

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画下曾根駅南口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	下曾根駅南口地区地区計画
位 置	北九州市小倉南区下曾根新町、田原一丁目、田原二丁目、田原新町一丁目、田原新町二丁目、田原新町三丁目及び津田新町四丁目地内
面 積	約29.7ha
地区計画の目標	<p>当地区は、北九州市の都心小倉地区の東南約7.5kmに位置し、JR日豊本線下曾根駅と国道10号に挟まれた区域である。</p> <p>当地区では、土地区画整理事業の施行により、北九州市東南地域の中心核にふさわしい大規模商業施設、業務施設及び住宅等の集積が計画されていることから、地域住民の利便性の向上を図るとともに、適正な規制及び誘導を行い、良好な市街地環境を形成することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>土地区画整理事業により整備される都市基盤施設を基に、地区を4区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>駅前地区A：駅前の立地条件を生かし、北九州市東南地域の中心核にふさわしい大規模商業施設、業務施設等の立地を図る。</p> <p>駅前地区B：駅前地区Aの機能を補完する商業施設、業務施設等の立地を図る。</p> <p>沿道地区：幹線道路沿いの立地条件を生かし、店舗、事務所及び併用住宅等の立地を図る。</p> <p>住宅地区：良好な居住環境を有する中層住宅等の立地を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>駅前地区A内には、幹線道路からの自動車交通を円滑に処理するため、幅員3mの道路を確保し、区画道路との一体的な利用を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、次のように建築物等の規制及び誘導を図る。</p> <p>駅前地区A及びB：地域中心核にふさわしい、にぎわいと潤いのある都市環境を形成するため、建築物等の用途、規模、壁面の位置、形態又は意匠等必要な制限を行う。</p> <p>沿道地区：建築物等の用途の混在による環境の悪化を防止するため、建築物等の用途、規模、壁面の位置、形態又は意匠等必要な制限を行う。</p> <p>住宅地区：良好な居住環境を形成するため、建築物等の規模、形態又は意匠等必要な制限を行う。</p>

地区施設の配置及び規模		道路	幅員 3.0m 延長 約310m			
地区の区分	地区の名称	駅前地区A		駅前地区B	沿道地区	住宅地区
	地区の面積	約4.6ha		約4.3ha	約9.4ha	約11.4ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅又は共同住宅 2 ホテル又は旅館 3 工場(建築基準法施行令第130条の6に規定する工場を除く。) 4 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 5 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 6 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 工場(建築基準法施行令第130条の6に規定する工場を除く。) 3 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 4 倉庫業を営む倉庫		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 2 自動車教習所		—
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	20/10。ただし、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については、この限りでない。		—		—	—
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡。ただし、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については、この限りでない。	500㎡。ただし、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については、この限りでない。		200㎡。ただし、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については、この限りでない。		165㎡。ただし、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については、この限りでない。
建築物の建築面積の最低限度	300㎡。ただし、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については、この限りでない。				—	—
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、1.0m以上、2.0m以上又は5.0m以上とする。	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、1.0m以上又は2.0m以上とする。		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、1.0m以上とする。		—
建築物等の形態又は意匠の制限	1 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものとし、表示に当たっては、周辺の美観又は風致を損なわないものとする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、周辺環境に調和した落ち着いたものとする。 3 高架水槽等の屋上設備は、ルーバー等で覆い、外部から見えないようにする。 4 配管類は、できるだけ露出しないようにする。			建築物、広告物又は看板類等の形態又は意匠については、周辺の環境に調和し、優れた都市景観の形成に寄与するものとする。		
垣又はさくの構造の制限	1 道路に面する側に設ける場合は、次に掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なネットフェンス等を設けたもの 2 垣又はさくの色は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。					

「区域、地区施設の位置、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

注1 駅前地区B、沿道地区及び住宅地区において定める建築物の敷地面積の最低限度の規定は、下曽根駅南口土地区画整理事業に係る土地区画整理法第98条第1項の規定により指定された仮換地(同法第103条第4項の規定による換地処分の公告がなされたときは、当該換地処分に係わる換地)の地積がこの表の建築物の敷地面積の最低限度の項に定める敷地面積未満であり、かつ、その全部を一の敷地として使用するものには適用しない。

注2 駅前地区Bにおいて定める建築物の建築面積の最低限度の規定は、下曽根駅南口土地区画整理事業に係る土地区画整理法第98条第1項の規定により指定された仮換地(同法第103条第4項の規定による換地処分の公告がなされたときは、当該換地処分に係わる換地)の地積が500㎡未満であり、かつ、その全部を一の敷地として使用するものについては、当該仮換地又は換地の地積に6/10を乗じて得たものを建築物の建築面積の最低限度とみなして適用する。

理由

都市計画区域の変更に伴い、「北九州都市計画」を「北九州広域都市計画」に変更するものである。

当初：平成3年12月11日告示 第434号 変更(最終)：平成29年1月24日告示 第29-2号

北九州広域都市計画 下曽根駅南口地区地区計画の変更(北九州市決定)

S = 1/2,500

計画図



凡例

	地区計画区域
	地区の区分線
	地区施設(道路) (幅員 3.0m)
	外壁後退 1.0m
	外壁後退 2.0m
	外壁後退 5.0m