

福岡広域都市計画地区計画の変更（筑紫野市決定）

都市計画岡田地区地区計画を次のように変更する。

告示日 平成 30 年 4 月 1 日 筑紫野市告示第 78 号

名 称	岡田地区地区計画	
位 置	筑紫野市大字岡田、岡田一丁目、岡田二丁目、岡田三丁目、大字下見及び大字諸田地内	
面 積	約39.6ha	
地区計画の目標	本地区は、既存集落を含めた計画的市街地整備を目指す岡田土地地区画整理事業地内に位置し、土地地区画整理事業における土地利用計画と整合した地区区分により建築物等の誘導を行い、各地区相互の調和を図り、良好な市街地の形成と住環境の保全を図ることを目標とする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	土地地区画整理事業における土地利用計画と整合を図り、本地区を低層住宅地区、住宅地区、便利施設地区及び軽工業団地地区の4地区に区分し、それぞれの特性を踏まえた土地利用を図る。低層住宅地区及び住宅地区は、低層で良好な住宅地としての土地利用を図る。便利施設地区は、周辺の低層住宅地の環境に配慮しつつ、一定規模以下の日用品店舗、食堂、理髪店等のサービス業を営む店舗、パン屋等の食品製造業を営む店舗等の集積を図り、地区の利便の増進を図る。軽工業団地地区は、産業道路沿線という地理的条件から周辺の良い住環境に配慮しつつ、環境の悪化をもたらすおそれのない工場、流通業務施設等を計画的に誘導し、その利便の増進に資する土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	本地区においては、土地地区画整理事業により地区施設として区画道路、歩行者専用道路（緑道）、近隣公園及び緑地を機能的に配置・整備し、良好な市街地の形成と保全を図る。
	建築物等の整備方針	建築物の用途、敷地面積、形態、高さその他について制限を加え、低層住宅地区、住宅地区、便利施設地区及び軽工業団地地区相互の調和と各地区の環境の形成及び保全を図る。

地区施設の配置及び規模		緑地 1箇所		面積 約 0.39ha	
地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	住宅地区	利便施設地区	軽工業団地地区
	地区の面積	約 15.2ha	約 8.2ha	約 2.2ha	約 14.0ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>1 専用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>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建築基準法施行令第130条の3の規定に該当するもの</p> <p>3 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）図書館その他これらに類するもの</p> <p>4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉施設その他これらに類するもの</p> <p>6 診療所</p> <p>7 巡査派出所、公衆電話所その他公益上必要な建築物</p> <p>8 その他土地利用上支障がないものとして市長が認めたもの</p>	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>1 低層住宅地区の欄の1号から7号までに掲げるもの</p> <p>2 日用品の販売を主たる目的とした店舗又は食堂、喫茶店でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの</p> <p>3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、その他これらに類するサービス業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（作業場を伴う場合はその床面積が50㎡以内に限る。）</p> <p>4 自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、菓子屋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150㎡以内のもの（作業場を伴う場合はその床面積が50㎡以内に限る。）</p> <p>5 その他利便施設地区としての土地利用上支障がないものとして市長が認めたもの</p>	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>1 建築基準法別表第二（る）項に掲げられた以外の事業を営む工場</p> <p>2 事業所、倉庫</p> <p>3 本市の産業の高度化に資すると認められるもので、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれのない研修、研究等のための施設</p> <p>4 体育館、プールその他これらに類する福利厚生施設等で主として地区内に立地する事業所の従業員の用に供するもの</p> <p>5 その他軽工業団地地区としての土地利用上支障がないものとして市長が認めたもの</p>	
	建築物の容積率の最高限度	6/10	8/10	8/10	20/10
	建築物の建蔽率の最高限度	4/10。ただし、建築基準法第53条第3項及び第4項の規定を排除するものではない。	5/10。ただし、建築基準法第53条第3項及び第4項の規定を排除するものではない。	5/10。ただし、建築基準法第53条第3項及び第4項の規定を排除するものではない。	6/10。ただし、建築基準法第53条第3項及び第4項の規定を排除するものではない。
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡（用途の制限の項7号に該当する建築物を除く。）	200㎡（用途の制限の項7号に該当する建築物を除く。）	200㎡（ただし、低層住宅地区用途の制限の項7号に該当する建築物を除く。）	1,000㎡
	壁面の位置の制限	敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.5m以上とする。ただし、この後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの又は物置その他これに類する用途に供し、かつ、床面積の合計が5㎡以内のものについては、この限りでない。	敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.0m以上とする。ただし、この後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの又は物置その他これに類する用途に供し、かつ、床面積の合計が5㎡以内のものについては、この限りでない。		
	建築物の高さの最高限度	10m	10m	10m	計画図に表示するaの部分（道路又は水路の境界から20m以内）においては、12mとする。
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する部分に垣又は柵を設置する場合は、生垣（生垣を支える高さ60cm以下の腰積み及び生垣に併設される見通しのきくフェンス等を含む。）とする。ただし、1m以上の幅の植栽帯を設けた場合は、この限りでない。			—

「区域、地区整備計画の区域及び建築物等に関する制限は、計画図表示のとおり。」

「計画図中の斜線部分については、巾5メートルの緑地を設けること」

理由

都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴い、建築基準法が一部改正されることから、建築物の用途の制限について引用条項を改めるとともに、本市内に策定済みの他の地区計画との整合性を図り、より明確な規定とするため一部変更を行うものである。