

福岡広域都市計画地区計画の変更（筑紫野市決定）

都市計画塔原西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	塔原西地区地区計画	
位 置	筑紫野市塔原西二丁目、塔原西三丁目、塔原南一丁目及び塔原南二丁目地内	
面 積	約6.3ha	
地区計画の目標	<p>本市は、福岡都市圏に近接し、東に宝満山系、西に背振山系に挟まれ、緑豊かな自然や田園に囲まれており、市域南北を基軸に九州旅客鉄道（JR）、西日本鉄道天神大牟田線など基幹的鉄道が走り、筑紫野インター、九州自動車道など交通要衝の結節点としての優位性を保持し、今や福岡都市圏の主要な住宅都市として、人口の増加も含めて発展を続けている。</p> <p>当該地区は、主要地方道福岡筑紫野線の広域幹線道路沿いに面し、市街化区域と隣接した地区である。以前は温泉旅館業の土地利用がなされていたが、社会情勢等の変化に伴い、現在では遊休地として放置されており、周辺区域を含めた土地利用の推進が望まれている地区である。また、市の「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」において、計画的な土地利用を推進する区域として位置づけされており、これらの状況等を踏まえ、当該地区に既存集落等と調和し、周辺環境にも配慮した良好な住宅環境を形成することを目的とした地区計画によるまちづくりを行うものとする。</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>当該地区は、既存集落が隣接し、緑の自然と田園など良好な集落環境が形成されており、周辺環境に配慮した景観の保全と調和のとれた良好な住宅地区としての土地利用を進めていくものとする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>周辺環境との調和に十分配慮すると共に、公園、緑地等を配置し景観にも配慮した住宅環境を形成するものとする。</p> <p>道路については、幹線道路沿いは、歩行者の安全性を図るための歩道を設置し、当該地区の出入口周辺に於いて既存集落の渋滞等が生じないような処置を講ずるものとし、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>
	建築物等の整備の方針	<p>既存集落の良好な街並み形成を配慮するため、建築物の用途の制限、容積率・建蔽率の最高限度、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>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員・延長	
			区画道路1号	① 路幅員9.0m (車道7.0m・歩道2.0m)	
				② 路幅員7.5m (車道6.0m・歩道1.5m)	
			区画道路2号	道路幅員6.0m	
		区画道路3号	道路幅員6.0m (車道4.0m・歩道2.0m)		
		公園	名称	面積	
			1号公園	805㎡	
	2号公園		1,078㎡		
	緑地	<p>緑地1号から緑地3号の部分においては、現状森林及び植林等により緑地を確保する。</p> <p>また、緑地4号については道路境界線より幅1.0m以上の緑地を確保する。なお、進入路についてはこの限りではない。</p>			
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
地区の面積			約3.5ha	約0.4ha	
建築物の用途の制限		<p>建築できる建築物は、第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち、次に掲げるものとする。</p> <p>1. 住宅（長屋を除く。）</p> <p>2. 公民館及び集会所</p> <p>3. 前2号の建築物に附属するもの</p>	<p>建築できる建築物は、第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち、次に掲げるものとする。</p> <p>1. 共同住宅（長屋を含む。）</p> <p>2. 公民館及び集会所</p> <p>3. 前2号の建築物に附属するもの</p>		
建築物の容積率の最高限度		8/10	20/10		
建築物の建蔽率の最高限度		5/10	6/10		
建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	1,000㎡		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>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以上とする。ただし、当該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いずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>(2) 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㎡以内のもの</p> <p>(3) 自動車車庫（ただし、壁を有しないものに限る）</p>	
		建築物の高さの最高限度	10m	12m
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物の意匠及び色彩は、魅力ある街並み景観に配慮し、刺激的な原色は避け、明るい色調のものを選択する。ただし、屋根は黒色系に限定する。</p> <p>(2) 屋外広告物等は、設置できないものとする。</p>	
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する部分は生垣とする。ただし、防犯上の理由から柵を設置する場合は、透視性かつ落ち着きのある色のフェンス等とする。</p>	
備考		<p>用語の定義及び容積率、建蔽率、高さ等の算出方法については、建築基準法（昭和25年法律201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。ただし、B地区の建築物の建蔽率の最高限度に関しては、法第53条第3項第2号の適用はしないものとする。</p>		

「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

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。