

北九州広域都市計画地区計画の変更(北九州市決定)

都市計画湯川地区地区計画を次のように変更する。

名称		湯川地区地区計画			
位置		北九州市小倉南区湯川三丁目地内			
面積		約1.1ha			
地区計画の目標		<p>当地区は、都心小倉から南東約6km、市街化区域に接する市街化調整区域に位置している。北側は足立山を望む緑豊かな自然が広がり、その他周辺部は、低層戸建住宅地が形成されている。</p> <p>このような立地条件にあつて、当地区では低層戸建住宅地としての開発が計画されていることから、適正な規制及び誘導を行い、周辺の自然環境や市街地環境に調和し、また、低炭素社会にも寄与する、緑豊かでゆとりある良好な居住環境の形成と保全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	土地利用の方針	<p>地区を2区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>低層住宅地区:周辺の自然環境や市街地環境に調和した、緑豊かでゆとりある田園居住型の低層戸建住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>文化・教育地区:既存の神社、幼稚園等の保全を図る。</p>			
	地区施設の整備方針	<p>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、良好な居住環境の形成及び保全を図る。</p>			
	建築物等の整備の方針	<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>低層住宅地区:建築物の用途、敷地面積、壁面の位置及び緑化率等必要な制限を定め、緑豊かでゆとりある低層戸建住宅地として良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>文化・教育地区:建築物の用途等必要な制限を設けることにより、既存の神社、幼稚園等を保全する。</p>			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路	区域道路1号線 (幅員 6m 延長 約120m)	
				区域道路2号線 (幅員 6m 延長 約130m)	
			公園	約 740㎡	
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	文化・教育地区
			地区の面積	約0.8ha	約0.3ha
	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 住宅で階数が3以下のもの(長屋を除く。次号において同じ。)</p> <p>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、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの(階数が3以下のものに限る。)</p> <p>3 前各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>			
	建築物の容積率の最高限度	60%			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の最高限度	40%	
		建築物の敷地面積の最低限度	230㎡	
		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。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>	<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。ただし、当該限度に満たない距離にある既存建築物で、その外壁等の位置までの範囲内で増築、改築、修繕又は模様替を行う建築物及び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>
		建築物等の高さの最高限度	10m	
		建築物の緑化率の最低限度	10%	
		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 透視可能なネットフェンス等。ただし、基礎は高さ60cm以下とし、かつ、道路境界線と当該ネットフェンス等の間に75cm以上の植栽帯を施すものとする。</p>	—
備考	—	福岡県策定の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」で定められた「大規模集客施設」について、立地を抑制するものとする。		

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

将来の幼児教育や保育における多様なニーズに臨機応変に応えるため、文化・教育地区の建築物等の用途の制限に「保育所」を追加するもの。

当初：平成22年3月5日告示 第64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)