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 502ha	6／10 以下	4／10 以下	1.0m	－	10m	2.4%
	約 2,913ha	8／10 以下	5／10 以下	1.0m	－	10m	14.3%
小　　計	約 3,415ha						16.7%
第二種低層住居専用地域	約 4ha	8／10 以下	5／10 以下	1.0m	－	10m	0.0%
	約 299ha	10／10 以下	6／10 以下	－	－	10m	1.5%
小　　計	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%
	約 6ha	30／10 以下	6／10 以下	－	－	－	0.0%
小　　計	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%
	約 126ha	30／10 以下	8／10 以下				0.6%
小　　計	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 2,030ha	20／10 以下	6／10 以下	－	－	－	9.9%
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

北九州学術研究都市南部地区は、北九州市の副都心黒崎の北西約５ｋｍに位置し、若松区の西部から八幡西区の折尾に至る丘陵地にある。

本地区では、「アジアの中核的な学術研究拠点」と「新たな産業の創出、技術の高度化」を目指し、周辺の自然環境や都市環境を活かしながら、先端技術に関する教育・研究機関の集積と良好な住宅地の供給を同時に行う「複合的なまちづくり」を進めている。

基盤整備は、北九州学術・研究都市南部土地区画整理事業にて、独立行政法人都市再生機構が事業主体となり、平成７年度に着手し、平成１７年度に竣工している。

現在、すでに大学・大学院や研究施設等が集積し、商業施設や住宅が立地したものの、一部、長期未利用地となっている状況である。

そこで、長期未利用地について、周辺環境への悪影響や計画的な市街地形成に対応し、地域の土地利用を促進するため、近隣の住宅地同様、良好な住居系土地利用への誘導を図ることとした。

よって、地区計画で定めている住宅専用地区と同様に、用途地域について、準工業地域を第一種低層住居専用地域へ変更するものである。

（ 別 紙 ）

理 由 書

北九州学術研究都市北部地区は、北九州市の副都心黒崎の北西約５ｋｍに位置し、若松区の西部から八幡西区の折尾に至る丘陵地にある。

本地区では、「アジアの中核的な学術研究拠点」と「新たな産業の創出、技術の高度化」を目指し、周辺の自然環境や都市環境を活かしながら、先端技術に関する教育・研究機関の集積と良好な住宅地の供給を同時に行う「複合的なまちづくり」を進めている。

