

福岡広域都市計画集落地区計画の変更(久山町決定)

都市計画上久原地区集落地区計画を次のように変更する。

名称	上久原地区集落地区計画
位置	福岡県糟屋郡久山町大字久原(字上ヶ原、同山ノ神、同松浦、同古賀ノ脇、同橋本、同田芻、同篠降、同清水、同滝ヶ下、同毛後寺、同鍛冶、同西、同東、同前田、同堀田、同奈良田、同高橋、同平田、同峯ノ元、同辻畑)
面積	約104.3ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>集落地区計画の目標</p> <p>(上久原、中久原、東久原)</p> <p>当集落は久山町の東西に位置する拠点集落で、福岡都市圏にありながら豊かな緑と閑静な田園風景を維持した農村集落に位置している。今後予想される無秩序な宅地開発や建築物の用途の混在化等による居住環境の悪化、また田園風景との混乱を防止するため土地区画整理事業等による基盤整備を行いつつ、町の基本構想における健康田園文化都市創造にふさわしい都市的な機能と周囲の自然環境とが調和した良好な居住環境を保持する集落の形成を図る。</p>
	<p>土地利用に関する方針</p> <p>(上久原)</p> <p>集落周辺の良い農地に配慮しつつ、基本的に集落及び周辺において土地区画整理事業等を導入し、当該既存住宅地と調和のとれた住宅化を推進する。また、日常生活の利便性の確保のため、県道福岡直方線沿いについては、日用品店舗等の利便施設が立地できる区域とする。加えて、山の神交差点周辺については、地域の活性化を図る施設等の立地を誘導する区域とする。また、比較的まとまった規模で新規に住宅化される集落北東部の上ヶ原地区及び古賀ノ脇地区一帯については、ゆとりと緑豊かな町並みを形成する。なお、乙宮神社周辺、集落中央部の竹林及び当該集落東北部に位置する緑地については、防災上の安全性及び居住環境確保のため一定規模保全する。田芻地区(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> <p>(中久原)</p> <p>集落周辺の良い農地に配慮しつつ、土地区画整理事業等を導入し、既存の住宅地と調和のとれた住宅化を推進する。さらに、西側の県道沿いの一部については、日常生活利便施設や沿道サービス施設の立地できる地区とする。また、比較的まとまった規模で住宅化される東側の新規住宅地域は、田園居住区にふさわしいゆとりある町並みを形成する地区とする。また、須賀神社及び集落内の竹林や緑地については、防災上の安全性及び良好な居住環境を確保するため一定規模保全する。祇園地区(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> <p>(東久原)</p> <p>集落周辺の良い農地に配慮しつつ、土地区画整理事業等を導入し、地区住民の世帯分離に必要な宅地及び地域の活性化を促すに必要な新規住民受入のための新規宅地の整備を促進し、調和のとれた集落の形成を図る。さらに、集落の中央を東西に走る町道沿線の一部については、日常生活利便施設の立地地区とする。なお、高橋池周辺の緑地については防災上の安全性及び良好な居住環境確保のため一定規模保全する。</p>

<p>集落地区施設の整備の方針</p>	<p>(上久原) 集落の西側縁辺部を走る県道福岡直方線及び南側縁辺部を走る県道猪野篠栗線と、新たに当計画区域の東側に整備される県道猪野篠栗線バイパスを基準とし、一体的な集落の形成と安全で快適な地域内道路のネットワーク化を図るため、原則として、現道の線形を重視しながら幹線道路及び区画道路を整備する。また、地区内に公園と緑地を配置する。</p> <p>(中久原) 集落の西側を走る県道福岡直方線及び北側を走る県道猪野篠栗線を基準とし、一体的な集落の形成と快適性及び安全性を確保するため原則として、現道の線形を重視しながら主要区画道路及び区画道路を整備する。また、地区内に公園と緑地を配置する。</p> <p>(東久原) 集落の西側縁辺部に新設される県道猪野篠栗線バイパスと集落内を走る一級町道古賀ノ脇線を基準とし、一体的な集落の形成と快適性及び安全性を確保するため、区画道路を整備する。また、地区内に公園と広場を配置する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>(上久原、中久原、東久原) 当該既存集落の持つ閑静な住環境並びに周辺の緑との調和に留意しつつ、防災上の安全性と快適な居住環境の向上を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p>

