

福岡広域都市計画地区計画の変更(久山町決定)

都市計画法立地区地区計画を次のように変更する。

名 称	法立地区地区計画	
位 置	糟屋郡久山町大字山田字法立の一部、椿河内の一部	
面 積	約5.1ha	
地区計画の目標	本地区は、主要地方道筑紫野古賀線沿線に位置する市街化調整区域である。主要地方道沿線沿いである特性を活かし計画的に流通系施設の立地誘導を行い田園環境と調和した沿道環境の形成と土地の合理的な利用促進を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	主要地方道筑紫野古賀線沿道かつ福岡市近郊で九州全域への交通アクセスに優れた立地特性を生かし、合理的な土地利用を図るとともに計画的に流通系施設の立地誘導を行う。 また、壁面位置の制限により後退した空地は緑化及び歩行者の空間の確保に努め、田園環境と調和した沿道環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	地区及び周辺の景観形成のために必要な緑地を整備する。
	建築物等の整備の方針	1. 流通系施設として有効な土地利用の誘導を図るため「建築物等の用途の制限」を定めるとともに、周辺環境と調和した環境を形成、維持するため「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」を定める。 2. 「建築物の敷地面積の最低限度」、「垣又はさくの構造の制限」等を定めることにより日照、採光、通風等の環境を確保し、ゆとりある緑豊かな沿道環境を形成する。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、自然環境との共生のまちづくりを目指す久山町において、しかも市街化調整区域内での開発であることに留意し、自然環境との調和に配慮した整備、開発及び保全を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		(緑地) 1号緑地 約 1,500 m <sup>2</sup> 2号緑地 約 6,500 m <sup>2</sup>  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	地区の面積	約5.1ha
		建築物等の用途の制限		当地区内に建築できる建築物等の用途は次に掲げるものとする。  (1)倉庫(倉庫業を営む倉庫を含む。) (2)工場(法別表第2(と)項第三号、(ぬ)項第三号、(る)項第一号に掲げる事業を営む工場を除く) (3)危険物の貯蔵又は処理に供するもの(法別表第2(る)項第二号を除く) (4)前各号に掲げる建築物に附属するもの
		建築物の容積率の最高限度		—
		建築物の建蔽率の最高限度		—
		建築物の敷地面積の最低限度		500m <sup>2</sup>
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から道路境界線及び隣地境界線(以下、「敷地境界線」という。)までの距離は、次に掲げる範囲とする。  ・敷地境界線から5m以上
		建築物等の高さの最高限度		20m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1. 建築物等は、沿道環境、自然環境を損なわない形態及び意匠とし、次に掲げるものとする。 (1)建築物の色彩は、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。 (2)建築物の形態は、周囲の田園環境と調和を図り、景観形成上阻害しないものとする。 2. 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、以下の点に留意するものとする。但し、優れたデザインの屋外広告物等で、田園環境を阻害しないと町長が判断した場合は、法令等の範囲内において下記各号を除外することができる。  (配置等) ・自己の用に供するものを原則とし、大規模な屋外広告物等(広告物の表示面積が5m <sup>2</sup> 以上のもの又は広告物の高さが10m以上のもの)を設置する場合は、敷地面積又は一体として利用している区域の面積が3,000m <sup>2</sup> 以上の場合に限り当該敷地又は区域内に1個とする。 (意匠等)

		<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>・建築物等の壁面を利用するものは、表示面積を壁面総面積の3分の1以内とする。</li> <li>・建築物の屋上に屋外広告物等は原則設置しないものとする。</li> </ul> <p>やむを得ず設置する場合は、高さ1m未満で建築物の意匠の一部と認められるものに限る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・野立広告塔等は、原則設置しない。建築物から独立した広告塔、広告板等を設置する場合は、自己用一つを限度に、広告物の表示面積が1.5㎡未満で、かつ広告物等の高さが3m未満のものとする。</li> </ul>
	垣又はさくの構造の制限	保安上必要な場合を除き、垣又はさく類は原則設けない。道路に面した建築物等の敷地でやむを得ず設ける場合は透視可能なものを原則とし、ブロック塀等の設置は、原則行わないものとする。
	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

当地区は平成16年に町の基本構想、都市計画マスタープランに合致した土地利用として周辺環境と調和した規制を設け、商業施設の誘導を行うため地区計画の決定を行った。しかしながら、当地区において開発許可を受けた計画が頓挫し、現在まで土地利用が図られていない状況である。当該地区は主要地方道筑紫野古賀線沿線沿いに位置し、本町において交通の利便性に富んだ地区の一つである。都市計画マスタープランにおいて商工業・流通系施設地と定めてあり、流通系施設を誘導することにより有効な土地利用を図るものとする。