

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画上吉田五丁目地区地区計画を次のように変更する。

名称		上吉田五丁目地区地区計画		
位置		北九州市小倉南区上吉田五丁目地内		
面積		約2.4ha		
地区計画の目標		<p>当地区は、都心小倉から南東へ約6km、足立・企救山系に連なる高蔵山の東面裾野で、市街化調整区域内の集落と低層戸建住宅で形成された市街化区域に挟まれた自然環境に恵まれた水田農業地である。</p> <p>地区内では、耕作放棄地の解消と併せて、道路や公園、用排水路等の都市基盤の整備を行い、生活環境の向上や地域コミュニティの維持・活性化に寄与する住宅系の開発が計画されている。</p> <p>このため、本地区計画では、建築物等において適正な規制及び誘導を行ない、市街地と農地、農業集落が共存し、周辺の自然環境と調和した緑豊かでゆとりある居住環境の形成と保全を図ることを目標とする。</p>		
保全の方針	土地利用の方針	緑豊かなゆとりとうるおいのある、良好な田園居住型の低層戸建住宅地としての土地利用を図る。		
	地区施設の整備方針	南北地区を結ぶ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、周辺地区住民との交流など良好な居住環境の形成及び保全を図る。		
	建築物等の整備の方針	周辺地区と調和した低層戸建住宅地として、建築物の用途、敷地規模、壁面の位置、敷地内緑化等必要な制限を定め、良好な住環境の形成及び保全を図る。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路1号線 (幅員 9m 延長 276m)	
			区画道路2号線 (幅員 6m 延長 648m)	
			区画道路3号線 (幅員 5m 延長 64m)	
		公園	約 1,414㎡	
		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(階数が3以下のものに限り、かつ、長屋を除く。)</p> <p>2 前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>	
		建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	
		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㎡以内のもの</p>	
		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。	
		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 高さ60cm以下の基礎の上に、透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの。</p>	
		建築物の緑化率の最低限度	10%	

「区域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「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」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。

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画上吉田五丁目地区地区計画を次のように変更する。

名称		上吉田五丁目地区地区計画	
位置		北九州市小倉南区上吉田五丁目地内	
面積		約2.4ha	
地区計画の目標		<p>当地区は、都心小倉から南東へ約6km、足立・企救山系に連なる高蔵山の東面裾野で、市街化調整区域内の集落と低層戸建住宅で形成された市街化区域に挟まれた自然環境に恵まれた水田農業地である。</p> <p>地区内では、耕作放棄地の解消と併せて、道路や公園、用排水路等の都市基盤の整備を行い、生活環境の向上や地域コミュニティの維持・活性化に寄与する住宅系の開発が計画されている。</p> <p>このため、本地区計画では、建築物等において適正な規制及び誘導を行ない、市街地と農地、農業集落が共存し、周辺の自然環境と調和した緑豊かでゆとりある居住環境の形成と保全を図ることを目標とする。</p>	
保全の方針	土地利用の方針	緑豊かなゆとりとうるおいのある、良好な田園居住型の低層戸建住宅地としての土地利用を図る。	
	地区施設の整備方針	南北地区を結ぶ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、周辺地区住民との交流など良好な居住環境の形成及び保全を図る。	
	建築物等の整備の方針	周辺地区と調和した低層戸建住宅地として、建築物の用途、敷地規模、壁面の位置、敷地内緑化等必要な制限を定め、良好な住環境の形成及び保全を図る。	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路1号線 (幅員 9m 延長 276m) 区画道路2号線 (幅員 6m 延長 648m) 区画道路3号線 (幅員 5m 延長 64m)
		公園	約 1,414㎡
		建築物等の用途の制限	建築できる建築物は、次に掲げるものとする。 1 住宅 <del>で</del> (階数が3以下のものに限り、かつ、 <del>長屋</del> を除く。) 2 前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	250㎡		
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。 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。 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 自動車車庫 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㎡以内のもの		

地区整備計画	<del>建築物等の高さの最高限度</del>	<del>±0m</del>
	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。
	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、透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの。
	建築物の緑化率の最低限度	10%

「区域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「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」及び「建築物の高さの最高限度」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。