

住居表示変更に伴う北九州都市計画地区計画の修正について

1 修正の理由

泉台地区地区計画について、平成25年12月13日北九州市告示第473号において、地区内の住居表示が変更となり、別添のとおり計画書の位置について修正が生じたため、地区計画書の一部修正を行うもの。

2 修正の内容

旧	北九州市小倉北区泉台 <u>一丁目及び泉台</u> 二丁目地内
新	北九州市小倉北区泉台二丁目地内

北九州都市計画地区計画の決定（北九州市決定）

都市計画泉台地区地区計画を次のように決定する。

名 称		泉台地区地区計画			
位 置		北九州市小倉北区泉台一丁目及び泉台二丁目地内			
面 積		約10.1ha			
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、都心小倉から南西約3kmに位置するゴルフ練習場及びグランド跡地であり、県道（主要地方道）曾根鞆ヶ谷線に接した交通の利便性の高い地区である。また、背後には、緑豊かな皿倉山がそびえ、自然環境にも恵まれた地域である。</p> <p>当地区は、「北九州市都市計画マスタープラン小倉北区構想」の土地利用の方針において、「既存の低層住宅の環境の保全に配慮しながら、住宅中心の土地利用を進める」地区となっている。</p> <p>今回新たに、低層戸建住宅を主体とする開発が行われたことから、建築物等について適正な規制及び誘導を行い、良好な住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：低層戸建住宅を主体とした土地利用を図る。</p> <p>沿道地区：沿道型の商業、業務施設等を主体とした土地利用を図る。</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>低層住宅地区：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、壁面の位置、建築物の高さの最高限度等必要な制限を行う。</p> <p>沿道地区：周辺地区の良好な住環境を保全するため、建築物の用途、壁面の位置等必要な制限を行う。</p>			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	沿道地区
		地区の面積	地区の面積	約9.1ha	約1.0ha
		建築物等の用途の制限	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</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</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 自動車教習所</p> <p>4 畜舎</p> <p>5 自動車修理工場</p> <p>6 危険物の貯蔵又は処理の用に供する建築物（建築物に付属するものを除く。）</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	<p>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) 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>3 共同住宅</p> <p>4 寄宿舍（老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第6項に規定する認知症対応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10項に規定する共同生活介護若しくは同条第16項に規定する共同生活援助の用に供するもので、延べ面積が600㎡以内のものに限る。）</p> <p>5 幼稚園</p> <p>6 集会所、公民館、図書館</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で、延べ面積が600㎡以内のもの</p> <p>8 診療所、薬局</p> <p>9 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>10 前各号の建築物に付属するもの</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡。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。	
		建築物の高さの最高限度	10m	—
		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又は隣地境界線までの距離は、1.0m以上とする。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3.0m以下のもの</p>	<p>1 建築物の高さが10m以下のものにあつては、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までの距離は、1.0m以上とし、建築物の高さが10mを超えるものにあつては、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までの距離は、5.0m以上とする。</p>

		<p>(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 m²以内のもの</p> <p>(3) 自動車車庫（建築基準法施行令第 136 条の 9 第 1 号に規定する開放的簡易建築物に限る。）</p>	<p>2 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、1.0m 以上とする。</p> <p>3 建築物の高さが 10m 以下のものにあつては、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隣地境界線までの距離は、1.0m 以上とし、建築物の高さが 10m を超えるものにあつては、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隣地境界線までの距離は、5.0m 以上とする。</p> <p>4 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0m 以上とする。</p> <p>5 前各号の適用については、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、これらの規定は適用しない。</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 3.0m 以下のもの</p> <p>(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 m²以内のもの</p> <p>(3) 自動車車庫（建築基準法施行令第 136 条の 9 第 1 号に規定する開放的簡易建築物に限る。）</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>2 広告物又は看板類の表示は、自己の用に供するものとし、周辺の美観を損なわないものとする。</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。ただし、垣又はさくを設けない場合は、低木や草花、中高木等を組み合わせて緑化に努めること。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 高さ 60cm 以下の基礎の上に透視可能なフェンス等と植栽又は生垣を組み合わせたもの。</p>	

「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：当地区は、低層戸建住宅地を中心とした開発が行われており、良好な住環境が形成されつつあるため、開発理念の維持・増進を図ることを目的に、地区計画による建築物等の適正な規制・誘導を行う。