

北九州広域都市計画用途地域の変更（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	約528 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	2.6%
住居専用地域	約2,941 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	14.3%
小 計	約3,469 ha						16.9%
第二種低層	約4.0 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	0.0%
住居専用地域	約299 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.5%
小 計	約303 ha						1.5%
第一種中高層	約2,985 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.5%
住居専用地域							
第二種中高層	約6.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
住居専用地域							
第一種	約4,514 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0%
住居地域							
第二種	約720 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
住居地域	約6.0 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約726 ha						3.5%
準住居地域	約25 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.1%
近隣商業地域	約661 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2%
小 計	約126 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6%
	約787 ha						3.8%
商業地域	約4.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約1,070 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	5.2%
	約56 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	0.3%
	約49 ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
	約1,179 ha						5.7%
準工業地域	約2,030 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.9%
工業地域	約614 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0%
工業専用地域	約3,891 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.0%
合 計	20,529 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由書 別紙のとおり

(別紙)

理由書（区域区分の変更に伴うもの）

第7回区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）の定期見直しに伴い、公有水面埋立事業の竣功によるもの（2箇所）、民間の宅地開発事業によるもの（3箇所）、道路・河川・公有水面埋立て事業等の整備に伴って境界を明確化にするもの（4箇所）について、市街化調整区域から市街化区域に編入するため、これに併せて用途地域を指定するもの。

また、道路・河川・公有水面埋立て事業等の整備に伴って境界を明確化にするもの（4箇所）及び市街地整備の見込みがないもの（1箇所）については、市街化区域から市街化調整区域に編入するため、用途地域を解除するもの。

区域区分の見直しに伴い、各地区において指定する用途地域については下記のとおりである。

■（即-1）新門司北地区

本市の物流拠点となる新門司Ⅱ期臨海造成地の一部として、公有水面埋立事業により竣功した土地であり、土地利用は埋立て背後地と同様の港湾関連用地となるため工業地域に指定するもの。

■（即-2）曾根地区

旧北九州空港跡地を平成19年の地区計画決定によって開発した産業団地であり、地区計画に定める土地利用の方針に合わせ、新産業地区は工業用地に、医療地区及び医療・生活地区は第1種住居地域に、また都市計画道路の沿道は第2種住居地域に指定するもの。

■（即-3）吉田にれの木坂地区

平成19年の地区計画決定によって開発した住宅団地であり、地区計画に定める土地利用の方針に合わせ、住宅地区は第1種低層住居専用地域に、また沿道地区は第2種住居地域に指定するもの。

■（即-4）上吉田5丁目地区

平成25年の地区計画決定によって開発した住宅団地であり、地区計画に定める土地利用の方針に合わせて、第1種低層住居専用地域に指定するもの。

■（即-5、即-6）新門司北地区

新門司Ⅱ期臨海造成地の一部として公有水面埋立事業によって竣功した土地であり、当初計画の埋立て法線が地元との調整により変更となったため、境界の明確化を行う。市街化区域に編入する区域は背後地の埠頭用地と同じ準工業地域に指定し、市街化調整区域に編入する区域は用途地域を解除するもの。

■（即-7、即-8）泉ヶ浦地区

当初、市道中心を区域区分の境界としていた箇所について、都市計画道路の整備に伴い道路線形が変更となったため、境界の明確化を行う。市街化区域に編入する区域は背後地と同じ第1種住居地域に指定し、市街化調整区域に編入する区域は用途地域を解除するもの。

■（即-9、即-10）朽網地区

住宅団地の開発予定区域を区域区分の境界としていた箇所について、その後、開発区域の形状が変更となったため、境界の明確化を行う。市街化区域に編入する区域は背後地と同じ第1種住居地域に指定し、市街化調整区域に編入する区域は用途地域を解除するもの。

■（即-11）田野浦地区

太刀浦コンテナターミナル背後にある採石場や山林地域に囲まれた集落の隣接地である。今後、市街化が見込まれない区域は計画的に地権者の同意を得ながら市街化調整区域に編入するよう検討しており、当該地区については地権者の同意を得ることができたため、市街化調整区域に編入し、用途地域を解除するもの。

■（即-12、即-13）下貫地区

当初、河川を区域区分の境界としていた箇所について、河川改修に伴い線形が変更となったため、境界の明確化を行う。市街化区域に編入する区域は背後地と同じ第1種低層住居専用地域に指定し、市街化調整区域に編入する区域は用途地域を解除するもの。

■（即-14）新門司1丁目

新門司臨海工業団地にあるフェリーターミナル用地として公有水面埋立事業によって竣功した土地であり、土地利用は埋立て背後地の埠頭用地と同様の準工業地域に指定するもの。

北九州広域都市計画用途地域の変更（新旧対照表）

都市計画用途地域を次のように変更する。

※（ ）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	外壁の后退距離の限度	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528 ha (約 502) ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	2.6% (約 2.5%)
小 計	約2,941 ha (約 2,913) ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	14.3% (約 14.3%)
	約3,469 ha (約 3,415) ha						16.9% (約 16.8%)
第二種低層 住居専用地域	約4.0 ha 約299 ha	8/10以下 10/10以下	5/10以下 6/10以下	1.0m —	— —	10m 10m	0.0% 1.5%
小 計	約303 ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約2,985 ha (約 2,961)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.5% (約 14.5%)
第二種中高層 住居専用地域	約6.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第一種 住居地域	約4,514 ha (約 4,545)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0% (約 22.3%)
第二種 住居地域	約720 ha (約 718)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5% (約 3.5%)
小 計	約6.0 ha 約726 ha (約 724) ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0% 3.5% (約 3.5%)
準住居地域	約25 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.1%
近隣商業地域	約661 ha (約 661) ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.3% (約 3.3%)
小 計	約126 ha 約787 ha (約 787) ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6% (約 3.9%) 3.9%
商業地域	約4.0 ha 約1,070 ha 約56 ha 約49 ha	20/10以下 40/10以下 50/10以下 60/10以下	8/10以下 8/10以下 8/10以下 8/10以下	— — — —	— — — —	— — — —	0.0% 5.2% 0.3% 0.2%
小 計	約1,179 ha						5.7%
準工業地域	約2,030 ha (約 2,030) ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.9% (約 9.9%)
工業地域	約614 ha (約 569) ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0% (約 2.8%)
工業専用地域	約3,891 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.0%
合 計	20,529 ha (約 20,435) ha						100.0% 100.0%