

かすが都心エリア建替え促進プロジェクト 

西鉄春日原駅周辺地区地区計画 届出の手引き



令和7年9月
春日市

目次

1	背景	. 1
2	本手引きの目的.....	1
3	地区整備計画の内容について.....	1
	（1）容積率の最高限度の緩和.....	2
	1）容積率緩和の対象地.....	3
	2）容積率の最高限度の種類.....	3
	3）壁面後退区域および滞留空間の整備について.....	9
	4）誘導用途について.....	10
	（2）地区整備計画による制限.....	11
	1）条例に基づく制限.....	11
	2）その他の建築物の制限に関する制限.....	11
	3）土地の利用に関する事項.....	12
	（3）道路斜線制限の緩和について.....	12
4	地区計画の届出手続き等.....	13
	（1）手続きの流れ.....	13
	（2）届出について.....	13

1 背景

西鉄春日原駅周辺地区は、西鉄春日原駅前にバスが乗り入れ、西鉄春日原駅の乗降人員は20,000人／日を超えるなど、古くから交通拠点として栄えた通勤・通学利便性の高い地区となっています。

近年では、西鉄大牟田線の連続立体交差事業による高架化が完了し、併せて、西鉄春日原駅周辺では駅前広場（交通広場）や都市計画道路の整備が進められており、令和6年3月のダイヤ改正では西鉄春日原駅に特急列車が停車することとなりました。

高架化を契機として西鉄春日原駅を中心とした新たなまちづくりの展開が期待されており、第2次春日市都市計画マスタープランにおいても市民生活サービスの中心になる「中心拠点」として位置づけています。この位置付けを踏まえ、春日市立地適正化計画では「中心拠点周辺都市機能誘導区域」を設定し、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ます。

一方で、小規模な画地に低層階の建築物や低利用で老朽化した建築物も多数立地しているなど、土地利用や都市基盤上の課題も多く存在しています。

そこで、これらの上位・関連計画に定める方針の実現と土地利用や都市基盤上の課題の解決に向けて、より高度で都市的な土地利用を推進するとともに、西鉄春日原駅周辺らしい多様性や混在を活かしつつ居心地が良く歩きたくなる中心拠点の形成を目指すため、高度利用型地区計画を導入することとなりました。

2 本手引きの目的

本取扱基準は、高度利用型地区計画における容積率の割増しなどについて、制限内容の考え方や手続き等を示すことにより、地区計画の目標に沿った良好な市街地環境の形成を図ることを目的としています。

3 地区整備計画の内容について

建築基準法第68条の5の3による制限の特例については、**容積率の緩和と道路斜線制限の緩和**とがあります。容積率の緩和については、地区整備計画に定める要件を満たす建築物は適用を受けることが出来ます。道路斜線制限については、特定行政庁（福岡県建築指導課建築指導係）が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した場合に緩和される場合があります。

(1) 容積率の最高限度の緩和

西鉄春日原駅周辺地区地区計画における地区整備計画の内容を満たす場合、**容積率の緩和**の対象となります。地区整備計画における「**建築物の容積率の最高限度**」の内容は下記に示す通りです。下記の内容についての詳細を次頁以降で解説します。

