

諮問第2号

7 古都発第769号

古賀市都市計画審議会

会長 長 聡子 様

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、次の事項について諮問します。

福岡広域都市計画地区計画の変更（古賀市決定）について

令和7年10月29日

古賀市長 田 辺 一



## 諮問第 2 号

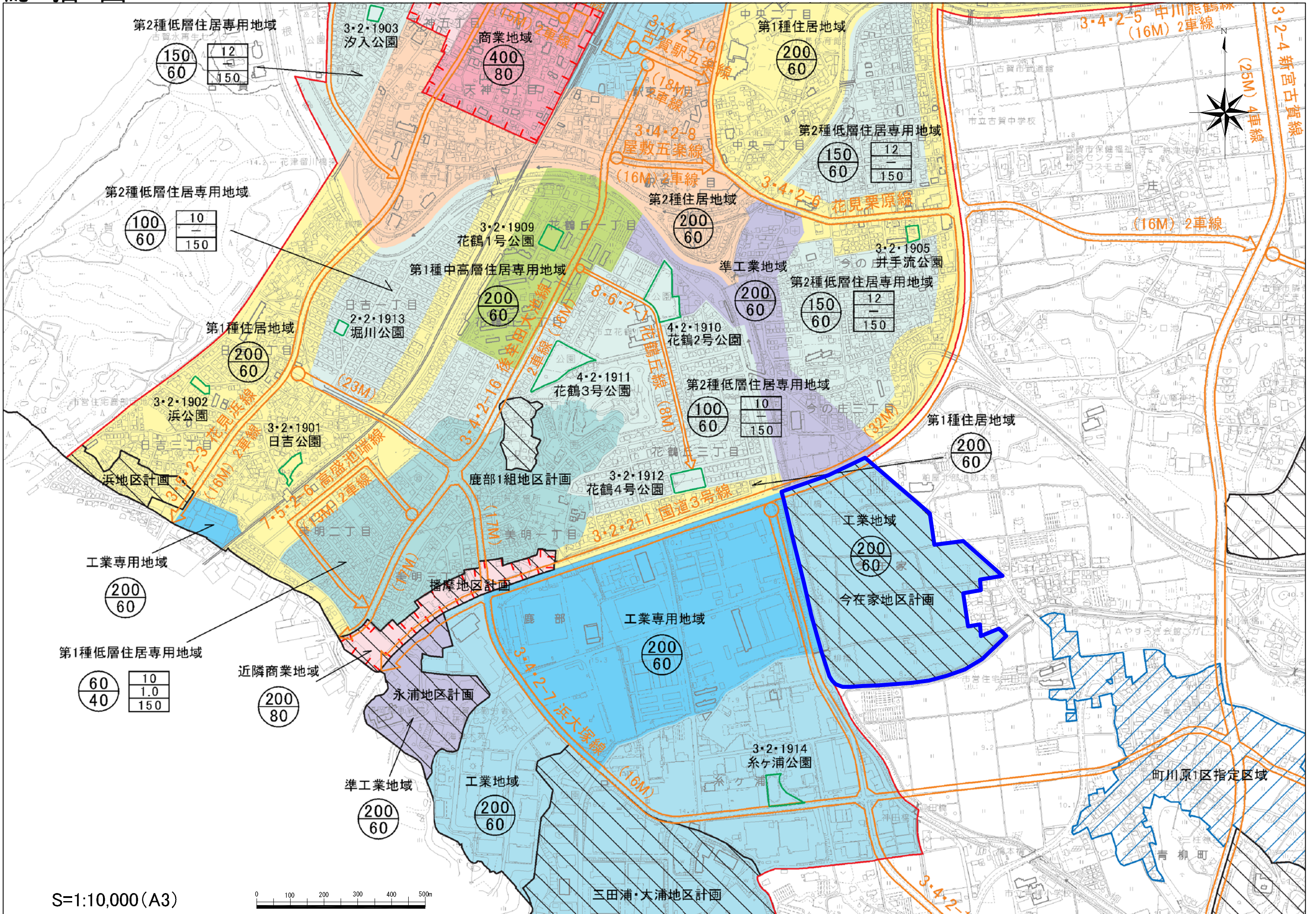
# 福岡広域都市計画地区計画の変更 (古賀市決定)

