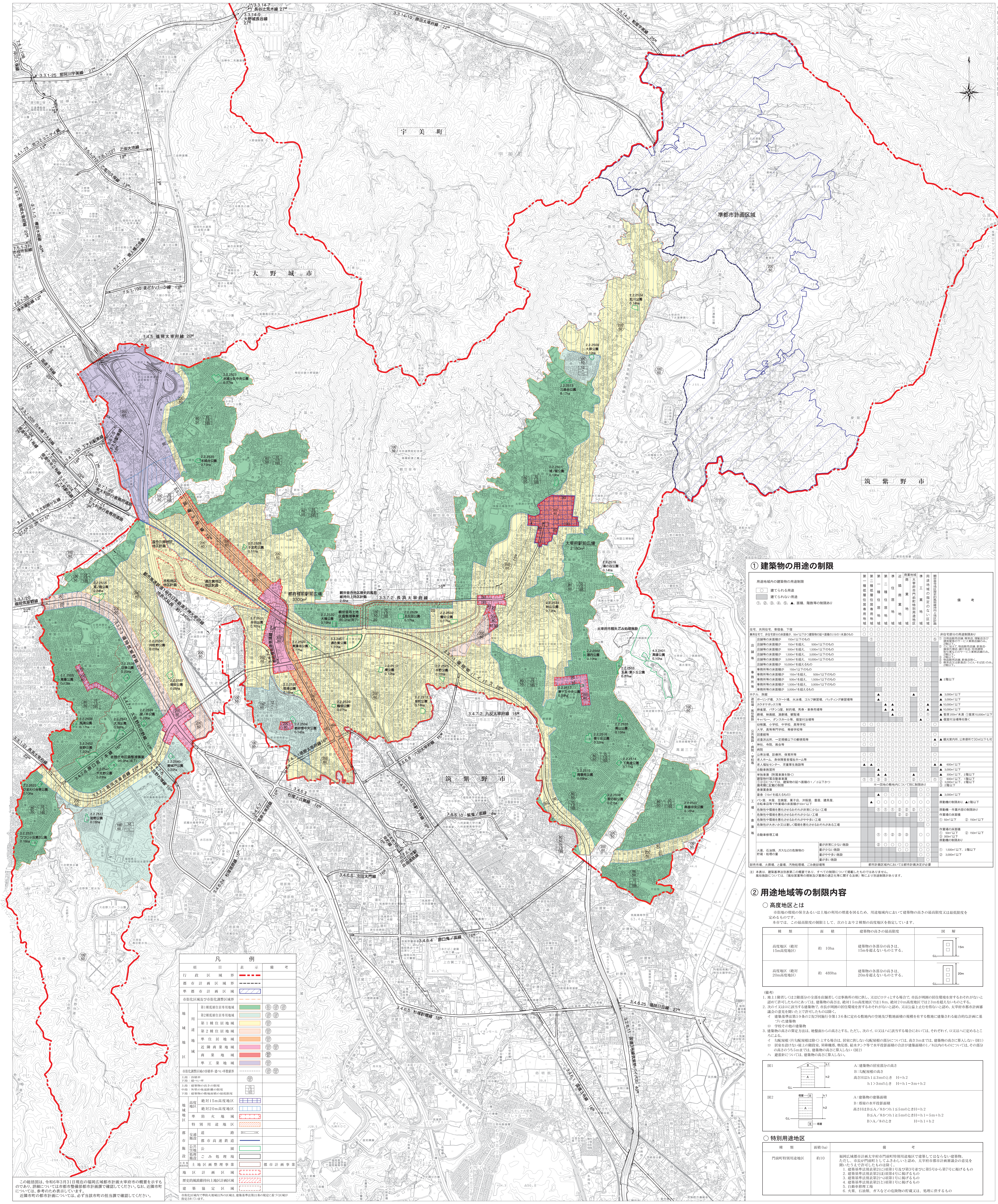
福岡広域都市計画総括図（太宰府市）



① 建築物の用途の制限

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、⑤、▲、面積、階数等の制限あり

		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 商業地域	商業地域 太宰府市門前町特別用途地区	準工業地域	用途地域の指定のない区域	観世音寺地区歴史的風致維持向上地区計画	備考
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、50m²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 150m²以下のもの		①	○	○	○	○	○	○	○	○	⑤	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務店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店・損保代理店・銀行支店・宅地建物取引業などのサービス業務店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店除く。 ⑤ 喫茶店又は飲食店（うどん・そば店）のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が 150m²を超え、 500m²以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が 500m²を超え、 1,500m²以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が 1,500m²を超え、 3,000m²以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が 3,000m²を超え、 10,000m²以下のもの				○	○	○	○		○	○		
	店舗等の床面積が 10,000m²を超えるもの						○	○		○			
事務所等	事務所等の床面積が 150m²以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○		▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150m²を超え、 500m²以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500m²を超え、 1,500m²以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 1,500m²を超え、 3,000m²以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 3,000m²を超えるもの				○	○	○	○		○	○		
ホテル、旅館				▲	○	○	○	○	▲	○	○		▲ 3,000m²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、バッティング練習場等			▲	○	○	○	○		○	○		▲ 3,000m²以下
	カラオケボックス等				▲	▲	○	○		○	▲		▲ 10,000m²以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券売場等				▲	▲	○	○		○	▲		▲ 10,000m²以下
	劇場、映画館、演劇場、観覧場					▲	○	○		○	①		▲ 客席200m²未満 ①客席10,000m²以下
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲ 観光案内所、公衆便所で30m²以下も可
	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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲ 600m²以下
	自動車教習所			▲	○	○	○	○		○	○		▲ 3,000m²以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	○	○	○	▲	○	○		▲ 300m²以下、2階以下
	建築物付属自動車車庫 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	①	①	③	③	○	○	○	②	○	○	①	① 600m²以下、1階以下 ② 3,000m²以下、2階以下 ③ 2階以下
		※一団地の敷地内について別に制限あり											
	倉庫業倉庫					○	○	○		○	○		
	畜舎（15m²を超えるもの）			▲	○	○	○	○		○	○		▲ 3,000m²以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子店、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50m²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 50m²以下 ② 150m²以下
	危険性が大きいか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 50m²以下 ② 150m²以下 ③ 300m²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			②	○	○	○	○		○	○		
