

北九州広域都市計画地区計画の変更について【舞ヶ丘地区地区計画】

1. 目的

舞ヶ丘地区は低層戸建て住宅と産業施設が計画的に整備された居住環境と産業環境が調和した市街地環境が形成されており、近年、九州自動車道小倉東インターチェンジや都市高速道路へのアクセスが良好であるという高い交通利便性から、周辺地域を含め物流関連施設の集積が進んでいる。

当地区的「産業施設B地区」は都市計画提案を受け、令和6年「市街化調整区域で定める地区計画（産業振興型）」を定めたところであるが、民間事業者による物流関連施設の開発が進んできたことから、市街化区域の編入（用途地域指定）が予定されている。

このため、市街化区域編入に伴う用途地域による建築物等の制限との整合を図る必要があることから、建築物等に関する事項など地区整備計画の変更を行うもの。

2. これまでの経緯

| | |
|-----------|-----------------------------|
| 都市計画決定 | 平成 9年 7月（当初決定） |
| 市街化区域への編入 | 平成13年12月 |
| 第1回変更 | 平成14年 2月（編入に伴う用途制限や建蔽率等の変更） |
| 第2回変更 | 平成26年 2月（商業施設の廃業に伴う用途規制の変更） |
| 第3回変更 | 平成29年 1月（都市計画区域名の変更） |
| 第4回変更 | 令和 6年12月（産業施設B地区の追加） |

3. 区域図

(1) 航空写真



(2) 都市計画図



4. 都市計画手続

| | |
|------------------|-----------------------|
| 令和7年 9月5日～ 9月19日 | 都市計画の変更原案の縦覧（条例縦覧） |
| 令和7年12月5日～12月19日 | 都市計画の変更案 の縦覧（法定縦覧） |
| 令和8年 2月 | 都市計画審議会（予定） |
| 令和8年 6月 | 都市計画決定の告示（条例改正と同日・予定） |

5. 都市計画（地区計画）の主な変更内容

地区整備計画の建築物等に関する事項（産業施設B地区）の変更

市街化区域の編入、用途地域（準工業地域）の指定に伴い、

- ① 「建築物等の用途制限」の表記の見直し（建築できる規定からできない規定へ）
- ② 「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の建蔽率の最高限度」の削除

| | 変更後（準工業地域） | 変更前（市街化調整区域） |
|--------------|---|---|
| 建築物等の用途制限 | <p>次に掲げる建築物は、<u>建築してはならない</u>い。</p> <p>1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 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 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 学校、図書館その他これらに類するもの 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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 8 公衆浴場 9 診療所 10 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 11 病院 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 自動車車庫 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 ホテル又は旅館 16 自動車教習所 17 畜舎 18 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 19 カラオケボックスその他これに類するもの 20 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの 21 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 22 産業廃棄物処理施設</p> | <p><u>建築できる</u>建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 工場（建築基準法別表第二（る）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で定めるもの及び産業廃棄物処理施設を除く。） 2 研究所 3 流通業務施設である事務所、車庫、倉庫 4 前各号の建築物に附属するもの</p> |
| 建築物の容積率の最高限度 | (計画書から行ごと削除) | 20／10 |
| 建築物の建蔽率の最高限度 | (計画書から行ごと削除) | 6／10 |

建築基準法別表第二 用途地域等内の建築物の制限「準工業地域の用途制限は、建築できない用途の列挙」であることから、整合を図るために「地区整備計画の用途制限」を建築できない規定へ見直し。

準工業地域にて容積率/建蔽率(200/60)が指定されることから、計画書から行ごと削除。