

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画青葉台サイエンスパーク地区計画を次のように変更する。

<p>名 称</p>	<p>青葉台サイエンスパーク地区計画</p>	
<p>位 置</p>	<p>北九州市若松区青葉台西六丁目地内</p>	
<p>面 積</p>	<p>約18.5ha</p>	
<p>地区計画の目標</p>	<p>当地区は、若松区西部に位置し、良好な住環境が形成されている青葉台ニュータウン及び花野路団地に隣接している。 また、「北九州市都市計画マスタープラン若松区構想」においては、「生活環境と調和した学術研究施設や次世代産業などの立地を進める」エリアとして位置付けられており、研究・開発施設や次世代産業の集積が期待されている地区である。 建築物等の整備にあたっては、隣接する良好な住宅地との調和、環境保全を図りながら、良好な研究・開発ゾーンの形成と保全を図ることを目標とする。</p>	
<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>地区を区分し、土地利用の方針を次のように定める。 研究開発地区: 学校及び事務所、研究所及び騒音・振動等による環境悪化をもたらすおそれのない研究支援施設その他これらに類する研究開発の用に供する建築物又は研究開発を推進し、その成果の普及を図るための研修施設、交流施設その他これらに類する用途に供する建築物を誘導する。 生活・業務関連施設地区: 周辺の住宅地や医療施設の機能を補完する生活関連施設や業務関連施設を誘導する。 なお、住宅地に近接する緩衝エリアは、学校、研修施設、研究所、工場、店舗等の建築を制限することにより、隣接する住宅地と当地区との緩衝帯とする。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p>	<p>周辺住宅地への影響を考慮した緑地及び生活・業務関連施設地区の機能を補助する歩道を適正に配置する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、次に掲げる規制及び誘導を行う。 なお、建築物については「北九州都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即した適切な規模とする。 1 建築物の不適切な混在化を防止し学術研究施設や次世代産業などの立地を進めるとともに、隣接する住宅地等の機能を補完する生活・業務関連施設を誘導するため、建築物等の用途の制限を行う。 2 隣接する良好な住宅地との調和、環境保全を図るとともに良好な街並み景観を誘導するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、壁面の位置、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠及び垣又はさくの構造について制限を行う。</p>

地区施設の配置及び規模		歩道		幅員 2.5m 約 1,390m				
		緑地		幅員 3m 約 260m				
				幅員 10m 約 560m				
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	研究開発地区			生活・業務関連施設地区		
		地区の面積	5.8ha			12.7ha		
	建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるもので、市長が別途定める運用基準のとおり騒音、振動及び臭気等により環境の悪化をもたらすおそれがないものとする。ただし、緩衝エリアにおいては、2号、4号、5号及び6号に掲げるもの以外を建築することはできない。また、建築物が緩衝エリアの内外にわたる場合においては、緩衝エリアの規定を適用する。</p> <p>1 学校、研修施設及び研究所</p> <p>2 事務所</p> <p>3 工場(研修又は研究の用途を兼ねるもので、市長が別途定める運用基準の指定業種に属する事業のための施設に限る。)</p> <p>4 体育館、水泳場その他これらに類するもので、市内にある事業所の従業員の福利厚生のために供するもの</p> <p>5 共同住宅又は寄宿舎で市内にある事業所の従業員の居住の用に供するもの</p> <p>6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>7 前各号の建築物に付属するもの</p>			<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるもの以外のもので、市長が別途定める運用基準のとおり騒音、振動及び臭気等により環境の悪化をもたらすおそれがないものとする。ただし、緩衝エリアにおいては、店舗、飲食店その他これらに類するものも建築することはできない。また、建築物が緩衝エリアの内外にわたる場合においては、緩衝エリアの規定を適用する。</p> <p>1 住宅</p> <p>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</p> <p>3 下宿</p> <p>4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(納骨堂(納骨施設)を含む。)</p> <p>5 病院</p> <p>6 自動車教習所</p> <p>7 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>8 倉庫業を営む倉庫</p> <p>9 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>10 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>11 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>12 遊技場</p> <p>13 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>14 博物館その他これに類するもの</p> <p>15 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。)</p> <p>16 公会堂又は集会場</p> <p>17 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物</p> <p>18 工場(建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場を除く。)</p> <p>19 自動車修理工場</p> <p>20 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>			
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡(ただし、建築物の制限に規定する4号、5号及び6号に掲げる用途の建築物は除く。)			500㎡。ただし、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	<p>1 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以上とする。</p> <p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p>					
		建築物の高さの最高限度				緩衝エリア内 15m		
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は、地区及び周辺住宅地の環境に調和した落ち着いたものとする。</p> <p>2 建築設備や屋外に設置される室外機等は、目隠しの設置や建築物と一体となった色彩、デザインとする等、周辺の景観に配慮したものとする。</p> <p>3 看板・広告類等の表示は、自己の用に供するものとするとともに、それらの大きさ及び形態は、敷地内の建築物及び周辺の景観を阻害しないものとする。</p> <p>4 日よけテント等を設ける場合は、色、デザイン等を配慮し、まちなみ全体に調和させること。</p> <p>5 建築等を行う場合には、上記の各号に加え、建築物等の形態・意匠及び色彩計画に関し、都市景観の専門家の意見を聴くなど、地区にふさわしい景観の創出に努めるものとする。</p>					
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側に設ける場合は次の各号に掲げるものとし、できるだけ緑化に努めること。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なネットフェンス等を設けたものと植栽を組み合わせたもの</p> <p>3 高さ1m以下の自然石積み</p>							

