

平成 2 6 年 3 月 議 会
第 4 委 員 会 報 告 資 料

アイランドシティセンター北地区における
都市計画原案等について

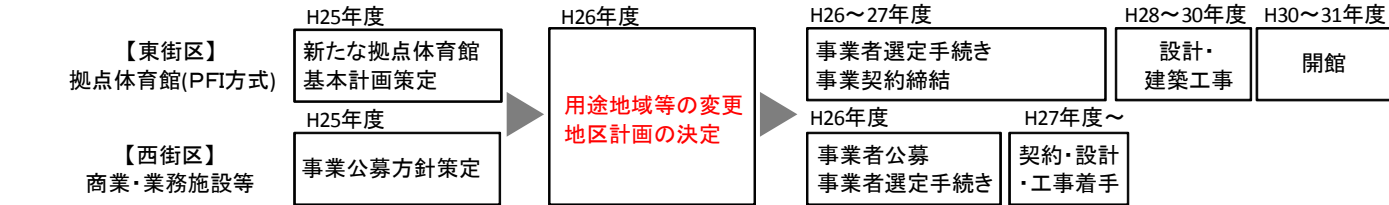
平成 2 6 年 3 月 1 2 日

住 宅 都 市 局

アイランドシティセンター北地区における都市計画原案等について

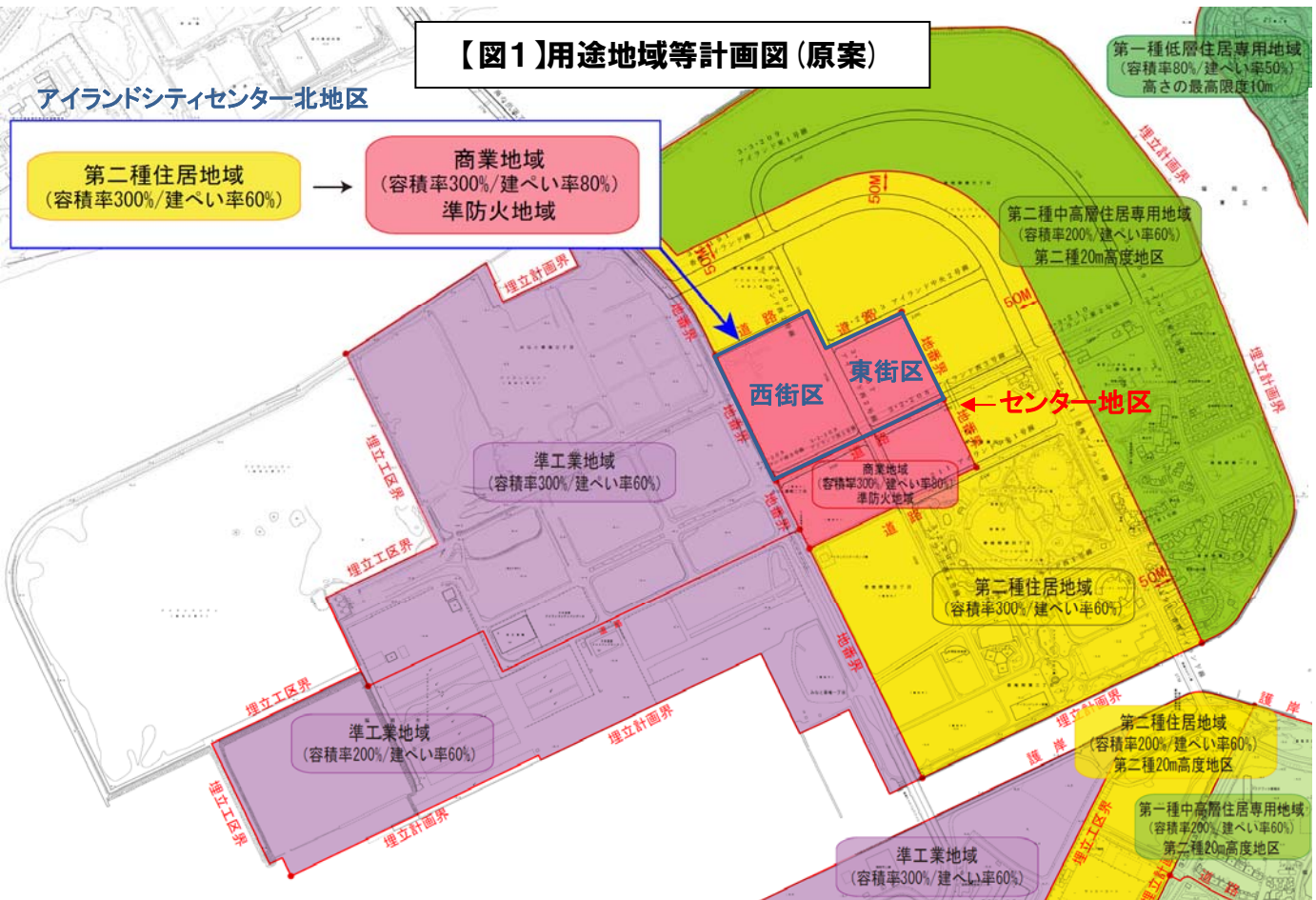
- アイランドシティは、第9次福岡市基本計画（平成 24 年 12 月策定）において「活力創造拠点」に位置づけられ、都市の成長を推進する高度な都市機能が集積した地区を目指し、まちづくりが進められています。特にセンター地区では、アイランドシティ事業計画（平成 21 年 12 月策定）において、広域から人が集まる「賑わいとふれあいの場」を形成する商業・業務機能等の重点的な導入を図り、まちづくりエリアにおける都市拠点の形成を目指しています。
- センター地区の北側区域においては、東街区では平成 25 年 4 月に「新たな拠点体育館基本計画」が策定され、今後、本市における新たなスポーツの拠点として拠点体育館の整備が計画されており、西街区では広域集客施設の導入に向けて、平成 26 年度に商業・業務施設等の事業者公募が予定されています。
- これらの拠点体育館や商業・業務施設等の多様な都市機能の適切な立地誘導を図り、緑豊かでゆとりのある街並みと良好な市街地環境の形成・保全を図るため、用途地域等の変更および地区計画の決定に向けた手続きを進めたいと考えています。

