

## 福岡広域都市計画及び津屋崎都市計画 地区計画の決定【西福間地区】の概要

## 1. 地区の概要

西福間地区は、福津市の中心部にあたるJR福間駅の北西約1.3km、北側を市道今川・竿線、西側を国道495号に接する位置にあって、南側は福岡県消防学校跡地、東側は旧来からの市街地に接する福岡広域都市計画区域（一部、津屋崎都市計画区域）内にある。本地区は第1種住居地域であり、かつては複合スポーツ施設が開業していたものの、平成27年に閉鎖し、現在は戸建分譲宅地となっている。令和5年3月末現在の人口は1,943人、世帯数は526世帯である。なお、都市基盤としての電気、ガス、上下水道等は宅地分譲に伴い全て整備・供用開始済みである。

## 2. 地区計画決定の理由

福津市では、昭和35年以降、原町団地、東福間団地、宮司団地、若木台団地、星ヶ丘団地、光陽台団地など大規模住宅団地の整備が進められ、平成26年には福間駅東土地区画整理事業が完了した。本地区は平成30年に整備が完了した大規模団地の一つで、地域内において、現在の良好な居住環境を維持していくために土地利用のルールを導入すべきとの機運が高まっている。また、第2次福津市都市計画マスタープランにおいても、安心・安全なまちづくりの課題として「民間事業に配慮しながらも、住民の不安を取り除く土地利用のルールづくりが必要」と掲げており、地域特性や住民の要望に応じた土地利用規制が急務となっている。

上記課題解決のため、本地区においては、第2次福津市都市計画マスタープランに掲げる、持続可能な集約型都市構造の効率的なまちづくりを推進し、地域住民が安心して暮らせる土地利用が進められるよう、地区計画を決定するものである。

