

北九州市地区計画の届出に関するQ & A

R5.4.1 作成

目次

1 届出について

Q1	届出が必要な行為	1
Q2	届出に必要な図書	1
Q3	届出の期日、変更の届出	1
Q4	届出が不要な行為	2
Q5	適合通知書の発行期間	2
Q6	郵送での届出の受付、適合通知書の交付	2

2 審査について

①敷地が地区計画区域の内外にまたがる場合

Q7	建築物等の用途、最低敷地面積の制限	2
Q8	建ぺい率や容積率等の制限	3

②建築物等の用途制限

Q9	建築物の用途の判断	3
Q10	学生の定義	3
Q11	特定の者の居住の用に供するものに限る建築物	3
Q12	工場（物流センター）の用途で届出する場合	3

③容積率及び建ぺい率の最高限度

Q13	建ぺい率の角地緩和	4
-----	-----------	---

④敷地面積の最低限度

Q14	敷地面積が最低限度を下回っている場合	4
-----	--------------------	---

⑤壁面の位置の制限

Q15	壁面と境界線との距離の計測	4
Q16	バルコニー等の壁面制限	4

⑥建築物等の高さの最高限度

⑦建築物等の形態又は意匠の制限

・建築物等の色彩

Q17	周辺の環境と調和した落ち着いた落ち着きのある色彩	5
Q18	建築物、工作物の色彩が確定していない場合	5
Q19	アクセントカラー	5

・広告物、看板

Q20	自己の用に供するもの	6
-----	------------	---

⑧垣又はさくの構造の制限

Q21	垣又はさくの制限の範囲	6
Q22	土留め、擁壁について	6
Q23	「最低限の目隠し等を除く」について	6
Q24	透視可能なメッシュフェンスについて	7
Q25	門柱、門扉、門袖について	8
Q26	垣又はさくの設置が義務づけられている地区について	8

⑨建築物の緑化率の最低限度

Q27	緑化面積の算出方法	9
-----	-----------	---

3 その他

Q28	建築物等の用途の相談	9
Q29	適合しなかった場合の罰則	9

1 届出について

Q 1 : 地区計画の届出が必要な行為にはどのようなものがありますか。

地区整備計画が定められている区域において、下記の行為を行う場合は届出が必要になります。

行為の種類	内 容
土地の区画形質の変更 (※開発行為の許可申請を行うものは届出不要です。)	・「開発行為の手引き」(建築都市局開発指導課)で定める区画形質の変更に準じます
建築物の建築又は工作物の建設	・建築物の新築、増築、改築、移転 ・垣又はさく、擁壁、広告物などの工作物の建設 (※建築確認申請が不要な行為でも、地区計画では届出が必要となる場合があります。詳細は、お問い合わせください。)
建築物等の用途の変更	・住宅を事務所にするなど、建築物等の用途の変更(用途変更後の建築物等が地区計画において定められた用途の制限又は用途に応じた建築物等に関する制限に適合しないこととなる場合に限る。)
建築物等の形態又は意匠の変更	・建築物、工作物の色彩の変更 ・広告物の取り替え
木竹の伐採	・樹林地、草地等の保全に関する制限が定められている土地の区域内における木竹の伐採

参考：都市計画法第58条の2及び都市計画法施行令第38条の4

Q 2 : 地区計画の届出に必要な書類はどのようなものですか。

北九州市ホームページの地区計画の届出書の様式及び地区一覧に「届出に必要な図書(別紙)」を載せていますのでご覧ください。なお、届出を代理者が行う場合の委任状は必要ありません。

参考：都市計画法施行規則第43条の9

Q 3 : 地区計画の届出はいつ行えば良いですか。また、計画を変更する場合には、再度届出が必要ですか。

地区計画が定められている区域内で届出が必要な行為を行う場合は、当該行為に着手する30日前までに届出が必要です。

また、適合通知書が発行された後に計画を変更する場合は、変更部分の行為に着手する30日前までに変更の届出が必要です。

参考：都市計画法第58条の2

Q 4 : 地区計画の届出が不要となる行為はありますか。

以下の行為については届出が不要となりますが、詳細は都市計画課までお問い合わせください。

- ① 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で都市計画法施行令第38号の5で定めるもの
(仮設(設置期間おおむね1年以内。)のものの建築・建設、小規模屋外広告物(表示面積が1㎡以下、かつ、高さが3m以下であるもの)又は掲出のために必要な工作物の建設、水道管に類する地下に設ける工作物の建設及び農林漁業に必要な建築物等の建築・建設などの行為が該当します。)
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 国又は地方公共団体が行う行為
- ④ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる都市計画法施行令第38条の6で定めるもの
- ⑤ 開発行為の許可を要する行為その他公益上必要な事業の実施に係る行為

