

北九州広域都市計画用途地域の変更（北九州市決定）※

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約528 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	2.6%
小 計	約2,941 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	14.3%
第二種低層 住居専用地域	約3,469 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	16.9%
第二種低層 住居専用地域	約4.0 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	0.0%
小 計	約299 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約303 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約2,985 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.5%
第二種中高層 住居専用地域	約6.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0%
第一種 住居地域	約4,514 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0%
第二種 住居地域	約720 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
小 計	約6.0 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約726 ha						3.5%
準住居地域	約25 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.1%
近隣商業地域	約661 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.3%
小 計	約126 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6%
小 計	約787 ha						3.9%
商業地域	約4.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約1,070 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	5.2%
小 計	約56 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	0.3%
小 計	約49 ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
小 計	約1,179 ha						5.7%
準工業地域	約2,030 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.9%
工業地域	約614 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0%
工業専用地域	約3,891 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.0%
合 計	20,529 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別紙のとおり

※都市計画の名称は、都市計画区域の統合による変更(福岡県決定)を予定しているため、「北九州都市計画」を「北九州広域都市計画」と表記している。

## 理 由 書

篠崎地区（皿山町、泉台一丁目、高尾一丁目、新高田二丁目、篠崎三、四、五丁目、熊谷一、二、四丁目、今町三丁目の各一部）は、JR日豊本線・南小倉駅や北九州都市高速4号線・紫川ジャンクションから約1～1.8kmに位置し、主に低層住宅地で形成される、東西約2.3kmに及ぶ地区である。

当地区は、都市計画道路3・2・9号7号線（以下「7号線」という。）の沿線上にあり、用途地域は道路沿道利用を見込み、第一種住居地域を設定している。

しかしながら、7号線の廃止に伴い、沿道利用が見込めなくなることから、当該地区の用途地域を変更するものである。

土地利用に関する基本的な方針として、北九州市都市計画マスタープランでは、「既存の低層住宅地で将来的にも低層系の土地利用が適切な区域では、居住環境の保全を図っていく」としている。

ゆえに当該地区の土地利用状況は9割以上が低層住宅であることから、良好な居住環境を保全していくために、隣接する用途地域を踏まえ、住居専用の用途地域へと変更するものである。

よって、エリアAについては隣接する用途地域を踏まえ、第一種中高層住居専用地域へ変更する。

エリアBについては、隣接する用途地域を踏まえるとともに、建物の立地状況等を勘案して、第一種低層住居専用地域へ変更する。

エリアC、Dについては、隣接する用途地域を踏まえるとともに、建物の立地状況、町丁目境等を勘案して、第一種低層住居専用地域または第一種中高層住居専用地域へ変更するものである。

（※A、B、C、Dの各エリアの位置については総括図参照）

北九州広域都市計画用途地域の変更新旧対照表

都市計画用途地域を次のように変更する。

※ ( )は旧

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後面退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約528 (約 502) ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	2.6% (2.5%)
小 計	約2,941 (約 2,913) ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	14.3% (14.3%)
	約3,469 (約 3,415) ha						16.9% (16.8%)
第二種低層 住居専用地域	約4.0 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	0.0%
小 計	約299 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.5%
	約303 ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約2,985 (約 2,961) ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.5% (14.5%)
第二種中高層 住居専用地域	約6.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第一種 住居地域	約4,514 (約 4,545) ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0% (22.3%)
第二種 住居地域	約720 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
	(約 718) ha						(3.5%)
	約6.0 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約726 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
	(約 724) ha						(3.5%)
準住居地域	約25 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.1%
近隣商業地域	約661 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.3%
	(約 661) ha						(3.3%)
	約126 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6%
小 計	約787 (約 787) ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	3.9% (3.9%)
	約787 ha						3.9%
商業地域	約4.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0%
	約1,070 ha	40/10以下	8/10以下				5.2%
	約56 ha	50/10以下	8/10以下				0.3%
	約49 ha	60/10以下	8/10以下				0.2%
小 計	約1,179 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	5.7%
準工業地域	約2,030 (約 2,030) ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.9% (9.9%)
工業地域	約614 (約 569) ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0% (2.8%)
工業専用地域	約3,891 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	19.0%
合 計	20,529 ha (約 20,435) ha						100.0% (100.0%)