

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画曾根地区地区計画を次のように変更する。

名 称	曾根地区地区計画	
位 置	北九州市小倉南区下曾根二丁目、曾根北町、大字曾根及び沼南町三丁目地内	
面 積	約68.3ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、都心小倉から南東約8km、北九州市東部に位置する北九州空港移転跡地で、都市計画道路6号線及び黒原飛行場線に接し、北九州空港や鉄道駅(JR下曾根駅)、都市高速道路長野出入口、九州自動車道小倉東インターチェンジに近接した交通の要衝である。地区の東側は、希少な生物の宝庫である曾根干潟が存在し、南側は、農地や住宅地であり、北側では曾根工業団地などの工場群が昭和30年代から継続して操業している。</p> <p>また、当地区は、北九州市都市計画マスタープランにおいて、「次世代産業拠点」に位置づけられ、北九州市基本構想・基本計画において、重点戦略の1つである「稼げるまち」に資する産業の集積が望まれている。</p> <p>以上の状況を踏まえ、交通利便性の高い立地条件と豊かな自然環境を生かし、先端技術産業に代表される「産業」の場を形成するとともに、医療・福祉機能を中心とした健康的で充実した生活を営む「くらし」の場を目指した土地利用を進めるものである。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区を2区分し、土地利用の方針を次のように定める。また、地区の象徴である緑の軸線を次のように定める。</p> <p>医療生活区域：医療・福祉機能に加え、幹線道路沿いの立地を生かした生活利便施設、事務所などの機能も含めた土地利用を進める。</p> <p>新産業区域：物流関連施設や周辺環境を悪化させる恐れのない工場などが立地する区域として、新産業拠点の形成を図る。</p> <p>緑の軸線：地区内道路1号線に沿って、植栽が連続する軸線を設ける。</p>
	地区施設の整備の方針	既存道路との接続を考慮し、区内道路として、曾根222号線、地区内道路1号線、2号線、3号線を機能的に配置することにより、交通の利便性を確保する。また、地区内道路1号線内には、植栽を設け、連続する緑の軸線を確保する。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限など必要な制限を行う。なお、建築物については「北九州都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即した適切な規模とする。