## 資 料 一 覧

○ 総 括 図	・ ・ ・ P 1
○ 計 画 書 ・ 理 由 書	・ ・ ・ P 2
○ 計 画 図	・ ・ ・ P 5
○ 都市計画策定の経緯の概要	・ ・ ・ P 6
○ 都市計画変更の概要【補足資料①】	・ ・ ・ P 7
○ 新旧対照表【補足資料②】	・ ・ ・ P 8



## 総括図





福岡広域都市計画地区計画の決定（古賀市決定）

福岡広域都市計画地区計画今在家地区地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の方針

名	称	今在家地区地区計画
位	置	古賀市今在家、古賀、今の庄三丁目の各一部
面	積	約 21.1ha
地区計画の目標		本地区計画は、既存の工業団地に隣接し、古賀インターチェンジに近接する産業振興に向けた利用価値の高い地区特性を生かし、周辺環境と調和した適切な開発誘導を行うとともに、古賀市の特色である「モノづくり力」を生かした産業振興と二酸化炭素排出実質ゼロの実現に寄与する工業団地を形成す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	<p>本地区は、隣接する工業団地と調和した産業集積を図り、著しく環境を悪化させるおそれのない製造業等の誘致を図るとともに、良好な市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p>① A地区は、主要幹線道路である国道3号に隣接していることから、沿道サービス等の商業系の建築物の建築も認め、工業団地との共存を図る。</p> <p>② B、C地区は、一定規模以上の敷地面積による良好な工業団地の形成を図るとともに、工場併設店舗などの小規模店舗の立地によって、まちの賑わい等の創出を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>① 県道米多比谷山古賀線に接続する主要道路の幅員は、16m以上とする。</p> <p>② 隣接する既存の集落の生活環境に配慮して、境界付近に緩衝帯としての緑地又は公園を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	隣接する工業団地と調和を図り良好な工場空間を形成するとともに、市街地環境を悪化させないように、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、及び垣又は柵の構造について必要な制限を行う。

2 地区整備計画

地区施設に関する事項	区画道路	幅員 16m、延長 約335m
	公園緑地	約0.53ha

建築物等に関する事項	地区の名称	A地区	B地区	C地区
	地区の面積	約2.5ha	約16.0ha	約2.6ha
	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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築基準法別表第2（い）項第5号に掲げるもの</li> <li>2 同法別表第2（は）項第4号に掲げるもの</li> <li>3 同法別表第2（に）項第5号に掲げるもの</li> <li>4 同法別表第2（ほ）項第3号に掲げるもの</li> <li>5 同法別表第2（る）項第1号に掲げるもの</li> <li>6 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、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るもの</li> <li>7 同法別表第2（を）項第7号に掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</li> <li>8 同法別表第2（わ）項第2号から第4号まで及び第6号から第8号までに掲げるもの</li> <li>9 建築基準法施行令第130条の2の2第2号に掲げる産業廃棄物処理施設</li> </ol>	<p>次の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築基準法別表第2（い）項第5号に掲げるもの</li> <li>2 同法別表第2（は）項第4号に掲げるもの</li> <li>3 同法別表第2（に）項第5号に掲げるもの</li> <li>4 同法別表第2（ほ）項第3号に掲げるもの</li> <li>5 同法別表第2（る）項第1号に掲げるもの</li> <li>6 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、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るもの</li> <li>7 同法別表第2（を）項第7号に掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</li> <li>8 同法別表第2（わ）項第2号から第4号まで及び第6号から第8号までに掲げるもの</li> <li>9 建築基準法施行令第130条の2の2第2号に掲げる産業廃棄物処理施設</li> </ol>	

	建築物の敷地面積の最低限度	—	3, 000 m <sup>2</sup>
	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までの距離は、県道米多比谷山古賀線との境界においては10.0 m以上、区域内の道路との境界においては5.0 m以上、その他の境界においては2.0 m以上とする。
	垣又は柵の構造の制限	建築物に付属する垣又は柵の構造は、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1.8 m以下の透過性のフェンスとする。	

