

諮問第2号

27古都発 416号  
平成27年10月 2日

古賀市都市計画審議会会長 様

古賀市長 中村隆象

古賀市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例特例許可について

古賀市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例第8条第3項の規定に基づき、標記の事項についてご審議をお願いしたく諮問します。

記

【諮問第2号】 上記条例第8条にかかる許可について  
(九州自動車道 古賀サービスエリア休憩施設改築工事)

## 諮問第2号

古賀市特定用途制限地域における  
建築物等の制限に関する条例第8  
条にかかる許可

## 資料一覧

- 概要書・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
- 条例第 8 条にかかる許可の経緯の概要・・・ P 3
- 位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4
- 付近見取図・・・・・・・・・・・・・・・・ P 5
- 計画図・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 6
- 古賀市特定用途制限地域における建築物等の  
制限に関する条例・・・・・・・・・・ P 7
- 特定用途制限地域に関する資料・・・・・・・・ P 13

# 概要書

下記の計画に対し、古賀市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例（以下、「条例」という。）第8条第1項にかかる許可を行うもの

## 記

1. 工事名称 九州自動車道 古賀 SA 休憩施設改築工事
2. 建築主 西日本高速道路株式会社九州支社 支社長 北田 正彦
3. 所在地 福岡県古賀市薦野 1103-1 外 85 筆
4. 敷地面積 31,257.64 m<sup>2</sup>
5. 主要用途 高速道路休憩施設
6. 延べ面積 3,163.50 m<sup>2</sup>（既存建築物の延べ面積 2,126.25 m<sup>2</sup>）  
内、飲食店及び物品販売店舗部分 1,496.87 m<sup>2</sup>  
（既存部分の延べ面積 1,199.52 m<sup>2</sup>）
7. 建築理由 九州自動車道において、古賀 SA 下り線は休憩施設利用者が近年増加しており、駐車マスの増設と休憩施設規模拡大による混雑解消のため
8. 条例第8条第1項にかかる許可に対する市の考え方  
別紙のとおり

## 条例第 8 条第 1 項にかかる許可に対する市の考え方

### 【申請地の現状】

申請地は、地域の特性に応じた適切な土地利用を目的とした「古賀市特定用途制限地域」の「田園居住地区」に位置します。「田園居住地区」は、田園や森林が広がる自然豊かな地域であり、今後も農業地域や森林地域としての良好な環境を保全する住居地区を目的としており、条例第 4 条により工場や一定規模以上の店舗・事務所等の建築物は制限の対象となります。

### 【条例による制限】

申請地には条例施行日前より一定規模以上の店舗が建築され、既存不適格建築物となっているため、条例第 5 条第 2 項第 2 号及び第 3 号の規定により、既存建築物における延べ面積に対する 1.2 倍の範囲内においては増改築が可能となりますが、本計画は範囲以上の増改築であり、原則建築は不可となります。

### 【許可にかかる市の考え方】

高速道路休憩施設は高速道路利用者の安全な運転に寄与するものであり、周辺住民の利用可能なことから、必要不可欠であり公益上必要な施設であるため、条例第 8 条第 1 項にかかる許可を行うものです。

## 条例第 8 条にかかる許可の経緯の概要

条例第 8 条に係る許可

事 項	時 期	備 考
建築計画の地元説明会	平成 27 年 7 月 17 日	1 回開催 参加者合計 7 名
建築計画の縦覧	平成 27 年 8 月 7 日から 平成 27 年 8 月 21 日まで	閲覧者 1 名 公述申出書 0 件
公聴会	中 止	
古賀市都市計画審議会	平成 27 年 10 月 2 日	
条例第 8 条にかかる許可	平成 27 年 11 月中旬	

