

目次

1 届出について

Q1	届出が必要な行為	1
Q2	届出に必要な図書	1
Q3	届出の期日、変更の届出	1
Q4	届出が不要な行為	2
Q5	適合通知書の発行期間	2
Q6	届出方法、適合通知書の交付	2

2 審査について

①敷地が地区計画区域の内外にまたがる場合

Q7	建築物等の用途、最低敷地面積の制限	3
Q8	建蔽率や容積率等の制限	3

②建築物等の用途制限

Q9	建築物の用途の判断	3
Q10	住宅の定義	4
Q11	学生の定義	4
Q12	特定の者の居住の用に供するものに限る建築物	4

③容積率及び建蔽率の最高限度

Q13	建蔽率の角地緩和	4
-----	----------	---

④敷地面積の最低限度

Q14	敷地面積が最低限度を下回っている場合	4
-----	--------------------	---

⑤壁面の位置の制限

Q15	壁面と境界線との距離の計測	5
Q16	バルコニー等の壁面制限	5

⑥建築物等の形態又は意匠の制限

・建築物等の色彩

Q17	周辺の環境と調和した落ち着いた落ち着きのある色彩	5
Q18	建築物、工作物の色彩が確定していない場合	5
Q19	アクセントカラー	6

・広告物、看板

Q20	自己の用に供するもの	6
-----	------------	---

⑦垣又はさくの構造の制限

Q21	垣又はさくの構造の制限の範囲	7
Q22	土留め、擁壁について	7
Q23	透視可能なメッシュフェンスについて	8
Q24	門柱、門扉、門袖について	9
Q25	垣又はさくの設置が義務づけられている地区について	9

⑧建築物の緑化率の最低限度

Q26	緑化面積の算出方法	10
-----	-----------	----

3 その他

Q27	適合しない場合の罰則	10
-----	------------	----

1 届出について

Q 1 : 地区計画の届出が必要な行為にはどのようなものがありますか。

地区整備計画が定められている区域において、下記の行為を行う場合は届出が必要になります。

行為の種類	内 容
土地の区画形質の変更 (※開発行為の許可申請を行うものは届出不要です。)	・「開発行為の手引き」(都市戦略局開発指導課)で定める区画形質の変更に準じます
建築物の建築又は工作物の建設	・建築物の新築、増築、改築、移転 ・垣又はさく、擁壁、広告物などの工作物の建設 (※建築確認申請が不要な行為でも、地区計画では届出が必要となる場合があります。詳細は、お問い合わせください。)
建築物等の用途の変更	・住宅を事務所にするなど、建築物等の用途の変更(用途変更後の建築物等が地区計画において定められた用途の制限又は用途に応じた建築物等に関する制限に適合しないこととなる場合に限る。)
建築物等の形態又は意匠の変更	・建築物、工作物の色彩の変更 ・広告物の取り替え
木竹の伐採	・樹林地、草地等の保全に関する制限が定められている土地の区域内における木竹の伐採

参考：都市計画法第58条の2及び都市計画法施行令第38条の4

Q 2 : 地区計画の届出に必要な書類はどのようなものですか。

北九州市ホームページの地区計画の届出書の様式及び地区一覧に「届出に必要な図書(別紙)」を載せていますのでご覧ください。なお、届出を代理者が行う場合の委任状は必要ありません。

参考：都市計画法施行規則第43条の9

Q 3 : 地区計画の届出はいつ行えば良いですか。また、計画を変更する場合には、再度届出が必要ですか。

地区計画が定められている区域内で届出が必要な行為を行う場合は、当該行為に着手する30日前までに届出が必要です。

また、適合通知書が発行された後に計画を変更する場合は、変更部分の行為に着手する30日前までに変更の届出が必要です。

参考：都市計画法第58条の2

Q 4 : 地区計画の届出が不要となる行為はありますか。

以下の行為については届出が不要となりますが、詳細は都市計画課までお問い合わせください。

- ①通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で都市計画法施行令第38号の5で定めるもの
(仮設(設置期間おおむね1年以内。)のもの)の建築・建設、小規模屋外広告物(表示面積が1㎡以下、かつ、高さが3m以下であるもの)又は掲出のために必要な工作物の建設、水道管に類する地下に設ける工作物の建設及び農林漁業に必要な建築物等の建築・建設などの行為が該当します。)
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③国又は地方公共団体が行う行為
- ④都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる都市計画法施行令第38条の6で定めるもの
- ⑤開発行為の許可を要する行為その他公益上必要な事業の実施に係る行為

