

北九州都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画舞ヶ丘地区地区計画を次のように変更する

名 称		舞ヶ丘地区地区計画			
位 置		北九州市小倉南区舞ヶ丘一丁目、舞ヶ丘二丁目、舞ヶ丘三丁目、舞ヶ丘四丁目、舞ヶ丘五丁目、舞ヶ丘六丁目及び大字横代地内			
面 積		約 55.6 ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標		<p>当地区は、北九州市の都心小倉地区の南東約 6.5 kmに位置し、緩やかな丘陵地にある。地区の北には北九州国定公園の足立山、南には貫山が望め、また、地区の北東 0.5 kmには、広域交通網の結節点である九州自動車道の小倉東インターチェンジが位置するなど、良好な環境と優れた交通利便性をあわせもつ大規模開発団地である。当地区では、低層戸建住宅と工場、事務所等の産業施設が計画的に整備され、整然としたまち並みが形成されつつあることから、居住環境と産業環境とが調和し、かつ、緑豊かでうるおいのある快適な市街地環境の形成及び保全を図ることを目標とする。</p>		
	土地利用の方針		<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 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住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>産 業 施 設 地 区： 隣接する住宅地の環境を保護しつつ、周辺環境を悪化させるおそれのない工場などの産業施設が立地する地区としての土地利用を図る。</p> <p>利便福祉施設地区： 隣接する住宅地の機能を補完する商業施設、医療施設、福祉施設及びサービス施設などを誘導し、生活利便性を向上させる土地利用を図る。</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、次に掲げる規制を行う。なお、建築物については「北九州都市計画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。</p> <p>住 宅 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、建築物等の用途、敷地規模、高さ、壁面の位置など必要な制限を行う。</p> <p>産 業 施 設 地 区： 用途の混在を防止し、当地区にふさわしい工場環境の形成及び保全を図るため、建築物等の用途、敷地規模、壁面の位置など必要な制限を行う。</p> <p>利便福祉施設地区： 住民の日常生活を補完する生活利便施設、福祉施設の立地を図るため、建築物の用途、敷地規模、高さなど必要な制限を行う。</p>		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住 宅 地 区	産 業 施 設 地 区	利便福祉施設地区
		地区の面積	約 33.3 ha	約 20.5 ha	約 1.8 ha
	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 住宅（長屋を除く。次号において同じ。）</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅</p>	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 寄宿舍（老人福祉法（昭和38年法律133号）</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の用途の制限</p>	<p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類するもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）</p> <p>(1) 事務所（汚物運搬用自動車等で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>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</p> <p>4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの</p> <p>5 学校（大学、高等専門学校、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</p> <p>6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>7 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>8 公衆浴場</p> <p>9 診療所</p> <p>10 病院</p> <p>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</p> <p>12 自動車教習所</p> <p>13 畜舎</p> <p>14 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> <p>15 カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>16 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>17 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</p> <p>18 自動車修理工場</p> <p>19 倉庫業を営む倉庫</p>	<p>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又は障害者自立支援法（平成17年法律第123号）第5条第11項に規定する共同生活介護若しくは同条第17項に規定する共同生活援助の用に供するもの）</p> <p>2 共同住宅</p> <p>3 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㎡以内のもの用途に供するものを除く。）</p> <p>4 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡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>5 診療所（住宅の用途を兼ねるものを含む。）</p> <p>6 病院</p> <p>7 児童福祉施設等</p> <p>8 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>9 前各号の建築物に付属するもの。ただし、自動車車庫にあっては、当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に付属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が300㎡以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が</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	<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制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 地区集会所又は診療所</p> <p>4 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第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>5 前各項の建築物に附するもの</p>		<p>3,000㎡（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が3,000㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの及び3階以上の部分にあるものを除く。</p> <p>10 自動車車庫で床面積の合計が300㎡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>
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡。ただし、地区集会所又は巡査派出所、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。	800㎡	180㎡。ただし、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。
		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計画図に示す道路境界線又は都市公園の境界線までの距離は、10m以上とする。ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。</p> <p>1 自動車車庫又は自転車駐車場</p> <p>2 工場等に付属する守衛室等で管理又は保安のための用途に供する施設</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	10m。ただし、軒の高さは、7m以下とする。	—	15m	
		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、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。	1 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものに限り、周辺的美観及び風致を損なわないものとする。 2 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ものとする。		
		垣又はさくの構造の制限	1 道路に面する側に設ける場合は、次に掲げるものとする。 (1) 生け垣 (2) 透視可能なネットフェンス等 2 垣又はさくの高さは、敷地地盤面から1m以下とする。ただし、1mを超える部分が生垣若しくはネットフェンス等で通風を十分に考慮したもの又は門柱及び意匠上これに付属する部分については、この限りでない。 3 門扉等は、開閉時に道路に出ない構造とする。	1 道路に面する側に設ける場合は、次に掲げるものとする。 (1) 生け垣 (2) 透視可能なネットフェンス等 2 門扉等は、開閉時に道路に出ない構造とする。		

