

福岡都市計画地区計画の変更(福岡市決定)

都市計画田尻土地区画整理地区地区計画を次のように変更する。

名称	田尻土地区画整理地区地区計画
位置	福岡市西区大字田尻字松本、字前田、字苅町及び字村廻りの全部並びに大字田尻字芦ノ内、字水受、字新貝、字上川原及び字能徳、田尻一丁目並びに泉三丁目の各一部
面積	約 41.1ha
地区計画の目標	当地区は、本市の都心部から西約1.6kmに位置し、都市計画道路今宿周船寺線沿道の住宅地に隣接する地区である。 現在、九州大学の第一次開校に合わせた都市計画道路千里太郎丸線等の整備や、周辺プロジェクト等と連携した公共施設の整備、さらには大学移転による住宅需要の受け皿としての優良住宅地の先行整備等を目的とする土地区画整理事業が進められており、事業実施後の良好な住環境の形成、保全を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 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。 【まち中心軸形成ゾーン】 九州大学と周船寺方面を結ぶ都市計画道路千里太郎丸線沿道において、隣接する低層住宅地との調和を図りながら、幹線道路沿道にふさわしい生活利便施設の立地誘導を図る。 【中層住宅誘導ゾーン】 南側中高層住宅地と当地区の低層住宅地との調和を図るための緩衝ゾーンとして、中低層住宅の立地誘導を図る。 【地区生活機能誘導ゾーン】 都市計画道路田尻通線、周船寺田尻線の沿道において、ゆとりと潤いのある良好な低層住宅地の形成、保全を図ると共に、一定の生活利便施設の立地誘導を図る。 【低層住宅環境形成ゾーン】 ゆとりと潤いのある良好な低層住宅地の形成、保全を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	区分された各地区の特性に応じ、それぞれ次のような制限を定め、良好な市街地の形成、保全を図る。 【まち中心軸形成ゾーン】 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、日照、通風等を確保するため、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を定める。 【中層住宅誘導ゾーン】 建築物の用途の混在を防ぎ、良好な住環境を形成、保全するため建築物等の用途の制限を定める。 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、日照、通風等を確保するため、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を定める。 【地区生活機能誘導ゾーン】 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、ゆとりある良好な住環境の形成、保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 【低層住宅環境形成ゾーン】 建築物の用途の混在を防ぎ、良好な住環境を形成、保全するため建築物等の用途の制限を定める。 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、空地を確保したゆとりある良好な住環境の形成、保全を図るため、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 【各ゾーン共通】 調和した街並みと緑豊かな潤いのある住環境の形成、保全を図るため、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。
--------------------	------------	---

