市街化調整区域における

地区計画

北九州市
平成21年11月策定
令和６年４月改定

市 街化調整区域における地区計画とは？

わたしたちが住み、働き、憩う、“まち”。このかけがえのないまちは、みんなのものです。まちにはさまざまな個性があり、それぞれの地区の良いところを守ったり、あるいはさらに良くしたり、また問題点を改善したりする方法も地区ごとに違います。地区ごとにまちづくりを進める手法として地区計画があります。地区計画は、市街化区域のみならず、開発が抑制されている市街化調整区域においても定めることができます。

市街化調整区域とは？

田園環境や河川、森林などの自然環境を良い状態のまま保全し、市街地となるのを抑える区域です。
そのため、開発行為や建築行為が厳しく制限されています。

市街化調整区域では、原則、開発行為や建築行為は禁止されていますが、地区計画制度の活用など、一定条件を満たせば、開発が可能となります。

本市では、「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」を策定し、市街化調整区域における集落等の良好な住環境の保全・形成、良好なまちなみ形成及び地域振興等に向けた住民の皆さんによる地域づくりを支援しています。

地区計画に関する方針

市街化調整区域において定める地区計画は、農業後継者不足や人口減少、少子高齢化などの課題に直面した既存集落の維持・活性化を図るもの、集約型都市づくりを目的とするもの、幹線道路周辺等において、市の活性化に資する農林水産業と産業の振興に寄与するものでなければなりません。

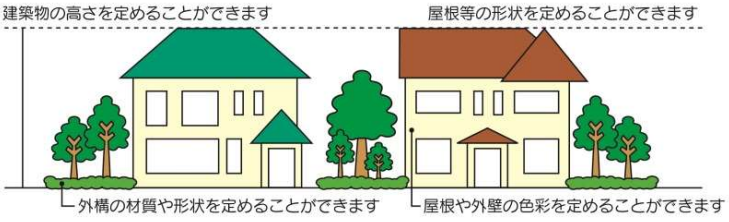
市街化調整区域の役割を踏まえ、緑豊かな自然環境と調和した良好な土地利用に十分に配慮し、農林水産業の振興と地域の活性化に寄与するよう努めるものとし、大規模な住宅開発や商業開発など市街化の拡大につながるおそれがあるものは認められません。

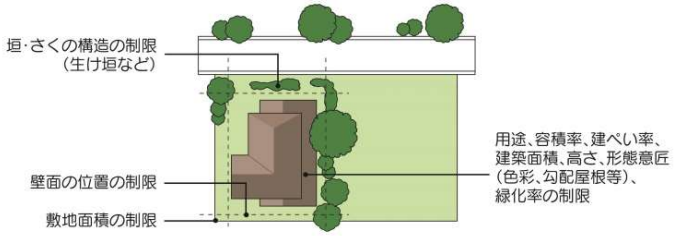
地区整備計画に定める事項

- ●地区計画の目標・・・ どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。
- ●地区計画の方針・・・ 地区計画の目標を実現するための整備、開発及び保全に関する方針を定めます。
- ●地区整備計画・・・・ 道路や公園、緑地、広場、避難施設等の地区施設の配置及び規模、建築物等に関する制限などを定めます。

地区整備計画に定める事項

①地区施設に関する事項
②建築物等に関する事項
- 建築物等の用途の制限
- 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
- 建築物の敷地の地盤面の高さの最高限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の高さの最高限度
- 建築物の居室の床面の高さの最低限度
- 建築物の緑化率
- 建築物等の形態又は意匠の制限
- 垣又はさくの構造の制限





