【概要】
議題429号
議題430号

北九州広域都市計画
用途地域及び防火・準防火地域の変更について
【折尾地区】

1　位置図



2　目　的

折尾地区は、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、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。

北九州市都市計画マスタープランにおいて、折尾地区は「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」を行う地域拠点である。

一方で、鉄道が市街地を分断していたことによるまちの一体化・回遊性の阻害や、古くから形成されてきた密集市街地といった課題に対し、地域分断の解消や交通の円滑化、交通結節機能の強化、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。

特に折尾駅周辺においては、「市の目指す折尾駅周辺の土地活用イメージ」を公表し、鉄道高架化によって新たに生じた高架下の空間や、駅周辺の土地活用の方針を示している。そのなかでも本地区は、「駅前にぎわいゾーン」として、商業系、住居系、業務系等の用途を中心に、高度化・複合化を推進することとしている。

令和７年４月には、「駅前にぎわいゾーン」の高度化・複合化の実現を目指し、民間企業と北九州市で、まちづくりに関する連携協定を締結した。また、折尾地区総合整備事業の進捗、まちづくり連携協定締結により、開発機運が醸成し、地権者との合意形成も図られた。

市の上位計画に基づき商業地として特に高度利用を図る区域に位置付けられた本地区において、民間活力による都市機能の集積を推進するため、指定容積率を変更するもの。併せて、容積率の変更に伴い都市の防災性を高めるため、準防火地域を防火地域に変更するもの。

議題429号

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	約527　ha	6／10以下	4／10以下	1.0m	―	10m	2.6%
住居専用地域	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	約4　ha	8／10以下	5／10以下	1.0m	―	10m	0.0%
住居専用地域	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	約725　ha	20／10以下	6／10以下	―	―		3.6%
住居地域	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　ha	20／10以下	8／10以下				0.0%
	約1,055　ha	40／10以下	8／10以下				5.2%
	約35　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2,055　ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	10.1%
工業地域	約620　ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	3.1%
工業専用地域	約3,891　ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	19.1%
合　　計	20,319　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

議題429号

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。　　※（ ）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	約527　ha	6／10以下	4／10以下	1.0m	ー	10m	2.6%	
住居専用地域	約2,758　ha	8／10以下	5／10以下	1.0m	ー	10m	13.6%	
小　計	約3,285　ha						16.2%	
第二種低層	約4　ha	8／10以下	5／10以下	1.0m	ー	10m	0.0%	
住居専用地域	約299　ha	10／10以下	6／10以下	ー	ー	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	ー	ー	ー	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	ー	ー	ー	0.0%	
第一種住居地域	約4,473　ha	20／10以下	6／10以下	ー	ー	ー	22.0%	
第二種住居地域	約725　ha	20／10以下	6／10以下	ー	ー		3.6%	
	約6　ha	30／10以下	6／10以下	ー	ー	ー	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	ー	ー	ー	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	ー	ー	ー	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1,055　ha	40／10以下	8／10以下				5.2%	約2ha減
	（約 1,057）							
	約35　ha	50／10以下	8／10以下	ー	ー	ー	0.2%	約2ha増
	（約 33）						(0.3%)	
	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2,050　ha	20／10以下	6／10以下				10.1%	
工業地域	約620　ha	20／10以下	6／10以下	ー	ー	ー	3.1%	
工業専用地域	約3,891　ha	20／10以下	6／10以下	ー	ー	ー	19.2%	
合　計	20,314　ha						100.0%	

議題429号

理由書（用途地域）

折尾地区は、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、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。

北九州市都市計画マスタープランにおいて、折尾地区は「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」を行う地域拠点である。

一方で、鉄道が市街地を分断していたことによるまちの一体化・回遊性の阻害や、古くから形成されてきた密集市街地といった課題に対し、地域分断の解消や交通の円滑化、交通結節機能の強化、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。

特に折尾駅周辺においては、「市の目指す折尾駅周辺の土地活用イメージ」を公表し、鉄道高架化によって新たに生じた高架下の空間や、駅周辺の土地活用の方針を示している。そのなかでも本地区は、「駅前にぎわいゾーン」として、商業系、住居系、業務系等の用途を中心に、高度化・複合化を推進することとしている。

令和７年４月には、「駅前にぎわいゾーン」の高度化・複合化の実現を目指し、民間企業と北九州市で、まちづくりに関する連携協定を締結した。また、折尾地区総合整備事業の進捗、まちづくり連携協定締結により、開発機運が醸成し、地権者との合意形成も図られた。

