

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画北原・田尻地区地区計画を次のように決定する。

名称	北原・田尻地区地区計画
位置	福岡市西区大字徳永、周船寺三丁目及び大字田尻の各一部
面積	約 20.1 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部から西へ約1.3km、JR筑肥線九大学都市202号北側約800mの距離に位置し、幹線道路便性の高い地区である。また、今期「宿・周船寺地区」として、地区の活性化を促進し、地域の発展を図る。また、今期「宿・周船寺地区」として、地区の活性化を促進し、地域の発展を図る。</p> <p>当地区は、本市の都心部から西へ約1.3km、JR筑肥線九大学都市202号北側約800mの距離に位置し、幹線道路便性の高い地区である。また、今期「宿・周船寺地区」として、地区の活性化を促進し、地域の発展を図る。また、今期「宿・周船寺地区」として、地区の活性化を促進し、地域の発展を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>良好な市街地環境の形成・保全を図るため、当地区を次のように区分し、各ゾーンの土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>【区画整理ゾーン1, 2】九州大学伊都キャンパスと地域拠点「今宿・周船寺地区」との結節点として、地域と学生が交流する場の創出や九大学都市駅周辺の都市機能を相互補完する商業・業務施設など、地区のシンボルとなる施設を誘導を図る。</p> <p>【区画整理ゾーン3】基幹道路の沿道という高い交通利便性を生かした沿道サービス施設や九大学都市駅周辺の都市機能を相互補完する商業・業務施設の立地・誘導を図る。</p> <p>【区画整理ゾーン4】隣接する低層住宅地と幹線沿道の大規模な施設用地とのバッファゾーンとして、段階的な規模の建築物の立地・誘導を図る。</p> <p>【区画整理ゾーン5, 6, 7】隣接する農地や既存の低層住宅地との調和を図り計画的な低層住宅地の形成を図る。</p> <p>【既存集落ゾーン1, 2, 3】既存のゆとりある良好な低層住宅地の維持・保全を図る。</p> <p>【既存集落ゾーン4】隣接する農地や低層住宅地との調和を図りながら、幹線道路沿道にふさわしい日常利便施設等の立地誘導を図る。</p>
	<p>地区施設の方針</p> <p>良好な市街地環境の形成に必要な区画道路（幅員6m）を適切に配置する。</p>
	<p>建築物等の方針</p> <p>区分された各地区の特性に応じ、それぞれ次のような制限を定め、良好な市街地環境の形成・保全を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針 建築物等の方針	<p>【区画整理ゾーン1】地区のシンボルとなる施設の立地・誘導を図り、健全な市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度を定める。地区内外の緑豊かな環境との調和を図るため、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>
	<p>【区画整理ゾーン2】地区のシンボルとなる施設の立地・誘導を図り、健全な市街地の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定める。周辺に広がる既存の住宅地や優良農地との調和を図るため、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>
	<p>【区画整理ゾーン3】幹線沿道にふさわしい商業・業務施設などの立地・誘導を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。周辺に広がる既存の住宅地や優良農地との調和を図るため、建築物等の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>
	<p>【区画整理ゾーン4, 6】ゆとりある市街地の形成・保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。周辺に広がる既存の住宅地や優良農地との調和を図るため、建築物の用途の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>
	<p>【区画整理ゾーン5】ゆとりある市街地の形成・保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。周辺に広がる既存の住宅地や優良農地との調和を図るため、建築物の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>
	<p>【区画整理ゾーン7】ゆとりある市街地の形成・保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。周辺に広がる既存の住宅地や優良農地との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>
	<p>【既存集落ゾーン1, 3】周辺に広がる優良農地との調和を図り、既存の良好な戸建て住宅地としての環境の維持保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p>
	<p>【既存集落ゾーン2】周辺に広がる優良農地との調和を図り、既存の良好な戸建て住宅地としての環境の維持保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、垣又は柵の構造を定める。</p>
	<p>【既存集落ゾーン4】幹線沿道にふさわしい日常利便施設の立地誘導を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。周辺に広がる既存の住宅地や優良農地との調和を図るため、建築物等の高さの最高限度の制限を定める。</p>
	<p>【各ゾーン共通】建築物の建て詰まりを防止し、日照・通風等を確保し、大学の玄関口にふさわしい景観形成と、周辺環境と調和した市街地環境の形成・保全を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>

