

<福岡広域都市計画高度地区(15m)適用の除外許可申請>

説 明 書

令和 8 年7月14日

目 次

- 01. 申請者の概要
高度地区適用の除外許可の申請理由
- 02. 位置図
- 03. 現況写真(敷地全体)/(建替え前建築物)
- 04. 配置図(建替え前)
- 05. 配置図(建替え後)
- 06. 完成イメージパース
- 07. 平面図(1 階)
- 08. 平面図(2階)
- 09. 平面図(3階)
- 10. 屋根伏図
- 11. 立面図
- 12. 断面図
- 13. 日影図(3 時間/5 時間)

株式会社キューヘン

■ 申請者の概要

- 申請者名 株式会社キューヘン/代表取締役 藤本淳一
- 所在地 福津市花見が浜 2 丁目 1 番 1 号
- 設 立 1959 年(昭和 34 年)/九州電力、(株)ダイヘン共同出資
- 従 業 員 338 名(2026 年 4 月 1 日)
- 主要事業 変電機器の開発・製造・販売

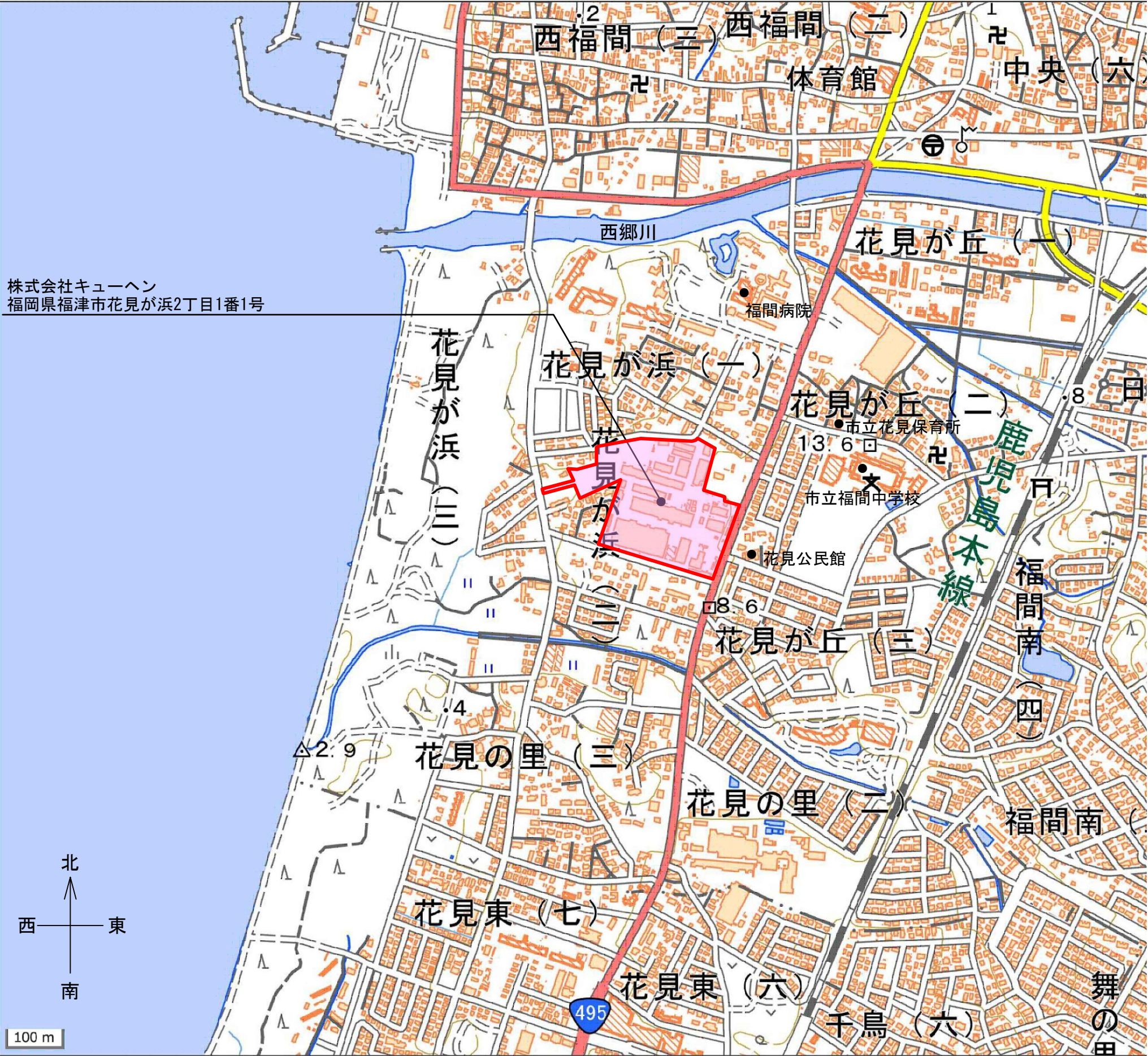


■ <高度地区(15m)適用の除外許可>の申請理由

- (1) 既存変電機器工場は 1963 年の建設から 63 年が経過し、老朽劣化はもとより、新耐震基準未対応等から早急なる建替えの必要性が求められています。
- (2) 国内における変電機器の需要は増加の一途であり、生成 AI の加速度的な市場展開に伴う、データセンター需要の急増等に伴い、生産量の増加はもとより、より大型の変電機器の需要が求められています。
- (3) 新しい大型変電機器の製造ラインへの更新の為、既存変電機器工場の建替え事業を決定しました。
- (4) 大型変電機器の製造ラインの主要稼働装置である走行式大型クレーンの設置は、高さ約 14.5mを必要とし、収容する工場建築物としては 19.2mの最高高さを必要とします。
- (5) この為、<高度地区適用の除外許可>を申請させて頂き、ご審議により許可を頂けますようお願い申し上げます。
- (6) なお、当該敷地面積は 45,286.09 m²(>10,000 m²)ですが、福津市で定められています(*1)「建築物の高さの最高限度」(基準3:工場立地法の特定工場に関する基準)に規定されています
<建築物の敷地面積 5,000 m²以上の場合の「建築物の高さの最高限度」22.5m>
の高さは超えておりません。

(*1)「福岡都市計画高度地区・津屋崎都市計画高度地区に関する運用について」(福津市都市計画課)

■位置図(国土地理院図)

