

理由書（用途地域）

折尾地区は、JR 鹿児島本線と JR 筑豊本線が結節する JR 折尾駅を中心とし、北九州学術研究都市地区などへ放射線状に路線バス網が形成されているほか、東西に国道 3 号及び国道 199 号が通るなど、交通利便性が非常に高い地区である。

北九州市都市計画マスタープランにおいて、折尾地区は「交通結節機能を生かした、地域との交流を深める学園都市としての魅力あるまちづくり」を行う地域拠点である。

一方で、鉄道が市街地を分断していたことによるまちの一体化・回遊性の阻害や、古くから形成されてきた密集市街地といった課題に対し、地域分断の解消や交通の円滑化、交通結節機能の強化、駅南側の住環境の改善を図るため、折尾地区総合整備事業を進めている。

特に折尾駅周辺においては、「市の目指す折尾駅周辺の土地活用イメージ」を公表し、鉄道高架化によって新たに生じた高架下の空間や、駅周辺の土地活用の方針を示している。そのなかでも本地区は、「駅前にぎわいゾーン」として、商業系、住居系、業務系等の用途を中心に、高度化・複合化を推進することとしている。

令和 7 年 4 月には、「駅前にぎわいゾーン」の高度化・複合化の実現を目指し、民間企業と北九州市で、まちづくりに関する連携協定を締結した。また、折尾地区総合整備事業の進捗、まちづくり連携協定締結により、開発機運が醸成し、地権者との合意形成も図られた。

市の上位計画に基づき商業地として特に高度利用を図る区域に位置付けられた本地区において、民間活力による都市機能の集積を推進するため、指定容積率を変更するもの。併せて、容積率の変更に伴い都市の防災性を高めるため、準防火地域を防火地域に変更するもの。