# 古賀市全図

1:10000

昭和三十一年四月

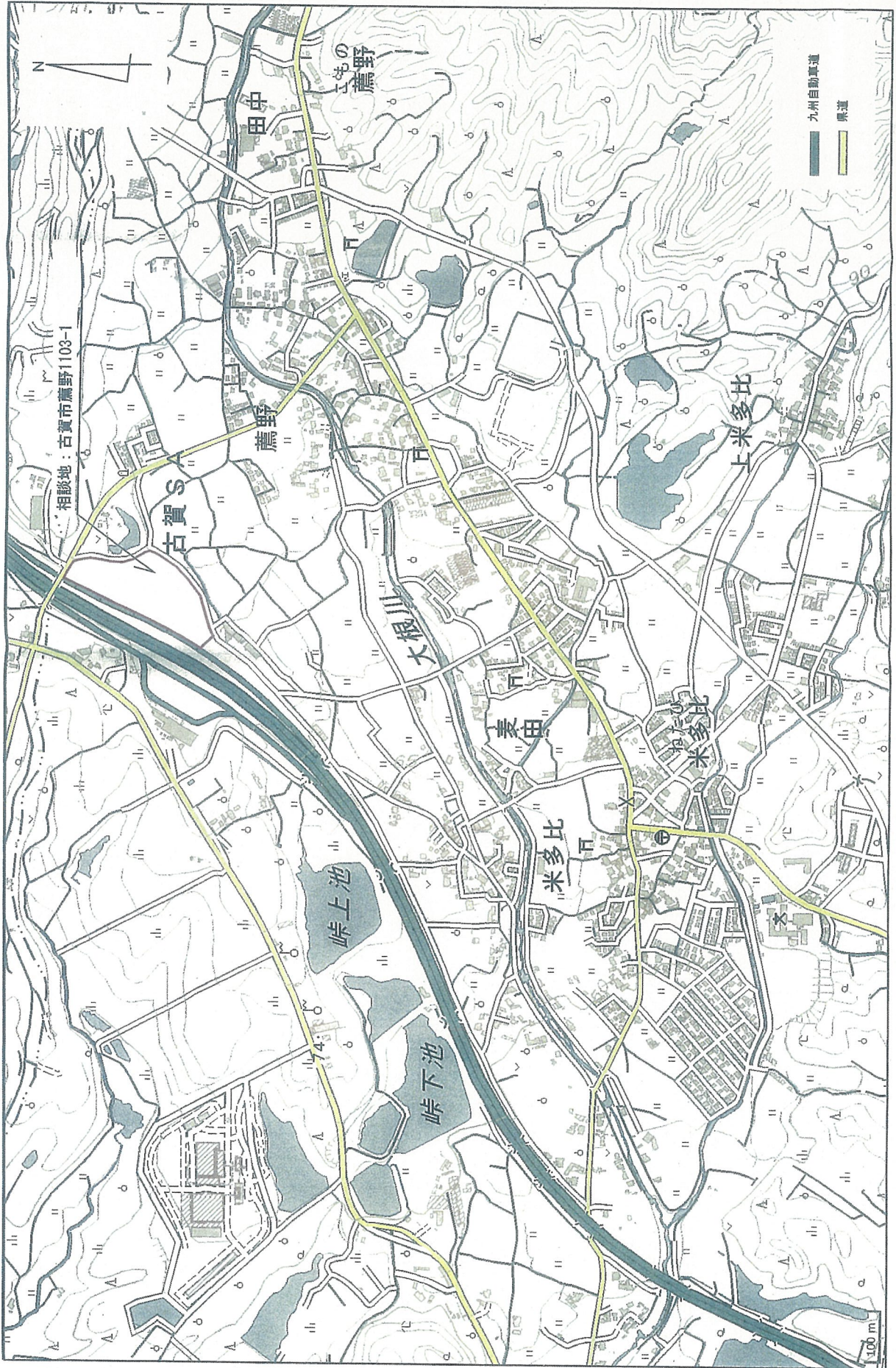
古賀市



●	市庁舎
○	町庁舎
□	小学校
△	中学校
◇	幼稚園
◇	公園
◇	神社
◇	仏教寺院
◇	基督教堂
◇	モスク
◇	その他
—	国道路
—	市道
—	町道
—	農道
—	水路
—	河川
—	池
—	海岸線
—	境界線
—	等高線
—	地味
—	森林
—	田圃
—	雑草
—	その他

