

北九州都市計画地区計画の決定（北九州市決定）

都市計画幸神・岸の浦地区地区計画を次のように決定する。

名称		幸神・岸の浦地区地区計画			
位置		北九州市八幡西区幸神一丁目、岸の浦一丁目地内			
面積		約 4.2 ha			
地区計画の目標		<p>幸神・岸の浦地区は、黒崎駅の南約 1.3km に位置し、南へ約 1.3km に都市高速道路 4 号線黒崎出入口がある交通利便性の高い地区である。また、商業施設へのアクセスも良好であり、地区の西側には旧長崎街道の松並木に接するなど生活環境にも恵まれている。</p> <p>当地区は、低層戸建住宅地を中心とした開発が行われており、建築協定等によって良好な住環境が形成されつつある。</p> <p>本地区区計画は、建築物等の適正な規制・誘導を行うことにより、地球環境に配慮し、緑豊かで美しく統一感のある良好な住環境の形成及び保全を図るとともに、地区の防犯等の安全・安心を保つことを目標とする。</p>			
区域の整備、開発、及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区を区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>住宅区域 : 建築物の不適切な混在化を防止し、地球環境に配慮した緑豊かなゆとりと統一感のある低層戸建を中心とした地区として土地利用を図る。</p> <p>住宅・利便施設区域 : 緑豊かなゆとりと統一感のある、周辺住宅地の利便性を高める地区として土地利用を図る。</p>			
	建築物等の整備の方針	<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、建築物等の用途の制限を行う。 2 ゆとりのある良好な住環境及び街並み景観を誘導するため、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を行う。 3 統一感のある街並み景観を誘導するため、壁面の位置、建築物の高さの最高限度、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。 4 地球環境に配慮した緑豊かな街並を形成するとともに、防犯等の地域の安全・安心に配慮した外部空間を誘導するため、垣又はさくの構造について制限を行う。 			
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等は、財団法人建築環境・省エネルギー機構の環境共生住宅認定の取得を目指すなど、環境に配慮した構造とする。 2 敷地内の空地部分については、緑化に努める。 3 敷地内の緑化された植栽等は、適切な維持管理を行っていく。 			
地区整備計画	地区の区分	名称 面積	住宅 A 地区 約 1.0 ha	住宅 B 地区 約 2.6 ha	住宅・利便施設地区 約 0.6 ha
	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"> 1 住宅（住戸の数が 3 以上の長屋を除く。次号において同じ。） 	<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"> 1 住宅（住戸の数が 3 以上の長屋を除く。次号において同じ。） 	<p>建築できない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 共同住宅 2 寄宿舎(老人福祉法(昭和 38 年法律 133 号)第 5 	

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の用途の 制限</p>	<p>2 住宅で次の用途を兼ねるもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、居住の用に供しない部分の床面積の合計が50㎡以内のもの</p> <p>(1) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(2) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75Kw以下のものに限る。)</p> <p>3 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>2 住宅で次の用途を兼ねるもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、居住の用に供しない部分の床面積の合計が50㎡以内のもの</p> <p>(1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(5) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75Kw以下のものに限る。)</p> <p>3 集会所又は公民館</p> <p>4 図書館</p> <p>5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>6 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>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又は障害者自立支援法(平成17年法律第123号)第5条第11項に規定する共同生活介護若しくは同条第17項に規定する共同生活援助の用に供するものを除く。)又は下宿</p> <p>3 長屋(住戸の数が2以下のものを除く。)</p>
---	--	--	---	---

地区整備計画	建託物の容積率の最高限度	10 / 10	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡(集会所若しくは公民館又は巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地を除く)	
	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道路境界線又は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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。)</p> <p>4 道路境界線又は隣地境界線からの距離が50cm以上あるバルコニー(柱を含む。)又は屋外階段</p>	
	建築物の高さの最高限度	10m(軒の高さは7m)	10m
	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	<p>道路に面する部分に設置する場合は、次に掲げるものとする(最低限の目隠しフェンス等を除く。)。ただし、垣又はさくを設けない場合は、低木や草花、中高木等を組み合わせることで緑化に努めること。</p> <p>(ア)生垣</p> <p>(イ)透視可能又は透光性があり防犯性を妨げないフェンス等と植栽又は生垣を組み合わせるもの</p>	

