

福岡広域都市計画地区計画の決定（筑紫野市決定）

都市計画筑紫駅北地区地区計画を次のように決定する。

告示日 平成30年4月10日 筑紫野市告示第89号

名 称	筑紫駅北地区地区計画	
位 置	筑紫野市大字筑紫及び大字下見地内	
面 積	約4.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、西鉄筑紫駅北側に位置し、東は一級河川宝満川、北と西はそれぞれJR筑豊本線、西鉄天神大牟田線、南は既成市街地に隣接した地区である。市街化調整区域の農業振興地域として、これまで主に水田として利用されてきたが、位置的利便性と周辺地域の開発等による市街化の進展から、土地利用の転換が強く望まれている地区である。</p> <p>また、第二次筑紫野市都市計画マスタープランにおいて、西鉄筑紫駅周辺の地域は、副次拠点地域として、必要な高次都市機能の集積や生活利便施設の集積などを形成する地域であるとともに、特に当地区においては「西鉄筑紫駅周辺の交通利便性を活かした良好な住環境を備えた市街地の形成を促進」する地域と位置付けられている。</p> <p>これらの状況を踏まえ、この地区計画においては、良好な住環境の形成と併せ、地域の活性化や働く場所の確保など地域振興に資する土地利用を創出するため、商業・業務機能を集積し、職住近接の一体的かつ計画的な市街化を誘導するとともに、地区外の既存住宅や周辺環境に配慮しつつ、河川環境と一体となった快適で魅力あるまちづくりを行うことを目的とする。</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>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。</p> <p>【A地区】 主に戸建住宅を中心とした住宅地とし、潤いある街並みを形成する。</p> <p>【B地区】 周辺の住環境に配慮しつつ、商業施設、業務施設その他軽工業等を誘導し、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。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区施設は、土地区画整理事業により計画的な整備を図るとともに、これらの地区施設の維持・増進を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目的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、高さの最高限度、形態又は意匠の制限、壁面の位置の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	幹線道路：幅員 15m～12m 延長約 180m 区画道路：幅員 11m 延長約 70m（歩道幅員 4m を含む。） 区画道路：幅員 6m 延長約 490m 区画道路：幅員 4m 延長約 20m 歩行者専用道路：幅員 4m 延長約 140m（地区外を含む。）	
		公園	1号公園 約 0.04ha、2号公園 約 0.04ha、3号公園 約 0.03ha	
		その他	調整池：1号調整池 A＝約 0.03ha V＝約 310 m ³ 2号調整池 A＝約 0.06ha V＝約 440 m ³ 3号調整池 A＝約 0.03ha V＝約 160 m ³ 水路：1号水路 幅員 1.2m 延長約 20m	
	地区の区分	地区の名称	A地区 (第一種住居地域)	B地区 (準工業地域)
	地区の面積	約 2.6ha	約 1.4ha	
	建築物の用途の制限	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建築基準法施行令第 130 条の 3 で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 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 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建築基準法施行令第 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建築基準法施行令第 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 150 m 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（建築基準法施行令第 130 条の 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 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 3,000 m ² 以内のもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項、第 6 項から第 11 項まで及び第 13 項に規定する営業の用に供するものを除く。） 2 事務所（地方公共団体が設置するものを除く。） 3 病院でその用途に供する部分の床面積の合計が 5,000 m ² 以内のもの 4 幼稚園 5 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業に係るものを除く。） 6 診療所 7 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 3,000 m ² 以内のもの（ただし、保育所は床面積の合計が 1,000 m ² 以内のものに限る。） 8 老人福祉センター、児童厚生施設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 600 m ² 以内のもの 9 自動車車庫 10 工場（建築基準法別表第 2（ぬ）項第三号及び（る）項に掲げるものを除く。） 11 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 の 5 で定めるものを除く。）	
	建築物の容積率の最高限度	—	—	
	建築物の建蔽率の最高限度	—	—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ² ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については、この限りでない。 1 土地区画整理事業による仮換地の指定又は換地処分を受けた土地の面積が 165 m ² 未満であり、かつ、その全部を一つの敷地として使用するもの 2 この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権又はその他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの	1,500 m ²		
		建築物の高さの最高限度	10m ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。 1 この地区計画の告示があった日において、現に存する建築物で建築物の高さが 10m を超えるもの 2 前号の建築物を改築する場合で、その建築物の高さが、現に存する建築物の高さ以下であるもの	20m		
		建築物等の形態又は意匠の制限	【建築物等】 建築物等の意匠は、魅力ある街並み景観に配慮するとともに、色彩については、周辺環境との調和に配慮し、刺激的な原色は避け、落ち着いた色調のものとする。 【広告物等】 広告物等は、建築物と一体的で調和のとれたものとし、かつ、美観に配慮するものとする。 電飾（イルミネーション等）を多用する刺激的な表現のものは、設置してはならない。			
		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、1.0m 以上とする。	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、1.5m 以上（道路又は公園に接する部分は 7m 以上、調整池に接する部分は 3m 以上）とし、道路、公園又は調整池に接する部分については、進入路の部分を除き、最低後退距離以上の緑地帯を設けるものとする。		
			ただし、外壁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が次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。 1 この地区計画の告示があった日において現に存する建築物又は建築物の部分であること。 2 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。 3 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内であること。			
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、生垣又は透視性かつ落ち着いた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。	工場の敷地については、その外周に次のいずれかに該当する垣又は柵を設けなければならない。ただし、門塀、門扉、壁面の位置の制限に係る緑地帯の部分及び鉄道用地に面して設置する遮音壁については、この限りでない。 1 生垣 2 生垣と高さ 1.5m 以下の透視可能な柵又はフェンスを併用したもの				
備考						

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面位置の制限に係る緑地帯は計画図表示のとおり」