基盤整備は、北九州学術・研究都市北部土地区画整理事業にて、北九州市が事業主体となり、平成１４年度に着手し、平成２９年度の竣工を目指している。

現在、すでに、基盤整備の完了した住宅用地については、住宅等の立地が進んでいる。

本地区の大学・関連施設用地については、平成２７年度に基盤整備が完了次第、自動車、ロボット、半導体などの研究開発や実証等を行う施設を誘致する計画である。

なお、大学・関連施設用地に囲まれた緑地については、地区計画の地区施設に位置づけ、緑地の保全に努める。

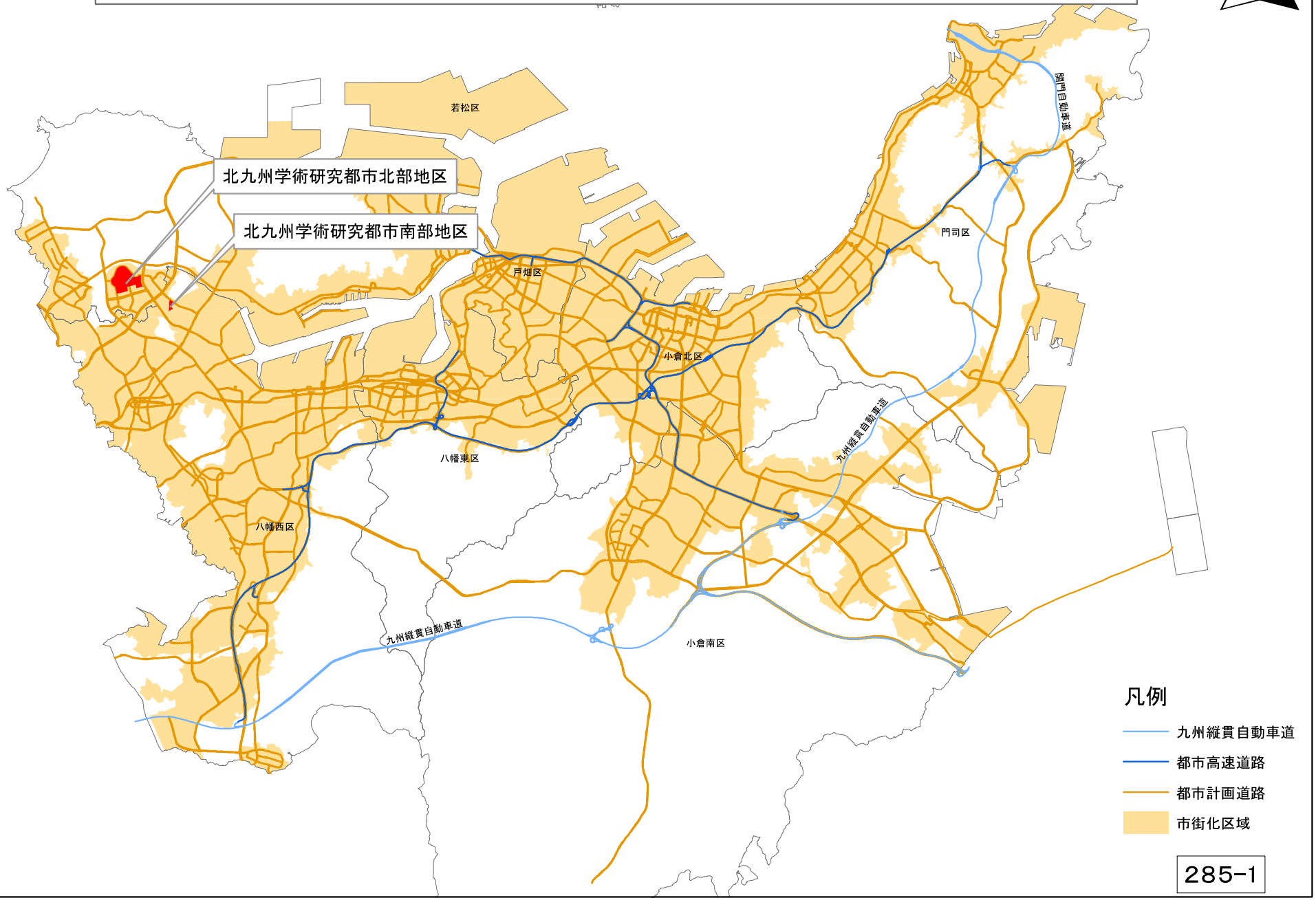
よって、用途地域について、土地区画整理事業の進捗にあわせ、暫定用途地域である第一種低層住居専用地域を準工業地域に変更するものである。

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 502ha （約 541ha）	6／10 以下	4／10 以下	1.0m	－	10m	2.4% （2.6%）
	約 2,913ha	8／10 以下	5／10 以下	1.0m	－	10m	14.3%
小　計	約 3,415ha （約 3,454ha）						16.7% （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%
	約 299ha	10／10 以下	6／10 以下	－	－	10m	1.5%
小　計	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%
	約 6.0ha	30／10 以下	6／10 以下	－	－	－	0.0%
小　計	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%
	約 126ha	30／10 以下	8／10 以下				0.6%
小　計	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 2,030ha （約 1,991ha）	20／10 以下	6／10 以下	－	－	－	9.9% （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%

