

福岡広域都市計画高度地区の変更（春日市決定）に係る理由書

本市は、用途地域内において市街地の居住環境を維持し、併せて秩序ある街並みの形成を図るために、高度地区を指定し建築物の高さの最高限度を定めている。

指定に当たっての基本的な考え方としては、絶対高さ制限型高度地区の採用を原則として、第一種及び第二種中高層住居専用地域に第一種15メートル高度地区を、第一種、第二種住居地域及び準住居地域に第一種20メートル高度地区を、近隣商業地域及び準工業地域に第一種20メートル高度地区又は絶対20メートル高度地区を定めている。

今回変更する対象地は、西鉄春日原駅周辺の近隣商業地域であり、絶対20メートル高度地区が定められている区域となっている。

対象地は、第2次春日市都市計画マスタープランでは中心拠点及び地域拠点（駅前拠点）として位置付けられたエリアに位置しており、利便性の高い駅周辺地区等での土地の高度利用を促進する方針が謳われている。また、春日市立地適正化計画では中心拠点周辺都市機能誘導区域に含まれており、拠点周辺の高度利用の促進や高度地区の変更について方向性が示されている。

そこで、利便性の高い中心拠点において高度利用を推進し、更なる都市機能の集約や都市型居住を積極的に誘導するとともに将来にわたって持続可能な集約型都市構造の形成を実現するため、対象地における高度地区を廃止する。