注：垣又はさくの構造の制限における「透光性があり防犯性を妨げないフェンス等」とは、すりガラスなどのように、透過光の拡散等によりフェンス等を通して反対側にあるものの認識性は劣るが、防犯に支障のない工作物をいう。

「区域は計画図表示のとおり」

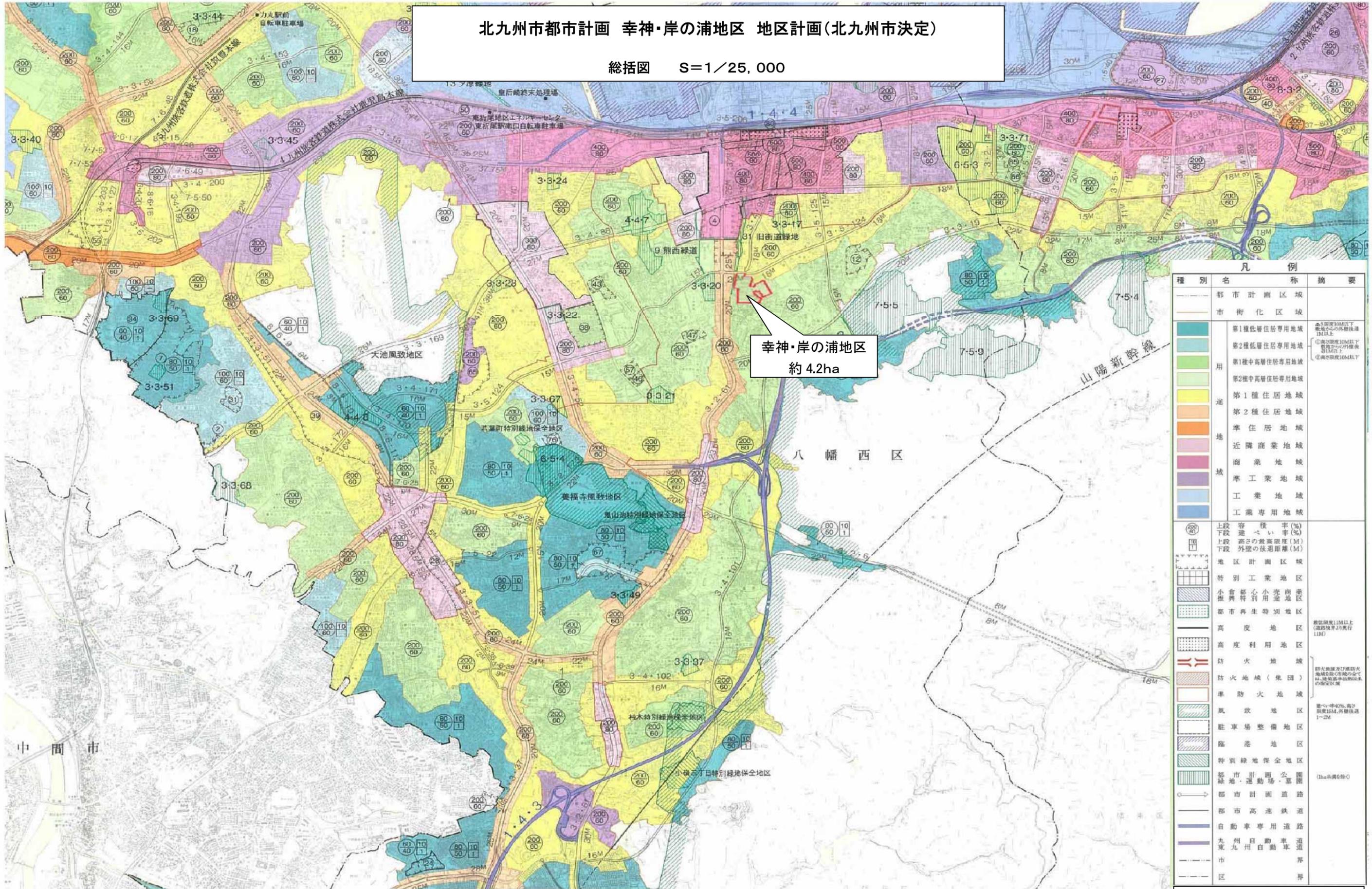
理由

当地区は、低層戸建住宅地を中心とした開発が行われており、建築協定等によって良好な住環境が形成されつつある。さらに、開発に当たっては、宅地内の保水性舗装や植栽、LED照明器具の使用、団地内道路の遮熱性塗装の施工などの他、住宅については(財)建築環境・省