

# 案

## 北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画小森地区地区計画を次のように変更する。

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 名 称        | 小森地区地区計画  |  |
| 位 置        | 北九州市小倉南区大字小森及び大字呼野地内  |  |
| 面 積        | 約0.8ha  |  |
| 地区計画の目標    | <p>当地区は、小倉南区の中心から南方に11kmの市街化調整区域内に位置し、さらに3km南下すると田川郡香春町との市境がひかえている市域周縁部に位置する。周辺部は、北九州国定公園内平尾台地区をはじめとする自然環境に恵まれており、一般国道322号の整備と共に利便性も増し幹線道路や、JR日田彦山線沿いにまとまった集落が形成されている。</p> <p>当地区では、戸建住宅地としての宅地開発が計画されていることから、周辺の自然環境に配慮しながら適正な規制及び誘導を行い、良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目標とする。</p> |  |
| 及び保全の整備・開発 | 土地利用の方針   | 周辺の地域における環境の保全上の支障がないよううるおいのある戸建住宅地としての土地利用を図る。  |
|            | 建築物等の整備の方針  | 建築物の用途、敷地規模、壁面の位置等必要な制限を定め、敷地内に残されている樹木を極力残すよう努めることにより、戸建住宅地としての良好な住環境の形成を図る。  |
| 地区整備計画     | 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅(長屋を除く。)</li> <li>2 集会所又は公民館</li> <li>3 診療所</li> <li>4 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</li> <li>5 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>                                      |
|            | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度  | 6／10   |
|            | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度  | 4／10   |
|            | 建築物の敷地面積の最低限度   | 250m <sup>2</sup> 。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。   |
|            | 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、次のいずれかに該当する建築物又はその部分については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(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5m<sup>2</sup>以内のもの</li> </ol> |

|                      |                |  |
|----------------------|----------------|--|
| 地区整備計画<br>建築物等に関する事項 | 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。  |
|                      | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 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。   |
|                      | 垣又はさくの構造の制限    | <p>1 地区内道路市道小森呼野1号線に面する側は、垣又はさくを設置しないこと。</p> <p>2 それ以外の道路市道小森37号線に面する側に設ける場合は、<u>生垣</u>ブロック塀その他これらに類するものは使用しないこととし、色は周辺の居住環境に調和した落ち着いたものとする。</p> <p>3 隣地<u>境界</u>に面する側に設ける場合は、ブロック塀その他これらに類するものは、使用しないこととする。</p> |
|                      | 備考             | 用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。   |

「区域は計画図表示のとおり」

#### 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。

当地区での地区計画は、当初策定から20年以上経過し、今後の地区的環境整備について地区内の権利者等と協議した結果、「垣又はさくの構造の制限」について変更するもの。

当初：平成13年9月18日告示 第372号 変更（最終）：平成29年1月24日告示 第29-2号令和  
年 月 日告示 第 号