

北九州市の市街化調整区域において定める地区計画に関する方針（案）

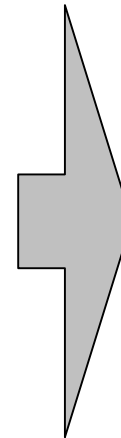
市街化調整区域における地区計画制度の活用の目的

この方針は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5の規定に基づき、本市の市街化調整区域内において定める地区計画に関するものであり、次のことを目的とする。
農業後継者不足、人口減少、少子高齢化などの課題に直面した既存集落において、良好な宅地等の整備により田園居住ニーズを既存集落に誘導し、既存集落の維持・活性化を図っていく。
市街地の拡大につながらず、市の活性化に資する土地利用について、周辺の自然環境などとの調和に配慮したものに限り許容し、本市の農業、産業の振興を図っていく。

市街化調整区域における地区計画に関する方針

（基本方針）

市街化調整区域において地区計画を定めるにあたっては、都市計画法に基づく区域区分制度等の趣旨を踏まえ、福岡県が定める「市街化調整区域における地区計画に対する同意基準」との整合を図るとともに、北九州市都市計画マスタープラン（平成15年11月策定）における土地利用の方針に沿い、大規模な住宅開発や商業開発など市街化の拡大につながるおそれがなく、緑豊かな自然環境と調和した良好な土地利用に十分に配慮し、農林水産業の振興と地域の活性化に寄与するよう努める。



（区域の設定）

市街化調整区域における良好な環境を保全するため、災害の発生の恐れのある区域、優良な農地その他長期にわたり農用地として保存すべき区域、優れた自然の風景の維持等のため保全すべき区域を含まないこと。
市街化の拡大につながるおそれがないよう、既存集落や幹線道路周辺などにおける一定規模の開発であるなど、地区計画の区域の位置及びその規模等が農水産業の振興を図るうえで支障とならないよう配慮された区域であること。
道路、上下水道などの社会基盤施設が整備され又整備されることが確実に見込まれる区域であること。

市街化調整区域における地区計画の種類

集落環境の維持及び保全を目的とするもの （集落活性化型）

既存集落を含む地域の中で、その集落のコミュニティの維持及び保全、生活環境の向上、景観の維持及び形成等に寄与する住宅系の開発であること。

周辺の自然環境と調和した土地利用を目的とするもの （田園居住型）

既存集落に近隣した地域において、周辺の環境との調和を図りつつ、農業の振興等の地域の活力の向上に資するゆとりのある居住環境の形成を図る住宅系の開発であること。

農林水産業の活性化を目的とするもの （沿道利用型）

主な幹線道路沿線において、農林水産業の活性化につながる直売所、レストラン、従業員のための住宅、生活利便施設などの関連施設が一体となった開発であること。

産業の振興を目的とするもの （産業振興型）

幹線道路の沿道やインターチェンジ等の周辺において、本市の基本施策に合致し、地域経済の活力等の向上につながる産業及び物流業務機能の整備を目的とした開発であること。

市街化調整区域における地区計画と開発行為

都市計画法第34条第1項第10号の規定により、開発行為を行う場合に定める地区計画について、適正に運用するために必要な事項を定める。

市街化調整区域において定める地区計画に関する運用基準『概要版』（案）

1. 地区計画の活用方針及び運用基準骨子

<基本方針>

- ・都市計画法の趣旨の厳守【市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を逸脱しないこと】
- ・地区計画素案（原案を作成するための案）は、土地所有者等が主体となり、合意形成の下に作成すること
- ・都市計画運用指針に基づくこと

<適用範囲>

都市計画法 12 条の 5 の規定により定める地区計画のうち、市街化調整区域において定める地区計画に適用

<地区計画の類型>

集落環境の維持・保全を目的とするもの【集落活性化型】

周辺の自然環境と調和した土地利用を目的とするもの【田園居住型】

農林水産業の活性化を目的としたもの【沿道利用型】

産業の振興を目的とするもの【産業振興型】

その他、公共団体等が開発を行う区域内で、市長が必要と認めるもの

<地区計画の対象区域>

【集落活性化型】

- ・一体的な日常生活圏を構成している概ね 50 戸以上の建築物が連たんする集落内にある地区
- ・集落のコミュニティ維持が困難となる等、活性化が必要とされている地区
- ・道路、上下水道等が整備されている若しくは整備されることが確実である地区
- ・地区計画を定めることにより地域の都市防災機能や交通利便等の向上が図れること
- ・まちづくり計画が策定された地区
- ・面積は、概ね 1 ha 以上かつ 5 ha 以内

