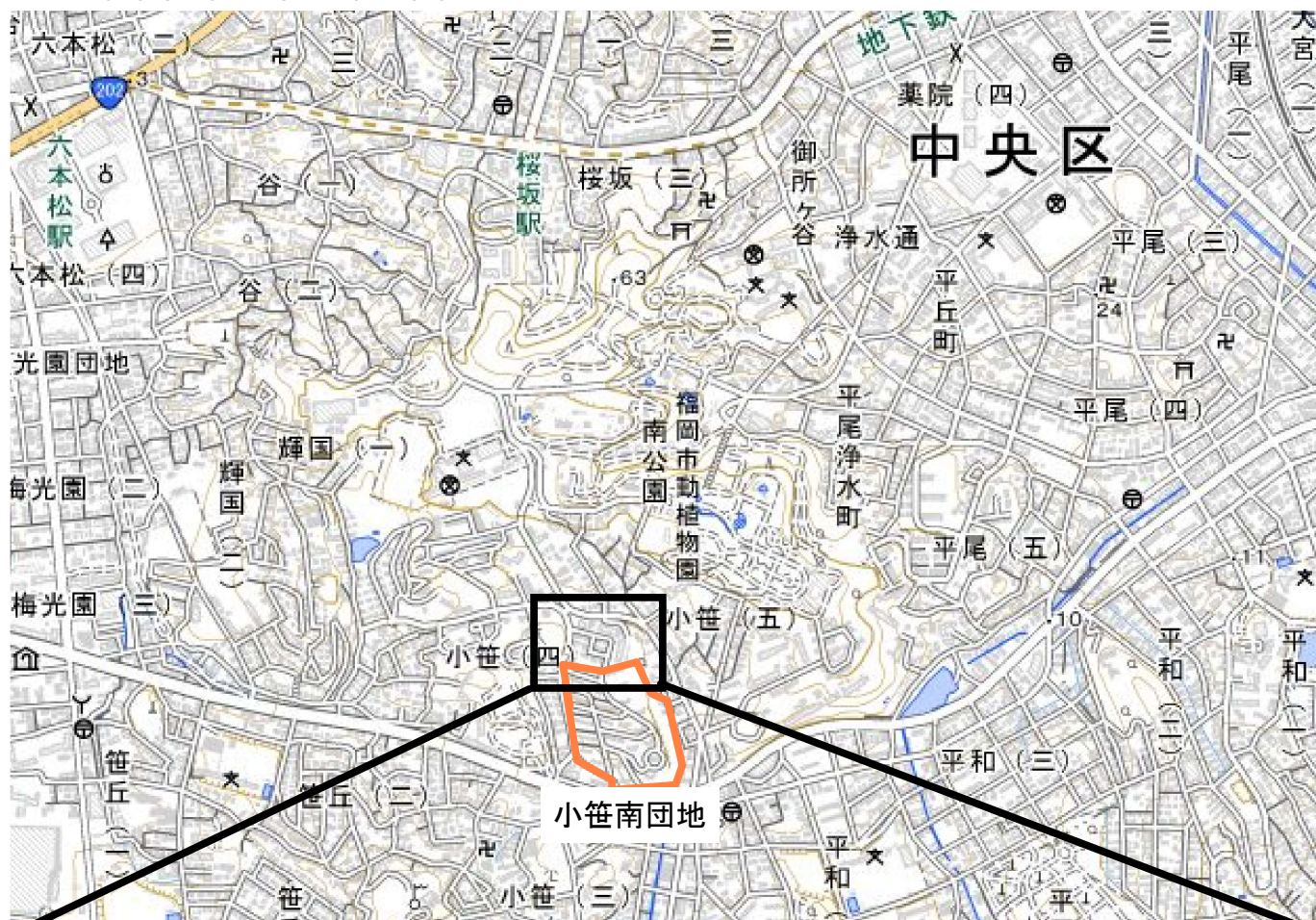


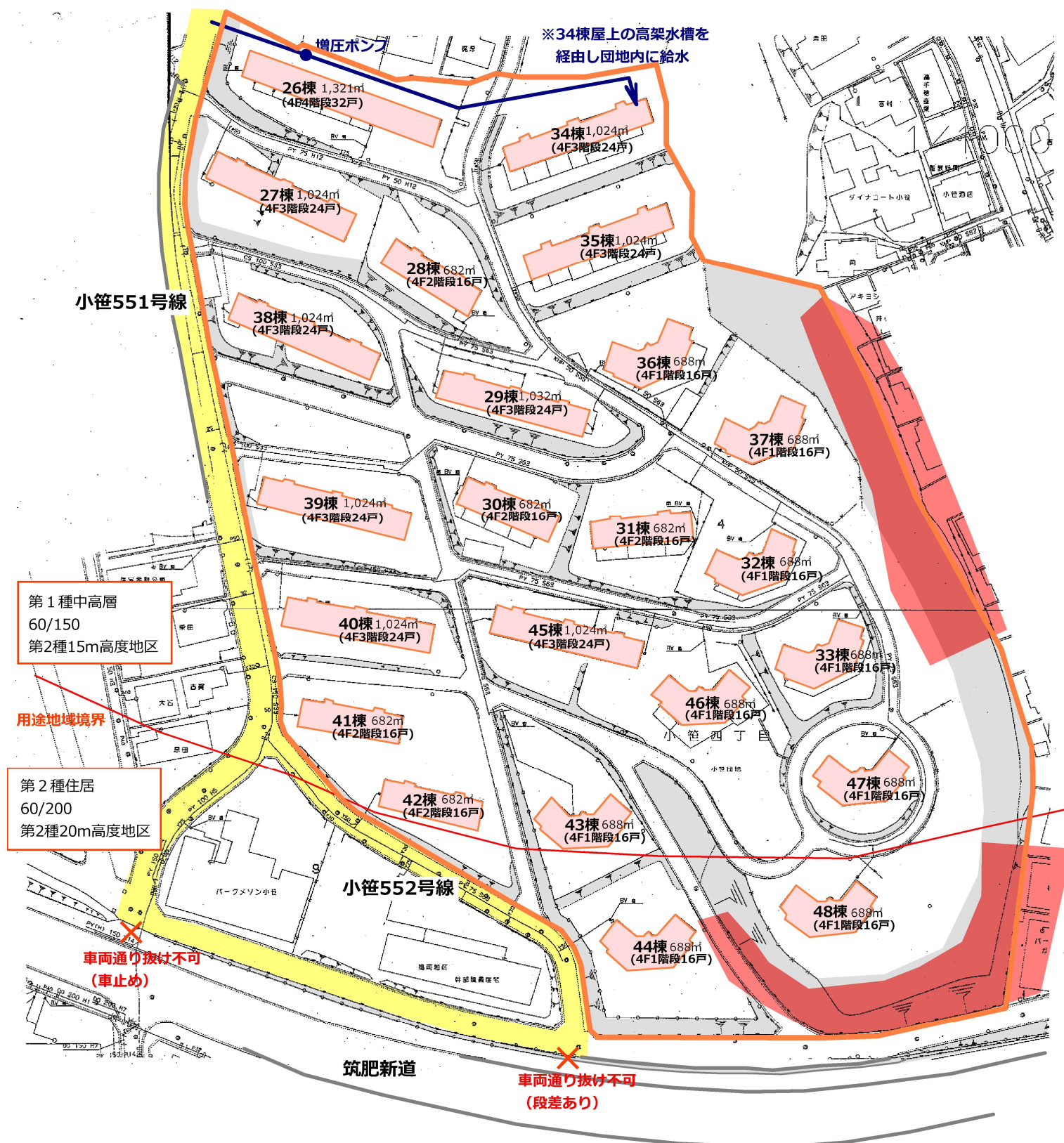
実施要領「2 対象地・建物の概要」の別添資料

1 小笹団地南地区 案内図

所在地:福岡市中央区小笹4丁目



2 小笹団地南地区の配置



3 小笹団地南地区の現況

(1) 敷地状況

①敷地面積

・ 40,673.11 m²

②形状・高低差

- ・ 南北に約 250m、東西に約 200mの範囲に広がっている。
- ・ 敷地内のレベル差が大きく、最もレベルの高い 34 棟付近と、最も低い 42 棟 43 棟間の通路付近では、約 20mの差がある。
- ・ 宅盤の構成が複雑で、ほぼ棟ごとに宅盤レベルが異なっている。さらに、一部の住棟では同一棟内においても宅盤レベルが異なっている。

