

諮問第3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決定(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 3 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
○ 用 途 制 限 概 要	・ ・ ・ P 6
○ 都 市 計 画 策 定 の 経 緯 の 概 要	・ ・ ・ P 7
○ 都 市 計 画 決 定 の 概 要 【補 足 資 料 ①】	・ ・ ・ P 8

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	新久保東地区地区計画
位	置	古賀市久保の一部
面	積	約 2. 1 h a
地区計画の目標		<p>市街化調整区域である本地区は、古賀市都市計画マスタープランにおいて「広域幹線道路の結節点を生かした商業系の土地利用に取り組む区域」として位置付けている。本地区は、主要地方道筑紫野・古賀線に接する一団の土地であり、現在、低未利用地として残土・廃材置き場となっている。本地区に隣接する古賀市久保鴻ノ巣、杉谷、裏ノ山といった市街化調整区域の住宅が立ち並ぶ既存集落では商業等の生活利便施設が不足していることから、周辺住民にとっての住環境は利便性があるものとはなっていない。</p> <p>本地区計画は、無秩序な土地利用や不良な街区の形成を防止し、生活利便施設を誘導することで、利便性ある生活を確認す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	本地区は、市街化調整区域の既存集落に住む周辺住民の生活利便施設を誘導し、広域幹線道路の結節点を生かした商業系の土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針に基づき周辺住民の生活環境の改善と沿道利用を踏まえた建築物等の用途、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。

2 地区整備計画

面	積	約 1. 6 h a
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 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で定め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 建築基準法施行令第115条の3第2号に掲げるもののうち水泳場又はスポーツの練習場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>3 カラオケボックスその他これ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1, 000㎡以内のもの</p> <p>4 第一号から第三号に掲げる用途を含む複合建築物については、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>5 診療所</p> <p>6 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの</p> <p>7 前各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道路及び隣地境界線までの距離は、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。</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

