

市街化調整区域における地区計画に関する方針・運用基準 Q&A

令和6年4月1日作成

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| Q1  | なぜ方針・運用基準を改定するのか   | 1 |
| Q2  | 立地適正化計画の防災指針の策定に伴い、なぜ地区計画の基準の改定が必要なのか                    | 1 |
| Q3  | どのような基本方針で定めているのか（運用基準第4条関係）                             | 1 |
| Q4  | 北九州市はまちなか重視の方針では（運用基準第4条関係）                              | 1 |
| Q5  | 都市計画マスタープランでは市街化調整区域において緑地の保全をうたっているが、これとの整合は（運用基準第4条関係） | 2 |
| Q6  | 市街化調整区域で地区計画を定めたら、無秩序に開発されないか（運用基準第4条関係）                 | 2 |
| Q7  | 提案を行うことができる協議団体等とは（運用基準第4条関係）                            | 2 |
| Q8  | 人口フレームとの整合性は図られているのか、開発後は市街化区域に編入するのか（運用基準第4条関係）         | 2 |
| Q9  | どこでも定められるのか（運用基準第5条関係）                                   | 3 |
| Q10 | 4つの類型以外に定められる区域はあるのか（方針の地区計画の類型、運用基準第6条関係）               | 3 |
| Q11 | 国及び地方公共団体等が開発を行う公益上必要なものとは（方針の地区計画の類型第5項関係）              | 3 |
| Q12 | 集落活性化型の集落の定義をなぜ50戸以上としたのか（運用基準第6条関係）                     | 3 |
| Q13 | 市街化調整区域内の集落で50戸程度の集落とは、いくつあるのか（運用基準第6条関係）                | 4 |
| Q14 | 集落活性化型の集落の範囲はどこまでか（運用基準第6条関係）                            | 4 |

Q15 集落活性化型の50戸とは建築物か世帯数か（運用基準第6条関係） ・ 4

Q16 集落活性化型の既存住宅は何戸必要か、新規住宅は何戸可能か（運用基準第6条関係） ・ ・ ・ ・ ・ 4

Q17 集落活性化型の具体的な地域への貢献度が高い計画とは（運用基準第6条関係） ・ ・ ・ ・ ・ 4

Q18 集落活性化型の「集落のコミュニティの維持が困難で活性化が必要な」とは（運用基準第6条関係） ・ ・ ・ ・ ・ 4

Q19 基盤整備の水準は（運用基準第6条関係） ・ ・ ・ ・ ・ 5

Q20 田園居住型を集落活性化型に統合すると、公共交通軸沿線型の対象地区以外の市街化区域に隣接する地区では地区計画が定められないが、過去に定めた地区との整合は図れるのか（運用基準第6条関係） ・ ・ ・ ・ ・ 5

