

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	外壁の后退距離の限度	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527 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	2.6%
小 計	約2,758 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	13.5%
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						1.5%
第二種中高層 住居専用地域	約2,961 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.5%
第一種 住居地域	約7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第二種 住居地域	約4,473 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21.9%
小 計	約725 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.6%
準住居地域	約6 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約731 ha						3.6%
近隣商業地域	約25 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.1%
小 計	約662 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2%
商業地域	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%
商業地域	約1,057 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	5.2%
商業地域	約33 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
商業地域	約4 ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0%
商業地域	約82 ha	80/10以下	8/10以下	—	—	—	0.4%
小 計	約1,180 ha						5.8%
準工業地域	約2,075 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.2%
工業地域	約630 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.1%
工業専用地域	約3,936 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.3%
合 計	約20,394 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

(別紙)

理由書（区域区分の変更に伴うもの）

第8回区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）の随時見直しにおいて、市街化調整区域から市街化区域へ変更するものについては、新たに用途地域を指定するものである。

■（即一）新門司北地区

当地区は、新門司フェリーターミナルに位置する地先公有水面埋立地である。

北九州都市計画マスタープランにおいては、広域交通・物流拠点都市づくりに資する物流拠点に位置付けており、産業活動の活発化に向けた効果的な土地利用を計画的に進めるため、昭和55年から公有水面の埋立てを行っている。埋立竣工に伴う市街化区域への編入に併せ、隣接する用途地域と港湾計画から、用途地域は工業地域を指定するもの。

■（即二）響灘西地区

当地区は、ひびきコンテナターミナルに位置する地先公有水面埋立地である。

北九州都市計画マスタープランにおいては、広域交通・物流拠点都市づくりに資する物流拠点及び次世代産業拠点に位置付けており、産業活動の活発化に向けた効果的な土地利用を計画的に進めるため、昭和37年から公有水面の埋立を行っている。

埋立竣工に伴う市街化区域への編入に併せ、隣接する用途地域と港湾計画から、用途地域は工業専用地域と準工業地域を指定するもの。

■（即三）舞ヶ丘六丁目地区

当地区は、小倉南区の九州自動車道小倉東IC及び北九州都市高速長野出入口から南西に900m、九州の玄関口に位置する高速自動車道結節点である北九州ジャンクション、新門司フェリーターミナルや北九州空港等へのアクセスに優れ、交通便利性を活かした物流基盤との連携を図ることで総合的な物流拠点となり得る地域である。北九州市都市計画マスタープランにおける物流・生産拠点のほか、北九州市物流拠点構想においても物流施設誘導エリアとして物流拠点の集積を図る物流拠点に位置付けている。

これらの特性を活かした物流施設の立地を計画しており、隣接する既存の用途地域と同様に産業振興を図る土地利用として、用途地域は準工業地域を指定するもの。

都市計画の策定の経緯の概要

北九州広域都市計画 用途地域の変更（北九州市決定）

事 項	時 期	備 考
福岡県 下協議	令和7年 1月 8日	
公聴会用原案の縦覧	令和7年 7月 17日	
	～	
	令和7年 7月 31日	公述申出なし
公聴会	令和7年 8月 7日	申出がなく中止
福岡県知事 事前協議	令和7年 9月 10日	
都市計画案の法定縦覧	令和7年 12月 5日	
	～	
	令和7年 12月 19日	意見なし
市都市計画審議会審議	令和8年 2月 2日	
福岡県知事 法定協議	令和8年 2月 下旬	(予定)
都市計画の決定告示	令和8年 4月 上旬	(予定)

