
第5章

～ 都市機能誘導区域 ～

第5章 都市機能誘導区域

5-1 都市機能誘導区域設定の考え方

(1) 基本的考え方

- ・医療・福祉・商業等といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となります。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内に、生活サービス施設の誘導を図る仕組みとなっています。
- ・都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定し、その規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることとされています。
- ・また、都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの区域に必要な誘導施設を定めることが望ましいとされています。

(2) 北九州市における都市機能誘導区域の設定の基本的考え方

北九州市立地適正化計画における都市機能誘導区域については、第4章において都心・副都心・地域拠点として位置づけた拠点の中から、都市機能誘導区域を設定していきます。

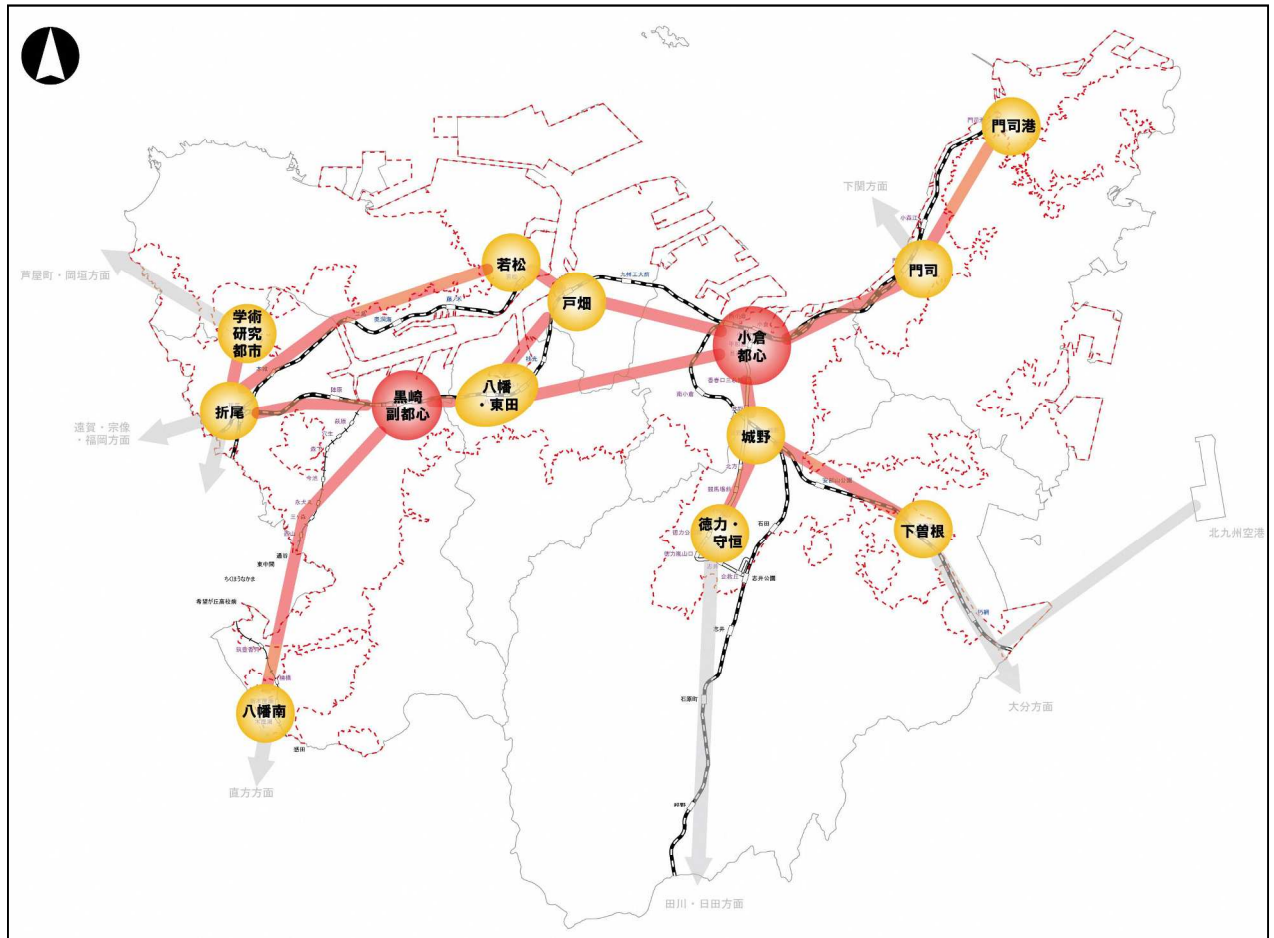






図 拠点構造図(抜粋再掲)

凡例	
	都心・副都心
	地域拠点
	都心、副都心、地域拠点相互を接続する軸
	市街化区域

5-2 整合を図るべき上位計画

(1) 上位計画である都市計画区域マスタープラン

福岡県が策定した都市計画区域マスタープランにおいては、広域的視点から立地の規制誘導が必要な大規模集客施設について、拠点位置づけ、立地可能な大規模集客施設の種類や区域を事前明示することにより、抑制と誘導がなされています。

表 北九州都市圏都市計画区域マスタープランにおける大規模集客施設の定義

大規模集客施設の種類		大規模集客施設の規模等	うち広域拠点に立地を誘導する規模等
商業・ 娯楽系	商業施設		
	スタジアム、文化ホール、劇場、映画館等の不特定多数の人が利用する施設	施設の床面積の合計が3,000㎡ ^{※3} を超えるもの	施設の床面積の合計が10,000㎡ ^{※2} を超えるもの
公共・ 公益系	公共施設（国、地方公共団体の拠点施設：庁舎、市町村役場、基幹図書館）	国・地方公共団体が整備する公共施設	国・県が整備する公共施設
	病院	病床数200床 ^{※3} ・ ^{※4} を超えるもの	3次医療圏規模のもの
	福祉施設	収容人数200人 ^{※3} を超えるもの	(立地の影響が市町村の範囲を超えるような規模のものはない)
	大学等	学生数が500名 ^{※3} を超えるもの	学生数が500名 ^{※3} を超えるもの

- (※1) 商業施設、スタジアム、文化ホール、劇場、映画館等の不特定多数の人が利用する施設の床面積の合計
- (※2) 立地の影響が1つの市町村の範囲内に留まる程度の規模は都市圏等の実情による。
- (※3) 立地の影響が街区の単位（徒歩圏）等を超える程度の規模は都市圏等の実情による。なお、北九州市域の商業・娯楽系の施設については10,000㎡とする。
- (※4) 病床数には、療養、精神等を除く。

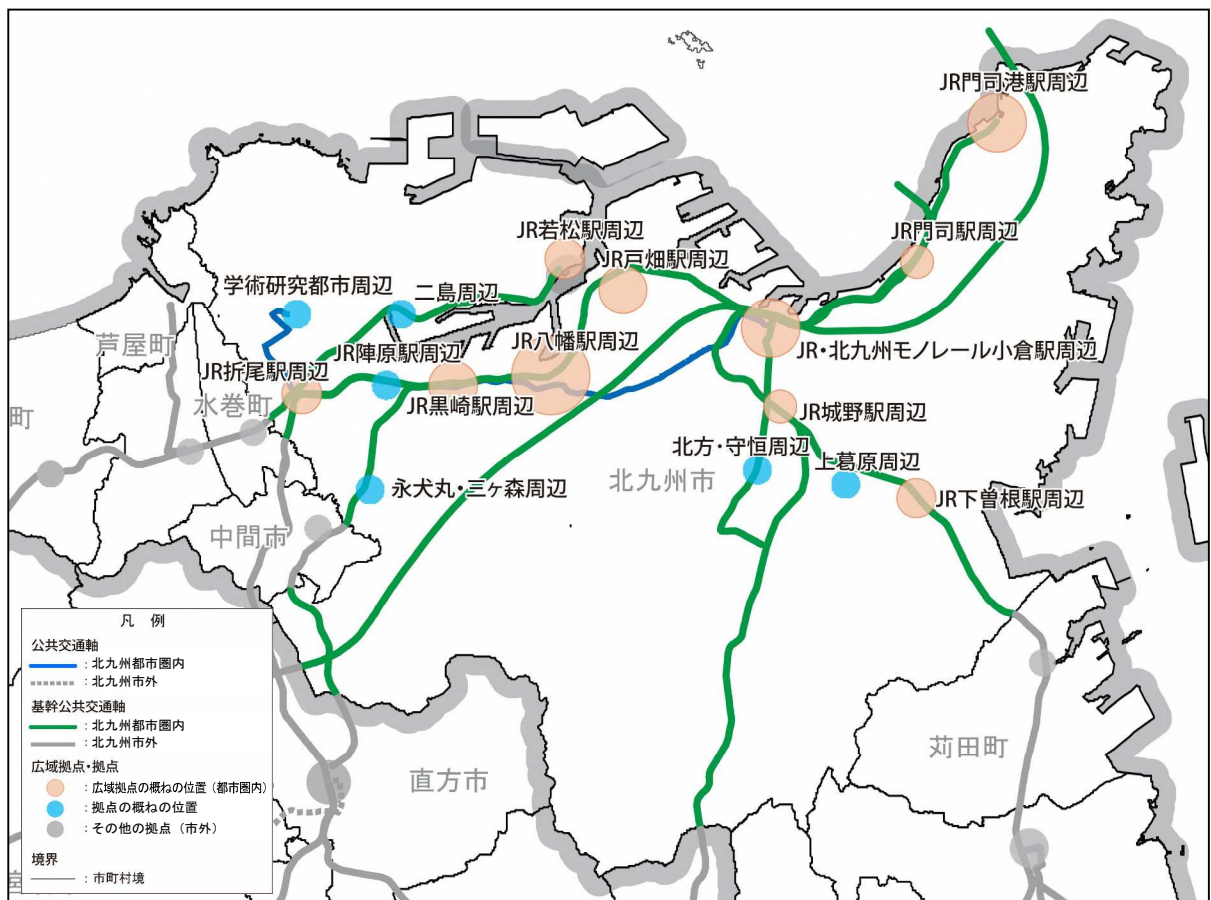


図 北九州都市圏都市計画区域マスタープランにおける参考附図2 都市構造形成方針図

※北九州都市圏都市計画区域マスタープランでは、拠点間を結び、集住や都市機能の集約を促進していく「公共交通軸」を位置付けており、その中でも、特に質が高いものを「基幹公共交通軸」としている。