Q21 居住誘導区域にはバス路線沿線も含まれているが、公共交通軸沿線型は鉄軌道駅のみなのか（運用基準第6条関係） ・ ・ ・ ・ ・ 5

Q22 公共交通軸沿線型の対象となる鉄軌道駅は（運用基準第6条関係） ・ ・ 5

Q23 公共交通軸沿線型の駅から半径500m圏や産業振興型のICから1km内に少しでも入れば、一筆の敷地全部が対象になるのか（運用基準第6条関係） 5

Q24 開発許可運用基準に示されている道路とは（運用基準第6条関係） ・ ・ 5

Q25 産業振興型で「都市計画マスタープランで位置付けられた産業集積区域」を追加した理由は（運用基準第6条関係） ・ ・ ・ ・ ・ 5

Q26 産業振興型においてIC等から500mを1kmに変更した理由は（運用基準第6条関係） ・ ・ ・ ・ ・ 6

Q27 産業振興型において「公共事業等のための移転に伴う工場等」を削除した理由は（運用基準第6条関係） ・ ・ ・ ・ ・ 6

Q28 良好な住環境を確保できる規模とは（運用基準第7条関係） ・ ・ ・ ・ 6

Q29	区域の設定の考え方は（運用基準第7条関係）	6
Q30	それぞれの種類の規模の根拠は（運用基準第7条関係）	6
Q31	沿道利用型の面積要件を変更した理由は（運用基準第8条関係）	7
Q32	まちづくり計画とはどのようなものか（運用基準第8条関係）	7
Q33	避難施設や地盤面や居室の床面の高さの最低限度を規定できるようにした目的は（運用基準第10条関係）	8
Q34	道路や公園など地区施設の設置条件は（運用基準第11条関係）	8
Q35	建てられる建築物の規制は（運用基準第12条関係）	8
Q36	公共交通軸沿線型の建築物の用途を第二種低層住居専用地域に建築できる建築物とした理由は（運用基準第12条関係）	8
Q37	集落活性化型の建築物の用途の制限で、住宅に「3戸以上の長屋を除く。」を追加した理由は（運用基準第12条関係）	8
Q38	集落活性化型の緑化率を6%から10%に変更した理由は（運用基準第12条関係）	8
Q39	沿道利用型の用途制限を変更した理由は（運用基準第12条関係）	9
Q40	敷地内緑化率の担保の方法は（運用基準第12条関係）	9
Q41	合意形成の割合はどのくらいか（運用基準第15条関係）	9
Q42	周辺住民等への説明は土地所有者等と同様に100%の同意が必要か（運用基準第15条関係）	9
Q43	事前協議はどこまで必要か（運用基準第16条関係）	9
Q44	面的開発を伴わない場合、関係機関との協議はどうなるのか（運用基準第16条関係）	10
Q45	同意書は必要なのか（運用基準第18条関係）	10

Q46 住民提案で行うのか（運用基準第18条関係） . . . . . 10

Q47 都市計画提案マニュアルの必要書類とは（運用基準第18条関係） . 10

Q48 地区計画の提案の審査は（運用基準第18条関係） . . . . . 10

Q49 地区計画を決定したいと申出があれば、全て認めるのか（運用基準第4条関係） . . . . . 10

Q50 速やかに開発が行われず、市に報告等がない場合は、地区計画の廃止手続きを行う措置は厳しくないか（運用基準第19条関係） . . . . . 11

Q51 建築条例化する効果は（運用基準第20条関係） . . . . . 11

Q52 この制度を活用して、今まで地区計画を決定した地区はあるのか、また今後予定している地区はあるのか . . . . . 11

Q53 他都市では、このような基準を設置し、運用しているのか . . . . . 11

Q54 今回の運用基準の改定について、都市計画審議会、議会、開発審査会に報告を行うのか . . . . . 11

### Q1 なぜ方針・運用基準を改定するのか

市街化調整区域の地区計画の決定にあたっては、平成21年11月に「市街化調整区域の地区計画に関する方針及び運用基準」を定め、自然環境と調和した良好な土地利用の誘導や農林水産業の振興など、地域振興等を目的とした住民主体によるまちづくりを推進するため、周辺地域と調和のとれた秩序ある土地利用の形成に努めている。

令和6年3月の「北九州市立地適正化計画」の改定及び防災指針の策定に伴い、運用基準の関係条項の見直しを行うとともに、都市計画法の改正に伴い、地区計画で定められる項目が追加されたことから、令和6年4月に運用基準の改定を行った。

### Q2 立地適正化計画の防災指針の策定に伴い、なぜ地区計画の基準の改定が必要なのか

令和5年度の立地適正化計画の見直しに伴い、防災指針を策定しており、この中で、「津波災害特別警戒区域」と「土砂災害警戒区域」、「浸水被害防止区域」は、居住誘導区域から除外することとしている。

居住誘導区域は、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を緩やかに誘導する区域で、その区域には、市街化を抑制する市街化調整区域を含まないこととしている。

市街化調整区域において地区計画を策定する際には、策定時に市街化編入の要件を満たす場合や、将来的に開発が進み、市街化した場合には、市街化編入することを想定しており、将来的に居住誘導区域に含まれる可能性がある。

そのため、今回の計画改定にあわせ、「市街化調整区域において定める地区計画に関する運用基準」における、地区計画区域として適用を制限する区域に、「津波災害特別警戒区域」と「土砂災害警戒区域」、「浸水被害防止区域」を加えるもの。

