

西鉄春日原駅周辺地区地区計画の決定（春日市決定）

当初決定告示年月日 令和7年9月1日（春日市告示第225号）

最終変更告示年月日 令和 年 月 日（春日市告示第 号）

名称		西鉄春日原駅周辺地区地区計画		
位置		春日市春日原東町1丁目、春日原東町2丁目の一部、春日原北町1丁目の一部、春日原北町2丁目の一部、春日原北町3丁目、春日原北町4丁目の一部		
面積		約19.5ha		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、特急停車駅である西鉄春日原駅を中心に小規模な店舗等と集合住宅等が集積しており、駅前にはバスが乗り入れ、古くから交通拠点として栄えたまちである。駅の日平均乗降客数は20,000人を超えており、<del>（令和5年度時点）</del>、鉄道高架化に併せて駅前広場（交通広場）や周辺道路の整備が進められている。500m南西にはJR春日駅も所在することから本市の重要な交通結節点であるとともに、本市のこれからの50年を描く春日新50年プランでは「都心」として位置づけられ、第2次春日市都市計画マスタープランにおいても中心拠点として魅力的で利便性の高い駅前空間の形成と生活に豊かさを与える商業機能の集積を図ることとしている。</p> <p>一方で、小規模な画地や狭隘な道路が多く存在しており、老朽化した低利用の建築物や低未利用地の健全な更新が進んでおらず、土地利用上の課題を抱えている。</p> <p>このため、交通利便性を活かした「都心」にふさわしい都市機能の充実や歩行者空間・オープンスペースの確保を図りつつ、健全な市街地の更新を促進し、居心地が良く賑わいのある空間の創出と魅力ある都市景観・街並みの形成を目指す。</p>		
	土地利用の方針	<p>高次の商業・業務・医療などの機能の集積により連続性のある魅力的かつ良好な空間を創出するため、土地の有効・高度利用を図る。また建築物低層部への商業施設、事業所、子育て支援施設、金融機関など多様な機能の立地と都市型の居住を併せて促進し、多様な世代が交流し賑わう空間の創出を図る。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を一体的に定めることにより、より高度で都心にふさわしい空間づくりと都市的土地利用の推進を図る。</p> <p>併せて、賑わいと魅力ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠等を適切に誘導する。</p>		
地区整備計画	区分の名称	A	B	C
	区分の面積	7.6ha	6.1ha	5.8ha
	建築物の用途の制限	—	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 店舗、飲食店、劇場、映画館又は観覧場で、その用途に供する部分（劇場、映画館又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席部分に限る。）の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの（2以上の建築物が駐車場を共用することにより一体的な利用がされる場合には、これら2以上の建築物の当該用途に供する部分の床面積を合計するものとする。）</li> <li>2 床面積の合計が10,000㎡を超える病院</li> <li>3 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</li> <li>4 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</li> </ol>	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	<p>1 10分の40</p> <p>2 幅員12m以上の道路（市道1級第1号路線、市道1級第7号路線、市道2級第25号路線、駅前広場及び駅前広場と一体となる道路（市道111号路線及び市道112号路線の一部、市道116号路線）、以下「賑わい回遊軸」という）に幅5m以上接道する敷地で、次の第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物の容積率の最高限度は前項に定める数値に10分の10を加えたものとし、第1号及び第2号に該当する建築物にあつては前項に定める数値に10分の20を加えたものとする。</p> <p>(1) 賑わい回遊軸より1m以上後退（ただし、道路境界までの距離0.5mを超える部分で道路境界からの高さが4mを超える建築物の部分及び、歩廊の柱その他これに類するものについてはこの限りではない）したうえで当該区域を歩道状に整備し、かつ1階における別表に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が1階床面積の合計の2分の1以上であるもの。</p> <p>(2) 賑わい回遊軸に沿って歩道と連続して設けられる幅5m以上かつ奥行3m以上（ただし、敷地が接する道路境界からの高さが4mを超える建築物の部分及び、歩廊の柱その他これに類するものについてはこの限りではない）で、歩行空間や歩行者の休憩、イベントその他これらに類する用に供することにより都心の活性化や賑わい創出に資すると市長が認める空地を有するもの。</p>	—	—
		建築物の容積率の最低限度	<p>10分の40</p> <p>ただし、容積率の最高限度の事項の第2項を適用しない場合はこの限りではない。</p>	—	—
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の8	—	—
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>300㎡</p> <p>ただし、容積率の最高限度の事項の第2項を適用しない場合はこの限りではない。</p>	—	—
		建築面積の最低限度	<p>150㎡</p> <p>ただし、容積率の最高限度の事項の第2項を適用しない場合はこの限りではない。</p>	—	—
		建築物の壁面の位置の制限	<p>賑わい回遊軸の道路境界より0.5m以上後退しなければならない。</p> <p>ただし、容積率の最高限度の事項の第2項を適用しない場合はこの限りではない。</p>	—	—
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域においては、ベンチ、テーブル、植栽（移動式のもの）その他これらに類するもので都心の活性化やにぎわいの創出に資すると認められる工作物以外のもの（門、塀、柵及び自動販売機等の工作物）を設けてはならない。		

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(1) 建築物の形態又は色彩は、周辺環境との調和と良好な都市景観の形成に配慮する。特に、1階の壁面後退区域に面する部分は、ガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドウを設置する等、沿道の賑わいの創出に配慮したものとする。</p> <p>(2) 屋外広告物を設置する場合は、可能な限り集約化するとともに、大きさ、形態、色彩、意匠等については周辺環境との調和を図り、良好な都市景観の形成に配慮する。また、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用しない。</p> <p>(3) 駐車場を設ける場合は、周辺環境に十分配慮し、適切な配置を行うとともに、遮音壁や遮光壁の設置等の適切な処置を行う。</p>
	土地の利用に関する事項	可能な限り、屋上、テラス、ベランダ等の緑化に努め、緑被率を向上させるものとする。

別表	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもののうち政令130条の5の3で定めるもの。</li> <li>2 事務所</li> <li>3 公民館、集会場等</li> <li>4 展示場</li> <li>5 幼稚園、保育所、児童福祉法第6条の3第7項による一時預かり事業を行う施設</li> </ol>
----	---

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限の区域については、計画図表示のとおり」