

令和8年度第1回中間市都市計画審議会 北九州広域都市計画の変更等について

【 説明内容 】

1. 変更等内容について
 - (1)北九州広域都市計画用途地域の変更
 - (2)北九州広域都市計画準防火地域の変更
 - (3)北九州広域都市計画地区計画の決定

1. 変更等内容について

(1) 北九州広域都市計画用途地域の変更

変更の概要等 (資料1 P3)

◇所在地 : コミュニティ広場周辺(中間市蓮花寺二・三丁目)、
岩瀬南第一団地周辺(中間市岩瀬一丁目)

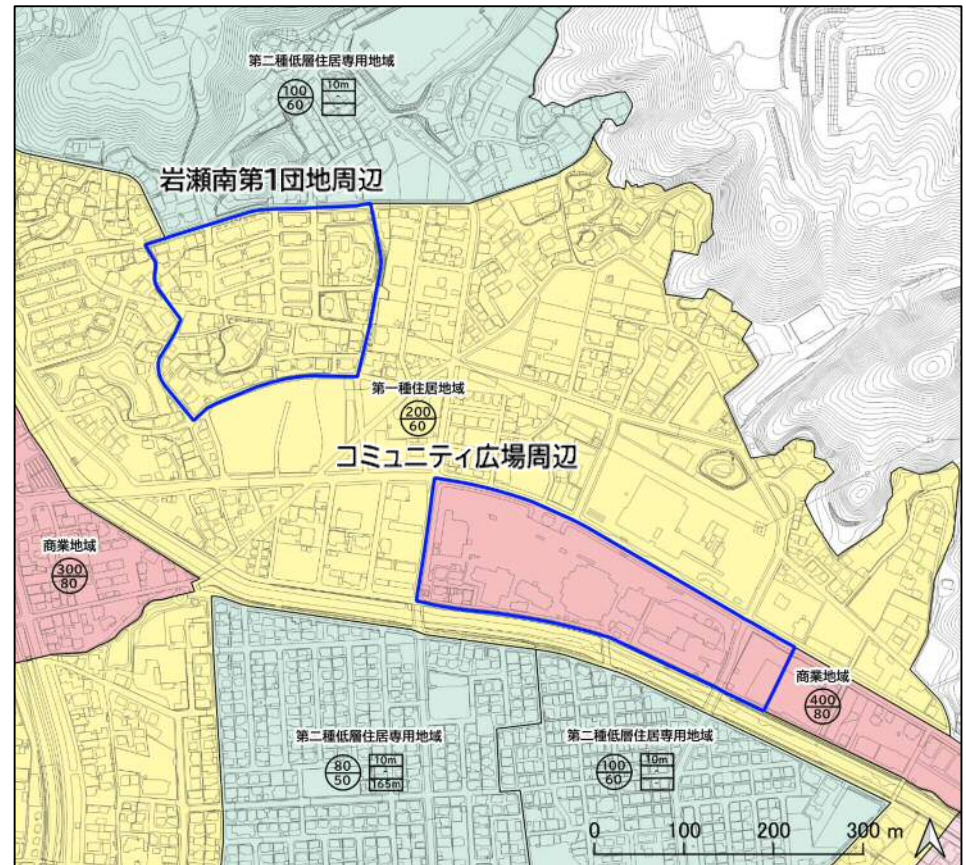
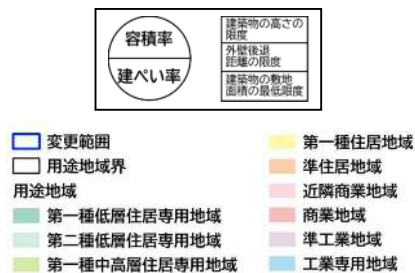
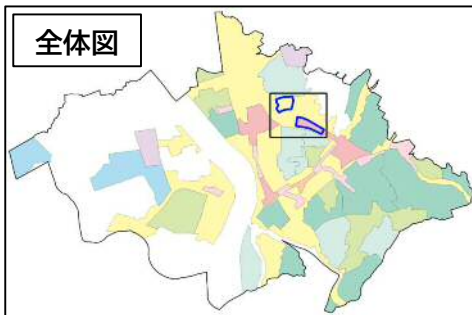
◇変更面積: 約10ha

◇変更内容: コミュニティ広場周辺:

- ・第一種住居地域から商業地域へ変更
- ・容積率: 200% → 400%、建蔽率: 60% → 80%
- ※地区計画の指定により一部建築物の立地を規制

岩瀬南第一団地周辺:

- ・第二種低層住居専用地域から第一種住居地域へ変更
- ・容積率: 100% → 200%、建蔽率: 60% (変更なし)
- ・高さ制限: 10m → なし
- ※地区計画の指定により一部建築物の立地を規制

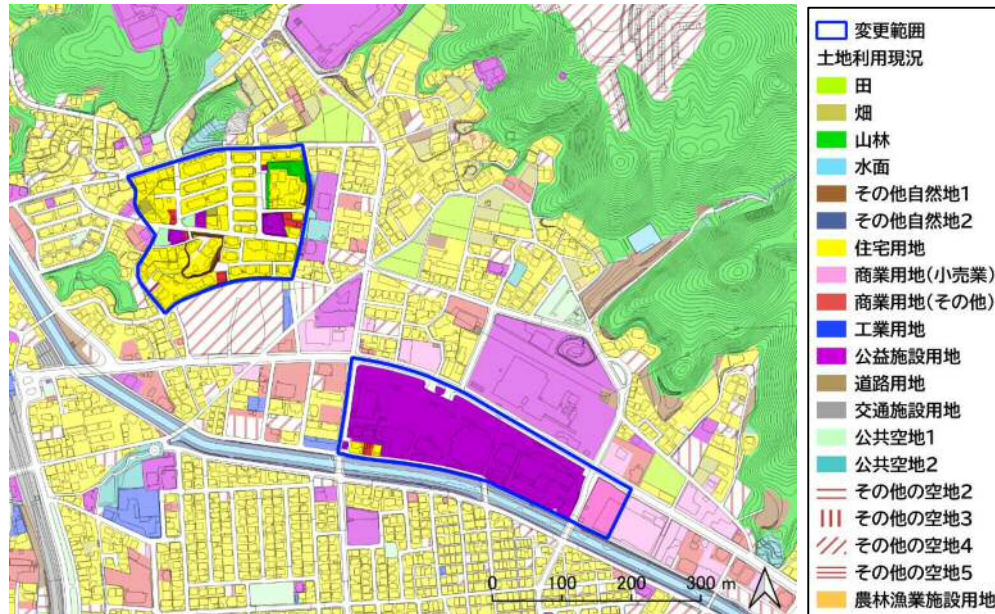


変更区域の現況

(資料1 P4)