参考：都市計画法58条の2、都市計画法施行令第38条の5から第38条の7まで及び都市計画法施行規則第43条の7

Q 5 : 届出から適合通知書が発行されるまでどれくらいの期間がかかりますか。

必要書類が揃っている場合は1週間程度で発行しますが、書類不備等がある場合は書類が揃った後発行となります。建築確認申請等の提出スケジュールを加味して、余裕をもったご提出をお願いします。

Q 6 : 地区計画の届出方法はありますか。また、適合通知書はどのように交付していただけますか。

令和5年4月1日より地区計画の届出の電子申請を開始しています。これまでは窓口及び郵送での届出でしたが、電子申請フォームからの届出も可能です。電子申請は24時間利用可能ですので、積極的なご活用をお願いいたします。(土日祝日等での申請の場合、届出日が翌開庁日となりますのでご注意ください。)

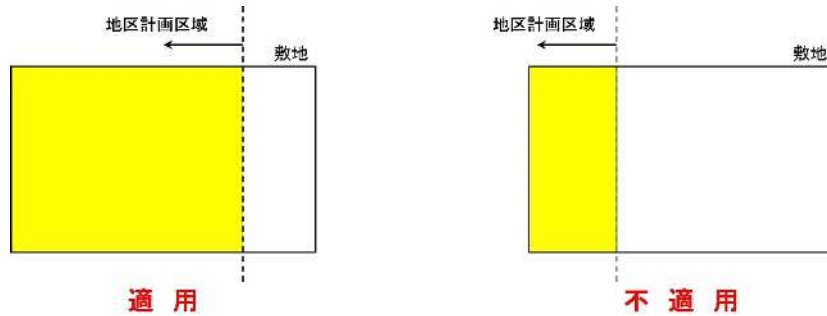
また、適合通知書についてはEメールで送付します。審査時において書類不備等があった場合は、Eメールにてファイルをご提出ください。(郵送の場合は、Eメールアドレスが確認できるよう、書類への記載又は名刺等の同封をお願いします。)

2 審査について

①敷地が地区計画区域の内外にまたがる場合

Q 7 : 建築物等の用途と最低敷地面積の制限は適用されますか。

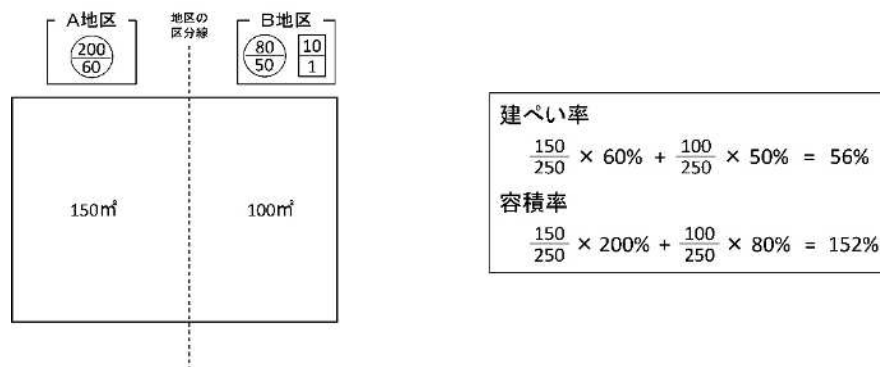
敷地が地区計画区域の内外にまたがる場合において、敷地の過半が地区計画区域に属するときはこれらの制限が適用され、敷地の過半が地区計画区域の外に属するときは、これらの制限は適用されません。なお、区域境界線の線引きは行っていません。



