

諮問第 6 号

古賀都市計画地区計画の変更 (古賀市決定)

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、次のように変更する。

1. 変更の内容

（計画の詳細は別紙参照）

①名称のみの変更

- ・緑ヶ丘地区地区計画
- ・鹿部1組地区地区計画
- ・永浦地区地区計画
- ・三田浦・大浦地区地区計画
- ・玄望園地区地区計画
- ・播磨地区地区計画
- ・病院・千鳥地区地区計画
- ・古賀団地・中央・久保西・久保地区地区計画
- ・浜地区地区計画
- ・高田地区地区計画
- ・馬渡地区地区計画

②名称及び、住居表示施行に伴う位置の表示の変更

- ・千鳥地区地区計画
- ・千鳥南地区地区計画

2. 変更の理由

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称等を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、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		古賀市舞の里三丁目 〃 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。		
地区整備に関する事項	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
	建築物の用途制限	次の建築物は、建築してはならない。ただし、市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さ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

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更するものです。また、併せて住居表示施行に伴い、位置の表示を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）
千鳥地区地区計画 新旧対照表

名称	位置	
	新	旧
千鳥地区地区計画	古賀市舞の里三丁目 〃 大字筵内字牟田、字佐谷及び字清水ヶ元地内	古賀町舞の里三丁目 〃 大字筵内字牟田、字佐谷及び字清水ヶ元地内
	ただし、市長が良好な地域の環境を侵害する	ただし、町長が良好な地域の環境を侵害する

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、次のように変更する。

平成7年3月13日 古賀市告示第10号
 変更：平成8年3月13日 古賀市告示第7号

1 地区計画の方針

名 称	千鳥南地区地区計画	
位 置	古賀市舞の里二丁目、舞の里三丁目並びに大字久保字千鳥及び字左屋	
面 積	約13.9ha	
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、市街化区域約3.7ha、市街化調整区域約10.2haからなる地区である。本地区は、住宅・都市整備公団が開発した大規模な戸建住宅地区に隣接し、地区内には県立玄界高等学校、中高層の県営住宅が既に建設されている。</p> <p>今後、地区内の市街化調整区域に民間による大規模な住宅開発が予定されているので、開発行為、建築行為を適切に誘導・規制することにより、良好な市街地の形成を図るものとする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、隣接する市街化区域との調和を図るため、A地区については文教施設、B地区及びC地区については良好な戸建住宅地の形成を図り、D地区については主に共同住宅及び便利施設としての土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>(道路) 地区内の交通のための道路と県営住宅地区の外周道路を配置する。</p> <p>(緑地) 環境の保全を図るため、緑地を配置する。</p> <p>(公園) C地区に1箇所、B地区及びD地区にそれぞれ2箇所配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>既設の県営住宅及び文教施設等との調和のとれた良好な居住環境の整備と快適な街並み空間を創出するため、民間による共同住宅及び便利施設等の適正な配置を図るとともに、建築物等の用途、形態等の制限を行う。</p>