【土地利用現況】

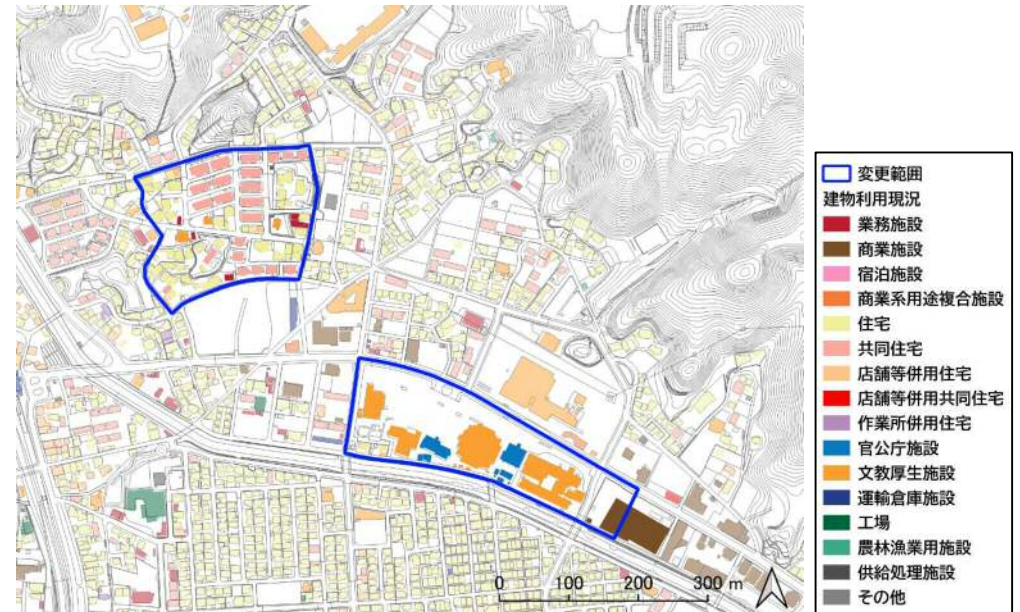
変更範囲の土地利用状況について、コミュニティ広場周辺は、体育館や図書館等の公益施設用地としての利用が多く、岩瀬南第1団地周辺は、市営住宅をはじめ住宅用地としての利用が多く、状況である。



出典：令和4年度福岡県都市計画基礎調査

【建物利用現況】

変更範囲の建物利用状況について、コミュニティ広場周辺は、文教厚生施設や官公庁施設等の公共公益系建物の立地が多く、岩瀬南第1団地周辺は、住宅や共同住宅等の住居系建物の立地が多い状況である。



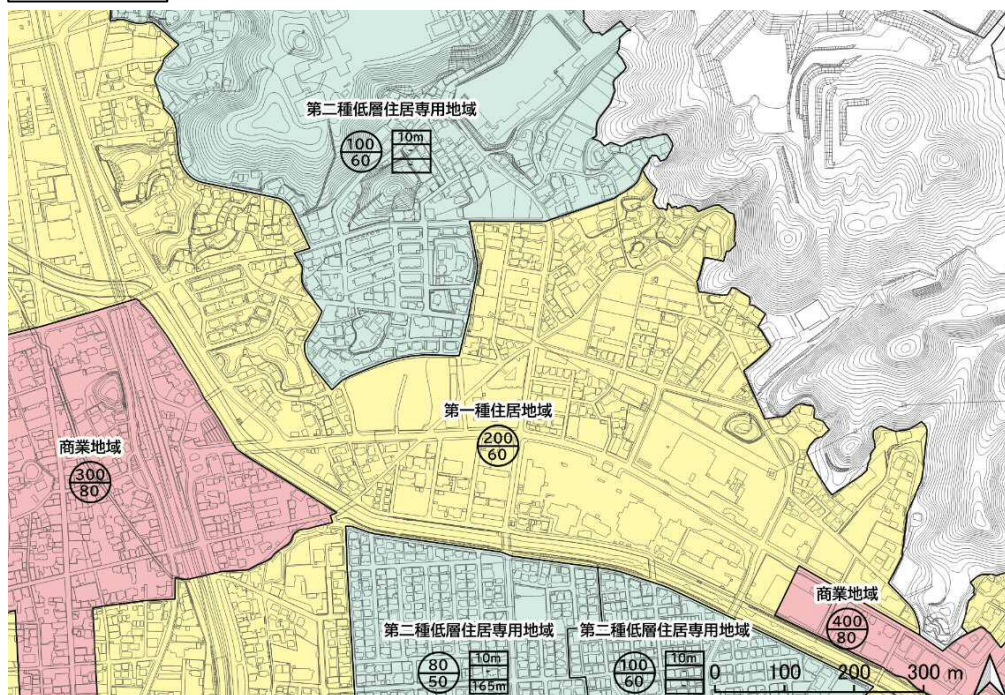
出典：令和4年度福岡県都市計画基礎調査

用途地域の変更（新旧対照図）

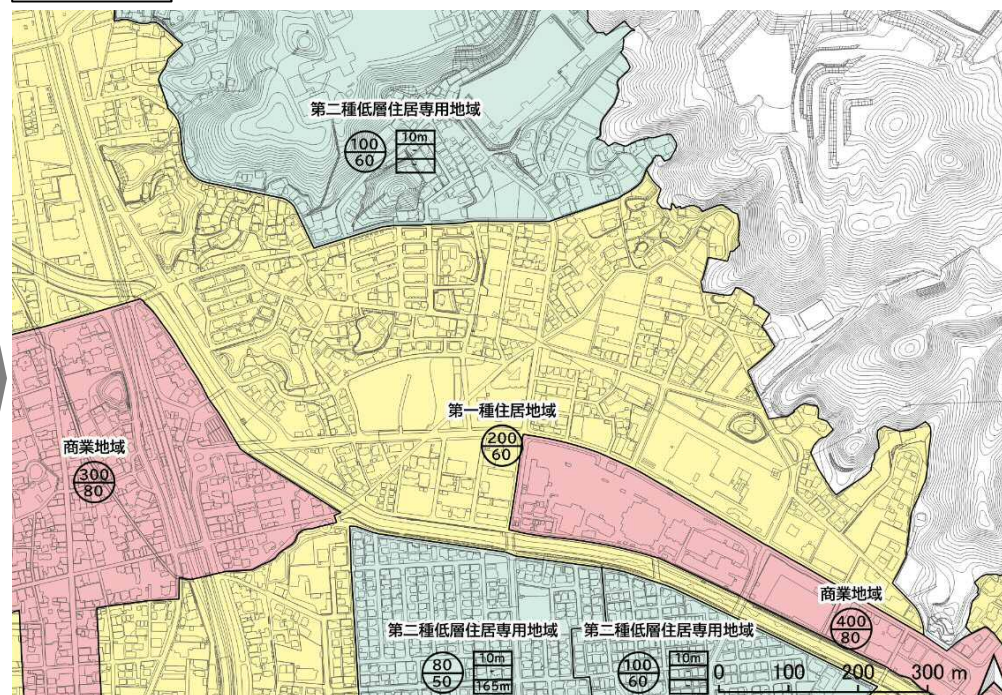
（資料1 P5）

変更(指定)内容 ■第二種低層住居専用地域から第一種住居地域(約5ha)
 ■第一種住居地域から商業地域(約5ha)