### 3 区域

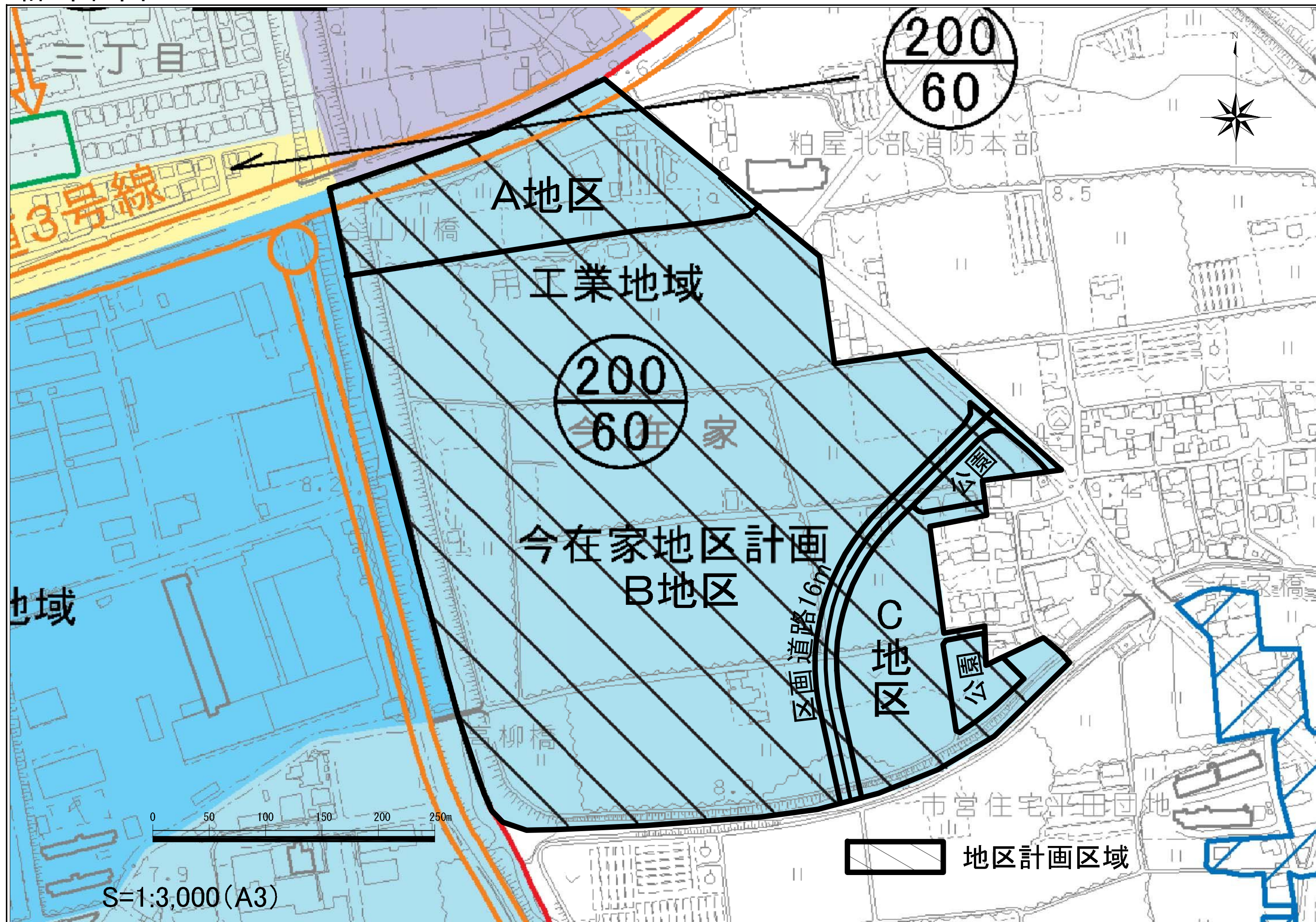
計画図表示のとおり

#### 理 由

土地地区画整理事業の工事進捗に伴い、適切な規模の街区を形成するために建築物の敷地面積の最低限度を変更する。また、脱炭素社会の実現に寄与する工業団地の形成がなされるよう地区計画の目標を変更する。



