

諮問第4号

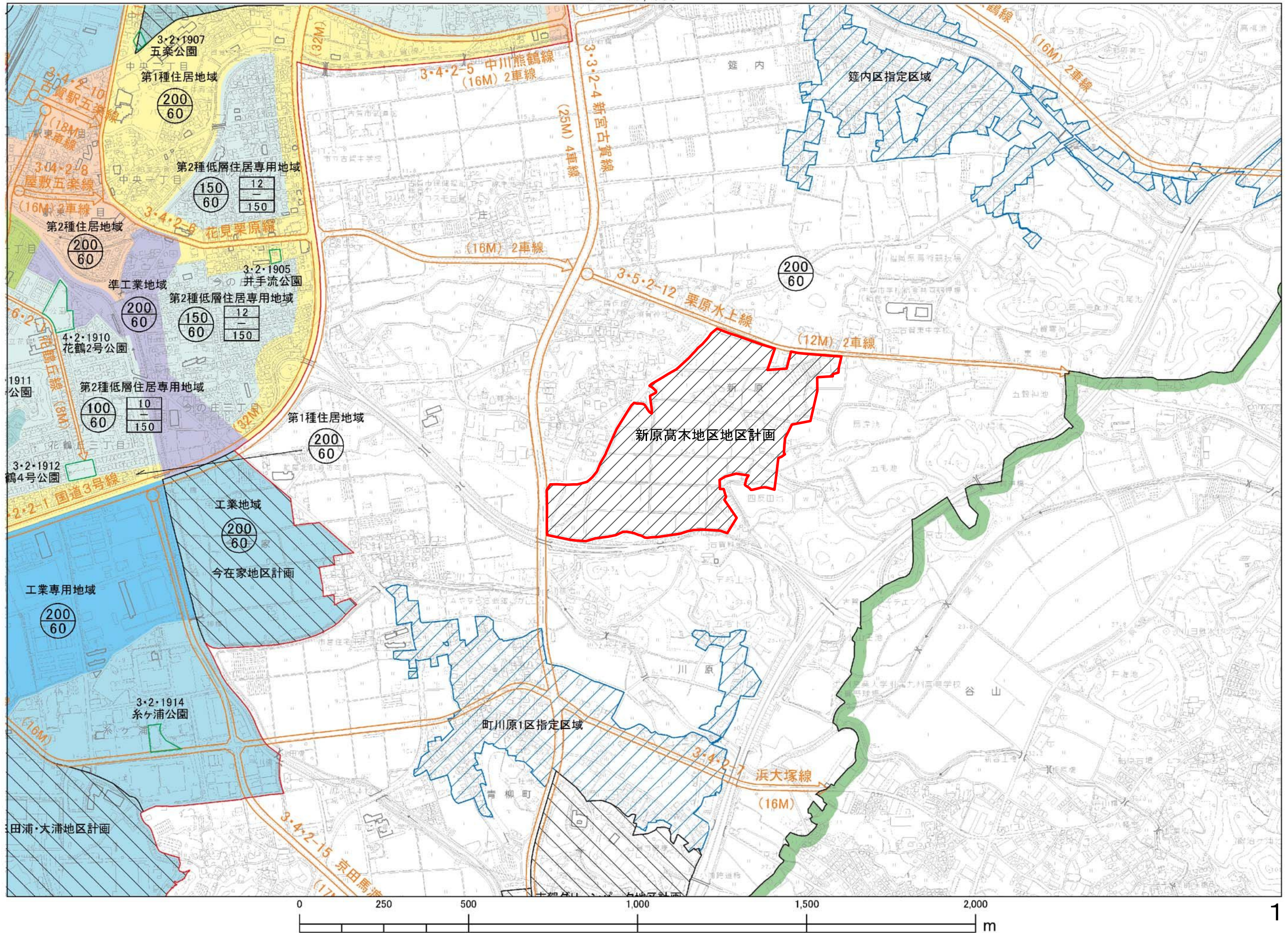
福岡広域都市計画地区計画の決定
(古賀市決定)

