

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	外壁の后退距離の限度	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%
	約3,469 ha						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%
	約303 ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約2,988 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.6%
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4,511 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%
	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	—	—	—	3.2%
小 計	約126 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6%
	約787 ha						3.8%
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%
	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%
	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」

理由書 別紙のとおり

(別 紙)

理 由 書

蜷田若園地区（蜷田若園一丁目、蜷田若園二丁目）は、小倉駅から南南東に約 5 km に位置し、J R 日田彦山線と北九州都市高速道路に囲まれた、主に戸建て住宅が集まって形成されている地域である。

当地区は、都市計画道路 3・3・4 4 - 4 0「蜷田若園企救丘線（旧：湯川東谷線）」（以下、「蜷田若園企救丘線」という。）の沿線に所在しており、用途地域は沿道利用を見込み、当該道路の北西側 4 0 m までは第 1 種住居地域に、その背後地の市営団地が 1 0 数棟立地する地域は、第 1 種中高層住居専用地域に指定している。

しかしながら、今回、蜷田若園企救丘線の一部区間廃止に伴い、沿道利用が見込めなくなり、また当該道路を基準としていた用途地域の境界が不明確となるため、当地区の用途地域を変更するものである。

当地区における本市都市計画マスタープランの土地利用に関する方針では、「低層住宅と中高層住宅が調和・共存できる生活環境を保全しながら、土地利用の更新を促進する」としており、当地区については、良好な居住環境を保全していくため、第 1 種住居地域から第 1 種中高層住居専用地域へ用途地域を変更するものである。

