

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画青葉台サイエンスパーク地区計画を次のように変更する。

名 称	青葉台サイエンスパーク地区計画	
位 置	北九州市若松区青葉台西六丁目地内	
面 積	約18.5ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、若松区西部に位置し、良好な住環境が形成されている青葉台ニュータウン及び花野路団地に隣接している。</p> <p>また、「北九州市都市計画マスタープラン若松区構想」においては、「生活環境と調和した学術研究施設や次世代産業などの立地を進める」エリアとして位置付けられており、研究・開発施設や次世代産業の集積が期待されている地区である。</p> <p>建築物等の整備にあたっては、隣接する良好な住宅地との調和、環境保全を図りながら、良好な研究・開発ゾーンの形成と保全を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	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>研 究 開 発 地 区: 学校及び事務所、研究所及び騒音・振動等による環境悪化をもたらすおそれのない研究支援施設その他これらに類する研究開発の用に供する建築物又は研究開発を推進し、その成果の普及を図るための研修施設、交流施設その他これらに類する用途に供する建築物を誘導する。</p> <p>生活・業務関連施設地区: 周辺の住宅地や医療施設の機能を補完する生活関連施設や業務関連施設を誘導する。</p> <p>なお、住宅地に近接する緩衝エリアは、学校、研修施設、研究所、工場、店舗等の建築を制限することにより、隣接する住宅地と当地区との緩衝帯とする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>周辺住宅地への影響を考慮した緑地及び生活・業務関連施設地区の機能を補助する歩道を適正に配置する。</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> <p>なお、建築物については「北九州都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即した適切な規模とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の不適切な混在化を防止し学術研究施設や次世代産業などの立地を進めるとともに、隣接する住宅地等の機能を補完する生活・業務関連施設を誘導するため、建築物等の用途の制限を行う。 2 隣接する良好な住宅地との調和、環境保全を図るとともに良好な街並み景観を誘導するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、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。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	歩道	幅員 2.5m 約 1,390m		
			幅員 3m 約 260m		
		緑地	幅員 10m 約 560m		
	地区の区分	地区の名称	研究開発地区	生活・業務関連施設地区	
		地区の面積	5.8ha	12.7ha	
	建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるもので、市長が別途定める運用基準のとおり騒音、振動及び臭気等により環境の悪化をもたらすおそれがないものとする。ただし、緩衝エリアにおいては、2号、4号、5号及び6号に掲げるもの以外を建築することはできない。また、建築物が緩衝エリアの内外にわたる場合においては、緩衝エリアの規定を適用する。</p> <p>1 学校、研修施設及び研究所 2 事務所 3 工場（研修又は研究の用途を兼ねるもので、市長が別途認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。） 4 体育館、水泳場その他これらに類するもので、市内にある事業所の従業員の福利厚生用に供するもの 5 共同住宅又は寄宿舎で市内にある事業所の従業員の居住用に供するもの 6 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 7 前各号の建築物に付属するもの</p>		<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるもの以外のもので、市長が別途定める運用基準のとおり騒音、振動及び臭気等により環境の悪化をもたらすおそれがないものとする。ただし、緩衝エリアにおいては、店舗、飲食店その他これらに類するものも建築することはできない。また、建築物が緩衝エリアの内外にわたる場合においては、緩衝エリアの規定を適用する。</p> <p>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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの（納骨堂（納骨施設）を含む。） 5 病院 6 自動車教習所 7 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの 8 倉庫業を営む倉庫 9 カラオケボックスその他これに類するもの 10 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 11 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの 12 遊技場 13 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 14 博物館その他これに類するもの 15 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。） 16 公会堂又は集会場 17 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 18 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場を除く。） 19 自動車修理工場 20 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡（ただし、建築物の制限に規定する4号、5号及び6号に掲げる用途の建築物は除く。）		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。	
	壁面の位置の制限	<p>1 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2.0m以上とする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p>			
	建築物の高さの最高限度	緩衝エリア内 15m			
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は、地区及び周辺住宅地の環境に調和した落ち着いたものとする。 2 建築設備や屋外に設置される室外機等は、目隠しの設置や建築物と一体となった色彩、デザインとする等、周辺の景観に配慮したものとする。 3 看板・広告類等の表示は、自己の用に供するものとするとともに、それらの大きさ及び形態は、敷地内の建築物及び周辺の景観を阻害しないものとする。 4 日よけテント等を設ける場合は、色、デザイン等を配慮し、まちなみ全体に調和させること。 5 建築等を行う場合には、上記の各号に加え、建築物等の形態・意匠及び色彩計画に関し、都市景観の専門家の意見を聴くなど、地区にふさわしい景観の創出に努めるものとする。</p>			
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側に設ける場合は次の各号に掲げるものとし、できるだけ緑化に努めること。</p> <p>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と植栽を組み合わせたもの 3 高さ1m以下の自然石積み</p>				

