

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 住居専用地域	約528 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	2.6%
小 計	約2,941 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	14.3%
第二種低層 住居専用地域	約3,469 ha						16.9%
第二種低層 住居専用地域	約4 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	0.0%
小 計	約299 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約303 ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約2,988 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.5%
第二種中高層 住居専用地域	約6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第一種 住居地域	約4,528 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0%
第二種 住居地域	約721 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
小 計	約6 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
準住居地域	約727 ha						3.5%
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661 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2%
小 計	約126 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6%
商業地域	約787 ha						3.8%
商業地域	約4 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約1,070 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	5.2%
商業地域	約56 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	0.3%
小 計	約49 ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
準工業地域	約1,179 ha						5.7%
準工業地域	約2,050 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.0%
工業地域	約607 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0%
工業専用地域	約3,891 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.9%
合 計	約20,560 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

(別紙)

理由書（区域区分の変更に伴うもの）

長野津田地区は、北九州市の小倉都心部から南東に約 7 k m に位置する、既成市街地に隣接した農地と住宅等が混在する地区で、九州自動車道小倉東インターチェンジや北九州都市高速道路長野ランプ、国道 1 0 号に近接し、都市計画道路 5 号線（主要地方道徳力葛原線）に接するなど、交通利便性が非常に高い地区である。

本地区を含む小倉東インターチェンジ周辺は、北九州市都市計画マスタープランにおいて、「物流・生産拠点地区」に位置付けられており、内陸型の工業系用地として、計画的な土地利用転換を進めていくこととしている。また、開発にあたっては、基盤整備等の効率化を図るため、面整備の手法による一体的・総合的な土地利用を誘導することとしている。

これらを踏まえ、本地区では、民間施行の土地区画整理事業による物流拠点用地の開発が計画され、事業の確実な実施が見込まれることから、隣接する既成市街地周辺部を含み市街化区域に編入するため、これに併せて用途地域を指定するものである。

用途地域は、土地区画整理事業の土地利用計画に合せ、物流施設用地は準工業地域を、都市計画道路に接する沿道施設用地及び既存宅地に接する住宅用地は第一種住居地域を指定する。また、都市計画道路沿道の既成市街地周辺部は、隣接する用途地域の指定状況も踏まえ、第一種住居地域を指定（一部、第二種住居地域から変更）するものである。

