

新	旧
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	市街化調整区域における開発許可制度の運用基準 北九州市建築都市局計画部開発指導課 令和4年5月1日

新	旧
目次	目次
第1章 総則-----1 略	第1章 総則-----1 略
第2章 許可を要しない開発行為、建築行為等-----9 略	第2章 許可を要しない開発行為、建築行為等-----8 略
第3章 許可の対象となる開発行為、建築行為等-----14 略	第3章 許可の対象となる開発行為、建築行為等-----13 略
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 略	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-----17 略
第5章 資料編-----34 略	第5章 資料編-----33 略

新	旧
第1章 総則 第1 略 第2 定義 1 略 2 (1)まで 略 (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、50 cm 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。 <u>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。</u> (3) 略 3 略 4 略 <u>5 自己用・非自己用</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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</u>	第1章 総則 第1 略 第2 定義 1 略 2 (1)まで 略 (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、50 cm 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。 <u>(築造擁壁の高さが2m をこえるものは、建築基準法若しくは宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)の対象になる場合がある。)</u> (3) 略 3 略 4 略

新	旧
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「<u>建築物の使用者等の変更</u>」をいい、<u>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。</u> 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。 <u><削除></u> 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。 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)、(2) 略 2 建築物の使用者等の変更 <u>(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)</u> <u>(2) 予定建築物に係る開発許可(建築許可を含む。以下同じ。)</u>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、当該建築物の使用者の適格要件(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<u>の使用者等を変更する場合</u>。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。	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「<u>建築物の使用者の変更</u>」をいう。 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。 <u>この建築物の使用目的の変更を行う場合は、事前に法第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。</u> 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。 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)、(2) 略 2 建築物の使用者等の変更 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、当該建築物の使用者の適格要件(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を対象とする。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。

新	旧
<u>ア</u> 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 <u>イ</u> 国、地方自治体等が建築した建築物である場合 <u>ウ</u> 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 <u>エ</u> 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 <u>(ア)</u> 世帯等の分離により建築する住宅 <u>(イ)</u> 既存集落における自己用住宅 <u>オ</u> 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「建築物の使用者制限の解除」に規定する。	<u>(1)</u> 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 <u>(2)</u> 国、地方自治体等が建築した建築物である場合 <u>(3)</u> 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 <u>(4)</u> 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 <u>ア</u> 世帯等の分離により建築する住宅 <u>イ</u> 既存集落における自己用住宅 <u>(5)</u> 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「建築物の使用者制限の解除」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。<u>(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。)</u> 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1m 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。 アからエまで 略 2から4まで 略	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。 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1m 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。 アからエまで 略 2から4まで 略

新	旧
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。<u>(開発審査会審査基準「その他のもの」)</u> (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。<u>(開発審査会審査基準「その他のもの」)</u> (平成30年度第8回開発審査会にて承認済) 第6から第7まで 略	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。<u>(開発審査会審査基準第23号 その他のもの)</u> (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。<u>(開発審査会審査基準第23号 その他のもの)</u> (平成30年度第8回開発審査会にて承認済) 第6から第7まで 略

新	旧
第8 非自己用の建築物の取扱い 非自己用の建築物の取り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、<u>「第3建築物の用途の規制」に基づく用途変更^注により</u>、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。 <u>3 その他</u> <u>上記1、2に係わらず、開発審査会審査基準に定めのあるものはそれに従うものとする。</u>	第8 非自己用の建築物の取扱い 非自己用の建築物の取り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10年以上適正に使用されていたものについて、やむを得ない事情がある場合、<u>開発審査会の議を経たものについては</u>、非自己用とすることができるものとする。
第9 略 第10 <u>産業集積実施計画に基づく</u>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	第9 略 第10 <u>市街化調整区域における</u>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

新	旧
第2章 許可を要しない開発行為、建築行為等 第1 略 1 略 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) 略 3 農林漁業の範囲 日本標準産業分類(令和5年7月30日告示)に定めるAー農業(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ー漁業(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 m²以上有していること。 4まで略	第2章 許可を要しない開発行為、建築行為等 第1 略 1 略 2 許可を要しない建築物の範囲 (1) 農林漁業の業務を営む者が建築するもののうち、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) 略 3 農林漁業の範囲 日本標準産業分類(平成25年10月30日告示)に定めるAー農業(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ー漁業(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、3,000 m²以上有していること。 4まで略