5-3 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

(1) 都市機能誘導区域を設定する地区等

都市機能誘導区域として設定する都心・副都心・地域拠点、第4章4-5で記載した「都市空間形成の方向性（目指すべき都市像）」で設定したように、区レベル以上を対象とした都市機能が集積する拠点であり、高次の都市機能を維持・誘導していくことにより、街なかでの市民の生活を支えていくものです。

このため、都市機能誘導区域を設定する地区とその区域範囲については、高次の都市機能を誘導していく観点から、広域の視点に基づき高次の都市機能を配置すべき区域を事前明示している北九州都市圏都市計画区域マスタープラン（令和3年4月福岡県告示）との整合を図ることとし、設定する地区は、都心・副都心・地域拠点のうち、都市計画区域マスタープランにおいて広域拠点・拠点としている地区を、区域範囲は、当該広域拠点・拠点（以下、「区域マスの拠点の区域」といいます）と同じ範囲とすることを基本とします。

都市機能誘導区域（12地区）
小倉都心、黒崎副都心、 門司港、門司、城野、徳力・守恒、下曾根、若松、八幡・東田、折尾、戸畑、学術研究都市

この場合、次の地区に係る都市機能誘導区域の区域範囲については、関連プロジェクトとの整合を図るため、以下のとおりとします。

1) 門司港地区

門司港地域における公共施設マネジメントモデルプロジェクトは、令和3年度の公共事業評価により、公共施設の集約先及び事業区域が確定したため、この区域を都市機能誘導区域に含めることとします。（変更区域の詳細については、資料編を参照してください。）

2) 門司地区

公共施設マネジメントモデルプロジェクトの大里地域における公共施設の集約再配置は、令和元年代後半であることから、今後、規模と機能の検討作業後に都市機能誘導区域の範囲を検討することとし、現段階では、当該場所は都市機能誘導区域には含めないこととします。

3) 城野地区

城野ゼロ・カーボン先進街区は、区域マスの拠点の区域外ですが、JR駅と直結しており、かつ、当該区域に隣接して生活利便施設等を誘導すべきゾーンがあります。このためこのゾーンを城野地区の都市機能誘導区域の一部に含めることとします。

4) 学術研究都市地区

北九州学術・研究都市北部土地区画整理事業の施行地区は、区域マスの拠点の区域外ですが、当該事業の完了に伴い地区全域で土地利用が可能になります。このため施行地区のうち大学・関連施設用地については、学術研究都市地区の都市機能誘導区域の一部に含めることとします。

なお、北九州都市圏都市計画区域マスタープランにおいて、拠点として位置づけがなされているものの具体的な区域指定がなされていない徳力・守恒地区については、モノレール北方、競馬場前、守恒、徳力公団前の4停留場周辺で、大規模集客施設の立地を許容する用途地域等を対象として区域を設定します。

(2) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、北九州都市圏都市計画区域マスタープラン(令和3年4月30日告示)に定める広域拠点・拠点の区域(城野、学術研究都市の各地区にあっては、「(1) 都市機能誘導区域を設定する地区等」において含めることとされた区域を含む)及び「(1) 都市機能誘導区域を設定する地区等」において定められた方法により設定された徳力・守恒地区の区域から、それぞれ土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、工業専用地域、工業地域のうち工業専用地域又は臨港地区と隣接し、かつ、一体的な土地利用がなされている区域、臨港地区(住宅の建築が制限されているもの)、特別用途地区(特別工業地区)を除いた区域とします。

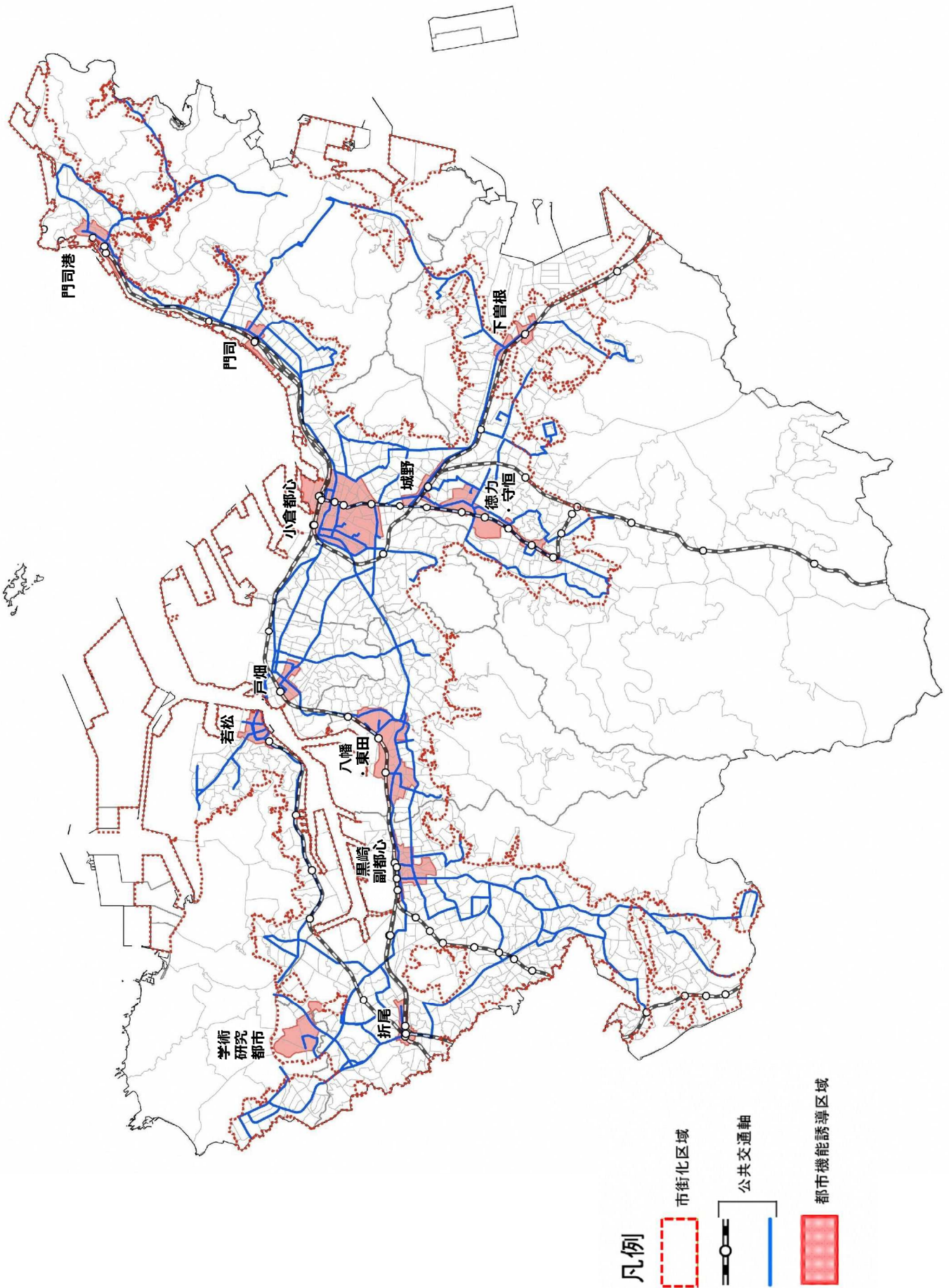
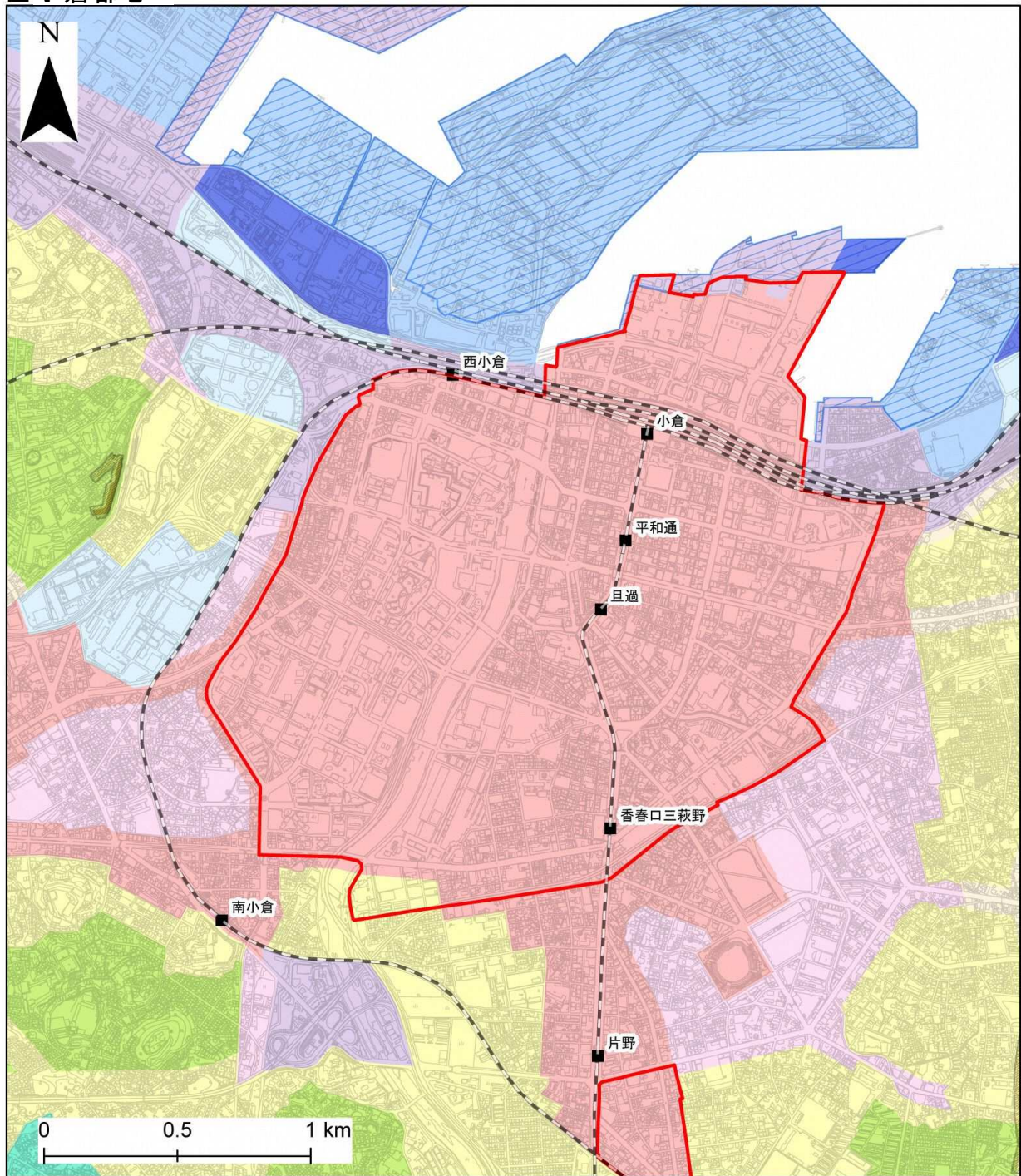