市の上位計画に基づき商業地として特に高度利用を図る区域に位置付けられた本地区において、民間活力による都市機能の集積を推進するため、指定容積率を変更するもの。併せて、容積率の変更に伴い都市の防災性を高めるため、準防火地域を防火地域に変更するもの。

議題429号

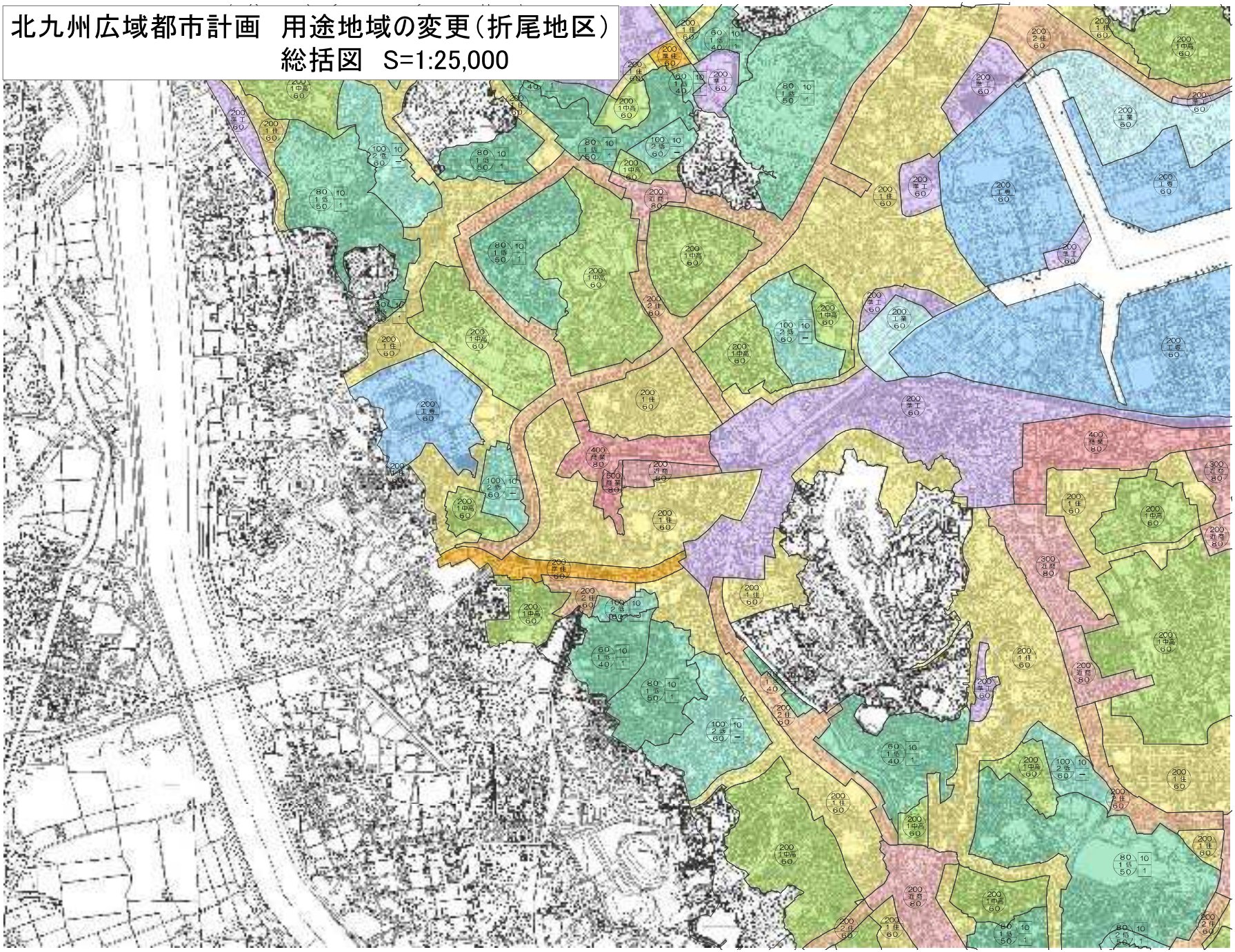
都市計画の策定の経緯の概要

北九州広域都市計画 用途地域の変更（北九州市決定）
（折尾地区）

事　　項	時　　期	備　　考
福岡県　下協議	令和８年　２月　下旬	
原案の縦覧 （公述申し出期間）	令和８年　５月　８日 ～ 令和８年　５月　２２日	縦覧者　０人 公述申出者　０人
公聴会	令和８年　６月　１日	中止
県知事　事前協議	令和８年　６月　１５日	
都市計画案の法定縦覧	令和８年　８月　２４日 ～ ９月　７日	意見なし
市都市計画審議会審議	令和８年　１１月　２５日	
県知事　法定協議	令和８年　１１月　下旬	（予定）
都市計画の決定告示	令和８年　１２月　中旬	（予定）