【参考】施設整備の流れ(予定)

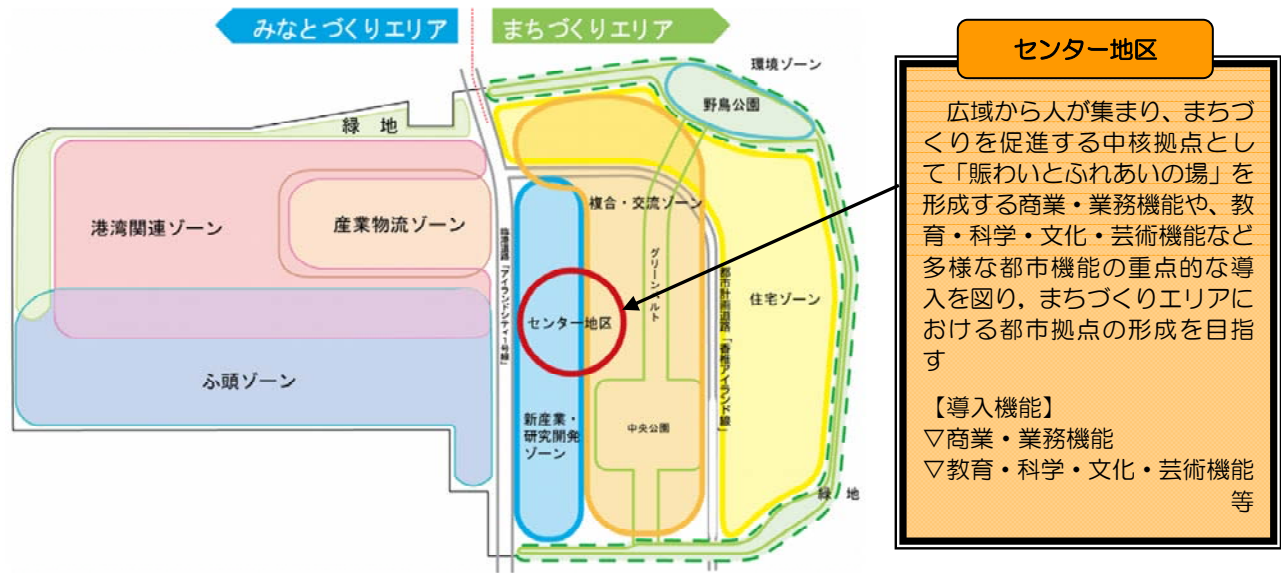


1. アイランドシティセンター北地区における都市計画(原案)の概要

	用途地域	防火地域又は 準防火地域	地区計画	区域
変更前	第二種住居地域 容積率 300%/建ぺい率 60%	—	—	約 13.6ha
変更後	商業地域 容積率 300%/建ぺい率 80%	準防火地域	地区計画	

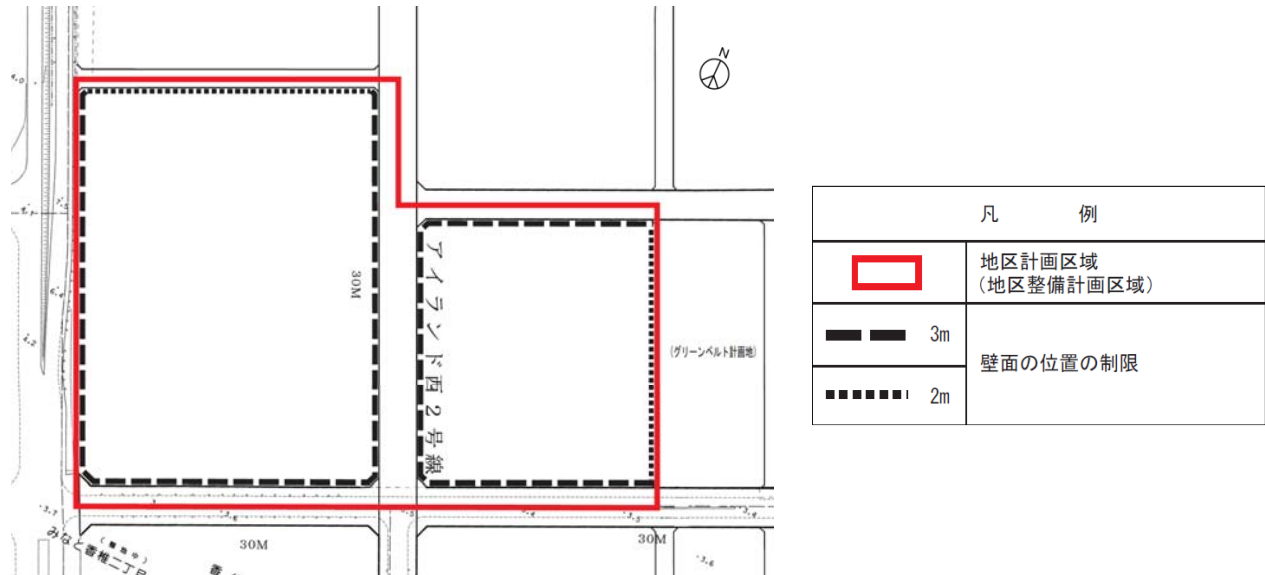


【参考図】アイランドシティ事業計画における土地利用ゾーニング図



2. アイランドシティセンター北地区における地区計画(原案)の概要

項 目	内 容
建築物等の用途制限 (建築してはならない建築物)	マージャン屋・ぱちんこ屋、風俗営業施設、 特定の事業を営む工場、倉庫業倉庫、危険物貯蔵・処理施設 等
敷地面積の最低限度	1,000㎡
壁面位置の制限	3m、2m(下図の通り)
形態・意匠の制限	屋根や外壁等の形態・意匠及び色彩は周辺環境に調和したもの 等
垣・さくの構造の制限	生垣若しくはフェンス、鉄さく等透過可能なものに植栽を施したもの
緑化率の最低限度	20%

