

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を次のように決定する。

令和7年12月8日 古賀市告示第187号

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2.1ha	
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保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 针	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 针	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 ha
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, 000m²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, 000m²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, 000m²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, 000m²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50m²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	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. 0 m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3 m 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	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. 8 m以下の透過性のフェンスとすること。

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。