

# 福岡広域都市計画地区計画の変更（筑紫野市決定）

都市計画東町・上古賀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	東町・上古賀地区地区計画	
位置	筑紫野市二日市南一丁目、二日市南二丁目、二日市南三丁目、二日市南四丁目、上古賀二丁目及び石崎一丁目地内	
面積	約21.8ha（A地区約3.4ha・B地区約18.4ha）	
地区計画の目標	<p>本市は、緑豊かな山々や田園に囲まれた都市近郊の住宅都市として発展し、人口も増え続けている。また、本市は福岡都市圏と接していることから、開発圧力は未だ強く市街化区域内の未利用地は年々少なくなっている。当該地区は、JR鹿児島本線沿いの二日市駅と天拝山駅の間に位置しており、A地区の南には都市計画道路原口鬼ノ面線が横断し地区を南北に分断している。また、付近には主要地方道福岡筑紫野線やJR鹿児島本線も通っており交通条件には非常に恵まれた地区である。以上のことから、今後の人口増加による宅地需要に対応していくためにも、計画的な土地利用を進め一体的な市街地の形成を図る必要がある。</p> <p><b>A地区</b> 本地区は、市街化区域に3方を囲まれているが、これまで市街化調整区域であったことから農地やその他の自然地などが概ね6割を占めている。 また、周辺は住宅地として戸建て住宅や共同住宅等が位置しており、良好な住環境が保たれている。そこで、上位計画等の内容を踏まえ、周辺との調和した住宅地としての形成を図るために地区計画を指定し、計画的な市街地の形成を図る。</p> <p><b>B地区</b> 本地区は、以前から日本たばこ産業九州工場が位置しており、敷地内には緑地等を配置し良好な環境を保った施設である。 そこで、筑紫野市では、上位計画等の内容を踏まえ、本地区に地区計画を指定することで、計画的な市街地の形成を図ることを目的に、市街化区域への編入を予定している。 また、編入後においても現状の緑地の保全や調整池の維持・管理を位置づけた地区整備計画で緑地や植栽の担保、並びに調整池の維持・管理等を定めるものとする。</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><b>A地区</b> 周辺との調和や住環境に配慮しつつ、土地の合理的な利用を促すとともに、計画的な市街地の形成を図る。</p> <p><b>B地区</b> 市街地内の貴重な緑地として将来的にも担保を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p><b>A地区</b> 周辺の住宅地との調和や利便性を考慮し、合理的な土地利用の促進を図るために、各土地に対して接道が可能となるように計画をしていくものとする。</p> <p><b>B地区</b> 今後とも、市街地内の貴重な緑地として樹木や植栽の担保並びに維持管理を継続させるため緑地を設ける。</p>
	建築物等の整備方針	<p><b>A地区</b> 建築物の用途の制限については、第2種中高層住居専用地域とし、一体的な土地利用の推進と住環境の担保を考え、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度及び敷地面積の最低限度を定めるものとする。</p> <p><b>B地区</b> 建築物の用途の制限については、準工業地域とし、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度を定めるものとする。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>B地区については、現在の良好な緑地を確保するとともに豪雨による水害等に対処する施設として調整池（7,511.0㎡）を設置し、維持していくことで安全で質の高い市街地の形成を目指す。</p>

名称	東町・上古賀地区			
位置	筑紫野市二日市南一丁目、二日市南二丁目、二日市南三丁目、二日市南四丁目、上古賀二丁目及び石崎一丁目地内			
面積	約21.8ha (A地区約3.4ha・B地区約18.4ha)			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	A地区	B地区
		道路	道路幅員 6.0m 延長 約352.0m ① 183.0m ② 79.0m ④ 90.0m  道路幅員 5.0m 延長 約85.0m ③ 85.0m  歩道幅員 1.2m 延長 20.0m	—
		緑地	—	延長 約1,600m 面積 約2.0ha 幅 1.0m～5.0m ただし、進入路についてはこの限りではない。
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法(昭和25法律201号)別表第2(に)項に掲げる建築物。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法(昭和25年法律201号)別表第2(る)項に掲げる建築物。
		建築物の容積率の最高限度	20/10	
		建築物の建蔽率の最高限度	6/10	
		建築物の高さの最高限度	20.0m	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡以上	—	

「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」

#### 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。