北九州広域都市計画用途地域の変更（新旧対照表）

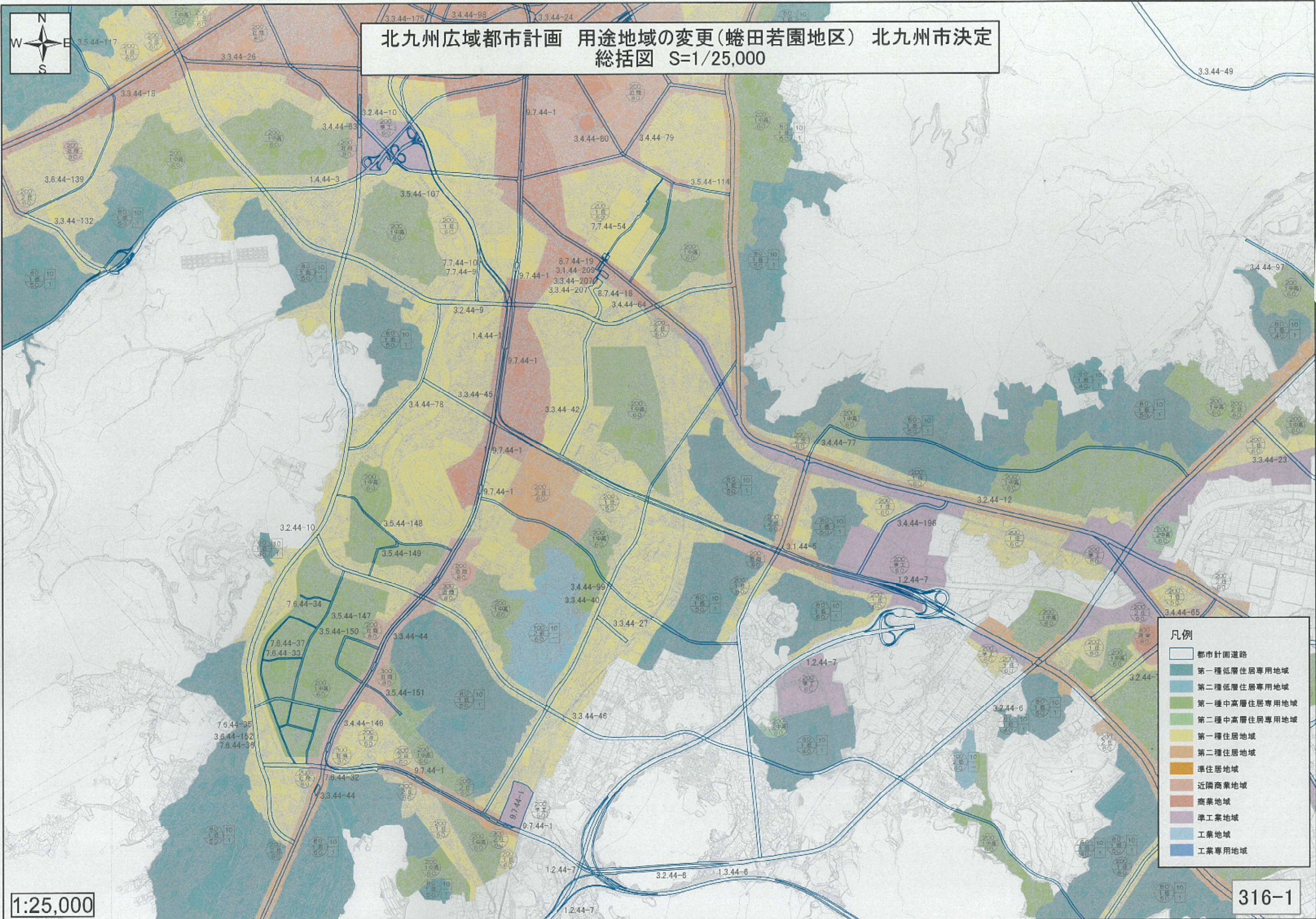
都市計画用途地域を次のように変更する。

※（ ）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%
	約3,469 ha						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%
	約303 ha						1.5%
第一種中高層 住居専用地域	約2,988 ha (約 2,985)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.6% (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4,511 ha (約 4,514)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0% (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%
	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	—	—	—	3.2%
小 計	約126 ha	30/10以下	8/10以下				0.6%
	約787 ha						3.8%
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						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%



