

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%
第一種中高層 住居専用地域	約4 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	0.0%
第二種中高層 住居専用地域	約299 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.5%
小 計	約303 ha						1.5%
第一種 住居地域	約2,988 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.5%
第二種 住居地域	約6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約4,528 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0%
第一種 住居地域	約721 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
第二種 住居地域	約6 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約727 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%
商業地域	約787 ha						3.8%
商業地域	約4 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%
商業地域	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%
商業地域	約1,179 ha						5.7%
準工業地域	約2,050 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.0%
工業地域	約620 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	—	—	—	18.9%
合 計	約20,573 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（区域区分の変更に伴うもの）

北九州都市計画マスタープランの物流拠点である新門司地区の北側エリアは、昭和55年から埋立てを開始して、全体の約197haのうち約181haが竣功済みである。

九州の最北端に位置し、高速道路にわずか5分で、アクセスできるロケーションであるため、九州だけにとどまらず、中国地方への最適物流が実現できる九州でも有数の物流団地となっている。

団地内には、西日本最大級のフェリーターミナルを擁し、神戸・大阪・東京・徳島に向けて1日5便の大型フェリーが就航している。さらに、令和3年7月には横須賀港との間にフェリーの新規就航が開始され、西日本における物流拠点として更なる物流関連企業の集積が期待されている地域である。

今回、臨港地区に指定する埋立地は、既に港湾計画において埠頭用地と港湾関連用地に位置づけられ、一部は埠頭用地の整備に併せて新規フェリーの旅客ターミナルの整備が完了しており、背後の港湾関連用地についても、早期の土地利用が求められている。

このように、港湾施設が整備され、港湾の管理運営に必要な地域であるため、市街化区域に編入し、用途地域及び臨港地区の指定を行うもの。

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	外壁の後の退距離の限度	建築物の敷地面積の積地の最低限度	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 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	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	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	—	—	—	14.5%
第二種中高層 住居専用地域	約6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第一種 住居地域	約4,528 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0%
第二種 住居地域	約721 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
小 計	約6 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
準住居地域	約727 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	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%
商業地域	約787 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	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%
商業地域	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%
準工業地域	約1,179 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.7%
準工業地域	約2,050 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.0%
工業地域	約620 ha (約607) ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.0% (3.0%)
工業専用地域	約3,891 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.9%
合 計	約20,573 ha (約20,560) ha						100.0%