③ハザード

【土砂災害】

- ・ 東側と南側に「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」に指定された法面がある。
- ・ レッドゾーンを包含する形で土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されている。

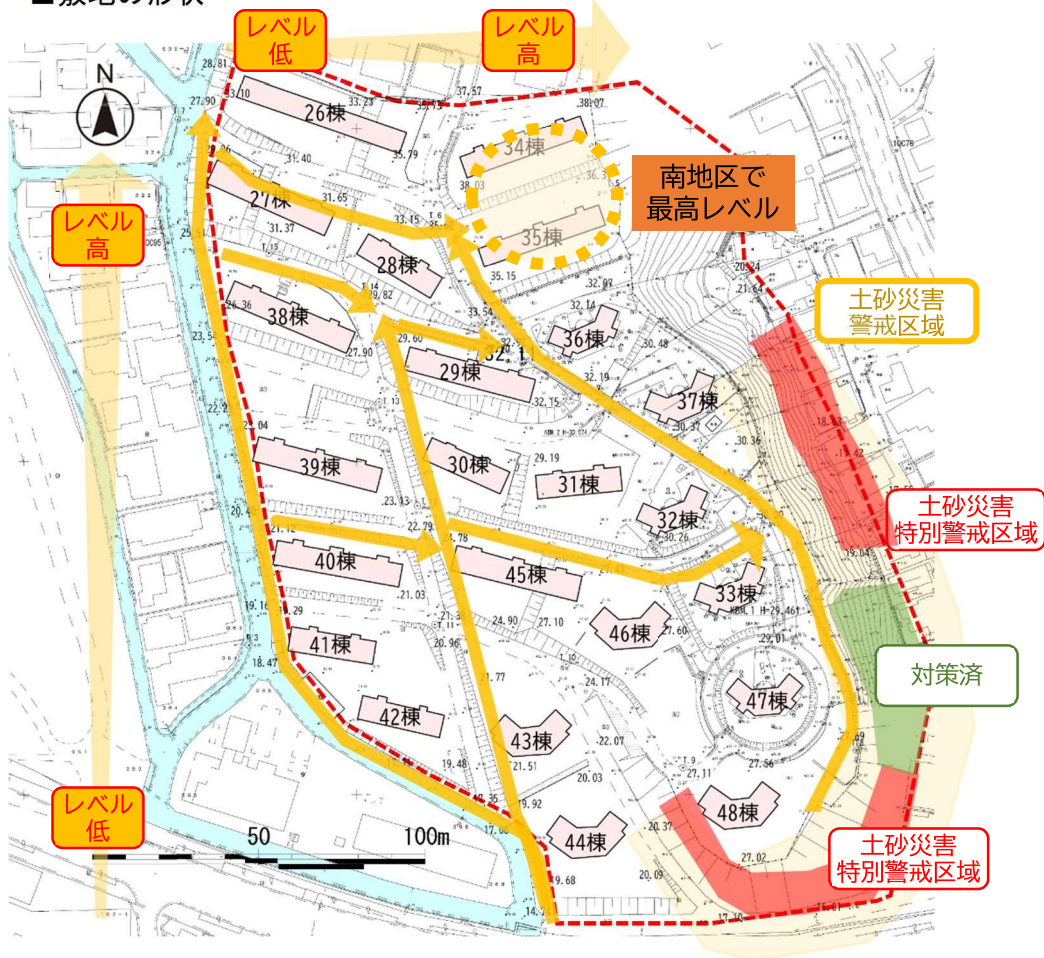
【浸水】

- ・ 敷地内に浸水被害は想定されていない。なお、南地区南側の小笹公園付近は平成 21 年 7 月豪雨の浸水実績に基づく浸水想定区域に指定されている。

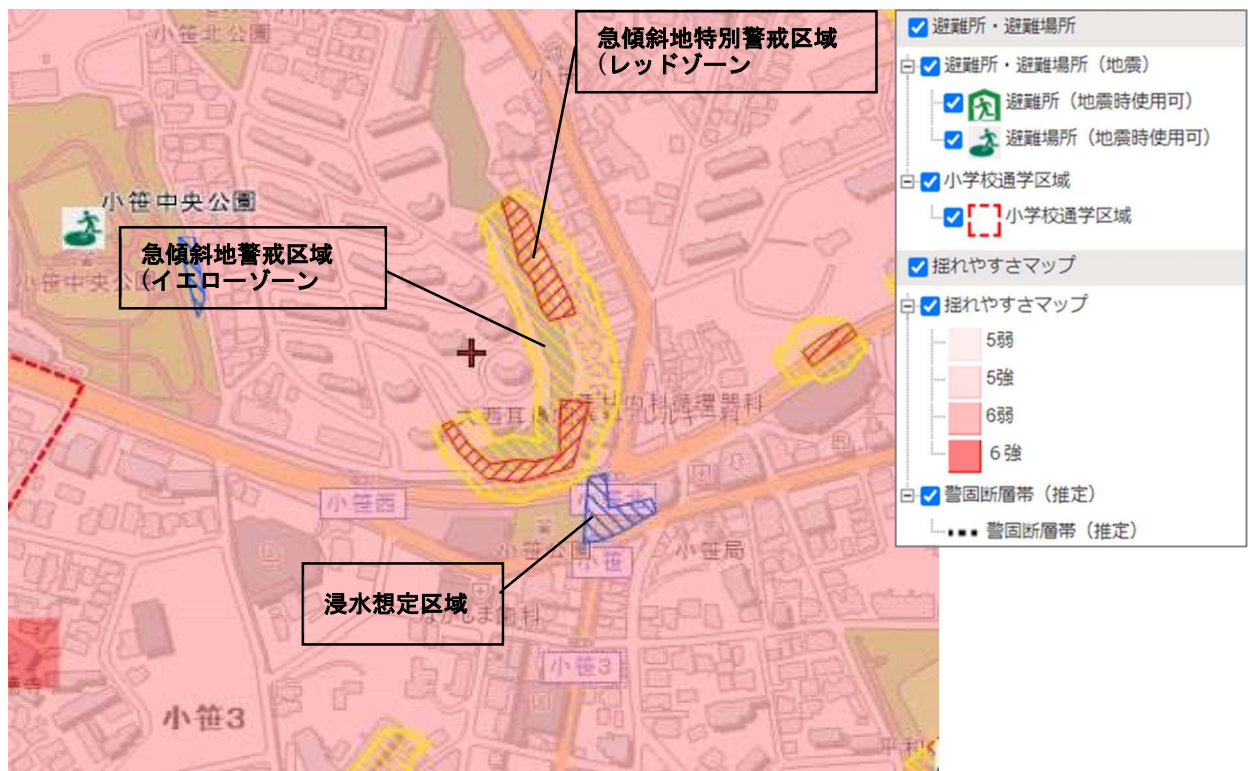
【地震】

- ・ 福岡市の「揺れやすさマップ」によると震度 6 弱※となっている。
※警固断層東南部を震源、マグニチュード 7.2 を想定

