

都市計画の決定一覧

1 都市計画区域の変遷

決定・変更の年月日	面積 (ha)	備 考
昭和26年 3月31日	約1,650	都市計画決定 (旧太宰府町全域)
昭和41年 9月10日	約2,945	変更 (太宰府町全域)
昭和45年12月28日	約2,253	変更 (北谷・内山を除く太宰府町全域)

(備考) ①昭和30年 3月 1日 → 旧太宰府町と水城村が合併し、太宰府町となる。
②平成元年11月10日 → 国土地理院による市域面積修正 (2,945ha→2,970ha)
③平成 4年10月 1日 → 国土地理院による市域面積修正 (2,970ha→2,971ha)
④平成10年10月 1日 → 国土地理院による市域面積修正 (2,971ha→2,961ha)

2 準都市計画区域の変遷

決定・変更の年月日	面積 (ha)	備 考
平成20年 3月31日	約378	北谷・内山の一部を準都市計画区域に指定

3 市街化区域の変遷

決定・変更の年月日	面積 (ha)	備 考
昭和45年12月28日	約1,110	決定
昭和53年 3月30日	約1,130	変更 (ひまわり台・つつじヶ丘を追加)
昭和60年11月30日	約1,160	変更 (大佐野を追加)
平成 3年12月25日	約1,160	変更なし
平成19年 5月 2日	約1,182	変更 (通古賀・吉松・国分の一部を追加)

4 用途地域の変遷

決定・変更の年月日	面積 (ha)	備 考
昭和46年 3月31日	約820	決定
昭和48年 1月 4日	約1,110	変更 (都市計画法・建築基準法改正に伴う変更)
昭和53年 3月30日	約1,130	変更 (線引き見直しに伴う変更)
昭和55年 3月31日	約1,130	変更 (閑屋の近商、市役所の住居)
昭和60年11月30日	約1,160	変更 (線引き見直しに伴う変更)
平成 7年 3月31日	約1,160	変更 (都市計画法・建築基準法改正に伴う変更)
平成10年 3月31日	約1,160	変更 (佐野の近商拡大)
平成19年 5月 2日	約1,182	変更 (通古賀・吉松・国分の一部で1住拡大)

5 準防火地域の変遷

決定・変更の年月日	面積 (ha)	備 考
昭和53年 3月30日	約24	決定
昭和55年 3月31日	約29	変更 (閑屋の近商を追加)
平成 7年 3月31日	約56	変更 (大佐野近商と準住居地域を追加)
平成10年 3月31日	約57	変更 (佐野の近商拡大に伴う変更)

● 太宰府市における準防火地域に指定している地域は商業地域と近隣商業地域と準住居地域である。

6 高度地区の変遷

決定・変更の年月日	面積 (ha)	備 考
平成 7年 3月31日	約478	決定 (絶対20m高度)
平成10年 3月31日	約477	変更 (佐野の近商拡大に伴う変更)
平成12年11月10日	約487	変更 (西鉄太宰府駅周辺の商業 絶対15m高度)

7 特別用途地区の変遷

決定・変更の年月日	面積 (ha)	備 考
平成12年12月28日	約10	決定 (西鉄太宰府駅周辺の商業)

8 都市計画道路の変遷

決定・変更の年月日	備 考
昭和47年11月11日	福岡南バイパス (君畑まで)、薬院太宰府線、福岡筑紫野線、塔原太宰府線、六反太宰府線、五条鉾ノ浦線、渡内家ノ前線及び国道3号線 決定
昭和52年 8月16日	都府楼前停車場線及び都府楼前駅前広場 決定
昭和55年 8月 9日	福岡南バイパス (水城まで延長) 変更
昭和58年 3月31日	名称変更 (薬院太宰府線→長浜太宰府線)
昭和59年10月20日	大佐野杉塚線 決定
昭和60年11月30日	大佐野向佐野線、原口宮ノ本線 決定
平成12年 1月20日	下大利駅裏線 決定

9 都市高速鉄道の変遷

決定・変更の年月日	延長 (m)	備 考
平成13年10月 1日	約1,340	1号西日本鉄道天神大牟田線 (福岡県決定)

10 地区計画の変遷

決定・変更の年月日	備 考
平成18年 6月 7日	通古賀地区、吉松地区 決定
平成19年 5月 2日	国分川原地区 決定

都市計画の概要

1 地域地区等

区域区分等	面積 (ha)	市域に対する割合 (%)	
太宰府市域	約2,961	100.0	
都市計画区域	約2,253	76.1	
市街化区域	約1,182	39.9	
用途地域	第1種低層住居専用地域	約503	17.0
	第2種低層住居専用地域	約82	2.8
	第1種住居地域	約445	15.0
	第2種住居地域	約28	0.9
	準住居地域	約21	0.7
	近隣商業地域	約26	0.9
	商業地域	約10	0.3
	準工業地域	約67	2.3
	特別用途地区	約10	0.3
	高度地区	約477	16.1
20m	約10	0.3	
15m	約57	1.9	
準防火地域	約57	1.9	
市街化調整区域	約1,071	36.2	
準都市計画区域	約378	12.8	
都市計画区域外	約330	11.1	