「区域、地区の区分及び地区施設の位置は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、北九州市学術・研究都市整備事業の先行開発事業として、学校、研究所・研修施設等の立地需要に対応するため整備されたものである。

しかしながら、その後の学術・研究都市の完成により、当地区における研究開発施設の立地需要が低下し、土地が遊休化している。

一方、当地区の周辺では、大規模な住宅地開発が進むとともに、地域医療の中核を担う病院が開業したことから、これらと連携した土地利用が求められている。そこで「研究開発地区」を縮小、「生活・業務関連施設地区」を新設し、建築物の用途制限等を見直すことで、周辺と調和しつつ土地利用の転換を図るもの。

・青葉台サイエンスパーク地区計画の円滑な運用を図るため、別途「北九州広域都市計画青葉台サイエンスパーク地区計画に関する運用基準」を定める。

当初：平成4年12月11日告示 第445号 修正(最終)：平成30年3月30日告示 第102号(関連法令改正に伴う修正)

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画青葉台サイエンスパーク地区計画を次のように変更する。

<p>名称</p>	<p>青葉台サイエンスパーク地区計画</p>	
<p>位置</p>	<p>北九州市若松区青葉台西六丁目地内</p>	
<p>面積</p>	<p>約18.5ha</p>	
<p>地区計画の目標</p>	<p>当地区は、若松区西部に位置し、良好な住環境が形成されている青葉台ニュータウン及び花野路団地に隣接している。 また、「北九州市都市計画マスタープラン若松区構想」においては、「生活環境と調和した学術研究施設や次世代産業などの立地を進める」エリアとして位置付けられており、研究・開発施設や次世代産業の集積が期待されている地区である。 建築物等の整備にあたっては、隣接する良好な住宅地との調和、環境保全を図りながら、良好な研究・開発ゾーンの形成と保全を図ることを目標とする。</p>	
<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>地区を区分し、土地利用の方針を次のように定める。 研究開発地区：学校及び事務所、研究所及び騒音・振動等による環境悪化をもたらすおそれのない研究支援施設その他これらに類する研究開発の用に供する建築物又は研究開発を推進し、その成果の普及を図るための研修施設、交流施設その他これらに類する用途に供する建築物を誘導する。 研究開発・福祉関連施設地区：研究開発地区で定める土地利用方針に加え、隣接する住宅地の機能を補完する福祉関連施設を誘導する。 研究開発・生活関連施設地区：研究開発地区で定める土地利用方針に加え、隣接する住宅地の機能を補完する生活関連施設を誘導する。 生活・業務関連施設地区：周辺の住宅地や医療施設の機能を補完する生活関連施設や業務関連施設を誘導する。 なお、住宅地に近接する緩衝エリアは、福利厚生施設等以外の施設学校、研修施設、研究所、工場、店舗等の建築を制限することにより、隣接する住宅地と当地区との緩衝帯とする。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p>	<p>周辺住宅地への影響を考慮した緑地及び研究開発・福祉関連施設地区、研究開発・生活関連施設地区生活・業務関連施設地区の機能を補助する歩道を適正に配置する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、次に掲げる規制及び誘導を行う。 なお、建築物については「北九州都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即した適切な規模とする。 1 建築物の不適切な混在化を防止し学術研究施設や次世代産業などの立地を進めるとともに、隣接する住宅地等の機能を補完する福祉・生活・業務関連施設を誘導するため、建築物等の用途の制限を行う。 2 隣接する良好な住宅地との調和、環境保全を図るとともに良好な街並み景観を誘導するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、壁面の位置、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠及び垣又はさくの構造について制限を行う。</p>