面積		約 13.6 ha							
地区の区分	地区の名称	区画整理ゾーン1	区画整理ゾーン2	区画整理ゾーン3	区画整理ゾーン4	区画整理ゾーン5	区画整理ゾーン6	区画整理ゾーン7	
	地区の面積	約1.6 ha	約1.0 ha	約5.6 ha	約1.1 ha	約2.3 ha	約1.5 ha	約0.5 ha	
建築物等の用途の制限		<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第5項に掲げる用途に供する建築物</p> <p>2. 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げる建築物</p>			<p>床又は壁で区画された各住戸の床面積が35㎡以下の共同住宅及び長屋は、建築してはならない。</p>			<p>建築することができる建築物は、建築基準法別表第2(い)項に掲げる建築物とする。</p> <p>ただし、床又は壁で区画された各住戸の床面積が35㎡以下の共同住宅及び長屋は除く。</p>	
建築物の容積率の最高限度									10分の8
建築物の建蔽率の最高限度									10分の5
建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡	300㎡	200㎡					
		<p>ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については、この限りではない。</p> <p>1. 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</p> <p>2. 土地区画整理事業による換地処分又は仮換地の指定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの（この規定に適合するに至ったものを除く。）</p> <p>3. この地区計画の告示の日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの（この規定に適合するに至ったものを除く。）</p>							
壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、1mとする。</p> <p>ただし、建築基準法施行令第135条の2²各号の一に該当する建築物若しくは建築物の部分又は壁を有しない自動車車庫（建築物に附属するものに限る。）については適用しない。</p>							
建築物等の高さの最高限度			<p>1. 20m</p> <p>2. 本地区計画の区域の区画整理ゾーン7、既存集落ゾーン2及び区域外の市街化調整区域に対して、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面から1.5mの高さの水平面に、地区計画区域界からの水平距離が、5mを超え10m以内の範囲にあつては4時間以上、10mを超える範囲にあつては2.5時間以上日影となる部分を生じさせる高さの建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、軒の高さが7m以下の建築物かつ地階を除く階数が2以下の建築物は、この限りではない。</p>			<p>1. 10m</p> <p>2. 本地区計画の区域外の市街化調整区域に対して、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面から1.5mの高さの水平面に、地区計画区域界からの水平距離が、5mを超え10m以内の範囲にあつては4時間以上、10mを超える範囲にあつては2.5時間以上日影となる部分を生じさせる高さの建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、軒の高さが7m以下の建築物かつ地階を除く階数が2以下の建築物は、この限りではない。</p>		<p>1. 10m</p> <p>2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものの以下とする。</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限		<p>1) 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の形態、意匠及び色彩は、周囲の環境に調和したものとする。</p> <p>2) 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観、風致を損なわないものとする。</p> <p>3) 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、露出面積を少なくする等景観に配慮するものとする。</p>							
垣又は柵の構造の制限		<p>道路境界に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣若しくは透視可能なフェンス等にあわせて植栽を施したものにすなど、緑化に配慮したものとする。ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分並びに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。</p>							
建築物の緑化率の最低限度		10分の1							
		ただし、敷地面積が300㎡未満である敷地については、この限りではない。							