地区整備計画

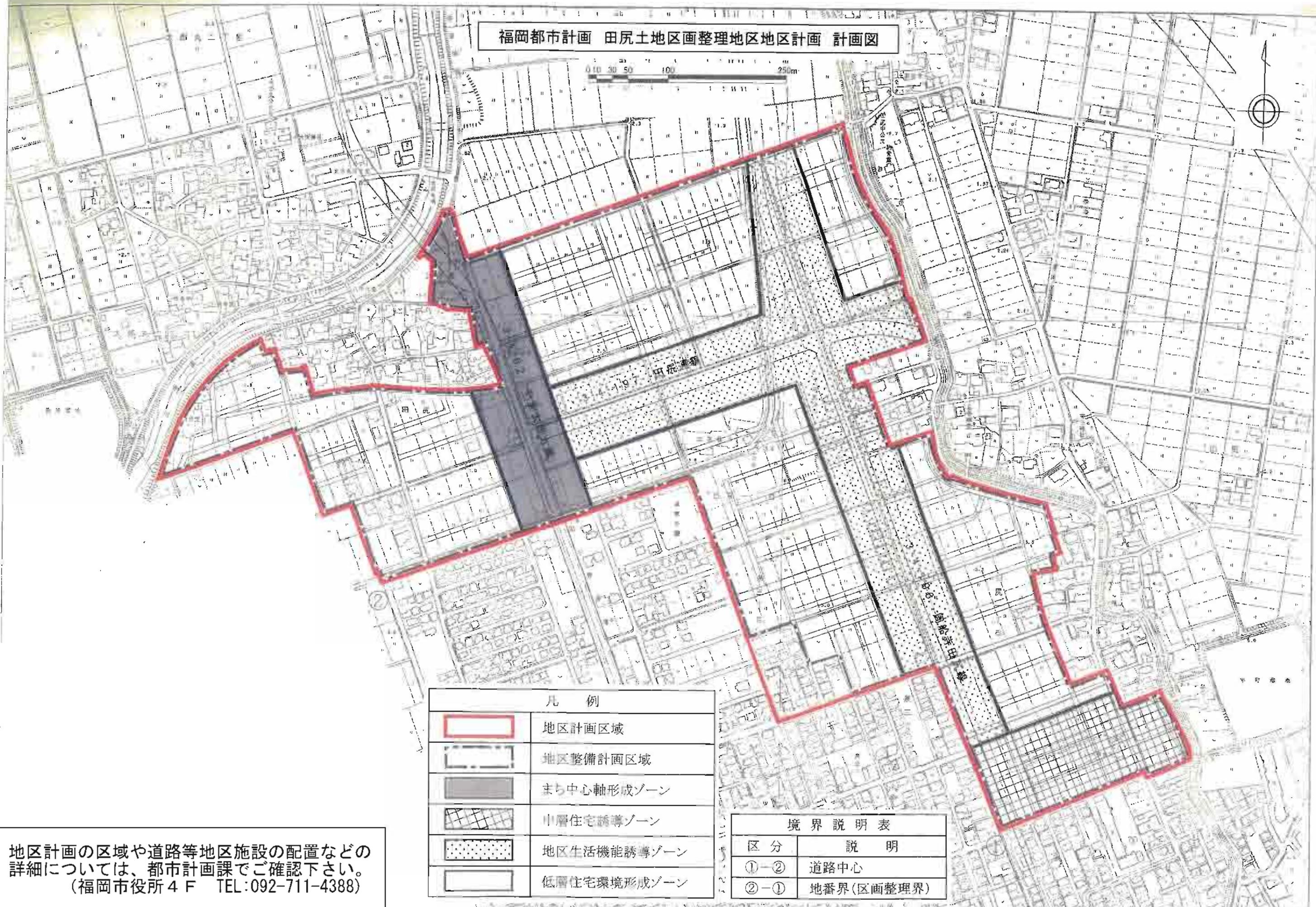
地区整備計画	面積		約40.4ha			
	地区の区分	地区の名称	まち中心軸形成ゾーン	中層住宅誘導ゾーン	地区生活機能誘導ゾーン	低層住宅環境形成ゾーン
		地区の面積	約3.3ha	約2.6ha	約10.1ha	約24.4ha
	建築物等の用途の制限		建築基準法別表第二(ろ)項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 床若しくは壁で区画された各住戸の床面積が35㎡未満の共同住宅及び長屋	
	建築物の建ぺい率の最高限度		敷地面積が200㎡未満の建築物にあつては、10分の4とする。			
	建築物等の敷地面積の最低限度	200㎡		建築物の建ぺい率が10分の4以下の場合		建築物の建ぺい率が10分の4を超える場合
		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。)		180㎡		200㎡
	建築物等の建ぺい率の最高限度		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。)			
	壁面の位置の制限		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。 2. 建築物の高さが10mを超える場合、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の最低限度は、2mとする。			
	建築物等の高さの最高限度		建築物の高さは、15m以下とする。			
建築物等の形態又は意匠の制限		1. 建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱又は道路境界に面する擁壁の形態・意匠及び色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 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、美観及び風致を損なわないものとする。 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都市景観に配慮するものとする。		1. 専用住宅の屋根については、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、外壁若しくはこれに代わる柱又は道路境界に面する擁壁の形態・意匠及び色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 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、美観及び風致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都市景観に配慮するものとする。		
垣又はさくの構造の制限		1. 道路境界に面して設ける垣又はさくの構造は、次に示す長さを生垣若しくはフェンス等と併せて植栽を施したものとするなど、緑化に配慮したものとすること。 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で高さ60cm以下のものについては、この限りでない。 (1) 各道路に接する部分の長さが10m以上の部分に設けるものにあつては、各道路毎に接する部分の長さの2分の1以上 (2) 各道路に接する部分の長さが10m未満の部分に設けるものにあつては、その全部(門柱及び意匠上これに附属する部分を除く。) 2. 前項と併せて塀等を設ける場合は化粧コンクリートブロックなどとし、かつ、生垣等の前面に設けないなど、緑豊かな街並みに調和したものとすること。				

「地区計画及び地区整備計画の区域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

当地区は、土地区画整理事業により住宅地の整備が進められており、今後、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さらに区分し、本案のとおり変更するものである。

福岡都市計画 田尻土地区画整理地区地区計画 計画図



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	まち中心軸形成ゾーン
	中層住宅誘導ゾーン
	地区生活機能誘導ゾーン
	低層住宅環境形成ゾーン

境界説明表	
区分	説明
①-②	道路中心
②-①	地番界(区画整理界)

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、都市計画課でご確認下さい。
 (福岡市役所 4 F TEL:092-711-4388)