

諮問第1号

古賀市地区計画の区域内における
建築物の制限に関する条例第13
条にかかる適用除外について

資料一覧

- 適用除外申請について 1 - 1
- 計画地位置図 1 - 2
- 計画配置図 1 - 3
- 地区計画 1 - 4, 5
- 条例抜粋 1 - 6
- 適用除外規定の手続き 1 - 7
- 意見書概要 1 - 8

千鳥地区地区計画適用除外申請について

1. 申請者 ①東京都港区六本木六丁目10-1
 株式会社ビッグモーター 代表取締役 兼重 宏行
- ②東京都港区六本木一丁目9-18
 株式会社ビッグアセット 代表取締役 兼重 宏行
2. 対象地 ①古賀市舞の里三丁目14-3の一部
 敷地面積 9,854.96㎡
- ②古賀市舞の里三丁目14-3の一部他2筆
 敷地面積 2,279.46㎡
- *①②いずれも市街化区域 近隣商業地域 準防火地域
 千鳥地区地区計画(A地区)区域

3. 建築物の概要

- ① (1) 主要用途 物品業販売業を営む店舗(自動車販売、自動車修理作業場、車庫)
- (2) 工事種別 新築
- (3) 構造 鉄骨造
- (4) 建築面積 1,892.05㎡ (*建ぺい率19.20%)
- (5) 延べ面積 1,892.05㎡ (*容積率15.83%)
- ② (1) 主要用途 自動車修理作業場
- (2) 工事種別 新築
- (3) 構造 鉄骨造
- (4) 建築面積 923.78㎡ (*建ぺい率40.53%)
- (5) 延べ面積 923.78㎡ (*容積率40.53%)