## 3. 位置付け

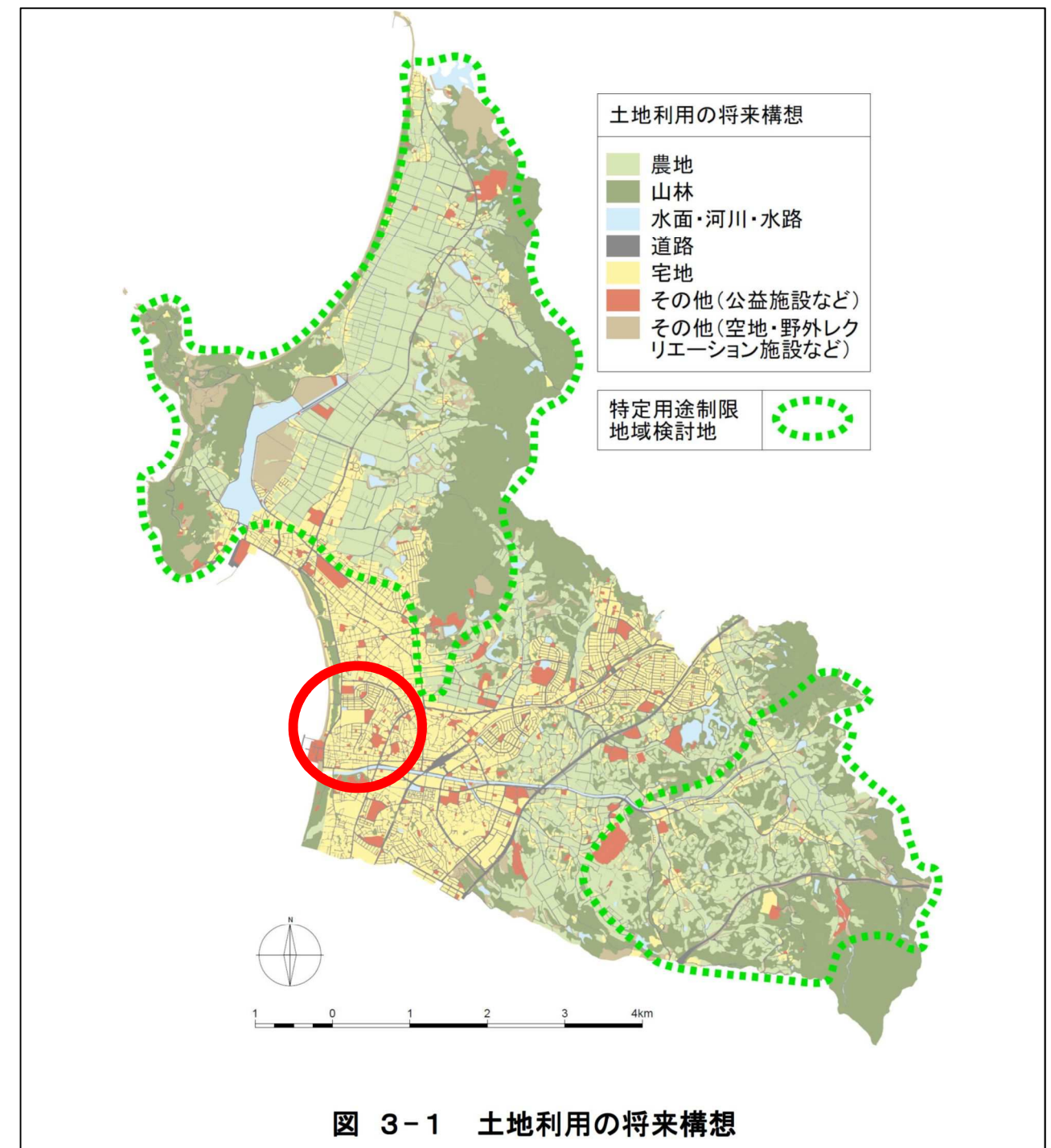
福津市の計画等における本地区の位置づけは下記のとおり。

## (1) まちづくり基本構想（令和元年9月）

福津市が目指す7つのテーマ別将来像のうち「4. 安全安心：安全・安心・快適に住み続けられるまち」に該当。

## (2) 第2次福津市都市計画マスタープラン（平成30年3月）

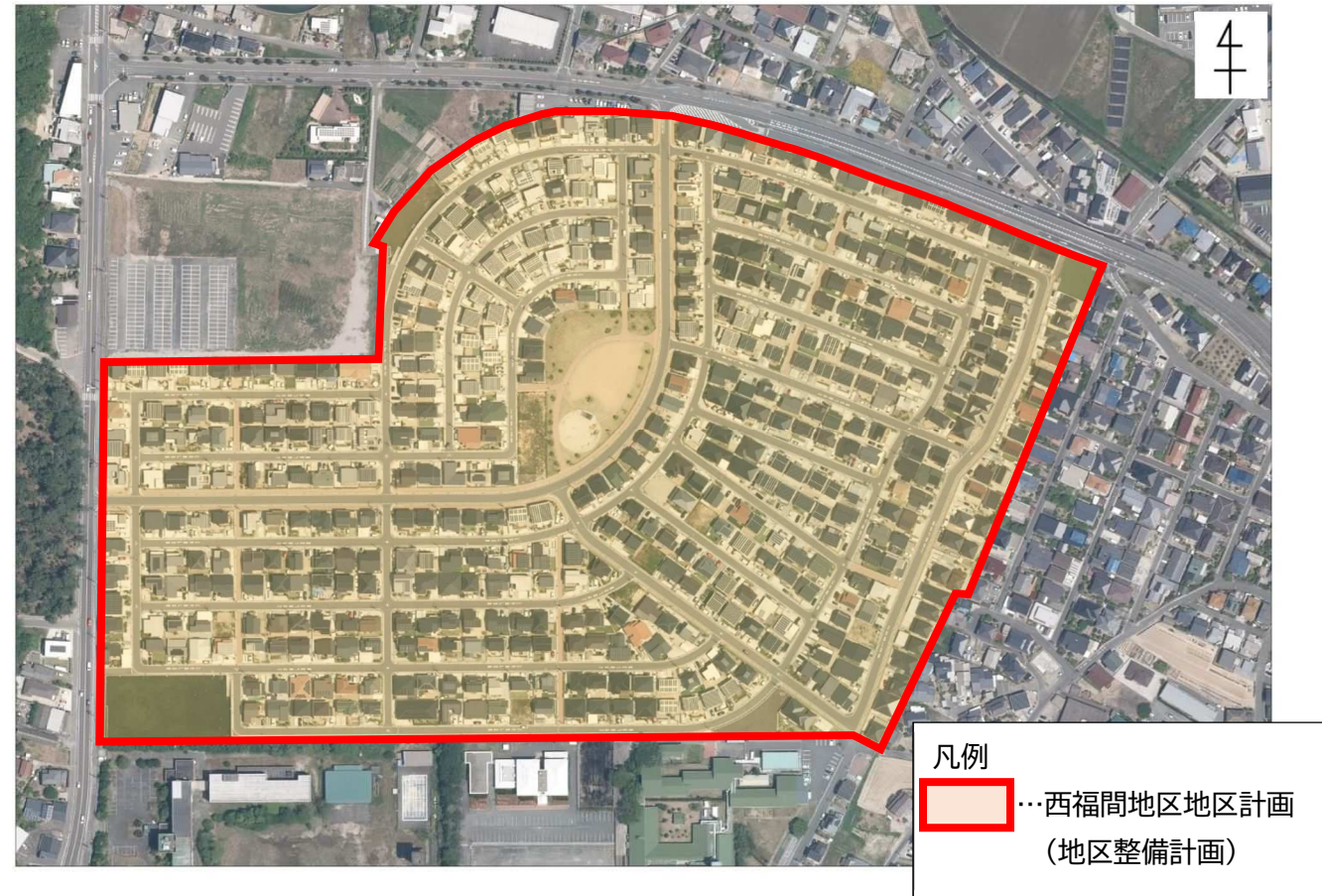
福津市の都市整備の方向性を示す5つの基本方針のうち「⑤安全・安心・快適に暮らせるまちづくりを行います」、部門別方針における「1. 土地利用の方針」(2)-aに該当。