参考：都市計画法58条の2、都市計画法施行令第38条の5から第38条の7まで及び都市計画法施行規則第43条の7

Q 5 : 届出をしてから適合通知書が発行されるまでどれくらいの期間がかかりますか。

通常1週間程度で発行しますが、決裁の状況や書類の不備等があった場合には発行日が前後することがあります。建築確認申請等の提出スケジュールを加味して、余裕をもったご提出をお願いします。

Q 6 : 届出は郵送でも可能ですか。また、適合通知書はどのように交付していただけますか。

郵送での届出は受付可能です。

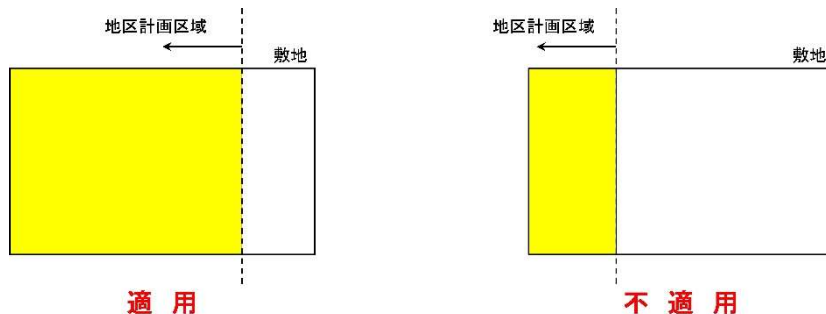
また、適合通知書についてはメールで返送します。審査時に書類不備等がある場合は、メールにてデータを提出ください。メールアドレスが分る様に、記載又は名刺等を同封ください。

2 審査について

① 敷地が地区計画区域の内外にまたがる場合

Q 7 : 建築物等の用途と最低敷地面積の制限は適用されますか。

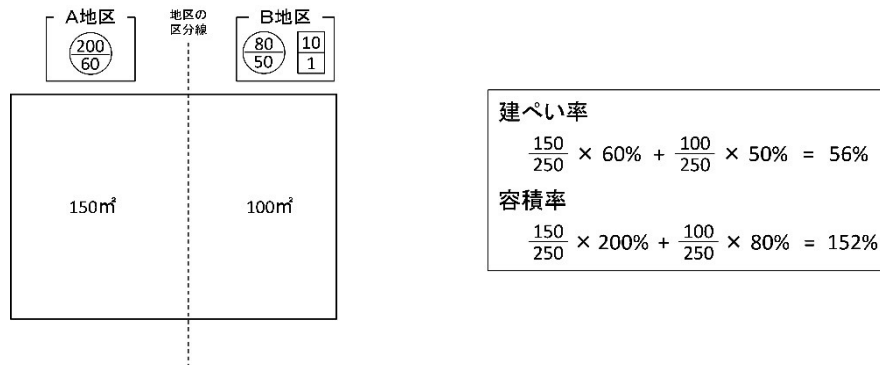
敷地が地区計画区域の内外にまたがる場合において、敷地の過半が地区計画区域に属するときはこれらの制限が適用され、敷地の過半が地区計画区域の外に属するときは、これらの制限は適用されません。なお、区域の線引きは行っていません。



参考：条例第11条第1項

Q 8 : 建ぺい率、容積率、高さ、外壁後退の制限はどのようになりますか。

建ぺい率、容積率については、面積按分で敷地全体の数値を算出します。計算例は下記のとおりです。また、高さや外壁後退の制限については、それぞれの地区の制限が適用されますので、B地区内の敷地は高さが10m、外壁後退が1mの制限があります。



参考：条例第11条第2項

②建築物等の用途制限

Q 9 : 建築物の用途の判断は都市計画課で行っていますか。

用途の判断については、建築基準法に準じており、原則、都市計画課独自で判断は行っていません。用途の判別が難しい場合は、都市計画課、建築審査課、指定確認検査機関で事前に確認し、地区計画の届出を行ってください。

