

## 北九州都市計画用途地域の変更計画書（北九州市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 541ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	2.6%
小 計	約 2,913ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	14.3%
	約 3,454ha						16.9%
第二種低層 住居専用地域	約 4.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	0.0%
小 計	約 299ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	1.5%
	約 303ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約 2,961ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	14.5%
第二種中高層 住居専用地域	約 6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0%
第一種 住居地域	約 4,545ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	22.2%
第二種 住居地域	約 718ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.5%
小 計	約 6.0ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0%
	約 724ha						3.5%
準住居地域	約 25ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.1%
近隣商業地域	約 661ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.3%
小 計	約 126ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.6%
	約 787ha						3.9%
商業地域	約 4ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.0%
	約 1,070ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.2%
	約 56ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.3%
	約 49ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.2%
小 計	約 1,179ha						5.8%
準工業地域	約 1,991ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.7%
工業地域	約 569ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.8%
工業専用地域	約 3,891ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.0%
合 計	約 20,435ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別紙のとおり

( 別 紙 )

## 理 由 書

葛原東地区は、J R下曾根駅の北約0.7 km に位置し、生活支援施設が集積した下曾根地区に隣接する生活利便性の高い地区である。

当該地区は、現行都市計画法に基づく昭和47年の用途地域指定において、地区周辺の土地利用状況が工業系用途であったことから準工業地域に指定されている。

しかしながら、近年、工業系施設が廃止され、土地利用転換が進んでおり、平成22年度都市計画基礎調査によれば、地区内建築物は大多数が低層戸建住宅であり、指定用途地域との土地利用の乖離が顕在化しているところである。

