

北九州都市計画 地区計画（北九州市決定）

都市計画桃園一丁目第2地区地区計画を次のように決定する。

名 称		桃園一丁目第2地区地区計画
位 置		北九州市八幡東区桃園一丁目地内
面 積		約1.6ha
地区計画の目標		<p>当地区は、副都心黒崎の東約2km、JR八幡駅から南西に約1kmの生活利便性の高い市街地に位置する企業の社宅跡地である。</p> <p>当地区を含む街区では、社宅の老朽化に伴い土地利用の転換を行い生活利便性の高い市街地における住宅供給を進めるために、街区全体の再開発計画が策定され、計画的な土地利用が進められている。</p> <p>今回新たに低層戸建住宅地が開発されたことから、建築物等について適正な規制及び誘導を行い、良好な住環境の形成及び保全を図ると共に低炭素社会へ寄与することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	緑豊かなゆとりとるおいのある低層戸建住宅地としての土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	低層戸建住宅地として、良好な住環境の形成及び保全を図ると共に低炭素社会へ寄与するため、建築物の用途、敷地規模、壁面の位置、敷地内緑化等必要な制限を行う。
地区整備計画に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅（住戸の数が3以上の長屋を除く。次号において同じ。） 2 住宅で次の用途を兼ねるもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、居住の用に供しない部分の面積が50㎡以内のもの <ol style="list-style-type: none"> （1）事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） （2）日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 （3）理髪店、美容院、クリーニング取扱店、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 （4）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 3 集会所又は公民館 4 診療所 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 6 薬局の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分がその用途に供するものを除く。） 7 前各号の建築物に付属するもの
	容積率の最高限度	10分の12
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡。ただし、集会所若しくは公民館又は巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地については、この限りではない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図に示す道路境界線までの距離は1.5m以上（電柱が設置されている側の電柱に面する道路境界線までの距離は1.0m以上）とする。</p> <p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からその他の道路境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>4 前各号の規定の適用については、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、これらの規定は、適用しない。</p> <p>（1）物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの</p> <p>（2）自動車車庫</p>
		建築物等の高さの最高限度	10m。ただし、軒の高さは、7m以下とする。
		工作物の設置の制限	計画図に示す道路境界線（電柱が設置されている側の電柱に面する道路境界線を除く。）から50cmまでの区域には工作物（花壇等の設置のために設けられる道路面からの高さが10cm以下の軽微な縁石等を除く。）又は生垣若しくは植栽（草花の類を除く。）を設けてはならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれらに代わる柱及び屋根の色彩は、過度の色彩や縞模様を避けるなど、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。</p> <p>2 建築物の屋根の形状は、切妻屋根、片流れ屋根など一定の勾配を有する形態とする。</p> <p>3 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものに限るとともに、周辺的美観を損なわないものとする。また、広告物又は看板類についてはこれを掲出する物件の表示面積の合計は、5㎡以内とする。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面する側に設ける場合は、次に掲げるものとする。</p> <p>（1）生垣又は植栽</p> <p>（2）高さ10cm以下の基礎の上に設けられた高さ1.6m以下のフェンス等。ただし、道路境界線と当該フェンス等の間には、生垣又は植栽を施すものとする。</p> <p>2 隣地に面する側に設ける場合は、高さ40cm以下の基礎の上に設ける高さ0.8m以下の透視可能なネットフェンス等とする。ただし、植栽を組み合わせるなど、緑化に配慮すること。</p>

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

別紙の通り

(別 紙)

