

第 4 章 許可の対象となる開発行為、建築行為等の審査基準

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (公益施設又は日常生活に必要な店舗等を目的とするもの)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第1号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号イ
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、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のために必要な公益施設又は物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等の業務を営む小規模の店舗等は、当該地域住民が健全な日常生活を営むうえで、容認すべき必要性があるものとして許可対象としたものである。</p> <p>(審査基準)</p> <p>以下の基準に適合すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 当該申請地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ものであること。小学校又は中学校については、北九州市が設置するものであること。 2 申請行為の目的とする店舗等が、市街化調整区域内に存する既存集落（既存集落とは、建築物の敷地相互間がおおむね50m以内で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、畜舎等の動産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。）内又は隣接地（おおむね50m以内）に設置されるものであること。 3 前各号の規定にかかわらず、健康保険法（大正11年法律第70号）に基づく保険薬局の指定を受けた調剤薬局については、関連病院と隣接地（おおむね50m以内）であれば設置できるものとする。 4 公益施設は次に掲げる建築物であること <ol style="list-style-type: none"> (1) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校のうち小学校、中学校又は幼稚園 (2) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設のうち児童福祉法（昭和22年法律第164号）、老人福祉法（昭和38年法律第133号）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）に係るもので、通所施設又は入所施設である建築物（定員が通所施設にあっては20人以上、入所施設にあっては5人以上のものに限る。） (3) 児童福祉法第6条の3第9項に規定する家庭的保育事業、同法第6条の3第10項に規定する小規模保育事業又は同法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業の用に供する建築物 (4) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所 5 ミニスーパー、給油所等、自動車修理工場、農業用機械修理工場、幼稚園、小学校、中学校、社会福祉施設又は医療施設の開発行為については、接続先道路の幅員は6m以上であること。 6 建築物の規模及び構造が、当該店舗等のサービス対象者数に照らし、適切なものであること。 	

「適切なもの」の基準については、小学校、中学校、幼稚園、認定こども園又は児童福祉施設等を除き以下のとおりとする。

- (1) 小売店舗等の適切な規模とは、建築物の延べ面積が 150 m²以内のものであること。
ただし、ミニスーパー、給油所等、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、老人福祉施設又は医療施設については、建築物の延べ面積は 300 m²以内のものであることとする。
また、農業用機械販売店が、アフターサービスに必要な修理工場を併設する場合も 300 m²以内とする。
 - (2) 自動車修理工場については、道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）に適合し、かつ、同法第 78 条の規定に基づく地方運輸局長の認証が受けられるものであること
 - (3) 敷地内には、建築物の規模、用途に応じた適切な台数が駐車できる駐車施設を確保すること。
 - (4) 敷地面積は、1,000 m²未満であること。
- 7 既存住宅に新たに家庭的保育所、店舗等を併設する場合を除き、住宅部分を併設するものでないこと。

* 対象店舗等については、資料 5 を参照のこと。

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (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)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第2号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号イ
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、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を許可対象としたものである。</p> <p>(審査基準)</p> <p>以下の基準に適合すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 鉱物資源の有効な利用上必要な施設 <p>次のいずれかの事業に係る建築物又は第一種特定工作物であること。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 日本標準産業分類C-鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業 及びこれと通常密接不可分な加工運搬並びに探鉱業務に係る事業 (2) 当該市街化調整区域において産出する原料の大部分(80%以上)を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、砕石製造業、コンクリートブロック製造業等に属する事業 2 観光資源の有効な利用上必要な施設 <p>観光立国推進基本法(平成18年法律第117号)第13条に規定する観光資源の有効な利用に係る建築物又は第一種特定工作物で、次に掲げるものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設 (2) 観光資源の観光価値を維持するため必要な施設 (3) 観光資源の鑑賞者が利用すると認められる休憩施設その他これに類する施設で、客観的に判断して必要と認められる施設 3 その他の資源の有効な利用上必要な施設 <p>水の有効な利用に係る建築物で次に掲げるものであること。(温泉等は該当しない)</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 取水、導水、利水又は浄化のために必要な建築物(水を原料、冷却用水等として利用する工場等を除く。) (2) 水に化学的価値等があり、その水をその水の存する地域で使用しなければならない特別の必要があると認められる場合において必要な建築物 4 前各号いずれの場合にあっても、資源の存する土地の区域内又はその隣接地(50m以内)における開発行為又は建築行為であること。 	

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供する 施設を目的とするもの)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第3号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号イ
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件に支配される事業については、そのような特別の自然的条件を一種の広義の資源として許可対象としたもの。</p> <p>(審査基準)</p> <p>現在の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等の条件が容易に可能であることから、政令が未制定となっており、本号により許可されるものは存しない。</p>	