変更前



変更後



□ 用途地域界	■ 第二種低層住居専用地域	■ 準住居地域	■ 準工業地域
■ 用途地域	■ 第一種中高層住居専用地域	■ 近隣商業地域	■ 工業専用地域
■ 第一種低層住居専用地域	■ 第一種住居地域	■ 商業地域	

用途地域別面積（新旧対照表） （資料1 P5）

変更前

変更(指定)内容 ■第二種低層住居専用地域が約5ha減少
 ■第一種住居地域が約5ha減少、約5ha増加
 ■商業地域が約5ha増加

種 類	面 積 約(ha)	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距離の限度	建築物の 高さの限度	建築物の 敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域	188	60%	40%	1.0m	10m	165㎡
	50	80%	50%	1.0m	10m	165㎡
小 計	238					
第二種低層住居専用地域	68	80%	50%	—	10m	165㎡
	66	100%	60%	—	10m	—
小 計	134					
第一種中高層住居専用地域	127	200%	60%	—	—	—
第一種住居地域	383	200%	60%	—	—	—
準住居地域	3	200%	60%	—	—	—
近隣商業地域	28	200%	80%	—	—	—
商業地域	20	300%	80%	—	—	—
	12	400%	80%	—	—	—
小 計	32					
準工業地域	23	200%	60%	—	—	—
工業専用地域	66	200%	60%	—	—	—
合 計	1,034					

用途地域別面積（新旧対照表）（資料1 P5）

変更後

種 類	面 積 約(ha)	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距離の限度	建築物の 高さの限度	建築物の 敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域	188	60%	40%	1.0m	10m	165㎡
	50	80%	50%	1.0m	10m	165㎡
小 計	238					
第二種低層住居専用地域	68	80%	50%	—	10m	165㎡
	61	100%	60%	—	10m	—
小 計	129					
第一種中高層住居専用地域	127	200%	60%	—	—	—
第一種住居地域	383	200%	60%	—	—	—
準住居地域	3	200%	60%	—	—	—
近隣商業地域	28	200%	80%	—	—	—
商業地域	20	300%	80%	—	—	—
	17	400%	80%	—	—	—
小 計	37					
準工業地域	23	200%	60%	—	—	—
工業専用地域	66	200%	60%	—	—	—
合 計	1,034					

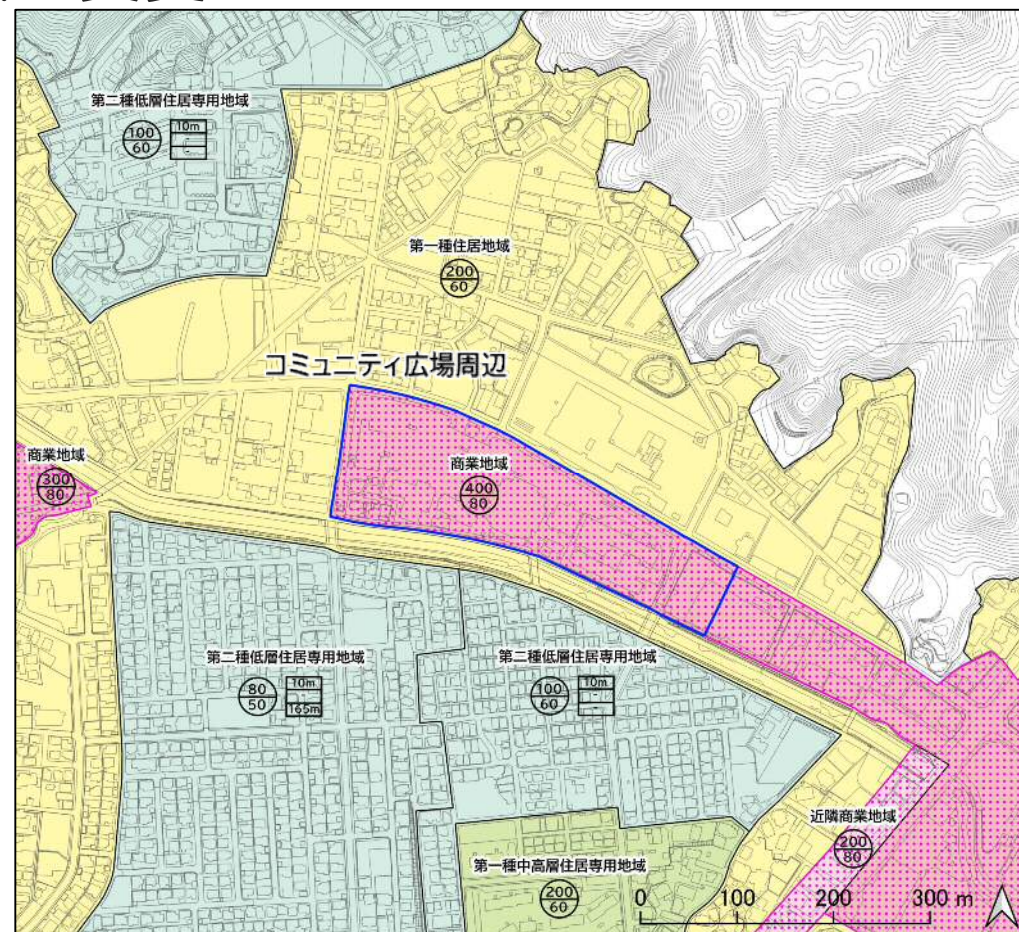
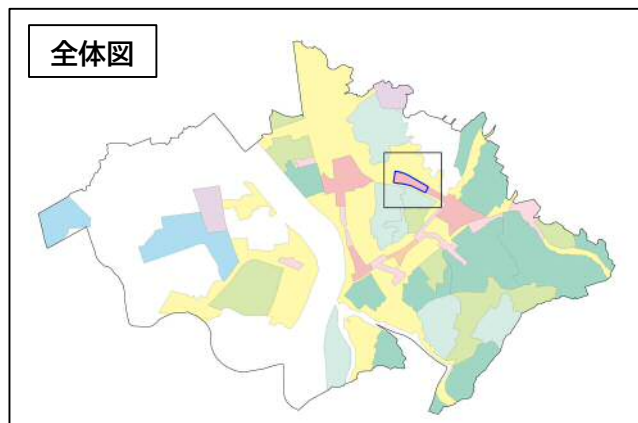
(2)北九州広域都市計画準防火地域の変更

変更の概要等 (資料1 P8)

◇所在地 :コミュニティ広場周辺(中間市蓮花寺二・三丁目)

◇変更面積:約5ha

◇変更内容:準防火地域を変更



変更区域の現況

(資料1 P9)

