

福岡広域都市計画地区計画の変更(久山町決定)

都市計画下山田前城谷地区地区計画を次のように変更する。

名 称	下山田前城谷地区地区計画	
位 置	糟屋郡久山町大字山田字前城谷	
面 積	約5.0ha	
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工業、流通区域として位置づけられた区域で、都市的開発を計画的に誘導し、久山町の産業振興、就業の場の確保を図るとともに、田園環境と調和した良好な生産環境を形成す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	土地利用については、生産活動及び周辺環境に及ぼす影響を考慮しながら工業と流通の地区を細分化するなど適正かつ合理的な土地利用を図り、工業、流通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	県道山田新宮線を幹線道路とし、区画道路を適正に配置するとともに、農業的土地利用や幹線道路等との間に緑地を配置するなど良好な生産環境、沿道環境の形成に寄与する。また、地区施設の整備にあたっては、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	良好な都市的土地利用、生産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15.0m、延長約80m 区画道路:幅員6.0m、延長約120m 緑地:幅員1.5m、延長約230m 緑地:面積約6,500㎡ 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	下山田前城谷A地区	下山田前城谷B地区	下山田前城谷C地区
			地区の面積	約0.5ha	約2.0ha	約2.5ha
		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)事務所 (2)自動車車庫 (3)工場(ただし、建築基準法別表第二の(る)項に定めるものを除く。) (4)前3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	2,000㎡			
		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)県道山田新宮線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			
		建築物等の高さの最高限度	15m	20m	20m	
		建築物等の形態又は意匠の制限	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。 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。 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。 (配置等) ・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。 (意匠等) ・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。 ・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、かつ水平投影面をはみ出さないものとする。 ・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。 ・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、幹線道路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。 ・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。 ・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。
垣又は柵の構造の制限	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。 ・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。
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。