

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

平成21年11月策定
平成30年 3月改定

北九州市建築都市局都市計画課

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

(目的)

第1条 この運用基準は、本市の市街化調整区域が農林水産業を振興し、自然的環境の保全を図るべき区域であることにかんがみ、市街化調整区域において地区計画制度を適正に運用するために必要な事項を定めることにより、良好な集落環境の保全及びまち並みの形成を図るとともに、地域振興などを目的とした住民によるまちづくりを支援し、農林水産業との調和のとれた適正な土地利用を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）の例による。

(適用範囲)

第3条 この運用基準は、法第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（以下「地区計画」という。）について適用する。

(基本方針)

第4条 地区計画は、「市街化調整区域において定める地区計画に関する方針」及び次に掲げる基本方針に基づき、運用を図るものとする。

- (1) 地区計画の決定または変更において、その内容が市街化区域への編入の要件を満たすものについては、原則、編入を行うこと。
- (2) 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。
- (3) 地区計画の原案を作成するための案（以下「地区計画素案」という。）は、区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）の合意形成の下に作成すること。
- (4) 地区計画素案の作成及びこれに伴い必要となる協議などは、法第21条の2第1項又は第2項で規定する都市計画の決定等の提案を行うことができる者を含む協議団体等（以下「協議団体等」という。）が主体となって行うこと。

(地区計画区域の適用制限)

第5条 地区計画において地区計画を定める区域（以下「地区計画区域」という。）には、次に掲げる区域などを原則含まないものとする。

- (1) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第3条に規定する集落地域（同法第4条に規定する集落地域整備基本方針が策定された場合にあつては、同条第2項に規定する基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。）
- (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区域

- (3) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (4) 農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）に規定する工業等導入地区
- (5) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する地域森林計画の区域、保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安施設地区予定地及び保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地並びに海岸法に規定する海岸保全区域内の森林に係る地域
- (6) 自然公園法（昭和32年法律第161号）に規定する特別地域
- (7) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）又は福岡県環境保全に関する条例（昭和47年条例第28号）に規定する指定地域
- (8) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）に規定する鳥獣保護区の区域内の特別保護地区
- (9) 文化財保護法又は福岡県文化財保護条例（昭和30年条例第25号）、北九州市文化財保護条例（昭和45年条例第32号）に規定する史跡名勝天然記念物に係る地域
- (10) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に規定する地すべり防止区域
- (11) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (12) 建築基準法に規定する災害危険区域（福岡県建築基準法施行条例（昭和46年条例第29号））
- (13) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に規定する土砂災害特別警戒区域
- (14) 砂防法（明治30年法律第29号）に規定する砂防指定地
- (15) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）に規定する緑地保全地区（対象区域）

第6条 地区計画区域は、次の各号のいずれかに適合するものでなければならない。

- (1) 次に掲げる全ての要件を満たすもの（以下「集落活性化型」という。）であること。
 - ア 一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50戸以上の建築物（車庫、物置その他の付属建築物及び倉庫、畜舎等の動産保管用の建築物を除く。）が連たんしている集落のうち、それらの敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存している集落（以下「既存集落」という。）内にある地区又は既存集落とこれに隣接した耕作放棄地や資材置場などの低未利用地（既存集落の区域の2分の1未満に限る。）を含む地区であること。
 - イ 良好な居住環境を確保できる規模を有し、おおむね整形の区域であること。

