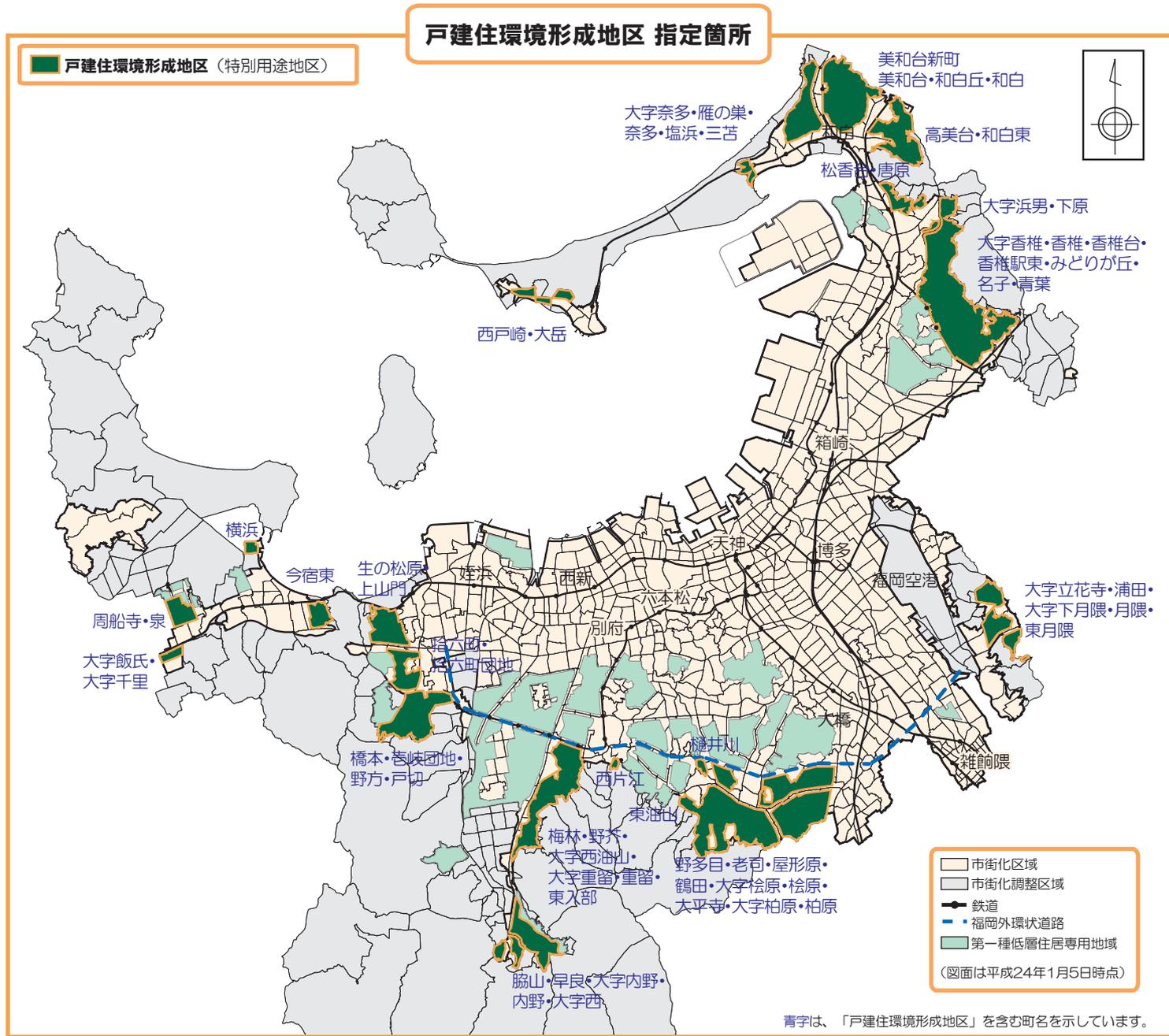


「戸建住環境形成地区(特別用途地区)」

(平成24年1月5日都市計画決定)

多様な世代が住み続けられる快適で住みやすい住環境づくりのルールについて



第一種低層住居専用地域(従前は建蔽率40%・容積率60%)において、建蔽率・容積率の緩和と「戸建住環境形成地区」(特別用途地区)の指定を組み合わせることで、これまでの良好な住環境は守りつつ、高齢化社会等への対応(ゆとりある居住空間の確保、2世帯住宅・バリアフリー住宅化など)を行い、郊外の低層住宅地の地域コミュニティの維持・活性化を図ります。

