

市街化調整区域における開発許可制度の運用基準

北九州市都市戦略局計画部開発指導課
令和7年11月1日

目 次

第1章	総 則	-----1
第1	趣 旨	
第2	定 義	
第3	建築物の用途の規制	
第4	建築物の規模制限	
第5	工業団地等における建築行為の取扱い	
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	
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	
第8	非自己用の建築物の取扱い	
第9	公的証明等の確認について	
第10	産業集積実施計画に基づく工場等及び特定流通業務施設の開発行為の取扱いについて	
第2章	許可を要しない開発行為、建築行為等	-----9
第1	農林漁業用建築物を目的とする開発行為又は建築行為	
第2	公益上必要な建築物を目的とする開発行為又は建築行為	
第3	都市計画事業の施行として行う開発行為又は建築行為	
第4	土地区画整理事業の施行として行う開発行為又は建築行為	
第5	公有水面埋立事業の竣功認可告示前の開発行為又は建築行為	
第6	その他の特定の開発行為地区内の建築行為等	
第7	非常災害応急措置として行う開発行為又は建築行為	
第8	通常 of 管理行為等として行う開発行為又は建築行為	
第3章	許可の対象となる開発行為、建築行為等	-----14
第1	公益施設及び日常の生活に必要な店舗等を目的とする開発行為又は建築行為	
第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開発行為又は建築行為	
第3	温度、湿度、空気等についての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開発行為又は建築行為	
第4	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開発行為又は建築行為	

- 第5 中小企業振興のための施設を目的とする開発行為又は建築行為
- 第6 既存工場と密接な関連を有する施設を目的とする開発行為又は建築行為
- 第7 危険物の貯蔵又は処理のための施設を目的とする開発行為又は建築行為
- 第8 災害危険区域等内の建築物等を当該区域外に移転することを目的とする開発行為又は建築行為
- 第9 市街化区域に建築することが困難又は不適当な施設（沿道サービス施設等）を目的とする開発行為又は建築行為
- 第10 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為又は建築行為
- 第11 市街化区域に隣近接した既存集落のうち、都道府県（指定都市等を含む）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為又は建築行為
- 第12 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当と認められるものとして、都道府県（指定都市等を含む）の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められた開発行為又は建築行為
- 第13 既得権の5年以内の行使に係る建築物等を目的とする開発行為又は建築行為
- 第14 開発審査会の承認を必要とする開発行為又は建築行為

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-----18

- ・ 公益施設及び日常生活に必要な店舗等を目的とするもの
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 中小企業振興のための施設を目的とするもの
- ・ 既存工場と密接な関連を有する施設を目的とするもの
- ・ 危険物の貯蔵又は処理のための施設を目的とするもの
- ・ 災害危険区域等内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
- ・ 市街化区域に建築することが困難又は不適当な施設（沿道サービス施設等）を目的とするもの

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められたもの
- ・ 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
- ・ 開発審査会の承認を必要とするもの

第5章 資 料 編-----34

- ・ 資料1 -----用途区分表
- ・ 資料2 -----工場
- ・ 資料3 -----漁港地区
- ・ 資料4 -----工業団地等
- ・ 資料5 -----日常生活に必要な店舗等の分類

本書において、用いた略称については次のとおりとする。

法 ----- 都市計画法（昭和43年法律第100号）

政令 ----- 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）

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、規模が著しく異ならない建築物に建替える場合をいう。

著しく異ならない規模とは、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らない規模とする。

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。

ただし、宅地造成及び特定盛土等規制法（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。

5 自己用・非自己用

自己の居住用：開発（建築）行為をする者が自らの生活の本拠地として使用するもの。行為者は自然人に限られる。

自己の業務用：当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるもの。

非自己用：自己用（自己の居住用及び自己の業務用）以外のことであり、分譲住宅、賃貸住宅、貸店舗、共同住宅、社宅などが該当する。

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「建築物の使用者等の変更」をいい、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。

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。

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

(1) 自己用の建築物を非自己用の建築物とする場合（ただし、開発許可等で非自己用が認められている場合は除く）

(2) 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、当該建築物の使用人の適格要件（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の使用人等を変更する場合。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。

ア 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

イ 国、地方自治体等が建築した建築物である場合

ウ 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

エ 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

オ 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「建築物の使用人制限の解除」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。（開発審査会審査基準で別途

条件が定められている場合は除く。)

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 1 m 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曽根地区については、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「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、曽根工業団地、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「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

適法な建築物が適正に使用されていたものについて、死亡、破産、転居などのやむを得ない事情がある場合、「第3 建築物の用途の規制」に基づく用途変更^{注)}により、非自己用とすることができるものとする。

注) 都市計画法第34条の立地基準に基づき審査を行うものとし、非自己用建築物が第1号から第12号に該当しないと判断される場合は開発審査会の議を経ること。

3 その他

上記1、2に係わらず、開発審査会審査基準に非自己用の取り扱いがあるものはそれに従うものとする。

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 産業集積実施計画に基づく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。

第2章 許可を要しない開発行為、建築行為等

(事前に以下の条項のいずれに該当するかの判断資料の提出を求めること。)

第1 農林漁業用建築物を目的とする開発行為（法第29条第1項第2号）又は建築行為（法第43条第1項本文）

1 趣 旨

市街化調整区域内で農林漁業に従事している者の業務や居住の用に供する建築物については、一般に都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からやむを得ないものであり、また、スプロールの弊害も生じないので許可を要しないこととされているものである。

2 許可を要しない建築物の範囲

- (1) 政令第20条に定める農林漁業の業務の用に供する建築物
- (2) 農林漁業の業務を営む者がその業務を営む場所の近隣で居住の用に供する建築物

3 農林漁業の範囲

日本標準産業分類(令和5年7月27日告示)に定めるA―農業（耕種農業、養畜農業、養蚕農業、農業サービス業、園芸サービス業）、林業（育林業、素材生産業、特用林産物生産業（きのこ類の栽培を除く）、林業サービス業、その他の林業）又はB―漁業（海面漁業、内水面漁業、海面養殖業、内水面養殖業）の範囲とする。

ただし、家庭菜園等生業として行うものでないもの、主として自家栽培ではなく購入の原材料を使用して製造・加工を行っているもの、農林漁業組合が単独で行う事業所、実験用・愛がん用動物飼育業、毛皮獣養殖業と認められるものは除く。

なお、園芸サービス業とは、次に掲げる事項のすべてに該当するものをいう。

- (1) 園芸サービス業を主体として営んでいること。
- (2) 3年以上園芸サービス業を営んでいること。
- (3) 市街化調整区域に苗圃を、1,000㎡以上有していること。

＊ 固定資産課税台帳登録事項証明書又は借地契約書の写し等上記事項の確認のために必要な書類を提出させるものとする。

参考―1（日本標準産業分類より抜粋）

園芸サービス業

主として請負で築庭、庭園樹の植樹、庭園・花壇の手入れなどを行う事業所をいう。

ただし、公衆道路、運動場などの土木事業を伴う公園造成を主として請負う事業所は大分類D―建設業[0622]に分類される。

4 農林漁業の業務を営む者の範囲

農林漁業の業務に直接従事する者（被傭者、従業者を含む。）とし、臨時的に従事する者を除く。（畜産業者、農業従事者等の証明書等が交付される業にあつては、当該証明書等の交付が受けられるか否かにより判断するものとする。ただし、農業従事者にあつては、証明書記載の面積が建築予定地を除き 1,000 m²以上あること。）

なお、漁業従事者については、次の各号のいずれかに該当するものであること。

- (1) 漁業共同組合の組合員であることの証明が得られる者
- (2) 漁業共同組合の準組合員であることの証明が得られる者又は漁業共同組合の従業員（漁業従事者）であることの証明が得られる者で、かつ、現在当該漁港地区に居住している者

第2 公益上必要な建築物を目的とする開発行為（法第29条第1項第3号）又は建築行為（法第43条第1項本文）

1 趣 旨

公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障のないものについて許可を要しないこととされているものである。