4. 千鳥地区地区計画(A地区)の建築制限について

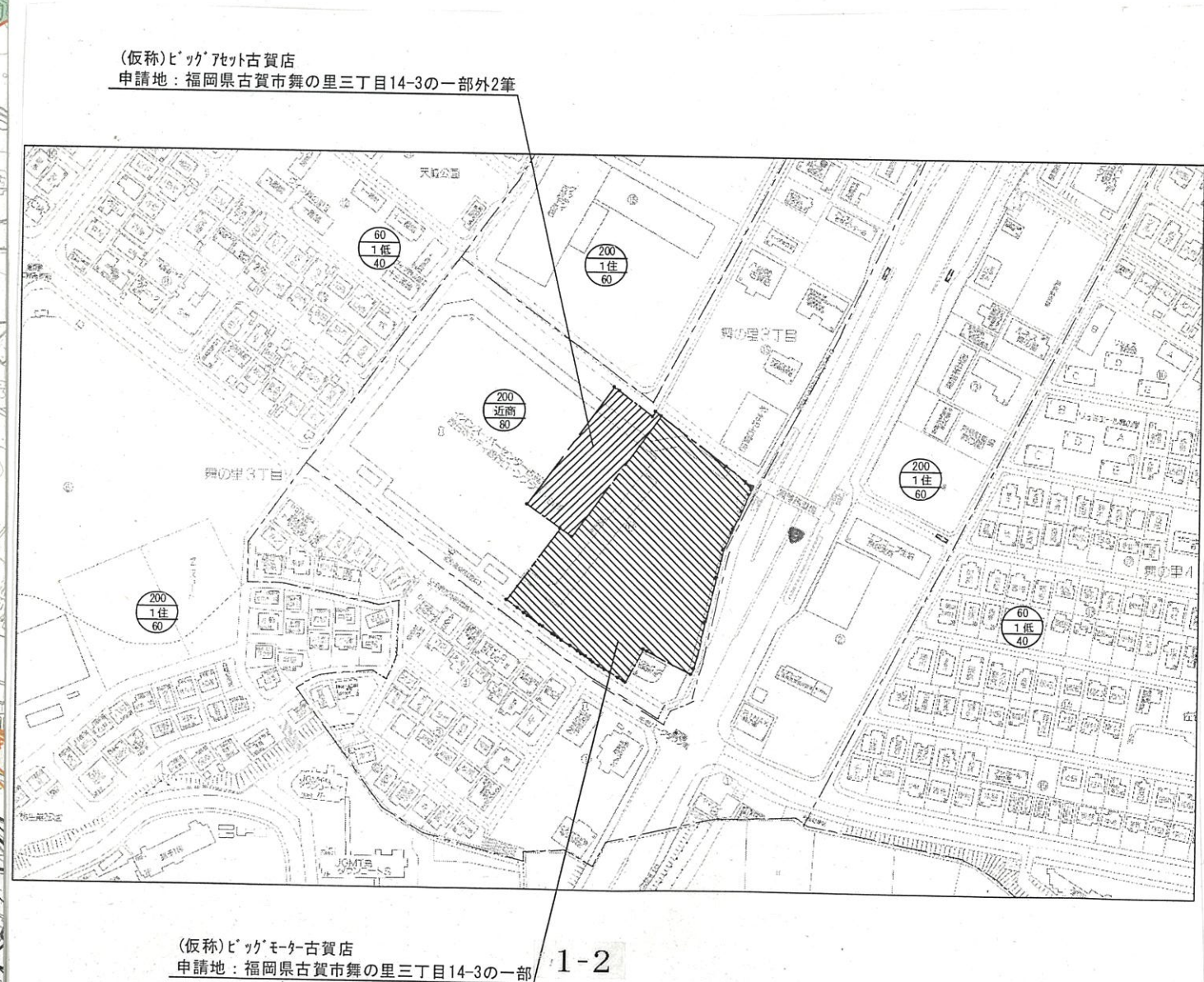
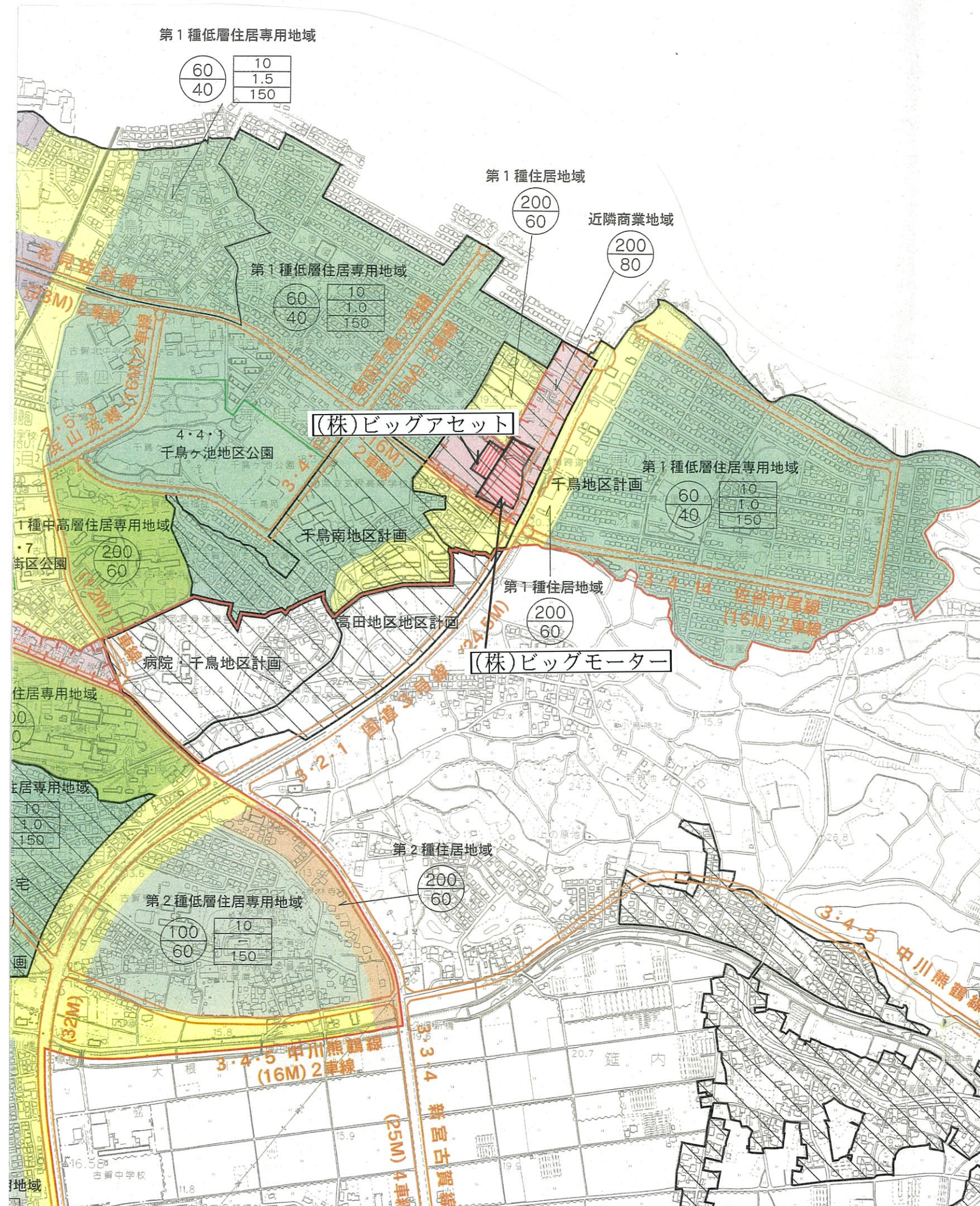
『自動車修理作業場』の建築にかかる制限該当項目