資料一覧

- 総 括 図 . . . P 1
- 計 画 書 ・ 理 由 書 . . . P 2
- 計 画 図 . . . P 5
- 建築物の用途制限の概要 . . . P 6
- 補 足 資 料 . . . P 7

総括図

1 : 10,000



福岡広域都市計画地区計画の決定（古賀市決定）（案）

福岡広域都市計画地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名	称	新原高木地区地区計画
位	置	古賀市新原の一部
面	積	約27.9ha
地区計画の目標		本地区は、古賀市都市計画マスタープランにおいて「古賀ICに近接した利便性を活用した工業系、商業系用途の土地利用に取り組む区域」として位置付けている。本地区計画は、「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」が規定する「産業導入地区」の本地区への設定に伴い定めるもので、工業系施設等用地として適切な土地利用を誘導することで、農業者への安定した就業機会の確保や、農地の集積・集約化の促進など、農業と産業の均衡ある発展を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、流通・工業施設等用地であるA地区と、商業系施設用地であるB地区に区分し、古賀ICに近接した利便性を活用したふさわしい適正な土地利用を各地区に誘導し、周辺環境に配慮した良好な地区の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内の交通のための道路を配置する。
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針に基づき、建築物等の用途、建築物の容積率・建蔽率の最高限度、壁面の位置、及び垣又はさくの構造について必要な制限を行う。なお、B地区について、誘導する商業系施設に供する部分の床面積の合計は10,000㎡以下とする。

2 地区整備計画

地区施設の配置及び規模		名称	幅員	延長
		区画道路	12m	約740m
地区の区分名称及び面積		A地区 約25.6ha		B地区 約2.3ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>地区内に建築できる建築物は次に掲げるものとする。</p> <p>1 工場（ただし、建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げる事業を営む工場を除く。）</p> <p>2 事務所</p> <p>3 倉庫</p> <p>4 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、建築基準法施行令第130条の9第1項の表の準工業地域に定める数量を超えないもの</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>地区内に建築できる建築物は次に掲げるものとする。</p> <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、建築基準法施行令第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3,000㎡以内のもの</p> <p>2 前号の建築物に附属するもの</p>	
	建築物の容積率の最高限度	10分の20		
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の6		
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離は、区域内の道路との境界においては5.0m以上、その他の境界においては2.0m以上とすること。</p>	—	
	垣又はさくの構造の制限	<p>建築物に附属する垣又はさくの構造は、周囲の環境と調和し、緑の多い景観形成に配慮したものとし、生垣、植栽又は高さ1.8m以下の透過性のフェンスとすること。</p>		

