

計 画 書

福岡広域都市計画高度地区の変更（福津市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区	約 3.5ha	最高限度を 3 7 m とする。	建築物の高さの算定方法は、地盤面からの高さとする。ただし、次のイ、ロに該当する場合においては、それぞれイ、ロに定めるところによる。 イ 階段室、昇降機塔、物見塔等で水平投影面積の合計が建築面積の 1/8 以内のものについては、その部分の高さは、建築物の高さに算入しない。 ロ 避雷針については、建築物の高さに算入しない。
高度地区	約 14ha	最高限度を 2 0 m とする。	
高度地区	約 39ha	最高限度を 1 2 m とする。	

適用の除外

この規定を適用する際、現に存する建築物又は現に建築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物に対し、次のいずれかに該当する行為を行う場合には、この規定を適用しない。

- ①修繕又は模様替（大規模の修繕又は大規模な模様替を含む。）
- ②増築であって、当該増築部分が高度地区の制限の範囲内であるもの

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区	約 134ha	最高限度を 1 5 m とする。	

適用の除外

(1) この規定を適用する際、現に存する建築物又は現に建築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物に対し、次のいずれかに該当する行為を行う場合には、この規定を適用しない。

- ①修繕又は模様替(大規模の修繕又は大規模な模様替を含む。)
- ②増築であって、当該増築部分が高度地区の制限の範囲内であるもの
- ③「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」(平成 1 8 年法律第 9 1 号)第 2 条第 1 8 項の建築物特定施設のうち、廊下、階段又はエレベーターの用に供する部分の増築であって、市長が周辺の市街地環境の維持に支障がないと認めて許可したもの
- ④改築であって、この都市計画の規定に適合させることが著しく困難で、かつ、基準時と同一敷地内で基準時の高さを超えず、市長が周辺の市街地環境の維持に支障がないと認め、福津市都市計画審議会の同意を得て許可したもの

(2) 公共公益上又は観光振興上やむを得ない場合で、市長が周辺の市街地環境の維持に支障がないと認め、福津市都市計画審議会の同意を得て許可した建築物

(3) 準工業地域内に工場立地法（昭和 3 4 年法律第 2 4 号）第 6 条に規定する届出対象施設を建築する場合で、市長が周辺の市街地環境の維持に支障がないと認め、福津市都市計画審議会の同意を得て許可した建築物

合 計	約 190ha		
-----	---------	--	--

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

日蒔野2丁目2番「サニーガーデン明日花4街区」については、マンション等の中高層の街なみを想定した高度地区を定めていましたが、戸建ての住宅地が形成され、その街なみを保全するため、建築物の高さの最高限度を変更するものです。