# 計画図





## 都市計画策定の経緯の概要（案）

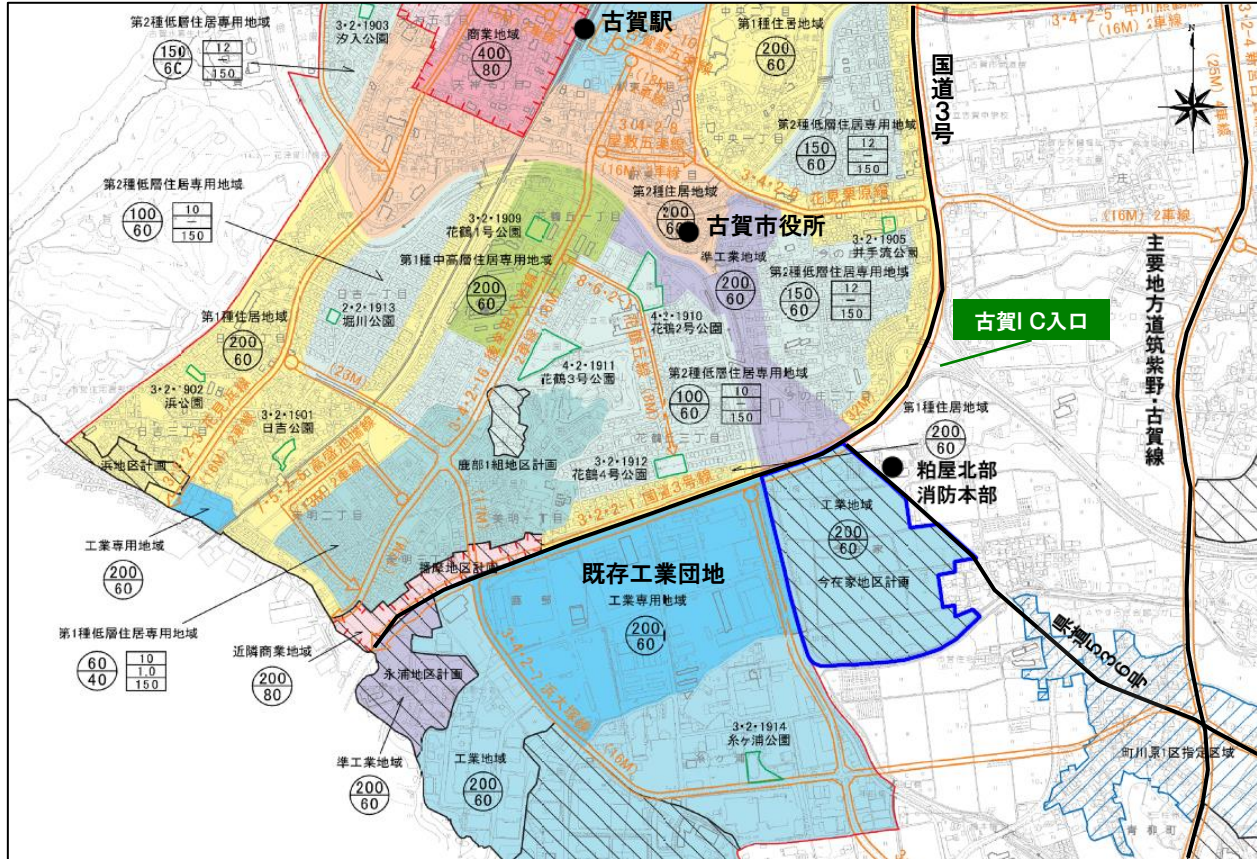
### 福岡広域都市計画 今在家地区計画の決定

事 項	時 期	備 考
公 聴 会 事 前 閲 覧	令和 7 年 7 月 1 6 日から 令和 7 年 7 月 2 9 日まで	公述申出 0 件
原 案 の 縦 覧 意 見 の 提 出	令和 7 年 7 月 1 6 日から 令和 7 年 7 月 2 9 日まで	意 見 書 0 件
公 聴 会	令和 7 年 8 月 1 2 日	中 止
計 画 案 の 縦 覧	令和 7 年 1 0 月 1 日から 令和 7 年 1 0 月 1 5 日まで	意 見 書 0 件
市 都 市 計 画 審 議 会	令和 7 年 1 0 月 2 9 日	
決 定 告 示	令和 7 年 1 1 月中旬	

