

※ホームページ掲載用

高田地区に土地を所有・管理している皆様へ

建築規制が緩和されました

高田地区の区域は、建築物の建築規制が厳しい市街化調整区域ですが、県開発許可条例による区域指定により、**令和6年6月4日から建築規制が緩和**されました。

★県開発許可条例により建築規制が緩和された区域については**区域図**をご覧ください。

■ 建築規制緩和の概要

建築規制緩和前

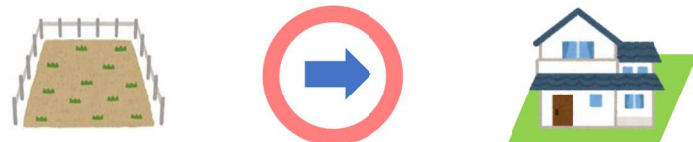
市街化調整区域のため、建築許可を要しない建物（たとえば、農家住宅や農業用倉庫）の建築や適法に建てられた建物と同じ敷地で同一用途・同一規模の建物の再建築はできますが、その他の建物は原則建築することができません。そのため、土地所有者・管理者にとっては土地の有効活用が困難でした。

建築規制緩和後

一戸建ての専用住宅を建てるできるようになります。土地所有者・管理者だけでなく、土地を購入した第三者でも、以下の **Point** のとおり土地を有効活用できるようになります。

建築するときの制限は右面をご覧ください。

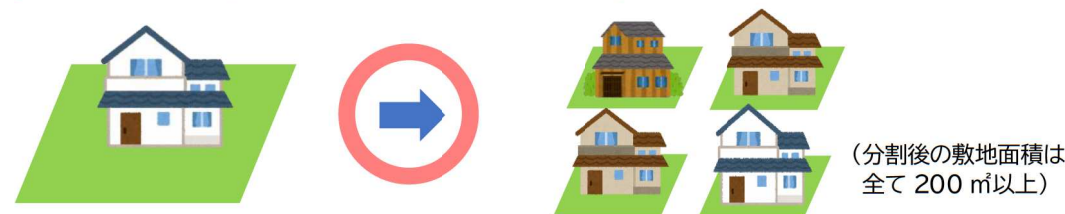
【Point】 建物がない土地にも建てるができます。（農地の場合は、農地転用許可を取得すれば建てられるようになります。）



【Point】 今ある住宅の敷地を拡大して一戸建ての専用住宅を建てるができます。



【Point】 今ある住宅の敷地を分割して、一戸建ての専用住宅を建てるができます。



■ 建築するときの制限

● 建築基準

- ・ 建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合)の最高限度 … 60%
- ・ 容積率(延べ床面積の敷地面積に対する割合)の最高限度 … 200%
- ・ 敷地面積の最低制限 … 200m²
- ・ 建物の高さの最高限度 … 12m
- ・ 道路や隣地境界線から外壁までの距離 … 1m以上

● 建築できるもの

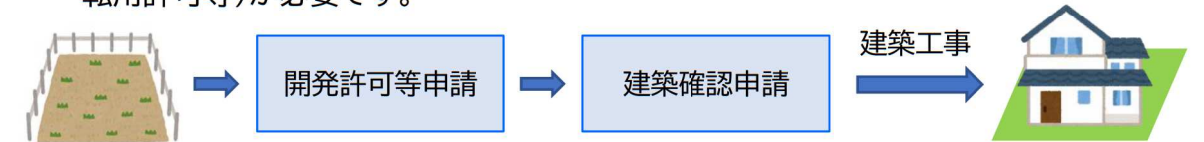
- ・ 一戸建ての専用住宅

※ **店舗、店舗兼用住宅、長屋住宅、共同住宅、寄宿舍等は建築できません。**



■ 地権者の皆さまにご了解いただきたいこと

- ・ 区域指定が行われても、市街化調整区域であることには変わりありません。
- ・ 指定区域内の**建物が建っていない雑種地**については、資産価値が上がるため、**土地の固定資産税額も上がります**。なお、宅地や農地は変わりません。
- ・ 指定区域内での開発や建築行為には、諸法令に基づいた許可（開発許可、農地転用許可等）が必要です。



■ 問い合わせ先

- ・ 制度全般に関すること
古賀市 都市整備課 都市計画係 (TEL) 092-942-1119
- ・ 開発許可に関すること
古賀市 都市整備課 開発指導係 (TEL) 092-942-1119
福岡県 都市計画課 開発第1・2係 (TEL) 092-643-3715

高田地区指定区域 区域図