北九州広域都市計画用途地域の変更（新旧対照表）

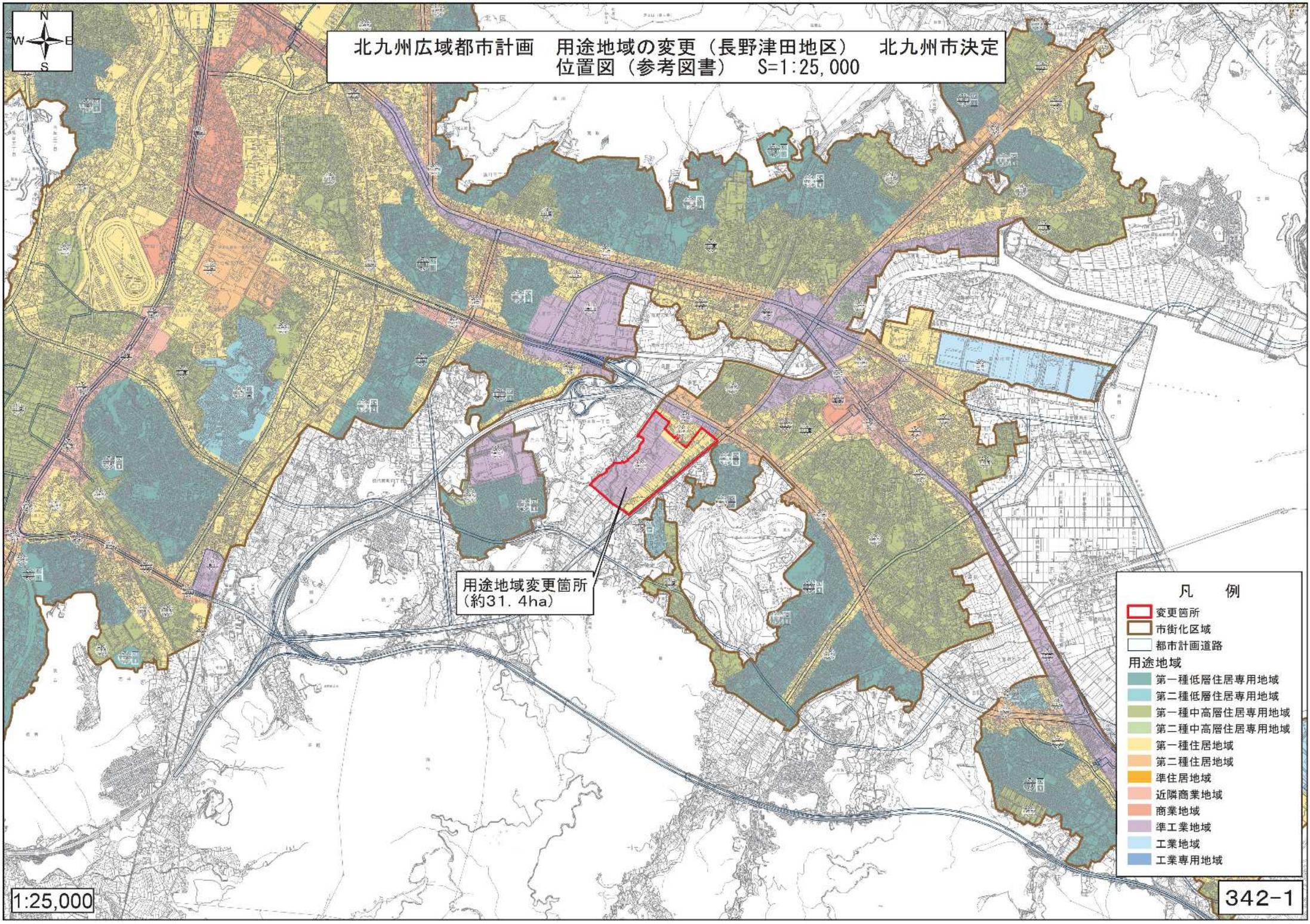
都市計画用途地域を次のように変更する。

※（ ）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 住居専用地域	約528 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	2.6%
小 計	約2,941 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	14.3%
	約3,469 ha						16.9%
第二種低層 住居専用地域	約4 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	0.0%
小 計	約299 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.5%
	約303 ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約2,988 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.5%
第二種中高層 住居専用地域	約6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第一種 住居地域	約4,528 (約4,517) ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0% (22.0%)
第二種 住居地域	約721 ha (約721)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5% (3.5%)
小 計	約6 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
	約727 ha (約727)						3.5% (3.5%)
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661 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2%
小 計	約126 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6%
	約787 ha						3.8%
商業地域	約4 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約1,070 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	5.2%
	約56 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	0.3%
	約49 ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
	約1,179 ha						5.7%
準工業地域	約2,050 (約2,030) ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.0% (9.9%)
工業地域	約607 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0%
工業専用地域	約3,891 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.9%
合 計	約20,560 (約20,529) ha						100.0% 100.0%



