

(案)

北九州広域都市計画地区計画の決定(北九州市決定)

都市計画弘川地区地区計画を次のように決定する。

名称	弘川地区地区計画	
位置	北九州市若松区大字弘川地内	
面積	約0.9ha	
地区計画の目標	<p>弘川地区は、北九州市北西部の優良な農地が広がる市街化調整区域に位置しており、北側は県道北九州芦屋線、南側は一級河川江川に隣接している。</p> <p>当地区には、周辺地域の農地で収穫された農産物などを販売する北九州農業協同組合の農産物直売所があり、多くの方に利用されているが、施設の老朽化や利用者の増加に伴う周辺道路の混雑など、周辺環境への影響が発生している。そのため、施設の建て替えや駐車場の増設をはじめ、直売所に附属する加工場など関連施設の再整備が計画されている。</p> <p>また、「北九州市農林水産業振興計画」においても、農林水産物の直売所の機能強化を図るため、立地が良く市民ニーズが高いものについては、新設や規模拡大に向けて積極的に支援することとしている。</p> <p>そこで、当地区計画は、「市街化調整区域において定める地区計画に関する方針及び運用基準」の「沿道利用型」に則しながら、機能的な駐車場整備など土地利用の向上を図るゆとりある建築敷地や、適正な建築物の用途制限などの規則・誘導による秩序ある良好な地区環境の形成とともに、周辺環境と調和する農産物の振興拠点の形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	優良な農地に隣接し、幹線道路に面している立地を活かした農産物の直売所を核施設に、生産者と消費者をつなぐ、農林業の振興拠点として土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	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。 1 市街化調整区域であることを踏まえ、市街化の拡大と建築用途の不適切な混在化を防止するため、建築物等の用途の制限等を行う。 2 周辺環境と調和した良好な景観を誘導するため、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度等の制限を行う。
地区整備計画	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 本市で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗 2 農産物の生産、集荷、処理、貯蔵または加工に供する建築物 3 農業に関する研修施設 4 集会所 5 物品販売業を営む店舗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㎡以下のもの 6 銀行の支店 7 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の容積率の最高限度	6/10
	建築物の建蔽率の最高限度	4/10
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、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はこの限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 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㎡以内であるもの 3 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。) 4 自転車駐車場
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は10m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、地区内及び周辺的环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	道路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を設けたもの
		敷地の緑化率の最低限度	10%

「区域は計画図表示のとおり」

理由

弘川地区は、北九州市北西部の優良な農地が広がる市街化調整区域に位置しており、北側は県道北九州芦屋線、南側は一級河川江川に隣接している。

当地区には、周辺地域の農地で収穫された農産物などを販売する北九州農業協同組合の農産物直売所があり、多くの方に利用されているが、施設の老朽化や利用者の増加に伴う周辺道路の混雑など、周辺環境への影響が発生している。そのため、施設の建て替えや駐車場の増設をはじめ、直売所に附属する加工場など関連施設の再整備が計画されている。

また、「北九州市農林水産業振興計画」においても、農林水産物の直売所の機能強化を図るため、立地が良く市民ニーズが高いものについては、新設や規模拡大に向けて積極的に支援することとしている。

そこで、当地区計画は、「市街化調整区域において定める地区計画に関する方針及び運用基準」の「沿道利用型」に則しながら、機能的な駐車場整備など土地利用の向上を図るゆとりある建築敷地や、適正な建築物の用途制限などの規則・誘導による秩序ある良好な地区環境の形成とともに、周辺環境と調和する農産物の振興拠点の形成を図るため決定するもの。

当初：令和年月日告示第号