 福岡市
FUKUOKA CITY
令和8年3月版

福岡市住宅都市みどり局
都市計画部 都市計画課
建築指導部 建築指導課

「戸建住環境形成地区」における建て方のルール

「建築物の用途と規模と制限(敷地面積の最低限度、外壁後退距離の限度)」をまとめると、以下の表のとおりとなります。

(A) 用途	規 模		制 限	
	建蔽率 ^{※1}	容積率	(B) 敷地面積の最低限度	(C) 外壁後退距離の限度
戸建住宅 兼用住宅 2世帯住宅	40%以下	60%以下	—————	1m以上
	40%以下	80%以下	165㎡以上 ^{※2}	1m以上
	50%以下	80%以下		1.5m以上 ^{※3}
その他上記以外 【3戸以上の長屋・共同住宅、 老人ホーム、診療所など】	40%以下	60%以下	—————	1m以上

※1.. 敷地が角地等の場合、建蔽率の緩和が適用されます。

※2.. 「165㎡未満の敷地」で、都市計画決定日前から敷地面積が「165㎡未満の敷地」であることが確認できるものは、この欄に該当します。

※3.. 都市計画決定日前に建築されたものの増築は、増築部分のみ外壁後退距離1.5m以上を確保すれば、建蔽率50%以下となります。



【1】戸建住環境形成地区について

Q 戸建住環境形成地区とは何ですか？

A 戸建住環境形成地区は、ゆとりある居住空間の確保、2世帯住宅・バリアフリー住宅化など、高齢化社会等への対応を図ることを目的として指定しています。

※建築物の用途・規模に応じた敷地面積の最低限度、外壁後退距離の限度は、「福岡市戸建住環境形成地区特別用途地区建築条例」において定めています。

Q 戸建住環境形成地区が決定されたのはいつですか？

A 特別用途地区の都市計画決定告示日(特別用途地区建築条例の施行日)は平成24年1月5日です。

Q 何か特別な手続きが必要ですか？

A 建築確認申請と別に特別な手続きは必要ありません。

※都市計画決定日前から敷地面積165㎡未満の土地で建蔽率40%または容積率60%を超えて建築する場合には、建築確認申請時に「既存敷地等調書」の提出が必要です。

【2】建蔽率40%または容積率60%を超えることができる建築物について

Q どのような建物が建蔽率40%または容積率60%を超えて建築できるのですか？

A 戸建住宅、兼用住宅、住戸数が2以下の長屋または共同住宅を建てようとする場合に、一定条件のもと、建蔽率50%または容積率80%まで使用可能となります。

※兼用住宅とは・・・事務所や店舗等を兼ねる住宅(戸建住宅、長屋)で、非住宅部分の床面積が、延床面積の1/2未満かつ50㎡以下のものをいいます。なお、兼用住宅において建蔽率40%または容積率60%を超えて建築できるのは住宅部分の住戸数が2以下の場合に限りです。