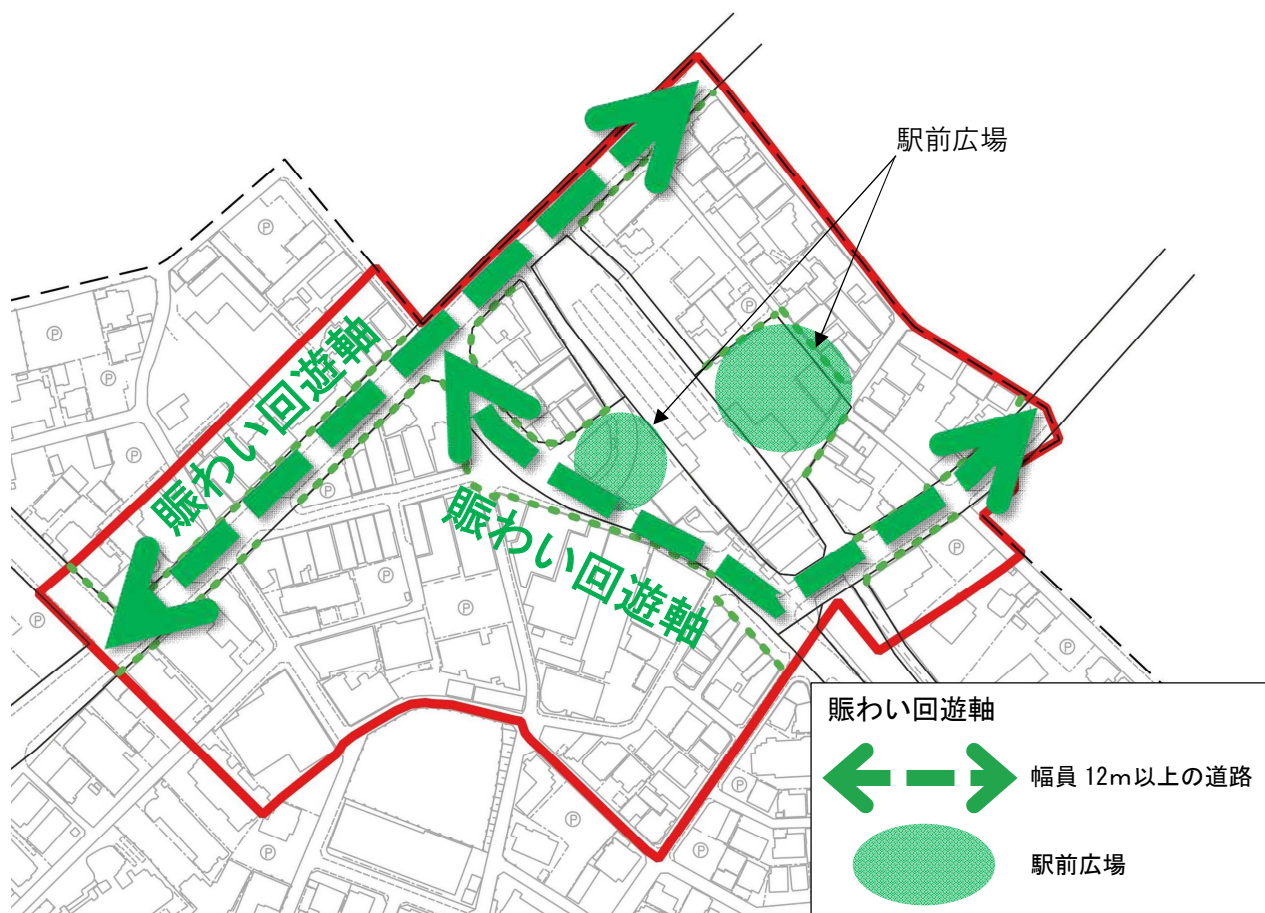
- 1 400%
- 2 幅員12m以上の道路（市道1級第1号路線、市道1級第7号路線、市道2級第25号路線、駅前広場及び駅前広場と一体となる道路（市道111号路線及び市道112号路線の一部、市道116号路線）、以下「賑わい回遊軸」という）に幅5m以上接道する敷地で、次の第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物の容積率の最高限度は前項に定める数値に10分の10を加えたものとし、第1号及び第2号に該当する建築物にあっては前項に定める数値に10分の20を加えたものとする。
 - (1) 賑わい回遊軸より1m以上後退（ただし、道路境界までの距離0.5mを超える部分で道路境界からの高さが4mを超える建築物の部分及び、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。
 - (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。

別 表	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。
	2 事務所
	3 公民館、集会場
	4 展示場
	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

※以下、「誘導用途」という

1) 容積率緩和の対象地

容積率の緩和は、下図に示す賑わい回遊軸（幅員 12 m 以上の道路及び駅前広場）に 5 m 以上接する敷地が対象となります。



※駅前広場に接道する敷地も対象となります。

2) 容積率の最高限度の種類

次の①～③の要件に該当する場合には容積率の最高限度が緩和されます。いずれの要件にも該当しない建築物の容積率の最高限度については、指定容積率と同じ数値となります。

①	「建築物の容積率の最高限度」の 2 (1) に該当する建築物	指定容積率 4 0 0 + <u>1 0 0 %</u>
②	「建築物の容積率の最高限度」の 2 (2) に該当する建築物	指定容積率 4 0 0 + <u>1 0 0 %</u>
③	「建築物の容積率の最高限度」の 2 (1) 及び (2) に該当する建築物	指定容積率 4 0 0 + <u>2 0 0 %</u>

