

久留米小郡都市計画 地区計画の決定（小郡市決定）
 都市計画 美鈴の杜西地区地区計画を次のように決定する。

名 称		美鈴の杜西地区地区計画		
位 置		小郡市三沢の一部		
面 積		約5.1ha		
地区計画の目標		<p>本地区は、市街化区域に隣接する市街化調整区域内の緑豊かな樹林地を形成しています。「第2次小郡市都市計画マスタープラン」では、当該地区は地域づくりの目標として「三国地区は、小郡筑紫野ニュータウン地区として、大規模な低層住宅地が計画的に整備され、西鉄各駅を中心に商業・業務機能の集積やレクリエーション施設の整備により、居住者の利便性向上と多世代間の交流促進を図りつつ、住宅地においては地区計画制度の適用による良好な住環境を維持します。津古の森などの樹林地、農地、ため池などの自然環境や歴史的資源を保全していくまちづくりを目指します。」、土地利用の方針は「地域拠点として、商業、医療、福祉機能の集積を図り、周辺居住者のニーズに対応した魅力的で賑わいのある拠点の形成に努め、地域拠点南西側は、市街化区域への編入を検討します。」と位置付けられています。</p> <p>「小郡市景観計画」では、丘の景域に位置し「近年、津古の森周辺の森林については、大規模な宅地開発が進み、森林の減少した経緯があります。その一部は地域森林計画民有林となっていますが、民有地であることから積極的な保全策が求められます。」、さらに同計画の景観形成基準の開発行為・土地の区画形質の変更等では、既存樹木・樹林などの保全に関して、「田園の中の一団にまとまった緑や樹林地、社寺林、河川や水路沿いの樹林や灌木、木竹等は、できる限り維持・保全する。」とされています。「小郡市緑の基本計画」では「津古の森を中心とする北西の樹林地は、本市の貴重な緑地となっており、周辺部での住宅開発が進んでいる地域であることから森林資源を守るための保全対策を図る必要があると考えられています。」とされています。本地区のまとまりのある樹林地は、平成16年の都市緑地法改正により地区計画の条例に樹林地、草地の保全を定めることが可能となったことから、上位計画に則り当該地区の開発区域の樹林地等は良好な自然環境の保全を図ります。</p> <p>以上の状況を踏まえ、本地区周辺は、小郡筑紫野ニュータウン開発によって良好な住環境が形成されていますが、ニュータウン地区内の住宅地では、2020年の国勢調査の結果から2040年の高齢者人口の推計は大幅な増加が予測されています。本地区に不足する高齢者、障がい者に対応するリハビリテーション医療が提供できる回復期、慢性期機能を持つ病院、高齢者福祉施設および、本地区のニュータウン地区外の既存市街地では、乳幼児を受入する保育所が慢性的に不足しており、今後も国勢調査の推計から子育て世帯の転入の増加が予測されることから、保育所を誘導します。</p> <p>当該開発区域の樹林地は、自然に親しみながら快適に暮らすことができる健康で緑あふれる環境を保全・活用しつつ、周辺住宅地との住環境の調和、都市としての景観形成に配慮を図ります。また、保全した緑環境は、里山療法、森林療法等を用いたリハビリテーションに利用します。本地区計画では、当該地区の高齢者への医療体制の拡充、高齢者の心身の健康を保ち生活を安定させる福祉施設および保護者の就労を支援する役割を担う新たな保育所の立地を図ることを目標とします。</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	地区計画の目標を実現するため3地区に区分し、A地区については医療・福祉機能、B地区については保育施設を誘導する土地利用を進める。C地区については、既存の樹林地を保全し、緑豊かな医療、介護、福祉環境を創出する。		
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標に基づき、建築物の用途の制限、建築物の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限及び現存する樹林地、草地等で良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限を定めることにより、地区の景観や周辺環境に配慮した建築物が建築されるように誘導する。		
地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
	面積	約2.6ha	約0.9ha	約1.6ha
建築物の用途の制限	地区内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。			
	1 病院（医療法（昭和23年法律第205号）第1条の第5第1項に規定する病院で同法第7条第2項第4号に規定する療養病床に限る。）および診療所 2 調剤薬局 3 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等その他これらに類するもの（延床面積は8,000㎡以内） 4 保育所で延床面積は1,500平方メートル以内のもの 5 老人福祉センター、児童厚生施設等その他これらに類するもの（延床面積は8,000㎡以内） 6 前各号の建築物に附属するもの	1 保育所で延床面積は1,500平方メートル以内のもの 2 前号の建築物に附属するもの	1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、施行令第130条の4で定めるに規定する公益上必要な建築物 2 前号の建築物に附属するもの	

