

小郡都市計画地区計画の決定(案)

小郡都市計画 あすてらす地区地区計画を次のように決定する

名 称		あすてらす地区地区計画
位 置		小郡市二森
面 積		8.5ha
地区計画の目標		当該地区は、宝満川の左岸の市街化調整区域の位置し、周辺には昭和40年代前半に開発された総戸数400戸を超える既存住宅地である宝城団地、御原団地が位置し、低層・低密度の良好な住環境が形成・維持され、当市の健康福祉の拠点である小郡市総合健康福祉センターが隣接している。 当該地区においては少子高齢化、コミュニティ維持の観点から、今後は多世代の集積に資する施策を展開することにより、持続性を確保することが重要となり、大学予定地であった土地の解消を図るため、道路や公園、上下水道施設等の都市基盤整備を行い、地域の居住環境の向上や幼児から高齢者までの地域コミュニティの形成を促進する住宅系の開発が計画されている。 このため、本地区区計画では、既存集落を含めたまちづくりの一環として住宅開発を計画するものであり、高齢者の生活利便性の向上並びに少子化対策に結びつく地域の活性化を図り、かつ周辺の自然環境に調和した住宅地としての住環境の形成を図る。 具体的には、高齢者層の住環境の保全・維持をするとともに、必要な生活利便施設として診療所や介護福祉施設、社会福祉施設等を誘導し、小郡市総合健康福祉センターと連携を図る。 次に少子高齢化に対応する住宅系の開発地区においては、建築物において適切な規制及び誘導を行い、既存住宅地及び周辺の農業集落、農地が共存した、ゆとりと潤いある環境づくりを目指す。 当該地区計画では、緑豊かな住環境の保全形成する「健康で安心して暮らせるまち」を目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	良好な低層低密度の住宅を形成するため、一定の利便施設の誘導しつつ、地区を4地区に区分し、次のような土地利用の方針を図る。 【A地区】 小郡市総合保健福祉センターの機能を維持しつつ、市民の交流の場とする施設の形成を図る。 【B-1地区】 新規居住者及び周辺の高齢者層の保健福祉を図るための施設を誘導する。なお、福岡県が決定した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の大規模集客施設の立地方針」により、福祉施設に関しては収容人数200人未満とする。 【B-2地区】 新規居住者及び周辺の高齢者層の保健福祉及び都市計画道路鳥栖倉線沿道としての利便施設を誘導する。なお、福岡県が決定した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の大規模集客施設の立地方針」により、福祉施設に関しては収容人数200名未満とする。 【C地区】 周辺の住環境と調和を図りつつ、低層・低密度の戸建住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	住宅地としての憩いの場として、公園を位置する。
	建築物等の整備方針	建築物の用途並びに高さ、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、形態又は意匠、壁面の位置、垣又はさくの構造等の制限等を行うことにより、快適でゆとりある居住環境の形成及び保全を図る。 敷地の細分化とそれに伴う建築物の建てづまりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。併せて、良好な景観誘導を図るため、建築物の形態又は意匠の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置 及び規模		地区施設の名称	数量	規模	
			公園	1箇所	0. 1ha	
	地区 区分	地区の名称	A地区	B－1地区	B-2地区	C地区
		地区の面積	4. 1ha	0. 5ha	0. 1ha	3. 7ha
	建築物の用途の制限		建築出来る建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。 1 総合保健福祉センターその他これらに類するもの 2 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。) 3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。この表において「政令」という。)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150㎡以下のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 4 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に付属するもの(政令第130条5の5で定めるものを除く。)	建築出来る建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。 1 診療所 2 調剤薬局 3 社会福祉施設(社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供する施設)のうち、入所及び通所の施設(保育所その他これに類するものを除く。)で入所及び通所人数が200人未満のもの又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設 4 介護老人保健施設(社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供するものを除く。)で入所人数が200人未満のもの 5 前各号の建築物に付属するもの(政令第130条5の5で定めるものを除く。)	建築出来る建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。 1 診療所 2 調剤薬局 3 社会福祉施設(社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供する施設)のうち、入所及び通所の施設(保育所その他これに類するものを除く。)で入所及び通所人数が200人未満のもの又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設 4 介護老人保健施設(社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供するものを除く。)で入所人数が200人未満のもの 5 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第130条の5の2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150㎡以下のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 6 前各号の建築物に付属するもの(政令第130条5の5で定めるものを除く。)	建築出来る建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。 1 住宅(長屋を除く。) 2 前号の建築物に付属するもの(政令第130条5で定めるものを除く。)
建築物の高さの制限		20m	15m		10m	

