

福岡広域都市計画用途地域の変更（春日市決定）

に係る理由書

本市の現況や社会情勢、将来都市構造等を勘案し、以下の通りの理由により各地区の用途地域を変更する。

1 中心拠点近隣商業地区

用途地域を変更する地区は、1日平均乗降客数が2万人を超える西鉄春日原駅とJR春日駅を中心に広がる商業系用途地域が指定されているエリアのうち、近隣商業地域が指定されている地区である。

本地区を含む駅周辺エリアは、第2次春日市都市計画マスタープランでは市民生活サービスの中心になる「中心拠点」として位置づけられている。この位置付けを踏まえ、春日市立地適正化計画において「中心拠点周辺都市機能誘導区域」に設定しており、併せて「西鉄春日原駅周辺まちづくり構想」を策定し、魅力的で利便性の高い駅前空間の形成と生活に豊かさを与える商業機能の集積を図ることとしている。

近年では、西鉄天神大牟田線の連続立体交差事業による高架化が完了するとともに、駅前広場（交通広場）や都市計画道路の整備が進められており、令和6年3月には西鉄春日原駅に特急列車が停車することとなった。これを契機として本地区を含む駅周辺エリアの拠点性の向上と都市機能の充実が期待されている。

そこで、利便性が高い本地区において中心拠点にふさわしい高度で多様な都市機能の集積と都市型居住の均衡ある発展を促すため、駅周辺に指定されている近隣商業地域の容積率について、10分の20から10分の30に変更する。

2 中高層住居地区

本市では、昭和から平成初期にかけた住宅開発に伴う急激な人口増加の影響により、近隣自治体と共同して実施している水道及び一般廃棄物処理の各事業について、水の供給、ゴミ処理の限界が予測され、人口抑制の必要が生じていた。また、土地区画整理事業等の都市計画上の措置がないままに市街地が形成された市北部、中央部等においては、低層・戸建て住宅の中に中高層マンションが乱立し、戸建住宅と集合住宅の共存化を図る必要性が生じていた。

これらの課題に対応するため、平成8年4月の新用途地域への移行に際して、市北部及び中央部を中心とした中高層住居系用途地域における指定容積率を10分の20から10分の15に低減させた。

しかし、「人口抑制」については、本市の人口は、令和2年をピークに減少に転じているとともに、水道及び一般廃棄物処理の各事業が抱えていた課題も改善され、人口を抑制する必要がなくなっている。「戸建住宅と集合住宅の共存化」についても、今後も高度地区を活用していくことで、既存の住環境に配慮することが可能と考えられる。

また、第6次春日市総合計画においては、「人口減少社会による都市の活力低下を防ぐため、市民生活への影響を考慮しながら、容積率、高度地区等の都市計画の規制緩和について検討」としているとともに、第2次春日市都市計画マスタープランでは、「今後の人口減少社会の到来に対して定住促進を図っていくためにも、既存の住環境に配慮しつつ、多様な世代の住宅需要への対応や老朽化した既存不適格建築物の建替え等を可能とする都市計画に係る規制の緩和を検討」としており、都市計画に係る規制の緩和を方針としている。

以上の理由から、市北部及び中央部等を中心に指定している第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の指定容積率を10分の15から10分の20に変更する。