

■ 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『概要版』

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当たっては、都市計画法に基づく区域区分制度等の趣旨を踏まえ、国が定める「都市計画運用指針」、福岡県が定める「福岡県都市計画基本方針」「北九州都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」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は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類型

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。

集約型都市づくりを目的とするもの （公共交通軸沿線型）

公共交通軸沿線において、集約型都市づくりの基本理念に合致し、一定規模以下の都市機能の誘導及び既存集落の維持・活性化を目的とした開発であること。

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）

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又は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。