

平成27年6月議会 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134号) …………… 3頁
3. 福岡市建築基準法施行条例の一部を改正する条例案
(議案第138号) …………… 5頁
4. 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139号) …………… 10頁
5. 公営住宅(弥永住宅)新築工事請負契約の一部変更について
(議案第150号) …………… 16頁
6. 平成26年度公営住宅(城浜住宅)新築工事請負契約の一部変更について
(議案第151号) …………… 17頁
7. 平成26年度公営住宅(弥永住宅)新築工事請負契約の一部変更について
(議案第152号) …………… 18頁
8. 平成26年度公営住宅(下山門住宅)新築工事請負契約の一部変更について
(議案第153号) …………… 19頁
9. 今津運動公園硬式野球場内野スタンド新築工事請負契約の一部変更について
(議案第154号) …………… 21頁

平成27年6月26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			
		金 額 (A)	財 源 内 訳		
			特 定	当該事業財源	一 般
一 般 会 計		32,118,698	25,885,752	—	6,232,946
特 別 会 計	伊 都 土 地 区 画 整 理 事 業	2,073,654	218,303	887,454	967,897
	香 椎 駅 周 辺 土 地 区 画 整 理 事 業	4,701,172	2,903,927	1	1,797,244
	公 共 用 地 先 行 取 得 事 業	144,223	144,223	—	—
	小 計	6,919,049	3,266,453	887,455	2,765,141
合 計		39,037,747	29,152,205	887,455	8,998,087

(単位:千円)

今回補正額				合計			
金額 (B)	財源内訳			金額 (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
22,000	—	—	22,000	32,140,698	25,885,752	—	6,254,946
—	—	—	—	2,073,654	218,303	887,454	967,897
—	—	—	—	4,701,172	2,903,927	1	1,797,244
—	—	—	—	144,223	144,223	—	—
—	—	—	—	6,919,049	3,266,453	887,455	2,765,141
22,000	—	—	22,000	39,059,747	29,152,205	887,455	9,020,087

2. 一般会計補正予算案(議案第134号)

(歳出)

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
8 ・ 9	(9) 都市計画費	1. 都管市計画費 都 市 計 画 費 管 理 費	1. 都 市 計 画 費 都 総 務 費	1,706,513
そ の 他 (本 補 正 外)				30,412,185
歳 出 合 計				32,118,698

(単位:千円)

今回補正額 (B)	計 (A+B)	説 明
22,000	1,728,513	その他の経費の追加
—	30,412,185	
22,000	32,140,698	

3. 福岡市建築基準法施行条例の一部を改正する条例案（議案第138号）

1 理由

建築基準法の一部改正に鑑み、木造の共同住宅等の用途に供する建築物のうち、内装に関する制限を受けないものの範囲について、所要の改正を行う等の必要があるもの。

2 概要

建築基準法の一部を改正する法律（平成26年法律第54号 平成26年6月4日公布）により、建築基準法及び同施行令が改正され、内装の制限の規定において特定避難時間倒壊等防止建築物が耐火建築物等として定められるなどの見直しが行なわれた。

このため、本条例においても同様の改正を行うとともに、その他所要の改正を行うもの。

- (1) 条例第19条（木造の共同住宅等の内装）について、内装の制限が適用除外となる建築物として、「法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物（特定避難時間が45分間未満である特定避難時間倒壊等防止建築物を除く。）」を追加する。
- (2) 条例第30条第3項について、同項で用いている施行令第115条の2の2第1項第1号に規定する技術的基準の政令改正による削除に伴い、定義付け条文の変更を行う。
- (3) 法改正に伴う引用条項の整理を行う。

3 施行期日

この条例は、公布の日から施行する。

(1) 条例第 19 条の改正について

福岡市建築基準法施行条例第 19 条は、木造の共同住宅等に対して、内装の制限を付加しているが、延焼防止性能の高い耐火建築物や準耐火建築物については、制限の対象から除いている。

