志免町の都市計画概要（平成３０年４月現在）

行　政　区　域　　869ha
都市計画区域　　869ha
市　街　化　区　域　　711ha
市街化調整区域　　158ha

福岡都市計画区域に編入
昭和４２年　９月１６日

福岡都市計画市街化区域及び市街化調整区域の決定告示
昭和４５年１２月２８日　福岡県告示第１１７７号

福岡都市計画用途地域の決定告示
昭和４６年　３月１１日　福岡県告示第２２１号

福岡都市計画用途地域の決定告示
昭和４８年　８月１０日　福岡県告示第８８６号

福岡都市計画準防火地域（志免町）の決定告示
昭和４８年　８月１０日　志免町告示第３８号

福岡都市計画用途地域の決定告示
昭和５４年　８月１６日　福岡県告示第１２１９号

福岡都市計画準防火地域（志免町）の決定告示
昭和５４年　８月１６日　志免町告示第１６号

福岡都市計画用途地域の決定告示
昭和６１年　７月　１日　福岡県告示第９５７号

福岡都市計画市街化区域及び市街化調整区域の決定告示
平成　４年　５月１８日　福岡県告示第８９６号

福岡都市計画用途地域の決定告示
平成　４年　５月１８日　福岡県告示第８９７号

福岡都市計画用途地域の決定告示
平成　８年　４月　１日　福岡県告示第６２１号

福岡都市計画高度地区（志免町）の決定告示
平成　８年　４月　１日　志免町告示第１号

福岡都市計画高度地区（志免町）の決定告示
平成１２年　８月　１日　志免町告示第１６号

福岡都市計画地区計画（志免町）の決定告示
平成１７年　４月　１日　志免町告示第２８号

福岡都市計画用途地域の決定告示
平成２３年　４月２５日　福岡県告示第７２３号

福岡都市計画区域の変更の公告
平成２９年　１月２４日　福岡県公報第３８６１号

福岡都市計画区域の変更に係る都市計画の名称変更の決定告示
平成２９年　１月２４日　福岡県告示第４４号

福岡市計画区域の変更に係る都市計画の名称変更（志免町）の決定告示
平成２９年　１月２４日　志免町告示第４号

福岡広域都市計画区域区分の決定告示
平成３０年　４月１０日　福岡県告示第３９７号

福岡広域都市計画用途地域（志免町）の決定告示
平成３０年　４月１０日　志免町告示第４９号

福岡広域都市計画高度地区（志免町）の決定告示
平成３０年　４月１０日　志免町告示第５０号

福岡広域都市計画地区計画（志免町）の決定告示
平成３０年　４月１０日　志免町告示第５１号

【用途地域】

用途地域等の決定状況

平成３０年４月１０日告示

種類	面積 約(ha)	容積率(%)	建ぺい率(%)	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	建築物の敷地面積の最低限度	備考
第一種低層住居専用地域	174	60	40	1m	10m	165㎡	建築基準法第22条区域
	11	80	50				
小計	184						
第二種低層住居専用地域	4.8	80	50	1m	10m	165㎡	
第一種中高層住居専用地域	20	200	60	―	―	―	
第一種住居地域	267	200	60	―	―	―	
第二種住居地域	65	200	60	―	―	―	
近隣商業地域	8.7	200	80	―	―	―	準防火地域
商業地域	6.4	400	80	―	―	―	
準工業地域	127	200	60	―	―	―	建築基準法第22条区域
工業専用地域	27	200	60	―	―	―	
合計	711						

用途地域による建築物の用途制限概要

各用途地域における住民の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

平成27年6月24日施行

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、居住専用部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等 店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 自然品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ②（①に加えて、物品販売店舗、飲食店、過去代理店・銀行の支店・郵便局等の生活利便施設及び必要な公益施設等のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等 店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等 事務所等の床面積が 1500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等 事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲2階以下
事務所等 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊技施設・運動施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊技施設・運動施設 カラオケボックス等	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	①	①②	① 10,000㎡以下 ② 映像・音響は不可 ※風俗営業に該当するものは、風営法により営業形態制限されます。
遊技施設・運動施設 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	①※	①※	○	○	○	①	×	
遊技施設・運動施設 劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	①	○	○	○	×	×	① 客席200㎡未満
遊技施設・運動施設 キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲ 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等 幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
公共施設・病院・学校等 大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
公共施設・病院・学校等 図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
公共施設・病院・学校等 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等 神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等 病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
公共施設・病院・学校等 公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
公共施設・病院・学校等 老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等 単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
工場・倉庫等 建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
工場・倉庫等 倉庫業倉庫	当一団地の敷地内について別に制限あり												
工場・倉庫等 倉庫（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等 畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
工場・倉庫等 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	
工場・倉庫等 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①150㎡以下②2150㎡以下
工場・倉庫等 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
工場・倉庫等 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
工場・倉庫等 自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限有り
工場・倉庫等 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下
工場・倉庫等 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	②3,000㎡以下
工場・倉庫等 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について規載したものではありません。
注）建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の規制（「地区計画」・「風致法」・「条例」等）によって制限を受ける地域があります。

