

第 1 章 総 則

第 1 趣 旨

この基準は、国土交通省の開発許可制度運用指針、旧建設省計画局長等の行政解釈並びに本市の都市計画の実状に照らし、市街化調整区域における開発行為等の規制について運用指針を定めることにより、開発許可制度の円滑な運営に資するものとする。

第 2 定 義

1 新築、改築、増築

この運用基準において掲げる「新築」「改築」「増築」の定義は、それぞれ次の各号に定めるところによる。

(1) 新 築

次のいずれかに該当する場合をいう。

- ア 更地（建築物の敷地であった土地で当該建築物の除却又は滅失後 1 年以内のものを除く。）に新たに建築物を建築する場合
- イ 用途の変更を伴う建築行為
- ウ 増改築後の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の 1.5 倍を超える場合
- エ 敷地の拡張を伴う建築行為

(2) 改 築

従前建築物の除却又は滅失後 1 年以内に、引き続き同一敷地内において用途が同一で、かつ、規模が著しく異なる建築物に建替える場合をいう。

著しく異なる規模とは、建替後の建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の 1.5 倍以下である場合をいう。ただし、専用住宅については、建替後の延べ面積が 1.5 倍を超えるときであっても、その面積が 175 平方メートル以下である場合は著しく異なる規模とする。

なお、専用住宅とは、一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないものをいう。

(3) 増 築

同一敷地内において既存建築物の用途変更を伴わず延べ面積を増加させることで、かつ、増加後の延べ面積が、既存建築物の延べ面積の 1.5 倍以下である場合をいう。ただし、専用住宅については、増加後の延べ面積が 1.5 倍を超えるときであっても、その面積が 175 平方メートル以下である場合は増築とする。同一棟、別棟を問わない。

2 開発行為

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。(法第4条第12項)

ここで、土地の「区画形質の変更」とは、下記の「区画の変更」「形の変更」「質の変更」のいずれかに該当することをいう。

(1) 区画の変更

建築基準法(昭和25年法律第201号)上の道路、河川、水路、里道等の設置や廃止により、土地を分割したり統合したりする場合は、区画の変更となる。ただし、機能していない里道等の廃止等は除く。また、単なる形式的な区画の分割又は統合のみの行為は該当しない。

(2) 形の変更

現況地盤高と造成後の計画地盤高を比較して、地盤の高さが、50cm以上変化する範囲が50㎡以上の切土や盛土等(人工地盤によるものも含む)を伴う造成工事を行う場合は、形の変更となる。

なお、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、一時的な土地の掘削等は、開発行為の対象にならない。

また、単なる擁壁の築造替え又は防災の必要から行う法面の保護、若しくは擁壁を築造する場合であって、がけ面以外に切土、盛土、又は整地する行為がなく、かつ、勾配が30度をこえるがけにおいて行う法面保護擁壁の築造は、開発行為の対象にならない。

(築造擁壁の高さが2mをこえるものは、建築基準法若しくは宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)の対象になる場合がある。)

(3) 質の変更

農地法(昭和27年法律第229号)に基づく農地転用手続きを行い、農地を宅地とする場合は、質の変更となる。

3 建築行為

区画形質の変更を伴わない「新築」「改築」又は「増築」を行うことをいう。

4 開発区域・敷地面積

(1) 開発区域

区画形質の変更をする土地の主たる利用目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものであって、物理的性状、土地の利用目的、開発時期から総合的に判断して一体と認められる区域をいう。

(2) 敷地面積

建蔽率や容積率等の算定の際に用いる面積で、実際に建築行為を行うことが可能な敷地の面積をいう。

第3 建築物の用途の規制

用途の変更とは、「建築物の使用目的の変更」と「建築物の使用の変更」をいう。

1 建築物の使用目的の変更

建築物の使用目的の変更とは、適法に建てられた当該建築物における当初の使用目的を他の使用目的に変更することをいう。

この建築物の使用目的の変更を行う場合は、事前に法第42条第1項又は法第43条第1項の規定に基づく用途の変更許可が必要である。

ただし、変更後の使用目的が許可不要である場合は、開発許可を受けた土地における建築物を除き、用途変更の許可は不要である。

また、許可不要で建築された建築物の類似用途(資料1による中分類の例示相互間の用途)への使用目的の変更については、用途変更に当たらないものとする。

(1) 法第42条第1項のただし書の許可又は同法同条第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うものとする。

