

前原都市計画地区計画の決定（糸島市決定）

都市計画前原東土地区画整理地区地区計画を次のように決定する。

名	称	前原東土地区画整理地区地区計画			
位	置	糸島市浦志、篠原、波多江、浦志一丁目、潤一丁目、前原南二丁目の各一部			
面	積	約 20.2 ha			
地区計画の目標		<p>当地区は、本市の中心部から東約 2 km に位置しており、北側は本市の主要な公共交通である JR 筑肥線に隣接し、南へ 1 km の距離で国道 202 号バイパスに接続する交通利便性の高い地区である。</p> <p>本市では、福岡市に隣接する地理的条件に加え、西九州自動車道、国道 202 号バイパス及び JR 筑肥線などの広域交通網の整備、九州大学の移転事業の進捗等によって人口は増加傾向にあり、当地区については、新たな人口の受け皿となる市街地整備が期待されているところである。</p> <p>このため、今後予定されている土地区画整理事業による基盤整備とあわせて、本市の生活拠点にふさわしい利便施設の適正な誘導を図るとともに、市街地内に緑地や水辺などの自然環境を創出することによって、良好かつ低炭素型の市街地環境の形成・保全を図ることを目標とする。</p>			
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>当地区を次のように区分し、各ゾーンの土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>【A地区：中層住宅ゾーン】 中低層住宅及び生活利便施設等の適正な立地誘導を図るとともに、後背の低層住宅地と調和したゆとりある良好な住環境の形成・保全を図る。</p> <p>【B地区：低層住宅ゾーン】 低層住宅地として周辺環境と調和したゆとりある良好な住環境の形成・保全を図る。</p>			
	地区施設の整備の方針	良好かつ低炭素型の市街地形成に必要な区画道路、特殊道路、公園・緑地を適切に配置する。			
	建築物等の整備の方針	<p>敷地の細分化に伴う建築物の建て詰めや市街地環境の悪化を防止し、ゆとりある良好な住環境の形成・保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、周辺環境と調和した街並みの形成・保全を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>			
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	当地区周辺は豊かな自然環境に恵まれており、加えて本市が進める低炭素型まちづくりを具体化する観点から、地区内の緑化を推進し、緑豊かな環境の創出・保全に努める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公 園	名 称	面 積	摘 要
			1号緑地	約0.04 ha	
			2号緑地	約0.04 ha	
			3号緑地	約0.04 ha	
			4号緑地	約0.03 ha	
			5号緑地	約0.04 ha	
			6号緑地	約0.05 ha	

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	
	地区の面積	約7.7ha	約12.5ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 公衆浴場</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(に)項第1号から第6号までに掲げるもの</p>	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 公衆浴場</p> <p>(2) 床若しくは壁で区画された各住戸の床面積が35㎡未満の共同住宅及び長屋</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
		壁面の位置の制限	<p>ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地で、その全部を一の敷地として使用するものについては、この限りではない。(この規定に適合するに至ったものを除く。)</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</p> <p>(2) この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地</p> <p>(3) 土地区画整理事業による換地処分又は仮換地の指定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地</p>	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「壁面」という。)から道路境界線及び隣地等の境界線までの距離の最低限度は1.0mとする。ただし、外壁の後退距離に対する制限の緩和については、建築基準法施行令に規定する措置に準ずる。	
		緑化率の最低限度	10分の2	
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣および柵の構造は、生垣、竹垣、木柵、開放のあるフェンスおよびこれに類するものとし、塀等は設置してはならない。ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。</p> <p>(1) 門柱として設置するもの</p> <p>(2) フェンス等の基礎として設置される高さ0.5m以下の工作物</p> <p>なお、柵およびフェンスを設置する場合は、道路境界線より0.5m以上後退して設置し、後退部分は植栽とする。</p>	

区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり理由

当地区は、新たに市街化区域に編入し、良好な住宅地として市街地環境の形成・保全を図るため、本案のとおり決定するものである。