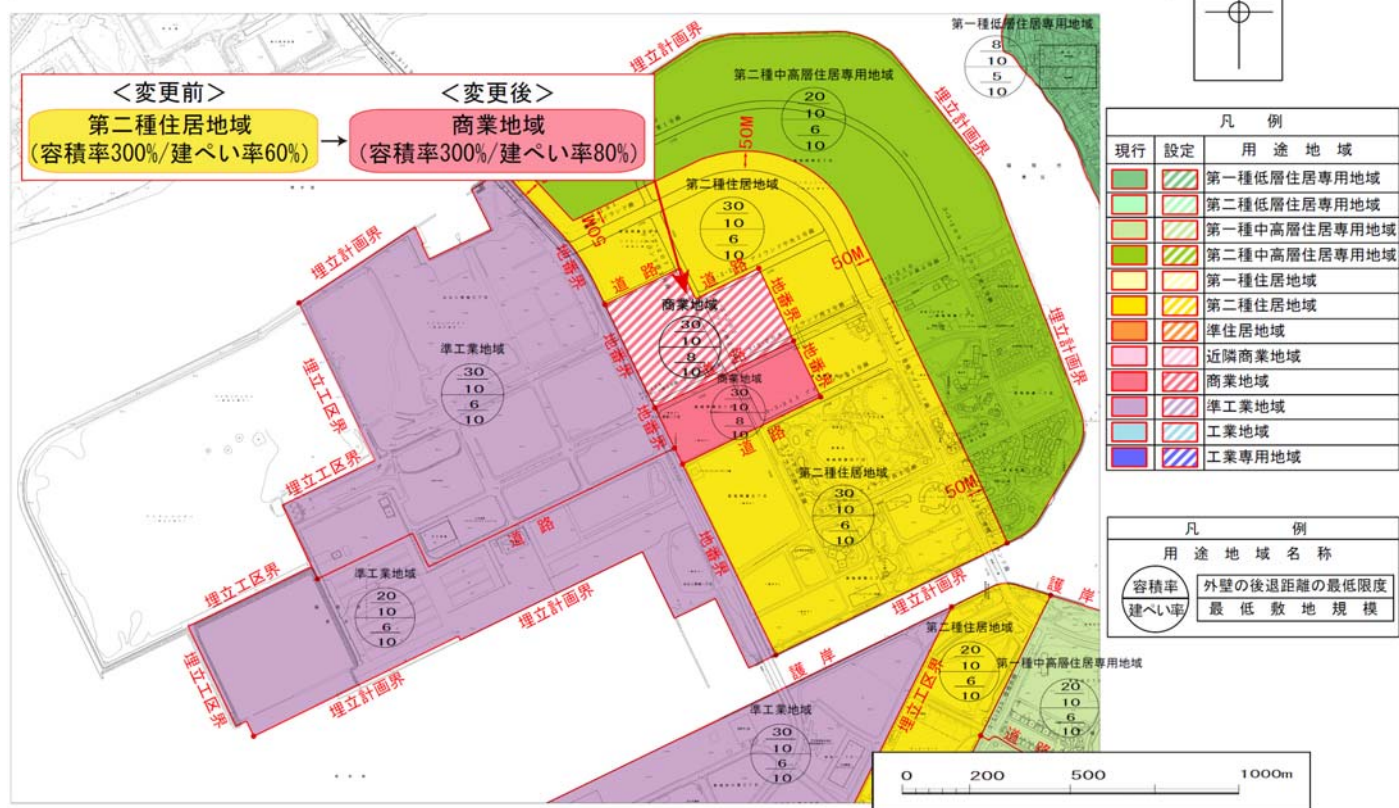


3. 今後のスケジュール(予定)