地区施設の配置及び規模		歩道		幅員 2.5m 約 1,390m			
		緑地		幅員 3m 約 260m			
		幅員 10m 約 560m					
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	研究開発地区	研究開発・福祉関連施設地区	研究開発・生活関連施設地区	生活・業務関連施設地区
			地区の面積	10.0ha5.8ha	2.8ha	5.7ha	12.7ha
		建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるもので、市長が別途定める運用基準のとおり騒音、振動及び臭気等により環境の悪化をもたらすおそれがないものとする。ただし、緩衝エリアにおいては、2号、3号、4号、4号5号及び5号6号に掲げるもの以外を建築することはできない。また、建築物が緩衝エリアの内外にわたる場合においては、緩衝エリアの規定を適用する。</p> <p>1 学校、研修施設及び研究所</p> <p>2 事務所又は研究開発施設であって、作業場の床面積の合計が建築物の延べ面積の1/2未満のもの</p> <p>3 工場(研修又は研究の用途を兼ねるもので、市長が別途定める運用基準の指定業種に属する事業のための施設に限る。)</p> <p>3 4 体育館、水泳場その他これらに類するもので、市内にある事業所の従業員の福利厚生用に供するもの</p> <p>4 5 共同住宅又は寄宿舎で市内にある事業所の従業員の居住用に供するもの</p> <p>5 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>6 7 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるもので、騒音、振動及び臭気等により環境の悪化をもたらすおそれがないものとする。</p> <p>1 学校、研修施設及び研究所</p> <p>2 事務所又は研究開発施設であって、作業場の床面積の合計が建築物の延べ面積の1/2未満のもの</p> <p>3 体育館、水泳場その他これらに類するもので、市内にある事業所の従業員の福利厚生用に供するもの</p> <p>4 共同住宅又は寄宿舎で市内にある事業所の従業員の居住用に供するもの</p> <p>5 共同住宅又は寄宿舎で老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業若しくは障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成17年法律第123号)第5条第15項に規定する共同生活援助の用に供するもの</p> <p>6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>7 診療所</p> <p>8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>9 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるもので、騒音、振動及び臭気等により環境の悪化をもたらすおそれがないものとする。ただし、緩衝エリアにおいては、3号、4号及び7号に掲げるもの以外を建築することはできない。また、建築物が緩衝エリアの内外にわたる場合においては、緩衝エリアの規定を適用する。</p> <p>1 学校、研修施設及び研究所</p> <p>2 事務所又は研究開発施設であって、作業場の床面積の合計が建築物の延べ面積の1/2未満のもの</p> <p>3 体育館、水泳場その他これらに類するもので、市内にある事業所の従業員の福利厚生用に供するもの</p> <p>4 共同住宅又は寄宿舎で市内にある事業所の従業員の居住用に供するもの</p> <p>5 店舗、飲食店その他これらに類する建築基準法施行令第130条の5の2及び第130条の5の3で定める用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>6 建築基準法施行令第130条の5の2第4号で定める自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの</p> <p>7 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>8 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるもの以外のもの、市長が別途定める運用基準のとおり騒音、振動及び臭気等により環境の悪化をもたらすおそれがないものとする。ただし、緩衝エリアにおいては、店舗、飲食店その他これらに類するものも建築することはできない。また、建築物が緩衝エリアの内外にわたる場合においては、緩衝エリアの規定を適用する。</p> <p>1 住宅</p> <p>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</p> <p>3 下宿</p> <p>4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(納骨堂(納骨施設)を含む。)</p> <p>5 病院</p> <p>6 自動車教習所</p> <p>7 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>8 倉庫業を営む倉庫</p> <p>9 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>10 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>11 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>12 遊技場</p> <p>13 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>14 博物館その他これに類するもの</p> <p>15 自動車庫(建築物に付属するものを除く。)</p> <p>16 公会堂又は集会場</p> <p>17 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物</p> <p>18 工場(建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場を除く。)</p> <p>19 自動車修理工場</p> <p>20 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	
		建築物の容積率の最高限度	12/10	12/10	12/10	—	
		建築物の建ぺい率の最高限度	5/10	5/10	5/10	—	
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡(ただし、建築物の制限に規定する3号、4号、4号5号及び5号6号に掲げる用途の建築物は除く。)	500㎡(ただし、建築物の制限に規定する3号、4号及び8号に掲げる用途の建築物は除く。)	500㎡(ただし、建築物の制限に規定する3号、4号及び7号に掲げる用途の建築物は除く。)	500㎡。ただし、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	1 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以上とする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。						
建築物の高さの最高限度	緩衝エリア内 15m						