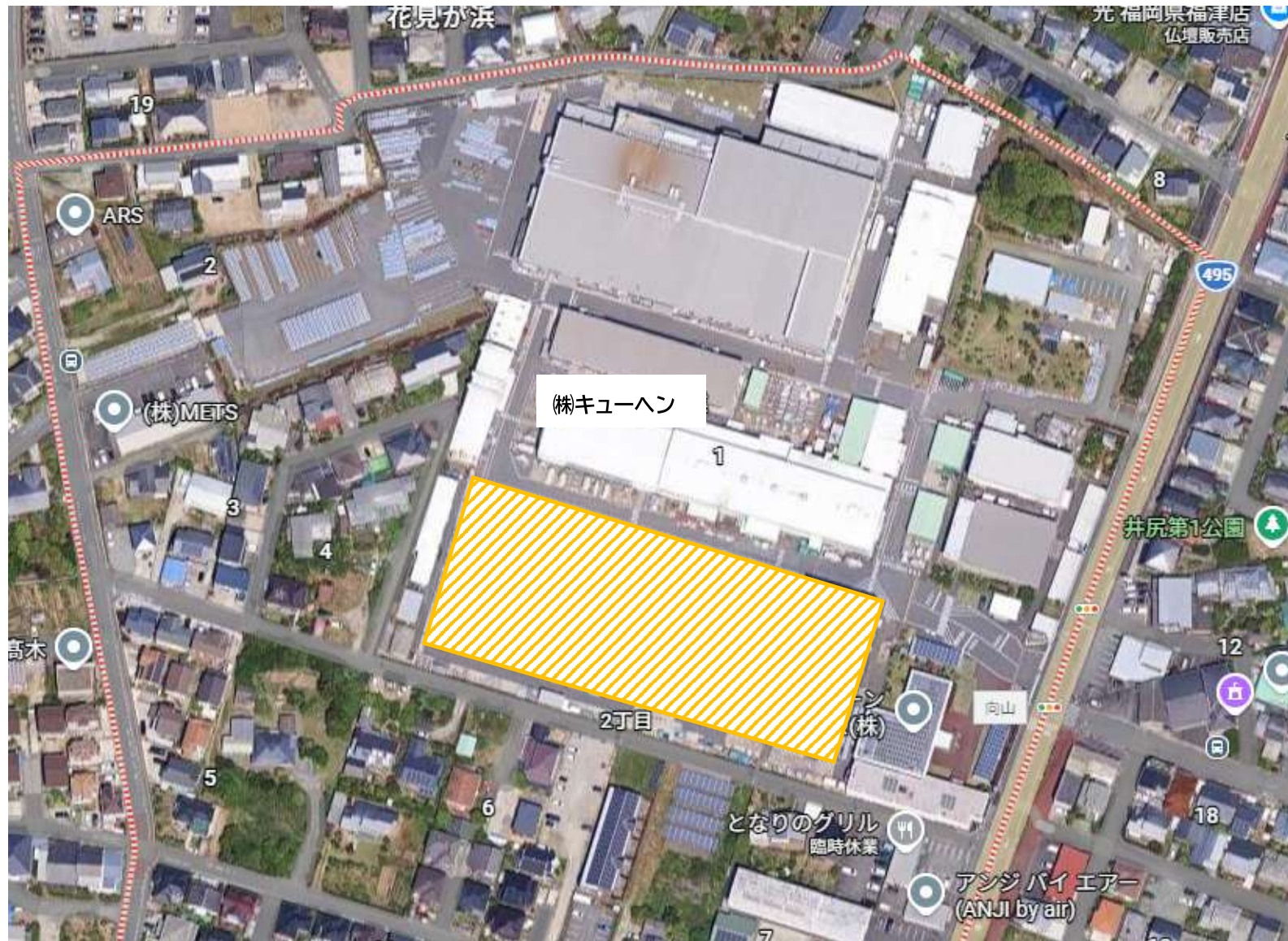


■敷地基本情報

□建築場所	福岡県福津市花見が浜2丁目2150-1の一部(地番) 福岡県福津市花見が浜2丁目1番1号(住居表示)
□地域地区	市計画区域内/市街化区域 準工業地域 絶対15m高度地区 景観計画区域
□防火指定	なし(法22条区域)
□敷地面積	45,286.09㎡

■ 現況写真

□ 敷地全体写真(グーグルマップ/2026)



 凡例:建替工場

□解体工場全景(1) (NTT-F2026/04/22 撮影)



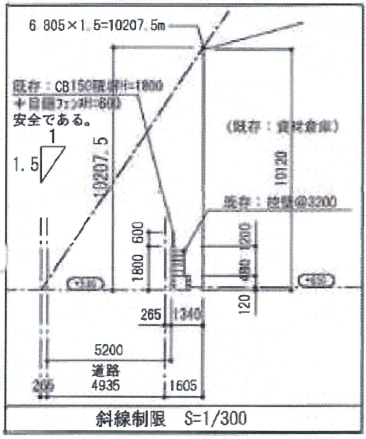
□解体工場全景(2)(NTT-F2026/04/22 撮影)



既設建物					車庫等部分	昇降機路部分
符号	棟名称	構造・規模	建築面積	延床面積	延床面積	延床面積
A	本社事務所	RC造・2階建	986.50	1826.80	—	—
C	第一倉庫	S造・平屋建	675.96	675.96	—	—
D	旧配電機器工場	S造・平屋建	4543.38	4543.38	—	—
E	倉庫	S造・平屋建	46.69	46.69	—	—
F	倉庫	S造・平屋建	46.69	46.69	—	—
G	倉庫	S造・平屋建	41.40	41.40	—	—
H	木工工場	S造・平屋建	136.37	136.37	—	—
I	中形塗装場	S造・平屋建	356.31	356.31	—	—