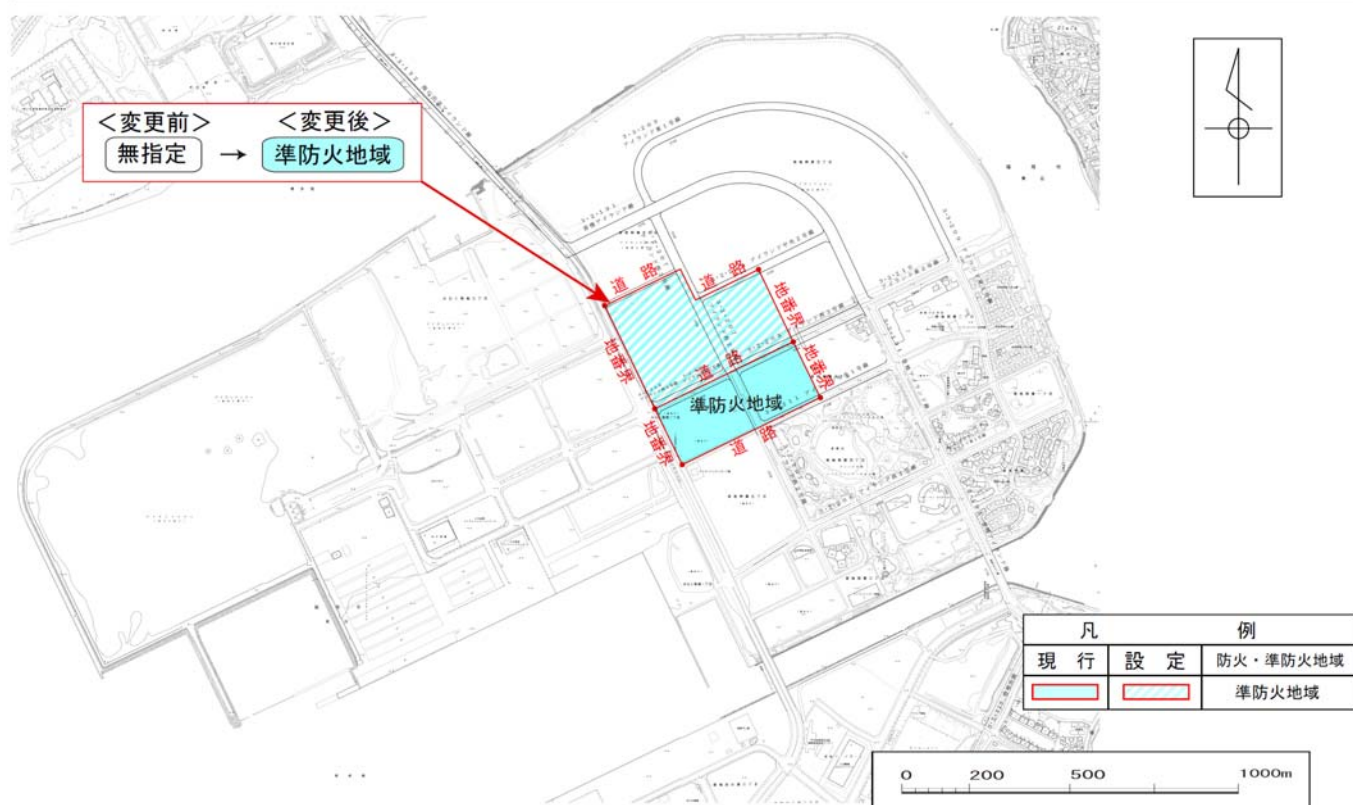
- 平成 26 年 4 月頃 都市計画原案の縦覧
- 平成 26 年 7 月頃 都市計画案の縦覧
- 平成 26 年 8 月頃 都市計画審議会に付議