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (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)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第4号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号イ
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、市街化調整区域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、又、農林水産物の処理、加工等については、産地において速やかに行う等の必要があるとして許可対象としたものである。</p> <p>(審査基準)</p> <p>以下の基準に適合すること。</p> <p>1 農林漁業用建築物</p> <p>都市計画法施行令第20条第1号から第4号までに規定する建築物以外の建築物で、次に掲げる建築面積が90平方メートルを超えるもの</p> <p>(1) 建築物の中で行われる経済活動が農林漁業に該当する場合の当該建築物</p> <p>(2) 建築物又はその中の機械工作物が直接農林漁業に関連する場合の当該建築物(例、農林漁業に関連する研修施設、試験場等)</p> <p>2 農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等</p> <p>当該市街化調整区域における農林水産物の大部分(80%以上)を対象とする建築物又は第一種特定工作物で、次に掲げるものであること。</p> <p>畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰、果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫(貯蔵)業その他これらに類する業の用に供する建築物等で、当該生産地の近く(自然的、社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内)で行う必要性があり、かつ、適切な規模で設置するもの。</p>	

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (中小企業振興のための施設を目的とするもの)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第6号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号イ
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、中小企業の振興を図るため、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構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、当然都市計画法上の配慮がなされるものとして許可対象としたものである。</p> <p>(審査基準)</p> <p>以下の基準に適合すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する事業で、次に掲げる事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物であること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 中小企業の共同化に寄与する事業 (2) 工場、店舗等の集団化に寄与する事業（中小企業に係るものに限る。） 2 市街化区域内において出来ない理由等について、中小企業担当部局と協議を行い、事情がやむを得ないと認められる場合に限られるものであること。 3 敷地内の緑化について工場立地法（昭和34年法律第24号）等による適切な配慮がなされていること。 	

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (既存工場と密接な関連を有する施設を目的とするもの)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第7号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号イ
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、市街化調整区域内の現に工業の用に供されている既存の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対象としたものである。</p> <p>(審査基準)</p> <p>以下の基準に適合すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 既存の工場における事業との間に次に掲げるいずれかの関連が存すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 既存の工場に自己の生産物の50パーセント以上を原料又は部品として納入するものであること。 (2) 既存の工場から自己の生産物の原料又は部品の50パーセント以上を購入するものであること。 (3) 既存の工場の環境整備その他の質的改善に資するものであること。 2 当該市街化調整区域に立地することが、次に掲げるいずれかの事業活動の効率化に資するものであること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 既存の工場へ原料又は部品を納入する輸送条件の効率化 (2) 既存の工場から原料又は部品を購入する輸送条件の効率化 (3) 既存の工場の質的改善による事業活動の効率化 (4) 既存の工場の量的拡大による事業活動の効率化 3 既存の工場の敷地の近接地（500m以内）における開発行為であること。 4 敷地内の緑化について工場立地法（昭和34年法律第24号）等による適切な配慮がなされていること。 <p>※参考</p> <p>「工業」とは、原料を加工し、種々の製品を生産する産業であって、一般的に各種製造業をいい、サービス業に分類されるクリーニング工場、食品貸加工業、自動車又は機械の修理工場等は該当しない。</p>	

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (危険物の貯蔵又は処理のための施設を目的とするもの)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第8号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号イ
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、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年法律第149号）により厳格な規制を受けるものであるもので許可対象としたものである。</p> <p>(審査基準)</p> <p>以下の基準に適合すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の貯蔵又は処理の用に供する施設で、同法第12条に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物であること。 2 保安距離の確保等の観点からみて、やむを得ないと認められるものであること。 	

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (災害危険区域等の建築物等を当該区域外に移転することを目的とするもの)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第8号の2 又は 政令第36条第1項第3号イ
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、市街化調整区域のうち災害危険区域等（都市計画法第33条第8号に規定する災害危険区域等及び急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域）内に存する建築物等について、当該区域外の市街化調整区域内に移転、建築することを許可対象としたものである。</p> <p>(定義)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 災害危険区域等 <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域 (2) 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域 (3) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域 (4) 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域 (5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域 2 移転対象建築物等 災害危険区域等内に存する建築物等 3 移転必要地 移転対象建築物等の敷地 4 移転対象者 移転対象建築物等の所有者等。 5 代替建築物等 移転対象建築物等に代わるべきものとして建築される建築物等 6 移転対象地 代替建築物等を建築する土地 <p>(申請要件)</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 移転対象建築物等は、都市計画法に違反して建築されたものではないこと。 2 移転対象建築物等を移転、建築するものであること。 3 申請者は移転対象者とする。 4 申請者と移転対象建築物等の所有権を有する者が異なる場合、所有権を有する者の意思に反して当該移転対象建築物等の移転及び除却が行われないことがないよう、申請者は、移転等に関する所有権を有する者による同意書を提出しなければならない。 	

(代替建築物等の規模及び用途)

1 規模

代替建築物等の延面積は、移転対象建築物等の延面積の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等があるときは、それぞれの用途の建築物等の1.5倍以内とする。

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

2 用途

代替建築物等の用途は、移転対象建築物等の用途と同一でなければならない。

(その他)

