

福岡広域都市計画地区計画の変更（久山町決定）

都市計画下久原深井地区地区計画を次のように変更する。

名称	下久原深井地区地区計画	
位置	福岡県糟屋郡久山町大字久原字日棒の一部、字薦付、字空田、字於田の一部及び字片見鳥の一部	
面積	約15.7ha	
地区計画の目標	本地区は、2本の主要地方道が交差する久山町の玄関口に位置し、市街化区域（工業地域、工業専用地域）に隣接する市街化調整区域であり、健康田園文化都市を目指す久山町にふさわしい沿道環境の形成と土地の合理的な利用とを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>1 主要地方道福岡直方線及び主要地方道筑紫野古賀線の沿道の交差点周辺は、久山町の玄関口にふさわしい都市的利便性・施設サービスの向上と魅力ある景観の形成を図る。</p> <p>2 主要地方道福岡直方線及び主要地方道筑紫野古賀線の沿線は、久山町にふさわしい沿道環境の形成を図る。</p> <p>3 本地区は、市街化区域の工業地域、工業専用地域に隣接した地区であり、工業・流通サービス施設等の立地を誘導し、土地の合理的な利用を促進する。</p>
	地区施設の整備の方針	地区内の合理的な土地利用を推進するために必要な区画道路を整備するとともに、主要地方道沿いに緑地を配置し、沿道景観の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な生産環境等を形成するため、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、建築物の高さの最高限度、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又は柵の構造の制限等を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路：幅員11m、延長約270m 区画道路：幅員9m、延長約400m 緑地：幅員1m、延長約780m 配置は計画図のとおり
	地区の区分	地区の名称 地区の面積	下久原深井A地区 約11.1ha
建築物等に関する事項	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、寄宿舎又は下宿 (3) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (4) 事務所 (5) ばちんこ屋 (6) 自動車車庫 (7) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む。） (8) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（ただし、自動車修理工場は、作業場の床面積が150㎡以内のもの。） (9) 建築基準法別表第二の(る)項第一号(一)から(三)まで、(十一)又は(十二)の物品の貯蔵又は処理に供するもので、令第130条の9第1項表の準住居地域に定める数量以下のもの (10) 福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成十六年福岡県規則第22号）第17条第1項に規定する流通業務施設 (11) 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		(1) 300㎡（建築物等の用途の制限欄第1号及び第2号の用に供するもの） (2) 2,000㎡（前号以外のもの）
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。  ・敷地境界線から2m以上	
建築物の高さの最高限度		20m	
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限		1 建築物の形態は、周囲の田園環境と調和を図るものとする。 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、景観形成上支障がないものとする。 3 屋外広告物等は、福岡県屋外広告物条例を遵守し、次に掲げるもの以外は、設置してはならない。ただし、建築物の敷地の形状及び周辺の状況から見て、町長がやむを得ないと認めて許可した場合は、この限りでない。  (1) 配置等 ア 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）とし、個数は必要最小限とする。 イ 大規模な広告物等（表示面積が5㎡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3,000㎡以上の場合に限り、当該敷地又は区域内に1個認めるものとする。 ウ 一敷地又は一体として利用している区域内に複数の施設が立地している場合は、広告物の共同利用により、配置の集約を行うこととする。 (2) 意匠等 ア 刺激的な色彩又は装飾は避け、美観風致を損なわないものとする。 イ 点滅し、又は動くものでないものとする。 (3) 規格等 ア 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以下とし、地上から広告塔の上端までの高さは、建築物の高さの最高限度以下とする。 イ 建築物の屋上の広告塔等は、建築物の水平投影面内に収まるものとする。 ウ 野立広告塔等は、設置してはならない。 エ 壁面を利用する広告は、主要地方道に面する壁面に表示するものに限るものとし、その表示面積は壁面面積の3分の1以内とする。 オ 建築物から突出する形式の広告は、敷地又は道路境界線を超えて設置しないものとする。	

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（地区施設の緑地面積を含む）の割合は、原則7%以上とする。ただし、建築物の敷地の形状及び周囲の状況から見て、町長がやむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
垣又は柵の構造の制限	垣又は柵を設置する場合は、高さが2m以下のものとし、このうち、道路に面するものについては、高さが1.2m以下の透視可能なフェンス等であって、基礎の高さが宅地地盤面から0.6m以下のものとする。ただし、施設の管理上やむを得ないものとして、町長が認めて許可した場合は、この限りでない。
備考	制限の取り扱いは、上記のほか別に条例で定める。

「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理 由

久山町では、昭和44年に全町域3,743haを都市計画区域として定め、その中の約97%を市街化調整区域に指定し、無秩序な開発を抑制してきたので、市街化調整区域の自然、農地などの資源は保全されてきた。

一方、人口が増加傾向の福岡都市圏において、本町の人口増加や従業者増加等があまりみられず、人口は横ばいで推移し続けてきた。その結果、本町の活性化を図る上でも、都市的土地利用を計画的に進め、人口の増加及び就業の場の確保を図っていくことが必要となった。

そのような中、本地区は、主要地方道の筑紫野古賀線及び福岡直方線の交わる区域に位置し、本町において最も交通の利便性に富んだ地区の1つであることから、健康田園文化都市にふさわしい沿道環境・景観の形成と土地の合理的な利用とを計画的に誘導することを目的として、平成13年8月10日にこの地区計画を決定した。

深井B地区については市街化区域に隣接する土地で、より質の高い生産環境及び魅力ある沿道景観の形成を図っていくため、平成20年3月に行った久山町都市計画マスタープランの改定により、工業用地としての土地利用を行う区域と位置付けた。

当地区では、交通利便性を生かした物流施設を誘導するため、用途の制限として倉庫、事務所、自動車車庫、工場を設定し、また、地区施設としては、主要地方道の筑紫野古賀線及び福岡直方線からのアクセス性を考慮した幅員11mの区画道路や、隣接農地との間に緩衝帯として緑地を配置することにより、本地区計画の目的である田園環境と調和した良好な生産環境の形成を目指すこととする。