

福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画今津地区地区計画を次のように決定する。

名 称	今津地区地区計画	
位 置	福岡市西区今津の一部	
面 積	約4.9ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、福岡市の都心から西へ約1.4km、瑞梅寺川の河口部北側、長浜海岸の南側に位置する自然環境に恵まれた集落である。</p> <p>当地区及び周辺の地域については、市街化調整区域に指定されており、農業振興地域や浜崎今津漁港を有するなど、農業漁業の振興が望まれている地域である。</p> <p>近年、当地区を含む今津地域では人口減少や少子高齢化が進行し、地域活動の維持が難しくなってきたことから、地域により策定された「今津まちづくり計画」を踏まえ、地域社会の停滞等を防止するため、新規居住に適する一定条件の区域を選定し、都市計画法第34条第11号に基づく区域指定による一定程度の開発許可制度を適用するとともに、併せて地区計画により建築などのルールを定めて、周辺環境等と調和した、ゆとりある街並みを誘導することが地域で望まれている。</p> <p>このため、本地区計画においては、周辺の自然環境、営農環境と調和を図りつつ、低層住宅地としての良好な住環境の形成・保全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	周辺の自然環境、営農環境との調和を図りつつ、地域が暮らしやすい低層住宅地としての良好な住環境の形成・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>地域特性に配慮した住環境の形成・保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>ゆとりある街並みの形成・保全を図るため、建築物の容積率の最高限度、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、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>周辺の自然環境に調和した街並みの形成・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、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>
地区整備計画	面 積	約4.9ha
	建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物は、次に掲げる建築物とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一戸建ての住宅 共同住宅及び長屋(床又は壁で区画された各住戸の床面積が35㎡未満のものを除く。) 建築基準法別表第2(イ)項第2号及び第4号から第9号までに掲げる建築物 建築基準法別表第2(ロ)項第2号に掲げる建築物 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。) この地区計画の告示があった日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物(以下「従前建築物」という。)であって、この規定に適合しないものについて、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施行規則(以下「施行規則」という。)第5条第2項各号に掲げる範囲において、増築又は改築を行うもの
	建築物の容積率の最高限度	<p>10分の6</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 従前建築物であって、この規定に適合しないものについて、この告示があった日以後に、従前建築物の容積率の数値(10分の20を超える場合は10分の20とする。)を超えない範囲においてこれと同じ用途の建築物に建て替えるもの(従前建築物の敷地の全部を建替後の建築物の敷地に使用する場合に限る。) 従前建築物であって、この規定に適合しないものの増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分又は貯水槽設置部分となるもの(施行規則第5条第3項第2号及び第3号に掲げるものに限る。)