2 地区整備計画

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 (幅員9m 1本 延長約350m) 外周道路 (幅員8m 1本 延長約360m) 区画道路 (幅員6m 12本 総延長約1,570m) 区画道路 (幅員4m 2本 総延長約50m)				
		緑 地	B地区 約0.1ha C地区 約0.08ha				
		公 園	B地区 2箇所 合計約0.2ha C地区 約0.08ha D地区 2箇所 合計約0.3ha				
		地区の区分	地区の名称	A 地 区	B 地 区	C 地 区	D 地 区
			地区の面積	約5.1ha	約4.7ha	約1.7ha	約2.4ha
		建築物等の用途の制限	この地区に建築できる建築物は、次のとおりとする。 1 学校 (大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 2 上記の建築物に附属するもの又は市長が公益上やむを得ないと認めるもの	この地区に建築できる建築物は、次のとおりとする。 1 住宅 2 住宅で、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途を兼ねるもの (これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。) ① 事務所 (汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で建設大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。) ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 ④ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を含む店舗 (原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。) ⑤ 自家販売のために食品製造業 (食品加工業を含む) を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。) ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これに類する施設 ⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。) 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 保育所その他これらに類するもの 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で次に掲げるもの ① 郵便局で延べ面積が500㎡以内のもの ② 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所 7 上記の1から6までの建築物に附属するもの (建築基準法施行令第130条の5に掲げるものを除く。) 8 その他市長が良好な居住の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めるもの			この地区に建築できる建築物は、次のとおりとする。 1 左欄の1から6に掲げるもの 2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうちその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもので次に掲げるもの (三階以上の部分をその用途に供するものを除く。) ① 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 ② 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を含む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの (原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。) ③ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの (原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。) ④ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これに類する施設 ⑤ 物品販売業を営む店舗 (専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。) 又は飲食店 ⑥ 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 3 自動車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの (三階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 4 上記の1から3までの建築物に附属するもの (建築基準法施行令第130条の5に掲げるものを除く。) 5 その他市長が良好な居住の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めるもの
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度			6/10		15/10
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度			4/10		5/10
		建築物の敷地面積の最低限度			200㎡ (開発行為 (許可番号 平成7年7月21日 7都第8-35号) の完了についての都市計画法第36条第3項の規定による公告があった日において200㎡に満たない建築物の敷地を除く。)		
		壁面位置の制限			敷地境界線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、この限りではない。		
	建築物の高さの最高限度			10m			
	垣又はさくの構造の制限			道路に面する敷地の部分にかき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、道路側に1m以上の幅の植栽帯を設けた場合は、この限りでない。			

「区域は計画図表示のとおり」

理由

都市計画区域統合により、都市計画地区計画の名称を変更するものです。 また、併せて住居表示の施行、市制施行に伴い、位置等の表示を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）
千鳥南地区地区計画 新旧対照表

名称	位置	
	新	旧
千鳥南地区 地区計画	古賀市舞の里二丁目、舞の里三丁目 並びに大字久保字千鳥及び字左屋	古賀町舞の里二丁目、舞の里三丁目 並びに大字久保字千鳥及び字左屋
	市長が公益上やむを得ないと認めるもの	町長が公益上やむを得ないと認めるもの
	8 その他市が良好な居住の環境を	8 その他町が良好な居住の環境を
	5 その他市長が良好な居住の環境を	5 その他町長が良好な居住の環境を

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、次のように変更する。

平成10年2月20日 古賀市告示第20号

名 称		緑ヶ丘地区地区計画
位 置		古賀市天神三丁目
面 積		約3.1ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区では、良好な居住環境を維持するため、建築物を規制することにより、低層系住宅の今後の保護を目標とする。
	土地利用の方針	現況に即した低層住宅地としての土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	現況建築物との調和を保ちつつ、快適な生活空間を創出するため、建築物等の形態の制限を行う。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	15/10
		建築物の敷地面積の最低限度	170㎡。ただし、本地区計画この決定告示があった時点で170㎡未満の土地を除く。
		建築物等の高さの最高限度	12m

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、次のように変更する。

平成10年4月15日 古賀市告示第50号

名 称	鹿部1組地区地区計画	
位 置	古賀市鹿部字井ノ上、庵ノ園	
面 積	約1.4ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、住宅・都市整備公団が整備した住宅団地と隣接し、地区内においてはすでに道路及び公共下水道等の整備はほぼ完了し、良好な住宅地を形成しており、建築物等の用途の規制をおこなうことにより周辺住宅との調和に配慮した市街地の環境を形成し保全することを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、周辺住宅地と調和した良好な住宅地としての土地利用を誘導する。
	建築物等の整備の方針	建築物の用途の制限を行い、現在の良好な住宅地の環境を保全するとともに、隣接する住宅地との調和を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の建築物は建築してはならない。ただし市長が良好な地域の環境を害する恐れがないと認めたものを除く。</p> <p>1 店舗、飲食店、サービス業等その他これらに類する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50㎡を超えるもの。</p>
--------	------------	------------	---