用途地域、防火地域及び準防火地域の変更

福岡都市計画 用途地域新旧対照図（原案） アイランドシティセンター北地区



福岡都市計画 防火地域及び準防火地域新旧対照図（原案） アイランドシティセンター北地区



福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）（原案）

都市計画アイランドシティセンター北地区地区計画を次のように決定する。

名 称		アイランドシティセンター北地区地区計画
位 置		福岡市東区香椎照葉六丁目の一部
面 積		約 13.6ha
地区計画の目標		<p>当地区は、本市の都心から北東約8kmに位置し、都市の成長を推進する活力創造拠点として整備が進められているアイランドシティまちづくりエリアのセンター地区に位置しており、広域から人が集まる「賑わいとふれあいの場」を形成する商業・業務機能など多様な都市機能の重点的な誘導を図り、まちづくりエリアにおける中核拠点の形成を目指す地区である。</p> <p>当地区においては、本市における新たなスポーツ拠点として拠点体育館を整備することとしており、周辺の環境に配慮したスポーツ・レクリエーション機能や健全な商業・業務機能など、多様な都市機能の誘導を図るとともに、緑豊かなオープンスペースの確保やゆとりある街並みの形成を図り、良好な市街地環境の形成・保全を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>まちづくりエリアの中核拠点として、広域から人が集まる「賑わいとふれあいの場」を形成する商業・業務機能や、新たな時代に求められる教育・科学・文化・芸術機能、スポーツ・レクリエーション機能などの誘導を図るとともに、グリーンベルトなどの周辺の環境と調和した緑豊かで良好な市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p>また、円滑な交通環境を形成するため、敷地内に適切な駐車機能を確保する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>まちづくりエリアの中核拠点にふさわしい、健全で良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>グリーンベルトなどの緑豊かな環境と調和したゆとりある良好な街並みの形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>緑豊かで良好な市街地環境の形成を図るため、緑化率の最低限度を定め、敷地内の緑化を推進する。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>都市計画道路アイランド西2号線とアイランド西3号線が交わる交差点においてまちかど広場を設けるとともに敷地内において、公共空間につながる歩行者空間やオープンスペースを確保するなど、敷地と公共空間の連続性や敷地相互の一体感の創出に努める。</p> <p>また、敷地内の緑化に努め、地区内外の緑の連続性に配慮する。</p>

