

北九州市開発審査会
審 査 基 準

北九州市開発審査会

令和 7 年 3 月 1 日

審査基準 細目 目次

第1号	世帯等の分離により建築する住宅	5
第2号	収用対象事業に基づく移転により建築する建築物	8
第3号	従前の宅地における建築物	12
第4号	既存集落における自己用住宅	14
第5号	既存建築物の建替え	16
第6号	生計確保のため譲渡された土地に建築する住宅	18
第7号	社寺仏閣及び納骨堂	22
第8号	研究施設	24
第9号	土地区画整理事業の施行された土地における建築物	25
第10号	地区集会所その他公益施設に準ずる施設	26
第11号	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	27
第12号	自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設	30
第13号	産業集積実施計画に基づく工場、研究所	32
第14号	特定流通業務施設	35
第15号	既存集落における既存の宅地での建築物	38
第16号	家庭菜園における管理施設	40
第17号	指定区域の集落活性化のための自己用住宅	41
第18号	建築物の使用者制限の解除	43
第19号	学校	44
第20号	医療施設	45
第21号	社会福祉施設	46
第22号	介護老人保健施設	48
第23号	観光関連施設	49
第24号	地域未来投資促進法に基づく工場、物流施設等	52
第25号	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	56
第26号	その他のもの	58

北九州市開発審査会審査基準

北九州市開発審査会審査基準（昭和51年9月1日施行）の全部を改正する。

目次

第1章 総則

- 第1 趣旨
- 第2 定義
- 第3 審査基準
- 第4 幹事会等
- 第5 施行期日
- 第6 経過措置

第2章 細目

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

第1章 総則

第1 趣旨

この審査基準は、国土交通省「開発許可制度運用指針」及び北九州市の都市計画の実情に照らし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ホの規定に基づき通常原則として許可して差し支えないものについて審査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

この審査基準において次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 1 線引決定 市街化調整区域に関する都市計画を決定すること又は当該都市計画を変更してその区域を拡大若しくは縮小することをいう。
- 2 既存集落 建築物の敷地相互間がおおむね50m以内でおおむね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、畜舎等の動物保管用の建築物を除く。）が連たんしている地域をいう。ただし、鉄道、河川等により物理的、社会的に分断されている場合は、連たんしていないものとする。
- 3 保有 土地を所有し、又は借地していることをいう。

第3 審査基準

都市計画法第34条第14号の規定に該当するものとして取り扱う開発行為は、第2章第1号から第14号まで、第15号第4項及び第16号から第25号までに掲げる取扱いにより開発が認められる開発行為とし、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に該当するものとして取り扱う建築物又は第1種特定工作物は、第2章第1号から第25号まで（第15号第4項を除く。）に掲げる取扱いにより建築又は建設が認められる建築物等とする。

第4 幹事会等

- 1 審査基準第1号、第2号及び第6号に基づく承認又は不承認は、北九州市開発審査会条例（昭和44年北九州市条例第39号）第7条の規定に基づく幹事で構成する会議（以下「幹事会」という。）の承認をもって、北九州市開発審査会の議を経たものとみなす。ただし、審査基準第6号の事前審査に係るもの及び審査基準第1号、第2号及び第6号の事案のうち幹事会において事案の内容を考慮して北九州市開発審査会の承認を得るべきと決定したものを除く。
- 2 北九州市長が審査基準第15号（第4項を除く。）若しくは審査基準第17号に該当すると認めたもの、又は柄杓田漁港地区内の公有水面埋立地において「自己用の専用住宅」に該当すると認めたものは、北九州市開発審査会の議を経たものとして差し支えないものとする。
- 3 第1号の規定に基づき幹事会が承認した事案については、次に開催される審査会に、第2号の規定に基づき北九州市長が審査会の議を経たものとみなした事案については、次に開催される幹事会及び審査会に報告しなければならない。

第5 施行期日

- 1 この審査基準（第1号から第16号まで）は、平成17年9月1日から施行する。
- 2 審査基準第13号及び審査基準第14号の一部改正並びに審査基準第16号及び審査基準第17号は、平成19年11月30日から施行する。
- 3 審査基準第1号、審査基準第4号、審査基準第6号及び審査基準第15号の一部改正は、平成22年4月1日から施行する。
- 4 審査基準第1号の一部改正及び審査基準第17号を一部改正のうえ審査基準第18号とし、第16号の次に1号を加える改正は、平成25年4月1日から施行する。
- 5 審査基準第5号の一部改正及び審査基準第18号を一部改正のうえ審査基準第19号とし、第17号の次に1号を加える改正は、平成26年4月1日から施行する。
- 6 審査基準第5号、第13号、第14号及び第15号の一部改正並びに審査基準第19号を一部改正のうえ審査基準第23号とし、第18号の次に4号を加える改正は、平成27年4月1日から施行する。

- 7 審査基準第5号、第11号、第12号、第13号、第14号及び第22号の一部改正は、平成29年4月1日から施行する。
- 8 審査基準第1号、第2号、第3号、第4号、第5号、第6号、第9号、第10号、第11号、第13号、第14号、第15号、第16号、第17号、第19号、第20号、第21号及び第22号までの一部改正は、平成30年5月1日から施行する。
- 9 審査基準第1号及び第15号の一部改正は、令和3年5月1日から施行する。
- 10 審査基準第13号の一部改正及び審査基準第23号を一部改正のうえ審査基準第24号とし、第22号の次に1号を加える改正は、令和6年8月1日から施行する。
- 11 審査基準第13号の一部改正及び審査基準第24号を一部改正のうえ審査基準第25号とし、第23号の次に1号を加える改正は、令和6年8月1日から施行する。
- 12 審査基準第1号、第2号、第3号、第4号、第5号、第6号、第11号、第15号、第17号までの一部改正は、令和6年8月1日から施行する。
- 13 審査基準第25号を一部改正のうえ審査基準第26号とし、第24号の次に1号を加える改正は、令和7年3月1日から施行する。

第6 経過措置

この審査基準の施行前に市街化調整区域内における開発行為の許可を申請している者に対する許可の基準については、なお従前の例による。

第2章 細目

第1号 世帯等の分離により建築する住宅

1 趣旨

従来から市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為について市街化区域に別途土地を求めさせることは、市街化調整区域に土地を所有していることから適当でないとの観点から、当該世帯の世帯構成員の生活権を保障するものである。

2 定義

(1) 現世帯 市街化調整区域において、農林漁業を営む世帯又は線引き決定の日前から引き続き生活の本拠を有する世帯をいう。

(2) 分離世帯 次のいずれかの世帯をいう。

ア 現世帯の世帯構成員又は世帯構成員であった者が、当該現世帯から相続又は贈与により土地の提供を受け又は受けることを予定して、新たに住宅を確保する世帯。

イ 現世帯が、現在、居住している家を出て新築移転し、現世帯の世帯構成員又は世帯構成員であった者が、現世帯が居住していた家に居住する場合の世帯（いわゆる逆分離世帯）。

3 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 現世帯及び分離世帯のすべての世帯構成員は、予定建築物の建築可能な150㎡以上の一団の土地（現世帯が現在居住の用に供している土地及び他人の建築物の敷地となっている土地を除く。）を所有していないこと。
- (2) 現世帯及び分離世帯のすべての世帯構成員は、分離世帯が居住することができると認められる住宅（現世帯の現在の居宅を除く。）を所有してい