古賀市

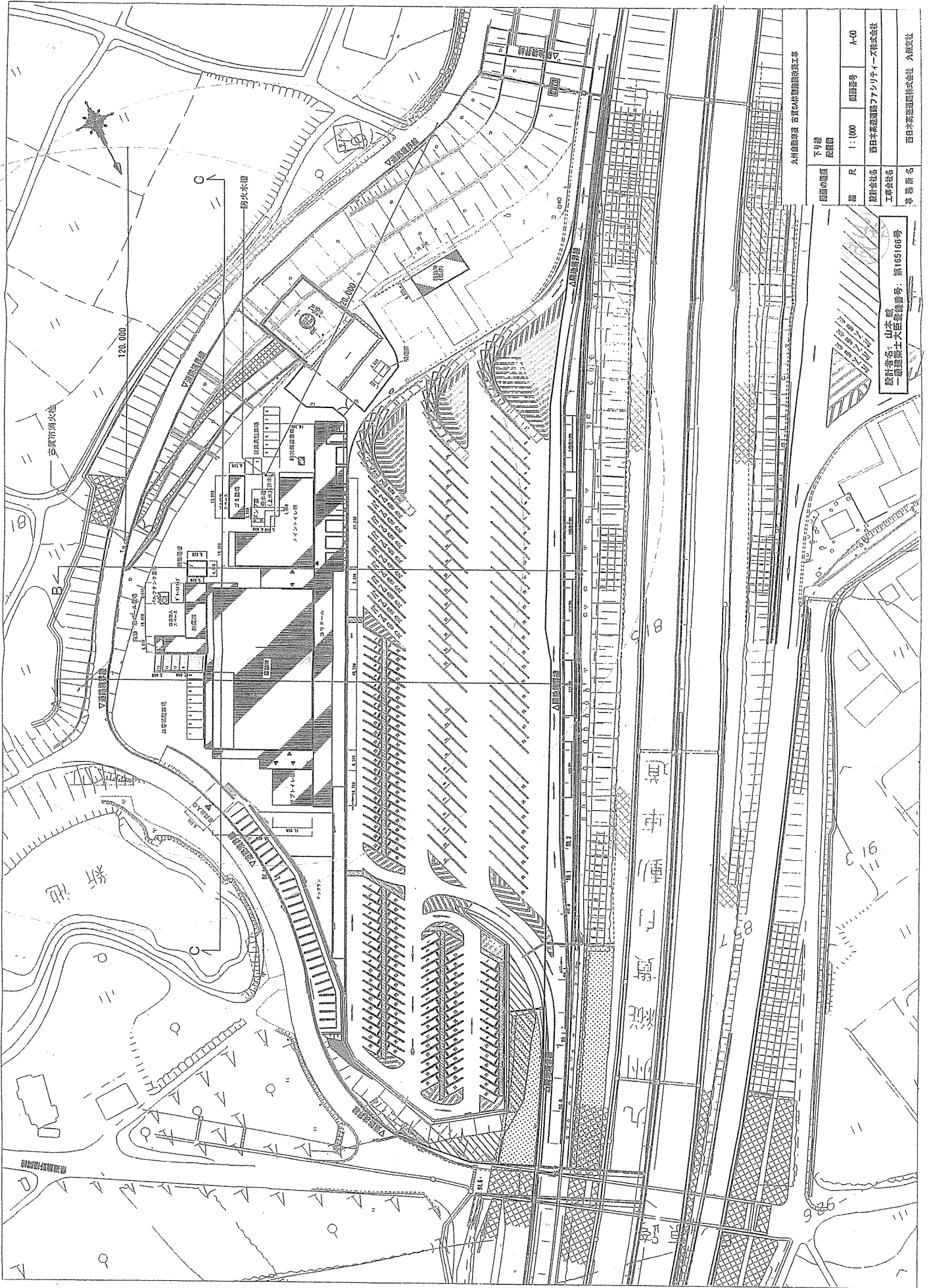




附近見取図

設計者名：山本 誠  
 一級建築士大臣登録番号：第105100号





大井町浄水場 宇賀市浄水場建設工事

下り線			
図面名			
縮	R	図面番号	A-0
1:1000		西日本建設試験フアリティーズ株式会社	
設計者		山本 隆	
工事会社名		一級建築士大庭建設事務所	
事務所名		第165160号	
事務所名		西日本建設試験株式会社	
事務所名		大井町浄水場	

