

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527 ha 約2,758 ha | 6/10以下 8/10以下 | 4/10以下 5/10以下 | 1.0m 1.0m | — — | 10m 10m | 2.6% 13.5% |
| 小計 | 約3,285 ha | | | | | | 16.1% |
| 第二種低層 住居専用地域 | 約4 ha 約299 ha | 8/10以下 10/10以下 | 5/10以下 6/10以下 | 1.0m — | — — | 10m 10m | 0.0% 1.5% |
| 小計 | 約303 ha | | | | | | 1.5% |
| 第一種中高層 住居専用地域 | 約2,961 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 14.5% |
| 第二種中高層 住居専用地域 | 約7 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 0.0% |
| 第一種 住居地域 | 約4,473 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 21.9% |
| 第二種 住居地域 | 約725 ha 約6 ha | 20/10以下 30/10以下 | 6/10以下 6/10以下 | — — | — — | — — | 3.6% 0.0% |
| 小計 | 約731 ha | | | | | | 3.6% |
| 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 約126 ha | 20/10以下 30/10以下 | 8/10以下 8/10以下 | — | — | — | 3.2% 0.6% |
| 小計 | 約788 ha | | | | | | 3.8% |
| 商業地域 | 約4 ha | 20/10以下 | 8/10以下 | | | | 0.0% |
| | 約1,057 ha | 40/10以下 | 8/10以下 | | | | 5.2% |
| | 約33 ha | 50/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 0.2% |
| | 約4 ha | 60/10以下 | 8/10以下 | | | | 0.0% |
| | 約82 ha | 80/10以下 | 8/10以下 | | | | 0.4% |
| 小計 | 約1,180 ha | | | | | | 5.8% |
| 準工業地域 | 約2,075 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 10.2% |
| 工業地域 | 約630 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 3.1% |
| 工業専用地域 | 約3,936 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 19.3% |
| 合計 | 約20,394 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）

第8回区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）の隨時見直しにおいて、市街化調整区域から市街化区域へ変更するものについては、新たに用途地域を指定するものである。

■ (即-1) 新門司北地区

当地区は、新門司フェリーターミナルに位置する地先公有水面埋立地である。

北九州都市計画マスタープランにおいては、広域交通・物流拠点都市づくりに資する物流拠点に位置付けており、産業活動の活発化に向けた効果的な土地利用を計画的に進めるため、昭和55年から公有水面の埋立てを行っている。埋立竣工に伴う市街化区域への編入に併せ、隣接する用途地域と港湾計画から、用途地域は工業地域を指定するもの。

■ (即-2) 韶灘西地区

当地区は、ひびきコンテナターミナルに位置する地先公有水面埋立地である。

北九州都市計画マスタープランにおいては、広域交通・物流拠点都市づくりに資する物流拠点及び次世代産業拠点に位置付けており、産業活動の活発化に向けた効果的な土地利用を計画的に進めるため、昭和37年から公有水面の埋立を行っている。

埋立竣工に伴う市街化区域への編入に併せ、隣接する用途地域と港湾計画から、用途地域は工業専用地域と準工業地域を指定するもの。

■ (即-3) 舞ヶ丘六丁目地区

当地区は、小倉南区の九州自動車道小倉東IC及び北九州都市高速長野出入口から南西に900m、九州の玄関口に位置する高速自動車道結節点である北九州ジャンクション、新門司フェリーターミナルや北九州空港等へのアクセスに優れ、交通利便性を活かした物流基盤との連携を図ることで総合的な物流拠点となり得る地域である。北九州市都市計画マスタープランにおける物流・生産拠点のほか、北九州市物流拠点構想においても物流施設誘導エリアとして物流拠点の集積を図る物流拠点に位置付けている。

これらの特性を活かした物流施設の立地を計画しており、隣接する既存の用途地域と同様に産業振興を図る土地利用として、用途地域は準工業地域を指定するもの。

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）

| 事 項 | 時 期 | 備 考 |
|------------|----------------------------------|---------|
| 福岡県 下協議 | 令和7年 1月 8日 | |
| 公聴会用原案の縦覧 | 令和7年 7月 17日 ～ 令和7年 7月 31日 | 公述申出なし |
| 公聴会 | 令和7年 8月 7日 | 申出がなく中止 |
| 福岡県知事 事前協議 | 令和7年 9月 10日 | |
| 都市計画案の法定縦覧 | 令和7年 12月 5日 ～ 令和7年 12月 19日 | 意見なし |
| 市都市計画審議会審議 | 令和8年 2月 2日 | |
| 福岡県知事 法定協議 | 令和8年 2月 下旬 | (予定) |
| 都市計画の決定告示 | 令和8年 4月 上旬 | (予定) |