北九州広域都市計画 用途地域の変更(蜷田若園地区) 北九州市決定
総括図 S=1/25,000



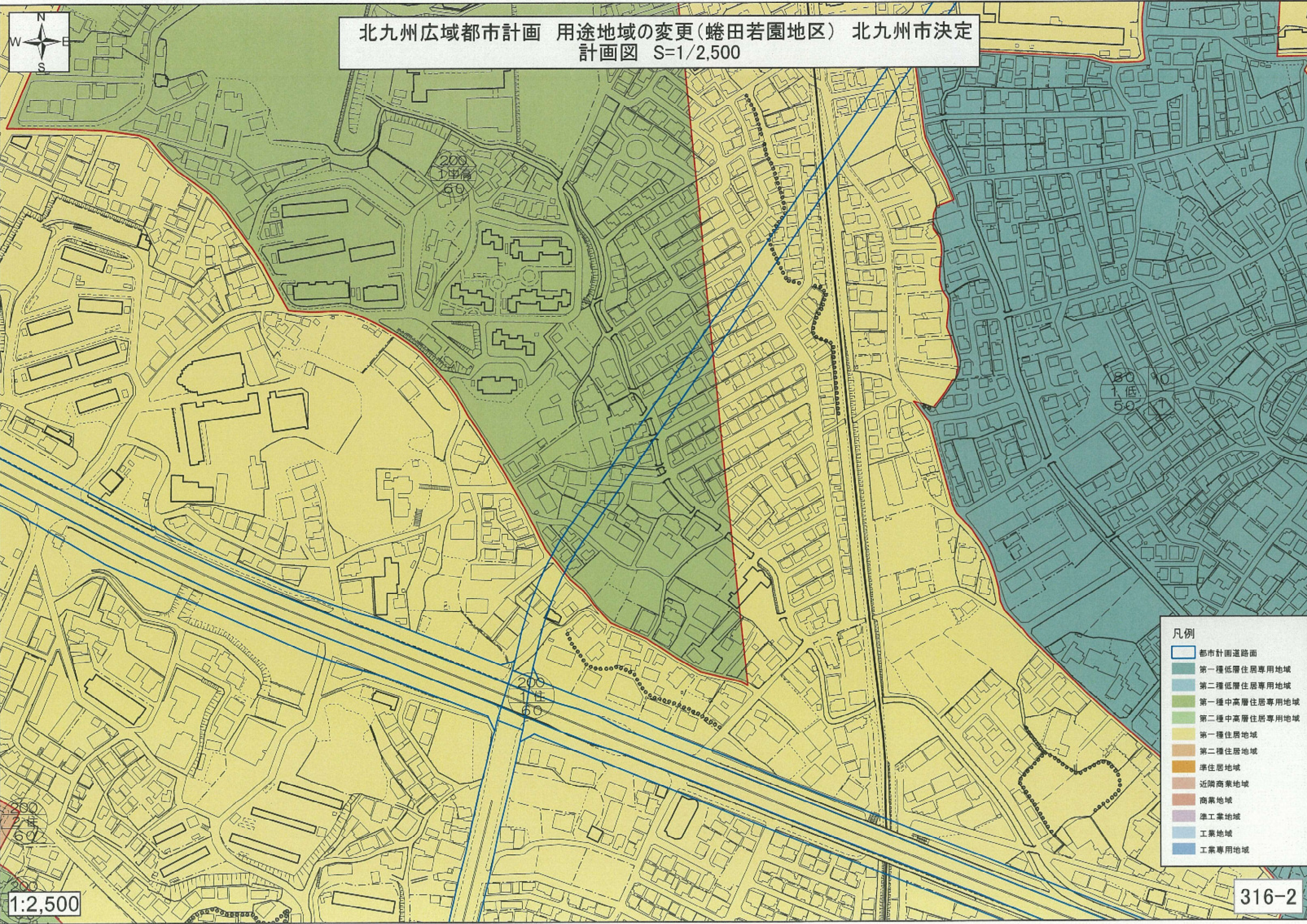
凡例

	都市計画道路
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

1:25,000

316-1

北九州広域都市計画 用途地域の変更(蜷田若園地区) 北九州市決定
計画図 S=1/2,500

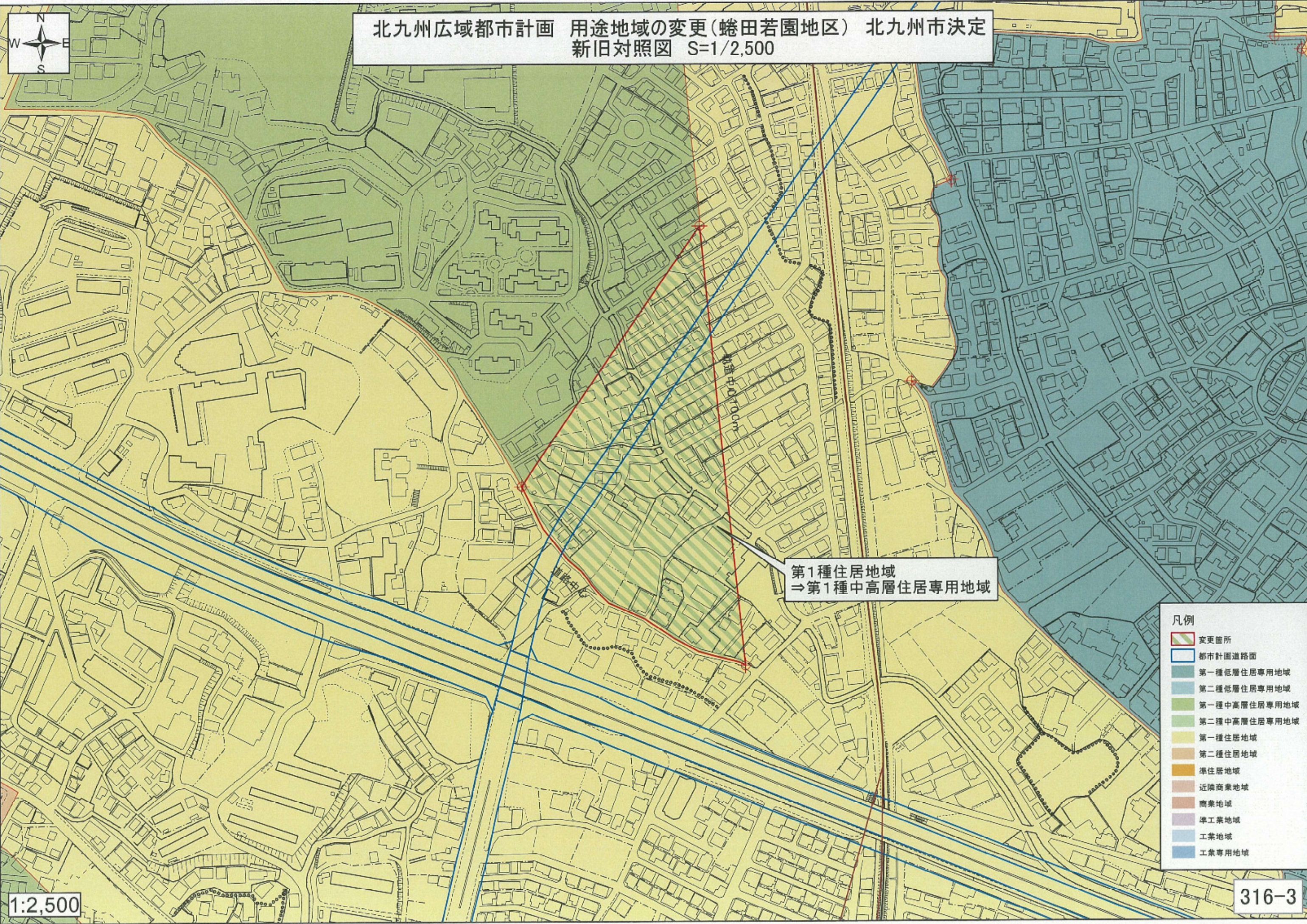


- 凡例
- 都市計画道路
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域

1:2,500

316-2

北九州広域都市計画 用途地域の変更(蛭田若園地区) 北九州市決定
新旧対照図 S=1/2,500



第1種住居地域
=> 第1種中高層住居専用地域

- 凡例
- 変更箇所
 - 都市計画道路
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域