

「北九州市地域資源を活用した持続可能な観光推進計画」にかかる
観光関連施設の立地申請の手引き

令和6年8月

北九州市都市戦略局 都市再生推進部 都市再生企画課

1 制度の概要

令和5年4月策定「北九州市観光振興プラン」では、「暮らす人」「訪れる人」がともにわくわくする観光・交流都市の実現を掲げています。実現を目指していくためには、地域のポテンシャルを最大限に生かし、民間事業者による魅力的なコンテンツの創造が必要です。

これまで、北九州市の「自然」の魅力を提供可能なエリアの大半は、市街化調整区域等によって、土地の利用に制限があり、観光機能の導入、特に民間事業者による観光関連投資は抑制されてきました。一方で、観光客に持続的かつ魅力的なサービスを提供するためには、民間事業者の創意工夫や投資を促進する必要があります。

そこで、「北九州市地域資源を活用した持続可能な観光推進計画」を定め、市街化調整区域の関係法令との調整を通じて、地域を指定したうえで、地域住民等による合意形成がなされていると認められる場合に、地域における観光機能の拡大とエリアの魅力向上に寄与する地域資源を活用した観光関連施設の立地が可能となるよう、規制の緩和(北九州市開発審査会審査基準の改正)を行いました。

立地あたっては、事前相談の後、各種申請書の提出が必要となります。申請内容について、施設の必要性等を担当部局で審査後、北九州市開発審査会での審議にて承認されれば、以降都市計画法に基づく開発許可等を経て、立地が可能となります。

民間事業者の創意工夫による魅力的な観光関連施設によって、市街化調整区域における観光資源のポテンシャルの発揮を期待するものです。

(1)指定区域

若松区大字安屋及び若松区大字有毛のうち国道495号(若松北海岸側道路)沿線から海側の区域(同道路端から内陸部にかけて30メートル内の区域含む)

※ 若松区大字安屋及び大字有毛地区において、地域の特性を生かした農業に関連した施設で、北九州市が観光振興に特に寄与すると認められる場合は対象区域としています。

(2)新たに立地可能となる観光関連施設

地域の食・景観・自然とのふれあい等、農林水産物、歴史・文化資源、自然景観などの地域資源を活用した観光関連施設(飲食店、農林水産物直売所、体験農園等サービス、宿泊施設、マリレジャー・スポーツ施設、カフェ、喫茶店、土産物屋など)

※ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項、第6項ないし第11項及び第13項に掲げる営業の用に供する建築物は除く。

2 各種要件等

(1)北九州市開発審査会基準における申請要件、申請地、建築物の規模及び用途等の要件 北九州市開発審査会審査基準第2章第23号抜粋

第23号 観光関連施設

1 趣旨

市街化調整区域において、観光振興の観点から必要であり、地域住民の合意形成がなされていると認められる建築物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)「北九州市地域資源を活用した持続可能な観光推進計画(以下計画)」に基づき、指定した区域において行われると市の担当部局が認めるもの。
- (2) 計画に掲げる観光関連施設であり、かつ地元住民等による合意形成がなされたものとして市の担当部局が認めるもの。
- (3) 予定建築物の立地にあたって、新たな公共施設(道路、公園、上下水道、河川、水路等)の整備を伴わないこと。
- (4) 周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- (5) 上記を満たす新築又は既存建築物の使用目的の変更であるもの。ただし既存建築物の使用目的の変更の場合は、適法に建てられた建築物に限る。

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) 予定建築物の敷地が幅員4m以上の道路に接しており、かつ、当該道路が4m以上の幅員の接続先道路を経て幹線道路に接続していること。
- (2) 予定建築物の敷地面積は1,000㎡未満であり、かつ、予定建築物の延面積は300㎡以下であること。ただし、予定建築物の立地が地域の観光振興に寄与し、当該事業を実施する上で適切な規模であり、かつ、周辺の市街化を促進するおそれがないと、市の担当部局が特に認める場合は、3-(2)の基準を超えることができる。
- (3) 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 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
 - イ 自然公園法に基づく国立公園及び国定公園
 - ウ 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
 - エ 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
 - オ 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
 - カ 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
 - キ 都市計画法に基づく風致地区
 - ク 地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域

- ケ 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
- コ 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
- サ 砂防法(明治30年法律第29号)に基づく砂防指定地区
- シ 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等