地区計画別表(建築できないもの)	適否	理由
4. 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する工場で作業場の床面積が50㎡以下のものを除く。)	不適	自動車修理作業場は建築できる工場でない

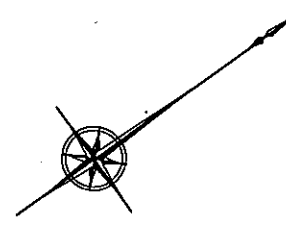
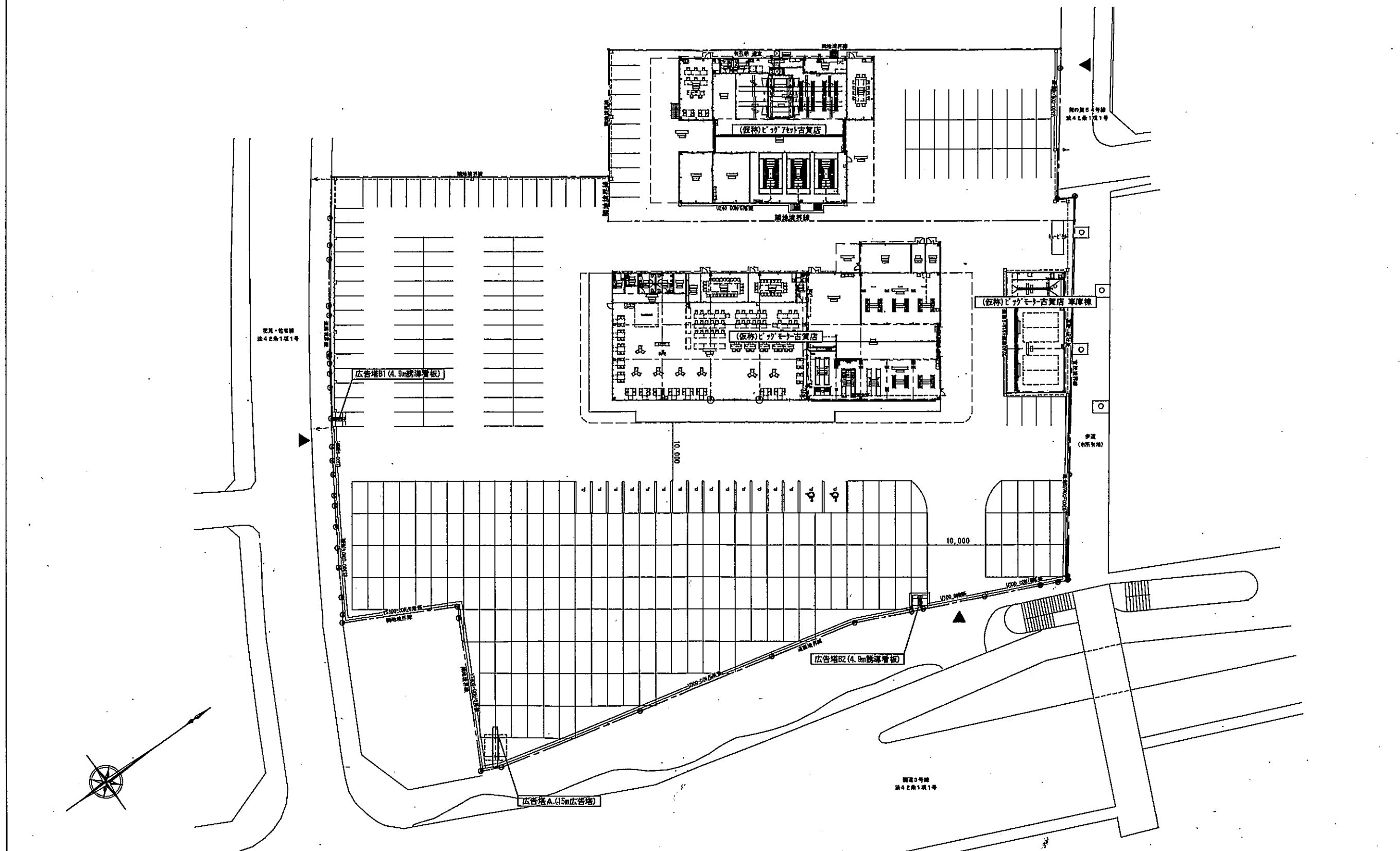
5. 適用除外規定(市長特例許可)の判断根拠