【田園居住型】

- ・概ね 50 戸以上の建築物が連たんする集落に隣接若しくは近接した地区、又は住居系用途地域に隣接した地区
- ・優良田園住宅に準じた住宅開発等であること
- ・道路、上下水道等が整備されている若しくは整備されることが確実である地区
- ・まちづくり計画が策定された地区
- ・面積は、概ね 1 ha 以上かつ 2 ha 以内

【沿道利用型】

- ・主要幹線道路で 4 車線以上の道路に面した地区
- ・道路、上下水道等が整備されている若しくは整備されることが確実である地区
- ・まちづくり計画が策定された地区
- ・面積は、概ね 1 ha 以上かつ 2 ha 以内

【産業振興型】

- ・4 車線以上の道路、又はインターチェンジの出入口などから概ね 500m 以内で 2 車線以上の道路に面した地区
- ・道路、上下水道等が整備されている若しくは整備されることが確実である地区
- ・面積は、概ね 2 ha 以上

2. 地区計画の策定について

<まちづくり計画の策定>

地区計画区域及びその周辺を含めた計画とし、次の内容を定める。

- ・区域の土地利用のゾーニング及び地区計画の区域
- ・地区計画区域の位置付け
- ・地区計画区域と、その周辺区域との関連性
- ・地区計画を定めることによる地域の利便性の向上や貢献など

<地区施設（道路、公園等）に関する事項>

- ・整備の方針、配置及び規模を定める。
- ・地区施設は、都市計画法、関連法令に定めるもののほか、「北九州市開発行為の許可等に関する条例」に適合すること。

<建築物等に関する事項>

項目	集落活性化型	田園居住型	沿道利用型	産業振興型
用途	・戸建住宅 ・兼用住宅 ・日常生活店舗	・戸建住宅 ・兼用住宅	・農水産物直売所及び付帯する飲食店 ・農水産物直売所等従業員住宅 ・農林水産業の振興に寄与する下記施設 日常生活店舗（150㎡以下） スーパーマーケット（1500㎡以下） ガソリンスタンド ドライブイン	・工場 （産廃施設を除く） 研究所、 付帯施設 ・流通業務施設 など
容積率	60%以下	50%以下 (60%)	60%以下	200%以下
建ぺい率	40%以下	30%以下 (40%)	40%以下	60%以下
壁面の位置	道路境界線から 2 m 以上、隣地境界線から 1 m 以上			-
建築物高さ	10m 以下			
敷地面積	230㎡以上	300㎡以上 (230㎡)	500㎡以上	

【その他の項目】

敷地内緑化

- ・集落活性化型は、道路境界線より 1 m の範囲若しくは敷地面積の 6 % 以上
- ・田園居住型は、道路境界線より 1 m の範囲若しくは敷地面積の 10 % 以上
- ・沿道利用型は、敷地面積の 10 % 以上
- ・産業振興型は、工場立地法に基づく数値、定めがない場合は敷地面積の 15 % 以上

