

福岡広域都市計画地区計画の変更(久山町決定)

都市計画下山田牛見ヶ原地区地区計画を次のように変更する。

名 称	下山田牛見ヶ原地区	
位 置	糟屋郡久山町大字山田字牛見ヶ原の一部	
面 積	約3.8ha	
地区計画の目標	本地区は、今後予想される無秩序な開発による居住環境の悪化を防止し、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	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。
	地区施設の整備の方針	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、整備する。また、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	良好な住環境を維持、増進するため、「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4.0m、延長約683m 緑地:幅員1.0m、延長約190m 配置は計画図のとおり		
	地区の区分	地区の名称	下山田牛見ヶ原A地区	下山田牛見ヶ原B地区	
		地区の面積	約1.4ha	約0.6ha	
	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 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)前3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		240㎡		
	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)県道猪野土井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		12m		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>①県道猪野土井線沿道 (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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>・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。</p> <p>・壁面を利用するものは、都市計画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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p>		

	<p>②上記以外の区域</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、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を用いるなどにより、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、表示面積の合計が1.0㎡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てはならない。</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の割合は、原則、7%以上とする。ただし、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>・住宅の用に供する垣又はさくを設置する場合は、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> </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。