

福岡広域都市計画地区計画の変更(久山町決定)

都市計画上山田南部地区地区計画を次のとおり変更する。

名称	上山田南部地区地区計画	
位置	福岡県糟屋郡久山町大字山田字川原の一部、字外園の一部、字寺センの一部、字馬場、字南ヶ浦の一部、字南の一部、字二本松の一部、字葛巻の一部、字瓜生園の一部、字古野前の一部	
面積	約9.6ha	
地区計画の目標	当地区は、丘陵部と猪野川に囲まれた区域で、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、周囲の自然環境とが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>(1級町道山田久原1号線沿道)</p> <p>1級町道山田久原1号線沿道は、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を図る。</p> <p>(面整備区域)</p> <p>川原、二本松、古野前、南ヶ浦地区については、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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>(道路)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2級町道前田～月見ヶ丘線の整備など、安全で快適な道路環境の確保を図る。</li> <li>・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進める。</li> </ul> <p>(公園、緑地)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。特に猪野川周辺、骨格道路沿道や公共施設周辺の緑化を進める。</li> </ul> <p>(基準等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	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、骨格道路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13.0m 延長約174m 区画道路:幅員6.0m 延長約573m 区画道路:幅員4.0m 延長約1,520m 公園:2箇所 面積約3,665㎡ 緑地:幅員1.0m 延長約330m 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	上山田南部A地区 約1.0ha	上山田南部B地区 約1.7ha	上山田南部C地区 約2.3ha	上山田南部D地区 約1.3ha
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)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、一級町道山田～久原1号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		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、次に掲げるものとし、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)一級町道山田～久原1号線、二級町道山田～小松ヶ丘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。 ①一級町道山田～久原1号線沿道 (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) ・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5m以下とし、表示面積合計は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。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。
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> <p>・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。</p>
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。