参考：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第11条第1項

Q 8 : 規定値が異なる区域をまたがる場合、建蔽率、容積率、高さ、外壁後退の制限はどのようになりますか。

建蔽率、容積率については、面積按分で敷地全体の数値にて算出します。計算例は下記のとおりです。また、高さや外壁後退の制限については、それぞれの地区の制限が適用されますので、B地区内の敷地は高さが10m、外壁後退が1mの制限があります。



参考：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第11条第2項

②建築物等の用途制限

Q 9 : 建築物の用途の判断は都市計画課で行っていますか。

用途の判断については、建築基準法に準じており、都市計画課での判断は行っていません。用途の判断が難しい場合は、都市戦略局建築審査課または指定確認検査機関で事前に確認し、地区計画の届出を行ってください。

Q10：地区整備計画の『住宅』の定義に、「共同住宅」や「寄宿舍」は含まれますか。

地区整備計画に記載の『住宅』とは、「一戸建ての住宅」と「長屋」を指します。「共同住宅」や「寄宿舍」は含まれません。

(補足) 地区整備計画 建築物等の用途制限 住宅系の記載例

「住宅」「長屋」「共同住宅」「寄宿舍」「下宿」「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」など

Q11：北九州学術研究都市南部・北部地区の用途の制限に記載されている『学生』の定義とは。

学生の定義は、大学、短期大学、高等専門学校に通学している者となります。小学生、中学生、高校生などについては、児童や生徒などとなりますので、学生には該当しません。

Q12：建築物等の用途の制限で特定の者の居住の用に供するものに限る地区における届出の場合、用途をどのように記載したら良いですか。

下記の例を参考にして、届出書の用途の欄に記入してください。別途、添付資料等は不要です。
(例)

- ・共同住宅（学生の居住の用に供するもの）
- ・共同住宅（〇〇地区内に従事する者の用に供するもの）

③容積率及び建蔽率の最高限度

Q13：地区整備計画に建蔽率の制限がある場合、角地緩和は適用されますか。

地区整備計画における建蔽率の制限に対し、角地緩和が適用される地区であるかどうかは、条例規定によります。事前に都市計画課にご確認ください。

なお、角地緩和の内容（適用条件や緩和率など）については建築基準法に準拠するため、詳細については、都市戦略局建築審査課または指定確認検査機関にご確認していただく必要があります。

参考：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第6条第2項

④敷地面積の最低限度

Q14：土地の面積が地区整備計画で定められている最低敷地面積を下回っているのですが、建築は可能でしょうか。

地区整備計画決定後に敷地分割等を行っていない場合は、適用除外報告書の提出で可能です。必要な添付図書などをお伝えいたしますので、都市計画課にご連絡ください。

適用除外報告書の提出は、地区計画の届出の前に行ってください。1週間程度で適用除外通知書を発行します。適用除外通知書を受領後、写しを添付の上、地区計画の届出を行ってください。

(補足) 土地区画整理事業換地処分による最低敷地面積について、計画書に適用しない旨の記載がある場合は、適用除外報告書の提出は必要ありません。必要な添付図書などをお伝えいたしますので、都市計画課にご連絡ください。