形態・意匠

周辺の環境、景観との調和を図る。

垣・さくの構造

生垣を設けるなど緑豊かな地区となるよう配慮。

3. その他の基準等

<地区計画区域の適用制限>

以下の区域を原則含まないこと。

- ・災害発生の恐れのある区域
- ・優良な農地
- ・優れた自然風景の維持のため保全すべき区域

<地区計画の活用に係る事前協議>

事前協議の内容：

1. 地区の現状及び課題
2. 地区計画の活用目的
3. 概ねの地区計画区域
4. 適用制限を受ける区域の指定状況

<地区計画素案の策定>

1. 地区計画素案は、土地所有者等が主体となり作成すること
2. 都市計画提案制度に基づき地区計画素案を市へ提案すること

<住民の合意形成>

検討段階からの住民の参加
関係権利者全員に対する周知、同意

<関係機関との協議>

- ・地区計画担当課その他の関係課との事前協議
- ・公共施設管理者との事前協議
- ・農業関係機関との事前協議

<その他>

事業の実施

地区計画素案作成者は面的開発行為が伴う場合、早期に事業着手

条例による制限の適用

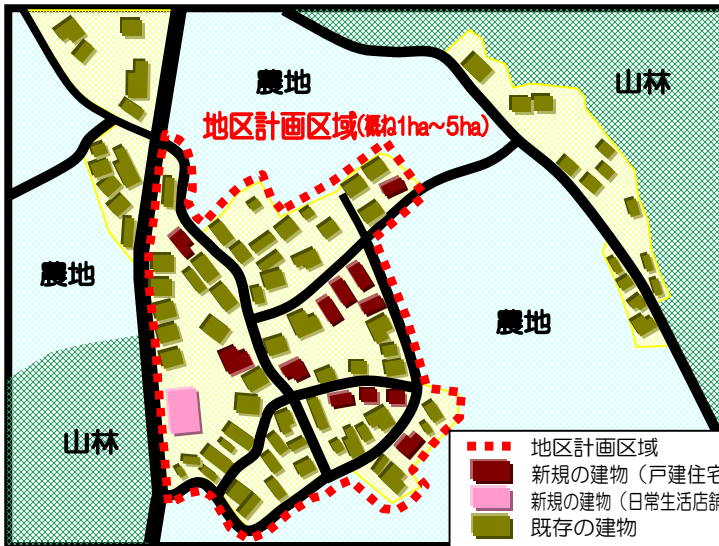
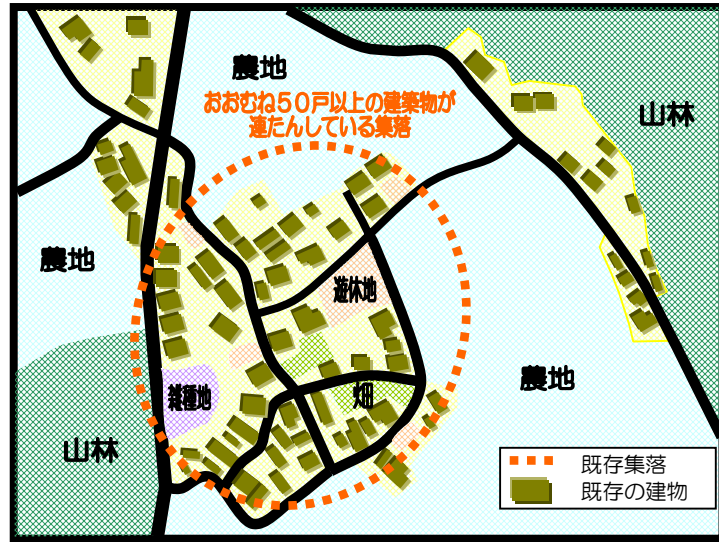
地区計画の内容の実効性を確保するための建築条例化

