

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画東田中央地区地区計画を次のように変更する。

名 称	東田中央地区地区計画
位 置	北九州市八幡東区東田二丁目、東田三丁目、春の町四丁目及び春の町五丁目地内
面 積	約43.8ha
地区計画の目標	<p>当地区は、平成6年から平成14年に施行された東田土地区画整理事業地内の中央部に位置し、JR八幡駅とJR枝光駅の間部にある。当地区では、JR鹿児島本線移設と新駅(スペースワールド駅)の設置や、自動車専用道路の導入などの広域的交通インフラの整備と周辺市街地との連携など、土地区画整理事業により新たな都市拠点の形成を目的として、商業・業務施設、文化・教育施設、便利施設等の整備が計画され、土地の高度利用が図られようとしている。</p> <p>そこで、JRスペースワールド駅前の立地条件を生かし、個性的で魅力ある都市を創出するため、適正な規制及び誘導を行い、良好な市街地環境の形成を図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>地区を6区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>中心商業業務地区：駅前の立地条件を生かし、商業・業務等の集積により複合的な拠点として土地利用を図る。</p> <p>商業業務地区：中心商業業務地区の機能を補完し、豊かで活気に満ちた賑わいのある商業サービス及び業務地区としての土地利用を図る。</p> <p>住宅業務地区：良好な環境を有する都市型の中高層を主体とした住宅地や業務地等としての土地利用を図る。</p> <p>文化施設地区：博物館などの文化・教育施設等が立地する地区として土地利用を図る。</p> <p>沿道施設地区：幹線道路沿いの立地条件を生かし、業務施設等が立地する地区として土地利用を図る。</p> <p>業務施設地区：東田西部地区と連携した業務・生産施設等が立地する地区として土地利用を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<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>中心商業業務地区：駅前にふさわしい、都市機能の整備と良好な都市景観の形成を図るため、建築物等の用途、壁面の位置、形態又は意匠等必要な制限を行う。</p> <p>商業業務地区：駅前機能を補完し、業務、商業・アミューズメント等の多機能が集積するうるおいと賑わいのある都市空間の形成を図るため、建築物等の用途、壁面の位置、形態又は意匠等必要な制限を行う。</p> <p>住宅業務地区：優れた都市型の中高層住宅を主体とした住宅や業務施設地区が形成するよう、建築物等の用途、壁面の位置、形態又は意匠等必要な制限を行う。</p> <p>文化施設地区：文化・教育等の機能が集積し、親しみと魅力のある都市空間の形成を図るため、建築物等の用途、壁面の位置、形態又は意匠等必要な制限を行う。</p> <p>沿道施設地区：沿道利用した活力のある都市空間の形成を図るため、建築物等の用途、壁面の位置、形態又は意匠等必要な制限を行う。</p> <p>業務施設地区：業務・生産等の地区として建築物等の用途、壁面の位置、形態又は意匠等必要な制限を行う。</p>