# 今在家地区地区計画 都市計画変更の概要

## 補足資料①

### ■位置図



### ■主な変更内容、理由等

#### 1) 地区計画の目標の変更

「モノづくり力」を生かした産業振興のまちづくりに加え、「二酸化炭素排出実質ゼロ」の脱炭素社会の実現に寄与する工業団地の形成がなされるよう見直しをしたもの。

#### 2) 建築物の敷地面積の最低限度の変更

当初決定時点（R3.6）では、土地区画整理事業が行われるまでに、土地所有者個人が建築物を自由に建築し、事業実施の妨げにならないよう敷地面積の最低限度面積を大きくしていたが、現在、土地区画整理事業が開始し、改めて適正な規模の街区が形成されるよう設定を見直しをしたもの。

#### 【敷地面積の最低限度】

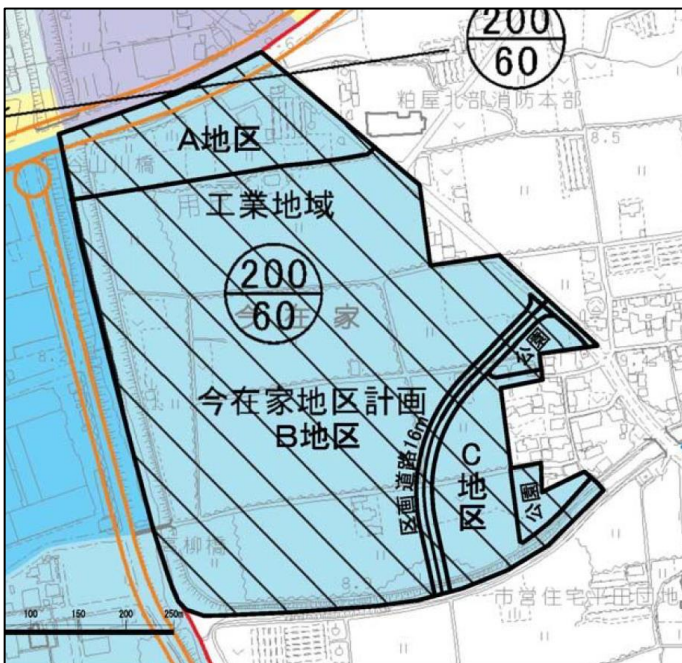
（旧）B地区：113,700㎡ C地区：12,000㎡

（新）B、C地区ともに3,000㎡

#### 3) 公園緑地面積の変更

土地区画整理事業開始時より、公園予定地の一部を宅地として供することが見込まれたことから、公園緑地面積の見直しをしたもの。

### ■当初決定内容(R3.6)



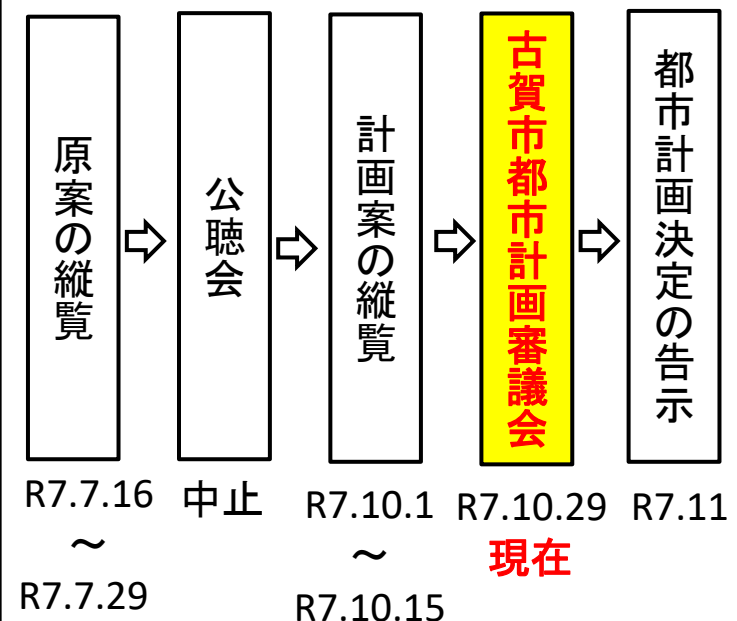
#### 【地区計画の概要】

（名称）今在家地区地区計画  
（位置）古賀市今在家、古賀、今の庄三丁目の各一部  
（面積）約21.1ha  
（地区計画の目標）  
古賀市の特色である「モノづくり力」を生かしたまちづくりに資すること  
（土地利用の方針）  
A地区：商業系土地利用  
B、C地区：工業系土地利用  
（地区施設）  
区画道路：幅員16m、延長約335m  
公園緑地：約0.55ha

### ■参考（現況：航空写真）



### ■手続きスケジュール





福岡広域都市計画地区計画今在家地区地区計画を次のように決定する。

令和３年６月８日 古賀市告示第１１１号

1 地区計画の方針

名	称	今在家地区地区計画
位	置	古賀市今在家、古賀、今の庄三丁目の各一部
面	積	約 2 1 . 1 h a
地 区 計 画 の 目 標		本地区計画は、既存の工業団地に隣接し、古賀インターチェンジに近接する立地を生かし、周辺環境と調和した適切な開発誘導を行い、古賀市の特色である「モノづくり力」を生かしたまちづくりに資す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、隣接する工業団地と調和した産業集積を図り、著しく環境を悪化させるおそれのない製造業等の誘致を図るとともに、良好な市街地環境の形成・保全を図る。 ① A地区は、主要幹線道路である国道３号に隣接していることから、沿道サービス等の商業系の建築物の建築も認め、工業団地との共存を図る。 ② B、C地区は、一定規模以上の敷地面積による良好な工業団地の形成を図るとともに、工場併設店舗などの小規模店舗の立地によって、まちの賑わい等の創出を図る。