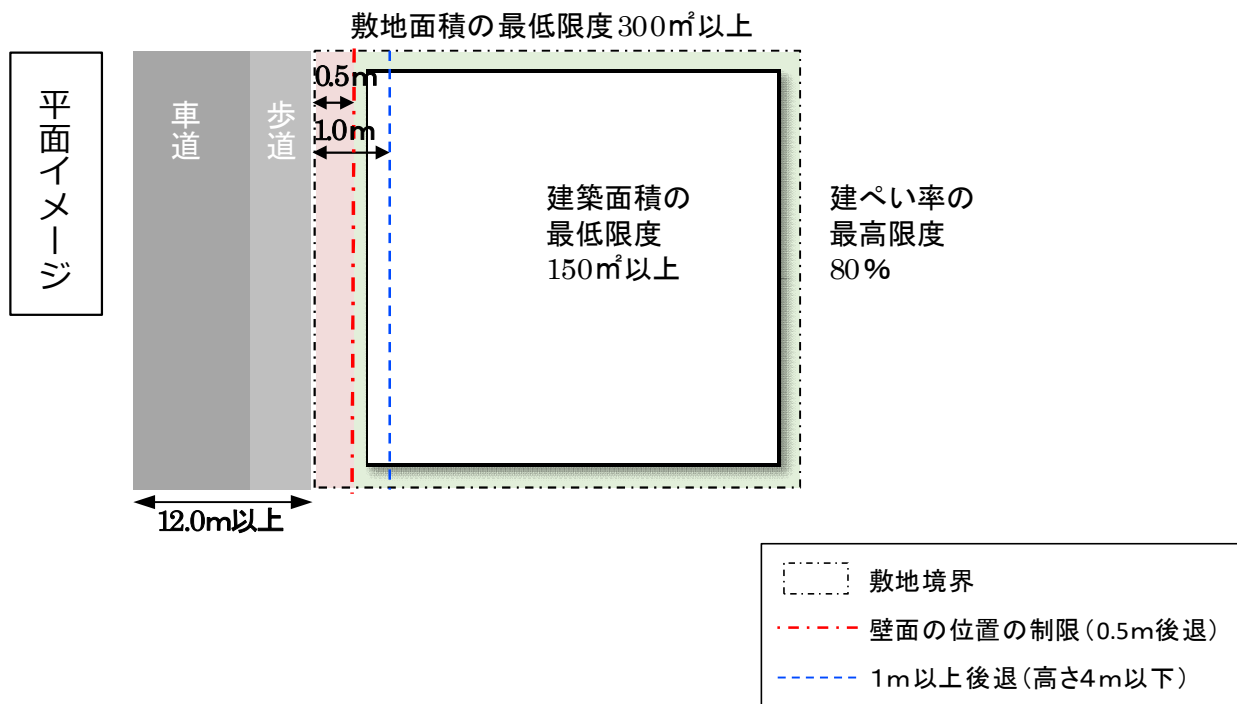
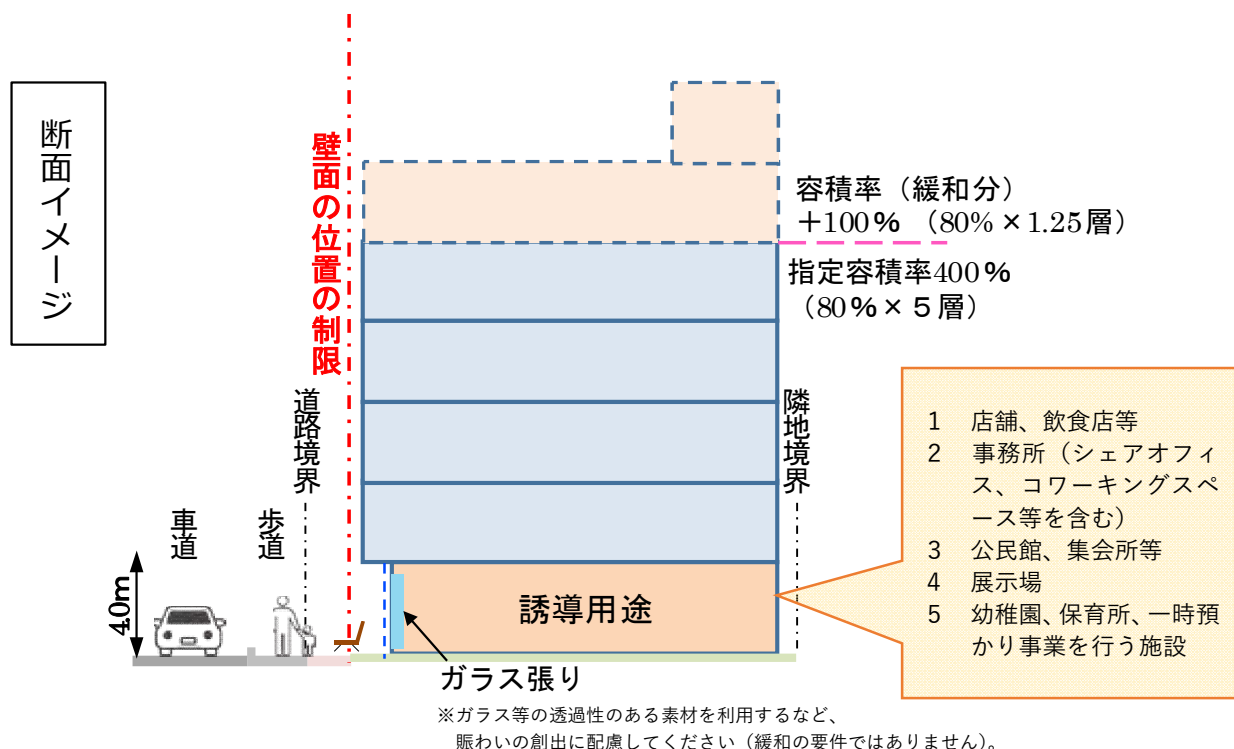
①～③のイメージは次頁以降に示す通りです。