Q 10 : 北九州学術研究都市南部・北部地区の用途の制限に記載されている『学生』の定義とは。

学生の定義は、大学、短期大学、高等専門学校に通学している者となります。小学生、中学生、高校生などについては、児童や生徒などとなりますので、学生には該当しません。

Q 11 : 建築物等の用途の制限で特定の者の居住の用に供するものに限る地区での届出の場合、どのように記載したら良いですか。

下記の例を参考にして、届出書の用途の欄に記入してください。別途、添付資料等は不要です。

(例)

- ・共同住宅（学生の居住の用に供するもの）
- ・共同住宅（〇〇地区内に従事する者の用に供するもの）

Q 12 : 工場（物流センター）の用途で届出をする場合、詳しい図面等は必要ですか。

物流センターや物流拠点施設は、建物の機能や形態によって用途の判断が異なる場合があるため、届出の際は、平面図に具体的な作業内容などを明確に記載してください。

参考：工場の解釈（昭和14年6月29日例規）、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平成5年6月25日住指発第225号、住街発第94号）

③容積率及び建ぺい率の最高限度

Q13：建ぺい率の制限がある場合、角地緩和は適用されますか。

適用されます。緩和の内容については建築基準法に準ずるため、個別に都市計画課、建築審査課、指定確認検査機関で確認をお願いします。

参考：条例第6条第2項

④敷地面積の最低限度

Q14：土地の面積が、地区整備計画で定められている最低敷地面積を下回っているのですが、建築は可能でしょうか。

以下の条件に該当している場合は、建築可能です。

- ①地区整備計画決定後に敷地分割等を行っていない
- ②区画整理事業等の公的整備によって区画を分割された

上記に該当する場合は、適用除外報告書や必要な添付図書などをお伝えいたしますので、都市計画課にご相談ください。

また、地区計画の届出の前に適用除外の報告を行っていただき、1週間前後で適用除外通知書を発行いたしますので、通知書を受け取った後、写しを添付して地区計画の届出を行ってください。

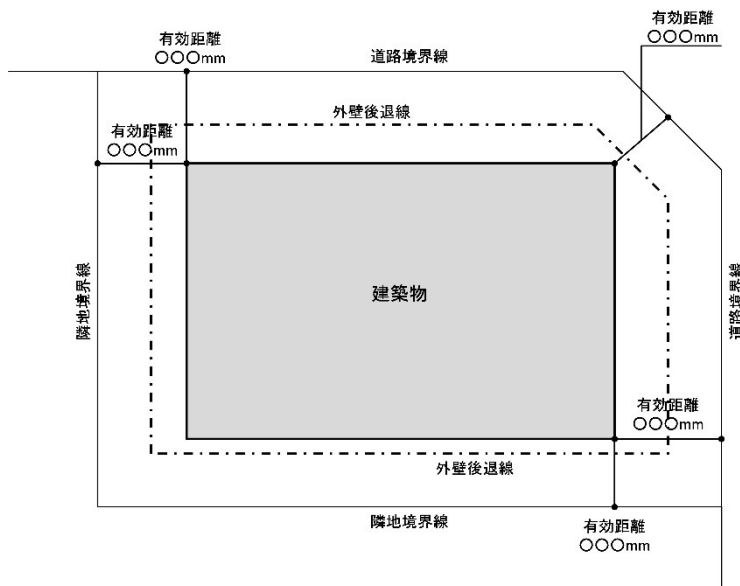
参考：条例第7条第2項

⑤壁面の位置の制限

Q15：境界線と壁面の距離は、どのように測れば良いですか。

壁面の位置の制限が定められている地区については、建築物等の外壁の面又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの最短距離が「有効寸法」となります。外壁又はこれに代わる柱の中心からの距離ではありません。

※下記の例を参照して記載してください。



Q16：バルコニー等は外壁後退の対象になりますか。

建築面積又は延べ床面積へ算入されるものについては原則、対象となります。一部のみ算入される場合は、算入部分の先端から境界線までの距離を有効距離とします。

⑦建築物等の形態又は意匠の制限

・建築物等の色彩について

Q17：周辺の環境と調和した落ち着いた色彩とはどのようなものですか。

あまり派手なものにならず、周辺の住環境と同じような色彩になるように努めてください。なお、外壁については、北九州市景観計画に準じて暖色系（R、YR、Y）は彩度6以下、寒色系（R、YR、Y以外）は彩度3以下とします（色相、明度、彩度などが定められている地区は除く。）。また、屋根についても、「周辺の環境と調和した落ち着いた色彩」を考慮し、暖色系（R、YR、Y）は彩度6以下、寒色系（R、YR、Y以外）は彩度3以下になるよう努めてください。これらの色彩を確認するため、届出の際は立面図にマンセル値の記入か、使用する材料が決まっている場合は、カタログなどのカラーコピーの添付のいずれかをお願いします。

