

■ 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『概要版』

1. 地区計画の活用方針及び運用基準骨子

<基本方針>

- 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
- 都市計画法の趣旨の厳守【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】
- 地区計画素案(原案を作成するための案)は、土地所有者等が主体となり、合意形成の下に作成すること

<適用範囲>

都市計画法第12条の5の規定により定める地区計画のうち、市街化調整区域において定める地区計画に適用

<地区計画の類型>

- 集落環境の維持・保全を目的とするもの【集落活性化型】
- 集約型都市づくりを目的とするもの【公共交通軸沿線型】
- 農林水産業の活性化を目的としたもの【沿道利用型】
- 産業の振興を目的とするもの【産業振興型】

<地区計画の対象区域>

【集落活性化型】

- 既存集落(一体的な日常生活圏を構成しているおおむね50戸以上の建築物が連たんする集落)内にある地区又は既存集落とこれに隣接した低未利用地(既存集落の区域の2分の1未満に限る。)を含む地区
- 集落のコミュニティ維持が困難となる等、活性化が必要とされている地区
- 道路、上下水道等が整備されている若しくは整備されることが確実である地区
- 地区計画を定めることにより地域の都市防災機能や交通利便等の向上が図れること
- まちづくり計画が策定された地区
- 面積は、おおむね1ha以上かつ5ha以内

【公共交通軸沿線型】

- 市街化区域に隣接又は近接し、鉄軌道駅半径おおむね500m圏の地区
- 周辺環境を害さない程度の規模を有し、おおむね整形の区域であること
- 道路、上下水道等が整備されている又は整備されることが確実である地区
- まちづくり計画が策定された地区
- 面積は、おおむね1ha以上

【沿道利用型】

- 主要幹線道路で4車線以上の道路に面した地区
- 周辺環境を害さない程度の規模を有し、おおむね整形の区域であること
- 道路、上下水道等が整備されている若しくは整備されることが確実である地区
- まちづくり計画が策定された地区
- 面積は、0.5ha以上おおむね2ha以内

【産業振興型】

- 北九州市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若しくは4車線以上の道路、又は高速自動車道のインターチェンジ等からおおむね1,000m以内で2車線以上の道路に面した地区
- 周辺環境を害さない程度の規模を有し、おおむね整形の区域であること
- 道路、上下水道等が整備されている若しくは整備されることが確実である地区
- 面積は、おおむね2ha以上

2. 地区計画の策定について

<まちづくり計画の策定>

地区計画区域及びその周辺を含めた計画とし、次の内容を定める。

- 区域の土地利用のゾーニング及び地区計画の区域
- 地区計画区域の位置付け
- 地区計画区域と、その周辺区域との関連性
- 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

<地区施設(道路、公園等)に関する事項>

- 整備の方針、配置及び規模を定める。
- 地区施設は、都市計画法、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」に適合すること。
- 公共軸沿線型においては、駅前広場などの公共交通の利便性に寄与する地区施設の整備などに努めるものとする。

<建築物等に関する事項>

項目	集落活性化型	公共交通軸沿線型	沿道利用型	産業振興型
用途	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅 兼用住宅 日常生活店舗 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅、長屋 共同住宅 兼用住宅 店舗・飲食店(150㎡以下) など、第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物(まちづくり計画に沿った建築物に限る。) 	<ul style="list-style-type: none"> 農水産物直売所及びこれに付帯する施設 農水産物直売所等従業員住宅 農林水産業の振興に寄与する下記施設 日常生活店舗(150㎡以下) スーパーマーケット(1500㎡以下) ガソリンスタンド ドライブイン 	<ul style="list-style-type: none"> 工場(産廃施設を除く) 研究所 流通業務施設
容積率	60%以下	60%以下	60%以下	200%以下
建ぺい率	40%以下	40%以下	40%以下	60%以下
壁面の位置	道路境界線から2m以上 隣地境界線から1m以上	敷地境界線から1m以上	道路境界線から2m以上 隣地境界線から1m以上	—
建築物高さ	10m以下	10m以下	—	—
敷地面積	230㎡以上	230㎡以上	500㎡以上	500㎡以上

【その他の項目】

- 敷地内緑化
 - 集落活性化型は、敷地面積の10%以上
 - 公共交通軸沿線型は、敷地面積の10%以上
 - 沿道利用型は、敷地面積の10%以上
 - 産業振興型は、工場立地法に基づく数値、定めがない場合は敷地面積の15%以上
- 形態・意匠
 - 周辺の環境、景観との調和を図る。
- 垣・さくの構造
 - 生垣を設けるなど緑豊かな地区となるよう配慮。

3. その他の基準等

<地区計画区域の適用制限>

以下の区域を原則含まないこと。

- 災害発生の恐れのある区域
- 優良な農地
- 優れた自然風景の維持のため保全すべき区域

<地区計画の活用に係る事前協議>

事前協議の内容:

1. 地区の現状及び課題
2. 地区計画の活用目的
3. おおむねの地区計画区域
4. 適用制限を受ける区域の指定状況

<地区計画素案の策定>

1. 地区計画素案は、土地所有者等が主体となり作成すること
2. 都市計画提案制度に基づき地区計画素案を市へ提案すること

<住民の合意形成>

1. 検討段階からの住民の参加
2. 関係権利者全員に対する周知、合意形成

<関係機関との協議>

1. 地区計画担当課その他の関係課との事前協議
2. 公共施設管理者との事前協議
3. 農業関係機関との事前協議

<その他>

●事業の実施

地区計画素案作成者は面的開発行為が伴う場合、早期に事業着手

●条例による制限の適用

地区計画の内容の実効性を確保するための建築条例化

●地区計画の廃止

長期に渡り、事業に未着手で、市への報告がない場合は地区計画の廃止を行う