- ウ 集落のコミュニティの維持が困難となるなど集落の活性化が必要とされると考えられている地区であること。
 - エ 地区計画を定めることにより、都市防災機能の向上や交通の利便が大幅に改善できるなど地域への貢献が高いと認められる地区であること。
 - オ 道路、上下水道等の社会基盤整備が良好な社会生活を営むに足りる水準で面的あるいは一体的に整備されている若しくは整備されることが確実であること。
 - カ 第8条に規定するまちづくり計画（以下「まちづくり計画」という。）が策定された区域であること。
- (2) 次に掲げる全ての要件を満たすもの（以下「公共交通軸沿線型」という。）であること。
- ア 市街化区域に隣接又は近接し、鉄軌道駅半径おおむね500メートル圏の地区であること。
 - イ 周辺環境を害さない程度の規模を有し、おおむね整形の区域であること。
 - ウ 道路、上下水道等の社会基盤整備が良好な社会生活を営むに足りる水準で面的に整備されている若しくは整備されることが確実であること。
 - エ まちづくり計画が策定された区域であること。
- (3) 次に掲げる全ての要件を満たすもの（以下「沿道利用型」という。）であること。
- ア 4車線以上の幹線道路に面した区域であること。
 - イ 「市街化調整区域における開発許可制度の運用基準」（以下「開発許可運用基準」という。）において法第34条第9号の規定による沿道サービス施設の審査基準に示されている道路に面した区域であること。
 - ウ 周辺環境を害さない程度の規模を有し、おおむね整形の区域であること。
 - エ 道路、上下水道等の社会基盤整備が良好な社会生活を営むに足りる水準で面的に整備されている若しくは整備されることが確実であること。
 - オ まちづくり計画が策定された区域であること。
- (4) 次に掲げる全ての要件を満たすもの（以下「産業振興型」という。）であること。
- ア 北九州市都市計画マスタープランで位置付けられた産業集積区域若しくは4車線以上の道路に面している（面することが確実である場合も含む。）こと又は社会資本等（高速自動車道のインターチェンジ、都市高速道路の出入口、港湾又は空港）からおおむね1,000メートル以内で2車線以上の道路に面し、その道路が2車線以上で社会資本等に接続している区域であること。
 - イ 周辺環境を害さない程度の規模を有し、おおむね整形の区域であること。
 - ウ 道路、上下水道等の社会基盤整備が良好な社会生活を営むに足りる水準で面的に整備されている若しくは整備されることが確実であること。

(区域の設定基準)

第7条 地区計画区域の境界は、原則として公共用地の地形地物等（道路その他の施設、河川その他の地形、地物等をいう。）により、明確かつ恒久的に区別されるものとし、これにより難しい場合は、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画素案において定める道路等の施設の配置などを勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるよう定めるものとする。

2 地区計画区域の面積については、一定の広がりをもつとともに周辺環境との調和が図られる適正な規模であることとし、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 集落活性化型 おおむね1ヘクタール以上5ヘクタール以内
 - (2) 公共交通軸沿線型 おおむね1ヘクタール以上
 - (3) 沿道利用型 おおむね1ヘクタール以上2ヘクタール以内
 - (4) 産業振興型 おおむね2ヘクタール以上
- (まちづくり計画)

第8条 協議団体等の策定するまちづくり計画は、以下のものとする。

- (1) まちづくり計画の対象区域は、地区計画区域及びその周辺とする。
- (2) まちづくり計画には、区域の土地利用のゾーニング及び地区計画区域を定める。
- (3) まちづくり計画には、地区計画区域の位置付け、地区計画の方針、地区計画区域とその周辺地域との関連性、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について定める。

(地区計画の方針)

第9条 地区計画の方針には、当該区域のまちづくりの基本的方向を示す指針として、次の各号に掲げる事項について定めるものとする。この場合において、第1号に掲げる事項については、当該区域の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な住環境の保全及びまち並みの形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化などについて、必要な事項を明らかにするものとする。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 土地利用の方針
- (3) 地区施設の整備方針
- (4) 建築物等の整備方針
- (5) 前各号に掲げる事項のほか、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

(地区整備計画)

第10条 地区整備計画は、地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めるものとし、地区計画の方針に基づき、次の各号に掲げる事項のうち、当該地区の特性に応じて必要な事項を定めるものとする。

