

北九州広域都市計画地区計画の変更について【曽根地区地区計画】

1 概要

曽根地区では、旧北九州空港の跡地などにおいて、交通の利便性が高い立地条件を活かした「産業」の場、また医療・福祉機能を中心とする健康的で充実した生活を営む「暮らし」の場の形成を目指した土地利用を進めている。

当地区は当初、市街化調整区域であったが、北九州空港や九州縦貫自動車道小倉東インターチェンジなどへの交通アクセスに優れた立地特性から、本市が分譲する北九州空港跡地産業団地では自動車産業を中心とする北九州市産業集積実施計画に掲げる産業集積を図るため、地区計画の地区整備計画による土地利用の誘導を進めてきた。

現在、同産業団地の企業立地が進捗し、市街化区域への編入を経て分譲がほぼ完了したことから、今後は用途地域と用途地域を補完する地区計画に基づき、土地利用の誘導を図ることとなる。そのため、地区整備計画で定める建築物等の用途の制限について、用途地域の建築用途の制限と整合を図る変更を行うものである。

2 これまでの経緯

都市計画決定	平成19年12月	(当初決定)
第1回変更	平成22年 3月	(医療・生活区域地区の追加)
第2回変更	平成22年11月	(医療地区、医療・生活A、B地区の追加)
第3回変更	平成23年 9月	(医療・生活C地区の追加)
第4回変更	平成27年12月	(地区外の道路変更に伴う変更)
第5回変更	平成28年10月	(都市計画公園の決定に伴う区域の変更)
第6回変更	平成29年 1月	(都市計画区域の変更に伴う名称の変更)
第7回変更	平成29年 3月	(市街化編入に伴う容積率、建蔽率等の変更)
第8回変更	平成30年 5月	(法律の一部改正に伴う変更、新産業B地区の追加)
第9回変更	令和 7年 3月	(新産業C地区の追加)

3 地区計画の区域

(1) 航空写真



(2) 都市計画図



3 都市計画の変更内容

(1) 地区整備計画

- ①用途地域による土地利用誘導（建築物等の用途の制限）をベースとする地区整備計画へ見直し（『建築できる』から『建築してはならない』規定へ）
（※ 変更後も、現在建築できる建築物は建築することが原則可能）
- ②住宅等用途において、**地区整備区域内従事者等の居住を限定した建築の限定解除**
- ③（新産業A、B、C地区のみ）倉庫業の施設基準や産業指定業種の限定事項の見直し
- ④（新産業C地区のみ）建築基準法で定義される用語への整理・見直し

医療・生活A地区地区整備計画

	変更後（第一種住居地域）	変更前（第一種住居地域）
建築物等の用途制限	次に掲げる建築物は、 建築してはならない 。 1 住宅 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 3 下宿 4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（薬局の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積が300㎡以内のものを除く。） 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 ホテル又は旅館 7 公衆浴場 8 事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積が1,500㎡を超えるもの 9 自動車教習所 10 畜舎 11 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 12 工場 13 自動車修理工場 14 自動車車庫 15 倉庫 16 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 17 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	<u>建築できる</u> 建築物は、次に掲げるものとする。 1 共同住宅（ <u>曽根地区地区整備計画区域内で業務に従事する者又は医療・生活A地区内若しくは医療・生活B地区内の学校に通学する者の居住の用に供するものに限る。</u> ） 2 寄宿舍（ <u>老人福祉法第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第5条第18項※1に規定する共同生活援助の用に供するもの又は曽根地区地区整備計画区域内で業務に従事する者若しくは医療・生活A地区内若しくは医療・生活B地区内の学校に通学する者の居住の用に供するものに限る。</u> ） 3 学校、図書館その他これらに類するもの 4 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 5 診療所又は病院 6 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 7 薬局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300㎡以内のもの 8 事務所その他これに類す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1,500㎡以内のもの 9 研究所又は研修所 10 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 11 前各号の建築物に附属するもの

②に
関係する箇所
で削除

詳細および他地区整備計画は別紙1～3参照

※1「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」の一部改正に伴う条項ずれ（施行日：令和7年10月1日）

4 都市計画手続（予定）

令和7年	12月	都市計画案の縦覧（法定縦覧）
令和8年	2月	都市計画審議会
令和8年	6月	都市計画決定の告示

医療・生活B地区地区整備計画

	変更後（第一種住居地域）
建築物等の用途制限	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。
	1 住宅
	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
	3 共同住宅（1階部分を事務所、店舗その他これらに類する用途に供するものを除く。）
	4 下宿
	5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
	6 自動車教習所
	7 畜舎
	8 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げるものを除く。）
	9 自動車修理工場
	10 自動車車庫
	11 倉庫
	12 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの
	13 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

	変更前（第一種住居地域）
	<u>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</u>
	1 共同住宅（1階部分を事務所、店舗その他これらに類する用途に供するものに限る。）
	2 寄宿舍（ <u>老人福祉法第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第5条第18項※1に規定する共同生活援助の用に供するもの又は曽根地区地区整備計画区域内で業務に従事する者若しくは医療・生活A地区内若しくは医療・生活B地区内の学校に通学する者の居住の用に供するものに限る。</u> ）
	3 学校、図書館その他これらに類するもの
	4 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
	5 公衆浴場
	6 診療所又は病院
	7 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
	8 店舗、飲食店その他これらに類す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
	9 事務所その他これに類す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
	10 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
	11 ホテル又は旅館
	12 研究所又は研修所
	13 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
	14 建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場
	15 前各号の建築物に附属するもの

※1「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」の一部改正に伴う条項ずれ（施行日：令和7年10月1日）