	建築物等の形態 又は意匠の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は、地区及び周辺住宅地の環境に調和した落ち着いたものとする。</p> <p>2 建築設備や屋外に設置される室外機等は、目隠しの設置や建築物と一体となった色彩、デザインとする等、周辺の景観に配慮したものとする。</p> <p>3 看板・広告類等の表示は、自己の用に供するものとするとともに、原則として社章及び会社名を表示するのみとし、それらの大きさ及び形態は、敷地内の建築物及び周辺の景観を阻害しないものとする。</p> <p>4 日よけテント等を設ける場合は、色、デザイン等を配慮し、まちなみ全体に調和させること。</p> <p>5 建築等を行う場合には、上記の各号に加え、建築物等の形態・意匠及び色彩計画に関し、都市景観の専門家の意見を聴くなど、地区にふさわしい景観の創出に努めるものとする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側に設ける場合は次の各号に掲げるものとし、できるだけ緑化に努めること。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なネットフェンス等を設けたものと植栽を組み合わせたもの</p> <p>3 高さ1m以下の自然石積み</p>

「区域、地区の区分及び地区施設の位置は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、北九州市学術・研究都市整備事業の先行開発事業として、学校、研究所・研修施設等の立地需要に対応するため整備されたものである。

しかしながら、その後の学術・研究都市の完成により、当地区における研究開発施設の立地需要が低下し、土地が遊休化している。

一方、当地区の周辺では、大規模な住宅地開発が進むとともに、地域医療の中核を担う病院が開業したことから、これらと連携した土地利用が求められている。そこで「研究開発地区」を縮小、「生活・業務関連施設地区」を新設し、建築物の用途制限等を見直すことで、周辺と調和しつつ土地利用の転換を図るもの。

・青葉台サイエンスパーク地区計画の円滑な運用を図るため、別途「北九州広域都市計画青葉台サイエンスパーク地区計画に関する運用基準」を定める。

当初：平成4年12月11日告示 第445号 修正(最終)：平成30年3月30日告示 第102号(関連法令改正に伴う修正)