	地区施設の配置及び規模	道路	曾根222号線 (幅員 27m 延長 約 440m) 曾根下曾根1号線 (幅員 14m 延長 約 240m) 地区内道路1号線 (幅員 16m 延長 約 1,510m) 地区内道路2号線 (幅員 16m 延長 約 460m) 地区内道路3号線 (幅員 16m 延長 約 300m)					
地区の区分	地区の名称	医療・生活A地区	医療・生活B地区	医療・生活C地区	医療地区	新産業A地区	新産業B地区	新産業C地区
	地区の面積	約6.7ha	約2.8ha	約6.7ha	約5.0ha	約37.4ha	約2.4ha	約7.3ha
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 共同住宅(曾根地区地区整備計画区域内で業務に従事する者又は医療・生活A地区内若しくは医療・生活B地区内の学校に通学者の居住の用に供するものに限る。)</p> <p>2 寄宿舎(老人福祉法第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若しく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又は曾根地区地区整備計画区域内で業務に従事する者若しくは医療・生活A地区内若しくは医療・生活B地区内の学校に通学者の居住の用に供するものに限る。)</p> <p>3 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>4 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</p> <p>5 診療所又は病院</p> <p>6 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>7 薬局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300m²以内のもの</p> <p>8 事務所その他これ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1,500m²以内のもの</p> <p>9 研究所又は研修所</p> <p>10 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</p> <p>11 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 共同住宅(1階部分を事務所、店舗その他これらに類する用途に供するものに限る。)</p> <p>2 寄宿舎(老人福祉法第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若しく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又は曾根地区地区整備計画区域内で業務に従事する者若しくは医療・生活A地区内若しくは医療・生活B地区内の学校に通学者の居住の用に供するものに限る。)</p> <p>3 集会所又は公民館</p> <p>4 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</p> <p>5 診療所又は病院</p> <p>6 校舎、図書館その他これらに類するもの</p> <p>7 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</p> <p>8 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1,500m²以内のもの</p> <p>9 事務所その他これ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3,000m²以内のもの</p> <p>10 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</p> <p>11 建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場</p> <p>12 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 病院</p> <p>2 共同住宅及び寄宿舎(医療地区内にある病院の業務に従事する者の居住の用に供するものに限る。)</p> <p>3 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 研究所又は工場(いずれも市長が別途定める運用基準の指定業種に属する事業のための施設に限る。)</p> <p>2 倉庫業を営む倉庫(物資の流通の効率化に関する法律(平成17年法律第85号)第6条第1項の規定により認定を受けた同項の総合効率化計画に記載された同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設に限る。)</p> <p>3 寄宿舎(新産業A地区又は新産業B地区内で業務に従事する者の居住の用に供するものに限る。)</p> <p>4 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</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの</p> <p>6 前各号に掲げるもののほか、新産業A地区及び新産業B地区的土地の利用状況等に照らし、支障がないと市長が認める研究所、工場、倉庫業を営む倉庫その他これらに類するもの</p>	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 研究所又は工場(いずれも市長が別途定める運用基準の指定業種に属する事業のための施設に限る。)</p> <p>2 倉庫業を営む倉庫(物資の流通の効率化に関する法律(平成17年法律第85号)第6条第1項の規定により認定を受けた同項の総合効率化計画に記載された同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設に限る。)</p> <p>3 寄宿舎(研究所、工場又は倉庫業を営む倉庫を営む事業所の従業員の居住の用に供するものに限る。)</p> <p>4 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</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの</p> <p>6 前各号に掲げるもののほか、新産業A地区及び新産業B地区的土地の利用状況等に照らし、支障がないと市長が認める研究所、工場、倉庫業を営む倉庫その他これらに類するもの</p>	<p>建築できる建築物(第1号から第4号までに掲げる建築物にあっては、物資の流通の効率化に関する法律(平成17年法律第85号)第4条第1号に規定する流通業務の用に供するものに限る。)は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 工場(産業廃棄物処理施設を除き、市長が別途定める運用基準の指定業種に属する事業のための施設で、建築基準法別表第二(一)項第1号に掲げる工場、同項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので令第130条の9で定めるものに限る。)</p> <p>2 研究所(市長が別途定める運用基準の指定業種に属する事業のための施設に限る。)</p> <p>3 流通業務の用途に供する倉庫業を営む倉庫及びこれに付帯する事務所又は車庫</p> <p>4 自動車車庫</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの</p>	

	地区の名称	医療・生活A地区	医療・生活B地区	医療・生活C地区	医療地区	新産業A地区	新産業B地区	新産業C地区
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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 下宿 4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（薬局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300㎡以内のものを除く。） 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 ホテル又は旅館 7 公衆浴場 8 事務所その他これ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1,500㎡を超えるもの 9 自動車教習所 10 畜舎 11 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 12 工場 13 自動車修理工場 14 自動車車庫 15 倉庫 16 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 17 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	るもの 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅(1階部分を事務所、店舗その他これらに類する用途に供するものを除く。) 4 下宿 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 自動車教習所 7 畜舎 8 建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場以外の工場 9 自動車修理工場 10 自動車車庫 11 倉庫 12 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 13 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 2 下宿 3 学校、図書館その他これらに類するもの(集会所又は公民館を除く。) 4 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1,500㎡を超えるもの 5 事務所その他これ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1,500㎡を超えるもの 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 自動車教習所 8 公衆浴場 9 ホテル又は旅館 10 畜舎 11 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 12 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 13 カラオケボックスその他これに類するもの 14 建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場以外の工場 15 自動車修理工場 16 自動車車庫 17 倉庫 18 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 19 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 下宿 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 6 事務所その他これに類する用途に供するもの 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8 ホテル又は旅館 9 公衆浴場 10 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 11 診療所 12 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 13 自動車教習所 14 畜舎 15 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 16 工場 17 自動車修理工場 18 自動車車庫 19 倉庫 20 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 21 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 22 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅、下宿 4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 5 事務所その他これに類する用途に供するもの 6 図書館その他これに類するもの 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8 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 9 公衆浴場 10 診療所 11 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 12 自動車教習所 13 畜舎 14 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 15 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 16 カラオケボックスその他これに類するもの 17 自動車車庫 18 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 19 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 20 産業廃棄物処理施設	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅、下宿 4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 5 事務所その他これに類する用途に供するもの 6 図書館その他これに類するもの 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 8 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 9 公衆浴場 10 診療所 11 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 12 自動車教習所 13 畜舎 14 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 15 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 16 カラオケボックスその他これに類するもの 17 自動車車庫 18 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 19 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 20 産業廃棄物処理施設	
		—						20／10
	建築物の容積率の最高限度	—						6／10
	建築物の建蔽率の最高限度	—						500m ²
	建築物の敷地面積の最低限度	230m ²	230m ² (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を除く。)	—				