制度活用にあたっての条件

＜地区計画素案の策定＞

土地所有者等が主体となって作成し、都市計画提案制度に基づき地区計画素案を市に提出すること。

＜住民の合意形成＞

地区計画の内容等について、周辺住民への説明や、土地所有者等全員の合意形成などに努めること。

地区計画の４つの類型

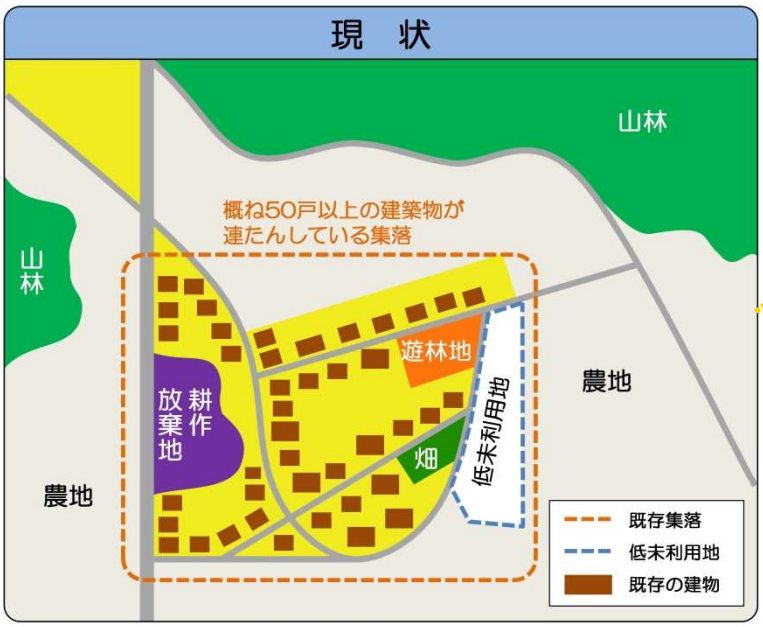
類型	集落活性化型 集落環境の維持・保全を目的とするもの	公共交通軸沿線型 集約型都市づくりを目的とするもの	沿道利用型 農林水産業の活性化を目的とするもの	産業振興型 産業の振興を目的とするもの
対象区域				
要件等（全ての要件等を満たすこと）	・災害の発生の恐れのある区域を含まないこと ・優良な農地その他長期にわたり農用地として保全すべき区域を含まないこと ・優れた自然風景の維持等のため保全すべき区域を含まないこと ・農林水産業の振興を図るうえで支障にならないよう配慮された区域であること			
	・既存集落(概ね 50 戸以上の建築物が連たんする集落)内にある地区又は既存集落とこれに隣接した低未利用地(既存集落の区域の２分の１未満に限る)を含む地区 ・活性化が必要である地区 ・都市防災機能や交通利便性等の向上が図れる地区	・市街化区域に隣接又は近接し、鉄軌道駅半径概ね 500m圏の地区	・4 車線以上の幹線道路に面した区域 ・開発許可運用基準(注2)において法(注1)第 34 条第９号の規定による沿道サービス施設の審査基準に示されている道路に面した区域	・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概ね 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、概ね整形の区域		
	・道路や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			
	・まちづくり計画が策定されている			―
	・概ね 1ha 以上 5ha 以内	・概ね 1ha 以上	・0.5ha 以上概ね 2ha 以内	・概ね 2ha 以上
建築物等に関する事項				
用途	・住宅(３戸以上の長屋を除く) ・兼用住宅(３戸以上の長屋を除く) ・法(注1)第 34 条第 1 号の規定による建築物(開発許可運用基準(注2)に適合するもの) ・地区計画を定める時点において、適法に建てられた既存建築物等	・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)	・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し、法(注1)第 34 条第 1 号及び第９号の規定による建築物で、開発許可運用基準(注2)に適合するもの(スーパーマーケットは 1,500 ㎡以下)	・工場(産業廃棄物処理施設を除く)、研究所及び付帯する施設 ・流通業務施設である事務所、車庫、倉庫及び付帯する施設
容積率	60%以下			200%以下
建蔽率	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		―	―
敷地面積	230 ㎡以上		500 ㎡以上	500 ㎡以上
敷地内緑化	敷地面積の 10%以上			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			
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			