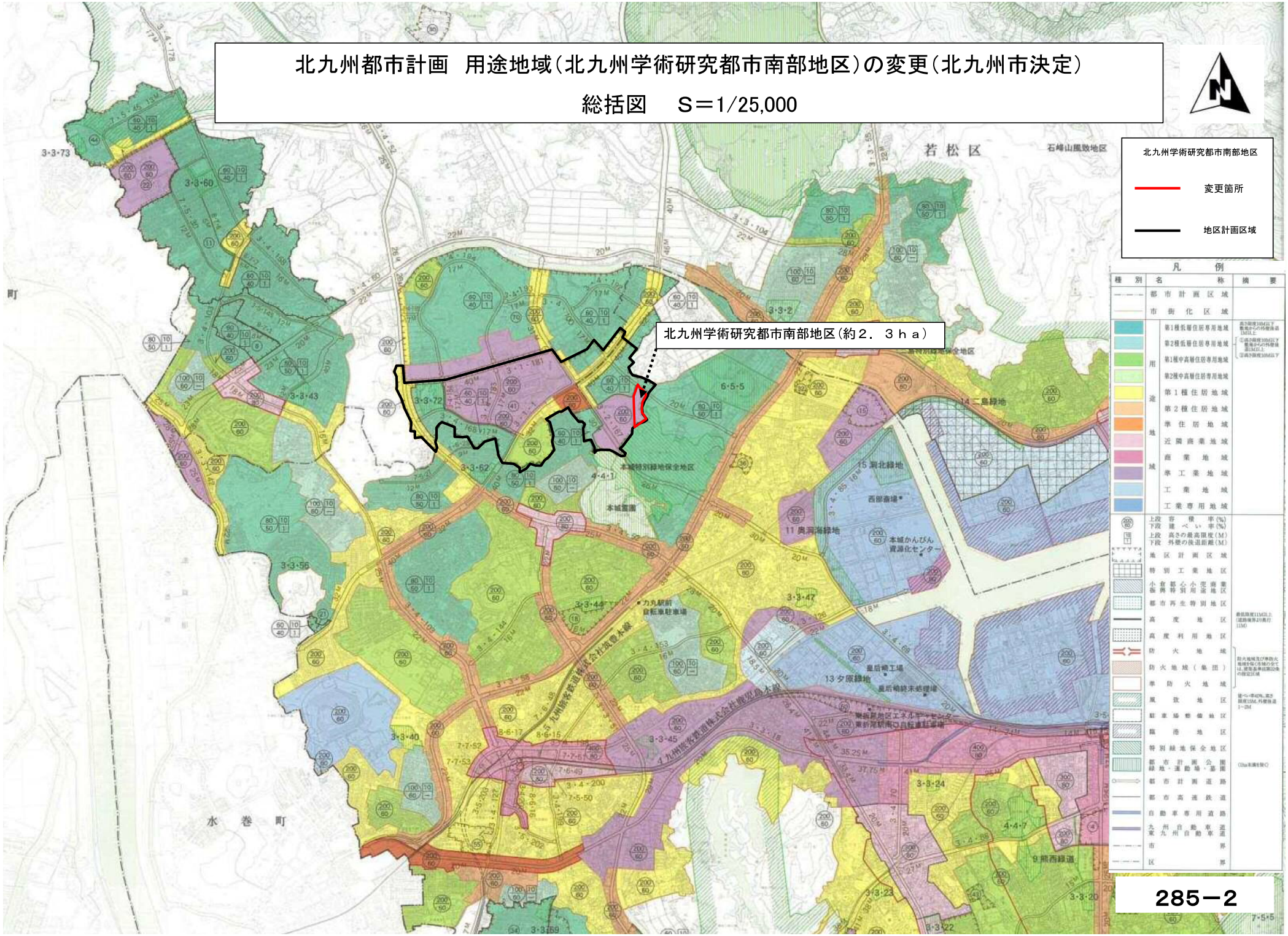
北九州都市計画　用途地域（北九州学術研究都市南部地区、北部地区）の変更（北九州市決定）
位　置　図（S=1:100,000）