次の各号にすべて該当すること。

(1) 建築物の規模

第一種低層住宅専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準(建蔽率にあっては10分の4以下の数値と、容積率にあっては10分の6以下の数値とする。)に適合するものであること。なお、前記の規定にかかわらず、漁港地区(脇田及び岩屋)内の予定建築物の規模については、その土地の現況と整合する規模とすることができる。ただし、予定建築物の立地が地域の観光振興に寄与し、当該事業を実施する上で適切な規模であり、かつ、周辺の市街化を促進するおそれがないと、市の担当部局が特に認める場合は、4-(1)の基準を超えることができる。

(2) 用途

計画に掲げる飲食店や物販施設、宿泊施設などの観光関連施設

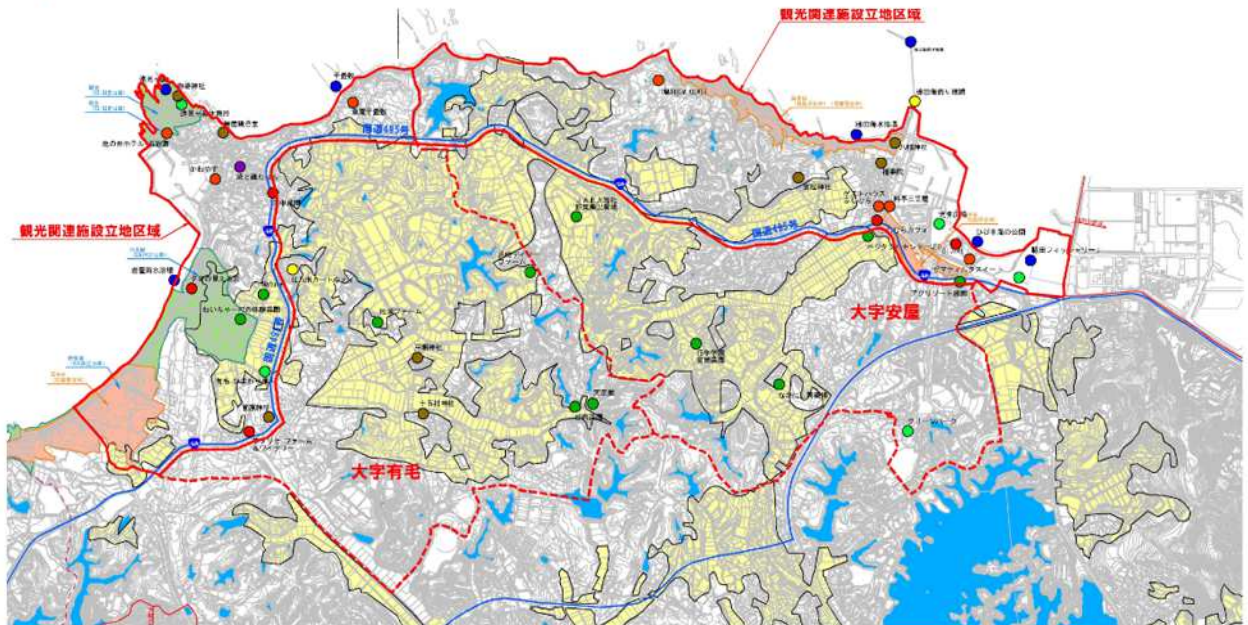
(3) 非自己用の建築物の取扱い

計画に基づく観光関連施設については、所有者及び使用者の連名による許可を受けた建築物に限り、新築又は既存建築物の使用目的の変更に関して非自己用での使用を認めることができる。また、非自己用の許可を受けた建築物が、当該許可を受けた後、所有者、使用者及び建築物の用途のいずれかに変更がある場合は、再度許可を必要とする。

(2)「北九州市地域資源を活用した持続可能な観光推進計画」における区域、観光関連施設、要件(同計画より抜粋)

○ 指定区域

若松区大字安屋及び若松区大字有毛のうち国道495号(若松北海岸側道路)沿線から海側の区域(同道路端から内陸部にかけて30メートル内の区域含む)