2 許可を要しない建築物の範囲

- (1) 駅舎その他の鉄道の施設
- (2) 図書館
- (3) 公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものをいう。）
- (4) 変電所
- (5) 政令第21条で定める建築物

第3 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号）又は建築行為（法第43条第1項第1号）

都市計画法において都市計画上十分な監督のもとに行われるので許可を要しないこととされているものである。

第4 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第5号）又は建築行為（法第43条第1項第4号）

土地区画整理法（昭和29年法律第119号）において都市計画上十分な監督のもとに行われるので許可を要しないこととされているものである。

なお、土地区画整理事業の施行地区であっても、土地の所有者等が土地区画整理事業の施行としてではなく、別個に開発行為を行う場合は、許可を要するものである。

第5 公有水面埋立事業の竣功認可告示前の開発行為（法第29条第1項第9号）又は建築行為（法第43条第1項第4号）

公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地については、同法第23条の規定により同法第22条第2項の告示がなされるまでの間、埋立地の使用について県知事の許可を受けるべきものとされているので、許可を要しないこととされているものである。

なお、公有水面埋立事業の施行区域であっても、土地の所有者等が竣功認可告示後に開発行為を行う場合は、許可を要するものである。

また、同法第22条第2項の告示済の埋立地における新たな開発行為を伴わない建築行為は、法第43条の各号に該当しない限り許可を必要とし、埋立事業の趣旨に反しない建物用途にするように指導を行うものとする。

第6 その他の特定の開発行為地区内の建築行為等（法第43条第1項第4号）

法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為又は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条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として開発行為が行われた土地の区域内において、建築物を新築し、改築し、若しくは用途を変更し、又は第1種特定工作物を新設する場合が該当する。

ただし、当初の開発目的の趣旨に反しないような用途にするように指導を行うものとする。

第7 非常災害応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）又は建築行為（法第43条第1項第2号）

応急措置として早急に行う必要がある場合であって、やむを得ないと認められるもので、許可を要しないこととされているものである。

第8 通常の管理行為等として行う開発行為（法第29条第1項第11号）又は建築行為（法第43条第1項第5号）

1 趣 旨

通常の管理行為、軽易な行為等は、無秩序な市街化の防止という見地から著し

い弊害を生じるおそれがないので、許可を要しないこととされているものである。

2 通常の管理行為等の範囲

- (1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用される第一種特定工作物の建設(建築基準法第 85 条第 5 項に定める仮設建築物その他、臨時的、一時的なものであることが客観的に明らかなものに限る。)(政令第 22 条第 1 号、法第 43 条第 1 項第 3 号又は政令第 35 条第 4 号)

ただし、市街化調整区域における店舗(既存店舗の改築に伴う仮設店舗は除く)は、臨時的、一時的なものであっても、都市計画法の趣旨に鑑み、法第 34 条第 1 号の審査が必要である。

- (2) 日常生活のため必要な物品の小売業、修理業等を営むための建築物の新築で次に掲げる事項のすべてに該当するもの(政令第 22 条第 6 号又は政令第 35 条第 3 号)

これは、法第 34 条第 1 号又は政令第 36 条第 1 項第 3 号イに規定するもののうち、さらに主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外としたものである。

ア 同種の状況にある集落において通常存在すると市長が認める業を営むためのものであること。

イ 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者をサービス対象とするものであること。

ウ 建築物の延べ面積(同一敷地内に 2 以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計)が 50 m²以内のものであること。

エ 建築物の延べ面積の 50 %以上が当該業務の用に供するものであること。

オ 開発行為においては、開発区域の面積が 100 m²以内のものであること。

カ 当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むものであること。

- (3) 次の各号の一に該当するものを目的とする開発行為で敷地の拡張を伴わないもの(政令第 22 条第 2～5 号又は政令第 35 条第 1～2 号)

ア 車庫、物置その他これらに類する小規模な付属建築物の建築。なお、「物置」とは、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」は、これに該当しない。

イ 建築物の用途変更を伴う改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が 10 m²以内であるもの(開発許可を受けた土地においては法第 42 条により制限がかかる。)

ウ 建築物(法第 29 条第 2 号及び第 3 号に規定する建築物を除く。)の増(改)築

において、用途の変更を伴わず増(改)築後の建築物又は特定工作物の延べ面積が増(改)築前のその 1.5 倍を超えない場合もしくは増(改)築後の延べ面積又は築造面積が 175 m²以下の場合であるもの(予定建築物の面積制限があるものについてはその範囲内。)

エ 開発許可に基づいて建築された建築物で、その許可条件の建蔽率、容積率等の条件の範囲内における用途変更を伴わないもの。(予定建築物の面積制限があるものについてはその範囲内。)

第3章 許可の対象となる開発行為、建築行為等

第1 公益施設及び日常生活に必要な店舗等を目的とする開発行為（法第34条第1号）又は建築行為（政令第36条第1項第3号イ）

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ある。

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、著しく規模の大きい店舗等は原則として認められない。

第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開発行為（法第34条第2号）又は建築行為（政令第36条第1項第3号イ）

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ある。

第3 温度、湿度、空気等についての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開発行為（法第34条第3号）又は建築行為（政令第36条第1項第3号イ）

法第34条第3号に基づく政令が未制定であるので、該当するものは存しない。

第4 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開発行為（法第34条第4号）又は建築行為（政令第36条第1項第3号イ）

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ことのため、許可し得ることとしたものである。

第5 中小企業振興のための施設を目的とする開発行為（法第34条第6号）又は建築行為（政令第36条第1項第3号イ）

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、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ある。

第 6 既存工場と密接な関連を有する施設を目的とする開発行為（法第 34 条第 7 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号イ）

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する必要があるものについては、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ある。

第 7 危険物の貯蔵又は処理のための施設を目的とする開発行為（法第 34 条第 8 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号イ）

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ているものであるもので、許可し得ることとしたものである。

第 8 災害危険区域等内の建築物等を当該区域外に移転することを目的とする開発行為（法第 34 条第 8 号の 2）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号イ）

市街化調整区域のうち、災害危険区域等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への移転、建築について、許可し得ることとしたものである。

第 9 市街化区域に建築することが困難又は不適当な施設（沿道サービス施設等）を目的とする開発行為（法第 34 条第 9 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号イ）

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ある。

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、火薬類取締法による火薬類の製造所がある。

第 10 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為（法第 34 条第 10 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 2 号）

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ものであれば、スプロールの弊害もないことから、許可し得ることとしたものである。

第 11 市街化区域に隣近接した既存集落のうち、都道府県（指定都市等を含む）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為（法第 34 条第 11 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号ロ）

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もので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設けられたものであるが、本市では法第 34 条第 11 号に基づく条例が未制定であるので、該当するものは存しない。

第 12 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として、都道府県（指定都市等を含む）の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められた開発行為（法第 34 条第 12 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号ハ）

これに該当するものとして、開発審査会の審査基準のうち定型的なものが条例化の対象となるものと考えられるが、法第 34 条第 12 号に基づく条例が未制定であるので、該当するものは存しない。

第 13 既得権の 5 年以内の行使に係る建築物等を目的とする開発行為（法第 34 条第 13 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号ニ）

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。

第 14 開発審査会の承認を必要とする開発行為（法第 34 条第 14 号）又は建築行為（政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）

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ある。

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
(趣旨) 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。 (審査基準) 以下の基準に適合すること。 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る予定である調剤薬局については、市街化調整区域に存する病院の隣接地（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 (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若しくは同法第6条の3第23項に規定する乳児等通園支援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、コンビニエンスストア、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
(趣旨) 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。 (審査基準) 以下の基準に適合すること。 1 鉱物資源の有効な利用上必要な施設 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。 (1) 日本標準産業分類Cー鉱業、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 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。 (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 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) (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
(趣旨) 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。 (審査基準) 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。	

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
(趣旨) 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。 (審査基準) 以下の基準に適合すること。 1 農林漁業用建築物 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 (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 (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） 2 農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等 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。 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。	