図 都市機能誘導区域

■小倉都心



凡例


















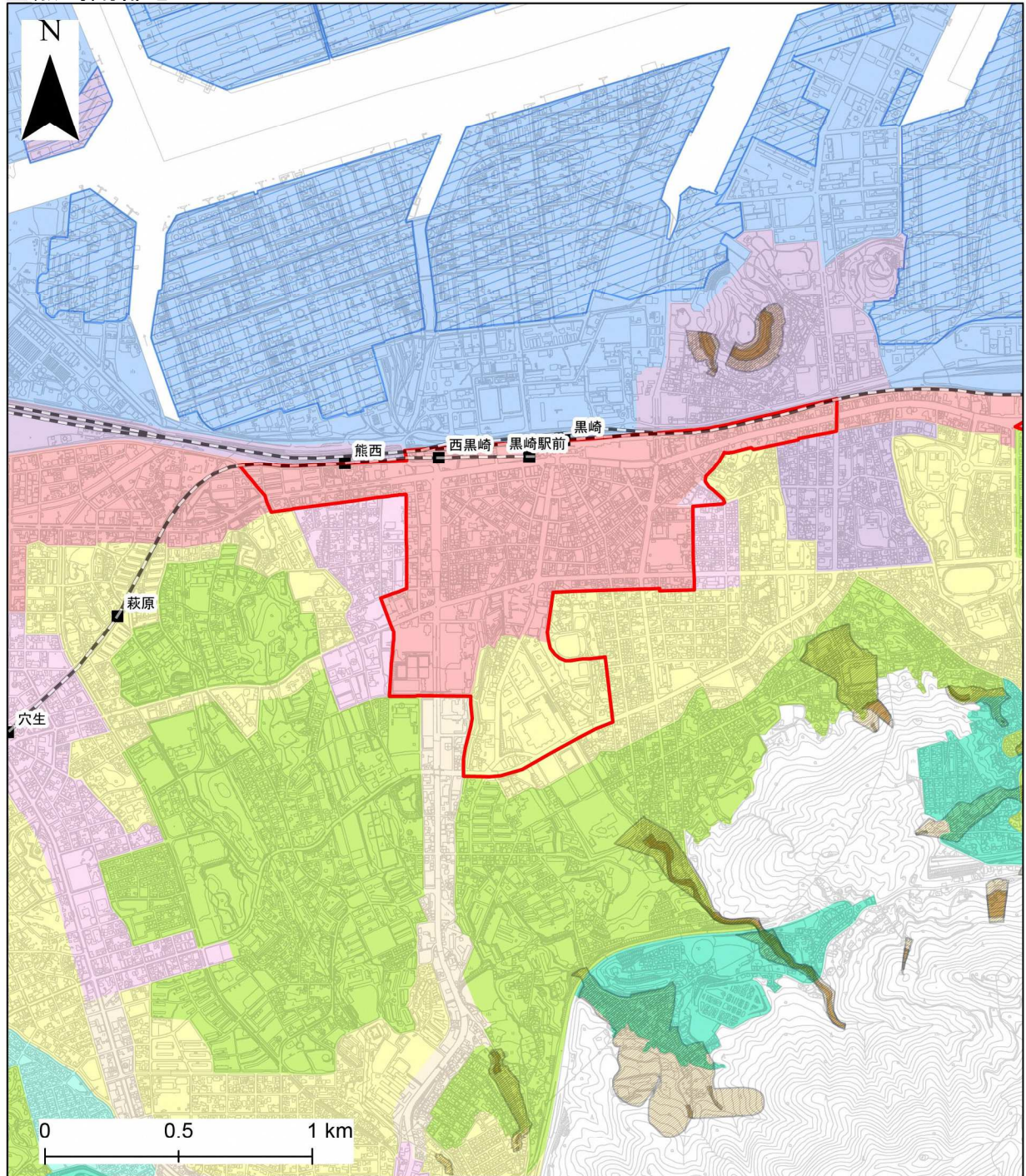
- | | | | |
|---|--------------|---|--|
|  | 第一種低層住居専用地域 |  | 都市機能誘導区域 |
|  | 第二種低層住居専用地域 |  | 土砂災害特別警戒区域 |
|  | 第一種中高層住居専用地域 |  | 土砂災害警戒区域 |
|  | 第二種中高層住居専用地域 |  | 臨港地区（住宅の建築が制限されているもの） |
|  | 第一種住居地域 |  | 工業地域のうち工業専用地域又は臨港地区と隣接し、かつ、一体的な土地利用がなされている区域 |
|  | 第二種住居地域 | | |
|  | 準住居地域 | | |
|  | 近隣商業地域 | | |
|  | 商業地域 | | |
|  | 準工業地域 | | |
|  | 工業地域 | | |
|  | 工業専用地域 | | |