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

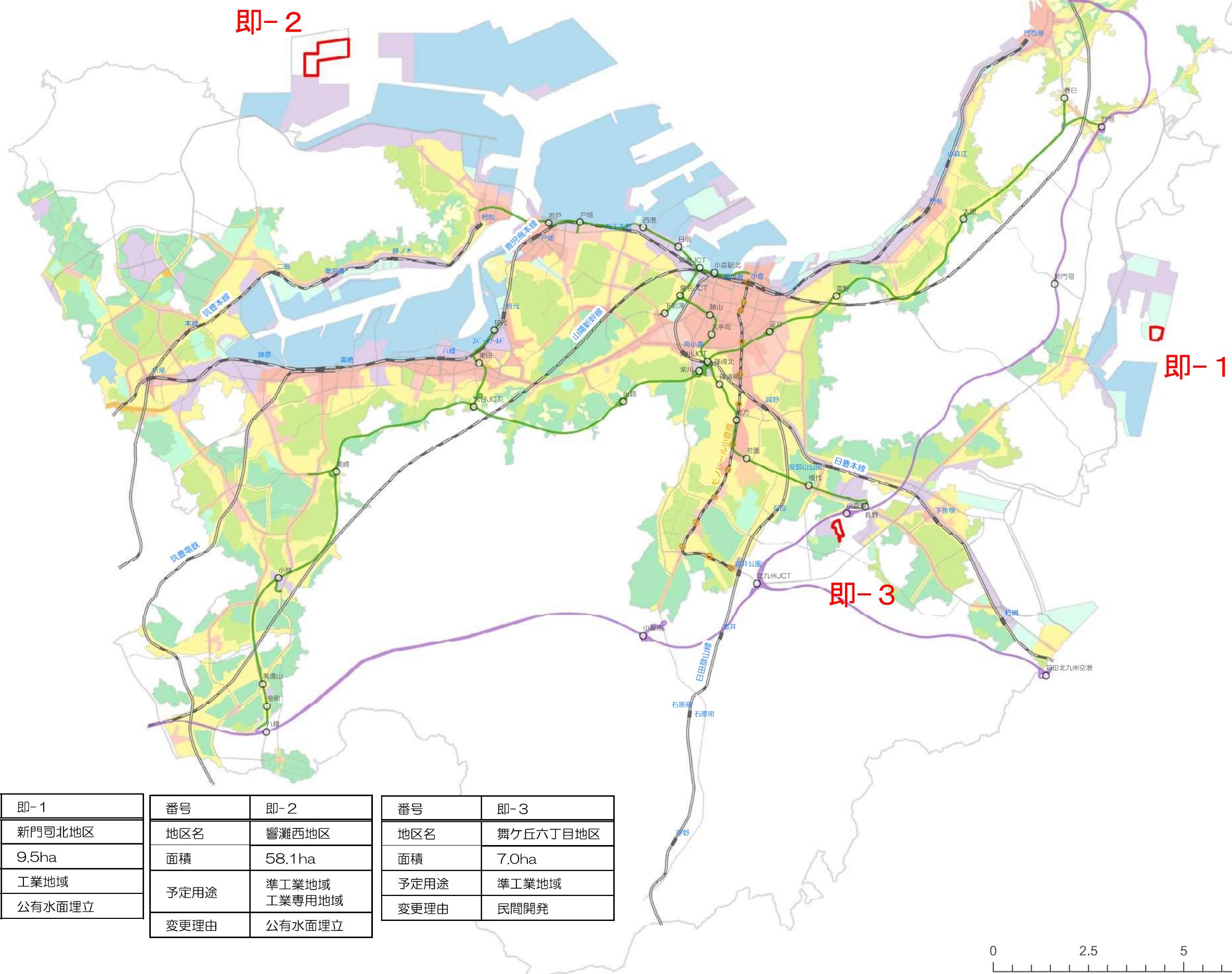
| 種類 | 面積 | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | 備考 |
|------------------|---|---|--|--------------|---------------|------------|--------------------------------------|
| 第一種低層 住居専用地域 | 約527 ha 約2,758 ha | 6/10以下 8/10以下 | 4/10以下 5/10以下 | 1.0m 1.0m | — — | 10m 10m | 2.6% 13.6% |
| 小計 | 約3,285 ha | | | | | | 16.2% |
| 第二種低層 住居専用地域 | 約4 ha 約299 ha | 8/10以下 10/10以下 | 5/10以下 6/10以下 | 1.0m — | — — | 10m 10m | 0.0% 1.5% |
| 小計 | 約303 ha | | | | | | 1.5% |
| 第一種中高層 住居専用地域 | 約2,961 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 14.6% |
| 第二種中高層 住居専用地域 | 約7 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 0.0% |
| 第一種 住居地域 | 約4,473 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 22.0% |
| 第二種 住居地域 | 約725 ha 約6 ha | 20/10以下 30/10以下 | 6/10以下 6/10以下 | — — | — — | — — | 3.6% 0.0% |
| 小計 | 約731 ha | | | | | | 3.6% |
| 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 約126 ha | 20/10以下 30/10以下 | 8/10以下 8/10以下 | — | — | — | 3.3% 0.6% |
| 小計 | 約788 ha | | | | | | 3.9% |
| 商業地域 | 約4.0 ha 約1,057 ha 約33 ha 約4 ha 約82 ha | 20/10以下 40/10以下 50/10以下 60/10以下 80/10以下 | 8/10以下 8/10以下 8/10以下 8/10以下 8/10以下 | — | — | — | 0.0% 5.2% 0.2% 0.0% 0.4% |
| 小計 | 約1,180 ha | | | | | | 5.8% |
| 準工業地域 | 約2,075 ha (約2,055) ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 10.2% (10.1%) |
| 工業地域 | 約630 ha (約620) ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 3.1% (3.1%) |
| 工業専用地域 | 約3,936 ha (約3,891) ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 19.4% (19.1%) |
| 合計 | 約20,394 ha (約20,319) ha | | | | | | 100.0% |