285-1

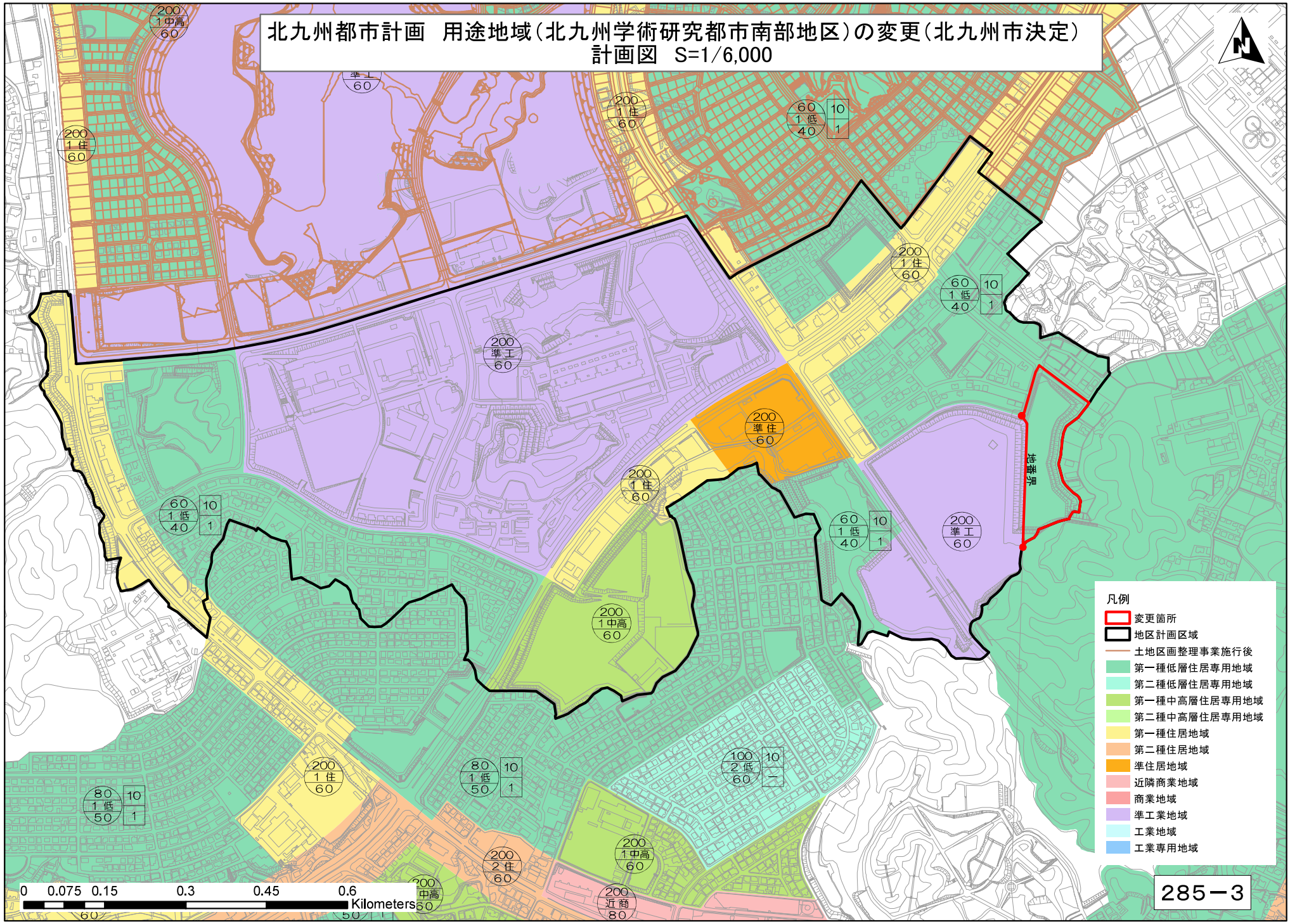
北九州都市計画　用途地域（北九州学術研究都市南部地区）の変更（北九州市決定）

総括図　　S＝1/25,000



