

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	外壁の后退距離の限度	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 約2,941 ha	6/10以下 8/10以下	4/10以下 5/10以下	1.0m 1.0m	— —	10m 10m	2.6% 14.3%
小 計	約3,469 ha						16.9%
第二種低層 住居専用地域	約4 ha 約299 ha	8/10以下 10/10以下	5/10以下 6/10以下	1.0m —	— —	10m 10m	0.0% 1.5%
小 計	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7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第一種 住居地域	約4,525 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0%
第二種 住居地域	約725 ha 約6 ha	20/10以下 30/10以下	6/10以下 6/10以下	— —	— —	— —	3.5% 0.0%
小 計	約731 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662 ha 約126 ha	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	— —	— —	— —	3.2% 0.6%
小 計	約788 ha						3.8%
商業地域	約4 ha 約1,057 ha 約33 ha 約4 ha 約82 ha	20/10以下 40/10以下 50/10以下 60/10以下 80/80以下	8/10以下 8/10以下 8/10以下 8/10以下 8/10以下	— — — — —	— — — — —	— — — — —	0.0% 5.1% 0.2% 0.0% 0.4%
小 計	約1,180 ha						5.7%
準工業地域	約2,055 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.0%
工業地域	約620 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20,582 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）

第8回区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）の随時見直しにおいて、市街化調整区域から市街化区域へ変更するものについては、新たに用途地域を指定するものである。

■（即一 2）舞ヶ丘一丁目地区

当地区は、小倉南区の九州自動車道小倉東ICから南西に1,500m、JR安部山公園駅から南に2,000mに位置し、バス路線にもなるなど交通アクセスが良好な地区である。用途地域は、隣接する用途地域と既存建築物の状況から、第二種中高層住居専用地域を指定するもの。

■（即一 3）湯川三丁目地区

当地区は、平成22年の地区計画決定により、平成30年に完了した住宅地開発である。地区計画に定める土地利用の方針に合わせて、周辺市街地や周辺環境に調和した低層住宅が形成されているため、第一種低層住居専用地域に指定するもの。

■（即一 4）津田四丁目地区

当地区は、国道10号沿線に位置し、開発許可等により沿道サービス施設の立地が進んでいる。国道10号沿線には、当地区を挟むように連続して、第二種住居地域が指定されており、既存の用途地域と同様に、幹線道路沿道の土地利用として、店舗等の立地を誘導する、第二種住居地域を指定するもの。

■（即一 5）沼本町四丁目地区

当地区は、主要地方道門司行橋線（4車線）の沿道に位置し、周囲を市街化区域に囲まれている。主要地方道沿道には、飲食店舗などのサービス施設が建ち並び、当地区を挟むように連続して第二種住居地域が指定されており、当地区内においても沿道サービス施設の立地が進んでいることから、幹線道路沿道の土地利用として、店舗等の立地を誘導する、第二種住居地域を指定するもの。

また、主要地方道の後背地については、隣接して開発行為による大規模な低層住宅団地が広がっており、当地区も同様の低層住宅の建築が進んでいるため、第一種低層住居専用地域を指定するもの。

都市計画の策定の経緯の概要

北九州広域都市計画用途地域の変更（北九州市決定）

事 項	時 期			備 考	
福岡県 下協議	令和5年	2月	中旬		
国土交通省 下協議		～			
	令和5年	6月	下旬		
公聴会用原案の縦覧	令和5年	9月	15日 ～29日	縦覧者	4名
公聴会	令和5年	10月	11日	公述者	1名
福岡県知事 事前協議	令和6年	2月	中旬		
国土交通大臣 事前協議	令和6年	2月	中旬		
都市計画案の縦覧	令和6年	4月	1日		
	令和6年	～			
	令和6年	4月	15日		
市都市計画審議会審議	令和6年	5月	下旬	(予定)	
福岡県知事の意見聴取	令和6年	5月	下旬	(予定)	
国土交通大臣の同意	令和6年	6月	上旬	(予定)	
都市計画の変更決定告示	令和6年	7月	上旬	(予定)	

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%
	約2,941 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	14.3%
	(約 2,937) ha						
小 計	約3,469 ha (約 3,465) 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%
	約299 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.5%
小 計	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7 ha (約 6)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第一種 住居地域	約4,525 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0%
第二種 住居地域	約725 ha (約 721)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
	約6 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約731 ha (約 727)						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662 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2%
	約126 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6%
小 計	約788 ha						3.8%
商業地域	約4.0 ha	20/10以下	8/10以下				0.0%
	約1,057 ha	40/10以下	8/10以下				5.1%
	約33 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
	約4 ha	60/10以下	8/10以下				0.0%
	約82 ha	80/80以下	8/10以下				0.4%
小 計	約1,180 ha						5.7%
準工業地域	約2,055 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.0%
工業地域	約620 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20,582 ha (約20,573) ha						100.0%