

福岡都市計画地区計画の変更(福岡市決定)

都市計画三苦地区地区計画を次のように変更する。

名称	三苦地区地区計画	
位置	福岡市東区三苦一丁目、三苦三丁目、三苦四丁目、三苦五丁目、三苦六丁目及び三苦七丁目の各一部	
面積	約 54.2 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部より北東約1.2kmに位置する比較的閑静な農地であったが、西鉄宮地岳線三苦駅に隣接するとともに、都市計画道路和白新宮線、三苦奈多線及び下和白三苦線の整備が進むなどの交通の利便性の高まりにより、急速な宅地化が進んでいる地区である。</p> <p>また、地区の北部では、良好な郊外型住宅の供給を図るため、平成12年度から、土地区画整理事業が進められている。</p> <p>このため、当地区では、ミニ開発やスプロール等による不良な街区の形成を防止するとともに、土地区画整理事業完了後の良好な住環境の形成、保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な市街地環境の形成、保全を図るため、地区を次のように区分し、各地区の土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>【市街地形成誘導ゾーン】 良好な郊外住宅地としての土地利用を図ることを基本とするが、地区の幹線道路である都市計画道路和白新宮線沿線及び西鉄三苦駅周辺については、中層共同住宅や買回り品店舗等の立地に対処すべく合理的な土地利用の促進に努める。</p> <p>【低層住宅保全ゾーン】 地区内に整備が予定されている都市公園と一体となった、閑静でゆとりある低層住宅地の形成、保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>【市街地形成誘導ゾーン】 都市計画道路和白新宮線を基軸に区画道路（幅員5～6m）を一体的に配置する。</p> <p>配置にあたっては適正な規模の街区形成に留意するとともに、既存道路の活用や地権者間の負担の均衡に配慮する。</p> <p>【低層住宅保全ゾーン】 既存道路や地区施設として定めている道路と有機的に機能する配置及び規模の区画道路を、土地区画整理事業により整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>【低層住宅保全ゾーン】 建築物等の用途の混在を防ぎ、良好な住環境の形成、保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>敷地の細分化とそれに伴う建築物の建て詰まりを防止し、ゆとりある街並みを維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>良好な低層住宅地としての景観形成を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

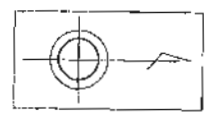
地区整備計画	面積		約 50.6 ha			
	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	摘要
			区画道路	6 m	約 2,670 m	
			区画道路	5 m	約 1,070 m	
			区画道路	3 m	約 60 m	
	地区の区分	地区の名称	市街地形成誘導ゾーン	低層住宅保全ゾーン		
		地区の面積	約 40.6 ha	約 10.0 ha		
	建築物等の用途の制限			次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 床若しくは壁で区画された各住戸の床面積が33㎡未満の共同住宅及び長屋		
	建築物の敷地面積の最低限度			180㎡ ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については、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. 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。）		
	建築物等の形態又は意匠の制限			1. 住宅の屋根は勾配屋根とし、周囲の景観に配慮したものとする。 2. 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、周囲の環境と調和したものとする。		
垣又はさくの構造の制限			道路に面する垣又はさくの構造は、生垣若しくはフェンス等透視可能なものとし、コンクリートブロック又はこれに類するものは設置してはならない。 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で高さ60cm以下のものについては、この限りでない。			

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区施設の配置並びに地区の区分による各ゾーンの区域は計画図表示のとおり」

理由

土地区画整理事業が進められている区域において、今後、良好な住環境の形成、保全を図るため、地区整備計画に建築物等に関する事項を新たに定める。また、三苦小学校の外周部分においては、地区施設の整備が完了し、当該部分に関しては地区施設を定めた目的が達成されたことから、地区施設を一部廃止する。さらに、三苦小学校の新設に伴う街区の再編により、地区整備計画区域の変更をあわせて行うため、本案のとおり変更するものである。

福岡都市計画 三苫地区地区計画 計画図



境界説明表

区分	説明	区分	説明
①-②	鉄道中心	⑦-⑧	道路中心
②-③	道路端	⑧-⑨	国道中心
③-④	道路中心	⑨-⑩	見通し界
④-⑤	道路端	⑩-⑪	里道中心
⑤-⑥	道路中心	⑪-⑫	遊路中心
⑥-⑦	道路端		

凡例

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	市街地形成誘導ゾーン
	低層住宅安全ゾーン
	地区施設(区画道路)

地区施設(区画道路)の交差点部においては、
 隅切(3m)が必要な場合があります。
 地区計画の区域や道路等地区施設の配置などの
 詳細については、都市計画部でご確認下さい。
 (福岡市役所4F TEL: 092-711-4388)