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、次のように変更する。

平成10年4月15日 古賀市告示第51号

名 称		永浦地区地区計画
位 置		古賀市鹿部字永浦、播磨及びウツキ
面 積		約6.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、工業団地として開発された地域と隣接し、地区内にはすでに病院、し尿処理場、勤労者センター等が立地しほとんど市街化しており、建築物等の用途の制限を行うことにより周辺の工場団地との調和に配慮した市街地の環境を形成し保全することを目的とする。
	土地利用の方針	本地区は、周辺工場団地と調和した主として周辺環境の悪化をもたらす恐れのない工業等の増進を図る。
	建築物等の整備方針	建築物の用途の制限を行い、なお一層良好な街並みの創出を誘導するとともに、隣接する工場団地と調和する環境の形成を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の建築物は、建築してはならない。ただし市長が良好な地区の環境を害する恐れがないと認めたものを除く。 1 ホテル、旅館 2 麻雀屋、パチンコ屋 3 劇場、映画館、演芸場、観覧場 4 自動車教習所
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡。但し、この地区計画の決定告示があった日の翌日において1,000㎡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はない。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、次のように変更する。

平成13年12月7日 古賀市告示第119号

名 称		三田浦・大浦地区地区計画
位 置		古賀市青柳字三田浦、大浦、井ノ浦、藤津、楠浦、中里の各字の一部及び字糸ヶ浦の全部
面 積		約30.8ha
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、既存の工場団地に隣接しており、既に工場団地として民間開発された地域と、工場団地として開発が予定されている地域からなる。 今後予定される開発行為・建築行為を適切に誘導、規制することにより、用途の混在による工業環境の悪化を防止し、周辺の工場団地と調和した良好な工場団地の環境の形成と保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、周辺工場団地と調和した主として周辺環境の悪化をもたらす恐れのない工業等の増進を図ることとする。
	地区施設の整備の方針	(公園) 地区内に2箇所配置する。
	建築物等の整備の方針	良好な工場団地の環境と保全を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度の制限を行う。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公園 2箇所 合計1.2ha
	建築物等の用途の制限	次の建築物は、建築してはならない。ただし市長が良好な工場団地の環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ないと認める場合はこの限りではない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿 3 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4 物品販売業を営む店舗又は飲食店 5 図書館、博物館その他これらに類するもの 6 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡。但し、この地区計画の決定告示があった日の翌日において1,000㎡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。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、次のように変更する。

平成21年3月18日 古賀市告示第28号

1 地区計画の方針

名 称	玄望園地区地区計画	
位 置	古賀市筵内字田倉、且の原、湯釜、辰ケ元の各一部	
面 積	約28.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、九州縦貫自動車道古賀インターチェンジに近接した地区である。「古賀都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、流通等の機能を有する地域として位置付けられ、土地区画整理事業による基盤整備を予定している。</p> <p>本計画では、自動車産業等の発展に資する流通及び工業施設として立地誘導を図るとともに、良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地域の新たな拠点としてふさわしい流通・工業施設等の適正な立地誘導を図るとともに、環境良好な市街地環境の形成・保全を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区の公共施設については、土地区画整理事業により整備されるので、これらの維持保全を図る。
	建築物等の整備の方針	安全で市街地環境を悪化させない用途の建築物の立地誘導を図り、建築物等の用途の混在化を防止し、良好な業務空間を形成し保全する。
	建築物に関する事項	炉行こうな業務空間を形成し保全するため、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の形態又は意匠、及びかき、柵の構造について必要な制限を行う。

2 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	幅 員	延 長	
			区 画 道 路	12.0m	963m
			歩行者専用道路	9.5m	97m
		公 園	街区公園	面積	1.1ha
			緑 地	面積	3.8ha
				緑 地	面積
	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	
		地区の面積	約26.5ha	約1.7ha	
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>本地区に建築できる建築物は、建築基準法第48条第10項に規定する準工業地域に建築できる建築物のうち、以下に示すものとする。</p> <p>1 自動車産業に資する製造業に属する工場及びこれに関連する研究開発施設、事務所等</p> <p>2 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）に規定する貨物自動車運送事業の用に供される施設</p> <p>3 倉庫</p> <p>4 流通業務の用に供する配送センター、荷さばき場等の施設</p>	<p>本地区に建築できる建築物は、建築基準法第48条第10項に規定する準工業地域に建築できる建築物のうち、以下に示すものとする。</p> <p>1 自動車産業に資する製造業に属する工場及びこれに関連する研究開発施設、事務所等</p> <p>2 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）に規定する貨物自動車運送事業の用に供される施設</p> <p>3 倉庫</p> <p>4 流通業務の用に供する配送センター、荷さばき場等の施設</p> <p>5 床面積が500㎡以下の店舗及び飲食店</p>	
			建築物の容積率の最高限度	10分の20	10分の20
建築物等の建ぺい率の最高限度		10分の6	10分の6		