北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
位置図 S=1 : 100,000

議題第421号

N

1:100,000

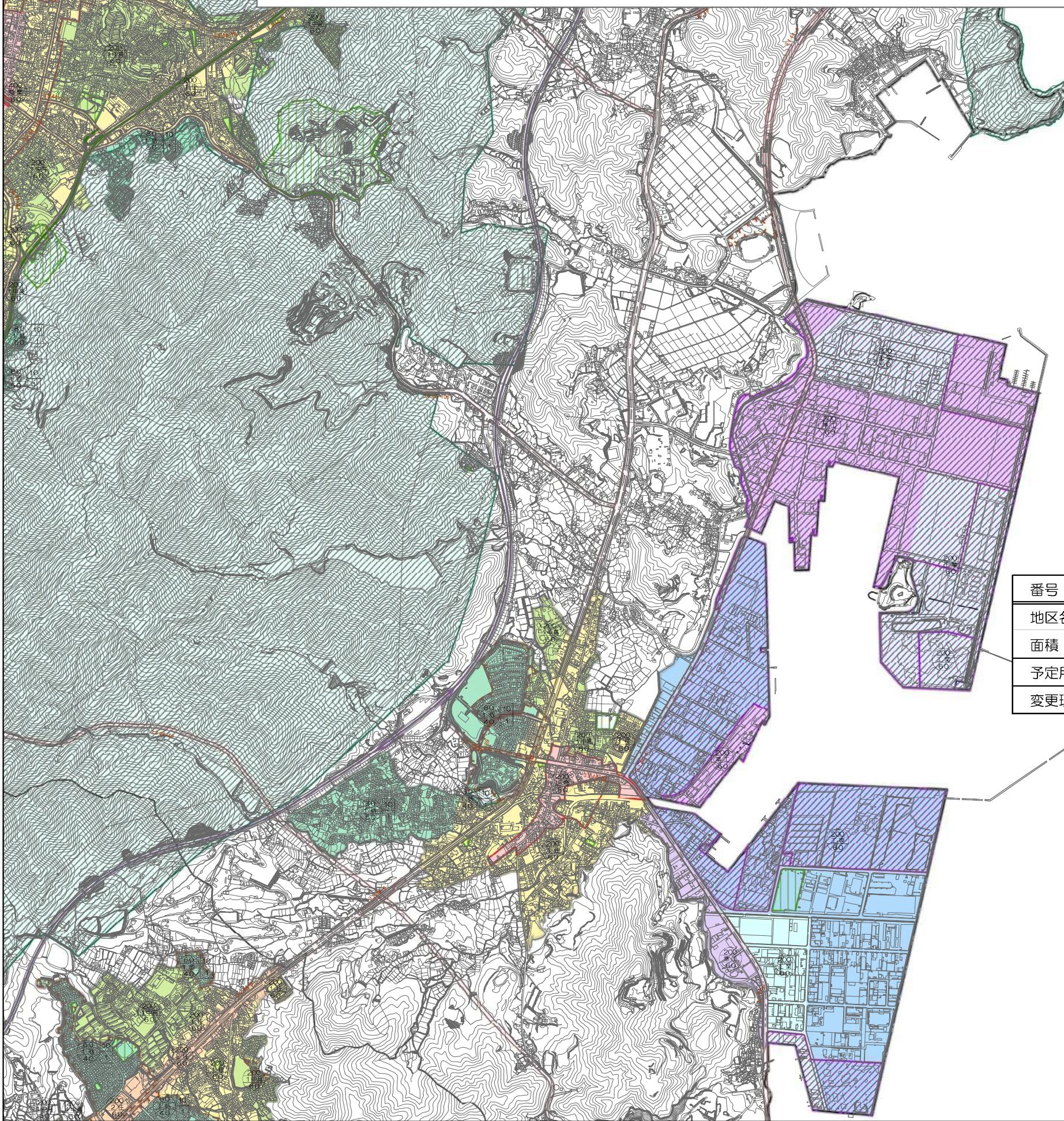


北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
総括図 S=1 : 25,000

議題第421号

N

1:25,000