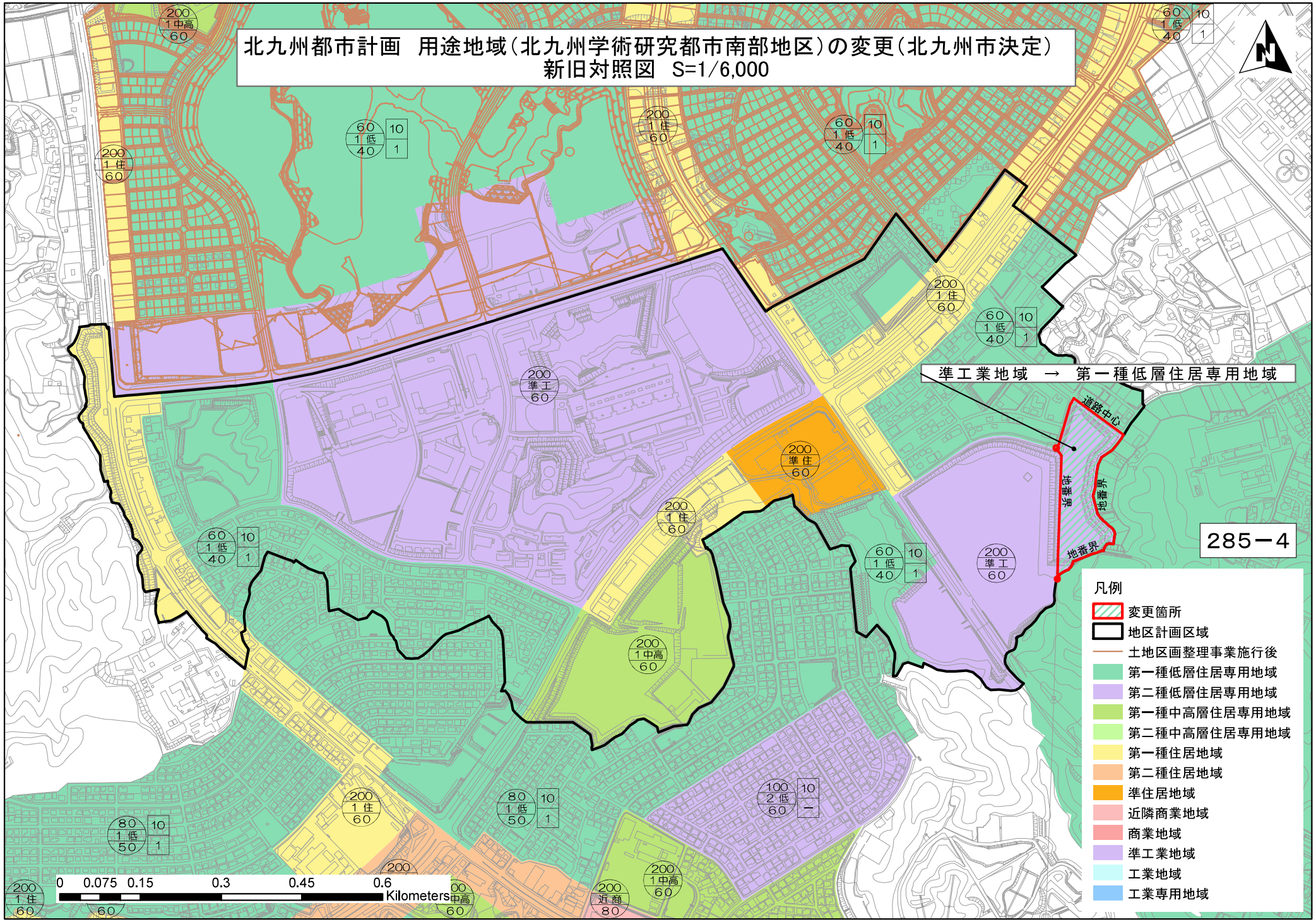
285－2

北九州都市計画　用途地域（北九州学術研究都市南部地区）の変更（北九州市決定）
計画図　S=1/6,000



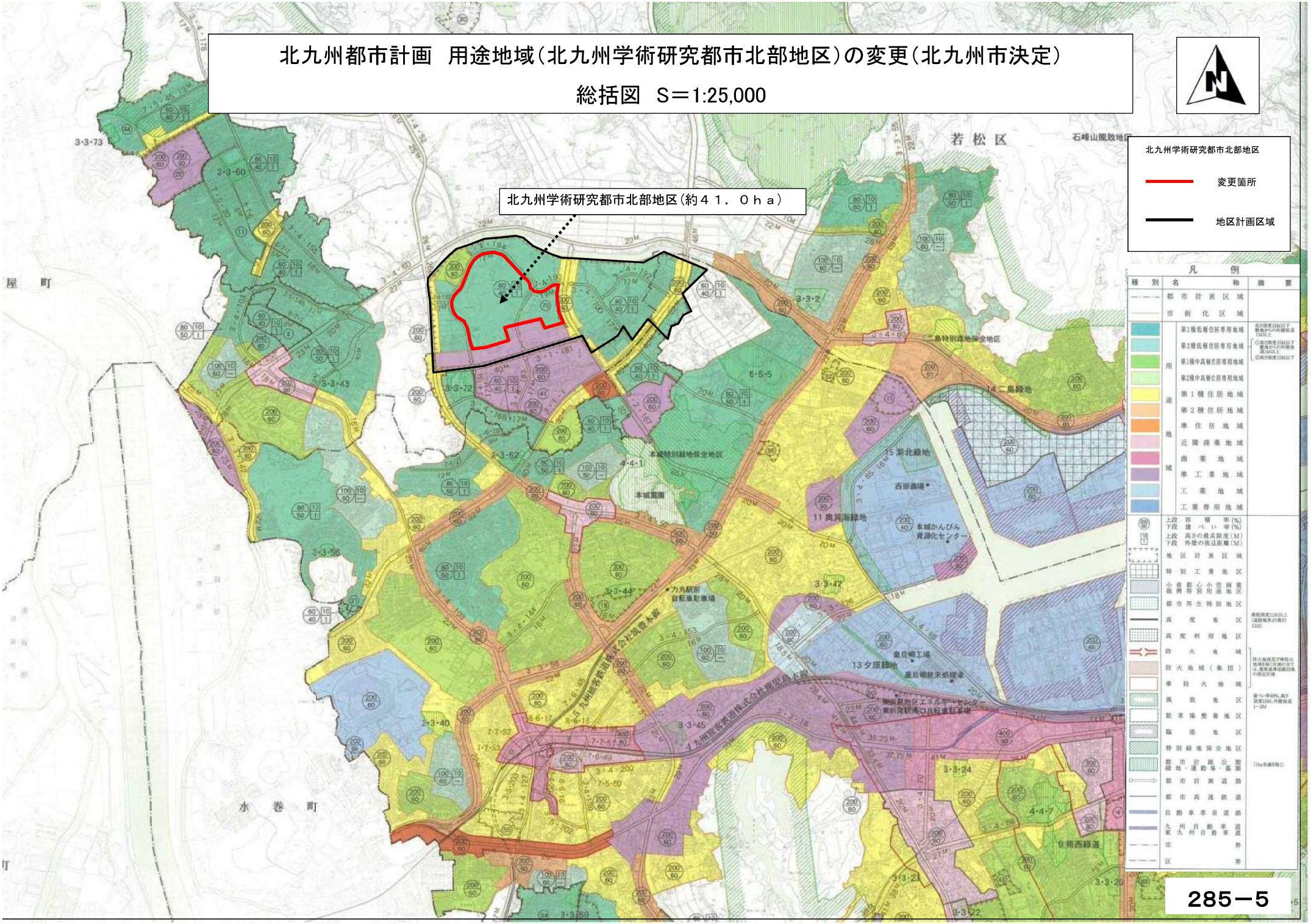
