

久留米小郡都市計画地区計画の変更（小郡市決定）

都市計画 あすてらす地区地区計画を次のように変更する

名称		あすてらす地区地区計画					
位置		小郡市二森、大崎、福童の一部					
面積		22.4ha(宝満川地区13.8haを含む)					
地区計画の目標		<p>当該地区は、宝満川の左岸域の市街化調整区域に位置し、周辺には昭和40年代前半に開発された宝城団地や御原団地を含む総戸数400戸を超える住宅により低層・低密度の良好な住環境が形成されている。</p> <p>また、地区内には市の健康福祉の拠点である小郡市総合健康福祉センター「あすてらす」が包含されている。</p> <p>本地区計画は、周辺地区内で進む少子高齢化に対応しコミュニティの維持を図るため、「あすてらす」と連携した診療所や介護福祉施設、社会福祉施設等を誘導し、あわせて良好な住環境を整備することを目的とする。</p> <p>また、本地区内には小郡市景観計画において重要な景観資源の一つである宝満川が位置している。今回の変更により、宝満川を計画区域に含め、本市の健康、福祉及び子育ての拠点施設である「あすてらす」の健康増進機能と連携を図る。さらに、幹線道路の沿道部については、地区内新規住民と周辺地区営農者の交流促進施設を誘導することにより、地域間の交流活動の活性化を図る。これらにより、マスタープランに掲げる「子育て・福祉機能及び人口減少、少子高齢化に対応した周辺環境と調和したまちづくり」を実現することを目標とする。</p>					
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>良好な低層低密度の住宅を形成するため、一定の利便施設の誘導しつつ、地区を5地区に区分し、次のような土地利用の方針を図る。</p> <p>【A地区】 小郡市総合保健福祉センターの機能を維持しつつ、市民の交流の場とする施設の形成を図る。</p> <p>【B-1地区】 新規居住者、周辺住民の社会福祉施設、住宅及び住宅に兼用する店舗、事務所を誘導する。なお、社会福祉施設に関しては、福岡県が決定した「筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の大規模集客施設の立地方針」により収容人数200名未満とする。</p> <p>【B-2地区】 新規居住者、周辺住民の社会福祉施設、生活便利施設、住宅及び住宅に兼用する店舗を誘導する。なお、社会福祉施設に関しては、福岡県が決定した「筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の大規模集客施設の立地方針」により収容人数200名未満とする。</p> <p>【C地区】 周辺の住環境と調和を図りつつ、低層・低密度の戸建住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>【D地区】 周辺営農者と新規住民住民の交流を促進する施設として、農林漁業生産物の直売所を誘導する。</p>					
	地区施設の整備方針	住宅地としての憩いの場として、公園を位置する。					
	建築物等の整備	<p>建築物の用途の制限、高さ・容積率・建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限等により、快適でゆとりある居住環境の形成及び保全を図る。</p> <p>敷地の細分化とそれに伴う建築物の建てづまりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。併せて、良好な景観誘導を図るため、建築物の形態又は意匠の制限を定める。</p>					
地区整備	地区施設の配置及び規模	地区施設の名称	数量	規模			
		公園	1箇所	0.1ha			
	地区の区分	地区の名称	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区	D地区
		地区の面積	4.1ha	0.5ha	0.1ha	3.7ha	0.2ha
計画	建築物に関する事項	建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。					
		<p>1 総合保健福祉センターその他これらに類するもの</p> <p>2 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第1号に該当する営業(以下この表において「個室付浴場業」という。))に係るものを除く。</p> <p>3 店舗、飲食店その他これらに類するものうち政令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以下のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>4 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類するもので、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。この表において「政令」という。)第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>5 前各号の建築物に付属するもの(政令第130条の5の5で定めるものを除く。)</p>	<p>1 住宅(長屋を除く。)</p> <p>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(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)130条の3で定めるもの。</p> <p>3 診療所</p> <p>4 調剤薬局</p> <p>5 社会福祉施設(社会福祉(昭和26年法律第45号)第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供する施設で入所人数が200人未満のもの)又更生保護事業法(平成7年法律第86号)第2項第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設</p> <p>6 介護老人保健施設(社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。)で入所人数が200人未満のもの</p> <p>7 前各号の建築物に付属するもの(政令第130条の5の5で定めるものを除く。)</p>	<p>1 住宅(長屋を除く。)</p> <p>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(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)130条の3で定めるもの。</p> <p>3 店舗、飲食店その他これらに類するものうち政令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以下のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>4 診療所</p> <p>5 調剤薬局</p> <p>6 社会福祉施設(社会福祉(昭和26年法律第45号)第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供する施設で入所人数が200人未満のもの)又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)第2項第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設</p> <p>7 介護老人保健施設(社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。)で入所人数が200人未満のもの</p> <p>8 前各号の建築物に付属するもの(政令第130条の5の5で定めるものを除く。)</p>	<p>1 住宅(長屋を除く。)</p> <p>2 前号の建築物に付属するもの(政令第130条の5の3で定めるものを除く。)</p>	<p>1 店舗、飲食店その他これらに類するものうち政令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以下のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>2 公衆便所又は休憩所</p> <p>3 前各号の建築物に付属するもの(政令第130条の5の5で定めるものを除く。)</p>	