市街化調整区域における地区計画のイメージ図

集落活性化型

現状

- ・周囲を農地に囲まれた、おおむね50戸以上の集落で、遊休地や耕作放棄地があっても住宅等が建てられず、集落の活力が低下している。



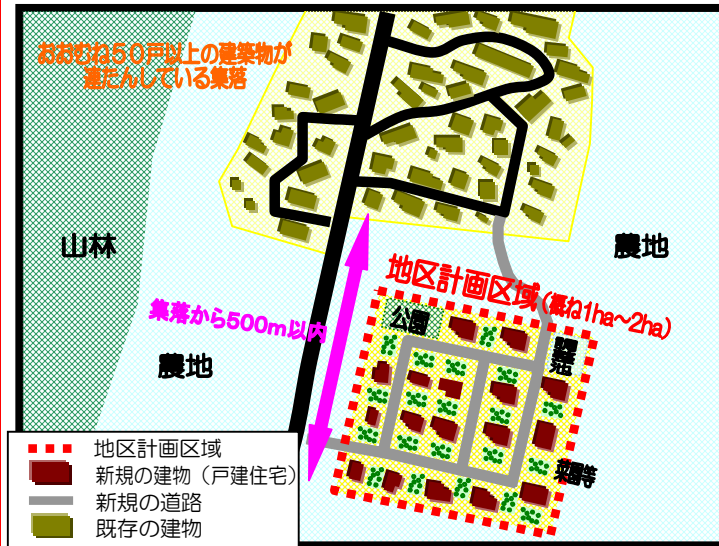
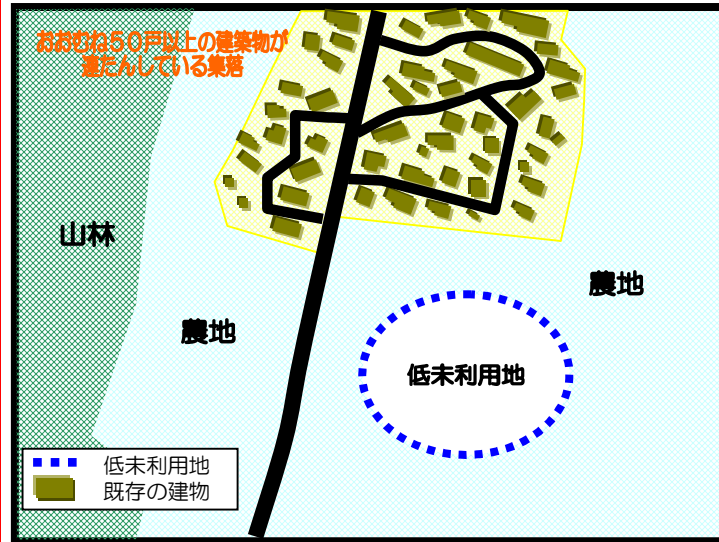
集落活性化のイメージ

- ・新規に宅地化されるところに、田園居住を望む人のための住宅を建てることができ、新しい人が住むことで、以前のにぎやかさを取り戻すことができる。
- ・概ね1~5ha。

田園居住型

現状

- ・おおむね50戸以上の建築物が連たんしている集落に近接(500m以内)している耕作放棄地や資材置場などで、建築物が建てられないことなどにより、土地の有効利用がなされず、また、農業振興の妨げとなり、地域の活力が低下している。



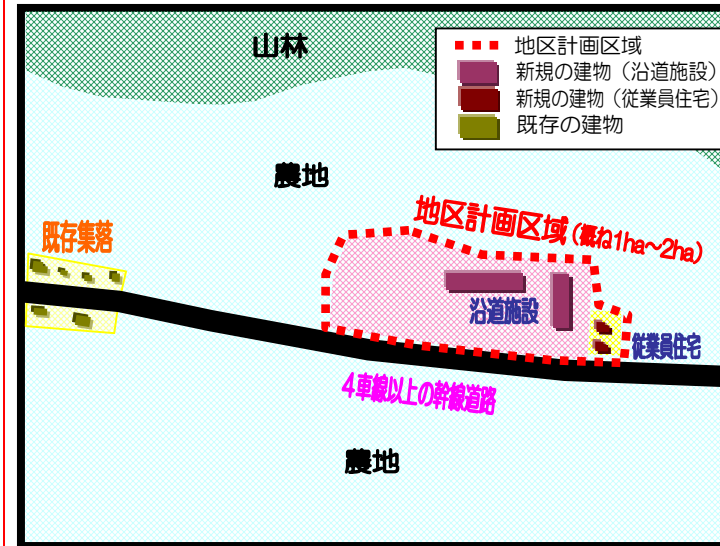
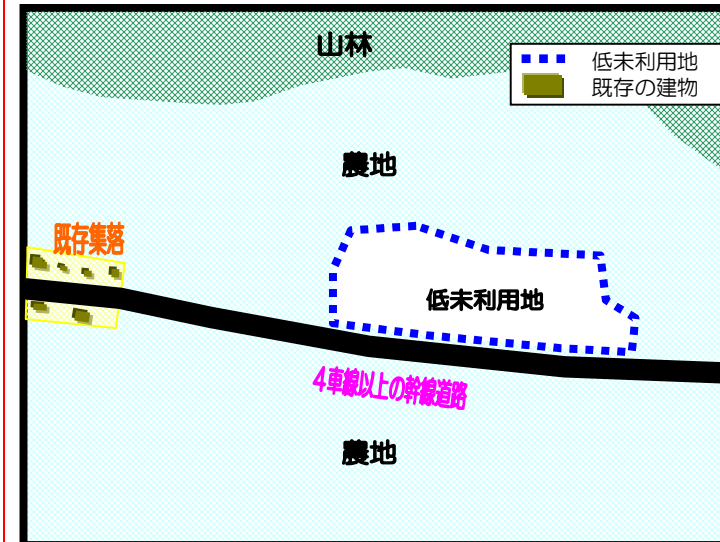
開発後のイメージ