3 区域

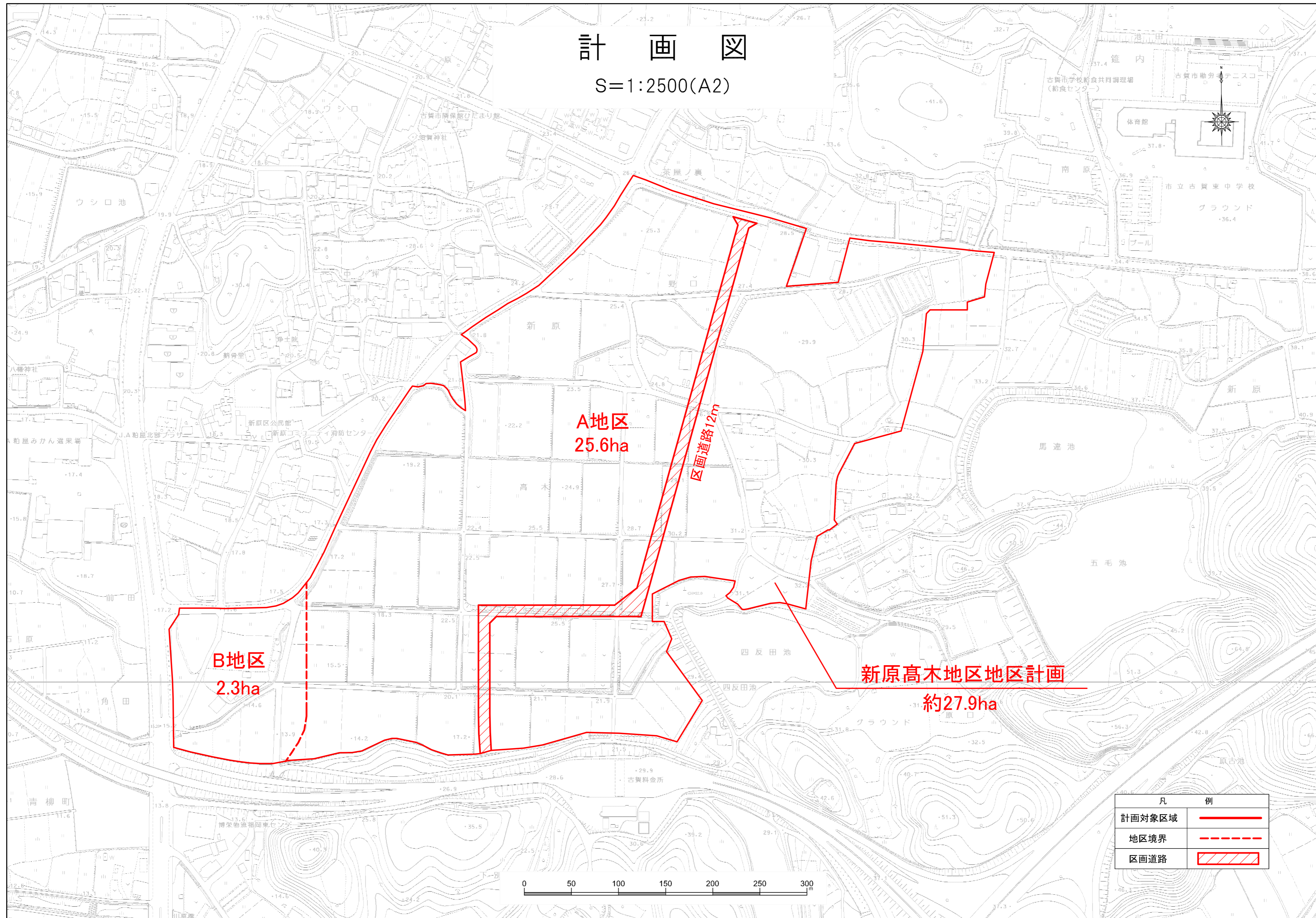
計画図表示のとおり

理 由

本地区は、古賀 I C 及び主要地方道筑紫野・古賀線の沿道に位置していることから、広域的交通の利便性を活かした産業用地として利用価値の高いエリアであり、市都市計画マスタープランにおいても、「古賀 I C に近接した利便性を活用した工業系、商業系用途の土地利用に取り組む区域」として位置づけられている。また、古賀市では、農村地域における農業従事者の高齢化や担い手不足による農業生産力の低下等を懸念しており、利用価値の高い本エリアに「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」で規定する「産業導入地区」を定め、農業者への安定した就業機会の確保や、農地の集積・集約化の促進など、農業と産業の均衡ある発展を図るため、産業導入地区の設定に伴い本地区計画を決定するものである。

計画図

S=1:2500(A2)

