

# 諮問第1号

福岡広域都市計画地区計画の変更  
(古賀市決定)

福岡広域都市計画区域の変更（案）

高田地区地区計画を次のように変更する。

名 称		高田地区地区計画		
位 置		古賀市久保、筵内の各一部		
面 積		約 8.9 h a		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、古賀駅から約 1.7 km、千鳥駅から約 0.9 km という地点に位置し、古賀市都市計画マスタープランにおいて「土地区画整理事業により、商業・業務地及び住宅地を供給する地区」と定めている。</p> <p>そこで、本計画では地区の特性に応じた土地利用と建築物等に関するルールを定め、土地区画整理事業を実施し、良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>		
	土地利用の方針	<p>本地区は周辺状況との調和を図りつつ、住宅地と商業・業務サービス等の施設を適切に配置する。</p> <p>また、地区内に必要な公共・公益施設を適切な位置に配置する。</p>		
	建築物等の整備方針	<p>周辺状況との調和を図りつつ、街の活気と快適な街並み空間の創出を誘導するとともに、建築物の用途等の制限を行う。</p> <p>なお、B 地区について、誘導する商業施設・生活利便施設等に供する部分の床面積の合計は 10,000 m<sup>2</sup>以下とする。</p>		
地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区	C 地区
	地区の面積	約 0.7 h a	約 3.4 h a	約 4.8 h a
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>この地区内に建築できる建築物は、以下のとおり。</p> <p>1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下、この表において「法」という。）別表第 2（は）項に掲げる建築物のうち、第一号、第三号及び第四号に掲げる建築物（法別表第 2（い）項第五号を除く）</p> <p>2. 店舗、飲食店その</p>	<p>この地区内に建築できる建築物は、以下のとおり。</p> <p>1. 法別表第 2（は）項に掲げる建築物のうち、第一号から第四号及び第七号に掲げる建築物</p> <p>2. 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 3 に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>以内のもの</p>	<p>この地区内に建築できる建築物は、以下のとおり。</p> <p>1. 法別表第 2（は）項に掲げる建築物のうち、第一号、第三号及び第四号に掲げる建築物（法別表第 2（い）項第五号を除く）</p> <p>2. 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 に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>以内のもの</p>

	<p>他これらに類する用途に供するものうち、建築基準法施行令（以下「令」という。）第130条の5の2に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>3. 事務所で床面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>4. 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>5. 令第130条の6に掲げる工場</p> <p>6. 作業場の床面積の合計が50㎡以内で原動機の出力の合計が1.5kwを超える空気圧縮機を使用しない自動車修理工場</p> <p>7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、準住居地域に建築できるもので、床面積の合計が1,500㎡以内で2階以下のもの</p> <p>8. 上記の建築物に附属するもの（令第130条の5に掲げるものを除く）</p>	<p>3. 事務所で床面積の合計が10,000㎡以内のもの</p> <p>4. ホテル又は旅館</p> <p>5. ボーリング場、スケート場、水泳場</p> <p>6. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡未満のもの</p> <p>7. 自動車車庫</p> <p>8. 令第130条の6に掲げる工場</p> <p>9. 作業場の床面積の合計が300㎡以内の自動車修理工場</p> <p>10. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、商業地域に建築できるもの</p> <p>11. 上記の建築物に附属するもの（令第130条の5第四号及び第五号に掲げるものを除く）</p>	<p>もの</p> <p>3. 事務所で床面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>4. 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>5. 令第130条の6に掲げる工場</p> <p>6. 作業場の床面積の合計が50㎡以内で原動機の出力の合計が1.5kwを超える空気圧縮機を使用しない自動車修理工場</p> <p>7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、準住居地域に建築できるもので、床面積の合計が1,500㎡以内で2階以下のもの</p> <p>8. 上記の建築物に附属するもの（令第130条の5に掲げるものを除く）</p>
容積率の最高限度	10分の20		
建ぺい率の最高限度	10分の6	10分の8	10分の6

	建築物の敷地面積の最低限度	165 m <sup>2</sup>	—	165 m <sup>2</sup>
	建築物の高さの最高限度	—	—	10 m

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」



## 理由書

当該地区は、古賀市を縦断する国道3号と主要地方道筑紫野古賀線とが交差する流交差点付近に位置する市街化調整区域であり、古賀市都市計画マスタープランにおいて、土地区画整理事業により面的整備を実施し、商業・業務地及び住宅地を供給する地区と位置付けている。

