

福岡広域都市計画地区計画（筑紫野市決定）

都市計画 筑紫第3地区地区計画を次のように決定する。

告示日 平成31年4月18日 筑紫野市告示第47号

名 称		筑紫第3地区地区計画
位 置		筑紫野市大字筑紫地内
面 積		約23.2ha
地区計画の目標		本地区は、筑紫野市の南部の市街化調整区域に位置しており、JR鹿児島本線、JR筑豊本線、国道3号及び県道山口原田線に囲まれた場所に位置する区域である。地区の大半は、これまで地域森林計画対象民有林として保全されてきたが、幹線道路に面し、筑紫野インターチェンジに近接する位置的利便性等から、土地利用の転換が強く望まれている区域である。 【A地区】 第二次筑紫野市都市計画マスタープランにおいて、「工業用地及び流通業務等を主とする土地利用を検討」する地域として位置づけられているため、計画的に緑地を整備するなど、周辺の自然環境や居住環境に配慮しつつ、流通機能の集積を図る。 【B地区】 既成住宅地と隣接しているため、低層住宅の誘導を行うことで、周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図る。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区においては、それぞれの土地利用を誘導する用途に応じ、2つの地区区分を設定し、土地利用の方針を次のように定める。 【A地区】 流通業務施設などを誘導し、地域産業の育成と発展、周辺住民の雇用の場の確保など、地域振興に資する土地利用を図る。なお、近隣の住環境に配慮する観点から、適正な緑地配置などを行うものとする。 【B地区】 低層の戸建て住宅を中心とした住宅地を形成する。良好な住環境を担保するため、第二種低層住居専用地域に建築できる建築物相当に制限するものとする。
	地区施設の整備方針	地区内の計画的な土地利用が図られるように、区画道路、水路等の整備を適切に行う。 また、周辺の自然環境を活かすための森林を残し、緑豊かな景観を保全していくとともに、緑地や調整池を確保して周辺環境との調和を図る。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい市街地の整備を図るとともに、周辺環境との調和を保つため、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	良好な環境を形成するため、法面に植樹を行い緑化に努める。植樹ができない部分については、植物による表面被覆の緑化に努める。

	地区の区分		A地区	B地区
	地区の面積		約22.0ha	約1.2ha
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路①:幅員10m 延長約340m(片歩道 幅員3mを含む。) 区画道路②:幅員10m 延長約840m(片歩道 幅員3mを含む。)	区画道路③: 幅員6m 延長約140m
		緑地	緑地①(森林) 2.2ha 緑地②(法面) 0.5ha 緑地③(緑地幅1m以上) 緑地④(緑地幅3m以上) ただし、進入路についてはこの限りでない。	—
		公園	—	公園 約0.02ha
		その他	1号調整池 A=約0.2ha V=約3,900m ³ 2号調整池 A=約0.4ha V=約15,000m ³ 水路 幅員6.0~11.0m L=約240m	—
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物(準工業地域内に建築してはならないものを除く。)以外は、建築してはならない。 1 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業、倉庫業法(昭和31年法律第121号)第2条第2項に規定する倉庫業又は 流通業務の総合化物資の流通の効率化に関する法律(平成17年法律第85条)第4条第1号及び効率化の促進に関する法律(平成17年法律第85号)第2条第1号 に規定する流通業務の用に供する建築物のうち次に掲げるもの (1) 事務所 (2) 倉庫 (3) 荷さばき場 (4) 流通業務市街地の整備に関する法律(昭和41年法律第110号)第5条第1項第7号に規定する工場 (5) 自動車車庫 2 ガソリンスタンド 3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令(以下「政令」という。)第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500m ² 以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 4 地方公共団体が設置する建築物のうち次に掲げるもの (1) 倉庫 (2) 自動車車庫 (3) 事務所 (4) 公衆便所又は休憩所 5 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5の5で定めるものを除く。)	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令第130条の3で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000m ² 以内のもの(保育所は床面積の合計が1,000m ² 以内のものに限る。) 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物 7 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150m ² 以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 8 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)
		建築物の敷地面積の最低限度	—	165m ²
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、3.0m以上とする。ただし、地方公共団体が設置する建築物を除く。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1.0m以上とする。
		建築物の高さの最高限度	31m	10m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	【建築物等】 建築物の外壁の色調は、刺激的な原色は避け、周辺の眺望や景観と調和するような落ち着いたある色調のものを選択する。 【広告物等】 広告物等は、ひとつの建築物の1面につき1箇所の設置を認めるものとし、形態及び意匠は周辺環境と調和を図るものとする。建築物と一体に設置する広告物等は、屋上や軒高以上には設置しないものとし、外壁面からの張り出しは1m以内とする。 独立広告塔は、道路境界線から1m以上後退させ、高さ12m以内とする。 電飾(イルミネーション等)を多用する刺激的な表現は避ける。また、点滅するものは設置できない。	—
		垣又は柵の構造の制限	垣又は柵を設置する場合は、生垣又は透視性かつ落ち着いたある色のフェンス等とする。	道路に面する部分に垣又は柵を設置する場合は、生垣又は透視性かつ落ち着いたある色のフェンス等とし、ブロック塀その他これに類するものにしてはならない。ただし、門柱、意匠上これに附属する部分及び天端高60cm以下のものは、この限りでない。

「区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図のとおり」
地区整備計画で定める制限の取扱い、上記のほか別に条例で定めるものとする。

※朱書きは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律の改正(令和6年5月15日法律第23号)に伴い、読み替えを行ったもの。