国において、建築物における木材利用を促進するための規制緩和など多様な社会経済的要請に対応するため、木造建築関連基準の見直しなどの建築基準法の改正及びそれに伴う同施行令の改正が行われた。この見直しにより、耐火建築物や準耐火建築物と同等の延焼防止性能を持つ建築物「特定避難時間倒壊等防止建築物」が耐火建築物等として定められ、内装制限を規定する建築基準法施行令第 128 条の 4 の規定についても「特定避難時間倒壊等防止建築物」が追加された。(参考①参照。)

このことから、条例においても、「法第 27 条第 1 項の規定に適合する特殊建築物（特定避難時間が 45 分間未満である特定避難時間倒壊等防止建築物を除く。）」を内装制限の規制対象外とする建築物に追加するもの。

(参考①) 内装制限の改正について

【制限を受けない特殊建築物等】建築基準法施行令第 128 条の 4 法第 35 条の 2 の規定により政令で定める特殊建築物は、次に掲げるもの以外のものとする。

一 次の表に掲げる特殊建築物

※下線部は政令改正により追加。

用途		構造	耐火建築物 又は法第 27 条第 1 項の規定に適合する特殊建築物 (特定避難時間が 1 時間未満である特定避難時間倒壊等防止建築物を除く。)	準耐火建築物 又は特定避難時間が 45 分以上 1 時間未満である特定避難時間倒壊等防止建築物	その他の建築物
		用途			
(1)	法別表第 1 (い) 欄 (1) 項に掲げる用途				「従前のおり」 (内装制限を受ける対象)
(2)	法別表第 1 (い) 欄 (2) 項に掲げる用途				
(3)	法別表第 1 (い) 欄 (4) 項に掲げる用途				

(参考②) 特定避難時間について

特定避難時間とは、特殊建築物の構造、建築設備及び用途に応じて当該特殊建築物に存する者の全てが当該特殊建築物から地上までの避難を終了するまでに要する時間をいう。(建築基準法施行令第 110 条第 1 号において定義。)

用途	特定避難時間
3 階建ての学校等, 3 階建ての共同住宅等	1 時間
2 階部分が 300 m ² 以上の病院, ホテル, 共同住宅等	45 分間
延べ面積が 2,000 m ² 以上の学校等	45 分間
2 階部分が 500 m ² 以上の物販店, 飲食店等	45 分間

(2) 条例第30条第3項の改正について

条例第30条第3項で用いている施行令第115条の2の2第1項第1号に規定する技術的基準が政令改正により削除されたため、改正政令において、同様の基準を定義している施行令第129条の2の3第1項第1号ロに定義付け条文を変更するもの。

(3) 条例第5条第4項の改正について

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」が改正され、条ずれが生じたことに伴い、条例第5条第4項中の同法「第8条第1項」を「第9条第1項」に改める。

福岡市建築基準法施行条例の一部を改正する条例案 新旧対照表

○福岡市建築基準法施行条例（平成19年福岡市条例第29号）

旧	新
<p style="text-align: center;">（がけに近接する建築物の制限）</p> <p>第5条（略）</p> <p>2・3（略）</p> <p>4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号) <u>第8条第1項</u>の規定により福岡県知事が指定した土砂災害特別警戒区域内においては、前3項の規定は、適用しない。</p>	<p style="text-align: center;">（がけに近接する建築物の制限）</p> <p>第5条（略）</p> <p>2・3（略）</p> <p>4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号) <u>第9条第1項</u>の規定により福岡県知事が指定した土砂災害特別警戒区域内においては、前3項の規定は、適用しない。</p>
<p style="text-align: center;">（木造の共同住宅等の内装）</p> <p>第19条 木造の共同住宅、寄宿舎及び長屋の用途に供する建築物(耐火建築物及び準耐火建築物を除く。次条において「木造の共同住宅等」という。)は、施行令第129条で定める場合を除き、直下階の天井又は階段(階段裏に限る。)の室内に面する部分の仕上げを難燃材料で行わなければならない。</p>	<p style="text-align: center;">（木造の共同住宅等の内装）</p> <p>第19条 木造の共同住宅、寄宿舎及び長屋の用途に供する建築物(耐火建築物、<u>準耐火建築物及び法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物</u>（<u>特定避難時間が45分間未満である特定避難時間倒壊等防止建築物</u>を除く。）を除く。次条において「木造の共同住宅等」という。)は、施行令第129条で定める場合を除き、直下階の天井又は階段(階段裏に限る。)の室内に面する部分の仕上げを難燃材料で行わなければならない。</p>
<p style="text-align: center;">（百貨店等の敷地等の道路との関係）</p> <p>第30条（略）</p> <p>2（略）</p> <p>3 前項の空地内には、地盤面からの高さが3メートル以上あり、かつ、主要構造部が耐火構造若しくは施行令<u>第115条の2の2第1項第1号</u>に規定する技術的基準に適合する準耐火構造又は不燃材料で造られた建築物の部分を突き出すことができる。</p>	<p style="text-align: center;">（百貨店等の敷地等の道路との関係）</p> <p>第30条（略）</p> <p>2（略）</p> <p>3 前項の空地内には、地盤面からの高さが3メートル以上あり、かつ、主要構造部が耐火構造若しくは施行令<u>第129条の2の3第1項第1号</u>口に掲げる基準（<u>主要構造部である壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏の構造が同号口に規定する構造方法を用いるもの又は同号口の規定による認定を受けたものであることに係る部分に限る。</u>）に適合する準耐火構造又は不燃材料で造られた建築物の部分を突き出すことができる。</p>