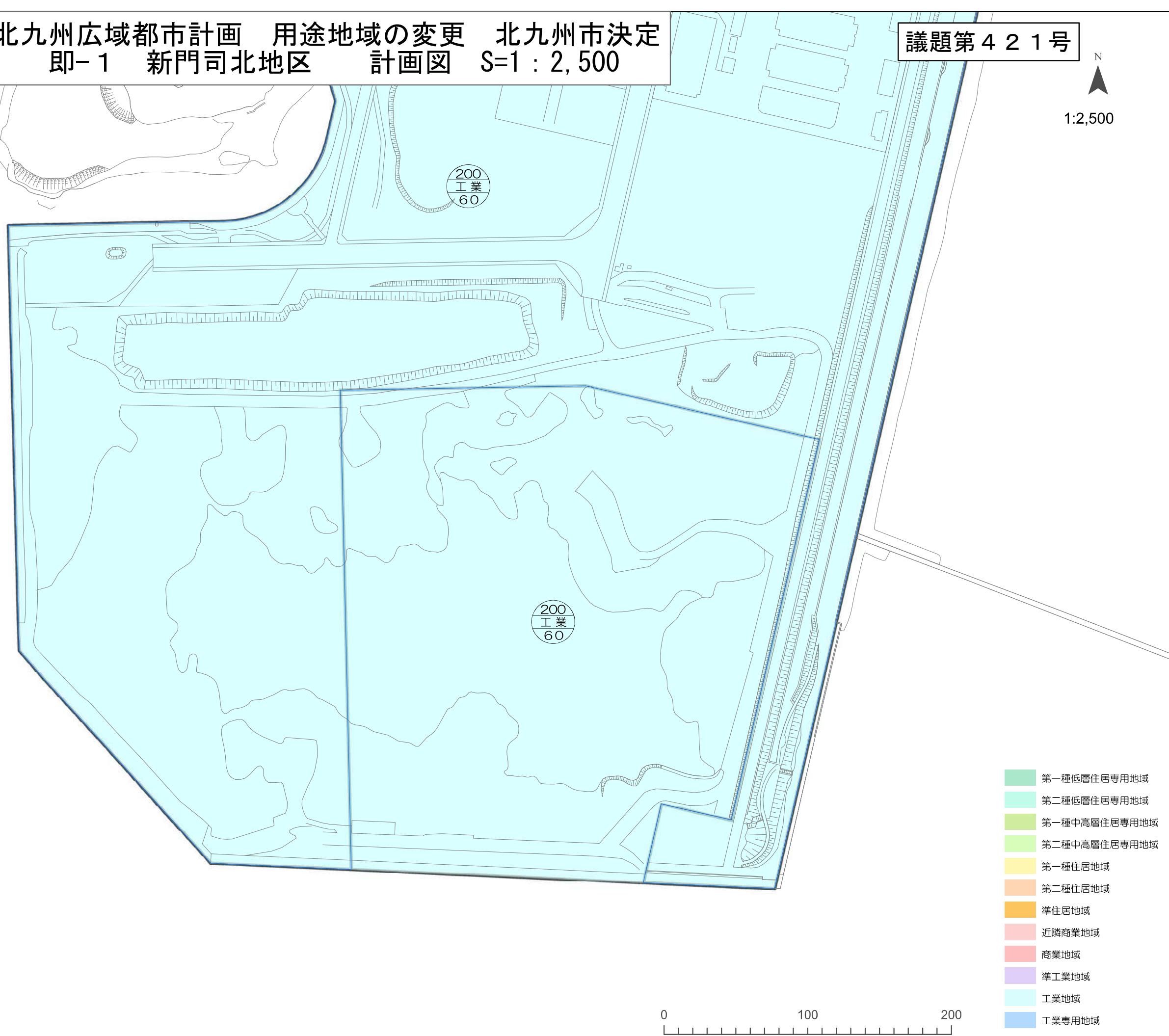
- 都市高速道路
- 九州縦貫自動車道
- 都市計画道路面
- 地区計画
- 都市計画公園
- 都市計画墓園
- 特別緑地保全地区
- 臨港地区
- 駐車場整備地区
- 風致地区
- 準防火地域
- 防火地域
- 高度利用地区
- 高度地区
- 都市再生特別地区
- 特別用途地区
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