J	洗浄室	S造・平屋建	147.00	147.00	—	—
K	変電機器工場	S造・2階建	3013.05	3295.69	—	—
L	EV工場	S造・平屋建	900.00	900.00	—	—
M	守衛室	S造・平屋建	44.20	44.20	—	—
N	厚生棟	S造・2階建	551.15	963.94	—	—
O	技術開発棟	S造・2階建	558.36	1006.94	—	—
P	二輪車置場	S造・平屋建	91.00	91.00	91.00	—
Q	稲荷神社	木造・平屋建	7.30	7.30	—	—
R	技術開発部実験棟	CB, S造・平屋建	48.60	48.60	—	—
S	製缶工場	S造・平屋建	889.00	889.00	—	—
T	製缶倉庫	S造・2階建	242.20	478.40	—	—
①	資材倉庫	S造・平屋建	495.50	495.50	—	—
②	自転車置場	S造・平屋建	92.72	92.72	92.72	—
③	車庫	S造・平屋建	40.87	40.87	40.87	—
④	物品倉庫	S造・平屋建	24.57	24.57	—	—
⑤	生産センター	S造・4階建	285.19	872.95	—	—
⑥	駐車場上家 (a)	S造・平屋建	72.00	72.00	72.00	—
⑦	駐車場上家 (b)	S造・平屋建	108.00	108.00	108.00	—
⑧	新配電機器工場	S造・2階建	5929.38	7531.41	—	59.08
計			19697.43	24107.73	404.59	59.08