地区整備計画
建築物等に関する事項

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		その他の公共空地	名称	幅員	延長	摘要	
				道路1 (石崎)	6 m	約90 m		
				道路2 (202号沿道)	6 m	約60 m		
	面積		約 6.5 ha					
	地区の区分	地区の名称	既存集落ゾーン1	既存集落ゾーン2	既存集落ゾーン3	既存集落ゾーン4		
		地区の面積	約0.9 ha	約0.6 ha	約1.6 ha	約3.4 ha		
	建築物等の用途の制限		床又は壁で区画された各住戸の床面積が35㎡以下の共同住宅及び長屋は、建築してはならない。	建築することができる建築物は、建築基準法別表第2 (イ) 項に掲げる建築物とする。ただし、床又は壁で区画された各住戸の床面積が35㎡以下の共同住宅及び長屋は除く。	床又は壁で区画された各住戸の床面積が35㎡以下の共同住宅及び長屋は、建築してはならない。			
	建築物の容積率の最高限度			10分の8				
	建築物の建蔽率の最高限度			10分の5				
	建築物の敷地面積の最低限度		150㎡	165㎡		200㎡		
		ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については、この限りではない。 1. 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの 2. この地区計画の告示の日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの（この規定に適合するに至ったものを除く。）						
壁面の位置の制限		1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、1mとする。 ただし、この地区計画の告示の日において、この規定に適合しない部分を有する建築物について、全部除却を伴う改築を行う場合を除き、次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。 (1) この規定に適合しない部分において、その範囲内で改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「改築等」という。）をする場合。 (2) この規定に適合しない部分以外の部分において、この規定に適合する増築及び改築等をする場合 2. 前項の規定は、建築基準法施行令第135条の 21 ²² 各号の一に該当する建築物若しくは建築物の部分又は壁を有しない自動車車庫（建築物に附属するものに限る。）については適用しない。						
建築物等の高さの最高限度			1. 10m 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。		本地区計画の区域外の市街化調整区域に対して、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面から1.5mの高さの水平面に、地区計画区域界からの水平距離が、5mを超え10m以内の範囲にあつては4時間以上、10mを超える範囲にあつては2.5時間以上日影となる部分を生じさせる高さの建築物は建築してはならない。 ただし、軒の高さが7m以下の建築物かつ地階を除く階数が2以下の建築物は、この限りではない。			
建築物等の形態又は意匠の制限		1) 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の形態、意匠及び色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2) 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観、風致を損なわないものとする。 3) 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、露出面積を少なくする等景観に配慮するものとする。						
垣又は柵の構造の制限		道路境界に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣若しくは透視可能なフェンス等にあわせて植栽を施したものに するなど、緑化に配慮したものとする。ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分並びに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。なお、徳永1941号線及び横浜田尻線(西9193) 沿いで水路に面する部分は、対象外とする。						

