

北九州都市計画 地区計画の変更（北九州市決定）

都市計画西折尾町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	西折尾町地区地区計画	
位 置	北九州市八幡西区西折尾町地内	
面 積	約 5. 3 h a	
区域の整備及び開発の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、J R 折尾駅の南西約 1 km に位置し、北側に J R 鹿児島本線、東側に筑豊本線、南側に国道 3 号に接している。交通至便の立地にもかかわらず、起伏の多い丘陵地であったことから基盤整備が遅れ、老朽化した住宅が密集し、生活道路は狭あいかつ急勾配で急傾斜地も多く、日常生活や災害時の避難救助活動などに多くの問題を抱えていた。このため市では「西折尾地区住環境整備事業」として密集住宅市街地整備促進事業に取り組み、密集市街地の防災性と快適性の向上を目指して、住環境の改善に取り組んできた。</p> <p>このような背景のもと、当地区で施行された事業の効果の維持及び向上を図るため適正な規制及び誘導を行い、良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和した、戸建住宅を主体とするゆとりとうるおいのある低層住宅地としての土地利用を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>低層住宅地としての良好な住環境の形成を図るため、建築物の用途、敷地規模、壁面の位置等必要な制限を行う。</p>
地区整備計画	地区の名称	住宅 A 地区
	地区の面積	約 3. 9 h a
	建築物等に関する事項	<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 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿 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 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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 6 公衆浴場（風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業に係るものを除く。） 7 集会所又は公民館

地区整備計画	建築物等の用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> 8 診療所 9 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（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 0 条の 4 で定める公益上必要な建築物 10 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第 1 3 0 条の 5 の 2 に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1 5 0 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 11 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 1 3 0 条の 5 で定めるものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	1 5 0 m ² 。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、この限りでない。
	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道路境界線又は隣地境界線までの距離は、1. 0 m 以上とする。ただし、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、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下のもの (2) 物置その他これに類する用途に供するもの (3) 自動車車庫
	建築物等の高さの最高限度	1 0 m
	垣又はさくの構造の制限	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> (1) 生垣 (2) 高さ 6 0 c m 以下の基礎の上に透視可能なネットフェンス等を設けたもの

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由
別紙のとおり

(別紙)

理由書

当地区を含む区域（以下「事業区域内」という。）では、平成6年から総合住環境整備事業（現・住宅市街地総合整備事業）により住環境改善を行っており、その進捗に合わせて良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、平成14年に地区計画を指定している。

今回は、当初事業計画に含まれていなかった地域を新たに区域内に含めることにより、既存部分とともに良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、地区計画の変更を行うものである。