【3】角地の場合の建蔽率の緩和について

Q 戸建住環境形成地区内においても、角地の緩和の適用は受けることができますか？

A 敷地が角地等の場合、建蔽率の緩和が適用されます。

※角地等…建築基準法第53条第3項第2号及び福岡市建築基準法施行細則第16条に該当する敷地

【4】敷地面積の最低限度について

Q 都市計画決定日前から敷地面積が165㎡未満の土地に、戸建住宅や2世帯住宅を建築する場合の建蔽率・容積率はどのようになりますか？

A 都市計画決定日以前の敷地形状をそのまま使用する場合には、建蔽率40%以下、容積率80%以下となります(外壁後退距離1.5m以上確保する場合は建蔽率50%)。

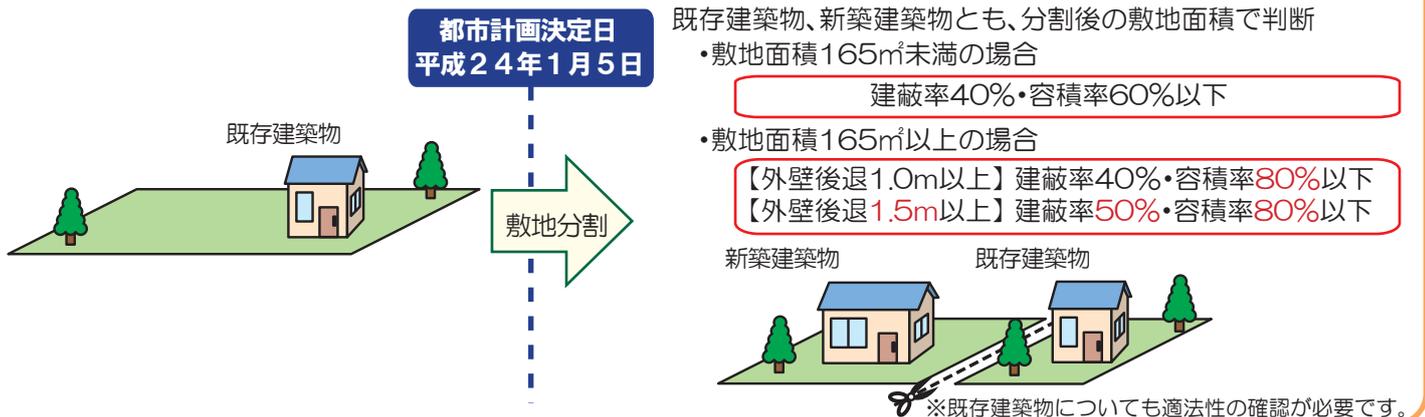


Q 都市計画決定日前から敷地面積165㎡未満の土地をこれから購入し、戸建住宅や2世帯住宅を建築する場合の建蔽率・容積率はどのようになりますか？

A 都市計画決定日以降における相続、売買等による権利の主体のみの変更は、土地の利用に影響ありませんので、都市計画決定日前から敷地面積が165㎡未満の土地であることの確認ができれば、建蔽率40%以下・容積率80%以下となります(外壁後退距離1.5m以上確保する場合は、建蔽率50%)。

Q 都市計画決定日以降、敷地分割を行った土地に、戸建住宅や2世帯住宅を建築する場合の建蔽率・容積率はどのようになりますか？

A 都市計画決定日以降に、敷地を分割して使用する場合には、「戸建住環境形成地区」における建て方のルールに基づき、敷地面積に応じた建蔽率・容積率が適用されます。



【5】敷地が戸建住環境形成地区の内外にわたる場合について

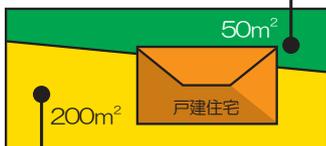
Q 敷地が戸建住環境形成地区とそれ以外の地域にまたがっている場合、建蔽率・容積率はどのようになりますか？

A 建蔽率・容積率については、それぞれの区域ごとに建築・延べ面積の限度を計算して、その合計数値を敷地全体の面積で割ったものが適用されます(加重平均)。

※戸建住環境形成地区内の敷地相当分が、建蔽率40%または容積率60%を超える場合には、敷地全体について、戸建住環境形成地区の建て方のルール(建物の用途、建蔽率・容積率に応じた敷地面積の最低限度・外壁後退距離の限度)に適合する必要があります。

建蔽率および容積率の計算例

第一種低層住居専用地域
戸建住環境形成地区



第一種住居地域
建蔽率60%/容積率200%

◆容積率

【敷地面積が165㎡以上の場合】

各区域ごとの延べ面積の限度($80\% \times 50\text{㎡} + 200\% \times 200\text{㎡}$)

／敷地全体の面積($50\text{㎡} + 200\text{㎡}$) = **176%**(当該敷地の限度)

◆建蔽率

【外壁後退距離が1mの場合】

各区域ごとの建築面積の限度($40\% \times 50\text{㎡} + 60\% \times 200\text{㎡}$)

／敷地全体の面積($50\text{㎡} + 200\text{㎡}$) = **56%**(当該敷地の限度)

