

令和6年2月議会

福祉都市委員会 議案説明資料

- | | | |
|---|---|--------|
| 1 | 一般会計・特別会計補正予算案総括表 | … 1 頁 |
| 2 | 一般会計補正予算案
(議案第1号) | … 3 頁 |
| 3 | 福岡市地区計画及び集落地区計画の区域内における
建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例案 (議案第16号) | … 6 頁 |
| 4 | 街路樹の管理のかしに基づく損害賠償額の決定について
(議案第25号) | … 29 頁 |

令和6年2月21日

住 宅 都 市 局

1. 一般会計・特別会計補正予算案総括表

会 計 名		補 正 前 の 額			
		予算額 (A)	財 源 内 訳		
			特 定	当該事業財源	一 般
一 般 会 計		35,866,861	28,607,682	—	7,259,179
特 別 会 計	香椎駅周辺土地区画整理事業	1,897,044	1,585,304	—	311,740
	貝塚駅周辺土地区画整理事業	1,328,434	619,263	—	709,171
	小 計	3,225,478	2,204,567	—	1,020,911
合 計		39,092,339	30,812,249	—	8,280,090

(単位：千円)

今回補正額				合計			
予算額 (B)	財源内訳			予算額 (A+B)	財源内訳		
	特定	当該事業財源	一般		特定	当該事業財源	一般
—	—	—	—	35,866,861	28,607,682	—	7,259,179
—	—	—	—	1,897,044	1,585,304	—	311,740
—	—	—	—	1,328,434	619,263	—	709,171
—	—	—	—	3,225,478	2,204,567	—	1,020,911
—	—	—	—	39,092,339	30,812,249	—	8,280,090

2. 一般会計補正予算案（議案第1号）

（繰越明許費）

予算案 説明書 ページ	款・項	目	事業名	関係予算額
110 ・ 111	(8) 土 木 費		公 営 住 宅 整 備 事 業	6,631,217
	4. 住 宅 費	2. 住 宅 整 備 費	市 営 住 宅 ス ト ッ ク 総 合 改 善 経 費	3,203,267
	5. 建 築 行 政 費	1. 建 築 指 導 費	放 置 空 家 対 策 等 経 費	27,539
112 ・ 113	(9) 都 市 計 画 費		総 合 都 市 交 通 体 系 調 査	98,000
	1. 都 管 市 理 計 画 費	1. 都 総 市 務 計 画 費	九 州 大 学 移 転 跡 地 の ま ち づ ぐ り 推 進 経 費	828,861
			橋 本 駅 前 地 区 に お け る 拠 点 形 成 関 連 基 盤 整 備	534,053

(単位：千円)

繰越額		説明
補正前	補正後	
—	187,817	国庫補助の内示及び工期の都合により、年度内に完了しないため。 (弥永住宅新築工事 等)
45,000	446,637	関係者との協議に日時を要したこと及び工期の都合により、年度内に完了しないため。 (ニュー堅粕住宅5棟外壁改修工事 等)
—	9,860	関係者との協議に日時を要し、年度内に完了しないため。 (特定空家等の代執行)
—	72,000	工期の都合により、年度内に完了しないため。 (都市交通基本計画の改定に向けた検討)
—	422,833	工期の都合により、年度内に完了しないため。 (都市計画道路整備事業負担金)
—	385,336	関係者との協議に日時を要し、年度内に完了しないため。 (組合施行の土地区画整理事業への補助 等)

3. 福岡市地区計画及び集落地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例案（議案第16号）

1 理由

令和6年1月に都市計画決定告示した周船寺駅南地区地区計画における建築物の制限について、建築基準関係規定として建築確認審査の対象とするため、福岡市地区計画及び集落地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「地区計画条例」という。）の一部を改正するもの。

2 概要

周船寺駅南地区地区計画においては、都市計画法の規定に基づく地区整備計画として、建築物に関する制限（建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限等）を定めている。

この制限の一部を建築基準法（第68条の2第1項）に基づく地区計画条例の規定として、以下のとおり定めるもの。

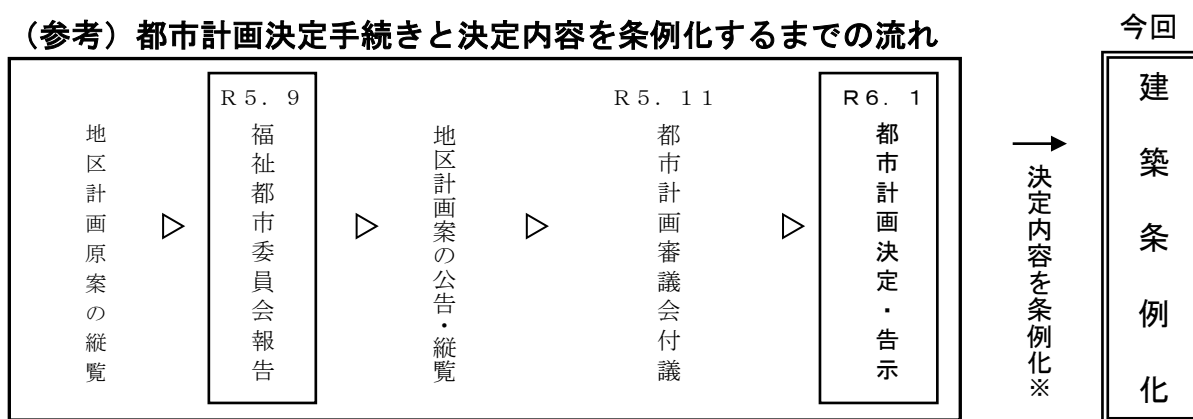
- (1) 別表第1に、本条例が適用される区域として周船寺駅南地区地区整備計画区域を追加する。
- (2) 別表第2に、周船寺駅南地区地区整備計画区域の建築物に関する制限を定めるもの。