参考：北九州市景観計画

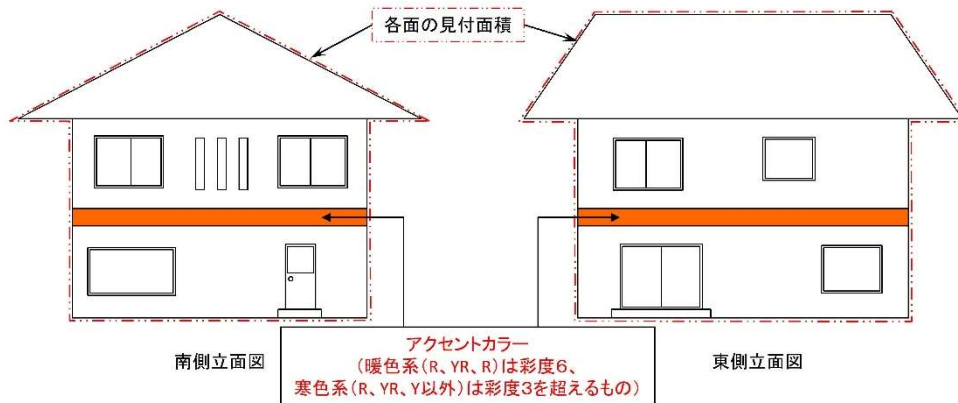
Q18：届出時点では詳細な色彩が確定していませんが、届出は可能でしょうか。

可能です（色相、明度、彩度などが定められている地区は除く。）。なお、未確定の場合は、立面図などに『建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は、地区の環境に調和した落ち着いたものとし、色彩が決定したい報告します。』などの記載をお願いします。また、色彩が決定した場合は、色彩計画が分かる資料を持参してください。その際、適合通知書の番号及び届出者をお伝えください。

Q19：アクセントカラーはどのくらい使用できますか。

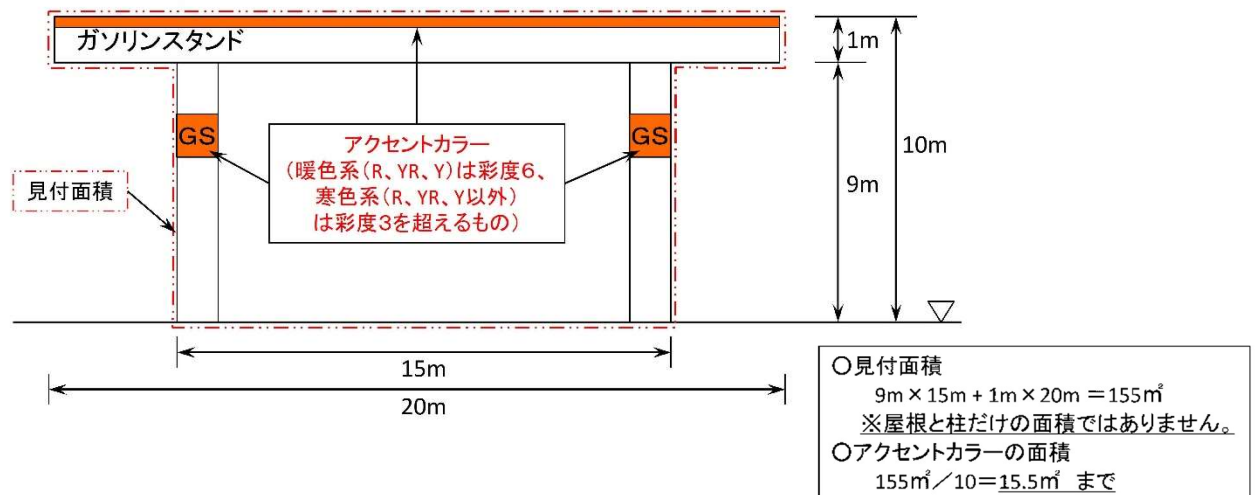
下記のとおり、各面の見付面積の10分の1未満の範囲内でアクセントカラー（暖色系（R、YR、Y）は彩度6、寒色系（R、YR、Y以外）は彩度3を超えた色）を使用することができます（色相、明度、彩度などが定められている地区は除く。）。