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	① 県道米多比谷山古賀線に接続する主要道路の幅員は、1 6 m以上とする。 ② 隣接する既存の集落の生活環境に配慮して、境界付近に緩衝帯としての緑地又は公園を配置する。
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	隣接する工業団地と調和を図り良好な工場空間を形成するとともに、市街地環境を悪化させないよう、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、及び垣又は柵の構造について必要な制限を行う。

2 地区整備計画

地区施設に関する事項	区画道路	幅員 1 6 m、延長 約 3 3 5 m
	公園緑地	約 0 . 5 5 ha

福岡広域都市計画地区計画今在家地区地区計画を次のように**変更**する。

1 地区計画の方針

名	称	今在家地区地区計画
位	置	古賀市今在家、古賀、今の庄三丁目の各一部
面	積	約 2 1 . 1 h a
地 区 計 画 の 目 標		<b>本地区計画は、既存の工業団地に隣接し、古賀インターチェンジに近接する産業振興に向けた利用価値の高い地区特性を生かし、周辺環境と調和した適切な開発誘導を行うとともに、古賀市の特色である「モノづくり力」を生かした産業振興と二酸化炭素排出実質ゼロの実現に寄与する工業団地を形成することを目標とする。</b>
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、隣接する工業団地と調和した産業集積を図り、著しく環境を悪化させるおそれのない製造業等の誘致を図るとともに、良好な市街地環境の形成・保全を図る。 ① A地区は、主要幹線道路である国道３号に隣接していることから、沿道サービス等の商業系の建築物の建築も認め、工業団地との共存を図る。 ② B、C地区は、一定規模以上の敷地面積による良好な工業団地の形成を図るとともに、工場併設店舗などの小規模店舗の立地によって、まちの賑わい等の創出を図る。
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	① 県道米多比谷山古賀線に接続する主要道路の幅員は、1 6 m以上とする。 ② 隣接する既存の集落の生活環境に配慮して、境界付近に緩衝帯としての緑地又は公園を配置する。
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	隣接する工業団地と調和を図り良好な工場空間を形成するとともに、市街地環境を悪化させないよう、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、及び垣又は柵の構造について必要な制限を行う。