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
(趣旨) 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。 (審査基準) 以下の基準に適合すること。 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。 (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
(趣旨) 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。 (審査基準) 以下の基準に適合すること。 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。 (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。 (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。 ※参考 「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。	

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
(趣旨) 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。 (審査基準) 以下の基準に適合すること。 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。	

(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 (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
(趣旨) 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。 (定義) 1 災害危険区域等 (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 (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。	

申 請 に 対 す る 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (市街化区域に建築することが困難又は不適當な施設(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。 <table border="1"> <tr> <th>種 別</th><th>路 線 名</th></tr> <tr> <td>一 般 国 道</td><td>10号、200号、211号、322号、495号</td></tr> <tr> <td>主 要 地 方 道</td><td>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</td></tr> <tr> <td>県道・市道</td><td>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、湯川飛行場線、恒見朽網線</td></tr> <tr> <td colspan="2">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</td></tr> </table> (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。		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、湯川飛行場線、恒見朽網線	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	
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、湯川飛行場線、恒見朽網線										
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											

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
(趣旨) 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。 (審査基準) 以下の基準に適合すること。 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
(趣旨) 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。 (審査基準) 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。	

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
(趣旨) 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。 (審査基準) 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。	

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
(趣旨) 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。 (審査基準) 以下の基準に適合すること。 - 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。 - 自己の居住の用に供する建築物 - 自己の業務の用に供する建築物又は第一種特定工作物 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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
(趣旨) 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適當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。 (審査基準) 以下の基準に適合すること。 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） 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として、北九州市開発審査会審査基に別に定める。	

第 5 章 資 料 編

資料 1-----用途区分表

用 途 区 分		例 示
大 分 類	中 分 類	
住 宅	専用住宅 共同住宅 公営住宅 有料老人ホーム 事務所兼用住宅 店舗兼用住宅	専用住宅 共同住宅、長屋、寮、寄宿舍 旧法第 29 条第 1 項第 4 号により、 国、地方自治体等が建築したもの 老人福祉法第 29 条第 1 項に該当するもの 建築基準法別表第 2 (い) 項第 2 号に該当するもの 建築基準法別表第 2 (い) 項第 2 号に該当するもの ※共同住宅又は兼用住宅から専用住宅に変更するものについては許可の必要な用途変更としない。
公益施設	文教施設 (A) 文教施設 (B) 幼稚園・保育所・ 認定こども園 社会教育施設 病院 医療施設 社会福祉施設 公共施設 宗教施設	小中学校、高等学校、中等教育学校、 特別支援学校 大学、各種学校、専修学校 図書館、博物館、公民館 診療所、助産所 ※病院から診療所又は助産所に変更するものについては許可の必要な用途変更としない。 社会福祉施設 (入所系又は通所系の施設とし保育所及び認定こども園を除く) ※社会福祉施設とは、社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設 (社会福祉法第 2 条第 4 項の制限は適用しない。) 交番、市役所出張所、公共団体庁舎 神社、寺院

用 途 区 分		例 示
大 分 類	中 分 類	
	交通施設 (A) 交通施設 (B) 公共事業施設	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 駐車場、車庫 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設、通信施設
商業施設等	店舗（風営法に規定するものを除く） 飲食店 事務所 娯楽施設 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 研究所 駐車場、車庫 流通業務施設	マージャン屋、パチンコ屋、射的場 ホテル、旅館 競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場 展望所、休憩所 事務所、車庫、倉庫、休憩所
鉱工業施設	鉱業施設 火薬類製造貯蔵所 工場 (A) 工場 (B) (C) (D) (E) (F) 工場 (G) (H) 工場 (I)	資料 2 のとおり
特殊都市施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 産業廃棄物処理場	