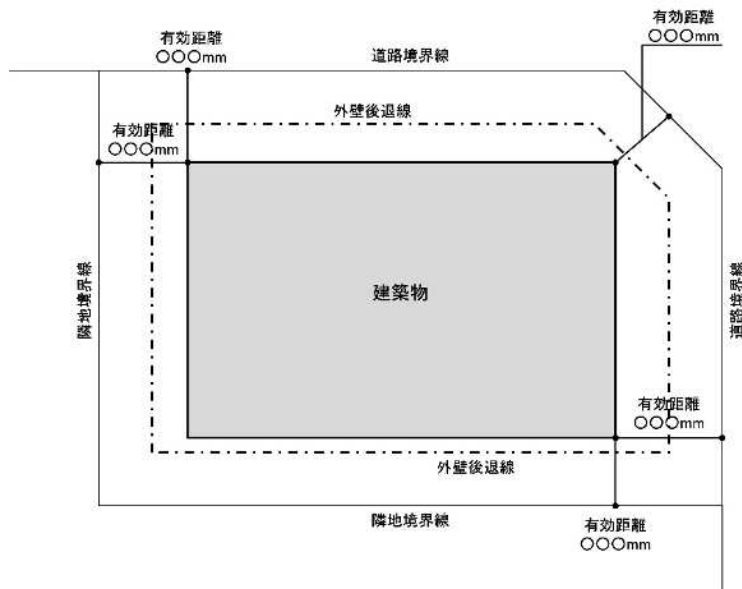
参考：北九州市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第7条第2項

⑤壁面の位置の制限

Q 1 5 : 境界線と壁面の距離は、どのように測れば良いですか。

壁面の位置の制限が定められている地区については、建築物等の外壁の面又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの最短距離が「有効寸法」となります。外壁又はこれに代わる柱の中心からの距離ではありません。

※下記の例を参照して記載してください。



Q 1 6 : バルコニー等は外壁後退の対象になりますか。

建築面積又は延べ床面積へ算入されるものについては原則、対象となります。一部分が算入される場合は、算入部分の先端から境界線までの距離を有効距離とします。

⑥建築物等の形態又は意匠の制限

・建築物等の色彩について

Q 1 7 : 周辺の環境と調和した落ち着いた着きのある色彩とはどのようなものですか。

外壁については、北九州市景観計画に準じ暖色系（R、YR、Y）は彩度6以下、寒色系（R、YR、Y以外）は彩度3以下とします（色相、明度、彩度などが定められている地区は除く。）。また、屋根は、「周辺の環境と調和した落ち着いた着きのある色彩」を考慮し、暖色系（R、YR、Y）は彩度6以下、寒色系（R、YR、Y以外）は彩度3以下になるよう計画してください。これらの色彩を確認するため、届出の立面図に各々のマンセル値を記入するか、使用する材料が決まっている場合は、カタログなどのカラーコピーの添付のいずれかをお願いします。

参考：北九州市景観計画

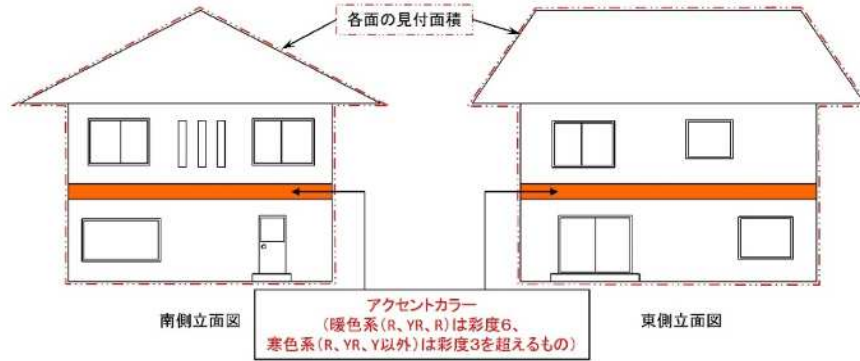
Q 1 8 : 届出時点で外壁等の色彩が確定していませんが、届出は可能でしょうか。

可能です（色相、明度、彩度などが定められている地区は除く。）。なお、未確定の場合は、立面図などに『建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は、地区の環境に調和した落ち着いたものとし、暖色系（R、YR、Y）は彩度6以下または寒色系（R、YR、Y以外）は彩度3以下とします。』など地区整備計画に遵守する旨の記載をお願いします。