条例第 30 条第 3 項関係

従前の定義 「施行令第115条の2の2第1項第1号に規定する技術的基準」	新たな定義 「施行令第129条の2の3第1項第1号ロに掲げる基準（主要構造部である壁，柱，床，はり及び屋根の軒裏の構造が同号ロに規定する構造方法を用いるもの又は同号ロの規定による認定を受けたものであることに係る部分に限る。）」																												
<p>（耐火建築物とすることを要しない特殊建築物の技術的基準等） 第115条の2の2 （略）</p> <p>一 主要構造部である壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏の構造が、次に定める基準に適合するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。</p> <p>イ 次の表に掲げる建築物の部分にあっては、当該部分に通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後それぞれ同表に定める時間構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであること。</p> <table border="1" data-bbox="258 1155 810 1388"> <tr> <td rowspan="2">壁</td> <td>間仕切壁（耐力壁に限る。）</td> <td>1 時間</td> </tr> <tr> <td>外壁（耐力壁に限る。）</td> <td>1 時間</td> </tr> <tr> <td>柱</td> <td></td> <td>1 時間</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td></td> <td>1 時間</td> </tr> <tr> <td>はり</td> <td></td> <td>1 時間</td> </tr> </table> <p>ロ 壁（非耐力壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分を除く。）、床及び屋根の軒裏にあっては、これらに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものであること。</p> <p>ハ 外壁（非耐力壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分を除く。）にあっては、これに屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間屋外に火炎を出す原因となるき裂その他の損傷を生じないものであること。</p> <p>二～四 （略）</p>	壁	間仕切壁（耐力壁に限る。）	1 時間	外壁（耐力壁に限る。）	1 時間	柱		1 時間	床		1 時間	はり		1 時間	<p>（主要構造部を木造とすることができる大規模の建築物の技術的基準等） 第129条の2の3 （略）</p> <p>一 （略）</p> <p>イ （略）</p> <p>ロ 主要構造部が準耐火構造（主要構造部である壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏にあっては、その構造が次に定める基準に適合するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものに限る。）であること。</p> <p>（1） 次の表に掲げる建築物の部分にあっては、当該部分に通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後それぞれ同表に定める時間構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであること。</p> <table border="1" data-bbox="935 1155 1487 1388"> <tr> <td rowspan="2">壁</td> <td>間仕切壁（耐力壁に限る。）</td> <td>1 時間</td> </tr> <tr> <td>外壁（耐力壁に限る。）</td> <td>1 時間</td> </tr> <tr> <td>柱</td> <td></td> <td>1 時間</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td></td> <td>1 時間</td> </tr> <tr> <td>はり</td> <td></td> <td>1 時間</td> </tr> </table> <p>（2） 壁（非耐力壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分を除く。）、床及び屋根の軒裏にあっては、これらに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものであること。</p> <p>（3） 外壁（非耐力壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分を除く。）にあっては、これに屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間屋外に火炎を出す原因となる亀裂その他の損傷を生じないものであること。</p> <p>ハ、ニ （略）</p> <p>2 （略）</p>	壁	間仕切壁（耐力壁に限る。）	1 時間	外壁（耐力壁に限る。）	1 時間	柱		1 時間	床		1 時間	はり		1 時間
壁		間仕切壁（耐力壁に限る。）	1 時間																										
	外壁（耐力壁に限る。）	1 時間																											
柱		1 時間																											
床		1 時間																											
はり		1 時間																											
壁	間仕切壁（耐力壁に限る。）	1 時間																											
	外壁（耐力壁に限る。）	1 時間																											
柱		1 時間																											
床		1 時間																											
はり		1 時間																											