地区整備計画 建築物に関する事項	建築物の高さの最高限度	20m	15m	10m	15m
	容積率の最高限度	—		80%	—
	建蔽率の最高限度	60%		50%	60%
	敷地面積の最低限度	—	200㎡		—
	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及び隣地境界線までの距離は、2m以上とする。ただし、住宅及び住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものについては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。		—
	壁面後退区域における工作物等の設置の制限	壁面後退区域には工作物等を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。 1 道路交通標識等公益上必要なもの 2 自己の店名を表示した屋外広告物、誘導サイン 3 路線バス停留所の上屋 4 公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物			
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び屋外広告物等の形態及び意匠は、以下のとおり周辺環境と調和したものとする。 1 建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、彩度は6以下(ただし青系は彩度4以下)とし、無彩色の明度は7.5以下とする。 2 屋外広告物は自己の用に供するもの以外は掲出しないこと。なお、自己の用に供するものは次の各号に掲げるものとする。 (1)屋上利用広告物は設置又は表示しないこと。 (2)敷地における床面積500㎡未満の建築物については、壁面表示面積の合計は50㎡以下とし、床面積500㎡以上3,000㎡未満の建築物については、100㎡以下とする。 (3)壁面利用広告物は、表示する建築物の壁面の垂直投影面積の1/5以下かつ50㎡以下とし、表示面積の1/3を超えて彩度6(青系は彩度4)を超える色彩を使用する場合は1/5以下かつ25㎡以下とする。ただし、表示する建築物の壁面の垂直投影面積が500㎡を超えるものについては、垂直投影面積の1/10以下とし、彩度6(青系は彩度4)を超える色彩を使用する場合は表示面積の1/3以下とする。 (4)地上に設置する広告物は、高さ10m以下、表示面積は1面10㎡以下とする。ただし、表示面積の1/3を超えて、彩度6を超える色彩(青系は彩度4)を使用する場合は5㎡以下とする。 (5)地色については、周辺環境や建築物等と類似・調和するものとする。 (6)動光、点滅照明その他これらに類するものは、設置しないこととする。 (7)反射効果のあるものは、表示又は設置しないこととする。 (8)電光表示装置を用いて映像を映し出すものは、表示又は設置しないこととする。 (9)屋根のみの建築物(キャノピー等)において、表示面積が5㎡以内のものについては上記(3)の限りでない。			
垣又は柵の構造	—	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣または透視可能なフェンス等とし、門柱、門扉及び門は道路境界線から1m以上後退しなければならない。ただし、周辺環境に配慮する防音壁等は除くものとする。		—	

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

別紙のとおり

理由書

本地区は、近接する既存集落を含むコミュニティの維持、活性化を目標として、平成26年2月5日に地区計画を決定しました。その結果、住宅開発により子育て世代を中心に居住が進み、年少人口の増加などにより、地域コミュニティの活性化が図られました。

しかしながら、本計画では地区の一部に新規居住者、周辺住民のための利便施設、店舗、診療所等を誘導することとしていましたが、地区外近隣地にこれらの施設が立地したことから、現在までに土地利用がされていない状況です。引き続き利便施設の誘導を図りますが、周辺地区に一定の施設が整ったことから、兼用住宅や専用住宅を含めた土地利用を許容し、併せて、地区内新規住民と周辺地区営農者の交流促進施設を誘導し、地域間の交流活動の活性化を図ります。

また、本地区内には、小郡市景観計画において重要な景観資源の一つである宝満川が隣接することから、これを地区計画区域に含め、本市の健康、福祉及び子育ての拠点施設である「あすてらす」の健康増進機能と連携を図ります。

これらにより、マスタープランに掲げる「子育て・福祉機能及び人口減少、少子高齢化に対応した周辺環境と調和したまちづくり」を実現することを目的とし、本案のとおり地区計画の変更を行うものです。