(注 1)法：都市計画法　(注 2)開発許可運用基準：市街化調整区域における開発許可制度の運用基準

市 街化調整区域における地区計画の活用イメージ

集落活性化型

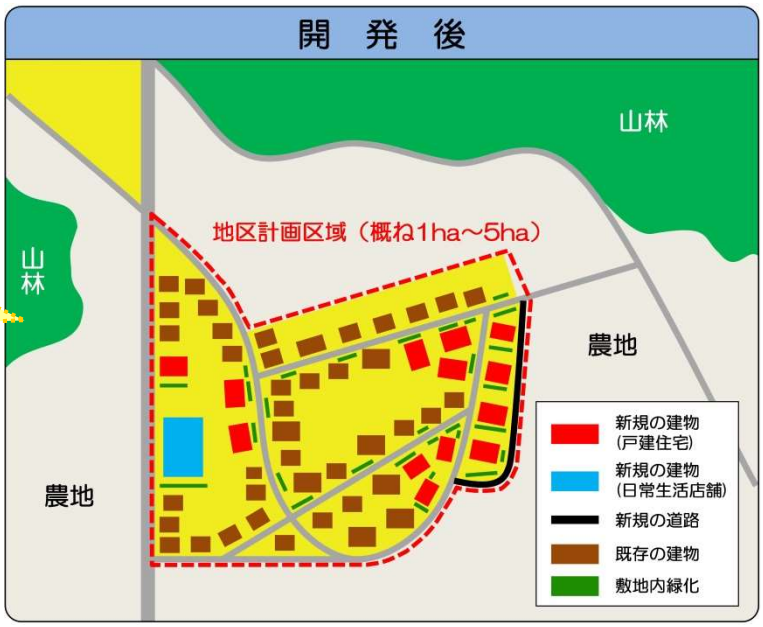
既存集落を含む地域の中で、その集落のコミュニティの維持及び保全、生活環境の向上、景観の維持及び形成等に寄与する住宅系の開発です。



周囲を農地に囲まれた、おおむね 50 戸以上の集落で、既存集落内や隣接地に遊隣地や耕作放棄地などの低未利用地があっても住宅等が建てられず、集落の活力が低下している。

地区計画策定

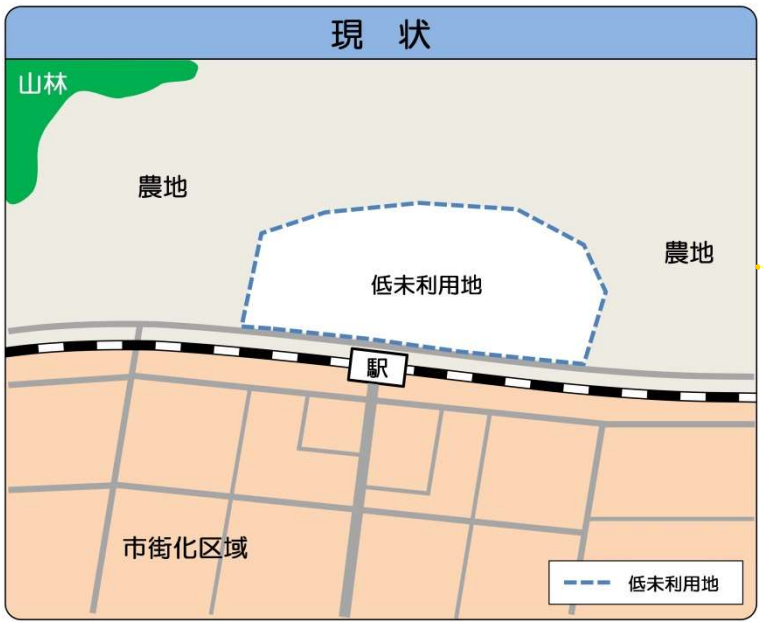
- 戸建住宅、日常生活店舗に限定
- 建物の規模を抑制
- ゆとりある宅地
- 敷地内緑化
- 色彩など周辺との調和



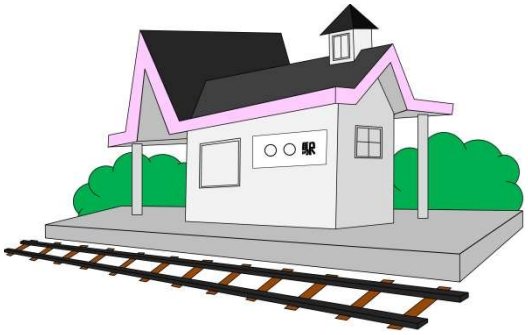
新規に宅地化されるところに、田園居住を望む人のための住宅を建てることができ、新しい人が住むことができるようになる。