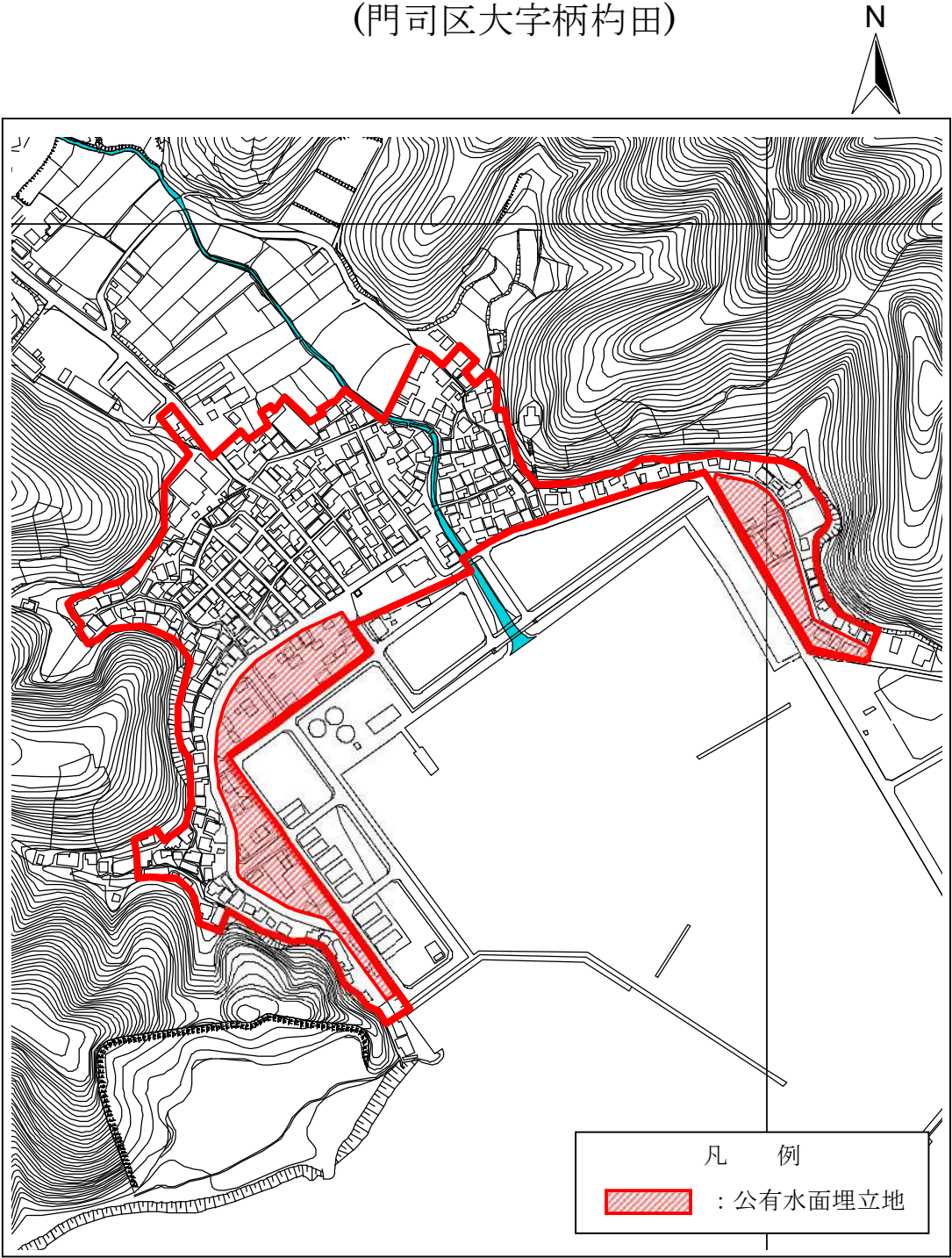
資料 2 ----- 工 場

中分類	例 示		備 考
工場 (A)	総 合 工 事 業	一般土木建築、土木、舗装、建築、木造建築、建築リフォーム	建設業
	職 別 工 事 業	大工、とび等、鉄骨・鉄筋、石工等、左官、板金・金物、塗装、床・内装、その他の職別	
	設 備 工 事 業	電気、電気通信・信号装置、管、機械器具設置、その他の設備	
工場 (B)	食料品製造業	調味料、パン・菓子、動植物油脂、農林漁業施設 (C) の農林水産物に該当しない食料品	製造業
	飲料・たばこ・飼料製造業	清涼飲料、酒類、茶・コーヒー、製氷、たばこ、飼料・有機質肥料	
工場 (C)	繊 維 工 業	製糸、紡績、ねん糸、織物、ニット生地、染色整理、網・網、レース・繊維雑品、その他の繊維工業	
	衣服、その他の繊維製品製造業	織物製外衣・シャツ、ニット製外衣・シャツ、下着類、和装製品・足袋、その他の衣服・繊維製身の回り品、その他の繊維製品	
	木材、木製品製造業	製材・木製品、造作材・合板等、木製容器、その他の木製品	
	家具・装備品製造業	家具、宗教用具、建具、その他の家具・装備品	
	パルプ、紙、紙加工品製造業	パルプ、紙、加工紙、紙製品、紙製容器、その他のパルプ・紙・紙加工品	
	印刷・同関連事業	印刷、製版、製本・印刷物加工、印刷関連サービス業	
工場 (D)	化 学 工 業	化学肥料、無機・有機化学工業製品、化学繊維、油脂加工製品等、医薬品、化粧品等、その他の化学工業	
	石油製品・石炭製品製造業	石油精製、潤滑油・グリース、コークス、舗装材料、その他の石油製品・石炭製品	
	プラスチック製品製造業	プラスチック板等、プラスチックフィルム等、工業用プラスチック製品、発泡・強化プラスチック製品、プラスチック成形材料、その他のプラスチック製品	
	ゴ ム 製 品 製 造 業	タイヤ・チューブ、ゴム製・プラスチック製履物等、ゴムベルト・ゴムホース等、その他のゴム製品	
	なめし革・同製品、毛皮製造業	なめし革、工業用革製品、皮製履物用材料等、革製履物、革製手袋、かばん、袋物、毛皮、その他のなめし革製品	
	窯 業、土 石 製 品 製 造 業	ガラス・同製品、セメント・同製品、建設用粘土製品、陶磁器等、耐火物、炭素・黒鉛製品、研磨材・同製品、骨材・石工品等、その他の窯業・土石製品	

中分類	例示		備考
工場(E)	鉄鋼業	製鉄、製鋼・製鋼圧延、鋼材製造、表面処理鋼材、鉄素形材、その他の鉄鋼業	製造業
	非鉄金属製造業	非鉄金属製錬・精製、非鉄金属・同合金等圧延、電線・ケーブル、非鉄金属素形材、その他の非鉄金属	
	金属製品製造業	ブリキ缶等、洋食器等、暖房装置等、建設用・建築用金属製品、金属素形材製品、金属被覆等、金属線製品、ボルト・ナット等、その他の金属製品	
	一般機械器具製造業	ボイラ・原動機、農業用機械、建設機械・鉱山機械、金属加工機械、繊維機械、特殊産業用機械、一般産業用機械・装置、事務用等機器、その他の機械・同部分品	
	電気機械器具製造業	発電用・送電用等電気機器、民生用電気機器、電球・電気照明器具、電子応用装置、電気計測器、その他の電気機器	
	情報通信機械器具製造業	通信機械器具等、電子計算機等	
	電子部品・デバイス製造業	電子部品・デバイス製造	
	輸送用機械器具製造業	自動車等、鉄道車両等、船舶等、航空機等、産業用運搬車両等、その他の輸送用機器	
	精密機械器具製造業	計量器・測定器・分析機器・試験機、測量機器、医療用機器等、理化学機器、光学機器・レンズ、眼鏡、時計等	
工場(F)	その他の製造業	貴金属等、楽器、玩具等、ペン・鉛筆等、装身具・装飾品等、漆器、畳・傘等生活雑貨製品、武器、他に分類されない製造業	
工場(G)	自動車整備業	自動車整備業	サービス業
	機械等修理業	機械修理業、電気機器修理業、表具業、その他の修理業	
工場(H)	廃棄物処理業	産業廃棄物処理業（建築基準法第51条の規定による位置の決定を要しないもの）	
工場(I)	建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	建築材料卸売業、化学製品卸売業、鉱物・金属材料卸売業、再生資源卸売業	卸売・小売業
	機械器具卸売業	一般機械器具卸売業、自動車卸売業（自動車中古部品卸売業）、電気機械器具卸売業、その他の機械器具卸売業	

* 参考：日本標準産業分類

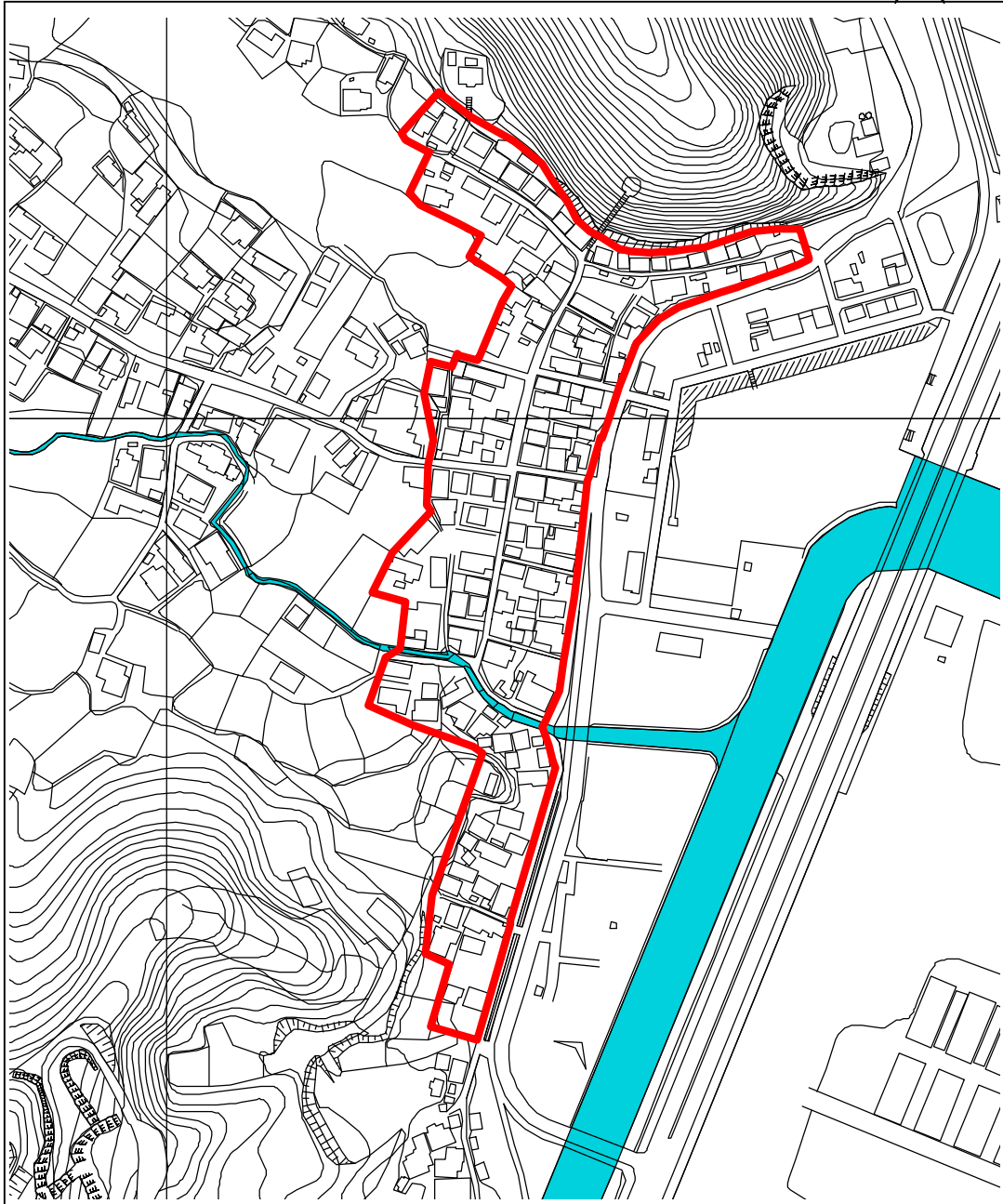
柄杓田漁港地区
(門司区大字柄杓田)