「区域、地区の区分及び地区施設の位置は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、北九州市学術・研究都市整備事業の先行開発事業として、学校、研究所・研修施設等の立地需要に対応するため整備されたものである。

しかしながら、その後の学術・研究都市の完成により、当地区における研究開発施設の立地需要が低下し、土地が遊休化している。

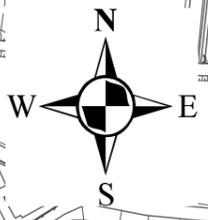
一方、当地区の周辺では、大規模な住宅地開発が進むとともに、地域医療の中核を担う病院が開業したことから、これらと連携した土地利用が求められている。そこで「研究開発地区」を縮小、「生活・業務関連施設地区」を新設し、建築物の用途制限等を見直すことで、周辺と調和しつつ土地利用の転換を図るもの。

・青葉台サイエンスパーク地区計画の円滑な運用を図るため、別途「北九州広域都市計画青葉台サイエンスパーク地区計画に関する運用基準」を定める。

当初：平成4年12月11日告示 第445号 変更(最終)：令和3年8月16日告示 第308号

北九州広域都市計画 青葉台サイエンスパーク地区計画の変更(北九州市決定)

S = 1/2,500



計画図

生活・業務関連施設地区

研究開発地区

生活・業務関連施設地区

凡例

- 地区計画区域
- 地区の区分線
- 緩衝エリアの境界線
- 地区施設(歩道2.5m)
- 地区施設(歩道3.0m)
- 地区施設(緑地)

0 30 60 120 180 240 m



北九州広域都市計画青葉台サイエンスパーク地区計画に関する運用基準

1. 趣旨

この運用基準は、青葉台サイエンスパーク地区計画を施行するため必要な基準を定めるもの。

2. 建築物等の用途の制限

- (1) 地区整備計画の研究開発地区の建築物等の用途の制限第3号に掲げる工場は、次に掲げる用途その他これらに類するものとする。

【用途（指定業種）】

(業種名又は産業名)

- ①自動車関連産業
- ②半導体関連産業
- ③バイオテクノロジー関連産業
- ④ロボット関連産業
- ⑤情報通信関連産業
- ⑥環境・エネルギー関連産業
- ⑦農林水産関連産業
- ⑧航空宇宙関連産業
- ⑨物流関連産業

(日本標準産業分類上の業種名)

① 自動車関連産業

- 1 1 繊維工業（外衣・シャツ製造業、下着類製造業、和装製品・その他の衣服・繊維製身の回り品製造業及びその他の繊維製品製造業を除く）
- 1 4 パルプ・紙・紙加工品製造業
- 1 6 化学工業（塩製造業を除く）
- 1 8 プラスチック製品製造業
- 1 9 ゴム製品製造業
- 2 0 なめし革・同製品・毛皮製造業
- 2 1 窯業・土石製品製造業
- 2 2 鉄鋼業
- 2 3 非鉄金属製造業
- 2 4 金属製品製造業
- 2 5 はん用機械器具製造業
- 2 6 生産用機械器具製造業
- 2 7 業務用機械器具製造業
- 2 8 電子部品・デバイス・電子回路製造業
- 2 9 電気機械器具製造業
- 3 0 情報通信機械器具製造業
- 3 1 輸送用機械器具製造業
- 3 2 その他の製造業
- 3 9 情報サービス業

- 4 4 道路貨物運送業
- 4 6 航空運輸業
- 4 7 倉庫業
- 4 8 運輸に附帯するサービス業
- 5 0 各種商品卸売業
- 5 1 繊維・衣服等卸売業
- 5 3 建築材料，鉱物・金属材料等卸売業
- 5 4 機械器具卸売業
- 5 5 その他の卸売業
- 7 1 学術・開発研究機関
- 7 2 専門サービス業
- 7 4 技術サービス業

