

北九州都市計画地区計画の決定（北九州市決定）

議題第203号

都市計画湯川地区地区計画を次のように決定する。

名称		湯川地区地区計画	
位置		北九州市小倉南区湯川三丁目地内	
面積		約1.1ha	
地区計画の目標			
<p>当地区は、都心小倉から南東約6km、市街化区域に接する市街化調整区域に位置している。北側は足立山を望む緑豊かな自然が広がり、その他周辺部は、低層戸建住宅地が形成されている。</p> <p>このような立地条件にあって、当地区では低層戸建住宅地としての開発が計画されていることから、適正な規制及び誘導を行い、周辺の自然環境や市街地環境に調和し、また、低炭素社会にも寄与する、緑豊かでゆとりある良好な居住環境の形成と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	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。</p> <p>低層住宅地区：周辺の自然環境や市街地環境に調和した、緑豊かでゆとりある田園居住型の低層戸建住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>文化教育地区：既存の神社、幼稚園の保全を図る。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>新規区画道路整備により、周辺地域を含めた交通利便性の向上を図るとともに、公園を整備することにより、良好な居住環境の形成及び保全を図る。</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>低層住宅地区：建築物の用途、敷地面積、壁面の位置及び緑化率等必要な制限を定め、緑豊かでゆとりある低層戸建住宅地として良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>文化教育地区：建築物の用途等必要な制限を設けることにより、既存の神社、幼稚園を保全する。</p>	
地区施設の配置及び規模		道路	<p>区画道路1号線（幅員 6m 延長 約120m）</p> <p>区画道路2号線（幅員 6m 延長 約130m）</p>
		公園	約 740㎡
地区整備計画	地区区分	地区の名称	<p>低層住宅地区</p> <p>文化教育地区</p>
		地区の面積	<p>0.8ha</p> <p>0.3ha</p>
	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 住宅で階数が3以下のもの（長屋を除く。次号において同じ。）</p> <p>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のうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの（階数が3以下のものに限る。）</p>	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 幼稚園</p> <p>2 神社</p> <p>3 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）</p>

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	3 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）
		建築物の容積率の最高限度	60%
		建築物の建ぺい率の最高限度	40%
		建築物の敷地面積の最低限度	230㎡
		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までの距離は2.0m以上及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>ただし、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> <p>(2) 自動車車庫</p> <p>(3) 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㎡以下のもの</p>
		建築物の高さの最高限度	10m
		建築物の緑化率の最低限度	10%
		建築物等の形態又意匠の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色彩は、原色を避けるなど、周辺の自然環境及び市街地環境に調和した落ち着いたものとする。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側に設ける場合は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 透視可能なネットフェンス等。</p> <p>ただし、基礎は高さ60cm以下とし、かつ、道路境界線と当該ネットフェンス等の間に75cm以上の植栽帯を施すものとする。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙のとおり

(別紙)

理 由 書

当地区は、小倉都心部から南東約6km、市街化区域に隣接する市街化調整区域に位置している。北側には自然豊かな足立山麓が広がり、その他周辺部には低層戸建住宅地が形成されている。