エネルギー機構の環境共生住宅認定を目指すなど、地球環境へ配慮した住環境の形成が行われている。

このような中、平成23年度に「黒崎副都心低炭素まちづくり推進プラン」が策定され、当地区も対象エリアに含まれることとなったことから、開発理念の維持・増進を図ることを目的に、地区計画による建築物等の適正な規制・誘導を行なう。

北九州市都市計画 幸神・岸の浦地区 地区計画(北九州市決定)

総括図 S=1/25,000

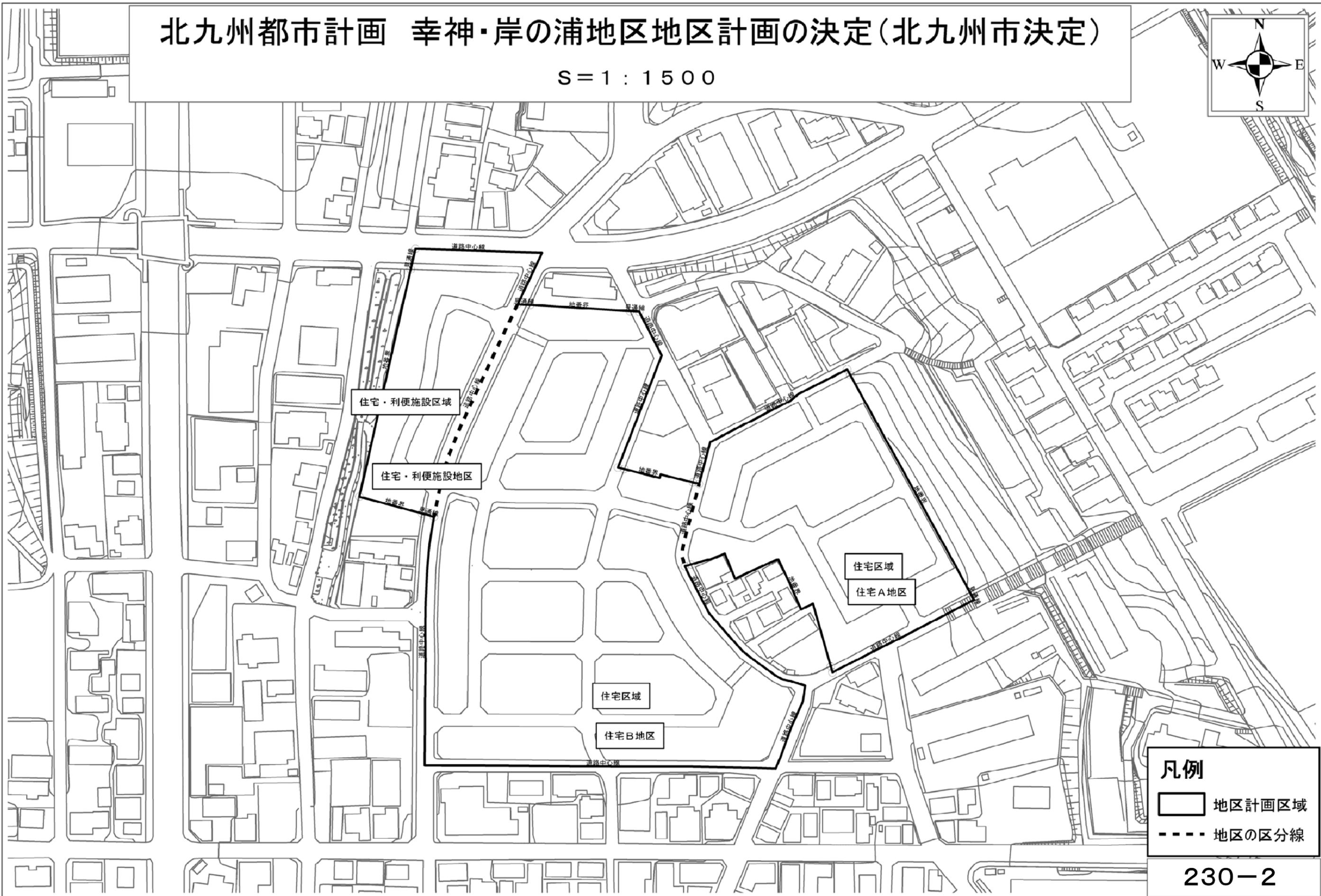
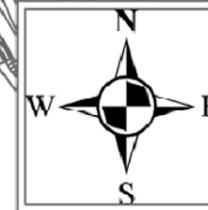


