

(1) 福岡市戸建住環境形成地区特別用途地区建築条例の概要

- 一戸建ての住宅等については、建ぺい率や容積率の数値に応じた敷地面積の最低限度や外壁後退距離の限度を定めます。
- 共同住宅等については、現行規制と同様になるよう、建ぺい率 40%・容積率 60%以下と定めます。

建築物の用途の制限及び構造等の制限（第4条～第6条）

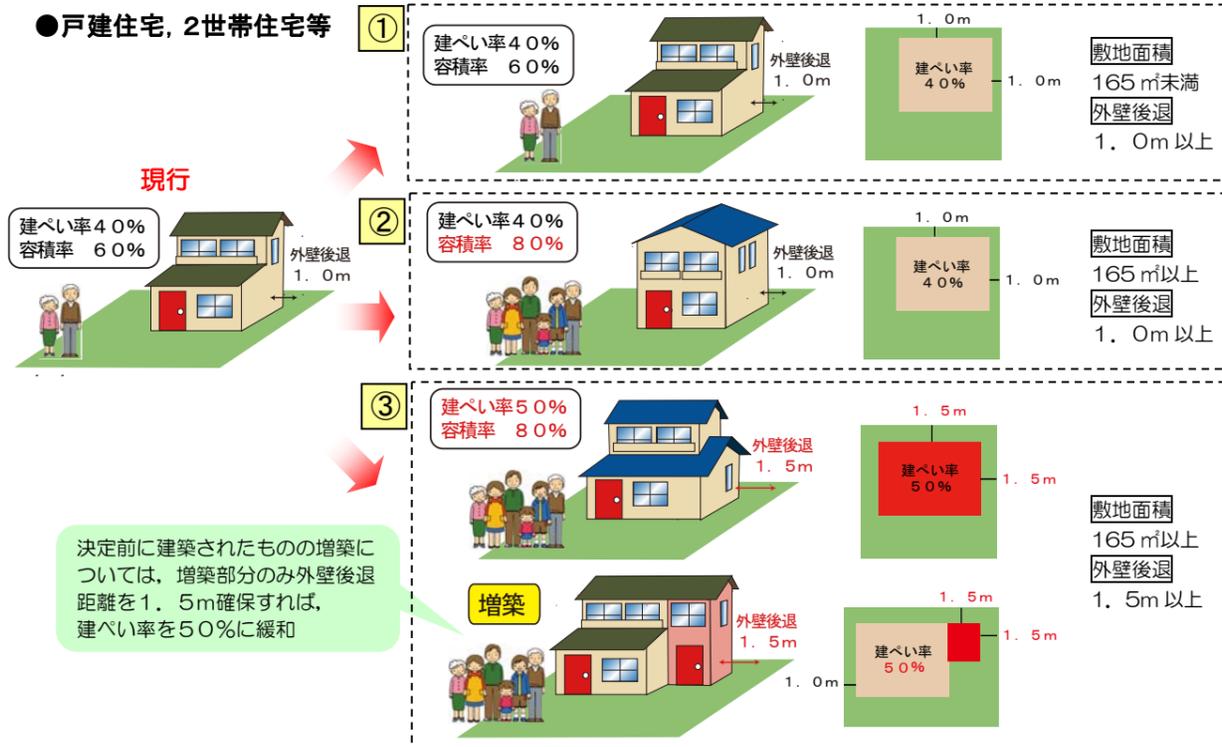
建築物の用途と規模			用途と規模にあわせた構造等の制限		
用途	規模		敷地面積の最低限度	外壁後退距離の限度	
	建ぺい率※1	容積率			
戸建住宅 兼用住宅 二世帯住宅等	①	40%以下	60%以下	—	1m以上
	②	40%以下	80%以下	165㎡以上※2	1m以上
	③	50%以下	80%以下		1.5m以上※3
その他上記以外 【3戸以上の共同住宅、老人ホーム、診療所など】		40%以下	60%以下	—	1m以上

【参考】用途地域

指定建ぺい率※1	指定容積率	敷地面積の最低限度	外壁後退距離の限度
50%	80%	—	1m以上

- ※1・・・敷地が角地等の場合、建ぺい率の緩和が適用されます。
- ※2・・・決定前から165㎡未満の敷地は、「165㎡以上」と同様の取扱いとなります。
- ※3・・・決定前に建築されたものの増築については、増築部分のみ外壁後退1.5m確保すれば、建ぺい率が50%となります。

● 戸建住宅、二世帯住宅等



● 共同住宅等

建ぺい率 40%
容積率 60%

緩和の対象外



共同住宅・長屋住宅・診療所等は、建ぺい率および容積率の緩和の対象外です。

(2) (附則) 福岡市建築基準法施行条例の一部改正について

- 「福岡市建築基準法施行条例」とは、建築物の敷地及び構造に関する制限の付加等に加え、用途地域と容積率に応じた日影規制について定めている条例です（なお、日影規制については、建築基準法に基づき、軒の高さが7m以下かつ地階を除く階数が2以下の建築物は対象外となっています）。
- 現行の条例では、容積率が80%に緩和される場合、日影規制時間も緩和されるため、戸建住環境形成地区においては、容積率60%の日影規制時間を適用するよう見直します。

<別表第2>

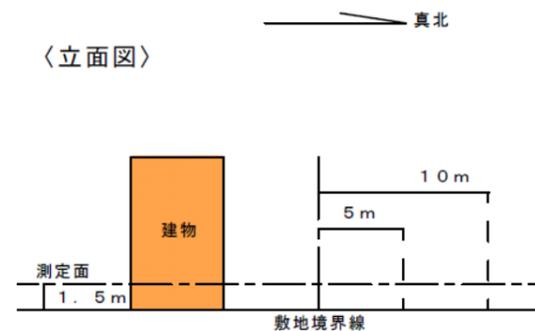
建築基準法別表第四 (い) 欄		(は) 欄	(に) 欄の号	
対象区域		日影時間を測定する高さ	敷地境界線から5m～10mの範囲の日影時間の制限	敷地境界線から10mを超える範囲の日影時間の制限
用途地域	容積率・高度地区(特別用途地区)			
第一種低層住居 専用地域 又は第二種低層 住居専用地域	10分の6の区域	【1.5m】	(一) 【3時間】	(一) 【2時間】
	10分の8の区域		(二) 【4時間】	(二) 【2.5時間】



これまで通りの日影時間とします。

建築基準法別表第四 (い) 欄		(は) 欄	(に) 欄の号	
対象区域		日影時間を測定する高さ	敷地境界線から5m～10mの範囲の日影時間の制限	敷地境界線から10mを超える範囲の日影時間の制限
用途地域	容積率・高度地区(特別用途地区)			
第一種低層住居 専用地域 又は第二種低層 住居専用地域	10分の6の区域	【1.5m】	(一) 【3時間】	(一) 【2時間】
	10分の8の区域 (戸建住環境形成地区に限る。)		(一) 【3時間】	(一) 【2時間】
	10分の8の区域 (戸建住環境形成地区を除く。)		(二) 【4時間】	(二) 【2.5時間】

<立面図>



<平面図>