設計者 山本 隆  
 事務所名 一級建築士大庭建設事務所  
 事務所名 第165160号

○古賀市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例

平成25年6月26日

条例第24号

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第49条の2(法第88条第2項において準用する場合を含む。)の規定に基づき、特定用途制限地域内における特定の建築物又は工作物の用途の制限等に関し必要な事項を定めることにより、地域の特性に応じた合理的な土地利用を図り、もって本市における良好な環境の形成及び保持に資することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この条例で使用する用語は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)で使用する用語の例による。

2 この条例において「基準時」とは、法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第4条の規定(同条の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。

(適用区域)

第3条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項(同法第21条第2項において準用する場合を含む。)の規定により、特定用途制限地域として都市計画決定の告示をした区域について適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 前条に規定する区域内においては、別表第1の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物を建築してはならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、用途の変更(第7条第2項第3号に規定する場合を除く。)を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条の規定は適用しない。

2 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、次に定める範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の前条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 前条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
- (5) 用途の変更(第7条第2項第3号に規定する場合を除く。)を伴わないこと。

(建築物の敷地が区域又は地区の内外にわたる場合の措置)

第6条 建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合における第4条の規定の適用については、その建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半の属する区域に係る規定を適用する。

2 建築物の敷地が2以上の地区にわたる場合における第4条の規定の適用については、その建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半の属する地区に係る規定を適用する。  
(用途の変更に対する準用)

第7条 建築物(次項の建築物を除く。)の用途を変更する場合においては、第4条の規定を準用する。

2 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、同条の規定を準用する。

- (1) 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合
- (2) 当該用途の変更が令第137条の17第8号から第11号まで及び令第137条の18第1項各号に規定する類似の用途相互間におけるものであって、かつ、建築物の修繕若しくは模様替をしない場合又はその修繕若しくは模様替が大規模でない場合
- (3) 用途の変更が次に定める範囲内である場合
  - ア 令第137条の18第2項第1号に規定する用途相互間におけるものであること。
  - イ 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、用途変更後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
  - ウ 用途変更後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合

計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(公益上必要な建築物等の特例)

- 第8条 市長が当該区域における合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないと認め、又は公益上必要と認めて許可した建築物については、第4条の規定は適用しない。
- 2 前項の規定による許可(以下「特例許可」という。)を受けようとする者は、あらかじめ市長に申請しなければならない。
- 3 市長は、特例許可をする場合においては、あらかじめその許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、古賀市都市計画審議会条例(昭和44年条例第24号)第2条に規定する古賀市都市計画審議会の意見を聴かななければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について許可をする場合で、次に掲げる要件の全てに該当するものについては、この限りでない。
- (1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。
- (2) 増築又は改築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。
- (3) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築、改築又は移転後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力、台数又は容量の合計を超えないこと。
- 4 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を当該期日の3日前までに公告しなければならない。
- 5 市長は、特例許可をする場合においては、第1条の目的を達成するために必要な条件を付することができる。

(工作物への準用)

第9条 工作物については、第4条から前条までの規定を準用する。この場合において、第4条中「別表第1」とあるのは「別表第2」と、第5条第2項第2号及び第3号並びに第7条第2項第3号ウ並びに前条第3項第2号中「床面積の合計」とあるのは、「築造面積」と読み替えるものとする。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第11条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条(第9条において準用する場合を含む。)の規定に違反した場合における当該建築物又は工作物の建築主又は築造主

(2) 第7条(第9条において準用する場合を含む。)において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物又は工作物の所有者、管理者又は占有者

(両罰規定)

第12条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成25年12月2日から施行する。

(検討)

2 市は、この条例の施行後、この条例の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(古賀市手数料条例の一部改正)

3 古賀市手数料条例(平成12年条例第6号)の一部を次のように改正する。

〔省略〕

別表第1(第4条関係)

特定用途制限地域の種別	建築してはならない建築物
田園居住地区	(1) 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、法別表第2(は)の項第5号に掲げるものに該当しないもの(農林業関係の施設のうち規則で定めるものを除く。) (2) 法別表第2(は)の項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの (3) 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) (4) 建築物に附属する自動車車庫のうち令第130条の5第1項第1号又は第3号に該当するもの (5) 倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを



