

■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	筑紫野古賀線沿線地区
住宅等	(制限なし)	(制限なし)
店舗等	(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。
事務所等	(2) 事務所等 (床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの)	(制限なし)
ホテル等	(制限なし)	(制限なし)
遊戯施設・風俗施設等	(3) ボーリング場、スケート場、水泳場等 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、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、ぱちんこ屋、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
学校・図書館等	(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
病院等	(11) 病院 (病床数が 200 床以上のもの)	(11) 病院 (病床数が 200 床以上のもの)
福祉施設等	(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)	(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)
公共施設等	(制限なし)	(制限なし)
車庫等	(14) 建築物附属自動車車庫 (築造面積 600 ㎡を超えるもの又は 2 階以上のもの) (15) 自動車車庫 (建築物に附属するものを除く)	(14) 建築物附属自動車車庫 (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	(制限なし)
工場・倉庫等	(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
	(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。	(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、クラッシャープラント等	(27) アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラント等

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

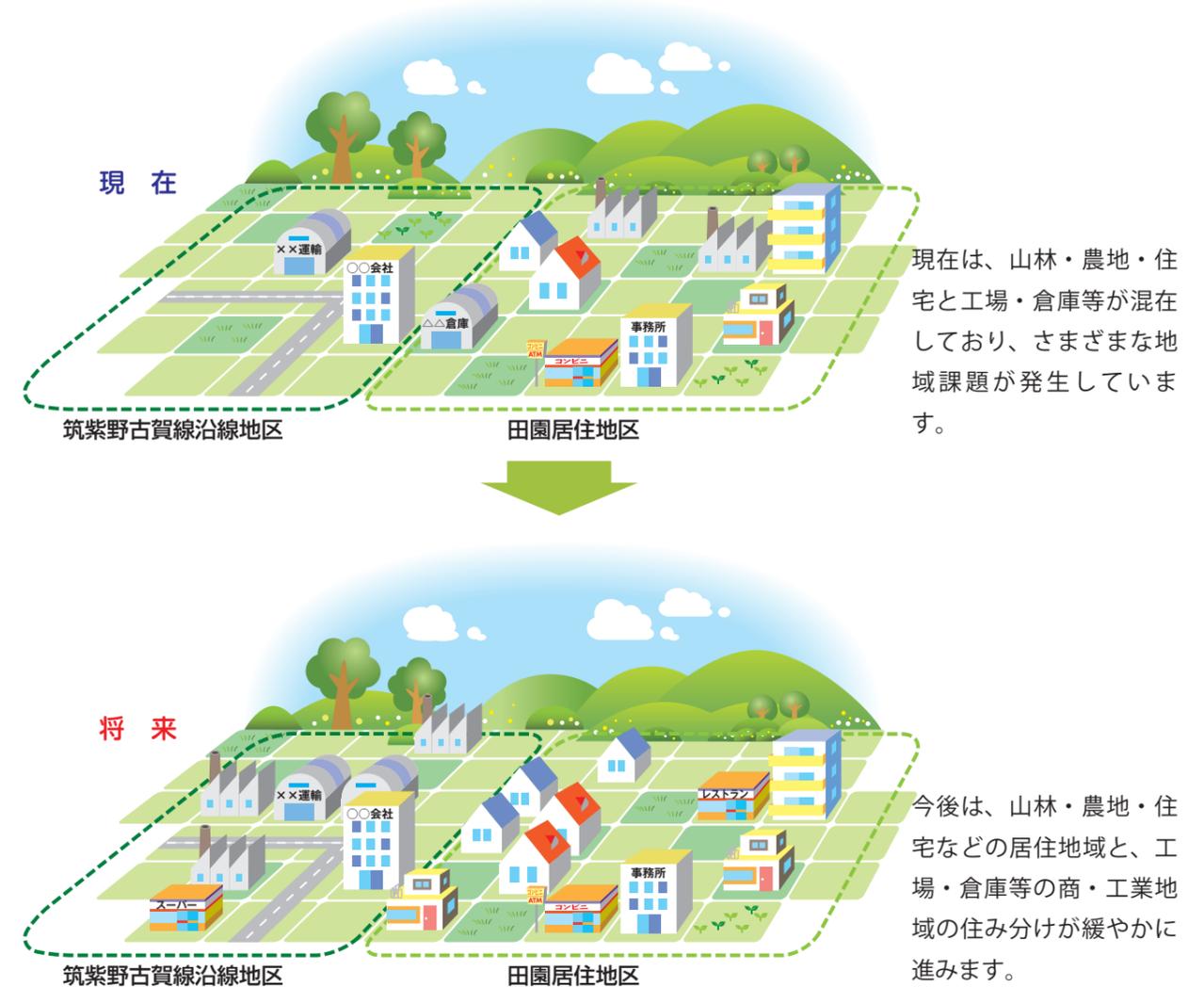
ひとの暮らしの中にさまざまなルールがあるように、土地利用にも一定のルールが必要です。

しかし、古賀市の都市計画区域外の準都市計画区域では、これまで建築物の建築に対する規制が緩かったため、山林・農地・住宅と工場・倉庫等が混在している状況となっており、自然環境や住環境の悪化等の問題が発生し、深刻な地域課題となってきました。

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、農林業に必要な施設で規則※で定める建物は、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。