公共交通軸沿線型

公共交通軸沿線において、集約型都市づくりの基本理念に合致し、一定規模以下の都市機能の誘導及び既存集落の維持・活性化を目的とした開発です。



鉄道駅周辺の耕作放棄地や資材置場などで、建築物が建てられないことなどにより、農業振興の妨げとなっている。



地区計画策定

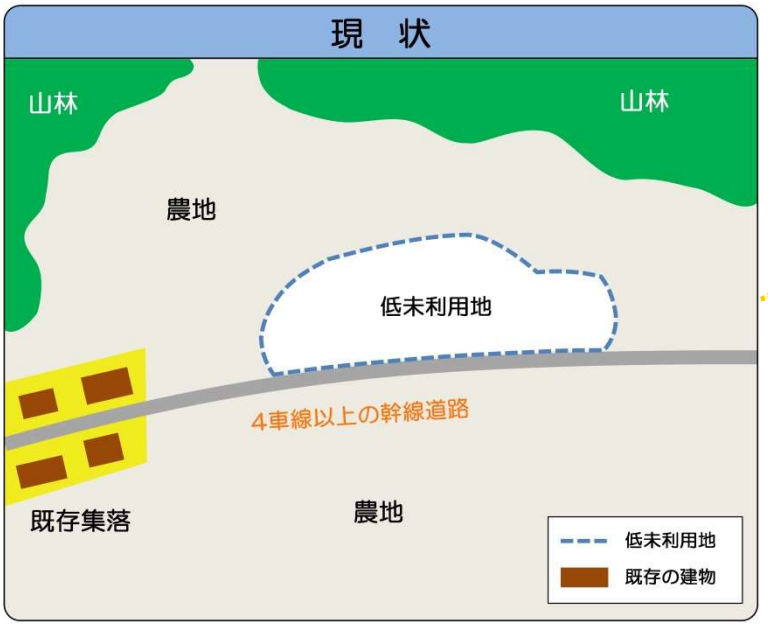
- 戸建住宅、共同住宅、日常生活店舗等の用途に限定
- 建物の規模を抑制
- ゆとりある宅地
- 敷地内緑化
- 色彩など周辺との調和

交通利便性の良い地区が新規に宅地化されることにより、新しい住民による近隣コミュニティへの参加や地域振興事業への参加が促進され、地域の活性化が期待される。

公共交通の利用促進が図られる。

沿道利用型

主な幹線道路沿線において、農林水産業の活性化につながる直売所やこれに付帯する施設、従業員のための住宅、生活利便施設などの関連施設が一体となった開発です。



幹線道路沿線の耕作放棄地や資材置場などで、建築物が建てられないことなどにより、農業振興の妨げとなっている。

地区計画策定

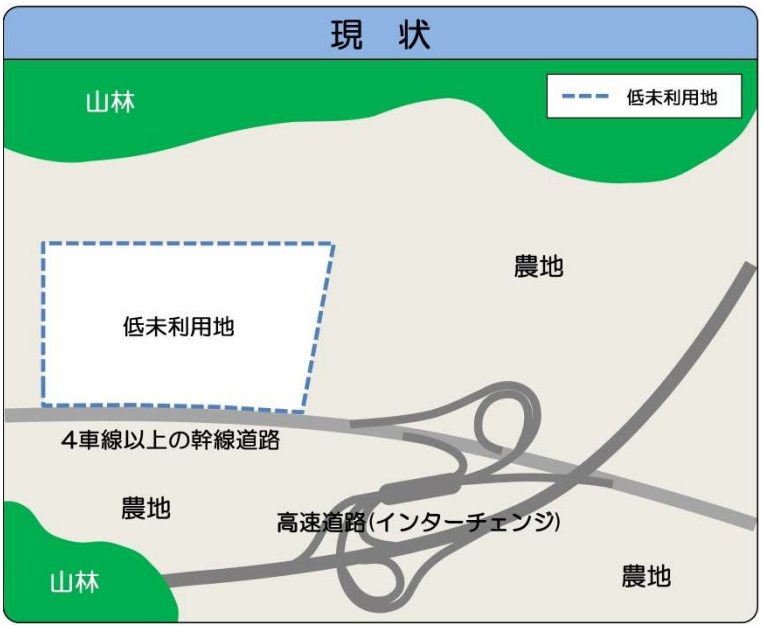
- 農林水産業に資する用途に限定
- 建物の規模を抑制
- ゆとりある敷地
- 敷地内緑化
- 色彩など周辺との調和