【土地利用現況】

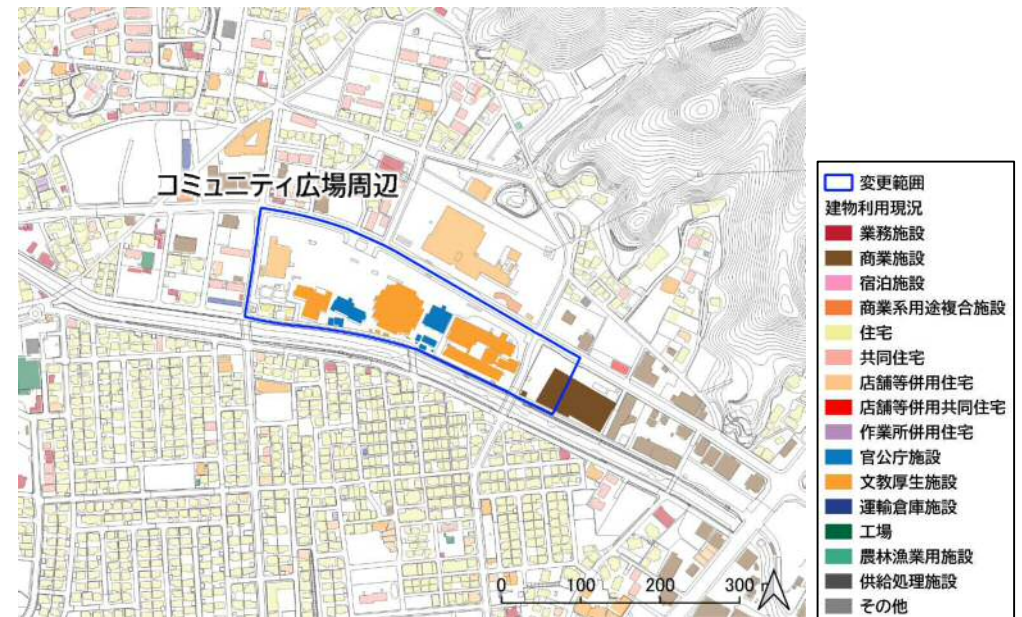
変更範囲の土地利用状況について、コミュニティ広場周辺は、体育館や図書館等の公益施設用地としての利用が多い状況である。



