第１３号　市街化調整区域における工場、研究所

１　趣旨

流通を結節する機能を有する社会資本等（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。）の近傍に立地することが特に必要であると認められる施設、あるいは、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ことが特に必要であると認められる施設、その他、市の産業政策上必要であると認められる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) 下記のいずれかに該当すること。

ア 「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）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。

イ 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　社会資本等から概ね１０００m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　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　都市緑地保全法（昭和４８年法律第７２号）に基づく緑地保全地区

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　建蔽率にあっては１０分の６以下の数値であり、容積率にあっては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) 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・配置については工場立地法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。