	<p>超えるもの(農林業関係の施設のうち規則で定めるものを除く。)</p> <p>(6) 自動車修理工場</p> <p>(7) 法別表第2(は)の項第2号に掲げるもの(学生数が500人未満のものを除く。)</p> <p>(8) 法別表第2(は)の項第4号に掲げるもの(収容人数が200人未満のものを除く。)</p> <p>(9) 法別表第2(に)の項第2号に掲げるもの(令第130条の6で定めるもの若しくは農林業関係の処理又は加工に必要な施設のうち規則で定めるものを除く。)</p> <p>(10) 法別表第2(に)の項第3号及び第5号に掲げるもの</p> <p>(11) 法別表第2(ほ)の項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(12) 法別表第2(へ)の項第3号及び第5号に掲げるもの</p> <p>(13) 法別表第2(と)の項第3号、(り)の項第3号及び(ぬ)の項第1号に掲げるもの(農林業関係の処理又は加工に必要な施設で規則に定めるものを除く。)</p> <p>(14) 法別表第2(と)の項第4号、(り)の項第4号及び(ぬ)の項第2号に掲げるもの(ガソリンスタンドの給油所を除く。)</p> <p>(15) 法別表第2(ち)の項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(16) 法別表第2(る)の項第6号に掲げるもの(病床数が200床未満のものを除く。)</p> <p>(17) 法別表第2(を)の項第4号に掲げるもの(収容人数が200人未満のものを除く。)</p> <p>(18) 法別表第2(を)の項第6号に掲げるもの(床面積の合計が3,000平方メートル未満のものを除く。)</p> <p>(19) 令第130条の2の2第1項第2号に掲げる産業廃棄物処理施設</p>
筑紫野古賀線沿線地区	<p>(1) 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、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの(農林業関係の施設のうち規則で定めるものを除く。)</p> <p>(2) 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(3) 建築物に附属する自動車車庫のうち令第130条の5第1項第1号又は第3号に該当するもの</p>

(4) 法別表第2(は)の項第2号に掲げるもの(学生数が500人未満のものを除く。)
(5) 法別表第2(は)の項第4号に掲げるもの(収容人数が200人未満のものを除く。)
(6) 法別表第2(に)の項第3号及び第5号に掲げるもの
(7) 法別表第2(ほ)の項第2号及び第3号に掲げるもの
(8) 法別表第2(へ)の項第3号に掲げるもの
(9) 法別表第2(ち)の項第2号及び第3号に掲げるもの
(10) 法別表第2(ぬ)の項第1号(農林業関係の処理又は加工に必要な施設で規則に定めるものを除く。)及び第2号(ガソリンスタンドの給油所を除く。)に掲げるもの
(11) 法別表第2(る)の項第6号に掲げるもの(病床数が200床未満のものを除く。)
(12) 法別表第2(を)の項第4号に掲げるもの(収容人数が200人未満のものを除く。)
(13) 法別表第2(を)の項第6号に掲げるもの(床面積の合計が3,000平方メートル未満のものを除く。)
(14) 法別表第2(り)の項第3号(13)又は(13の2)及び(ぬ)の項第1号(21)の事業を営む工場
(15) 令第130条の2の2第1項第2号に掲げる産業廃棄物処理施設

別表第2(第9条関係)

特定用途制限地域の種別	築造してはならない工作物
田園居住地区	(1) 法別表第2(り)の項第3号(13)又は(13の2)の用途に供する工作物 (2) 法別表第2(ぬ)の項第1号(21)の用途に供する工作物
筑紫野古賀線沿線地区	(1) 法別表第2(り)の項第3号(13)又は(13の2)の用途に供する工作物 (2) 法別表第2(ぬ)の項第1号(21)の用途に供する工作物