①のイメージ（指定容積率 400% + 100%）

下記の要件を満たすことで容積率の最高限度が 100%緩和されます。

- ・ 建築物のうち賑わい回遊軸に面する 1 階部分（高さ 4 m 以下の部分）について、道路境界線より 1 m 以上後退※し、1 階に誘導用途を 1 階床面積の 1 / 2 以上配置する。

※角地で幅員 12m 以上の道路 2 路線に接道する場合は、全ての接道部から 1 m 以上後退



壁面の位置の制限（1階部分壁面後退区域を含む）について

歩道と連続した歩道状の空間として整備する必要があります。

ベンチ、テーブル、植栽（移動式のもの）などは設置できますが、専ら建築物の利用者向けの駐車場や駐輪場、荷捌き所などとしての利用はできません。また、門、塀、柵及び自動販売機等の工作物を設置したり、歩行者の通行等に支障をきたす看板等を建築物の壁面に設置することもできません。

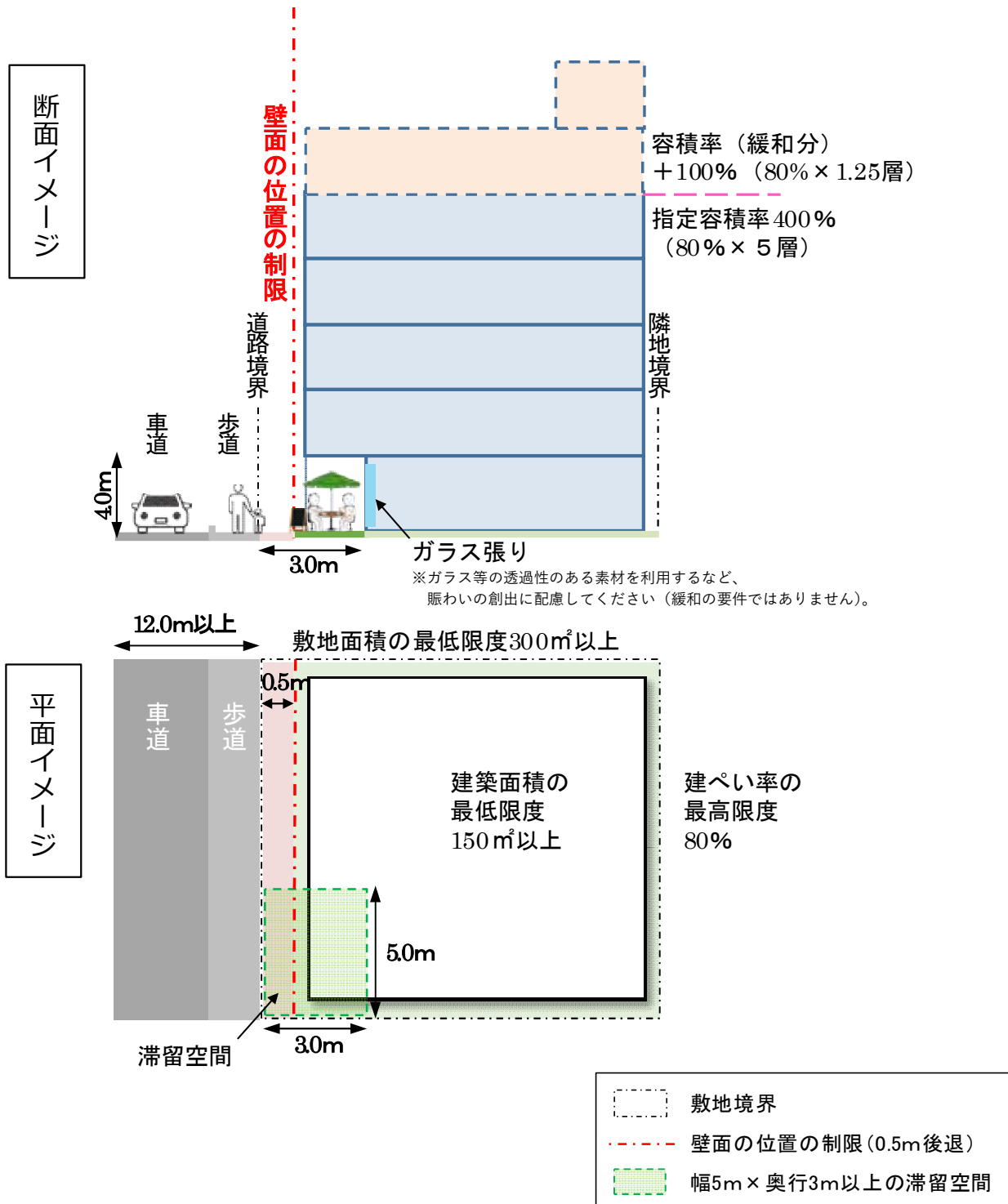


①イメージパース

②のイメージ（指定容積率 400% + 100%）

下記の要件を満たすことで容積率の最高限度が 100%緩和されます。

- ・建築物のうち賑わい回遊軸に面する 1 階部分（高さ 4 m 以下の部分）について、幅 5 m 以上かつ奥行 3 m 以上の滞留空間を確保する。

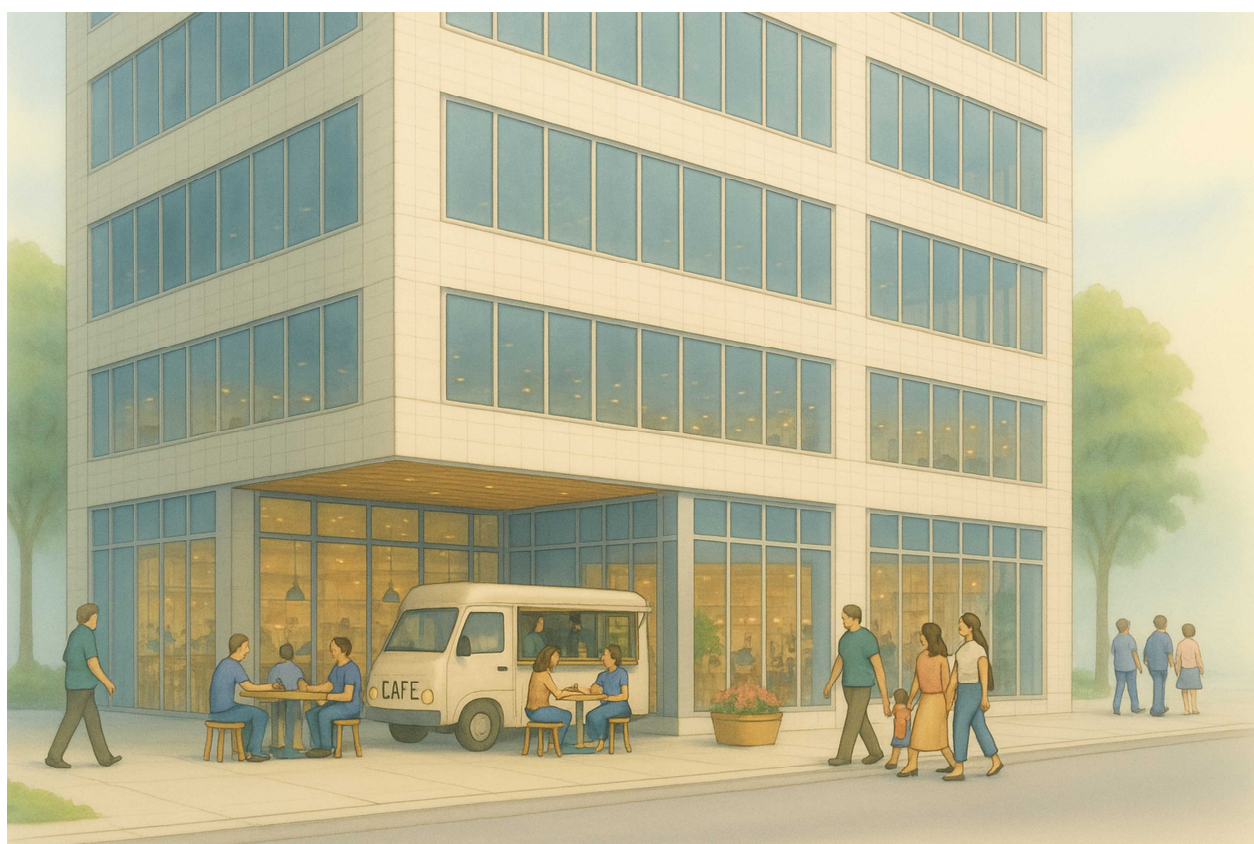


壁面後退区域および滞留空間について

歩道と連続した空間として整備し、歩行空間、椅子テーブル等を設置した歩行者の休憩所、イベントやキッチンカー出店スペース、オープンテラス、シェアモビリティポートなどとして活用してください。