本市地区計画である「高田地区地区計画」は、古賀市久保及び筵内の各一部8.9haについて、商業施設の誘致及び住宅用地の確保を目標に平成26年11月12日に決定したものである。

また、地区計画区域内において、土地区画整理事業を実施するため、関係権利者が平成23年12月に組合設立準備会を発足させ、平成27年4月に「高田土地区画整理事業」として認可を取得し、現在、事業を実施中である。

本地区計画の変更は、高田土地区画整理事業の事業計画の変更に伴い、地区の区分について変更を行うものである。

なお、この変更は、良好な市街地環境の形成を目指し、商業施設、生活利便施設、住宅等の適切な立地誘導を図るものである。

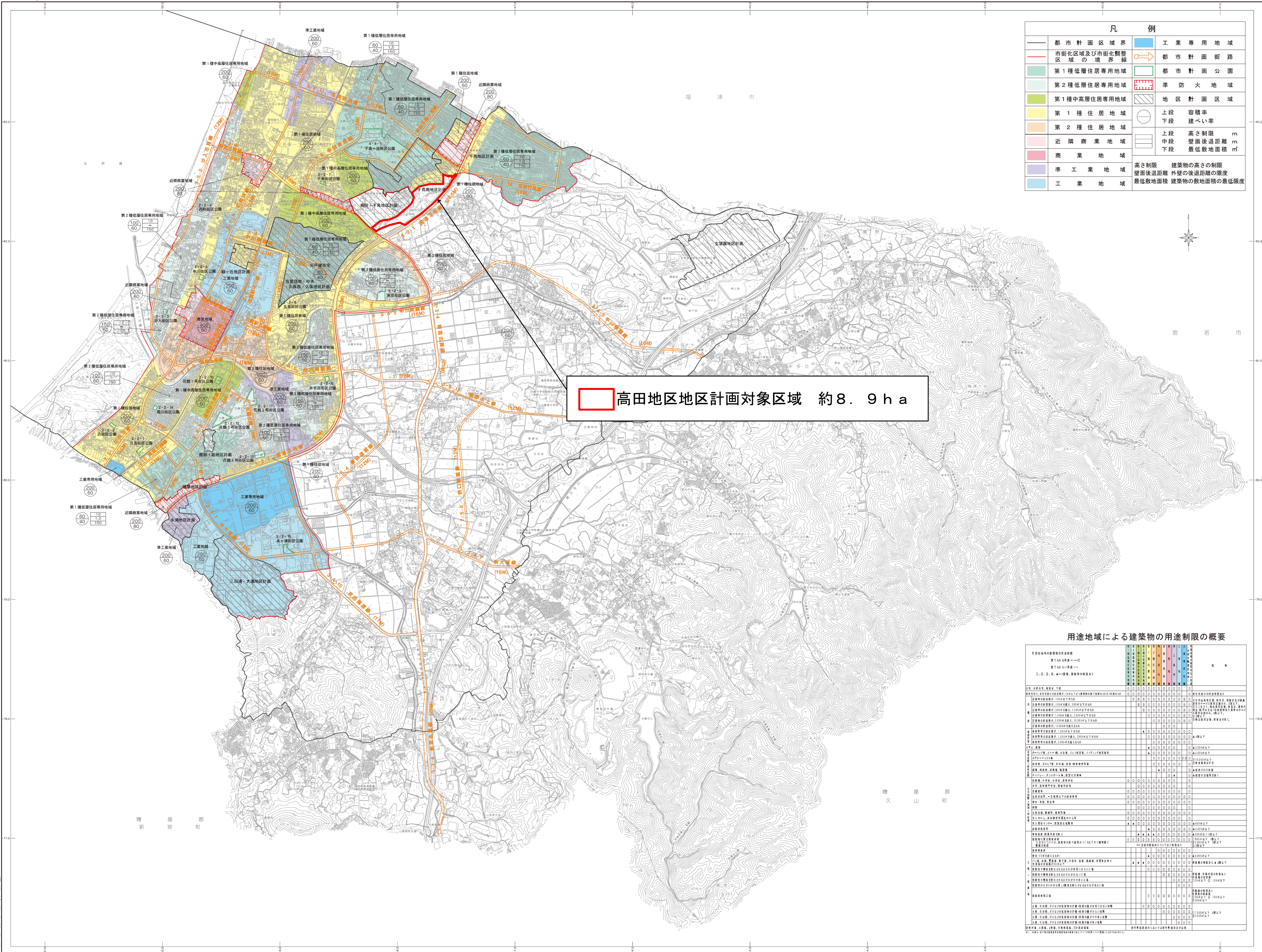


福岡広域都市計画図(古賀)

1:10,000

平成二十二年九月

凡 例	
都市計画区域界	工業専用地域
市街化区域及び市街化調整区域の境界線	都市計画街路
第1種低層住居専用地域	都市計画公園
第2種低層住居専用地域	準防火地域
第1種中高層住居専用地域	地区計画区域
第1種住居地域	上段 容積率