■それぞれの地区で建築できない建物（特定用途制限地域における建築物等の用途制限）

分類	田園居住地区 (制限なし)	筑紫野古賀緑沿線地区 (制限なし)
住宅等	(1) 店舗、飲食店等 (床面積の合計が500㎡を超えるもの) ※ただし、農林業関係の施設のうち規則で定めるものを除く。	(1) 店舗、飲食店等 (床面積の合計が3,000㎡を超えるもの) ※ただし、農林業関係の施設のうち規則で定めるものを除く。
店舗等	(2) 事務所等 (床面積の合計が500㎡を超えるもの) (3) ボーリング場、スケート場、水泳場等 (4) マージャン屋、ばちこ小屋、射的場、馬券・車券販売所、カラオケボックス等 (5) 劇場、映画館、演芸場、観覧場等 (6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等 (7) 個室付浴場等	(3) ボーリング場、スケート場、水泳場等 (4) マージャン屋、ばちこ小屋、射的場、馬券・車券販売所、カラオケボックス等 (5) 劇場、映画館、演芸場、観覧場等 (6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等 (7) 個室付浴場等
事務所等	(8) 図書館等 (床面積の合計が3,000㎡以上のもの) (9) 大学、高等専門学校、専修学校等 (学生数が500人以上のもの) (10) 自動車教習所	(8) 図書館等 (床面積の合計が3,000㎡以上のもの) (9) 大学、高等専門学校、専修学校等 (学生数が500人以上のもの) (10) 自動車教習所
ホテル等	(11) 病院 (病床数が200床以上のもの) (12) 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 (収容人数が200人以上のもの) (13) 老人福祉センター、児童厚生施設等 (収容人数が200人以上のもの)	(11) 病院 (病床数が200床以上のもの) (12) 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 (収容人数が200人以上のもの) (13) 老人福祉センター、児童厚生施設等 (収容人数が200人以上のもの)
遊戯施設・風俗施設等	(14) 建築物附属自動車庫 (築造面積600㎡を超えるもの又は2階以上のもの) (15) 自動車庫 (建築物に附属するものを除く) (16) 倉庫 (床面積の合計が500㎡を超えるもの) ※ただし、農林業関係の施設のうち規則で定めるものを除く。 (17) 倉庫業を営む倉庫	(14) 建築物附属自動車庫 (築造面積600㎡を超えるもの又は2階以上のもの) (15) 自動車庫 (建築物に附属するものを除く) (16) 倉庫 (床面積の合計が500㎡を超えるもの) ※ただし、農林業関係の施設のうち規則で定めるものを除く。 (17) 倉庫業を営む倉庫
学校	(18) 工場 (パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の作業場の床面積が50㎡以内のものを除く) (19) 危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場 (20) 危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場 (21) 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場 ※ただし、(18)～(21)については、農林業関係の処理又は加工に必要な施設のうち規則で定めるものを除く。 (22) 自動車修理工場 (23) 産業廃棄物処理施設	(21) 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場 ※ただし、農林業関係の処理又は加工に必要な施設のうち規則で定めるものを除く。 (23) 産業廃棄物処理施設
図書館等	(24) 危険物の貯蔵又は処理の量が少ない施設 (25) 危険物の貯蔵又は処理の量がやや多い施設 (26) 危険物の貯蔵又は処理の量が多い施設 ※ただし、(24)～(26)については、ガソリンスタンドの給油所を除く。 (27) アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシュヤードプラント等	(26) 危険物の貯蔵又は処理の量が多い施設 ※ただし、(26)については、ガソリンスタンドの給油所を除く。 (27) アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシュヤードプラント等
工場		
倉庫等		
危険物の量		
工作物		