【根拠条例】 地区計画建築制限条例第13条第1項第2号
 「適正な都市機能及び健全な都市環境を害する恐れがないもの」

位置図



計画配置図



work3 一級建築士事務所 Architecture planning and design <small>〒100-0001 東京都千代田区千代田1-4-2 TEL:03-711-0511 FAX:03-711-0512 一級建築士事務所登録番号第12170号 一級建築士登録番号第212447号 昭中 31</small>	図面番号	日付	工事名称
	A-06	2016.06.10	(仮称)ビッグモーター古貨店 新築工事 (仮称)ビッグアセット古貨店 新築工事
縮尺	1/500	図名	共通配置図
A4 9-1:800		図番	

古賀都市計画地区計画の変更（古賀町決定）

都市計画千鳥地区地区計画を次のように変更する。

平成3年 3月25日 古賀町告示第22号
 第1回変更：平成5年 6月24日 古賀町告示第58号
 第2回変更：平成7年12月13日 古賀町告示第85号

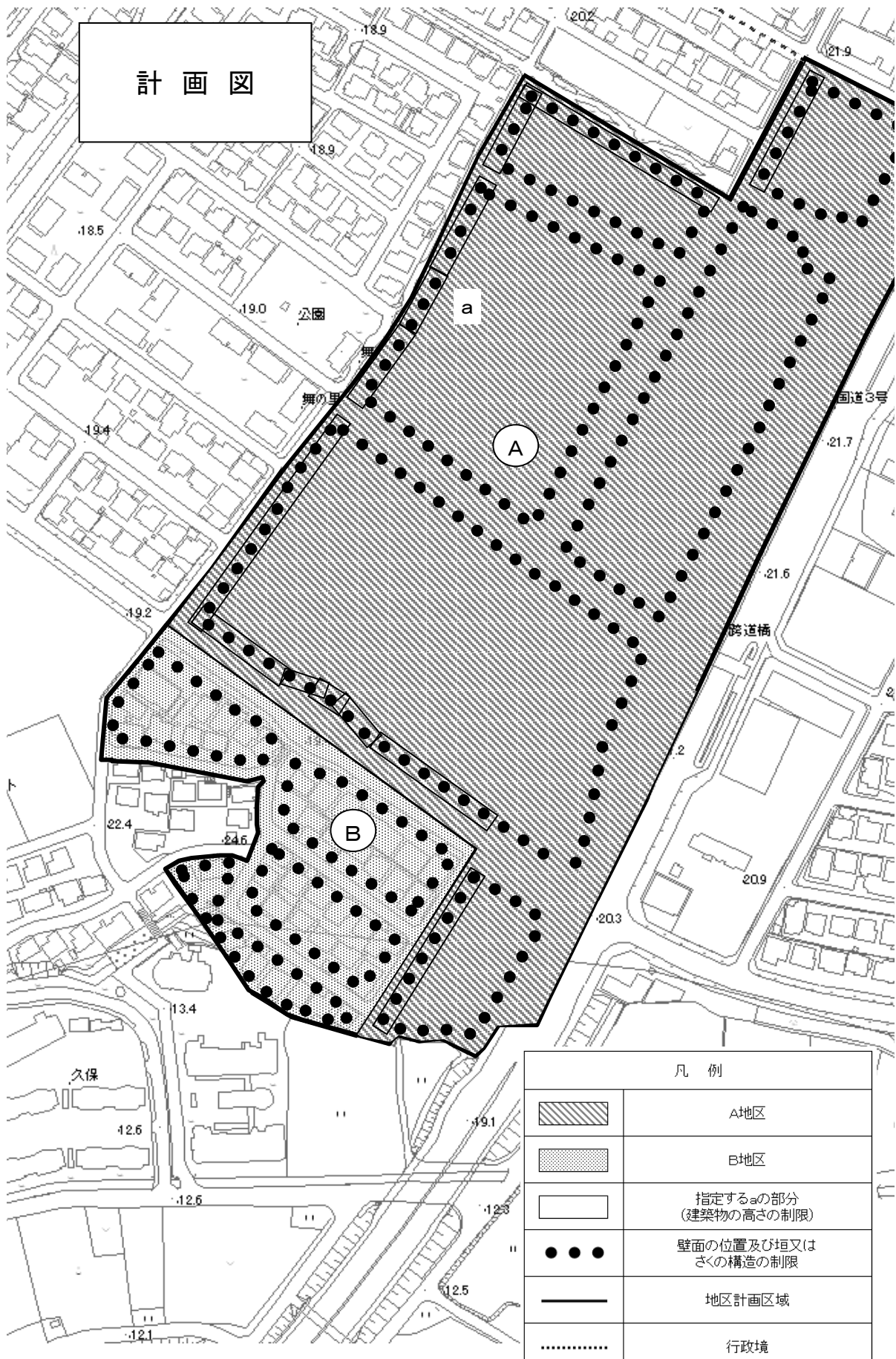
名 称	千鳥地区地区計画	
位 置	古賀町舞の里三丁目 // 筵内字牟田、字佐谷及び字清水ヶ元地内	
面 積	約10.6ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、千鳥パークタウンの中心地区として、生活に関連する多様な機能の集積を図るとともに、建築物等の規制・誘導を行い、周辺住宅地との調和に配慮した市街地の環境を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、住宅地の生活中心として、商業・業務サービス・文化及び公益的施設等の施設を適宜配置する。 また、地区内に必要な公共、公益施設を適切な位置に配置する。
	建築物等の整備方針	住宅地の中心地区としての街の活気と快適な街並み空間の創出を誘導するとともに、建築物等の用途、形態等の制限を行い、隣接する住宅地と調和する環境の形成を図る。