出典:令和4年度福岡県都市計画基礎調査

【建物利用現況】

変更範囲の建物利用状況について、コミュニティ広場周辺は、文教厚生施設や官公庁施設等の公共公益系建物の立地が多い状況である。

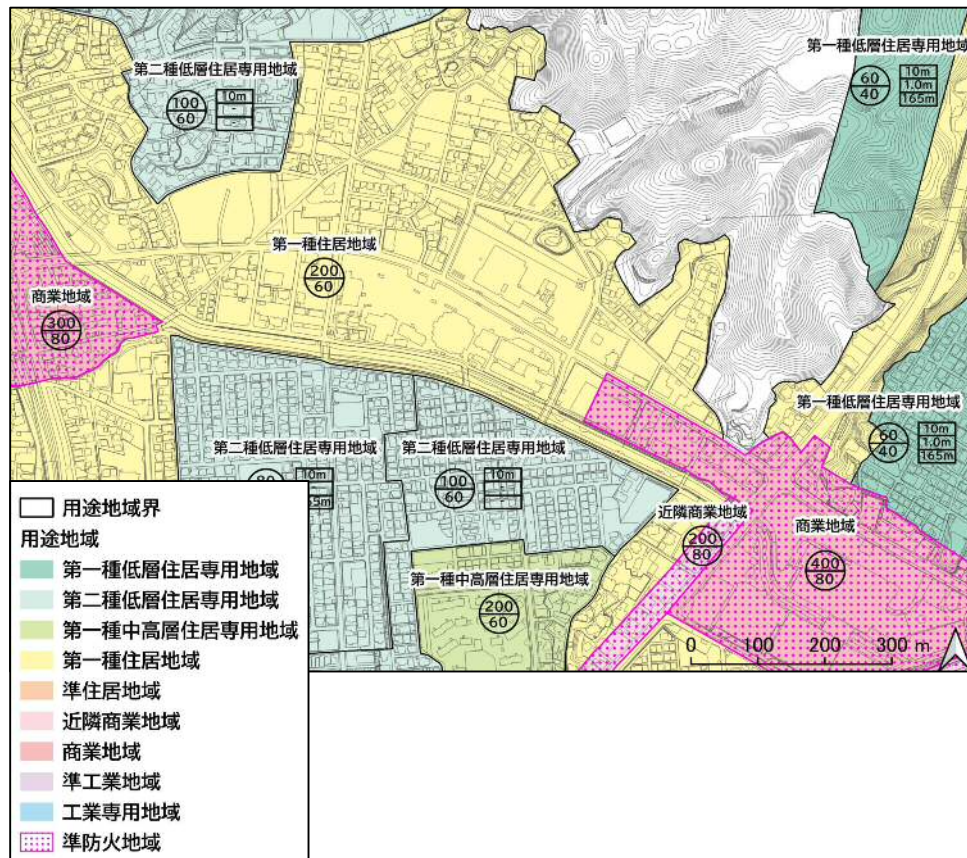


出典:令和4年度福岡県都市計画基礎調査

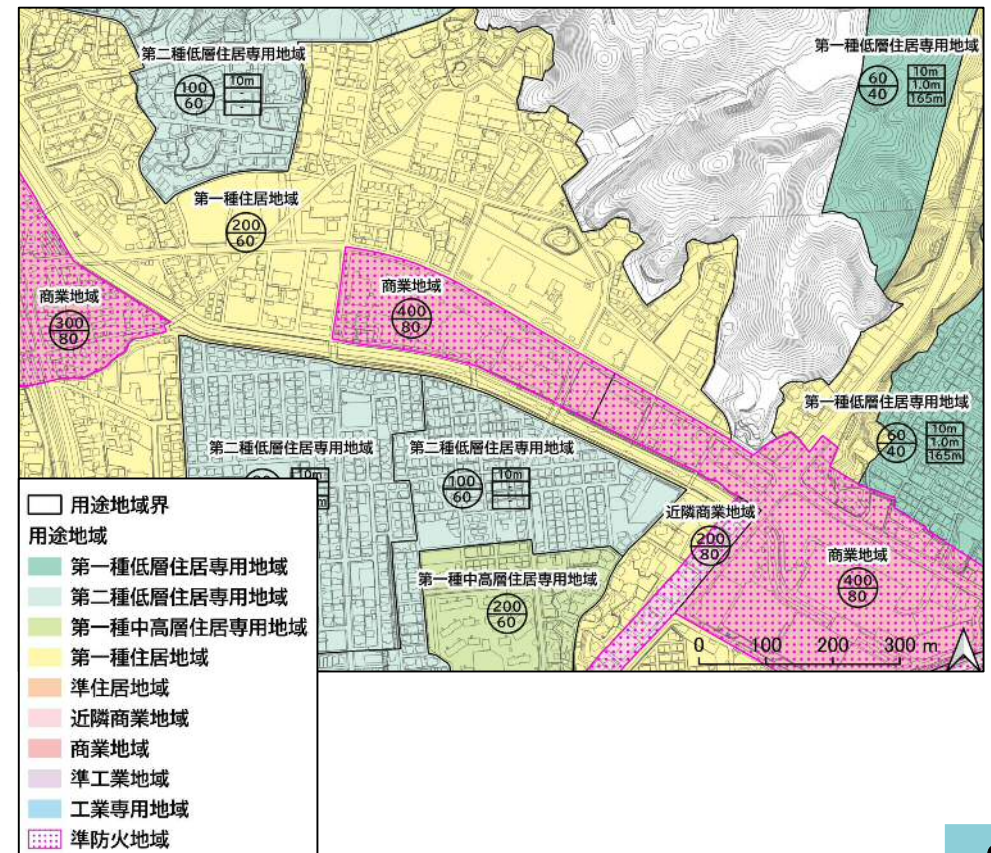
準防火地域の変更（新旧対照図）

（資料1 P10）

変更前



変更後



準防火地域面積（新旧対照表）

（資料1 P10）

変更(指定)内容 ■準防火地域が5ha増加

変更前

種 類	面 積 約(ha)	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距離の限度	建築物の 高さの限度	建築物の 敷地面積の最低 限度
準防火地域	63	—	—	—	—	—



変更後

種 類	面 積 約(ha)	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距離の限度	建築物の 高さの限度	建築物の 敷地面積の最低 限度
準防火地域	68	—	—	—	—	—

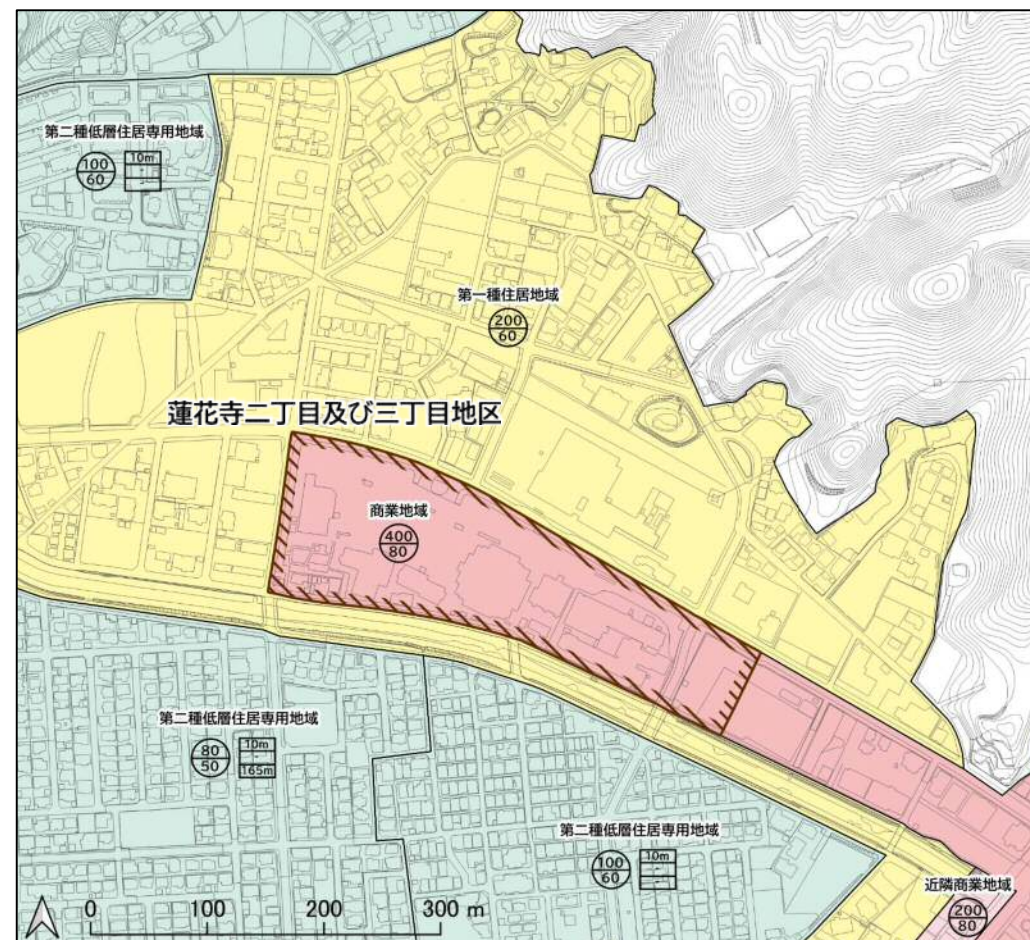
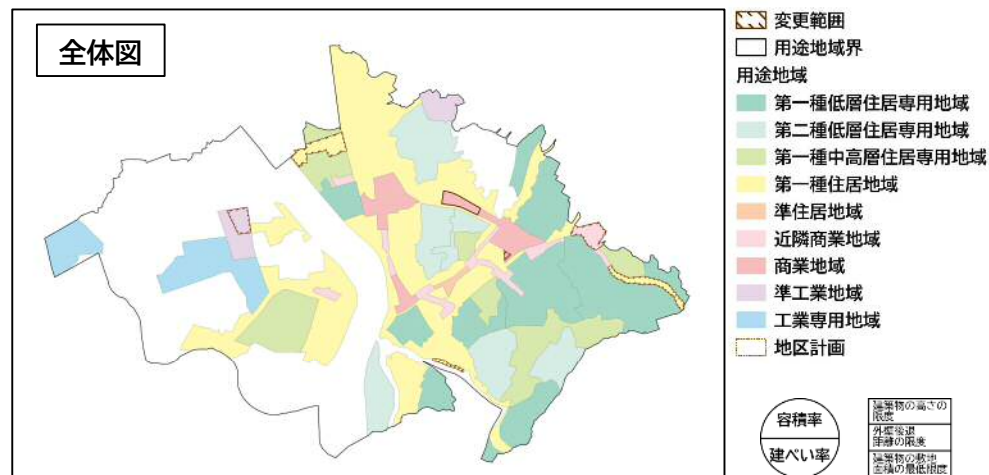
(3)北九州広域都市計画地区計画の決定

①蓮花寺二丁目・三丁目地区

決定の概要等 (資料1 P13)

◇所在地 : 蓮花寺二丁目及び三丁目地区(中間市蓮花寺二丁目、三丁目の一部)

◇変更面積:約5ha



指定区域の現況

(資料1 P14)