# 豊かな自然と調和した土地利用をめざして

## 古賀市特定用途制限地域の制度概要

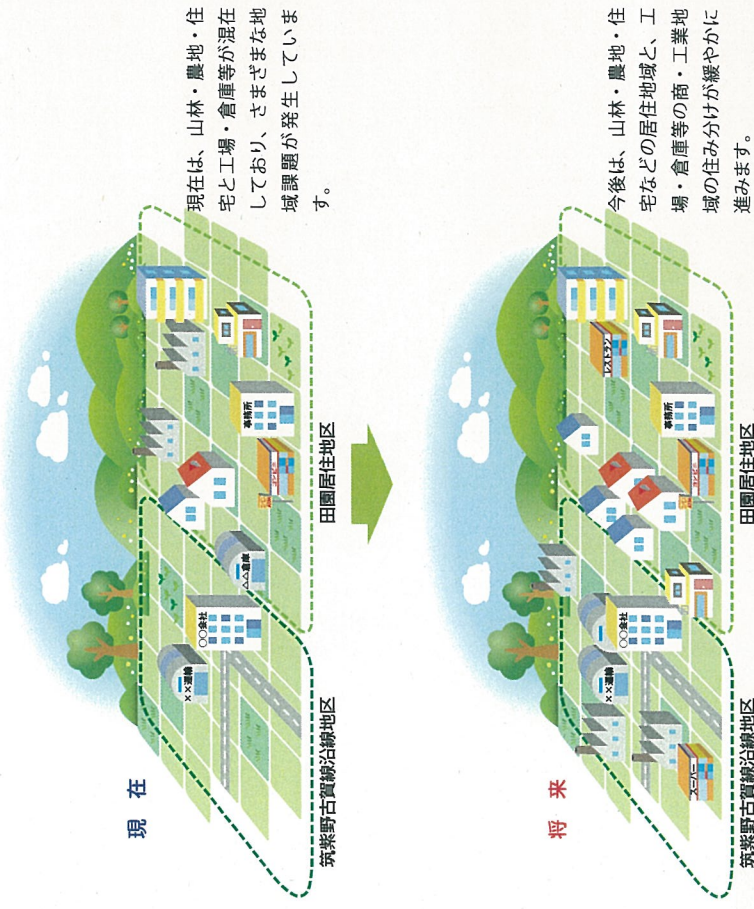
古賀市 建設産業部 都市計画課 平成25年9月

### ■はじめに

そこで、地域に望ましくない建築物を定め、その新築を規制できる、特定用途制限地域の手法を用いることで、将来にわたって安全・安心なまちづくりを行っていくこととしました。

なお、この制度は特定の建築物に対する制限を設けたものであり、建築行為を行う際は、これまでと同様に農地転用許可や開発許可・建築確認申請など、関連する諸法令に基づいた手続きを経る必要があります。

### 特定用途制限地域による将来イメージ





### ■適用する区域と建築物の用途の制限

古賀市特定用途制限地域は、「田園居住地区」と「筑紫野古賀線沿線地区」の2つの地域に区分し、それぞれの地域の特性に応じた適切な土地利用を図ります。

田園居住地区は、田園や森林が広がる自然豊かな地域であり、今後も農業地域や森林地域としての良好な環境を保全する住居地域を目指します。そのため、住居や一定規模の店舗・事務所など、生活に必要で環境を脅かす恐れのない建物は許容し、工場や倉庫、遊戯施設等の建物は制限の対象とします。

一方、筑紫野古賀線沿線地区は、主要地方道筑紫野古賀線沿線であり、交通の利便性が良く、商業・工業用地として適している地区であることから、幹線道路を活用した秩序ある土地利用を目指します。