2 地区整備計画

地区施設に関する事項	区画道路	幅員 1 6 m、延長 約 3 3 5 m
	公園緑地	<b>約 0 . 5 3 ha</b>

	地 区 の 名 称	A地区	B地区	C地区
	地 区 の 面 積	約 2. 5 ha	約 1 6. 0 ha	約 2. 6 ha
	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。</p> <p>1 建築基準法別表第2（い）項第5号に掲げるもの</p> <p>2 同法別表第2（は）項第4号に掲げるもの</p> <p>3 同法別表第2（に）項第5号に掲げるもの</p> <p>4 同法別表第2（ほ）項第3号に掲げるもの</p> <p>5 同法別表第2（る）項第1号に掲げるもの</p> <p>6 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、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るもの</p> <p>7 同法別表第2（を）項第7号に掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1, 500 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>8 同法別表第2（わ）項第2号から第4号まで及び第6号から第8号までに掲げるもの</p> <p>9 建築基準法施行令第130条の2の2第2号に掲げる産業廃棄物処理施設</p>	<p>次の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2（い）項第5号に掲げるもの</p> <p>2 同法別表第2（は）項第4号に掲げるもの</p> <p>3 同法別表第2（に）項第5号に掲げるもの</p> <p>4 同法別表第2（ほ）項第3号に掲げるもの</p> <p>5 同法別表第2（る）項第1号に掲げるもの</p> <p>6 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、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るもの</p> <p>7 同法別表第2（を）項第7号に掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が500 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>8 同法別表第2（わ）項第2号から第4号まで及び第6号から第8号までに掲げるもの</p> <p>9 建築基準法施行令第130条の2の2第2号に掲げる産業廃棄物処理施設</p>	

	地 区 の 名 称	A地区	B地区	C地区
	地 区 の 面 積	約 2. 5 ha	約 1 6. 0 ha	約 2. 6 ha
	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。</p> <p>1 建築基準法別表第2（い）項第5号に掲げるもの</p> <p>2 同法別表第2（は）項第4号に掲げるもの</p> <p>3 同法別表第2（に）項第5号に掲げるもの</p> <p>4 同法別表第2（ほ）項第3号に掲げるもの</p> <p>5 同法別表第2（る）項第1号に掲げるもの</p> <p>6 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、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るもの</p> <p>7 同法別表第2（を）項第7号に掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1, 500 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>8 同法別表第2（わ）項第2号から第4号まで及び第6号から第8号までに掲げるもの</p> <p>9 建築基準法施行令第130条の2の2第2号に掲げる産業廃棄物処理施設</p>	<p>次の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2（い）項第5号に掲げるもの</p> <p>2 同法別表第2（は）項第4号に掲げるもの</p> <p>3 同法別表第2（に）項第5号に掲げるもの</p> <p>4 同法別表第2（ほ）項第3号に掲げるもの</p> <p>5 同法別表第2（る）項第1号に掲げるもの</p> <p>6 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、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るもの</p> <p>7 同法別表第2（を）項第7号に掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が500 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>8 同法別表第2（わ）項第2号から第4号まで及び第6号から第8号までに掲げるもの</p> <p>9 建築基準法施行令第130条の2の2第2号に掲げる産業廃棄物処理施設</p>	



建築物の敷地面積の最低限度	—	113,700㎡	12,000㎡
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までの距離は、県道米多比谷山古賀線との境界においては10.0m以上、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。	
垣又は柵の構造の制限	建築物に付属する垣又は柵の構造は、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。		

3 区域  
計画図表示のとおり

理 由

古賀市は、九州の中核都市である福岡市と北九州市の間に位置し、大都市近郊の都市として福岡市都心部まで約15kmの近距離にある。市西側には、JR鹿児島本線、国道3号、国道495号が南北方向に並行し、その周辺には、市街地として住宅地、商業地、工業地などが広がっている。また、市東側丘陵地には、九州自動車道が通り、古賀インターチェンジや古賀サービスエリアが位置するなど、広域交通の要衝となっている。

