

## 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。

本市の現況や社会情勢の変化、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高度地区を変更する。

### 1 交通軸沿線地区

本市では、昭和から平成初期にかけて住宅開発に伴う急激な人口増加の影響により、水の供給やゴミ処理の限界が懸念されていた。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、低層戸建て住宅が立ち並ぶ中で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が求められていた。

これらの課題に対応するため、平成8年に第二種20メートル高度地区を広域に指定し、平成11年には絶対20メートル高度地区と第一種15メートル高度地区及び第一種20メートル高度地区を導入した。

しかし、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。人口減少傾向にあるなかで、平成8年以降続けてきた人口抑制策を今後も続けければ、駅周辺や交通軸沿線などの利便性の高い地域における新たな住宅供給が抑制され、若い世代や子育て世代の流入や定着の機会を狭めることが懸念される。その結果として都市の活力低下や税収基盤の弱体化を招くことが無いよう、計画的に都市計画を運用する必要がある。

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」としている。

このため本市では、将来にわたり良好な住環境と人口や都市機能の受け皿を適正に確保する観点から、利便性が高く沿道型サービス施設や集合住宅が集積する県道沿線及び駅周辺等において高度地区の見直しを図る。具体的には、3・3・1-20

福岡筑紫野線や3・3・1-25那珂川宇美線の沿線に指定している絶対20メートル高度地区を廃止するとともに、第一種15メートル高度地区や第一種20メートル高度地区の一部を廃止し、道路や画地・街区形状、地区計画に定める土地利用の方針等にあわせた高度地区の規制区域に再整理することで、より円滑で効率的な土地利用が可能な環境整備を進める。あわせてJR南福岡駅から500メートル程度の距離に位置する集合住宅の集積地等における第一種20メートル高度地区を廃止し、交通軸や交通結節点に近接した立地での居住環境の維持・向上と健全な集約型都市構造への更新を誘導する。

## 2 中心拠点地区

対象地は、西鉄春日原駅及びJR春日駅周辺において用途地域を第一種住居地域から近隣商業地域に変更する区域であり、第一種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。

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で、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。

一方で、商業系用途地域の範囲が狭く、第一種住居地域及び第一種20メートル高度地区の指定区域では低・中層の住宅系建築物を前提とした土地利用が中心となり、交通利便性の高い立地条件を活かした商業・業務機能等の都市機能の集約や駅を中心とした高密度な市街地形成には一定の制約がある。

このような状況を踏まえて、中心拠点にふさわしい高度で多様な都市機能集約を図るため、既存の近隣商業地域に接している区域のうち、まとまった土地利用の転換が見込まれる区域や面的で連続性のある土地利用に課題がある区域について、第一種住居地域から近隣商業地域に変更することとしている。これに合わせて第一種20メートル高度地区も廃止することで、駅前周辺における土地利用について商業・業務・サービス機能の配置の一体性・連続性を高めるとともに、店舗や事務所と住宅との複合利用を促進し、中心拠点にふさわしい土地利用の高度化を図る。