0 1 2 km

北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
即-1 新門司北地区 計画図 S=1:2,500

議題第421号

N
1:2,500



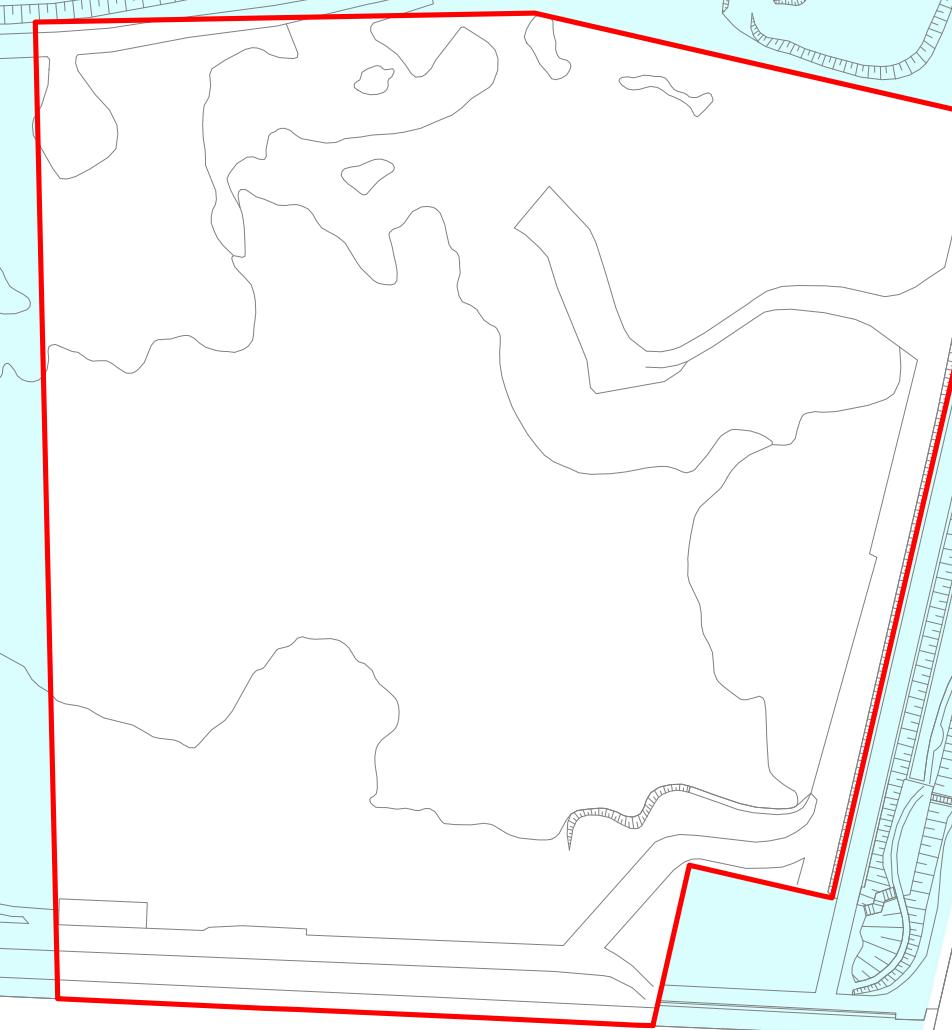
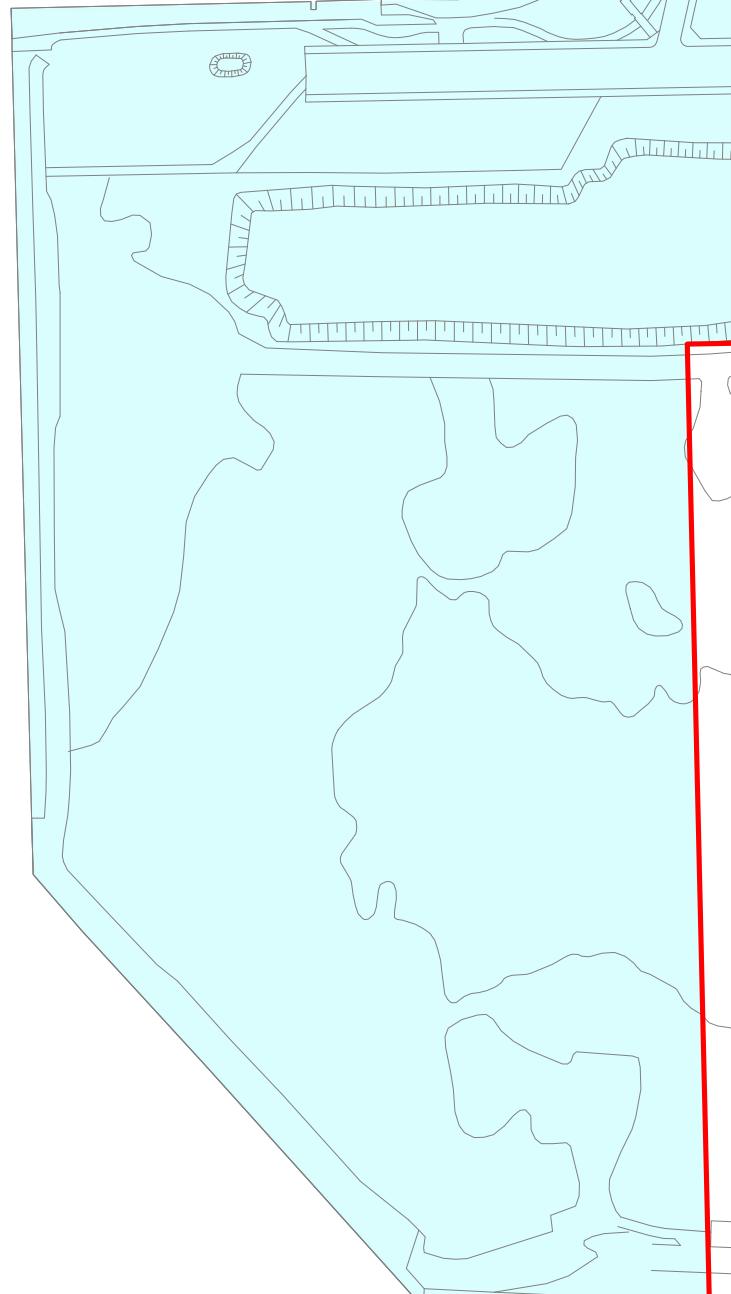
0 100 200

北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
即-1 新門司北地区 新旧対照図 S=1:2,500

議題第421号

N

1:2,500



用途地域の変更

無指定 → 工業地域 (9.5ha)

