

計画書

福岡都市計画高度地区の変更（春日市決定）

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	備 考
高度地区（第一種15メートル高度地区）	約 404 ha	建築物（軒の高さが7メートル未満のものを除く。）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メートル以下の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、15メートル以下とする。	
高度地区（第二種15メートル高度地区）	約 12 ha	建築物（軒の高さが7メートル未満のものを除く。）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メートル以下の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.5倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区（第一種20メートル高度地区）	約 476 ha	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メートル以下の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、20メートル以下とする。	
高度地区（第二種20メートル高度地区）	約 133 ha	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メートル以下の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.5倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区（絶対20メートル高度地区）	約 24 ha	建築物の高さは20メートル以下とする。	
合 計	約 1,050 ha		

- 1 次の各号の一に該当する建築物で、市長が周囲の環境上支障がない、又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したものについては、高度地区としての建築物の高さの最高限度の規制は適用しない。  
この場合において、市長は、許可しようとするときは、あらかじめ春日市都市計画審議会の同意を得なければならない。
  - (1) 高度利用地区内の建築物
  - (2) 建築基準法第59条の2第1項及び同法施行令第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に、総合的な計画に基づいて建築される建築物
  - (3) この規制を適用する際に現に存する建築物又は工事中の建築物がこの規制に適合しない部分を有する場合において、当該建築物を増改築するに当たりこの規制に適合させることが著しく困難で、かつ、増改築によりこの規制に適合しない部分を増加させない建築物
  - (4) その他公益上やむを得ないと認め、又は土地利用上適当と認められる建築物
- 2 高度地区内における建築物の高さは、次のとおりとする。
  - (1) 第一種15メートル高度地区及び第一種20メートル高度地区の区域（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メートル以内の範囲を除く。）並びに絶対20メートル高度地区の区域にあつては、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合のその部分の高さは、5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。
  - (2) 第一種20メートル高度地区及び絶対20メートル高度地区の区域にあつては、地盤面からの高さが20メートルを超える範囲にあつては、パラペットの部分の高さは0.5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。
  - (3) 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、若しくは建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合、又は建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合は、建築基準法施行令第135条の4による。
  - (4) 建築基準法第86条第1項の規定により特定行政庁が認めた一団地については、一の敷地とみなす。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由  
別紙のとおり