

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用途地域を変更する。

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春日駅の周辺に広がる商業系用途地域に接した第一種住居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となる「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では「中心拠点周辺都市機能誘導区域」に設定しており、「土地の有効・高度利用と都市機能・空間の充実」が施策展開の方向性として謳われている。

近年では、西鉄天神大牟田線の高架切り替えが完了し、鉄道高架化に合わせた駅周辺整備事業は令和9年3月の完成に向けて交通広場や都市計画道路の整備が大詰めを迎えている。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。

一方で、本地区には、かつて農業用水として利用されていたが現在は利用されていない龍神池や老朽化した鉄道関連施設用地等、従前の役割を終えた土地の転換機を迎えている。また、低未利用地が点在し、立地条件の良さを生かした土地の有効活用が望まれているものの用途地域と街区形状の不一致等により、地区の特性に応じた高度利用が十分に図られていない区域もある。

そこで、利便性が高い本地区において、土地利用上の制約や課題を改善するとともに春日市の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を促進するため、第一種住居地域の一部の区域を近隣商業地域に変更する。