当地区内ではため池跡地が放置されていることによる環境悪化等の問題があることに加えて、周辺においては道路、公園及び排水施設の不備などによる居住環境の課題がある。

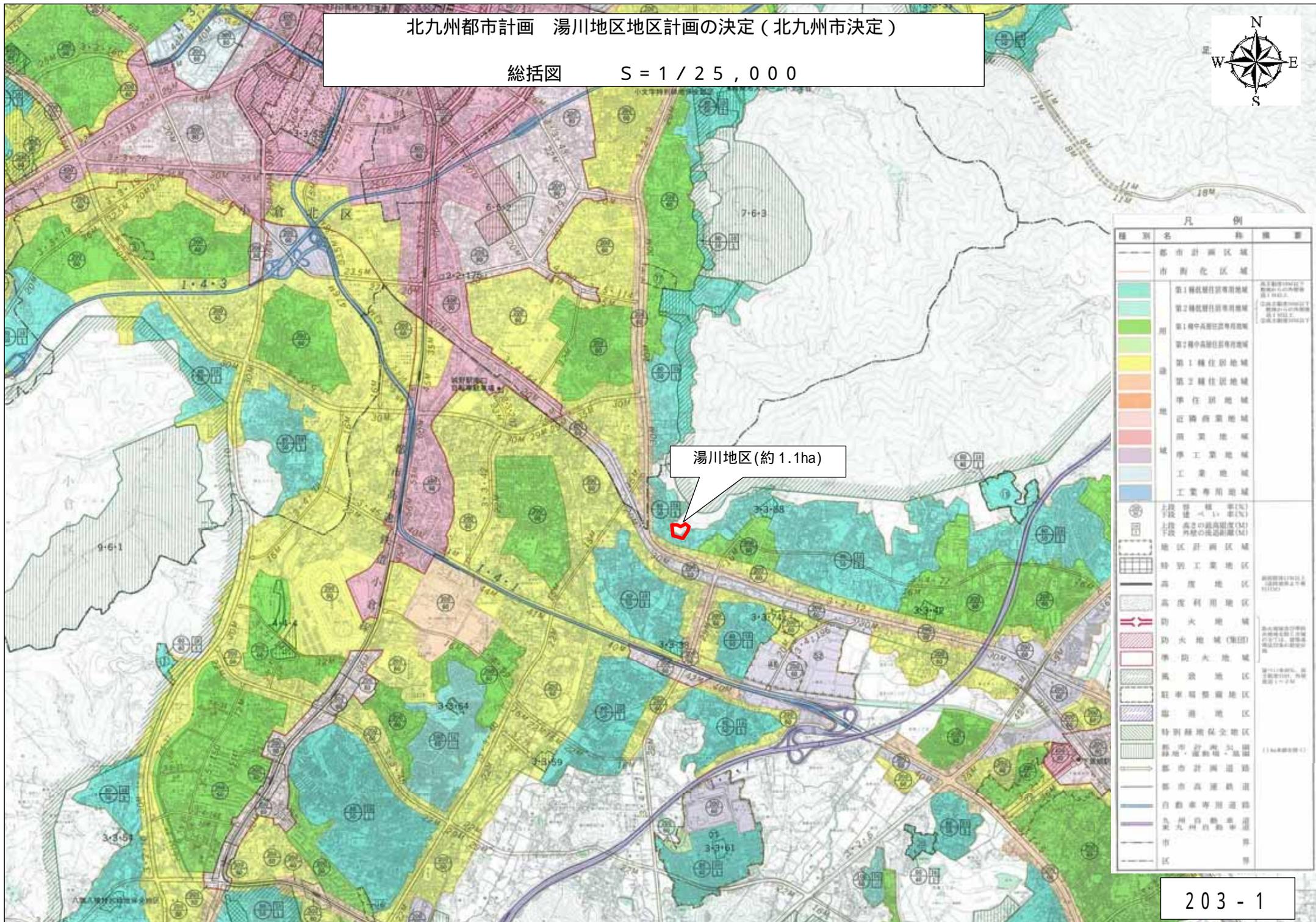
このため、土地所有者と地域住民により、ため池跡地で計画されている宅地開発にあわせて、地域の課題を改善するため、地区計画を活用したまちづくりについて検討が行われた。

これらを踏まえ、土地所有者より都市計画法第21条の2に基づき、地区計画の決定についての都市計画提案がなされた。

本市では、この都市計画提案を都市計画決定する必要があると判断したため、良好な居住環境を創出することを目的に、道路、公園の地区施設を定めるとともに、建築物等について適切な制限を定める地区計画を決定するものである。