ないこと。

- (3) 分離世帯には次の各号のすべてに該当する世帯構成員が含まれていること。

ア 現世帯構成員の親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族）である者。

イ 現世帯の世帯構成員である者又は構成員と世帯を一にした事実がある者。ただし、相続権を有する直系卑属は、この限りでない。

- (4) 分離世帯は従前、当該許可を得た事実がないこと。

- (5) 申請者は、開発行為又は建築の許可を受けようとする分離世帯の世帯主若しくはその配偶者又は逆分離を行う場合の現世帯の世帯主であること。

- (6) 婚姻その他独立して世帯を構成する合理的理由のあること。

4 申請地

申請地は次の各号のすべてに該当しなければならない。

- (1) 線引決定の日前から引き続いて現世帯が保有している土地、又は線引決定の日前から引き続き所有していた者から相続若しくは贈与（直系尊属又は兄弟姉妹からの贈与に限る。）により現世帯若しくは分離世帯が取得した土地で、現世帯の居住する既存集落内若しくはその既存集落から500m以内に存する土地又は現世帯の住宅の敷地に隣接する土地であること。（この場合において、線引決定の日前から所有していた土地を農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農業振興地域内にある土地の交換分合に供して取得した土地その他法令に基づき従前の土地と同一の土地として取り扱われる土地を含む。）

ただし、線引決定後に取得した土地であっても、現世帯の居住する既存集落内の土地又は現世帯の住宅の敷地に隣接する土地で、現世帯又は分離世帯が10年以上適正に所有しかつ土地利用が都市計画法に違反していない場合は、申請地にすることができる。

- (2) 敷地面積が250㎡以上500㎡以下であること。ただし、現世帯が居住する住宅の敷地に隣接する土地である場合は、150㎡以上250㎡未満とする

ことができる。

(3) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

5 建築物の規模及び用途

(1) 規模 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。

(2) 用途 専用住宅

第2号 収用対象事業に基づく移転により建築する建築物

1 趣旨

市街化調整区域に存する建築物（すでに移転又は除却されたものは除く。）が、収用対象事業の施行により移転又は除却される場合、これに代わるものとして、建築されるものは、市街化の促進として捉える必要はなく、従来から市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くこと、また市街化区域に存する場合でも、やむを得ない事情がある場合については許可をしてもさしつかえないという趣旨から設けられたものである。

2 定義

(1) 収用対象事業

土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業及び北九州市が単独で行なう事業をいう。

(2) 収用対象建築物

収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない（すでに移転、又は除却されたものは除く。）建築物をいう。

(3) 被収用者

収用対象建築物の所有者をいう。

(4) 代替建築物

収用対象建築物に代わるべきものとして建築される建築物をいう。

(5) 収用対象地

収用対象建築物の敷地をいう。

(6) 移転対象地

代替建築物を建築する土地をいう。

3 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

(1) 収用対象建築物は、都市計画法に違反して建築されたものでないこと。

(2) 収用対象建築物の状況が、次の各号のいずれかに該当すること。

ア 建築物の50%以上が収用対象となる場合

イ 建築物の一部が収用対象となり、かつ、そのために建築物全体の機能が阻害される場合

(3) (2)の場合で、残地での建替え又は増築が困難と認められること。

(4) 収用対象建築物が市街化区域に存する場合、次の各号に掲げる事項のすべてに該当すること。

ア 被収用者の世帯構成員が市街化区域内に代替建築物の敷地として適切な土地を保有していないこと。

イ 被収用者が市街化区域内に代替建築物の敷地として適切な土地を求めることができないこと。

ウ 移転対象地が次の各号のいずれかに該当すること。

(ア) 代替予定地としてではなく従前から保有していた土地が、代替建築物の敷地として適切な土地である場合。

(イ) 収用対象地から生活圏（おおむね2km）を考慮した範囲内で、かつ、住宅については既存集落内に移転する場合で、その土地に移転することについて合理的な理由がある場合。

(ウ) 許可権者と起業者との調整が整い、起業者があっせんする土地に移転する場合で、その土地に移転することについて特殊な事情がある場合

(5) 法人等で収用を機に事務所を統合する場合は、本社、本店そのものが収用対象となり、なおかつ、統廃合により質的改善が図られ、関係部局からの副申が得られること。

4 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

(1) 代替建築物の用途及び地域の土地利用に照らして、適切であること。

(2) 移転対象地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律による農用地区内の土地でないこと。

(3) 移転対象地の敷地面積は、収用された土地の1.5倍の面積に残地面積を加

算した値以内又は300㎡以内であること。

- (4) 住宅にあっては、移転対象地は、既存集落内又はその既存集落から500m以内に存する土地であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 収用対象地に隣接する土地に代替建築物を建築する場合

イ 収用対象地から500m以内に既存集落がない場合において、収用対象地から500m以内に存する土地に代替建築物を建築する場合

- (5) 収用対象建築物が住宅以外の場合は、周辺建築物の用途と適合していること。

- (6) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

5 建築物の規模及び用途

(1) 規模

ア 代替建築物の延面積は、収用対象建築物の延面積の1.5倍以内とする。
ただし、用途の異なる建築物があるときは、それぞれの用途の建築物の1.5倍以内とする。

イ 収用対象建築物の延面積の1.5倍が175㎡未満のときの代替建築物の延面積は、175㎡以内とする。

ウ 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあっては10分の4以下の数値と、容積率にあっては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。

エ ウにおいて、移転対象地の面積に容積率及び建蔽率を乗じて得た面積が、収用対象建築物の延べ面積及び建築面積に満たない場合において、やむを得ないと認められるときは、代替建築物の延べ面積、及び建築面積は、収用対象建築物の値以内とすることができる。

(2) 用途

代替建築物の用途は、収用対象建築物の用途と同一でなければならない。

6 その他

収用対象事業に基づく移転として、開発審査会への付議対象となる収用対象建築物は、将来、移転又は除却しなければならない建築物であり、すでに移転又は除却された建築物は本件基準には該当しないものである。ただし、事業の進捗等により、開発審査会に付議する前にやむを得ず移転又は除却しなければならないもので、その移転又は除却について、開発審査会において事前承認を得たものについては、この限りでない。

第 3 号 従前の宅地における建築物

1 趣旨

従前、建築物が建っていたことが明らかな宅地において新たに建築される建築物を対象とするものである。

2 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。ただし、建築物が 1 年以内に存在していたことを証明することができるものは、この限りではない。

- (1) 次の各号のいずれかにより、従前、建築物が建っていたことが確認できるものであること。この場合において、登記簿上の地目は、宅地である必要はない。

ア 建物登記簿謄本

イ 固定資産税課税台帳

ウ 次に掲げる資料、状況等を総合的に勘案して、従前建築物が立っていたことが確認できるものであること。

(ア) 航空写真

(イ) 消防署の罹災証明書

(ウ) 従前の建築物を確認することができる写真

(エ) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）による農地転用の許可、農業委員会の諸証明その他農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類

