

地区計画のQ&A

Q：地区計画の届出はいつ行えばよいですか。また、届出後に計画を変更する場合は、再度届出が必要ですか。

A：地区整備計画が定められている区域内で届出が必要な行為を行う場合は、当該行為に着手する日の30日前までに届出が必要です。また、届出後に計画を変更する場合は、変更部分の工事に着手する日の30日前までに変更の届出が必要です（軽微な変更については、当初届出書の補正等で対応可能な場合もありますので、お問い合わせください）。

Q：地区計画の目標や方針のみが定められており、地区整備計画が定められていない地区においても届出が必要ですか。

A：地区整備計画が定められていない地区など、地区整備計画区域外での行為及び、地区計画の制限内容がすべて建築条例で制限されている区域内での行為は届出不要ですが、事前の協議を行ってください。建築確認申請の対象となる場合は、協議後、確認申請書（正本）の表紙裏に「協議済」の確認印を押します。

Q：壁面の位置の制限における、「建築物の外壁」には、出窓やバルコニーも含まれますか。

A：出窓、バルコニー及び屋外階段等は、地区整備計画に別に定めがある場合を除き、建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積に算定される部分は、壁面の位置の制限の対象となります。（注：高い開放性を有するカーポートなどで建築面積が発生しない場合も、外壁又は柱等は壁面の位置の制限の対象となります。）ただし、地区施設の通路や広場等に係る部分には、原則として、建築面積に算定されない部分も突き出すことはできません。

また、再開発等促進区を含む地区計画の区域においては、地区計画の内容等により、取扱いが異なりますので、事前に窓口での協議をお願いします。

Q：壁面の位置の制限において、建築基準法施行令第135条の22の規定（外壁の後退距離に対する制限の緩和）は適用できますか。

A：地区整備計画に別に定めがある場合を除き、原則として、建築基準法施行令第135条の22の規定（外壁の後退距離に対する制限の緩和）は適用できません。

Q：建築物等の形態又は意匠の制限において、「勾配屋根」とありますが、屋根勾配などについて具体的な制限はありますか。

A：周囲の景観に配慮し、原則として、屋根の傾斜が道路から見て分かるものとしてください。なお、地区計画の届出審査においては、概ね屋根勾配が10分の3以上を目安としています。

Q：田尻土地区画整理地区地区計画の低層住宅環境形成ゾーンの建築物等の形態又は意匠の制限において、「専用住宅の屋根については、勾配屋根とし」とありますが、「専用住宅」には共同住宅も含まれますか。

A：田尻土地区画整理地区地区計画の形態又は意匠の制限の対象となる「専用住宅」とは、一戸建ての住宅及び長屋とします。ただし、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿等についてもできるだけ「専用住宅」に準じた景観上の配慮をお願いします。

Q：垣又はさくの構造の制限において、「ただし、フェンスの基礎等に用いるためのコンクリートブロック等についてはこの限りではない。」とありますが、基礎等の高さの制限はありますか？

A：フェンスの基礎等に用いるコンクリートブロックの高さは、敷地内の地盤面から概ね60cm以下（渡辺通駅北地区地区計画区域内においては、120cm以下。）とします。なお、敷地と道路に高低差がある場合は、土留等の部分の高さは除くものとします。

Q：垣又はさくの構造の制限における、「透視可能なフェンス」とは、どのようなフェンスですか。

A：「透視可能なフェンス」とは、メッシュフェンスを基本とします。やむを得ずこれ以外のフェンスを計画する場合は、カタログ等により事前に協議してください。

Q：垣又はさくの構造の制限において、「道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣、若しくはフェンス、鉄さく等透視可能なものにあわせて植栽を施したのものとするなど、緑豊かな街並みに配慮したのものとする。」とありますが、「垣又はさく」を設けない場合も植栽を施す必要がありますか。

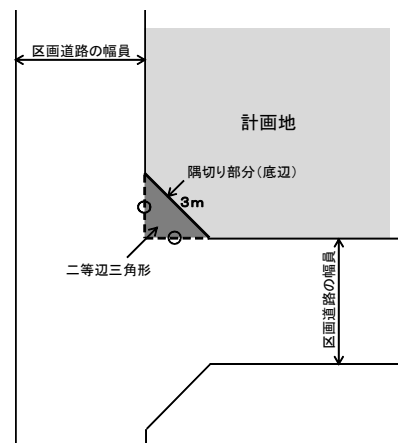
A：地区計画の目標及び方針に基づき、「垣又はさく」を設けない場合も道路から見える部分に植栽を施すなど、緑化についての配慮をお願いします。また、田尻土地区画整理地区地区計画区域内においては、道路に接する部分の長さが10m以上の部分についてはその2分の1以上、道路に接する部分の長さが10m未満の部分についてはその全部を生垣若しくはフェンス等と併せて植栽を施したのものとするなど、緑化に配慮したものとします。

Q：緑化率の最低限度の制限が定められた地区において、駐車場に緑化ブロックを用いる場合や軒下に植栽を設ける場合、どのように緑化施設の面積を算定すればよいですか。

A：緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積は、原則として、都市緑地法施行規則第9条の定めるところによります。ただし、樹木の高さに応じて“みなし”で算出する場合は、他の緑化施設と重複する部分等は二重計上できません（「補足資料」参照）。
これに定めがない場合で、駐車施設等に緑化ブロックを使用する場合は、原則として、植物で覆われていないブロック部分の面積は緑化施設の面積から控除するものとします。また、軒下等に設けられた緑化施設については、建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積に算定される部分にあるものは、緑化施設の水平投影面積には、算入できません。なお、緑化ブロックを使用する場合は、カタログ等により事前に協議してください。

Q：地区施設で区画道路が定められた地区において、交差する2以上の区画道路に面する敷地で届出行為を行う場合、区画道路の交差部分の隅切りは必要ですか。

A：交差する2以上の区画道路に面する敷地で届出行為を行う場合、原則として、交差する部分には3mの隅切りが必要です。
また、その形状は原則として、隅切り部分と道路境界線の延長線で形成される三角形が、隅切り部分を底辺として、概ね二等辺三角形となるよう整備してください（右図参照）。
なお、1の区画道路と区画道路でない道路が交差する部分においても、隅切りが必要な場合がありますので、事前に窓口でご確認ください。



Q：計画図に示す位置において壁面の位置の制限が設けられている場合、隅切り部分もセットバックの対象となるのですか。

A：周辺環境や地区計画の内容等により、取扱いが異なる場合がございますので、事前に窓口等での協議をお願いします。

(お問い合わせ先)

福岡市住宅都市局 都市計画部 都市計画課 地区計画係

TEL 092-711-4388

FAX 092-733-5590