■敷地の形状



■計画地周辺のハザードマップ



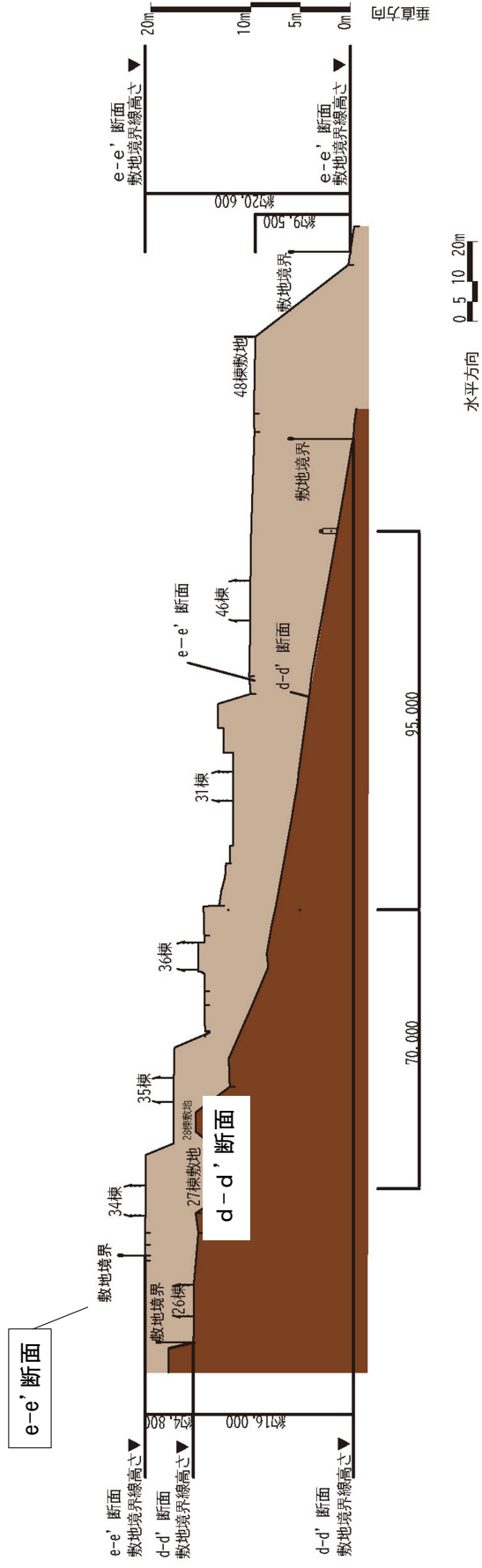
■ 敷地の断面形状

d-d'断面の南地点を0mとした場合、北側の境界線で約16mの高低差がある。
e-e'断面では、南側の道路面を0mとした場合、宅地面は約9.5mの高低差があり、さらに北側の境界線では約21mの高低差がある。
d-d'断面とe-e'断面との高低差からもわかるように東西間でも高低差がみられる。

■ 断面線の位置



■ 断面図



(2) インフラ状況

- ・新たな土地利用のための開発行為は、現実的には工区別・工事の期間別に計画を行うと思われるが、既存のインフラの接続を切り離し、仮設バイパス等を設置しながら実施することになる。無理・無駄のない合理的な計画が必要である。

①道路

- ・敷地西側に市道 小笹 551 号線、552 号線があり、これに接道している。小笹 551 号線は筑肥新道に接続しているが、車両の通り抜けはできない。
- ・団地内通路が北側住宅地や南側の道路状空地に接続している。
- ・団地内舗装通路は路面が劣化している。

②上下水道等

- ・上 水：敷地北側の市本管より団地内に引込まれている。
- ・下 水：市道に敷設され、団地内通路の埋設管を通じ各棟に接続している。
- ・消防水利：南地区全域は既設水利でほぼカバーできている。
- ・ガ ス 管：団地内通路に西部ガス管が敷設されている。
- ・九 電 柱：敷地内に 16 本配置され、各住棟へ架空配線されている。

③擁壁

- ・南側の擁壁には大きなひび割れが数か所見られ、全体的に経年劣化が進んでいると推測される。
- ・擁壁の安全については、後述の「(3)法規制 項③」に示したような取扱いが必要となる。

