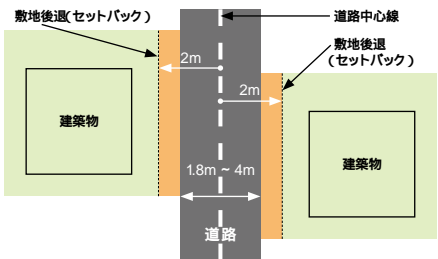


【問い合わせ先】できる限り電子メールがファクスでお願いします。福岡県庁代表 092-651-1111  
 区域の指定・開発許可・その他都市計画について 福岡県 都市計画課 FAX 092-643-3716 ☐ toshi@pref.fukuoka.lg.jp  
 接道要件、容積率・建ぺい率、高さなどについて 福岡県 建築指導課 FAX 092-643-3754 ☐ kenshido@pref.fukuoka.lg.jp

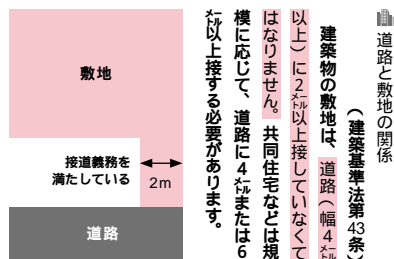


準都市計画に指定することで、開発や建築の水準を一定に保つことができ、一定の幅員がある道路を確保することにより、消防車・救急車等の緊急車両の円滑な通行、災害時の避難経路等の、安心安全なまちづくりを進めることができます。

■建築規制の適用  
 建築物を建築（10㎡以内の増築は除く）する場合は、建築基準法に基づき、着工前に建築確認申請を県（田川土木事務所建築指導課）等に提出し、確認済証の交付を受けなければならない。また、工事の中間・完了時には検査を受ける必要があります。（中間検査は指定されている建築物のみです）すでに建っている、もしくは工事中の建築物で、建築基準法に適合しなくなる建築物については、今後の増改築および新築（門扉を含む）を行う際に、建築基準法に適合する必要があります。

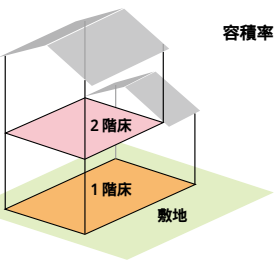


建築物の敷地が幅1.8m以上かつ4㎡未満の道路で、特定行政庁（福岡県）が指定する道路に接する



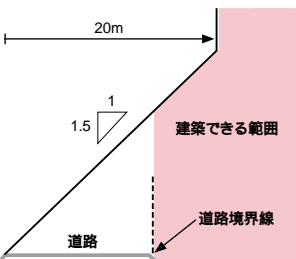
■道路と敷地の関係

（建築基準法第43条）  
 建築物の敷地は、道路（幅4㎡以上）に2㎡以上接していなくてはなりません。共同住宅などは規模に応じて、道路に4㎡または6㎡以上接する必要があります。

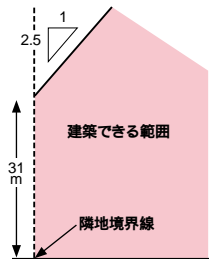


容積率 =  $\frac{\text{延べ面積}(\text{1階床面積} + \text{2階床面積})}{\text{敷地面積}} \times 100$   
 容積率 200%の例  $\frac{660\text{㎡}(\text{約}200\text{坪})\text{の延べ面積}}{330\text{㎡}(\text{約}100\text{坪})\text{の敷地面積}}$   
 建ぺい率 =  $\frac{\text{建築面積}(\text{1階床面積})}{\text{敷地面積}} \times 100$   
 建ぺい率 70%の例  $\frac{231\text{㎡}(\text{約}69\text{坪})\text{の建築面積}}{330\text{㎡}(\text{約}100\text{坪})\text{の敷地面積}}$

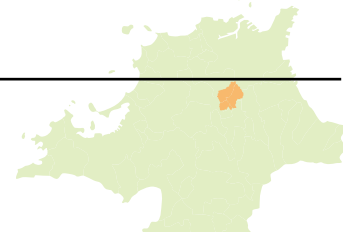
■容積率と建ぺい率の制限  
 容積率 建築物の延べ床面積を敷地面積で割った率です。福岡県が福岡県から準都市計画区域に指定された場合は200%以下の制限が予定されています。  
 ■開発許可制度  
 建築物・工作物を設置する目的で行う開発行為（土地の区画、形、質の変更）については、県知事の許可を受ける必要があります。これまで福岡県内は、1万㎡以上の開発行為について許可が必要でしたが、準都市計画区域に指定後は、原則として、道路の中心線から2㎡の敷地後退（セットバック）を行わなければならない



■高さ制限  
 隣地斜線制限 隣地境界線から一定の範囲内で建築物の各部分の高さを制限するものです。



■高さ制限  
 隣地斜線制限 隣地境界線から一定の範囲内で建築物を制限するものです。  
 ■建ぺい率 建築面積（建築物の水平投影面積）を敷地面積で割った率です。福岡県が県から準都市計画区域に指定された場合、70%以下の制限が予定されています。



■土地・建物に規制 福岡県による説明会を町内3会場で開催します！

# 福智町が準都市計画区域に指定される<sup>から</sup>予定<sup>です</sup>。

これまで福智町内は「都市計画区域外」で特に都市計画の規制はありませんでしたが、「準都市計画区域」に指定されると、大規模集客施設の立地が抑制されるほか、3千㎡以上の開発行為や一般の建物に關しても規制がかかることとなります。

## コンパクトなまちづくりを進める福岡県

3月31日予定の「準都市計画区域」の指定は県が行うものです。

福岡県は、大規模な開発や無秩序な大型商業施設などの立地を抑制するともに、密集市街地や狭い道路を改善し、防災や安全、景観に配慮した「コンパクトなまちづくり」を進めるため、3月31日に福智町を含む県内全域の都市計画区域外を「準都市計画区域」に指定する予定です。

## 次のような規制を受けることになります

指定後は、「都市計画法」や「建築基準法」に適合する必要があります。3千㎡以上の開発行為については許可が必要になります。

■開発許可制度  
 建築物・工作物を設置する目的で行う開発行為（土地の区画、形、質の変更）については、県知事の許可を受ける必要があります。これまで福岡県内は、1万㎡以上の開発行為について許可が必要でしたが、準都市計画区域に指定後は、原則として、道路の中心線から2㎡の敷地後退（セットバック）を行わなければならない

説明会の日時	説明会の会場
2月20日 水 19時～	福智町公民館 金田分館 1階 平成筑豊鉄道金田駅裏
2月21日 木 19時～	福智町中央公民館 2階 旧赤池町民会館
2月25日 月 19時～	福智町公民館 方城分館 2階 中央保育所裏

説明会を2月20日水から町内の上記3会場で行います。  
 【福岡県による説明会の問い合わせ先】  
 福智町役場 企画課 企画係 22-7766

■詳細は福岡県による説明会で「準都市計画区域」の指定についての概要は次のとおりですが詳しくは説明会で聞くことができます。お気軽に参加してください。