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	
	地区の面積	約9.0ha	約1.6ha	
建築物等に関する事項	建築物の用途制限	次の建築物は、建築してはならない。ただし、町長が良好な地域の環境を侵害する恐れがないと認めたものを除く。 1 倉庫業を営む倉庫 2 パチンコ屋 3 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 4 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する工場で作業場の床面積が50㎡以下のものを除く。） 5 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設 6 自動車教習所		
	建築物の敷地面積の最低限度		165㎡。ただし、土地区画整理事業の換地処分があった旨の福岡県知事の公告があった日の翌日において165㎡未満である土地であってその全部を一の敷地として使用するものについては、この限りでない。	
	建築物の高さの最高限度	計画図に指定するaの部分に建築する建築物の高さの最高限度は、道路境界線から10m以内の距離の部分においては、10mとする。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の附帯施設でその部分の高さが5mまでの場合は、この限りではない。	計画図に指定するBの地区に建築する建築物の高さの最高限度は、10mとする。	
	壁面位置の制限	前面道路の敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.0m以上とする。ただし、この後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合は、この限りではない。		
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する敷地の部分に垣又はさくを設置する場合は、生け垣（生け垣を支える高さ60cm以下の腰積み及び生け垣に併設される見通しのきくネット又はフェンスを含む。）とする。ただし、1m以上の幅の植栽帯を設けた場合は、この限りではない。		







