北九州広域都市計画地区計画の変更（北九州市決定）

都市計画吉田にれの木坂地区地区計画を次のように変更する。

<table>
<tr><td colspan="4">名　称</td><td colspan="2">吉田にれの木坂地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="4">位　置</td><td colspan="2">北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目、吉田にれの木坂二丁目、沼本町四丁目、中吉田一丁目、上吉田一丁目及び大字吉田地内</td></tr>
<tr><td colspan="4">面　積</td><td colspan="2">約24．2ha</td></tr>
<tr><td colspan="4">地区計画の目標</td><td colspan="2">当地区は、北九州市の都心小倉地区の南東約6．5㎞に位置し、周囲を県営・市営の吉田団地をはじめとする閑静な住宅地に囲まれ、北側には主要地方道門司行橋線が接している。
当地区は、新北九州空港埋立用の土砂採取地であったが、新空港関連企業や新門司方面の企業の従事者向けの住宅地としての需要を見込み、平成１１年度から開発許可を得て宅地化され、周辺環境に調和した市街地形成を目指している。
当地区では、低層戸建住宅や沿道利便施設を中心とする新市街地として、適正な規制誘導を行い、周辺と調和した良好な居住環境の形成と保全を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td colspan="2">土地利用の方針</td><td colspan="2">地区を2つに区分し、土地利用の方針を次のように定める。
住宅地区：低層住宅を主体とした、良好な居住環境及び街並みの形成を図る。
沿道地区：幹線道路沿いの立地条件を活かす地区としての土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="2">住宅市街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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>住宅地区</td><td>沿道地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約23．4ha</td><td>約0．8ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。
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。）
(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。）
(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
(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
(4)　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。）
(5)　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</td><td>建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。
1　共同住宅（1階部分を事務所、店舗その他これらに類する用途に供するもの。）
2　寄宿舎又は下宿
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3，000㎡以内のもの
4　事務所その他これ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3，000㎡以内のもの
5　ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
6　幼稚園
7　公衆浴場
8　集会所又は公民館
9　診療所、病院
10　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
11　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
12　パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（作業場の床面積の合計が50㎡以内に限る。）</td></tr>
</table>

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　共同住宅 4　寄宿舎（老人福祉法第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第5条第15項に規定する共同生活援助の用に供するものに限る。） 5　幼稚園 6　集会所又は公民館 7　診療所 8　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 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 10　前各号の建築物に附属するもの（自動車車庫にあっては、当該自動車車庫の床面積の合計が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。）の延べ面積の合計の１／２以下で、かつ、600㎡以内のもの（2階以上の部分をその用途に供するものを除く。）に限る。）	13　自動車修理工場で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの 14　前各号の建築物に附属しない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。） 15　前各号の建築物に附属するもの（自動車車庫にあっては、当該自動車車庫の床面積の合計が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。）の延べ面積の合計の１／２以下のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）に限る。）
		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	－	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。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は除く。 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
		建築物等の高さの最高限度	軒の高さは、7ｍ以下とする。	－
		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　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。	
		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60㎝以下の基礎の上に透視可能なネットフェンス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」

理　由

区域区分の変更により市街化区域に編入し、用途地域を第一種低層住居専用地域及び第二種住居地域に指定することとなった。そのため、用途地域内において定められる「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」等については、地区整備計画に記載する必要がなくなったので、削除等を行うものである。

また、同様に市街化区域に編入される隣接地区についても、適正な規制及び誘導を行い、既存部分とともに良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画の区域に編入するものである。