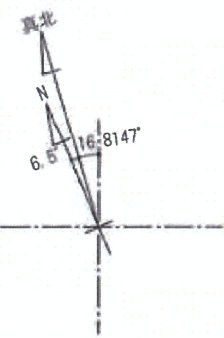
解体済み

申請建物				
符号	棟名称	構造・規模	延床面積	建築面積
⑨	EV工場	鉄骨膜構造	102.00	102.00
計			102.00	102.00



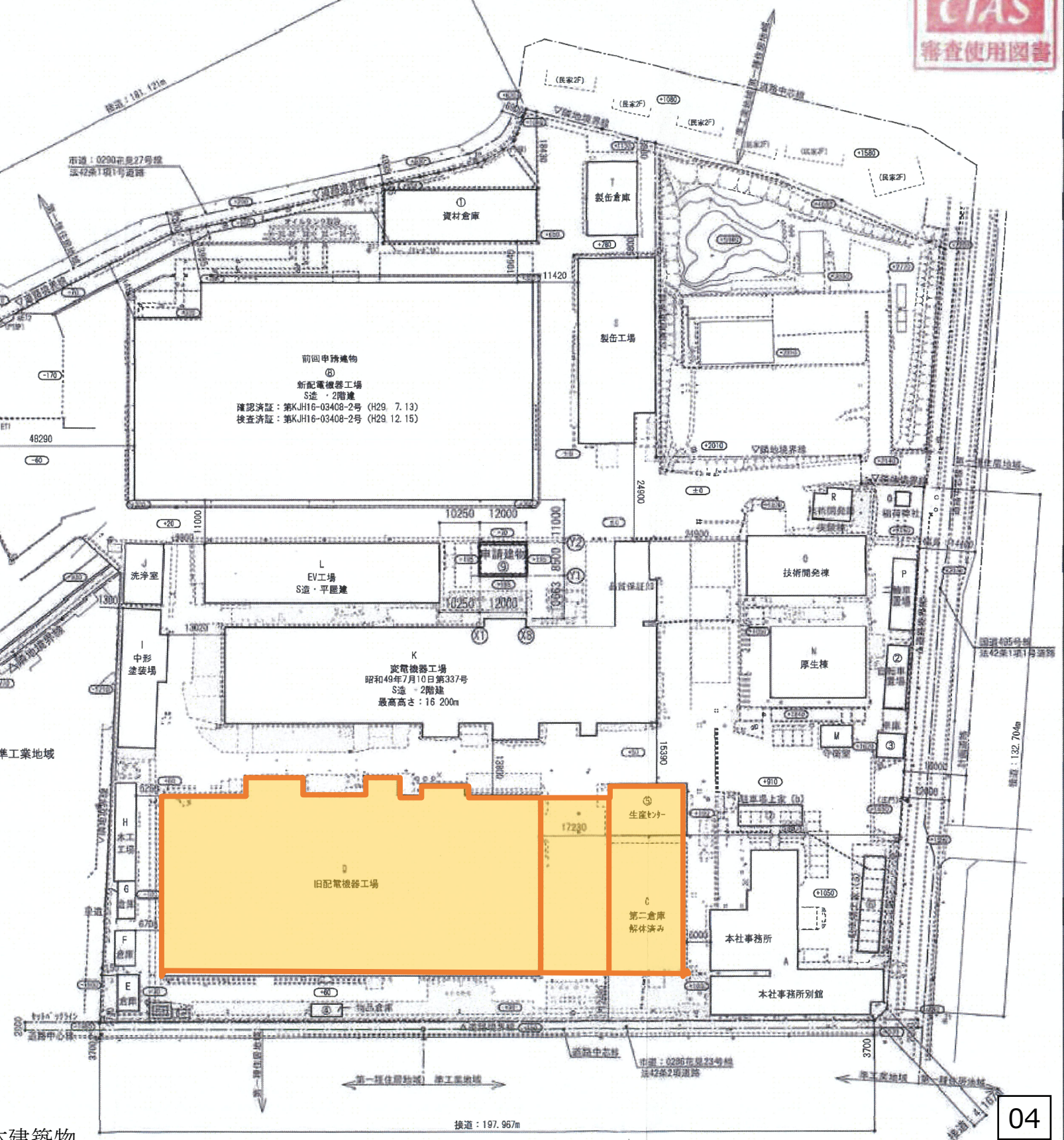
市道：0001浜田橋花見線
法42条1項1号道路

準工業地域



凡例：解体建築物

※本工事に於いて、開発行為・宅地造成に係る敷地の区画形質の変更、造成工事はありません。
※雨水排水は敷地内側溝にて適切に処理される。
※今回申請建物による既設建物への延焼リスクは発生しない。
※景観：対象となる規模ではない。
※日影：添付日影図にて影響ないことを確認し問題ない。