北九州広域都市計画用途地域の変更（新旧対照表）

都市計画用途地域を次のように変更する。

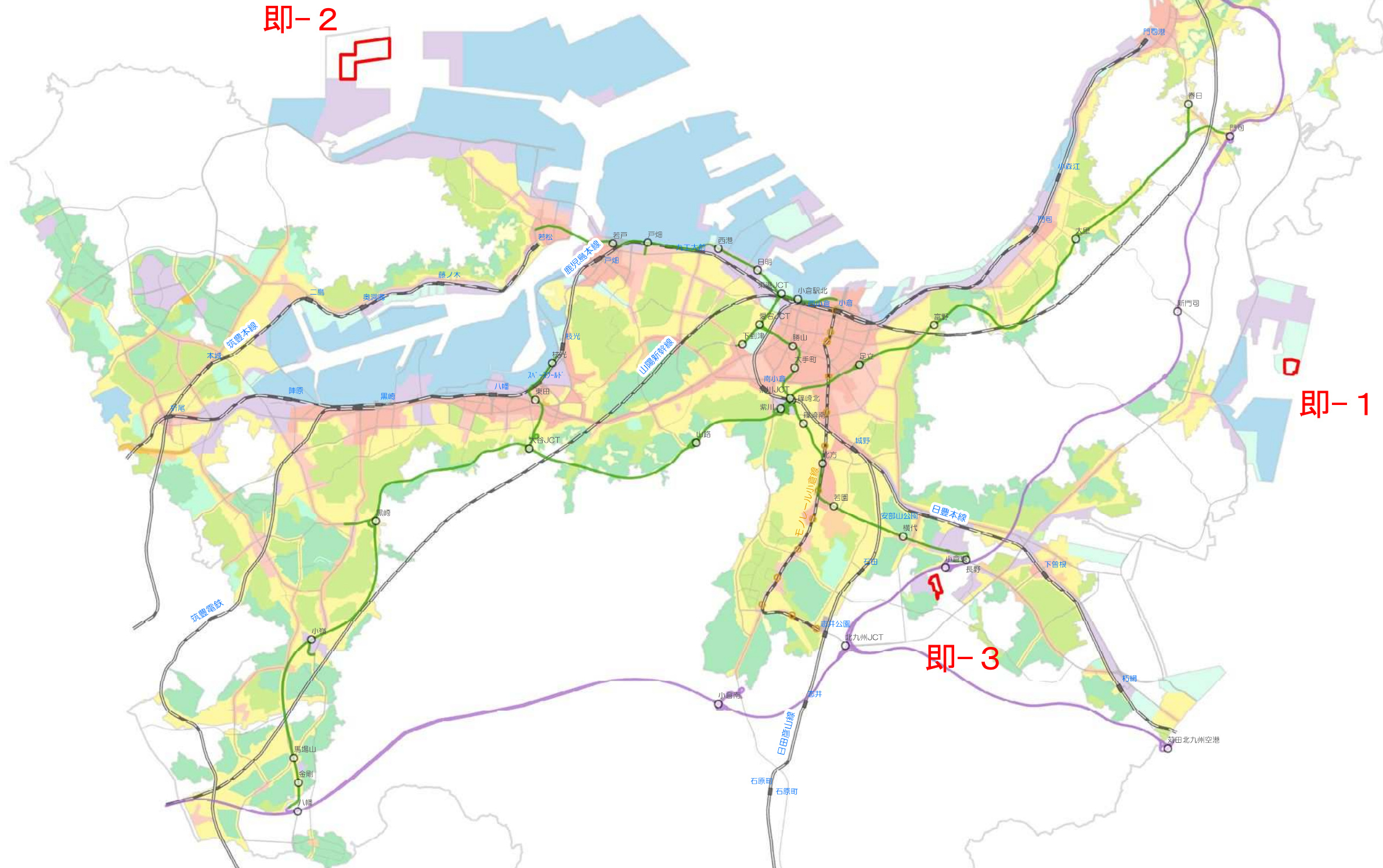
※()は旧

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527 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	2.6%
	約2,758 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	13.6%
小 計	約3,285 ha						16.2%
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%
	約299 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.5%
小 計	約303 ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約2,961 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.6%
第二種中高層 住居専用地域	約7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第一種 住居地域	約4,473 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0%
第二種 住居地域	約725 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.6%
	約6 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約731 ha						3.6%
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	—	—	—	3.3%
	約126 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6%
小 計	約788 ha						3.9%
商業地域	約4.0 ha	20/10以下	8/10以下				0.0%
	約1,057 ha	40/10以下	8/10以下				5.2%
	約33 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
	約4 ha	60/10以下	8/10以下				0.0%
	約82 ha	80/10以下	8/10以下				0.4%
小 計	約1,180 ha						5.8%
準工業地域	約2,075 ha (約2,055) ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.2% (10.1%)
工業地域	約630 ha (約620) ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.1% (3.1%)
工業専用地域	約3,936 ha (約3,891) ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.4% (19.1%)
合 計	約20,394 ha (約20,319) ha						100.0%