1:4000

今津漁港地区

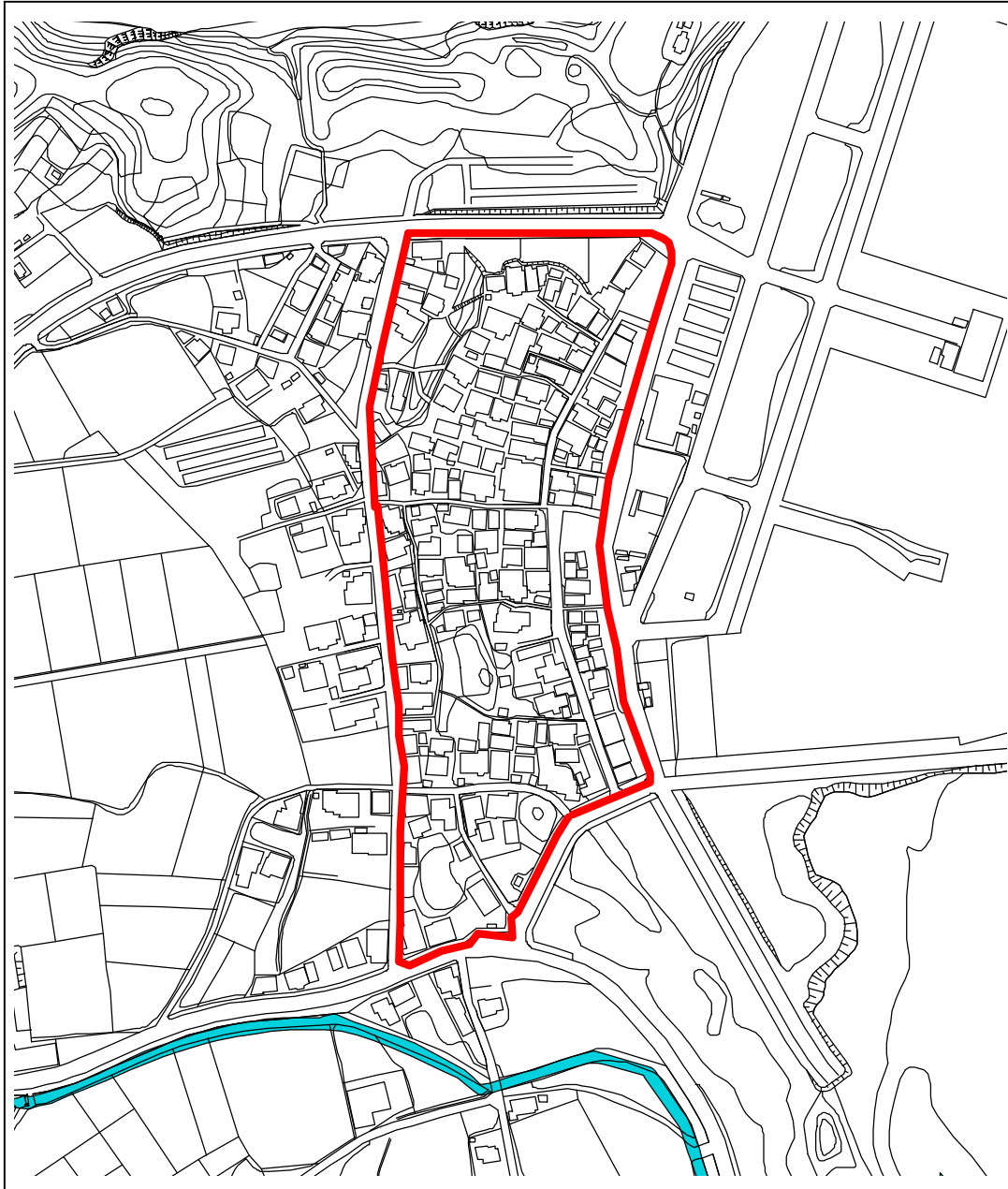
(門司区大字今津)



1:2500

脇田漁港地区

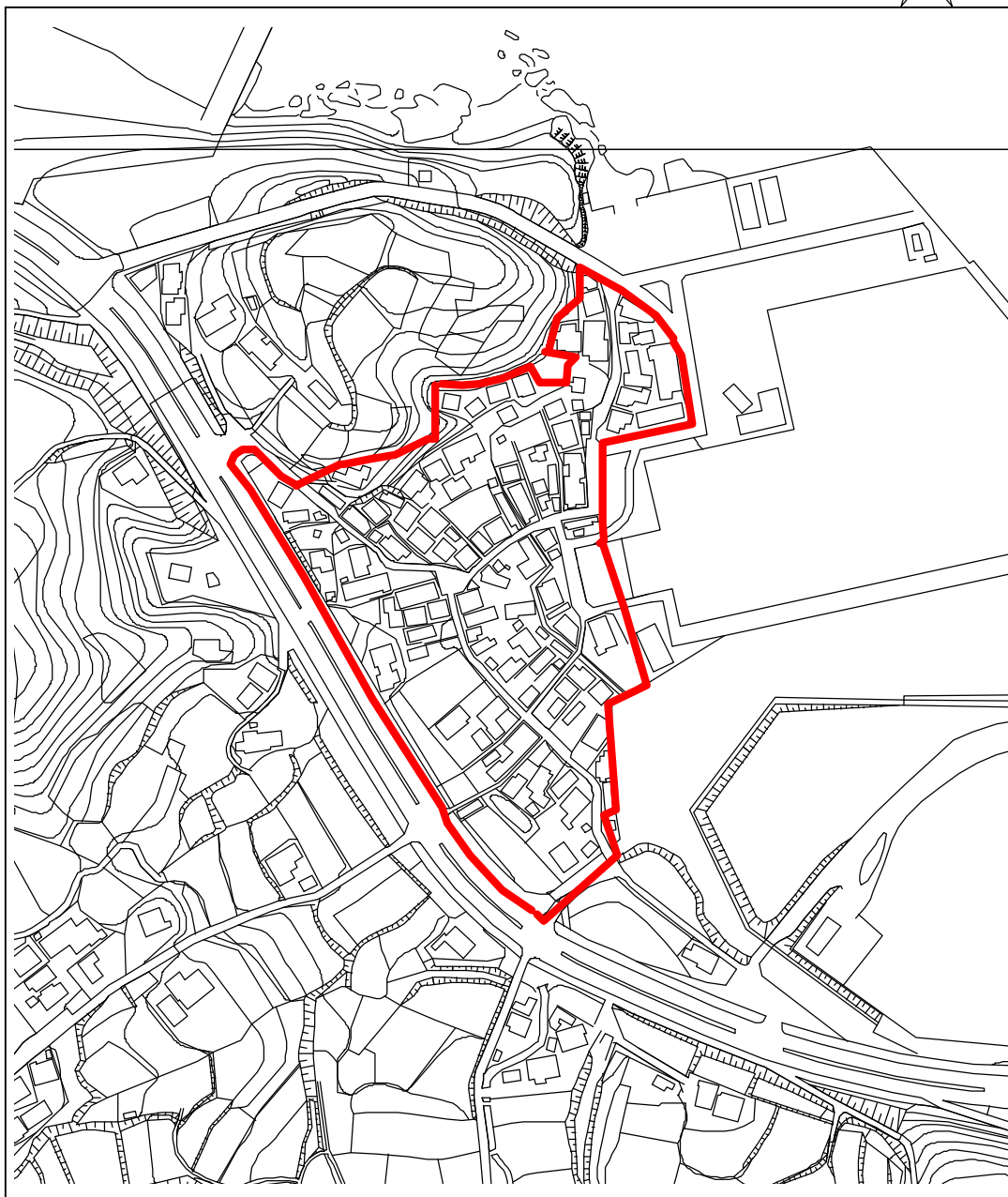
(若松区大字安屋)