北九州都市計画 湯川地区地区計画の決定（北九州市決定）

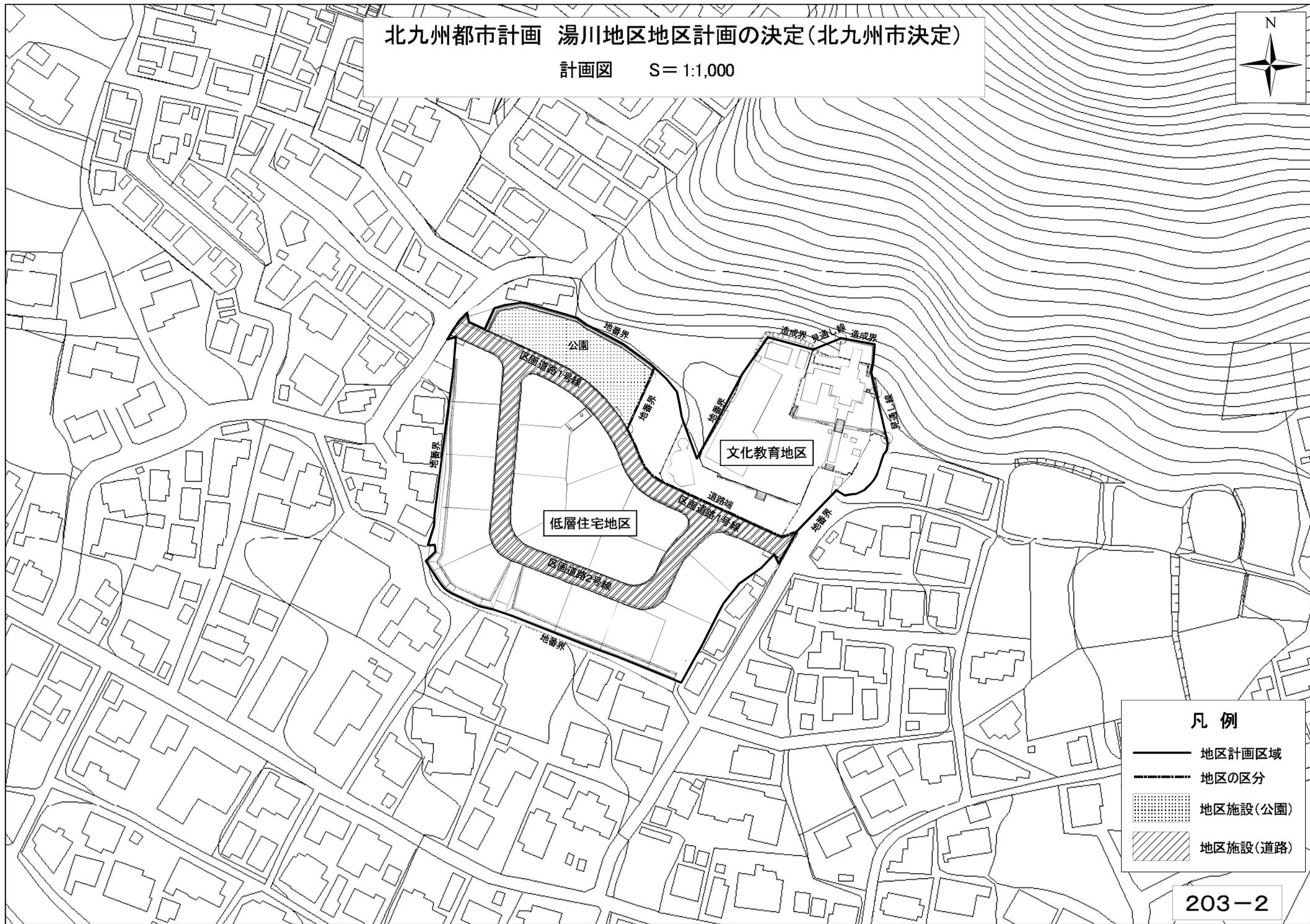
総括図 S = 1 / 25,000



凡例	
種別名	説明
	都市計画区域
	市街化区域
	第1種低層住居専用地域
	第2種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	小学校(第1種)
	小学校(第2種)
	中学校(第1種)
	中学校(第2種)
	中学校(第3種)
	中学校(第4種)
	中学校(第5種)
	中学校(第6種)
	中学校(第7種)
	中学校(第8種)
	中学校(第9種)
	中学校(第10種)
	中学校(第11種)
	中学校(第12種)
	中学校(第13種)
	中学校(第14種)
	中学校(第15種)
	中学校(第16種)
	中学校(第17種)
	中学校(第18種)
	中学校(第19種)
	中学校(第20種)
	中学校(第21種)
	中学校(第22種)
	中学校(第23種)
	中学校(第24種)
	中学校(第25種)
	中学校(第26種)
	中学校(第27種)
	中学校(第28種)
	中学校(第29種)
	中学校(第30種)
	中学校(第31種)
	中学校(第32種)
	中学校(第33種)
	中学校(第34種)
	中学校(第35種)
	中学校(第36種)
	中学校(第37種)
	中学校(第38種)
	中学校(第39種)
	中学校(第40種)
	中学校(第41種)
	中学校(第42種)
	中学校(第43種)
	中学校(第44種)
	中学校(第45種)
	中学校(第46種)
	中学校(第47種)
	中学校(第48種)
	中学校(第49種)
	中学校(第50種)
	中学校(第51種)
	中学校(第52種)
	中学校(第53種)
	中学校(第54種)
	中学校(第55種)
	中学校(第56種)
	中学校(第57種)
	中学校(第58種)
	中学校(第59種)
	中学校(第60種)
	中学校(第61種)
	中学校(第62種)
	中学校(第63種)
	中学校(第64種)
	中学校(第65種)
	中学校(第66種)
	中学校(第67種)
	中学校(第68種)
	中学校(第69種)
	中学校(第70種)
	中学校(第71種)
	中学校(第72種)
	中学校(第73種)
	中学校(第74種)
	中学校(第75種)
	中学校(第76種)
	中学校(第77種)
	中学校(第78種)
	中学校(第79種)
	中学校(第80種)
	中学校(第81種)
	中学校(第82種)
	中学校(第83種)
	中学校(第84種)
	中学校(第85種)
	中学校(第86種)
	中学校(第87種)
	中学校(第88種)
	中学校(第89種)
	中学校(第90種)
	中学校(第91種)
	中学校(第92種)
	中学校(第93種)
	中学校(第94種)
	中学校(第95種)
	中学校(第96種)
	中学校(第97種)
	中学校(第98種)
	中学校(第99種)
	中学校(第100種)

北九州都市計画 湯川地区地区計画の決定(北九州市決定)

計画図 S= 1:1,000



凡例

- 地区計画区域
- - - 地区の区分
- 地区施設(公園)
- /// 地区施設(道路)