- (1) 地区施設に関する事項
 - ア 道路の配置及び規模

- イ 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置および規模
- (2) 建築物等に関する事項
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 容積率の最高限度
 - ウ 建蔽率の最高限度
 - エ 敷地面積の最低限度
 - オ 壁面の位置の制限
 - カ 建築物等の高さの最高限度
 - キ 敷地内緑化率
 - ク 建築物等の形態又は意匠の制限
 - ケ 垣又はさくの構造の制限

(地区施設に関する事項)

第11条 地区計画に定める地区施設については、法及び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（平成18年北九州市条例第49号）及びその運用基準等に適合するものとする。

2 公共交通軸沿線型においては、駅前広場などの公共交通の利便性に寄与する地区施設の整備などに努めるものとする。

(建築物等に関する事項)

第12条 建築物等に関する事項については、市街化調整区域におけるゆとりある良好な住環境の保全及びまち並みの形成を図るため、次の各号に掲げるものとするほか、地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。

(1) 集落活性化型

ア 建築物等の用途の制限について、建築することができる用途を以下のものとする。

①住宅（3戸以上の長屋を除く。）

②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（3戸以上の長屋を除く。）

③法第34条第1号の規定による建築物で、開発許可運用基準に適合するもの

④地区計画を定める時点において、区域内に現に存し、適法に建てられた建築物等

イ 容積率の最高限度は、10分の6以下とする。

ウ 建蔽率の最高限度は、10分の4以下とする。

エ 敷地面積の最低限度は、230平方メートル以上とする。

オ 壁面の位置の制限については、道路境界線から2メートル、隣地境界線から1メートル以上とする。

カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートル以下とする。

キ 敷地内緑化率については、敷地面積の10分の1以上を緑化するものとする。

ク 建築物等の形態又は意匠の制限については、周辺の環境、景観との調和が図られるように定める。

ケ 垣又はさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とするなど緑豊かな地区となるように定める。

(2) 公共交通軸沿線型

ア 建築物等の用途の制限について、建築することができる用途は第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物（まちづくり計画に沿った建築物に限る。）とする。

イ 容積率の最高限度は、10分の6以下とする。

ウ 建蔽率の最高限度は、10分の4以下とする。

エ 敷地面積の最低限度は、230平方メートル以上とする。

オ 壁面の位置の制限については、敷地境界線から1メートル以上とする。

カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートル以下とする。

キ 敷地内緑化率については、敷地面積の10分の1以上を緑化するものとする。

ク 建築物等の形態又は意匠の制限については、周辺の環境、景観との調和が図られるように定める。

ケ 垣又はさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、緑豊かな地区となるように定める。

(3) 沿道利用型

ア 建築物等の用途の制限について、建築することができる用途を以下のものとする。

①農、水産物直売所

②農、水産物直売所に付帯する飲食店

③農、水産物直売所に従事する者の住宅

④農林水産業の振興に寄与すると認められ、法第34条第1号及び第9号の規定による建築物で、開発許可運用基準の用途と規模に適合するもの。ただし、スーパーマーケットの用に供する建築物の延面積は、1,500平方メートル以下とする。

イ 容積率の最高限度は、10分の6以下とする。

ウ 建蔽率の最高限度は、10分の4以下とする。

エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートル以上とする。

オ 壁面の位置の制限については、道路境界線から2メートル、隣地境界線から1メートル以上とする。

カ 敷地内緑化率については、敷地面積の10分の1以上を緑化するものとする。

キ 建築物等の形態又は意匠の制限については、周辺の環境、景観との調和が図られるように定める。

ク 垣又はさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性などを考慮し、緑豊かな地区となるように定める。

(4) 産業振興型

ア 建築物等の用途の制限について、建築することができる用途を以下のものとする。

①工場（産業廃棄物処理施設を除く。）、研究所及びこれに付帯する施設

②流通業務施設である事務所、車庫、倉庫及びこれに付帯する施設

イ 容積率の最高限度は、10分の20以下とする。

ウ 建蔽率の最高限度は、10分の6以下とする。

エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートル以上とする。

オ 壁面の位置の制限については、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するために必要な数値を適切に定めるものとする。