- 用途地域変更箇所
- 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

0 100 200

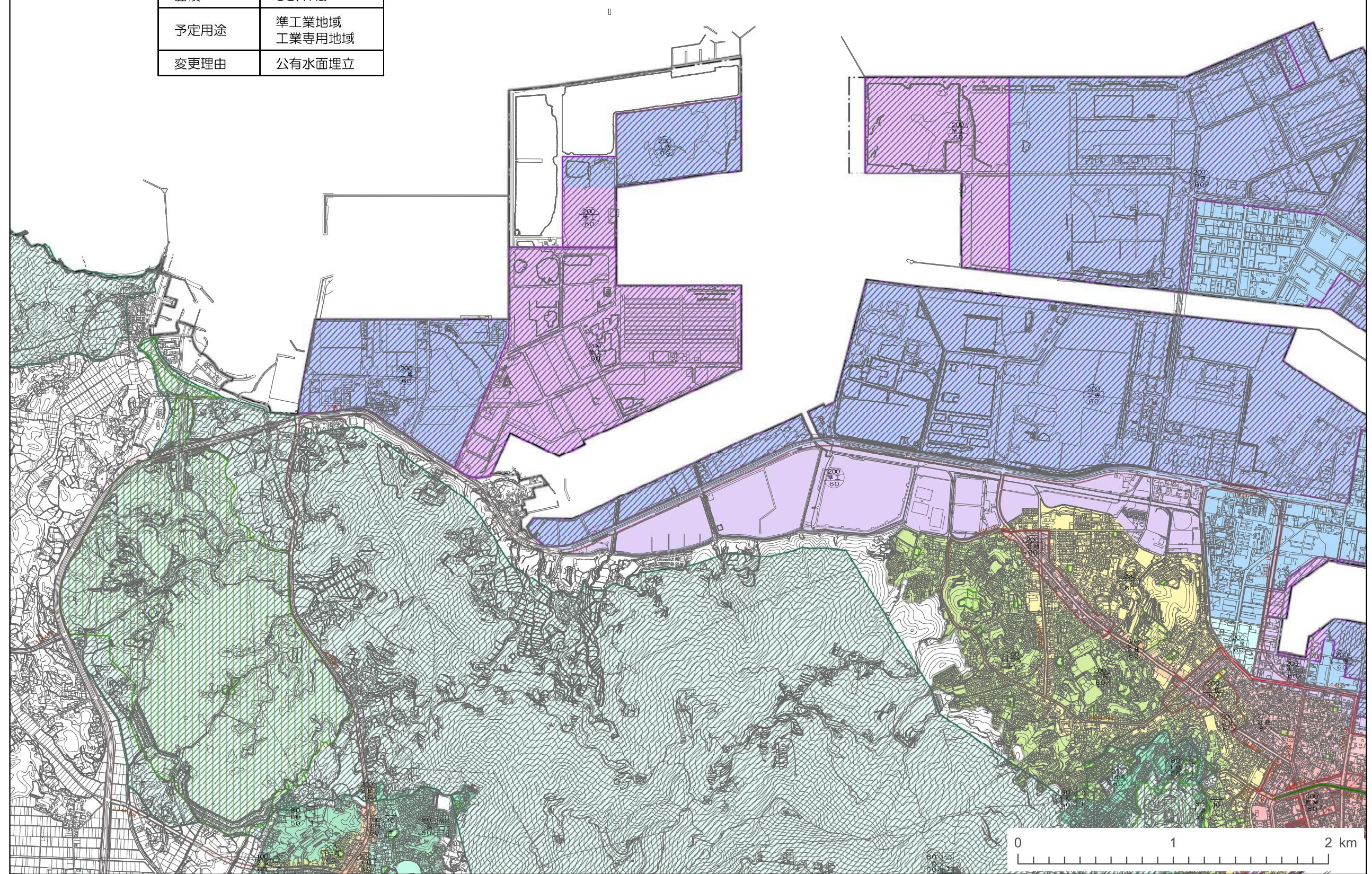
北九州広域都市計画 用途地域の変更
総括図 S=1 : 25,000

議題第421号

N

1:25,000

| | |
|------|-----------------|
| 番号 | 即-2 |
| 地区名 | 響灘西地区 |
| 面積 | 58.1ha |
| 予定用途 | 準工業地域 工業専用地域 |
| 変更理由 | 公有水面埋立 |

