

福岡広域都市計画地区計画の変更（糸島市決定）

都市計画泊カツラギ地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称	泊カツラギ地区地区計画	
位 置	糸島市泊地内	
面 積	約 24.6ha	
地区計画の目標	<p>当該地区は、前原地域の北部に位置する市街化調整区域内にあり、九州大学伊都キャンパス敷地に隣接している。地区の中を東西方向に主要地方道福岡志摩線が貫き、市街地から伊都キャンパス近辺までを結ぶ南北幹線道路である（仮称）中央ルート（都市計画決定済：都市計画道路 3・4・11-20 波多江泊線）と交差する。</p> <p>当該地区を含む九州大学の周辺地域は、「九州大学学術研究都市構想」において、周辺の自然環境と調和した中で、大学との連携により形成される分散型地域核「ほたる」に位置付けられており、その理念に沿ったまちづくりを進める。また、市の長期総合計画等により「九州大学連携地域」に位置付けられており、将来的に九州大学に関連した土地利用を図る方針である。</p> <p>ゆとりある区画に学生用住宅、生活利便施設、研究施設、レクリエーション施設など大学門前町としての機能集積を図り、地域と大学との交流を促進し、活気あふれるまちづくりを行うとともに、周辺の既存集落、農地、自然環境と調和するよう、建築物等について用途、敷地面積、壁面の位置、高さ、形態・意匠、緑化率等の規制・誘導を行うことにより、市街化調整区域に相応しい秩序あるまちづくりを進める。</p>	
区域の整備・開発および保全の方針	土地利用の方針	<p>当該地区は、「ほたる」の中でも伊都キャンパスに隣接しているという特徴を活かし、学生や研究者の生活機能が充実し、実験的なコミュニティ創造活動ができるような土地利用を図り、地域と大学が一体感を保てるようなまちづくりを行う。</p> <p>（仮称）中央ルート沿道と主要地方道福岡志摩線が交わる付近に商業施設や生活利便施設を配置し、その後背地に、おもに学生や研究者を対象とした住宅ゾーンを設定する。また、既存のスポーツレクリエーション施設は保全活用するとともに、既存の住宅や事業所なども保全するものとする。これらの土地利用においては、緑化率を設け、良好な景観を形成し、周辺の自然環境との調和を図る。</p> <p>さらに、伊都キャンパス、商業ゾーン、親水公園ゾーン、スポーツレクリエーションゾーンなどを快適に移動できるように区画幹線道路、区画道路、遊歩道を適正に配置し、利便性の向上と交流の促進を図る。</p> <p>全体の区域の中で、早期開発の可能性が低い地区を除き、無秩序な開発を制限することを目的に、まちづくりの方針に基づく地区の細分化を行い、それぞれに地区整備計画を定め、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度等による規制によって、ゆとりある周辺環境に調和したまちづくりを行う。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の道路および公園の整備方針は以下のとおりとする。</p> <p>【道路】</p> <ol style="list-style-type: none"> 区画幹線道路は、両側歩道を確保し、ユニバーサルデザインに配慮した通行機能を確保する。また、主要地方道福岡志摩線との交差点部分については、交通安全に十分に配慮した構造とする。 区画道路は、既存市道および里道を原則幅員 6.0m となるよう一部拡幅し、上記幹線道路と円滑に連絡させる。接続部分については、隅切りを設けて安全性を確保する。 遊歩道は、既存里道を利用し、緑地と居住地とを結んで、楽しみながら歩いて回ることのできる動線を確保する。 <p>【親水公園】（約 2.3ha）</p> <p>地区南側の大塚溜池を整備し、回遊性のある親水公園を設定する。自然的環境を活かし、九州大学の学生と地元住民との語らいの場、くつろぎの場、またコミュニティ形成拠点を創出する。</p> <p>【緑地】（約 0.5ha）</p> <p>区域北側の丘陵地を緑地と位置付け、背振雷山山系の眺望や遊歩道を楽しむことができるゾーンとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 当該地区の目指す大学の持つ活気にあふれ、且つ周辺の農村環境と調和したまちづくりを行うため、ゆとりのある敷地の設定と建築物の配置・誘導を図る。 上記土地利用の方針に示す細分化された地区について、建築物等について用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度、垣又は柵の構造の制限を定める。 B地区に占める店舗・飲食店の用途に供する部分の床面積の合計は概ね 3,000 m²以内とする。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路		名称	幅員	延長
			区画道路	区画幹線道路 1 号	15.0m	約 80m
				区画道路 1 号	6.0m	約 210m
				区画道路 2 号	6.0m	約 99m
				区画道路 3 号	6.0m	約 418m
				区画道路 4 号	6.0m	約 145m
				区画道路 5 号	6.0m	約 174m
				区画道路 6 号	4.0m	約 27m
				区画道路 7 号	4.0m	約 36m
				区画道路 8 号	6.0m	約 44m
				区画道路 9 号	6.0m	約 112m
			歩 道	遊歩道 1 号	2.0m	約 42m
			遊歩道 2 号	2.0m	約 110m	
			名称	面積		
		公 園	公園 1 号	約 2.3ha		
緑 地	緑地 1 号	約 0.5ha				

