

はじめに

本市では、昭和63年に都市計画法に基づく開発許可制度の円滑な運用のためのガイドラインとして、法令で規定された手続きや基準に本市独自の規定などを加えた「北九州市宅地開発要綱」を策定し、開発行為に一定のルールや水準を持たせ、開発者の協力のもと、公共施設などの整備促進を図り、快適な生活環境の形成を推進してきました。

しかし、平成12年に行われた地方分権改革により、開発許可事務は自治事務となり、市民に法令の定めのない義務を課し又は権利を制限する場合は条例に基づくこととされ、また、平成13年に行われた都市計画法の改正では、一部の技術基準について、地方公共団体が条例を定めることにより、強化や緩和を行うことが可能となり、地域に適した開発許可制度の運用ができるようになりました。

また、平成15年には、本市の都市計画に関する基本的な方針を示す「北九州市都市計画マスタープラン（全体構想）」が策定され、都市計画行政の一環をなす開発許可制度についても、同プランに示された都市計画の基本方針に合わせた運用を行うことが要請されることとなりました。

このような状況のなか、本市では、宅地開発要綱の見直しを進め、平成18年9月に「北九州市開発行為の許可等に関する条例」を制定するとともに、宅地開発要綱に代わるものとして、「開発行為の手引き」を取りまとめ、上記の条例が施行される平成19年1月1日より運用を開始してきました。

中心市街地の衰退状況を改善するために、まちづくり三法（都市計画法、中心市街地活性化法、大店立地法）の見直しが行われ、昨年の国会において成立し、改正都市計画法については、平成18年5月31日に公布され、平成19年の11月30日より施行されることになり今回の改正となりました。開発行為の許可に関する具体的内容としては、国・県・政令市等が行う開発行為及び医療施設・社会福祉施設・学校などの公益上必要な建築物とした開発行為は、これまで許可不要となっていました。今回の改正で許可を要することとなりました。

本手引きには、都市計画法や条例で規定された手続きや基準に加え、本市における法令の運用基準や、公共施設管理者が定める技術基準などを盛り込み、開発行為を行う方の指針となるように工夫しております。

住みよい都市環境の形成のため、本市において開発行為を行う方におかれましては、本手引きに示された手続きや基準を遵守していただきますよう、ご理解とご協力をお願いいたします。