移転対象建築物等は、代替建築物等の建築等の後、確実に除却しなければならない。

申請者は、申請にあたって当該建築物等に関する移転計画書を提出しなければならない。

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (沿道サービス施設等を目的とするもの)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第9号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号イ

(趣旨)

本号は、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たす建築物等について許可対象としたものである。

(審査基準)

以下の基準に適合すること。

1 道路管理施設

高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものであること。

2 沿道サービス施設

(1) ドライブイン

自動車の運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。）であり、次に掲げるすべての要件を満足するものであること。

ア 適切な規模の建築物であり、周囲の環境と調和のとれた構造であること。

イ 建築物の用途は、ドライブインを原則とする。ただし、建築物の延べ面積の1/2以下の範囲で運転者の休憩に寄与する用途とすることができる。

ウ 施設収容人員2人に1台の割合で算出した台数以上の普通自動車が駐車できる駐車場を確保すること。

エ 次表に掲げる道路に面していること。

種 別	路 線 名
一 般 国 道	10号、200号、211号、322号、495号
主 要 地 方 道	門司行橋線、新門司港大里線、直方行橋線、曾根鞆ヶ谷線、小倉中間線、北九州芦屋線、北九州小竹線、黒川白野江東本町線、直方水巻線、徳力葛原線
県 道 ・ 市 道	頓田二島線、馬場山笹田1号線、横代北町1号線、横代北町7号線（横代北町1号線と横代東町11号線との間）、横代東町11号線、横代16号線、横代長野11号線（横代16号線と横代75号線との間）、横代75号線
日交通量が5千台以上で諸般の状況から判断して、上記の路線と同等以上と市長が認める路線	

(2) 給油所等（ガソリンスタンド及びこれに類似する自動車用液化石油ガススタンドをいう。）

ア 当該施設の利用上、車両及び歩行者の運行に支障がないよう交通安全について適切な配慮がなされていること。

イ 前表に掲げる道路に面していること。

3 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類の製造所

保安距離の確保等の観点からみて、やむを得ないと認められるものであること。

申請に対する処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (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)
法令名及び根拠条項	都市計画法第34条第10号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第2号
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること等にかんがみ、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合して行われるのであれば、スプロールの弊害もないことから許可対象としたもの。</p> <p>(審査基準)</p> <p>以下の基準に適合すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区整備計画又は集落地区整備計画が定められた区域内の土地であること。 2 地区整備計画又は集落地区整備計画に適合した建築物であること。 	

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (市街化区域に隣近接した既存集落のうち、条例で指定する土地の区域内 において行うもの)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第11号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号ロ
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、市街化区域に隣近接した既存集落は、既に相当程度公共施設が整備されていることが想定され、また、隣近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないとの考えで許可対象としたもの。</p> <p>(審査基準)</p> <p>本市では、条例が未制定であるため、本号により許可されるものは存しない。</p>	

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第12号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、第14号に該当するものについて、都市計画法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的に処理することができるものがあり、これらについては、事前に条例で、区域、目的又は予定建築物等の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可することができることとするものであり、手続の合理化、迅速化を図るもの。また、開発審査会の審査会基準として定められていないものについても、開発区域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相当と認められるものについては条例化することが可能である。</p> <p>(審査基準)</p> <p>本市では、条例が未制定であるため、本号により許可されるものは存しない。</p>	

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (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)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第13号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号ニ
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、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ある。</p> <p>(審査基準)</p> <p>以下の基準に適合すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 許可の対象となる建築物等は、次に掲げるいずれかに限られること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 自己の居住の用に供する建築物 (2) 自己の業務の用に供する建築物又は第一種特定工作物 2 許可を受け得る者は、次のいずれにも該当する者又はその者の相続人その他一般承継人であること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 市街化調整区域に指定された日前に、土地の所有権又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していること。 (2) 前号の土地に、前記1に掲げる建築物等を建築する目的を有していたこと。 (3) 市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に、都市計画法施行規則第28条に定める事項を市長に届け出ていること。 (4) 開発行為を行うための農地法（昭和27年法律第229号）の規定における許可を受けなければならない場合は、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていること。 3 許可を受け得る期間は、市街化調整区域に指定された日から5年以内とする。ただし、当該期間内に申請に係る開発行為又は建築行為を完了することができるものに限る。 	

申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (開発審査会の承認を必要とするもの)
法令名及び 根拠条項	都市計画法第34条第14号 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ
<p>(趣旨)</p> <p>本号は、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相当と認められる開発行為については、相当の学識経験を有する第三者の判断を基礎として、許可しうることとされたものである。</p> <p>(審査基準)</p> <p>以下の基準に適合すること。</p> <p>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相当と認められる開発行為又は建築行為（都市計画法第34条第14号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ）</p> <p>当該開発行為等については、個別具体的に判断して開発審査会の承認を得なければ許可出来ないが、通常許可の対象となりうるものは、次に掲げるものがある。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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、研究所 (14) 特定流通業務施設 (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) その他のもの 	