

原上地区地区計画 都市計画の決定内容（概要）

●地区の概要及び目的

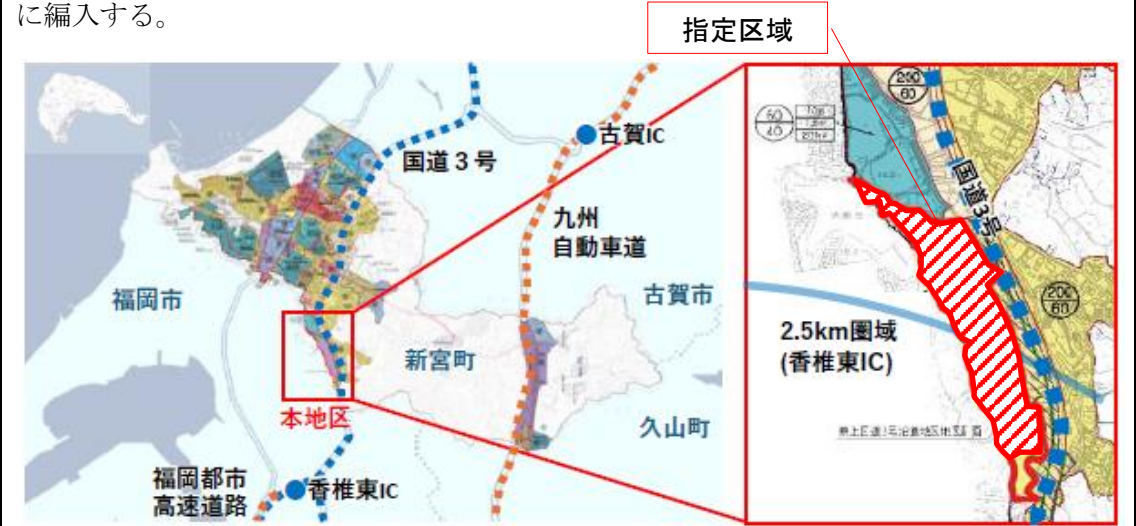
本地区は、福岡市東区に隣接した町の南東部に位置し、国道3号を通じて九州自動車道 古賀IC 及び福岡都市高速 香椎東IC という高速ネットワーク交通へのアクセスが良く、交通利便性に優れた地区である。本地区周辺については、東側は国道沿道に商業施設が立地するなど市街地が隣接して形成されている。

新宮町都市計画マスタープランにおいては、地区北側が「住宅系土地利用をはかる地域」、南側が「工業系土地利用を図る区域」に位置づけられており、それぞれ「緑豊かな住環境の保全をめざす」ことや「幹線道路沿いのポテンシャルを活かし、大規模流通業務施設等の立地をめざす」ことが謳われている。

これらの状況を踏まえ、本地区計画は、周辺の既存市街地と調和した住環境を形成しつつ、住宅地に配慮した良好な工業環境の形成を図ることを目標とする。

●位置図

本地区は、土地地区画整理事業の施行を予定しており、本計画は当該事業施行区域の一部に決定するものである。区域南側の商業エリアは、既存の原上国道3号沿道地区地区計画に編入する。



今回地区計画を決定する区域
原上地区地区計画 約 10.0ha

指定する区域
新宮町大字原上の一部

●計画内容

計画図（1）



計画図（2）



地区施設の配置 及び規模	道路	区画道路 (9.5m)	L = 約 720m ※原上国道 3 号沿道地区地区計画において位置づけられている 地区施設（区画道路 (9.5m)）と整合を図る
		区画道路 (11.5m)	L = 約 100m
	公園	街区公園	S = 約 0.5ha 2箇所
地区の区分	地区の 名称	A 地区	
	地区全体の 面積	約 10.0ha	
	地区の 面積	約 1.7ha	約 8.3ha
建築物等に関する事項	建築物等の 用途の制限	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。 1. 住宅 2. 共同住宅 3. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（以下「令」という。）第 130 条の 3 で定めるものの 4. 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 第 1 号、第 2 号、第 3 号及び第 5 号で定めるもの並びに畜舎を除く。）	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。 1. 流通業務市街地の整備に関する法律第 5 条第 1 項の第 1 号から第 8 号に定めるもの 2. 工場（法別表第 2（ぬ）第 3 号に掲げるものを除く。） 3. 事務所 4. 倉庫 5. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、法別表第 2（ぬ）第 4 号に掲げるものを除く 6. 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の建 蔽率の最高 限度	40%	60%
	建築物の容 積率の最高 限度	60%	200%
地区整備計画	壁面の位置 の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、1m以上とする。 ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は除く。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内であること。	
	建築物等の 形態又は色 彩その他の 意匠の制限	1. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の形態・意匠及び色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観、風致を損なわないものとする。 3. 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、露出面を少なくするなど都市景観に配慮するものとする。	
	垣又は柵の 構造の制限	道路及び公園などの公共空間に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣、若しくはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、あわせて植栽を施したものにするなど、公共空間からの景観に配慮したものとする。 ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分等については、この限りではない。	
	建築物等の 敷地面積の 最低限度	200 m ²	—
	建築物等の 高さの 最高限度	10m	—
	建築物の緑 化率の最低 限度	—	100 分の 3

●スケジュール

- ①下協議 令和 8 年 2 月 6 日
- ②案の閲覧（条例縦覧）令和 8 年 3 月 11 日～3 月 24 日
- ③公聴会 令和 8 年 4 月 15 日
- ④知事事前協議 令和 8 年 7 月 10 日
- ⑤計画案の縦覧 令和 8 年 10 月 14 日～27 日（予定）
- ⑥町都市計画審議会 令和 8 年 11 月下旬（予定）
- ⑦知事協議 令和 9 年 3 月下旬（予定）
- ⑧決定告示 令和 9 年 4 月（予定）