

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画上葛原東地区地区計画を次のように変更する。

名 称	上葛原東地区地区計画
位 置	北九州市小倉南区上葛原一丁目、上葛原二丁目及び葛原元町三丁目地内
面 積	約21.8ha
地区計画の目標	<p>当地区は、都心小倉地区から南へ約7km離れた小倉南区の東部にあり、西に北九州高速1号線横代出入口、南に国道10号、南東には北九州空港等がある本市の南の交通の要衝に位置している。このような広域交通網の条件を活かし、当地区では流通業務を主体とした土地利用を進め、交通、流通の拠点としてのまちの形成が進められている。</p> <p>一方、地区の一部では商業系的生活支援施設の土地利用が図られ、便利で快適な生活空間も形成されつつあり、周辺自治組織から高齢化社会に対応した福祉・医療機能の充実が要望されている。</p> <p>以上の状況を踏まえ、交通便利性を活かした流通業務施設の集積を図るとともに、高齢化の進展に備えた福祉・医療施設による土地の有効利用を促進するため、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>土地利用の方針</p> <p>地区を4区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>流通業務A地区：利便性を活かし、流通業務施設が集積する地区として土地利用を図る。</p> <p>流通業務B地区：交通便利性を活かした流通業務施設の集積に加え、福祉・医療施設などの機能を含めた土地利用を図る。</p> <p>沿道地区：利便性を活かし、十分な駐車場やゆとりのある空間を設けるなど、周辺の住環境や交通等の環境に配慮した設計を行う商業・レクリエーション施設を中心に、うるおいと親しみのある住民等の憩いの場となる地区として土地利用を図る。</p> <p>住宅地区：良好な環境を有する住宅を主体とした地区として土地利用を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <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>流通業務A地区：流通機能等が集積したうるおいのある都市空間の形成を図るため、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠等必要な制限を行う。</p> <p>流通業務B地区：流通機能又は福祉・医療施設等が集積したうるおいのある都市空間の形成を図るため、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠等必要な制限を行う。</p> <p>沿道地区：商業・レクリエーション機能を中心に、うるおいと親しみのある住民等の憩いの場としての都市空間の形成を図るため、建築物の用途、壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠等必要な制限を行う。</p> <p>住宅地区：うるおいと親しみのある住宅を主体とした住宅地の形成を図るため、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の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	流通業務A地区	流通業務B地区	沿道地区	住宅地区	
	地区の面積	約8.8ha	約7.0ha	約3.2ha	約2.8ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 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 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校又は図書館 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 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 7 公衆浴場 8 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 9 病院 10 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 11 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で定める運動施設 12 ホテル又は旅館 13 自動車教習所 14 畜舎 15 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 16 カラオケボックスその他これに類するもの 17 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 18 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 19 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 20 建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令第130条の9で定めるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 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 共同住宅、寄宿舎(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型老人共同生活援助事業又は障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成17年法律第123号)第5条第17項に規定する共同生活援助の用に供するものを除く。)又は下宿 4 学校又は図書館 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 公衆浴場(店舗、飲食店その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。) 7 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 8 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で定める運動施設(店舗、飲食店その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。) 9 ホテル又は旅館 10 自動車教習所 11 畜舎 12 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 13 カラオケボックスその他これに類するもの 14 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 15 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 16 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 17 建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令第130条の9で定めるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 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 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校又は図書館 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 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 7 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 8 病院 9 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 10 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で定める運動施設(店舗、飲食店その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。) 11 ホテル又は旅館 12 自動車教習所 13 畜舎 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(店舗、飲食店その他これらに類する用途を兼ねるゲームセンター及びカラオケボックスで、ゲームセンター及びカラオケボックスの用途に供する部分の床面積の合計が1/2を越えないものを除く。) 15 カラオケボックスその他これに類するもの(店舗、飲食店その他これらに類する用途を兼ねるゲームセンター及びカラオケボックスで、ゲームセンター及びカラオケボックスの用途に供する部分の床面積の合計が1/2を越えないものを除く。) 16 劇場、映画館、演芸場又は観覧場(店舗、飲食店その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。) 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 18 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 19 建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令第130条の9で定めるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 寄宿舎又は下宿 2 学校 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 5 公衆浴場 6 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 7 病院 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のうち、延べ面積が600㎡を超えるもの 9 自動車車庫(付属車庫は除く。) 10 工場(建築基準法施行令第130条の6に掲げる工場を除く。) 11 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で定める運動施設 12 ホテル又は旅館 13 自動車教習所 14 畜舎 15 自動車修理工場	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡。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。				
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から市道長野葛原1号線までの距離は、10m以上とする。ただし、建築物の敷地面積が、5,000㎡以内である場合は、1m以上とする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からその他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1m以上とする。 3 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、この限りではない。				

地区の名称		流通業務A地区	流通業務B地区	沿道地区	住宅地区
地区整備計画 建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	(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 (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) 自動車車庫で床面積が50㎡以内のもの			
	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、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。 4 市道長野葛原1号線に面する敷地に建築する建築物は、周辺の住環境や交通等の環境に配慮した設計とする。			
	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と植栽を組み合わせたもの			

「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、上葛原第二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200㎡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13年12月19日告示 第460号 修正(最終)：平成30年3月30日告示 第102号(関連法令改正に伴う修正)

北九州広域都市計画 上葛原東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