②半導体関連産業

- 1 6 化学工業（塩製造業を除く）
- 2 1 窯業・土石製品製造業
- 2 5 はん用機械器具製造業
- 2 6 生産用機械器具製造業
- 2 7 業務用機械器具製造業
- 2 8 電子部品・デバイス・電子回路製造業
- 2 9 電気機械器具製造業
- 3 0 情報通信機械器具製造業
- 3 9 情報サービス業
- 4 4 道路貨物運送業
- 4 6 航空運輸業
- 4 7 倉庫業
- 4 8 運輸に附帯するサービス業
- 5 0 各種商品卸売業
- 5 1 繊維・衣服等卸売業
- 5 3 建築材料，鉱物・金属材料等卸売業
- 5 4 機械器具卸売業
- 5 5 その他の卸売業
- 7 1 学術・開発研究機関
- 7 2 専門サービス業
- 7 4 技術サービス業

③バイオテクノロジー関連産業

- 0 9 食料品製造業
- 1 6 化学工業
- 2 1 窯業・土石製品製造業
- 2 7 業務用機械器具製造業（事務用機械器具製造業及びサービス用・娯楽用機械器具製造業を除く）

- 2 9 電気機械器具製造業
- 3 2 その他の製造業
- 3 9 情報サービス業
- 4 4 道路貨物運送業
- 4 7 倉庫業
- 4 8 運輸に附帯するサービス業
- 5 0 各種商品卸売業
- 5 1 繊維・衣服等卸売業
- 5 2 飲食料品卸売業
- 5 3 建築材料，鉱物・金属材料等卸売業
- 5 4 機械器具卸売業
- 5 5 その他の卸売業
- 7 1 学術・開発研究機関
- 7 2 専門サービス業
- 7 4 技術サービス業

④ロボット関連産業

- 2 4 金属製品製造業
- 2 5 はん用機械器具製造業
- 2 6 生産用機械器具製造業
- 2 7 業務用機械器具製造業
- 2 8 電子部品・デバイス・電子回路製造業
- 2 9 電気機械器具製造業
- 3 0 情報通信機械器具製造業
- 3 9 情報サービス業
- 4 4 道路貨物運送業
- 4 7 倉庫業
- 4 8 運輸に附帯するサービス業
- 5 0 各種商品卸売業
- 5 1 繊維・衣服等卸売業
- 5 3 建築材料，鉱物・金属材料等卸売業
- 5 4 機械器具卸売業
- 5 5 その他の卸売業
- 7 1 学術・開発研究機関
- 7 2 専門サービス業
- 7 4 技術サービス業

⑤情報通信関連産業

- 1 5 印刷・同関連業
- 2 3 非鉄金属製造業
- 3 2 その他の製造業
- 3 7 通信業

- 3 9 情報サービス業
- 4 0 インターネット附随サービス業
- 4 1 映像・音声・文字情報制作業
- 7 1 学術・開発研究機関
- 7 2 専門サービス業
- 7 4 技術サービス業

⑥環境・エネルギー関連産業

- 0 6 総合工事業
- 0 8 設備工事業
- 1 6 化学工業（塩製造業を除く）
- 1 7 石油製品・石炭製品製造業
- 1 8 プラスチック製品製造業
- 1 9 ゴム製品製造業
- 2 1 窯業・土石製品製造業
- 2 2 鉄鋼業
- 2 3 非鉄金属製造業
- 2 4 金属製品製造業
- 2 5 はん用機械器具製造業
- 2 6 生産用機械器具製造業
- 2 7 業務用機械器具製造業
- 2 8 電子部品・デバイス・電子回路製造業
- 2 9 電気機械器具製造業
- 3 0 情報通信機械器具製造業
- 3 1 輸送用機械器具製造業（鉄道車両・同部分品製造業を除く）
- 3 2 その他の製造業
- 3 3 電気業
- 3 4 ガス業
- 3 5 熱供給業
- 3 6 水道業
- 3 9 情報サービス業
- 4 0 インターネット附随サービス業
- 4 4 道路貨物運送業
- 4 7 倉庫業
- 4 8 運輸に附帯するサービス業
- 5 0 各種商品卸売業
- 5 1 繊維・衣服等卸売業
- 5 2 飲食料品卸売業
- 5 3 建築材料，鉱物・金属材料等卸売業
- 5 4 機械器具卸売業
- 5 5 その他の卸売業