②に係る箇所を削除

医療・生活C地区地区整備計画

	変更後（第一種、第二種住居地域）
建築物等の用途制限	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。
	1 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
	2 下宿
	3 学校、図書館その他これらに類するもの（集会所又は公民館を除く。）
	4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積が1,500㎡を超えるもの
	5 事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積が1,500㎡を超えるもの
	6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
	7 ホテル又は旅館
	8 公衆浴場
	9 自動車教習所
	10 畜舎
	11 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
	12 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
	13 カラオケボックスその他これらに類するもの
	14 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げるものを除く。）
	15 自動車修理工場
	16 自動車車庫
	17 倉庫
	18 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの
	19 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

	変更前（第一種、第二種住居地域）
	<u>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</u>
	1 住宅
	2 共同住宅
	3 寄宿舍（ <u>老人福祉法第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第5条第18項※1に規定する共同生活援助の用に供するもの又は曽根地区地区整備計画区域内で業務に従事する者の居住の用に供するものに限る。</u> ）
	4 集会所又は公民館
	5 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
	6 診療所又は病院
	7 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
	8 店舗、飲食店その他これらに類す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1,500㎡以内のもの
	9 事務所その他これに類す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1,500㎡以内のもの
	10 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
	11 建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場
	12 前各号の建築物に附属するもの

※1「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」の一部改正に伴う条項ずれ（施行日：令和7年10月1日）

②に係る箇所を削除

医療地区地区整備計画

	変更後（第一種住居地域）	変更前（第一種住居地域）
建築物等の用途制限	次に掲げる建築物は、 建築してはならない 。 1 住宅 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 3 下宿 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 6 事務所その他これらに類する用途に供するもの 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8 ホテル又は旅館 9 公衆浴場 10 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 11 診療所 12 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 13 自動車教習所 14 畜舎 15 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 16 工場 17 自動車修理工場 18 自動車車庫 19 倉庫 20 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 21 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 22 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	<u>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</u> 1 病院 2 共同住宅及び寄宿舍（ <u>医療地区内にある病院の業務に従事する者の居住の用に供するものに限る。</u> ） 3 前各号の建築物に附属するもの

②に
関係する箇所で
削除

新産業A地区地区整備計画

	変更後（工業地域）	変更前（工業地域）
建築物等の用途制限	次に掲げる建築物は、 建築してはならない 。 1 住宅 2 共同住宅、下宿 3 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 4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 5 事務所その他これらに類する用途に供するもの 6 図書館その他これらに類するもの 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8 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 9 公衆浴場 10 診療所 11 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 12 自動車教習所 13 畜舎 14 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 15 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 16 カラオケボックスその他これらに類するもの 17 自動車車庫 18 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 19 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 20 産業廃棄物処理施設	<u>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</u> 1 研究所又は工場（いずれも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。） 2 倉庫業を営む倉庫（ <u>物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第6条第1項の規定により認定を受けた同項の総合効率化計画に記載された同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設に限る。</u> ） 3 寄宿舍（ <u>新産業A地区又は新産業B地区内で業務に従事する者の居住の用に供するものに限る。</u> ） 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 6 <u>前各号に掲げるもののほか、新産業A地区及び新産業B地区の土地の利用状況等に照らし、支障がないと市長が認める研究所、工場、倉庫業を営む倉庫その他これらに類するもの</u>

②に
関係する箇所で
削除

③に
関係する箇所で
削除

新産業B地区地区整備計画

	変更後（工業地域）	変更前（工業地域）
建築物等の用途制限	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。	<u>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</u>
	1 住宅	1 研究所又は工場（いずれも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。）
	2 共同住宅、下宿	2 倉庫業を営む倉庫（ <u>物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第6条第1項の規定により認定を受けた同項の総合効率化計画に記載された同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設に限る。</u> ）
	3 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	3 寄宿舍（ <u>研究所、工場又は倉庫業を営む倉庫を営む事業所の従業員の居住の用に供するものに限る。</u> ）
	4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	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 事務所その他これらに類する用途に供するもの	5 前各号の建築物に附属するもの
	6 図書館その他これらに類するもの	6 <u>前各号に掲げるもののほか、新産業A地区及び新産業B地区の土地の利用状況等に照らし、支障がないと市長が認める研究所、工場、倉庫業を営む倉庫その他これらに類するもの</u>
	7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	
	8 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	
	9 公衆浴場	
	10 診療所	
	11 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	
	12 自動車教習所	
	13 畜舎	
	14 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの	
	15 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	
	16 カラオケボックスその他これらに類するもの	
	17 自動車車庫	
	18 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの	
	19 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	
	20 産業廃棄物処理施設	

②に
関係する箇所で
削除

③に
関係する箇所で
削除

新産業C地区地区整備計画

	変更後（市街化調整区域）	変更前（市街化調整区域）
建築物等の用途制限	建築できる建築物は、次に掲げるものとする。	建築できる建築物は、次に掲げるものとする。
	1 工場（物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第4条第1項に規定する <u>流通業務の用に供するものに限る。</u> ）	1 工場（産業廃棄物処理施設を除き、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で、建築基準法別表第二（る）項第1号に掲げる工場、同項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので令第130条の9で定めるものに限る。）
	2 倉庫（物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第4条第1項に規定する <u>流通業務の用に供するものに限る。</u> ）	2 研究所（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。）
	3 事務所（物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第4条第1項に規定する <u>流通業務の用に供するものに限る。</u> ）	3 流通業務の用に供する倉庫業を営む倉庫及びそれに付帯する事務所又は車庫
	4 自動車車庫（物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第4条第1項に規定する <u>流通業務の用に供するものに限る。</u> ）	4 前各号の建築物に附属するもの
	5 前各号の建築物に附属するもの	