

北九州都市計画 地区計画の変更（北九州市決定）

都市計画曾根地区地区計画を次のように変更する。

名称	曾根地区地区計画					
位置	北九州市小倉南区曾根北町及び大字曾根地内					
面積	約71.0ha					
地区計画の目標	<p>当地区は、都心小倉から南東約8km、北九州市東部に位置する北九州空港移転跡地61haを含む約71haの平地で、新北九州空港や鉄道駅(JR 下曾根駅)や九州縦貫自動車道小倉東インターチェンジに近接した交通の要衝である。地区の東側は、希少な生物の宝庫である曾根干潟が存在し、南側は、農地や住宅地であり、北側では曾根工業団地などの工場群が昭和30年代から継続して操業している。</p> <p>また、当地区は、北九州市基本構想・基本計画において、取り組む柱である「いきいきと働く」や「街を支える」の中に位置づけられ、本市の都市計画マスタープランにおいても、「新都市開発拠点」に位置づけられ、今後の発展が望まれている。</p> <p>以上の状況を踏まえ、交通利便性の高い立地条件と豊かな自然環境を生かし、先端技術産業に代表される「産業」の場を形成するとともに、「環境」との共生の実現の場、さらには、医療・福祉機能を中心とした健康的で充実した生活を営む「くらし」の場を目指した土地利用を進めるものである。</p> <p>また、地区全体を対象として、地区計画の区域を定め、土地利用などの条件が整った地区から詳細な事項を定める地区整備計画を段階的に適用し、きめ細やかなまちづくりを誘導するものとする。</p>					
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区を3区分し、土地利用の方針を次のように定める。また、地区の象徴である緑の軸線を次のように定める。</p> <p>医療生活区域：医療・福祉機能に加え、幹線道路沿いの立地を生かした生活利便施設、事務所などの機能も含めた土地利用を進める。</p> <p>新産業区域：地域への波及効果の高い自動車産業を中心とした新産業拠点の形成を進める。</p> <p>環境保全区域：新産業区域と曾根干潟との緩衝機能を有した緑地などの土地利用を進める。</p> <p>緑の軸線：地区内道路1号線に沿って、植栽が連続する軸線を設ける。</p>				
	地区施設の整備の方針	<p>既存道路との接続を考慮し、区画内道路として、曾根222号線、地区内道路1号線、2号線、3号線を機能的に配置することにより、交通の利便性を確保する。また、地区内道路1号線内には、植栽を設け、連続する緑の軸線を確保する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限など必要な制限を行う。なお、建築物については「北九州市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即した適切な規模とする。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	<p>曾根222号線（幅員27m 延長約490m） 地区内道路1号線（幅員16m 延長約1,510m） 地区内道路2号線（幅員16m 延長約460m） 地区内道路3号線（幅員16m 延長約460m）</p>			
	建築物等に関する事項	地区の名称	医療・生活A地区	医療・生活B地区	医療地区	新産業地区
		地区の面積	約6.7ha	約2.8ha	約5.0ha	約42.0ha
		建築物等の用途の制限	建築できる建築物は、次に掲げるものとする	建築できる建築物は、次に掲げるものとする	建築できる建築物は、次に掲げるものとする	建築できる建築物は、次に掲げるものとする
			1 共同住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅又は曾根地区地区整備計画区域内で業務に従事する者若しくは医療・生活A地区内若しくは医療・生活B地区内の学校に通学する者の居住の用に供するものに限る。）	1 共同住宅（1階部分を事務所、店舗その他これらに類する用途に供するものに限る。）	1 病院 2 共同住宅及び寄宿舎（前号の建築物に従事する者の居住の用に供するものに限る。）	1 企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律（平成19年法律第40号）第5条第2項に規定する集積業種として指定する業種の工場又は研究所 2 流通業務の総合化及び効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第4条第2項に規定する認定総合計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設である倉庫業を営む倉庫又は営業所 3 寄宿舎（新産業地区で業務に従事する者の居住の用に供するものに限る） 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に付属するもの 6 その他、新産業地区の土地利用状況等に照らし、支障がないと市長が

