

福岡広域都市計画地区計画の変更(久山町決定)

都市計画下久原南部地区地区計画を次のとおり変更する。

名称	下久原南部地区地区計画	
位置	福岡県糟屋郡久山町大字久原字川原の一部、字大藪の一部、字木寄の一部、字片見鳥の一部、字日棒の一部、字久保の一部、字出シ丸の一部、字毛後寺の一部、字西の一部	
面積	約15.8ha	
地区計画の目標	当地区は、主要地方道福岡直方線に隣接した地区で、久山町が目指す「定住人口の確保に向けた環境づくり」(集落の活性化)の実現のために住宅ニーズにあった計画的な住宅供給を図り、定住人口の確保に努めるとともに、都市的土地利用と営農条件等との調和を図りつつ、周囲の自然田園環境と調和した良好な居住環境等の形成を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	(既存住宅地) 既存住宅地は、無秩序な市街化を防止し、地区施設と併せた計画的な保全、開発の誘導により、自然、田園環境と調和した良好な居住環境の維持、増進を図る。 (主要地方道沿道) 深井交差点、中久原交差点を中心とした主要地方道福岡直方線沿道は、商業業務系の沿道施設の立地をある程度受容し、生活利便性の向上を図るとともに魅力ある沿道景観の形成に努める。 (面整備区域) 川原地区、大藪地区、片見鳥地区については、周辺環境との調和、地域コミュニティの活性化などに配慮しつつ、土地区画整理事業等を導入し、土地の有効利用を促進する。
	地区施設の整備の方針	(道路) ・幹線道路である主要地方道福岡直方線、筑紫野古賀線を骨格とし、一級、二級町道の未整備箇所の整備を促進し、併せて道路空間の緑化に努める。 ・集落地内への通過交通の進入防止に配慮し、面的整備事業の導入などで整備を推進する。 ・既存集落地では、既存道路等を活用し無接道宅地が生じないように区画道路を計画的に配置し、整備を図る。 (公園、緑地) ・子供や高齢者の遊び・憩いの場として地区公園等の整備を図るとともに、面整備区域は、3%以上の公園面積を確保し、その整備を図る。 ・地区内の緑化を進め、緑豊かな魅力ある景観形成に努める。特に主要地方道や一級町道など骨格道路の沿道や河川沿い及び公共施設周辺の緑化を進める。 (基準等) ・道路、公園緑地等地区施設の整備については、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	既存集落地等の住環境の維持、増進、及び主要地方道筑紫野古賀線、福岡直方線などの魅力ある沿道環境の創出等のために、「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」、「建築物等の高さの制限」、「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」など必要な制限を設ける。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路:幅員6.0m 延長約610m 区画道路:幅員5.0m 延長約59m 区画道路:幅員4.0m 延長約2,027m 公園:約0.3ha 緑地:幅員1.0m 延長約870m					
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	下久原南部A地区	下久原南部B地区	下久原南部C地区	下久原南部D地区	下久原南部E地区
		地区の面積	約3.9ha	約0.8ha	約2.1ha	約3.5ha	約1.1ha	
	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)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの (3)共同住宅(4戸以下)、寄宿舍又は下宿 (4)第一種住居地域に建築できる店舗、事務所(ただし、床面積が150㎡以下で県道福岡直方線に敷地が接するものに限る。) (5)前各号の建築物に附属するもの						
	建築物の容積率の最高限度	10分の8						
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の5						
	建築物の敷地面積の最低限度	(1)240㎡(建築物等の用途の制限欄第1号から第3号の用に供するもの) (2)500㎡(前号以外のもの)	(1)200㎡(建築物等の用途の制限欄第1号から第3号の用に供するもの) (2)500㎡(前号以外のもの)	(1)240㎡(建築物等の用途の制限欄第1号から第3号の用に供するもの) (2)500㎡(前号以外のもの)				
	壁面の位置の限度	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)県道福岡直方線及び筑紫野古賀線との敷地境界線から2m以上 (2)久原川との敷地境界線から1.5m以上 (3)前2号以外の敷地境界線から1m以上						
	建築物の高さの最高限度	12m						
	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原則設置してはならない。 ①県道福岡直方線、筑紫野古賀線沿道 (配置等) ・自己の用に供するものを原則とし、個数は1敷地に3個以内とする。 (意匠等) ・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。 ・点滅する又は動くものでないものとする。 (規格等) ・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で、かつ建築物の水平投影面をはみ出さないものとする。						

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・野立広告塔等は原則設置しない。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>・壁面を利用するものは、原則として設置しない。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>・高さは、建築物の高さの最高限度以下とし、表示面積の合計は、3㎡以下とする。</li> </ul> <p>②上記以外の地区</p> <p>(配置等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自己の用に供するものを原則とし、個数は1敷地に2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は避け、美観風致を損なわないものとする。</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>・広告物の高さは5m以下とし表示面積の合計は1㎡以下とする。</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	<p>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は、原則、7%以上とする。但し、小規模敷地などの理由で著しく土地利用を妨げる場合は、別途協議し定める。</p>
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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、コンクリート造、コンクリートブロック造としてはならない。やむを得ずコンクリートブロック造とする場合は、高さが0.8m以内としフェンスや生垣などと併設するように努めるものとする。ただし、前記構造に化粧を施し、周囲の田園環境と調和したものはこの限りでない。</li> </ul>
備 考	<p>制限の取り扱いは、上記のほか別に条例で定める。</p>

「区域及び地区施設の配置は、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。