### Q3 どのような基本方針で定めているのか（運用基準第4条関係）

基本方針は、国の「都市計画運用指針」、県の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」などを考慮して、以下のとおり定めている。

- 1 地区計画の決定または変更において、その内容が市街化区域への編入の要件を満たすものについては、原則、編入を行うこと。
- 2 市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を逸脱しないこと。
- 3 地区計画素案は、区域内の土地を有する者の合意形成の下に作成すること。
- 4 地区計画素案の作成及びこれに伴い必要となる協議等は、協議団体等が主体となっていくこと。
- 5 その他、運用に当たっては、国の「都市計画運用指針」や福岡県の「福岡県都市計画基本方針」「北九州都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」との整合を図ること。

### Q4 北九州市はまちなか重視の方針では（運用基準第4条関係）

本市の都市計画の方針は、まちなか重視であり、今後もコンパクトシティを目指し、

中心市街地の活性化などまちなか重視の施策を中心として行うことに変わりはない。

しかしながら、一方では郊外の調整区域の集落において、農業における後継者不足や少子高齢化の進展などによる地域コミュニティの維持や農業の振興が困難となるなど課題が顕在化しつつあり、この課題についても早急な対策が求められているのも事実である。市街化調整区域内の地区計画は、これら課題に対処するため、市街化の拡大に繋がらない小規模なもので用途なども極めて限定的であり、農林水産業や産業の振興など、地域の活性化に寄与できるものについて、地区計画を定めることができることとしたものである。このような理由から、まちなか重視の施策と共に必要な施策であると考えている。

**Q5 都市計画マスタープランでは市街化調整区域において緑地の保全をうたっているが、これとの整合は（運用基準第4条関係）**

この基準では、市街化調整区域における良好な環境を保全するため、災害の発生のおそれのある区域、優良な農地その他長期にわたり農用地として保存すべき区域、優れた自然の風景の維持等のため保全すべき区域を含まないこととしている。

また、開発を行う区域においてもそれぞれの敷地に対して緑化率（10%～15%）を定め、緑化義務を課しており、可能な限り開発と緑化保全の均衡が保てるよう配慮している。

**Q6 市街化調整区域で地区計画を定めたら、無秩序に開発されないか（運用基準第4条関係）**

将来にわたって計画的な土地利用を担保することに限定した地区計画を定めるものであり、無秩序な開発を抑制し、地域の活性化を図ることに寄与するために定めるものである。

**Q7 提案を行うことができる協議団体等とは（運用基準第4条関係）**

都市計画法第21条の2第1項又は第2項で規定する都市計画の決定等の提案を行うことができる者を含む協議団体等であり、具体的には、

- 1 当該提案に係る土地の所有権又は借地権を有する者
- 2 まちづくりの推進を図る活動を行うNPO法人、公益法人その他の営利を目的としない団体
- 3 独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社
- 4 まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして一定の開発事業（過去10年間に0.5ha以上の開発行為）の実績を有する等の要件を満たす団体

**Q8 人口フレームとの整合性は図られているのか、開発後は市街化区域に編入するのか（運用基準第4条関係）**

地区計画のうち、面的な開発が伴うものについては、福岡県の市街化調整区域における地区計画ガイドライン及び運用基準第4条第1号に従って、将来市街化区域へ編入

することになる場合もある。そのためには人口フレームの範囲内で地区計画を決定し、開発許可が行われるよう配慮する必要がある。

**Q9 どこでも定められるのか（運用基準第5条関係）**

区域は次に掲げる事項を遵守することとしている。

- 1 市街化調整区域における良好な環境を保全するため、災害の発生のおそれのある区域、優良な農地その他長期にわたり農用地として保存すべき区域、優れた自然の風景の維持等のため保全すべき区域を含まないこと。
- 2 市街化の拡大につながるおそれがないよう、既存集落や幹線道路周辺などにおける一定規模の開発であるなど、地区計画の区域の位置及びその規模等が農水産業の振興を図るうえで支障とならないよう配慮された区域であること。
- 3 道路、上下水道などの社会基盤施設が整備され又は整備されることが確実に見込まれる区域であること。

