

福岡広域都市計画地区計画の変更(久山町決定)

都市計画猪野南部地区地区計画を次のように変更する。

名称	猪野南部地区地区計画	
位置	福岡県糟屋郡久山町大字猪野字梅木谷の一部、字椎ノ窪の一部、字白谷の一部、字水願の一部、字平原	
面積	約9.1ha	
地区計画の目標	当地区は、都市計画道路牟多田山ノ神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、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的とする。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>(既存住宅地)</p> <p>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。</p> <p>(都市計画道路牟多田山ノ神線沿道)</p> <p>都市計画道路牟多田山ノ神線沿道は、現況の特性を踏まえ区間ごとに性格づけを行い、主要な交差点の修景、魅力ある沿道景観の形成を図りつつ、日常生活の利便性の確保のため、日用品店舗等の利便施設が一部立地できる地区とする。</p> <p>(面整備区域)</p> <p>白谷、平原地区(住宅化促進区域)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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>(道路)</p> <p>・県道猪野篠栗線と都市計画道路牟多田山ノ神線(幅員16m)との接道については、直角に結節するように一部ルートの変更を行い、安全で快適な道路環境の確保を図る。</p> <p>・集落内の主要な連絡道路を体系的に位置づけ、拡幅整備(幅員4~6m)や歩道確保により、地域の安全で快適な道路網の整備を図る。</p> <p>(公園、緑地)</p> <p>・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、面整備地区は、3%以上の公園面積を確保し、その整備を図る。</p> <p>・都市計画道路牟多田山ノ神線沿道は、魅力ある沿道環境を創出するために緑化を図る。また、工業系等の土地利用と住居系の土地利用の間には、緩衝帯を設け環境の悪化を防止する。</p> <p>(基準等)</p> <p>・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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>既存集落の良好な住環境の維持、増進、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色彩その他の意匠の制限」及び「垣又は柵の構造の制限」など必要な制限を設ける。</p>

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663m 区画道路:幅員4.0m 延長約767m 緑地:幅員1.0m 延長約96m		
	地区の区分	地区の名称	猪野南部A地区	猪野南部B地区	猪野南部C地区
		地区の面積	約2.5ha	約1.1ha	約0.7ha
	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㎡以下で都市計画道路牟多田山ノ神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)		
	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)都市計画道路牟多田山ノ神線、二級町道猪野～草場線及び猪野川との敷地境界線から1.5m以上 (2)前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都市計画道路牟多田山の神線沿道 (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) ・広告物の高さは建築物の高さの最高限度以下とし、表示面積の合計は3㎡以下とする。 ・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。 ②上記以外の地区 (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2個以内とする。 (意匠等) ・上記以外については、道路境界及び敷地境界から1m以上外壁等を後退させるものとする。 ・点滅する又は動くものでないものとする。 (規格等) ・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。 ・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。		

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。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。
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>・住宅の用に供し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等とする場合は、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> <li>・住宅以外の用に供する垣又は柵を設置する場合は、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。ただし、施設の管理上やむを得ない場合は、この限りでない。</li> </ul>
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

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。