

北九州都市計画 高度地区の変更計画書（北九州市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積 (ha)	建築物の高さの最高限度 又は最低限度	備考
最低限高度地区	約 0.7ha	高度地区規定書による	
12m高度地区	約 4.4ha		
合計	約 5.1ha		

「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

高度地区規定書

高度地区の規定は次のとおりとする。

(高度地区内の建築物の高さ)

- 1 高度地区内においては、下表（以下「表」という。）（あ）欄に掲げる高度地区的区分に応じ、建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は表（い）欄の内容に、適合するものでなければならない。

(あ)	(い)
最低限高度地区	次の各号の一に該当するものを除き高さ11メートル以上又は階数3以上 ただし市長が公益上止むを得ないものと認め、又は都市計画上支障がないものと認め、建築審査会の同意を得て許可したものはこの限りではない。 （1）玄関、出入口、ポーチ、軒ひさしその他これ等類する建築物の部分 （2）建築物の基礎及び主要構造部を地上3階以上の部分の増築を予定した構造とした2階建のもの
12m高度地区	12メートル以下

(既存不適格建築物の増築に関する適用の除外)

- 2 建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定により、前項の規定の適用を受けない建築物を増築する場合においては、増築に係る部分の高さが同項の内容に適合している場合に限り、同法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、前項の規定は、適用しない。

(別 紙)
理 由 書

葛原東地区は、JR下曽根駅の北約0.7kmに位置し、生活支援施設が集積した下曽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、準工業地域を第二種中高層住居専用地域に変更するとともに、12m高度地区の指定を行うものである。

北九州都市計画 高度地区の変更 新旧対照表（北九州市決定）

種類	面積(新) (ha)	面積(旧) (ha)	増減 (ha)
最低限高度地区	約 0.7ha	約 0.7ha	—
12m高度地区	約 4.4ha	—	約 4.4ha 増
合計	約 5.1ha	約 0.7ha	

高度地区規定書（新）

高度地区の規定は次のとおりとする。

(高度地区内の建築物の高さ)

1 高度地区内においては、下表（以下「表」という。）（あ）欄に掲げる高度地区的区分に応じ、建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は表（い）欄の内容に、適合するものでなければならぬ。

（あ） （い）

（あ）	（い）
最低限高度地区	次の各号の一に該当するものを除き高さ <u>11メートル以上</u> 又は階数 <u>3以上</u> ただし <u>市長が公益上止むを得ないものと認め、又は都市計画上支障がないものと認め、建築審査会の同意を得て許可したものはこの限りではない。</u> （1）玄関、出入口、ポーチ、軒ひさしその他これ等類する建築物の部分 （2）建築物の基礎及び主要構造部を地上 <u>3階以上</u> の部分の増築を予定した構造とした <u>2階建</u> のもの
12m高度地区	<u>12メートル以下</u>

（既存不適格建築物の増築に関する適用の除外）

2 建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定により、前項の規定の適用を受けない建築物を増築する場合においては、増築に係る部分の高さが同項の内容に適合している場合に限り、同法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、前項の規定は、適用しない。

高度地区規定書（旧）

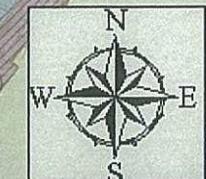
都市計画高度地区内に於ける建築物は次の各号の一に該当するものを除き高さ十一米又は階数三以上のものでなければならない。

ただし福岡県知事が公益上止むを得ないものと認め、又は都市計画上支障がないものと認め、建築審査会の同意を得て許可したものはこの限りではない。

- 一、玄関、出入口、ポーチ、軒ひさしその他これ等類する建築物の部分
- 二、建築物の基礎及び主要構造部を地上三階以上の部分の増築を予定した構造とした二階建のもの

北九州都市計画 高度地区の変更(12m高度地区)(小倉南区葛原東地区)(北九州市決定)