【土地利用現況】

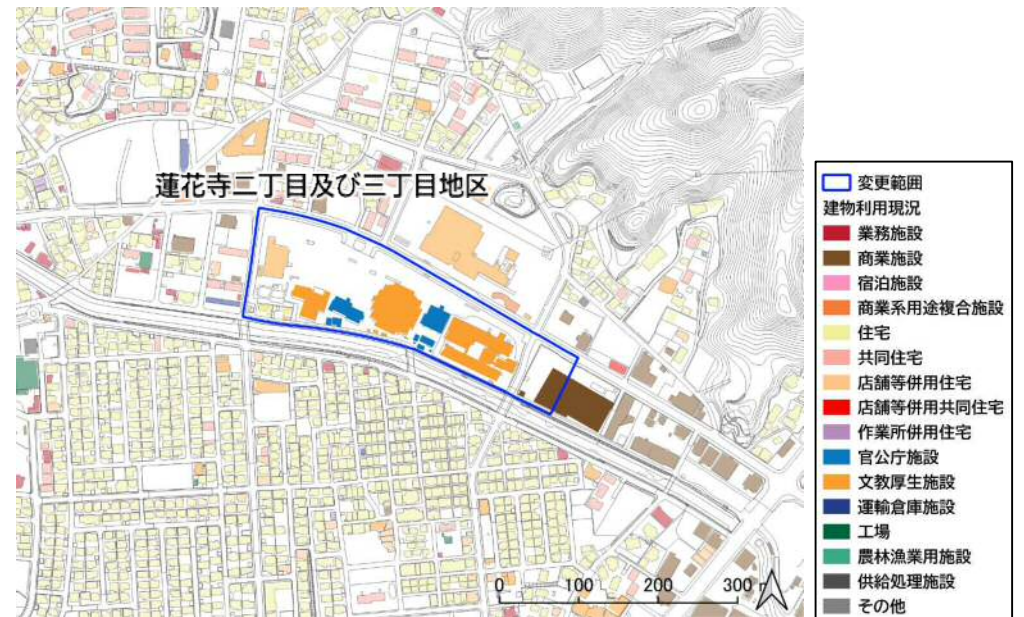
変更範囲の土地利用状況について、蓮花寺二丁目及び三丁目地区は、体育館や図書館等の公益施設用地としての利用が多い状況である。



出典:令和4年度福岡県都市計画基礎調査

【建物利用現況】

変更範囲の建物利用状況について、蓮花寺二丁目及び三丁目地区は、文教厚生施設や官公庁施設等の公共公益系建物の立地が多い状況である。



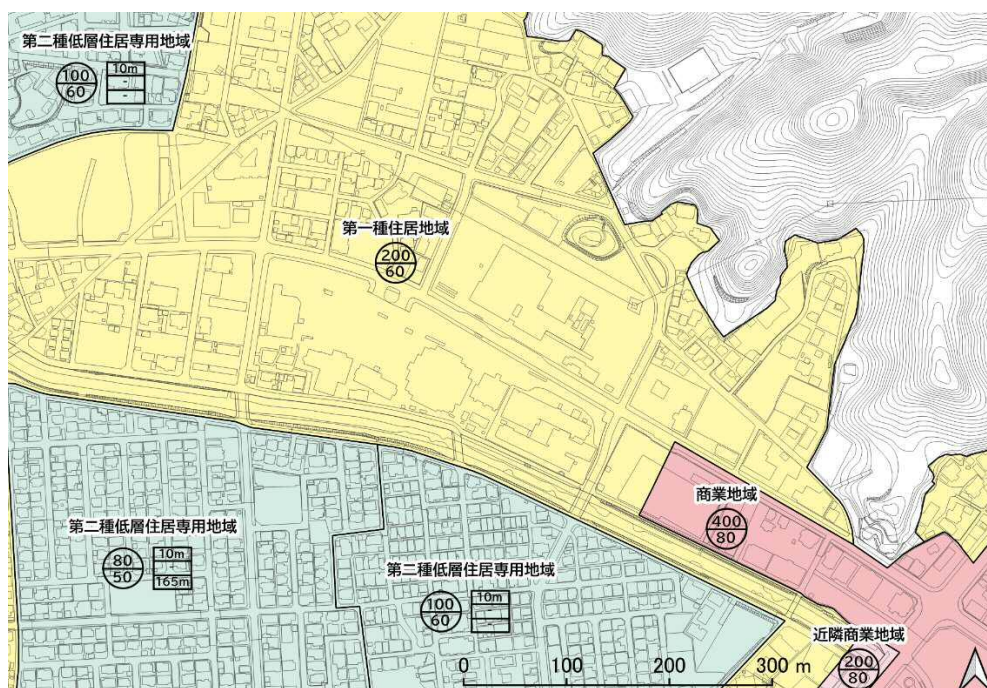
出典:令和4年度福岡県都市計画基礎調査

地区計画の指定（新旧対照図）

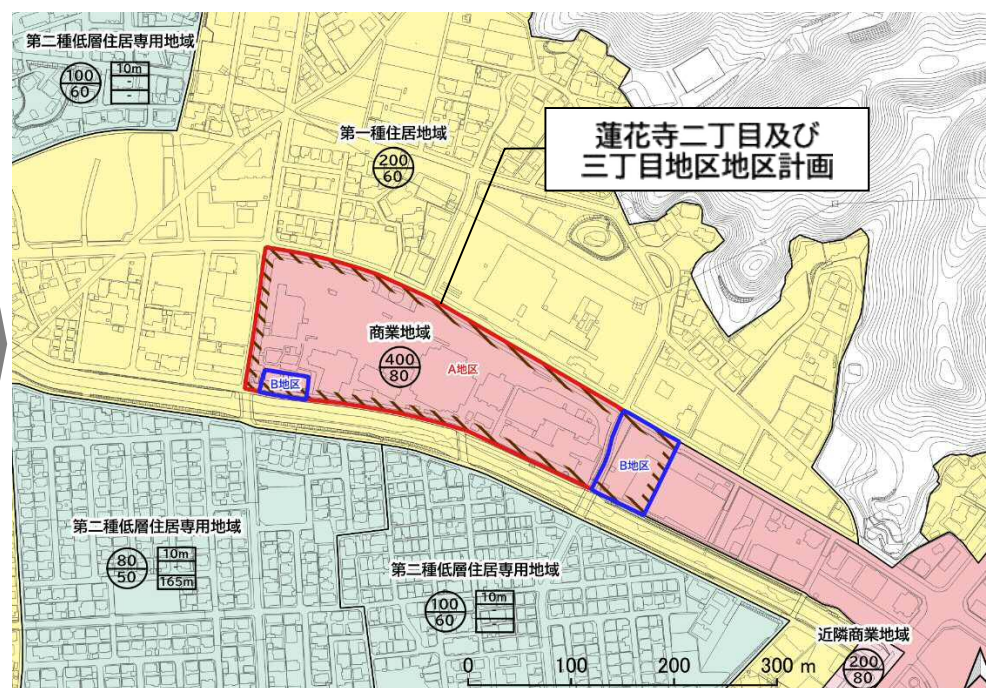
（資料1 P15）

変更(指定)内容 ■ 蓮花寺二丁目及び三丁目地区地区計画の決定(約5.0ha)、A地区4.4ha、B地区0.6ha

変更前



変更後



- | | | | |
|-------------|--------------|--------|--------|
| □ 用途地域界 | 第二種低層住居専用地域 | 準住居地域 | 準工業地域 |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 近隣商業地域 | 工業専用地域 |
| 第一種低層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 商業地域 | 地区計画 |

地区計画の指定内容

(資料1 P15)