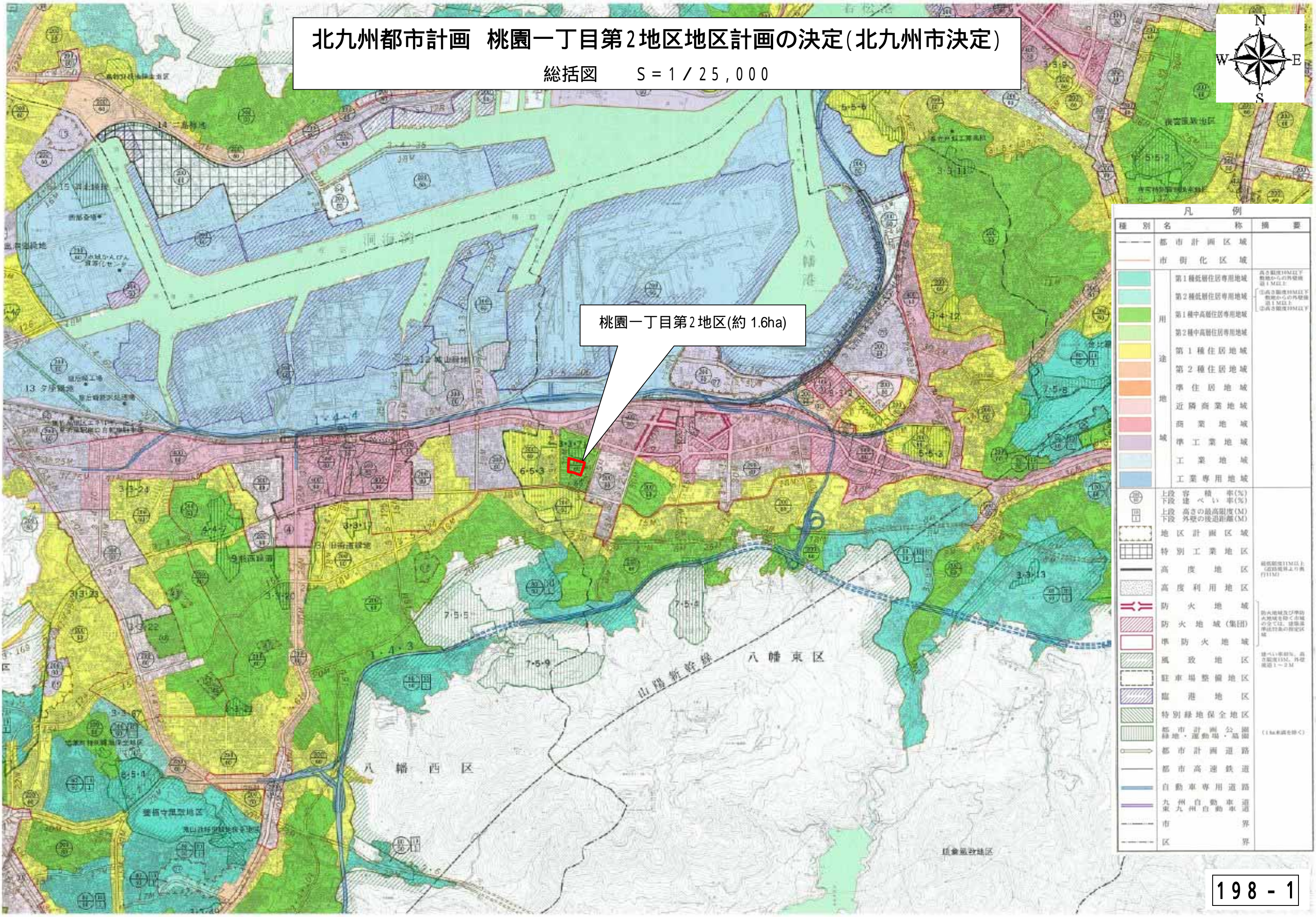
理 由 書

当地区は、副都心黒崎の東約2 km、J R八幡駅から南西に約1 km の生活利便性の高い市街地に位置する企業の社宅跡地である。

当地区を含む街区では、社宅の老朽化に伴い土地利用の転換を行い生活利便性の高い市街地における住宅供給を進めるために、街区全体の再開発計画が策定され、計画的な土地利用が進められている。

今回新たに低層戸建住宅地が開発されたことから、緑豊かなゆとりとうるおいのある良好な住環境の形成及び保全を図ると共に低炭素社会へ寄与するため、適正な規制及び誘導を行うものである。

