

北九州広域都市計画地区計画の決定(北九州市決定)

都市計画金剛地区地区計画を次のように決定する。

<p>名 称</p>	<p>金剛地区地区計画</p>	
<p>位 置</p>	<p>北九州市八幡西区金剛一丁目、馬場山東三丁目及び大字馬場山地内</p>	
<p>面 積</p>	<p>約6.4ha</p>	
<p>地区計画の目標</p>	<p>当地区は、黒崎地区の南約 8.5 kmに位置し、九州自動車道八幡インターチェンジや北九州都市高速馬場山入口まで約 2 kmと交通至便な地区である。地区の東側には北九州都市計画道路馬場山笹田線、西側は一般国道 200 号、北側は一般国道 211 号、南側は一級河川金剛川に囲まれた約 6.4ha の地区である。</p> <p>本地区周辺は、北九州市都市計画マスタープランにおいて、「物流・生産拠点」に位置付けられており、本市の産業振興を図るため、インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地域で物流・工業系用地として活用が求められており、今後の発展が望まれている。</p> <p>また、北九州市物流拠点構想(R4.3)においても、当地区を含む八幡インターチェンジ周辺は物流・生産拠点のリーディングプロジェクトとして位置づけられている。</p> <p>これらを踏まえ、本地区では現在、組合施行による土地区画整理事業が進められている。</p> <p>本地区計画は、物流・生産拠点にふさわしい産業の場を形成するため、建築物等の適正な規制・誘導を行うことにより、秩序ある市街化を誘導す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3つに区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>住 宅 地 区:低層住宅を中心とした建築物が立地する地区として土地利用を図る。</p> <p>物流産業地区:主として、物流・生産拠点として、危険性、環境悪化をもたらすおそれのない物流関連施設等が立地する地区として土地利用を図る。</p> <p>生活・業務関連施設地区:集合住宅や業務等の利便の増進を図る地区として土地利用を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>既存道路との接続を考慮し、地区施設として補助幹線道路(幅員 13m)、区画道路を配置することにより、秩序ある街区形成を図るとともに交通の利便性を確保する。また、周辺住宅地への影響を考慮した緩衝緑地等を適正に配置する。</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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の不適切な混在化を防止するため、建築物等の用途及び建築物の敷地面積の制限を行う。 2 統一感のある街並み景観を誘導するため、壁面の位置、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。

地区施設の配置及び規模		道路	地区内道路1号線（幅員 13.0m、延長 約134m） 地区内道路2号線（幅員 8.0m、延長 約300m）			地区内道路3号線（幅員 8.0m、延長 約227m）				
		緩衝緑地等	幅員 2.0m、延長 約350m							
地区の区分	地区の名称	住宅地区			物流産業地区			生活・業務関連施設地区		
	地区の面積	約0.7ha			約4.6ha			約1.1ha		
	建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 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（以下「令」という。）第130条の3に掲げるもの 共同住宅、寄宿舎又は下宿 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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 診療所 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で、令第130条の4に掲げるもの 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5に掲げるものを除く。） 			<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 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 共同住宅、寄宿舎又は下宿 学校、図書館その他これらに類するもの（認定こども園を除く。） 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 神社、寺院、教会その他これらに類するもの（納骨施設を含む。） 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 保育所の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1,500㎡を超えるもの 公衆浴場 診療所 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150㎡を超えるもの 病院 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 運動施設（体育館又はスポーツの練習場を含む。） ホテル又は旅館 自動車教習所 マージャン屋、パチンコ屋、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 カラオケボックスその他これに類するもの 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 遊技場 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 博物館その他これに類するもの 令第19条第1項に規定する児童福祉施設等（認定こども園及び保育所を除く。） 公会堂又は集会場 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性風俗特殊営業の用に供する建築物 			<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ホテル・旅館 大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校の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10,000㎡を超えるもの 病院の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15,000㎡を超えるもの 運動施設（体育館又はスポーツの練習場を含む。） 自動車教習所 畜舎 自動車修理工場 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。） 		
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡			—			—			
壁面の位置の制限	<p>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、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はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 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㎡以内であるもの 自動車車庫（建築基準法施行令第136条の9第1号に規定する開放的簡易建築物に限る。） 自転車駐車場 									

地区整備計画
建築物等に関する事項

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	—	緩衝緑地側については、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。	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。			
	垣又はさくの構造の制限	—	1 緩衝緑地には、次に掲げるものを設置すること。 (1) 生垣 (2) フェンス等と植栽を組み合わせたもの 2 道路(緩衝緑地を除く。)に面する側に設ける場合は、次に掲げるものとする。なお、垣又はさくを設けない場合は、緑化に努めること。 (1) 生垣 (2) 60cm以下の基礎の上に透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの	—	
備考		福岡県策定の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」で定められた「大規模集客施設」について、立地を抑制するものとする。			

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、黒崎地区の南約 8.5 kmに位置し、地区の東側には北九州都市計画道路馬場山笹田線、西側は一般国道 200 号、北側は一般国道 211 号、南側は一級河川金剛川に囲まれた地区である。

また、九州自動車道八幡インターチェンジや北九州都市高速馬場山入口まで約 2 kmと交通至便な地区であることから、現在、組合施行による土地区画整理事業が進められている。

さらに、本地区周辺は、北九州市都市計画マスタープランにおいて、「物流・生産拠点」に位置付けられており、本市の産業振興を図るため、インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地域で物流・工業系用地として活用が求められており、今後の発展が望まれている。

北九州市物流拠点構想(R4.3)においても、当地区を含む八幡インターチェンジ周辺は物流・生産拠点のリーディングプロジェクトとして位置づけられている。

以上の状況を踏まえ、土地区画整理事業の進捗に合わせ、物流・生産拠点にふさわしい産業の場を形成するため、建築物等の適正な規制・誘導を行うことにより、秩序ある市街化を誘導するものである。