専ら建築物の利用者向けの駐車場や駐輪場、荷捌き所などとしての利用はできません。また、門、塀、柵及び自動販売機等の工作物を設けることはできません。

なお、0.5mを超える後退区域では高さ4mを超える建築物の部分は後退の対象外となります。



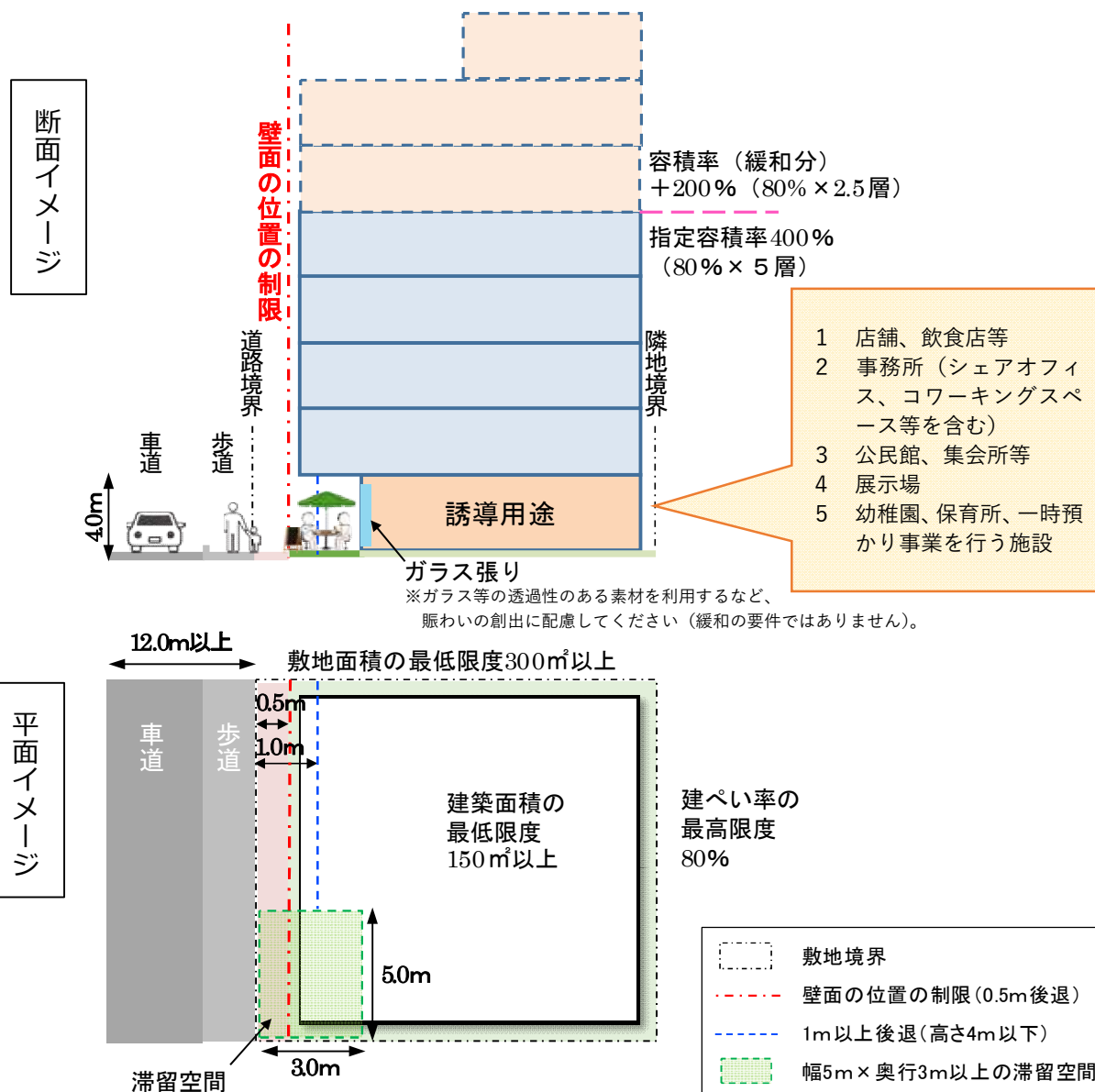
②イメージパース

③のイメージ（指定容積率 400% + 200%）

下記の要件を満たすことで容積率の最高限度が 200%緩和されます。

- ・建築物のうち賑わい回遊軸に面する 1 階部分（高さ 4 m 以下の部分）について、道路境界線より 1 m 以上後退[※]し、1 階に誘導用途を配置する。
- ・建築物のうち賑わい回遊軸に面する 1 階部分（高さ 4 m 以下の部分）について、幅 5 m 以上かつ奥行 3 m 以上の滞留空間を確保する。

※角地で賑わい回遊軸 2 路線に接道する場合は、全ての接道部から 1 m 以上後退



壁面後退区域および滞留空間について

歩道と連続した空間として整備し、歩行空間、椅子テーブル等を設置した歩行者の休憩所、イベントやキッチンカー出店スペース、オープンテラス、シェアモビリティポートなどとして活用してください。
専ら建築物の利用者向けの駐車場や駐輪場、荷捌き所などとしての利用はできません。また、門、塀、柵及び自動販売機等の工作物を設けることはできません。