1:2500

脇ノ浦漁港地区

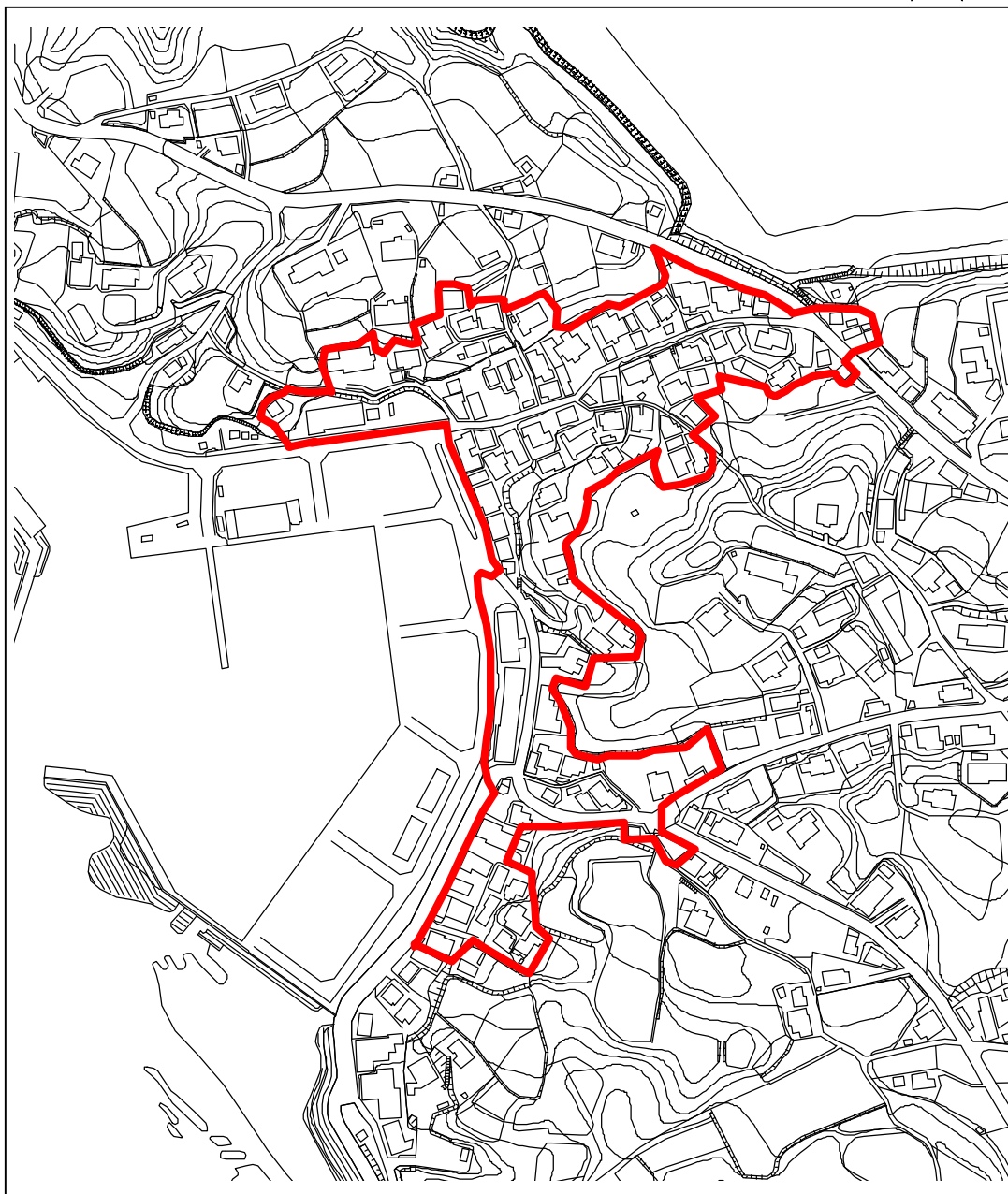
(若松区大字小竹)



1:2500

岩屋漁港地区

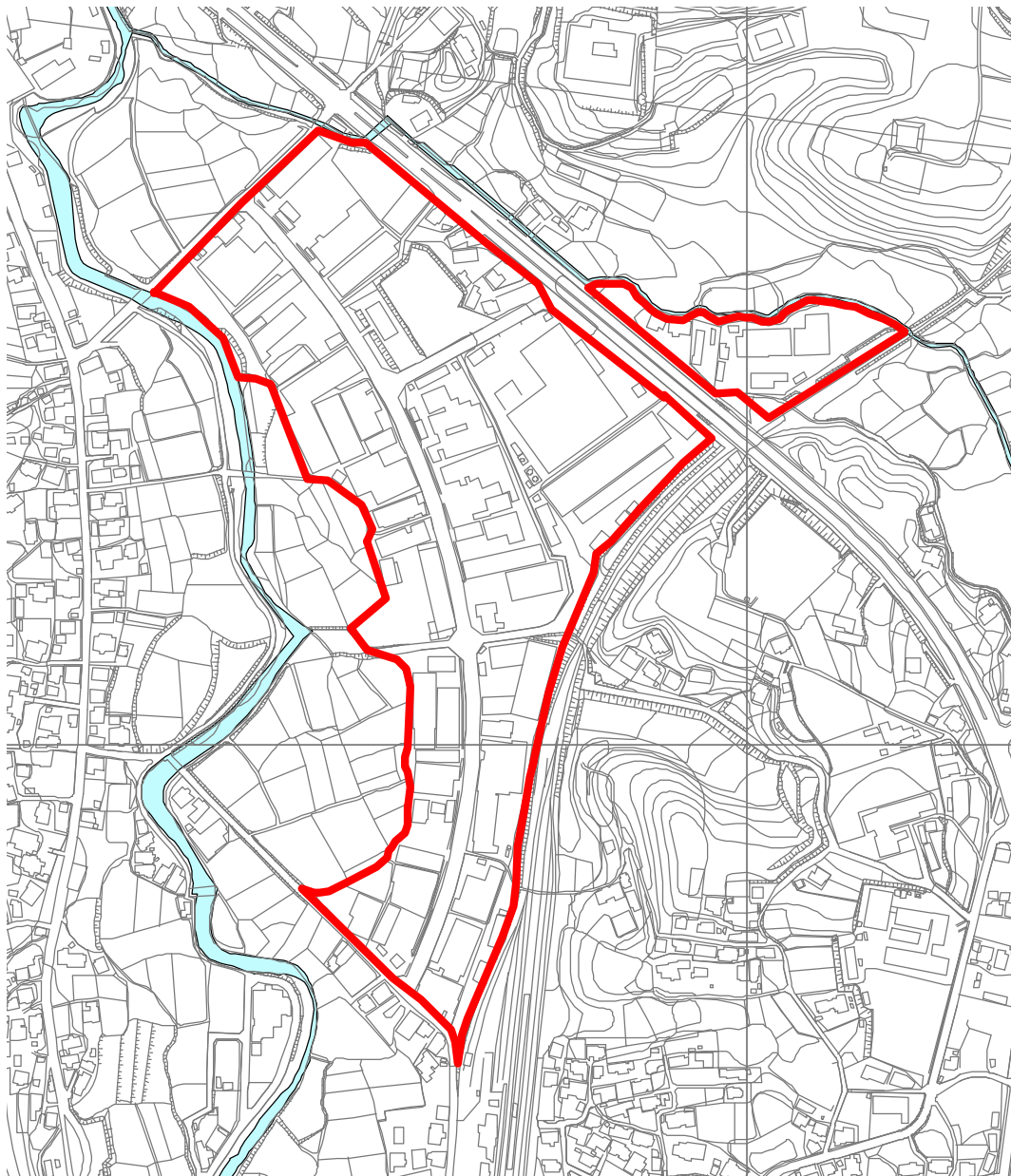
(若松区大字有毛)