285－3

北九州都市計画　用途地域（北九州学術研究都市南部地区）の変更（北九州市決定）
新旧対照図　S=1/6,000



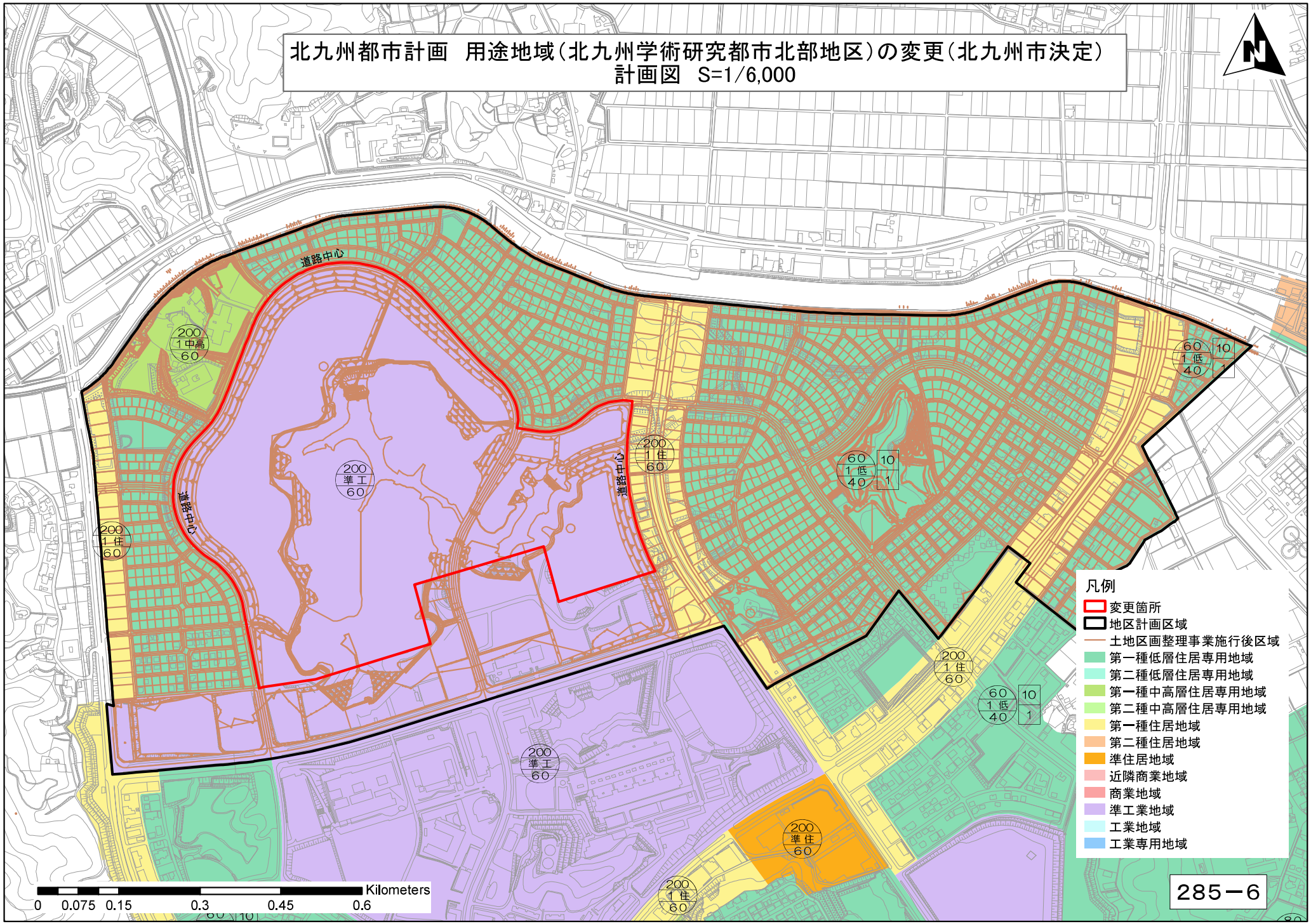