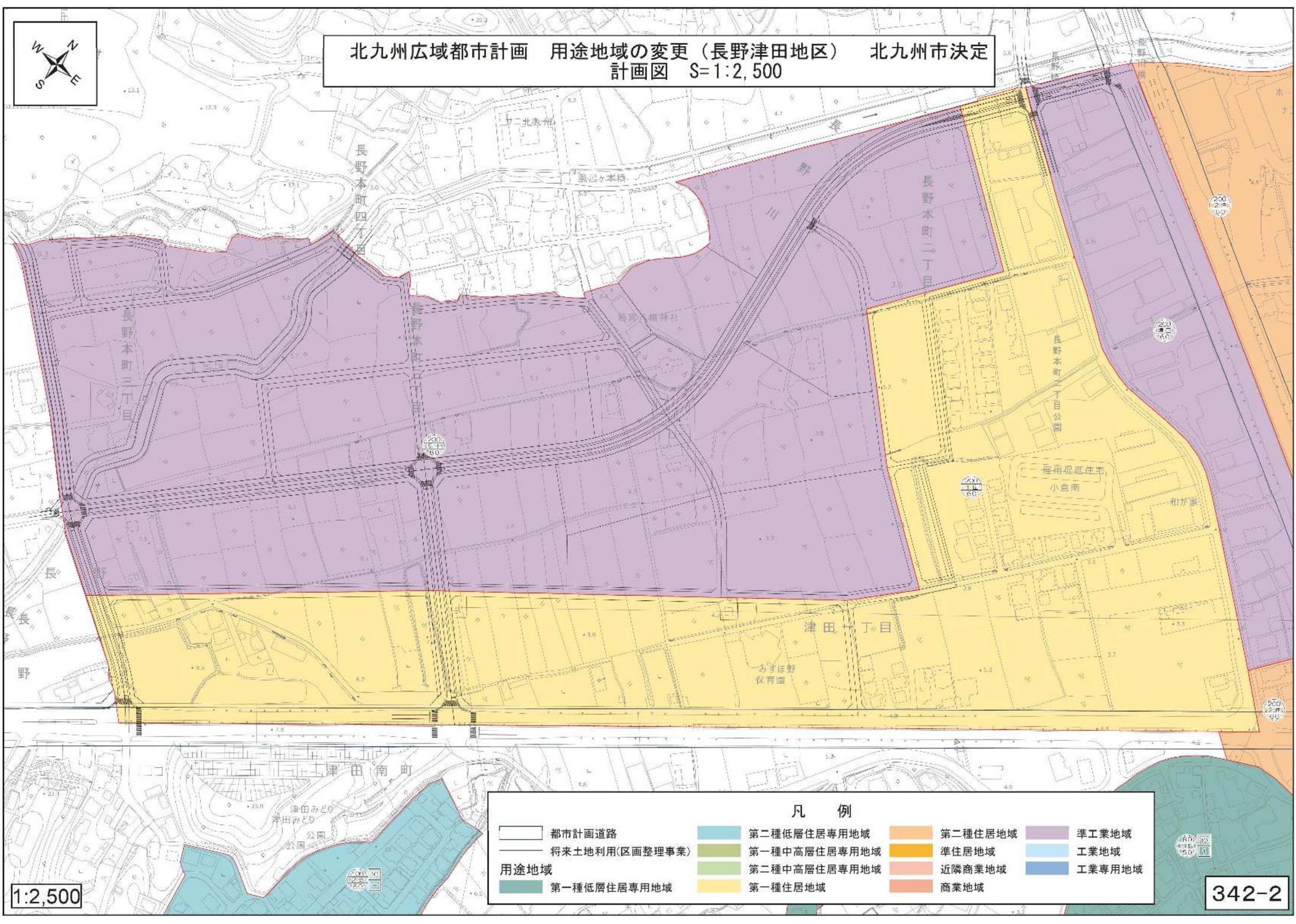
北九州広域都市計画 用途地域の変更（長野津田地区） 北九州市決定
位置図（参考図書） S=1:25,000



用途地域変更箇所
(約31.4ha)

- 凡 例
- 変更箇所
 - 市街化区域
 - 都市計画道路
- 用途地域
- 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

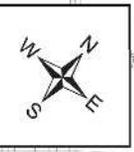
北九州広域都市計画 用途地域の変更（長野津田地区） 北九州市決定
 計画図 S=1:2,500