■インフラの状況



■44 棟廻り擁壁の状態



撮影位置①



撮影位置②

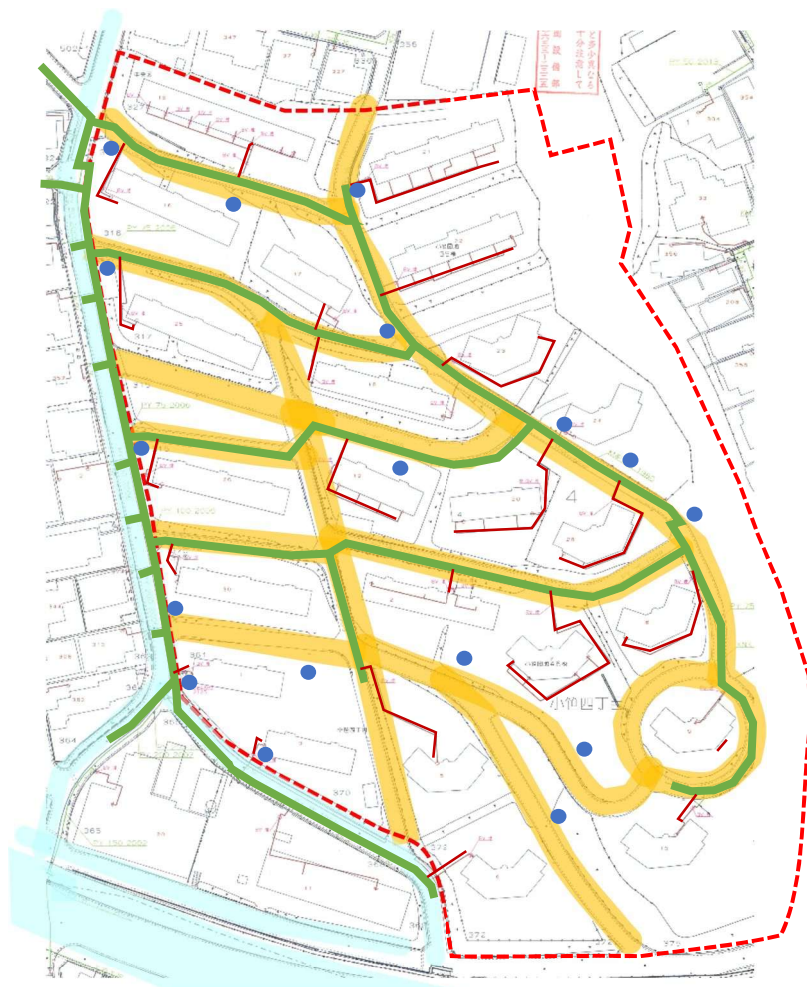


撮影位置③



撮影位置④

■団地内通路、ガス、九電柱の状況



- 凡 例
- 公道
 - 団地内通路
 - ガス管（西部ガス）
 - ガス管（敷地内）
 - 九電柱

(3) 法規制

①建築基準法関係(敷地諸元含む)

所在地	福岡市中央区小笹 4 丁目	
敷地面積	40,673.11 m ²	
前面道路	(西側) 福岡市道 小笹 551 号線 巾員約 8.1~8.4m (南側) 福岡市道 小笹 552 号線 巾員約 6.2m	
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	第 2 種住居地域
容積/建ぺい率	150%/60%	200%/60%
高度地区	第二種 15m 高度地区	第二種 20m 高度地区
日影規制	4m : 4 時間・2.5 時間	4m : 5 時間・3 時間
隣地斜線	20m + 1.25	20m + 1.25