図 都市機能誘導区域

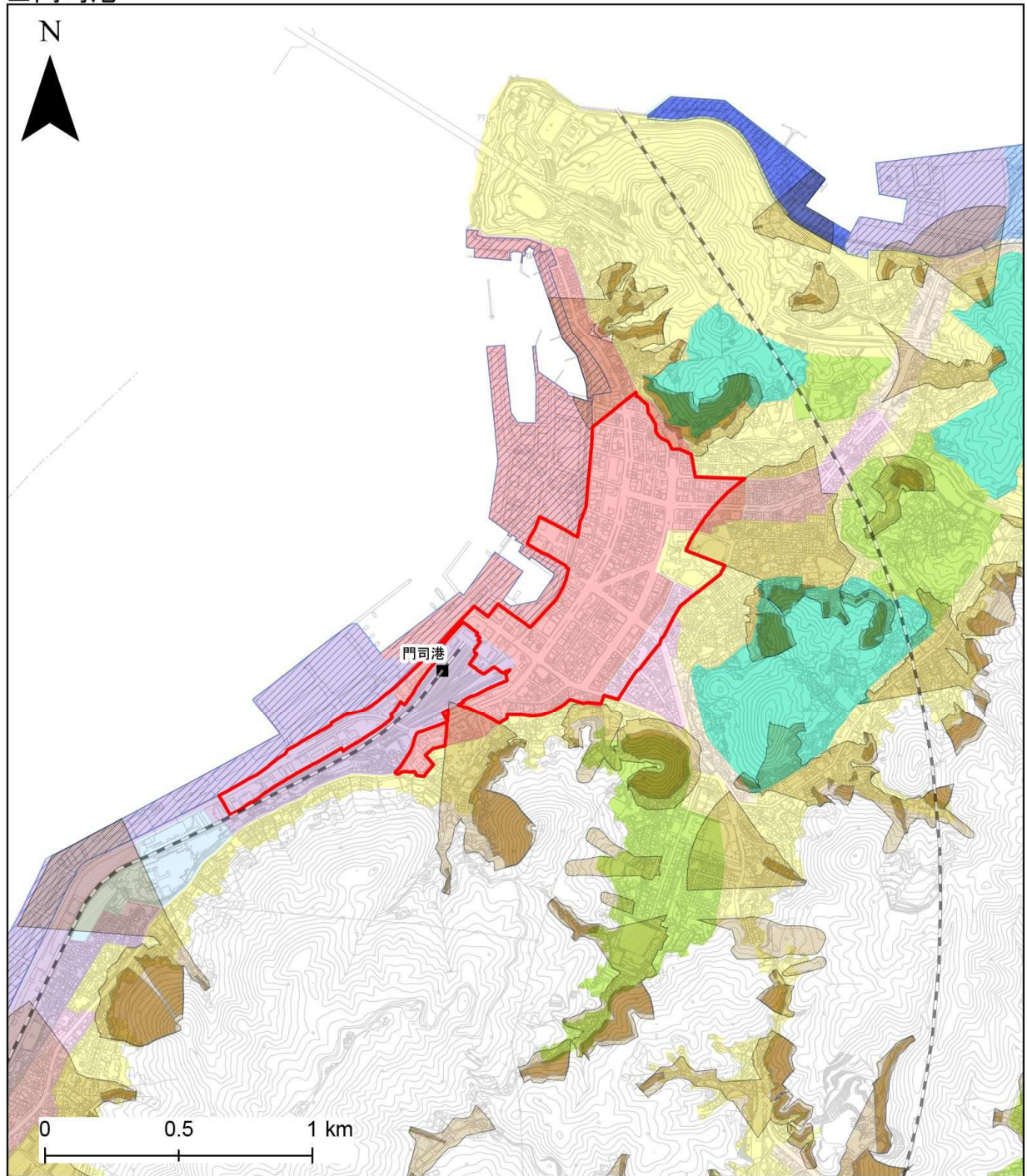
■ 黒崎副都心



凡例			
	第一種低層住居専用地域		都市機能誘導区域
	第二種低層住居専用地域		土砂災害特別警戒区域
	第一種中高層住居専用地域		土砂災害警戒区域
	第二種中高層住居専用地域		臨港地区（住宅の建築が制限されているもの）
	第一種住居地域		
	第二種住居地域		
	準住居地域		
	近隣商業地域		
	商業地域		
	準工業地域		
	工業地域		
	工業専用地域		

図 都市機能誘導区域

■門司港



凡例


















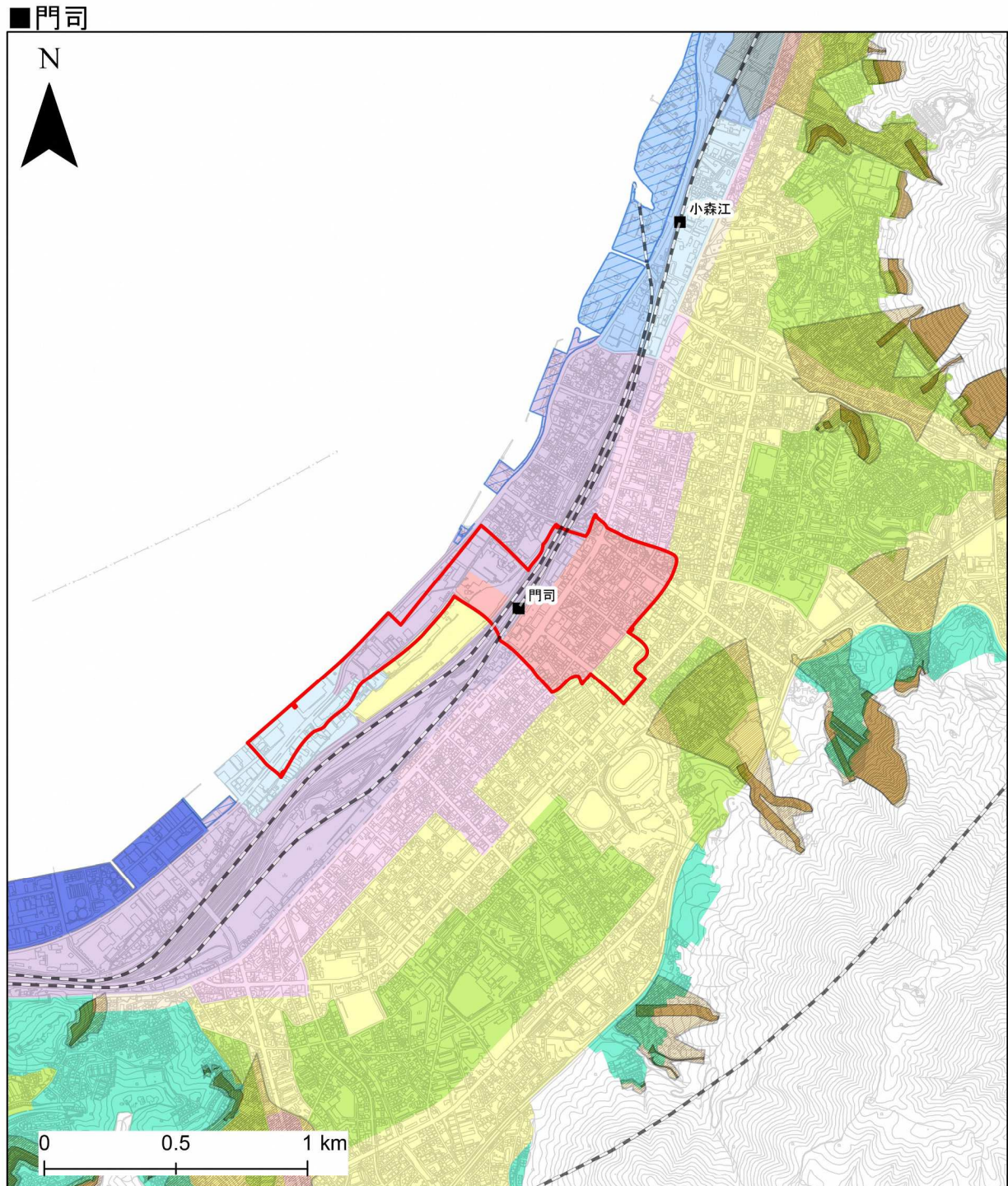
- | | | | |
|---|--------------|---|--|
|  | 第一種低層住居専用地域 |  | 都市機能誘導区域 |
|  | 第二種低層住居専用地域 |  | 土砂災害特別警戒区域 |
|  | 第一種中高層住居専用地域 |  | 土砂災害警戒区域 |
|  | 第二種中高層住居専用地域 |  | 臨港地区（住宅の建築が制限されているもの） |
|  | 第一種住居地域 |  | 工業地域のうち工業専用地域又は臨港地区と隣接し、かつ、一体的な土地利用がなされている区域 |
|  | 第二種住居地域 | | |
|  | 準住居地域 | | |
|  | 近隣商業地域 | | |
|  | 商業地域 | | |
|  | 準工業地域 | | |
|  | 工業地域 | | |
|  | 工業専用地域 | | |