以上の事項により原則地区計画を定められない15の区域などを設定している。

その地域は、それぞれの法律において開発が制限されている地域であり、農業・林業振興上、自然保護上、文化財保護上、都市防災上において原則開発ができない地域などである。

**Q10 4つの類型以外に定められる区域はあるのか（方針の地区計画の類型、運用基準第6条関係）**

原則「集落活性化型」「公共交通軸沿線型」「沿道利用型」「産業振興型」に当てはまる計画でない地区計画を定めることはできない。

ただし、4つの類型にかかわらず、国及び地方公共団体等が開発を行う地域内において市の上位計画に照らし、その内容を審査し、公益上必要かつ適当であり、周辺の健全な環境の確保に支障が無いと市長が認めるものに限り、地区計画を定めることができる。

**Q11 国及び地方公共団体等が開発を行う公益上必要なものとは（方針の地区計画の類型第5項関係）**

国及び地方公共団体等で長期計画等の上位計画に位置付けられた公益上必要とされる施設とその施設に必要な附属施設等を想定している。

具体例：小学校、中学校、公民館、派出所など

**Q12 集落活性化型の集落の定義をなぜ50戸以上としたのか（運用基準第6条関係）**

一体的な日常生活圏を構成していると認められる、概ね50戸以上の建築物が連たんしている集落（参考：都市計画法第34条第11号）では、既に建築物が一定程度集積し、市街化が進んでおり、道路など相当程度の公共施設が整備されているものと考えられる。（集落内の生活道路が概ね4m以上の幅員を有するもの。もしくは、4m以上の幅員の確保が可能な集落であること。）

このような集落内で、開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要としないものと考えられ、また、開発が行われることによりスプロールが生じることや、市街化の拡大につながる恐れもほとんどないものと考えられる。

以上のことから、市街化調整区域における地区計画の対象となる集落を概ね 50 戸程度以上の建築物が連たんしたものと定義している。

**Q13 市街化調整区域内の集落で50戸程度の集落とは、いくつあるのか（運用基準第6条関係）**

平成18年度の本市の調査では、市街化調整区域内に50戸以上の既存集落は、56箇所あり、市内全域に分布している。

集落活性化型において集落規模を50戸以上にしたのは、その目的が集落のコミュニティの維持や活性化であり、生活圏を構成し、集落コミュニティを維持できる規模には50戸以上が必要であると考えていることによる。

**Q14 集落活性化型の集落の範囲はどこまでか（運用基準第6条関係）**

集落の定義を「一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね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。）が連たんしている集落のうち、それらの敷地がおおむね50m以内の間隔で存している集落」としており、集落の範囲は、50m以内の間隔で存している住戸のある敷地の範囲としている。（開発許可運用基準と同様）

**Q15 集落活性化型の50戸とは建築物か世帯数か（運用基準第6条関係）**

コミュニティの維持を目的としているため、その判断基準は建物ではなく、世帯数だと考えている。

**Q16 集落活性化型の既存住宅は何戸必要か、新規住宅は何戸可能か（運用基準第6条関係）**

50戸以上必要。新規の住宅戸数については、限度は設定していないが、50戸を越えることのないようにしたい。

**Q17 集落活性化型の具体的な地域への貢献度が高い計画とは（運用基準第6条関係）**

様々な貢献が考えられるが、例えば、道路が拡幅され、緊急車両の進入が可能になる、迂回道路が直線化され交通渋滞の解消になる、地域の住民が利用できる地域公園が整備されて憩いの場が提供される、地域において雨水等で浸水被害が出ていたものが改善されるなどが考えられる。

**Q18 集落活性化型の「集落のコミュニティの維持が困難で活性化が必要な」とは（運用基準第6条関係）**

人口の減少や少子高齢化の進展、農業における後継者不足などの課題が顕在化し、地域コミュニティを維持していくことが困難となっている場合、又は予想される場合などを想定している。