地区計画の目標	当地区は、市の中心拠点として高密度で多様な都市機能の集積を図る地区であることから、これらの機能を充実させることを目標とする。
土地利用の方針	本市の活性化を牽引する拠点として、多様な都市機能の維持・誘導を図るとともに、良好な市街地環境の形成・保全を図るため、当地区を次のように区分し、各地区の土地利用方針を以下のように定める。 A地区：公共施設の再編とあわせて多様な都市機能の維持・誘導を図る B地区：既存の市街地環境の保全を図る
建築物等の整備の方針	市の中心拠点として、必要な都市機能を有する施設の整備を図るとともに、周辺の住居系地域の環境に配慮した建築物等の用途の制限を定める。

建築物の用途の制限

(資料1 P15)

建築物に関する事項

建築物の用途の制限 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

A地区(約4.4ha)

- (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの
- (4) 学校 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 病院 (7) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- (8) 老人福祉センターその他これに類するもの (9) 自動車教習所
- (10) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築基準法施行令(以下「令」という。)第130条の8の2第2項で定めるもの
- (11) ナイトクラブその他これに類する令第130条の7の3で定めるもの (12) キャバレー、料理店その他これらに類するもの
- (13) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第1号に該当する営業(以下、「個室付浴場業」という)に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の5で定めるもの
- (14) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2で定める用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの
- (15) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの
- (16) 2以上の3号、14号又は15号に掲げる用途に供する建築物が駐車場の施設を共用することにより一体的な利用をするもので、これら2以上の建築物の当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。
- (17) 自動車車庫で床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (18) 倉庫業を営む倉庫
- (19) 工場(令第130条の5の2第3号又は第4号で定めるもので2階以下の部分にあるものを除く)
- (20) 危険物の貯蔵、又は処理に供するもの(マッチ、圧縮ガス、液化ガス若しくは可燃性ガス又は第一石油類、第二石油類、第三石油類若しくは第四石油類を除く)
- (21) 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの (22) 農業の生産資材の貯蔵に供するもの (23) 畜舎

建築物の用途の制限

(資料1 P15)

建築物に関する事項

建築物の用途の制限 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

B地区(約0.6ha)

- (1) 工場(建築基準法施行令(以下「令」という。)第130条の5の2第3号又は第4号で定めるもので2階以下の部分にあたるものを除く)
- (2) キャバレー、料理店その他これらに類するもの
- (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第1号に該当する営業(以下、「個室付浴場業」という)に係る公衆浴場その他これに類する政令第130条の9の5で定めるもの
- (4) 次のイからホまでのいずれかに掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの(2以上のイからホまでのいずれかに掲げる建築物が駐車場の施設を共用することにより一体的な利用がされる場合には、これら2以上の建築物の当該用途に供する部分の床面積を合計するものとする。)
 - イ. 店舗、飲食店その他これらに類するもの
 - ロ. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する令第130条の8の2第2項で定めるもの
 - ハ. ナイトクラブその他これに類する令第130条の7の3で定めるもの
 - ニ. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2で定めるもの
 - ホ. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は展示場、遊技場その他これらに類するもの

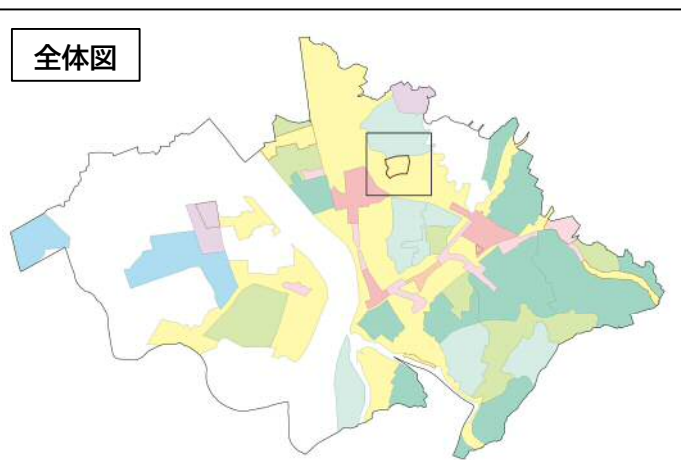
②岩瀬一丁目地区

決定の概要等 (資料1 P18)

◇所在地 : 岩瀬一丁目地区(中間市岩瀬一丁目の一部)

◇変更面積: 約5ha

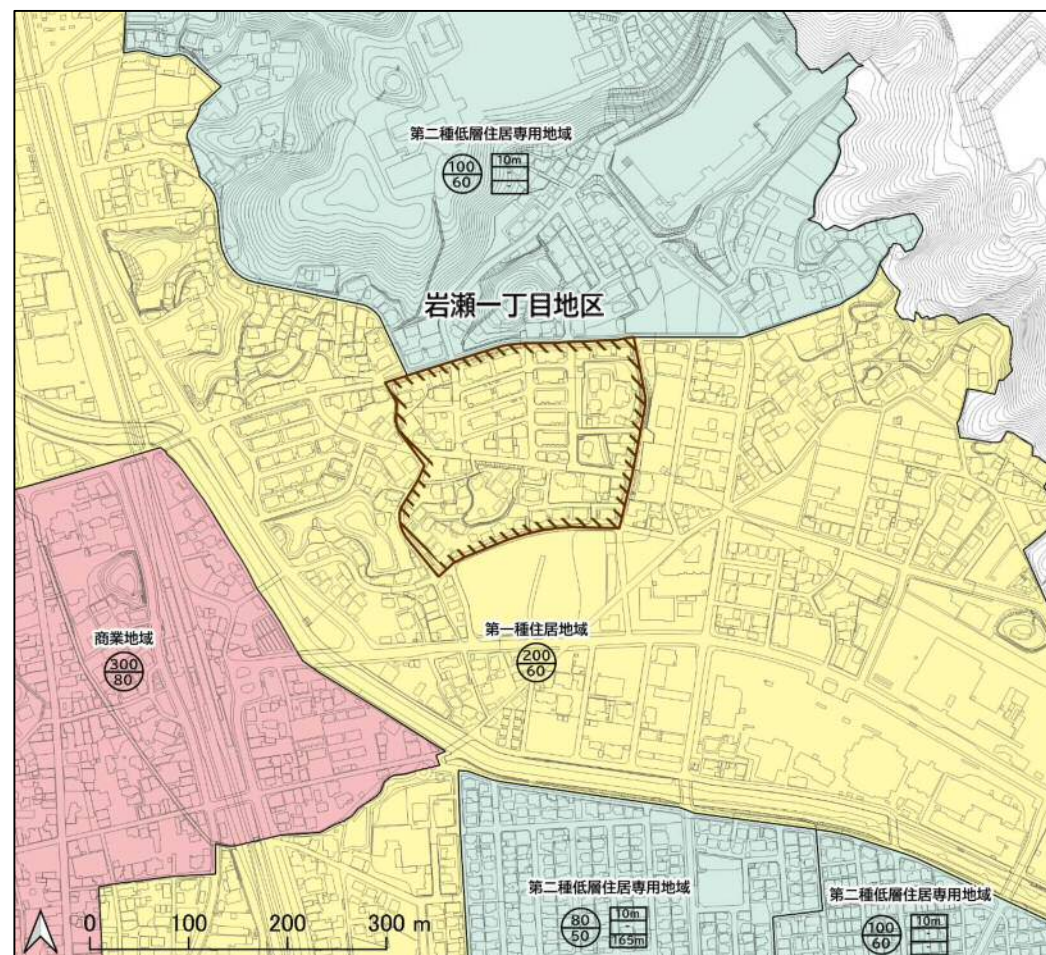
全体図



- 変更範囲
- 用途地域界
- 用途地域
 - 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
 - 第一種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業専用地域
 - 地区計画