第2種住居地域	下段 建ぺい率
近隣商業地域	上段 高さ制限 m
商業地域	中段 壁面後退距離 m
工業地域	下段 最低敷地面積
	高さ制限 建築物の高さの制限
	壁面後退距離 外壁の後退距離の限度
	最低敷地面積 建築物の敷地面積の最低限度



高田地区地区計画対象区域 約8.9ha

用途地域による建築物の用途制限の概要

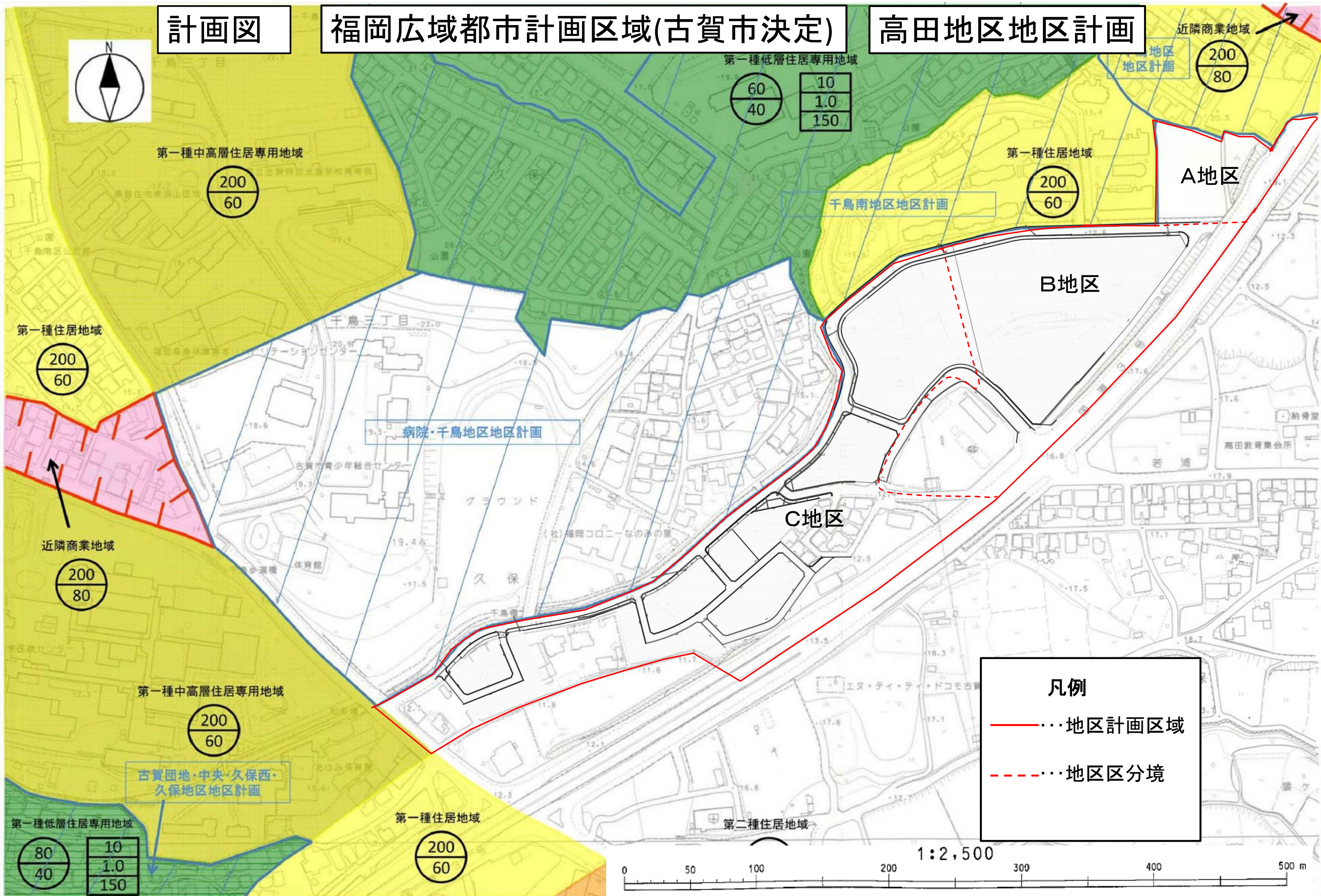
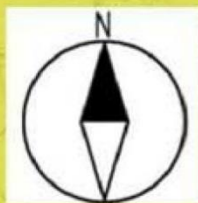
用途地域	第一種低層住居専用	第二種低層住居専用	第一種中高層住居専用	第一種住居	第二種住居	近隣商業	商業	工業	工業専
建築物の用途	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物の高さ	○	○	○	○	○	○	○	○	○
敷地面積	○	○	○	○	○	○	○	○	○
容積率	○	○	○	○	○	○	○	○	○
壁面後退距離	○	○	○	○	○	○	○	○	○
準防火	○	○	○	○	○	○	○	○	○
地区計画	○	○	○	○	○	○	○	○	○