(オ) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）、建築基準法（25 年法律第 201 号）等に基づく宅地的土地利用を証する書類

(カ) 公的機関等の証明

(キ) 納税通知書、納税証明書等

(ク) 建築物の基礎の跡、井戸が存すること等土地利用の経過及び土地の現況

(ケ) 従前の建築物の除却届

(2) 既存集落内又はその既存集落から 5 0 0 m 以内に存する土地であること。

(3) 従前の建築物が都市計画法に違反して建築されたものでないこと。この場合において、使用者制限がある建築物については、原則 1 0 年間適正に使用されていること。

(4) 敷地の範囲は、従前の建築物と同一であること。ただし、従前の敷地の範囲が明確でない場合は、従前の建築物の建築面積を 1 . 5 倍した建築面積を基準として当該申請地で適用される建蔽率で除して求めた敷地の面積以内で敷地の範囲とすることができる。

(5) 従前、住宅が 2 棟以上建っていた場合において、従前の棟数と同数又はそれ以下の棟数を建てるため、敷地を区画割りし直すときの 1 区画の敷地面積は、おおむね 2 5 0 m²以上とする。

(6) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

3 建築物の規模、用途

(1) 規模 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあつては 1 0 分の 4 以下の数値と、容積率にあつては 1 0 分の 6 以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。

(2) 用途 自己用で従前の建築物と同一の用途であること。ただし、従前の建築物の用途が明確でないときは、専用住宅とすることができる。

(3) 建築物の棟数については、従前の棟数と同数又はそれ以下とする。

第4号 既存集落における自己用住宅

1 趣旨

既存集落であって市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅を対象とするものである。

2 定義

- (1) 過密 世帯員1人当たりの面積が20㎡未満の住宅の状態をいう。
- (2) 狭小 延面積が80㎡未満の住宅の状態をいう。

3 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 建築する理由は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - ア 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があり、現在の土地での建替えが困難である場合。
 - イ 定年、退職、卒業等の事情により新規に自己用の家を建築することが社会通念に照らして、やむを得ないと認められる場合。
- (2) 申請者及びその世帯構成員は、予定建築物の建築可能な150㎡以上の一団の土地（現世帯が現在居住の用に供している土地及び他人の建築物の敷地となっている土地を除く。）及び居住することができると認められる住宅（現在の居宅を除く。）を所有していないこと。

4 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 申請地が既存集落内に存する土地であること。
- (2) 申請者又はその配偶者が、申請地を線引決定の日前から引き続き所有していること。この場合において、次に掲げる土地を含む。
 - ア 線引決定の日前から引き続き所有していた者から相続又は贈与（直系尊属

- 又は兄弟姉妹からの贈与に限る。以下同じ。)により取得した土地
- イ アにより取得した者から更に相続又は贈与により取得した土地。以後順次相続又は贈与を行う場合も同じ。
- (3) 敷地面積が250㎡以上500㎡以下であること。ただし、過密又は狭小を新築の理由とするときで、土地の面積が従前の住宅の敷地面積の1.5倍以上の場合は、150㎡以上250㎡未満とすることができる。
- (4) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

5 建築物の規模及び用途

(1) 規模

- ア 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。
- イ 過密又は狭小を新築の理由とする場合は、過密又は狭小を解消することができる規模とすること。

(2) 用途 専用住宅

第5号 既存建築物の建替え

1 趣旨

既存建築物の建替え（増築を含む。以下同じ。）又は建築物の除却若しくは滅失後1年以内のもので、建築物の用途及び規模が、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものを対象とするものである。ただし、同一用途、同一規模（延べ床面積1.5倍以内）の建替えの場合は、許可を要しない。

2 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 既存の建築物は、現存しているもの又は除却して一年以内の建築物で、都市計画法に違反して建築されたものでないこと。
- (2) 建替により建築される建築物は、従前の建築物と同一用途であること。
- (3) 規模、構造、設備等が既存の建築物に比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況から見て適切なものであること。
- (4) 建替により建築される建築物は、既存の建築物の敷地内で行われるものであること。ただし、自己用住宅の建替えにおいて、従前の敷地面積が300㎡以下で、かつ同一規模の建替えの場合に限り、300㎡を上限に、建蔽率及び、容積率を満足するために必要な範囲まで又は病院及び社会福祉施設に限り、関係法令等に基づいた機能向上を目的とする施設の増築について適切な範囲まで、敷地の拡張ができるものとする。
- (5) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

3 建築物の規模及び用途

(1) 建築物の規模

第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、

これにより難いと認められる場合は、この限りでない。

(2) 建築物の用途

既存の建築物の用途と同一とする。

第6号 生計確保のため譲渡された土地に建築する住宅

1 趣旨

線引決定の日前から市街化調整区域に居住し、当該調整区域に土地を所有する農業世帯が、その生計を確保するため当該土地を譲渡することがやむを得ないと認められる場合において、当該土地所有者から直接譲渡を受けた者が当該土地において専用住宅を建築するときは、これを認めて、農業世帯等の生活権を保障しようとするものである。

2 定義

- (1) 生計確保 農業世帯が自己の所有する市街化調整区域内に存する土地をその生計を確保するために他に譲渡することをいう。
- (2) 生計確保者 生計確保を行う土地所有者をいう。
- (3) 土地譲受者 生計確保により生計確保者から土地の譲渡を受けた者をいう。
- (4) 家族 生計確保者と世帯を同一にして生計を一にする者及び世帯を異にする1親等の血族をいう。

3 申請者

開発行為又は建築の許可を受けようとする土地譲受者。ただし、事前審査のときは、生計確保者とする。

4 申請要件

生計確保者は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

- (1) 農業者であることを証明することができること。
- (2) 線引決定の日前から引き続き市街化調整区域に居住していること。
- (3) 原則として、生計確保者、生計確保者と世帯を同一にして生計を一にする者の収入及び貯蓄では、生計確保の理由となる多額の出費をまかなうことができないこと。ただし、世帯を異にする1親等の血族が多額の費用を要する原因である場合は、当該血族の収入及び貯蓄も審査の対象とする。

- (4) 市街化区域内に土地を所有していないこと。
- (5) 現在居住している住宅以外に住宅を所有していないこと。
- (6) 生計確保者が、既に生計確保を行った土地及び生計確保のための事前審査に係る土地の合計が3,000㎡を超えないこと。
- (7) 生計確保で農地を売却する場合は、農業委員会の同意が得られること。
- (8) 従前に生計確保を理由として許可を得た事実がある場合は、前回の開発行為の完了又は建築の許可から、特段の事情がない限り2年以上経過していること。

5 申請理由

- (1) 生計確保者が、次の各号のいずれかに該当する費用について、多額の出費を要する場合とする。

- ア 生計確保者又は家族の疾病で手術を要するもの又は長期療養を要するものに係る医療費(保険等により全部又は一部を負担する必要のない場合は、当該負担しない分を除く。)
- イ 災害により被害を受けた生計確保者又は家族の治療費(保険等により全部又は一部を負担する必要のない場合は、当該負担しない分を除く。)
- ウ 火災、水害等の天災により被害を受けた生計確保者所有の不動産の復旧又は農業用動産の填補に要する費用(保険等により全部又は一部を負担する必要のない場合は、当該負担しない分を除く。)
- エ 家族の大学以上の進学資金
- オ 生計確保者又は家族の冠婚葬祭費(世帯を異にし、独立して生計を営む1親等の血族にあつては、同人が結婚に要する費用に限る。)
- カ 生計確保者所有の宅地の防災資金
- キ 生計確保者が居住する生計確保者所有の老朽家屋の改築修繕費用
- ク 盗難又は交通事故により被害を受けた生計確保者所有の農業用動産又は自動車の購入又は修理の費用