**Q19 基盤整備の水準は（運用基準第6条関係）**

道路や上下水道施設が計画地区の近傍まで整備されるか整備する予定があり、計画によって周辺の公共基盤整備の大きな負担を伴わないこと。

**Q20 田園居住型を集落活性化型に統合すると、公共交通軸沿線型の対象地区以外の市街化区域に隣接する地区では地区計画が定められないが、過去に定めた地区との整合は図れるのか（運用基準第6条関係）**

コンパクトなまちづくりの推進に向けて、街なかの取り組みを進めていく中で、市街化区域に隣接した地区については、公共交通軸沿線型に限ることとした。

田園居住型で定めた地区は、小倉南区の湯川地区、上吉田五丁目地区の2地区あるが、県から本来は2地区ともに市街化調整区域での地区計画ではなく、定期線引き見直して整理して、市街化区域に編入すべきものであり、今後は市街化区域の拡大となる田園居住型の地区計画は認められないと言われている。

**Q21 居住誘導区域にはバス路線沿線も含まれているが、公共交通軸沿線型は鉄軌道駅のみなのか（運用基準第6条関係）**

全区を有機的に連絡し、都市内及び都市間輸送を担っている鉄軌道を対象としているため、鉄軌道の駅のみとしている。

**Q22 公共交通軸沿線型の対象となる鉄軌道駅は（運用基準第6条関係）**

JR日豊本線の朽網駅、日田彦山線の石田駅・志井公園駅、モノレールの企救丘停留場、筑豊電鉄の筑豊香月駅・楠橋駅・新木屋瀬駅である。

**Q23 公共交通軸沿線型の駅から半径500m圏や産業振興型のICから1km内に少しでも入れば、一筆の敷地全部が対象になるのか（運用基準第6条関係）**

原則として、一筆の敷地の過半が運用基準で定める範囲内であれば、その敷地全てを地区計画区域に含むものと考えている。

**Q24 開発許可運用基準に示されている道路とは（運用基準第6条関係）**

開発許可運用基準において沿道サービス施設等が許可される道路で一般国道（10号、200号、211号、322号、495号）、主要地方道（門司行橋線 他10線）、県道・市道（頓田二島線 他7線）、その他日交通量が5千台以上で市長が認める路線をいう。（指定道路は開発許可運用基準による。）

**Q25 産業振興型で「都市計画マスタープランで位置付けられた産業集積区域」を**

**追加した理由は（運用基準第6条関係）**

産業集積区域は、北九州市産業集積実施計画に基づく工場や研究所等の立地を促進する区域として、都市計画マスタープランで位置付けられたため、産業振興型に追加した。

**Q26 産業振興型においてIC等から500mを1kmに変更した理由は（運用基準第6条関係）**

平成21年決定時では、開発審査会審査基準の第13号（工場、研究所）、14号（特定流通業務施設）においてIC等から500m以内となっていたため、産業振興型も開発審査会審査基準同様に500m以内としていた。

平成27年4月1日に開発審査会審査基準が改定され、IC等から1km以内に変更されたため、同様に変更するものである。

**Q27 産業振興型において「公共事業等のための移転に伴う工場等」を削除した理由は（運用基準第6条関係）**

公共事業等のための移転に伴う工場等については、開発審査会審査基準第2号（移転対象地の敷地面積は、収用された土地の1.5倍の面積に残地面積を加算した値以内など）に基づくことが望ましいと考えられるため、削除することとした。

なお、公共事業等のための移転に伴い、事業の拡大等を行うなど場合は、市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を逸脱しない方針に基づき、都市計画マスタープランで位置付けられた産業集積区域またはIC等から概ね1km以内を対象とした。

**Q28 良好な住環境を確保できる規模とは（運用基準第7条関係）**

規模としては、おおむね1haから5ha程度と考えている。

**Q29 区域の設定の考え方は（運用基準第7条関係）**

地区計画区域の境界は、原則として公共の地形地物等により、明確かつ恒久的に区別されるものとし、できる限り整形となるよう定めることとしている。また市街地の拡大に繋がるおそれがなく、周辺環境との調和が図られる適正な規模であるようそれぞれの類型によりその区域面積を定めている。

**Q30 それぞれの種類の規模の根拠は（運用基準第7条関係）**

地区計画は、まとまりのある地区において良好なまちなみづくりや環境づくりを行うことから、ある程度の規模が求められる。市開発行為の許可等に関する条例では、1ha以上の開発を行う者について地区計画の協議を行うことを定めている。（北九州市開発行為の許可等に関する条例第5条）