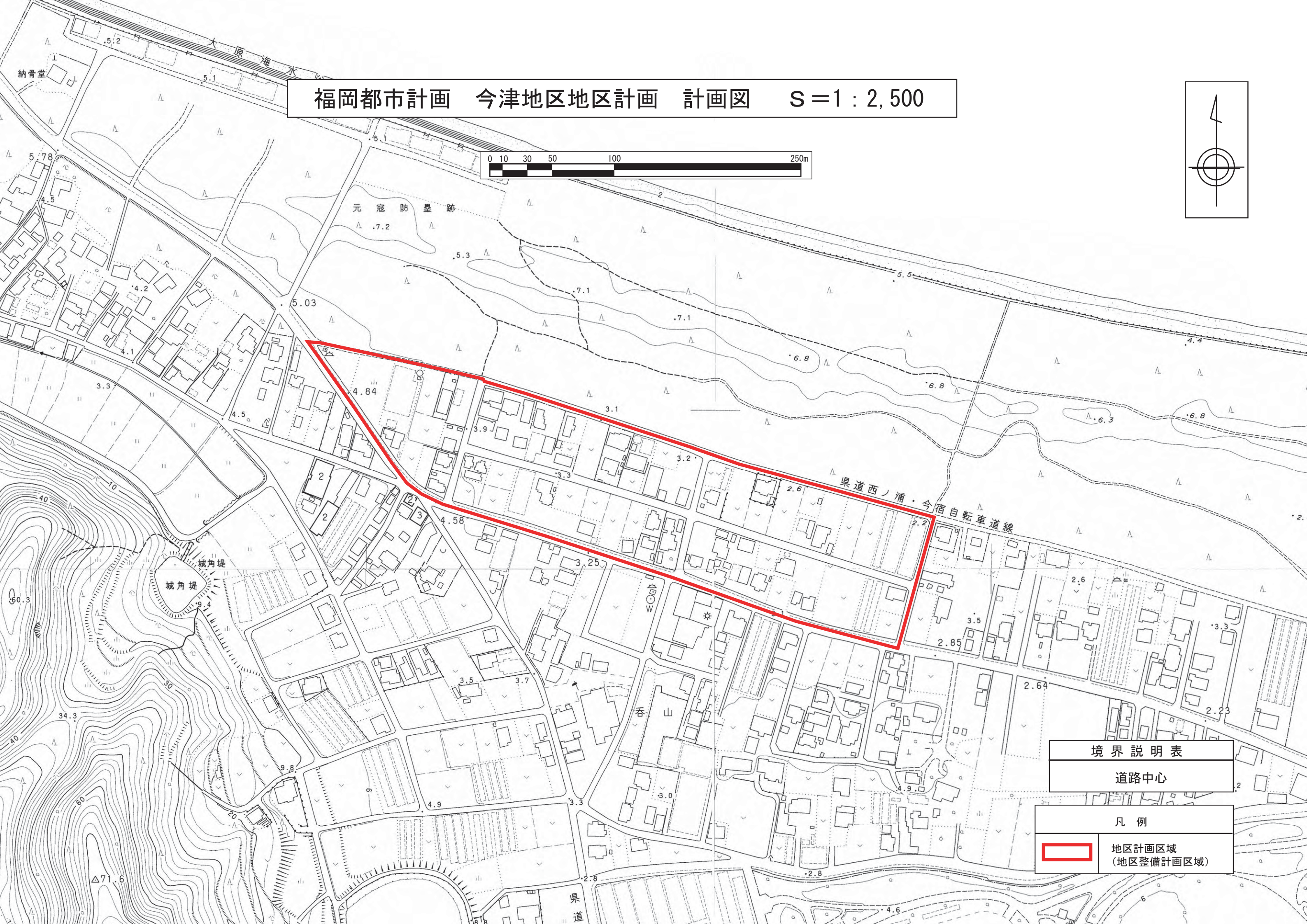
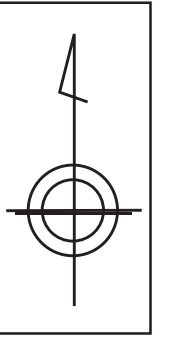
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	<p>10分の4</p> <p>ただし、従前建築物であって、この規定に適合しないものについて、この告示があった日以後に、従前建築物の建ぺい率の数値(10分の6を超える場合は10分の6とする。)を超えない範囲においてこれと同じ用途の建築物に建て替える場合(従前建築物の敷地の全部を建替後の建築物の敷地に使用する場合に限る。)はこの限りでない。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>200㎡</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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	<p>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。</p> <p>ただし、この規定に適合しない部分を有する従前建築物で、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> この規定に適合しない部分において、適合しない範囲内で改築(建築物の全部を除却して行うものを除く。)を行うもの この規定に適合する部分において、この規定に適合する増築及び改築(建築物の全部を除却して行うものを除く。)を行うもの
		建築物等の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 建築物等の高さの最高限度は10mとする。 建築物等の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。 <p>ただし、この規定に適合しない部分を有する従前建築物で、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> この規定に適合しない部分において、適合しない範囲内で改築(建築物の全部を除却して行うものを除く。)を行うもの この規定に適合する部分において、この規定に適合する増築及び改築(建築物の全部を除却して行うものを除く。)を行うもの
		建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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、周囲の環境に調和したものとする。なお、色彩は、原色を避け、落ち着いたものとする。 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周囲の景観に配慮するものとする。 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。
		垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>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のものについては、この限りではない。</p>
		建築物の緑化率の最低限度	10分の3

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

当地区の周辺の自然環境、営農環境と調和した集落環境を保全するとともに、一定の開発が許容される区域について、低層住宅地としての良好な住環境の形成・保全のため、本案のとおり決定するものである。


福岡都市計画 今津地区地区計画 計画図 S=1:2,500



境界説明表

道路中心

凡例

 地区計画区域
(地区整備計画区域)