

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%
第二種低層 住居専用地域	約3,469 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	16.9%
第二種低層 住居専用地域	約4 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%
第一種中高層 住居専用地域	約303 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	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	—	—	—	14.5%
第二種中高層 住居専用地域	約6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第一種 住居地域	約4,526 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 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	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662 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%
小 計	約788 ha						3.8%
商業地域	約4 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約1,071 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	5.2%
小 計	約56 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	0.3%
小 計	約49 ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
小 計	約1,180 ha						5.7%
準工業地域	約2,050 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.0%
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	—	—	—	18.9%
合 計	20,560 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

理由書（用途地域）

折尾地区は、北九州市の黒崎副都心から西に約5kmに位置する、JR 鹿児島本線と JR 筑豊本線が結節する JR 折尾駅を中心とした地区である。また、本地区は、JR 折尾駅を中心として北九州学術研究都市地区などへ放射線状に路線バス網が形成されているほか、東西に国道3号及び国道199号が通るなど、交通利便性が非常に高い地区である。

一方で、鉄道により市街地が複雑に分断され、まちの一体化や回遊性が阻害され、かつ、道路も狭く、密集した住宅地が広がっていたことから、地域分断の解消や交通の円滑化、交通結節機能の強化に併せて駅南側の住環境の改善を図るため、折尾地区総合整備事業を進めている。また、北九州市都市計画マスタープランにおいて、「交通結節機能を生かした、地域との交流を深める学園都市としての魅力あるまちづくり」を行うこととしている。

本地区では、折尾地区総合整備事業の一環として、折尾駅南側において、折尾土地区画整理事業を行っている。今回の変更区域については、区画整理事業の基盤整備により、従前の用途地域等の境界と完了後の道路等との整合を図るため、用途地域の変更を行い、適切な土地利用を図るもの。

北九州広域都市計画用途地域の変更（北九州市決定）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 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 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	—	—	—	14.5%
第二種中高層 住居専用地域	約6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第一種 住居地域	約4,526 ha (約 4,527)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0% (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 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662 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788 ha						3.8%
商業地域	約4.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0%
	約1,071 ha (約 1,070)	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1,180 ha						5.7%
準工業地域	約2,050 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.0%
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	—	—	—	18.9%
合 計	20,560 ha						100.0%