

福岡広域都市計画地区計画の変更（筑紫野市決定）

都市計画原田第1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	原田第1地区地区計画	
位 置	筑紫野市大字原田地内	
面 積	約14.8ha	
地区計画の目標	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続けている。そのため、開発圧力は未だ強くその影響は市街化調整区域にも及んでいる。そこで、市では良好な住環境等の保全と適正な土地利用を促すために、市街化調整区域における土地利用方針の明確化と、整備保全方策等をまとめた市街化調整区域整備保全構想を策定した。 当該地区は、国道3号という骨格的な広域幹線道路沿いに面しており、付近の沿道には流通業務施設や郊外型店舗等の立地が多く見られる。しかしながら、当該地区には建物の立地はなく未利用地が広がっている。また、背後には良好な環境を備えた住宅団地が位置しており、今後の土地利用を行う上で周辺環境との調和が課題となっている。 現在、当該地区には一体的な開発計画（郊外型店舗）が浮上しており、市としても地域活性化を促す拠点として期待している。そこで、都市計画マスタープラン及び市街化調整区域整備保全構想の内容を踏まえ、本地区に地区計画の指定を行うことで課題への対応を進めていくものとする。 そのため当該地区には、地区の活性化に寄与する利便施設を含めた土地活用を促すとともに、背後の住宅地の良好な住環境を保全することを目的とし、住民同士の交流の場として相応しい安全性等に配慮した地区の形成を目指していくものとする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	国道3号という骨格的な広域幹線道路沿いの好条件を生かし、地域の活性化を促すための新たな拠点として、利便施設等の立地を見据えた一体的な土地利用を進めていくものとする。ただし、隣接する住宅地との間には緩衝帯等を受け現況の良好な住環境を保全していくものとする。
	地区施設の整備方針	周辺環境との調和に充分配慮するとともに、背後に住宅地が位置する付近には緑地等を設け、緑豊かな景観を保全していくとともに、緑地に高木を植えることで住宅地からの景観にも配慮していくものとする。また、広場（多目的）を設置することにより、地域住民のコミュニティーの形成やスポーツ振興を図る。一方、道路については広幅員のものとし、歩行者の安全性の向上を図るとともに、本地区への出入り口周辺においては施設利用者による交通渋滞等が発生しないような処置を講ずるものとする。
	建築物等の整備方針	周辺の住環境との調和を図るため、建築物の用途の制限、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度、敷地の最低限度、高さの最高限度、形態及び意匠の制限及び壁面位置の制限、垣又は柵の制限を定める。また、背後の住宅地が接する場所においては現在の良好な住環境を損なわないように十分に配慮していくものとする。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A 地 区	B 地 区
		地区の面積	全体 約14.8ha	
			約6.7ha	約8.1ha
	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路①：幅員13.75m ・歩道幅員2.0m （約0.2ha）	
			区画道路②：幅員11.0～13.75m 歩道幅員2.0m （約0.7ha）	
			区画道路③：幅員7.0m （約0.1ha）	
		水 路	幅員1.0m （約0.1ha）	
		広 場	面積 約0.9ha	
		緑 地	隣地境界線から計画図①②③の部分においては幅6.0m以上(区域面積の3%を超えること)を確保する。ただし、進入路については、この限りでない。また、①③については、概ね5m間隔で常緑の高木(5m以上)を植える。④⑤⑥については、現況の緑地及び造成緑地を確保する。また、造成緑地には樹高1～3mの常緑樹を植える。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	この地区内における建築物の床面積合計は、35,000㎡までとする。 次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法(昭和25年法律201号)別表第2(へ)項に掲げる建築物。ただし、作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。 (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 建築基準法施行令(昭和25年政令338号〔以下この表において「政令」という。〕)第130条の7に規定する畜舎 (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅 (8) 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 (9) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (10) 公衆浴場 (11) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (12) 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 (13) 工場(政令第130条の6に規定する工場を除く。) (14) ボーリング場、スケート場その他政令第130条の6の2に規定する運動施設 (15) カラオケボックスその他これに類するもの	この地区内における建築物の床面積合計は、20,000㎡までとする。 次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法(昭和25年法律201号)別表第2(ほ)項に掲げる建築物。ただし、政令第130条の5の3に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものは除く。 (2) ホテル又は旅館 (3) 自動車教習所 (4) 政令第130条の7に規定する畜舎 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 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 (7) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (8) 公衆浴場 (9) 診療所 (10) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (11) 病院 (12) 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
--------	------------	-----------	---	--

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の最高限度	6/10	
		建築物の容積率の最高限度	20/10	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	1,000㎡(住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅については200㎡とする。)
		壁面の位置の制限	道路境界線から3m以上とする。①が隣接する場合は、緑地境界線から10m以上とする。	道路境界線から3m以上とする。ただし、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅については、1.5m以上とする。また、③が隣接する場合は緑地境界線から6m以上とする。
		建築物の高さの最高限度	20m(ただし、①の緑地境界線から20m以内は12mとする。)	12m
		建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物の外壁の色調は、刺激的な原色は避け明るい色調のものを選択する。背後に住宅地が存在する側の建築物の外壁の色調は、白系統とする。 (2) 日よけ、テント及び屋外広告物は道路上に出ないものとする。 (3) ①の緑地境界線から20mの範囲は屋外広告物の高さを12m以内とする。	(1) 建築物の外壁の色調は、刺激的な原色は避け明るい色調のものを選択する。背後に住宅地が存在する側の建築物の外壁の色調は、白系統とする。 (2) 日よけ、テント及び屋外広告物は道路上に出ないものとする。 (3) 屋外広告物の高さは12m以内とする。 (4) 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。
		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色のある色のフェンス等とする。ただし、緑地①②については、この限りでない。	

※ 文章中の①②③④⑤⑥とは、計画図に記載されている緑地の番号を指す。

「区域、地区整備計画の区域施設の配置は計画図のとおり」

理 由

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。