▲第2次福津市都市計画マスタープラン P19 図



4. 地区計画箇所位置図



5. 地区計画の目標

地区計画により、緑と街が調和し、魅力的な街並み景観を備えた居住環境の維持・増進を図り、もって地域の実情に応じたまちづくりに資することを目標とする。

6. 土地利用及び建築物等の整備の方針

(1) 土地利用の方針

本地区の土地利用は、主に良好な低層住宅としての土地利用を図り、その居住環境が損なわれないように、適切な規制・誘導を行うものとする。

(2) 建築物等の整備の方針

建築物等は、良好な居住環境とするために、建築物等の用途、高さの最高限度及び意匠・形態等について、必要な基準を設定する。特に、意匠・形態等については、周辺環境に十分留意し、良好な街並み景観の向上に資するものとする。

(3) その他当該地域の整備開発及び保全に関する方針

緑豊かでうるおいある居住環境と街並み景観を形成するため、緑化に努めるものとする。

7. 用途制限一覧（案）

西福間地区地区整備計画区域内の用途制限(案)		当 該 地 区	第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第 一 種 住 居 地 域	第 二 種 住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域	市 街 化 調 整 区 域	備 考
住宅		○	○	○	○	○	○	○	許可
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	許可
兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの		○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの		○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの		○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊技場、ボウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
カラオケボックス等		○	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券売所等		○	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場		○	○	○	○	○	○	○	
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		○	○	○	○	○	○	○	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	許可
大学、高等専門学校、専門学校等		○	○	○	○	○	○	○	許可
図書館等		○	○	○	○	○	○	○	
交番、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	許可
病院		○	○	○	○	○	○	○	許可
公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	▲保育所は1,000㎡以下
老人ホーム、身体障害者施設ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
老人福祉センター、児童厚生施設等		○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
自動車教習所		○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
単独車庫(附属車庫を除く)		○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下かつ2階以下
建築物附属自動車庫		○	○	○	○	○	○	○	①②③については、当該敷地内にある建築物(自動車庫を除く)の延べ面積以下かつ下記の条件を満たすもの ①600㎡以下かつ1階以下 ②3,000㎡以下かつ2階以下 ③2階以下
自家用倉庫		○	○	○	○	○	○	○	①建築物に附属するものに限る ②延べ面積3,000㎡以下
倉庫業倉庫		○	○	○	○	○	○	○	
畜舎(15㎡を超えるもの)		○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋菓子店、製菓店、製菓店、製菓店等作業場の床面積が50㎡以下		○	○	○	○	○	○	○	▲作業場の床面積が50㎡以下かつ2階以下かつ原動機の出力が0.75kw以下
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		○	○	○	○	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		○	○	○	○	○	○	○	①作業場の床面積が50㎡以下 ②作業場の床面積が150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれがや多い工場		○	○	○	○	○	○	○	
危険性が大きいおそれ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作業場の床面積50㎡以下 ②作業場の床面積150㎡以下 ③作業場の床面積300㎡以下 他に原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		○	○	○	○	○	○	○	①3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、屠畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		○	○	○	○	○	○	○	都市計画区域内においては都市計画決定が必要