地区の区分	地区の名称	中心商業業務地区	商業業務地区	住宅業務地区	文化施設地区	沿道施設地区	業務施設地区
	地区の面積	8. 6ha	8. 7ha	12. 0ha	8. 2ha	1. 7ha	4. 6ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、寄宿舍又は下宿 2 共同住宅(1階及び2階部分に事務所、店舗その他これらに類する用途に供するものを除く。) 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 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に掲げる運動施設 5 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(マージャン屋及びゲームセンターを除く。) 6 キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの(料理店を除く。) 7 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 8 学校(専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 9 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 10 病院 11 公衆浴場 12 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(保育所を除く。) 13 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 14 自動車教習所 15 倉庫業を営む倉庫 16 畜舎 17 工場(建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場を除く。) 18 自動車修理工場(都市計画道路八幡枝光線に面する敷地で、かつ、JR鹿兒島本線高架下の部分に建築するものを除く。) 19 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自動車修理工場に付属するものは除く。) 	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、寄宿舍又は下宿 2 共同住宅(1階部分に事務所、店舗その他これらに類する用途に供するものを除く。) 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 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(マージャン屋及びゲームセンターを除く。) 5 学校(専修学校及び各種学校を除く。)、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、福祉ホームその他これらに類するもの(保育所を除く。) 8 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 9 自動車教習所 10 倉庫業を営む倉庫 11 畜舎 12 自動車修理工場 13 ガソリンスタンド 	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、寄宿舍(高さが10mを超え、かつ、10戸を超える住戸を有する寄宿舍で、各戸の床面積が16㎡以上のものを除く。) 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 ホテル又は旅館(いずれもA地区を除く。) 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に掲げる運動施設 5 学校その他これらに類するもの(集会所及び幼稚園を除く。) 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 病院 8 公衆浴場 9 自動車教習所 10 自動車車庫(付属車庫は除く。) 11 畜舎 12 工場(建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場を除く。) 13 自動車修理工場 14 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、寄宿舍又は下宿 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 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に掲げる運動施設 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 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 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 病院 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 公衆浴場又は診療所 10 自動車教習所 11 自動車車庫(付属車庫は除く。) 12 畜舎 13 工場 14 自動車修理工場 15 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、寄宿舍又は下宿 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 ホテル又は旅館 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に掲げる運動施設 5 カラオケボックスその他これに類するもの 6 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 7 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 8 学校、図書館その他これらに類するもの 9 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 10 病院 11 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 12 公衆浴場又は診療所 13 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 14 自動車教習所 15 倉庫業を営む倉庫 16 畜舎 	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、寄宿舍(高さが10mを超え、かつ、10戸を超える住戸を有する寄宿舍で、各戸の床面積が16㎡以上のものを除く。) 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 ホテル又は旅館 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に掲げる運動施設 5 カラオケボックスその他これに類するもの 6 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 7 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 8 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 9 学校、図書館その他これらに類するもの 10 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 11 病院 12 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 13 公衆浴場 14 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 15 自動車教習所 16 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡。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については、この限りでない。					

地区整備計画	地区の名称	中心商業業務地区	商業業務地区	住宅業務地区	文化施設地区	沿道施設地区	業務施設地区
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、5m以上、3m以上又は2m以上とする。(計画図に示す)					
	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 高架水槽等の屋外設備は、ルーバー等で覆い、外部から見えないようにし、配管類はできる限り露出しないようにする。 3 広告物又は看板類の表示は、周辺の美観を損なわないものとする。	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 高架水槽等の屋外設備は、ルーバー等で覆い、外部から見えないようにし、配管類はできる限り露出しないようにする。 3 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものとし、次の各号の要件を満たし、かつ、周辺の美観を損なわないものとする。 (1) 建築物の壁面に設置するものの表示面積は、取り付け壁面積の1/10以下で、かつ50㎡以下とする。 (2) 建築物の壁面から突き出して設置しないものとする。				

「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」

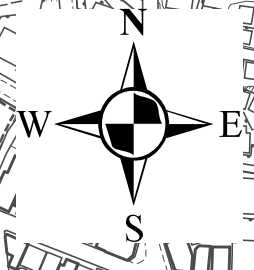
注 本地区計画において定める敷地面積の最低限度の規定は、東田土地区画整理事業にかかる土地区画整理法第98条第1項の規定により指定された仮換地(同法第103条第4項の規定による換地処分がなされたときには当該換地処分に係わる換地)の地積が300㎡未満であり、かつ、その全部を1つの敷地として使用する場合には適用しない。ただし、仮換地指定時の面積が最低敷地規模に適合するに至った場合、それ以降はこの限りでない。