	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	H地区	I地区	J地区
		地区の面積	約 0.4ha	約 5.6ha	約 2.5ha	約 4.0ha	約 0.8ha	約 2.5ha	約 0.8ha	約 0.9ha	約 0.5ha	約 0.8ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)住宅(長屋を除く。) (2)(1)に掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)共同住宅、寄宿舎 (2)診療所 (3)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち次に掲げ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 ア 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。) イ 飲食店 ウ 理髪店、美容院又はクリーニング取次店、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗(質屋を除く。) エ 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 150 ㎡以内のもの オ 銀行の支店 (4)九州大学学術研究都市づくりに資すると市長が認めるホテル (5)(1)から(4)に掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)長屋 (2)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (4)診療所 (5)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(昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。)第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (6)市長が必要と認める研修施設 (7)市長が必要と認める研究施設 (8)前号に掲げる建築物に併設される工場で、九州大学学術研究都市づくりに資すると市長が認めるもの(建築基準法別表第 2 (る) 項第 1 号に掲げるものを除く。) (9)市長が必要と認める事務所 (10)市長が必要と認める物品販売業を営む店舗(その用途に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡以内のものに限る。) (11)(1)から(10)に掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)長屋 (2)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (4)診療所 (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (6)(2)に掲げる建築物の一階部分に併設される事務所、店舗その他これらに類する用途に供する施設(令第 130 条の 3 第 1 号、第 2 号、第 5 号及び第 7 号に掲げるものに限る。)で各施設の床面積が 150 ㎡以内のもの(建築物の一階部分に各施設の利用に供する共用部分がある場合にあつては、当該共用部分のうち、専ら各施設が専用する部分の面積を各施設の面積で按分した面積を床面積に含めた施設で、市長が認めるものに限る。) (7)市長が必要と認める研修施設 (8)市長が必要と認める研究施設 (9)市長が必要と認める事務所 (10)(1)から(9)に掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)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 (3)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第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業に係るものを除く。) (4)診療所 (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (6)飲食店 (7)スポーツの練習場、体育館又は水泳場 (8)(1)から(7)に掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)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 (3)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第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業に係るものを除く。) (4)診療所 (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (6)飲食店 (7)スポーツの練習場、体育館又は水泳場 (8)(1)から(7)に掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)長屋 (2)共同住宅 (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 (4)診療所 (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (6)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第 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 500 ㎡以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。)。ただし、この場合における令第 130 条の 5 の 2 第 3 号及び第 4 号の規定の適用については、これらの規定中「50 ㎡以内」とあるのは、「150 ㎡以内」とする。 (7)自動二輪車販売店舗で作業場の床面積の合計が 150 ㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。) (8)九州大学学術研究都市づくりに資すると市長が認めるホテル (9)(1)から(8)に掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)長屋 (2)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (4)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (5)倉庫(建築基準法に規定する準住居地域に建築できないものを除く。) (6)事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)で床面積の合計が 500 ㎡以内のもの (7)(1)から(6)に掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)長屋 (2)共同住宅 (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 (4)診療所 (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (6)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第 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 500 ㎡以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。)。ただし、この場合における令第 130 条の 5 の 2 第 3 号及び第 4 号の規定の適用については、これらの規定中「50 ㎡以内」とあるのは、「150 ㎡以内」とする。 (7)自動二輪車販売店舗で作業場の床面積の合計が 150 ㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。) (8)九州大学学術研究都市づくりに資すると市長が認めるホテル (9)(1)から(8)に掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)住宅 (2)共同住宅、寄宿舎 (3)診療所 (4)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち次に掲げ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 ア 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。) イ 飲食店 ウ 理髪店、美容院又はクリーニング取次店、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗(質屋を除く。) エ 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 150 ㎡以内のもの オ 銀行の支店 (5)九州大学学術研究都市づくりに資すると市長が認めるホテル (6)(1)から(5)に掲げる建築物に附属するもの