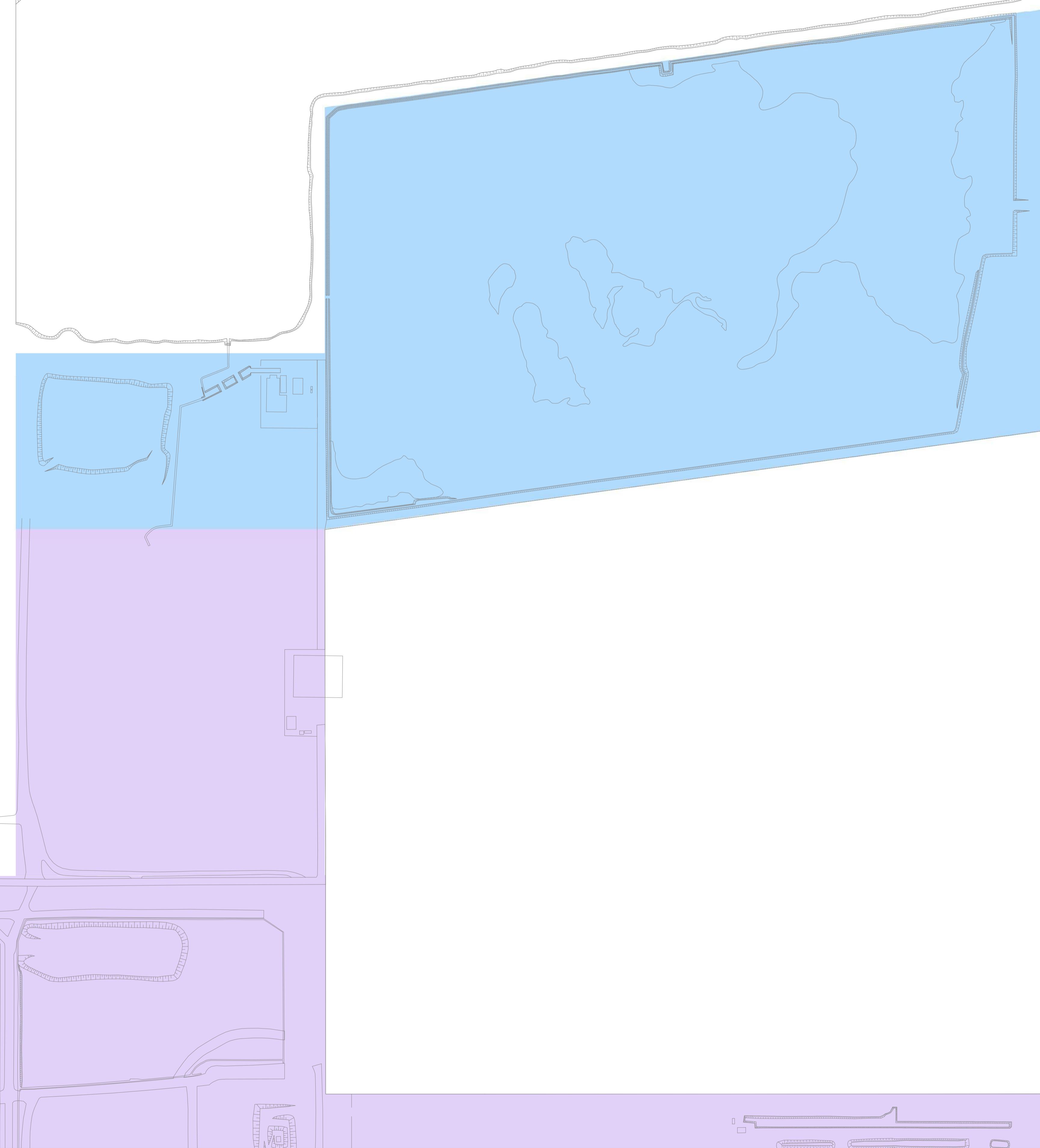


北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
即-2 韶灘西地区 計画図 S=1 : 2,500

議題第421号

N

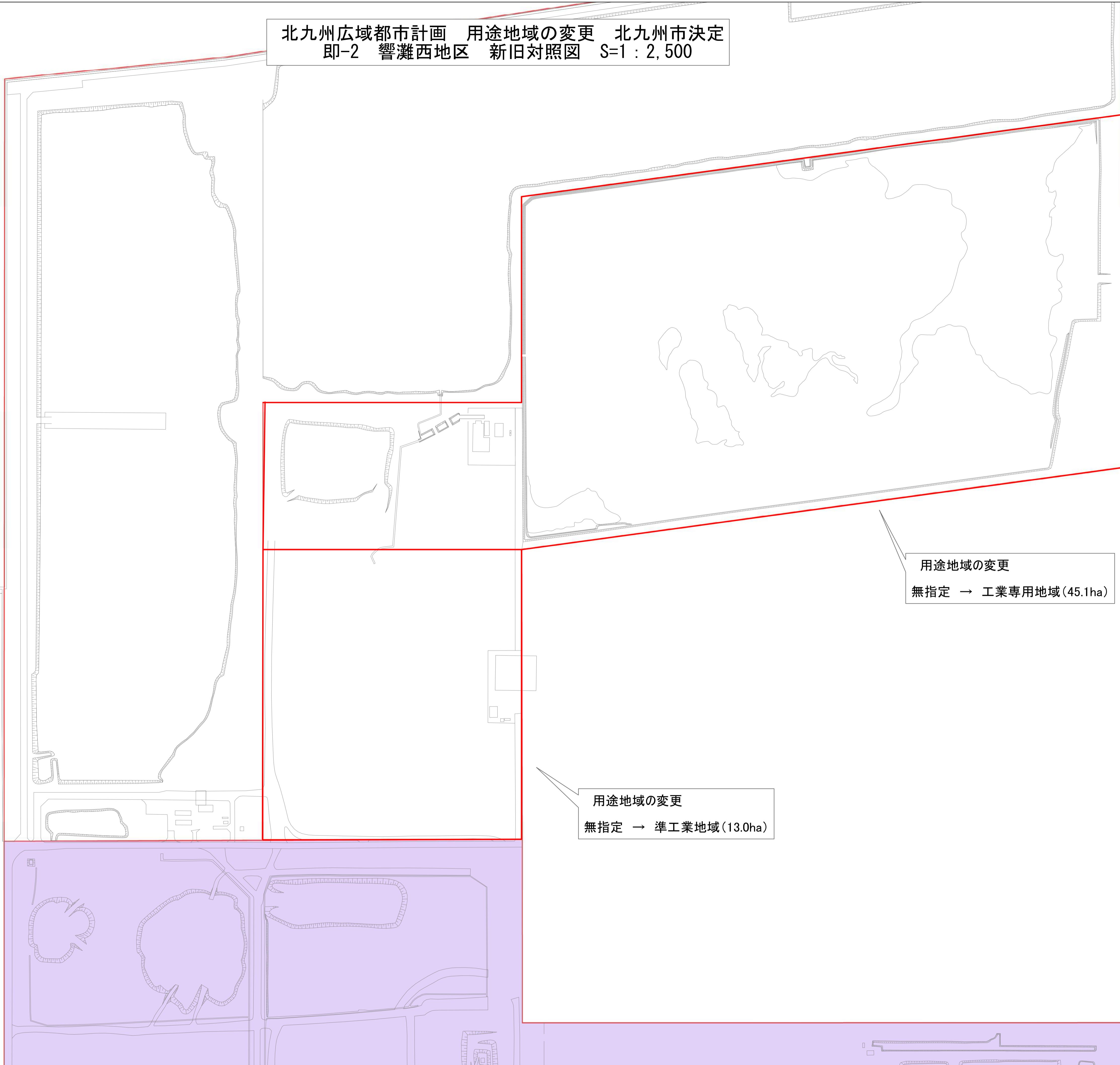
1:2,500



北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
即-2 韶灘西地区 新旧対照図 S=1 : 2,500