- 7 1 学術・開発研究機関
- 7 2 専門サービス業
- 7 4 技術サービス業
- 8 8 廃棄物処理業
- 9 2 その他の事業サービス業

⑦農林水産関連産業

- 0 9 食料品製造業
- 1 0 飲料・たばこ・飼料製造業（たばこ製造業を除く）
- 1 2 木材・木製品製造業
- 1 3 家具・装備品製造業
- 1 4 パルプ・紙・紙加工品製造業
- 1 5 印刷・同関連業
- 1 6 化学工業
- 1 7 石油製品・石炭製品製造業
- 1 8 プラスチック製品製造業
- 1 9 ゴム製品製造業
- 2 5 はん用機械器具製造業
- 2 6 生産用機械器具製造業
- 2 7 業務用機械器具製造業
- 4 4 道路貨物運送業
- 4 7 倉庫業
- 4 8 運輸に附帯するサービス業
- 5 0 各種商品卸売業
- 5 1 繊維・衣服等卸売業
- 5 2 飲食料品卸売業
- 5 3 1 1 木材・竹林卸売業
- 5 4 1 1 農業用機械器具卸売業
- 5 5 1 1 家具・建具卸売業

⑧航空宇宙関連産業

- 1 1 繊維工業（外衣・シャツ製造業、下着類製造業、和装製品・その他の衣服・繊維製身の回り品製造業及びその他の繊維製品製造業を除く）
- 1 4 パルプ・紙・紙加工品製造業
- 1 6 化学工業（塩製造業及び医薬品製造業を除く）
- 1 8 プラスチック製品製造業
- 1 9 ゴム製品製造業
- 2 1 窯業・土石製品製造業
- 2 2 鉄鋼業
- 2 3 非鉄金属製造業
- 2 4 金属製品製造業
- 2 5 はん用機械器具製造業

- 2 6 生産用機械器具製造業
- 2 7 業務用機械器具製造業
- 2 8 電子部品・デバイス・電子回路製造業
- 2 9 電気機械器具製造業
- 3 0 情報通信機械器具製造業
- 3 1 輸送用機械器具製造業（鉄道車両・同部分品製造業を除く）
- 3 2 その他の製造業
- 3 9 情報サービス業
- 4 1 映像・音声・文字情報制作業
- 4 4 道路貨物運送業
- 4 6 航空運輸業
- 4 7 倉庫業
- 4 8 運輸に附帯するサービス業
- 5 0 各種商品卸売業
- 5 1 繊維・衣服等卸売業
- 5 3 建築材料，鉱物・金属材料等卸売業
- 5 4 機械器具卸売業
- 5 5 その他の卸売業
- 7 1 学術・開発研究機関
- 7 2 専門サービス業
- 7 3 広告業
- 7 4 技術サービス業
- 8 2 その他の教育，学習支援業
- 9 0 機械等修理業

⑨物流関連産業

- 4 4 道路貨物運送業
- 4 5 水運業
- 4 6 航空運輸業
- 4 7 倉庫業
- 4 8 運輸に附帯するサービス業
- 4 9 郵便業（信書便事業を含む）
- 5 0 各種商品卸売業
- 5 1 繊維・衣服等卸売業
- 5 2 飲食料品卸売業
- 5 3 建築材料，鉱物・金属材料等卸売業
- 5 4 機械器具卸売業
- 5 5 その他の卸売業

(2) 騒音、振動、臭気等により、環境の悪化をもたらすおそれのないものとは、大気汚染防止法、悪臭防止法、水質汚濁防止法、騒音規制法、振動規制法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、

下水道法等の関係法令及び条例、規則等を遵守するほか、次に掲げる事項を厳守するものをいう。

- ア. 業務用及び冷暖房用の熱源は電気又はガス等クリーンエネルギーとする。
- イ. 焼却炉は設置しないこと。
- ウ. 排水は分流式とし、汚水排水と雨水排水は明確に区分し、系統的にそれぞれ定められた下水道施設に放流すること。
- エ. 雨水排水には、油脂類等の物質が混入しないよう措置を講ずること。
- オ. 汚水排水の管、溝及び貯留枳等から汚水が地下に浸透して土壌又は地下水の汚染を生じさせないよう措置を講ずること。
- カ. 騒音及び振動の許容限度は、敷地境界線において次表に掲げる数値以下とすること。

騒音及び振動の許容限度

時間帯	8時～19時	19時～8時
騒音（デシベル）	60	50
振動（デシベル）	60	55

この規制基準値は、建築工事に伴って発生する騒音及び振動については適用しない。

- キ. 事業活動に伴って排出される廃棄物は、自らの責任において、関係法令に基づき適正に処分すること。