【高度地区】

高度地区の決定内容

平成３０年４月１０日告示

種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
高度地区（第一種20m高度地区）	約491ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が8m以下の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、20m以下とする。	下記1～4

1　次の各号の一に該当する区域で、町長が周囲の環境上支障がないと認めたものについては、高度地区としての建築物の高さの最高限度の規定は、適用しない。

(1) 本規定を施行する際、この規定に適合しない部分を有する建築物の増改築について、あらかじめ志免町都市計画審議会の同意を得たもの（この場合においても、建築物の高さは、現在の高さを超えてはならない。）
(2) 学校その他公益上必要な建築物の敷地で、あらかじめ志免町都市計画審議会の同意を得たもの。
(3) 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項及び同施行令第 136 条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に、総合的な計画に基づいて建築される建築物の敷地。
(4) 建築基準法第68条の5の5第2項に規定する地区計画の区域。

2　高度地区内における建築物の高さは、次のとおりとする。
(1) 建築物の各部分の高さは、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に定めるところによる。
(2) 隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が 8m を超える範囲にあっては、居室を設けない屋上の階段室、昇降機塔、物見塔、給水タンク等で水平投影面積の合計が建築面積の1/8以内のものについては、その部分の高さのうち5mまでは、建築物の高さに算入しない。
(3) 建築基準法第 86 条第 1 項の規定により特定行政庁が認めた 1 団地については、一敷地とみなす。

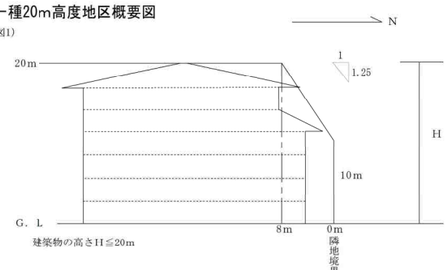
3　北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合若しくは建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、建築基準法施行令第135条の 4 に定めるところによる。

4　建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合においては、建築基準法第施行令第135条の 4 に定めるところによる。