なお、当該地区計画については、令和5年9月福祉都市委員会に報告の後、都市計画審議会に諮問し、承認する旨の答申を受け、令和6年1月都市計画決定告示されている。

3 施行期日

公布の日

（参考）都市計画決定手続きと決定内容を条例化するまでの流れ



都市計画決定手続き

※地区整備計画において建築物の制限として定めた事項のうち、条例化できる事項を条例化する。

別表第1 (抄) 新旧対照

(旧)

名称	区域
(略)	
拾六町・橋本地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画拾六町・橋本地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
千里地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画千里地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
(略)	

(新)

名称	区域
(略)	
拾六町・橋本地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画拾六町・橋本地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
追加	<u>周船寺駅南地区地区整備計画区域</u>
千里地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画周船寺駅南地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
(略)	

別表第2（抄）新旧対照

（旧）

計画地区	ア		イ		ウ		エ		オ
	建築してはならない建築物		建築物の容積率の最高限度		建築物の容積率の最低限度		建築物の建蔽率の最高限度		建築物の敷地面積の最低限度
			(ア)	(イ)	(ア)	(イ)	(ア)	(イ)	
									平方メートル
(略)									
拾六町・橋本地区地区整備計画区域									(従前と内容の変更がないため省略)
十里地区地区整備計画区域									(従前と内容の変更がないため省略)
(略)									

カ	キ			ク	ケ
建築物の建築面積の最低限度	外壁等の面から敷地境界線までの距離の最低限度			壁等を建築してはならない部分	建築物の高さの最高限度
平方メートル	(ア)	(イ)	(ウ)	メートル	メートル
~~~~~					
~~~~~					

~~~~~					
~~~~~					

別表第2（抄）新旧対照

（新）

計画地区	ア 建築してはならない建築物	イ 建築物の容積率の最高限度		ウ 建築物の容積率の最低限度		エ 建築物の建蔽率の最高限度		オ 建築物の敷地面積の最低限度
		(ア)	(イ)	(ア)	(イ)	(ア)	(イ)	
								平方メートル (略)
拾六町・橋本地区地区整備計画区域		(従前と内容の変更がないため省略)						
周船寺駅南地区地区整備計画区域	駅前ゾーン	<p>(1) 一戸建ての住宅（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に一戸建ての住宅の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）</p> <p>(2) 1階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物（当該部分のうちこれらの用途に供する部分の全部を管理人室等の用途に供するものを除く。）であって、福岡広域都市計画道路周船寺駅南線に接する敷地に建築するもの（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に1階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物（当該部分のうちこれらの用途に供する部分の全部を管理人室等の用途に供するものを除く。）の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）</p> <p>(3) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（専ら危険物の貯蔵又は処理以外の用途に供する建築物に附属するもの又は福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（専ら危険物の貯蔵又は処理以外の用途に供する建築物に附属するものを除く。）の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）</p> <p>(4) 法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に同号に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）</p>						500（駅舎の用途に供する建築物の敷地を除く。）

カ	キ			ク	ケ
建築物の建築面積の最低限度	外壁等の面から敷地境界線までの距離の最低限度			壁等を建築してはならない部分	建築物の高さの最高限度
	(ア)	(イ)	(ウ)		
平方メートル			メートル		メートル

	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱	福岡広域都市計画道路周船寺駅南線（都市計画の計画図において2メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）との敷地境界線	2		
	2 建築物の外壁又はこれに代わる柱（駅舎、駐輪場その他これらに類する建築物で公益上必要なもの、政令第135条の22各号の一に該当する建築物若しくはそ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。）に係るものを除く。）	福岡広域都市計画道路周船寺駅南線（都市計画の計画図において2メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）との敷地境界線以外の敷地境界線	1		

複合 ゾーン	<p>(1) 一戸建ての住宅であつて、福岡広域都市計画道路周船寺駅南線に接する敷地に建築するもの（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があつた日において現に一戸建ての住宅の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）</p> <p>(2) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（専ら危険物の貯蔵又は処理以外の用途に供する建築物に附属するもの又は福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があつた日において現に危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（専ら危険物の貯蔵又は処理以外の用途に供する建築物に附属するものを除く。）の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）</p> <p>(3) 法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があつた日において現に同号に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）</p>							165（駅舎の用途に供する建築物の敷地を除く。）
-----------	---	--	--	--	--	--	--	--------------------------

<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱</p>	<p>福岡広域都市計画道路周船寺駅南線との敷地境界線</p>	<p>2</p>		<p>(1) 建築物の各部分の高度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線（北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。）又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が、8メートル以下の場合にあっては当該距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、8メートルを超える場合にあっては当該距離から8メートルを減じたものに0.5を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とすること（建築物の軒の高度が7メートル未満、かつ、地階を除く階数が2以下である場合を除く。）。</p>
<p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱（駅舎、駐輪場その他これらに類する建築物で公益上必要なもの、政令第135条の22各号の一に該当する建築物若しくはそ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。）に係るものを除く。）</p>	<p>福岡広域都市計画道路周船寺駅南線との敷地境界線以外の敷地境界線</p>	<p>1</p>		<p>(2) 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4メートルの高度の水平面に、住宅ゾーン及び都市計画の計画図において表示する地区計画の区域外の市街化調整区域の区域内における敷地境界線からの水平距離が、5メートルを超え10メートル以内の範囲にあっては4時間以上、10メートルを超える範囲にあっては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする（建築物の高度が10メートル以下である場合を除く。）。</p>

追加

沿道ゾーン	(1) 法別表第2(に)項第3号に掲げる建築物(福岡							500(駅舎の用途に供する建築物の敷地を除く。)
1	広域都市計画地区計画の決定(令和6年福岡市告示第27号)の告示があった日において現に同号に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。)							
	(2) 法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げる建築物(福岡広域都市計画地区計画の決定(令和6年福岡市告示第27号)の告示があった日において現に同項第2号及び第3号に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。)							