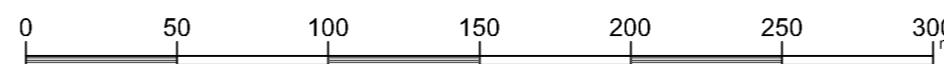


A地区
25.6ha

B地区
2.3ha

新原高木地区地区計画
約27.9ha

区画道路12m



凡	例
計画対象区域	
地区境界	
区画道路	

地区計画による建築物の用途制限の概要

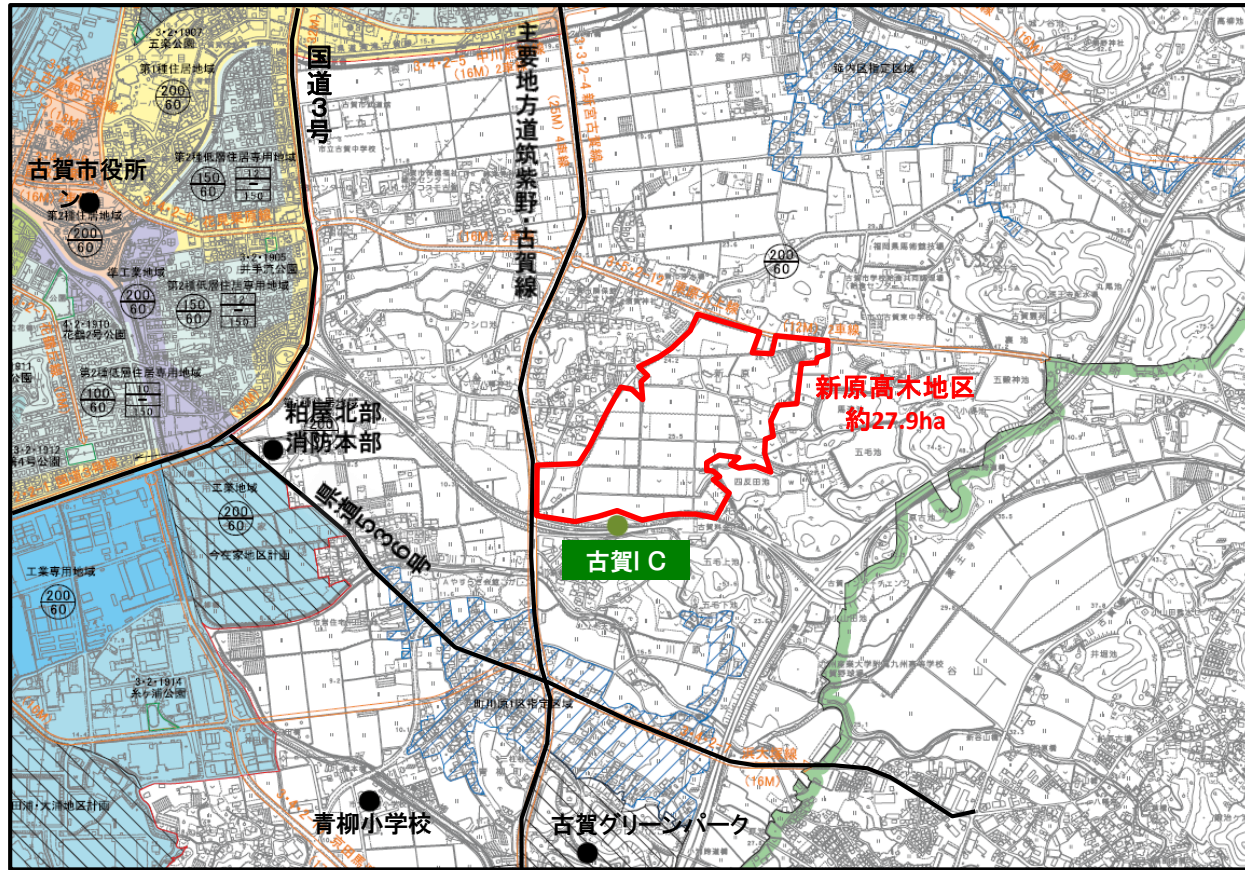
用途地域で、建築が可能な用途 …○
 建てられない用途 …■
 地区計画で、建築が可能となる用途 …○
 ※①、②、③、④、▲、■は、面積や階数等の制限あり