北九州都市計画　用途地域（北九州学術研究都市北部地区）の変更（北九州市決定）

総括図　S＝1:25,000

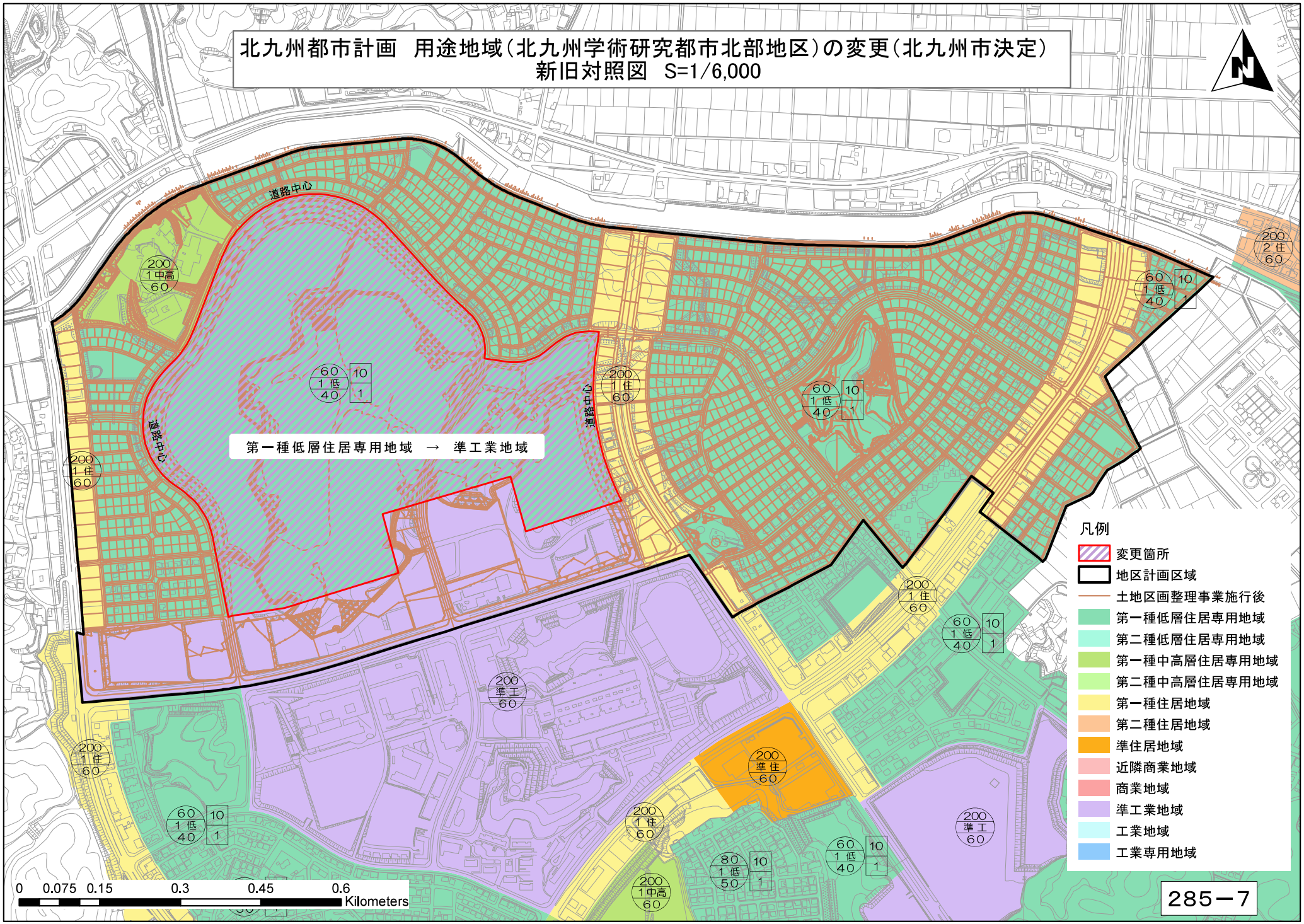


285－5

北九州都市計画　用途地域（北九州学術研究都市北部地区）の変更（北九州市決定）
計画図　S=1/6,000



北九州都市計画　用途地域（北九州学術研究都市北部地区）の変更（北九州市決定）
新旧対照図　S=1/6,000



285－7