「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」

理由

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、土地利用を「生活利便施設」に加えて「福祉施設」を誘導するものに変更し、隣接する良好な住宅地や産業施設との調和、環境保全を図りながら、地域住民の生活利便性の向上を図るもの。

北九州都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画舞ヶ丘地区地区計画を次のように変更する

名 称		舞ヶ丘地区地区計画			
位 置		北九州市小倉南区舞ヶ丘一丁目、舞ヶ丘二丁目、舞ヶ丘三丁目、舞ヶ丘四丁目、舞ヶ丘五丁目、舞ヶ丘六丁目及び大字横代地内			
面 積		約 55.6 ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標		<p>当地区は、北九州市の都心小倉地区の南東約 6.5 kmに位置し、緩やかな丘陵地にある。地区の北には北九州国定公園の足立山、南には貫山が望め、また、地区の北東 0.5 kmには、広域交通網の結節点である九州自動車道の小倉東インターチェンジが位置するなど、良好な環境と優れた交通利便性をあわせもつ大規模開発団地である。当地区では、低層戸建住宅と工場、事務所等の産業施設が計画的に整備され、整然としたまち並みが形成されつつあることから、居住環境と産業環境とが調和し、かつ、緑豊かでうるおいのある快適な市街地環境の形成及び保全を図ることを目標とする。</p>		
	土地利用の方針		<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 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住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>産 業 施 設 地 区： 隣接する住宅地の環境を保護しつつ、周辺環境を悪化させるおそれのない工場などの産業施設が立地する地区としての土地利用を図る。</p> <p>利便福祉施設地区： 隣接する住宅地の機能を補完する商業施設、医療施設、福祉施設及びサービス施設などを誘導し、生活利便性を向上させる土地利用を図る。</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、次に掲げる規制を行う。なお、建築物については「北九州都市計画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。</p> <p>住 宅 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、建築物等の用途、敷地規模、高さ、壁面の位置など必要な制限を行う。</p> <p>産 業 施 設 地 区： 用途の混在を防止し、当地区にふさわしい工場環境の形成及び保全を図るため、建築物等の用途、敷地規模、壁面の位置など必要な制限を行う。</p> <p>利便福祉施設地区： 住民の日常生活を補完する生活利便施設、福祉施設の立地を図るため、建築物の用途、敷地規模、高さなど必要な制限を行う。</p>		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住 宅 地 区	産 業 施 設 地 区	利便福祉施設地区
		地区の面積	約 33.3 ha	約 20.5 ha	約 1.8 ha
	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 住宅（長屋を除く。次号において同じ。）</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅</p>	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 寄宿舎（老人福祉法（昭和38年法律133号）</p>

