

福岡広域都市計画地区計画の決定（糸島市決定）

都市計画前原地区地区計画を次のように決定する。

名 称		前原地区地区計画		
位 置		糸島市前原地内		
面 積		約4.5ha		
地区計画の目標		<p>本地区は、市庁舎から500m圏内、都市計画区域マスタープランにおける広域拠点の中心施設であるJR筑前前原駅からも1km圏内という本市の中心部に位置している。地区北側及び西側は、主要地方道前原富士線に接しており、地区内の当該県道沿いには診療所や薬局が複数建ち並んでいる。その他、付近には県立糸島農業高等学校、街区公園（丸田池公園）がある等、日常生活における利便性の高い地区である。</p> <p>近年、福岡広域都市計画区域においては人口が増加傾向にあり、本市においても前原地域を中心に住宅需要が高まっている。このため、都市計画マスタープランにおいて「計画的市街地誘導地区」として位置付けがあり、市中心部で都市基盤が一定程度整い、建築物の集積がある本地区において良好な市街地環境の創出・保全を図ることを目標とする。</p>		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本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：中層ゾーン】 中低層住宅及び医療・福祉関係をはじめとする生活利便施設等の適正な立地誘導を図る。</p> <p>【B地区：低層ゾーン】 低層の戸建て住宅地として良好な環境の形成・保全を図る。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限を定める他、敷地の細分化に伴う建築物の建て詰めによる市街地環境の悪化を防止し、ゆとりある住環境の形成・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>加えてB地区については、戸建て住宅地としての良好な街並み・景観づくりを進めるため、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>		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約2.3ha	約1.6ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 公益上必要な建築物で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の4で定めるもの</p> <p>(4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第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500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(5) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するも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。）で床面積の合計が1,500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(6) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p>		<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（床又は壁で区画された住戸の数が3以上の長屋を除く。）</p> <p>(2) 前号の建築物に附属するもの</p>

		<p>(7) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業に係るものを除く。）</p> <p>(8) 診療所</p> <p>(9) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（保育所にあつてはその用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 m²以内のもので、保育所以外にあつてはその用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²以内のもの）</p> <p>(10) 自動車車庫で床面積の合計が 300 m²以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(11) 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が 300 m²以内である場合には、その値を減じた値。）を加えた値が 3,000 m²（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が 3,000 m²以内の場合においては、当該延べ面積の合計）以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(12) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造に該当するものを除く。）で床面積の合計が 500 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除き、かつ、作業場の床面積の合計が 50 m²以内のものに限る。）</p> <p>(13) 自家用倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの（建築基準法別表第 2（る）項第 2 号に掲げるもの及び 3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(14) 前各号の建築物に附属するもの</p> <p>※当該地区計画に係る都市計画決定がなされた際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物については、同規模、同一用途の範囲内において建築できるものとする。</p>	
	建築物の容積率の最高限度	10 分の 20	10 分の 8
	建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 6	10 分の 5
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	
	建築物等の高さの最高限度	10 m	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、1.0m以上とする。ただし、外壁等の後退距離に対する制限の緩和については、令に規定する措置に準じる。	

		<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・建物及び屋根の色は原色を使わず、周辺と調和したものとする。 ・看板、広告塔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、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 道路交通標識等公益上必要なもの (2) 自己の店名等を表示した屋外広告物。ただし、刺激的な色彩及び装飾を用いないものに限る。 (3) 市等が設置する観光案内板 (4) 地区の環境を害するおそれがなく、又は公益上やむを得ないもので、市長が必要と認めて許可するもの
		<p>垣又はさくの構造の制限</p>		<p>道路境界に面して設ける部分の垣又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 生垣、竹垣又は木柵 (2) 開放性のあるフェンス又はこれに類するもの

地区整備計画で定める制限の取扱いは、上記のほか別に条例で定めるものとする。

区域は計画図表示のとおり

理由 別紙理由書のとおり