このように、それぞれの地区において建築できる建物と建築できない建物があります。4ページの表「特定用途制限地域における建築物等の用途の制限」をご確認ください。

また、両方の地域において、コンクリートプラントやアスファルトプラント、クラッシュャープラント等の工作物に対して新築することができないとする制限を設けています。

なお、農業に必要な施設で規則※で定める建築物は、制限の対象となりません。

### ■既存の建築物に対する制限の適用除外

条例の施行時点（平成25年12月2日時点）に既に建築されている建物または工事中の建物で、規制の内容に適合しなくなった建物を「既存不適格建築物」と呼びます。

既存不適格建築物となった建物は、一定の条件の範囲で修繕や建替え、増築を行うことができます。

### ■公益上必要な建築物の特例許可

建築できない用途の建物であっても、一定の条件を満たし公益上必要と認められる建築物は、規則※で定める手続きを経て、市長の特例許可により建築できる場合があります。

※規則：古賀市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例施行規則

### ■施行日：平成25年12月2日

この条例は、平成25年12月2日から施行されます。

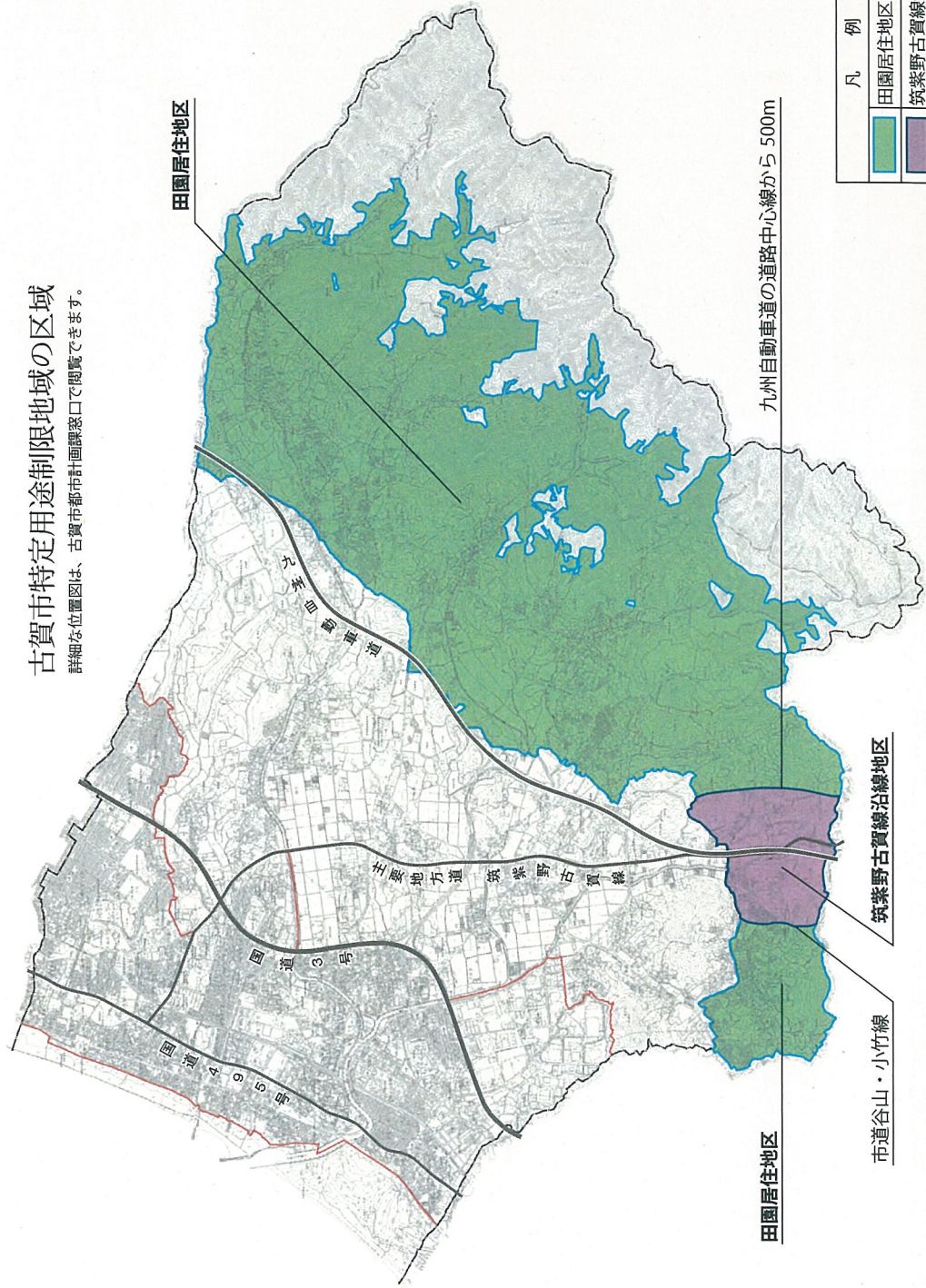
施行日以降は、4ページの表「特定用途制限地域における建築物等の用途の制限」に該当する建築物を建築することは原則としてできません。

### ■問い合わせ先一覧

- ・制度全般に関すること  
古賀市都市計画課  
Tel. 092-942-1119
- ・開発許可に関すること  
福岡県都市計画課開発一係  
Tel. 092-643-3715
- ・建築確認申請手続きに関すること  
福岡県土整備事務所建築指導課  
Tel. 092-641-0169

### 古賀市特定用途制限地域の区域

詳細な位置図は、古賀市都市計画課窓口で閲覧できます。



凡 例	
	田園居住地区
	筑紫野古賀線沿線地区