※福岡沿岸地区計画内においては、すべての制限から農水産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するものを除く。

建ぺい率(%)	60	40	60	60	80	80	60
容積率(%)	200	60	200	200	200	400	200
外壁の後退距離の限度(m)	1	1	-	-	-	-	-
建築物の敷地面積の最低限度(m <sup>2</sup> )	165	165	-	-	-	-	-
建築物の高さの限度(m)	10	10	-	-	-	-	-

備考  
 建築基準法第22条指定区域  
 建築基準法第22条指定区域  
 準防火地域

## 計 画 書 (案)

## 福岡広域都市計画及び津屋崎都市計画 地区計画の決定 (福津市決定)

西福間地区地区計画を次のように決定する。

名 称		西福間地区地区計画
位 置		福津市西福間五丁目の一部
面 積		約 15.3ha (福岡広域都市計画区域 約 15.25ha、津屋崎都市計画 約 0.05ha)
地区計画の目標		<p>本地区は、福津市の中心部にあたる JR 福間駅の北西約 1.3km、北側を市道今川・竿線、西側を国道 495 号に接し、南側は福岡県消防学校跡地、東側は旧来からの市街地に接する福岡広域都市計画区域 (一部、津屋崎都市計画区域) 内にある。</p> <p>地区計画により、緑と街が調和し、魅力的な街並み景観を備えた居住環境の維持・増進を図り、もって地域の実情に応じたまちづくりに資することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区の土地利用は、主に良好な低層住宅としての土地利用を図り、その居住環境が損なわれないように、適切な規制・誘導を行うものとする。
	建築物等の整備の方針	建築物等は、良好な居住環境とするために、建築物等の用途、高さの最高限度及び意匠・形態等について、必要な基準を設定する。特に、意匠・形態等については、周辺環境に十分留意し、良好な街並み景観の向上に資するものとする。
	その他当該区域の整備開発及び保全に関する方針	緑豊かでうるおいのある居住環境と街並み景観を形成するため、緑化に努めるものとする。
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>地区の名称</p> <p>低層住居専用地区</p> <p>地区の面積</p> <p>約 15.3ha (福岡広域都市計画区域 約 15.25ha、津屋崎都市計画 約 0.05ha)</p> <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> <p>(1)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、建築基準法施行令第 130 条の 3 で定めるもの(同条第 1 項第 5 号に掲げるものについては、原動機の出力の制限を適用しない。)</p> <p>(3)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</p> <p>(4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5)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 (その用途に供する部分の床面積の合計が、保育所にあつては 1,000 m<sup>2</sup>以内のもの、保育所以外のものにあつては 3,000 m<sup>2</sup>以内のものに限る。)</p> <p>(6)公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業に係るものを除く。)</p> <p>(7)診療所</p> <p>(8)巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物</p> <p>(9)前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。)</p>

建築物の敷地面積の最低限度	165㎡。ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物の敷地を除く。
建築物の高さの最高限度	10m
建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。</p> <p>(1)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ア又は、イに該当するもの</p> <p>ア. 外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>イ. 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㎡以内であるもの</p> <p>(2)自動車車庫で、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離が50cm以上、かつ、床面積の合計が50㎡以内であるもの</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物、工作物及び敷地等は、福津市景観条例第9条の規定により定めた福津市景観計画に定める景観形成基準に従うとともに、自然海岸や松林等の周辺環境との調和並びに潤いと落ち着きのある配置、規模及びデザインとし、良好かつ品格のある市街地景観を形成するものとする。

