

## 前原都市計画地区計画の変更（前原市決定）

都市計画南風台地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称	南風台地区地区計画	
位 置	南風台一丁目、南風台二丁目、南風台三丁目、南風台四丁目、南風台五丁目、南風台六丁目、南風台七丁目、南風台八丁目の各一部	
面 積	約 20.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 筑肥線筑前前原駅から南方約 0.7km に位置し、土地区画整理事業が施行され、今後、道路及び公園等の公共施設が整備される地区である。</p> <p>本地区計画は、幹線道路沿線にふさわしい生活利便施設を誘導し、地域の生活に必要な多様な機能集積を図るとともに、周辺住宅環境との調和に配慮した市街地の形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発および保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区を A、B、C、D、E 及び F の 6 地区に区分し、周辺の住宅地の住環境に配慮した市街地の形成を目標とする。</p> <p>A 地区は、地区の中心としてふさわしい生活利便施設等を誘導する。</p> <p>B 地区は、商業・業務サービス施設等の沿道利便施設等を誘導する。</p> <p>C 地区は、周辺住民の利便に供する施設を誘導する。</p> <p>D 地区は、良好な居住環境を備えた中高層住宅等を誘導する。</p> <p>E、F 地区は、良好な居住環境を備えた低層住宅を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	周辺住宅地への影響を考慮し、現状樹林を残存緑地として保全する。
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の秩序化と周辺の自然環境との調和を図り、建築物の適切な敷地規模を確保するため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>また、建築物の高さ及び壁面の位置等の規制を行い、隣接する住宅と調和を図る。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	本地区は、前原市の都市像「古代ロマンと緑かがやく快適文化都市」との整合を図り、田園風景の広がる台地を活かし、緑豊かな市街地形成を図るとともに魅力ある街づくりをその方針とする。

地区施設の配置及び規模			名称			面積			
	公園		公園 1 号			約 2.8ha			
	緑地		緑地 1 号			約 0.5ha			
地区整備計画	地区の細区分	地区の名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区	F 地区	
		地区の面積	約 1.7ha	約 7.6ha	約 5.9ha	約 2.4ha	約 2.2ha	約 0.5ha	
	用途の制限	建築物等に関する事項		A 地区に建築できる建築物は、以下に示すものとする。 (1) 建築基準法別表第 2(イ)項各号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2(ハ)項第 3 号に掲げる建築物 (3) 建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 各号に掲げる建築物 (4) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。) (5) (2) から (4) に掲げる建築物に附属するもの (6) 市長が必要と認める建築物	B 地区に建築できる建築物は、以下に示すものとする。 (1) 建築基準法別表第 2(イ)項各号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2(ハ)項第 3 号に掲げる建築物 (3) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店 (4) 銀行の支店又は損害保険代理店 (5) 事務所(事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)) (6) (2) から (5) に掲げる建築物に附属するもの (7) 市長が必要と認める建築物	C 地区に建築できる建築物は、以下に示すものとする。 (1) 建築基準法別表第 2(イ)項各号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2(ハ)項第 3 号に掲げる建築物 (3) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店 (4) 銀行の支店又は損害保険代理店 (5) 事務所(事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)) (6) (2) から (5) に掲げる建築物に附属するもの (7) 市長が必要と認める建築物	D 地区に建築できる建築物は、以下に示すものとする。 (1) 建築基準法別表第 2(イ)項各号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2(ハ)項第 3 号に掲げる建築物 (3) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店 (4) 銀行の支店又は損害保険代理店 (5) 事務所(事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)) (6) (2) から (5) に掲げる建築物に附属するもの (7) 市長が必要と認める建築物	E 地区に建築できる建築物は、以下に示すものとする。 (1) 建築基準法別表第 2(イ)項第 1 号に掲げる建築物 (2) (1) に掲げる建築物で建築基準法施行令第 130 条の 3 第 6 号又は第 7 号に掲げる用途を兼ねるもの (3) (1) から (2) に掲げる建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 各号で定めるものを除く。) (4) 市長が必要と認める建築物	F 地区に建築できる建築物は、以下に示すものとする。 (1) 建築基準法別表第 2(イ)項第 1 号に掲げる建築物 (2) (1) に掲げる建築物で延べ面積 1/2 以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令第 130 条の 3 第 6 号又は第 7 号に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> を超えるものを除く。) (3) (1) から (2) に掲げる建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 各号で定めるものを除く。) (4) 市長が必要と認める建築物
		容積率の最高限度	-	-	-	-	-	10 分の 8	
		建ぺい率の最高限度	-	-	-	-	-	10 分の 5	
		敷地面積の最低限度	165 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	-	165 m <sup>2</sup>	
		壁面線の位置	前面道路の敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.0m 以上とする。ただし、外		前面道路の敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.0m 以上とする。ただし、外		前面道路の敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.0m 以上とする。ただし、外		前面道路の敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.5m 以上とする。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じる。	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じる。	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じる。	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じる。	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じる。	界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1.0m以上とする。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じる。
	最高高さの制限	計画図に指定するaの部分 10m 建築物の高さについては、建築基準法施行令の規定に基づく。	15m 建築物の高さについては、建築基準法施行令の規定に基づく。	15m 建築物の高さについては、建築基準法施行令の規定に基づく。	-	-	10m 建築物の高さについては、建築基準法施行令の規定に基づく。
	建築物等の各部分の高さ						建築物等の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えたものを超えてはならない。
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する敷地の部分に垣又は柵を設置する場合は、生け垣又は見通しのきくネットもしくはフェンスとする。ただし、道路に面する敷地の部分に1m以上の幅の植樹帯を設けた場合は、この限りでない。	道路に面する敷地の部分に垣又は柵を設置する場合は、生け垣又は見通しのきくネットもしくはフェンスとする。ただし、道路に面する敷地の部分に1m以上の幅の植樹帯を設けた場合は、この限りでない。	道路に面する敷地の部分に垣又は柵を設置する場合は、生け垣又は見通しのきくネットもしくはフェンスとする。ただし、道路に面する敷地の部分に1m以上の幅の植樹帯を設けた場合は、この限りでない。	道路に面する敷地の部分に垣又は柵を設置する場合は、生け垣又は見通しのきくネットもしくはフェンスとする。ただし、道路に面する敷地の部分に1m以上の幅の植樹帯を設けた場合は、この限りでない。	道路に面する敷地の部分に垣又は柵を設置する場合は、生け垣又は見通しのきくネットもしくはフェンスとする。ただし、道路に面する敷地の部分に1m以上の幅の植樹帯を設けた場合は、この限りでない。	道路に面する敷地の部分に垣又は柵を設置する場合は、生け垣又は見通しのきくネットもしくはフェンスとする。ただし、道路に面する敷地の部分に1m以上の幅の植樹帯を設けた場合は、この限りでない。

区域、地区の区分、地区施設及び建築物の高さの最高限度を適用する a の部分は計画図表示のとおり

理由 別紙理由書のとおり