※計算等ご不明な点がございましたら、都市計画課までお問い合わせください。



参考：北九州市景観計画

○キャノピーの場合の見付け面積の取り方



・ 広告物、看板について

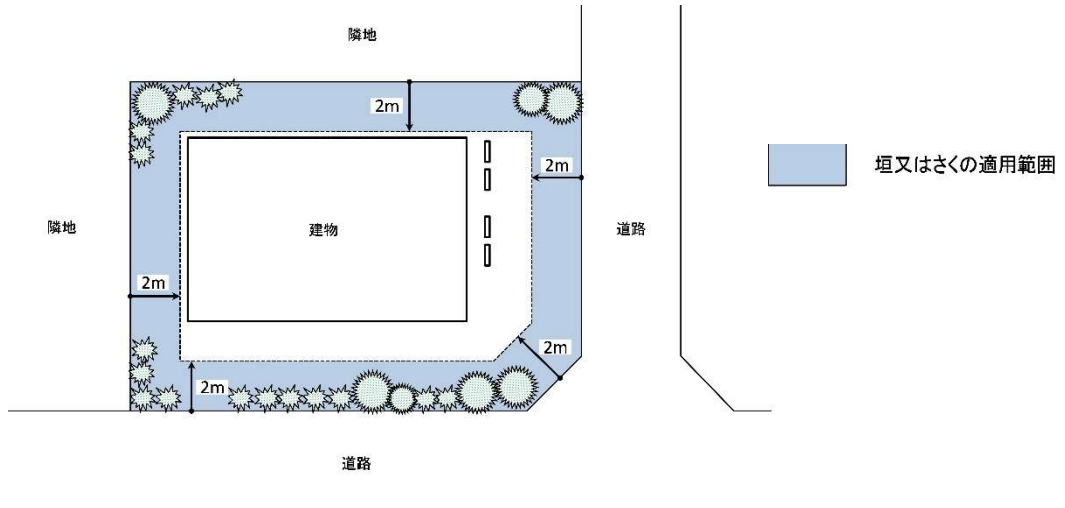
Q 2 0 : 自己の用に供する広告物、看板とはどのようなものですか。

広告物が設置される敷地内にある建築物等の宣伝を行うもの。貸し看板（例：当該敷地以外の病院などの宣伝）は該当しません。

⑧ 垣又はさくの構造の制限

Q 2 1 : 垣又はさくの制限の対象となる範囲はどこまでですか。

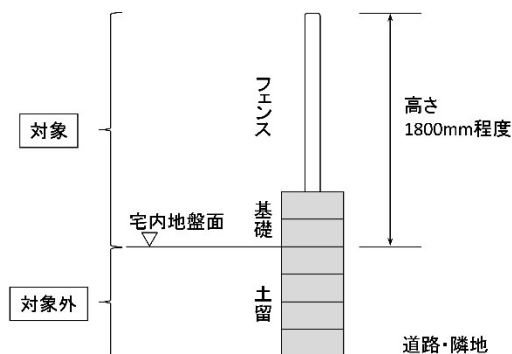
道路及び隣地境界線（地区の制限による）から2mの範囲が制限の対象となります。



※境界から2mを超えた部分については、垣又はさくの制限の対象外です。

Q 2 2 : 土留めや擁壁は、垣又はさくの制限の対象となりますか。

下図のように、宅内地盤面より下の部分（土留めや擁壁）については、垣又はさくの制限の対象外となります。また、宅内地盤面より上の部分については、垣又はさくの制限の対象となりますので、制限にあったものとしてください。