1:2500

小倉鉄工団地付近

(小倉南区大字石原町)



＊ 当該区域における建築物の規模及び用途の制限

1. 規模

建蔽率 60%、容積率 200%

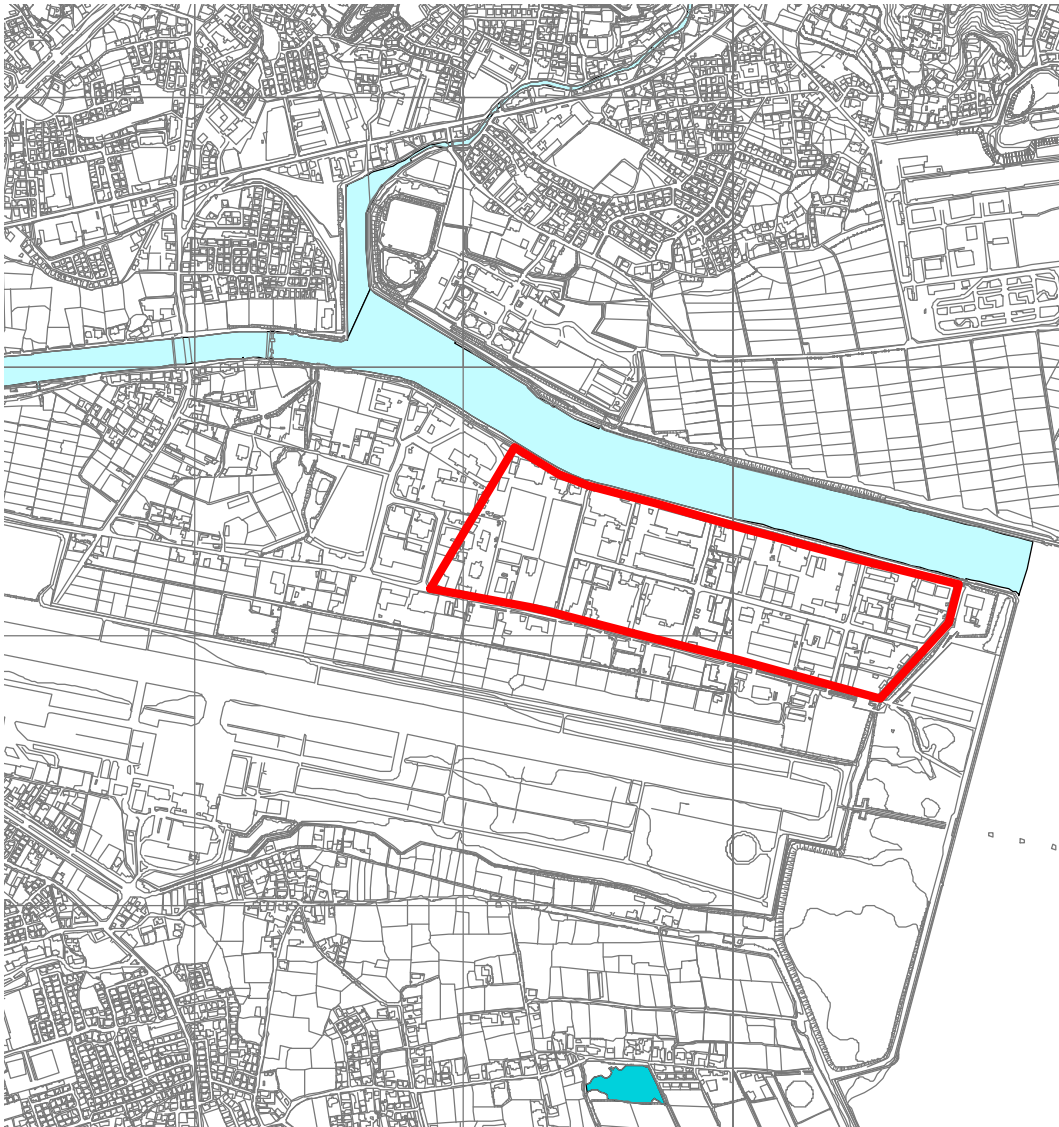
2. 用途

工業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、工場、倉庫、事務所、当該区域の事務所の共同福利厚生施設、
その他これらの建築物と用途上不可分の施設に限定する

曾根工業団地

(小倉南区新曾根地区内)



* 当該区域における建築物の規模及び用途の制限

1. 規模

建蔽率 60%、容積率 200%

2. 用途

工業地域に適用される基準に適合するものであること

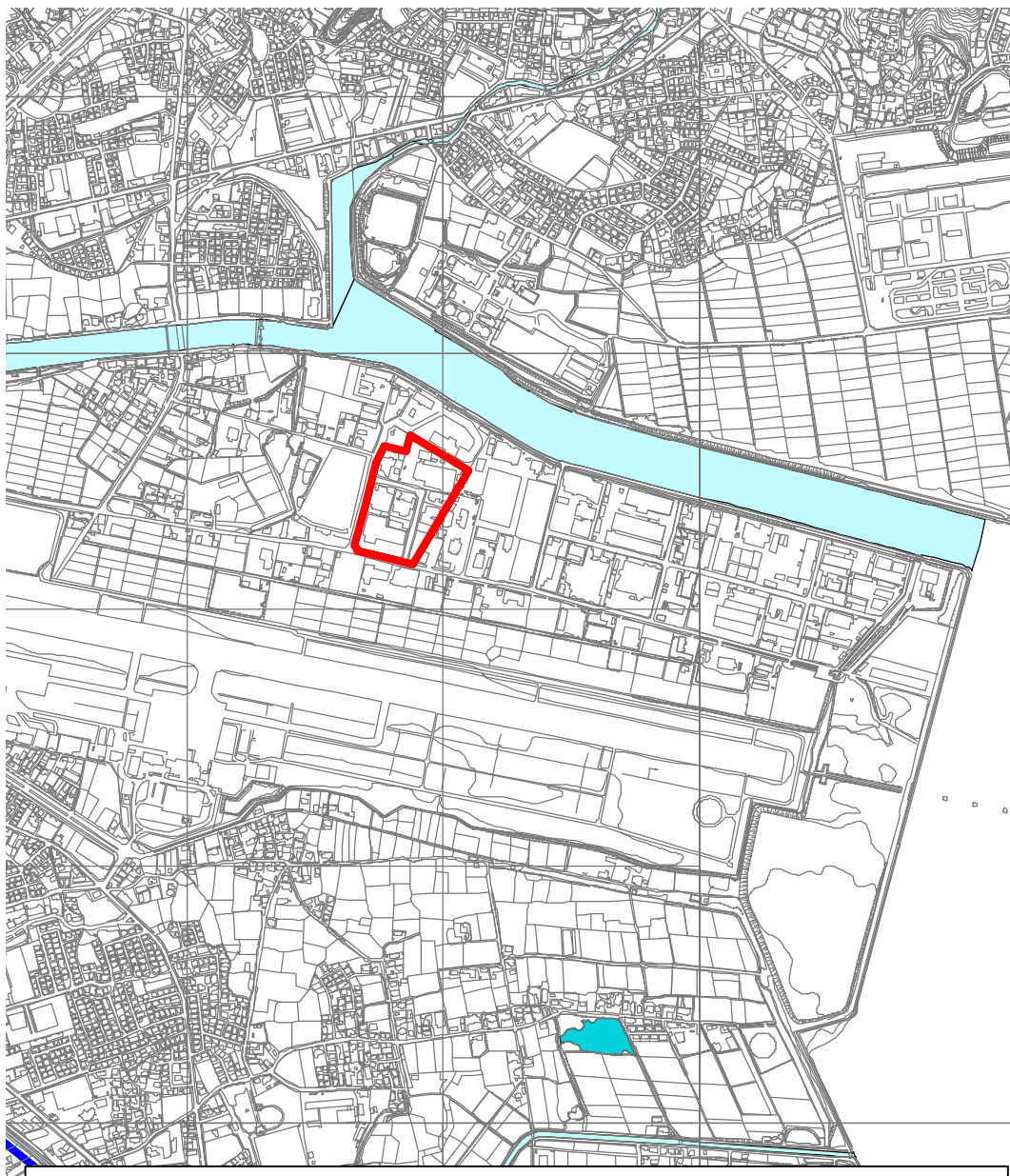
ただし、工場、倉庫、事務所、当該区域の事務所の共同福利厚生施設、その他これらの建築物と用途上不可分の施設に限定する