「区域、地区整備計画の区域および地区の区分は計画図表示のとおり」

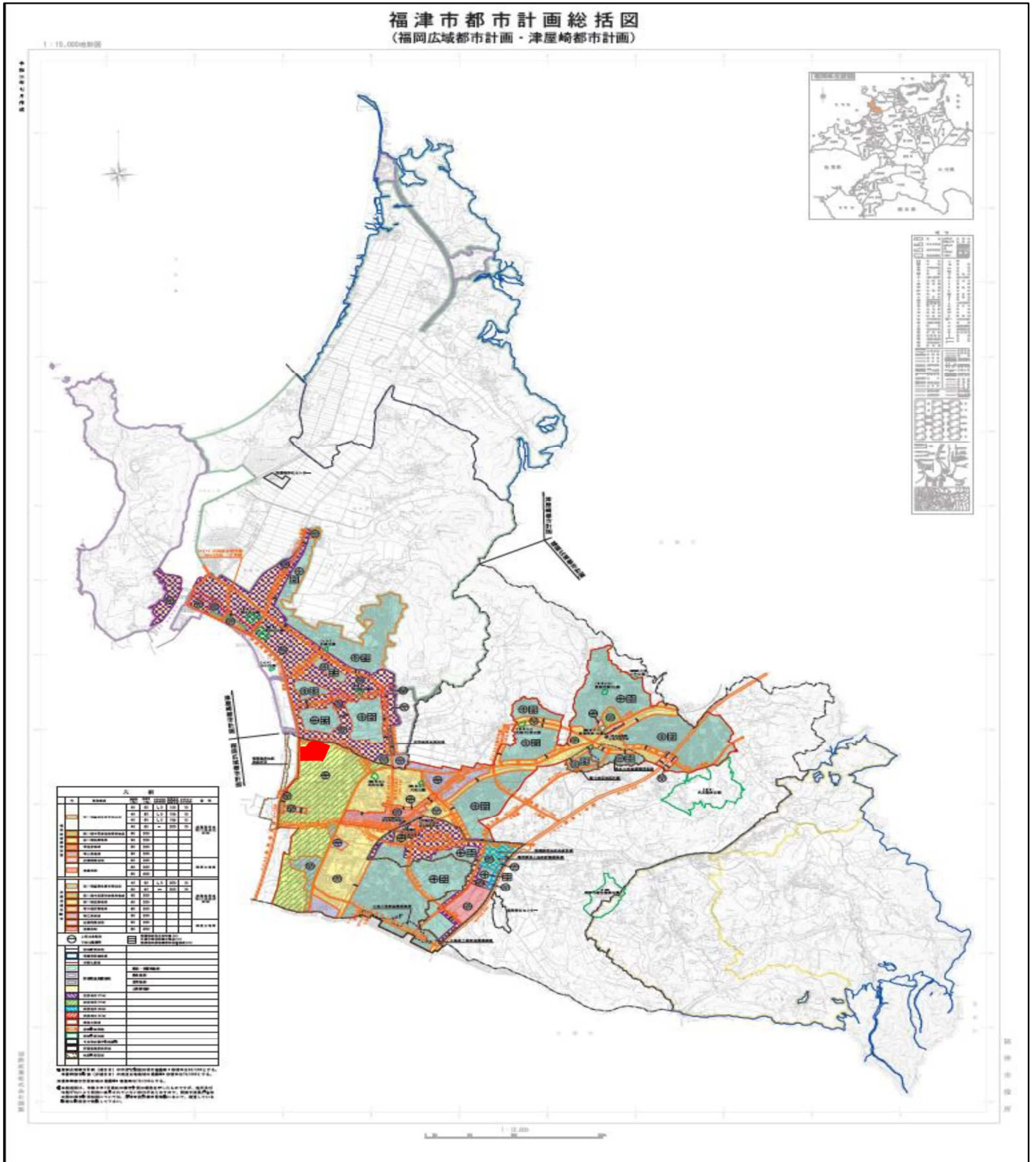
#### 理由

福津市では、昭和35年以降、原町団地、東福間団地、宮司団地、若木台団地、星ヶ丘団地、光陽台団地など大規模住宅団地の整備が進められ、平成26年には福間駅東土地区画整理事業が完了した。本地区は平成30年に整備が完了した大規模団地の一つで、地域内において、現在の良好な居住環境を維持していくために土地利用のルールを導入すべきとの機運が高まっている。また、第2次福津市都市計画マスタープランにおいても、安心・安全なまちづくりの課題として「民間事業に配慮しながらも、住民の不安を取り除く土地利用のルールづくりが必要」と掲げており、地域特性や住民の要望に応じた土地利用規制が急務となっている。

上記課題解決のため、本地区においては、第2次福津市都市計画マスタープランに掲げる、持続可能な集約型都市構造の効率的なまちづくりを推進し、地域住民が安心して暮らせる土地利用が進められるよう、地区計画を決定するものである。