<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（駅舎、駐輪場その他これらに類する建築物で公益上必要なもの、政令第135条の22各号の一に該当する建築物若しくはそ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。）に係るものを除く。）</p>	<p>全ての敷地境界線</p>	<p>1</p>		<p>(1) 建築物の各部分の高度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線（北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。）又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が、8メートル以下の場合にあっては当該距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、8メートルを超える場合にあっては当該距離から8メートルを減じたものに0.5を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とすること（建築物の軒の高度が7メートル未満、かつ、地階を除く階数が2以下である場合を除く。）。</p> <p>(2) 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4メートルの高度の水平面に、住宅ゾーン及び都市計画の計画図において表示する地区計画の区域外の市街化調整区域の区域内における敷地境界線からの水平距離が、5メートルを超え10メートル以内の範囲にあっては4時間以上、10メートルを超える範囲にあっては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする（建築物の高度が10メートル以下である場合を除く。）。</p>
---	-----------------	----------	--	---

沿道 ゾーン	(1) 法別表第2 (に) 項第3号に掲げる建築物（福岡							165（駅舎 の用途に供 する建築物 の敷地を除 く。）
2	<p>広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に同号に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）</p> <p>(2) 法別表第2 (ほ) 項第2号及び第3号に掲げる建築物（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に同項第2号及び第3号に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）</p>							

<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（駅舎、駐輪場その他これらに類する建築物で公益上必要なもの、政令第135条の22各号の一に該当する建築物若しくはそ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。）に係るものを除く。）</p>	<p>全ての敷地境界線</p>	<p>1</p>		<p>(1) 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（北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。）又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が、8メートル以下の場合にあっては当該距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、8メートルを超える場合にあっては当該距離から8メートルを減じたものに0.5を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とすること（建築物の軒の高さが7メートル未満、かつ、地階を除く階数が2以下である場合を除く。）。</p> <p>(2) 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4メートルの高さの水平面に、住宅ゾーン及び都市計画の計画図において表示する地区計画の区域外の市街化調整区域の区域内における敷地境界線からの水平距離が、5メートルを超え10メートル以内の範囲にあっては4時間以上、10メートルを超える範囲にあっては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする（建築物の高さが10メートル以下である場合を除く。）。</p>
---	-----------------	----------	--	---

住宅 ゾーン	法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に同項に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）	全ての 建築物	10分の 15					165（駅舎の用途に供する建築物の敷地を除く。）

十里地区地区整備計画区域

(従前と内容の変更がないため省略)

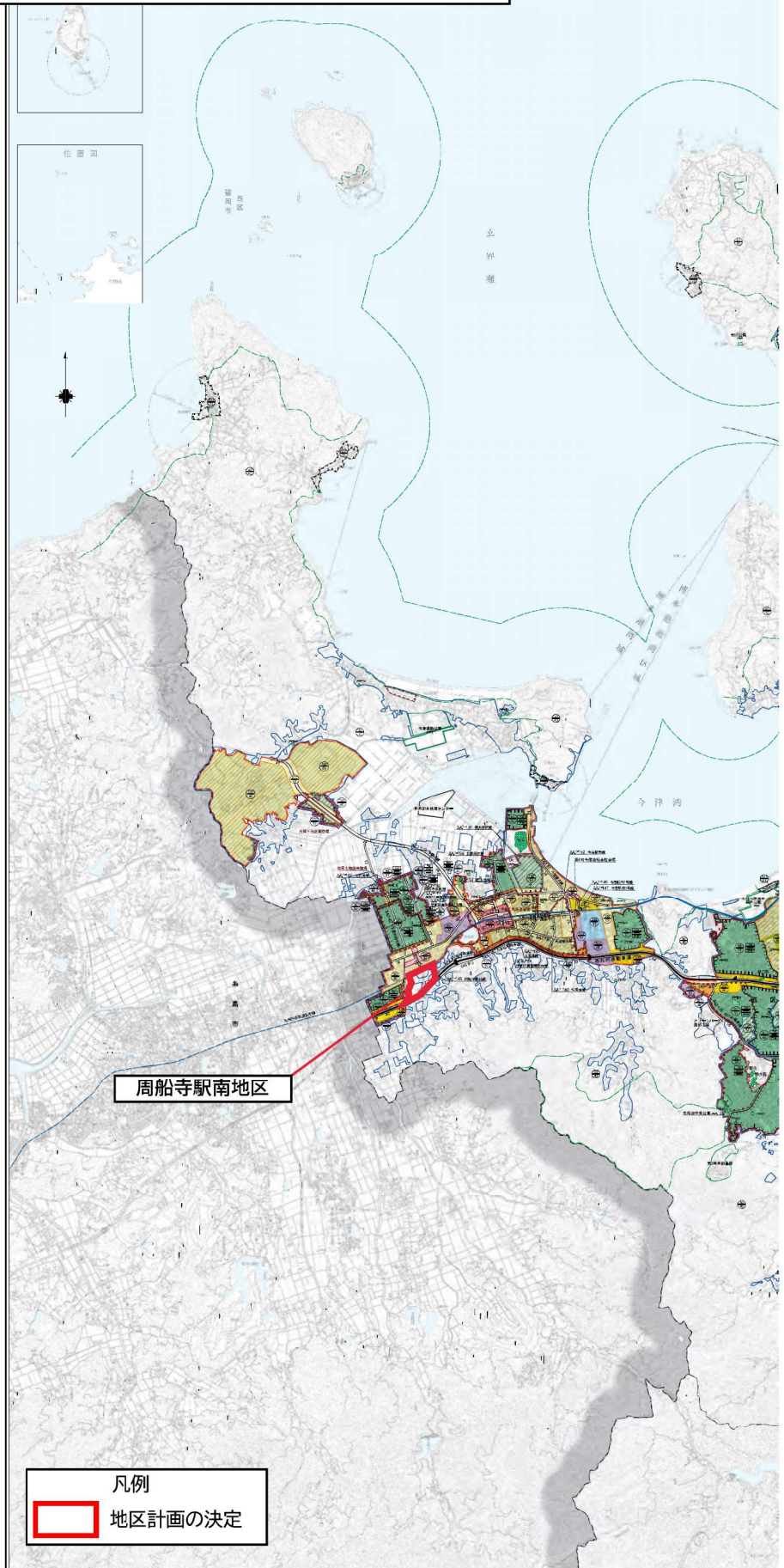
(略)