- (2) 生計確保者が、次の各号のいずれかに該当する負債をして、その返済のため、多額の出費を要する場合は、理由とすることができる。

- ア (1)のアからクまでに掲げる費用に係る負債で、領収書等によりこれらの

費用に使用したことを証明することができるもの

イ 生計確保者の営む農業の維持又は拡張のために必要な資金を得るために行った負債で使途を証明することができるもの(生活費に充当したものを除く。)

(3) その他客観的に判断して特別な事情があると認められる場合は、理由とすることができる。

6 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

(1) 生計確保者が線引決定の日前から引き続き所有している土地であること。この場合においては、次に掲げる土地を含む。

ア 線引決定の日前から所有していた者から相続により取得した土地(以後順次相続する場合も同じ。)

イ 線引決定の日前から所有していた土地を農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合に供して取得した土地その他法令に基づき従前の土地と同一の土地として取り扱われる土地

(2) 既存集落内又はその既存集落から500m以内に存する土地であること。

(3) 敷地面積は、5の生計確保の理由により要する経費の総額に相当する額を1㎡当たりの土地の価格で除して得た面積とし、230㎡以上でおおむね500㎡を超えないものとする。ただし、既存集落内にあり、上水道等の公共施設が整備された建築基準法第42条第1項に規定する幅員4m以上の道路に接続できる土地については、おおむね1,000㎡(道路等公共施設に使用されることとなる土地を含む。)を超えないこと。

(4) 土地譲受者が区画割を行う場合、1区画の敷地面積はおおむね250㎡以上とすること。

(5) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

7 建築物の規模及び用途

(1) 規模 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の

基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。

(2) 用途 専用住宅

第 7 号 社寺仏閣及び納骨堂

1 趣旨

既存集落における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂を構成する建築物を典型例とする市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものである。

2 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 市街化調整区域内における既存の宗教生活に関連した施設を拡張し、又は移転を目的とする場合。
- (2) 市街化区域内に社寺仏閣を有している宗教法人が新たに建築する場合で、市街化調整区域内の 1 点を中心に半径 1 k m の範囲内における信者数が 200 人以上で、その過半数が市街化調整区域内に居住している場合。
- (3) 市街化調整区域内の住民の代表者が建築する場合で、地域住民の日常の宗教的生活に関連した施設として、地域的性格の強い鎮守、社等を建築する場合。

3 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律による農用地区内の土地でないこと。
- (2) 申請地は次の各号のいずれかに該当すること。
 - ア 既存集落内又はその集落から 5 0 0 m 以内に存する土地であること。
 - イ 既存施設の敷地内又は隣接地であること。
- (3) 2 の申請要件の (2) の要件に該当する宗教法人については、当該信者居住区域内に存する土地であること。
- (4) 申請地の規模は建築物の規模、構造及び用途に照らして、適切なものであること。

4 建築物の規模、構造及び用途

(1) 規模及び構造 建築物の用途及び宗教活動上の必要に照らして、適切なものであること。

(2) 用途

ア 鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等地域住民の日常の宗教的生活に関連した施設

イ 宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏等（宿泊及び休憩を目的とする施設は含まない。）、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条第1号に規定する「境内建物」及び関連施設

ウ 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第6項に規定する納骨堂

第8号 研究施設

1 趣旨

研究対象が市街化調整区域内に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域内に建設することがやむを得ないと認められる研究施設を対象とするものである。

2 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 市街化調整区域内に存在する研究対象を研究するものであること。
- (2) 市街化調整区域内に立地しなければ、研究が不可能な対象を研究するものであること。

3 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律による農用地区内の土地でないこと。
- (2) 研究対象が市街化調整区域内に存在する場合は、当該研究対象が存在する区域内の土地であること。
- (3) 研究対象が市街化調整区域内に存在しない場合は、最も適切な土地とすること。
- (4) 土地の面積は、研究施設の規模、構造及び用途に照らして、適切な面積であること。

4 研究施設の規模、構造及び用途

- (1) 規模及び構造 研究対象に照らして、適切なものであること。
- (2) 用途 研究施設

第9号 土地区画整理事業の施行された土地における建築物

1 趣旨

都市計画法施行以後、土地区画整理事業に基づく開発行為は、同法第29条第6号の規定により許可不要となったので、これとの均衡上、同法施行前に土地区画整理事業が完了している土地の区域内における建築を認めるものである。

2 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 都市計画法施行前に完了した土地区画整理事業の施行された区域内であること。
- (2) 専用住宅1戸の敷地面積は、おおむね250㎡以上であること。
- (3) 地区計画が制定されている場合は、その制限を満たすこと。

3 建築物の規模及び用途

- (1) 規模 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。
- (2) 用途 専用住宅。ただし、地区計画で用途が制限されている場合は、その制限内の用途であること。

第 10 号 地区集会所その他公益施設に準ずる施設

1 趣旨

地区集会所その他都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する施設に準ずる施設である建築物を対象とするものである。

2 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）によるものを除く。）等都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する施設に準ずる施設である建築物であること。
- (2) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- (3) レジャー的な施設その他、他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

3 申請地

申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律による農用地区内の土地でないこととする。

4 建築物の規模及び用途

(1) 規模及び構造

ア 建築物の用途及び設置の目的に照らして、適切なものであること。

イ 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあつては 10 分の 4 以下の数値と、容積率にあつては 10 分の 6 以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。

(2) 用途 準公益的施設で他の目的の建築物と併用されるものでないもの。

第 11 号 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

1 趣旨

建築基準法第 39 条第 1 項の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を対象とするものである。

2 定義

- (1) 移転対象建築物 災害危険区域等に存する建築物で移転の必要があると認められるものをいう。
- (2) 移転対象者 移転対象建築物の所有者をいう。
- (3) 代替建築物 移転対象建築物に代わるべきものとして建築される建築物をいう。
- (4) 移転必要地 移転対象建築物の敷地をいう。
- (5) 移転対象地 代替建築物を建築する土地をいう。

3 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 移転対象建築物は、都市計画法に違反して建築されたものでないこと。
- (2) 移転対象建築物の移転する理由が、次の各号のいずれかに該当すること。
 - ア かけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
 - イ 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 24 条第 3 項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
 - ウ 土砂災害防止法（平成 12 年法律第 57 号）第 26 条第 1 項の勧告に基づく移転
 - エ 建築基準法第 10 条第 1 項の命令に基づく移転
 - オ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくアからエまでと同等と認められる移転
- (3) 移転対象建築物が市街化区域に存する場合、次の各号に掲げる事項のすべてに該当すること。

