

柳川駅東部地区地区計画

柳川駅東部土地地区画整理事業



地区計画とは

地区計画とは、都市計画法・建築基準法に基づいて、土地利用、街路、公園といった都市計画に関することや、建物の敷地や建て方に関することなどのルールを、住民と市が話し合って決定する制度です。

この「まちづくりのルール」をもとに、その地域にふさわしくない用途の建物や広告を規制したり、道路に面した建物の形態を取り決め、計画的に環境の良い住宅地や商業地などを配置したりといった、その地区の特性をいかしたまちづくりをおこないます。

地区計画

地区計画の方針

地区計画の目標や地区の整備・開発・保全の方針を決定

地区整備計画

まちづくりの具体的な内容を決定



柳川駅東部土地地区画整理事業の概要

柳川駅東部地区は、柳川市の都市計画マスタープランの中心市街地ゾーン（美しい景観と賑わいや魅力ある居住空間が共存する地域）及び開発促進ゾーン（マンションなどの中高層住宅や大規模集客施設を計画的に誘導）に位置づけられています。地区の西側は柳川観光の玄関口である西鉄天神大牟田線柳川駅に隣接し、地区中央には地域高規格道路有明海沿岸道路が縦断予定です。

また、平成14年度から土地地区画整理事業も進められており、都市基盤整備の効果増進を図るとともに、平成27年4月には、柳川駅東口が開設予定で、駅西口と共に柳川市の新たな顔としてのまちの形成が望めます。

そこで、柳川市の中心拠点と一体的な区域にふさわしい健全な市街地の形成と良好な住環境の形成を図るため、用途地域の変更にあわせて、

1. 通勤や買い物等の生活の利便性や賑わいがあり、人に優しく安心・安全なまちの形成
2. 水と緑につつまれた景観と柳川の歴史に配慮した美しい街並みを持つまちの形成
3. 中高層の商業業務施設と共同住宅及び戸建住宅が調和するまちの形成

以上の3点を目的とした地区計画について、健全かつ良好な市街地環境の確保を目指します。





都市計画区域・用途地域

■都市計画区域

都市計画区域は、自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用などの観点から、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要があるとして指定されます。

都市計画区域に指定されると、無秩序、無計画的な市街化を防止するため、市街化区域(市街化を図る区域)、市街化調整区域(市街化を抑制する区域)、区域区分非設定(非線引き)に区分されますが、柳川市は市内全域が区域区分非設定であり、柳川駅東部地区の地区計画では、以下のように用途地域が定められています。

■用途地域

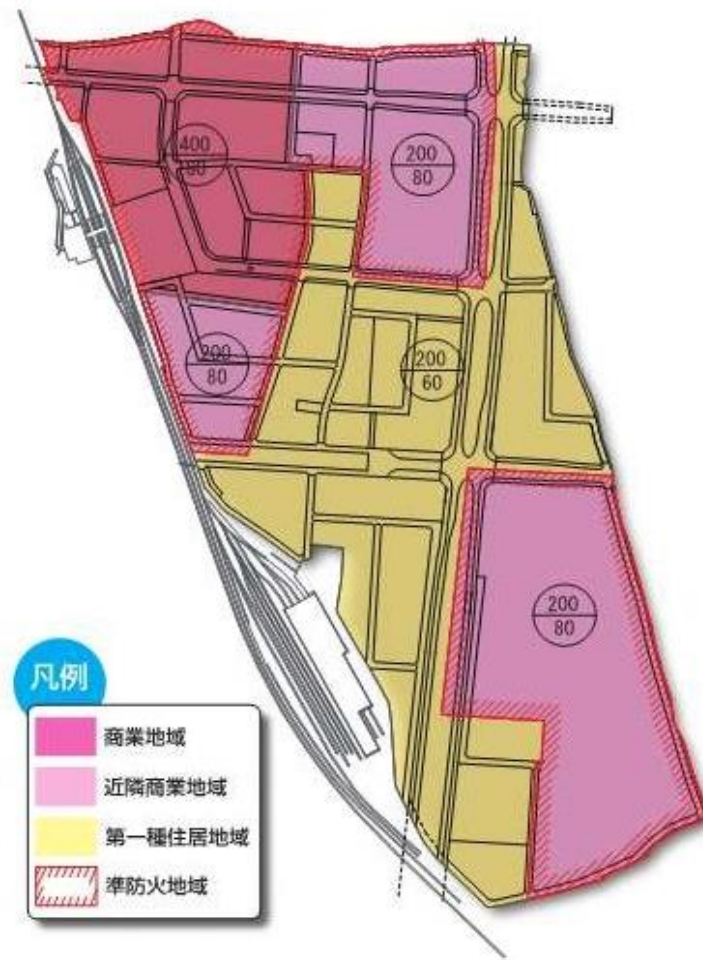
都市における住宅、商業施設、工場といった施設は、似たような建物が集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。