北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
位置図 S=1 : 100,000

議題第421号

1:100,000



- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化区域
- 市街化調整区域

番号	即-1
地区名	新門司北地区
面積	9.5ha
予定用途	工業地域
変更理由	公有水面埋立

番号	即-2
地区名	響灘西地区
面積	58.1ha
予定用途	準工業地域 工業専用地域
変更理由	公有水面埋立

番号	即-3
地区名	舞ヶ丘六丁目地区
面積	7.0ha
予定用途	準工業地域
変更理由	民間開発

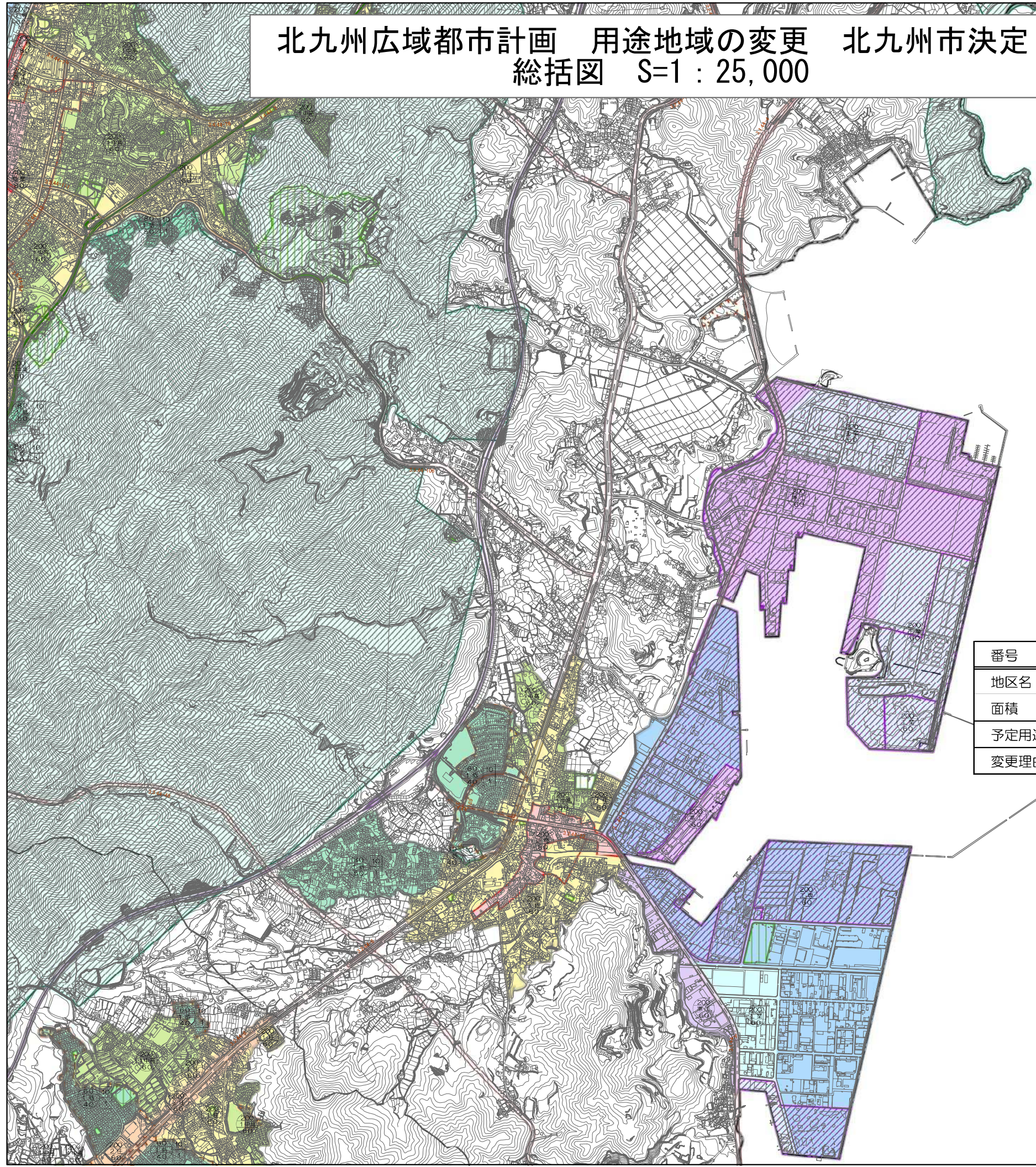


北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
 総括図 S=1 : 25,000

議題第421号



1:25,000



番号	即-1
地区名	新門司北地区
面積	9.5ha
予定用途	工業地域
変更理由	公有水面埋立

- 都市高速道路
- 九州縦貫自動車道
- 都市計画道路
- 地区計画
- 都市計画公園
- 都市計画墓園
- 特別緑地保全地区
- 臨港地区
- 駐車場整備地区
- 風致地区
- 準防火地域
- 防火地域
- 高度利用地区
- 高度地区
- 都市再生特別地区
- 特別用途地区
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