図 都市機能誘導区域



凡例


















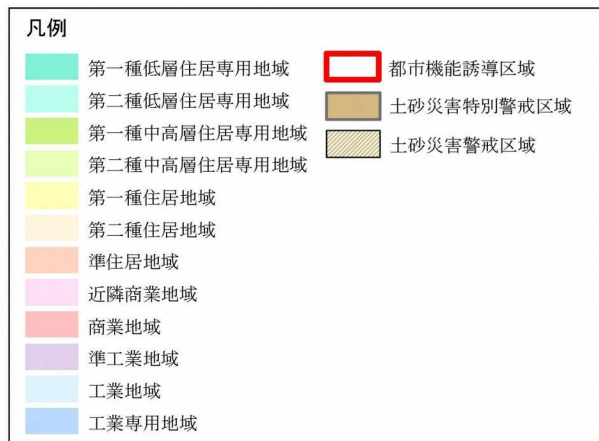
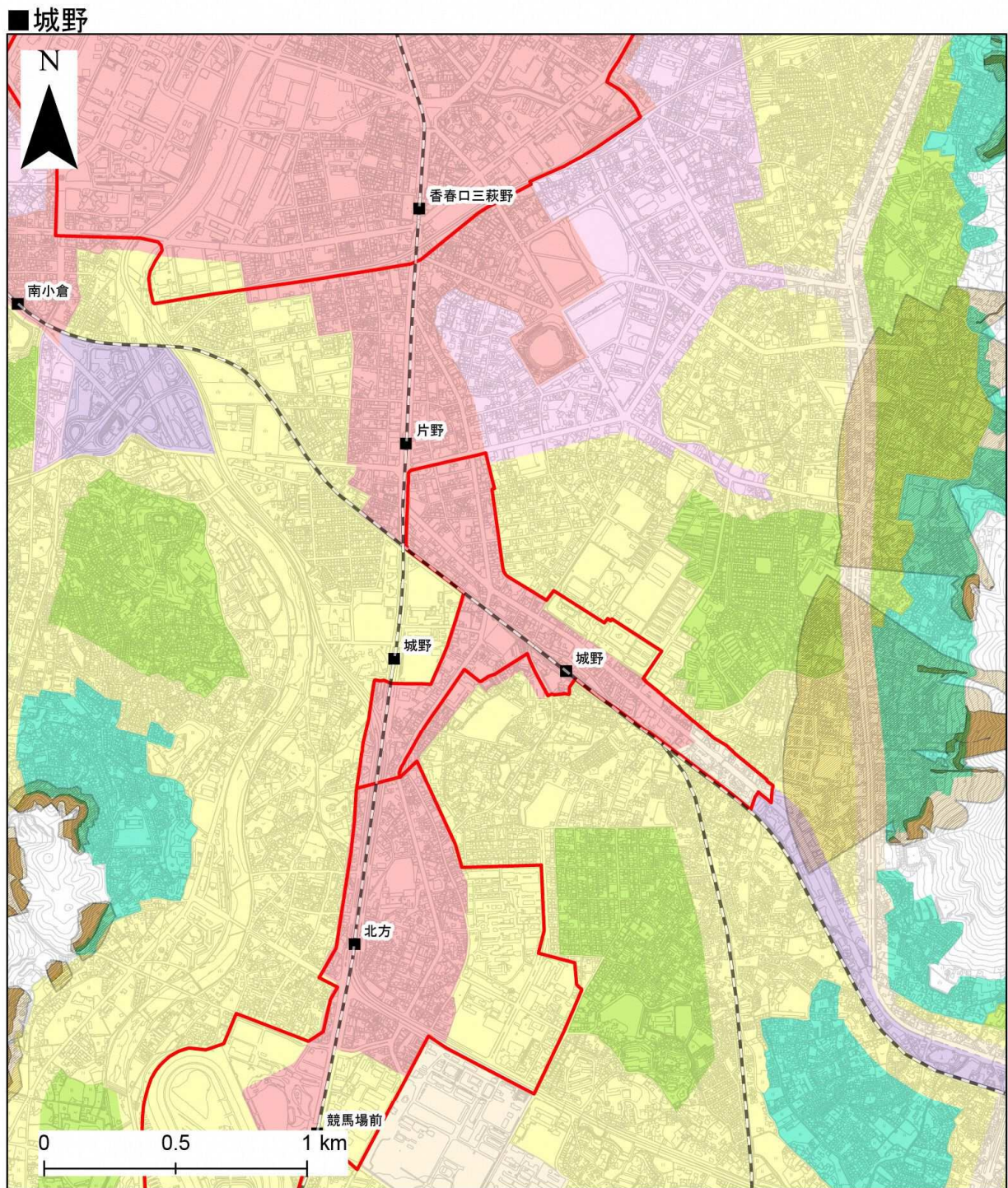
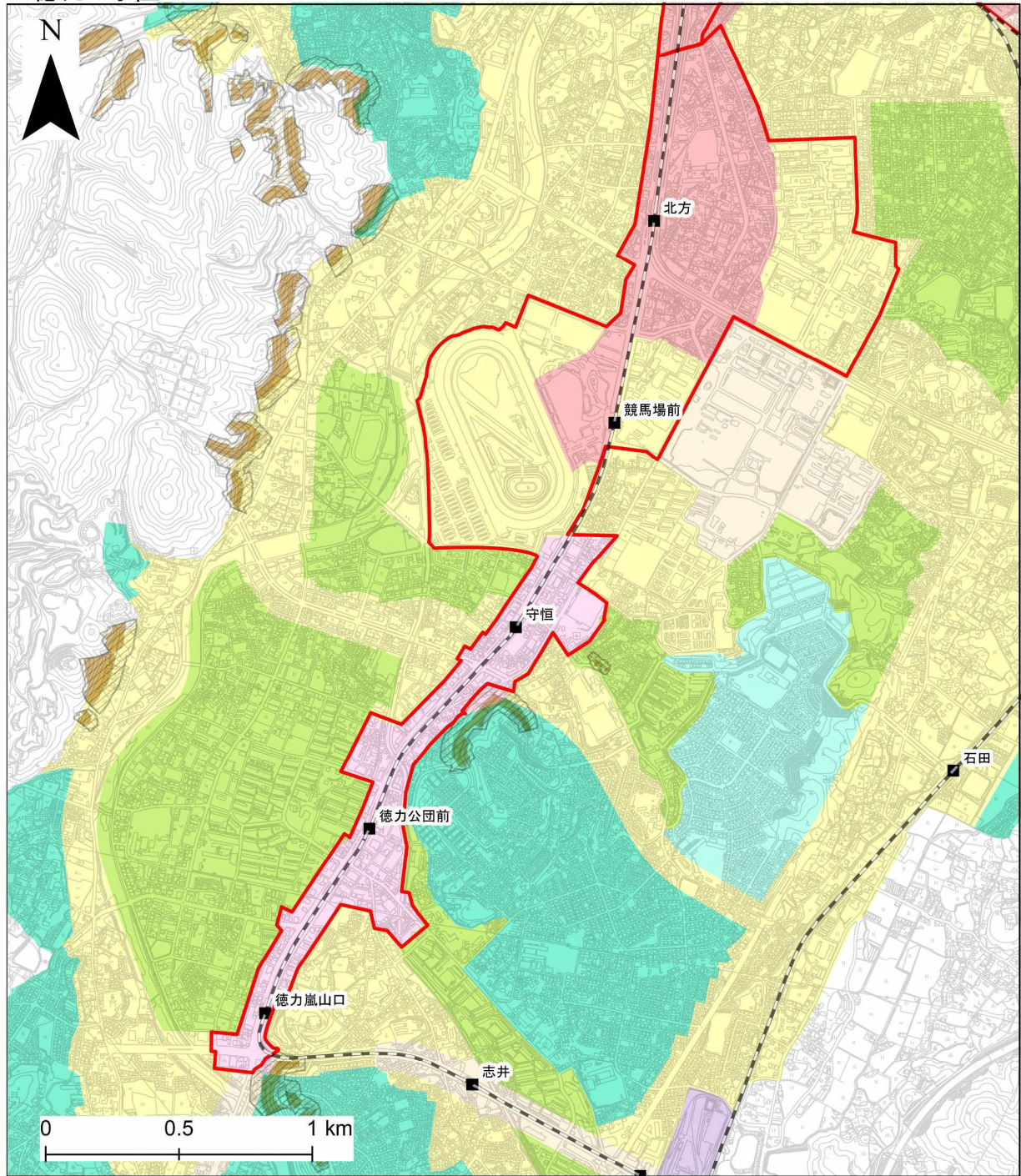
- | | | | |
|---|--------------|---|--|
|  | 第一種低層住居専用地域 |  | 都市機能誘導区域 |
|  | 第二種低層住居専用地域 |  | 土砂災害特別警戒区域 |
|  | 第一種中高層住居専用地域 |  | 土砂災害警戒区域 |
|  | 第二種中高層住居専用地域 |  | 臨港地区（住宅の建築が制限されているもの） |
|  | 第一種住居地域 |  | 工業地域のうち工業専用地域又は臨港地区と隣接し、かつ、一体的な土地利用がなされている区域 |
|  | 第二種住居地域 | | |
|  | 準住居地域 | | |
|  | 近隣商業地域 | | |
|  | 商業地域 | | |
|  | 準工業地域 | | |
|  | 工業地域 | | |
|  | 工業専用地域 | | |