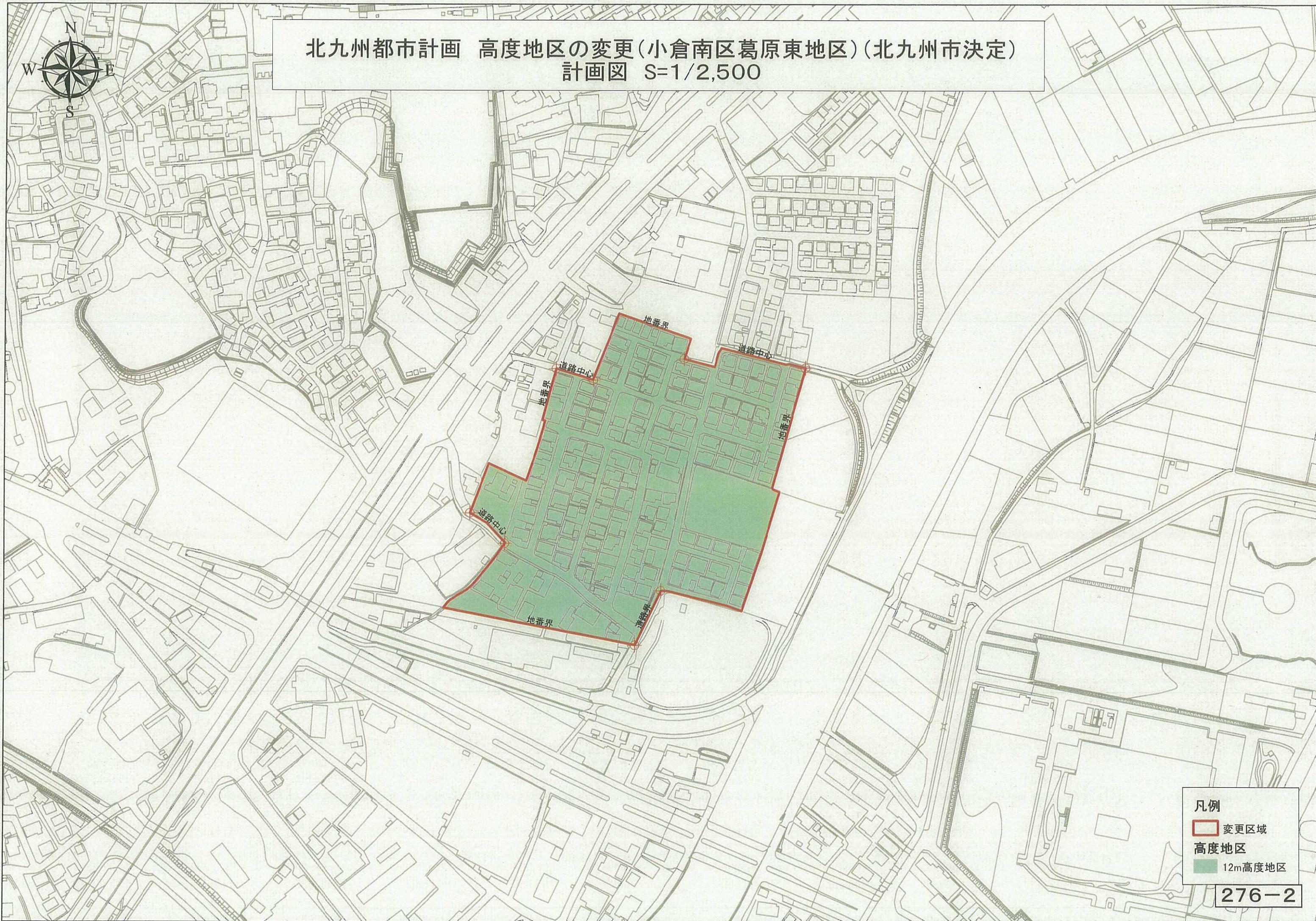
総括図 S=1/25,000



種別	名 称	摘 要
---	都市計画区域	
---	市街化区域	
用	第1種低層住居専用地域	高さ限度10M以下 敷地面積1ha以上
途	第2種低層住居専用地域	①高さ限度10M以下 敷地面積1ha以上 ②高さ限度10M以下 敷地面積1ha以上 ③高さ限度10M以下
地	第1種中高層住居専用地域	
域	第2種住居地域	
单	住居地域	
近	隣商業地域	
商	商業地域	
革	工業地域	
工	工業専用地域	
工	上段 容積率(%)	
業	下段 建ぺい率(%)	
専	上段 高さの最高限度(M)	
用	下段 外壁の後退距離(M)	
地	地区計画区域	
計	特別工業地区	
画	小倉都心専用地区	
区	小倉北区専用地区	
域	都市再生特別地区	
高	高度地区	高さ限度11M以上 (道路境界より奥行11M)
度	高度利用地区	
利	防火地域	
用	防火地域(集團)	防火地域及び消防栓設置場合にて は建築基準法第22条の指定区域
防	準防火地域	
火	風致地区	
防	駐車場整備地区	建ぺい率40%、高さ 限界15M、外壁の後退 1~2M
火	臨港地区	
防	特別緑地保全地区	
防	都市計画公園	
火	都市計画道路	
防	都市高速鉄道	
防	自動車専用道路	
防	九州自動車道	
防	市界	
防	区界	

12m高度地区(葛原東地区)
約4.4ha

北九州都市計画 高度地区の変更(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
■ 高度地区
■ 12m 高度地区

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



地番界
道路中心
地番界
道路中心
地番界
道路中心
地番界
道路中心

指定なし
→12m高度地区

凡例
△ 変更区域
▲ 高度地区
■ 12m高度地区