※上記の例によらないものについては、都市計画課まで事前にご相談ください。

Q 2 3 : 「最低限の目隠し等を除く」と記載された地区での対象箇所はどこになりますか。

室外機やゴミ置き場などを覆い隠すための景観上のフェンスなどとなりますが、地区によって目隠しを設置する目的が異なりますので、個別にご相談ください。

Q 2 4 : 透視可能なネットフェンス等とはどのようなものですか。

原則として、閉鎖が少ないネットフェンス、メッシュフェンスのことをいいます。

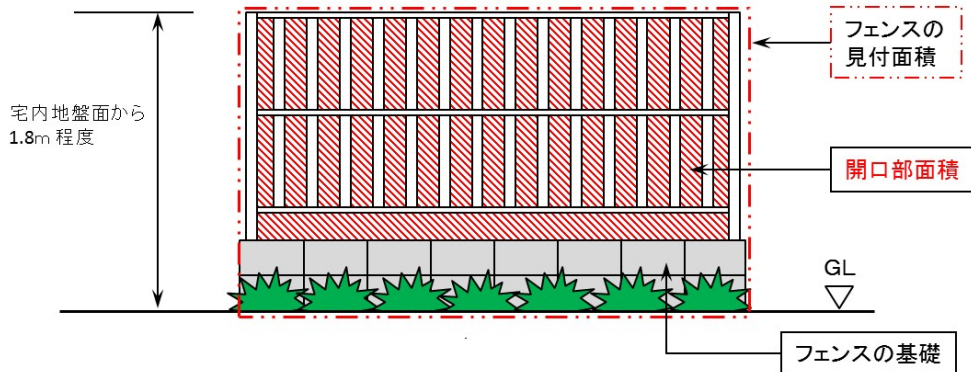
ただし、ネットフェンス以外のフェンスを計画されている場合は、フェンス及びその基礎の開口率が50%以上のものとします。開口率の算出方法は下記を参考にしてください。

※ただし、住宅及び共同住宅（1階部分が住居の場合）で、敷地内のプライバシーの確保のため、必要最低限の目隠しフェンス等を設ける場合は除きます。

※ご不明な点がございましたら、都市計画課までご相談ください。

① ネットフェンス以外のフェンス

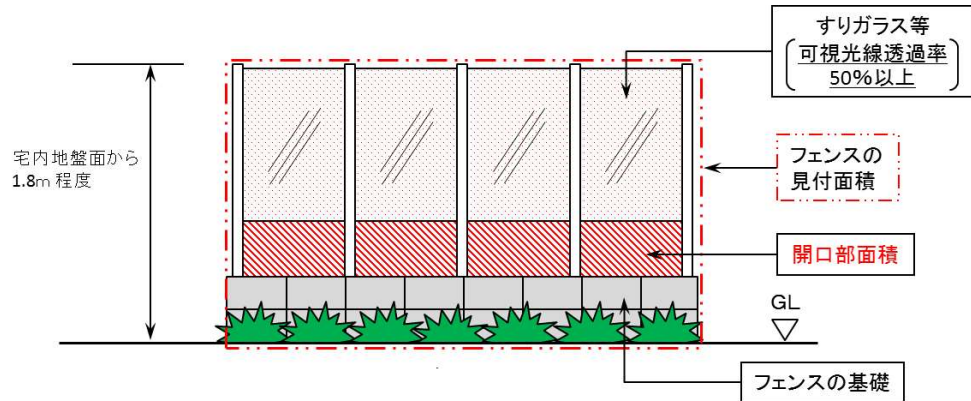
$$\text{フェンスの開口率} = \text{開口部面積} / \text{フェンスの見付面積} \times 100 = 50\% \text{以上}$$



② すりガラス等のフェンス

すりガラス等で可視光線透過率が50%以上のものは、開口部とみなします。

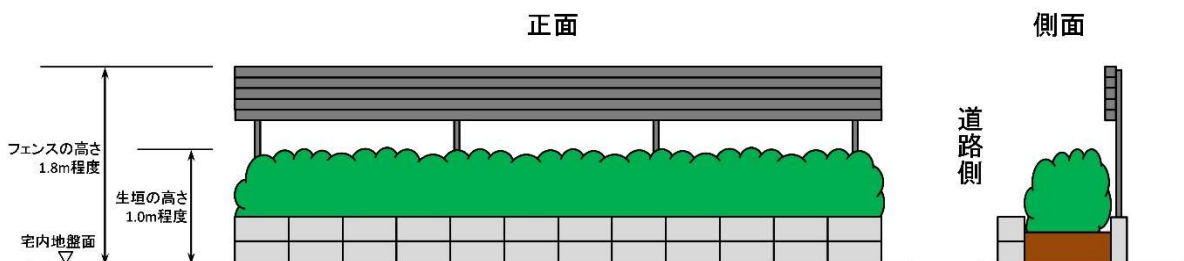
$$\text{フェンスの開口率} = (\text{すりガラス等の面積} + \text{開口部面積}) / \text{フェンスの見付面積} \times 100 = 50\% \text{以上}$$