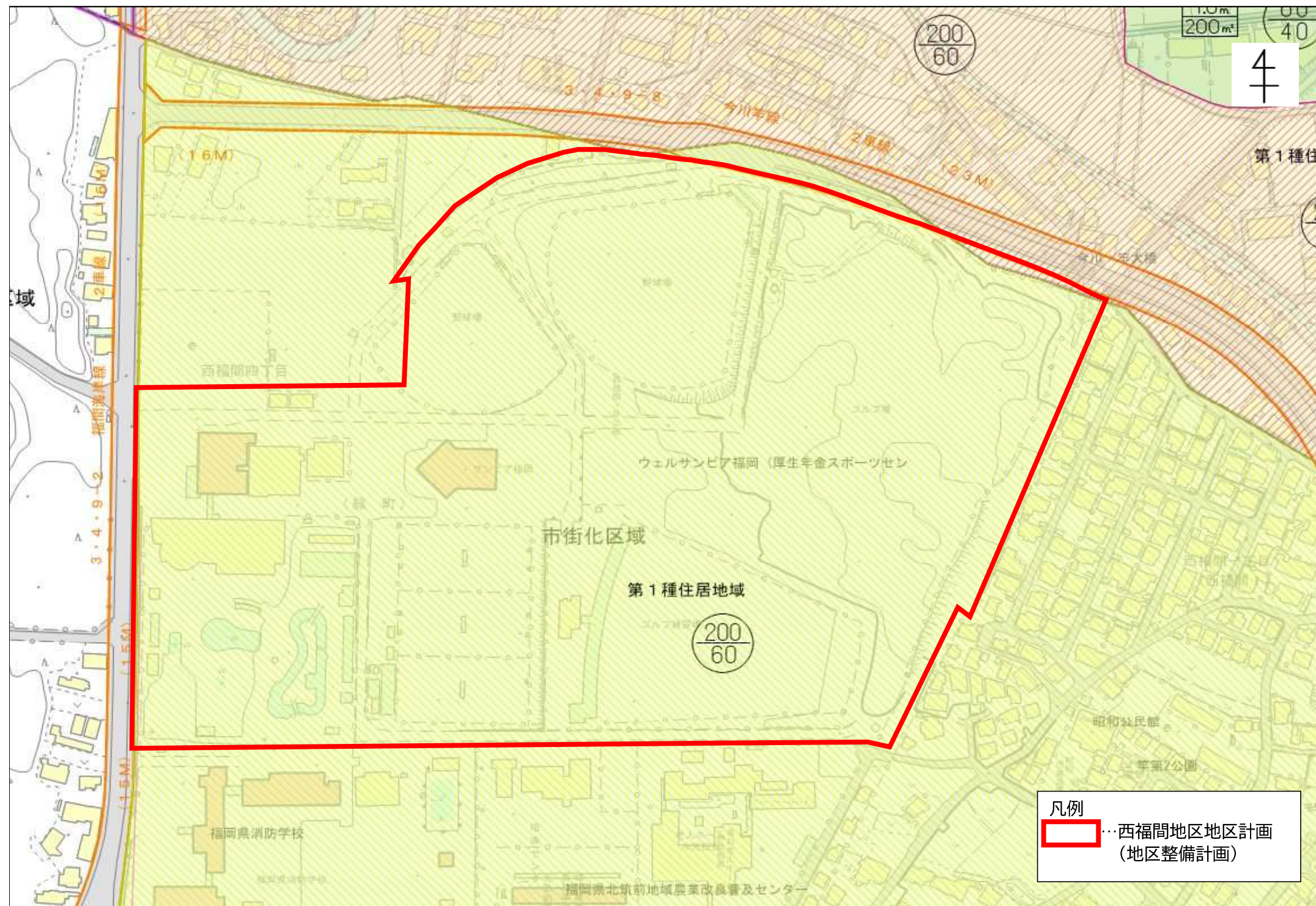


位置図





計画図 (1/2500) 西福間地区地区計画

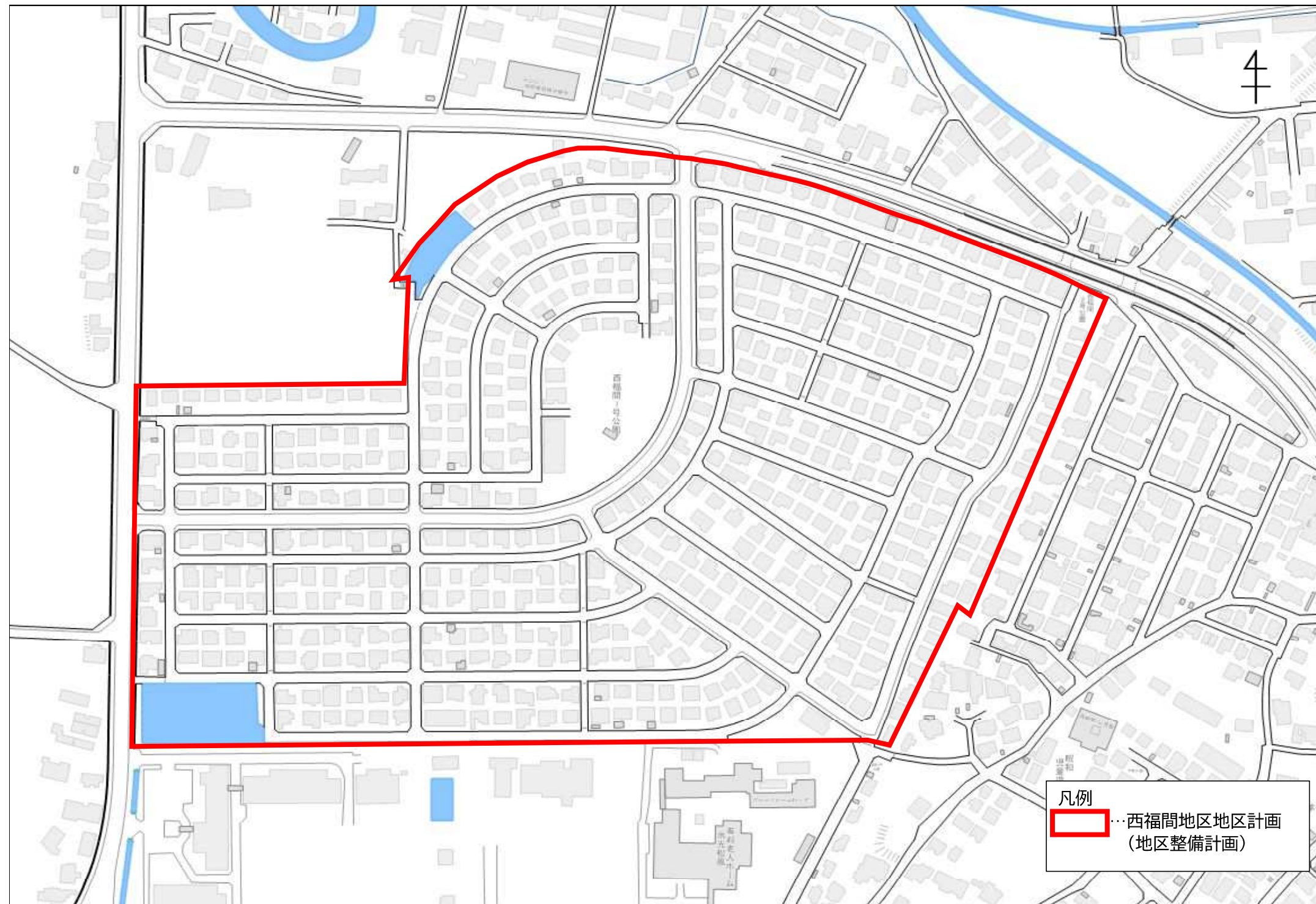


↑ 津屋崎都市計画区域  
都市計画区域界 (旧行政界)  
↓ 福岡広域都市計画区域

凡例  
[Red Outline] 西福間地区地区計画  
(地区整備計画)



参考図 (1/2500) 西福間地区地区計画



## 都市計画の策定の経緯の概要

## 福岡広域都市計画及び津屋崎都市計画 地区計画の決定【西福岡地区】

事 項	時 期	備 考
県都市計画課下協議	令和5年6月	
地域説明会	令和5年8月20日(予定)	
原案の縦覧広報	令和5年10月1日(予定)	8/14✕
原案の縦覧	令和5年10月10日～23日(予定)	2週間 (意見書提出期限10/30)
公聴会	令和5年11月(予定)	
県都市計画課事前協議	令和5年11月(予定)	6週間
案の縦覧広報	令和6年3月1日(予定)	1/11✕
計画案の縦覧	令和6年3月(予定)	2週間
都市計画審議会	令和6年5月(予定)	
県知事協議	令和6年5月(予定)	
議会上程(条例案)	令和6年9月(予定)	
決定告示・条例施行	令和6年10月(予定)	