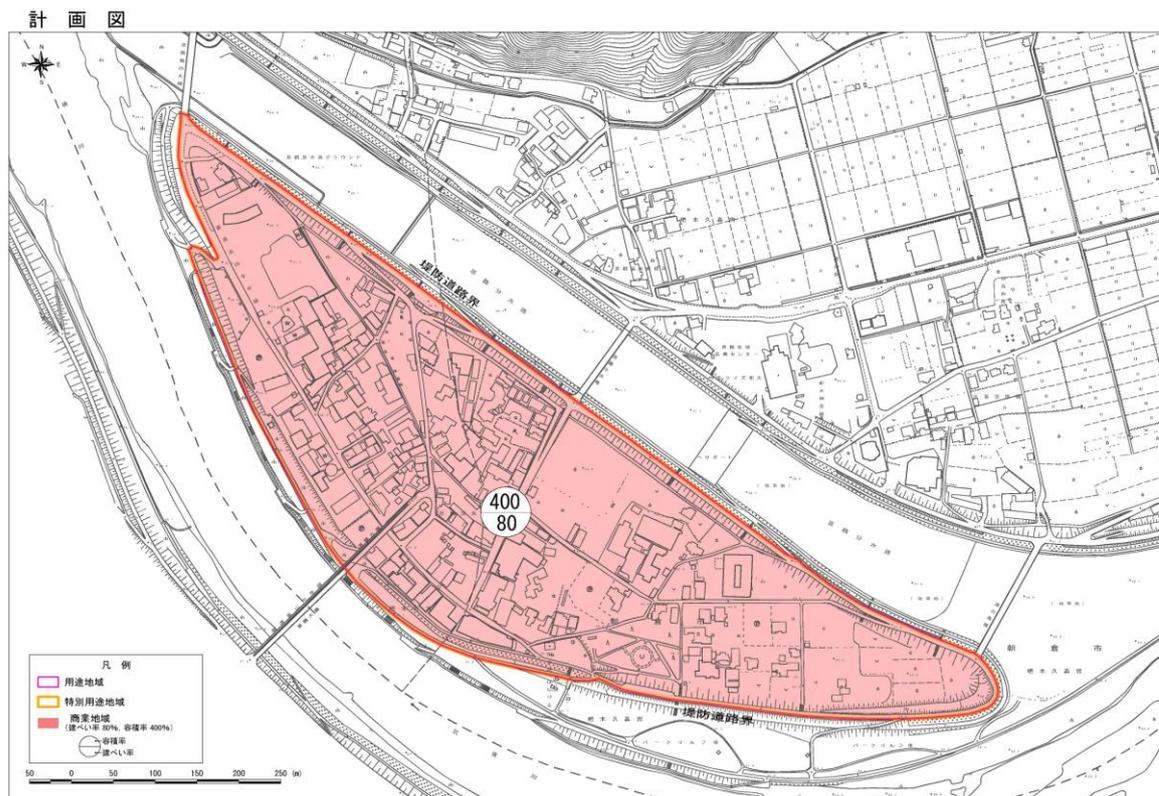


## 原鶴地域に用途地域及び特別用途地区の都市計画決定

温泉観光地としての振興を図るため、準都市計画区域の原鶴地域に用途地域（商業地域）及び特別用途地区（観光地区）を指定しました。

指定日：平成22年9月1日

指定対象地域：原鶴地域（面積：約26.1ha）「区域は下記の図表示のとおり」



### (1) 用途地域（商業地域）の指定

温泉観光地としての利用の増進を図るため、商業地域を指定しました。建ぺい率は80%、容積率は400%としました。

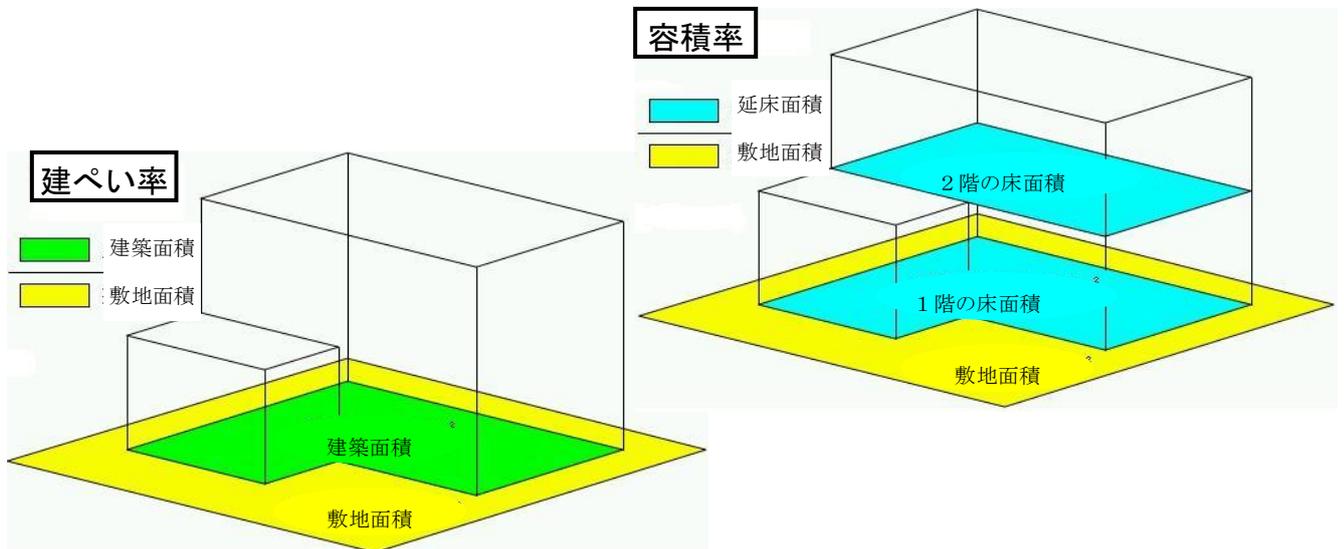
#### 用途地域の都市計画決定（朝倉市決定）内容

	用途地域の種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	道路斜線		隣地斜線		防火地域
				適用距離	勾配	立上り	勾配	
現在	無指定	200%	60%	20m	1.5	31m	2.5	無指定
指定後	商業地域	400%	80%	20m	1.5	31m	2.5	無指定

※ 外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの限度の指定は無い。

## 容積率、建ぺい率制限

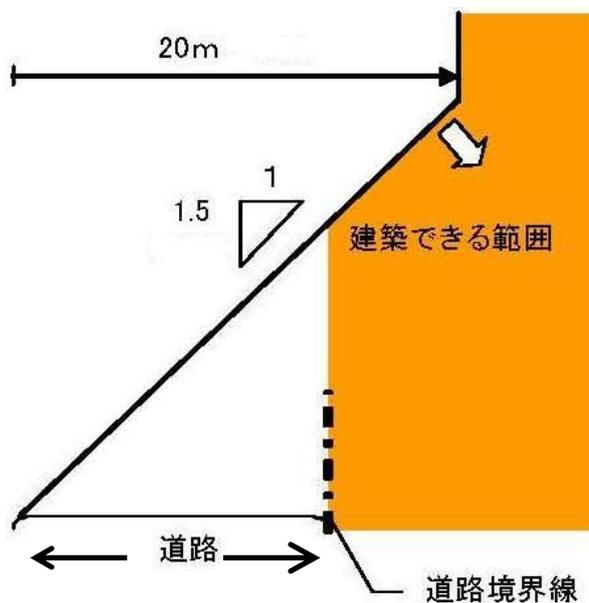
- ・容 積 率：建築物の延べ床面積を敷地面積で除したものです。（原鶴地域 400%）
- ・建ぺい率：建築面積（建築物の水平投影面積）を敷地面積で除したものです。（原鶴地域 80%）



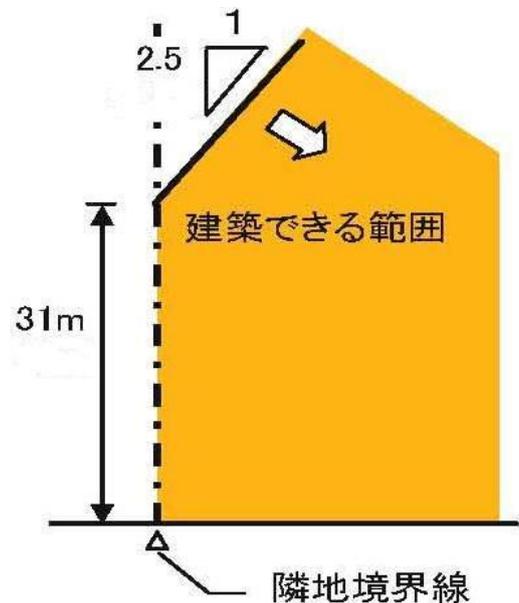
## 道路斜線及び隣地斜線についての建築規制（※変更無し）

高さ制限（道路及び隣地からの高さの制限が適用されます。）（建築基準法第56条）

### 道路斜線制限



### 隣地斜線制限



## (2) 特別用途地区(観光地区)の指定

温泉観光地の形成を図る上で、施設立地の妨げとなる用途の工場等及び店舗型風俗特殊営業の立地抑制を図るため、商業地域指定区域を対象に、あわせて特別用途地区(観光地区)を指定しました。区域内に建築可能な建築物は「朝倉市特別用途地区建築条例」に定めています。

朝倉市特別用途地区建築条例（※平成22年9月1日施行）

（趣旨）

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第1項の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第2号に掲げる特別用途地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

（特別用途地区内における建築物の建築の制限）

第3条 特別用途地区内においては、別表に掲げる建物用途に供する建築物以外の建築物は建築してはならない。

2 前項の規定にかかわらず、市長が公益上やむを得ないと認めるときは、当該建築物の建築を許可することができる。

3 市長は、前項の許可をする場合においては、あらかじめ朝倉市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第4条 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合は、法第3条第3項（第1号、第2号及び第5号を除く。）の規定にかかわらず、これを行うことができる。

