

## 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】の概要

### 1. 地区の概要

西福岡地区は、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月末日現在の人口は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、東福岡団地、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

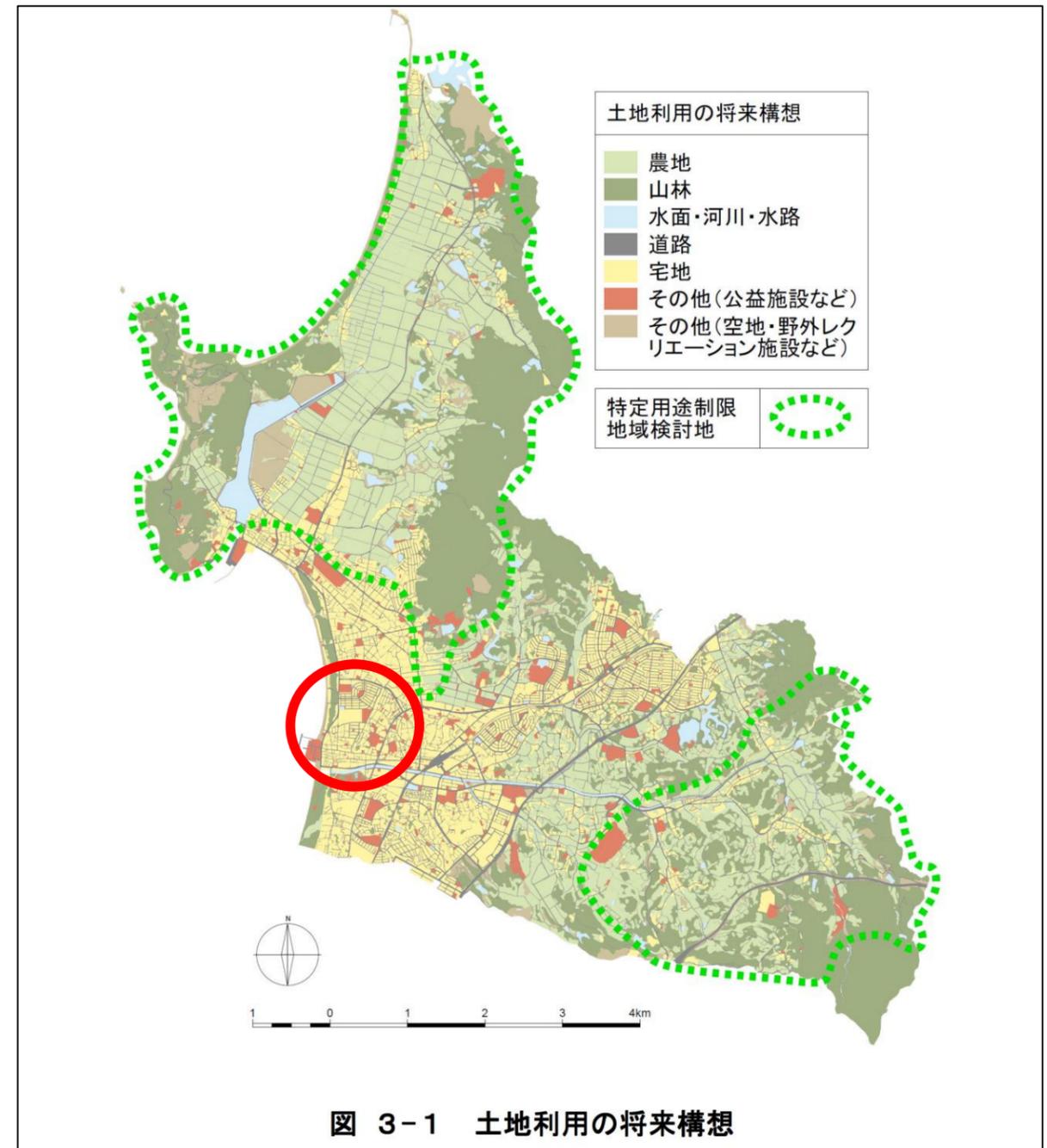
福津市の計画等における本地区の位置づけは下記のとおり。

#### (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。

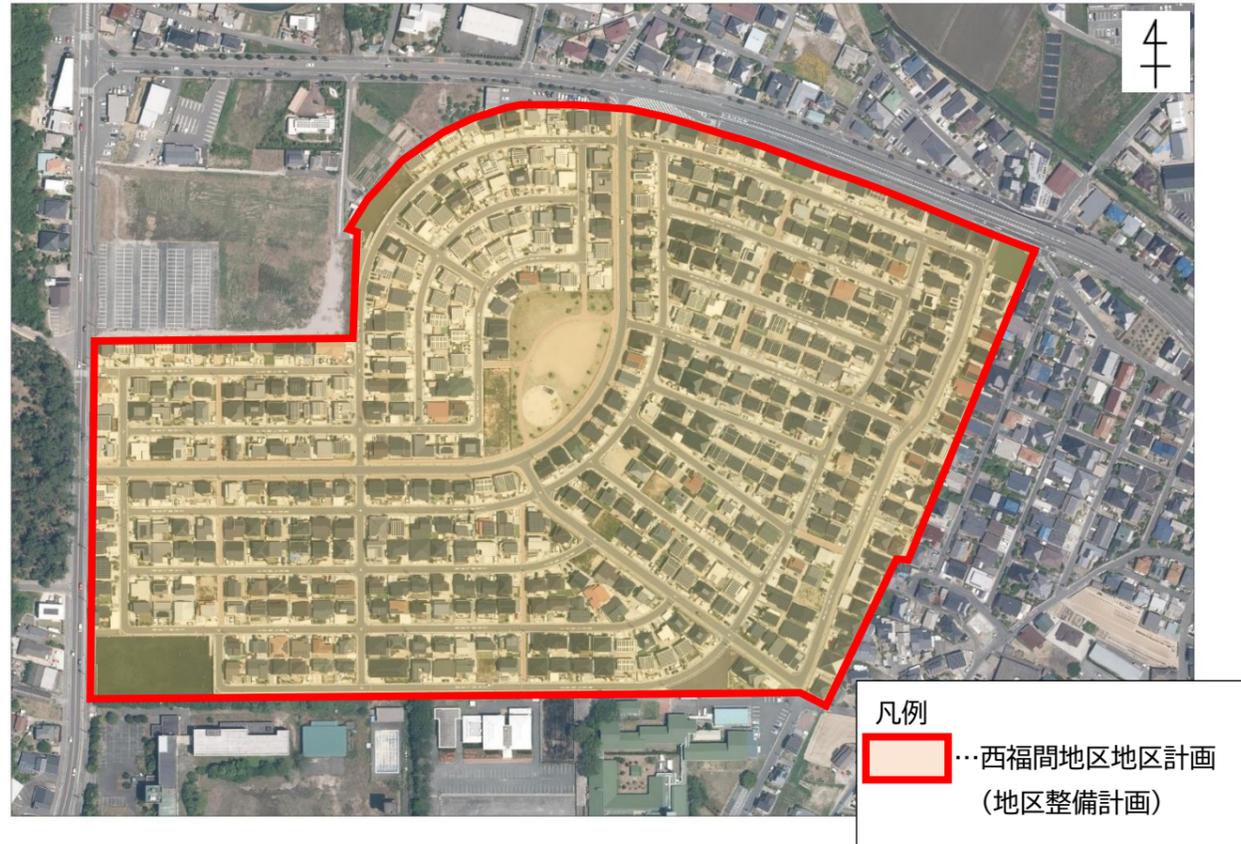
#### (2) 第2次福津市都市計画マスタープラン（平成30年3月）

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



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、津屋崎都市計画区域 約0.05ha）

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		○	○	○	○	○	○	○	許可 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、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等		○	○	○	○	○	○	○	▲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、専修学校等		○	○	○	○	○	○	○	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		①	①	③	③	○	○	○	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	①	②	○	○	○	○	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
工場のうち、パン屋、茶屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋等で作業場の床面積が50㎡以下		○	○	○	○	○	○	○	▲作業場の床面積が50㎡以下かつ2階以下かつ労働力出力が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		○	○	①	①	②	②	○	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		○	○	○	○	②	②	○	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	①	③	③	○	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	量が非常に少ない施設 量が少ない施設 量がやや多い施設 量が多い施設	○	○	①	○	○	○	○	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

※福岡県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、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				