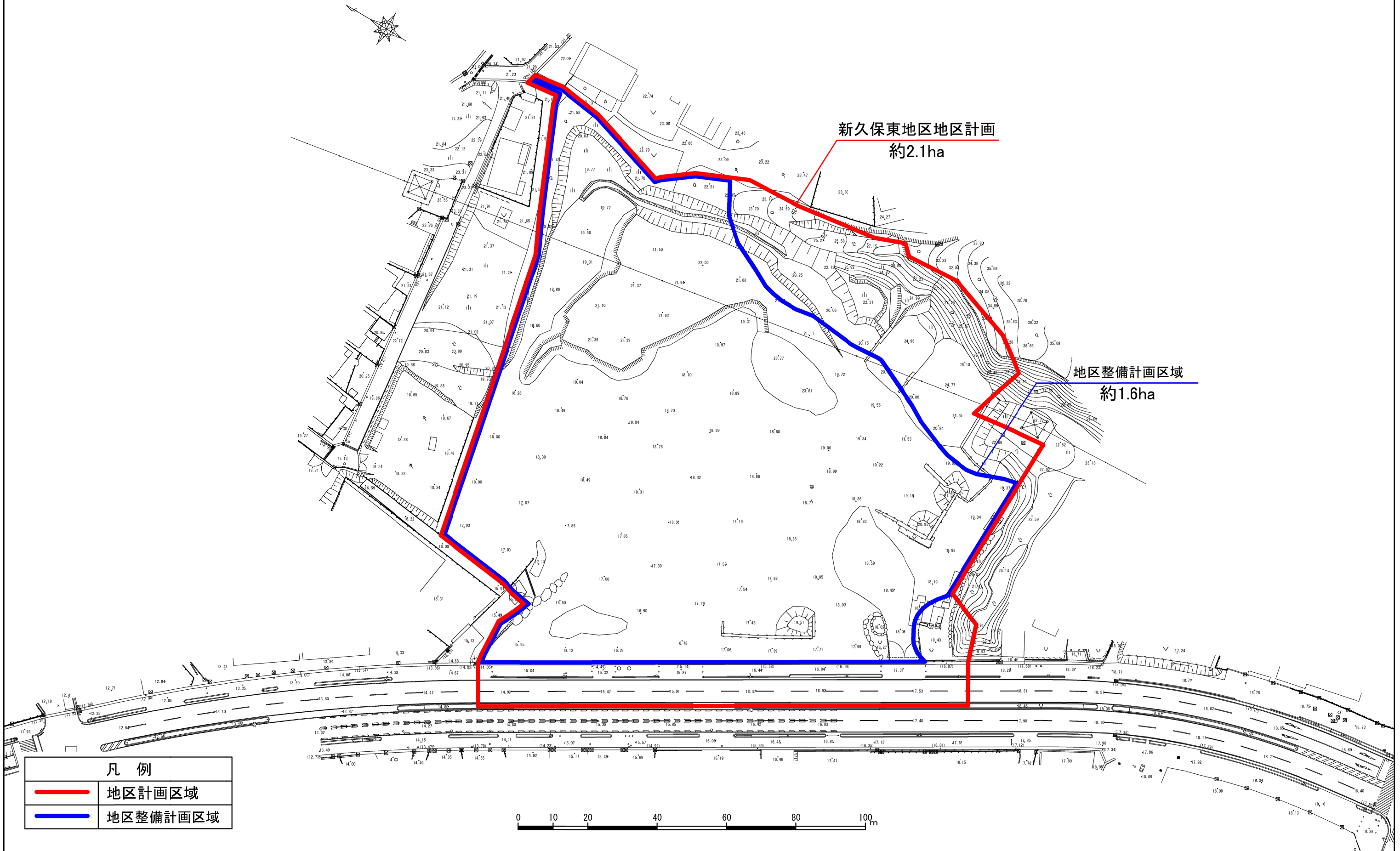
計画図表示のとおり

理 由

現在、低未利用地として残土・廃材置き場となっている本地区は、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商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、市街化調整区域である本地区は「広域幹線道路の結節点を生かした商業系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、本地区に隣接する古賀市久保鴻ノ巣、杉谷、裏ノ山といった市街化調整区域の住宅が立ち並ぶ既存集落では商業等の生活利便施設が不足していることから、周辺住民にとっての住環境は利便性があるものとなっていない。本地区計画は、無秩序な土地利用や不良な街区の形成を防止し、生活利便施設を誘導することで、利便性ある生活を確保するため本地区計画を決定するものである。

計画図

S=1:1000 (A3)



地区計画による建築物の用途制限の概要

(参考)

用途地域で、建築が可能な用途 ... ○																												備考		新久保東地区		備考			
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																																			
														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	準住居地域	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									
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														○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限有り					
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの														①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店・損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下		○	建築基準法施行令第130条の5の3(備考②)床面積の合計が3,000㎡以内のもの			
	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	○	○		○	○	○	○	○	○	①2階以下・床面積1500㎡以下 ②床面積3000㎡以下						
ホテル、旅館																			▲	○	○		○	○	○				▲ 3000㎡以下						
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットニング練習場等																		▲	○	○		○	○	○	○			▲ 3000㎡以下		▲	水泳場またはスポーツの練習場で床面積の合計が3,000㎡以内のもの			
	カラオケボックス等																		▲	▲		○	○	○	▲	▲	▲ 10000㎡以下								
	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																			▲		○	○	○		▲ 客席200㎡未満									
	キャバレー、個室付浴場等																					○	▲			▲ 個室付浴場等は不可									
公共施設・病院・学校等	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													○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									
	病院																○	○	○	○	○		○	○	○										
	公衆浴場、診療所、保育所等													○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			▲		▲診療所のみ				
	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													▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下							
	自動車教習所																	▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3000㎡以下								
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)																▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下		○					
	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	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下								
														※一回地の敷地内において別に制限あり																					
	倉庫業倉庫																				○		○	○	○	○	○								
	自家用倉庫																	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1500㎡以下 ② 3000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る							
	畜舎(15㎡を超えるもの)																		▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3000㎡以下							
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店等で作業場の床面積が50㎡以下														▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下								
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場																	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機、作業内容の制限あり 作業場の床面積								
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場																						②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下							
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場																								○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る							
	危険性が大きいか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																		①	①	②		③	③	○	○	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下							
	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																	①	②	○	○		○	○	○	○	○	① 1500㎡以下 2階以下 ② 3000㎡以下							
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設																						○	○	○	○	○								
	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																								○	○										
卸売市場、火葬場、汚物処理場、ゴミ焼却場等														都市計画区域内においては都市計画決定が必要																					