【敷地面積が165㎡以上かつ外壁後退距離が1.5mの場合】

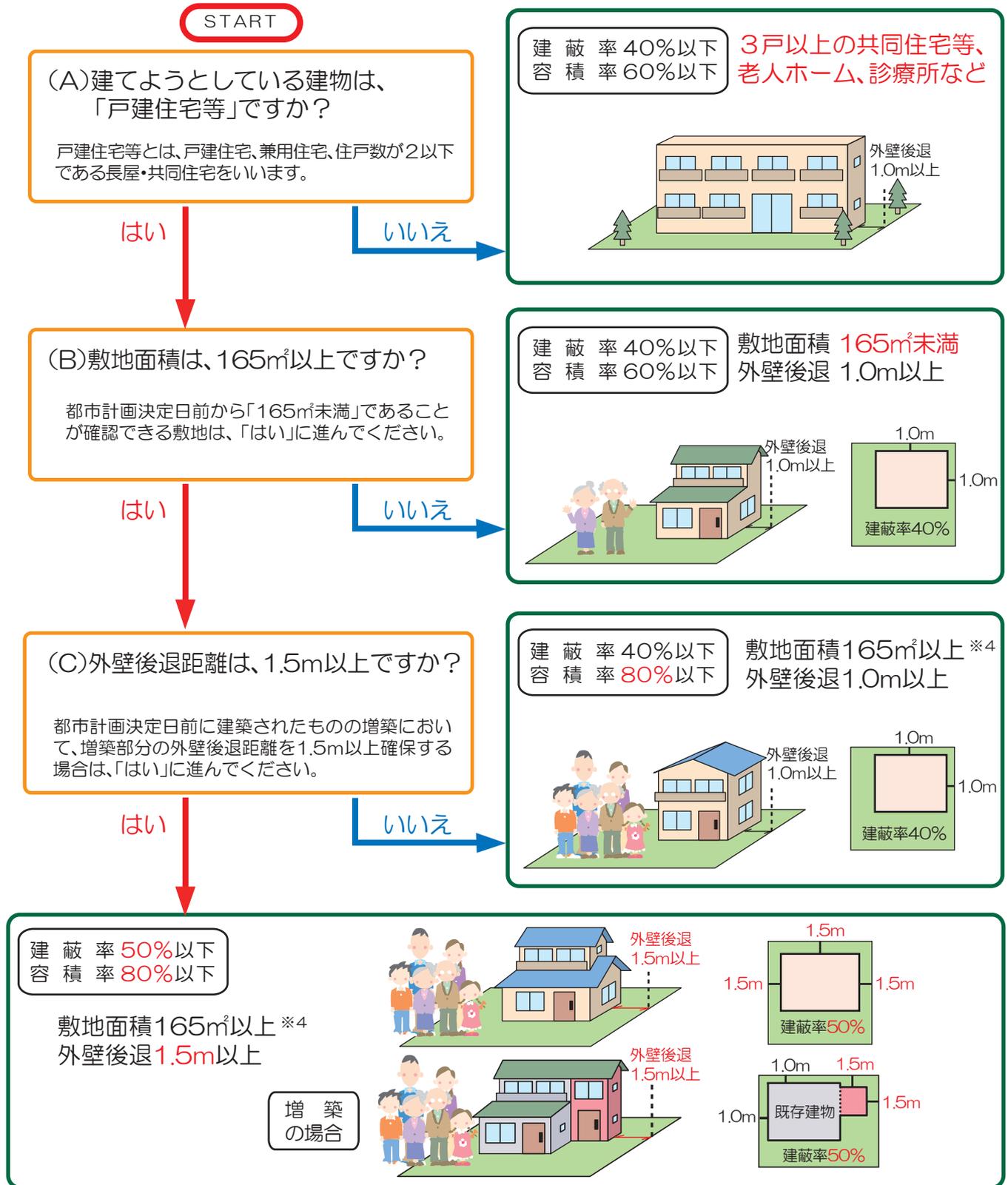
各区域ごとの建築面積の限度($50\% \times 50\text{㎡} + 60\% \times 200\text{㎡}$)

／敷地全体の面積($50\text{㎡} + 200\text{㎡}$) = **58%**(当該敷地の限度)

※戸建住環境形成地区外の部分も、全周にわたって、外壁後退距離1.5m以上を確保する必要があります。

「戸建住環境形成地区」における建蔽率および容積率のフロー図

建蔽率および容積率の限度は、「(A)建物の用途」と「(B)敷地面積」、「(C)外壁後退距離」によって異なります。概要は以下のフローチャートのとおりです。



※4・・・ 都市計画決定日前から「165㎡未満」であったことが確認できる敷地を含む

お問い合わせ先

〈戸建住環境形成地区全般に関すること〉

◇ 都市計画課 TEL 092-711-4388 FAX 092-733-5590

〈戸建住環境形成地区の建て方のルール(条例)に関すること〉

◇ 建築指導課 TEL 092-711-4575 FAX 092-733-5584

福岡市役所4階 〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8-1