議題第421号

N
1:2,500



北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
総括図 S=1 : 25,000

議題第421号

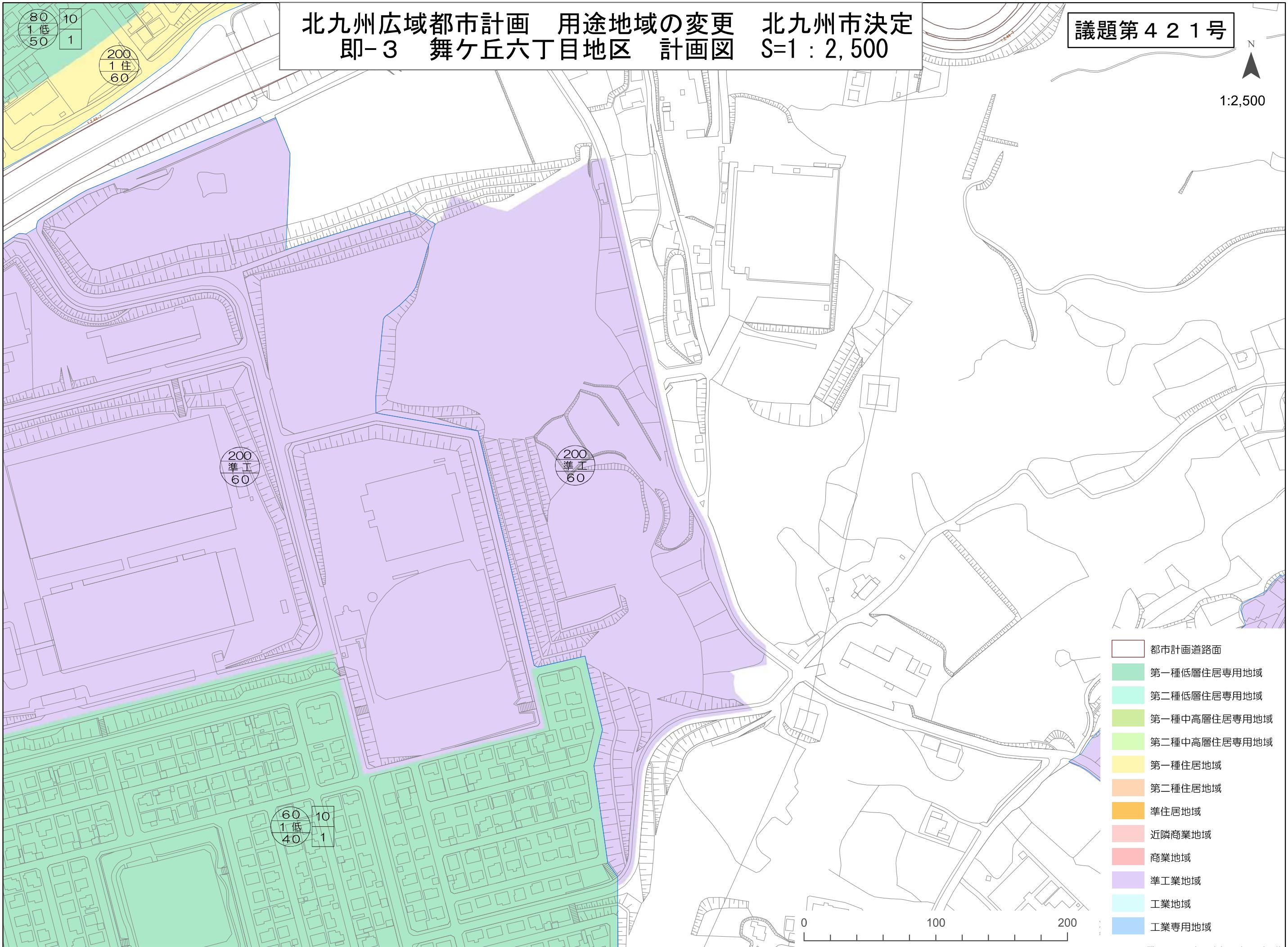
N

1:25,000

| | |
|------|----------|
| 番号 | 即-3 |
| 地区名 | 舞ヶ丘六丁目地区 |
| 面積 | 7.0ha |
| 予定用途 | 準工業地域 |
| 変更理由 | 民間開発 |

0 1 2 km

- 都市高速道路
- 九州縦貫自動車道
- 地区計画
- 都市計画公園
- 都市計画墓園
- 特別緑地保全地区
- 臨港地区
- 駐車場整備地区
- 風致地区
- 準防火地域
- 防火地域
- 高度利用地区
- 高度地区
- 都市再生特別地区
- 特別用途地区
- 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



北九州広域都市計画 用途地域の変更 北九州市決定
即-3 舞ヶ丘六丁目地区 新旧対照図 S=1:2,500

議題第421号

N

1:2,500

用途地域の変更

無指定 → 準工業地域(7.0ha)

- 用途地域変更箇所
- 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