	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（駅舎、駐輪場その他これらに類する建築物で公益上必要なもの、政令第135条の22各号の一に該当する建築物若しくはそ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。）に係るものを除く。）</p>	<p>全ての敷地境界線</p>	<p>1</p>		<p>(1) 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が、8メートル以下の場合にあっては当該距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、8メートルを超える場合にあっては15メートル以下とすること（建築物の軒の高さが7メートル未満、かつ、地階を除く階数が2以下である場合を除く。）。</p> <p>(2) 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4メートルの高さの水平面に、住宅ゾーン及び都市計画の計画図において表示する地区計画の区域外の市街化調整区域の区域内における敷地境界線からの水平距離が、5メートルを超え10メートル以内の範囲にあっては4時間以上、10メートルを超える範囲にあっては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする（建築物の高さが10メートル以下である場合を除く。）。</p>
--	---	-----------------	----------	--	---

福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模
	戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポンプ場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄
	自然公園区域
	市 郡 界
	区 町 村 界

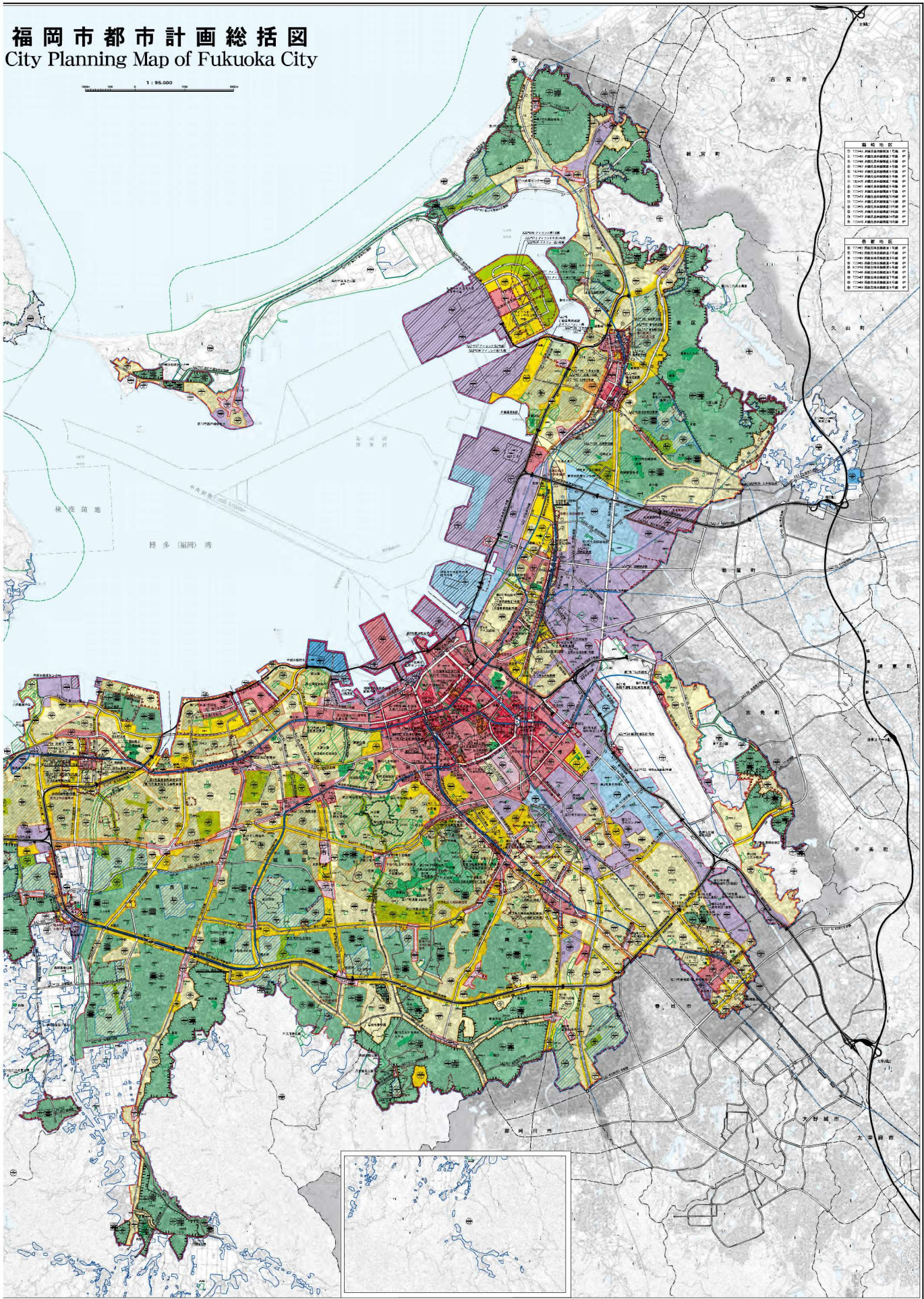
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) <small>(注) 福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途などに応じた緩和規定があります。</small>
	指定区域区分界