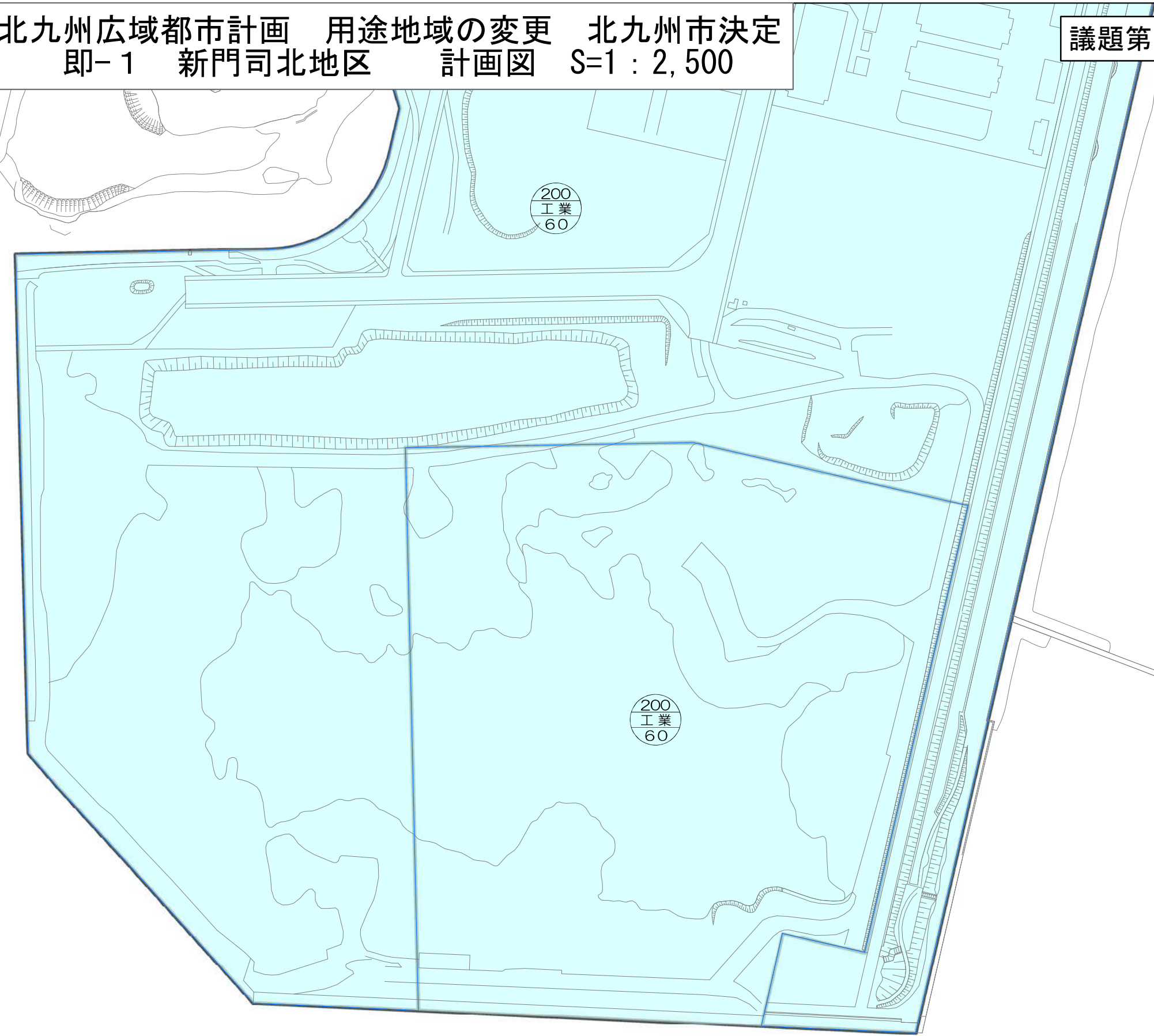














北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
即-1 新門司北地区 計画図 S=1:2,500

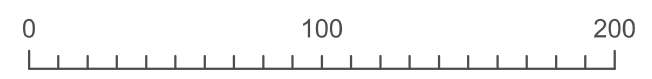
議題第421号



1:2,500



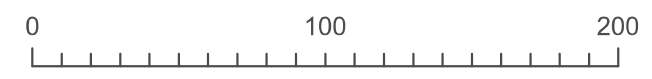
-  第一種低層住居専用地域
-  第二種低層住居専用地域
-  第一種中高層住居専用地域
-  第二種中高層住居専用地域
-  第一種住居地域
-  第二種住居地域
-  準住居地域
-  近隣商業地域
-  商業地域
-  準工業地域
-  工業地域
-  工業専用地域





用途地域の変更
無指定 → 工業地域(9.5ha)