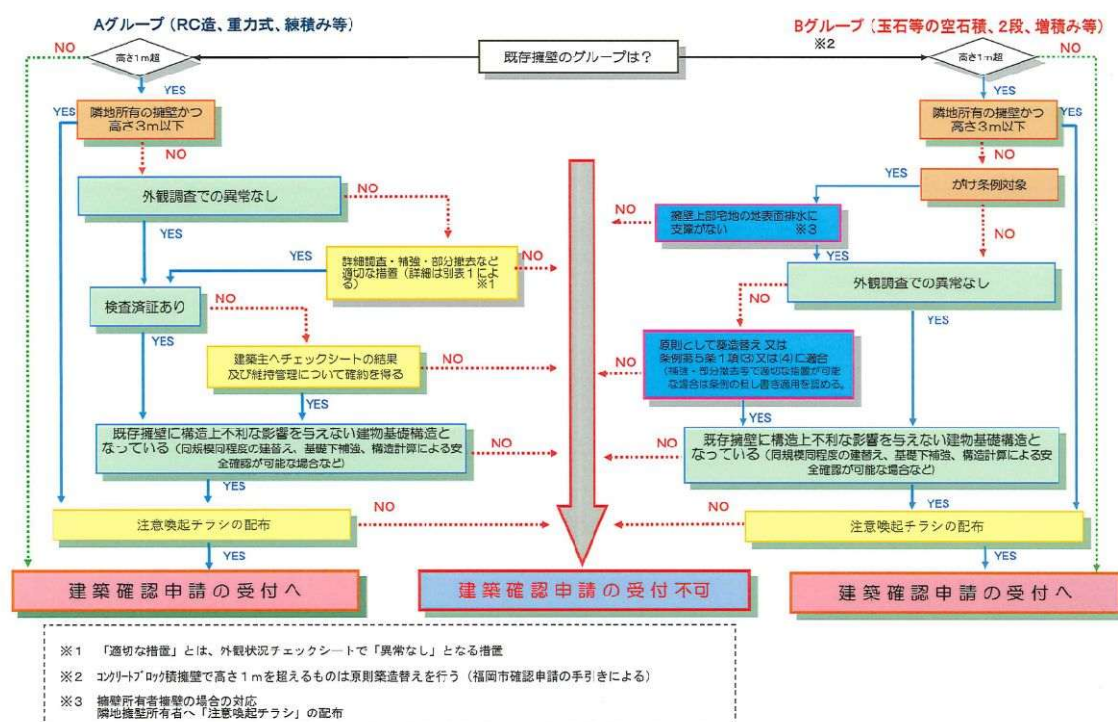
②建築基準法に基づく手続き

- ・建替又は既存住宅の用途変更(200 m² 超え)を実施する場合は、確認申請の審査を受ける必要がある。
- ・建築基準法第 86 条に基づく一団地認定については、特定行政庁において確認できない状況である。そのため、提案内容によっては、一団地認定の取り扱いを含め、特定行政庁である福岡市との事前協議や法的整理が必要となる場合がある。

③敷地等の安全性確認に関する取扱い(建築基準法 19 条の 4 項)

- ・詳細については個別判断となるが、基本的には福岡市が定めている適合要件及び確認方法でチェックする必要がある。

■擁壁の安全性確認のフロー



出典：福岡市建築指導課 HP

④都市計画法第 29 条(開発行為)

- ・新たに道路築造及び敷地造成等には都市計画法による「開発行為許可申請」が必要であるが、それにはレッドゾーンの解消が前提となっている。
- ・敷地の規模が1haを超えると、周辺の雨水排水路等の調査実施と結果をもとにした調整池の設置検討等が求められる。
- ・開発工区の分割は基本的に可能だが、様々な制限が課されるので入念な検討・市との打合せが必要である。

⑤その他法規制

■宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）

- ・対象地は、令和 7 年 5 月 16 日に宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく「宅地造成等工事規制区域」に指定されています。このため、一定規模以上の盛土、切土、擁壁の設置又は土地の形質の変更を伴う工事を行う場合は、同法に基づく許可が必要となる場合がある。