図 都市機能誘導区域



☒ 都市機能誘導区域

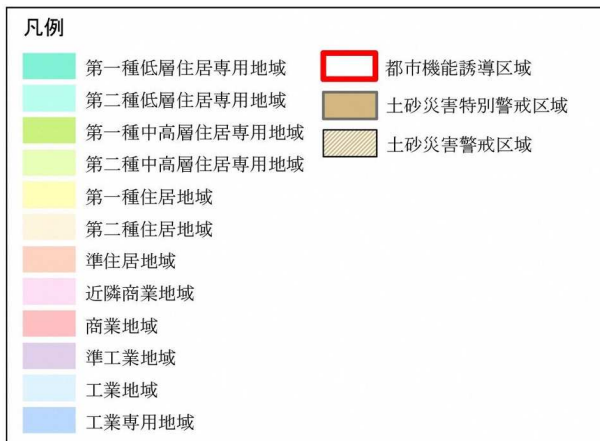
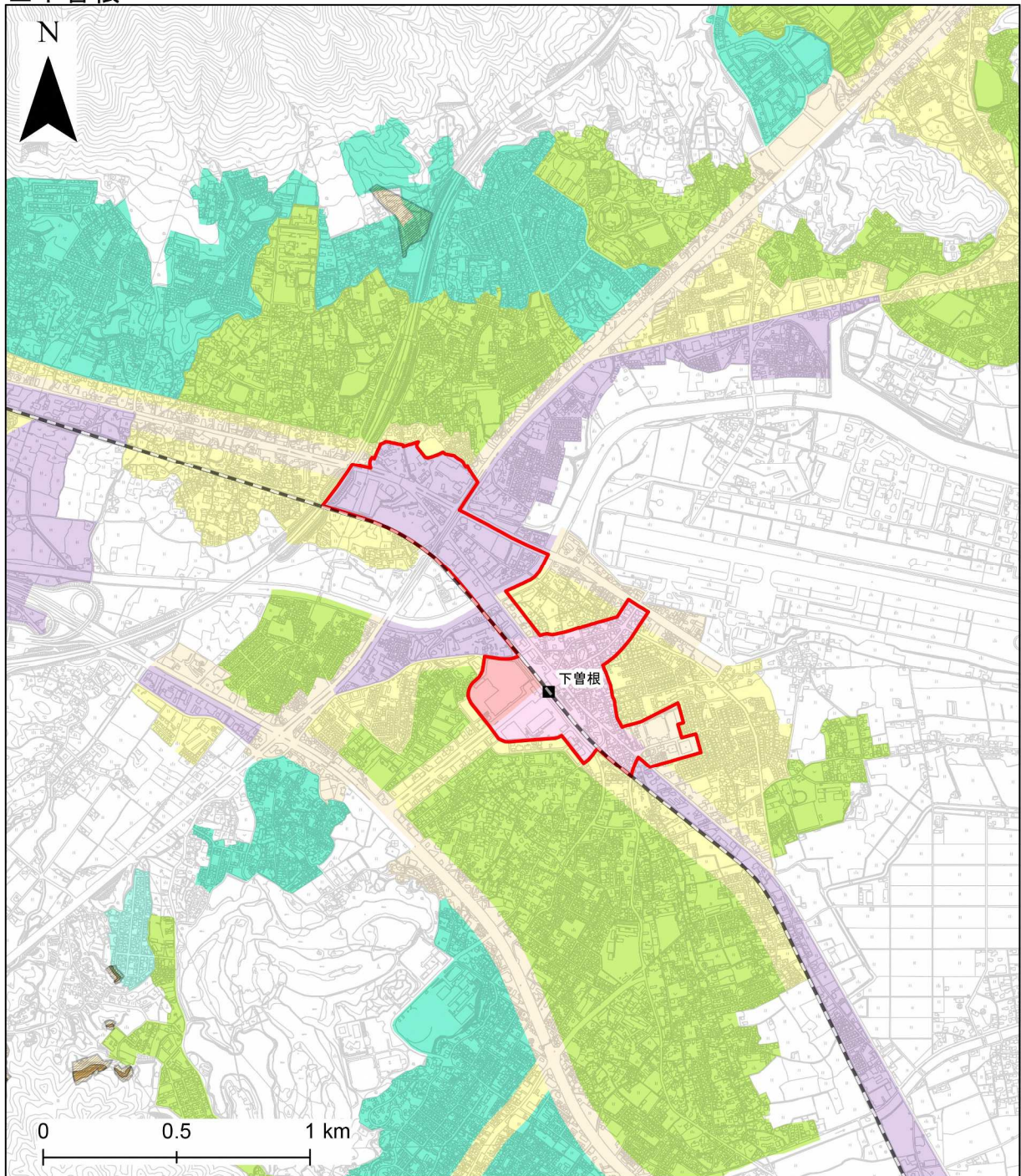
■ 徳力・守恒



凡例	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	都市機能誘導区域
	土砂災害特別警戒区域
	土砂災害警戒区域

☒ 都市機能誘導区域

■ 下曽根



☒ 都市機能誘導区域

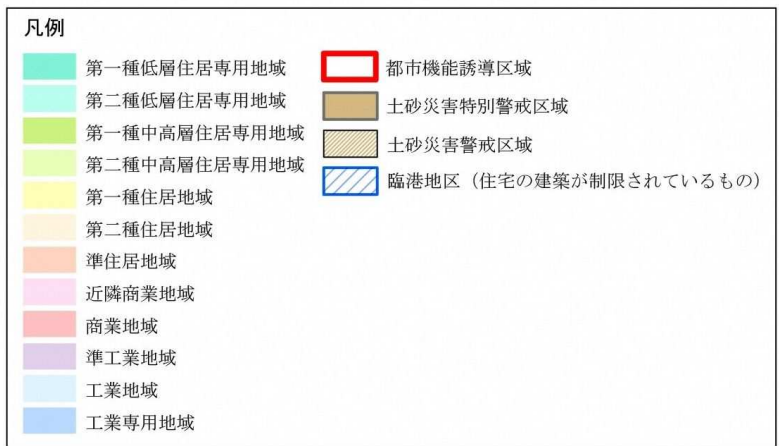
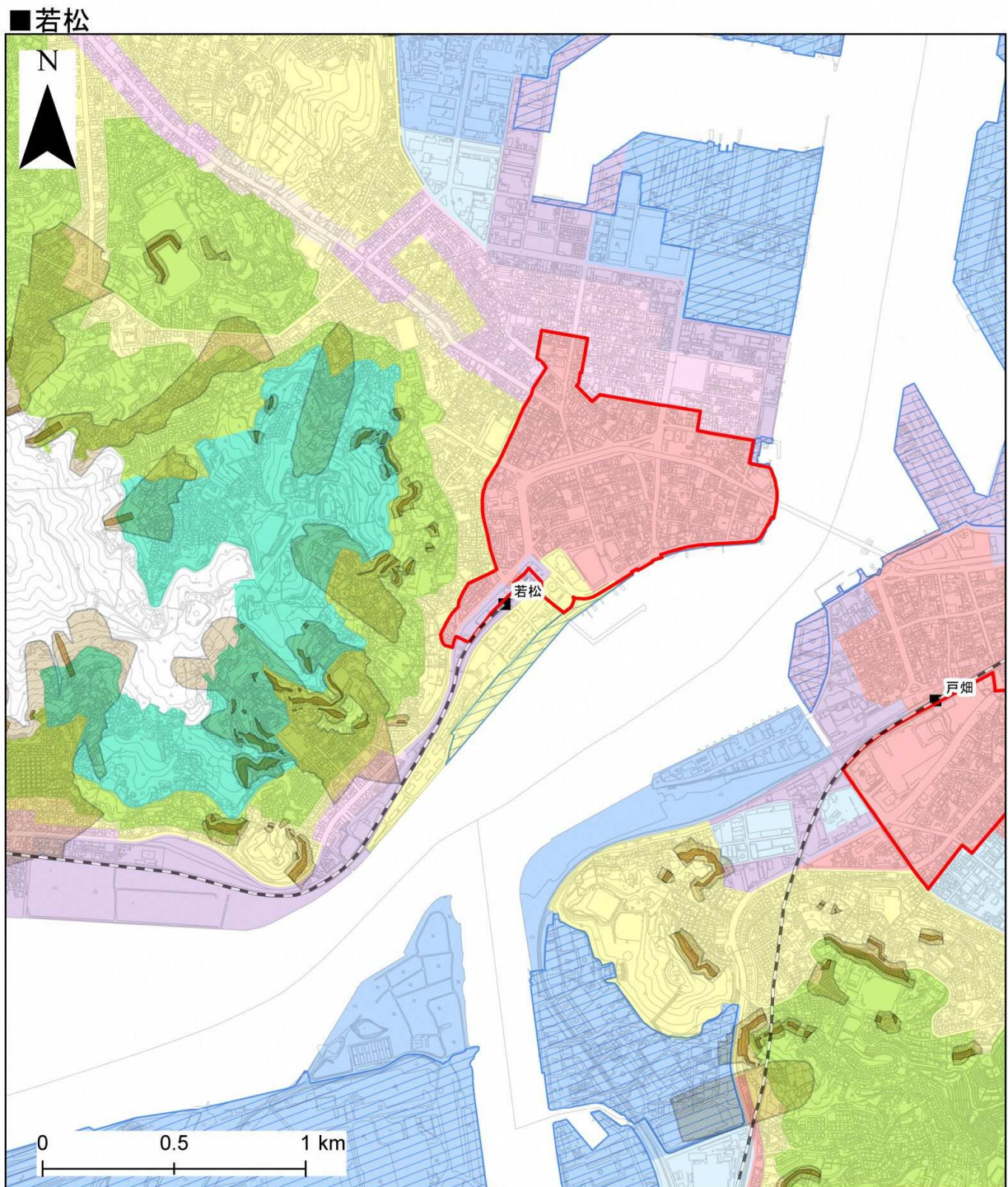
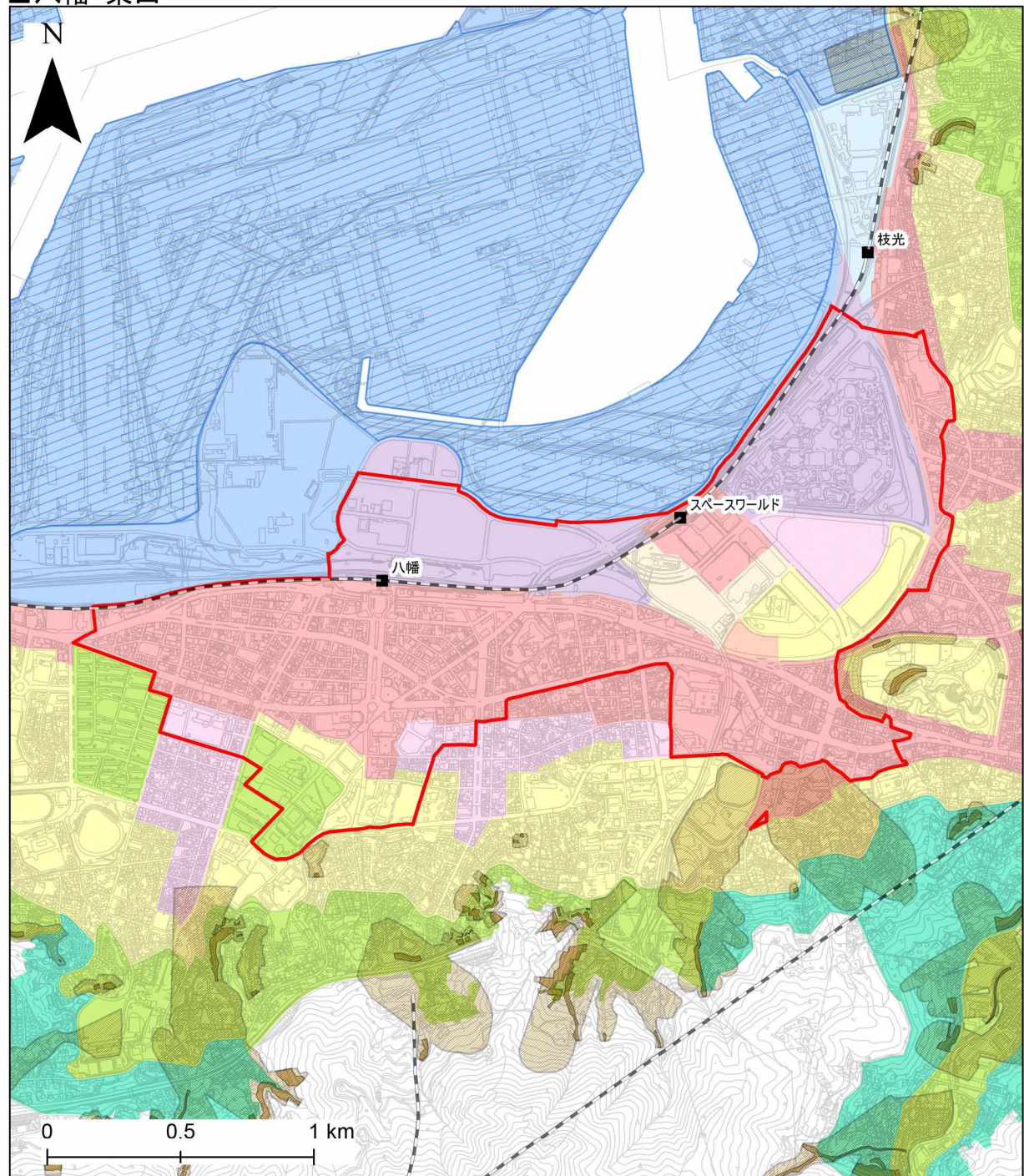


