

福岡広域都市計画地区計画の変更（春日市決定）

都市計画南部白水地区地区計画を次のように変更する。

当初決定告示年月日 平成17年 2月24日（春日市告示第20号）

最終変更告示年月日 令和 元年 9月17日（春日市告示第59号）

名 称	南部白水地区地区計画	
位 置	春日市大字上白水、大字下白水及び星見ヶ丘	
面 積	約77.3ha	
地区計画の目標	<p>本計画は、地域住民のための商業地及び良好な住宅地の形成を図るために必要な制限を行うことを目標とする。</p> <p>あわせて、春日フォレストシティ開発計画に伴い失われたゴルフコースを、荒廃地を含む東浦・西浦地区に移転することによって、同地区に現存する廃棄物等を処理し、さらなる廃棄物投棄等を抑止することにより、これをもって荒廃地の環境改善を図るとともに、残された樹林地等の保全及び損なわれた緑の回復を目指す。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>商業施設、住宅等の均衡ある土地利用を図るため、地区を区分し、土地利用の方針を次のとおり定める。ただし、開発区域全体の1日当たり自動車発生交通量は、22,880台までとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A・B・C1 地区 地域の活性化を促進する賑わいのある商業業務地として、近隣住民の余暇生活に関連した商業サービス施設の立地を図る。 2 C2・D 地区 周辺住宅地の環境に配慮しつつ、地域住民の利便性を考慮した商業施設の立地を図る。 3 E1 地区 周辺住宅地の環境に配慮した、中小規模の小売店舗等の立地を図る。 4 E2 地区 戸建て住宅が立地する良好な住宅地の形成を図る。 5 F 地区 中層住宅、医療施設、健康増進施設、小規模の小売店舗及び住宅等の立地とともに、既存の溜池を利用した潤いのある街並みの形成を図る。 6 G1・G2・G3 地区 中低層住宅、小規模の小売店舗等の街並みの形成を図る。 7 H1 地区 戸建て住宅が立地する良好な住宅地の形成を図る。 8 H2 地区 戸建て住宅が立地する良好な低層住宅地の形成を図る。 9 I 地区 荒廃地における廃棄物処理等の環境改善及びゴルフ場への転用を図るとともに、地区内に残された樹林地等の保全を図る。
	地区施設の整備方針	本地区区の公共施設については、地区内の生活利便性及び住環境の維持向上のため保全を図る。
	建築物等の整備方針	良好な低層住宅地の環境を形成するとともに、周辺と調和した商業地の環境を形成するため、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さの限度、外壁の後退距離の限度、敷地面積の最低限度、形態又は意匠及びかき又はさくの制限について必要な基準を設ける。