都市計画策定の経緯の概要（案）

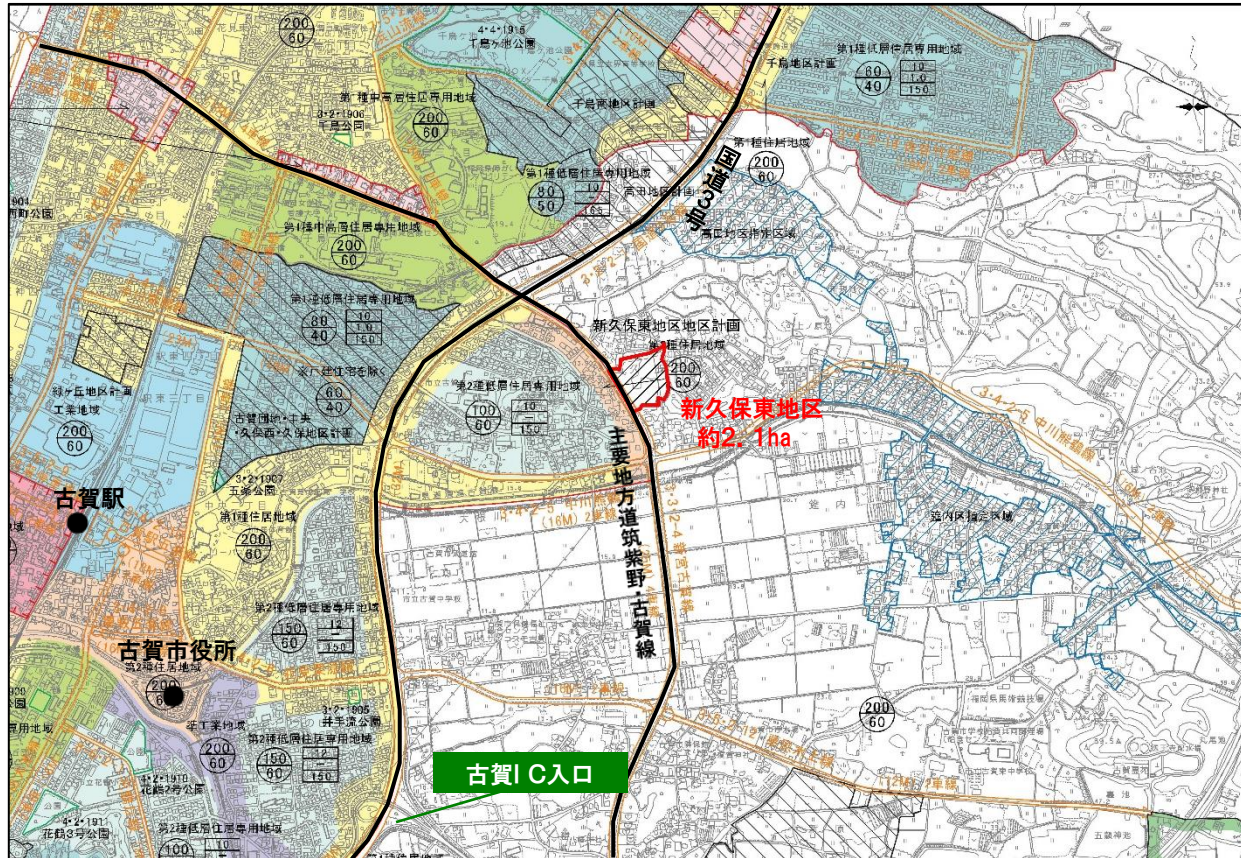
福岡広域都市計画 新久保東地区計画の決定

事 項	時 期	備 考
知 事 下 協 議	令和 6 年 7 月から 令和 7 年 6 月まで	
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
知 事 事 前 協 議	令和 7 年 8 月 7 日から 令和 7 年 9 月 1 1 日まで	約 6 週 間
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	
知 事 協 議	令和 7 年 1 1 月中甸から 令和 7 年 1 1 月下旬まで	約 2 週 間
決 定 告 示	令和 7 年 1 2 月上旬	

新久保東地区地区計画 都市計画決定の概要

補足資料

■位置図



■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。



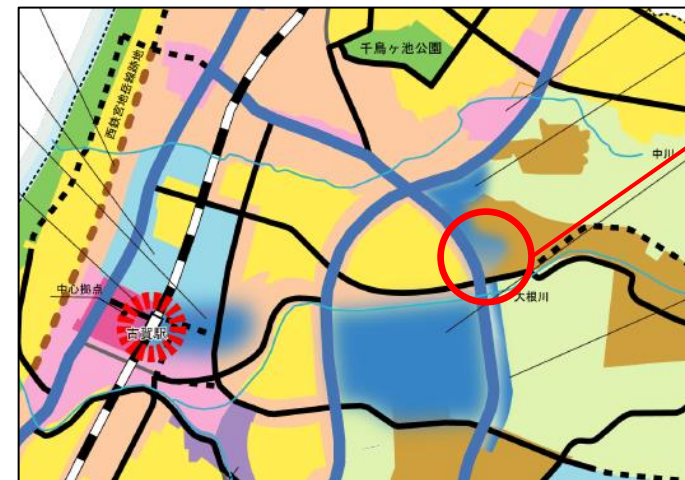
【地区計画の概要】

(名称) 新久保東地区地区計画
(位置) 古賀市久保の一部
(面積) 約2.1 ha
(地区計画の目標)
無秩序な土地利用や不良な街区の形成を防止し、生活利便施設を誘導することで、利便性ある生活を確保すること。
(土地利用の方針)
商業系の土地利用

■都市計画決定理由

- ・本地区は、主要地方道筑紫野・古賀線の沿道に位置し、広域的交通の利便性を活かした商業用地として利用価値の高いエリアであるが、現状は残土・資材置き場の低未利用地となっている。
- ・本地区に隣接した市街化調整区域の住宅が立ち並ぶ既存集落では、商業等の生活利便施設が不足しており、利便性がある住環境とはなっていない。
- ・本地区計画により、無秩序な土地利用や不良な街区の形成を防止し、生活利便性施設を誘導することで、利便性ある生活を確保するため都市計画決定をするもの。

■古賀市都市計画マスタープラン（R7年7月）



【新久保東地区】
広域幹線道路の結節点を生かした商業系の土地利用に取り組む区域

■手続きスケジュール

