

計 画 書 (案)

福岡広域都市計画及び津屋崎都市計画 地区計画の決定 (福津市決定)

西福間地区地区計画を次のように決定する。

名 称		西福間地区地区計画
位 置		福津市西福間五丁目の一部
面 積		約 15.3ha (福岡広域都市計画区域 約 15.25ha、津屋崎都市計画区域 約 0.05ha)
地区計画の目標		<p>本地区は、福津市の中心部にあたるJR福間駅の北西約1.3km、北側を市道今川・竿線、西側を国道495号に接し、南側は福岡県消防学校跡地、東側は旧来からの市街地に接する福岡広域都市計画区域(一部、津屋崎都市計画区域)内にある。</p> <p>地区計画により、緑と街が調和し、魅力的な街並み景観を備えた居住環境の維持・増進を図り、もって地域の実情に応じたまちづくりに資す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	本地区の土地利用は、主に良好な低層住宅としての土地利用を図り、その居住環境が損なわれないように、適切な規制・誘導を行うものとする。
	建築物等の整備の方針	建築物等は、良好な居住環境とするために、建築物等の用途、高さの最高限度及び意匠・形態等について、必要な基準を設定する。特に、意匠・形態等については、周辺環境に十分留意し、良好な街並み景観の向上に資するものとする。
	その他当該区域の整備開発及び保全に関する方針	緑豊かでうるおいのある居住環境と街並み景観を形成するため、緑化に努めるものとする。
地区整備計画	地区の名称	低層住居専用地区
	地区の面積	約 15.3ha (福岡広域都市計画区域 約 15.25ha、津屋崎都市計画区域 約 0.05ha)
	建築物の用途の制限	<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)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のうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの(同条第1項第5号に掲げるものについては、原動機の出力の制限を適用しない。)</p> <p>(3)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>(4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5)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(その用途に供する部分の床面積の合計が、保育所にあつては1,000㎡以内のもの、保育所以外のものにあつては3,000㎡以内のものに限る。)</p> <p>(6)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号に該当する営業に係るものを除く。)</p> <p>(7)診療所</p> <p>(8)巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(9)前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)</p>

	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡。ただし、巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物の敷地を除く。
	建築物の高さの最高限度	10m
	建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。</p> <p>(1)外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は、建築物の部分が次のア又は、イに該当するもの</p> <p>ア. 外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(2)自動車車庫で、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離が50cm以上、かつ、床面積の合計が50㎡以内であるもの</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物、工作物及び敷地等は、福津市景観条例第9条の規定により定めた福津市景観計画に定める景観形成基準に従うとともに、自然海岸や松林等の周辺環境との調和並びに潤いと落ち着きのある配置、規模及びデザインとし、良好かつ品格のある市街地景観を形成するものとする。

地区整備計画で定める制限の取り扱いは、上記のほか別に条例で定めるものとする。

「区域、地区整備計画の区域および地区の区分は計画図表示のとおり」

#### 理由

福津市では、昭和35年以降、原町団地、東福間団地、宮司団地、若木台団地、星ヶ丘団地、光陽台団地など大規模住宅団地の整備が進められ、平成26年には福間駅東土地区画整理事業が完了した。本地区は平成30年に整備が完了した大規模団地の一つで、地域内において、現在の良好な居住環境を維持していくために土地利用のルールを導入すべきとの機運が高まっている。また、第2次福津市都市計画マスタープランにおいても、安心・安全なまちづくりの課題として「民間事業に配慮しながらも、住民の不安を取り除く土地利用のルールづくりが必要」と掲げており、地域特性や住民の要望に応じた土地利用規制が急務となっている。

上記課題解決のため、本地区においては、第2次福津市都市計画マスタープランに掲げる、持続可能な集約型都市構造の効率的なまちづくりを推進し、地域住民が安心して暮らせる土地利用が進められるよう、地区計画を決定するものである。