

福岡広域都市計画地区計画の変更（筑紫野市決定）

都市計画永岡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	永岡地区地区計画	
位置	筑紫野市大字永岡地内	
面積	約6.4ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、永岡地区小規模住宅地区改良事業及び土地区画整理事業が合併施行されており、不良住宅の除却、道路等の整備、改良住宅の建設、街区公園・緑地等の整備に向けて、事業の推進が図られている。また、それに伴い用途地域の変更が施行される。</p> <p>本地区計画は、それらに伴い良好な住環境の居住地の形成、散在する工場等の集約化を図り、また、旧国道3号（都市計画道路国道3号線）沿道の有効利用を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区を4区分し、土地利用の方針を下記のとおり定める。</p> <p>①東地区 ゆとりと落ち着きのある緑豊かな低層住宅地区として、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>②沿道1地区 旧国道3号沿道としての利便性を活かした、店舗・事務所等が立地でき、それらと住宅が調和した市街地の形成を図る。</p> <p>③沿道2地区 旧国道3号沿道としての利便性を活かした、店舗・事務所に加えて自動車車庫や工場等が立地でき、それらと住宅が調和した市街地の形成を図る。</p> <p>④西地区 小規模の店舗が立地できる、利便性と潤いのある中低層の住宅地として、良好な居住環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区においては、土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）、街区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。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標並びに4区分した土地利用の方針に基づき、建築物の用途、敷地規模、高さ、壁面の位置など、必要な制限を行なう。</p>
	緑化の方針	<p>緑あふれる潤いのある街並みを形成するために、建築物の敷地内や公共施設等の積極的な緑化を図る。</p>

地区の区分	地区の名称	東地区	沿道1地区	沿道2地区	西地区	
	地区の面積	約2.6ha	約1.0ha	約1.2ha	約1.6ha	
地区整備計画	建築物の用途の制限	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1. 建築基準法別表第二（い）項に掲げる建築物</p> <p>2. 市の支庁又は支所の用に供する建築物、集会所その他これに類する公益上必要な建築物</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 建築基準法別表第二（ほ）項に掲げる建築物</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 建築基準法別表第二（る）項に掲げる建築物</p> <p>2. 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に係る建築物</p>	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1. 建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は165㎡とする。 （ただし、土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用するものを除く。）				
	建築物の高さの最高限度	<p>10m</p> <p>（ただし、市の支庁又は支所の用に供する建築物、集会所その他これに類する公益上必要な建築物は除く。）</p>	15m			
	壁面の位置の制限	敷地面積が165㎡（50坪）以上の場合、隣地境界線から建築物の外壁又は、これに代わる柱（以下、「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、1.0mとする。 （ただし、こ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、外壁等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㎡以内のもの及び自動車車庫については、この限りでない。）				
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は、フェンス等の開放性のあるものとし、ブロック塀等これに類するものにしてはならない。 （ただし、門柱及び、意匠上これに附属する部分並びに、天端高60cm以下の場合は、この限りでない。） なお、都市計画道路国道3号線に面する部分についても、垣又は柵の構造は、生垣又は、フェンス等の開放性のあるものとするが、防音、防護等を配慮したブロック塀等の設置も可能とする。 （ただし、ブロック塀等については化粧仕上げを施すものとする） 歩行者専用道路の一部に面する敷地の部分に、垣又は柵を設置する場合は、生垣（生垣を支える高さ60cm以下の基礎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。）				

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。