そこで、都市計画法では、都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、「用途地域」として定めています。

柳川駅東部地区では、「商業地域」、「近隣商業地域」、「第一種住居地域」の3種類が設定されています。

■準防火地域

地階を除く階数が4以上、または延面積が1,500㎡を超える建築物は耐火建築物、延面積が500㎡から1,500㎡以下の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とする必要があります。なお、延面積が500㎡未満の建築物についても、開口部等に必要なる防火措置をする必要があります。



凡例



用途地域の制限

	①駅前・まちの顔地区	②沿道地区A	③沿道地区B	④沿道地区C	⑤住宅地区	⑥定住促進地区
用途地域	商業地域	近隣商業地域	第一種住居地域	近隣商業地域	第一種住居地域	近隣商業地域
住宅、共同住宅	○	○	○	○	○	○
幼稚園、小・中・高等学校	○	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会、診療所	○	○	○	○	○	○
病院、大学	○	○	○	○	○	○
店舗等	○	3000㎡	3000㎡以下	○	3000㎡以下	500㎡
事務所等	○	3000㎡	3000㎡以下	○	3000㎡以下	150㎡
ホテル、旅館	○	○	3000㎡以下	○	3000㎡以下	○
ボーリング場、ゴルフ練習場等	○	○	3000㎡以下	○	3000㎡以下	○
カラオケボックス等	○	○	×	○	×	○
マージャン屋、パチンコ屋等	○	○	×	○	×	○
劇場、映画館等	○	○	×	○	×	○
キャバレー、ナイトクラブ等	○	×	×	×	×	×
個室付浴場等	○	×	×	×	×	×
自動車教習所	○	○	3000㎡以下	○	3000㎡以下	○
倉庫業を営む倉庫	○	○	×	○	×	○
畜舎	○	○	3000㎡以下	○	3000㎡以下	○
自動車車庫	○	○	3000㎡以下	○	3000㎡以下	○
自動車修理工場	300㎡以下	300㎡以下	50㎡以下	300㎡以下	50㎡以下	300㎡以下
工場	150㎡以下	150㎡以下	50㎡以下	150㎡以下	50㎡以下	150㎡以下
ガソリンスタンド	○	○	1500㎡以下	○	1500㎡以下	○

指定された面積以下の場合、制限はありません

地区計画で用途制限があるもの



柳川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

(目的)

この条例は、建築基準法に基づいて、地区計画の区域内の建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定め、健全かつ良好な市街地環境を確保することを目的とします。

(建築物の用途の制限)

地区整備計画区域内においては、計画地区の区分に応じて掲げられている用途の制限を受ける建築物は、建築することができません。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置)

建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合、敷地の過半が地区整備計画区域外に属するときは、この規定は適用されません。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

条例制定前に建築された建築物を、次の範囲で増改築をする場合はこの規定は適用されません

- ・増改築が敷地内のもので、かつ、増改築後の延べ面積及び建築面積が建築基準法第52条第1項、第2項、第7項、建築基準法第53条の規定に適合すること
- ・増改築の床面積の合計が、増築前の1.2倍を越えないこと
- ・用途制限外である建築物の床面積の合計は、その部分の床面積の合計の1.2倍を越えないこと

用途制限外である建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、用途制限は適用されません。

(適用除外)

この条例の規定は、次の建築物と敷地については、適用されません。

- ・公益上必要な建築物で、やむを得ないと市長が許可したもの
- ・適正な都市機能と健全な都市環境を害する恐れがないと市長が許可したもの

※適用除外の許可をうけるためには、別途申請が必要です。



地区計画の届出

地区計画が定められた地区内で建築物の新築及び増改築又は工作物の建設等を行う場合は、工事着工の30日前までに届出が必要です。

届出が必要な行為

1. 建築物の新築・建替え・増改築
2. 工作物(擁壁、広告板等)の建設
3. 門及び垣又はさくの設定・改築
4. 建築物等の用途(使い方)の変更
5. 土地の区画形質の変更(造成工事等)など

届出に必要な書類

地区計画の区域内における行為の届出書
位置図・平面図・立面図等



届出の流れ



ご不明な点は、お気軽に市役所までお尋ねください。

柳川市三橋庁舎
建設部区画整理推進室
TEL:0944-77-8824

発行日：平成26年1月1日



柳川市
マスコットキャラクター
「こっぼりー」



計画図



まちづくりの方針

① 駅前・まちの顔地区(商業・業務地区)