		容積率の最高限度	200%	200%		80%
地区整備計画	建築物に関する事項	建ぺい率の最高限度	60%	60%		50%
		建築物の敷地面積の最低限度	—	200㎡	150㎡	200㎡
		壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は2m以上とする。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は1m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	建築物及び屋外広告物等の形態及び意匠は、以下のとおり周辺環境と調和したものとする。 1 建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、彩度は6以下(ただし青系は彩度4以下)とし、無彩色の明度は7.5以下とする。 2 屋外広告物は自己の用に供するもの以外は掲出ししないこと。なお、自己の用に供するものは次の各号に掲げるものとする。 (1)屋上利用広告物は設置又は表示しないこと。 (2)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3,000㎡未満の建築物については、100㎡以下とする。 (3)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(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(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。 (4)地上に設置する広告物は、高さ10m以下、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を超える色彩(青系は彩度4)を使用する場合は5㎡以下とする。 (5)地色については、周辺環境や建築物等と類似・調和するものとする。 (6)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。 (7)反射効果のあるものは、表示又は設置しないこととする。 (8)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。 (9)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(3)の限りでない。			
		垣又はさくの構造	—	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣または透視可能なフェンス等とし、門柱、門扉及び門は道路境界線から1m以上後退しなければならない。ただし、周辺環境に配慮する防音壁等は除くものとする。		
	土地の利用に関する事項	B地区に於いて、建築物のうちでその床面積が150㎡を超えるものについては敷地面積に対して3%以上の緑地化をすること				

理由書

地区計画の決定の必要性

当該地区は宝満川の左岸の市街化調整区域に位置し、小郡市都市計画マスタープランにおいては、久留米地方拠点都市に位置づけられ「小郡マイタウン拠点地区」内に位置づけられている。

周辺には昭和40年代前半に開発された総戸数400戸を超える既存住宅地である宝城団地、御原団地が位置し、低層・低密度の良好な住環境が形成・維持され、当市の健康福祉の拠点である小郡市総合健康福祉センターが隣接しています。平成22年の国勢調査時点では、宝城団地の人口構成は年少人口(0歳～14歳)88名、生産年齢人口(15歳～64歳)427名、老年人口(65歳以上)408名になっています。

当該地区周辺の宝城団地の高齢化率は宝城北区が42.71%、宝城南区が47.61%と高く、他地区(市の平均22.5%)と比較して高齢化の進行が著しい状況となっています。

一方既存住宅地の空き家率は1%程度と極めて低いものの、年少人口(0歳～14歳)は5年間で45名減少しており、少子化も同時に進行しています。

よって、当該地区においては少子高齢化、コミュニティ維持の観点から、今後は多世代の集積に資する施策を展開することにより、持続性を確保することが重要となっています。

当該地内は、大学予定地であった土地を解消し、道路や公園、上下水道施設等の都市基盤整備を行い、地域の居住環境の向上や幼児から高齢者までの地域コミュニティの促進する住宅系の開発が計画されています。

このため、本地区計画では、既存施設を含めたまちづくりの一環として住宅地開発を計画するものであり、高齢者の生活利便性の向上並びに少子化対策に結びつく地域の活性化を図り、かつ周辺の自然環境に調和した住宅地としての住環境の形成を図るため、地区計画を定めます。

具体的には、高齢者層の住環境の保全・維持をするとともに、必要な生活利便施設として診療所や介護福祉施設、社会福祉施設等を誘導し、小郡市総合健康福祉センターと連携を図ります。

次に少子高齢化に対応する住宅系の開発地区においては、建築物において適切な規制及び誘導を行い、既成住宅地及び周辺の農業集落、農地が共存し、将来にわたりゆとりと潤いある環境づくりを継続して周辺の自然環境と調和する緑豊かな住環境の保全形成する「健康で安心して暮らせるまち」を目標とします。