

福岡広域都市計画地区計画の変更(久山町決定)

都市計画下山田南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	下山田南地区地区計画	
位 置	糟屋郡久山町大字山田字中原田の一部、字馬生免の一部、字粂田の一部、字原田の一部	
面 積	約2.5ha	
地区計画の目標	本地区は、久山町都市計画マスタープランにおいて商業・住宅地に位置づけられた区域である。本地区は久山町の交通の要衝に位置し、主要地方道筑紫野古賀線にも面していることから、最も都市的活動の高い場である。そのため、不良な街区の形成を未然に防ぎ、町の目指す「都市との交流ゾーン」とするために適切な規制・誘導を行うことを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	土地利用については、秩序ある沿道景観形成や公民館や病院を核とした公共公益施設や文化教育施設の形成を図りながら、かつ都市的活動を支える利便施設等の立地を規制・誘導し、商業・住宅地区としての良好な環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	主要地方道筑紫野古賀線を幹線道路とし、県道猪野土井線沿道に緑地を配置するなど良好な沿道環境の形成に寄与する。また、県道猪野土井線からのアクセス道路としての町道粂田線を幅員5mで、久山町環境保全条例、同施行規則、および同指導要綱に基づいて整備する。
	建築物等の整備の方針	良好な都市的土地利用、沿道環境を形成するため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣又は柵の構造の制限」など必要な制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路:幅員 5.0m、延長約 110m 配置は計画図のとおり
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 下山田南地区
		地区の面積	約1.5ha
	建築物等の用途の制限	当地区内に建築できる建築物の用途は次に掲げるものとする。 (1)住宅 (2)共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3)店舗、飲食店その他これらに類するもの(ただし、床面積の合計が3,000㎡以下のものに限る。) (4)事務所(ただし、床面積の合計が3,000㎡以下のものに限る。) (5)ガソリンスタンド (6)病院又は診療所 (7)前各号の建築物に附属するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	
	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道路境界線及び隣地境界線等(以下、「敷地境界線」という。)までの距離は、次に掲げる範囲とし、後退した空地は緑化及び歩行者空間の確保に努めるものとする。 (1)県道猪野土井線との敷地境界線から2m以上 (2)前号以外の敷地境界線から1m以上	
建築物等の高さの最高限度	15m		
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の形態、意匠は周囲の田園環境と調和を図るものとする。</p> <p>2. 建築物の色彩は原色を避け、周囲の田園環境との調和を図り景観形成上支障のないものとする。</p> <p>3. 屋外広告物等は、福岡県屋外広告物条例に規定する内容を遵守し、次の各号に掲げるもの以外は原則設置してはならない。</p> <p>(配置等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自己の用に供するもの(自己の業務に関し、その店舗等に掲げるもの)を原則とし、1敷地に3個以内とする。</li> </ul> <p>(意匠等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・刺激的な色彩又は装飾を用いるなどにより、美観風致を損なうものでないものとする。</li> <li>・点滅する又は動くものでないものとする。</li> </ul> <p>(規格等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の屋上の広告塔等の高さは、これを設置する建築物の高さの3分の2以下、地上から広告塔の上端までの高さは、原則として建築物の高さの最高限度以下、かつ水平投影面をはみ出さないものとする。</li> <li>・野立広告塔等は原則設置してはならない。ただし、町長がやむを得ないと判断した場合は、この限りでない。</li> <li>・建築物の壁面を利用するものは、原則設置してはならない。ただし、県道に面する壁面においてのみ表示面積を壁面面積の3分の1以内で設置できるものとする。</li> <li>・広告物等の高さは、建築物の高さの最高限度以下とし、表示面積の合計を5㎡以内とする。</li> <li>・建築物より突出する形式の広告物は、敷地又は道路境界線を超えて設置しないものとする。</li> </ul>		

建築物の緑化率の最低限度	景観形成及び相隣関係等に配慮し、敷地境界沿い等に緑地を配置するように努め、その敷地面積に対する緑地面積の割合は、原則7%以上とする。
垣又は柵の構造の制限	<p>垣又は柵の構造は、周囲の田園環境との調和及び緑化に配慮したものとし、次に掲げる要件を満たすものとする。</p> <p>・道路に面して塀を設ける場合は、景観上、安全上の視点から原則、高さが2m以下の透視可能なフェンス等とし、基礎の高さが宅地地盤面から0.6m以下のものとする。但し、施設の管理上やむを得ない場合は、この限りでない。</p>
備 考	制限の取り扱いは、上記のほか別に条例で定める。

「区域は計画図表示のとおり」

理由

本町内に策定済みの他の地区計画との整合を図り、より明確な規定とするため一部変更を行うものである。