

## 第 8 8 回

# 鳥栖市都市計画審議会参考資料

平成 3 0 年 5 月 3 0 日

鳥栖市都市計画審議会

## 諮問事項に関する参考資料

諮問番号	件名	頁
諮問第104号	鳥栖基山都市計画用途地域の変更（鳥栖市決定）	1・2
	鳥栖基山都市計画準防火地域の変更（鳥栖市決定）	3
	都市計画の策定の経緯の概要	4
諮問第105号	建築基準法第22条指定区域の見直し	5

鳥栖基山都市計画用途地域の変更（鳥栖市決定）

1. 変更の概要（新旧対照）

（鳥栖市）

種類	変更前							変更後						
	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	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（％）	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	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	約 203ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	—	10.8	約 203ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	—	10.8
第二種低層住居専用地域	約 9.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	—	0.5	約 9.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	—	0.5
第一種中高層住居専用地域	約 252ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.4	約 249ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.3
第一種住居地域	約 552ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	29.5	約 552ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	29.5
準住居地域	約 34ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.8	約 34ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.8
近隣商業地域	約 28ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.5	約 31ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.6
商業地域	約 85ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.5	約 85ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.5
小計	約 0ha 約 85ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.0 4.5	約 15ha 約 100ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.8 5.3
準工業地域	約 492ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	26.3	約 492ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	26.3
工業地域	約 159ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.5	約 144ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.7
工業専用地域	約 60ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.2	約 60ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.2
合計	約 1,874ha						100.0	約 1,874ha						100.0

※下線は変更箇所

鳥栖基山都市計画用途地域の変更（鳥栖市決定）

2. 箇所別調書

（鳥栖市）

地区名	面積	変更前	変更後
		用途地域	用途地域
弥生が丘地区	約 14.8ha	工業地域	商業地域
田代本町地区	約 0.7ha	準工業地域	第一種住居地域
田代外町地区	約 1.3ha	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
宿町地区（市役所）	約 3.1ha	第一種住居地域	近隣商業地域
宿町地区	約 0.2ha	第一種住居地域	近隣商業地域
原古賀町地区	約 0.5ha	第一種住居地域	近隣商業地域
村田町地区	約 1.7ha	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域

鳥栖基山都市計画準防火地域の変更（鳥栖市決定）

1. 変更の概要（新旧対照）

（鳥栖市）

準防火地域		変更前	変更後
	区域	商業地域を定める区域及び新鳥栖駅西地区のうち近隣商業地域を定める区域	商業地域を定める区域（弥生が丘地区の一部を除く）及び新鳥栖駅西地区のうち近隣商業地域を定める区域
	面積	約91ha	約91.5ha

2. 準防火地域における建築制限の概要

建築物等の種類		建築物等の構造	
①	地階を除く階数が4以上または延べ面積が1,500㎡を超える建築物	耐火建築物	
②	地階を除く階数が3または延べ面積が500㎡を超え、1,500㎡以下の建築物	耐火建築物または準耐火建築物	
③	①、②以外の木造建築物	外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分	防火構造
		高さ2mを超える付属の門または扉で延焼のおそれのある部分	不燃材料で造るか覆う

## 都市計画策定の経緯の概要

鳥栖基山都市計画用途地域及び準防火地域の変更（鳥栖市決定）

事項	時期	備考
原案作成	平成30年1月31日	
原案縦覧・公聴会公告	平成30年2月2日から平成30年2月16日まで	2週間
公聴会	平成30年2月23日	公述申し出がなかったため中止
案の決定	平成30年2月26日	
県事前協議	平成30年3月5日	
県事前協議回答	平成30年3月15日	
案の公告、縦覧	平成30年4月4日から平成30年4月18日まで	2週間
鳥栖市都市計画審議会	平成30年5月30日	
県協議	平成30年6月上旬	
県協議回答	平成30年6月中旬	
都市計画決定告示	平成30年6月下旬	

## 建築基準法第22条指定区域の見直し

### 建築基準法（抜粋）

#### （屋根）

第二十二條 特定行政庁が防火地域及び準防火地域以外の市街地について指定する区域内にある建築物の屋根の構造は、通常の火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし、茶室、あずまやその他これらに類する建築物又は延べ面積が十平方メートル以内の物置、納屋その他これらに類する建築物の屋根の延焼のおそれのある部分以外の部分については、この限りでない。

- 2 特定行政庁は、前項の規定による指定をする場合においては、あらかじめ、**都市計画区域内にある区域については都道府県都市計画審議会**（市町村都市計画審議会が置かれている市町村の長たる特定行政庁が行う場合にあつては、当該市町村都市計画審議会。第五十一条を除き、以下同じ。）の意見を聴き、その他の区域については関係市町村の同意を得なければならない。