

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画乙丸地区地区計画を次のように変更する。

名 称	乙丸地区地区計画
位 置	北九州市若松区花野路一丁目、花野路二丁目及び花野路三丁目地内
面 積	約34.6ha
地区計画の目標	<p>当地区は、北九州市の副都心黒崎の北西約10kmに位置するゆるやかな丘陵地にある。</p> <p>地区の北部の沿岸沿いは玄海国定公園に指定され、市内及び市外からもレクリエーション地として利用されている。また、民間活力を導入した「響灘海洋余暇ゾーン」として都市型リゾートの整備も計画中である。</p> <p>一方南部は、都市計画道路竹並芦屋線が整備され、その南側には若松西部土地区画整理事業が完成し、既に市街地が形成されている等、当地区は快適性と利便性を併せ持つ住宅適地である。</p> <p>このような背景のもとに、当地区で土地区画整理事業が施行されたことから、本地区計画は、その事業効果の維持及び増進を図り、戸建住宅地を主体とした良好な居住環境の形成及び保全を目標とする。</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>地区を3区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>住宅専用地区：戸建住宅を主体とした閑静な落ち着いた住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>利便施設地区：近隣地区を対象とした商業施設やサービス施設を誘導し近隣商業核にふさわしい土地利用を図る。</p> <p>沿道地区：幹線道路沿いの立地条件を生かし、店舗・事務所及び高齢化社会の進展に対応する老人福祉施設等のサービス施設を中心とした土地利用を図る。</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>住宅専用地区：低層戸建住宅地として良好な居住環境の形成を図るため建築物等の用途、敷地規模、高さ、壁面の位置など必要な制限を行う。</p> <p>利便施設地区：地域住民に必要な生活利便施設の立地を図るため、建築物の用途、敷地規模、高さなど必要な制限を行う。</p> <p>沿道地区：沿道の条件を生かし、事務所や店舗等の立地を図るため、建築物の用途、敷地規模、高さなど必要な制限を行う。</p>

地区の区分	地区の名称	住宅専用地区	利便施設地区	沿道地区	
	地区の面積	約29.5ha	約2.0ha	約3.1ha	
地区整備計画 建築物等に関する事項	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とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅(住戸の数が5以上の長屋を除く。次号において同じ。) 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 <ol style="list-style-type: none"> 日用品の販売を主たる目的とする店舗 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 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(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。) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 共同住宅(住戸の数が5以上のものを除く。) 集会所、保育所又は診療所 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 前各号の建築物に附属するもの 	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 共同住宅 幼稚園 集会所又は公民館 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。) 診療所(住宅の用途を兼ねるものを含む。)又は病院 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの 巡査派出所、公衆電話所、郵便局、消防署その他これらに類する建築基準法施行令第130条の7の2で定める公益上必要な建築物 建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場 水泳場その他これに類する建築物 前各号の建築物に附属するもの 	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 寄宿舎(老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5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の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成17年法律第123号)第5条第17項に規定する共同生活援助の用に供するものに限る。) 共同住宅 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 診療所又は病院 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの 事務所の用途に供するものでその用途に供する部分の面積の合計が1,500㎡以内のもの 巡査派出所、公衆電話所、郵便局、消防署その他これらに類する建築基準法施行令第130条の7の2で定める公益上必要な建築物 建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場 自動車修理工場で作業場の床面積が50㎡以内のもの ガソリンスタンドその他これに類するもの 前各号の建築物に附属するもの 	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	風致地区内にあつては、4/10			—
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡。ただし、公民館、集会所、郵便局、消防署並びに巡査派出所、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>風致地区内にあつては、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、2m以上、隣地境界線までの距離は、1m以上とする。</p>	<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までの距離は3m以上又は10m以上とする。(計画図に示す。)</p> <p>ただし、壁面の位置の制限が10m以上の規定を適用する場合には、道路境界線からの距離が3mを超え10m未満の区域で、かつ、次の各号すべてに該当するものについては壁面の位置の制限を3m以上とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築物等の高さが10m以下のもの 軒の高さが7m以下のもの 自動車車庫で1階の部分をその用途に供するもの又は自動車車庫以外の用途に供するもの 	<p>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、1m以上とする。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	10m。ただし、軒の高さは、7m以下とする。	15m	12m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 長屋又は共同住宅の用途に供するものは、2階以上の部分にある住戸の各出入り口から地上に通ずる階段を屋外階段としてはならない。 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものに限るとともに、周辺的美観及び風致を損なわないものとする。 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ものとする。 		
	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する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 生垣 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 		—	

「区域、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 本地区計画において定める敷地面積の最低限度は、北九州市乙丸土地区画整理事業にかか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がなされたときは当該換地処分に係る換地)の地積が200㎡未満であり、かつ、その全部を一つの敷地として使用する場合には適用しない。ただし、仮換地指定時の面積が最低敷地規模に適合するに至った場合、それ以降はこの限りでない。

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12年4月3日告示 第148号 修正(最終) : 平成30年3月30日告示 第102号(関連法令改正に伴う修正)

鯉ヶ浦池

鯉ヶ

北九州広域都市計画 乙丸地区地区計画の変更(北九州市決定)

S = 1/2,500



計画図



若野路三丁目
区

花野路中央公園

花野路三丁目

花野路二丁目

住宅専用地区

ホームプラザナフコ
便利施設地区

沿道地区

青葉台西六丁目

青葉台西二丁目



凡例

- 地区計画区域
- 地区の区分線
- 外壁後退 3m
- 外壁後退 10m