

北九州広域都市計画地区計画の決定(北九州市決定)

都市計画長野・津田地区地区計画を次のように決定する。

名 称	長野・津田地区地区計画	
位 置	北九州市小倉南区津田一丁目、津田南町、長野東町、長野本町二丁目、長野本町三丁目、長野本町四丁目及び大字長野地内	
面 積	約29.6ha	
地区計画の目標	<p>長野・津田地区は、都心小倉から南東約7kmに位置する、既成市街地に隣接した農地と住宅等が混在する地区で、九州自動車道小倉東インターチェンジや都市高速道路長野出入口、国道10号に近接し、都市計画道路5号線に接するなど、交通利便性が非常に高い地区である。</p> <p>本地区は、北九州市基本構想・基本計画において、取り組む柱である「街を支える」の中に位置づけられ、北九州市都市計画マスタープランにおいても、「物流生産拠点」に位置づけられており、今後の発展が望まれている。</p> <p>これらを踏まえ、本地区では現在、民間施行による土地地区画整理事業が進められている。</p> <p>本地区計画は、周辺の既存集落との共生と物流生産拠点にふさわしい産業の場を形成するため、建築物等の適正な規制・誘導を行うことにより、秩序ある市街化を誘導す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4つに区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>住 宅 地 区：低層住宅を中心とした建築物が立地する地区として土地利用を図る。</p> <p>物 流 産 業 地 区：主として、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進し、物流生産拠点として、物流関連施設とその関連施設が立地する地区として土地利用を図る。</p> <p>沿 道 地 区：沿道としてふさわしい業務等の利便の増進を図る地区として土地利用を図る。</p> <p>生活・利便地区：沿道等にふさわしい生活利便施設等が立地する地区として土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>既存道路との接続を考慮し、地区施設として地区内道路1号線、地区内道路2号線及び地区内道路3号線を配置することにより、秩序ある街区形成を図るとともに交通の利便性を確保する。</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、次に掲げる規制及び誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の不適切な混在化を防止するため、建築物等の用途の制限を行う。</li> <li>2 ゆとりのある良好な住環境及び街並み景観を誘導するため、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び壁面の位置の制限を行う。</li> <li>3 統一感のある街並み景観を誘導するため、壁面の位置、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠及び垣又はさくの構造について制限を行う。</li> </ol>

地区施設の配置及び規模		道路	地区内道路1号線（幅員 8.0m、延長 約70m） 地区内道路2号線（幅員 6.0、8.0、9.0m、延長 約55m） 地区内道路3号線（幅員 8.0m、延長 約35m）			
地区の区分	地区の名称	住宅地区	物流産業地区	沿道地区	生活・利便地区	
	地区の面積	約2.5ha	約18.4ha	約5.6ha	約3.1ha	
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				
		<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅</li> <li>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（以下「令」という。）第130条の3に掲げるもの</li> <li>共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</li> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>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</li> <li>公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。）</li> <li>診療所</li> <li>巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で、令第130条の4に掲げるもの</li> <li>前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5に掲げるものを除く。）</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅</li> <li>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</li> <li>共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>学校、図書館その他これらに類するもの（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園（以下、「認定こども園」という。）を除く。）</li> <li>学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</li> <li>神社、寺院、教会その他これらに類するもの（納骨堂（納骨施設）を含む。）</li> <li>老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>保育所の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1,500㎡を超えるもの</li> <li>公衆浴場</li> <li>診療所</li> <li>店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの</li> <li>病院</li> <li>老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>運動施設（体育館又はスポーツの練習場を含む。）</li> <li>ホテル又は旅館</li> <li>自動車教習所</li> <li>マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</li> <li>遊技場</li> <li>キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li>博物館その他これに類するもの</li> <li>児童福祉施設等（認定こども園及び保育所を除く。）</li> <li>公会堂又は集会場</li> <li>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校の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10,000㎡を超えるもの</li> <li>病院の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15,000㎡を超えるもの</li> <li>老人ホームの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10,000㎡を超えるもの</li> <li>保育所の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1,500㎡を超えるもの</li> </ol>		

地区整備計画	建築物の容積率の最高限度	6/10	—	—	
	建築物の建蔽率の最高限度	4/10	—	—	
	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、1.0m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以下であるもの 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㎡以内であるもの 3 自動車車庫（建築基準法施行令第136条の9第1号に規定する開放的簡易建築物に限る。） 4 自転車駐輪場			—
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は10mとする。	—	1 建築物の高さの最高限度は15mとする。 2 広告物又は看板類の地盤面からの高さの最高限度は15mとする。	—
	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は、地区の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。なお、垣又はさくを設けない場合は、緑化に努めること。 1 生垣 2 60cm以下の基礎の上に透視可能なフェンス等を設けたもの		—
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」

注 建築物の敷地面積の最低限度の規定は、都市計画法第20条第1項の規定に基づくこの地区計画の決定に係る告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で建築物の敷地面積の最低限度の項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば建築物の敷地面積の最低限度の項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、同項の規定に適合するに至った建築物の敷地については、この限りでない。

理由

本地区は、都心小倉から南東約7kmに位置する、既成市街地に隣接した農地と住宅等が混在する地区である。

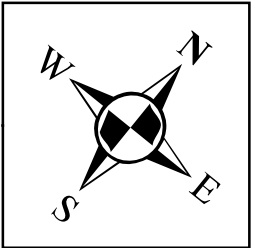
また、九州自動車道小倉東インターチェンジや都市高速道路長野出入口、国道10号に近接し、都市計画道路5号線に接するなど、非常に高い交通利便性を有していることから、これらを生かすため、現在、民間施行による土地区画整理事業が進められている。

さらに、本地区は、北九州市基本構想・基本計画において、取り組む柱である「街を支える」の中に、北九州市都市計画マスタープランにおいても「物流生産拠点」に位置づけられ、今後の発展が望まれている。

以上の状況を踏まえ、土地区画整理事業の進捗に合わせ、地区計画において、建築物等の適正な規制・誘導を行い、既存集落の良好な住環境の保全を図りながら、物流生産拠点にふさわしい産業の場を形成するとともに、幹線道路沿いの秩序ある市街化を誘導するものである。

当初：令和2年3月30日 告示第85号

北九州広域都市計画 長野・津田地区地区計画の決定(北九州市決定)  
S = 1/2,500



計画図

凡例

- 地区の区分
- 地区計画区域
- 地区施設(道路)