北九州都市計画 桃園一丁目第2地区地区計画の決定(北九州市決定)
 総括図 S = 1 / 25,000

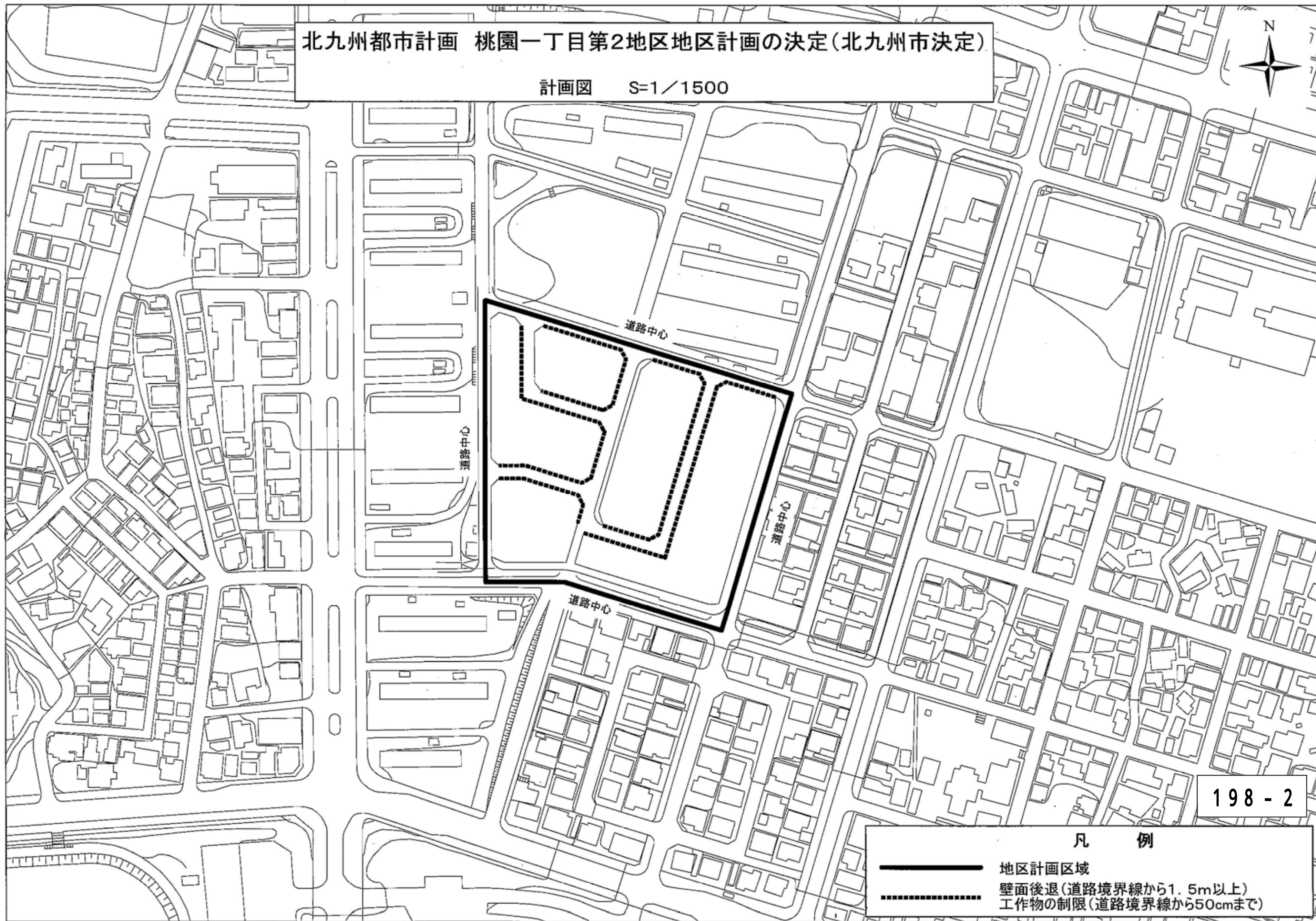


桃園一丁目第2地区(約 1.6ha)

