

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 住居専用地域	約528 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	2.6%
小 計	約2,941 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	14.3%
	約3,469 ha						16.9%
第二種低層 住居専用地域	約4.0 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	0.0%
小 計	約299 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.5%
	約303 ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約2,988 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.6%
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4,517 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0%
第二種 住居地域	約721 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
小 計	約6.0 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
	約727 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607 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

下道津地区は、北九州市の小倉都心部近郊、JR小倉駅から南西に約2kmに位置し、北九州都市高速道路1号線下道津ランプに隣接するなど、交通利便性の高い場所にある。

当地区では、1920年以来90年以上にわたり、東芝北九州工場が操業してきたが、2012年に同工場での生産を終了し、現在は未利用地となっている。

周辺には大学・短大・高校など教育施設が多く、良好な文教環境が整っており、また、戸建て住宅や集合住宅も集積している。人口、世帯数はともに増加しており、合わせて高齢者人口も増加している状況にある。

このような周辺状況を踏まえ、生産終了後、主な地権者である株式会社東芝と北九州市とで、工場跡地の活用について検討を進めてきたが、2018年1月に「学ぶ」・「支える」・「生きる」をテーマに、教育・医療・生活の3つのゾーンで構成する新たな土地利用の方向性をとりまとめた。

これにより、今後は当地区が工業用途で利用される見込みがなくなったため、当地区の用途地域を見直すこととし、北九州市都市計画マスタープラン地域別構想小倉北区で示す「都市機能の充実と街なか居住の再生に向けた土地の有効利用を進めます。」という当地区の方針に基づき、隣接する用途地域の指定状況も踏まえ、現状の工業地域から、第一種住居地域及び第二種住居地域へ変更するものである。

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2,988 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.6%
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4,517 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0%
住居地域	(約 4,510)						(22.0%)
第二種	約721 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
住居地域	(約 720)						(約 3.5%)
小 計	約6.0 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
	約727 ha						3.5%
	(約 726)						(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	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2%
	約126 ha	30/10以下	8/10以下				0.6%
小 計	約787 ha						3.8%
商業地域	約4.0 ha	20/10以下	8/10以下				0.0%
	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%
小 計	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607 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0%
	(約 615)						(約 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%