

# 芦屋都市計画地区計画の決定（芦屋町決定）

都市計画山鹿東部地区地区計画を次のように決定する。

名	称	山鹿東部地区地区計画	
位	置	芦屋町大字山鹿地内	
面	積	約 2 1 . 5 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、都市計画道路竹並芦屋線沿道に位置し、環境面や交通利便性の観点から、優れた住環境が保たれる戸建住宅地として土地区画整理事業が進められた。</p> <p>また、隣地においては北九州市が良好な居住環境の形成及び保全を目標に地区計画が指定されており、一体的な指定が望ましい。そこで、山鹿東部地区においても地区計画を指定し、戸建住宅を主体とした良好な居住環境の形成と近隣との調和を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	戸建住宅を中心とした良好な低層住宅地としての土地利用を図る。	
	建築物等の整備の方針	低層住宅地としての良好な居住環境の形成と、周辺との調和のため、建築物の用途・敷地面積・建築物の形態や意匠の制限及び生け垣等の制限を設定する。	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物及び付属する建築物以外は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1．住宅、併用住宅</li> <li>2．診療所</li> <li>3．派出所、公衆電話所、公民館その他これらに類する公益上必要な建築物</li> </ol>
		建築物の形態または意匠の制限	建築物の意匠並びに屋根、外壁、柱の色彩については、周辺環境と調和のとれたものとする。
		垣や柵等の構造物の制限	<p>道路に面する側に設ける場合は次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1．生垣</li> <li>2．高さ 60cm 以下の煉瓦風の塀の上に透視可能なフェンス等を設けたもの</li> <li>3．煉瓦風の仕上げ材による擁壁を基本とし、周辺環境と調和のとれたものとする。また、通りからの住宅外構部の緑の連続性を損なわないように、門塀・門扉とカーポートの位置は、道路境界線からできるだけ下げることとする。</li> </ol>
		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 1.0m 以上とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、200 m <sup>2</sup> とする。

#### 適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度(以下「最低限度」という。)の定めは、適用しない

1. 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、その全部を一の敷地として使用するもの
2. 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせて、当該土地を含む区域において、良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの
  - 1) 道路法(昭和27年法律第180号)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)による道路。  
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
  - 2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
3. 当該土地を含む区域において、良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規程による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地(当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は決定の公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

#### 理 由

周辺の居住環境と調和のとれた良好な地区形成と保全を図るため、本案のとおり決定するものである。

# 芦屋町山鹿東部地区 地区計画計画図