凡 例		
種 別	名 称	摘 要
---	都市計画区域	
---	市街化区域	
用 途	第1種低層住居専用地域	高さ制限10M以下 敷地からの外壁距離 1 M.E.
	第2種低層住居専用地域	山崎地区10M以下 敷地からの外壁距離 1 M.E.以上 ②高さ制限10M以下
	第1種中高層住居専用地域	
	第2種中高層住居専用地域	
地 域	第1種住居地域	
	第2種住居地域	
	準住居地域	
	近隣商業地域	
	商業地域	
城	準工業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	
⊙	上段 容積率(%) 下段 建ぺい率(%)	
⊙	上段 高さの最高限度(M) 下段 外壁の後退距離(M)	
---	地区計画区域	
---	特別工業地区	幅員11M以上 (道路幅より執行)
---	高度地区	
---	高度利用地区	
---	防火地域	防火地域及び準防火地域を併せて市域の全ては、建築基準法第157条の規定に従う
---	準防火地域	
---	風致地区	建ぺい率30%、高さ制限15M、外壁風速1~2M
---	駐車場整備地区	
---	臨港地区	
---	特別緑地保全地区	
---	都市計画公園 緑地・運動場・墓園	(1ha未満を除く)
---	都市計画道路	
---	都市高速鉄道	
---	自動車専用道路	
---	九州自動車道	
---	市 界	
---	区 界	

北九州都市計画 桃園一丁目第2地区地区計画の決定(北九州市決定)

計画図 S=1/1500



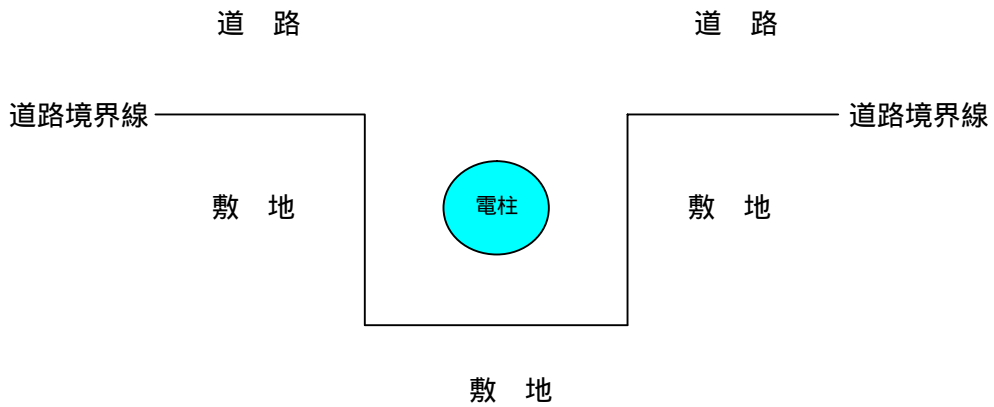
198 - 2

凡 例

- 地区計画区域
- 壁面後退(道路境界線から1.5m以上)
- 工作物の制限(道路境界線から50cmまで)

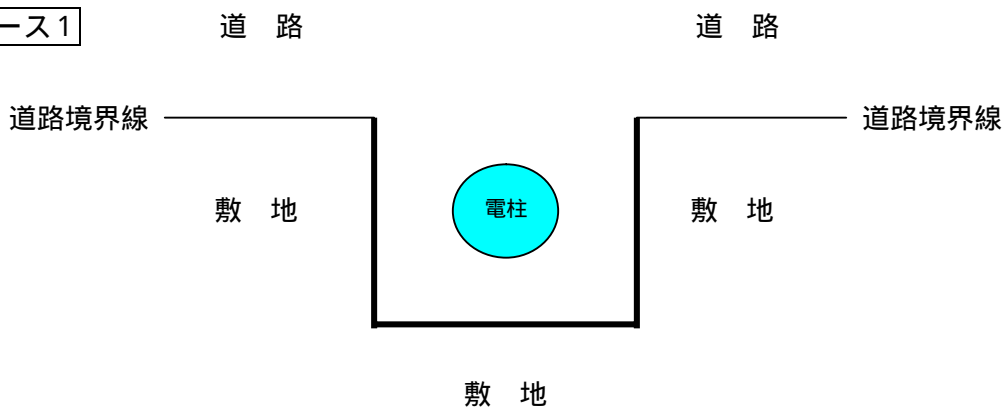
【 参 考 図 】

< 参考平面図 >



< 電柱に面する道路境界線：太線部 >

ケース1



ケース2