議題429号

北九州広域都市計画　用途地域の変更（折尾地区）
総括図　S=1:25,000



N

1:25,000

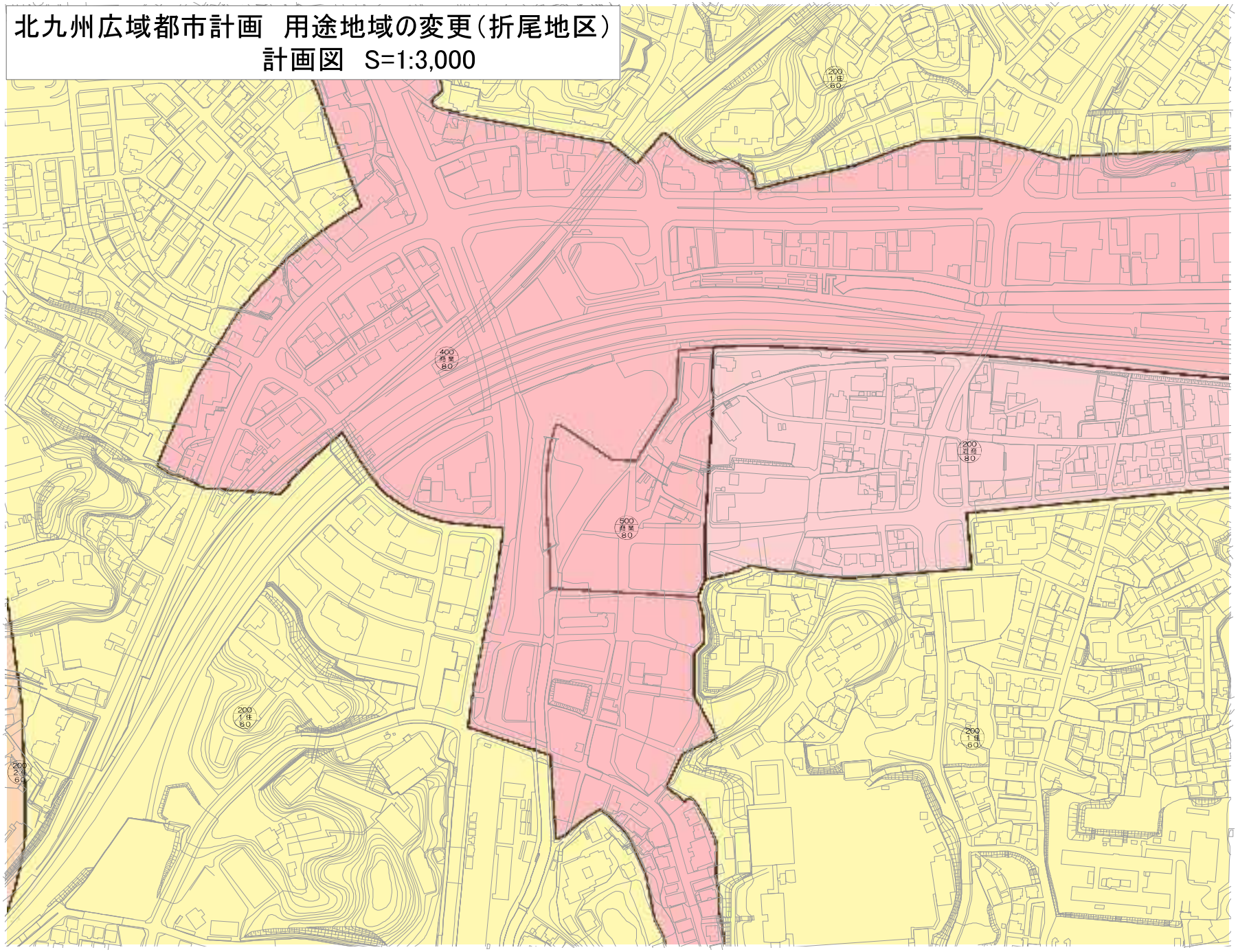
0　500　1,000

凡例

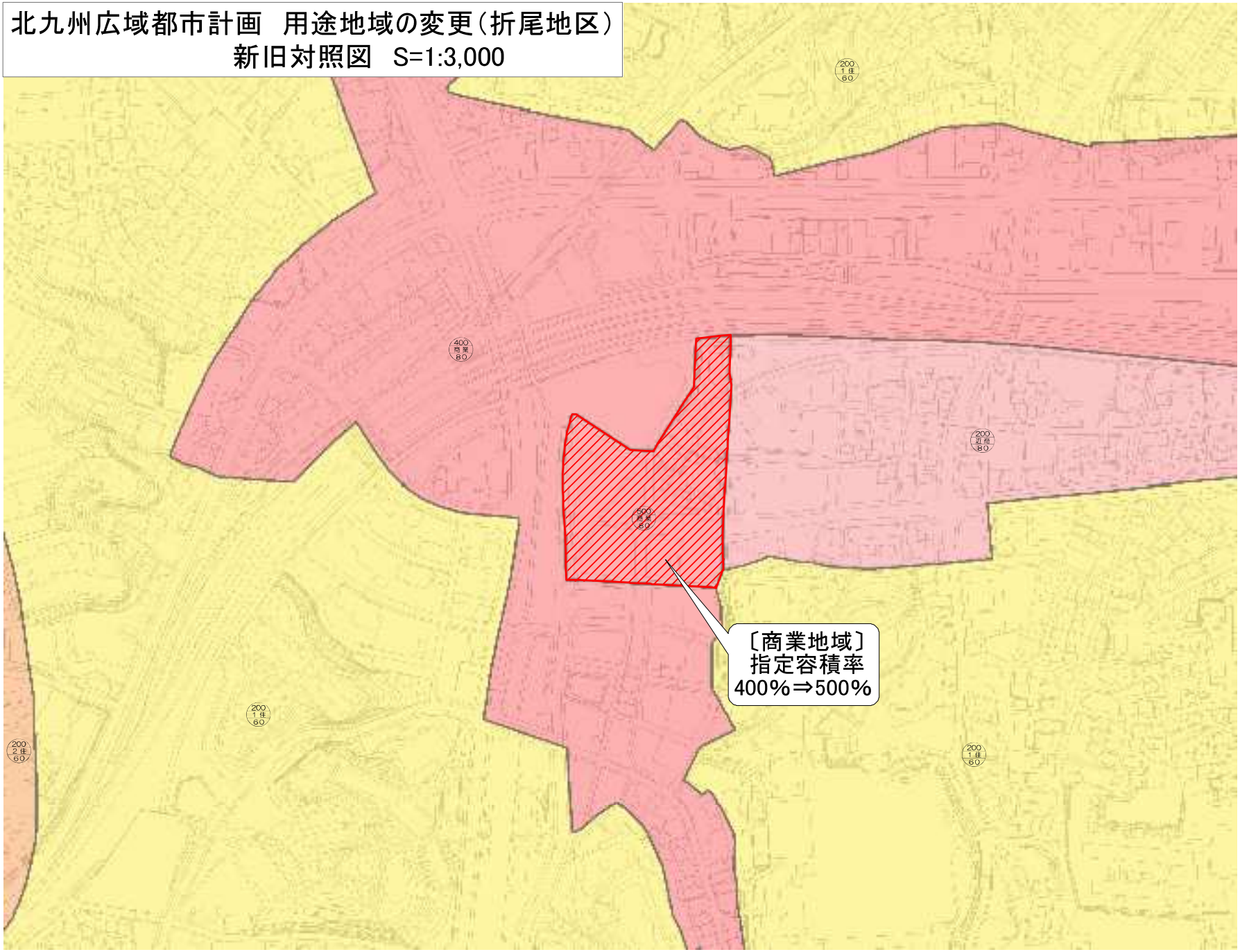
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

議題429号

北九州広域都市計画　用途地域の変更（折尾地区）
計画図　S=1:3,000



北九州広域都市計画　用途地域の変更（折尾地区）
新旧対照図　S=1:3,000



N

1:3,000

0　40　80 m

凡例
- 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
- 変更箇所