2 都市計画公園

種類	箇所数	面積 (ha)
地区公園	1	5.10
近隣公園	2	2.30
街区公園	42	7.24
合計	45	14.64

種類	番号	公園名	都市計画決定面積(ha)
地区公園	4. 3. 1	高雄公園	5.10
近隣公園	3. 3. 1	通古賀公園	1.10
	3. 3. 2	佐野公園	1.20
街区公園	2. 2. 1	浦ノ城公園	0.19
	2. 2. 2	渡内公園	0.10
	2. 2. 3	五条・東ヶ丘公園	0.27
	2. 2. 4	都府楼中央公園	0.14
	2. 2. 5	高峰公園	0.12
	2. 2. 6	長浦公園	0.17
	2. 2. 7	高雄中央公園	0.16
	2. 2. 8	家ノ前公園	0.21
	2. 2. 9	大原公園	0.10
	2. 2. 10	榎公園	0.12
	2. 2. 11	岩野公園	0.16
	2. 2. 12	桜町公園	0.18
	2. 2. 13	三条台公園	0.17
	2. 2. 14	下高雄公園	0.11
	2. 2. 15	梅香苑公園	0.09
	2. 2. 16	星ヶ丘公園	0.33
	2. 2. 17	東ヶ丘中央公園	0.09
	2. 2. 18	宮ノ森公園	0.24
	2. 2. 19	湯の谷公園	0.14
	2. 2. 20	鶴畑公園	0.07
	2. 2. 21	つつじヶ丘第3公園	0.18
	2. 2. 22	ひまわり台東公園	0.13
	2. 2. 23	水城ヶ丘中央公園	0.37
	2. 2. 24	松川公園	0.14
	2. 2. 25	平野公園	0.10
	2. 2. 26	青山公園	0.15
	2. 2. 27	東蓮寺公園	0.17
	2. 2. 28	千足町公園	0.11
	2. 2. 29	五反田公園	0.17
	2. 2. 30	大楠公園	0.19
	2. 2. 31	半田公園	0.12
	2. 2. 32	露切公園	0.17
	2. 2. 33	垣添公園	0.15
	2. 2. 34	秋山公園	0.12
	2. 2. 35	水城台公園	0.13
	2. 2. 36	向佐野公園	0.20
	2. 2. 37	前田公園	0.26
	2. 2. 38	日焼公園	0.20
	2. 2. 39	宮ノ本公園	0.20
	2. 2. 40	殿城戸公園	0.20
	2. 2. 41	大佐野公園	0.23
	2. 2. 42	大池公園	0.39
合計			14.64

3 都市計画道路

路線名称	幅員(m)	延長(m)
番号	路線名	
1・4・5	福岡太宰府線	20 1,100
3・3・1	福岡南バイパス	28 6,530
3・3・2	長浜太宰府線	22 5,470
3・3・3	福岡筑紫野線	22 1,930
3・4・1	塔原太宰府線	16 610
3・4・2	六反太宰府線	16 120
3・4・3	五条鋒ノ浦線	16 1,570
3・4・4	渡内家ノ前線	16 2,450
3・4・5	都府楼前停車場線	16 320
3・4・6	大佐野杉塚線	16 250
3・4・7	大佐野向佐野線	16 900
3・4・8	原口宮ノ本線	16 760
3・4・9	下大利駅東線	18 160
3・5・1	国道3号線	12 3,630

4 土地区画整理事業

事業名	面積(ha)
観世音時土地区画整理事業	80.2
佐野土地区画整理事業	96.9

5 地区計画

名称	面積(ha)	制限の概要
通古賀地区	7.3	建築物の用途、高さ、敷地面積の最低限度、形態・意匠、垣又はさくの構造
吉松地区	2.3	建築物の用途、高さ、敷地面積の最低限度、形態・意匠、垣又はさくの構造
国分川原地区	2.7	建築物の用途、高さ、形態・意匠、垣又はさくの構造

● 詳細は地区計画一覧を参照

6 その他の都市施設

都市施設	面積(ha)
太宰府市粗大ゴミ処理施設	約1.33

用途地域等の制限内容

○ 都市計画区域とは

一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域で都市計画法に基づき指定されたものです。

○ 準都市計画区域とは

都市計画区域外の区域のうち、そのまま土地利用を整理し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域で都市計画法に基づき指定されたものです。

○ 市街化区域、市街化調整区域とは

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分しています。

市街化区域は、市街化を促進する地域であり、既成市街地とおおむね10年以内に市街化を図るべき区域に定めています。また、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。

○ 用途地域とは

良好な都市環境を形成することを目的として、地域一体としての土地の用途を定め、あわせて建築物の用途・形態等を規制することにより、商業、工業、住宅など土地利用のあるべき姿を誘導する地域地区の基本となるものです。平成4年6月に改正された都市計画法では、商業系、工業系、住居系の合わせて12種類の地域で構成されています。