（1） 増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前条第1項の規定（前条第1項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内を対象とするものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が、基準時における敷地面積に対して、それぞれ法第52条第1項及び法第53条の規定に適合すること。

（2） 増築又は改築後の床面積の合計は、基準時における床面積の1.2倍を超えないこと。

（3） 増築又は改築後の前条第1項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

（4） 増築又は改築後の原動機の出力は、基準時における原動機の出力の合計を超えないこと。

（罰則）

第5条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

（1） 第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

（2） 法第87条第2項において準用する第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

（両罰規定）

第6条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して前条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

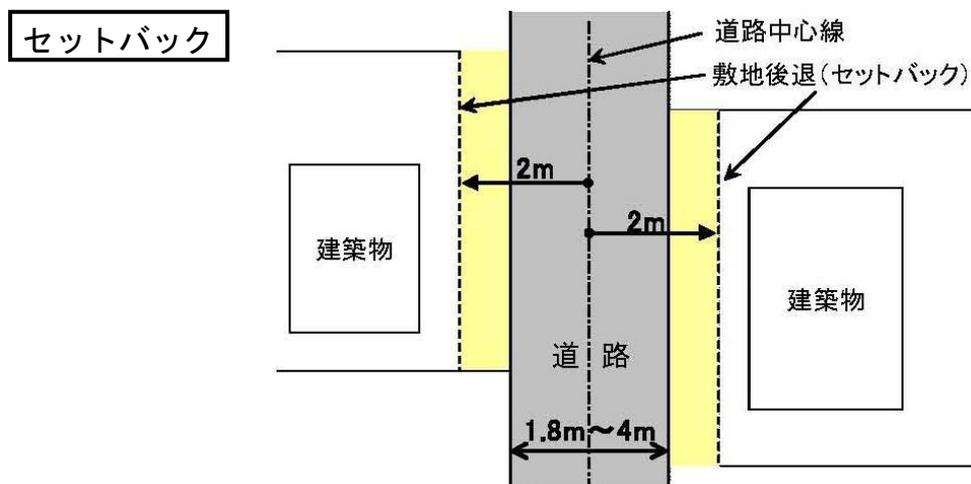
別表（第3条関係）

種類	建物用途の種別	摘 要
観 光 地 区	1 店舗、飲食店及び兼用住宅	ア 建築物の床面積の合計が1万平方メートルを越えないものに限る。
	2 遊戯施設及び風俗施設	イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に該当する営業を行う施設を除く。
	3 劇場、映画館及び演芸場	
	4 ホテル及び旅館（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条に規定するホテル営業又は旅館営業を行う施設としてその用途に供するものをいう。）並びにこれらの用途に従属する書庫、倉庫及び事務所	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に該当する営業を行う施設を除く。
	5 公衆浴場	
	6 住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿	
	7 巡査派出所その他の公益施設	学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校、児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条に規定する施設、医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同法第1条の5第2項に規定する診療所のうち入院させるための施設を有するもの、図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館その他これらに類する用途に供する建築物を除く。
	8 タクシー（運転代行を含む。）待合所及びこれに付随する車庫	
	9 その他地区の健全な観光用途に支障がないものとして市長が許可するもの	

※風営法第2条第6項＝店舗型性風俗特殊営業

## 道路と敷地の関係（建築基準法第43条）（変更無し）

建築物の敷地は、道路（幅員4m以上）に2m以上接してはなりません。なお、建築物の敷地が幅員1.8m以上かつ4m未満で特定行政庁が指定する道路に接する場合、原則として、その中心線から2mの敷地後退を行うことにより建築が可能となります。共同住宅などは規模に応じ道路に4mまたは6m以上接する必要があります。



## 日影規制による中高層建築物の高さの制限（建築基準法第56条の2）（変更無し）

福岡県内では、住居系用途の指定がなされている地域等について、日影規制が適用されます。※原鶴地域の商業地域には日影規制による高さの制限はありません。

## 開発許可制度（変更無し）

### 開発許可制度とは

建築物、工作物を設置する目的で行う開発行為について、良質な宅地水準を確保するため、許可を受ける必要があります。都市計画区域外では10,000㎡以上の開発行為について許可が必要でしたが、準都市計画区域では3,000㎡以上の開発行為について許可が必要になります。ただし、3,000㎡以上の開発行為であっても、農林漁業用倉庫などの建築を目的として行われる開発行為は許可不要とされています。

### （1）開発行為

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

- ◇ 土地の区画の変更とは、道路等によって土地利用形態としての区画の変更をすること
- ◇ 土地の形の変更とは、切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更すること
- ◇ 土地の質の変更とは、農地等を宅地にする等といった土地の有する性質を変更すること

### （2）開発許可の基準

開発許可を受けるには、開発区域が接する道路幅員、開発区域内の道路幅員、公園、排水施設、給水施設、擁壁等の規模、構造等が法の定める「技術基準」に適合する必要があります。たとえば、開発区域が接する道路幅員の技術基準（接道要件）は、住宅を目的とする開発行為においては原則6m以上、それ以外場合は原則9m以上必要です。