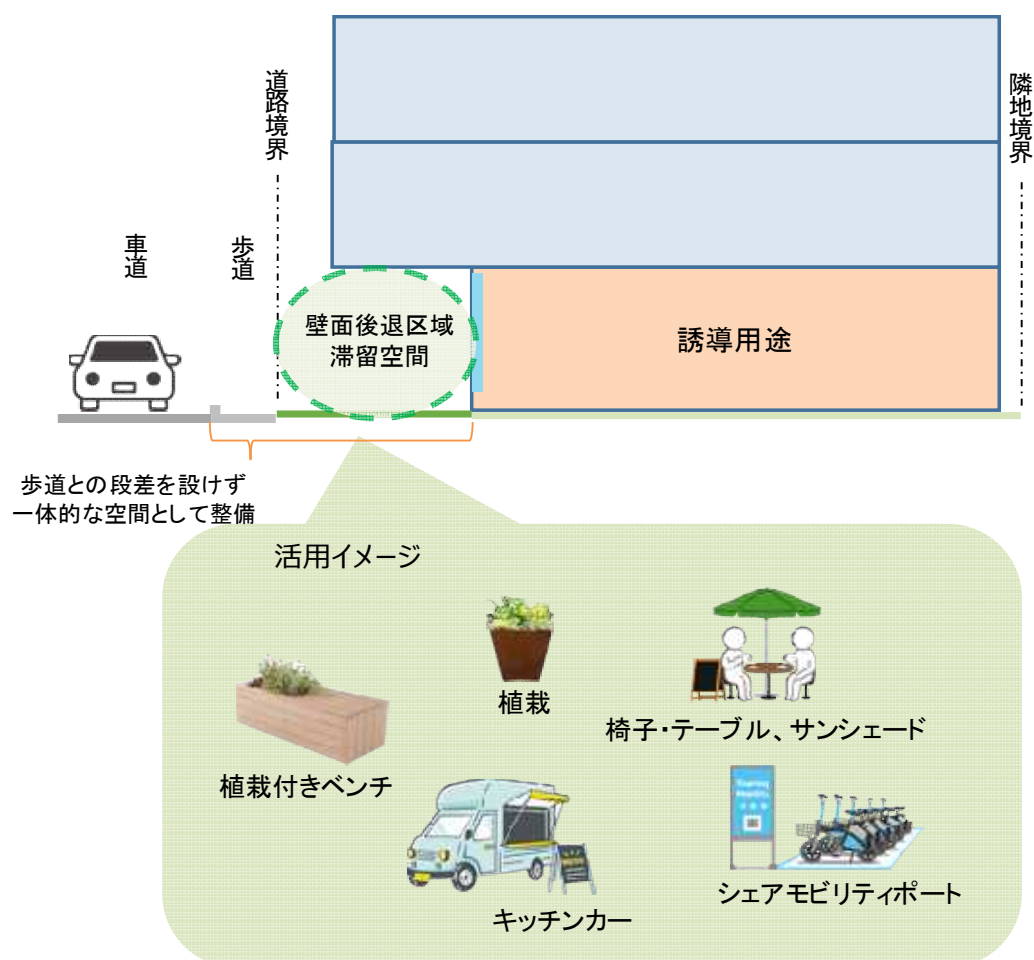
なお、0.5m を超える後退区域では高さ 4 m を超える建築物の部分は後退の対象外となります。

3) 壁面後退区域および滞留空間の整備について

壁面後退等により創出される空間については、道路境界で段差を設けず歩道と一体的に利用できるように整備する必要があります。

歩道と連続した歩行空間や、椅子テーブル等を設置した歩行者の休憩所、イベント利用やキッチンカーの出店スペース、オープンテラス、シェアモビリティポートなどとして活用してください。

専ら建築物の利用者向けの駐車場や駐輪場、荷捌き所などとしての利用はできません。



4) 誘導用途について

別表に定める用途の詳細は下表のとおりです。「建築物の容積率の最高限度」の2（1）に該当するには、建築物の1階において、下表に掲げる用途に供する部分の面積の合計が1階床面積の合計の2分の1以上である必要があります。

	別表の内容	用途の詳細
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（第一種中高層住居専用地域相当）。	・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。）又は飲食店 ・理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、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 ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 ・自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの ・学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 ・銀行の視点、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
2	事務所	・事務所、シェアオフィス、コワーキングスペース等
3	公民館、集会場	・公民館、集会場、都市活動・コミュニティ活動を支える施設で住民相互の交流の場として多目的に利用するもの
4	展示場	・商品等の見本又は展覧の目的で展示又は陳列等のために利用する施設（見本市会場、画廊等）
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	—

(2) 地区整備計画による制限

1) 条例に基づく制限

地区計画により容積率の緩和を受けて建築する場合には、「春日市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に基づき以下の制限を満たす必要があります。

容積率の最低限度	4 0 0 %
建ぺい率の最高限度	8 0 %
敷地面積の最低限度	3 0 0 m ²
建築面積の最低限度	1 5 0 m ²
壁面の位置の制限※	賑わい回遊軸の道路境界より 0. 5 m以上後退

※壁面の位置の制限は、外壁又はこれに代わる柱の面に対し、当該部分の高さに関係なく適用されますが、屋根、庇及び床面積に算入しないバルコニー等（局所的なものに限る）はその制限を受けません。ただし、これらを支える外壁や柱がある場合、それらについては後退が必要となります。