建築物の高さの 限度
外壁道路 距離の限度
建築物の敷地 面積の最低限度



指定区域の現況

(資料1 P19)

【土地利用現況】

変更範囲の土地利用状況について、岩瀬一丁目地区は、市営団地をはじめ住宅用地としての利用が多い状況である。



出典:令和4年度福岡県都市計画基礎調査

【建物利用現況】

変更範囲の建物利用状況について、岩瀬一丁目地区は、住宅や共同住宅等の住居系建物の立地が多い状況である。



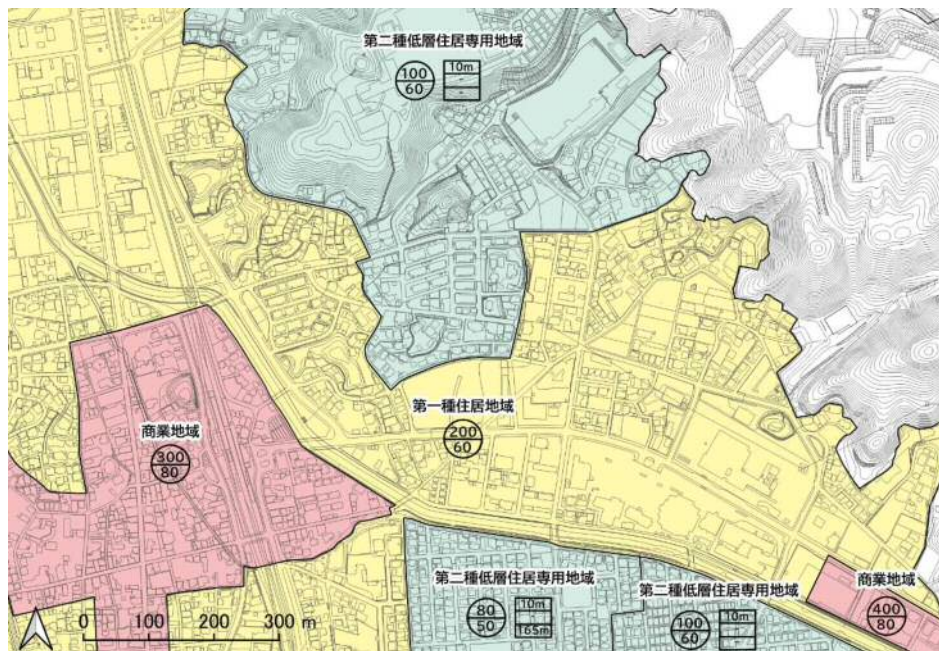
出典:令和4年度福岡県都市計画基礎調査

地区計画の指定（新旧対照図）

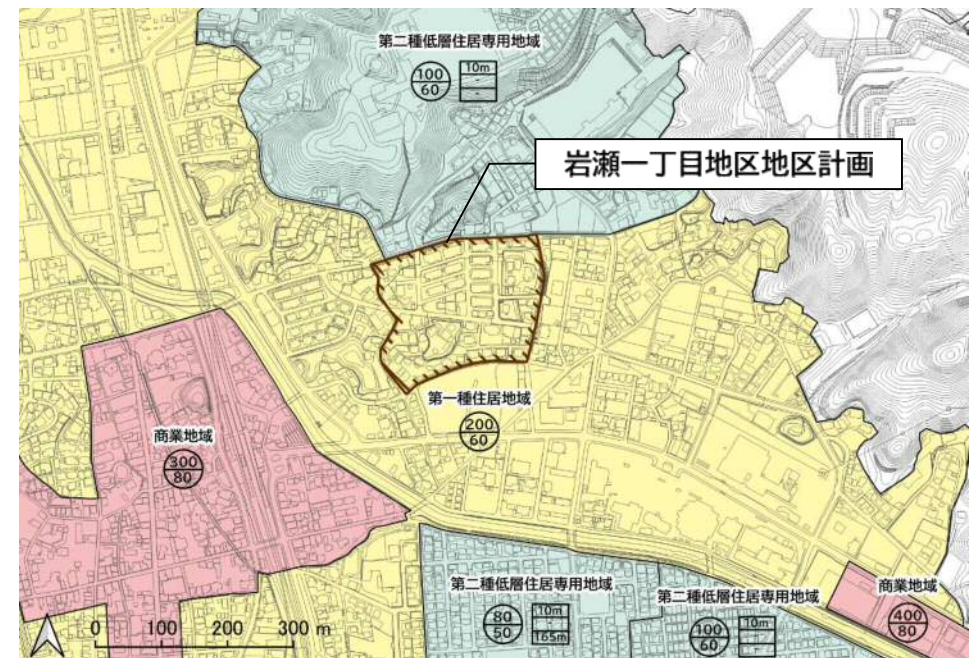
（資料1 P20）

変更(指定)内容 ■岩瀬一丁目地区地区計画の決定(約5.0ha)

変更前



変更後



- | | | | |
|-------------|--------------|--------|--------|
| □ 用途地域界 | 第二種低層住居専用地域 | 準住居地域 | 準工業地域 |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 近隣商業地域 | 工業専用地域 |
| 第一種低層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 商業地域 | 地区計画 |

地区計画の指定内容

(資料1 P20)

地区計画の目標	当地区は、土地の高度利用を図るとともに、周辺の住環境に影響を及ぼすおそれのある施設については建築物の用途を制限するなどして、良好な住環境の保全を目標とする。
土地利用の方針	用途地域を第二種低層住居専用地域から第一種住居地域へ変更し、中高層住宅を中心とした土地の高度利用を図る。 また、良好な住環境を保全する観点から、周辺に影響を及ぼすおそれのある施設については、適切な誘導を図る。
建築物等の整備の方針	良好な居住環境を保全するため、周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建築物の用途の制限を定める。

建築物の用途の制限

(資料1 P20)

建築物に関する事項

建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。
------------------	--------------------------

- (1)住宅
- (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(以下「令」という。)第130条の3で定めるもの
- (3)共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (4)学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く)、図書館その他これらに類するもの
- (5)神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (6)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- (7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第1号に該当する営業(以下、「個室付浴場業」という)に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の5で定めるもの
- (8)診療所
- (9)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物
- (10)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)
- (11)前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)