本市では、現在、この都市計画法に基づいた8種類の地域を指定しています。

○ 地区計画とは

建築物の形態、公共施設の配置等、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを行うために決定する、地区レベルでの都市計画です。

開発行為や建築行為を行う場合には、市長に届出が必要です。

○ 建ぺい率・容積率とは

建ぺい率、容積率は、良好な市街地環境を保護し、防火上の安全性を確保するとともに、建築物の密度を当該地域の公共施設等の水準と見合ったものとするために、各用途地域（または地区計画）に応じて設定される建築物の形態規制の一種です。

建ぺい率は敷地面積に対する建築面積（おおむね1階部分の床面積）の割合を、容積率は敷地面積に対する延床面積（おおむね各階の床面積の合計）の割合を表しています。

・ 建ぺい率＝建築面積÷敷地面積×100

・ 容積率＝延床面積÷敷地面積×100

○ 防火地域・準防火地域とは

市街地における火災の危険を防止するために定める地域で、本市では、商業地域と近隣商業地域、準住居地域を準防火地域として指定しています。

○ 高度地区とは

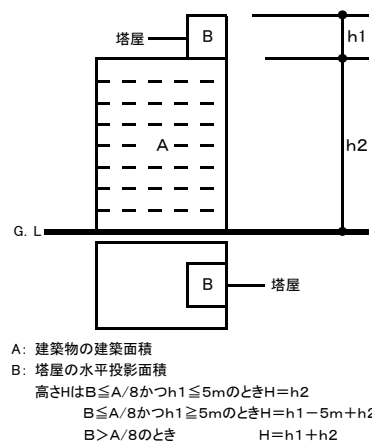
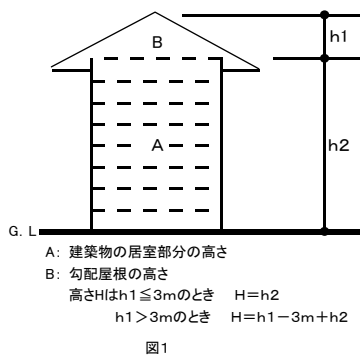
市街地の環境の保全あるいは土地の利用の増進を図るため、用途地域内において建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

本市では、この最高限度の制限として、次のとおり2種類の高度地区を指定しています。

種類	面積	建築物の高さの最高限度
高度地区（絶対15m高度地区）	約 10ha	建築物の各部分の高さは、15mを超えないものとする。
高度地区（絶対20m高度地区）	約 477ha	建築物の各部分の高さは、20mを超えないものとする。

（備考）

- 地上1階若しくは2階部分の全部を店舗若しくは事務所の用に供し、又はピロティとする場合で、市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて許可したものにあっては、建築物の高さは、絶対15m高度地区では18m、絶対20m高度地区では23mを超えないものとする。
- 次のイ又はロに該当する建築物で、市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、又は公益上止むを得ないと認め、太宰府市都市計画審議会の意見を聞いた上で許可したものは除く。
 - イ 建築基準法第59条の2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建築される総合的な計画に基づいた建築物
 - ロ 学校その他の建築物
- 建築物の高さの算定方法は、地盤面からの高さとする。ただし、次のイ、ロ又はハに該当する場合には、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。
 - イ 勾配屋根（片勾配屋根は除く）とする場合は、居室に供しない勾配屋根の部分については、高さ3mまでは、建築物の高さに算入しない（図1）
 - ロ 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（図2）
 - ハ 避雷針については、建築物の高さに算入しない。



○ 特別用途地区

種類	面積(ha)	備考
門前町特別用途地区	約10	太宰府市都市計画門前町特別用途地区で建築してはならない建築物。ただし、市長が門前町としてふさわしいと認め、太宰府市都市計画審議会の意見を聞いたうえで許可したものは除く。 <ol style="list-style-type: none">建築基準法別表第2(ニ)項第1号及び第3号並びに第5号から第7号に掲げるもの建築基準法別表第2(ホ)項第4号に掲げるもの建築基準法別表第2(ヘ)項第1号に掲げるもの建築基準法別表第2(ト)項第1号に掲げるもの自動車修理工場火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵又は、処理に供するもの

建築物の用途の制限

用途地域内の建築物の用途制限		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	
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、階段等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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 日用品販売店舗、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、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの								○	○	○	○			④
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○		
	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		
遊技場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バット練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下		
	カラオケボックス等					▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券、車券売場等					▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下		
	劇場、映画館、演劇場、観覧場						▲	○	○	○	○	○	▲ 客室200㎡未満		
	キャバレー、ダンスホール等、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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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	
	建築物附属自動車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	②	○	○	① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下	
	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	※一団地の敷地内について別について別に制限あり													
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○		
	畜舎(15㎡を超えるもの)					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子店、洋服店、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
	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	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②		○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場												○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
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	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下	
	量が少ない施設									○	○	○	○		
	量がやや多い施設											○	○		
	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、平成19年11月30日の改正法施行後の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掲載したものではありません。
 風俗施設については、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」等により別途制限があります。