農水産物直売所やこれに付帯する施設などを建築でき、農業の振興につながる。

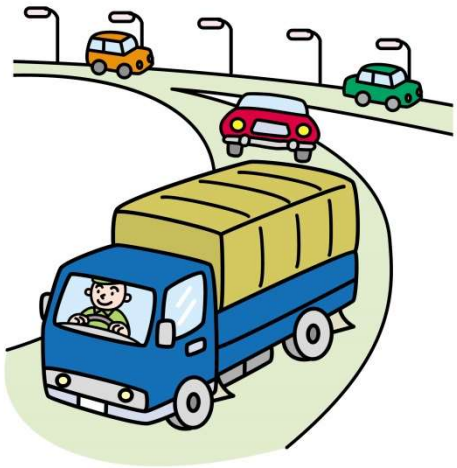
従業員住宅も建築できることにより、新しい住民による近隣コミュニティへの参加や地域振興事業への参加が促進され、地域の活性化が期待される。

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又は幹線道路の沿道やインターチェンジ等の周辺において、本市の基本施策に合致し、地域経済の活力等の向上につながる産業及び物流業務機能の整備を目的とした開発です。



４車線以上の道路に面する区域やインターチェンジ等の周辺区域など、利便性の良い立地条件にありながら建築物が建てられないことなどにより、土地の有効活用がなされていない。



地区計画策定

- 産業振興に資する用途に限定
- 建物の規模を抑制
- ゆとりある敷地
- 積極的な敷地内緑化
- 色彩など周辺との調和

物流施設団地又は工場団地を建設できるようになり、産業振興や雇用の場が創出される。

市 街化調整区域における地区計画の策定手順

地区計画は、地域の皆さんでつくるまちづくりの計画です。
まずは、地域の皆さんで、まちづくりについて話し合ってみましょう！

地域の皆さん

まちづくりのスタート
「良好な住環境を守りたい」、「地域の活性化を図りたい」など、まちづくりのきっかけは様々です。地域の方が集まり、まちに対する様々な思いを話し合いましょう。それがまちづくりの第一歩です。

地区を調査する
みなさんの住んでいるまちを調べてみましょう。例えば、みんなでまち歩きをして、感想を話し合ったりします。

まちづくりの課題をみつける
調査結果をもとに、地区の良いところ、悪いところなど、地区の課題を整理・共有します。

まちづくり計画の作成
地区計画検討候補地を含んだ集落などの「まちづくり計画」を検討・作成します。

開発行為等に関する事前協議
開発行為等に関する事項を事前に担当部局と協議します。

地区計画素案の作成
まちづくりの課題を解決するとともに、まちの将来像を検討し、まちづくりの目標をつくります。その目標を実現するため、建築物等の具体的なルールを検討し、地区計画の素案をつくります。

土地所有者等の合意形成・周辺住民への説明
土地所有者等の合意形成及び周辺住民への説明を行います。

都市計画の提案
地域の身近なまちづくりなどを都市計画として提案できる制度で、都市計画に関して地域の皆さんの積極的な参加を促進することを目的としています。ここでは、関係権利者の合意形成の下に作成した地区計画の素案について、北九州市に都市計画決定するよう提案を行います。

土地所有者等からの意見

土地所有者等及び住民からの意見

都市計画提案制度
市民の生活に大きな影響を与える都市計画について、市民自らが考え提案することにより、より暮らしやすいまちづくりを実現することを目的として作られた制度です。提案できる内容は、用途地域などの「地域地区」、道路、公園などの「都市施設」など多くの都市計画がありますが、「地区計画」は、その主旨からも比較的提案しやすい都市計画のひとつです。

北九州市

事前の相談
必要に応じて、助言・指導や支援制度を紹介します。

地区計画等策定市民支援事業
- アドバイザー派遣制度
- コンサルタント派遣制度

地域の課題や先進事例の紹介、各種計画づくり（初期活動）まで、まちづくり活動の内容や進捗に応じて、まちづくりアドバイザーやコンサルタントを派遣し、段階に応じたサポートをする事業です。

まちづくり計画とは
- まちづくり計画の対象区域は、地区計画区域及びその周辺とします。
- 区域の土地利用のゾーニング及び地区計画区域を定めます。
- 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について定めます。

助言・指導
素案作成にあたって助言・指導を行います。

都市計画の必要性を判断

地区計画原案の縦覧
提案された地区計画素案に基づき、原案を作成、縦覧します。

地区計画案の縦覧
利害関係人からの意見も踏まえて、地区計画案を作成、縦覧します。

都市計画決定
都市計画審議会の議を経て、都市計画決定します。

建築条例化

北九州市都市戦略局計画部都市計画課
〒803-8501　北九州市小倉北区城内１番１号　TEL：093-582-2451　FAX：093-582-2503