地区施設の配置及び規模	地区施設の種別		幅員			延長						面積							
	道路		17.0m	12.0m	9.5m	9.0m	6.0m	4.0m	約1,360m	約259m	約170m	約1,568m	約5,829m	約788m	—	—	—	—	—
建築物等に 関する事項	歩行者専用道路		公園			緑地			公共空地(調整池)			約19,221㎡	約892㎡	約18,500㎡					
	区分の名称	A	B	C1	C2	D	E1	E2	F	G1	G2	G3	H1	H2	I				
建築物等の用途 の制限	区分の面積	1.8ha	1.9ha	2.0ha	3.8ha	4.2ha	2.7ha	1.6ha	1.9ha	1.4ha	2.9ha	1.0ha	2.0ha	20.1ha	30.0ha				
	この地区内に建築できる建築物は、建築基準法(昭和25年法律201号以下この表において「法」という。)第48条第9項に規定する近隣商業地域に建築できる建築物のうち次の各号に掲げるもので、周辺環境の悪化の恐れがないと市長が認める規模(ただし、5号から12号までは当該規模規制から除く。)のもの 1 店舗、飲食店(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1項第1号から第3号までに規定する営業を営むものを除く。) 2 映画館 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター 5 フィットネス施設、ボーリング場 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム 7 公衆浴場 8 診療所 9 自動車修理工場(作業場の床面積の合計が150㎡を超えないもの) 10 事務所 11 共同住宅 12 住宅 13 1から12までの複合建築物 14 1から13までの建築物に附属するもの	この地区内に建築できる建築物は、法第48条第9項に規定する近隣商業地域に建築できる建築物のうち次の各号に掲げるもので、周辺環境の悪化の恐れがないと市長が認める規模(ただし、11号及び12号は当該規模規制から除く。)のもの 1 店舗、飲食店(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1項第1号から第3号までに規定する営業を営むものを除く。) 2 映画館 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター 5 フィットネス施設、ボーリング場 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム 7 公衆浴場 8 診療所 9 自動車修理工場(作業場の床面積の合計が150㎡を超えないもの) 10 事務所 11 共同住宅 12 住宅 13 1から12までの複合建築物 14 1から13までの建築物に附属するもの	この地区内に建築できる建築物は、法第48条第9項に規定する近隣商業地域に建築できる建築物のうち次の各号に掲げるもので、周辺環境の悪化の恐れがないと市長が認める規模(ただし、11号及び12号は当該規模規制から除く。)のもの 1 店舗、飲食店(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1項第1号から第3号までに規定する営業を営むものを除く。) 2 映画館 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター 5 フィットネス施設、ボーリング場 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム 7 公衆浴場 8 診療所 9 自動車修理工場(作業場の床面積の合計が150㎡を超えないもの) 10 事務所 11 共同住宅 12 住宅 13 1から12までの複合建築物 14 1から13までの建築物に附属するもの	この地区内に建築できる建築物は、法第48条第9項に規定する近隣商業地域に建築できる建築物のうち次の各号に掲げるもので、周辺環境の悪化の恐れがないと市長が認める規模(ただし、5号から11号までは当該規模規制から除く。)のもの 1 店舗、飲食店(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1項第1号から第4号までに規定する営業を営むものを除く。) 2 映画館(客席の部分が床面積の合計が200㎡以上のものを除く。) 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 ゲームセンター(都市計画道路路松ヶ丘月の浦線の区域から100m以内の範囲に位置するものを除く。) 5 フィットネス施設、ボーリング場 6 公衆浴場 7 診療所 8 自動車修理工場(作業場の床面積の合計が150㎡を超えないもの) 9 事務所 10 共同住宅 11 住宅 12 1から11までの複合建築物 13 1から12までの建築物に附属するもの	この地区内に建築できる建築物は、法第48条第9項に規定する近隣商業地域に建築できる建築物のうち次の各号に掲げるもので、周辺環境の悪化の恐れがないと市長が認める規模(ただし、5号から11号までは当該規模規制から除く。)のもの 1 店舗、飲食店(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1項第1号から第4号までに規定する営業を営むものを除く。) 2 映画館(客席の部分が床面積の合計が200㎡以上のものを除く。) 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 ゲームセンター(都市計画道路路松ヶ丘月の浦線の区域から100m以内の範囲に位置するものを除く。) 5 フィットネス施設、ボーリング場 6 公衆浴場 7 診療所 8 自動車修理工場(作業場の床面積の合計が150㎡を超えないもの) 9 事務所 10 共同住宅 11 住宅 12 1から11までの複合建築物 13 1から12までの建築物に附属するもの	この地区内に建築できる建築物は、法第48条第6項に規定する第一種住居地域に建築できる建築物のうち次の各号に掲げるもので、周辺環境の悪化の恐れがないと市長が認める規模(ただし、3号から9号までは当該規模規制から除く。)のもの 1 住宅 2 法別表第2(イ)項第2号の建築物 3 フィットネス施設、水泳場 4 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム 5 公衆浴場 6 診療所 7 フィットネス施設、水泳場 8 事務所 9 ホテル、旅館 10 共同住宅 11 住宅 12 1から11までの複合建築物 13 1から12までの建築物に附属するもの	この地区内に建築できる建築物は、法第48条第5項に規定する第一種住居地域に建築できる建築物のうち次の各号に掲げるもので、周辺環境の悪化の恐れがないと市長が認める規模(ただし、3号及び9号は当該規模規制から除く。)