北九州広域都市計画地区計画の変更（北九州市決定）

都市計画吉田にれの木坂地区地区計画を次のように変更する。

<table>
<tr><td colspan="4">名　称</td><td colspan="2">吉田にれの木坂地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="4">位　置</td><td colspan="2">北九州市小倉南区吉田にれの木坂一丁目、吉田にれの木坂二丁目、沼本町四丁目、中吉田一丁目、上吉田一丁目及び大字吉田地内</td></tr>
<tr><td colspan="4">面　積</td><td colspan="2">約~~23．3~~24．2ha</td></tr>
<tr><td colspan="4">地区計画の目標</td><td colspan="2">当地区は、北九州市の都心小倉地区の南東約6．5kmに位置し、周囲を県営・市営の吉田団地をはじめとする閑静な住宅地~~からなる市街化区域~~に囲まれ~~た市街化調整区域であり~~、北側には主要地方道門司行橋線が接している。
当地区は、新北九州空港埋立用の土砂採取地であったが、新空港関連企業や新門司方面の企業の従事者向けの住宅地としての需要を見込み、平成11年度から開発許可を得て宅地化され、周辺環境に調和した市街地形成を目指している。
当地区では、低層戸建住宅や沿道利便施設を中心とする新市街地として、適正な規制誘導を行い、周辺と調和した良好な居住環境の形成と保全を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td colspan="2">土地利用の方針</td><td colspan="2">地区を2つに区分し、土地利用の方針を次のように定める。
住宅地区：低層住宅を主体とした、良好な居住環境及び街並みの形成を図る。
沿道地区：幹線道路沿いの立地条件を活かす地区としての土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="2">住宅市街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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>住宅地区</td><td>沿道地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約~~22．6~~23．4ha</td><td>約~~0．7~~0．8ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。
1　住宅
2　住宅で~~次の事務所、店舗その他これらに類する~~用途を兼ねるもののうち、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（~~居住の用に供しない~~これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡~~以内の~~を超えるものを除く。）
(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。）
(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
(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
(4)　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。）</td><td>建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。
1　共同住宅（1階部分を事務所、店舗その他これらに類する用途に供するもの。）
2　寄宿舎又は下宿
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3，000㎡以内のもの
4　事務所その他これ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3，000㎡以内のもの
5　ボーリング場、スケート場、水泳場~~、ゴルフ練習場及びバッティング練習場等の~~その他これらに類する運動施設
6　幼稚園
7　公衆浴場
8　集会所又は公民館
9　診療所、病院
10　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
11　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</td></tr>
</table>

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	(5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 3 共同住宅 4 寄宿舎（~~グループホーム~~老人福祉法第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第5条第15項に規定する共同生活援助の用に供するものに限る。） 5 幼稚園 6 集会所又は公民館 7 診療所 8 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 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 10 前各号の建築物に附属するもの（自動車車庫にあっては、当該自動車車庫の床面積の合計が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。）の延べ面積の合計の1／2以下で、かつ、600㎡以内~~で1階以下~~のもの（2階以上の部分をその用途に供するものを除く。）に限る。）	~~13~~12 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（作業場の床面積の合計が50㎡以内に限る。） ~~14~~13 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの ~~12~~14 前各号の建築物に附属しない~~単独の~~自動車車庫で床面積の合計が300㎡以~~下~~内のもの~~かつ2階以下~~（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 15 前各号の建築物に附属するもの（自動車車庫にあっては、当該自動車車庫の床面積の合計が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。）の延べ面積の合計の1／2以下~~かつ2階以下のもの~~（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）に限る。）
		~~建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度~~	~~6／10~~	~~20／10~~
		~~建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度~~	~~4／10~~	~~6／10~~
		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	~~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。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は除く。~~ ~~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~~	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。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は除く。 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

		建築物等の高さの最高限度	~~10m（~~軒の高さは、7m以下とする。~~）ただし、既存の10mを超える建築物で、現に存する建築物等として使用している敷地内において、既存の高さまでの範囲で、増築又は改築を行う場合、もしくは修繕、模様替えを行う場合はこの限りでない。~~	－
		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　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。	
		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」