新	旧
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っては、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。<u>ただし、農業従事者において、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。</u>） 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)、(2) 略 第2から第8まで 略	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っては、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。） 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)、(2) 略 第2から第8まで 略

新	旧								
第3章 許可の対象となる開発行為、建築行為等 第1から第8まで 略 第9 <u>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)</u>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) 第10から第14まで 略	第3章 許可の対象となる開発行為、建築行為等 第1から第8まで 略 第9 <u>沿道サービス施設等</u>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) 第10から第14まで 略								
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 <table border="1" data-bbox="114 571 1106 767"> <tr> <td>申請に対する 処分の種類</td><td>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)</td></tr> <tr> <td>法令名及び 根拠条項</td><td>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</td></tr> </table> (趣旨) 略 (審査基準) 1、2 略 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<u>指定を受ける予定である</u>調剤薬局については、<u>市街化調整区域に存する病院の</u>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)、(2) 略 (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<u>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</u>の用に供する建築物	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	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 <table border="1" data-bbox="1144 571 2136 767"> <tr> <td>申請に対する 処分の種類</td><td>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)</td></tr> <tr> <td>法令名及び 根拠条項</td><td>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</td></tr> </table> (趣旨) 略 (審査基準) 1、2 略 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<u>指定を受けた</u>調剤薬局については、<u>関連病院と隣接地</u>(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)、(2) 略 (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	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
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								
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								

新		旧	
(4) 略 5 略 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㎡以内のものであること。ただし、ミニスーパー、<u>コンビニエンスストア</u>、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㎡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㎡以内とする。 (2)から(4)まで略 7 略		(4) 略 5 略 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㎡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㎡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㎡以内とする。 (2)から(4)まで略 7 略	
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3号イ	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3号イ
	）		）
	都市計画法第34条第8号の2 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号イ		都市計画法第34条第8号の2 又は 都市計画法施行令第36条第1項第3号イ
まで略		まで略	

新		旧	
申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (<u>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)</u> を目的とするもの)	申請に対する 処分の種類	開発行為又は建築行為の許可 (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	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) 略 (審査基準) 1から2(1)ウまで 略 エ 次表に掲げる道路に面していること。		(趣旨) 略 (審査基準) 1から2(1)ウまで 略 エ 次表に掲げる道路に面していること。	
種 別	路 線 名	種 別	路 線 名
一般国道	10号、200号、211号、322号、495号	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	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、 <u>湯川飛行場線、恒見朽網線</u>	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		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) 略 3 略		(2) 略 3 略	

新		旧	
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	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
	）		）
	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		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
まで 略		まで 略	
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)	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	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) 略 (審査基準) 以下の基準に適合すること。 周辺在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、 <u>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準に別に定める。</u> 削除		(趣旨) 略 (審査基準) 以下の基準に適合すること。 周辺在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、 <u>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。</u> (1)から(23) 略	

新						旧					
資料1から4まで略						資料1から4まで略					
資料5-----日常生活に必要な店舗等の分類						資料5-----日常生活に必要な店舗等の分類					
都市計画法第34条第1号、都市計画法施行令第22条第6号 対象一覧						都市計画法第34条第1号、都市計画法施行令第22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	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)	○	○	56	569	ミニスーパー	(従業員が常時 50 人未満のもの)	○	×
	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)	○	○	58	581	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)	○	○		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)	○	○		583 の内	肉 屋	(小売が主のこと)	○	○
	584	魚 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)	○	○		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)	○	○		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)	○	○		589	コンビニエンスストア、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	略					59	略				
60	略					60	略				

新						旧					
76	761	食堂		○	×	76	761	食堂		○	×
	762	専門料理店		○	×		762 の内	ラーメン店		○	×
	763	そば屋、うどん屋		○	×		763	そば屋、うどん屋		○	×
	764	すし屋		○	×		764	すし屋		○	×
	767	喫茶店		○	×		767	喫茶店		○	×
	769	その他の飲食店		○	×		769 の内	お好み焼き店、甘味処		○	×
78	略					78	略				
79	略					79	略				
83	略					83	略				
87	略					87	略				
89	略					89	略				
＊ 参考：日本標準産業分類(令和5年7月改定)						＊ 参考：日本標準産業分類(平成25年10月改定)					
付 則						付 則					
この運用基準は、令和7年11月1日から施行する。						この運用基準は、令和4年5月1日から施行する。					