図 都市機能誘導区域

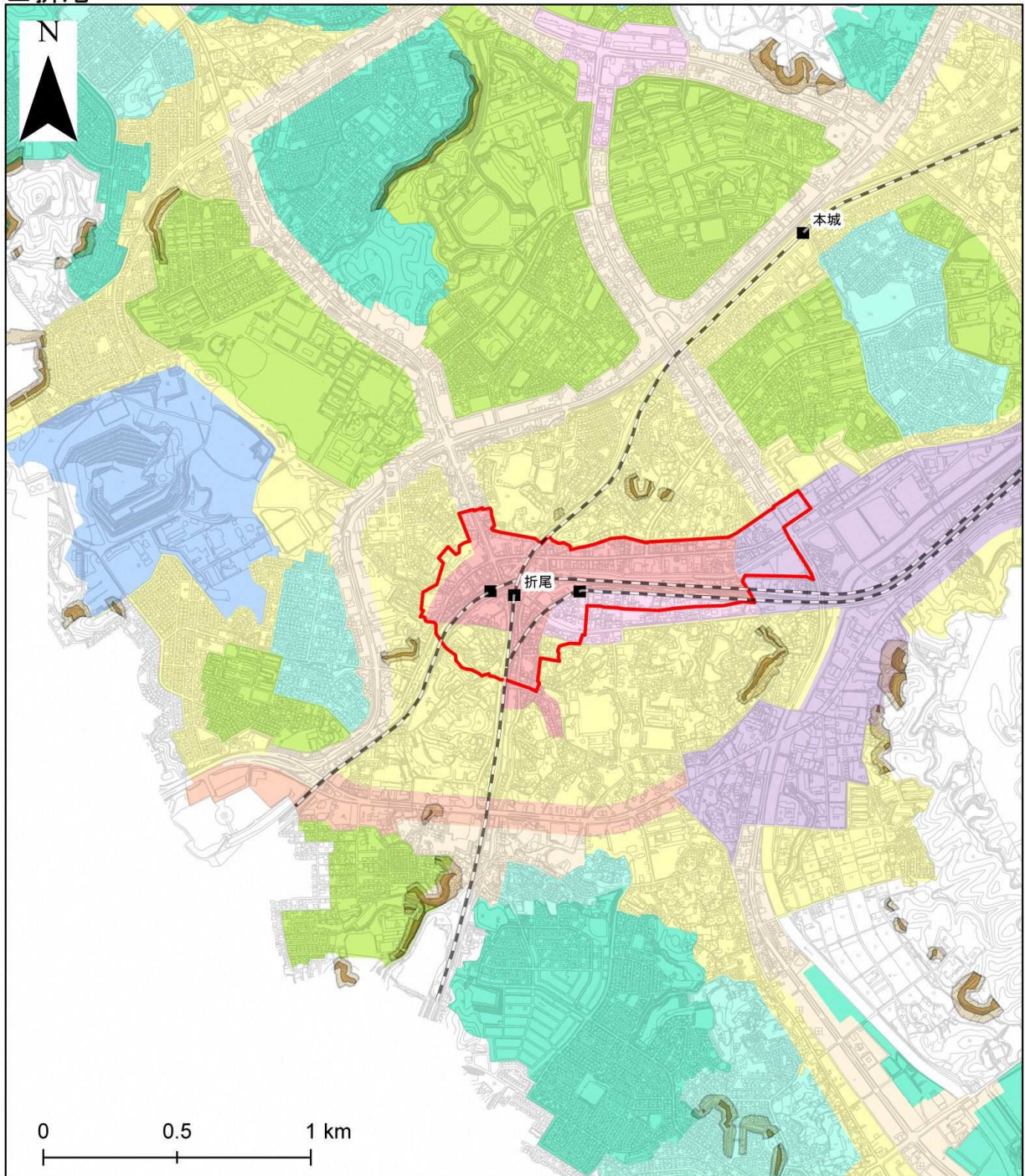
■八幡・東田



凡例	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	都市機能誘導区域
	土砂災害特別警戒区域
	土砂災害警戒区域
	臨港地区（住宅の建築が制限されているもの）

図 都市機能誘導区域

■折尾



凡例	
 第一種低層住居専用地域	 都市機能誘導区域
 第二種低層住居専用地域	 土砂災害特別警戒区域
 第一種中高層住居専用地域	 土砂災害警戒区域
 第二種中高層住居専用地域	
 第一種住居地域	
 第二種住居地域	
 準住居地域	
 近隣商業地域	
 商業地域	
 準工業地域	
 工業地域	
 工業専用地域	