理　由

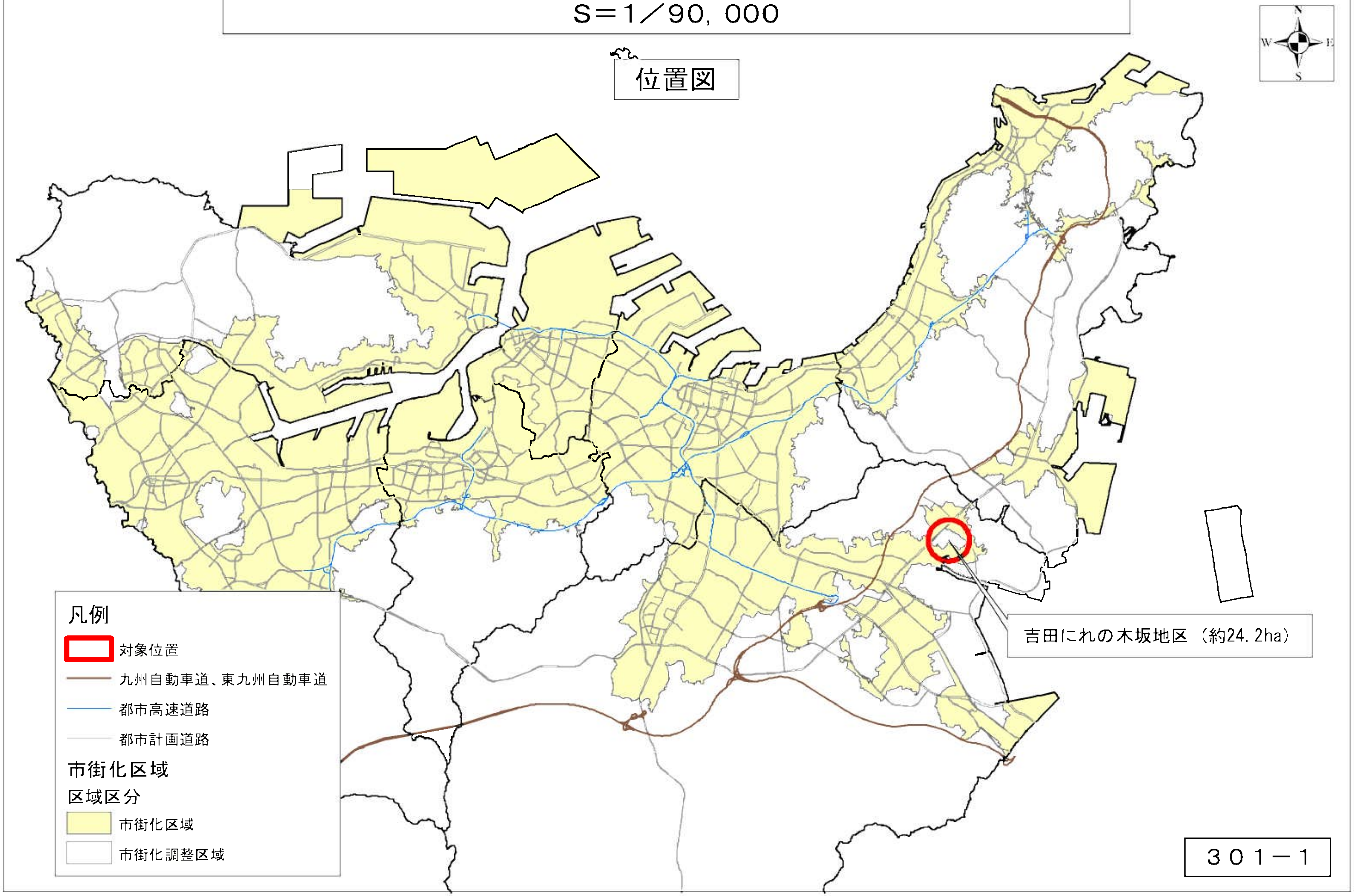
区域区分の変更により市街化区域に編入し、用途地域を第一種低層住居専用地域及び第二種住居地域に指定することとなった。そのため、用途地域内において定められる「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」等については、地区整備計画に記載する必要がなくなったので、削除等を行うものである。

また、同様に市街化区域に編入される隣接地区についても、適正な規制及び誘導を行い、既存部分とともに良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画の区域に編入するものである。