Q19：アクセントカラーはどのくらい使用できますか。

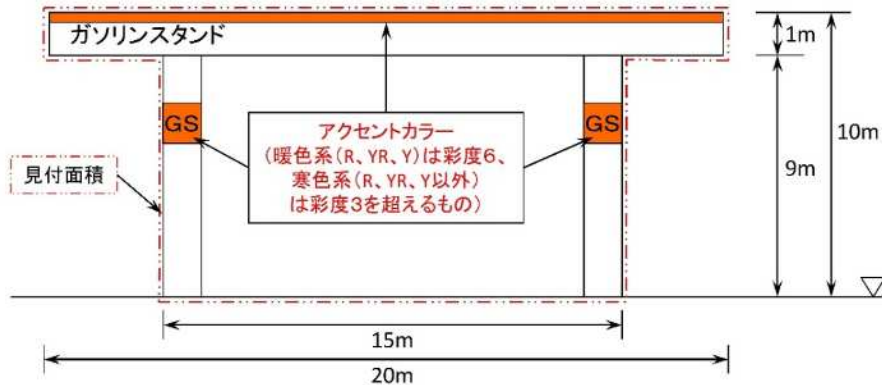
下記のとおり、各面の見付面積の10分の1未満の範囲内でアクセントカラー（暖色系（R、YR、Y）は彩度6、寒色系（R、YR、Y以外）は彩度3を超える色）を使用することができます（色相、明度、彩度などが定められている地区は除く。）。

※計算等ご不明な点がございましたら、都市計画課までお問い合わせください。



参考：北九州市景観計画

○キャンピーの場合の見付け面積の取り方



○見付面積
 $9\text{m} \times 15\text{m} + 1\text{m} \times 20\text{m} = 155\text{m}^2$
 ※屋根と柱だけの面積ではありません。
 ○アクセントカラーの面積
 $155\text{m}^2 / 10 = 15.5\text{m}^2$ まで