- 用途地域変更箇所
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



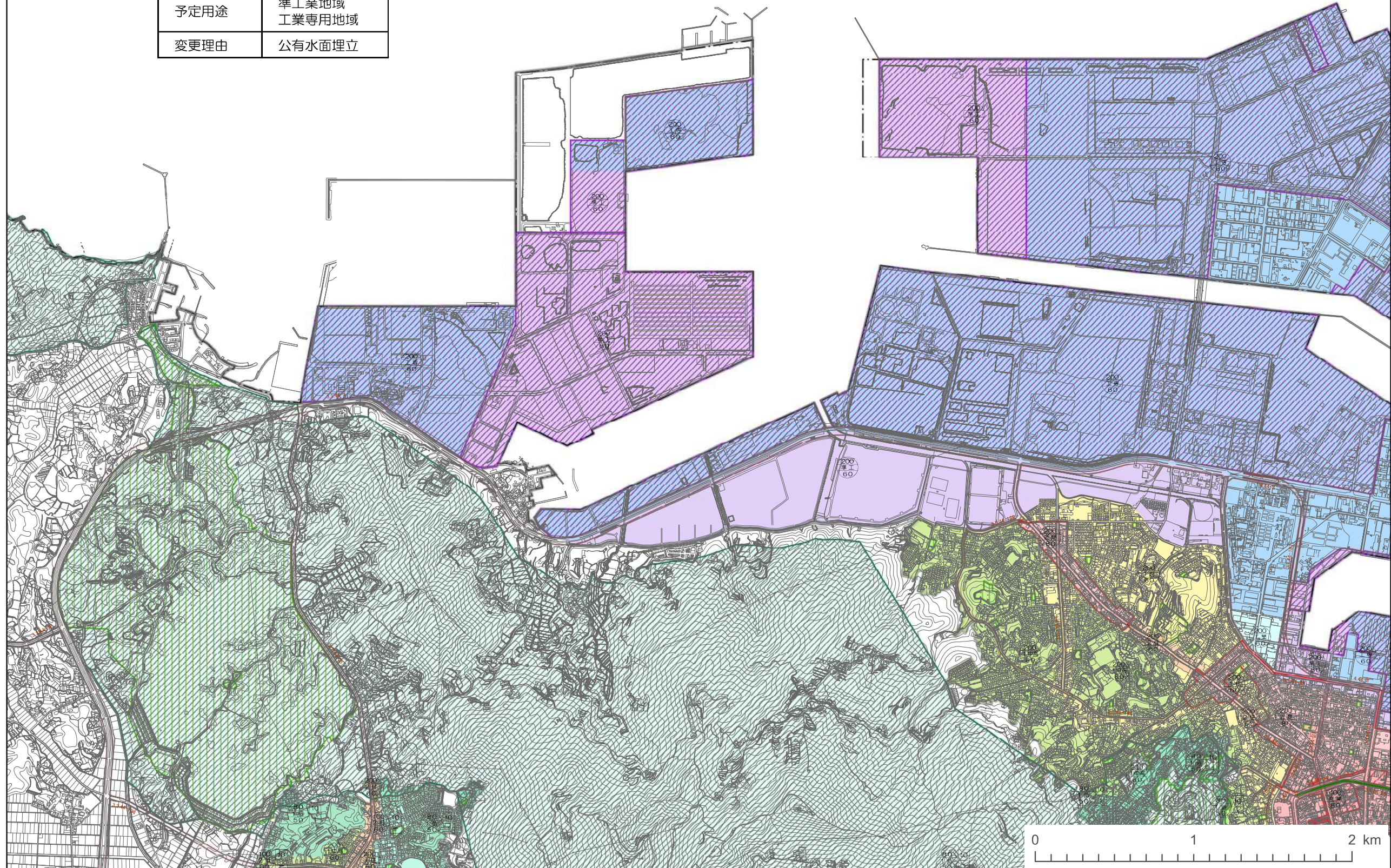
北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
 総括図 S=1 : 25,000

議題第421号



1:25,000

番号	即-2
地区名	響灘西地区
面積	58.1ha
予定用途	準工業地域 工業専用地域
変更理由	公有水面埋立



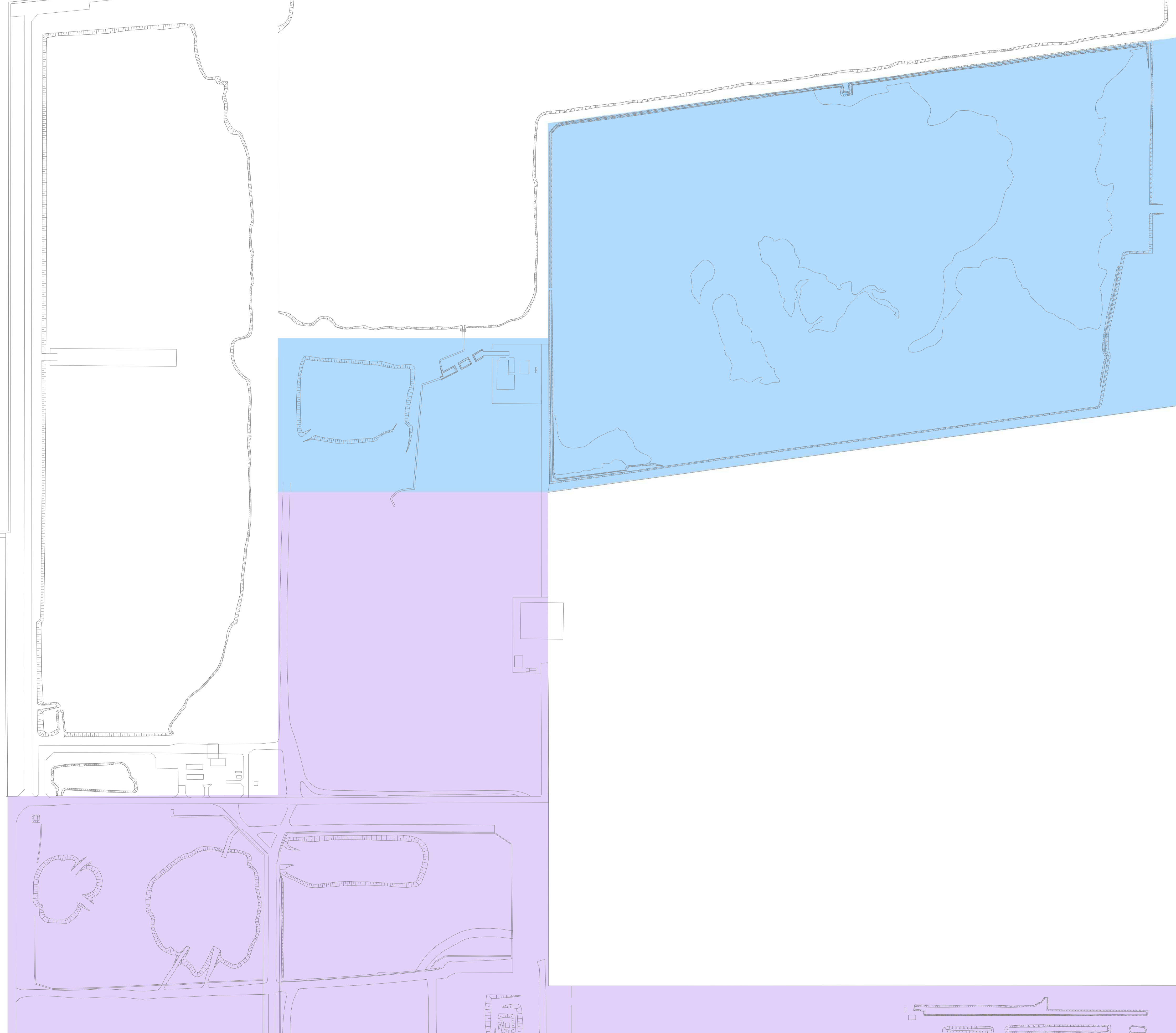
- 都市高速道路
- 九州縦貫自動車道
- 都市計画道路
- 地区計画
- 都市計画公園
- 都市計画墓園
- 特別緑地保全地区
- 臨港地区
- 駐車場整備地区
- 風致地区
- 準防火地域
- 防火地域
- 高度利用地区
- 高度地区
- 都市再生特別地区
- 特別用途地区
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
即-2 響灘西地区 計画図 S=1 : 2,500