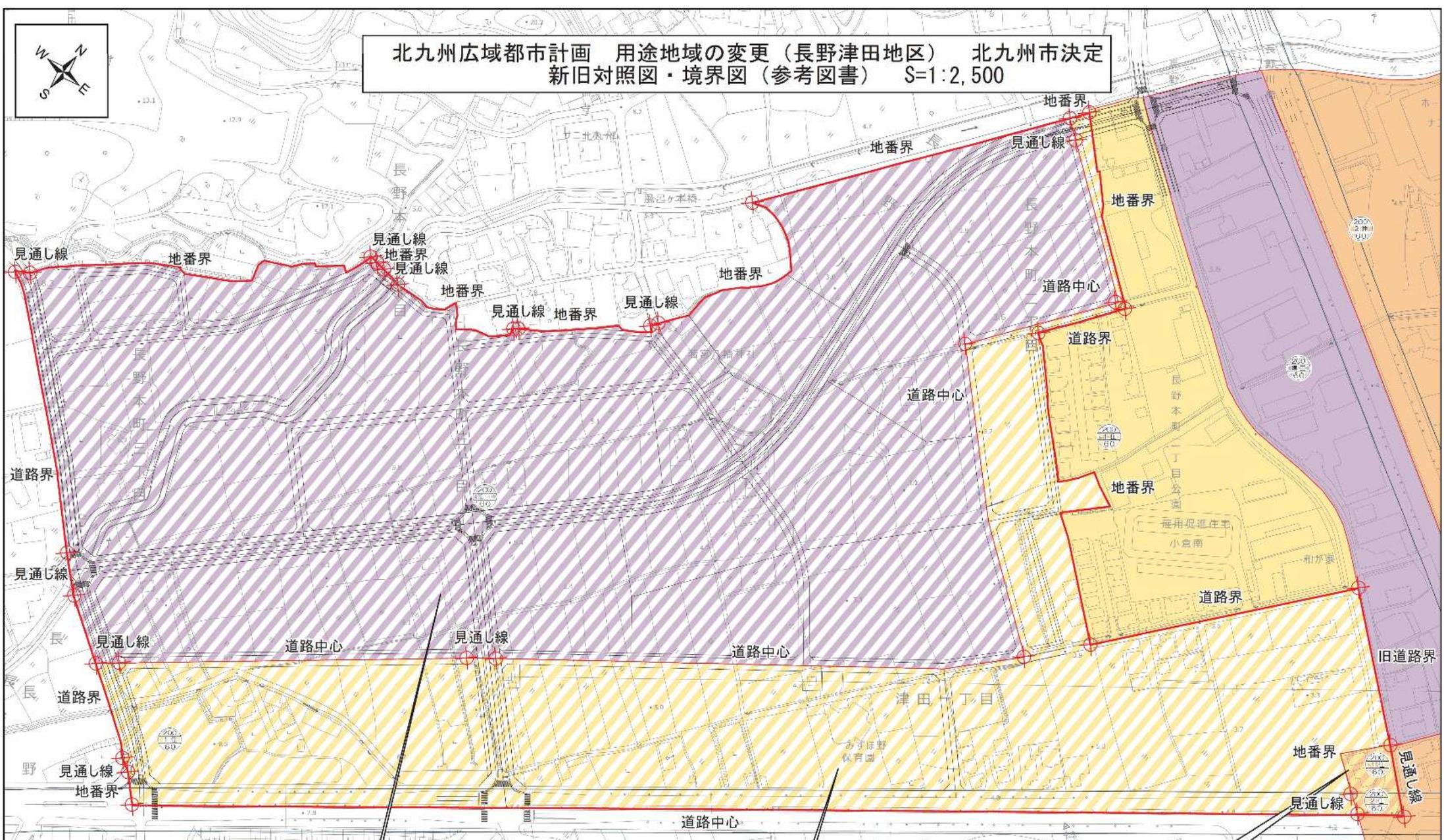
凡例							
	都市計画道路		第二種低層住居専用地域		第二種住居地域		準工業地域
	将来土地利用(区画整理事業)		第一種中高層住居専用地域		準住居地域		工業地域
用途地域			第二種中高層住居専用地域		近隣商業地域		工業専用地域
	第一種低層住居専用地域		第一種住居地域		商業地域		

1:2,500

342-2



北九州広域都市計画 用途地域の変更（長野津田地区） 北九州市決定
 新旧対照図・境界図（参考図書） S=1:2,500



市街化調整区域
 ⇒準工業地域

市街化調整区域
 ⇒第一種住居地域

第二種住居地域
 ⇒第一種住居地域

凡例	
変更箇所	用途地域（変更前）
都市計画道路 将来土地利用(区画整理事業)	第一種低層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種低層住居専用地域
	第二種住居地域
	第一種中高層住居専用地域
	準住居地域
	第二種中高層住居専用地域
	近隣商業地域
	工業専用地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

1:2,500

342-3