

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画蚕住団地地区計画を次のように変更する。

名 称	蚕住団地地区計画
位 置	北九州市若松区大字蚕住地内
面 積	約6.5ha
地区計画の目標	<p>当地区は、北九州市の副都心黒崎の北西約10kmに位置し、市街化調整区域にある住宅団地で、緑豊かな周囲の自然と調和し、整然とした良好な居住環境が形成されている。</p> <p>このため、周辺の自然環境との調和を図りつつ、こうした良好な居住環境の維持及び更新を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区を3区分し、土地利用の方針を次のように定める。 低層戸建住宅A地区及びB地区：低層の戸建住宅地として良好な居住環境の維持を図る。 中層共同住宅地区：隣接する低層戸建住宅地や周辺環境と調和した、中層の共同住宅地への更新を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>周辺の良好な自然環境との調和を図るため、緑地、公園を適切に配置する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>周辺の良好な自然環境への影響を考慮しつつ、良好な居住環境を持つ戸建住宅地の維持及び周辺環境と調和した共同住宅地の更新を図るため、建築物の用途、敷地規模、高さ等必要な制限を行う。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑地	約5,200㎡			
			公園	約3,700㎡			
	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅 A 地区		低層戸建住宅 B 地区		中層共同住宅地区
		地区の面積	約1.1ha		約1.7ha		約3.7ha
	建築物等の用途の制限	建築できる建築物は、次に掲げるものとする。 1 建築基準法別表第二(ろ)項に掲げる建築物		建築できる建築物は、次に掲げるものとする。 1 住宅(3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。) 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの 3 集会所 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)		建築できる建築物は、次に掲げるものとする。 1 共同住宅 2 集会所 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 4 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	15/10		6/10		6/10	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	6/10		4/10		4/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	190㎡。ただし、集会所若しくは公民館又は巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。		230㎡。ただし、集会所若しくは公民館又は巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。		-	
	壁面の位置の制限	-		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2.0m以上及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの (3) 自動車車庫で床面積が50㎡以内のもの		-	
	建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、10mとする。 2 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。 (1) 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの (2) 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じたものに、5mを加えたもの		建築物の高さの最高限度は、10mとする。		建築物の高さの最高限度は、10mとする。	
建築物の緑化率の最低限度	-		10%		-		
垣又はさくの構造の制限	道路に面する側に設ける場合は生垣とし、これにより難しい場合は、ネットフェンス等で透視可能なものに植栽を組み合わせたものとする。ただし、ネットフェンス等の基礎で40cm以下のもの並びに門柱、門扉及び門扉等については、この限りでない。						

「区域、地区施設の位置及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

北九州市公共施設マネジメント計画(平成28年2月策定)において、市営住宅保有戸数が現状戸数から削減されることとなり、当該地区で現在未着工の市営住宅の建設計画が廃止された。そこで、地区計画策定当初(平成8年3月策定)に市営住宅の建設を予定していた中層共同住宅地区内の現在未利用地となっている地区を低層住宅地として活用し、団地の活力の維持・保全を図るため、低層戸建住宅 B 地区に区分し、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度など変更するものである。

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画蚕住団地地区計画を次のように変更する。

名 称	蚕住団地地区計画
位 置	北九州市若松区大字蚕住地内
面 積	約6.5ha
地区計画の目標	<p>当地区は、北九州市の副都心黒崎の北西約10kmに位置し、市街化調整区域にある住宅団地で、緑豊かな周囲の自然と調和し、整然とした良好な居住環境が形成されている。</p> <p>このため、周辺の自然環境との調和を図りつつ、こうした良好な居住環境の維持及び更新を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区を3区分2区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>低層戸建住宅 A 地区及び B 地区：低層の戸建住宅地として良好な居住環境の維持を図る。</p> <p>中層共同住宅地区：隣接する低層戸建住宅地や周辺環境と調和した、中層の共同住宅地への更新を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>周辺の良好な自然環境との調和を図るため、緑地、公園を適切に配置する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>周辺の良好な自然環境への影響を考慮しつつ、良好な居住環境を持つ戸建住宅地の維持及び周辺環境と調和した共同住宅地の更新を図るため、建築物の用途、敷地規模、高さ等必要な制限を行う。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑地	約5,200㎡		
			公園	約3,700㎡		
	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅 A 地区		低層戸建住宅 B 地区	中層共同住宅地区
	地区の区分	地区の面積	約1.1ha		約1.7ha	約3.7ha 約5.4ha
	建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	建築できる建築物は、次に掲げるものとする。 1 建築基準法別表第二(ろ)項に掲げる建築物	建築できる建築物は、次に掲げるものとする。 1 住宅(3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。) 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの 3 集会所 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)	建築できる建築物は、次に掲げるものとする。 1 共同住宅 2 集会所 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 4 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	15/10	6/10	6/10	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	6/10。 ただし、街区の角にある敷地については、7/10とする。	4/10	4/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度	190㎡。ただし、集会所若しくは公民館又は巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。	230㎡。ただし、集会所若しくは公民館又は巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。	—	
	壁面の位置の制限	壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの (3) 自動車車庫で床面積が50㎡以内のもの	—	
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さ(地盤面の高さによる。以下同じ。)の最高限度は、10mとする。 2 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。 (1) 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの (2) 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じたものに、5mを加えたもの	建築物の高さの最高限度は、10mとする。	建築物の高さの最高限度は、10mとする。	
建築物の緑化率の最低限度	建築物の緑化率の最低限度	—	10%	—		
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造の制限	道路に面する側に設ける場合は生垣とし、これにより難しい場合は、ネットフェンス等で透視可能なものに植栽を組み合わせたとする。ただし、ネットフェンス等の基礎で40cm以下のもの並びに門柱、門扉及び門扉等については、この限りでない。				

「区域、地区施設の位置及び地区の区分は計画図表示のとおり」

~~注 建築物の敷地面積の最低限度の規定は、都市計画法第20条第1項の規定に基づくこの地区計画の決定に係る告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、建築物の敷地面積の最低限度の項の規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合においては、適用しない。ただし、同項の規定に適合するに至った建築物の敷地については、この限りでない。~~

理由
北九州市公共施設マネジメント計画(平成28年2月策定)において、市営住宅保有戸数が現状戸数から削減されることとなり、当該地区で現在未着工の市営住宅の建設計画が廃止された。そこで、地区計画策定当初(平成8年3月策定)に市営住宅の建設を予定していた中層共同住宅地区内の現在未利用地となっている地区を低層住宅地として活用し、団地の活力の維持・保全を図るため、低層戸建住宅 B 地区に区分し、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度など変更するものである。
~~都市計画区域の変更に伴い、「北九州都市計画」を「北九州広域都市計画」に変更するものである。~~