	建築物等の敷地面積の最低限度	10,000㎡	1,000㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、県道との境界においては10.0m以上、区画道路との境界においては5.0m以上、隣地との境界においては2.0mとする。	
	かき又はさくのかき又はさくの構造の制限	建築物に付属するかき又はさくの構造は、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以下の透過性フェンスとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の外壁の色調は刺激的な原色を避け、落ち着いた色調、又は明るい色調のものを選択するとともに、周囲との環境や景観との調和を図る。</p> <p>2 屋外広告物は過度に大きな形態とせず、電飾を多用する刺激的な表現を避けるとともに、魅力ある景観の創出を図る意匠、デザインであること。</p>	

理由

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、次のように変更する。

名 称		播摩地区地区計画
位 置		古賀市美明一丁目、美明三丁目の各一部
面 積		約4.2ha
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、美明地区の拠点として、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的とする。
	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・生活利便施設等の施設を適宜配置する。
	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。
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 次の建築物は、建築してはならない。ただし、市長が良好な地域の環境を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 神社、寺院、教会等 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、又は自動車修理工場で作業場の面積が300㎡以下のものを除く。） 5 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項各号に掲げる風俗営業の用に供するもの
		立地できる商業施設等の大規模集客施設の床面積の合計の最高限度 10,000㎡以下。
		壁面の位置の制限 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から高さ2.5m以上の擁壁までの距離の最低限度は、3mとする。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、次のように変更する。

名 称		病院・千鳥地区地区計画		
位 置		古賀市千鳥3丁目、久保字千鳥の各一部		
面 積		約1.9ha		
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1.7km、千鳥駅から約0.9kmという地点に位置し、既存宅地制度などを活用し形成された地区であり、現在、比較的良好な住宅市街地を形成している。</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、現在の良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とする。</p>		
	土地利用の方針	<p>本地区は、既に形成されている低層住宅市街地の均衡ある土地利用を基本としつつ、公共施設が立地されている地区を区分し、良好な住環境の維持・増進を図る。</p> <p>1 A地区：戸建住宅が立地する良好な低層住宅地の街並み形成を図る。 2 B地区：学校施設、福祉施設等の中層建築物の街並み形成を図る。</p>		
	建築物等の整備方針	<p>良好な低層住宅地の環境を形成するとともに、周辺と調和した中層建築物の環境を形成するため、建築物等の用途、容積率、建ぺい率、高さの限度、敷地面積の最低限度を行い、隣接する地域と調和する環境の形成を図る。</p>		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約2.8ha	約8.7ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	この地区内に建築できる建築物は、建築基準法（昭和25年法律201号（以下、この表において「法」という））別表第2（い）項に掲げる建築物。	この地区内に建築できる建築物は、法別表第2（は）項に掲げる建築物。
		容積率の最高限度	10分の8	10分の20
		建ぺい率の最高限度	10分の5	10分の6
		敷地面積の最低限度	165㎡	—
建築物等の高さの最高限度	10m	—		

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理 由

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、次のように変更する。

名 称		古賀団地・中央・久保西・久保地区 地区計画	
位 置		古賀市駅東 5 丁目、中央 3・4・5・6 丁目の各一部	
面 積		約 29.8ha	
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、古賀市の中心部に位置し、現在、低層住宅地として良好な住環境を形成している。本計画は、低層住宅地としての良好な環境の形成・保全を図りつつ、二世帯住宅などの多様化する住宅ニーズに対応することを目標とする。	
	土地利用の方針	良好な低層住宅地としての形成・保全を図る。	
	建築物等の整備方針	良好な街並みの形成・保全を図るため、建築物の容積率の最高限度を定める。	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	戸建住環境形成地区
		地区の面積	約 29.8ha
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	次の各号に掲げる建築物に応じ、当該各号に定める割合とする。 一 建築基準法第 48 条第 1 項に規定する第 1 種低層住居専用地域内に建築することができる建築物（別表第 2 (イ) 項のうち第一号（長屋を除く）及びその建築物に付属するもの 80% 二 建築基準法第 48 条第 1 項に規定する第 1 種低層住居専用地域内に建築することができる建築物（別表第 2 (イ) 項のうち前号を除くもの 60%