凡例
 地区計画の決定

福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City

1 : 95,000



緑地地区

17-104	緑地地区(緑地)	緑地
17-105	緑地地区(緑地)	緑地
17-106	緑地地区(緑地)	緑地
17-107	緑地地区(緑地)	緑地
17-108	緑地地区(緑地)	緑地
17-109	緑地地区(緑地)	緑地
17-110	緑地地区(緑地)	緑地
17-111	緑地地区(緑地)	緑地
17-112	緑地地区(緑地)	緑地
17-113	緑地地区(緑地)	緑地
17-114	緑地地区(緑地)	緑地
17-115	緑地地区(緑地)	緑地
17-116	緑地地区(緑地)	緑地
17-117	緑地地区(緑地)	緑地
17-118	緑地地区(緑地)	緑地
17-119	緑地地区(緑地)	緑地
17-120	緑地地区(緑地)	緑地

商業地区

17-121	商業地区(商業)	商業
17-122	商業地区(商業)	商業
17-123	商業地区(商業)	商業
17-124	商業地区(商業)	商業
17-125	商業地区(商業)	商業
17-126	商業地区(商業)	商業
17-127	商業地区(商業)	商業
17-128	商業地区(商業)	商業
17-129	商業地区(商業)	商業
17-130	商業地区(商業)	商業
17-131	商業地区(商業)	商業
17-132	商業地区(商業)	商業
17-133	商業地区(商業)	商業
17-134	商業地区(商業)	商業
17-135	商業地区(商業)	商業
17-136	商業地区(商業)	商業
17-137	商業地区(商業)	商業
17-138	商業地区(商業)	商業
17-139	商業地区(商業)	商業
17-140	商業地区(商業)	商業

※本総括図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
建築や開発等の際には、用途地域等都市計画編制について必ず確認してください。

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）
都市計画周船寺駅南地区地区計画を次のように決定する。

名称	周船寺駅南地区地区計画	
位置	福岡市西区大字飯氏、大字周船寺、周船寺一丁目及び周船寺二丁目の各一部	
面積	約 16.1ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部から西へ約1.4kmに位置しており、JR筑肥線周船寺駅や国道202号バイパスに隣接する交通利便性の高い地区である。</p> <p>また、地区の南側には、高祖山などの山や森林、農地など緑豊かな自然環境や景観が広がっている。</p> <p>福岡市都市計画マスタープラン（平成26年5月策定）において、西部地域の新たな拠点となる「地域拠点」として位置づけられ、九州大学伊都キャンパス及びその周辺と一体的な拠点地域の形成を図ることとしており、地区内では土地区画整理事業によるまちづくりの計画が進められている。</p> <p>このため、駅前や幹線道路沿道において、地域拠点としてふさわしい商業・業務機能等の立地誘導を図るとともに、周辺の緑豊かな自然環境と調和したゆとりある良好な市街地の形成・保全を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>駅前や国道202号バイパス沿道については、交通利便性が高い地域特性を生かし、商業・業務機能等の誘導を図る。</p> <p>都市計画道路周船寺駅南線沿道については、駅への主要なアクセス道路となるため、沿道にふさわしい市街地環境の形成を図る。</p> <p>また、駅周辺は土地の有効利用を図りつつ、地区全体として周辺の自然環境と調和した良好な住宅地の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>【駅前ゾーン】</p> <p>建物低層部に、地域拠点としてふさわしい商業・業務機能を誘導するため、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>敷地の細分化に伴う建築物の建て詰まりを防止し、地域拠点にふさわしい土地の有効利用を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>【複合ゾーン】</p> <p>周辺の自然環境と調和した良好な市街地環境の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」を定める。</p> <p>敷地の細分化に伴う建築物の建て詰まりを防止し、ゆとりある良好な住環境の形成を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>道路空間と併せて魅力ある街並みの形成を図るため、都市計画道路周船寺駅南線沿道に「壁面の位置の制限」を定める。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	<p>【沿道ゾーン1・2】</p> <p>幹線道路沿道にふさわしい利便施設等の誘導を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>敷地の細分化に伴う建築物の建て詰まりを防止し、幹線道路沿道にふさわしい土地の有効利用等を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>周辺の自然環境と調和した良好な市街地環境の形成を図るため、「建築物等の高さの最高限度」を定める。</p> <p>【住宅ゾーン】</p> <p>既存の住環境の保全や、中低層の住宅を中心とした良好な住環境の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「建築物等の高さの最高限度」を定める。</p> <p>【各ゾーン共通】</p> <p>一定の日照・通風等を確保したゆとりある市街地環境の形成を図るため、「壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>周辺の自然環境と調和した良好な市街地環境の形成・保全を図るため、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「垣又は柵の構造の制限」及び「建築物の緑化率の最低限度」を定める。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>当該地区周辺は緑豊かな自然環境に恵まれていることから、駅への主要なアクセス道路沿道については、壁面の後退と併せて植栽を施すなど、沿道の緑化に努め、魅力ある街並みの形成を図る。</p>