集落地区施設の配置及び規模
集落地区整備計画

道路	地区名	種別	幅員	延長	種別	幅員	延長
	上久原A地区		区画道路	15.0m	約 822m	区画道路	12.5m
区画道路			8.5m	約 100m	区画道路	8.0m	約 750m
区画道路			6.0m	約 3,027m	区画道路	5.0m	約 500m
区画道路			4.0m	約 928m	特殊道路	3.0m	約 620m
上久原B地区		区画道路	8.5m	約 75m	区画道路	5.0m	約 15m
		区画道路	4.0m	約 75m	特殊道路	3.0m	約 70m
田芻地区(上久原)		区画道路	9.0m	約 100m	区画道路	6.0m	約 325m
中久原A地区		区画道路	9.0m	約 330m	区画道路	6.0m	約 700m
中久原B地区		区画道路	6.0m	約 180m	区画道路	4.0m	約 530m
中久原C地区		区画道路	6.0m	約 180m	区画道路	5.0m	約 926m
		区画道路	4.0m	約 2,792m			
中久原D地区		区画道路	13.0m	約 115m	区画道路	4.0m	約 305m
		区画道路	6.0m	約 220m			
中久原E地区		区画道路	5.0m	約 310m	区画道路	4.0m	約 188m
中久原F地区		区画道路	6.0m	約 150m	区画道路	4.0m	約 190m
中久原G地区		区画道路	5.0m	約 90m			
中久原H地区		区画道路	6.0m	約 350m			
東久原A地区		区画道路	6.0m	約 910m			
東久原B地区		区画道路	15.0m	約 120m	区画道路	13.0m	約 180m
		区画道路	9.0m	約 235m	区画道路	6.0m	約 658m
		区画道路	4.0m	約 2,616m			

※配置は図面のとおり

公園・緑地	地区名	種別	面積又は延長	種別	面積又は延長
	上久原A地区		公園2	約 10,000㎡	公園3
公園4			約 2,500㎡	公園5	約 200㎡
公園6			約 400㎡		
緑地2			約 3,000㎡	緑地3	約 3,300㎡
上久原B地区		公園2	約 354㎡	公園3	約 240㎡
中久原A地区		緑地	約 2,000㎡		
中久原B地区		公園	約 170㎡		
中久原C地区		公園	約 3,000㎡		
中久原H地区		公園	約 500㎡	公園2	約 236㎡
東久原A地区		公園	約 560㎡		
東久原B地区		公園	約 2,600㎡		

※配置は図面のとおり

壁面の位置の制限	<p>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。</p> <table border="1" data-bbox="324 212 1444 467"> <tr> <td data-bbox="324 212 555 467"> (1)県道福岡直方線との敷地境界線から2m以上 (2)県道猪野篠栗線及び一級町道との敷地境界線から1.5m以上 (3)前2号以外の敷地境界線から1m以上 </td> <td data-bbox="555 212 786 467"> (1)県道福岡直方線との敷地境界線から2m以上 (2)前号以外の敷地境界線から1.5m以上 </td> <td data-bbox="786 212 1444 467"> (1)県道福岡直方線との敷地境界線から2m以上 (2)県道猪野篠栗線及び一級町道との敷地境界線から1.5m以上 (3)前2号以外の敷地境界線から1m以上 </td> </tr> </table>	(1)県道福岡直方線との敷地境界線から2m以上 (2)県道猪野篠栗線及び一級町道との敷地境界線から1.5m以上 (3)前2号以外の敷地境界線から1m以上	(1)県道福岡直方線との敷地境界線から2m以上 (2)前号以外の敷地境界線から1.5m以上	(1)県道福岡直方線との敷地境界線から2m以上 (2)県道猪野篠栗線及び一級町道との敷地境界線から1.5m以上 (3)前2号以外の敷地境界線から1m以上
(1)県道福岡直方線との敷地境界線から2m以上 (2)県道猪野篠栗線及び一級町道との敷地境界線から1.5m以上 (3)前2号以外の敷地境界線から1m以上	(1)県道福岡直方線との敷地境界線から2m以上 (2)前号以外の敷地境界線から1.5m以上	(1)県道福岡直方線との敷地境界線から2m以上 (2)県道猪野篠栗線及び一級町道との敷地境界線から1.5m以上 (3)前2号以外の敷地境界線から1m以上		
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に規定する内容を遵守し、次に掲げるもの以外は原則設置してはならない。 (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を用いるなどにより、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) ・高さは、5m以下とし、表示面積の合計は1㎡以下とする。(上久原B、C、D地区を除く) ・建築物より突出する屋外広告物等は、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制限	<p style="text-align: center;">—</p> <div style="float: right; font-size: small; border: 1px solid black; padding: 2px;"> 景観形成及び相關関係等に配慮し、敷地境界線に沿って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。 </div>			
垣又は柵の構造の制限	垣又は柵は、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。ただし、高さが0.8m以内のもの及び前記構造に化粧を施し居住環境を損なわない構造のものはこの限りでない。			
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。