区域、地区の区分は計画図表示のとおり

理 由

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、次のように変更する。

名 称		浜地区地区計画		
位 置		古賀市日吉三丁目の一部		
面 積		約 1.9 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、古賀市の西南部に位置し、西を旧宮地岳線、東を国道 495 号、北を既存の住宅地と店舗に囲まれ、南は新宮町に隣接する。JR ししぶ駅にも近接するという高い利便性を備えた地区であり、民間企業の宅地開発事業により、良好な低層住宅地が計画されている。</p> <p>本地区計画は、都市計画マスタープランに掲げる低層住居地域での地区計画活用の方針に従い、ゆとりと潤いのある快適な居住環境の保全形成を図ることを目的とする。</p>		
	土地利用の方針	<p>本地区は、ゆとりと潤いのある快適な居住環境の保全形成、商業・業務施設等の誘導を計画的に進めるため、地区を 2 つに区分し、それぞれ以下のような土地利用を目指す。</p> <p>1 低層住居地区：用途の混在や敷地の細分化を防ぎ、良質な低層住宅地として、秩序ある土地利用を目指す。</p> <p>2 沿道地区：隣接する住宅環境に配慮した、国道沿線としてふさわしい商業施設や、沿道サービス施設等の土地利用を目指す。</p>		
	地区施設の整備方針	<p>1 低層住居地区：安全かつ快適な住環境の創出のため、道路・公園・緑地を計画的に配置し、住民の利便性と安全性に配慮した整備を行う。</p> <p>2 沿道地区：隣接する道路は、歩車分離による安全かつ快適な歩道空間を演出し、施設利用者の利便性と安全性に配慮した整備を行う。</p>		
	建築物等の整備方針	<p>1 低層住居地区：良好な住宅地の形成と保全を図るため、建築物の用途、配置、高さ等の制限を定める。</p> <p>2 沿道地区：商業施設や沿道サービス施設等を立地誘導し、建築物の用途等の制限を定める。</p>		
	地区の区分	地区の名称	低層住居地区	沿道地区
		地区の面積	約 1.3 h a	約 0.6 h a
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 1戸建ての住宅</p> <p>2. 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令(以下「令」という。)第130条の3で定めるもの。</p> <p>3. 令第130条の4第1項第2号か</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 共同住宅</p> <p>2. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学校、高等専門学校、専修学校等</p> <p>3. 神社、寺院、教会、その他これらに類するもの</p>	

		ら第5号で定める公益上必要な建築物 4. 前各号の建築物に付属するもの (令第130条の5で定めるものを除く。)	4. 自動車教習所 5. 畜舎
	壁面の位置の限度	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、外壁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が次の各号のいずれかに該当する場合は除く。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心の長さの合計が3m以下であること。 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。	—
形態又は意匠の制限	宅地面積の最小限度	180㎡	—
	高さの最高限度	10m	15m
	軒の高さの最高限度	7m	—
	容積率の最高限度	80%	100%
	建ぺい率の最高限度	50% ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは10分の6以下とすることができる。	—

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理 由

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、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 ha		
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 m²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 ha	約 4.3 ha	約 3.9 ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<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 m²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 m²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	165m ²	—	165m ²
	建築物の高さ の最高限度	—	—	10m