「地区計画及び地区整備計画の区域、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

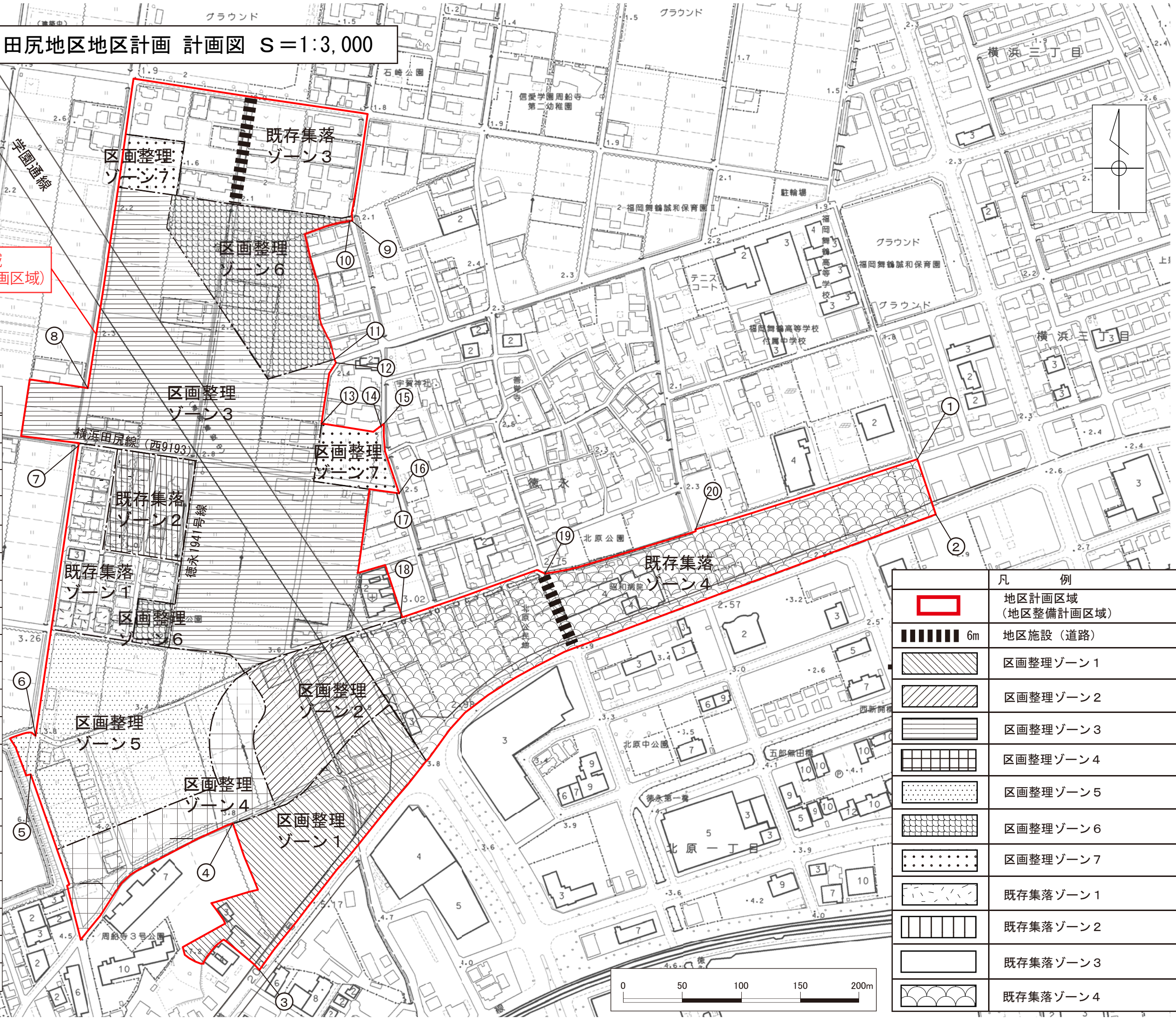
地域の利便性の向上及び隣接する住宅地などに配慮した良好な市街地環境の形成を図るため、本案のとおり決定するものである。

福岡広域都市計画 北原・田尻地区地区計画 計画図 S=1:3,000

地区計画区域
(地区整備計画区域)

境界説明表

区分	説明
①-②	道路中心
②-③	道路中心
③-④	区画整理計画界
④-⑤	道路中心
⑤-⑥	区画整理計画界
⑥-⑦	道路中心
⑦-⑧	区画整理計画界
⑧-⑨	道路中心
⑨-⑩	見通し界 (⑪-⑩延長)
⑩-⑪	区画整理計画界
⑪-⑫	見通し界 (⑩-⑪延長)
⑫-⑬	道路中心
⑬-⑭	区画整理計画界
⑭-⑮	見通し界 (⑬-⑭延長)
⑮-⑯	道路中心
⑯-⑰	見通し界 (⑯-⑰延長)
⑰-⑱	区画整理計画界
⑱-⑲	道路中心
⑲-⑳	水路中心
⑳-①	道路中心



凡例	説明
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	地区施設 (道路) 6m
	区画整理ゾーン1
	区画整理ゾーン2
	区画整理ゾーン3
	区画整理ゾーン4
	区画整理ゾーン5
	区画整理ゾーン6
	区画整理ゾーン7
	既存集落ゾーン1
	既存集落ゾーン2
	既存集落ゾーン3
	既存集落ゾーン4