ア 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合

イ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合

ウ 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

エ 許可申請に係る用途変更後の建築物が法第34条第14号の基準に該当するものとして開発審査会の議を経たもの

(許可申請に係る建築物が、火災、風水害等による被災、倒産、後継者不在等特別な事情がある場合を含む。)

(2) 法第43条第1項の許可は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うものとする。

ア 法第34条第1号から第13号までに規定する建築物又は第一種特定工作物である場合

イ 許可申請に係る用途変更後の建築物が政令第36条第1項第3号ホの基準に該当するものとして開発審査会の議を経たもの

(許可申請に係る建築物が、火災、風水害等による被災、倒産、後継者不在

等特別な事情がある場合を含む。)

2 建築物の使用者等の変更

予定建築物に係る開発許可（建築許可を含む。以下同じ。）が不要であることを確認した際又は予定建築物に係る開発許可を行った際に、当該建築物の使用者の適格要件（許可等の要件が当該許可を受けた者自身に係るもの。）を審査対象とした次の建築物を対象とする。ただし、直系卑属が使用し、当初の申請者が市街化調整区域内で他に建築物を建築しない場合を除く。

- (1) 法第 29 条第 1 項第 2 号の規定による建築物のうち農林漁業を営む者の住宅である場合
- (2) 国、地方自治体等が建築した建築物である場合
- (3) 政令第 22 条第 6 号の規定による建築物（日常生活に必要な店舗で小規模なもの）である場合
- (4) 法第 34 条第 14 号の規定による建築物で、開発審査会審査基準中、次に掲げる建築物である場合
 - ア 世帯等の分離により建築する住宅
 - イ 既存集落における自己用住宅
- (5) 前項各号に掲げる建築物に準じる建築物で、開発審査会の議を経て許可を行った建築物である場合（ただし、使用者の適格要件を審査対象としていないものは除く。）

なお、住宅における使用者等の変更については、開発審査会審査基準第 18 号「建築物の使用者制限の解除」に規定する。

第 4 建築物の規模制限

1 建築物の建蔽率等

開発行為又は建築の許可をする場合は、法第 41 条第 1 項及び第 79 条の規定に基づき、原則、建蔽率 40%以下、容積率 60%以下、建築物の高さ 10m 以下及び外壁の後退距離 1m とする旨の条件を付すものとする。

また、許可を要しないこととされている開発行為又は建築行為についても、建蔽率 40%以下、容積率 60%以下、建築物の高さ 10m 以下及び外壁の後退距離 1m 以上とするよう指導を行う。

ただし、次のアからエまでに該当する場合は、当該アからエまでに定めるところによる。

- ア 法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する建築物（専用住宅を除く。）を目的とする開発行為等については、建蔽率 60%以下、容積率 200%以下とし、建築物の高さ及び外壁の後退距離には条件を付けない。また、都市の秩序ある整

備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 46 号）の施行前に許可を要しない施設として建築された学校、社会福祉施設、医療施設における、同一敷地、同一用途、同一規模の増築及び改築についても同様の取扱いとする

イ 漁港地区（柄杓田、今津、脇田、脇ノ浦、岩屋）については、建蔽率 60% 以下、容積率 200% 以下とし、建築物の高さ及び外壁の後退距離には条件を付けない。（資料 3 を参照のこと。）

ウ 工業団地（小倉鉄工団地、曾根工業団地、東小倉工業団地）及び小倉南区新曾根地区については、建蔽率 60% 以下、容積率 200% 以下とし、建築物の高さ及び外壁の後退距離には条件を付けない。（資料 4 を参照のこと。）

エ 法第 12 条の 5 第 1 項に基づく地区計画の区域内については、地区整備計画に定められた建蔽率、容積率、建築物の高さ及び外壁の後退距離に関する条件を適用する。

2 建蔽率等の緩和の取扱い

建蔽率及び外壁後退等については、建築基準法に基づく緩和措置（角地等）を適用する。

3 既存建築物の取扱い

前 2 号の規定に関らず、既存の建築物で各制限を越えているものについては、既存の建蔽率及び容積率等を超えない範囲で改築又は同一敷地内の新築を認めることができる。

また、既存の建築物で残存する部分の外壁の後退距離についても、前 2 号の規定を適用しないものとする。

4 建蔽率等が異なる土地及び建築物の取扱い

建蔽率・容積率が異なる区域にまたがった土地を敷地とする場合の建蔽率・容積率は、それぞれの区域の敷地面積に応じて案分した値以下とする。

また、1 棟の建築物内に建蔽率・容積率の異なる用途がある場合の建蔽率・容積率は、それぞれの用途の延べ面積に応じて案分した値以下とする。

第 5 工業団地等における建築行為の取扱い

1 工業団地等

資料 4 で示される小倉南区新曾根地区については、当該区域における建築物の規模及び用途の制限に適合する建築物等であれば許可できるものとして、個別に開発審査会に付議するものとする。（開発審査会審査基準第 2 3 号 その他のもの）

