

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	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.5%
第二種中高層 住居専用地域	約2,988 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.5%
第一種 住居地域	約6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
第二種 住居地域	約4,526 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.0%
小 計	約721 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
準住居地域	約6 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約727 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
近隣商業地域	約25 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.1%
小 計	約662 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2%
商業地域	約126 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.6%
小 計	約788 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.8%
商業地域	約4 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0%
小 計	約1,057 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	5.1%
商業地域	約33 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
小 計	約4 ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0%
商業地域	約82 ha	80/10以下	8/10以下	—	—	—	0.4%
小 計	約1,180 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	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	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

理由書（用途地域）

本市は、北九州市都市計画マスタープランにおいて、市民生活の向上や都市活力の増進に向けて、都心や副都心、地域拠点において、市民や産業の活動が活発に効果的に行われるとともに、個性的で魅力ある拠点づくりの推進を掲げている。

〔小倉地区〕

本市の都心である小倉地区は、北九州都市圏の中核及び国際化に対応する都市拠点として、高次の都市機能と質の高い都市環境の形成、また、広域的な集客力のある商業・サービス産業や情報通信業、それらの創業支援の受け皿の拠点となる都市環境の形成を図ることとしている。

土地利用に関する方針は以下のとおりである。

- ・都心において、都市機能誘導施設の立地促進を進める。
- ・都心周辺においては、都市型住宅や商業・業務機能の集積を図るため、適正な立地を誘導する。

〔黒崎地区〕

本市の副都心である黒崎地区は、都市圏西部の広域の核として、都市機能の充実、強化と質の高い都市環境の形成を図ることとしている。

土地利用に関する方針は以下のとおりである。

- ・副都心としての都市機能強化及び街なか居住の推進等、質の高い居住環境の形成を図る。
- ・街なかにおいて、都市機能の集約化を図り、商業・業務系と住居系を中心とする利便性を高める。

加えて、本市は2050年のまちづくりを掲げる「2050 まちづくりビジョン」を策定し、その実行計画「コクラ・クロサキリビテーション」においては、建物の建替えに併せて人や企業を引き込み、にぎわいを創出することを目的に、民間開発の誘導と企業誘致の促進を重点的に図るため、建物建替のための支援制度や各種規制の緩和をすることとしている。

以上のことから、本市の都心である小倉地区及び副都心である黒崎地区において、都市機能の集積と土地の高度利用により魅力ある都市環境の形成を図るため、指定容積率を変更するもの。

都市計画の策定の経緯の概要

北九州広域都市計画 用途地域の変更（北九州市決定）
（小倉・黒崎地区）

事 項	時 期			備 考	
福岡県 下協議	令和5年	2月	下旬		
原案の縦覧 （公述申し出期間）	令和5年	8月	2日	縦覧者 0名 公述申出者 0名	
			～		
公聴会	令和5年	8月	16日	中止	
	令和5年	8月	24日		
	令和5年	8月	25日		
県知事 事前協議	令和5年	9月	19日		
都市計画案の法定縦覧	令和5年	11月	15日	縦覧者 1名 意見書提出者 0名	
			～		
	令和5年	11月	29日		
市都市計画審議会審議	令和6年	1月	下旬		（予定）
県知事 法定協議	令和6年	2月	月上旬		（予定）
都市計画の決定告示	令和6年	3月	月上旬		（予定）

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。

※（ ）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						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						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4,526 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						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662 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788 ha						3.8%
商業地域	約4.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0%
	約1,057 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	5.1% 約14ha減
	(約 1,071)						(5.2%)
	約33 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2% 約23ha減
	(約 56)						(0.3%)
	約4 ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.0% 約45ha減
	(約 49)						(0.2%)
小 計	約82 ha	80/10以下	8/10以下				0.4% 約82ha新
準工業地域	約1,180 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	20,573 ha						100.0%