・ 広告物、看板について

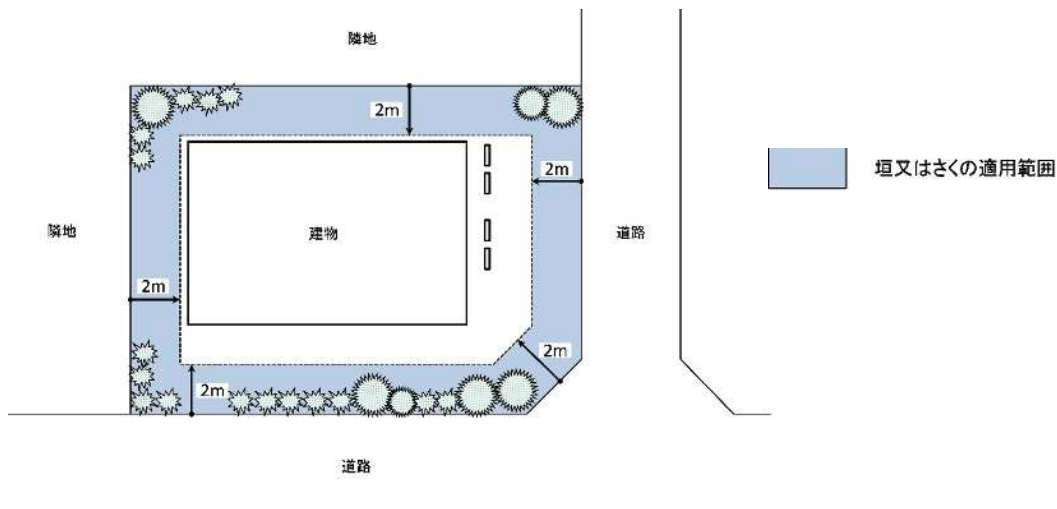
Q20：自己の用に供する広告物、看板とはどのようなものですか。

当該敷地内に設置される自己用の店舗や事務所などの広告を行う屋外広告物を指します。貸し看板で、当該敷地以外の店舗や病院などの宣伝を行うものは該当しません。

⑦垣又はさくの構造の制限

Q 2 1 : 垣又はさくの制限の対象となる「道路に面する側」「隣地に面する側」とはどの範囲ですか。

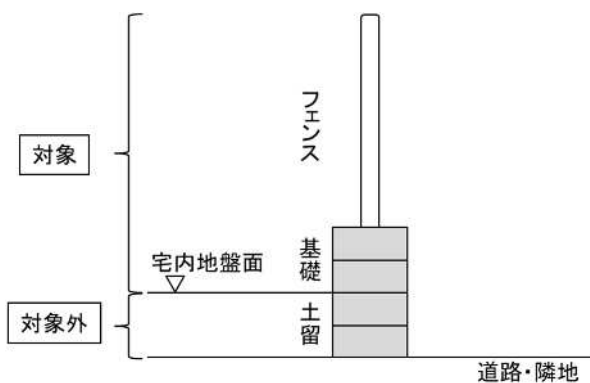
道路に面する側とは道路境界線から、隣地に面する側とは隣地境界線から、それぞれ2mの範囲が制限の対象となります。



※道路境界線及び隣地境界線から2mを超えた部分については、垣又はさくの制限の対象外です。

Q 2 2 : 土留めや擁壁は、垣又はさくの制限の対象となりますか。

下図のように、宅内地盤面より下の部分（土留めや擁壁）については、垣又はさくの制限の対象外となります。また、宅内地盤面より上の部分については、垣又はさくの制限の対象となりますので、制限にあったものとしてください。



※上記の例によらないものについては、都市計画課まで事前にご相談ください。

Q 2 3 : 透視可能なネットフェンス等とはどのようなものですか。

原則として、閉鎖が少ないネットフェンス、メッシュフェンスのことをいいます。

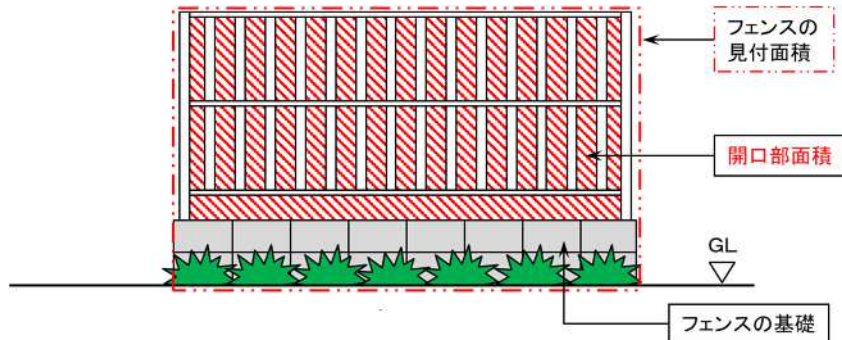
ただし、ネットフェンス以外のフェンスを計画されている場合は、フェンス及びその基礎の開口率が50%以上のものとします。開口率の算出方法は下記を参考にしてください。

※ただし、住宅及び共同住宅（1階部分が住居の場合）で、敷地内のプライバシーの確保のため、必要最低限の目隠しフェンス等を設ける場合は除きます。

※ご不明な点がございましたら、都市計画課までご相談ください。

① ネットフェンス以外のフェンス

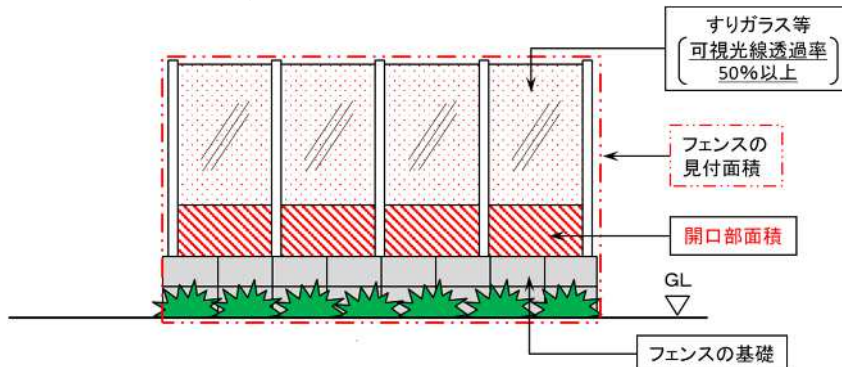
$$\text{フェンスの開口率} = \text{開口部面積} / \text{フェンスの見付面積} \times 100 = 50\% \text{以上}$$