	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ²	500 m ²								165 m ²
		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	H地区	I地区	J地区
	壁面の位置の制限	建築物の外壁（出窓は除く。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1)道路境界線 1.0m (2)隣地境界線 1.0m	建築物の外壁（出窓は除く。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1)(3)以外の道路境界線 3.0m（ただし、敷地が2以上の道路に接する場合は、敷地への主な入口のある一辺のみ3.0mとし、それ以外は2.0mとする。） (2)(3)以外の隣地境界線 2.0m (3)既存の建築物を建て替える場合（一戸建て住宅の建築に限る。）の道路境界線又は隣地境界線 1.0m	建築物の外壁（出窓は除く。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1)(3)以外の道路境界線 3.0m（ただし、敷地が2以上の道路に接する場合は、敷地への主な入口のある一辺のみ3.0mとし、それ以外は2.0mとする。） (2)(3)以外の隣地境界線 2.0m (3)既存の建築物を建て替える場合（一戸建て住宅の建築に限る。）の道路境界線又は隣地境界線 1.0m	建築物の外壁（出窓は除く。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1)(3)以外の道路境界線 3.0m（ただし、敷地が2以上の道路に接する場合は、敷地への主な入口のある一辺のみ3.0mとし、それ以外は2.0mとする。） (2)(3)以外の隣地境界線 2.0m (3)既存の建築物を建て替える場合（一戸建て住宅の建築に限る。）の道路境界線又は隣地境界線 1.0m	建築物の外壁（出窓は除く。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1)道路境界線 3.0m（ただし、敷地が2以上の道路に接する場合は、敷地への主な入口のある一辺のみ3.0mとし、それ以外は2.0mとする。） (2)隣地境界線 2.0m	建築物の外壁（出窓は除く。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1)道路境界線 3.0m（ただし、敷地が2以上の道路に接する場合は、敷地への主な入口のある一辺のみ3.0mとし、それ以外は2.0mとする。） (2)隣地境界線 2.0m	建築物の外壁（出窓は除く。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1)(3)以外の道路境界線 3.0m（ただし、敷地が2以上の道路に接する場合は、敷地への主な入口のある一辺のみ3.0mとし、それ以外は2.0mとする。） (3)既存の建築物を建て替える場合（一戸建て住宅の建築に限る。）の道路境界線又は隣地境界線 1.0m	建築物の外壁（出窓は除く。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1)(3)以外の道路境界線 3.0m（ただし、敷地が2以上の道路に接する場合は、敷地への主な入口のある一辺のみ3.0mとし、それ以外は2.0mとする。） (2)隣地境界線 2.0m (3)既存の建築物を建て替える場合（一戸建て住宅の建築に限る。）の道路境界線又は隣地境界線 1.0m	建築物の外壁（出窓は除く。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1)道路境界線 3.0m（ただし、敷地が2以上の道路に接する場合は、敷地への主な入口のある一辺のみ3.0mとし、それ以外は2.0mとする。） (2)隣地境界線 2.0m	建築物の外壁（出窓は除く。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上でなければならない。 (1)道路境界線 1.0m (2)隣地境界線 1.0m
	建築物等の高さの最高限度	10m	17m	15m	12m	12m	17m	17m	12m	12m	17m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・建物および屋根の色は原色を使わず、周辺と調和したものとする。 ・看板、広告塔等については、刺激的な色彩、装飾を用いないものとし、自己用に限る。また、建物等に表示する場合は、壁面等を利用することとし、壁面から突出する構造物は設置してはならない。 ・地上に看板、広告塔等を設置する場合の高さは、1.2m（B地区、G地区、I地区、J地区については6m）以下とし、車庫等からの出入りの際に視界を遮らないよう設置するものとする。ただし、地区の環境を害するおそれがなく、又は公益上やむを得ないもので、市長が必要と認めて許可するものについては、この限りでない。 ・のぼり型の広告等の設置はしてはならない。 									
	建築物の緑化率の最低限度	100分の5	100分の10								100分の5
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生垣、竹垣、木柵、開放性のあるフェンスおよびこれに類するものとし、塀等は設置してはならない。ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 <ul style="list-style-type: none"> ・門柱として設置するもの ・フェンス等の基礎として設置される高さ0.5m以下の工作物 なお、柵およびフェンスを設置する場合は、道路境界線より0.5m以上後退して設置し、後退部分は植栽とする。									

地区整備計画で定める制限の取扱いは、上記のほか別に条例で定めるものとする。

区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり

理由 別紙理由書のとおり