

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<br>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2,937 ha | 8/10以下              | 5/10以下              | 1.0m       | —             | 10m       | 14.3%  |
| 第二種低層<br>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<br>住居専用地域 | 約303 ha   |                     |                     |            |               |           | 1.5%   |
| 第一種中高層<br>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<br>住居専用地域 | 約6 ha     | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | —         | 0.0%   |
| 第一種<br>住居地域      | 約4,525 ha | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | —         | 22.0%  |
| 第二種<br>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 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%   |
| 商業地域             | 約4 ha     | 60/10以下             | 8/10以下              | —          | —             | —         | 0.0%   |
| 小 計              | 約82 ha    | 80/10以下             | 8/10以下              | —          | —             | —         | 0.4%   |
| 準工業地域            | 約1,180 ha |                     |                     |            |               |           | 5.7%   |
| 準工業地域            | 約2,055 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）

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、当地区土地区画整理事業の土地利用計画に併せて、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。

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）  
（金剛地区）

| 事 項                | 時 期                         | 備 考                 |
|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| 福岡県 下協議            | 令和5年 5月 16日                 |                     |
| 原案の縦覧<br>(公述申し出期間) | 令和5年 8月 3日<br>～<br>8月 17日   | 縦覧者 1名<br>公述申出者 0名  |
| 公聴会                | 令和5年 8月 29日                 | (中止)                |
| 県知事 事前協議           | 令和5年 9月 25日                 |                     |
| 都市計画案の法定縦覧         | 令和5年 11月 17日<br>～<br>12月 1日 | 縦覧者 2名<br>意見書提出者 0名 |
| 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 下旬                  | (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 | 外壁の后退距離の限度 | 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<br>住居専用地域  | 約528 ha      | 6/10以下              | 4/10以下              | 1.0m       | —             | 10m       | 2.6%    |
|                  | 約2,937 ha    | 8/10以下              | 5/10以下              | 1.0m       | —             | 10m       | 14.3%   |
| 小 計              | (約 2,941)    |                     |                     |            |               |           | 16.8%   |
|                  | 約3,465 ha    |                     |                     |            |               |           | (16.9%) |
| 第二種低層<br>住居専用地域  | 約4 ha        | 8/10以下              | 5/10以下              | 1.0m       | —             | 10m       | 0.0%    |
|                  | 約299 ha      | 10/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | 10m       | 1.5%    |
| 小 計              | 約303 ha      |                     |                     |            |               |           | 1.5%    |
| 第一種中高層<br>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<br>住居専用地域 | 約6 ha        | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | —         | 0.0%    |
| 第一種<br>住居地域      | 約4,525 ha    | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | —         | 22.0%   |
|                  | (約 4,526) ha |                     |                     |            |               |           |         |
| 第二種<br>住居地域      | 約721 ha      | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | —         | 3.5%    |
|                  | 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662 ha      | 20/10以下             | 8/10以下              | —          | —             | —         | 3.2%    |
|                  | 約126 ha      | 30/10以下             | 8/10以下              | —          | —             | —         | 0.6%    |
| 小 計              | 約788 ha      |                     |                     |            |               |           | 3.8%    |
| 商業地域             | 約4.0 ha      | 20/10以下             | 8/10以下              | —          | —             | —         | 0.0%    |
|                  | 約1,071 ha    | 40/10以下             | 8/10以下              | —          | —             | —         | 5.2%    |
|                  | 約56 ha       | 50/10以下             | 8/10以下              | —          | —             | —         | 0.3%    |
|                  | 約49 ha       | 60/10以下             | 8/10以下              | —          | —             | —         | 0.2%    |
| 小 計              | 約1,180 ha    |                     |                     |            |               |           | 5.7%    |
| 準工業地域            | 約2,055 ha    | 20/10以下             | 6/10以下              | —          | —             | —         | 10.0%   |
|                  | (約 2,050)    |                     |                     |            |               |           |         |
| 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%  |

-4ha

-4ha

-1ha

+5ha