

福岡広域都市計画 地区計画の変更（新宮町決定）

都市計画緑ヶ浜地区地区計画を次のように変更する。

名 称	緑ヶ浜地区地区計画
位 置	新宮町緑ヶ浜四丁目の一部 大字上府字沖田、字大坪、字林崎の各一部
面 積	約 11.4 ha
地区計画の 目 標	<p>本地区は、新宮町の全域では北西部、西部の市街地部ではほぼ中心部に位置し、東をJR鹿児島本線、西、南北を既存の市街地に囲まれた、主に工業専用地域として利用されていた地区であるが、平成13年3月に策定した第4次新宮町総合計画において、JR新駅を核とした「まちの中心ゾーン」として位置づけ、基本理念である「環境共生のまちづくり」に基づくまちの拠点づくりが求められている。</p> <p>このため、計画されている中心市街地整備事業（土地区画整理事業等）により、中心市街地形成の事業効果の維持、増進を図るとともに、今後予測される建築物等の用途の混在や敷地の細分化等による住環境の悪化を未然に防止し、利便性と快適性に満ちた魅力ある都市空間の創出を図る。また、周辺の既成市街地と調和した市街地の形成をめざす。</p>
区域の 整備・ 開発 及び 保全 の方 針	<p>新駅を中心とした賑わいのある快適なまちづくりを計画的に進めるため、本地区を周辺に立地する公共施設の連携を図る拠点として位置付け、住宅・交流拠点地区と住宅地区の2地区に区分し、住宅地区については、さらに沿道地区と低層住宅地区に細区分し、それぞれの目標に適した土地利用の誘導を図る。</p> <p>【住宅・交流拠点地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の公共施設等を活かした、新しい交流機能を持つ西側の顔となる地区で、JR新駅を設置し、交通結節機能の強化を図るため、パークアンドライドに対応した土地利用を推進する。また、駅前の利便性を活かした商業・業務の複合施設、中高層共同住宅等の配置を図るなど一定の高度利用を促進する。 <p>【住宅地区】</p> <p>[沿道地区]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR新駅と国道495号を繋ぐ幹線道路に面した良好な立地条件を活かし、商業施設や中層共同住宅等の配置を図るとともに、隣接する低層住宅地区の環境にも配慮する。 <p>[低層住宅地区]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅に隣接し、主に戸建住宅の配置により計画地と既存住宅地との緩衝帯的な位置づけを担う地区で、住宅は、画一的なものではなく、可能な限り敷地のゆとりを持たせ、主に緑化を行うなど環境共生型の低層住宅の配置を図る。
地区施設の 整備方針	<p>本地区の公共施設については、土地区画整理事業等により計画的な整備を図るとともに、これらの維持・保全を図る。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備方針</p>	<p>本地区では、公共施設等との連携をとった交流拠点をめざすため、建築物の整備の方針を各地区の特性に応じて以下のように定める。</p> <p>【住宅・交流拠点地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅利用者の利便性を高める交流機能を導入するとともに、健全な商業施設地区として風俗関連等の混在を防止し、駅前の利便性を活かした住環境の形成と周辺の既存住宅地との調和を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限及び環境負荷の軽減に関する方針を定める。 <p>【住宅地区】</p> <p>[沿道地区]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路に面した良好な立地条件を活かしつつも、隣接する低層住宅地区の環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。 <p>[低層住宅地区]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の既存住宅地と調和した良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度、敷地の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。
	<p>緑化の方針</p>	<p>環境への負荷軽減と調和のとれた緑豊かな都市空間の創出を図るため、敷地内の緑化を推進する。</p>