よって、現在の低層戸建住宅の住環境を保全するため、高度地区の指定とともに、準工業地域を第二種中高層住居専用地域に変更するものである。

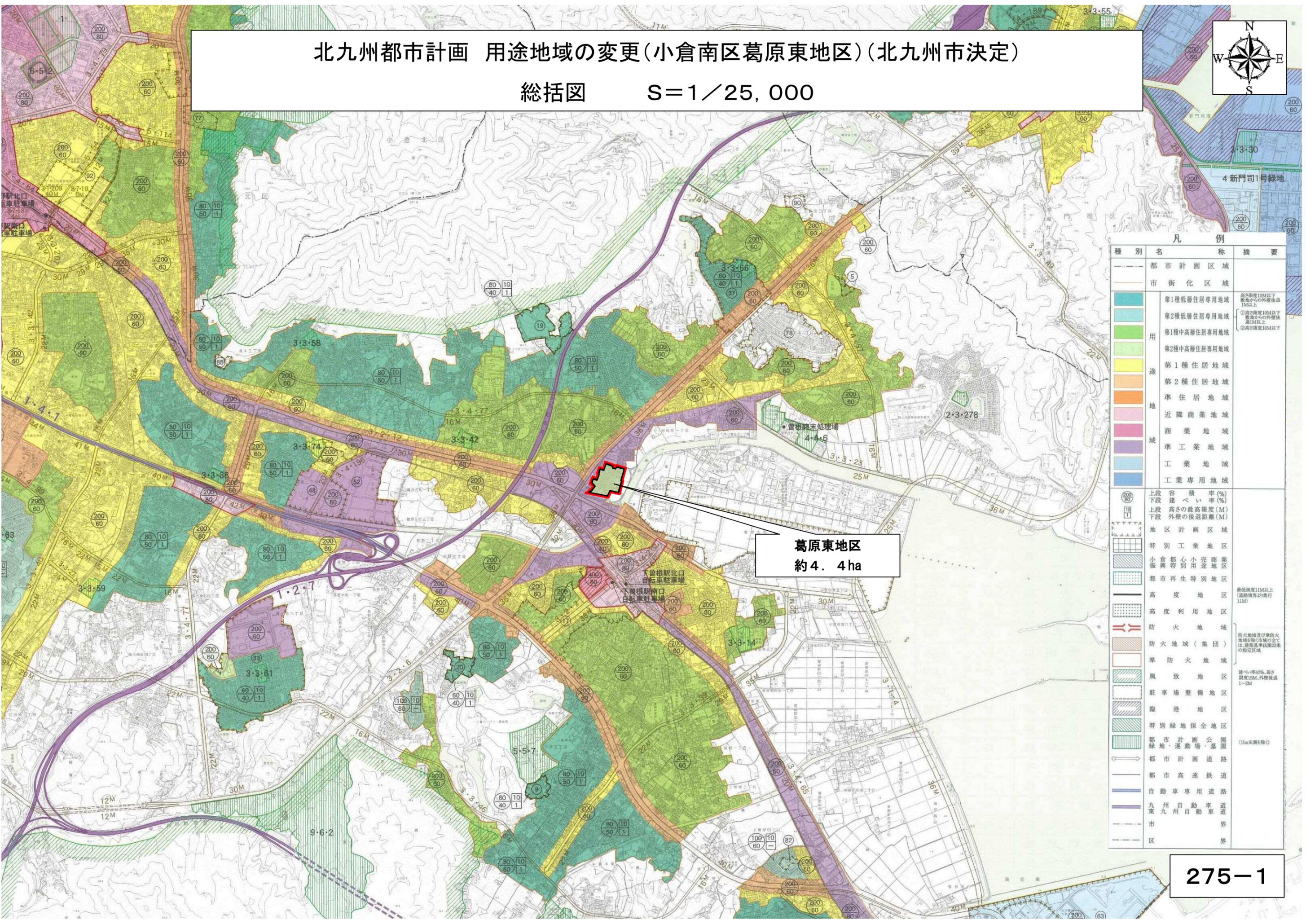
## 北九州都市計画用途地域の変更新旧対照表

※ ( ) は旧

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 541ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	2.6%
小 計	約 2,913ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	14.3%
	約 3,454ha						16.9%
第二種低層 住居専用地域	約 4.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	0.0%
小 計	約 299ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	1.5%
	約 303ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約 2,961ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	14.5%
第二種中高層 住居専用地域	約 6ha (約 2ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0% (0.0%)
第一種 住居地域	約 4,545ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	22.2%
第二種 住居地域	約 718ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.5%
小 計	約 6.0ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0%
	約 724ha						3.5%
準住居地域	約 25ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.1%
近隣商業地域	約 661ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.3%
小 計	約 126ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.6%
	約 787ha						3.9%
商業地域	約 4ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.0%
小 計	約 1,070ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.2%
	約 56ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.3%
	約 49ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.2%
	約 1,179ha						5.8%
準工業地域	約 1,991ha (約 1,995ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.7% (9.8%)
工業地域	約 569ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.8%
工業専用地域	約 3,891ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	19.0%
合 計	約 20,435ha						100.0%

# 北九州都市計画 用途地域の変更(小倉南区葛原東地区)(北九州市決定)

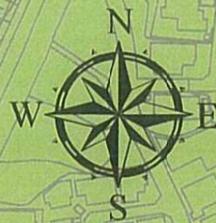
総括図 S=1/25,000



葛原東地区  
約4.4ha

種別	名称	摘要
—	都市計画区域	
—	市街化区域	
■	第1種低層住居専用地域	高さ限度10M以下 敷地からの外壁後退1M以上
■	第2種低層住居専用地域	①高さ限度10M以下 敷地からの外壁後退1M以上 ②高さ限度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	
■	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(%)	
○	下段容積率(%)	
○	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	
■	小倉都心小売商業区	
■	小振興特別用途地区	
■	都市再生特別地区	
■	高度地区	最低限度1M以上 (道路境界より)奥行11M)
■	高度利用地区	
■	防火地域	
■	防火地域(集団)	防火地域及び準防火地域を併せて指定する場合は、建築基準法第22条の指定区域
■	準防火地域	
■	風致地区	建ぺい率40%、高さ限度15M、外壁後退1~2M
■	駐車場整備地区	
■	臨港地区	
■	特別緑地保全地区	
■	都市計画公園園	
■	都市計画緑地・運動場・墓園	
—	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 用途地域の変更(小倉南区葛原東地区)(北九州市決定)  
 計画図 S=1/2,500



**凡例**

	変更区域
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	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