※ 若松区大字安屋及び大字有毛地区において、地域の特性を生かした農業に関連した施設で、北九州市が観光振興に特に寄与すると認められる場合は対象区域とする。

○ 観光関連施設の立地を図る対象事業

・地域の食を活用する事業

豊かな海と大地がもたらす地元産の農林水産物等を積極的に活用する食の提供、農園などで栽培された野菜や果物の収穫体験・漁業体験等のサービス提供に関する事業。

【事業例】

飲食店等(レストラン・オーベルジュ等)、農林水産物等直売所、体験農園等サービス

・地域の景観を活用する事業

美しい景色が連なる海岸や四季折々の風情を楽しめる山など、豊かな自然がおりなす魅力ある景観・環境を体感する滞在型事業。

【事業例】

宿泊施設(ホテル・旅館・簡易宿所・民泊施設・農泊施設等)、公衆浴場(スパ・サウナ等)、観光資源の鑑賞に供する展望台・休憩所

・地域の自然と直接触れ合う事業

市内で唯一の海水浴場である若松北海岸など、美しい海や山を活かした海水浴、釣り、マリンスポーツなどアクティビティ体験に関する事業。

【事業例】

マリンレジャー・スポーツ教室、モビリティレンタル(レンタサイクル等)

・地域の観光資源を活用した事業の活性化に伴う事業

地域における農林水産物、歴史・文化資源、自然景観などを活用し、観光客に向けた思い出づくりや小休憩など、満足度や利便性の向上に繋がる事業。

【事業例】

物販施設(土産物店等)、カフェ・喫茶店、駐車場

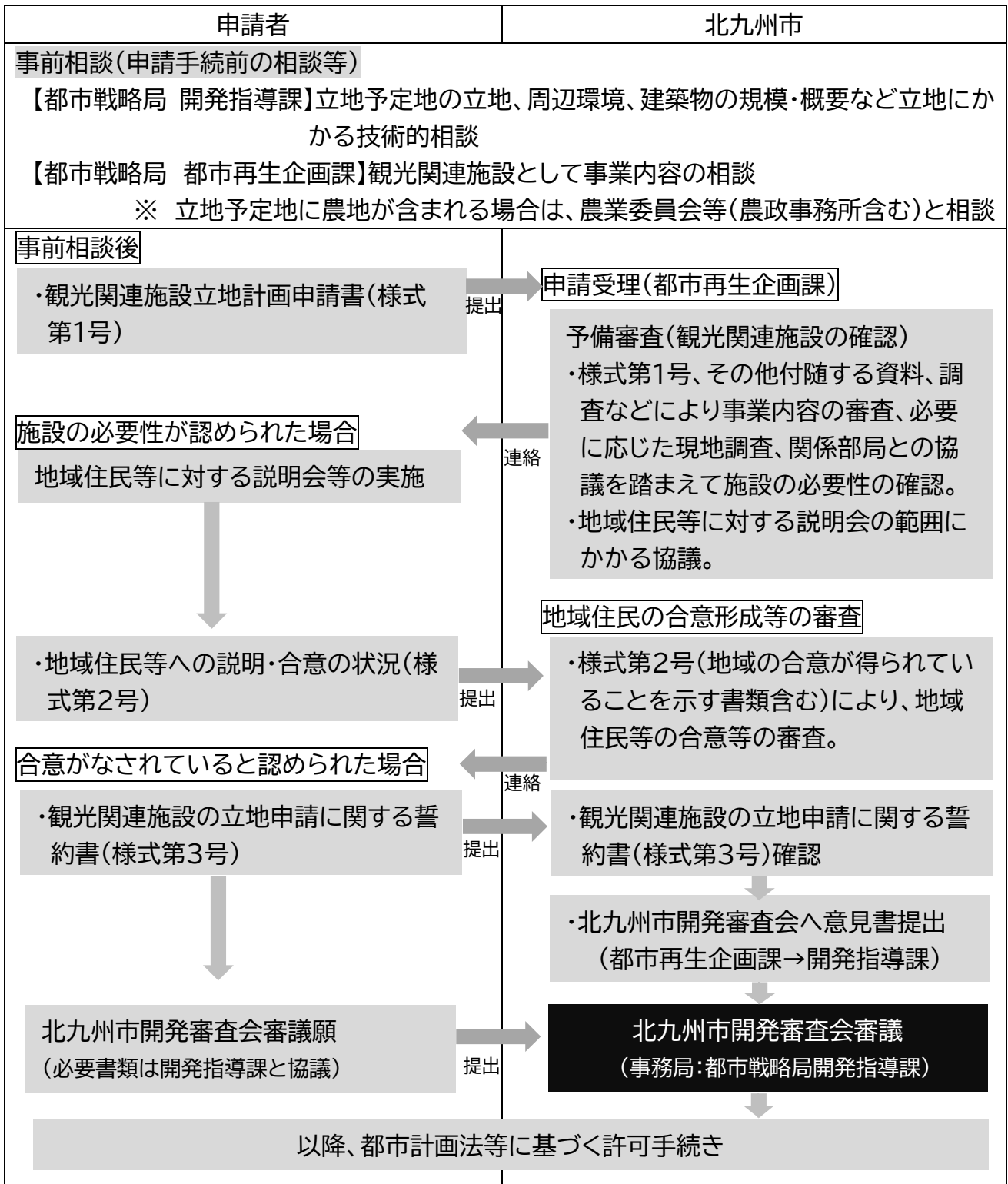
○ 観光関連施設の立地に向けた主な要件

- ・観光関連施設の立地を図る対象施設のうち、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項ないし第11項及び第13項に掲げる営業の用に供する建築物は除くこと。
- ・原則として、新たな公共施設（道路、公園、上下水道、河川、水路等）の整備を伴わないこと。また、予定建築物に係る敷地規模は1,000㎡未満かつ、延べ面積は300㎡以下であること。但し、予定建築物の立地が地域の観光資源の活用により観光の振興に特に寄与すると認められ、当該事業を実施する上で適切な規模、内容等である場合はこの限りではない。
- ・自己による開発・建築のほか、賃貸借による新築及び既存建築物の用途変更も認めるものとする。なお、賃貸借にかかる建築物の許可については、土地及び建築物の所有者及び使用者の連名による手続きを行うものとする。
- ・事業者によって、地域住民等による合意形成が図られていること。
- ・自然と共生・調和するなど観光地として景観形成に配慮したデザインとすること。