さらに、都市計画法では、事業者が当該開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならぬ開発行為の規模、工事施工業者には工事を完成させるための必要な能力がなければならぬ開発行為の規模として1ha以上の開発面積を定めている。（都市計画法施行令第24条の2、又は同施行令第24条の3）

以上のことを考慮し、計画的実効性のある地区計画が担保可能と考えられる最低限の規模として最低の区域面積については1haを設定した。

- 1 集落活性化型（1haから5ha）については、規模の最高限度を50戸程度集落の面積（農地も含む）として想定される5haとしている。ただし、既存集落に隣接した低未利用地を含む場合は、低未利用地は既存集落の1/2未満とし、全体の地区計画区域は5ha以内とする。
- 2 公共交通軸沿線型（1ha以上）については、鉄軌道駅半径おおむね500m圏を対象としており、原則として最大規模は500m圏を越えることがないため、規模の最高限度は設けていない。
- 3 沿道施設型（0.5haから2ha）については、規模の最高限度を大規模な商業開発にならない程度の2ha以内としている。
- 4 産業振興型（2ha以上）の規模については、既存の開発許可における市街化調整区域内の工場及び特定流通業務施設の開発行為の取り扱いの基準と同等としている。

### Q31 沿道利用型の面積要件を変更した理由は（運用基準第7条関係）

- 1 全国の道の駅等の直売所機能を有する施設の約半数の敷地面積が1ha未満であること  
（※道の駅を拠点とした地域活性化調査研究 平成24年3月 財団法人地域活性化センター）
- 2 市内及び近隣に設置されている直売所等を調査した結果、その敷地面積の平均が約6,000㎡であること
- 3 都市計画提案ができる最低面積が0.5haであること  
等から、現在の面積要件の下限値を「概ね1ha以上」を、「0.5ha以上」に改めるもの。

### Q32 まちづくり計画とはどのようなものか（運用基準第8条関係）

市街化調整区域内における地区計画については、市街化を抑制した地域の自然環境の保全、ゆとりある良好な住環境の保全及びまちなみの形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化などについての検討が必要である。

また、地区計画区域のみならず、周辺地域を含めてまちづくりを考える必要がある。そのため広域の計画づくりを行うことを義務付けている。

まちづくり計画に定める内容として、

- 1 対象区域（地区計画区域及びその周辺）
- 2 対象区域の土地利用のゾーニング及び地区計画区域
- 3 地区計画区域の位置付け、地区計画の方針、地区計画区域とその周辺地域との関連性、地区計画を定めることによる地域の利便性の向上や貢献など

を地域住民や土地所有者などが主体となって策定する。

なお、市はアドバイザーやコンサルタントの派遣など、地域の取り組みを支援してい

る。

**Q33 避難施設や地盤面や居室の床面の高さの最低限度を規定できるようにした目的は（運用基準第10条関係）**

国は、昨今、頻発・激甚化する自然災害、特に水災害に対応するため、令和3年に特定都市河川浸水被害対策法の改正し、河川の流域治水や河川氾濫を防ぐ対策、被害対象を減少させるための対策、その被害の軽減等、様々な施策で総合的に取り組んでいる。

その中で、被害対象を減少させる取り組みの一環として、関連する都市計画法を改正し、地区計画の建築物の制限に、居室の床面の高さの制限や敷地のかさ上げ等を追加した。

また、地区単位の浸水対策を推進するため、地区計画の地区施設に避難路や避難施設、雨水貯留浸透施設を定められるようにしたもの。

**Q34 道路や公園など地区施設の設置条件は（運用基準第11条関係）**

地区計画に定める地区施設については、都市計画法及び関連法令に定めるもののほか、北九州市開発行為の許可等に関する条例及びその運用基準などに適合するものとする。

例えば、接続先道路の最低有効幅員は、住宅系開発の場合6.5m必要となる。

**Q35 建てられる建築物の規制は（運用基準第12条関係）**

4つの類型においてそれぞれ、建築物等の用途、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、敷地内緑化率などについて、基準を定めている。

