

理由書（用途地域）

金剛地区は、九州自動車道八幡ICより北東2.3km、北九州都市高速馬場山出入口まで2.2kmに位置し、北側に一般国道211号、東側に都市計画道路馬場山笹田線、西側に国道200号、南側に一級河川金剛川に囲まれた約6.8haの地区である。

本市の上位計画との関連性として、北九州市都市計画マスタープランにおいては、工業系土地利用を図るIC周辺に該当する地区として「物流・生産拠点」に位置付けられている。

加えて、市内外へアクセスする交通インフラが充実した本市西部の交通拠点としてのポテンシャルを活かし、企業ニーズに重点的に対応するため、北九州市産業集積実施計画における産業集積区域に定められるとともに、併せて北九州市物流拠点構想においても物流・生産拠点のリーディングプロジェクトに位置付けられている。

当地区では、基盤整備と物流施設や生産関連施設の企業を誘致し、地域の発展と活性化を目的に、令和3年7月に北九州市金剛土地区画整理組合設立準備委員会が設立された。

近年、当地区の土地区画整理事業に関心を寄せる企業は増加傾向にあり、本市上位計画の推進に向け、雇用の創出や社会動態の増加を図る産業振興への期待が高い拠点となっている。

今回の用途地域への変更は、物流・生産拠点の機能を活かす産業振興を図るため、次のとおり行うもの。

物流関連施設をはじめとする産業集積エリアは、周辺住宅地の住環境を保護する緩衝緑地等を設け、企業の立地を可能とするため住居系用途地域から工業系用途地域である準工業地域に変更する。

市営馬場山団地と隣接する生活・業務関連エリアは、共同住宅や福祉施設等の業務系土地利用を図るため、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更する。

併せて、本市上位計画、想定業種の誘致、周辺環境等のまちづくりとの整合を図るため、用途地域の規制を補完し建築物の用途等を制限する地区計画を策定するもの。