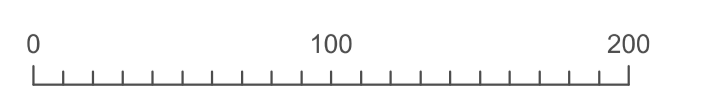
議題第421号



1:2,500



- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
即-2 響灘西地区 新旧対照図 S=1 : 2,500

議題第 4 2 1 号

N
1:2,500

用途地域の変更
無指定 → 工業専用地域 (45.1ha)

用途地域の変更
無指定 → 準工業地域 (13.0ha)

- 用途地域変更箇所
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

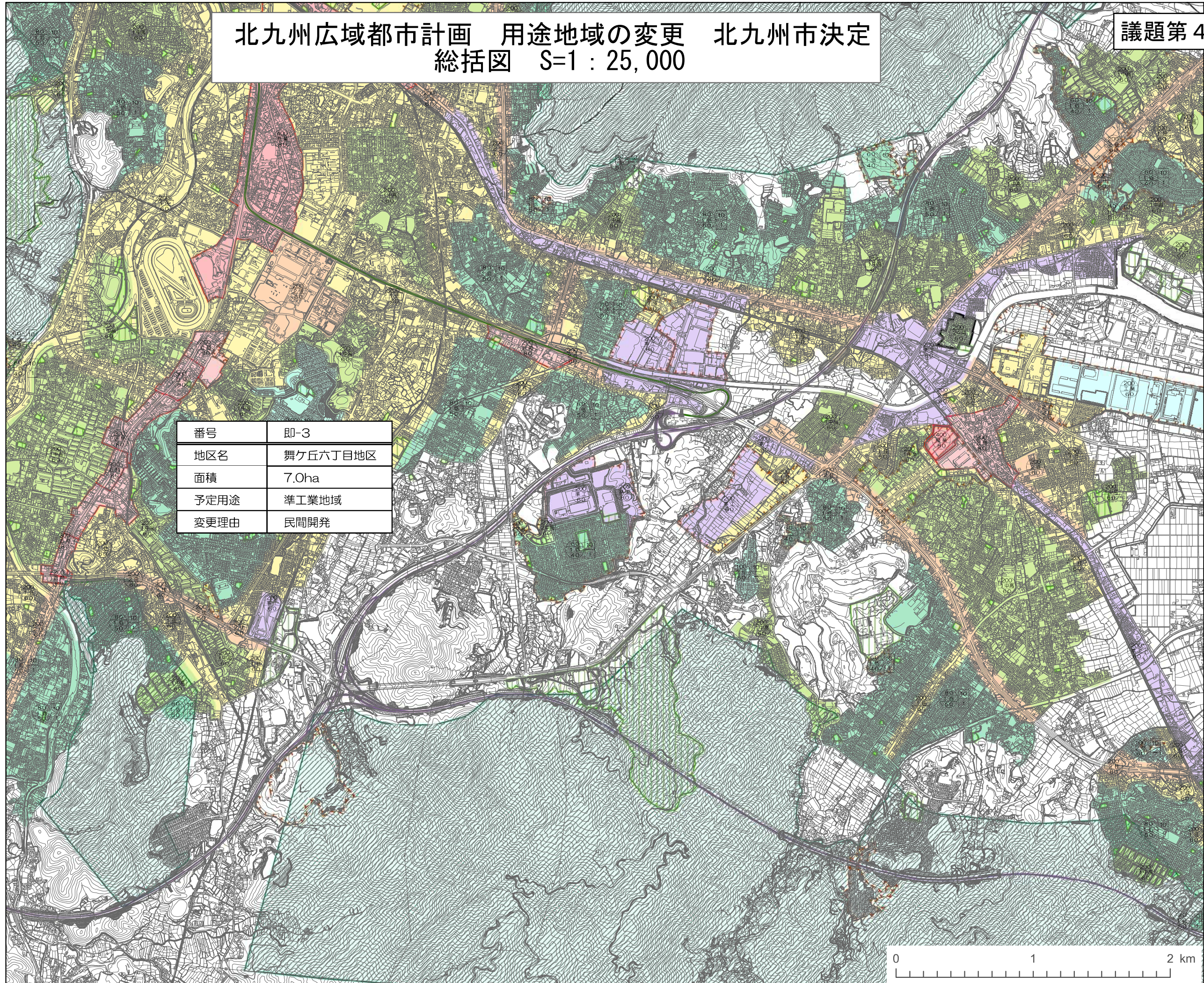
0 100 200

北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
 総括図 S=1 : 25,000

議題第421号



1:25,000



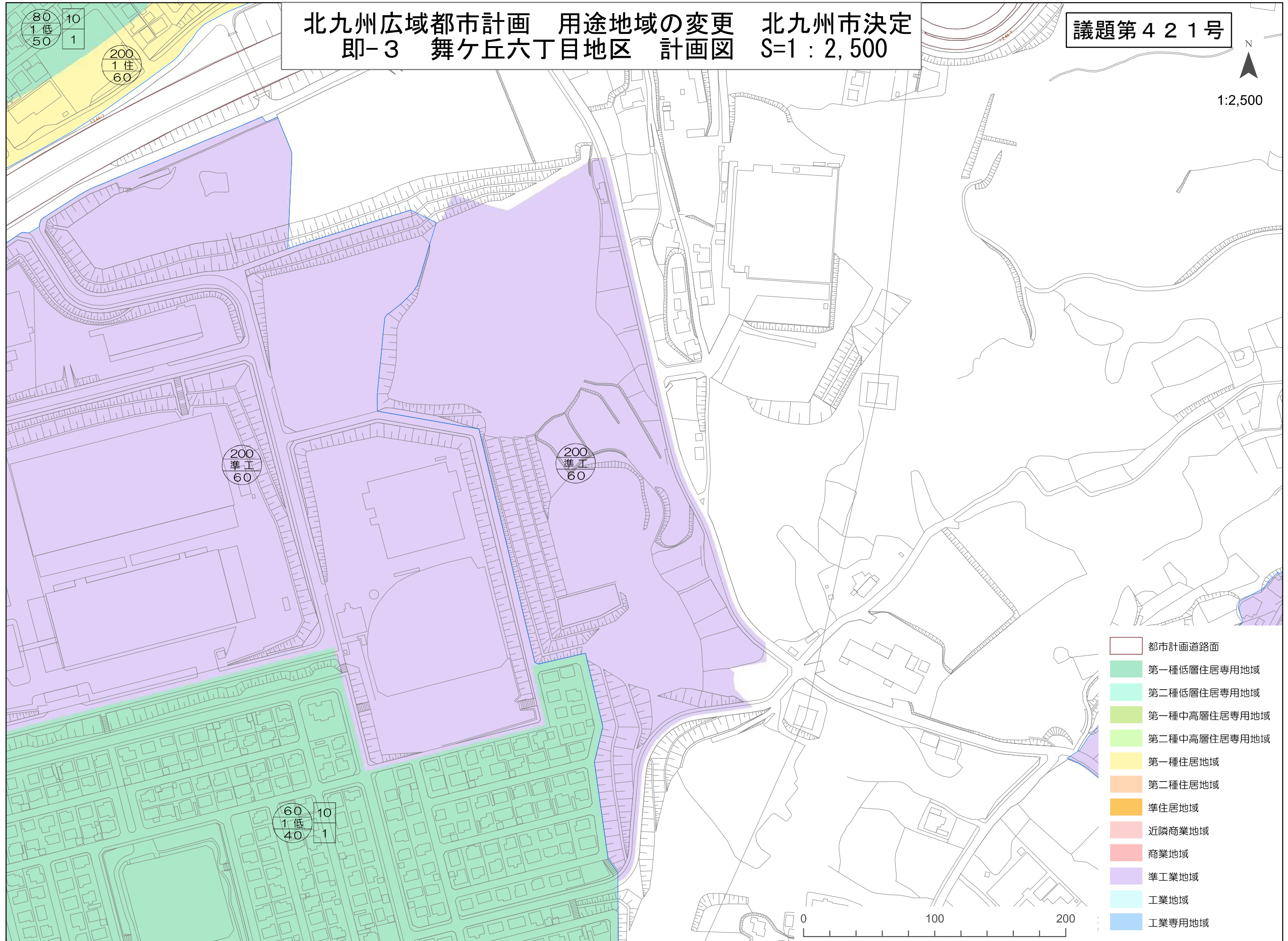
番号	即-3
地区名	舞ヶ丘六丁目地区
面積	7.0ha
予定用途	準工業地域
変更理由	民間開発