- ア 移転対象者の世帯構成員が市街化区域内に代替建築物の敷地として適切な土地を保有していないこと。
- イ 移転対象者が市街化区域内に建築物の敷地として適切な土地を求めることができないこと。
- ウ 移転対象地は、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (ア) 代替予定地としてではなく従前から保有していた土地が、代替建築物の敷地として適切な土地である場合。
 - (イ) 移転必要地から生活圏（おおむね2 km）を考慮した範囲内で、かつ、住宅については既存集落内に移転する場合で、その土地に移転することについて合理的な理由がある場合。

4 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 代替建築物の用途及び地域の土地利用に照らして、適切であること。
- (2) 申請地は、農業振興地域の整備に関する法律による農用地区内の土地でないこと。
- (3) 移転対象地の面積は、従前とほぼ同様の規模とし、移転必要地の面積の1.5倍以内又は300㎡を超えないこと。
- (4) 住居にあっては、既存集落内又はその既存集落から500m以内に存する土地であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - ア 移転必要地に隣接する土地に代替建築物を建築する場合。
 - イ 移転必要地から500m以内に既存集落がない場合において、移転必要地から500m以内に存する土地に代替建築物を建築するとき。
- (5) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

5 建築物の規模及び用途

(1) 規模

- ア 代替建築物の延面積は、移転対象建築物の延面積の1.5倍以内とする。

この場合において、用途の異なる建築物があるときは、それぞれの用途の建築物の1.5倍以内とする。

イ 移転対象建築物の延面積の1.5倍が175㎡未満のときの代替建築物の延面積は、175㎡以内とする。

ウ 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。

エ ウにおいて、移転対象地の面積に容積率及び建蔽率を乗じて得た面積が、移転対象建築物の延べ面積及び建築面積に満たない場合において、やむを得ないと認められるときは、代替建築物の延べ面積、及び建築面積は、移転対象建築物の値以内とすることができる。

(2) 用途 代替建築物の用途は、移転対象建築物の用途と同一でなければならない。

第 1 2 号 自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設

1 趣旨

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物を対象とする。

2 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のいずれかに該当しなければならない。

(1) キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がなく、管理上又は利用上必要最小限不可欠である建築物で次の各要件を満たすもの。

ア 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。

イ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

ウ 用途変更が容易なものでないこと。

エ 自然公園法（昭和 3 2 年法律第 1 6 1 号）その他の法令に適合していること。

(2) 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある宿泊施設である建築物で次の要件を満たすもの。

ア 当該工作物の利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。

イ 市街化区域における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

3 申請地

申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律による農用地区内の土地でないこととする。

4 建築物の規模及び用途

(1) 規模 レクリエーションのための施設の用途に照らして、適切なものであること。

(2) 用途 レクリエーションのための施設

第 13 号 産業集積実施計画に基づく工場、研究所

1 趣旨

市の産業政策及び土地利用政策との整合を図り策定された計画(北九州市産業集積実施計画)に基づく施設を対象とするものである。

2 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 北九州市産業集積実施計画に掲げる施設であること。
- (2) 市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、地形及び環境等の自然条件、雇用、交通並びに産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められること。
- (3) 周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

3 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 下記のいずれかに該当すること。
 - ア 4車線以上の道路に面していること。
 - イ 社会資本等(高速自動車国道等のインターチェンジ、港湾又は空港をいう。)から概ね1,000m以内の2車線以上の道路に面し、その道路が2車線以上そのまま社会資本等に接続していること。
 - ウ 工場等の立地によって発生する交通量により周辺交通に支障が生じないことを市長が認め、かつ、2車線相当以上の道路に面していること。
- (2) 開発面積が5ヘクタール未満であること。
- (3) 原則として農業振興地域の整備に関する法律による農用地区内の土地でないこと。
- (4) 申請地に、次の各号に該当する地域が含まれる場合は、関係法令の許認可が得られるものであること。

- ア 自然公園法に基づく国立公園及び国定公園
- イ 自然環境保全法（昭和４７年法律第８５号）及び福岡県環境保全に関する条例（昭和４７年福岡県条例第２８号）に基づく自然環境保全地域内の特別地区
- ウ 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）に基づく特別保護地区
- エ 森林法（昭和２６年法律第２４９号）に基づく保安林、地域森林計画地域、保安施設地区の区域内及び海岸法（昭和３１年法律第１０１号）に基づく海岸保全区域内の森林に係る地域
- オ 文化財保護法（昭和２５年法律第２１４号）、福岡県文化財保護条例（昭和３０年福岡県条例第２５号）又は北九州市文化財保護条例（昭和４５年北九州市条例第３２号）に基づく史跡名勝天然記念物に係る地域
- カ 都市計画法に基づく風致地区
- キ 地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域
- ク 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）に基づく急傾斜地崩壊危険区域
- ケ 都市緑地法（昭和４８年法律第７２号）に基づく特別緑地保全地区
- コ 砂防法（明治３０年法律第２９号）に基づく砂防指定地区
- サ その他法令等によって規制等をされている土地

4 建築物の規模及び用途並びに環境への配慮

次の各号のすべてに該当すること。

- (1) 規模 建蔽率にあつては１０分の６以下の数値であり、容積率にあつては１０分の１０以下の数値であること。また、最高高さは２０ｍ以下であること。
- (2) 用途 申請要件２-(1)に該当する施設のうち工場、研究所及びこれに付帯する施設で、流通業務（運送事業、倉庫業を含む。）に用いる施設を除く。
- (3) 北九州市開発行為の許可に関する条例や工場立地法等の緑地等の基準に該当する場合は、周辺の自然環境や生活環境との調和が図られるように、開発区域

の周囲に相当規模の緑地等による緩衝帯が設けられること。なお、緑地等の面積・配置については上記条例や法令等の規定によるものとし、集落や住宅が近接する側に重点的に配置すること。

5 一定規模以上の開発行為の特例

工場等の立地をすみやかに行う必要がある場合、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、次の各号のすべてに該当するものは、3-(2)及び4-(1)の規定によらず開発行為を認めることができる。

建築物の規模及び4-(2)の付帯する施設は、地区計画で定めるものとする。

- (1) 敷地面積の三分の二以上の土地利用が確定しており、開発許可後概ね5年以内に、建築物の立地が見込まれるもの。
- (2) 3-(1)、(3)及び(4)に示す申請地の要件を満たすもの。
- (3) 開発面積が概ね2ヘクタール以上であるもの。
- (4) 開発行為の内容が、都市計画上適正であると認められたものであり、予定建築物の建築確認（建築基準法第6条に規定するもの。）の申請までに、良好な環境を保全するため、地区計画が策定されることが見込まれるもの。

第 1 4 号 特定流通業務施設

1 趣旨

市街化調整区域に建築されることが、やむを得ないと認められる特定流通業務施設を対象とするものである。

2 申請要件

申請内容は、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成 1 7 年法律第 8 5 号）第 5 条第 2 項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第 2 条第 3 号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、次の各号に掲げる事項のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 8 3 号）第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送に該当するものを除く。）の用に供する施設であること。
- (2) 倉庫業法（昭和 3 1 年法律第 1 2 1 号）第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同法第 2 条第 1 項に規定する倉庫であること。