② すりガラス等のフェンス

すりガラス等で可視光線透過率が50%以上のものは、開口部とみなします。

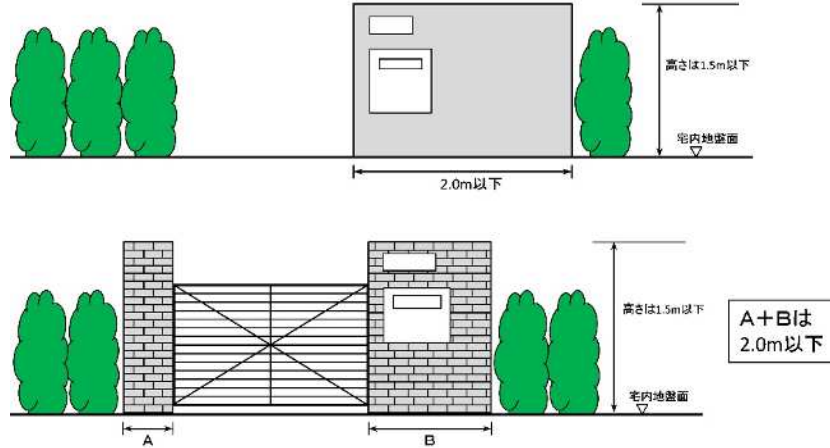
$$\text{フェンスの開口率} = (\text{すりガラス等の面積} + \text{開口部面積}) / \text{フェンスの見付面積} \times 100 = 50\% \text{以上}$$