これにより本市には、県内でも有数の製造品出荷額を誇る工業団地が立地するなど製造業を中心とした企業の進出需要が高い地域となっているが、現在は、市内既存工業団地に空き区画がなく、土地の確保が難しい状況となっている。

今回、この工業団地を拡張し、製造業を中心とした産業用地の確保を図ることによって、本市の活性化をめざすこととしており、古賀インターチェンジ入口から概ね500mに位置する交通至便な当該地区を、工業地域として市街化区域に編入するとともに、遊戯施設や風俗施設等の用途制限や、店舗等の床面積の上限を加える本地区計画を定めることで、周辺環境と調和のとれた幹線道路沿いの土地利用や、質の高い工業団地の形成を図るものである。

建築物の敷地面積の最低限度	—	3,000㎡
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までの距離は、県道米多比谷山古賀線との境界においては10.0m以上、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。
垣又は柵の構造の制限	建築物に付属する垣又は柵の構造は、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。	

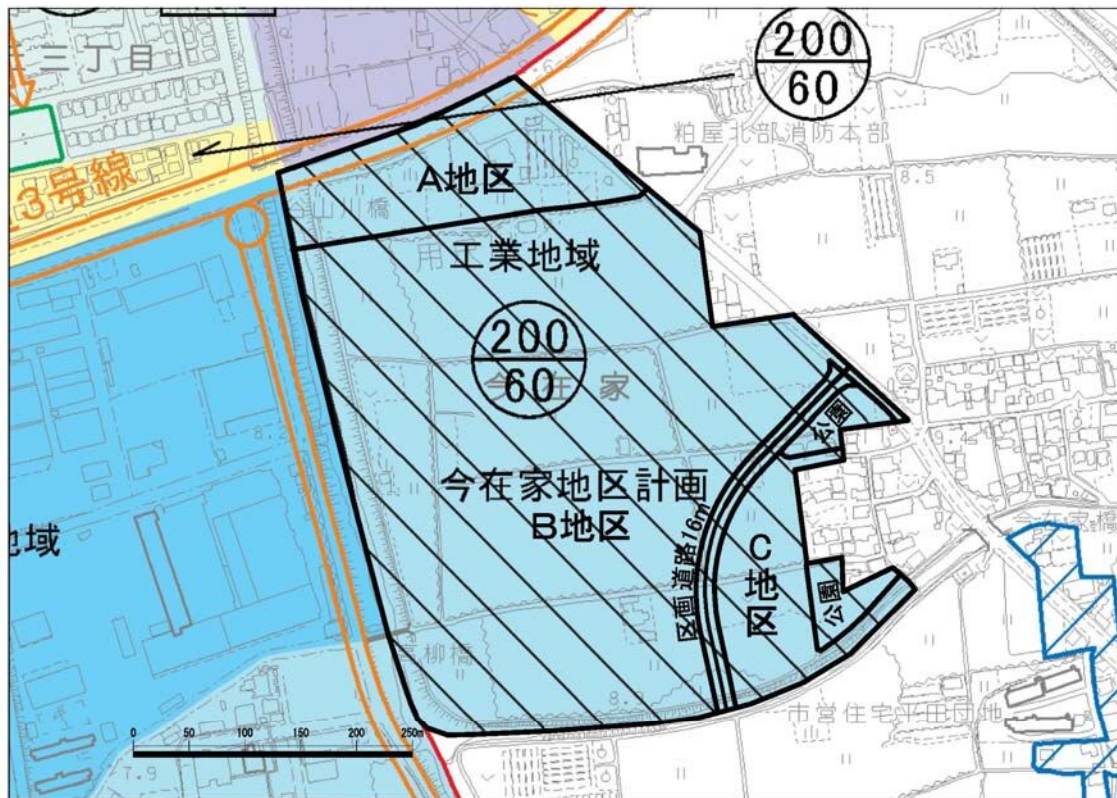
3 区域  
計画図表示のとおり

理 由

土地区画整理事業の工事進捗に伴い、適切な規模の街区を形成するために建築物の敷地面積の最低限度を変更する。また、脱炭素社会の実現に寄与する工業団地の形成がなされるよう地区計画の目標を変更する。

# 今在家 新旧対照図 (案)

(旧)



(新)

