

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画上の原地区地区計画を次のように変更する。

名 称	上の原地区地区計画
位 置	北九州市八幡西区上の原一丁目、上の原三丁目、上の原四丁目、中の原一丁目及び中の原三丁目地内
面 積	約16.1ha
地区計画の目標	<p>当地区は、北九州市の副都心黒崎地区の南約3.5kmに位置し、北九州高速4号線黒崎出入口まで約1kmと至近しており、地区の東側は一般国道211号に隣接している。また、北側には豊富な緑と湖水を有する養福寺貯水池があり、周辺部は早くから郊外型住宅地としての開発が行われているなど、自然環境と利便性に恵まれた住宅適地である。</p> <p>当地区では、このような地理的好条件を生かして、平成8年度から上の原土地地区画整理事業が行われており、地区計画は当事業効果の維持及び向上を図るために、適正な規制及び誘導を行い、緑豊かなうるおいのある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>
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>住宅専用地区：低層戸建住宅を主体とした閑静な落ち着いたきのある良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>住宅地区：低層住宅地として、落ち着いたきのある良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>沿道地区：幹線道路沿いの立地条件を生かし、店舗、事務所及び住宅地としての土地利用を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>住宅専用地区：低層戸建住宅地として良好な居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>住宅地区：低層住宅地として良好な居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>沿道地区：幹線道路沿いの立地条件を生かし、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、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	住宅専用地区	住宅地区	沿道地区
	地区の面積	8. 5ha	4. 3ha	3. 3ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	<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) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0. 75kw 以下のものに限る。)</p> <p>(5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0. 75kw 以下のものに限る。)</p> <p>(6) 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>(7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0. 75kw 以下のものに限る。)</p> <p>3 共同住宅</p> <p>4 幼稚園又は保育所</p> <p>5 集会所又は公民館</p> <p>6 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</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 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) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0. 75kw 以下のものに限る。)</p> <p>(5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0. 75kw 以下のものに限る。)</p> <p>(6) 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>(7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0. 75kw 以下のものに限る。)</p> <p>3 共同住宅</p> <p>4 幼稚園又は保育所</p> <p>5 集会所又は公民館</p> <p>6 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</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のうち建築基準法施行令第130条の5の2で定め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(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>10 前各号の建築物に附属するもの</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 ホテル又は旅館</p> <p>4 自動車教習所</p> <p>5 畜舎</p> <p>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</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡。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>1 建築物の高さが10mを超える場合にあっては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(国道211号に接する部分を除く。)又は隣地境界線までの距離は、3. 0m以上とし、建築物の高さが10m以下の場合にあっては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(国道211号線に接する部分を除く。)までの距離は、1. 0m以上とする。</p> <p>2 前項において、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>

地区整備計画	地区の名称	住宅専用地区	住宅地区	沿道地区
	建築物等に関する事項			(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
	壁面の位置の制限			
	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	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。 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を設けたもの			

「区域及び地区の区分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、北九州都市計画事業上の原土地区画整事業に係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の公告がなされたときは、当該換地処分に係わる換地。以下同じ。)又は同法第96条第1項により定められた保留地の地積が165㎡未満であり、かつ、その全部を一つの敷地として使用する場合には適用しない。ただし、仮換地指定時の当該仮換地又は当該保留地の面積が最低敷地規模に適合するに至った場合は、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16年7月15日告示 第290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 上の原地区地区計画の変更(北九州市決定)

S = 1/2,500



計画図



凡例

- 地区計画区域
- 地区の区分線