理由

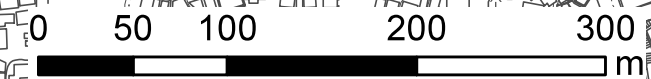
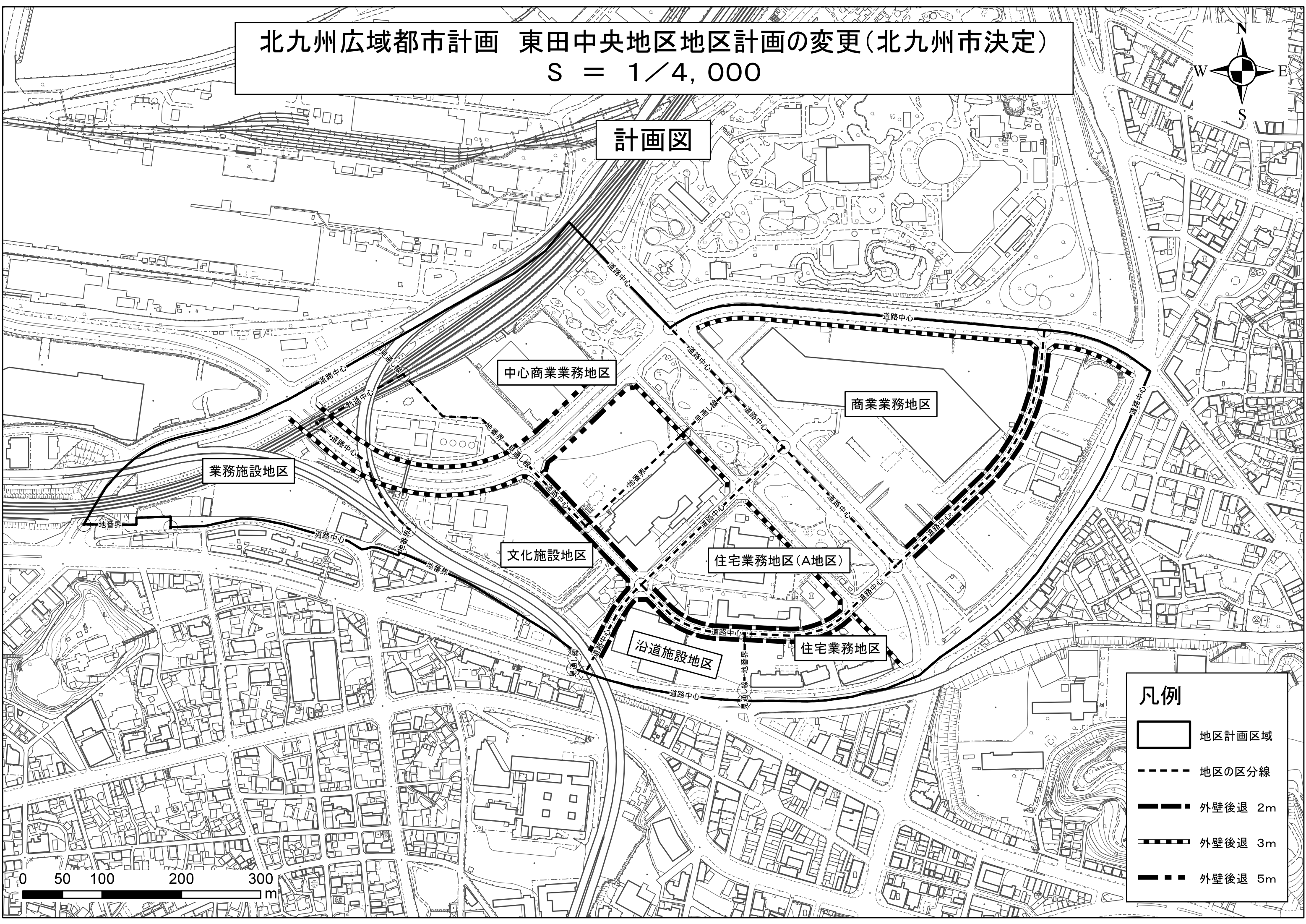
都市計画区域の変更に伴い、「北九州都市計画」を「北九州広域都市計画」に変更するものである。

当初：平成11年4月1日告示 第126号 変更(最終)：平成29年1月24日告示 第29-2号

北九州広域都市計画 東田中央地区地区計画の変更(北九州市決定)
 S = 1/4,000



計画図



凡例

- 地区計画区域
- 地区の区分線
- 外壁後退 2m
- 外壁後退 3m
- 外壁後退 5m