4. 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139号）

1 理由

西新北地区地区計画の区域における適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため、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の一部を改正するもの。

2 概要

平成27年3月9日に都市計画決定告示した西新北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、建築物に対する制限（建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限等）を定めている。

この都市計画法による建築物の制限をより確実なものとするため、建築基準法（第68条の2第1項）の規定に基づく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以下のとおり改正し、建築物に対する制限に関し必要な事項を定めるもの。

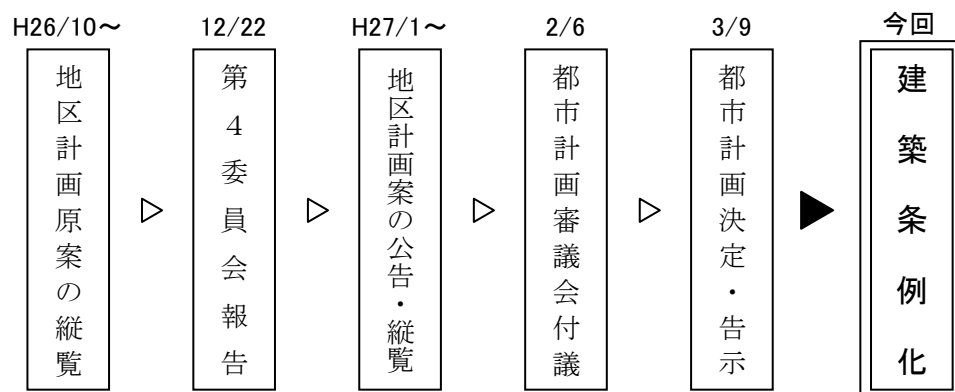
- (1) 別表第1に、本条例が適用される区域（西新北地区地区整備計画区域）を追加する。
- (2) 別表第2に、当該区域内の建築物に対する制限を設ける。

なお、当該地区計画については、平成26年12月22日、第4委員会に報告の後、平成27年2月6日都市計画審議会に諮問し、了承する旨の答申を受けている。

3 施行期日

この条例は、公布の日から施行する。

（参考）都市計画決定手続き等



〈 新旧対照表 〉

別表第1 (抄)

(旧)

名称	区域
(略)	
渡辺通二丁目地区地区整備計画区域	福岡都市計画地区計画渡辺通二丁目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
野芥一丁目地区地区整備計画区域	福岡都市計画地区計画野芥一丁目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1 (抄)

(新)

名称	区域
(略)	
渡辺通二丁目地区地区整備計画区域	福岡都市計画地区計画渡辺通二丁目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 西新北地区地区整備計画区域	福岡都市計画地区計画西新北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
野芥一丁目地区地区整備計画区域	福岡都市計画地区計画野芥一丁目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)	