2) その他の建築物の制限に関する制限

条例に基づく制限の他に「建築物等の形態又は色彩その他の意匠」に係る制限があります。内容は下記のとおりです。

- ア) 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してください。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、沿道の誘導創出に配慮したものとしてください（長期間にわたり窓面に広告等を貼るなどして建物内部が見通せないものを除きます）。
- イ) 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してください。また、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用しないでください。
- ウ) 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ってください。

3) 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、緑被率を向上させてください。

(3) 道路斜線制限の緩和について

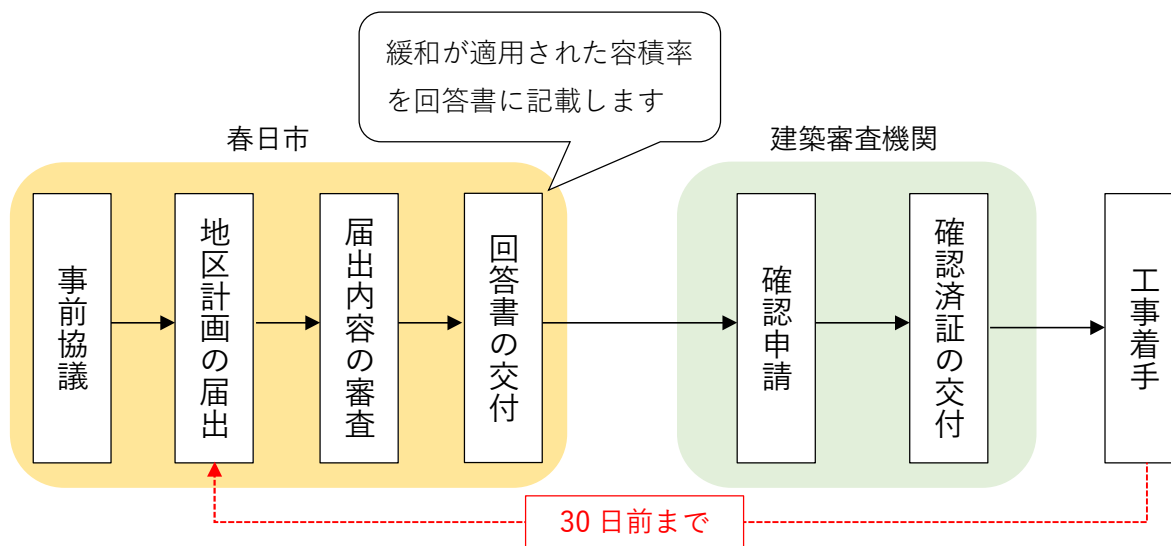
地区整備計画の制限を満たす建築物については、建築基準法第68条の5の3の規定により、特定行政庁（福岡県建築指導課）の許可を受けることで**道路斜線制限を緩和**できる場合があります。詳しくは福岡県那珂県土整備事務所建築指導課にご相談ください。

■福岡県那珂県土整備事務所 建築指導課（筑紫総合庁舎2階）
大野城市白木原3丁目5番25号 TEL 092-513-5561

4 地区計画の届出手続き等

(1) 手続きの流れ

容積率の緩和を受ける場合、春日市と事前協議を行い、緩和要件を満たす建築計画となっているか等について予め確認したうえで地区計画の届出を提出してください。



(2) 届出について

ア) 届出行為

本取扱いの対象範囲内において、容積率の割増しを受けようとする場合には、建築行為に着手する日の30日前までに地区計画の届出書（様式1参照）を提出してください（都市計画法第58条の2第1項による。）。

イ) 届出窓口

春日市役所 3 階 都市計画課計画担当

ウ) 提出書類

①届出書

②地区整備計画の内容と照合できる添付図書

※正副2部提出してください。

※届出書には必要事項を記入の上、不要な欄には斜線を引いてください。

※地区計画に基づいて算出された「建築物の容積率の最高限度」の数値を欄に明確に記載してください。

エ) 届出書に添付する図書

付近見取図、配置図、各階平面図、立面図（2面以上）、求積図、その他春日市都市計画課が求める図書

オ) 図書の記載に関する留意事項

- ・容積率割増しの要件に応じて、各要件に該当する範囲（壁面後退区域や滞留空間、誘導用途の該当範囲）を着色などにより平面図等に明示し、該当する箇所の寸法や床面積及びその計算式が確認できるように記載すること。
- ・配置図等に壁面後退区域及び滞留空間の整備計画の内容、工作物の種類及び配置も記載すると共に、外構の仕上げや高低差等についても詳細を記載すること。

カ) 届出の回答書

地区計画に適合している場合には、提出窓口において回答書（様式参照）を発行する。建築主は、同回答書や届出書（副本）を保管の上、将来的な計画や維持管理を行う際には、そこに記載された容積率の割増要件等を踏まえる必要がある。

かすが都心エリア建替え促進プロジェクト



お問い合わせ先

春日市都市整備部都市計画課 計画担当（春日市役所3階）

☎ 092-584-1111

✉ tosi@city.kasuga.fukuoka.jp



みんなで春をつくろう
春日市