地区整備計画	地区整備計画区域の面積		約 11.4ha				
	地区施設の配置及び規模		道路	区画道路	幅員 10m、延長約 158m		
				区画道路	幅員 9.5m、延長約 545m		
				区画道路	幅員 6m、延長約 317m		
				歩行者専用道路	幅員 4m、延長約 109m		
			公園・緑地		面積約 830㎡		
	地区の区分	地区の名称	住宅・交流拠点地区	住宅地区			
		地区の面積	約 10.5ha	沿道地区	低層住宅地区		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝舟投票券販売所 ②劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場（前号に掲げるものを除く。）でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000㎡を超えるもの ③前 2号に掲げるもののほか、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項各号に規定する業務の用に供する建築物 ④倉庫業を営む倉庫 ⑤畜舎 ⑥工場（建築基準法施行令（以下「令」という。）第 130 条の 6 に定めるもの及び店舗サービスに関連して店舗に附属する工場を除く） ⑦建築基準法（以下「法」という。）別表第二（と）項第 4 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	約 0.3ha	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①工場（令第 130 条の 6 に定めるもの及び店舗サービスに関連して店舗に附属する工場を除く） ②ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設 ③ホテル又は旅館 ④自動車教習所 ⑤畜舎 ⑥法別表第二（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,000㎡を超えるもの	約 0.6ha	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①第一種低層住居専用地域内に建築することができるもの
		建築物の容積率の最高限度	—	—	10/10		
		建築物の建ぺい率の最高限度	—	—	5/10		
		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敷地境界線までの距離は 1m 以上とする。ただし、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各号のいずれかに該当する場合は除く。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。 2. 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㎡以内であること。				
		建築物等の敷地面積の最低限度	—	200㎡			
		建築物等の高さの最高限度	—	地盤面から 15m 以内とする。	地盤面から 10m 以内とする。		
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の主な外壁は原色をさげ、周辺の住宅地、商業地と調和した景観を形成する色調とする。	建築物の主な外壁は、周辺の住宅地と調和した景観を形成する色調とする。			
		垣又は柵の構造の制限	垣又は柵を設置する場合は、原則として生け垣または高さが 1.5m 以下の透視可能な材料（高さが 60cm 以下の部分はこの限りではない）でつくられたものとする。				
		緑化率の最低限度	0.3/10	—			
		土地の利用に関する事項	環境緑地の最低限度	計画図に示す位置における環境緑地の最低限度の幅は、1.5m とする。			

「区域、地区の区分、地区施設の配置、環境緑地の最低限度の制限を受ける区域は、計画図表示のとおり」

理由

別紙のとおり

理 由

本町は、隣接する福岡市の影響を強く受け、周辺の古賀市・久山町とともに福岡市を中心とする日常生活圏の一部を構成しています。

今回、変更する地区は、国道495号とJR鹿児島本線の間位置し、昭和40年代から今日まで良好な工場環境を形成し、本町の産業振興の一翼を担ってきた地区です。

しかし、JR新宮中央駅の開業や中心市街地整備事業など都市構造の大きな変化により、市街地の端にあった本地区がまちの中心部へと変貌してきたことから、中心市街地に相応しい土地利用へと転換を進めることが必要となっています。

JR新宮中央駅に隣接した地区において、駅前と一体的な都市機能が集積した複合市街地を形成するため、緑ヶ浜工業地区地区計画区域の一部を、本案のとおり、緑ヶ浜地区地区計画区域へと変更を行うものです。

計 画 図

S=1:1,000 (A1)・S=1:2,000 (A3)

福岡広域都市計画
(新宮町決定)
緑ヶ浜地区地区計画
緑ヶ浜の一部
約11.4ha

N
4

凡 例	
	計画対象区域
	地区境界
	壁面の位置の制限 敷地境界より1m以上後退
	敷地面積の最低限度200㎡
	建築物等の高さの最高限度 地盤面から15m以内
	建築物等の高さの最高限度 地盤面から10m以内
	緑化ゾーン w=1.5m
	区画道路
	歩行者専用道路
	公園・緑地

沿道地区

住宅地区

低層住宅地区

住宅・交流拠点地区

