

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。