

福岡広域都市計画地区計画の決定（那珂川市決定）

仲・五郎丸地区地区計画を次のように決定する。

告示日 令和 8 年 4 月 日（那珂川市告示第 号）

名 称		仲・五郎丸地区地区計画
位 置		那珂川市仲 2 丁目、大字五郎丸、五郎丸 3 丁目の各一部
面 積		約 19.5ha
地区計画の目標		<p>本地区は既存の市街化区域に三方を囲まれ、南側は都市計画道路現人橋乙金線（県道那珂川大野城線、令和 3 年供用開始）に面した、都市計画道路西川原仲線（平成 21 年供用開始）を含む地区である。また、本市の東の交通結節点である JR 博多南駅から約 1.3km、西の交通結節点である西鉄バス那珂川営業所から約 1.6km と、東西の交通結節点の中間に位置している。</p> <p>本地区には既に文化施設・図書館（ミリカローデン那珂川）、子育て支援施設（ふれあいこども館）、医療施設（ちくし那珂川病院）等の施設が立地している。また、組合施行による土地区画整理事業が予定されている。</p> <p>本地区において、周辺環境と調和のとれた利便性の高い居住環境を整備し、子育て・文化・医療・福祉・商業といった多様な都市機能が集約した市街地を形成することを目的として、地区を区分けして土地利用の方針を示し、建築物等の用途を制限するとともに、地区施設である道路などの公共施設を配置することを目的として、地区計画を決定するものである。</p>
区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<p>【A 地区】周辺の住宅地と調和のとれた住環境の形成を図る。</p> <p>【B 地区】周辺の住宅地や子育て支援施設の環境に配慮しつつ住宅と生活利便施設の立地を図る。</p> <p>【C 地区】周辺の住宅地や子育て支援施設の環境に配慮しつつ地域住民の利便性向上のために商業施設の立地を図る。</p> <p>【D 地区】既存の公共施設の立地を維持する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>「土地利用の方針」を実現するため、建築物の用途を制限する。</p> <p>また、地区内に立地する建築物のうち、病院、福祉施設、大学等に供する部分の床面積をそれぞれ制限する。</p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>幹線道路 : 幅員 12m 延長約 381m</p> <p>幹線道路 : 幅員 9.5m 延長約 372m</p> <p>区画道路 : 幅員 6m 延長約 2,281m</p> <p>区画道路 : 幅員 4m 延長約 53m</p> <p>歩行者専用道路 : 幅員 4m 延長約 59m</p>
		公園 約 0.42ha
	その他	調整池（地下式）

	地区の区分	地区の名称	A 地区 (住宅ゾーン) 第二種低層住居専用地域	B 地区 (住宅・利便施設ゾーン) 第一種住居地域	C 地区 (商業施設ゾーン) 第一種住居地域	D 地区 (公共施設ゾーン) 近隣商業地域
		面積	1. 8ha	11. 4ha	3. 1ha	3. 2ha
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	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1. 建築基準法別表第2(イ)項第四号に掲げる建築物のうち、国・地方公共団体が整備する図書館</p> <p>2. 建築基準法別表第2(イ)項第六号に掲げる建築物のうち、保育所その他これに類するものは、床面積の合計が1,500㎡を超えるもの、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものは、床面積の合計が5,000㎡を超えるもの</p>	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1. 建築基準法別表第2(イ)項第四号に掲げる建築物のうち、国・地方公共団体が整備する図書館</p> <p>2. 建築基準法別表第2(イ)項第六号に掲げる建築物のうち、保育所その他これに類するものは、床面積の合計が1,500㎡を超えるもの、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものは、床面積の合計が5,000㎡を超えるもの</p> <p>3. 建築基準法別表第2(ハ)項第二号に掲げる建築物のうち、床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>4. 建築基準法別表第2(ハ)項第三号に掲げる建築物のうち、床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>5. 建築基準法別表第2(ハ)項第四号に掲げる建築物のうち、床面積の合計が5,000㎡を超えるもの</p> <p>6. 建築基準法別表第2(ニ)項第六号に掲げる建築物</p>	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1. 建築基準法別表第2(イ)項第一号、第二号及び第三号に掲げる建築物</p> <p>2. 建築基準法別表第2(イ)項第四号に掲げる建築物のうち、国・地方公共団体が整備する図書館</p> <p>3. 建築基準法別表第2(イ)項第六号に掲げる建築物のうち、保育所その他これに類するものは、床面積の合計が1,500㎡を超えるもの、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものは、床面積の合計が5,000㎡を超えるもの</p> <p>4. 建築基準法別表第2(ハ)項第二号に掲げる建築物のうち、床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>5. 建築基準法別表第2(ハ)項第三号に掲げる建築物のうち、床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>6. 建築基準法別表第2(ハ)項第四号に掲げる建築物のうち、床面積の合計が5,000㎡を超えるもの</p>	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1. 建築基準法別表第2(イ)項第一号、第二号及び第三号に掲げる建築物</p> <p>2. 建築基準法別表第2(イ)項第六号に掲げる建築物のうち、保育所その他これに類するものは、床面積の合計が1,500㎡を超えるもの、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものは、床面積の合計が5,000㎡を超えるもの</p> <p>3. 建築基準法別表第2(ハ)項第二号に掲げる建築物のうち、床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>4. 建築基準法別表第2(ハ)項第三号に掲げる建築物のうち、床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>5. 建築基準法別表第2(ハ)項第四号に掲げる建築物のうち、床面積の合計が5,000㎡を超えるもの</p> <p>6. 建築基準法別表第2(ニ)項第六号に掲げる建築物</p>

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			7. 建築基準法別表第2(に)項第六号に掲げる建築物	7. 建築基準法別表第2(ほ)項第二号及び第三号に掲げる建築物 8. 建築基準法別表第2(ほ)項第四号に掲げる建築物 9. 建築基準法別表第2(へ)項第二号に掲げる建築物 10. 建築基準法別表第2(へ)項第三号に掲げる建築物。ただし、劇場を除く 11. 建築基準法別表第2(へ)項第四号及び第五号に掲げる建築物 12. 建築基準法別表第2(と)項第三号及び第四号に掲げる建築物
		建築物の居室の床面の高さの最低限度	1. 浸水深(想定される降雨または水害時における水位の敷地の平均地盤面に対しての高さのこと。)0.5m以上の土地に新築する際は(現に建築物の敷地として使用されている土地についてはこの限りではない)、建築物の居室の床面の高さの最低限度は東京湾平均海面+26.6m(以下「設定浸水高さ」という。)とする。	1. 浸水深(想定される降雨または水害時における水位の敷地の平均地盤面に対しての高さのこと。)0.5m以上の土地に新築する際は(現に建築物の敷地として使用されている土地についてはこの限りではない)、建築物の居室の床面の高さの最低限度は東京湾平均海面+26.6m(以下「設定浸水高さ」という。)とする。		

		建築物等の形態、意匠など			1. 当地区において、隣接して集客施設を整備する場合は、開発区域ごとにフェンス等の仕切りを設置し、駐車場を含む敷地間の共有は行わないこととし、開発区域ごとに建築物等の用途の制限に適合するものとする。仕切り等は、周囲の環境と調和した落ち着いたものとする。	
--	--	--------------	--	--	--	--

「区域は計画図表示のとおり」

理由

別紙理由書のとおり