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が少ない施設						○	○		○	○		① 1,500m²以下、2階以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量がやや多い施設									○	○		② 3,000m²以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 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、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。

② 用途地域等の制限内容

○ 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	図解
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。	15m G.L
高度地区（絶対20m高度地区）	約 489ha	建築物の各部分の高さは、20mを超えないものとする。	20m G.L

（備考）
1. 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。
2. 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
3. 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おいては、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。

図1

A：建築物の居室部分の高さ
B：勾配屋根の高さ
高さHはh1≦3mのとき　H=h2
　　　　h1>3mのとき　H=h1−3m+h2

図2

A：建築物の建築面積
B：塔屋の水平投影面積
高さHはB≦A／8かつh1≦5mのときH=h2
　　　　B≦A／8かつh1≧5mのときH=h1−5m+h2
　　　　B>A／8のとき　H=h1+h2

○ 特別用途地区

種類	面積(ha)	備考
門前町特別用途地区	約10	福岡広域都市計画太宰府市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。 1. 建築基準法別表第2(に)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 2. 建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げるもの 3. 建築基準法別表第2(へ)項第1号に掲げるもの 4. 建築基準法別表第2(と)項第1号に掲げるもの 5. 自動車修理工場 6. 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

凡例

項目			表示	備考
行政区域界			▬ ▬ ▬	
都市計画区域界			- - - -	
準都市計画区域			▨	
市街化区域及び市街化調整区域界			—·—·—	
地域地区	用途地域	第1種低層住居専用地域	🟩	80/50　100/50　150/50
		第2種低層住居専用地域	🟩	100/60　150/60
		第1種住居地域	🟨	200/60
		第2種住居地域	🟧	200/60
		準住居地域	🟧	200/60
		近隣商業地域	🟪	200/80　300/80
		商業地域	🟥	300/80
		準工業地域	🟪	200/60
市街化調整区域の容積率･建ぺい率数値界			- - - - - -	100/50　200/60
上段：容積率 下段：建ぺい率			200/60	
上段：建築物の高さの限度 中段：外壁の後退距離の限度 下段：建築物の敷地面積の最低限度			10 1.0 165	
地域地区	高度地区	絶対15m高度地区	▦	
		絶対20m高度地区	▦	
	準防火地域		▭	
	特別用途地区		▨	
都市施設	交通施設	道路	○—→	
		都市高速鉄道	━	
	公共空地	公園	▭	
	処理施設	ごみ処理場	▭	
市街地開発事業	土地区画整理事業		▭	都市計画事業
地区計画区域			▭	
歴史的風致維持向上地区計画区域			▨	
建築協定区域			▭	

市街化区域内で準防火地域以外の区域は、建築基準法第22条の規定に基づく区域が指定されています。

この総括図は、令和6年3月31日現在の福岡広域都市計画太宰府市の概要を示すものであり、詳細については市都市整備部都市計画課で確認してください。なお、近隣市町については、参考のため表示しています。

近隣市町の都市計画については、必ず当該市町の担当課で確認してください。

令和6年3月修正

背景の地形図は、令和6年3月作成太宰府市基本図1：10,000を使用し、近隣市町については、筑紫野市・大野城市・宇美町より提供された地形図を使用して作成したものである。

「この地図は、筑紫野市長の承認を得て、同市所管の測量成果を使用して作成したものです。（承認番号）令和5年12月25日5筑都第352号」

「この地図は、宇美町長の承認を得て、同町発行の1/2,500 1/10,000宇美町基本図を使用し、調整したものである。（承認番号）5宇都第2276号」

1：10,000

0　200　500　1000　2000m

計画機関　福岡県太宰府市
作業機関　アジア航測株式会社

令和六年三月　アジア航測株式会社調製