〈新旧対照表〉

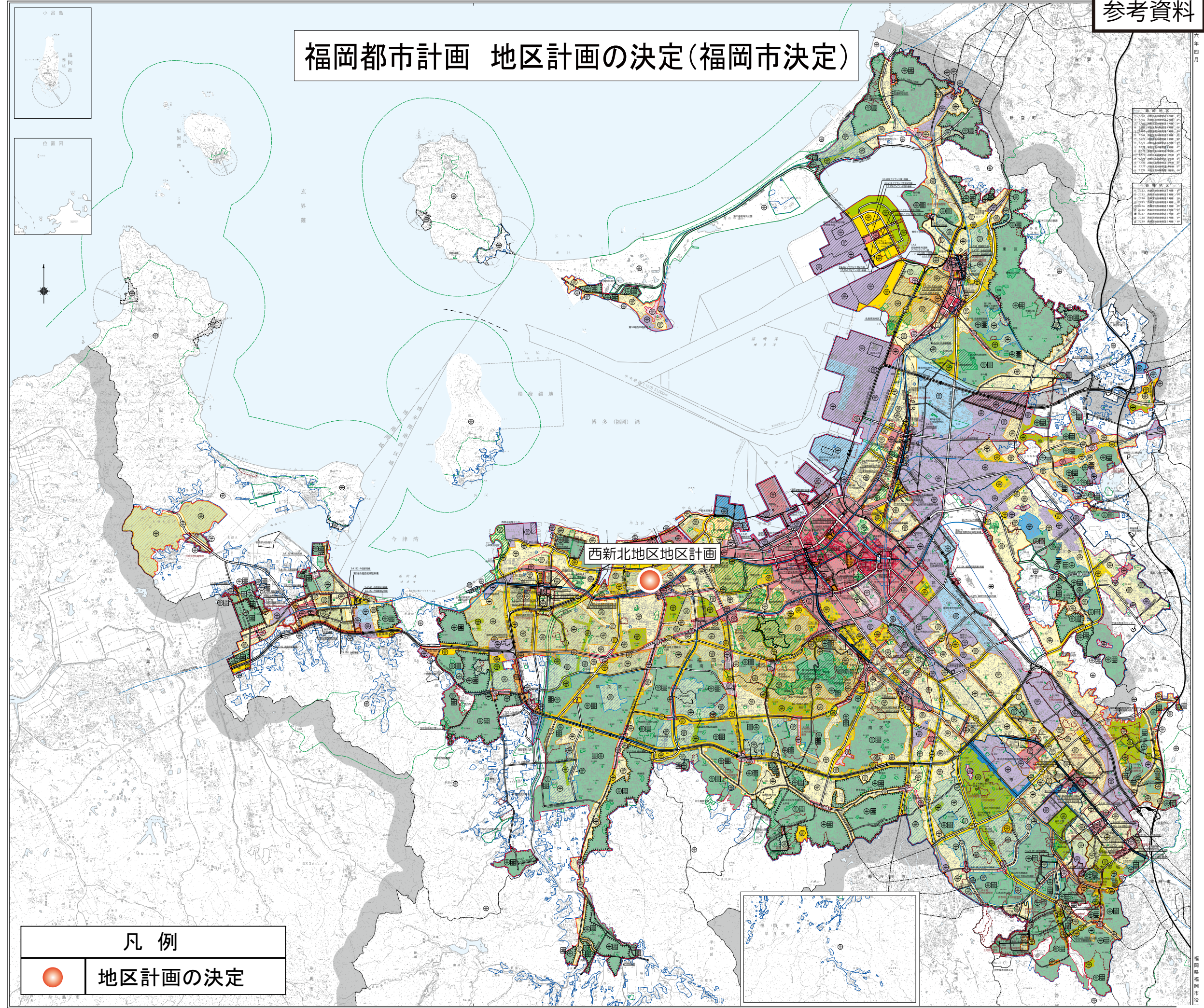
別表第2(抄)旧

計画地区	(略)	キ			ク	ケ
		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)		
				メートル	メートル	メートル
(略)						
渡辺通二丁目地区 地区整備計画区域		(従前と内容の変更がないため省略)				
野芥一丁目地区 地区整備計画区域		(従前と内容の変更がないため省略)				
(略)						