<p>地区整備計画</p>	<p>建築物等に関する事項</p>	<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類するもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）</p> <p>(1) 事務所（汚物運搬用自動車等で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>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</p> <p>4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの</p> <p>5 学校（大学、高等専門学校、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</p> <p>6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>7 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>8 公衆浴場</p> <p>9 診療所</p> <p>10 病院</p> <p>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</p> <p>12 自動車教習所</p> <p>13 畜舎</p> <p>14 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> <p>15 カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>16 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>17 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</p> <p>18 自動車修理工場</p> <p>19 倉庫業を営む倉庫</p>	<p>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又は障害者自立支援法（平成17年法律第123号）第5条第11項に規定する共同生活介護若しくは同条第17項に規定する共同生活援助の用に供するもの）</p> <p>2 共同住宅</p> <p>3 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㎡以内のもの用途に供するものを除く。）</p> <p>4 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡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>5 診療所（住宅の用途を兼ねるものを含む。）</p> <p>6 病院</p> <p>7 児童福祉施設等</p> <p>8 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>9 前各号の建築物に付属するもの。ただし、自動車車庫にあっては、当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に付属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が300㎡以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が</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	(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (7) 美術品又は工芸品を制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。） 3 地区集会所又は診療所 4 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第130条の4で定める公益上必要な建築物 5 前各項の建築物に附するもの		3,000㎡（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が3,000㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの及び3階以上の部分にあるものを除く。 10 自動車車庫で床面積の合計が300㎡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。）
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡。ただし、地区集会所又は巡査派出所、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。	800㎡	180㎡。ただし、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。
		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計画図に示す道路境界線又は都市公園の境界線までの距離は、10m以上とする。ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。 1 自動車車庫又は自転車駐車場 2 工場等に付属する守衛室等で管理又は保安のための用途に供する施設	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	10m。ただし、軒の高さは、7m以下とする。	—	15m
		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、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。	1 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものに限るとともに、周辺的美観及び風致を損なわないものとする。 2 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ものとする。	
		垣又はさくの構造の制限	1 道路に面する側に設ける場合は、次に掲げるものとする。 (1) 生け垣 (2) 透視可能なネットフェンス等 2 垣又はさくの高さは、敷地地盤面から1m以下とする。ただし、1mを超える部分が生垣若しくはネットフェンス等で通風を十分に考慮したもの又は門柱及び意匠上これに付属する部分については、この限りでない。 3 門扉等は、開閉時に道路に出ない構造とする。	1 道路に面する側に設ける場合は、次に掲げるものとする。 (1) 生け垣 (2) 透視可能なネットフェンス等 2 門扉等は、開閉時に道路に出ない構造とする。	