**Q36 公共交通軸沿線型の建築物の用途を第二種低層住居専用地域に建築できる建築物とした理由は（運用基準第12条関係）**

公共交通軸沿線型は公共交通を利活用するため、戸建住宅だけでなく、第二種低層住居専用地域に建築できる共同住宅やサービス店舗などの建築物の立地を促し、駅周辺地区の維持・活性化を図ることとしている。

**Q37 集落活性化型の建築物の用途の制限で、住宅に「3戸以上の長屋を除く。」を追加した理由は（運用基準第12条関係）**

地区計画で定める建築物の用途制限は、原則建築基準法で規定されている内容としている。住宅とは一戸建ての住宅、長屋のことである。

集落活性化型は集落のコミュニティ維持等を目的とするため、一戸建て住宅、2世帯住宅を対象としている。なお、建築基準法で2世帯住宅は長屋として取り扱うこともあるため、「3戸以上の長屋を除く。」を追記することとした。

**Q38 集落活性化型の緑化率を6%から10%に変更した理由は（運用基準第12条関係）**

平成21年決定時の緑化率6%は、敷地面積から緑地面積を想定して決定していたが、ほかの類型との整合を図るため、今回10%とした。

小倉南区上吉田五丁目地区で緑化率10%を定めているが、過去の届出の平均は15.5%であり、10%に変更しても問題ないと考えられる。

なお、集落活性化型を定めるに当たり、既存住宅の新築以外の行為においては、緑化率の適用を除外する内容を記載することは考えられる。

#### **Q39 沿道利用型の用途制限を変更した理由は（運用基準第12条関係）**

建築物の用途について、農水産物直売所に付帯する事務所や倉庫、加工場など直売所の運営に必要な施設が設置できるよう「農産物直売所及びこれに付帯する施設」を追加することとした。

#### **Q40 敷地内緑化率の担保の方法は（運用基準第12条関係）**

地区計画が定められた場合、開発行為ごとに事前の届出が必要であり、その届出審査において緑化率においても確認することになる。

#### **Q41 合意形成の割合はどのくらいか（運用基準第15条関係）**

協議団体等（土地所有者等）が、都市計画提案制度に基づき、都市計画の提案を行う場合は、対象となる地区の土地所有者等の2/3以上の同意が必要である。

地区計画の決定にあたっては、都市計画の提案をする時点で、大きな反対がないなど、できる限り100%に近い同意の取得を指導している。

#### **Q42 周辺住民等への説明は土地所有者等と同様に100%の同意が必要か（運用基準第15条関係）**

運用基準では、協議団体等は地区計画素案の作成において、周辺住民への説明や計画の検討段階から土地所有者等の参加の機会を設け、その意見の反映と地区計画実現の理解が得られるよう努めるものとするを義務付けている。

都市計画決定手続きを円滑に行うために、周辺住民に対して丁寧な説明を行い、理解を得ることは必要だと考えているが、地区計画区域内と同様に周辺住民等に対しても、同意を取ることは考えていない。

#### **Q43 事前協議はどこまで必要か（運用基準第16条関係）**

協議団体等は、地区計画素案の作成において市の地区計画担当課その他の関係課との協議および調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとするを義務付けている。

少なくとも面的開発行為が伴う場合、当該地区計画素案の作成の段階において市の担当課と事前協議を行い、開発許可の事前審査を完了しておくものとしている。この場合、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、当該管理者の同意を得ていること。また、農地が含まれる場合は、農業委員会等と事前協議を行い、農地転用許可の事前審査を完了しておくものとする。

**Q44 面的開発を伴わない場合、関係機関との協議はどうなるのか（運用基準第16条関係）**

この場合、個々の開発行為ごとに関係課と打ち合わせることとなる。しかしながら、地区施設の整備等については、地区計画決定前にその整備主体や負担割合あるいは、個々の開発行為のときの道路等の取り扱いについて、関係課との調整を終わっていないなければならない。

**Q45 同意書は必要なのか（運用基準第18条関係）**

地区計画の都市計画決定を行う要件としては、法律上、同意書は求められていないが、都市計画提案制度マニュアルに基づき手続を行うため、その手続において個々の同意を取った同意状況について確認できる書類の提出義務がある。