面積		約 16.1ha	
地区の区分	地区の名称	駅前ゾーン	複合ゾーン
地区の区分	地区の面積	約 2.1ha	約 5.0ha
建築物等の用途の制限	<p>建築してはならない建築物は、次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物 2. 一戸建ての住宅 3. 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途（玄関、階段、エレベーター、廊下、管理人室等に供する部分を除く。）に供する建築物（都市計画道路周船寺駅南線に接する敷地に限る。） 4. 危険物の貯蔵、又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。） 		<p>建築してはならない建築物掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法別表第2（に）建築物 2. 一戸建ての住宅（都市計画線に接する敷地に限る。） 3. 危険物の貯蔵、又は処理建築物に附属するものを除
ただし、この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている			
建築物の容積率の最高限度			
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡		165㎡
	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。		
壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公衆便所、巡査派出所、駅舎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があった日において、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 3. 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れ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 		
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、1mとすただし、この地区計画の告示があった日において、この規定に適合しない部分を有する建 <ol style="list-style-type: none"> (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 (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又は改築 2. 前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 駅舎、駐輪場その他これらに類する建築物で公益上必要なもの (2) 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 (3) 壁を有しない自動車庫庫（建築物に附属するものに限る。） 3. 計画図に示す位置において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画道路周船 		
建築物等の高さの最高限度			<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物（軒の高さが7mく。）又は工作物（電気事部分から前面道路の反対側が8m以下の範囲にあってとし、真北方向の水平距離mを減じたものの0.5倍にただし、北側の前面道路がある場合においては、当その他これらに類するもの 2. この地区計画の区域の住日の真太陽時による午前8mの高さの水平面に、敷地圏にあっては4時間以上、なる部分を生じさせる高さただし、高さ10m以下
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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 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 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	<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</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する部分については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 門柱及び意匠上これに附属する部分 2. 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 3. 鉄道事業及び電気事業等に供するもので、安全上又は管理上必要なもの 		
建築物の緑化率の最低限度	<p>10分の1</p> <p>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。</p>		

