

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 J R 天拝山駅西側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	J R 天拝山駅西側地区地区計画	
位 置	筑紫野市大字立明寺地内	
面 積	約11.9ha	
地区計画の目標	<p>田園風景豊かな都市近郊の温泉保養地として、二日市の湯町を中心に市街地を形成して来た本市は、今や福岡都市圏の中の主要な住宅都市として発展を続けている。</p> <p>本市は J R や西鉄の鉄道、また複数の幹線道路が連携しており、その利便性と、東西両翼に展開する宝満山系と背振山系の豊かな自然にはさまれた魅力的な景観・環境から、開発圧力は強いものがあり、現在その影響は市街化調整区域にも及んでいる。</p> <p>当該地区は県道31号（福岡筑紫野線）という広域幹線道路沿いに面しており、西側と東側隣接地は市街化区域となっている。周辺には流通業務施設や住宅も一部立地しているが、大部分の土地が未利用地として広がっている。背後には既存集落や集合住宅が位置し、東側隣接地には寺社、西側隣接地には中学校が位置しており、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。</p> <p>当該地域は、広域的に集散能力を有するゾーンとしての優位性を有しており、この優位性を活かした良好で成熟した新たな市街地形成と町並み形成の誘導が期待され、地域活性化を促す大規模店舗の開発計画が持ち上がっている。</p> <p>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、当該地区に地区計画の指定を行なう事で課題への対応を進めていくものとする。</p> <p>その為当該地区には、地区の活性化に寄与する大規模店舗を設置し、地域住民のコミュニティの形成を図ると共に、東西隣接地の寺社や中学校、背後の住宅地等の良好な環境を保全する事を目的とし、安全性等に配慮した地区の形成と景観に配慮した町並みの形成を目指していくものとする。</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>南北に貫く骨格幹線道路を繋ぐ県道31号線道路沿いの好条件を生かし、地域の活性化を促す為の新たな拠点として、商業施設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。但し、隣接する中学校や寺社、住宅地との間には緩衝帯等を設け良好な環境を保全、整備していくものとする。</p>
	地区施設整備方針	<p>周辺環境との調和に十分配慮すると共に、住宅地が位置する付近には緑地帯を設け、緑豊かな景観を保全していくと共に、緑地に中低木を植える事で住宅地からの景観にも配慮していくものとする。中学校隣接地についても同様に通学時の安全性と景観の保全に処置を講ずるものとする。</p> <p>道路については、前面幹線道路沿いは後退幅を図り地区内の移設及び新設道路は広幅員のものとし、歩道整備も含めて歩行者の昼夜も含めた安全性の向上を図ると共に、当該地区の出入口周辺に於いて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。</p> <p>水路等の移設整備については周辺地区との整合性を図り、安全面や管理面に十分配慮した整備を行うものとする。</p>
	建築物等の整備方針	<p>良好な街並み形成を図るため、建築物の用途の制限、建蔽率・容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、高さの最高限度、形態及び意匠の制限及び壁面の位置の制限、垣又は柵の制限を定める。</p> <p>なお、住宅地が隣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、十分に配慮していくものとする。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員・延長		備考	
		道路	区画道路1号線	A : 12.0m B : 15.0m	L=447m	両歩道2.5m	
			区画道路2号線	A : 12.0m B : 17.5m	L=146m	両歩道2.5m、歩道橋含む	
			区画道路3号線	A : 12.0m B : 13.0m	L=138m	両歩道2.5m	
			区画歩道	約2.5m L=450m (0.5m路上施設帯含む)			
	緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・街区面積全体の3.0%以上とし、街区周辺に1.0m以上の緑地帯を確保する。 ・計画図東側①の部分においては隣地境界より幅5.0m以上の緑地を確保し中低木を植える。(1,415.00㎡) ・計画図西側②には幅1.5m以上の緑地を確保する。(242.00㎡) ・計画図南側③の部分においては隣地境界より幅3.0m以上の緑地を確保する。(1,343.00㎡) <p>なお、進入路及び歩道橋についてはこの限りではない。</p>					
	その他	名称	容量				
		地下調整池	5,158m ³				
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<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（昭和25年法律201号《以下この表において「法」という。》別表第二（ぬ）項第一号、第三号及び第四号に掲げる建築物及び別表第二（と）項第二号及び第三号に掲げる建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・共同住宅、寄宿舍又は下宿 ・学校、図書館、博物館 ・神社、寺院、教会その他これらに類するもの ・病院 ・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 ・ホテル又は旅館 ・自動車教習所 ・畜舎 ・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 ・演芸場又は観覧場 ・倉庫業を営む倉庫 ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ・個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもので法施行令第130条の9の2で定めるもの 				

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	1,500m ²
		壁面の位置の制限	1. 前面道路の敷地境界から、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。 2. 緑地①が接する場合は敷地境界より12.0mとする。 3. 駐車場案内サイン等は道路・歩道より0.5m以上とする。
		建築物の高さの最高限度	建物31m（塔屋、看板等屋上突出部分を除く） 地上のサイン・独立看板類は25m
		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。 2. 屋外広告物は、地区の美観などに配慮したものとする。 3. 外壁・広告・駐車場照明は派手なイルミネーション等は設置してはならない。又、周辺に配慮したものとする。 4. 日よけ・テント及び広告物等は道路上に出ないものとする。
		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、ガソリンスタンド等の防火上塀を設置することが必要とされる建築物に限り制限は受けないものとする。

「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。