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理 由

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更するものです。

古賀都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

古賀都市計画地区計画を福岡広域都市計画地区計画に名称を改め、次のように変更する。

名 称		馬渡地区地区計画		
位 置		古賀市青柳、青柳町の一部		
面 積		約 21.6 ha		
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、主要地方道筑紫野古賀線に接し、九州縦貫自動車道古賀インターチェンジに近接した地区である。地区の西側について、周辺は農地と既存集落で形成されており、「古賀市都市計画マスタープラン」においては、生活利便施設や沿道サービス施設、流通施設などを誘導する地区として位置づけられている。また、地区施設である総合運動公園古賀グリーンパークは、市民や事業者との共働により保全・育成を行う施設として位置づけられている。</p> <p>そこで本計画について、緑溢れる地区施設及びそこに近接する地区で構成し、沿道利用地区と市民が利用する公園地区の調和により、利便増進を図ることで、この地区の豊かな自然環境と高度な利便性を活用した、環境と産業のバランスがとれた街区形成を目標とする。</p>	
	土地利用の方針		<p>本地区は、流通業務施設地として適正な土地利用を誘導するとともに、緑化及び適切な地区施設の設置とその保全により、周辺環境との調和に配慮した土地利用を図る。</p>	
	地区施設の整備方針		<p>本地区には総合運動公園であるグリーンパークが位置するため、その施設の機能を損なわないようその維持、保全を図る。</p>	
	建築物等の整備方針		<p>周辺環境と調和した市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率・建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>	
地区施設の配置及び規模		公園	面積 約 16.6 ha	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区
		地区の面積	約 2.3 ha	約 19.3 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 倉庫業を営む倉庫 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第2条第1号に定める流通業務の用に供する建築物 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第1項に定める貨物自動車運送事業の用に供する建築物 展示場 前各号の建築物に付属するもの 	<p>公益上必要な建築物のうち次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 公園施設 健康文化施設 老人ホーム、保育所、福祉ホーム その他これらに類するもの 前各号の建築物に付属するもの

	建築物の容積率の最高限度	10分の20	
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	
	壁面の位置の制限	道路境界及び敷地境界から3m以上後退すること。	—
	建築物等の敷地面積の最低限度	5,000 m ²	—
	かき又はさくの構造の制限	建築物に附属するかき又はさくの構造は、周辺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。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の外壁の色調は刺激的な原色を避け、落ち着いた色調、又は明るい色調のものを選択するとともに、周囲との環境や景観との調和を図る。</p> <p>2 屋外広告物は過度に大きな形態とせず、電飾を多用する刺激的な表現は避けるとともに、魅力ある景観の創出を図る意匠、デザインであること。</p>	
土地利用に関する事項	敷地内緑化	緑化面積は500 m ² 以上とし、道路に面する部分は植樹し、周囲の環境及び景観と調和したものとすること。	—

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理 由

都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更するものです。

古賀市都市計画図

1:10,000

平成二十七年一月

変更概要
 都市計画区域統合に伴い、都市計画地区計画の名称を変更する。
 (変更前) 古賀都市計画地区計画
 (変更後) 福岡広域都市計画地区計画

資料
 諮問第6号関係

第1種低層住居専用地域	準防火地域
第2種低層住居専用地域	地区計画等区域
第1種中高層住居専用地域	上段 容積率
第1種住居地域	下段 建ぺい率
第2種住居地域	上段 高さ制限 m
近隣商業地域	中段 壁面後退距離 m
商業地域	下段 最低敷地面積
準工業地域	高さ制限 建築物の高さの制限
工業地域	壁面後退距離 外壁の後退距離の限度
工業専用地域	最低敷地面積 建築物の敷地面積の最低限度
	準都市計画区域
	特定用途制限地域
	田園居住地域
	特定用途制限地域
	筑紫野古賀緑沿線地区

名称：千鳥南地区地区計画
 面積：約13.9ha

名称：千鳥地区地区計画
 面積：約10.6ha

名称：病院・千鳥地区地区計画
 面積：約11.5ha

名称：玄望園地区地区計画
 面積：約28.2ha

名称：古賀団地・中央・久保
 西・久保地区地区計画
 面積：約29.8ha

名称：高田地区計画
 面積：約8.9ha

名称：緑ヶ丘地区地区計画
 面積：約3.1ha

名称：浜地区地区計画
 面積：約1.9ha

名称：鹿部1組地区地区計画
 面積：約1.4ha

名称：播磨地区地区計画
 面積：約4.2ha

名称：永浦地区地区計画
 面積：約6ha

名称：三田浦・大浦地区地区計画
 面積：約30.8ha

名称：馬渡地区地区計画
 面積：約21.6ha

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	準工業	工業	工業専用	準防火	地区計画等	田園居住	特定用途制限	筑紫野古賀緑沿線
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
準工業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工業	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工業専用	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
準防火	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
地区計画等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
田園居住	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
特定用途制限	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
筑紫野古賀緑沿線	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○