

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画山路松尾町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	山路松尾町地区地区計画
位 置	北九州市八幡東区山路松尾町及び松尾町地内
面 積	約7.7ha
地区計画の目標	<p>当地区は、北九州市の小倉都心から南西約6kmに位置する砕石場跡地であり、北九州都市高速道路4号線山路出入口と都市計画道路荒生田山路線に接した交通の利便性の高い地区である。また、背後には、緑豊かな皿倉山がそびえ、自然環境にも恵まれた地域である。</p> <p>当地区は、「北九州市都市計画マスタープラン八幡東区構想」の土地利用の方針において「低層住宅を中心とする生活環境を保全する」地区となっている。</p> <p>低層戸建住宅地を主体とする開発が行われたことから、建築物等について適正な規制及び誘導を行い、良好な住環境の形成及び保全を図ると共に低炭素社会へ寄与することを目標とする。</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>低層住宅A地区:低層戸建住宅を主体とした土地利用を図る。</p> <p>低層住宅B地区:低層住宅を主体とした土地利用を図る。</p> <p>沿道地区:沿道型の商業、業務施設等を主体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>低層住宅A地区:低層戸建住宅地として、良好な住環境の形成を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度等必要な制限を行う。</p> <p>低層住宅B地区:低層住宅地として、良好な住環境の形成を図るため、建築物の用途、壁面の位置、建築物の高さの最高限度等必要な制限を行う。</p> <p>沿道地区:周辺地区の良好な住環境を保全するため、建築物の用途、壁面の位置等必要な制限を行う。</p>

地区の区分	地区の名称	低層住宅A地区	低層住宅B地区	沿道地区	
	地区の面積	約6.8ha	約0.5ha	約0.4ha	
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、次に掲げるものとする。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 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</p> <p>(1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>3 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で、延べ面積が600㎡以内のものに限る。)</p> <p>4 幼稚園</p> <p>5 集会所、公民館、図書館</p> <p>6 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で、延べ面積が600㎡以内のもの</p> <p>7 診療所</p> <p>8 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</p> <p>9 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、次に掲げるものとする。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 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</p> <p>(1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>3 共同住宅</p> <p>4 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で、延べ面積が600㎡以内のものに限る。)</p> <p>5 幼稚園</p> <p>6 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で、延べ面積が600㎡以内のもの</p> <p>7 診療所</p> <p>8 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</p> <p>9 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150㎡以内のもの</p> <p>10 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>の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150㎡以内のもの</p> <p>11 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>3 自動車教習所</p> <p>4 畜舎</p> <p>5 自動車修理工場</p> <p>6 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(建築物に付属するものを除く。)</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡。ただし、集会所若しくは公民館又は巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地については、この限りでない。			
	建築物等の高さの最高限度	—		12m	—
	壁面の位置の制限	—		<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又は隣地境界線までの距離は、1.0m以上とする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの</p> <p>(3) 自動車車庫</p>	<p>1 建築物の高さが12m以下のものにあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図に示す道路境界線までの距離は、1.0m以上とし、建築物の高さが12mを越えるものにあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図に示す道路境界線までの距離は、5.0m以上とする。</p> <p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からその他の道路境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からその他の隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p>

		地区の名称	低層住宅A地区	低層住宅B地区	沿道地区
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	—		4 前各号の規定の適用については、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、これらの規定は、適用しない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの (3) 自動車車庫
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、周辺の居住環境に調和した落ち着いたものとする。 2 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものとし、周辺の美観を損なわないものとする。		
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する側に設ける場合は、次に掲げるものとする。 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と植栽を組み合わせたもの		