Q 2 4 : 門柱、門扉、門袖は垣又はさくの制限の範囲内で設置可能でしょうか。

住宅系の地区整備計画において、表札や郵便受けを取り付けるためのもので、小規模なものについては許容しています。

門柱、門袖は下図のとおり、幅が合計2.0mまで、高さが宅内地盤面から1.5mまでとします。

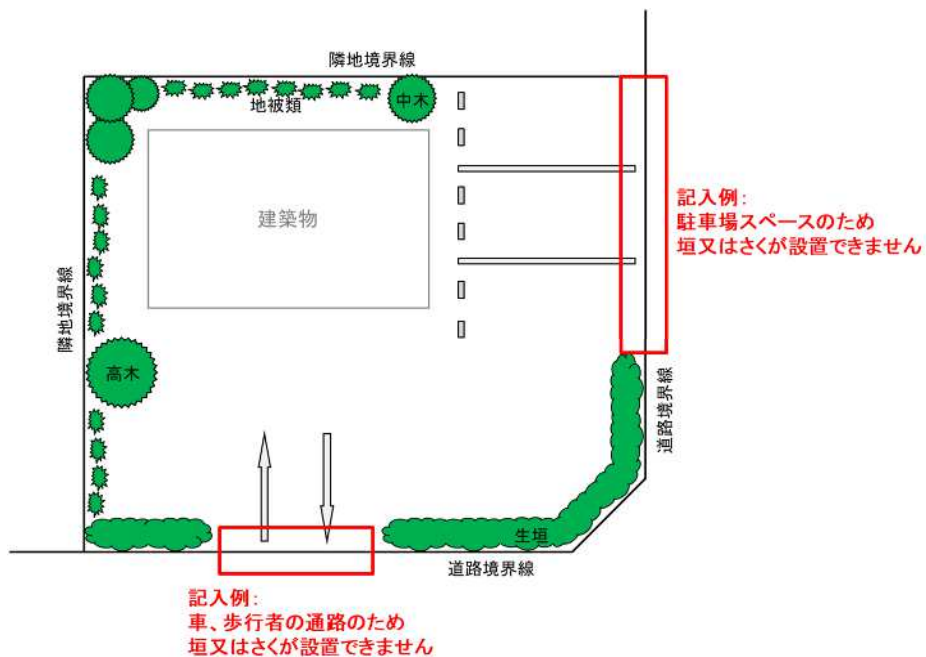


※門扉については、垣又はさくの制限の対象外ですが、高さを抑え、透過性のあるものとするなど、景観への配慮をお願いします。

※住宅系以外の地区整備計画など上記の事例によらないものについては、都市計画課まで事前にご相談ください。

Q 2 5 : 垣又はさくの設置が義務づけられている地区で、垣又はさくが設置できない場合、どのような資料が必要ですか。

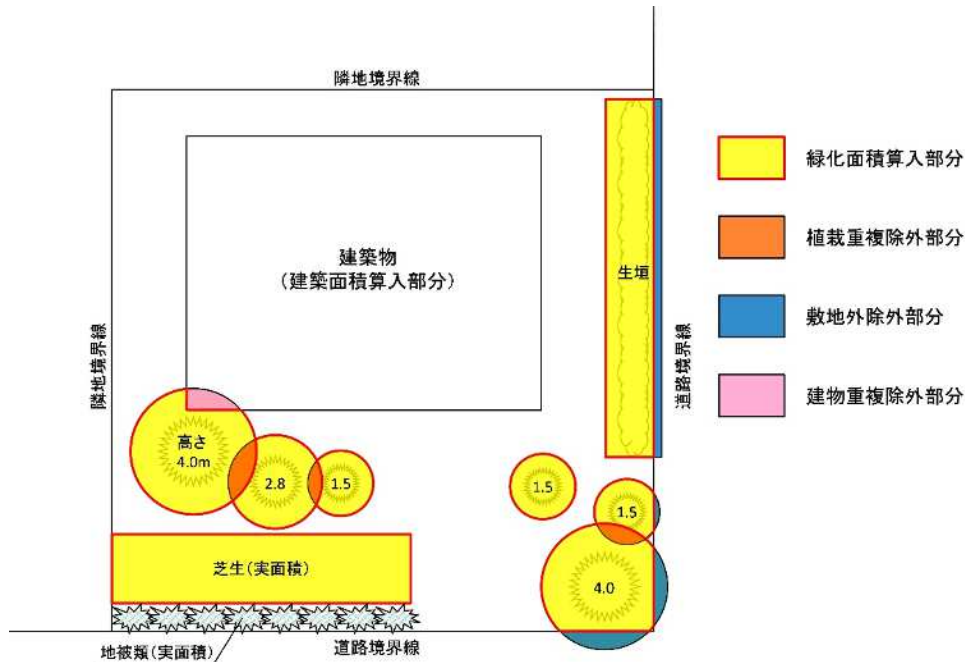
垣又はさくの設置が義務づけられている地区で、駐車場スペースや車、歩行者の通路など保安上又は管理上の理由により垣又はさくを設けることができない場合は、外構平面図の該当箇所に設けることができない理由を記入してください。下記は記入例です。



⑧建築物の緑化率の最低限度

Q 2 6 : 緑化面積はどのように計算すれば良いですか。

緑化面積は、都市緑地法施行規則に準じて計算してください。下図は緑地面積算入の例です。緑化面積が敷地外に出ていたり、建物や植栽同士が重なっていたりする部分については、計算から除外します。また、芝生や地被類については実面積で算出します。



参考：都市緑地法施行規則第9条

3 その他

Q 2 7 : 地区整備計画に適合しない場合、罰則はありますか。

地区整備計画に適合しない場合は、地区整備計画に適合する建築等となるよう指導・勧告を行います。それでも改善されない場合には「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」により、50万円以下の罰金が科せられることがあります。また、届出を怠ったり、虚偽の届出をした場合には都市計画法に基づき、20万円以下の罰金が科せられることがあります。

参考：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第15条、都市計画法第93条第1号