三研工業株式会社
一級建築士事務所 登録第リ-302号
一級建築士大臣登録 第189287号 浦川 秀司
一般社団法人 日本膜構造協会第1種正会員

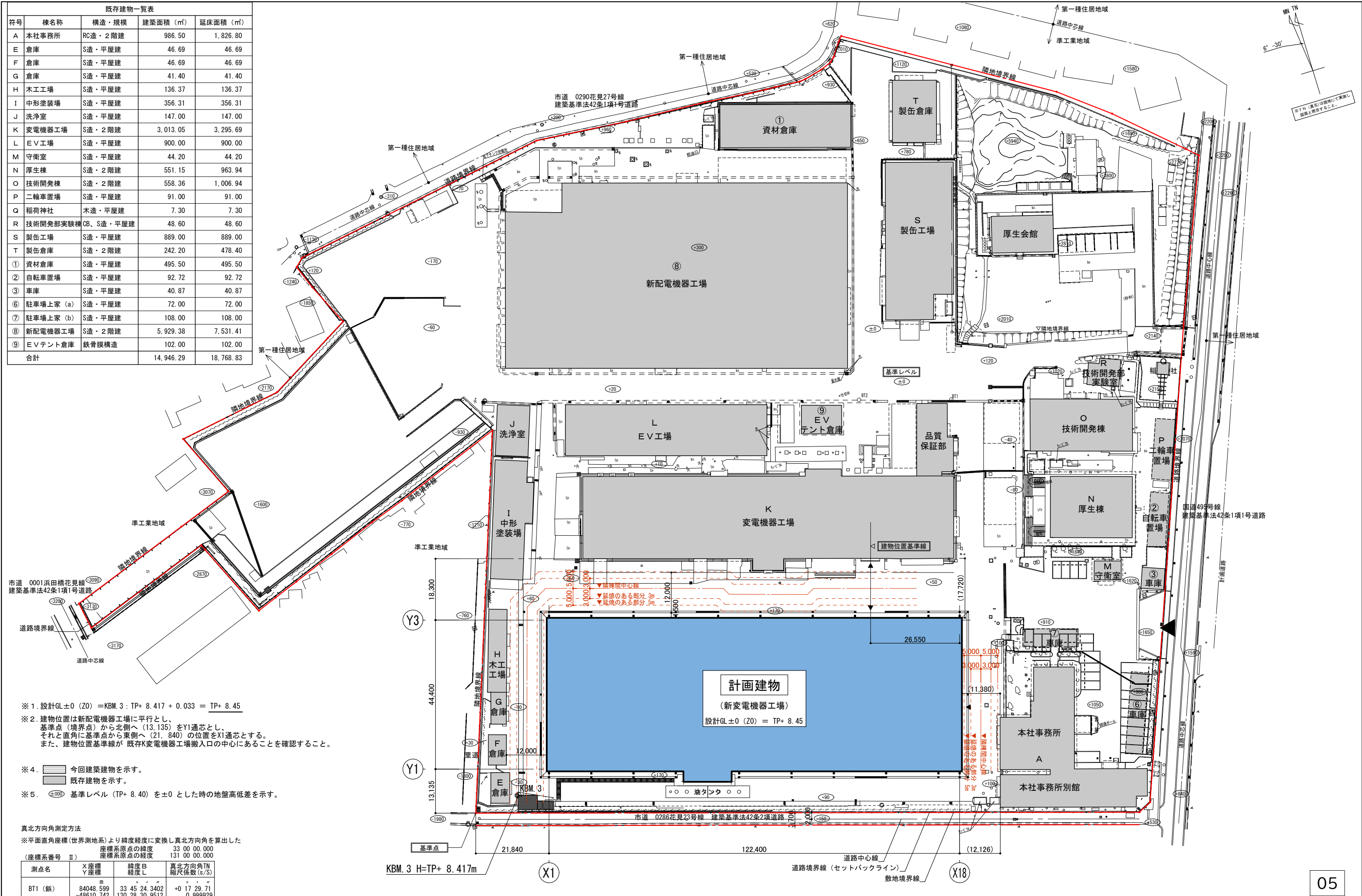
承認 検図 設計
K

サイズ
8.5W×12.0L×5.0H (軒)

株式会社 キューヘン テント新築工事
図面名称 配置図

縮尺 A3=1/1200
A2=1/852
日付 2025.6.25
A-03

既存建物一覧表				
符号	棟名称	構造・規模	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
A	本社事務所	RC造・2階建	986.50	1,826.80
E	倉庫	S造・平屋建	46.69	46.69
F	倉庫	S造・平屋建	46.69	46.69
G	倉庫	S造・平屋建	41.40	41.40
H	木工工場	S造・平屋建	136.37	136.37
I	中形塗装場	S造・平屋建	356.31	356.31
J	洗浄室	S造・平屋建	147.00	147.00
K	変電機器工場	S造・2階建	3,013.05	3,295.69
L	E V工場	S造・平屋建	900.00	900.00
M	守衛室	S造・平屋建	44.20	44.20
N	厚生棟	S造・2階建	551.15	963.94
O	技術開発棟	S造・2階建	558.36	1,006.94
P	二輪車置場	S造・平屋建	91.00	91.00
Q	稲荷神社	木造・平屋建	7.30	7.30
R	技術開発部実験棟	CB、S造・平屋建	48.60	48.60
S	製缶工場	S造・平屋建	889.00	889.00