☒ 都市機能誘導区域

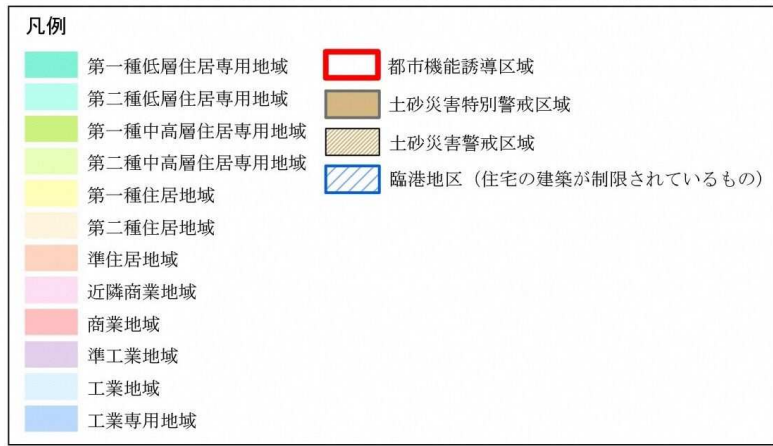
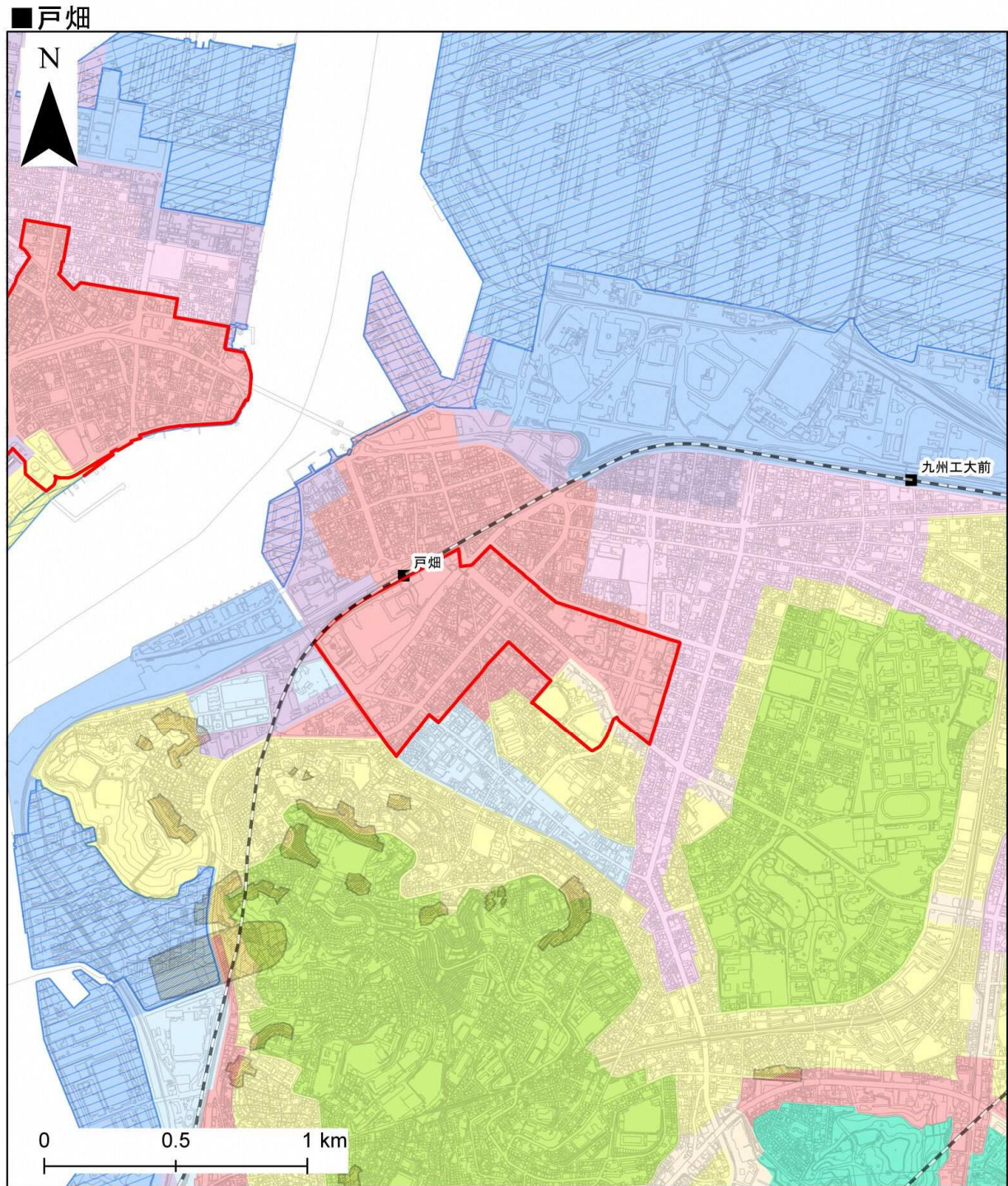


図 都市機能誘導区域

■ 学术研究都市

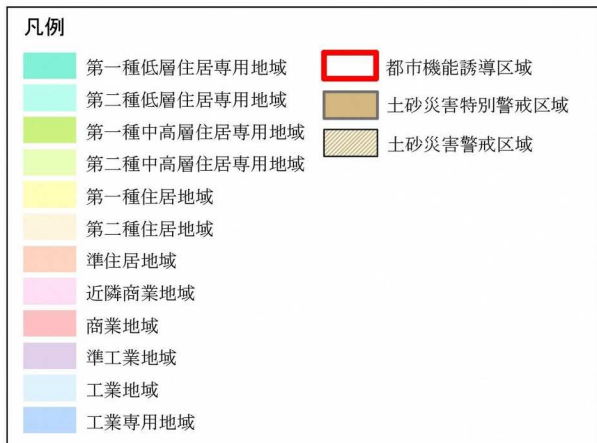
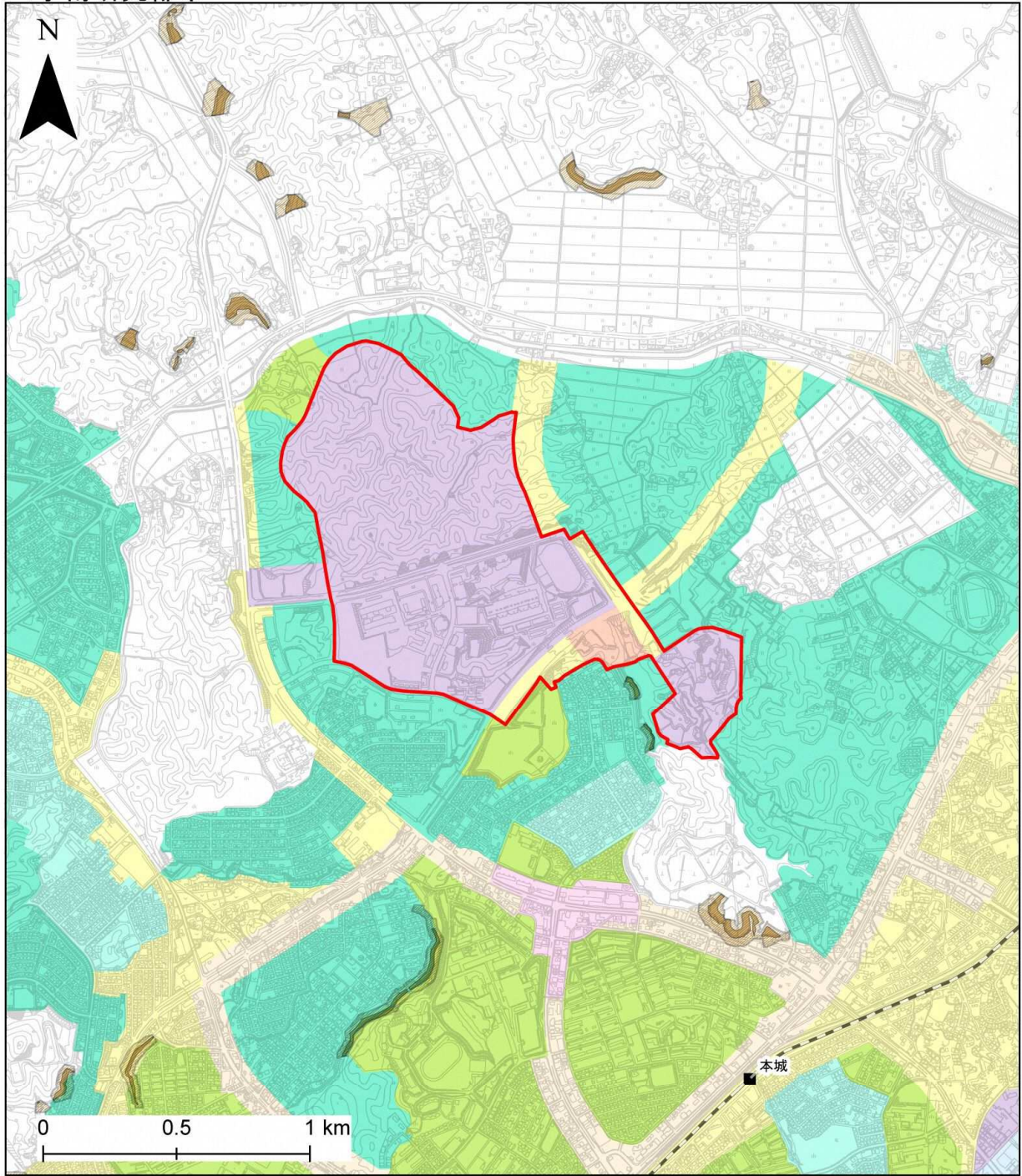


図 都市機能誘導区域

(3) 誘導施設の設定

北九州都市圏都市計画区域マスタープランと整合を図りながら、都市機能誘導区域（都心・副都心・地域拠点）において、高次の都市機能を誘導していくことから、同都市計画区域マスタープランにおける大規模集客施設(拠点到立地を誘導する施設)を誘導施設とします。

拠点名	誘導施設
小倉都心	商業施設等：商業施設、スタジアム、文化ホール、劇場、映画館等不特定多数の人が利用する施設であり、施設の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの 公共施設：国県市の拠点施設（庁舎、区役所、基幹図書館） 病院：病床数200床を超えるもの 大学等：学生数が500名を超えるもの
黒崎副都心	
門司港	
門司	
城野	
徳力・守恒	
下曾根	
若松	
八幡・東田	
折尾	
戸畑	
学術研究都市	