# 計画図

# 福岡広域都市計画区域(古賀市決定)

# 高田地区地区計画



200  
60

60  
40

10
1.0
150

200  
80

200  
60

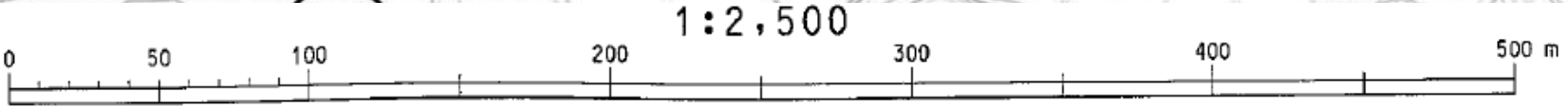
200  
80

200  
60

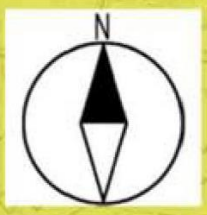
80  
40

200  
60

**凡例**  
—— 地区計画区域  
- - - 地区区分境



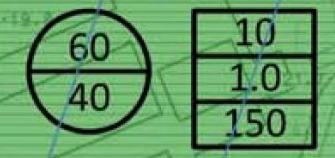




第一種中高層住居専用地域



第一種低層住居専用地域



現況道路(端)