地区整備計画
建築物等に関する事項

「地区計画及び地区整備計画の区域並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

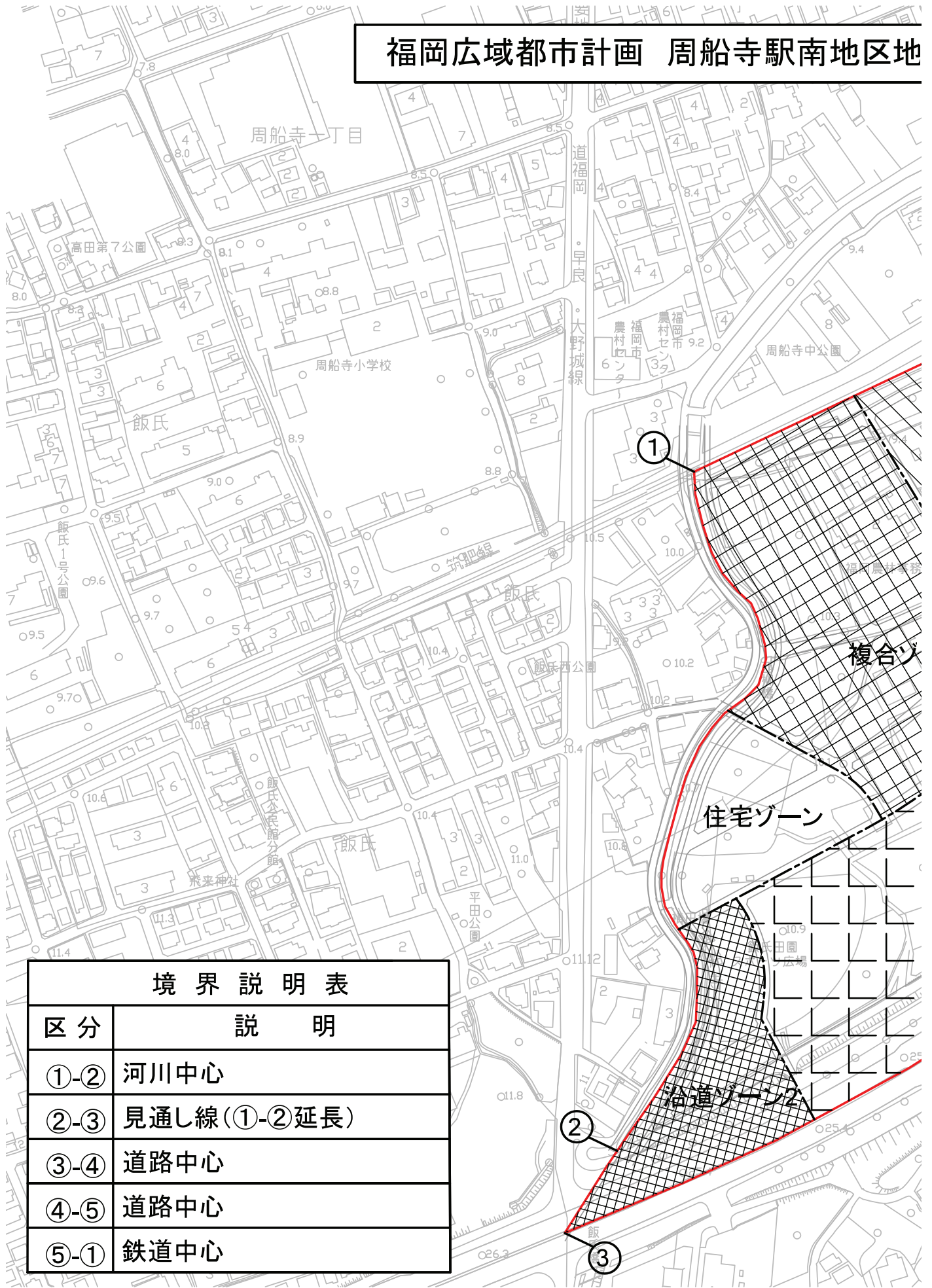
理由

当地区の良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、本案のとおり決定するものである。



	沿道ゾーン1	沿道ゾーン2	住宅ゾーン
	約3.4ha	約3.6ha	約2.0ha
物は、次の各号に 項第3号に掲げる 画道路周船寺駅南 に供するもの(建 く。)	建築してはならない建築物は、 次の各号に掲げるものとする。 1. 建築基準法別表第2(に)項第 3号に掲げる建築物 2. 建築基準法別表第2(ほ)項第 2号及び第3号に掲げる建築物		建築することができる建築物は、建築基準法別表第2(は)項 に掲げる建築物とする。
土地であって、この規定に適合しないものについてはこの限りでない。			
			10分の15
	500㎡	165㎡	
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 に適合するに至ったものを除く。) 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 もの(この規定に適合するに至ったものを除く。)			
る。 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おいては、この限りでない。 の様様替(以下「改築等」という。)をする場合 等をする場合			
分			
寺駅南線の境界線までの距離の最低限度は、2mとする。			
未満かつ、地階を除く階数が2以下のものを除 業に供する鉄塔等を除く。)の各部分の高さは、当該 の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離 は、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下 が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8 15mを加えたもの以下とする。 の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの 該前面道路の反対側の境界線は、当該水面、線路敷 の幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。 宅ゾーン及び区域外の市街化調整区域に対して、冬至 時から午後4時までの間において、平均地盤面から4 境界線からの水平距離が、5mを超え10m以内の範 10mを超える範囲にあっては2.5時間以上日影と の建築物は建築してはならない。 の建築物は、この限りではない。	1. 建築物(軒の高さが7m未満かつ、地階を除く階数が2以 下のものを除く。)又は工作物(電気事業に供する鉄塔等を除 く。)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が8m以下の 範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの 以下とし、真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあって は、15m以下とする。 2. この地区計画の区域の住宅ゾーン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4mの高さの水平面(住宅ゾ ーン外の部分を除く。)に、敷地境界線からの水平距離が、5 mを超え10m以内の範囲にあっては4時間以上、10mを超 える範囲にあっては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、高さ10m以下の建築物は、この限りではない。		
たものとする。 し、美観、風致を損なわないものとする。 る。			
植栽を施したものにすなど、緑化に配慮したものとする。			

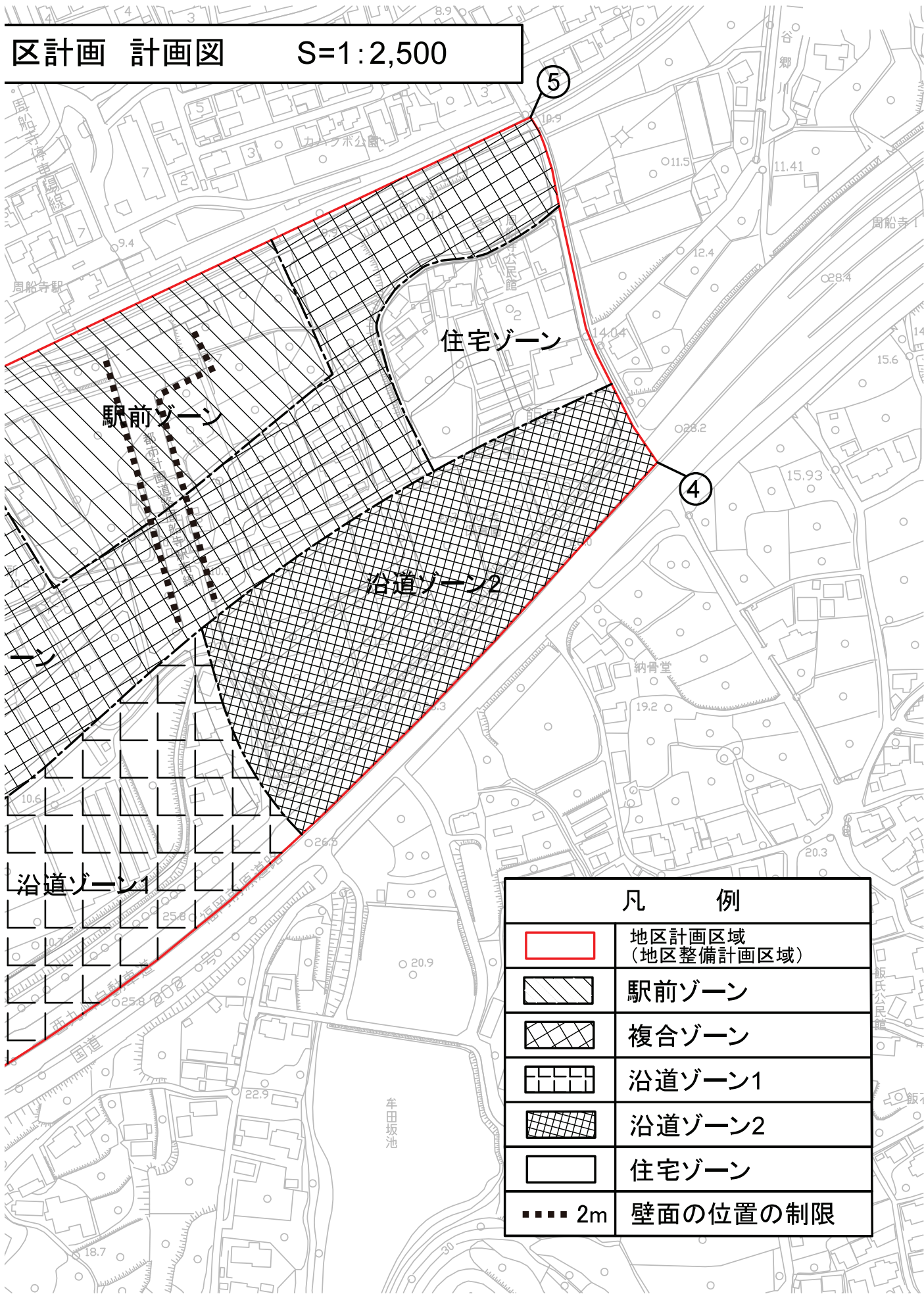
福岡広域都市計画 周船寺駅南地区地




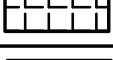
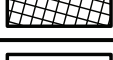
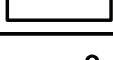



境界説明表

区分	説明
①-②	河川中心
②-③	見通し線(①-②延長)
③-④	道路中心
④-⑤	道路中心
⑤-①	鉄道中心

区計画 計画図 S=1:2,500



凡 例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	駅前ゾーン
	複合ゾーン
	沿道ゾーン1
	沿道ゾーン2
	住宅ゾーン
	2m 壁面の位置の制限