* 参考

当該区域の団地は、旧小倉市の誘致により、北九州工業共同組合が昭和36年～37年にかけて造成し、線引決定の日には建築物の用に供していたものである

東小倉工業団地

(小倉南区新曽根地区内)



＊ 当該区域における建築物の規模及び用途の制限

1. 規模

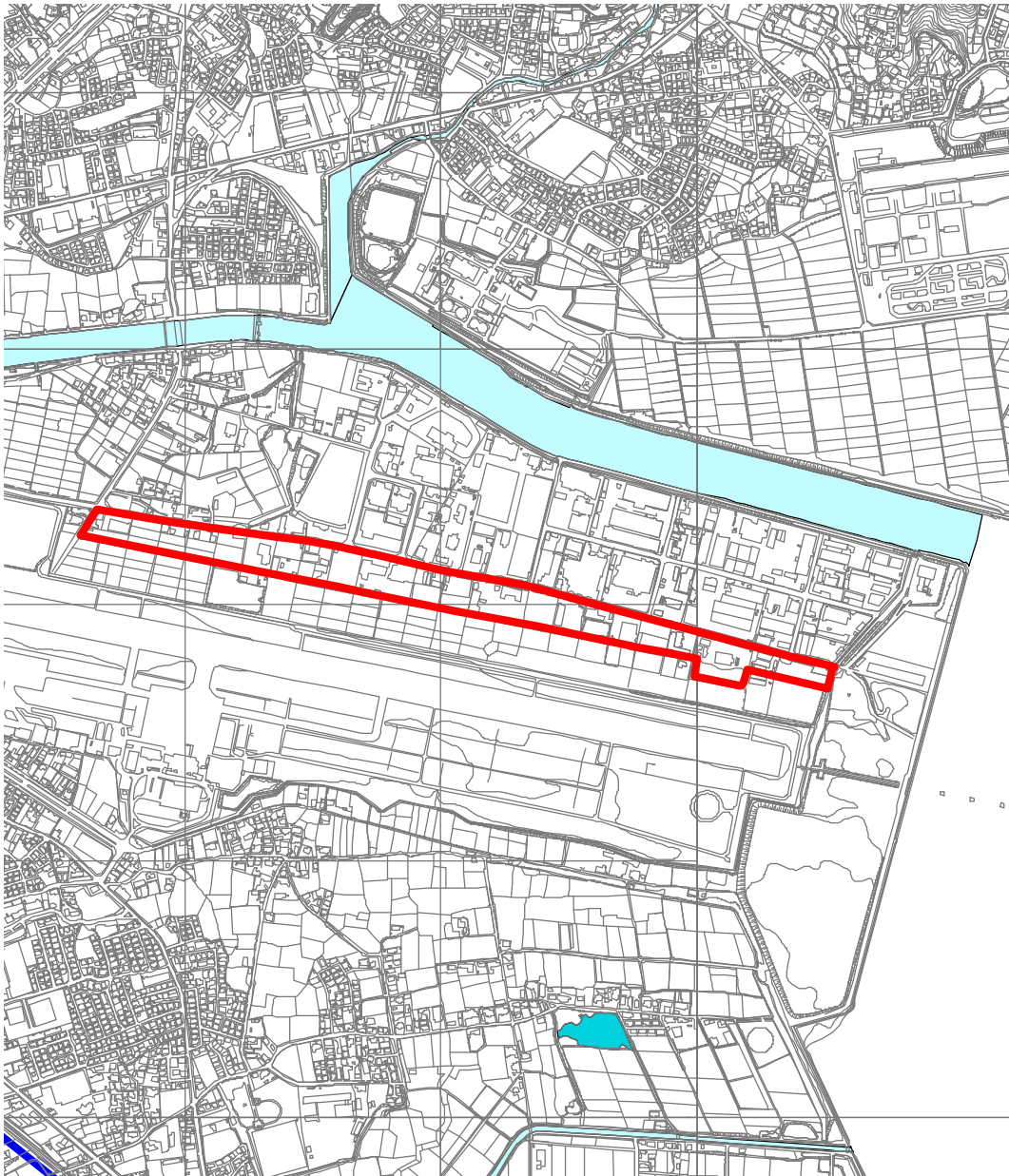
建蔽率 60%、容積率 200%

2. 用途

工業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、工場、倉庫、事務所、当該区域の事務所の共同福利厚生施設、
その他これらの建築物と用途上不可分の施設に限定する

小倉南区新曽根地区



＊ 当該区域における建築物の規模及び用途の制限

1. 規模

建蔽率 60%、容積率 200%

2. 用途

準工業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、ホテル、旅館、遊戯施設、風俗施設を除く

資料 5 ----- 日常生活に必要な店舗等の分類

都市計画法第 3 4 条第 1 号、都市計画法施行令第 2 2 条第 6 号 対象一覧

中分類	小分類	例 示	備 考	法第 34 条	令第 22 条
56	563	コンビニエンスストア	(小売が主のこと)	○	○
	569	ミニスーパー	(従業員が常時 50 人未満のもの)	○	×
58	581	食料品スーパーマーケット、 各種食料品店、食料雑貨店	(小売が主のこと)	○	○
	582	八百屋、果物屋	(小売が主のこと)	○	○
	583 の内	肉 屋	(小売が主のこと)	○	○
	584	魚 屋	(小売が主のこと)	○	○
	585	酒 屋	(小売が主のこと)	○	○
	586	和洋菓子小売業、ケーキ小売業、 パン小売業	(小売が主のこと)	○	○
	589	牛乳小売業、茶小売業、 コーヒー小売業、 惣菜屋、持ち帰り弁当屋、 米麦小売業、豆腐小売業、 こんにゃく小売業、乾物屋	(小売が主のこと)	○	○
59 (一部 90 を含む)	591 の内	二輪自動車小売業	(小売が主のこと)	○	○
	592、 909 の内	自転車店・自転車修理業	(小売が主のこと)	○	○
60 (一部 90 を含む)	602 の内	金物店、荒物屋	(小売が主のこと)	○	○
	603	薬局、調剤薬局、化粧品店	(小売が主のこと)	○	○
	604、 909 の内	農業用機械器具小売業、 農業用器具修理業、種苗小売業、 肥料小売業、飼料小売業	(小売が主のこと)	○	○
	605	給油所、プロパンガス小売業、 灯油小売業	(小売が主のこと)	○	○
	606 の内	新聞販売店、紙・文房具小売業	(小売が主のこと)	○	○
	609 の内	たばこ・喫煙具専門小売店	(小売が主のこと)	○	○
76	761	食堂		○	×
	762	専門料理店		○	×
	763	そば屋、うどん屋		○	×
	764	す し 屋		○	×
	767	喫 茶 店		○	×
	769	その他の料理店		○	×

中分類	小分類	例 示	備 考	法第 34 条	令第 22 条
78	781 の内	クリーニング業、 クリーニング取次所		○	×
	782	理 髪 店		○	×
	783	美 容 院		○	×
	789 の内	コインランドリー業		○	×
79	799 の内	精米賃加工業		○	×
83	835	はり・きゅう・マッサージ業		○	×
87	871 の内	農業協同組合、漁業協同組合、 森林組合		○	×
89	891 の内	自動車修理業		○	×

* 参考：日本標準産業分類（令和 5 年 7 月改定）

付 則

この運用基準は、令和 7 年 1 1 月 1 日から施行する。