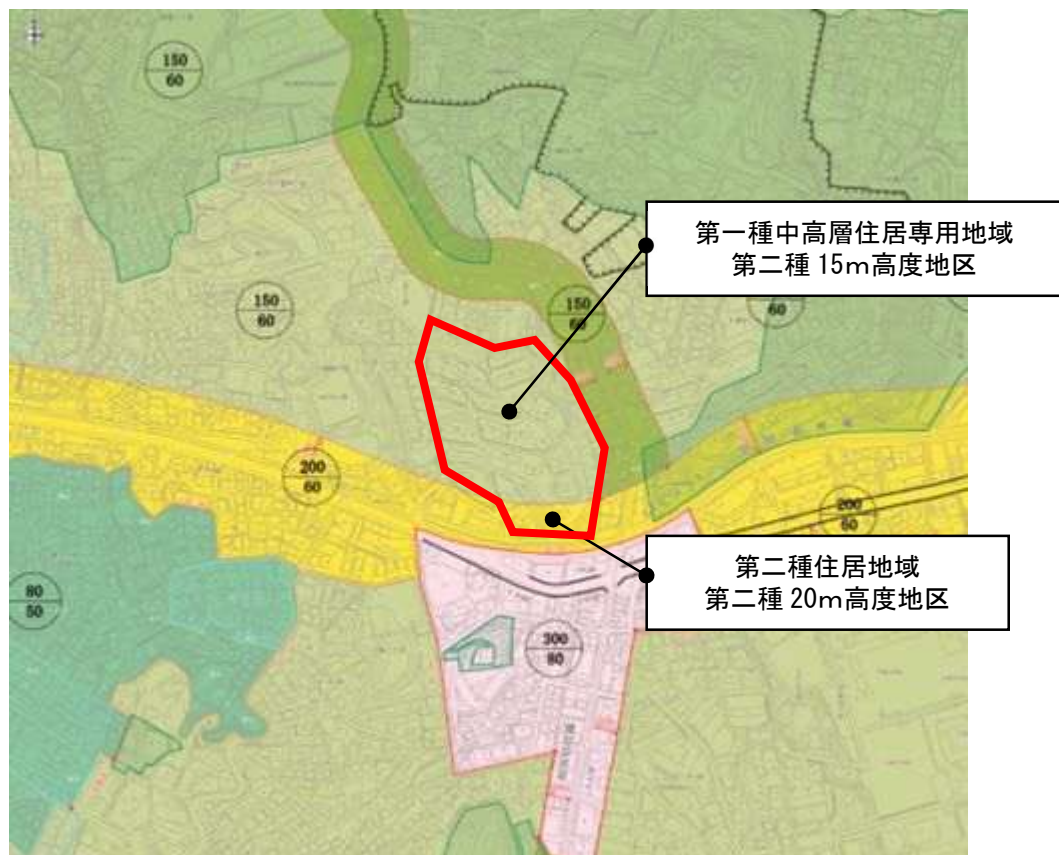
■消防法

- ・住棟の用途変更に伴い不特定多数の施設を導入する場合、その床面積の 20%以上を用途変更すると用途変更の申請が必要である。また、防火対象物の見直しの結果、新たな消防設備の設置が必要となる可能性がある。

■文化財

- ・当該地域は包蔵地外である。

■小笹団地南地区周辺の用途地域の状況



※筑肥新道境界線から 50m 北側までが第二種住居地域、出典：福岡市都市計画図

(4) 法規制南地区の供給型別の状況

- ・住戸面積は448戸すべて35㎡未満であり、間取りは2Kと2DKの2タイプのみとなっている。
- ・南地区の9棟(32, 33, 36, 37, 43, 44, 46, 47, 48)はV字型住棟で、福岡県住宅供給公社オリジナル型式(56FVN)であり、県公社独自の平面プランや意匠を有する。
また、住戸への階段は、螺旋階段を用いており、デザイン性も優れている。

■小笹団地の住棟状況



■南地区住棟一覧

棟番号	戸数 (戸)	階数 (階)	延床面積 (㎡)	建設年	建物構造	間取り	住戸面積 (㎡)	入居数 (R8.5時点)
26	32	4	1320.85	昭和33年	RC壁式	2 K	31.35	16
27	24	4	1023.86	昭和33年	RC壁式	2 DK	33.17	15
28	16	4	682.44	昭和33年	RC壁式	2 DK	33.17	10
29	24	4	1032.19	昭和33年	RC壁式	2 DK	33.17	13
30	16	4	682.44	昭和33年	RC壁式	2 DK	33.17	7
31	16	4	682.44	昭和33年	RC壁式	2 DK	33.17	10
32	16	4	688.39	昭和33年	RC壁式	2 D K	34.91	5
33	16	4	688.39	昭和33年	RC壁式	2 D K	34.91	6
34	24	4	1023.73	昭和33年	RC壁式	2 D K	33.17	12
35	24	4	1023.73	昭和33年	RC壁式	2 D K	33.17	13
36	16	4	688.39	昭和33年	RC壁式	2 D K	34.91	7
37	16	4	688.39	昭和33年	RC壁式	2 D K	34.91	6
38	24	4	1023.73	昭和34年	RC壁式	2 D K	33.17	15
39	24	4	1023.73	昭和34年	RC壁式	2 D K	33.17	7
40	24	4	1023.73	昭和34年	RC壁式	2 D K	33.17	14
41	16	4	682.44	昭和34年	RC壁式	2 D K	33.17	7
42	16	4	682.44	昭和34年	RC壁式	2 D K	33.17	6
43	16	4	688.39	昭和34年	RC壁式	2 D K	34.91	9
44	16	4	688.39	昭和34年	RC壁式	2 D K	34.91	10
45	24	4	1023.73	昭和34年	RC壁式	2 DK	33.17	10
46	16	4	688.39	昭和34年	RC壁式	2 D K	34.91	8
47	16	4	688.39	昭和34年	RC壁式	2 D K	34.91	5
48	16	4	688.39	昭和34年	RC壁式	2 D K	34.91	9
合計	23棟	448戸	—	19,126.99㎡	—	—	—	220

家賃平均：約 25,400 円