3 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 下記のいずれかに該当すること。
 - ア 4 車線以上の道路に面すること。
 - イ 社会資本等（高速自動車道等のインターチェンジ、港湾又は空港をいう。）から概ね 1, 0 0 0 m 以内の 2 車線以上の道路に面し、その道路が 2 車線以上のまま社会資本等に接続していること。
 - ウ 特定流通業務施設の立地によって発生する交通量により周辺交通に支障が生じないことを市長が認め、かつ、2 車線相当以上の道路に面していること。
- (2) 開発面積が 5 ヘクタール未満であること。
- (3) 原則として農業振興地域の整備に関する法律による農用地区内の土地

でないこと。

(4) 将来において、住居系の土地利用が想定されていないこと。

(5) 流通業務施設の規模、構造及び用途に照らして、適切な面積であること。

4 建築物の規模、構造及び用途並びに環境への配慮

次の各号にすべて該当すること。

(1) 規模 建蔽率にあつては10分の6以下の数値と、容積率にあつては10分の10以下の数値であること。また、最高高さは20m以下であること。

(2) 構造 貨物自動車運送事業法、倉庫業法等に適合できるものであること。

(3) 用途 流通業務施設である事務所、車庫、倉庫等

(4) 住宅が近接する側に緑地等による緩衝帯が設けられること。

5 一定規模以上の開発行為の特例

流通業務施設等の立地をすみやかに行う必要がある場合、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、次の各号のすべてに該当するものは、3-(2)及び4-(1)の規定によらず開発行為を認めることができる。

建築物の規模は、地区計画で定めるものとする。

(1) 開発許可後概ね5年以内に下記に掲げるいずれかの業種の立地が見込めるもの。

ア 2に示す申請要件に掲げる業種。

イ 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送に該当するものを除く。）の用に供する施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ10回以上発着すると認定したものであること。

ウ 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ10回以上発着すると認定したものであること。

(2) 周辺の自然環境や生活環境との調和が図られるように、開発区域の周辺

に相当規模の緑地等による緩衝帯が設けられること。（緑地等の面積・配置については、地区計画で定める。）

(3) 3-(1)、(3)、(4)及び(5)に示す申請地の要件を満たすもの。

(4) 開発面積が概ね2ヘクタール以上であるもの。

(5) 開発行為の内容が、都市計画上適正であると認められたものであり、予定建築物の建築確認（建築基準法第6条に規定するもの。）の申請までに、良好な環境を保全するため、地区計画が策定されることが見込まれるもの。

第 15 号 既存集落における既存の宅地での建築物

1 趣旨

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号）の施行により既存宅地制度（以下、「既存宅地制度」という。）が廃止されたことを受け、既存集落にある市街化調整区域内に存する土地のうち、線引決定の日前からの宅地性を客観的に証することのできる土地について建築行為を認めようとするものである。

2 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 既存集落に存する土地であること。
- (2) 線引決定の時点における土地の現況が平坦な土地であり、それ以降も区画形質の変更がなされていない土地であって、かつ、区画形質の変更を行わずに建築ができる土地であること。
- (3) 線引決定の日に、土地登記簿上の地目が宅地であること。ただし、線引決定の日に土地登記簿上の地目が宅地以外であっても、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りではない。
 - ア 線引決定の日前の登記原因に基づき、昭和 50 年 4 月 1 日（昭和 49 年法律第 67 号により追加されたいわゆる既存宅地制度に関する規定が施行された日）前に、宅地に地目変更されていた土地。
 - イ 都市計画法第 34 条第 1 項第 13 号の規定に基づき又は準じて、宅地的土地利用を目的として届け出を行い、告示から 5 年を経過した土地。
 - ウ 線引決定の日に建築物の用に供していた又は供する目的であった土地であることが公的機関等の証明により客観的に証することができる土地。
- (4) 敷地面積が 230 m²以上であること。また、一団の土地を分割する場合、分割後の一区画の敷地面積が 230 m²以上となること。
- (5) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

3 予定建築物の規模、用途等

- (1) 規模 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ及び外壁の後退距離の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。
- (2) 用途 自己の居住用又は自己の業務用であつて、かつ、第一種低層住居専用地域に適用されるもののうち建築基準法別表第二（い）項の第1号、第2号、第6号、第8号又は第9号の基準に適合するものであること。
- (3) 規模及び用途の特例 前2号の規定にかかわらず、漁港地区内の予定建築物の規模及び工業団地内の予定建築物の規模及び用途については、その土地の現況と整合する規模及び用途のものとすることができる。

4 既存の宅地における開発行為の特例

次の各号のいずれかに該当する場合は、開発行為を認めることができるものとする。

- (1) 申請地のうち、線引決定の時点における土地の現況が平坦な土地であり、それ以降も区画形質の変更がなされていない土地であつて、周辺土地又は接続先道路との高低差が大きく出入りが困難である場合等、居住環境の改善や利便性の向上のため開発行為が必要となるもの
- (2) 1,000㎡以上の申請地において、建築行為のみで敷地を分割した際いわゆる旗竿開発等の不整形な土地利用を招来するおそれのあるもので、次に掲げる事項のすべてに該当するもの
- ア 道路その他の必要な公共施設等の整備を行うもの
 - イ 分割後の1区画の敷地面積が230㎡以上であるもの
 - ウ 3(2)予定建築物の用途にかかわらず、用途は第一種低層住居専用地域に適用される基準に適合するものであること。ただし、共同住宅、寄宿舍又は下宿は除く。

第 16 号 家庭菜園における管理施設

1 趣旨

市街化調整区域における菜園場の土地利用を適正に行うために最低限必要な管理施設で、周辺の土地利用に支障を及ぼさないものを対象とするものである。

2 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 土地利用は、菜園（植物を育てること）目的のものであること。
- (2) すでに家庭菜園として機能している土地であること。
- (3) 建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認済証の交付を受けられる又は見込みのある土地であること。

3 建築物の規模及び用途

(1) 規模

- ア 予定建築物の延べ面積は、10 m²以下で必要最小限の規模であること。
- イ 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあっては10分の4以下の数値と、容積率にあっては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。

- (2) 用途 営業活動若しくは事業活動を目的としない家庭菜園としての土地利用上、必要最小限の農機具収納所、休憩所又は便所であること。

第 17 号 指定区域の集落活性化のための自己用住宅

1 趣旨

市街化調整区域において、集落の維持活性化のために、新たな公共施設の整備を必要としない限りにおいて、建築物の立地を図り新規住民の地域参入を進めるとする集落の将来計画について、地域住民による合意形成がなされたと認められた区域における建築物の新築を目的とするものを対象とする。

2 申請要件

申請内容は、指定集落住宅許可制度に基づき、市長が開発審査会の議を経て指定した区域（以下「指定区域」という。）における開発行為及び建築行為とする。

3 申請地

申請地は、指定区域内の土地であり、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 建築敷地が幅員 4 m 以上の既存の道路に接しており、その道路が 4 m 以上の幅員を保持して区域外の幹線道路と接続していること。
- (2) 建築敷地面積が、230 m²以上で500 m²を超えないこと。
- (3) 建築敷地が（1）の道路に接道長 4 m 以上で接し、かつ、道路から 30 m までを建築敷地とすること。
- (4) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