別表第2(抄)新

計画地区	(略)	キ			ク	ケ	
		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)			
				メートル	メートル	メートル	
(略)							
渡辺通二丁目地区 地区整備計画区域		(従前と内容の変更がないため省略)					
追加	再開発等促進区 中央街区	(略)	建築物の外壁又はこれに代わる柱	市道西新通線及び市道西新20号線の各一部、市道西新17号線並びに隣地（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	都市計画の計画図において表示する広場及び緑道の区域内の部分（休憩所、守衛所等で広場又は緑道の利用上又は管理上必要であり、かつ、支障がないもの、消火設備等で広場又は緑道の利用上支障がないもの及び広場の地盤面からの高さが5メートルを超える建築物の部分で広場の利用上支障がないものに係る部分を除く。）	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、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第一種中高層住居専用地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3時間以上、10メートルを超える範囲にあっては2時間以上日影となる部分を生じさせることのないもの（建築物の高さが10メートル以下である場合を除く。）
			建築物の外壁又はこれに代わる柱	市道西新通線、市道西新28号線、市道西新35号線及び市道西新42号線との敷地境界線	2		
			建築物の外壁又はこれに代わる柱	(1) 市道西新15号線、市道西新19号線、市道西新20号線及び隣地（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) 隣地（都市計画の計画図において4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	4		
野芥一丁目地区 地区整備計画区域		(従前と内容の変更がないため省略)					
(略)							

福岡都市計画 地区計画の決定(福岡市決定)



凡例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class One Low-Rise Residential Zone (Maximum Height of Buildings Limited to 10m)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class Two Low-Rise Residential Zone (Maximum Height of Buildings Limited to 10m)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Medium and High-Rise Residential Zone
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Medium and High-Rise Residential Zone
	第一種住居地域 Class One Residential Zone
	第二種住居地域 Class Two Residential Zone
	準住居地域 Semi-Residential Zone
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone
	商業地域 Commercial Zone
	準工業地域 Semi-Industrial Zone
	工業地域 Industrial Zone
	工業専用地域 Exclusive Industry Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の後退距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary
	最低敷地規模 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区(特別用途地区) Regulated Single-Family Residential Zone (Special Use District)
	特別用途地区 Special Use District
	第一種 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第一種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 高度地区 Class Two 20m Height Zone
	絶対 20 M 高度地区(春日市のみ) Strict 20m Height Zone(Kasuga City Only)
	高度利用地区 High Urbanization Zone
	防火地域 Fire Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	風致地区 Scenic Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 Agricultural Zone Reserved in The Urbanization Promotion Area
	臨港地区 Port Zone
	流通業務地区 Distribution Business Zone
	駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Project Roads
	都市高速鉄道 Urban Rapid-Transit Railroads
	公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, Plazas, Cemeteries
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District
	ポンプ場 Pumping Station
	その他の都市施設 The Other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Projects
	地区計画区域等 District Planning Area
	自動車専用道路 Expressways
	鉄道路 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市郡界 City and District Boundaries
	区町界 Ward/Town and Village Boundaries
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) Floor Area Ratio/Building Area Ratio (Within Urbanization Control Area)
	指定区域区分界 Boundaries of Areas with Municipal Urbanization Control Standards

凡例
地区計画の決定

※本図は、平成26年4月現在の都市計画の概略を示したものであり、建設や開発等の際には、用途地域都市計画図について福岡市は福岡市住宅都市計画課都市計画課において、また福岡市域外は各々の市町において、概観している詳細な計画図が必要確認してください。

福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定） ：条例化する部分
 都市計画西新北地区地区計画を次のように決定する。