建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	22m	15m	—
	建築物の建蔽率の最高限度	60%		
	建築物の容積率の最高限度	200%		
	壁面の位置の制限	建築物は、外壁又はこれに代わる柱から道路及び隣地境界線までの距離は3m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	1. 建築物の形態及び意匠は、次のとおり周辺環境との調和に配慮したものとす。 (1) 建築物の外壁基調色の色彩は、彩度4.0以下とする。屋根の色彩は、有彩色は明度7.5以下・彩度4.0以下とし、無彩色の明度は、7.5以下とする。 2. 屋外広告物の形態及び意匠は、以下のとおり周辺環境との調和に配慮したものとす。 (1) 自己の用に供するもののみ掲出することとする。 (2) 屋上利用広告物は、設置又は表示しないこととする。 (3) 一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10,000㎡未満の建築物については100㎡以下とする。ただし、一敷地における床面積10,000㎡以上の建築物については、壁面面積の合計の1/10以下とする。 (4) 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6.0（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6.0（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。 (5) 地上に設置する広告物は、高さ10m以下(広告板については、高さ5m以下)とし、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6.0（青系は彩度4）を超える色彩を使用する場合は、5㎡以下とする。 (6) 地色については、周辺環境、建築物等と類似又は調和するものとす。 (7) 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。 (8) 反射効果のあるものは、表示又は設置しないこととする。 (9) 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。 (10) 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(4)の限りでない。			
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、周辺環境に配慮する防音壁等は除く。		
土地の利用に関する事項	緑地化率	建築物の延床面積が500㎡を越えるものについては、敷地面積の5%以上の緑地化をすること		—
	樹林地、草地等の保全に関する事項	— 環境を保全し、良好な景観を保持するために、現存する樹林地の保全に努める。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (1) 敷地に出入口を設置する場合 (2) 案内板、電柱及び外灯を設置する場合 (3) かき又はさくを設置する場合 (4) 建物更新等のためにやむを得ず伐採が必要となる場合 (5) その他公共公益上やむを得ない場合		

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画図のとおり」

理由

別紙のとおり

理由書

小郡筑紫野ニュータウン地区の住宅地は、昭和50年代後半から開発が開始され、国勢調査の推計では、令和22年に高齢化率が50パーセントを超えると予測されています。そのため、今後増加が見込まれる高齢者層の療養医療施設、有料老人ホームを誘導することで高齢者の心身の健康維持、生活の安定を図ることができます。一方当地区のニュータウン地区外の既成市街地では、国勢調査の推計から今後も子育て世代の増加に伴い乳幼児人口の増加が予測されることから新たな保育施設を誘導します。

本市の「都市計画マスタープラン」では、「地域拠点として、商業、医療、福祉機能の集積を図り、周辺居住者のニーズに対応した魅力的で賑わいのある拠点の形成に努め、地域拠点南西側は、市街化区域への編入を検討します。」、また、「緑の基本計画」及び「景観計画」では、「当周辺地区の貴重な樹林地は、まとまった面積を持つ緑地として、生態系及び景観的にも保全する必要がある。」と位置付けていることから、都市緑地法による地区計画の区域内の緑地の保全を図ります。

以上の状況を踏まえ、本地区は西鉄三国が丘駅周辺地区の暮らしの拠点と位置付け、良好な自然環境の保全と調和を図りながら、医療、福祉等の都市機能を配置する計画的な土地利用を図る地区計画を行うものです。