

第6章 市街化調整区域内における行為

※市街化調整区域における行為については、本手引書とは別に公表している「市街化調整区域における開発許可制度の運用基準」、及び「北九州市開発審査会審査基準」を参照してください。

6-1 開発行為・建築行為・用途変更の許可

(都市計画法第29条、第42条ただし書き、第43条)

市街化調整区域では開発行為だけでなく、建築行為をしようとするもの、用途の変更をしようとするものは、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

6-2 許可不要の開発行為・建築行為・用途変更

市街化調整区域で開発行為・建築行為・用途変更をしようとするものはあらかじめ開発許可、建築許可又は用途変更の許可を受けなければなりません。ただし、次のいずれかに該当する場合は許可を要しません。

- (1) 「3-1 開発行為の許可」において、許可不要として示されている場合の開発行為。
- (2) 開発許可を受けていない土地における「3-1 開発行為の許可」において、許可不要として示されている場合の建築行為・用途変更。
- (3) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けて開発した土地での建築行為。

6-3 許可対象となる開発行為・建築行為・用途変更

市街化調整区域では、第5章「開発許可の基準」に加え、次のいずれかに該当しなければ開発行為・建築行為・用途変更の許可を得ることができませんが、該当するかは個別判断が必要になります。

- (1) 市街化調整区域に居住している者の公益上必要な建築物又は、日常の生活に必要な店舗等を目的とするもの。
市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要なので、容認すべき必要性があるものは許可し得ることとしたものです。
なお、当該区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものであるので、主として当該市街化調整区域の周辺に居住する者等を対象としない公益施設、著しく規模の大きい店舗等は原則として認められません。
- (2) 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設を目的とするもの。
市街化調整区域に存する資源を有効に利用するために、資源の産地内又は隣接地において容認すべき特別の必要性があるものは許可し得ることとしたものです。

- (3) 農林水産物の処理、加工等のために必要な施設を目的とするもの。
市街化調整区域内においては当分の間農業などの第一次産業が継続して営まれるものであり、また、農林水産物の処理、加工等については、これを産地においてすみやかに行う等の必要があるため、許可し得ることとしたものです。
- (4) 中小企業振興のための施設を目的とするもの。
中小企業の振興を図るため、県が国又は中小企業事業団と一体となって助成を行う中小企業の共同化又は集団化の事業のために行うものについては、都市計画法上の配慮がなされるものとして、許可し得ることとしたものです。
- (5) 既存工場と密接な関連を有する施設を目的とするもの。
市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものについては、特別の必要があるものとして、許可し得ることとしたものです。
- (6) 危険物の貯蔵又は処理のための施設を目的とするもの。
危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等は、その態様からして、市街化調整区域内に立地することを否定すべきものといえず、又、火薬類取締法（昭和25年法律149号）により厳格な規制を受けているものであるもので、許可し得ることとしたものです。
- (7) 災害危険区域等からの移転を目的とするもの。
- (8) 沿道サービス施設等を目的とするもの。
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果す建築物等について、許可し得ることとしたものです。
ここに該当するものとしては、道路管理施設、沿道サービス施設、給油所等、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）による火薬類の製造所があります。
- (9) 地区計画又は集落地区計画の区域内において定められた内容に適合するもの。
- (10) 既得権の5年以内の行使に係る建築物等を目的とするもの。
市街化調整区域となった際、当該市街化調整区域に自己用の建築物等を建築する目的で土地の所有権等を有していた者が、法定の期間内に所定の届け出をしたうえ、その者が当該目的に従って権利を行使する場合に限って経過的に許可対象としたものです。
- (11) あらかじめ開発審査会の議を経ており、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められるもの。（6－4参照）
周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められるものについては、相当の学識経験を有する第三者（開発審査会）の判断を基礎として、許可し得ることとしたものです。
- (12) 開発許可を受けた土地で行なう「3－1 開発行為の許可」において、許可不要として示されているもの。
- (13) 第二種特定工作物の建設を目的とするもの。

6-4 開発審査会審査願申請手続

「6-3 許可対象となる開発行為・建築行為・用途変更」の(9)に該当するには、許可申請書を提出する前に開発審査会審査願書(様式第48号)を提出してください。開発審査会審査願書と必要書類を毎月25日(25日が休日の場合は次の平日)までに提出があれば翌月の下旬頃に開催される開発審査会に付議することができます。開発審査会に付議することができるのは次のような案件ですが、該当するかは個別判断が必要になります。

- (1) 世帯等の分離により建築する住宅
- (2) 収用対象事業に基づく移転により建築する建築物
- (3) 従前の宅地における建築物
- (4) 既存集落における自己用住宅
- (5) 既存建築物の建替え
- (6) 生計確保のため譲渡された土地に建築する住宅
- (7) 社寺仏閣及び納骨堂
- (8) 研究施設
- (9) 土地区画整理事業の施行された土地における建築物
- (10) 地区集会所その他公益施設に準ずる施設
- (11) 災害危険区域等に存する建築物の移転により建築する建築物
- (12) 自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設
- (13) 市街化調整区域における工場等
- (14) 特定流通業務施設等
- (15) 既存集落における既存の宅地での建築物
- (16) 家庭菜園における管理施設
- (17) 指定区域の集落活性化のための自己用住宅
- (18) 建築物の使用者制限の解除
- (19) 学校
- (20) 医療施設
- (21) 社会福祉施設
- (22) 介護老人保健施設
- (23) 観光関連施設
- (24) 地域未来投資促進法に基づく工場、物流施設等
- (25) 医療施設、社会福祉施設及び介護保険施設の従業員住宅等
- (26) その他のもの

6-5 許可申請手続

市街化調整区域における許可の申請に当たっては、許可申請書と他に必要な書類が、各案件により異なります。そのため詳細は開発指導課にお尋ねください。