「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」

理由

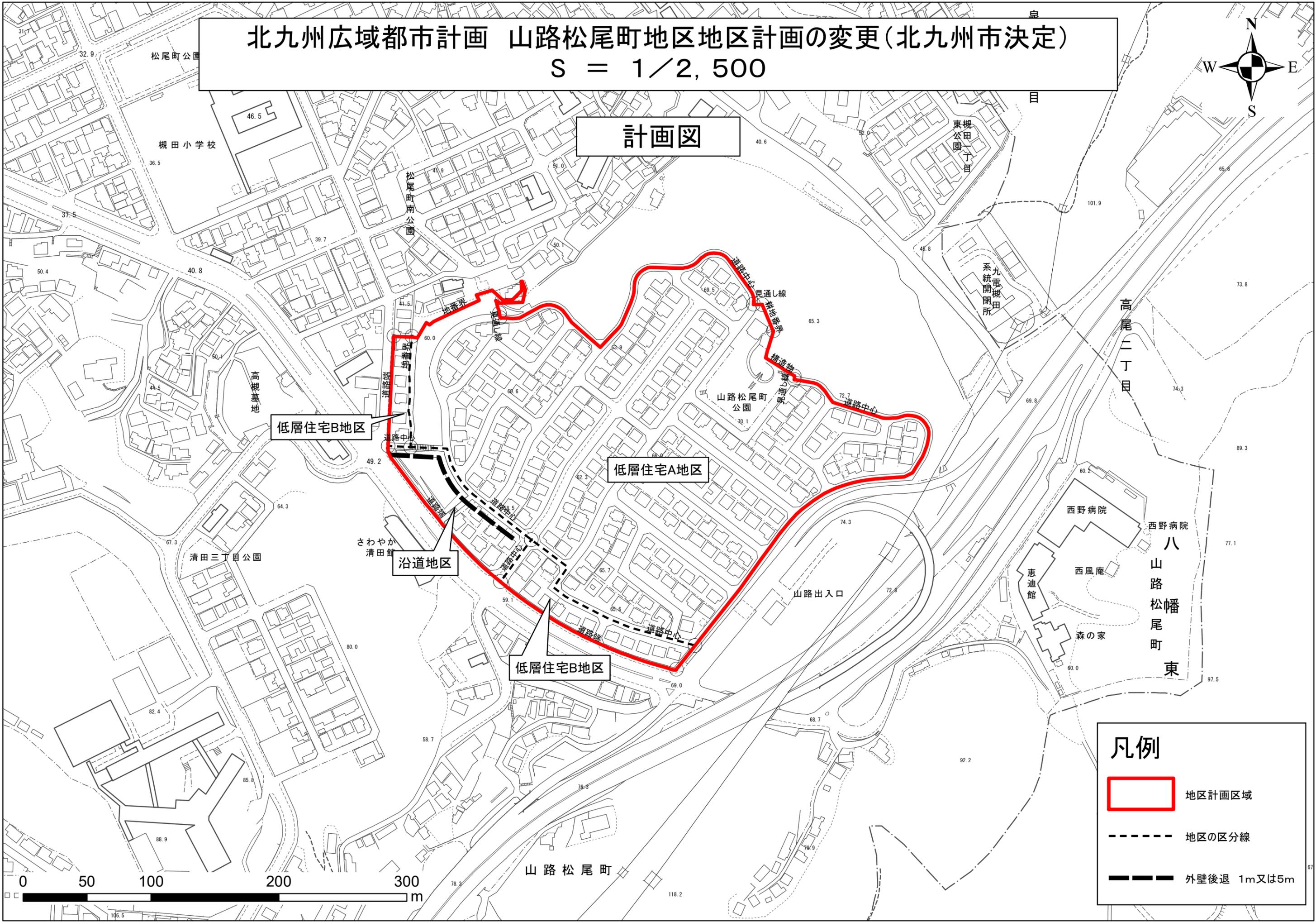
区域区分の見直しに伴い、区域を変更するものである。

当初：平成22年3月5日告示 第65号 変更(最終)：令和7年1月24日告示 第22号

北九州広域都市計画 山路松尾町地区地区計画の変更(北九州市決定)

S = 1 / 2, 500

計画図



低層住宅B地区

低層住宅A地区

沿道地区

低層住宅B地区

凡例

-  地区計画区域
-  地区の区分線
-  外壁後退 1m又は5m



山路松尾町

高尾三丁目

山路松幡尾町東

西野病院

西風庵

森の家

恵迪館

九電柳田
系統開閉所

山路松尾町公園

梶田小学校

松尾町公園

清田三丁目公園

さわやか
清田館

高柳墓地

松尾町南公園

東柳公園

山路出入口

見通し線

構造物

道路中心

地番界

道路中心

道路中心

道路中心

道路中心

道路中心

道路中心

道路中心

道路中心