

## 福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画若久団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称	若久団地地区地区計画	
位 置	福岡市南区若久団地の一部	
面 積	約9.1ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、西鉄天神大牟田線大橋駅から西へ約1kmに位置し、都市計画道路野間屋形原線に隣接する地区であり、昭和38年に都市再生機構により緑豊かな住宅団地として整備されたものであるが、整備後、約50年近くが経過し建築物の老朽化等により、現在、都市再生機構による団地の建替え事業が進められているところである。</p> <p>このため、建替え事業を契機とし、住宅ニーズの多様化への対応や医療・福祉関連施設等の誘導を図るとともに、当地区の緑豊かで良好な環境を継承し、周辺環境に配慮したまちなみの形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>良好な市街地環境の形成を図るため、当地区を次のように区分し、各ゾーンの土地利用方針を以下のように定める。</p> <p>【共同住宅ゾーン】 周辺環境に配慮し、緑豊かで良好な中高層住宅地としての形成・保全を図る。</p> <p>【センターゾーン】 医療・福祉関連施設等の立地を誘導し、緑豊かで周辺環境に配慮した市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p>【戸建住宅ゾーン】 後背の低層住宅地と調和した緑豊かでゆとりある良好な低層住宅地としての形成・保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>既存の道路を骨格とし、公園及び緑地を適切に配置する。</p> <p>さらに、回遊性向上のため、歩行者専用道路等を適切に配置するとともに、緑豊かでゆとりある空間を創出するために、緑道及びまちかど広場を適切に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>区分された各ゾーンの特性に応じ、それぞれ次のような制限を定め、良好なまちなみの形成・保全を図る。</p> <p>【共同住宅ゾーン】 中高層住宅地として、周辺環境に配慮した緑豊かでゆとりある良好なまちなみの形成・保全を図るため建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、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、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p> <p>【センターゾーン】 医療・福祉関連施設等の立地を誘導し、周辺環境に配慮した緑豊かでゆとりある良好なまちなみの形成・保全を図るため建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、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、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p> <p>【戸建住宅ゾーン】 戸建住宅地として、周辺環境に配慮した緑豊かでゆとりある良好なまちなみの形成・保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、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、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、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、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>
	その他の当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>開発にあたっては、地区内のみならず、周辺地区の浸水対策を勘案した雨水流出抑制策を図る。</p>

地区整備計画	面 積	約9.1ha				
	道 路	名 称	幅 員	延 長	摘 要	
		区画道路1号	12m	約580m		
		区画道路2号	9.5m	約570m		
		歩行者専用道路	4m	約270m		
	公 園	名 称	面 積		摘 要	
		公園A	約3,100㎡			
		公園B	約2,200㎡			
	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	摘 要
			緑道	3.5m	約530m	通路として有効幅員2mを確保
			歩行者用通路A	2m	約450m	
			歩行者用通路B	4m	約80m	
		その他の公共空地	面 積			
			緑地A	約1,300㎡		
緑地B			約2,300㎡			
緑地C			約100㎡	幅員1.5m		
緑地D			約100㎡	幅員1.5m		
		まちかど広場A～J	約100㎡		10箇所	

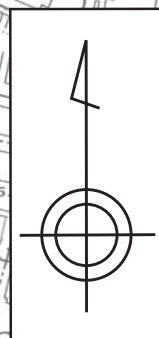
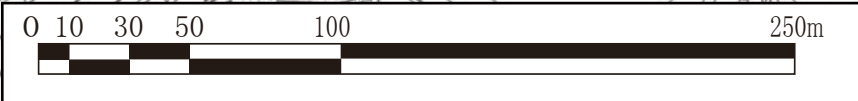
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	共同住宅ゾーン1	共同住宅ゾーン2	センターゾーン	戸建住宅ゾーン	
		地区の面積	約3.2ha	約0.5ha	約1.9ha	約3.4ha	
	建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物は次に掲げるものとする。 1. 床又は壁で区画された各住戸の床面積が35㎡未満の共同住宅及び長屋 2. 一戸建ての住宅			建築してはならない建築物は次に掲げるものとする。 1. 1階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（管理人室等に供する部分を除く）の用途に供する建築物 2. 一戸建ての住宅		建築することができる建築物は、次に掲げる建築物とする。 1. 建築基準法別表第二（イ）項に掲げる建築物（共同住宅、寄宿舎、下宿及び床若しくは壁で区画された住戸の数が3以上の長屋を除く。）
	建築物の容積率の最高限度						10分の8
	建築物の建ぺい率の最高限度						10分の5
	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、この限りでない。 1. 公衆便所、巡査派出所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。）					
	壁面の位置の制限	1. 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道路境界線までの距離の最低限度は、1m又は3.5mとする。 2. 計画図に示す緑地C及び緑地Dの区域内には、建築物の外壁又はこれに代わる柱又は建築物に付属する門若しくは塀を建築してはならない。					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とする。
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、25mとする。	建築物の高さの最高限度は、15mとする。	建築物の高さの最高限度は、15mとする。 ただし、高さ25mの範囲内の建築物で特定行政庁が公開による意見の聴取を行い、福岡市建築審査会の同意を得て、周囲の環境上支障がないと認めて許可したものについては、この限りでない。		建築物の高さの最高限度は、10mとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 計画図に示す壁面の位置の制限1mが定められた部分については、原則として緑化し、緑豊かな街並みの形成に努める。 2. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の形態・意匠は、周辺の環境に調和したものとする。 3. 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、景観を損なわないものとする。 4. 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。					
垣又はさくの構造の制限	道路境界に面して設ける部分の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併せて植栽を施したものにするなど、緑化に配慮したものとする。 ただし、フェンス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、この限りではない。						
建築物の緑化率の最低限度	10分の3					10分の1	

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区施設の配置及び規模、並びに地区の区分による各ゾーンの区域、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 若くは団地の建替えを機に、住宅ニーズの多様化への対応や医療・福祉関連施設等の誘導を図るとともに、当地区の緑豊かで良好な環境を継承し、周辺環境に配慮したまちなみの形成を図るため本案のとおり決定するものである。



福岡都市計画 若久団地地区地区計画 計画図 S= 1 : 2,500



凡例		
	地区計画区域 (地区整備計画区域)	
	共同住宅ゾーン1	
	共同住宅ゾーン2	
	センターゾーン	
	戸建住宅ゾーン	
地区施設	道路	
		区画道路1号(12m)
		区画道路2号(9.5m)
		歩行者専用道路(4m)
		公園
		緑道(3.5m)
		歩行者用通路A(2m)
		歩行者用通路B(4m)
		緑地
		まちかど広場
	1.0m	壁面の位置の制限
	3.5m	壁面の位置の制限

境界説明表	
①-②	地番界
②-③	道路界(外側)
③-④	見通し界(②-③延長)
④-⑤	道路界(内側)
⑤-⑥	地番界
⑥-⑦	見通し界(⑧-⑦延長)
⑦-⑧	道路界(外側)
⑧-⑨	見通し界(⑩-⑨延長)
⑨-⑩	学校界
⑩-⑪	地番界
⑪-⑫	見通し界(⑫-⑬延長)
⑫-⑬	道路界(外側)
⑬-⑭	見通し界(①-⑭延長)
⑭-①	地番界