千鳥地区  
地区計画



地番界  
A地区  
0.7ha

住居系

第一種住居地域



B地区  
3.4ha  
商業系

第一種住居地域



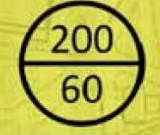
現況道路 中央

現況道路 中央

近隣商業地域



第一種中高層住居専用地域



古賀団地・中央・久保西・  
久保地区地区計画

現況道路 中央

第一種低層住居専用地域



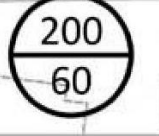
現況道路  
(端)より50m

第一種住居地域



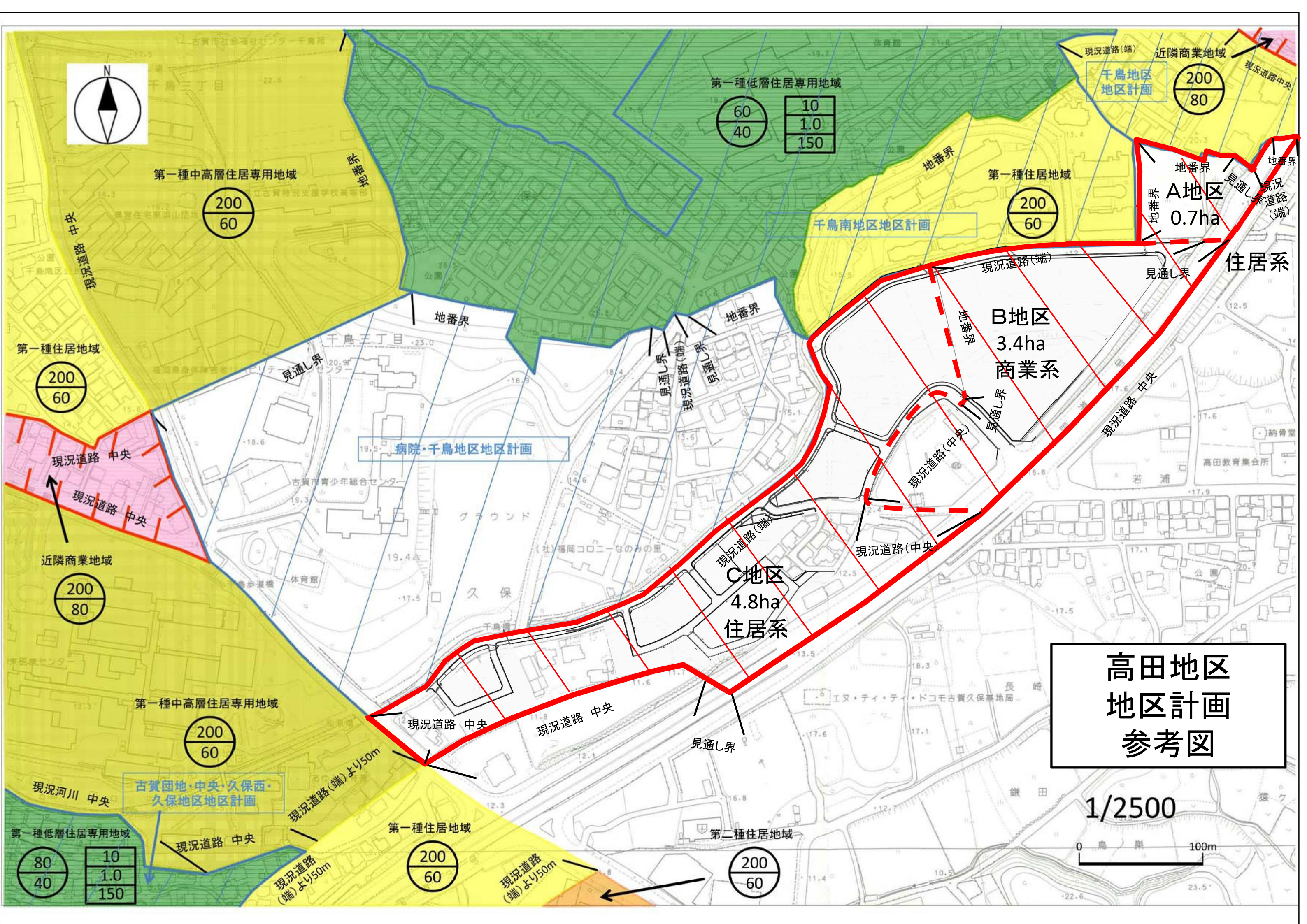
現況道路  
(端)より50m

第二種住居地域



高田地区  
地区計画  
参考図

1/2500

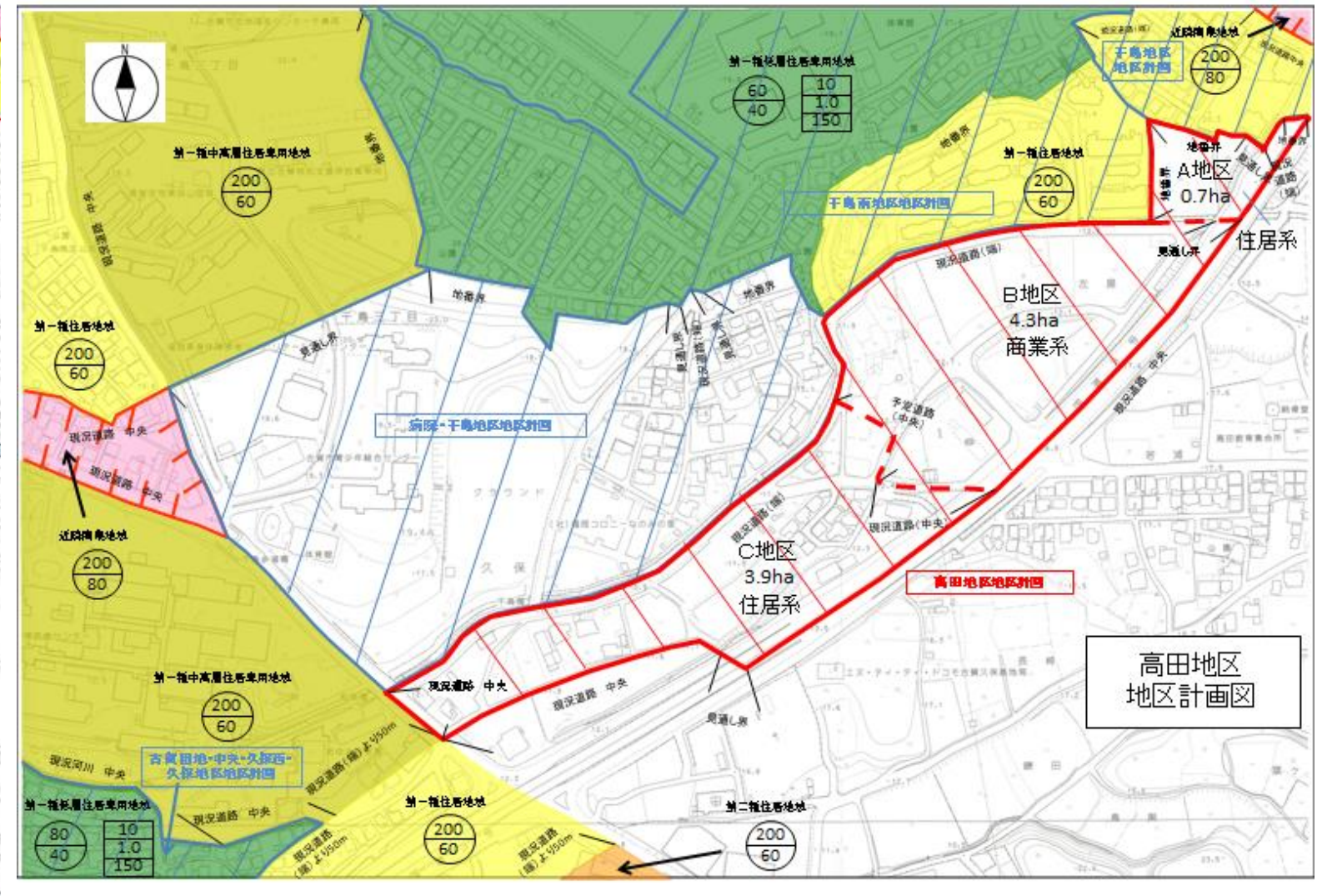
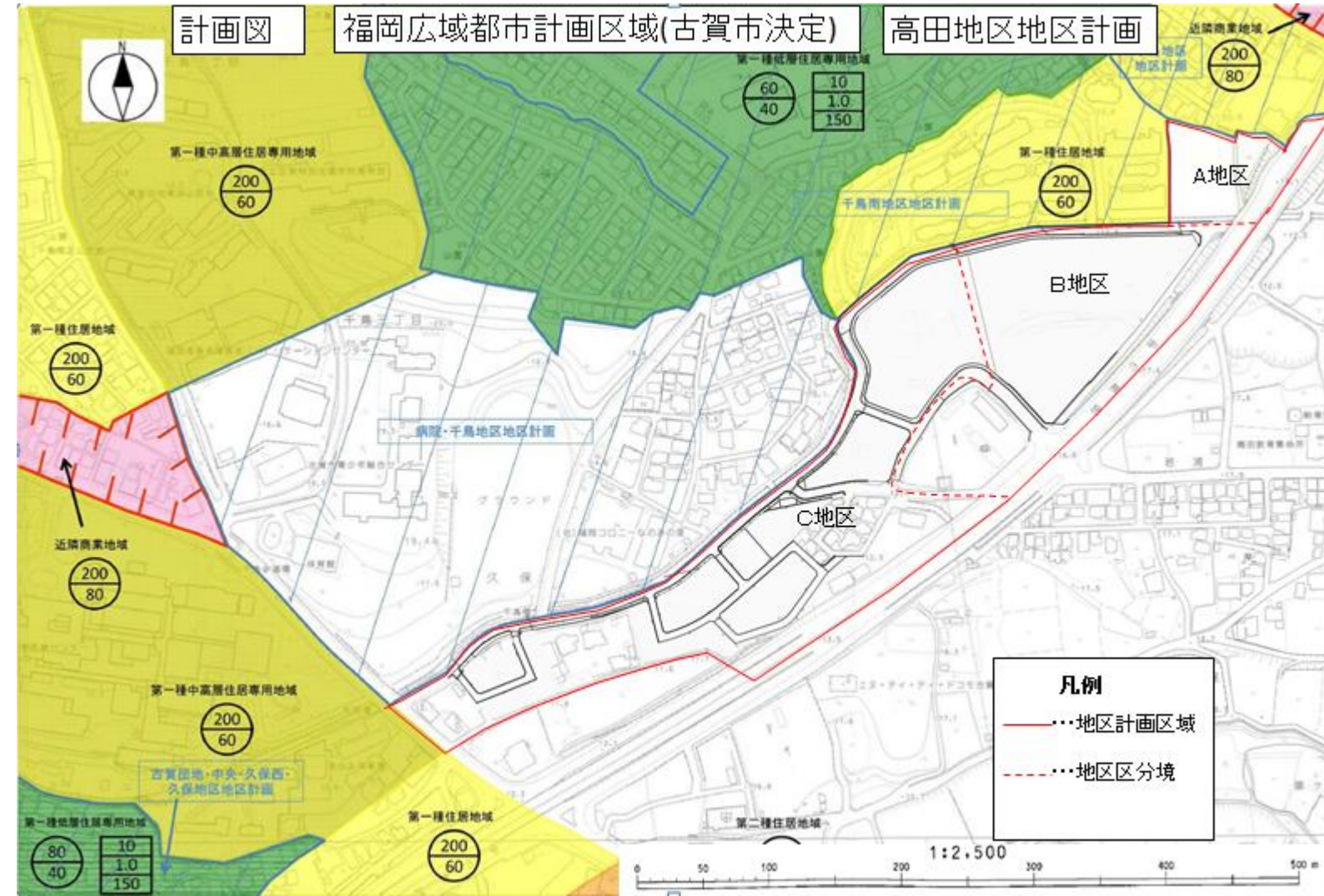