幸神・岸の浦地区
約 4.2ha

凡 例		
種別名	凡 称	摘 要
--- (dashed line)	都市計画区域	
--- (solid line)	市街化区域	
■ (dark blue)	第1種低層住居専用地域	高さ10M以下 敷地2-5の外縁後退 1M以上
■ (medium blue)	第2種低層住居専用地域	①高さ10M以下 敷地2-5の外縁後退 1M以上 ②高さ10M以下
■ (light blue)	第1種中高層住居専用地域	
■ (yellow-green)	第2種中高層住居専用地域	
■ (yellow)	第1種住居地域	
■ (orange)	第2種住居地域	
■ (light orange)	準住居地域	
■ (pink)	近隣商業地域	
■ (purple)	商業地域	
■ (dark purple)	準工業地域	
■ (blue)	工業地域	
■ (dark blue)	工業専用地域	
⊙ (circle with 200)	上段 容積率(%)	
⊙ (circle with 10)	下段 容積率(%)	
⊙ (circle with 10)	上段 高さの最高限度(M)	
⊙ (circle with 10)	下段 外壁の後退距離(M)	
□ (dotted)	地区計画区域	
□ (diagonal lines)	特別工業地区	
□ (diagonal lines)	小倉部心小売商業区	
□ (diagonal lines)	小倉特別用途地区	
□ (diagonal lines)	都市再生特別地区	
□ (diagonal lines)	高度地区	容積率11M以上 道路幅員2.5M 11M
□ (diagonal lines)	高度利用地区	
□ (diagonal lines)	防火地域	
□ (diagonal lines)	防火地域(集団)	防火地域及び防火防煙地域(市街化区域)の指定区域
□ (diagonal lines)	準防火地域	
□ (diagonal lines)	風致地区	容積率40%、高さ 限度15M、外縁後退 1-2M
□ (diagonal lines)	駐車場整備地区	
□ (diagonal lines)	臨港地区	
□ (diagonal lines)	特別緑地保全地区	(1ha未満60%)
□ (diagonal lines)	都市計画公園	
□ (diagonal lines)	緑地・運動場・墓園	
□ (diagonal lines)	都市計画道路	
□ (diagonal lines)	都市高速度鉄道	
□ (diagonal lines)	自動車専用道路	
□ (diagonal lines)	九州自動車道	
□ (diagonal lines)	市界	
□ (diagonal lines)	区界	

北九州都市計画 幸神・岸の浦地区地区計画の決定(北九州市決定)

S=1:1500



凡例

- 地区計画区域
- 地区の区分線