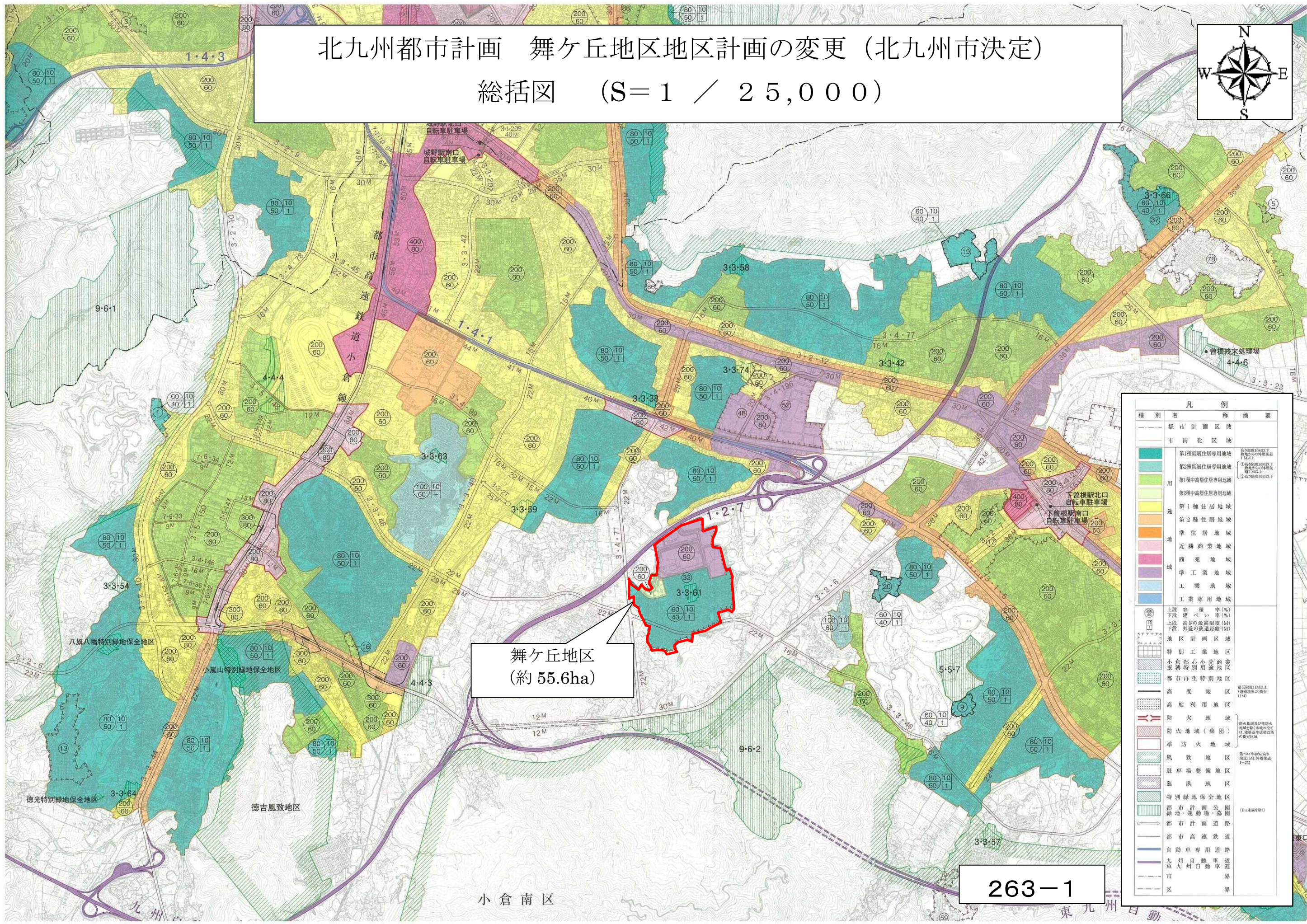
「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

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、土地利用を「生活利便施設」に加えて「福祉施設」を誘導するものに変更し、隣接する良好な住宅地や産業施設との調和、環境保全を図りながら、地域住民の生活利便性の向上を図るもの。

北九州都市計画 舞ヶ丘地区地区計画の変更 (北九州市決定)

総括図 (S=1 / 25,000)



舞ヶ丘地区
(約 55.6ha)