**Q46 住民提案で行うのか（運用基準第18条関係）**

基準第4条第3号で定める土地所有者等の合意形成の下で地区計画素案を策定することとしているため、土地所有者等が北九州市都市計画提案制度マニュアルに従い、必要な書類を添えて地区計画の提案を市長へ行う。

**Q47 都市計画提案マニュアルの必要書類とは（運用基準第18条関係）**

①都市計画提案書 ②土地所有者の同意書 ③当該土地の権利関係を明らかにするための書類 ④環境への配慮やまちづくりへの寄与がわかる資料 ⑤周辺住民等への説明の経緯に関する資料 ⑥誓約書 ⑦当該地区計画素案 など

**Q48 地区計画の提案の審査は（運用基準第18条関係）**

個別の地区計画においてその内容について、市の施策や住民説明、合意形成等の状況などを勘案しながら精査する。具体的には、地区計画案が提出された場合、市内部の関係部局で組織する提案評価委員会において、

- 1 都市計画マスタープランなど市の上位計画との整合性
- 2 都市計画提案制度に則ったまちづくり計画の評価
- 3 開発許可制度に則した基盤整備基準
- 4 道路や下水などインフラへの影響
- 5 地域住民等への影響

等の視点から総合的に審査し、必要と判断された場合に限り都市計画手続に着手する。

**Q49 地区計画を決定したいと申出があれば、全て認めるのか（運用基準第18条関係）**

法的要件を満たす都市計画提案は、提案として受け、その採択可否について市が判断する。その後、都市計画決定の手続を経て、地区計画を定める。

**Q50 速やかに開発が行われず、市に報告等がない場合は、地区計画の廃止手続きを行う措置は厳しくないか（運用基準第19条関係）**

運用基準第17条第1項の趣旨に沿って、地区計画を決定した場合は、速やかに事業着手（開発行為の事前協議等）することとしているが、平成22年に決定した小倉南区湯川地区が長期間事業着手されなかったこともあり、新たに第19条第3項の条項を追加したものである。

地区計画決定期間が約1年半のため、事業着手時の経済状況等により、事業着手できないことも想定されるが、地区計画決定後、約1年以内に市に報告等もなく、事業に着手しないことは運用基準の趣旨に反するため、厳しい措置とは考えていない。

**Q51 建築条例化する効果は（運用基準第20条関係）**

建築基準法第68条の2に基づき、地区計画区域において建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項については条例でこれを制限することができることとされており、条例を定めることで上記の内容が建築物に対して建築基準法の制限規定となる。

したがって、建築確認事項となり、上記内容に適合していなければ着工等もできず、違反物件に対して建築基準法に基づく罰則規定の適用を受けることとなるため、建築条例を定めることにより、より地区計画の内容が担保されることとなる。

**Q52 この制度を活用して、今まで地区計画を決定した地区はあるのか**

平成22年に小倉南区湯川地区、平成25年に小倉南区上吉田五丁目地区を田園居住型で定めている。また、令和2年に堀越地区、令和3年に猿喰地区において、産業振興型を活用した地区計画を定めている。

**Q53 他都市では、このような基準を設置し、運用しているのか**

政令市においては、令和5年10月時点で把握している限り、方針や運用基準により市街化調整区域内の地区計画制度を運用しているのは、仙台市、千葉市、川崎市、静岡市、京都市、堺市、岡山市、広島市、熊本市である。

**Q54 今回の運用基準の改定について、都市計画審議会、議会、開発審査会に報告をしたのか**

方針・運用基準の改定は、今後の市街化調整区域での地区計画決定についての基本的な考え方を示すものであるため、都市計画審議会、議会、開発審査会に報告を行うものである。また、平成21年の方針・運用基準の決定においても、同様に都市計画審議会、議会、開発審査会に報告を行っている。

今回の「市街化調整区域において定める地区計画に関する方針及び運用基準」は、基準の一部と法律改正に伴う文言修正など、軽微な変更であるため、都市計画審議会や開発審査会に報告を行って、運用を開始している。