!



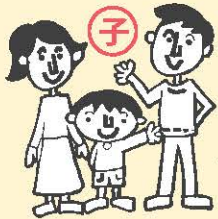
市街化調整区域の中に昔から**土地を持っている**ので、そこに家を建てて子どもに住んでもらいたいなあ。



市街化調整区域の**既存集落**またはその周辺に線引きの日前から土地を所有している場合は、あなたのご家族がその土地に戸建住宅を建てて住むことができます。

住むことができる例

親と一緒に住んでいた実績があること



【既存集落またはその周辺】



線引きの日前から土地を所有



線引きの日前から住んでいること

【市街化調整区域】



子どもの頃に住んでいた市街化調整区域の中で、**土地を新たに購入**するなどして、そこに家を建てて子育てしたいなあ。



市街化調整区域の**指定既存集落**にあなたが住んでいた家がある場合、あなた自身がその集落内に**土地を新たに購入**するなどして、戸建住宅を建てて住むことができます。

住むことができる例

親と一緒に住んでいた実績があること



【指定既存集落】



土地の購入など



線引きの日前から住んでいること

【市街化調整区域】



自然豊かなところ(市街化調整区域内)に住みたいなあ。



市街化調整区域にこれまで**線がない方**でも、線引きの日前からの既存建築物があった土地、または既存宅地制度によって住宅が建築されたことのある土地については、住宅を建てて住むことができます。

住むことができる例



購入



線引きの日前からの既存建築物があった土地、または既存宅地制度によって住宅が建築されたことのある土地

住宅として建てていたことが必要

【市街化調整区域】

わんポイント解説

線引きの日とは?

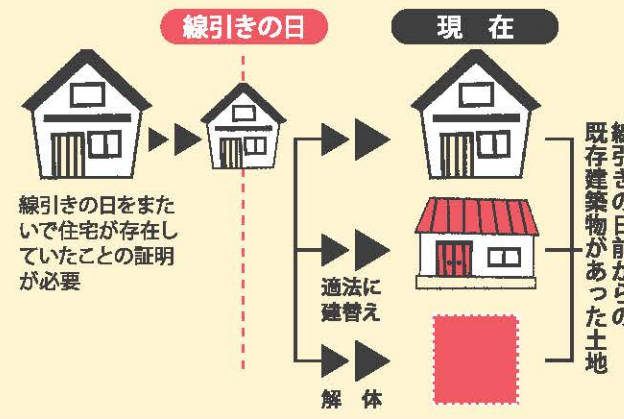
線引きの日とは、市街化調整区域に区分された日のことで、福岡市は昭和45年12月28日です。(旧早良町の一部は昭和53年3月30日)

土地は農地でも大丈夫?

「農地」の場合は制限がありますので、関係機関へ別途ご相談ください。

線引きの日前からの既存建築物があった土地とは?

線引きの日をまたいで建築物が存在する(した)敷地のことです。登記簿等で線引きの日をまたいで住宅が存在していたことを証明する必要があります。



既存集落と指定既存集落

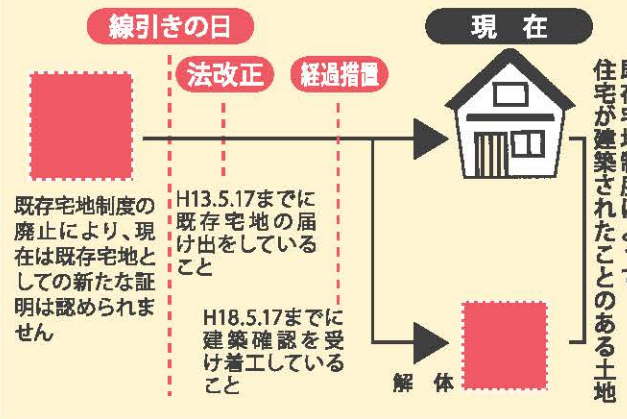
既存集落とは、線引きの日前から概ね50以上の建築物が建ち並び、敷地が概ね50m以内の間隔にある区域です。

このような状態のことを「50戸連たん」と呼びます。

指定既存集落とは、線引きの日前から独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な集落として、市長が指定したものです。

既存宅地制度によって住宅が建築されたことのある土地とは?

線引きの日前から宅地であり、昭和49年から平成13年5月17日までの間に届出を行い、平成18年5月17日までに適法に建築された建築物が存在している(いた)土地のことです。



開発区域の範囲には、原則として、次の区域は含むことができません。

災害危険区域・地すべり防止区域・土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・農用地区域・おおむね10ヘクタール以上の規模の団地の区域内にある農地・自然公園・自然環境保全地域・概ね標高80メートル以上の区域・保安林・有形文化財が存する区域など
(その他の区域など、詳しくは窓口にてご確認ください。)

左ページの例示は、主なケースや要件を簡潔に示しており、具体的に建てる建物の規模などの要件全てを示していません。市街化調整区域内で土地購入などをする前には必ず開発・建築調整課にご相談ください。

ご相談の際に必要な書類とご相談窓口

ご相談の際に必要な書類

- ◎土地や建物の具体的な場所と予定している建築物の用途・規模等が分かる書類を準備してください。
- ◎法務局で登記簿・字図を取得するなど、土地や建物の履歴(建築時期や所有者等)が分かる書類を準備してください。

ご相談窓口

福岡市 住宅都市局 建築指導部 開発・建築調整課

所在地:福岡市中央区天神1-8-1

※ご相談のある方は窓口までお越しください。(受付時間:9:15~12:00)