【参考】

下図のように、フェンスの上部（目線の高さ）を閉鎖的にし、下部を開放することでフェンスの開口率を50%以上確保し、生垣を開放部分に設け、比較的閉鎖性のある目隠しを設置する場合は、受け付けることもあります。

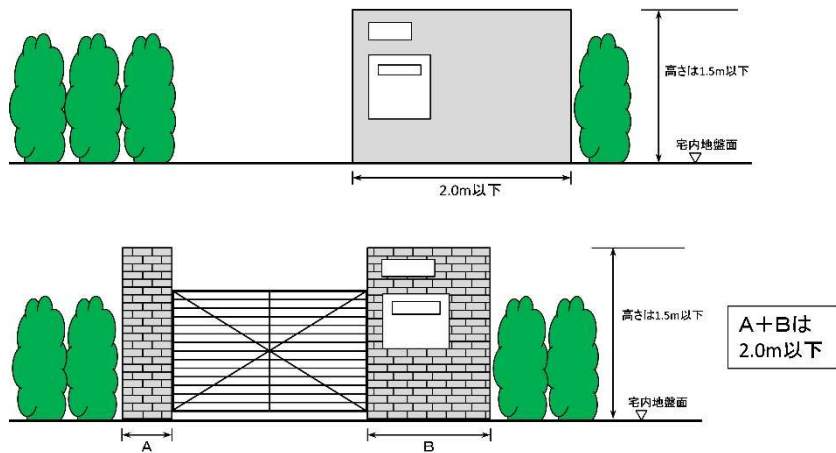
このような事例については、都市計画課まで事前にご相談ください。



Q 2 5 : 門柱、門扉、門袖は垣又はさくの制限の範囲内で設置可能でしょうか。

表札や郵便受けを取り付けるためのもので、小規模なものについては許容しています。

門柱、門扉は下図のとおり、幅が合計2.0mまで、高さが宅内地盤面から1.5mまでとします。

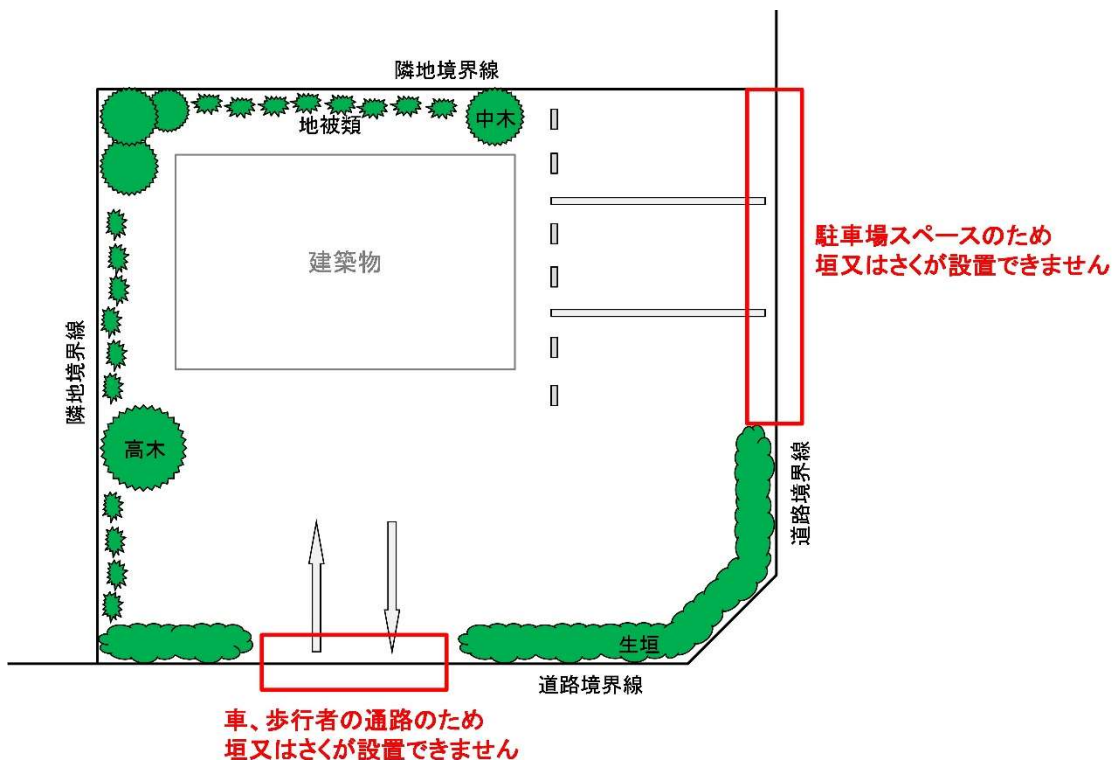


※門扉については、垣又はさくの制限の対象外ですが、高さを抑え、透過性のあるものとするなど、景観への配慮をお願いします。

※上記の事例によらないものについては、都市計画課まで事前にご相談ください。

Q 2 6 : 垣又はさくの設置が義務づけられている地区で、垣又はさくが設置できない場合、どのような資料が必要ですか。

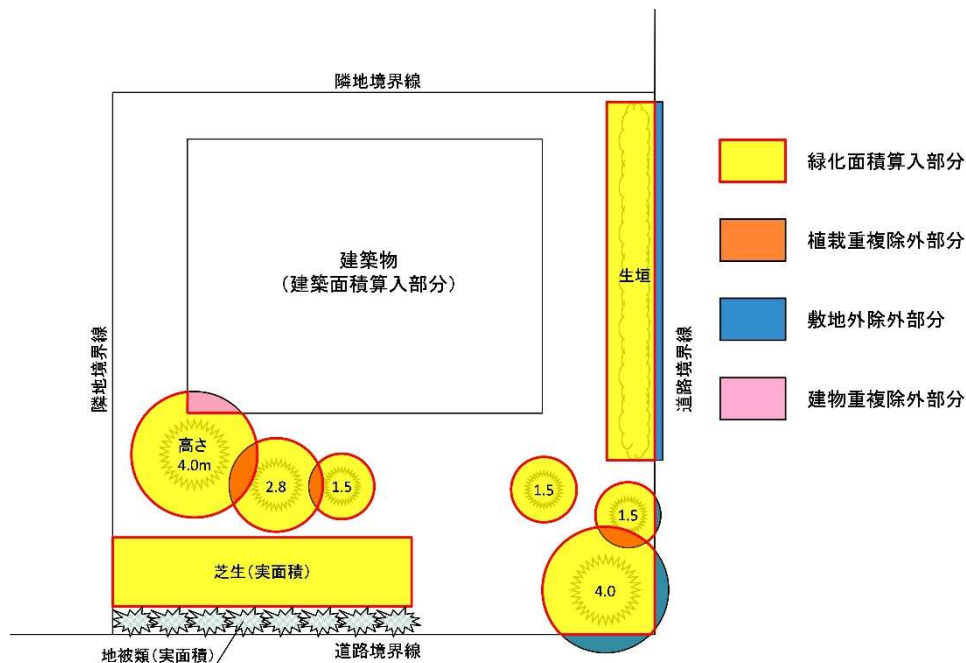
垣又はさくの設置が義務づけられている地区で、保安上又は管理上等の理由により垣又はさくを設けることができない場合は、外構平面図の該当箇所に設けることができない理由を記入してください。下記は記入例です。



⑨建築物の緑化率の最低限度

Q 27：緑化面積はどのように計算すれば良いですか。

緑化面積は、都市緑地法施行規則に準じて計算してください。下図は緑地面積算入の例です。緑化面積が敷地外に出ている、建物や植栽同士が重なっている部分については、計算から除外します。また、芝生や地被類については実面積で算出します。



参考：都市緑地法施行規則第9条

3 その他

Q 28：建築物等の用途の判断の相談時に、資料等は必要ですか。

必要です。抽象的なものや具体的な図面等が無いものについては、判断できませんので、具体的な規模や使用方法、図面等の資料を持参のうえ、ご相談ください。

Q 29：地区整備計画に適合しなかった場合、罰則はありますか。

地区整備計画に適合しなかった場合は、地区整備計画に適合していただけるように指導・勧告を行っています。それでも改善されなかった場合には「北九州市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」により、50万円以下の罰金が科せられます。また、届出を怠ったり、虚偽の届出をした場合も「都市計画法」により、20万円以下の罰金が科せられます。

参考：北九州市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第15条、都市計画法第93条第1号