T	製缶倉庫	S造・2階建	242.20	478.40
①	資材倉庫	S造・平屋建	495.50	495.50
②	自転車置場	S造・平屋建	92.72	92.72
③	車庫	S造・平屋建	40.87	40.87
⑥	駐車場上家 (a)	S造・平屋建	72.00	72.00
⑦	駐車場上家 (b)	S造・平屋建	108.00	108.00
⑧	新配電機器工場	S造・2階建	5,929.38	7,531.41
⑨	E Vテント倉庫	鉄骨膜構造	102.00	102.00
合計			14,946.29	18,768.83



- ※ 1. 設計GL±0 (Z0) = KBM. 3 : TP+ 8.417 + 0.033 = TP+ 8.45
- ※ 2. 建物位置は新配電機器工場に平行とし、基準点 (境界点) から北側へ (13,135) をY1通芯とし、それと直角に基準点から東側へ (21,840) の位置をX1通芯とする。また、建物位置基準線が 既存K変電機器工場搬入口の中心にあることを確認すること。
- ※ 4. 今回建築建物を示す。
 既存建物を示す。
- ※ 5. 基準レベル (TP+ 8.40) を±0 とした時の地盤高低差を示す。

真北方向角測定方法

※平面直角座標（世界測地系）より緯度経度に変換し真北方向角を算出した

	座標系原点の緯度	33 00 00.000	
(座標系番号 Ⅱ)	座標系原点の経度	131 00 00.000	
測点名	X座標 Y座標	緯度B 経度L	真北方向角TN 縮尺係数 (s/S)
BT1 (鉄)	84048.599 -48610.742	33 45 24.3402 130 28 30.9512	+0 17 29.71 0.999929

■(基本設計)完成イメージパース