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>3 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）図書館その他これらに類するもの</p> <p>4 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>6 診療所又は病院</p> <p>7 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>8 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300㎡以内のもの</p> <p>9 事務所その他これに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの</p> <p>10 研究所又は研修所</p> <p>11 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</p> <p>12 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）</p>	<p>身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>6 公衆浴場</p> <p>7 診療所又は病院</p> <p>8 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>9 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>10 事務所その他これに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>11 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>12 ホテル又は旅館</p> <p>13 研究所又は研修所</p> <p>14 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</p> <p>15 建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場</p> <p>16 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるものを除く。）</p>	認める建築物
		建築物の容積率の最高限度	20/10		
		建築物の建ぺい率の最高限度	6/10		
		建築物の敷地面積の最低限度	230㎡		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区内道路1号線の道路境界線までの距離は5m以上とし、その他の道路の道路境界線又は隣地境界線までの距離は1m以上とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は、この限りではない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 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㎡以内であるもの</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は1m以上とする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から医療生活区域境界線までの距離は20m以上とし、地区内道路1号線境界線までの距離は5m以上とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 工場等に付属する守衛室等で、管理又は保安のための用途に供するもの</p> <p>(2) 自転車駐車場</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の高さ及び建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は、過度にならないように周辺環境等と調和するよう努めるものとする。</p> <p>2 外柵、門扉、その他の工作物は、建築物と色彩の調和を図るなど、周辺的美観に配慮したものとする。</p> <p>3 建築設備や屋外に設置される室外機等は、目隠しの設置や建築物と一体となった色彩、デザインとする等、周辺的美観に配慮したものとする。</p> <p>4 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものとするともに、掲出数、面積、高さは必要最小限になるよう努めるものとする。また、周辺的美観を損なわないよう、屋根面に突出したものとせず、建築物の外壁を利用するなどの工夫を行うこととする。</p> <p>5 建築物や広告物等の屋外照明は、光の強さや光源の点滅等が周辺環境に影響を及ぼさないように努めるものとする。</p>		
		垣又はさくの構造の制限	<p>1 地区内道路1号線に面する側は、植栽を設けるものとする。ただし、敷地の出入口部分においては、この限りでない。</p> <p>2 景観に配慮するようその他の道路に面する側及び隣地に面する側に設ける場合は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 高さ60cm以下の基礎の上に設けられた透視可能なネットフェンス等と植栽を組み合わせたもの</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙の通り

(別紙)

理 由 書

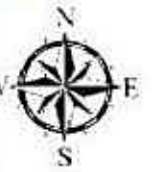
当地区は、現在、土地利用などの条件が整った「新産業地区」約42.0ha及び「医療生活区域」の一部、「医療地区」約5.0haにおいて、地区整備計画を定め、きめ細やかなまちづくりを誘導している。

今回、「医療生活区域」の一部において、国有地の払い下げにともない、土地利用が進みつつあるため、当該地に地区整備計画を定め、土地利用の方針に基づき、建築物等について適正な規制及び誘導を行うものである。

また、都市計画道路6号線の線形が見直されるため、これにあわせて地区施設の規模の変更を行うものである。

北九州都市計画 曾根地区地区計画の変更(北九州市決定)