- 都市高速道路
- 九州縦貫自動車道
- 地区計画
- 都市計画公園
- 都市計画墓園
- 特別緑地保全地区
- 臨港地区
- 駐車場整備地区
- 風致地区
- 準防火地域
- 防火地域
- 高度利用地区
- 高度地区
- 都市再生特別地区
- 特別用途地区
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

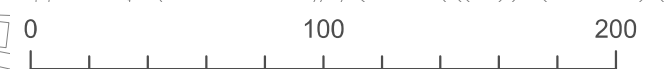


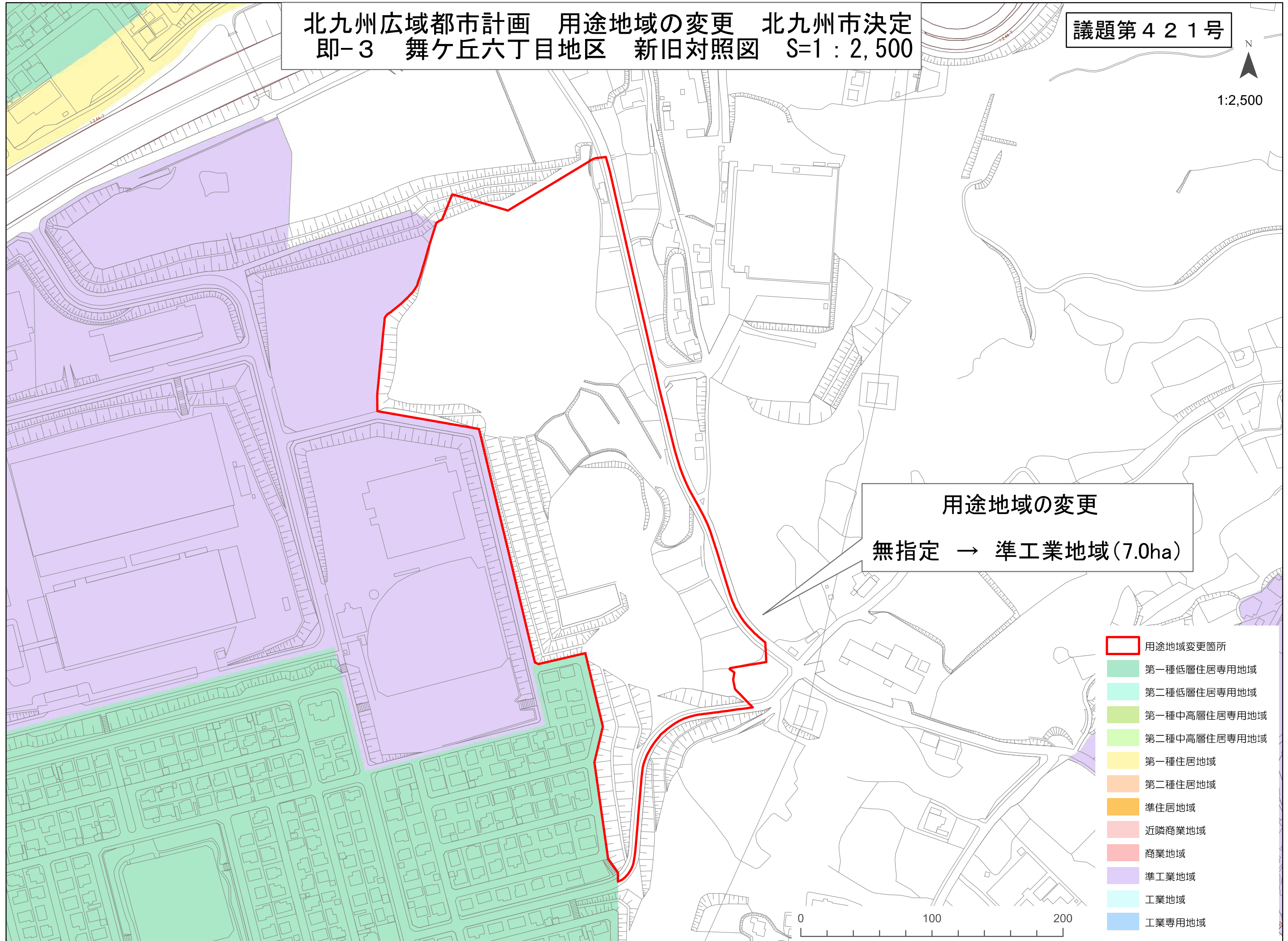
北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
 即-3 舞ヶ丘六丁目地区 計画図 S=1:2,500

議題第421号



- 都市計画道路面
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域





用途地域の変更
無指定 → 準工業地域(7.0ha)

- 用途地域変更箇所
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域