4 建築物の規模、用途等

- (1) 規模 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ及び外壁の後退距離の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。
- (2) 用途 自己の居住の用に供する、専用住宅又は兼用住宅であつて、かつ、第一種低層住居専用地域に適用される基準に適合するものであること。
- (3) 当該指定区域における集落の将来計画に建築物等の整備方針の定めがあ

る場合は、これに適合するものであること。

第 18 号 建築物の使用者制限の解除

1 趣旨

農林漁業者が居住する住宅と使用者制限を附して許可された住宅について、やむを得ない理由があると認められる場合、使用者制限を解除するものである。

2 申請者

新たに建築物を自己用住宅として使用する者。ただし、新築時の使用者の相続人を除くものとする。

3 対象建築物

対象建築物は次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号の農林漁業者住宅として建築された建築物
- (2) 審査基準第 1 号の世帯等の分離により建築する住宅として建築された建築物
- (3) 審査基準第 4 号の既存集落における自己用住宅として建築された建築物
- (4) その他使用者制限を附して許可された住宅として建築された建築物

4 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 新築時の使用者が建築後 5 年以上適正に使用し、かつ、新築時の使用者において使用者を変更すべきやむを得ない理由があると認められること。
ただし、当該土地及び建築物の競売並びに使用者の相続人の不存在等により使用者が変更される場合は、この限りでない。
- (2) 当該建築物が都市計画法に適合している建築物として建築された後、使用目的を変更せずに 20 年以上経過した住宅で、使用者を変更すべき理由があると認められること。

第 19 号 学校

1 趣旨

主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に設置させることがやむを得ないと認められる学校を対象とするものである。

2 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがなく、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であること。
- (2) 設置について国等の定める基準に適合するものであること。
- (3) 文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- (4) 農業高校など教育課程の編成及び実施上、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要なものであること。

3 予定建築物の規模及び用途

- (1) 規模 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率及び外壁の後退距離の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。最高高さは、適切なものであること。
- (2) 用途 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校及び特別支援学校

第 2 0 号 医療施設

1 趣旨

市街化調整区域において、その開設がやむを得ないと認められる医療施設を対象とするものである。

2 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがなく、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であること。
- (2) 開設について国等の定める基準に適合するものであること。
- (3) 北九州市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- (4) 精神疾患、呼吸器疾患等の医療施設で、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要なものであること。

3 予定建築物の規模及び用途

- (1) 規模 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ及び外壁の後退距離の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。
- (2) 用途 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5に規定する病院又は診療所

第 2 1 号 社会福祉施設

1 趣旨

市街化調整区域において、その設置がやむを得ないと認められる社会福祉施設を対象とするものである。

2 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがなく、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であること。
- (2) 設置について国等の定める基準に適合するものであること。
- (3) 北九州市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- (4) 次の各号に掲げる事項のいずれかに該当すること。

ア 市街化調整区域内の近隣（概ね 5 0 0 メートル以内）に、関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれが有する機能及び提供するサービスが、密接に連携するもの。

イ 当該施設を利用する者の安全等を確保するため設置場所に配慮する必要があるもの。

ウ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要なもの。

3 予定建築物の規模及び用途

- (1) 規模 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ及び外壁の後退距離の基準（建蔽率にあつては 1 0 分の 4 以下の数値と、容積率にあつては 1 0 分の 6 以下の数値とする。）に適合するものであること。
- (2) 用途 社会福祉法（昭和 2 6 年法律第 4 5 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設（ただし、保育所を除く。）又は更生保護事業法第 2 条に

規定する更生保護事業の用に供する施設。ただし、いずれの施設も入所施設又は通所施設に限る。

第 2 2 号 介護老人保健施設

1 趣旨

市街化調整区域において、その設置がやむを得ないと認められる介護老人保健施設を対象とするものである。

2 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがなく、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であること。
- (2) 設置について国等の定める基準に適合するものであること。
- (3) 北九州市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- (4) 市街化調整区域内の近隣（概ね 5 0 0 メートル以内）に、関係する医療施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る介護老人保健施設のそれぞれが有する機能及び提供するサービスが、密接に連携するものであること。

3 予定建築物の規模及び用途

- (1) 規模 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ及び外壁の後退距離の基準（建蔽率にあつては 1 0 分の 4 以下の数値と、容積率にあつては 1 0 分の 6 以下の数値とする。）に適合するものであること。
- (2) 用途 介護保険法（平成 9 年法律第 1 2 3 号）第 8 条第 2 8 項に規定する介護老人保健施設

第 2 3 号 観光関連施設

1 趣旨

市街化調整区域において、観光振興の観点から必要であり、地域住民の合意形成がなされていると認められる建築物を対象とするものである。

2 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 「北九州市地域資源を活用した持続可能な観光推進計画(以下計画)」に基づき、指定した区域において行われると市の担当部局が認めるもの。
- (2) 計画に掲げる観光関連施設であり、かつ地元住民等による合意形成がなされたものとして市の担当部局が認めるもの。
- (3) 予定建築物の立地にあたって、新たな公共施設（道路、公園、上下水道、河川、水路等）の整備を伴わないこと。
- (4) 周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- (5) 上記を満たす新築又は既存建築物の使用目的の変更であるもの。ただし既存建築物の使用目的の変更の場合は、適法に建てられた建築物に限る。

3 申請地

申請地は次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 予定建築物の敷地が幅員 4 m 以上の道路に接しており、かつ、当該道路が 4 m 以上の幅員の接続先道路を経て幹線道路に接続していること。
- (2) 予定建築物の敷地面積は 1, 0 0 0 m²未満であり、かつ、予定建築物の延面積は 3 0 0 m²以下であること。

ただし、予定建築物の立地が地域の観光振興に寄与し、当該事業を実施する上で適切な規模であり、かつ、周辺の市街化を促進するおそれがないと、市の担当部局が特に認める場合は、3－(2)の基準を超えることができる。

(3) 申請地に、次の各号に該当する地域が含まれる場合は、関係法令の許認可が得られるものであること。

ア 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区内の土地

イ 自然公園法に基づく国立公園及び国定公園

ウ 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）及び福岡県環境保全に関する条例（昭和 47 年福岡県条例第 28 号）に基づく自然環境保全地域内の特別地区

エ 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）に基づく特別保護地区

オ 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づく保安林、地域森林計画地域、保安施設地区の区域内及び海岸法（昭和 31 年法律第 101 号）に基づく海岸保全区域内の森林に係る地域

カ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）、福岡県文化財保護条例（昭和 30 年福岡県条例第 25 号）又は北九州市文化財保護条例（昭和 45 年北九州市条例第 32 号）に基づく史跡名勝天然記念物に係る地域

キ 都市計画法に基づく風致地区

ク 地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域

ケ 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）に基づく急傾斜地崩壊危険区域

コ 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）に基づく特別緑地保全地区

サ 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）に基づく砂防指定地区

シ その他法令等によって規制等をされている土地

4 建築物の規模及び用途等

次の各号にすべて該当すること。

(1) 建築物の規模

第一種低層住宅専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準(建蔽率にあつては 10 分の 4 以下の数値と、容積率にあつては 10 分の 6 以下の数値とする。)に適合するものであること。なお、前記の規定にかかわらず、漁