総括図 S=1 / 25,000



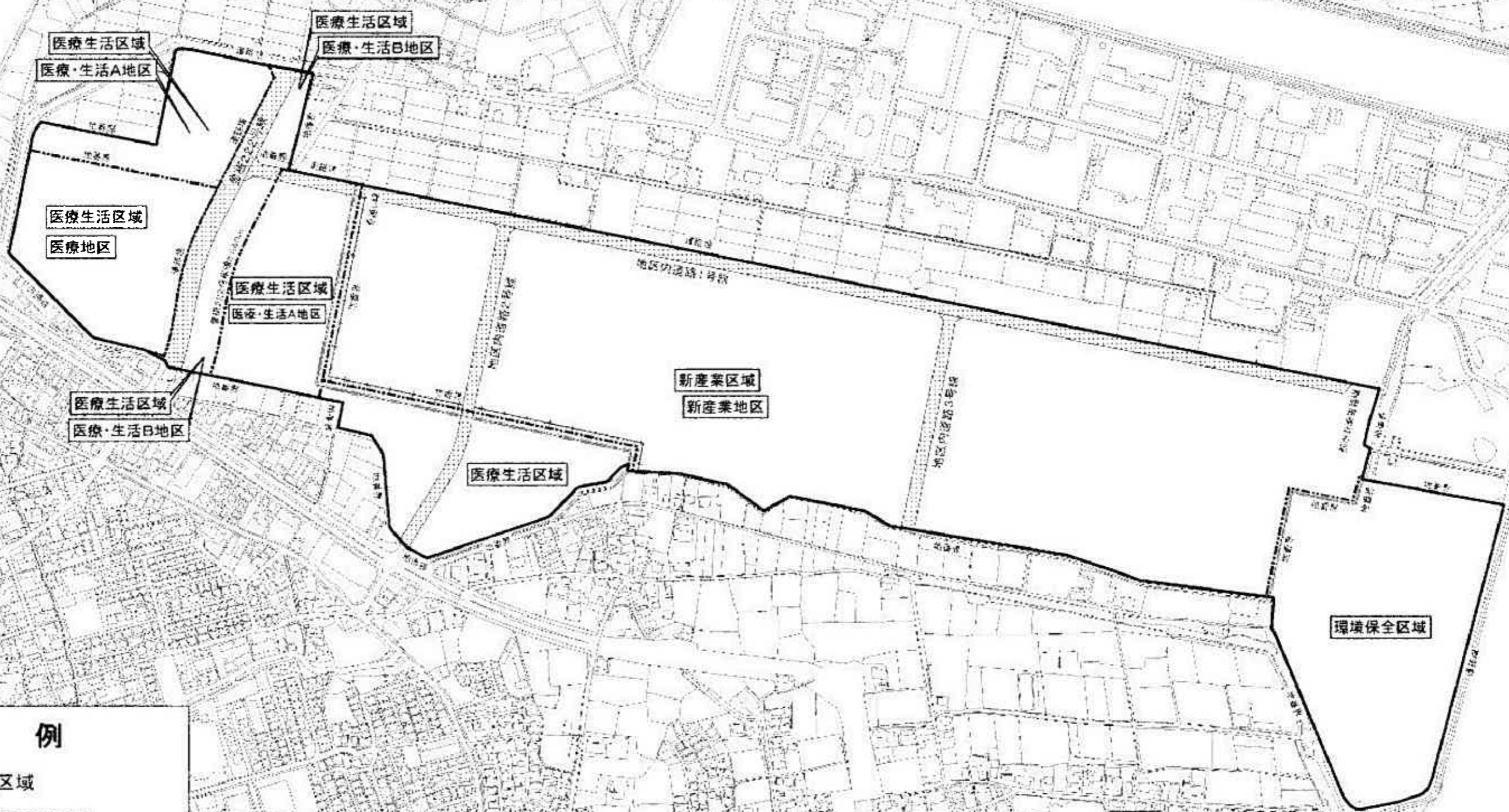
曾根地区 (約71.0ha)

凡例

種別	名称	概要
—	都市計画区域	
—	市街化区域	
■	第1種低層住宅専用地域	高さ制限10m以下 敷地中心の再建築 率100%
■	第2種低層住宅専用地域	高さ制限10m以下 敷地中心の再建築 率100%
■	第1種中高層住宅専用地域	高さ制限10m以下 敷地中心の再建築 率100%
■	第2種中高層住宅専用地域	高さ制限10m以下 敷地中心の再建築 率100%
■	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	
■	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 高さの最高制限(M) 下段 外景の後退距離(N)	
—	地区計画区域	
■	特別工業地区	耐震等級2以上 道路幅員より狭 い(1.5倍)
■	高度地区	
■	高度利用地区	
■	防火地域	
■	防火地域(集団)	
■	準防火地域	
■	風致地区	都市計画区域、高 さ制限15M、再建 築率100%
■	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・公園	(1/500縮尺時)
—	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 曾根地区地区計画の変更(北九州市決定)

計画図 S=1 / 6,000



凡 例

-  地区計画区域
-  土地利用の方針区域
-  地区整備計画の区域
-  地区施設(道路)
-  壁面後退敷地境界線から20m