

議案第16号

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

上記の議案を提出する。

令和6年2月19日

福岡市長 高 島 宗 一 郎

理由

この条例案を提出したのは、周船寺駅南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、建築物の用途等に関する事項について新たに条例による制限として定める必要があるによる。

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

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（平成2年福岡市条例第25号）の一部を次のように改正する。

別表第1 拾六町・橋本地区地区整備計画区域の項の次に次のように加える。

周船寺駅南地区地区整備 計画区域	福岡広域都市計画地区計画周船寺駅南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
---------------------	--

別表第2 拾六町・橋本地区地区整備計画区域の項の次に次のように加える。

周船寺駅南
地区地区整
備計画区域

駅前ゾーン

- (1) 一戸建ての住宅（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に一戸建ての住宅の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）
- (2) 1階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物（当該部分のうちこれらの用途に供する部分の全部を管理人室等の用途に供するものを除く。）であって、福岡広域都市計画道路周船寺駅南線に接する敷地に建築するもの（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に1階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物（当該部分のうちこれらの用途に供する部分の全部を管理人室等の用途に供するものを除く。）の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）
- (3) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（専ら危険物の貯蔵又は処理以外の用途に供する建築物に附属するもの又は福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（専ら危険物の貯蔵又は処理以外の用途に供する建築物に附属するものを除く。）の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）
- (4) 法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日にお

500（駅舎の用途に供する建築物の敷地を除く。）	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱	福岡広域都市計画道路周船寺駅南線（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 建築物の外壁又はこれに代わる柱（駅舎、駐輪場その他これらに類する建築物で公益上必要なもの、政令第135条の22各号の一に該当する建築物若しくはその部分又は壁を有しない自動車車庫（建築物に附属するものに限る。）に係るものを除く。）	福岡広域都市計画道路周船寺駅南線（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。）との敷地境界線以外の敷地境界線	1			

		いて現に同号に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。)					
	複合ゾーン	<p>(1) 一戸建ての住宅であって、福岡広域都市計画道路周船寺駅南線に接する敷地に建築するもの（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に一戸建ての住宅の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）</p> <p>(2) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（専ら危険物の貯蔵又は処理以外の用途に供する建築物に附属するもの又は福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（専ら危険物の貯蔵又は処理以外の用途に供する建築物に附属するものを除く。）の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）</p> <p>(3) 法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に同号に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）</p>					

165（駅舎の用途に供する建築物の敷地を除く。）	1	建築物の外壁又はこれに代わる柱	福岡広域都市計画道路周船寺駅南線との敷地境界線	2	(1) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線（北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。）又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が、8メートル以下の場合にあっては当該距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、8メートルを超える場合にあっては当該距離から8メートルを減じたものに0.5を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とすること（建築物の軒
	2	建築物の外壁又はこれに代わる柱（駅舎、駐輪場その他これらに類する建築物で公益上必要なもの、政令第135条の22各号の一に該当する建築物若しくはその部分又は壁を有しない自動車車庫（建築物に附属するものに限る。）に係るものを除く。）	福岡広域都市計画道路周船寺駅南線との敷地境界線以外の敷地境界線	1	

						<p>の高さが7メートル未満、かつ、地階を除く階数が2以下である場合を除く。)</p> <p>(2) 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、住宅ゾーン及び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市街化調整区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4時間以上、10メートルを超える範囲にあっては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする事 (建築物の高さが10メートル以下である場合を除く。)</p>
500 (駅舎の用途に供する建築物の敷地を除く。)	建築物の外壁又はこれに代わる柱 (駅舎、駐輪場その他これらに類する建築物で公益上必要なもの、政令第135条の22各号	全ての敷地境界線	1			(1) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線 (北側の前面道路の反対側

いる土地に建築するものを除く。)

- (2) 法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げる建築物(福岡広域都市計画地区計画の決定(令和6年福岡市告示第27号)の告示があった日において現に同項第2号及び第3号に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。)

の一に該当する建築物若しくはその部分又は壁を有しない自動車車庫（建築物に附属するものに限る。）に係るものを除く。）

に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。）又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が、8メートル以下の場合にあっては当該距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、8メートルを超える場合にあっては当該距離から8メートルを減じたものに0.5を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とすること（建築物の軒の高さが7メートル未満、かつ、地階を除く階数が2以下である場合を除く。）。

(2) 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

沿道ゾーン 2	(1) 法別表第2(に)項第3号に掲げる建築物(福岡広域都市計画地区計画の決定(令和6年福岡市告示第27号)の告示があった日において現に同号に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。)						
	(2) 法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げる建築物(福岡広域都市計画地区計画の決定(令和6年福岡市告示第27号)の告示があった日において現に同項第2号及び第3号に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。)						

						から4メートルの高さの水平面に、住宅ゾーン及び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市街化調整区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4時間以上、10メートルを超える範囲にあっては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする （建築物の高さが10メートル以下である場合を除く。）。
165（駅舎の用途に供する建築物の敷地を除く。）	建築物の外壁又はこれに代わる柱（駅舎、駐輪場その他これらに類する建築物で公益上必要なもの、政令第135条の22各号の一に該当する建築物若しくはその部分又は壁を有しない自動車車庫（建築物に附属するものに限る。）に係るものを除く。）	全ての敷地境界線	1			(1) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線（北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1 だけ外側にあるものとみなす。) 又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が、8メートル以下の場合にあっては当該距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、8メートルを超える場合にあっては当該距離から8メートルを減じたものに0.5を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とすること
(建築物の軒の高さが7メートル未満、かつ、地階を除く階数が2以下である場合を除く。)

(2) 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、住宅ゾーン及び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市街化調整区域の区域内における敷地境界線からの水

住宅ゾーン	法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物（福岡広域都市計画地区計画の決定（令和6年福岡市告示第27号）の告示があった日において現に同項に掲げる建築物の敷地として使用されている土地に建築するものを除く。）	全ての建築物	10分の15				
-------	---	--------	--------	--	--	--	--

						<p>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4時間以上、10メートルを超える範囲にあっては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする こと (建築物の高さが10メートル以下である場合を除く。)</p>
<p>165 (駅舎の用途に供する建築物の敷地を除く。)</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(駅舎、駐輪場その他これらに類する建築物で公益上必要なもの、政令第135条の22各号の一に該当する建築物若しくはその部分又は壁を有しない自動車車庫(建築物に附属するものに限る。)に係るものを除く。)</p>	<p>全ての敷地境界線</p>	<p>1</p>			<p>(1) 建築物の各部分の高さは、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が、8メートル以下の場合にあっては当該距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、8メートルを超える場合にあっては15メートル以下とすること (建築物の軒の高さが7メートル未満かつ、地階を除く階数が2以下である場合を除く。) (2) 冬至日の真太陽時による午前8時から</p>

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

						<p>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、住宅ゾーン及び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市街化調整区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つては4時間以上、10メートルを超える範囲にあつては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする。こと（建築物の高さが10メートル以下である場合を除く。）。</p>
--	--	--	--	--	--	---