

理由書

都市計画変更対象地を含む石橋台は、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つ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 月に策定された「志免町都市計画マスタープラン」では、この解決のために、石橋台を将来においても「低層住宅地」とすることが明記されており、そのために「用途地域の変更による土地利用転換を図る区域」と位置づけされています。

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る

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います。