「区域、地区の区分及び建築物等に関する事項に係る制限は、計画図表示のとおり」

理 由

用途地域制度の切り替えに伴い、建築物等に関する制限をより明確にするため、本案のとおり変更するものである。



計画図

凡 例	
	A地区
	B地区
	指定するaの部分 (建築物の高さの制限)
	壁面の位置及び垣又は さくの構造の制限
	地区計画区域
	行政境

古賀市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 抜粋

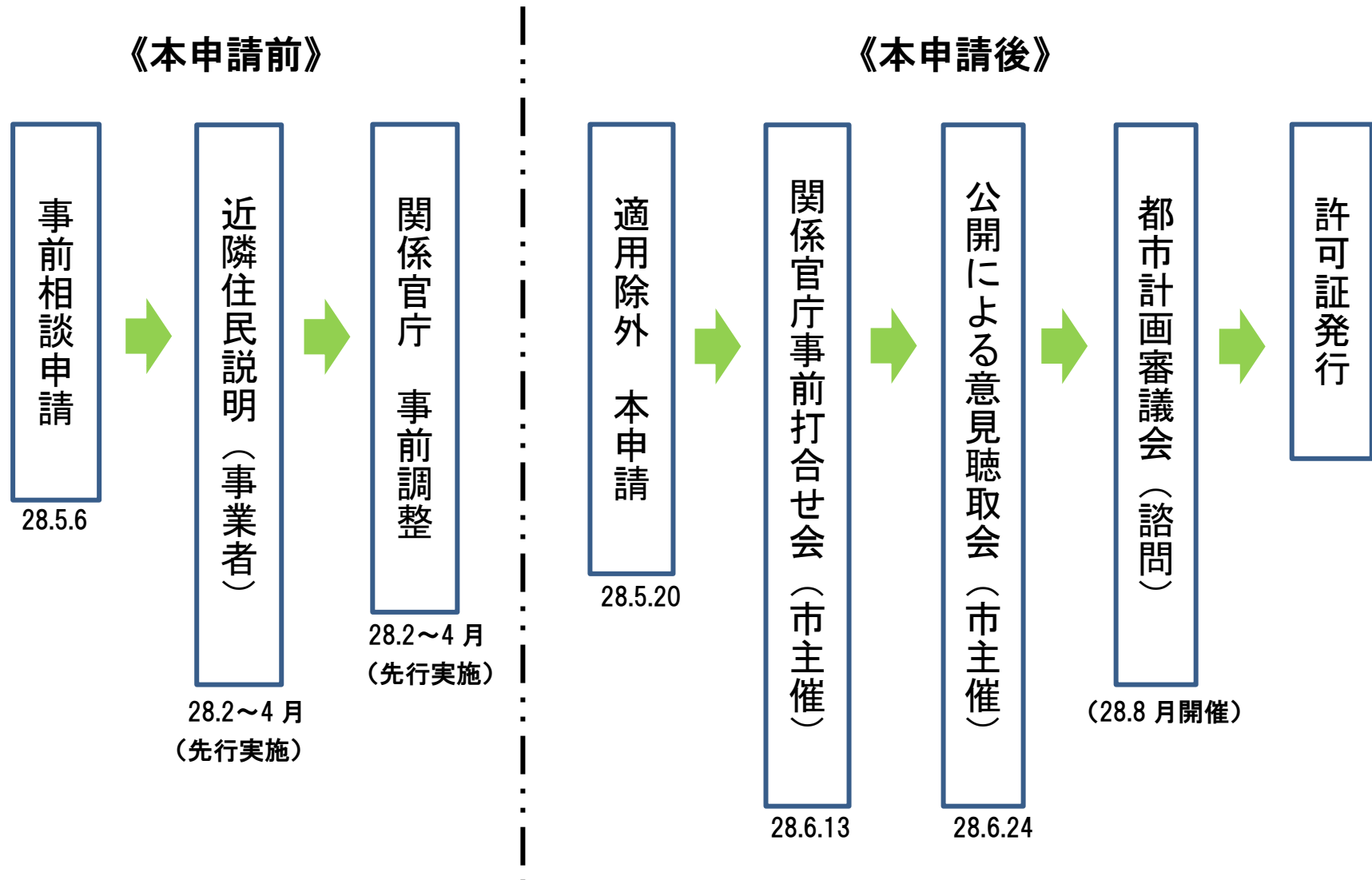
第3章 雑則

(適用除外)

第13条 この条例の規定は、次に掲げる建築物及びその敷地については、当該許可の範囲内において適用しない。

- (1) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
 - (2) 市長が当該地区計画の目標、土地利用状況等に照らして、適正な都市機能及び健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
 - (3) 敷地内に広い空地を有する建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより、その容積率及び各部の高さについて市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したもの
- 2 市長は前項第1号及び第2号により第4条の規定の適用の除外を許可しようとする場合は、あらかじめ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うものとする。
- 3 市長は第1項各号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ古賀市都市計画審議会条例(昭和44年条例第24号)に定める古賀市都市計画審議会に諮問しなければならない。

地区計画内の建築制限条例第13条「適用除外規定」の手続き



・古賀市千鳥地区地区計画区域内の適用除外について……………意見1件

開催日 平成28年6月24日(金)
開催場所 古賀市役所第2庁舎501会議室

No	住所	意見者	意見	市の考え
1	舞の里3丁目	A	自動車修理工場の建築を都市計画審議会で速やかに認めていただき、跡地の開発を一体的に進めていただきたい。	—