- ・申請者（法人であるときはその役員又は従業員）は、北九州市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員または同条例第6条に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者ではないこと。

3 申請手続

(1)北九州市開発審査会審査までの流れ

市街化調整区域内の開発等の許可は、北九州市開発審査会の審査により認められます。
 事業者から、北九州市開発審査会への審査を依頼するにあたって、市の担当部局(都市戦略局都市再生企画課)において、「北九州市地域資源を活用した持続可能な観光推進計画」に定める区域、事業内容及び地域住民等の合意等を事前に審査・確認の上、同審査会に対して意見書を提出します(「観光推進計画にかかる観光関連施設の立地に関する実施要領」参照)。



(2)申請方法

①事前相談後

提出書類:「観光関連施設立地計画申請書」(様式第1号)

- ・ 本制度においては、自己による開発・建築のほか、賃貸借による新築及び既存建築物の用途変更も認めています。その場合は、建築物の所有者及び使用者の連名での申請が要件となります。(②から④についても同様)
- ・ 立地予定地に農地が含まれる場合は、立地できない場合がありますので、併せて農業委員会(農政事務所含む)にご相談ください。

申請書に基づき、担当部局及び関係部局との協議の上、事業内容を審査します。必要な場合は、別途資料の提供をお願いするほか、現地調査、ヒアリング等を実施します。



②担当部局の審査によって当該施設の必要性が認められた場合

(地域住民等に対する説明会等を実施後)

提出書類:「地域住民等への説明・合意の状況(報告書)」(様式第2号)

地域住民等の大半の合意が得られていることを示す書類(自治会や町内会での議事録若しくは同意書等)

地域住民等に対する説明会の範囲は、事前に担当部局と協議を行ってください。



③担当部局によって、地域住民等の合意がなされていると認められた場合

提出書類:「観光関連施設の立地申請に関する誓約書」(様式第3号)

担当部局から当該施設にかかる意見書を北九州市開発審査会へ提出します。

【①～③ 担当部局・提出先】

北九州市都市戦略局 都市再生推進部 都市再生企画課(本庁舎13階)

住所 〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号

TEL 093-582-2502



④北九州市開発審査会審議

北九州市都市戦略局開発指導課と協議のうえ、「北九州市開発審査会審議願」及び必要書類を、同課に提出してください。

【④ 協議・提出先】

北九州市都市戦略局 計画部 開発指導課(本庁舎13階)

住所 〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号

TEL 093-582-2644