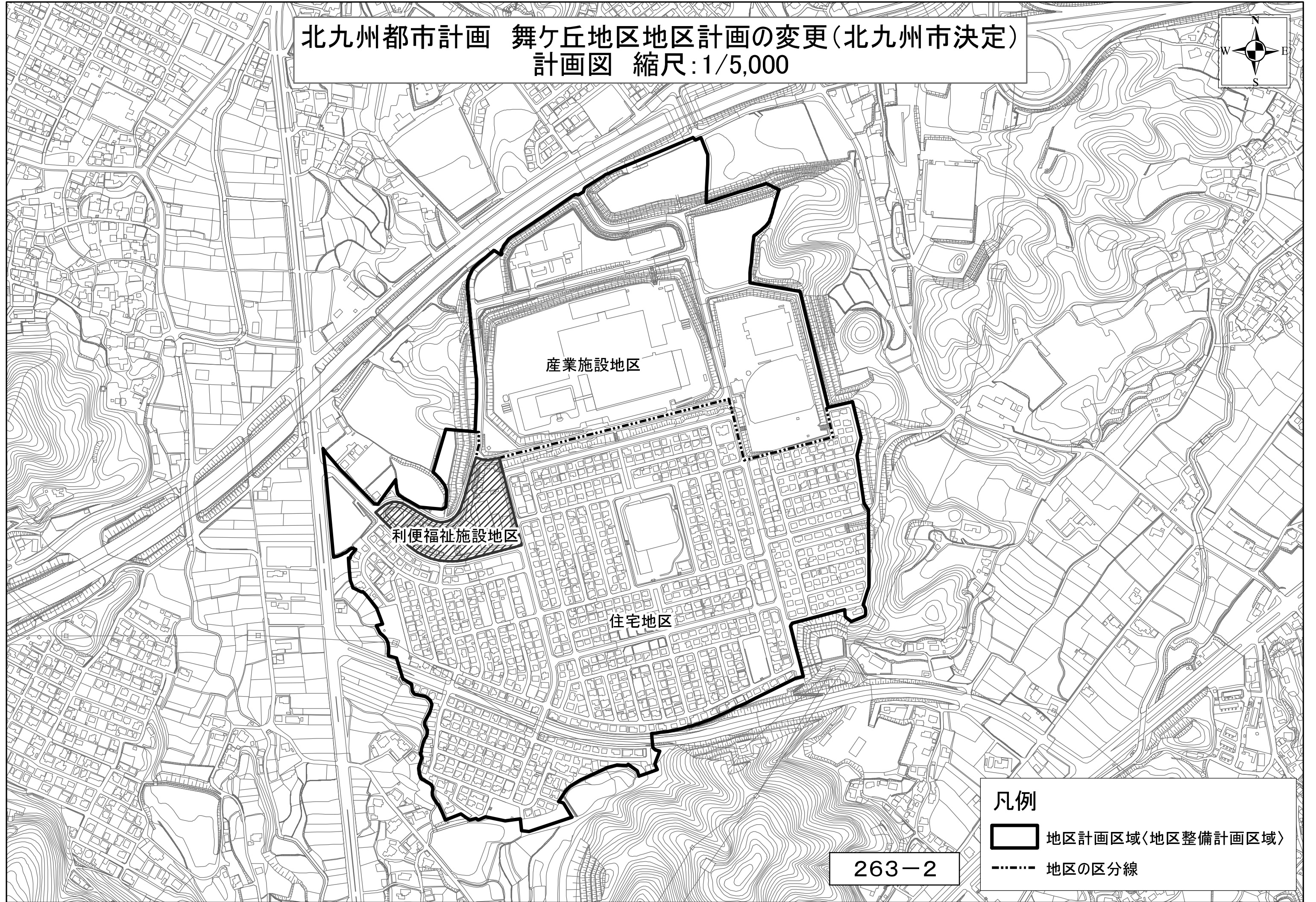
263-1

種別名	名称	概要
都市計画区域	都市計画区域	
市街化区域	市街化区域	
用	第1種低層住居専用地域	高さ制限10M以下 敷地面積の1/2以上
	第2種低層住居専用地域	①高さ制限10M以下 敷地面積の1/2以上 ②高さ制限8M以下
	第1種中高層住居専用地域	
	第2種中高層住居専用地域	
途	第1種住居地域	
	第2種住居地域	
地	準住居地域	
	近隣商業地域	
城	商業地域	
	準工業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	
②	上段容積率(%) 下段容積率(%)	
①②	上段高さの最高限度(M) 下段外壁の退避距離(M)	
地区計画区域	地区計画区域	
	特別工業地区	
	小倉部心小売商業 振興特別用途地区	
	都市再生特別地区	
	高度地区	
	高度利用地区	
	防火地域	
	防火地域(集団)	
	準防火地域	
	風致地区	
	駐車場整備地区	
	臨港地区	
	特別緑地保全地区	
	都市計画公園 緑地・運動場・公園	
	都市計画道路	
	都市高速鉄道	
	自動車専用道路	
	九州自動車道 九州自動車道	
	市界	
	区界	

小倉南区

東九州自動車道

北九州都市計画 舞ヶ丘地区地区計画の変更(北九州市決定)
計画図 縮尺:1/5,000



産業施設地区

便利福祉施設地区

住宅地区

凡例

- 地区計画区域<地区整備計画区域>
- 地区の区分線

263-2