のもの 1 店舗、飲食店 2 ゲームセンター(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1項第5号に規定する営業を営むものを除く。) 3 フィットネス施設 4 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム 5 公衆浴場 6 診療所 7 事務所 8 共同住宅 9 住宅 10 1から9までの複合建築物 11 1から10までの建築物に附属するもの	この地区内に建築できる建築物は、法第48条第5項に規定する第一種住居地域に建築できる建築物のうち次の各号に掲げるもので、周辺環境の悪化の恐れがないと市長が認める規模(ただし、8号及び9号は当該規模規制から除く。)のもの 1 店舗、飲食店 2 ゲームセンター(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1項第5号に規定する営業を営むものを除く。) 3 フィットネス施設 4 公衆浴場 5 診療所 6 自動車修理工場 7 事務所 8 共同住宅 9 住宅 10 1から9までの複合建築物 11 1から10までの建築物に附属するもの	この地区内に建築できる建築物は、法第48条第5項に規定する第一種住居地域に建築できる建築物のうち次の各号に掲げるもので、周辺環境の悪化の恐れがないと市長が認める規模(ただし、8号及び9号は当該規模規制から除く。)のもの 1 店舗、飲食店 2 ゲームセンター(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1項第5号に規定する営業を営むものを除く。) 3 フィットネス施設 4 公衆浴場 5 診療所 6 自動車修理工場 7 事務所 8 共同住宅 9 住宅 10 1から9までの複合建築物 11 1から10までの建築物に附属するもの	この地区内に建築できる建築物は、法第48条第5項に規定する第一種住居地域に建築できる建築物のうち次の各号に掲げるもので、周辺環境の悪化の恐れがないと市長が認める規模(ただし、8号及び9号は当該規模規制から除く。)のもの 1 店舗、飲食店 2 ゲームセンター(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1項第5号に規定する営業を営むものを除く。) 3 フィットネス施設 4 公衆浴場 5 診療所 6 自動車修理工場 7 事務所 8 共同住宅 9 住宅 10 1から9までの複合建築物 11 1から10までの建築物に附属するもの	この地区内に建築できる建築物は、法別表第2(イ)項に掲げる建築物。ただし、次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場	ゴルフ場附帯施設以外の建築物は建築してはならない。							
建ぺい率の最高限度	10分の6	10分の6	10分の6	10分の6	10分の6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
敷地面積の最低限度	165㎡	165㎡	165㎡	165㎡	165㎡	165㎡	180㎡	180㎡	165㎡	165㎡	165㎡	165㎡	200㎡	200㎡	—	—	—	—	
建築物等の高さの最高限度	15m	15m	15m	15m	15m	建築物(軒の高さが7メートル未満のものを除く。)の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以下かつ当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては15メートル以下とする。	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以下かつ当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が4メートルを超える範囲にあっては10メートル以下とする。	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以下かつ当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が4メートルを超える範囲にあっては10メートル以下とする。	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
建築物の壁面の位置の制限	建築物の壁面の位置は、道路境界線から2m以上後退させるものとする。		建築物の壁面の位置は、道路境界線から2m以上後退させるものとする。また、隣地境界線から1m以上後退させるものとする。		建築物の壁面の位置は、道路境界線から2m以上後退させるものとする。また、隣地境界線から1m以上後退させるものとする。		建築物の壁面の位置は、道路境界線から2m以上後退させるものとする。また、隣地境界線から1m以上後退させるものとする。		建築物の壁面の位置は、道路境界線から2m以上後退させるものとする。また、隣地境界線から1m以上後退させるものとする。		建築物の壁面の位置は、道路境界線から2m以上後退させるものとする。また、隣地境界線から1m以上後退させるものとする。		建築物の壁面の位置は、道路境界線から2m以上後退させるものとする。また、隣地境界線から1m以上後退させるものとする。		—		—		
建築物等の形態又は意匠の制限	1	道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周辺市街地及び周辺の山並み等との調和に配慮し、原色を避け、落ち着いた色調のものとしなければならない。																	
	2	工作物の高さは、平均地盤面の高さから15mを超えてはならない。ただし、擁壁はこの限りではない。																	
	3	次の各号のいずれかに該当する広告物、看板類(以下「広告物」という。)は、設置してはならない。 ① 自己の名称や商標等自己の用に供する広告物以外のもの ② 屋上、塔屋上面又は屋根面に設置し、又は直接表示するもの ③ 窓面を利用するもの																	
	4	—																	
	5	広告物は、前面道路の境界線から1.0m以上後退させなければならない。ただし、地上に設置する移動可能な広告物及び壁面に設置する広告は、この限りでない。																	
かき又はさくの構造の制限	1	かき又はさくは、地盤面の高さから0.6mを超える部分は、生垣、フェンス等の透視可能なものとしなければならない。																	
	2	かき又はさくの高さは、地盤面の高さから1.5mを超えてはならない。ただし、生垣はこの限りではない。																	
土地の利用に関する事項	樹林地及び草地の保全 本地区におけるC1、C2、D、G1及びG2地区については、森林法の規定による緑地面積を確保する。また、計画図に表示する樹林地及び草地については、保全を図る。																		