変更箇所表

北九州都市計画 地区計画の変更（北九州市決定）

都市計画西折尾町地区地区計画を次のように変更する。

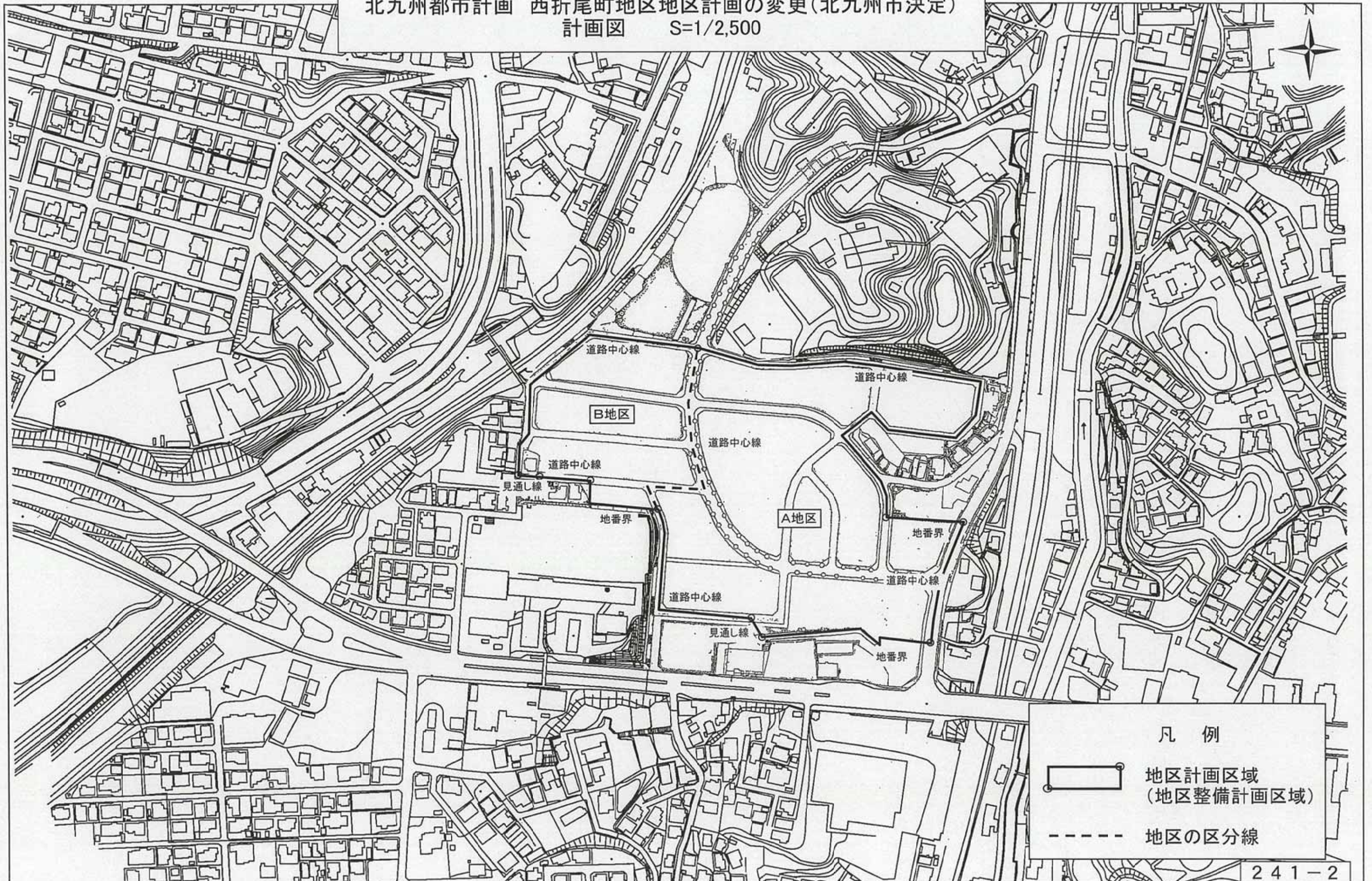
名称	西折尾町地区地区計画	
位置	北九州市八幡西区西折尾町地内	
面積	約5.1ha 約5.3ha	
区域の整備及び開発の方針	地区計画の目標	当地区は、JR折尾駅の南西約1kmに位置し、北側にJR鹿児島本線、東側に筑豊本線、南側で国道3号に接している。交通至便の立地にもかかわらず、起伏の多い丘陵地であったことから基盤整備が遅れ、老朽化した住宅が密集し、生活道路は狭あかつ急勾配で急傾斜地も多く、日常生活や災害時の避難救助活動などに多くの問題を抱えていた。このため市では「西折尾地区住環境整備事業」として密集住宅市街地整備促進事業に取り組み、密集市街地の防災性と快適性の向上を目指して、住環境の改善に取り組んで いる きた。このような背景のもと、当地区で施行 される された事業の効果の維持及び向上を図るため適正な規制及び誘導を行い、良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	周辺環境と調和した、戸建住宅を主体とするゆとりとうるおいのある低層住宅地としての土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	低層住宅地としての良好な住環境の形成を図るため、建築物の用途、敷地規模、壁面の位置等必要な制限を行う。
地区整備に関する事項	地区の名称	住宅A地区
	地区の面積	約3.7ha 約3.9ha
	建築物等の用途の制限	<p>住宅B地区</p> <p>約1.4ha</p> <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"> 住宅 共同住宅、寄宿舎又は下宿 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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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 公衆浴場（風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。） 集会所又は公民館

地区整備に関する事項	建築物等の用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> 診療所 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（昭和25年政令第338号）第130条の4で定める公益上必要な建築物 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の2に定め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階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡。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、この限りでない。
	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道路境界線又は隣地境界線までの距離は、1.0m以上とする。ただし、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、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの 物置その他これに類する用途に供するもの 自動車車庫
	建築物等の高さの最高限度	10m
	垣又はさくの構造の制限	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> 生垣 高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なネットフェンス等を設けたもの

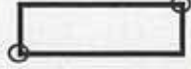
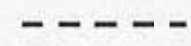
「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由
別紙のとおり

北九州都市計画 西折尾町地区地区計画の変更(北九州市決定)
計画図 S=1/2,500



凡例

-  地区計画区域 (地区整備計画区域)
-  地区の区分線

北九州都市計画 西折尾町地区地区計画の変更(北九州市決定)
計画図 S=1/2,500



- 凡例
- 地区計画区域 (地区整備計画区域)
 - 地区の区分線