# 新旧对照图

新

旧



## 都市計画策定の経緯の概要

福岡広域都市計画 地区計画の変更

事 項	時 期	備 考
知 事 下 協 議	平成 2 8 年 9 月下旬	
地 元 説 明 会	平成 2 8 年 1 0 月 1 8 日	参加者 2 6 名
公 聴 会 事 前 閲 覧	平成 2 8 年 1 1 月 1 5 日	閲覧数 3 名 公述申出 0 件
	平成 2 8 年 1 1 月 2 9 日まで	
原案の縦覧意見の提出	平成 2 8 年 1 1 月 1 5 日から	閲覧数 3 名 意見書 0 件
	平成 2 8 年 1 2 月 6 日まで	
公 聴 会	平成 2 8 年 1 2 月 1 2 日	中止
知 事 事 前 協 議	平成 2 9 年 1 月 1 7 日から	
	平成 2 9 年 2 月 2 0 日まで	
計 画 案 の 縦 覧	平成 2 9 年 3 月 8 日から	縦覧数 名
	平成 2 9 年 3 月 2 2 日まで	
市 都 市 計 画 審 議 会	平成 2 9 年 4 月 7 日	
知 事 協 議	平成 2 9 年 4 月下旬	
決 定 告 示	平成 2 9 年 5 月下旬	