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び土地の利用に関する事項は計画図表示のとおり」

理由
別紙のとおり

別表1

区分	「建築物の用途の制限」区分	用途規制に係る建築物の規模 (自動車庫の用途に供する部分は除く。)
A	1	敷地面積の100分の60の延べ面積
	2、3、4	敷地面積の100分の70の延べ面積
	13	市長が認める規模
B	1	敷地面積の100分の60の延べ面積
	2、3、4	敷地面積の100分の70の延べ面積
	13	市長が認める規模
C1	1(ホームセンター(日本標準産業分類(細分類:ホームセンター)で建築基準法延べ床面積1,000㎡以上の規模のもの)を除く。)	敷地面積の100分の39の延べ面積
	1のうちホームセンター(日本標準産業分類(細分類:ホームセンター)で建築基準法延べ床面積1,000㎡以上の規模のもの)、2、3、4	敷地面積の100分の46の延べ面積
	5、6、7、8、9、10	敷地面積の100分の199の延べ面積
	13	市長が認める規模
C2	1(ホームセンター(日本標準産業分類(細分類:ホームセンター)で建築基準法延べ床面積1,000㎡以上の規模のもの)を除く。)	敷地面積の100分の60の延べ面積
	1のうちホームセンター(日本標準産業分類(細分類:ホームセンター)で建築基準法延べ床面積1,000㎡以上の規模のもの)、2、3、4	敷地面積の100分の71の延べ面積
	12	市長が認める規模
D	1(ホームセンター(日本標準産業分類(細分類:ホームセンター)で建築基準法延べ床面積1,000㎡以上の規模のもの)を除く。)	敷地面積の100分の42の延べ面積
	1のうちホームセンター(日本標準産業分類(細分類:ホームセンター)で建築基準法延べ床面積1,000㎡以上の規模のもの)、2、3、4	敷地面積の100分の50の延べ面積
	12	市長が認める規模
E1	1	敷地面積の100分の59の延べ面積
	2	敷地面積の100分の69の延べ面積
	10	市長が認める規模
F	1	敷地面積の100分の18の延べ面積
	2(老人ホームを除く。)、3、4、5、6、7、8、9	敷地面積の100分の91の延べ面積
	12	市長が認める規模
G1	1	敷地面積の100分の45の延べ面積
	2	敷地面積の100分の53の延べ面積
	11	市長が認める規模
G2	1	敷地面積の100分の35の延べ面積
	2	敷地面積の100分の40の延べ面積
	3、4、5、6、7	敷地面積の100分の177の延べ面積
	10	市長が認める規模
G3	1	敷地面積の100分の35の延べ面積
	2	敷地面積の100分の41の延べ面積
	3、4、5、6、7	敷地面積の100分の177の延べ面積
	10	市長が認める規模