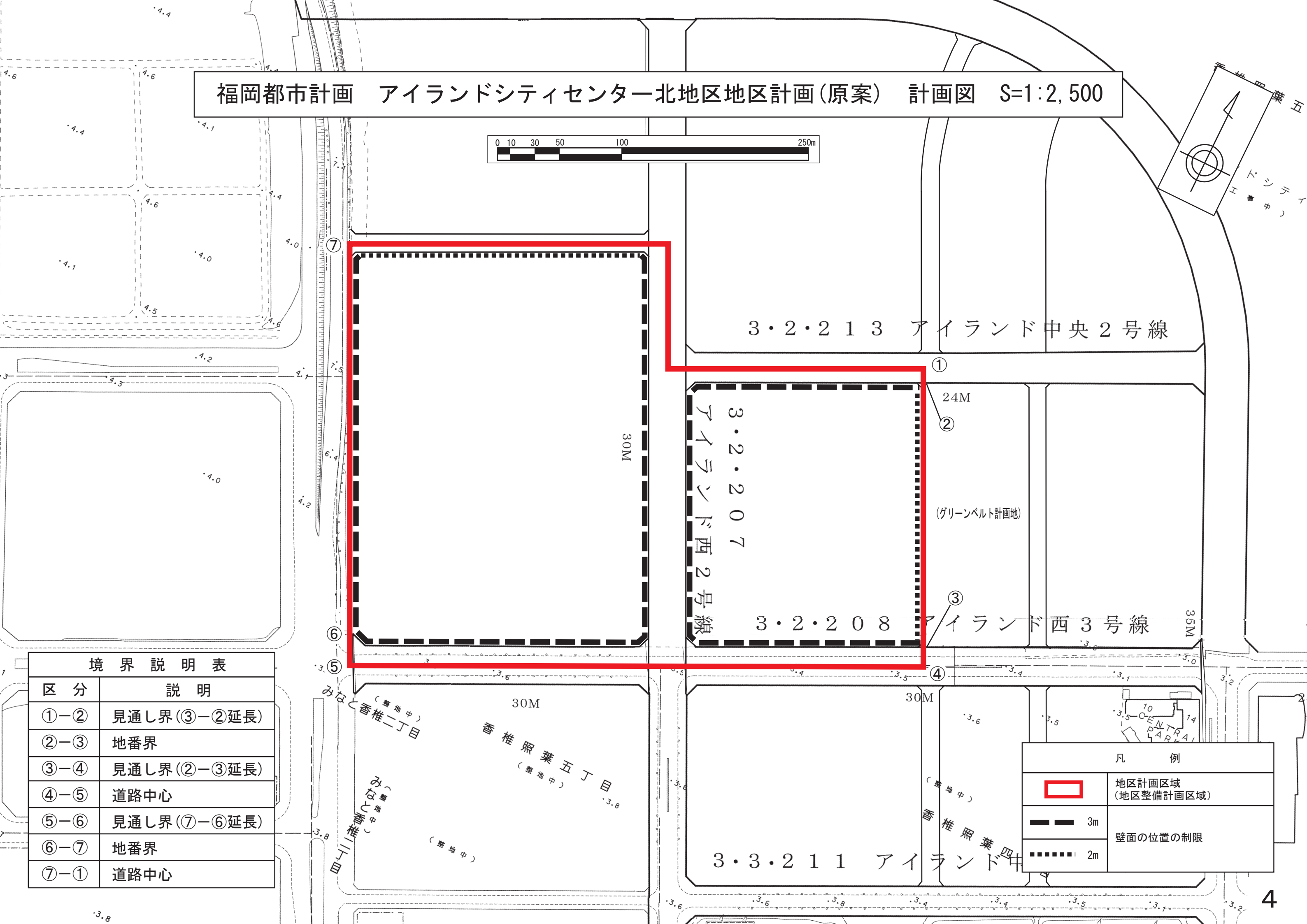
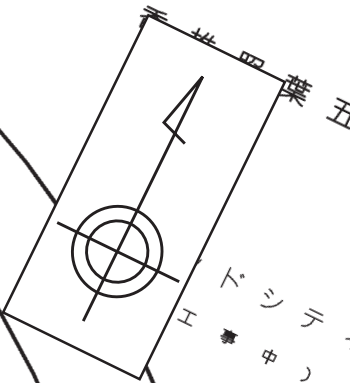
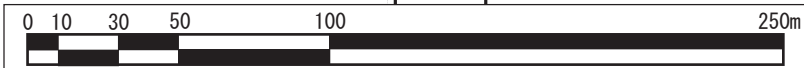
地区整備計画	面 積		約 13.6ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所</p> <p>2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物</p> <p>3. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>4. 建築基準法別表第二(と)項第二号及び第三号に掲げる工場</p> <p>5. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000㎡</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については、この限りでない。</p> <p>(1) 公民館、集会所その他これらに類する建築物で、地区内住民の社会教育活動又は自治活動の用に供するために設けるもの</p> <p>(2) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</p>
		壁面の位置の制限	<p>計画図に示す位置において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、3m又は2mとする。</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 計画図に示す位置において、壁面の位置の制限が定められた部分については、原則として緑化し、周辺の道路空間やグリーンベルトなどと一体となつたうるおいのある空間の形成に努める。</p> <p>2. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の形態・意匠及び色彩は、周辺の環境に調和したものとする。</p> <p>3. 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、修景する若しくは露出面積を少なくするなど都市景観に配慮するものとする。</p> <p>4. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、景観を損なわないものとする。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び公園などの公共空間に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣、若しくはフェンス、鉄さく等透視可能なものにあわせて植栽を施したものとするなど、緑豊かな街並みに配慮したものとする。</p> <p>ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分等については、この限りでない。</p>
		緑化率の最低限度	10分の2

「地区計画及び地区整備計画の区域、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

当地区の良好な市街地環境の形成・保全を図るため、本案のとおり決定するものである。

福岡都市計画 アイランドシティセンター北地区地区計画(原案) 計画図 S=1:2,500



境界説明表	
区分	説明
①－②	見通し界(③－②延長)
②－③	地番界
③－④	見通し界(②－③延長)
④－⑤	道路中心
⑤－⑥	見通し界(⑦－⑥延長)
⑥－⑦	地番界
⑦－①	道路中心

凡 例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
3m	壁面の位置の制限
2m	