

理 由 書

福岡広域都市計画地区計画（紅葉ヶ丘西地区地区計画）を変更する理由

本地区計画区域である紅葉ヶ丘西地区は、昭和40年代から低層による戸建て住宅の建設が進み、平成の初期にはJR春日駅、JR博多南駅が相次いで開業することで公共交通網がより整備され、人口も爆発的に増加していきました。平成7年、人口増加とともに中高層のマンションの建設の可能性が高まったことから、現状の低層戸建て良好な住環境を将来にわたって維持、保全をおこなうため、低層住宅地区と一般住宅地区に区分し、建築物の高さの最高限度などをそれぞれに定める地区計画について議論を進め、平成8年12月に都市計画決定しました。

告示以降、順調に住宅開発等が進んできましたが、地区計画内に現存する小倉新池においては、悪臭による生活環境の悪化や豪雨時の法面の崩壊など防災上の課題が危惧されることを理由に、令和6年1月、春日市溜池保全条例に基づく、ため池保全の指定を解除され、埋立てによって新たな土地の活用が可能となっています。しかし、埋立てによる土地の活用の可能性を考慮していなかったことから、小倉新池を分断するように低層住宅地区と一般住宅地区を定めており、明確な基準がありません。現在、ため池の安全性を早期に安全確保するための埋立工事の設計に着手していますが、明確でない区域の設定は将来の紛争の原因ともなります。

よって、地区計画の区域を明確化することで、地区計画の方針を反映した住宅開発を促し、良好な住環境を維持、保全するものです。