

福岡広域都市計画地区計画の変更(久山町決定)

都市計画法立地区地区計画を次のように変更する。

名 称	法立地区地区計画	
位 置	糟屋郡久山町大字山田字法立の一部、椿河内の一部	
面 積	約8.2ha	
地区計画の目標	本地区は、県道筑紫野古賀線沿いの久山町の北の玄関口に位置する市街化調整区域であり、健康田園文化都市の創造に向けて、計画的かつ適切に開発を誘導し、自然環境と調和した沿道環境の形成と土地の合理的な利用促進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	<ol style="list-style-type: none"> 1. (主)筑紫野古賀線沿道の立地特性を生かし、合理的な商業施設等の立地を図るとともに、魅力ある沿道景観・環境の形成を図るとともに緑化の推進を図る。 2. 中央部の台地は、花や緑の多い広場等を配置し、ものと人、人と人が楽しく交流できるゾーンの形成を図る。 3. 東部の丘陵部は、自然地形を極力活用し、自然とふれあうことのできるゾーンの形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. (主)筑紫野古賀線の道路交通への影響を与えないよう区画道路を配置するとともに、十分な歩行者空間を確保する。 2. 地区内の合理的な土地利用を推進するために必要な区画道路を配置、整備するとともに、歩車分離を原則とし、歩行者の安全性の確保を図る。 3. 地区及び周辺の景観形成のために必要な公園、緑地を整備する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 田園文化都市の玄関口に相応しい土地利用を図るため「建築物等の用途の制限」を定めるとともに、周辺環境と調和した環境を形成、維持するため「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さ最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。 2. 緑豊かな環境を形成するため「建築物の敷地面積の最低限度」、「垣又は柵の構造の制限」等を定め、土地の緑化を推進する。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、自然環境との共生のまちづくりを目指す久山町において、しかも市街化調整区域内での開発であることに留意し、自然環境との調和に配慮した整備、開発及び保全を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		(道路) 区画道路1: 幅員 15m、延長約85m 区画道路2: 幅員 9m、延長約175m 区画道路3: 幅員 9m、延長約390m (公園緑地) 広場 約 1,000 m ² 1号緑地 約 1,900 m ² 2号緑地 約 9,500 m ² 3号緑地 約 15,500 m ²			
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
			地区の面積	約1.4ha	約5.1ha	約1.7ha
		建築物等の用途の制限	当地区内に建築できる建築物等の用途は次に掲げるものとする。 (1)店舗 (2)前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	10分の6	
		建築物の建蔽率の最高限度	—	10分の5	10分の4	
		建築物の敷地面積の最低限度	500m ²			
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)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、以下に示す後退線を越えて建築してはならない。 (1)県道筑紫野古賀線に面する建築物は、同県道に面する擁壁の法肩から外壁等を2m以上後退させ、後退した空地は緑化或いは歩行者空間とする。 (2)B地区に建築する外壁等は、自然環境との調和、周辺からみた景観形成への配慮及び安全性の確保のために、外壁等を擁壁の法肩あるいは擁壁の法尻から5m以上後退させ、後退した空地は緑化或いは歩行者空間とし、擁壁の安全性に配慮しつつ中高木等の植栽に努める。			
		建築物等の高さの最高限度	15m			
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物等は、沿道環境、自然環境を損なわない形態及び意匠とし、次に掲げるものとする。 (1)建築物の色彩は、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。 (2)建築物の形態は、周囲の田園環境と調和を図り、景観形成上障害しないものとする。 2. 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、以下の点に留意するものとする。但し、優れたデザインの屋外広告物等で、田園環境を障害しないと町長が判断した場合は、法令等の範囲内において下記各号を除外することができる。 (配置等) 自己用(自己の業務に関し、その店舗に掲げるもの)を基本とし、大規模な屋外広告物等(広告物の表示面積が5m ² 以上のもの又は広告物の高さが10m以上のもの)は共有又は共同設置を原則とする。 (意匠等) 周辺環境との調和に配慮し、魅力ある景観の創出を図る意匠、デザインとする。			

		<p>(規格等)</p> <p>(1)A地区に設置する屋外広告物等の規格は、以下のとおりとする。</p> <p>ア 建築物等の壁面を利用する広告板は、表示面積を壁面総面積の3分の1以内とする。</p> <p>イ 壁面に設置する袖看板は、各施設毎に一箇所を限度とし、表示幅を50cm未満とする。</p> <p>ウ 建築物の屋上に屋外広告物等は原則設置しないものとする。やむを得ず設置する場合は、高さ1m未満で建築物の意匠の一部と認められるものに限る。</p> <p>エ 野立広告塔及び野立広告板は、原則設置しない。建築物から独立した広告塔、広告板等を設置する場合は、自己用一つを限度に、広告物の表示面積が1.5㎡未満で、かつ公告物等の高さが3m未満のものとする。</p> <p>(2)大規模な屋外広告物等を設置する場合の規格は、以下の範囲内とする。</p> <p>ア 個々の単独施設の広告を目的とした広告物等の設置は、原則禁止とし、区域全体又は複数の施設群毎の共有共同の広告、案内を目的としたものとする。</p> <p>イ 共有共同で設置する場合は、敷地面積3000㎡を越す区域に一つとする。</p> <p>ウ 単独用で設置する場合は、敷地面積3000㎡以上の施設に限り敷地内に一つとする。</p> <p>エ 大規模な屋外広告物及び県道筑紫野古賀線沿いに共同で設ける屋外広告物等の規格は、町長と協議して定めるものとする。</p>
	垣又は柵の構造の制限	保安上必要な場合を除き、垣又は柵類は原則設けない。道路に面した建築物等の敷地でやむを得ず設ける場合は透視可能なものを原則とし、ブロック塀等の設置は、原則行わないものとする。
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。