用途地域	用途制限										新原高木地区 地区計画		備考			
	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	田園住居地域	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		A地区	B地区	
	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				○
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	①	②	③	○	○	①	○	○	○	○	④			②	
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③	○	○	■	○	○	○	○	④				
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1500㎡以下のもの			③	○	○		○	○	○	○	④				
	店舗等の床面積が、1500㎡を超え、3000㎡以下のもの				○	○		○	○	○	○	④				
	店舗等の床面積が、3000㎡を超え、10000㎡以下のもの					○		○	○	○	○	④				
	店舗等の床面積が、10000㎡を超えるもの							○	○	○	○					
	事務所等			①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチイング練習場等															
	カラオケボックス等															
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等															
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等															
	キャバレー、個室付浴場等															
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	大学、高等専門学校、専修学校等					○	○	○	○	○	○					
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
公共施設・病院・学校等	病院															
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	自動車教習所					▲	▲	○	○	○	○	○				
	単独車庫(付属車庫を除く)					▲	▲	▲	○	○	○	○				
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	①	○	○	○	○	○	○	○	○
	倉庫業倉庫															
	自家用倉庫			①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	○
	工場・倉庫等	畜舎(15㎡を超えるもの)														
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等で作業場の床面積が50㎡以下				▲	▲	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場																
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場																
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場																
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場																
自動車修理工場																
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設																
卸売市場、火葬場、汚物処理場、ゴミ焼却場等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設															
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設															
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設															
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設															

※一団地の敷地内において別に制限あり

都市計画区域内においては都市計画決定が必要

位置図



都市計画決定理由

- ・古賀ICに近接した広域的交通の利便性を活かした産業用地として、利用価値の高い地区であるため。
- ・「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」で規定する「産業導入地区」の設定に伴い、工業系施設等用地として適切な土地利用へ誘導し、農業と産業の均衡ある発展を図るため。

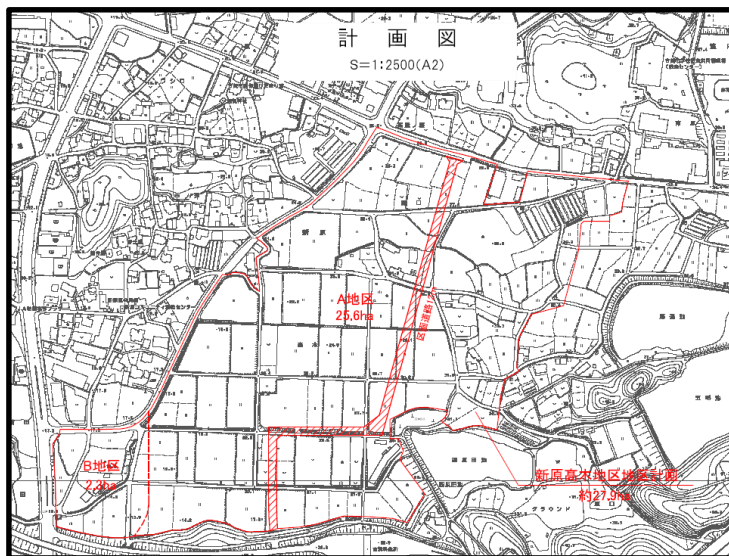
古賀市都市計画マスタープラン (R2年4月)



概要

地区計画とは？

地域の特性に応じて定める、建築や道路の配置、街並み等に関するルール。
市街化調整区域に定めることで、一部の建築制限の緩和が可能。



【地区計画の概要】

- (名称) 新原高木地区地区計画
- (位置) 古賀市新原の一部
- (面積) 約27.9 ha
 - A地区: 約25.6 ha
 - 流通・工業施設等用地
 - B地区: 約2.3 ha
 - 商業系施設用地
- (地区施設)
 - 区画道路: 幅員12m 延長約740m
- (建蔽率) 60%
- (容積率) 200%

手続きスケジュール