カ 敷地内緑化率については、工場立地法の規定に準じ必要な数値を適切に定めるものとする。必要な数値を定めていない場所については、100分の15以上とする。

キ 建築物等の形態又は意匠の制限については、周辺の環境、景観との調和が図られるように定める。

ク 垣又はさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性などを考慮し、緩衝帯を設けるなど、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全とともに緑豊かな地区となるように定める。

(適用除外)

第13条 第4条から第7条まで及び第12条の規定にかかわらず、国及び地方公共団体等が開発を行う区域内において市の上位計画に照らし、その内容を審査し、公益上必要かつ適当であり、周辺の健全な環境の確保に支障が無いと市長が認める場合は、地区計画を定めることができる。

(事前協議)

第14条 地区住民等は、地区が抱える課題に対して地区計画の活用を発意する場合、協議団体等の設立までに、次に掲げる事項を記した事前協議書を添えて、市の地区計画担当課と事前協議を行うことができるものとする。

(1) 地区の現状及び課題

(2) 地区計画を定める目的

(3) 地区計画を定めるおおむねの区域

(4) まちづくり計画を定める区域における第5条各号に掲げる区域等の指定状況

(住民の合意形成)

第15条 協議団体等は、地区計画素案の作成において周辺住民への説明や計画の検討段階から土地所有者等の参加の機会を設け、その意見の反映と地区計画実現の理解が得られるよう努めるものとする。

2 地区計画素案の内容に関する土地所有者等の合意形成については、原則として、全員に対し周知を図り、合意形成に努めなければならない。

(関係機関との協議)

第16条 協議団体等は、地区計画素案の作成において市の地区計画担当課その他の関係課との協議および調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

2 面的開発行為が伴う場合、協議団体等は当該地区計画素案の作成の段階において市の担当課と事前協議を行い、開発許可の事前審査を完了しておくものとする。この場合において、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、当該管理者の同意を得ること。

3 面的開発行為が伴い地区計画区域に農用地が含まれる場合は、農業委員会等と事前協議を行い、農地転用許可の事前審査を完了しておくものとする。

4 都市計画決定の手続は、前2項の事前審査（第2項後段の同意を含む。）が完了した後、開始するものとする。

(事業の実施)

第17条 地区計画素案作成者は、面的開発行為が伴う場合、地区計画が定められた日から、速やかに当該地区計画に適合する面的開発行為に着手するものとする。

2 やむを得ない事由により速やかに面的開発を行うことが困難な場合、地区計画素案作成者は、速やかに面的開発を行うことができない理由、当該地区内の公共施設の整備順位、整備時期及び施行主体その他市長が必要と認める事項を明確にした整備計画を市長へ提出しなければならない。

(地区計画の提案)

第18条 協議団体等は、「北九州市都市計画提案制度マニュアル」に従い、必要な書類を添えて地区計画の提案を市長へ行うものとする。

(都市計画決定等の手続)

第19条 市の地区計画担当課は、前条の提案の内容及び第14条から第16条の協議等の状況を総合的に勘案して必要と認めるときは、都市計画決定の手続を行うものとする。

2 市の地区計画担当課は、前項の手続に当たって、関係機関との協議又は調整を行うものとする。

3 市の地区計画担当課は、第17条の行為が行われない時は、当該地区計画の都市計画廃止の手続きを行うものとする。

(条例による制限の適用)

第20条 地区計画の内容として定められた建築物の用途、敷地および構造に関する事項は、原則として、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（平成4年北九州市条例第26号）に定めるものとする。

(指導または助言)

第21条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画素案の作成について指導し、または助言することができる。

(委任)

第22条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

付 則

- 1 この運用基準は、平成21年11月1日から施行する。
- 2 この運用基準は、施行前に定めた市街化調整区域内の地区計画については、適用しない。
- 3 この運用基準は、施行後3年以内において、その施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

付 則

この運用基準は、平成30年3月30日から施行する。