200  
1中高  
60

200  
1住  
60

200  
2住  
60

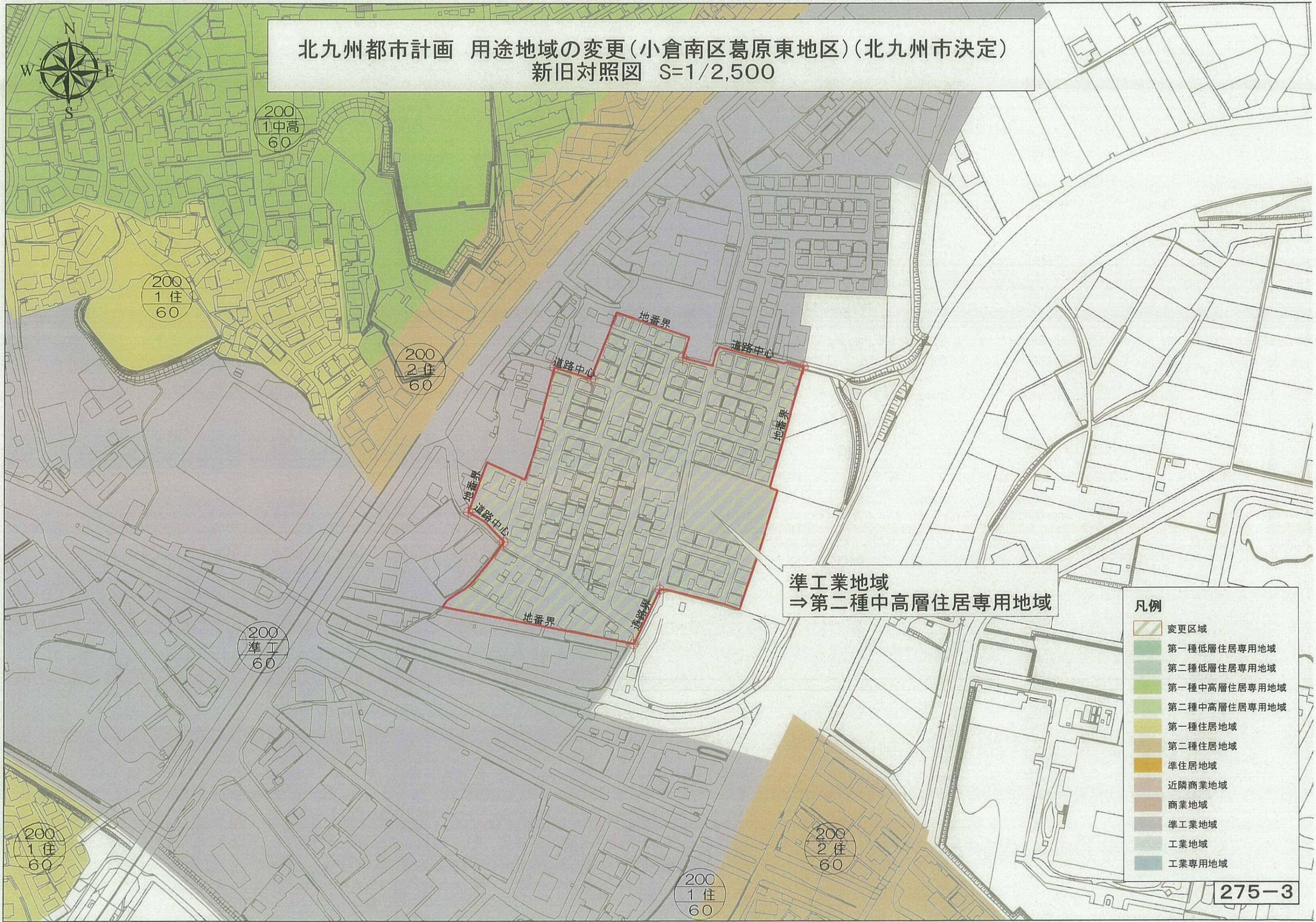
200  
準工  
60

200  
1住  
60

200  
2住  
60

200  
1住  
60

北九州都市計画 用途地域の変更(小倉南区葛原東地区)(北九州市決定)  
 新旧対照図 S=1/2,500



準工業地域  
 ⇒ 第二種中高層住居専用地域

- 凡例
- 変更区域
  - 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 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