名称	西新北地区地区計画			
位置	福岡市早良区西新三丁目、六丁目及び七丁目の各一部			
面積	約11.2ha			
地区計画の目標	<p>当地区は、商業・業務・サービス等の都市機能が集積した西部広域拠点に位置し、地下鉄西新駅に近接した交通利便性の高い地区である。</p> <p>地区内は大学施設としての土地利用がなされているが、市指定文化財である大学博物館や保存樹など地域資源が点在するとともに、ホール機能を有するコミュニティセンター施設等も立地し、一部施設では地域利用等もなされている。</p> <p>また、当地区周辺には、国史跡元寇防塁が立地するとともに小学校や高等学校も立地しており、安全な歩行者空間の確保や良好な景観形成等が課題となっている。</p> <p>このため、計画的な施設の機能更新による土地の有効利用を適切に誘導し、歩行者空間や広場等のオープンスペースの創出などにより、良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	教育施設等の機能更新とあわせて、周辺環境に配慮した土地の有効利用を行い、教育機能を中心として地域交流機能や地域防災機能等の誘導も図る。		
	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	<p>○大学と地域の交流や都市の賑わい・憩い等を創出する広場を都市計画道路西新通線に面して配置するとともに、西新通線のバス停周辺においてゆとりある歩行者用空間等の確保に努める。</p> <p>○緑豊かで安全な歩行者空間を確保するとともに、国史跡元寇防塁等へのアクセスの向上を図るため、中央街区の南側に緑道を配置する。</p> <p>○地域の回遊性及び歩行者の安全性の向上を図るため、敷地外周部等において歩行者用通路を配置するとともに、地区内を貫通する歩行者動線の確保に努める。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>○土地の合理的な有効利用を図るため、中央街区において建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>○周辺環境に配慮した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。また、中央街区においては、敷地北側の市街地環境に配慮するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>○歴史や伝統を踏まえた魅力ある都市景観の形成や、緑豊かな街並みの形成を図るため、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。特に元寇防塁周辺の建築物や工作物、付属設備等については、国指定史跡周辺にふさわしい景観となるよう配慮する。</p> <p>○災害時における帰宅困難者や地域住民への対応として避難空間を確保するなど、地域防災機能の強化に努める。</p> <p>○地域利用が可能な施設の活用等を通じて、地域との連携強化に努める。</p> <p>○良好な都市環境の形成を図るため、敷地内の緑化や建築物の環境負荷の低減に努める。</p>		
再開発等促進区	約 4.4ha			
主要な公共施設の配置及び規模	広場	名称	面積	摘要
		広場	約1,000㎡	
	その他の公共空地	名称	面積	摘要
		緑道	約4,000㎡	通路として有効幅員計4mを確保

地区施設の配置及び規模	その他の公共施設	名称	幅員	延長	摘要
		歩行者用通路1号	2m	約50m	通行に支障のない植栽等を含む
		歩行者用通路2号	2m	約80m	
		歩行者用通路3号	2m	約270m	
		歩行者用通路4号	2m	約90m	
		歩行者用通路5号	2m	約120m	
		歩行者用通路6号	2m	約150m	
	歩行者用通路7号	4m	約200m		
		名称	面積	摘要	
		緑地	約200㎡		
地区の区分	地区の名称	中央街区（再開発等促進区）		東街区	西街区
	地区の面積	約4.4ha		約4.0ha	約2.8ha
建築物に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の20			
	建築物等の高さの最高限度	<p>本地区計画の区域外の第一種中高層住居専用地域に対して、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の高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲において3時間以上、敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲において2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、高さが10m以下の建築物は、この限りではない。</p>			
	壁面の位置の制限	<p>1 計画図に示す位置においては、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、2m又は4mとする。</p> <p>2 計画図に示す広場、緑道の区域内には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくはへいを建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 休憩所や守衛所等で広場、緑道の利用上又は管理上必要であり、かつ、支障がないもの</p> <p>(2) 消火設備等で、広場、緑道の利用上支障がないもの</p> <p>(3) 広場の地盤面からの高さが5mを超える建築物の部分で、広場の利用上支障がないもの</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など景観に配慮するものとする。</p> <p>4 元寇防塁に面して壁面の位置の制限2mが定められた部分については、原則として緑化し、国史跡周辺にふさわしい景観となるよう努める。</p> <p>5 元寇防塁周辺における建築物の付属設備等については、設置場所や囲いなどに留意し、美観・風致を損なわないものとする。</p>			
垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣、透視可能なフェンス等とあわせて植栽を施したもの、又はレンガを使用したものなど景観に配慮したものとする。ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分、フェンス等の基礎等に用いるための化粧コンクリートブロック等については、この限りでない。</p> <p>2 元寇防塁に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣若しくは透視可能なフェンス等とあわせて植栽を施したものなど景観に配慮したものとする。</p>				

「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設、地区施設の配置及び規模、並びに地区の区分による各街区の区域、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由
 計画的な施設の機能更新による土地の有効利用を適切に誘導し、歩行者空間や広場等のオープンスペースの創出などにより、良好な市街地環境の形成を図るため、本案の通り決定するものである。