商業地域であり、駅西口と共に柳川の玄関口として商業・業務施設を誘導し、風営法が適用される用途等を制限します。

② 沿道地区 A

近隣商業地域として、商業・業務施設と住宅とが調和した地区として土地利用の誘導を図り、風営法が適用される用途等の制限を図ります。

③ 沿道地区 B

第一種住居地域である幹線道路の沿道について、住宅地区と商業・業務地区が調和した地区として、土地利用の誘導を図ります。

④ 沿道地区 C

近隣商業地域として、大規模集客施設の誘導を図り、風営法の適用される用途等を制限を図ります。

⑤ 住宅地区

第一種住居地域として、既存集落と調和した住宅地区として土地利用の誘導を図ります。

⑥ 定住促進地区

近隣商業地域ですが、風営法が適用される用途等を制限し、共同住宅および戸建住宅が調和するまちを形成し、定住促進を推進するための土地利用を図ります。

至福岡

至大川市

西鉄柳川駅

駅前
広場

国道443号

至みやま市

有明海沿岸道路

西鉄天神大牟田線

至大牟田



柳川駅東部地区整備計画

地区の区分	地区の名称	①駅前・まちの顔地区 (商業・業務地区)	②沿道地区A	地区の名称	③沿道地区B	④沿道地区C	⑤住宅地区	⑥定住促進地区
	地区の面積	約4.6 ha	約3.3 ha	地区の面積	約4.3 ha	約5.9 ha	約6.9ha	約1.3ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 柳川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よる制限	1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等 2) キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール等、個室付浴場等 3) 自動車教習所 4) 倉庫業倉庫 5) 畜舎(15㎡を超えるもの) 6) 自動車修理工場 7) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設	1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 店舗等で床面積が3,000㎡を超えるもの 2) 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの 3) 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 4) 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等 5) 劇場、映画館、演芸場、観覧場 6) 病院 7) 自動車教習所 8) 倉庫業倉庫 9) 畜舎(15㎡を超えるもの) 10) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設	建築物等の用途の制限 (柳川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よる制限)	1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 自動車教習所 2) 畜舎(15㎡を超えるもの) 3) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 2) 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの 3) 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等、但しゲームセンター除く 4) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 5) 大学、高等専門学校、専修学校等 6) 図書館等 7) 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 8) 神社、寺院、教会等 9) 病院 10) 自動車教習所 11) 倉庫業倉庫 12) 畜舎(15㎡を超えるもの) 13) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設、但しガソリンスタント除く	1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) ホテル、旅館 2) 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) 自動車教習所 4) 畜舎(15㎡を超えるもの) 5) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 店舗等の床面積が500㎡を超えるもの 2) 事務所等の床面積が150㎡を超えるもの 3) ホテル、旅館 4) 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 5) カラオケボックス等 6) 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等 7) 劇場、映画館、演芸場、観覧場 8) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 9) 大学、高等専門学校、専修学校等 10) 図書館等 11) 神社、寺院、教会等 12) 病院 13) 自動車教習所 14) 倉庫業倉庫 15) 畜舎(15㎡を超えるもの) 16) 自動車修理工場 17) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の形態又は意匠の制限については、柳川市景観計画に基づく柳川市景観条例(平成24年柳川市条例第9号)に適合すること。なお、当該地区は柳川市景観条例における西鉄柳川駅周辺地区とする。 2. 次のとおり広告物を制限する。但し、本地区計画区域内の不動産分譲等のための広告物で、かつ、自己の敷地内に立てる一時的なものについてはこの限りでない。		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の形態又は意匠の制限については、柳川市景観計画に基づく柳川市景観条例(平成24年柳川市条例第9号)に適合すること。なお、当該地区は柳川市景観条例における西鉄柳川駅周辺地区とする。 2. 次のとおり広告物を制限する。但し、本地区計画区域内の不動産分譲等のための広告物で、かつ、自己の敷地内に立てる一時的なものについてはこの限りでない。 1) 自己の用に供するもの以外の設置は原則禁止とする。 2) 周辺景観及び建築本体と調和した色彩、形態・意匠とし、広告物の面積、高さ、数量などは必要最小限とする。 3) 屋上広告物は、原則禁止とする。 4) 発光塗料や点滅式の光源は禁止する。 5) 窓面利用の広告物・広告幕の掲出は禁止する。			
	のさかき又はの制限	1. 道路に面する部分の、地盤面から60cmを超えるかき又はさくは、生垣又は透視可能な材料でつくられたものとする。ただし門柱にあってはこの限りでない。 2. 車両の出入り口は、原則集約化する。			1. 道路に面する部分の、地盤面から60cmを超えるかき又はさくは、生垣又は透視可能な材料でつくられたものとする。ただし門柱にあってはこの限りでない。 2. 車両の出入り口は、原則集約化する。	1. 車両の出入り口は、原則集約化する。	1. 道路に面する部分の、地盤面から60cmを超えるかき又はさくは、生垣又は透視可能な材料でつくられたものとする。ただし門柱にあってはこの限りでない。 2. 車両の出入り口は、原則集約化する。	1. 道路に面する部分の、地盤面から60cmを超えるかき又はさくは、生垣又は透視可能な材料でつくられたものとする。ただし門柱にあってはこの限りでない。