（平成 8 年度第 4 回開発審査会にて承認済）

また、工業団地(小倉鉄工団地、曾根工業団地、東小倉工業団地)における建築物等についても、同様の取扱いとする。

2 漁港地区

柄杓田漁港地区内の公有水面埋立地(資料3を参照のこと)において、「自己用の専用住宅」に該当すると北九州市長が認めたものは、開発審査会の議を経たものとして取り扱い、法第43条第1項の許可ができるものとする。

なお、開発審査会の議を経たものとみなした事案については、次に開催される開発審査会幹事会及び審査会に報告するものとする。(開発審査会審査基準第23号 その他のもの)

(平成30年度第8回開発審査会にて承認済)

第6 許可を要しないものと許可を要するものがある建築物の取扱い

建築しようとする建築物の中に許可を要しないものと許可を要するものがある場合は、全体が許可を要するものとして取扱う。

第7 既存建築物と用途上不可分である建築物の建築行為の取扱い

当該建築物が、用途上可分か不可分か判然としない場合は、建築確認との関連を考慮し建築審査課等と協議して判断する。

1 開発許可を受けた土地における建築等の制限

開発許可を受けた用途以外の用途を追加する場合、車庫、物置(当面使わない物や雑具等を入れておく小屋で、それ自体独立の機能を果たすものでないものをいい、材料・製品などを貯蔵・保管するための建物である倉庫とは区別される。)その他これらに類する付属建築物以外の用途上不可分の建築物については、個々の建築物の用途区分による「用途」が異なるため、建築しようとする建築物は法第42条第1項の「用途の変更」に該当する。

2 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

開発許可を受けた土地以外の土地においては、土地利用上のそのものに規制されるものではなく個々の建築物自体に制限がかかるものであるから、既存建築物そのものの用途を変更させるものでないかぎり、用途不可分の建築物を建築することは「用途の変更」には該当しない。建築しようとする建築物自体が許可を要するものか許可を要しないものかの取扱いとなる。

3 その他

上記にかかわらず、建築しようとする建築物が本来有している機能に必要な不可欠な用途である場合は、当該敷地内における建物(敷地)全体としては「用途の変更」には該当しない「増築」として取扱う。

(例；学校における体育館や図書館、工場における事務所や倉庫等)

第8 非自己用の建築物の取扱い

非自己用の建築物の取扱いについては次のとおりとする。

1 新築の場合

新築の建築物について、申請者が使用することなく他の者が使用することは、原則として認めないこととする。

ただし、建築物の用途が許可要件で自己用に限定されている建築物を除き、賃貸借契約で使用する者が、申請用途での事業資格がある者又は経営が見込める者で、かつ事業用借地権の設定、公正証書(用途を明記する)による契約等により、当該賃借人が継続的に当該建築物を使用することの確認を得る事ができる場合については、この限りではない。

2 既存の建築物の場合

適法な建築物が10年以上適正に使用されていたものについて、やむを得ない事情がある場合、開発審査会の議を経たものについては、非自己用とすることができるものとする。

第9 公的証明等の確認について

許可を要しない開発行為、建築行為については、公的証明等の提出をもって予定建築物の用途等を確認する。

また、許可の対象となる開発行為、建築行為についても必要に応じて同様の取り扱いとする。

第10 市街化調整区域における工場等及び特定流通業務施設の開発行為の取り扱いについて

5ヘクタール以上の工場等及び特定流通業務施設の開発許可については、原則、法第12条の5第1項に基づく地区計画により行うものとする。

ただし、立地企業が既に確定しており、すみやかに開発行為に着手する必要があると市長が認めた場合は、開発内容が都市計画法上適正と認められ、土地利用の開始までに地区計画が策定されることが見込まれる2ヘクタール以上の開発行為について、開発審査会に付議できるものとする。(開発審査会審査基準第13号、第14号参照)

なお、「立地企業が既に確定」とは、開発審査会への付議時点で敷地面積の3分の2以上の土地利用が決定されていることをいう。