	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地区内道路1号線の道路境界線までの距離は5m以上とし、その他の道路の道路境界線又は隣地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は、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以下であるもの 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5m以内であるもの</p>	<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1m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は、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以下であるもの 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5m以内であるもの</p>	<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1m以上とする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から医療生活区域境界線までの距離は、20m以上とする。ただし、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 工場等に附属する守衛室等で、管理又は保安のための用途に供するもの 2 自転車駐車場</p>	
	建築物等の高さの最高限度	—				36m
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の高さ及び建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は、過度にならないように周辺環境等と調和するよう努めるものとする。</p> <p>2 外柵、門扉、その他の工作物は、建築物と色彩の調和を図るなど、周辺の美観に配慮したものとする。</p> <p>3 建築設備や屋外に設置される室外機等は、目隠しの設置や建築物と一緒にした色彩、デザインとする等、周辺の美観に配慮したものとする。</p> <p>4 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものとともに、掲出数、面積、高さは必要最小限になるよう努めるものとする。また、周辺の美観を損なわないよう、屋根面に突出したものとせず、建築物の外壁を利用するなどの工夫を行うこととする。</p> <p>5 建築物や広告物等の屋外照明は、光の強さや光源の点滅等が周辺環境に影響を及ぼさないように努めるものとする。</p>				
	垣又はさくの構造の制限	<p>1 地区内道路1号線に面する側は、植栽を設けるものとする。ただし、敷地の出入口部分においては、この限りでない。</p> <p>2 景観に配慮するようその他の道路に面する側及び隣地に面する側に設ける場合は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生垣 (2) 高さ60cm以下の基礎の上に設けられた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</p>	<p>景観に配慮するよう道路に面する側に設ける場合は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生垣 (2) 高さ60cm以下の基礎の上に設けられた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</p>	<p>景観に配慮するよう道路に面する側及び隣地に面する側に設ける場合は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生垣 (2) 高さ60cm以下の基礎の上に設けられた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</p>	<p>1 地区内道路1号線に面する側は、植栽を設けるものとする。ただし、敷地の出入口部分においては、この限りでない。</p> <p>(1) 生垣 (2) 高さ60cm以下の基礎の上に設けられた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</p>	<p>景観に配慮するよう道路に面する側及び隣地に面する側に設ける場合は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生垣 (2) 高さ60cm以下の基礎の上に設けられた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</p>
	敷地の緑化率の最低限度	—				15%
	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、地区的区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、都心小倉から南東に約8kmの市街化調整区域内に位置し、北九州市産業集積実施計画の産業集積区域に指定されており、九州自動車道小倉東インター、チェンジや都市高速道路、鉄道駅、北九州空港へのアクセスも良好で、非常に高い交通利便性を有している。

このことから、当地区では、工場や物流関連施設等の集積が進み、新たな進出企業を受け入れる産業用地が不足しており、企業の立地を促進する新たな産業用地の確保が求められている。

ここで、当地区では、都市計画法第21条の2による都市計画の変更の提案を受け、北九州市産業集積実施計画の産業集積区域に示す産業拠点が形成されるよう、地区計画の区域を拡大するとともに、土地利用の方針及び地区整備計画を変更するもの。

当地区は、現在、同産業団地の企業立地が進捗し、市街化区域への編入を経て分譲がほぼ完了したことから、今後は用途地域と用途地域を補完する地区計画に基づき、土地利用の誘導を図ることとなる。そのため、地区整備計画で定める建築物等の用途の制限について、用途地域の建築用途の制限と整合を図ることを目的に変更するもの。