港地区(脇田及び岩屋)内の予定建築物の規模については、その土地の現況と整合する規模とすることができる。

ただし、予定建築物の立地が地域の観光振興に寄与し、当該事業を実施する上で適切な規模であり、かつ、周辺の市街化を促進するおそれがないと、市の担当部局が特に認める場合は、4－(1)の基準を超えることができる。

(2) 用途

計画に掲げる飲食店や物販施設、宿泊施設などの観光関連施設

(3) 非自己用の建築物の取扱い

計画に基づく観光関連施設については、所有者及び使用者の連名による許可を受けた建築物に限り、新築又は既存建築物の使用目的の変更に関して非自己用での使用を認めることができる。また、非自己用の許可を受けた建築物が、当該許可を受けた後、所有者、使用者及び建築物の用途のいずれかに変更がある場合は、再度許可を必要とする。

第24号 地域未来投資促進法に基づく工場、物流施設等

1 趣旨

「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」（平成19年法律第40号。以下「地域未来投資促進法」という。）に基づく施設を対象とするものである

2 対象施設

以下のいずれかに該当する施設であること。

- (1) 高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究所若しくは工場。
- (2) 医薬品又は食品の原料又は材料として使用される農林水産物等の生産地等及び現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究所又は工場。
- (3) 変電所（電気事業法施行規則第1条第2項第1号に規定する変電所のうち、構外に6万ボルト以上の電圧で電気を伝送するものに限る。）の近傍に立地するコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設（当該施設の用に供する土地の面積が10ヘクタール以上のものに限る。）。
- (4) 高速自動車国道又は自動車専用道路（以下「高速自動車国道等」という。）のインターチェンジの近傍に立地した次世代モビリティに対応した物流施設（高速自動車国道等又は高速自動車国道等と連結する道路に連絡する通路（専ら当該物流施設の利用者の用に供することを目的として設けられるものに限る。）を備えているものであって、自動運行車の運行を支援する環境が整備されており、電気自動車（専ら電気を動力源とする自動車をいう。）に電気を供給するための設備又は水素自動車に水素を充てんするための設備が当該物流施設の利用者の用に供するよう適切に整備されているものに限る。）

(5)都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全方針並びに同法第18条の2の都市計画に関する基本的な方針に記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のインターチェンジ又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究所又は物流施設。(都市再生特別措置法第81条第1項に規定する都市機能増進施設を除く。)

3 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 地域未来投資促進法第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設であること。
- (2) 市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、地形及び環境等の自然条件、雇用、交通並びに産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められること。

4 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 下記のいずれかに該当すること。
 - ア 4車線以上の道路に面していること。
 - イ 2車線以上の道路に面し、その道路が2車線以上そのまま社会資本等（高速自動車国道等のインターチェンジ、港湾又は空港をいう。）に接続していること。
 - ウ 工場等の立地によって発生する交通量により周辺交通に支障が生じないことを市長が認め、かつ、2車線相当以上の道路に面していること。
- (2) 開発面積については、地域未来投資促進法第11条第1項に規定する土地利用調整計画で認められる面積以下であること。
- (3) 申請地に、次の各号に該当する地域が含まれる場合は、関係法令の許認可が得られるものであること。

- ア 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区内の土地
- イ 自然公園法に基づく国立公園及び国定公園
- ウ 自然環境保全法（昭和４７年法律第８５号）及び福岡県環境保全に関する条例（昭和４７年福岡県条例第２８号）に基づく自然環境保全地域内の特別地区
- エ 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）に基づく特別保護地区
- オ 森林法（昭和２６年法律第２４９号）に基づく保安林、地域森林計画地域、保安施設地区の区域内及び海岸法（昭和３１年法律第１０１号）に基づく海岸保全区域内の森林に係る地域
- カ 文化財保護法（昭和２５年法律第２１４号）、福岡県文化財保護条例（昭和３０年福岡県条例第２５号）又は北九州市文化財保護条例（昭和４５年北九州市条例第３２号）に基づく史跡名勝天然記念物に係る地域
- キ 都市計画法に基づく風致地区
- ク 地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域
- ケ 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）に基づく急傾斜地崩壊危険区域
- コ 都市緑地法（昭和４８年法律第７２号）に基づく特別緑地保全地区
- サ 砂防法（明治３０年法律第２９号）に基づく砂防指定地区
- シ その他法令等によって規制等をされている土地

５ 建築物の規模及び用途並びに環境への配慮

次の各号のすべてに該当すること。

- (1) 規模 建蔽率にあつては１０分の６以下の数値であり、容積率にあつては１０分の２０以下の数値であること。また、最高高さは地域未来投資促進法第１１条第１項に規定する土地利用調整計画で認められる高さ以下であること。
- (2) 用途 申請要件３-(1)に該当する施設及びこれに付帯する施設。

(3) 北九州市開発行為の許可に関する条例や工場立地法等の緑地等の基準に該当する場合は、周辺の自然環境や生活環境との調和が図られるように、開発区域の周囲に相当規模の緑地等による緩衝帯が設けられること。なお、緑地等の面積・配置については上記条例や法令等の規定によるものとし、集落や住宅が近接する側に重点的に配置すること。

6 非自己用の特例

本号に基づく建築物については、非自己用での使用を認めることができる。

また、非自己用の許可を受けた建築物が、当該許可を受けた後、所有者又は建築物の用途のいずれかに変更がある場合は、再度許可を必要とする。

第25号 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

1 趣旨

市街化調整区域にある医療施設、社会福祉施設及び介護保険施設において業務に従事する者の住宅、共同住宅及び寄宿舍(以下「従業員住宅等」という。)で、当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるものを対象とするものである。

2 申請要件

次の各号に掲げる事項のすべてに該当するものであること。

- (1) 申請者は、市街化調整区域に存する都市計画法ほか法令に適合した医療施設、社会福祉施設及び介護保険施設（医療法、社会福祉法及び介護保険法に定める施設であり、かつ入院(入所)機能を有するものに限る。）を営むものであること。
- (2) 当該市街化調整区域に存する医療施設、社会福祉施設及び介護保険施設の業務に従事する従業員の居住の用に供するための従業員住宅等であること。
- (3) 当該医療施設、社会福祉施設及び介護保険施設の業務形態等から、従業員住宅等がなければ業務に支障があると認められること。
- (4) 当該従業員住宅等は、新築又は適法な既存建築物の使用目的の変更のいずれの場合も申請者が自己の所有によるものであること。

3 申請地

- (1) 従業員が業務に従事する医療施設、社会福祉施設及び介護保険施設から概ね500m以内に存する土地であること。
- (2) 従業員住宅等の規模、構造及び用途に照らして、適切な敷地面積であること。

4 従業員住宅等の規模、構造及び用途

(1) 規模及び構造

ア 従業員住宅等を必要とする従業員の数に照らして、適切な規模及び構造であること。

イ 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。

(2) 用途 従業員住宅等

第 2 6 号 その他のもの

1 趣旨

開発審査会審査基準第 1 号から第 2 5 号までの各号に該当するものの他特にやむを得ないものとして、個別・具体的に判断し、当該土地の周辺における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開発審査会に付議できるものとする。