4. 街路樹の管理のかしに基づく損害賠償額の決定について（議案第25号）

1 理由

本件は、街路樹の管理のかしに基づく損害賠償の額を決定する必要がある
ので、地方自治法第96条第1項の規定により議会の議決を求めるものであ
る。

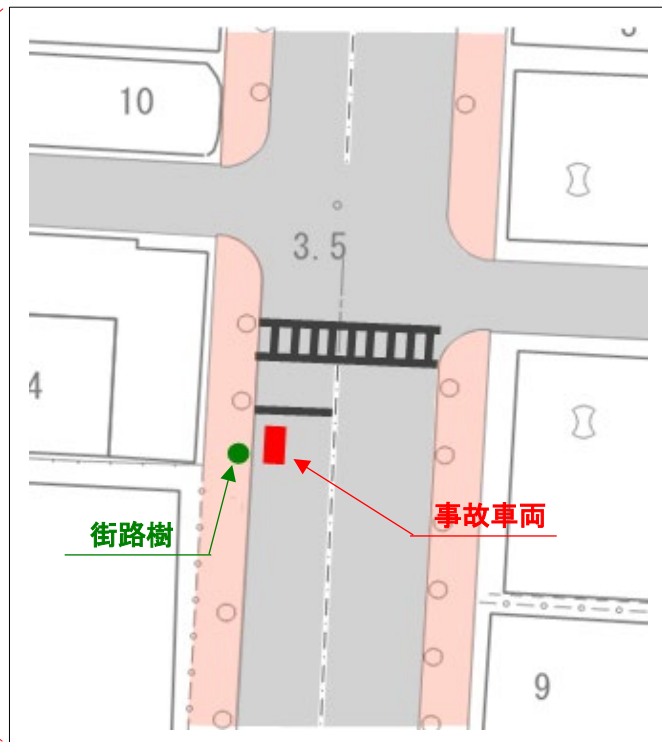
2 損害賠償の相手方及び損害賠償額

損害賠償の相手方	損害賠償額
※福岡市情報公開条例に定める非公開情報と認められ る恐れのある情報については、掲載していません	443,014 円

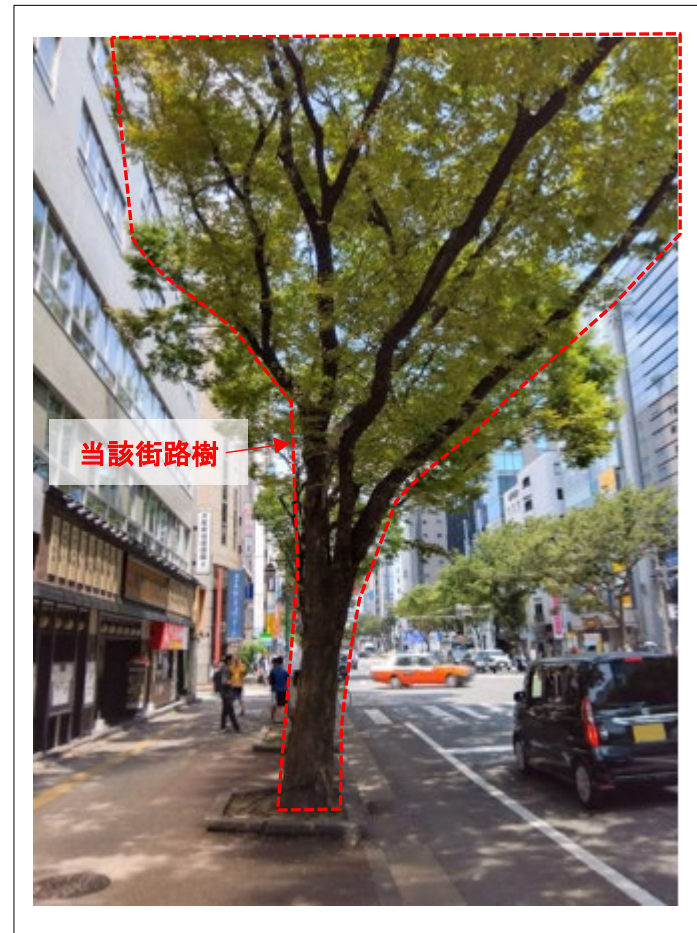
3 事件の概要

令和5年8月19日午前10時25分頃、市内博多区博多駅中央街6番11号
付近の道路の歩道上の街路樹の枝が枯れていたため、当該枝が折れて落下
し、当該道路の車道で信号停止中の相手方 ○○ ○○氏所有の普通乗用自動
車に接触し、当該車両が破損して損害が生じたものである。

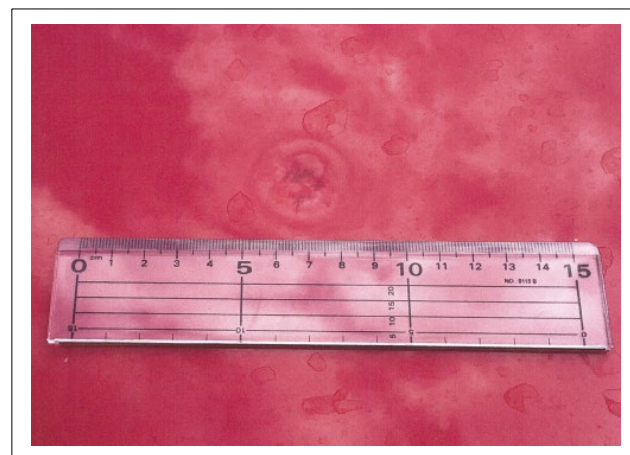
【 位置図 】



【 事故現場写真 】



【 車両の損傷状況 】



【 落下した枝 】

