

## 理由書

### ① 石橋台地域の用途地域変更（第二種住居地域 → 第一種低層住居専用地域に統一）

都市計画変更対象地を含む石橋台地域は、同規模の区画で整備された閑静な住宅街で、「第一種低層住居専用地域」と「第二種住居地域」の二つの用途地域が設定されています。

本町の用途地域の都市計画決定は昭和 46 年になされたところ、その当時本町では丘陵地における低層の住宅団地としての宅地開発の機運が高まっており、そのような場所にあつては第一種低層住居専用地域が設定されています。また、都市計画道路の沿線にあつては、道路沿線における土地活用の促進のため、計画道路沿線より 50m の範囲で第二種住居地域が設定されています。

そのような状況にある中、昭和 57 年にもともと丘陵地であった場所において住宅団地として造成された石橋台は、近辺には都市計画道路 井尻・粕屋線（現主要地方道福岡東環状線）があります。用途地域の設定後に石橋台が造成されたことで、現在のように 2 つの用途地域が設定された住宅団地となっています。

しかしながら、実際には福岡東環状線と住宅団地の間には坂瀬川が流れており、地形的な隔たりがあるため、住宅団地内で沿道利用を図ることは困難であり、第二種住居地域としての設定した当初の都市計画の実現は不可能な状況にあります。

第二種住居地域は、住宅のほかに店舗や事務所の建築が可能なうえ、第一種低層住居専用地域と比べると規制が緩く、狭い敷地でも建築が可能なことで、現状のままでは、今後住宅団地内において店舗などの立地や狭小な土地が生じ、低層住宅団地としての閑静な街並みを維持できない恐れがあります。

令和 4 年 5 月に改定された「志免町都市計画マスタープラン」の土地利用方針において、石橋台地域の東側は「用途地域の変更による土地利用の転換を図るべき区域」に位置付けられています。

また、昨今住宅団地内の第二種住居地域で事業者による狭小な規模での宅地分譲が計画

されたことで、それを望まない地域住民から、用途地域を変更する旨の要望が挙げられています。

本町には、石橋台のほかにも同じような状況である地域がみられますが、要望がある当該地域について他地域に先行して都市計画の変更を行い、他地域における変更の検討を進めます。

また、用途地域の変更に伴い、第一種 20m高度地区の区域変更も行います。

以上のことから、現在の石橋台の低層住宅地としての閑静な住環境を将来に渡って維持し、志免町都市計画マスタープランで掲げた将来像の実現のために、都市計画の変更を行うものです。

## ② 第一種低層住居専用地域における建築規制の緩和

現在、志免町においては、人口は増加傾向にあり、人口密度は全国の町村の中で最も高い値を示しています。また、団塊の世代が多い本町の人口構造の特徴を受けて、人口の高齢化が急速に進んでおり、親世代との同居・近居を望むものの、新築できる土地が少ない、また建築規制が厳しく増改築が難しいといった、新たな宅地需要に対する供給不足が顕在化しています。特に建築規制の厳しい第一種低層住居専用地域においては、多世帯住宅やバリアフリーに対応したゆとりのある住宅建設などに対し、建築規制の緩和を求めるニーズが高まっている状況にあります。

本計画は前述した事象及び第 6 次志免町総合計画及び志免町都市計画マスタープランに基づき、低層住宅地における更なる土地活用を促進し、良好な居住環境の形成を推進していくため、第一種低層住居専用地域における建築規制の緩和を行うものです。