- ・田舎暮らしを満喫したい人が住むことで、農業活動、集落のコミュニティ、又は地域イベントへの参加などが期待でき、地域が活性化できる。
- ・緑豊かでゆとりのある住宅とすることで、周辺環境に調和した開発ができる。
- ・概ね1~2ha。

沿道利用型

現状

- ・幹線道路沿線の耕作放棄地や資材置場などで、建築物が建てられないことなどにより、農業振興の妨げとなっている。



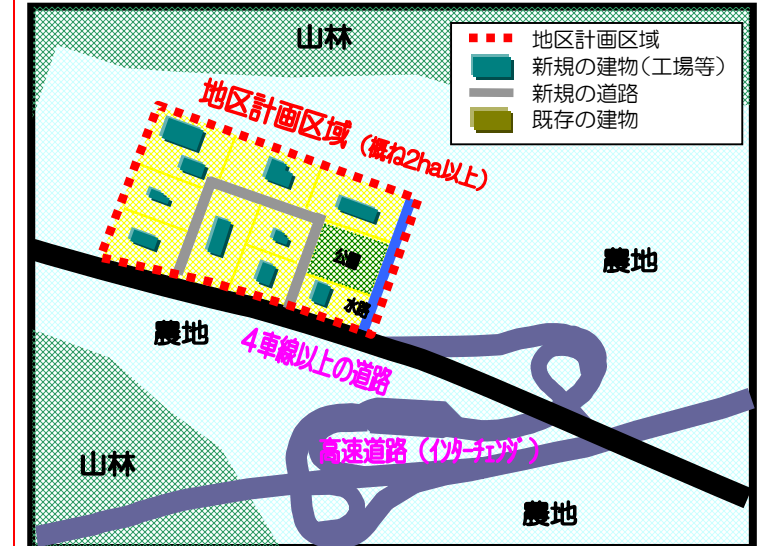
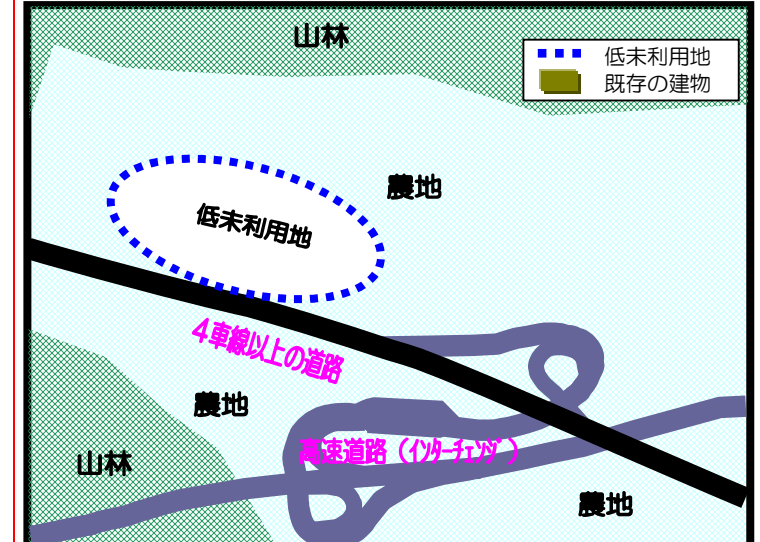
開発後のイメージ

- ・農水産物直売所や付属するレストランができ、地域の農業の振興につなげることができる。
- ・従業員住宅も建築できることにより、新しい住民による近隣コミュニティへの参加や地域振興事業への参加が期待でき、地域の活性化が期待される。
- ・概ね1~2ha。

産業振興型

現状

- ・4車線以上の道路に面する区域やインターチェンジ等の周辺区域の利便性のよい立地条件にありながら、建築物が建てられないことなどにより、土地の有効利用がなされていない。



開発後のイメージ

- ・物流施設団地又は工場団地ができることにより、産業振興や雇用の場が創出される。
- ・概ね2ha以上。