北九州広域都市計画　吉田にれの木坂地区地区計画の変更（北九州市決定）
S＝1／90，000

参考図面

位置図



凡例

対象位置

九州自動車道、東九州自動車道

都市高速道路

都市計画道路

市街化区域

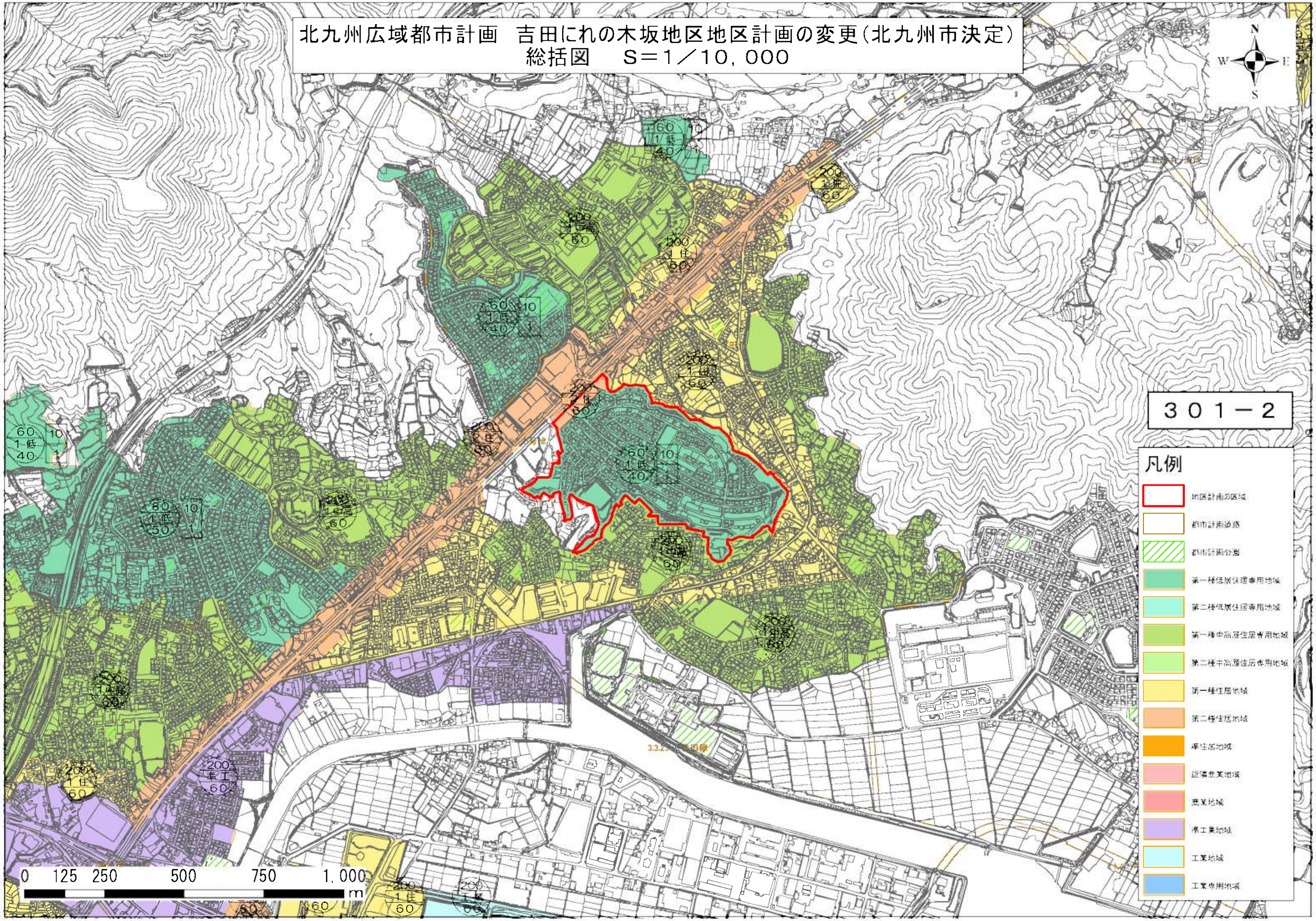
区域区分

市街化区域

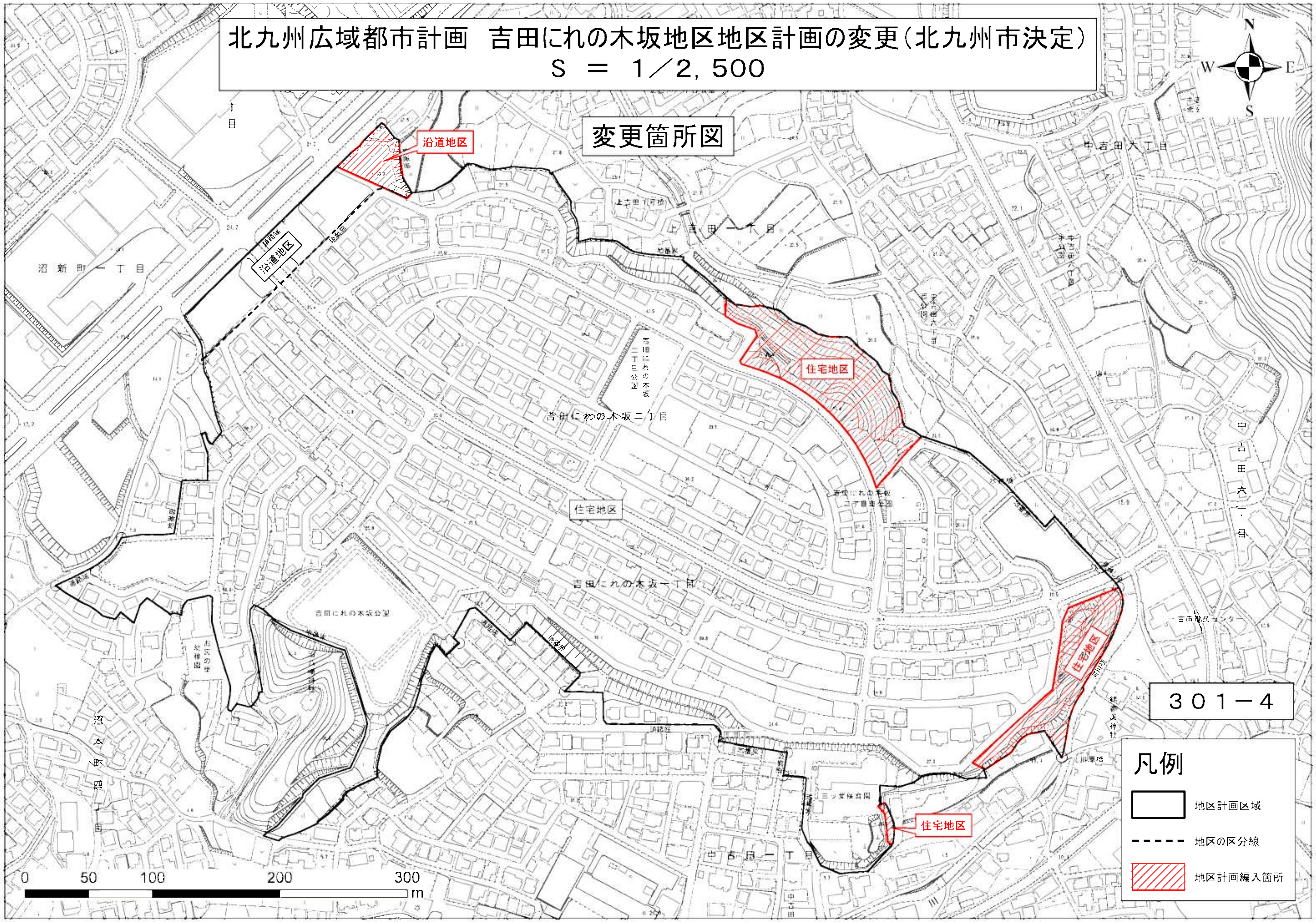
市街化調整区域

３０１－１

北九州広域都市計画　吉田にれの木坂地区地区計画の変更（北九州市決定）
総括図　　S＝1／10，000



北九州広域都市計画　吉田にれの木坂地区地区計画の変更（北九州市決定）
S ＝ 1／2, 500


北九州広域都市計画　吉田にれの木坂地区地区計画の変更（北九州市決定）
S ＝ 1／2，500
変更箇所図
N
S
W
E
沿道地区
住宅地区
住宅地区
住宅地区
住宅地区
沿道地区
吉田にれの木坂二丁目
吉田にれの木坂一丁目
吉田にれの木坂公園
上吉田一丁目
中吉田六丁目
中吉田六丁目
沼新町一丁目
沼本町四丁目
中吉田一丁目
301－4
凡例
地区計画区域
地区の区分線
地区計画編入箇所
0
50
100
200
300
m