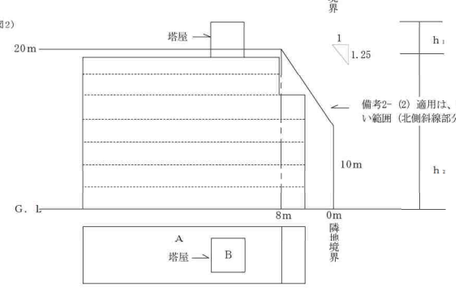
「位置及び区域は、総括図表示のとおり」

第一種20m高度地区概要図

（図1）



（図2）



［高さの算定方法］
A：建築物の建築面積
B：塔屋の水平投影面積
H：建築物の高さ（20m以下）

高さHは　B≦A／8かつh_1≦5mのとき　H＝h_2
　　B≦A／8かつh_1＞5mのとき　H＝h_1－5m＋h_2
　　B＞A／8のとき　H＝h_1＋h_2

※　Bに居室を設けてはならない。

【地区計画】

地区計画の決定内容

別府角石地区地区計画	告示年月日		平成17年4月1日
	位置		志免町大字別府地内
	面積		約3.3ha
	区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は志免町と福岡市との境界付近に位置し、福岡空港、地下鉄に近接する丘陵地であり、民間地が開発を行う地区である。 本地区においては、良好な市街地形成のための土地利用の方針及び地区施設・建築物等の整備方針のもとに、地区内の計画的・合理的土地利用と良好な住環境の整備を図るとともに、周辺地区の住環境に配慮した計画的な中・高層住宅地区を形成することを目標とする。
		土地利用の方針	良好な住環境の形成をめざし、地区内に十分な広場・緑地等を適正に配置した中高層住宅地の形成を図るとともに、地区内外の居住者のための生活利便施設及び必要な公益施設等の立地を図る。
		地区施設の整備の方針	地区の中央を走る道路（町道）と、北側への歩道を整備することにより、安全で快適な歩行者空間（自歩道）を確保する。 また、周辺地区住民の利用にも配慮した良好な住環境の形成保全を図り、交流の場としてコミュニティセンターを設置する。 尚、地区道路（自歩道）及び地区施設管理については、管理組合法人を結成し、各管理組合が、各々の負担と責任に応じて管理を行う。
		建築等の計画的な誘導方針	適正な住棟配置とオープンスペースの確保により周辺環境に配慮した良好な居住環境を形成するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度及び外壁の後退等について必要な基準を設定する。
	地区施設の配置及び規模		地区道路（町道、志免町管理）　幅員　12m 地区道路（自歩道、管理組合管理）　幅員　4m
	地区整備計画	地区の区分	地区の名称：別府地区計画 地区の面積：約3.3ha
		建築物等の用途制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 一　建築基準法別表第２（い）項第１号、第３号に該当する住宅、共同住宅 二　建築基準法別表第２（は）項第５号に該当する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（建築準法第130条の５の３）のうち、その用途の床面積の合計が500㎡以内のもの 三　建築基準法別表第２（い）項第６号に該当する老人ホーム、保育所、（は）項第４号に該当する老人福祉センターその他これらに類するもの 四　建築基準法別表第２（い）項第８号に該当する診療所、（は）項第３号に該当する病院 五　建築基準法別表第２（は）項第７号に該当する公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4及び第130条の4に規定する公益上必要なもの 六　前各号の建築物に附属するもの
		建築物の容積率の最高限度又は最低限度	――
		建築物の建ぺい率の最高限度	法定建ぺい率−10%
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、住戸数に35㎡を乗じた面積以上とする
		建築物の建築面積の最低限度	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁、バルコニー又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から3mを超えて建築をしてはならない。 ただし、公益上必要な建築物又はゴミ置き場、受水槽、フェンス、擁壁等その他これらに類する用途に供する場合においてはこの限りではない。
		建築物の高さの最高限度又は最低限度	――
		工作物の設置の制限	――
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分は、美観、風致等を配慮したものとする。
		かき又はさくの構造の制限	生垣又は解放性のあるフェンス等とする。
		土地の利用に関する事項	電柱や土動物、鳥類等で公衆衛生環境の確保に支障をもたらすものの撤去を図るための制限	――
志免赤坂地区地区計画	告示年月日		平成30年4月10日
	位置		志免町大字志免字赤坂、字松浦、字坂ノ下、字奈良ガ元及び字新貝の各一部 志免中央二丁目及び東公園台一丁目の各一部
	面積		約8.7ha
	区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、志免町役場から６００ｍ東に位置しており、重要文化財である堅炭櫓と志免町総合福祉施設シーメイトが立地する公共性の高い地域である。 本町では、「志免町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」において、地域資源を活用し、交流人口の増加及び交流型産業の創出を図ることとしている。そこで、これを達成するとともに、周辺の住環境とも調和のとれた街区形成を行うため、地区計画を定める。
		土地利用の方針	本地区をA地区とB地区の２地区に区分し、A地区は文化交流拠点として、B地区は文化交流拠点に隣接する地区として、それぞれ周辺の住宅地と調和のとれたまちづくりを図る。
		建築等の計画的な誘導方針	隣接する住宅地との共生を図るため、また、本地区の堅炭櫓をはじめとする文化財の価値を損なわないようにするため、建築物等の用途及び形態・意匠を制限する。
	地区整備計画	地区の区分	地区の名称：A地区　B地区 地区の面積：約8.2ha　約0.4ha
		建築物等の用途制限	A地区：次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 一　住宅 二　建築基準法別表第２（い）項第２号に定める兼用住宅 三　共同住宅、寄宿舎又は下宿 四　ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 五　自動車教習所 六　建築基準法別表第２（に）項第２号に定める工場 七　建築基準法別表第２（に）項第６号に定める畜舎 B地区：次の各号に掲げる建築物は、建築してならない。 一　寄宿舎又は下宿 二　ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 三　自動車教習所 四　建築基準法別表第２（に）項第２号に定める工場 五　建築基準法別表第２（に）項第６号に定める畜舎
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、美観、風致等に配慮したものとする。

【都市施設】

都市計画道路（延長は志免町域内）

種別	路線番号	路線名	代表幅員(m)	延長(m)
幹線街路	3・2・1-12	井尻粕屋線	32	3,310
	3・3・1-28	博多駅志免線	25	1,150
	3・3・1-35	席田浦田線	25	530
	3・3・1-39	志免宇美線	25	1,700
	3・4・1-67	南里新大間線	16	180
	3・4・1-69	南里東平尾線	16	1,200
	3・4・1-70	志免植木線	16	1,100
	3・4・1-71	坂瀬線	16	570
	3・4・1-72	吉原須恵線	16	850
	3・4・1-141	坂瀬片峰線	16	780
計				11,370

注）都市計画道路の区域内において建築物を建築する場合は、知事の許可が必要となります。