

福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画東比恵三、四丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	東比恵三、四丁目地区地区計画
位置	福岡市博多区東比恵三丁目及び東比恵四丁目の各一部
面積	約 0.9 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、JR博多駅から東約1 kmに位置し、福岡空港及び地下鉄1号線東比恵駅に近接するとともに、都市計画道路「国道3号線」にも面した交通便利性の高い地区であり、近年、東比恵駅を中心として業務施設及び共同住宅の立地が増加していることから、商業・業務機能と良好な居住機能が調和した職住近接型の土地利用が求められている。</p> <p>このため、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、商業・業務機能の充実及び一定の住宅の供給を図るとともに、近接した商店街との連携した賑わいと活力のある都市空間の形成・誘導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	<p>JR博多駅及び福岡空港に近接し、幹線道路にも面した立地特性を生かし、近接した商店街を含む地域の賑わいや活力を創出するとともに、周辺の環境に配慮した職住一体型の健全な商業・業務施設の集積を図る。</p> <p>また、来街者の快適性の向上に資する魅力ある都市空間の形成を図るため、敷地内の緑化に努める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 近接した商店街を含む地域全体の賑わい・活力を創出しつつ、当地区にふさわしい商業・業務機能の誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 ○ 狭小敷地の共同化を促進するため、建築物の容積率の最高限度を定める。 ○ 道路空間と調和した歩行者のための有効な空地を、一体的かつ連続的に確保するため、県道福岡日田線沿いに3 mの壁面の位置の制限を定める。 ○ 建て詰まりの防止と良好な相隣関係の維持のため、隣地境界から30 cmの壁面の位置の制限を定める。 ○ 魅力ある都市空間の形成を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。
建築物等の整備の方針	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>

地区整備計画	面	積	約 0.9 ha
		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> <ol style="list-style-type: none"> 敷地面積が200㎡以上かつ容積率が10分の20を超える建築物で、1階部分を共同住宅（管理人室等に供する部分を除く。）の用途に供するもの 敷地面積が200㎡以上かつ容積率が10分の20を超える建築物で、1階部分を専ら駐車場、車庫及び共同住宅の管理人室等の用途に供し、2階部分を共同住宅（管理人室等に供する部分を除く。）の用途に供するもの 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5項に掲げる用途に供する建築物 建築基準法別表第2 （ホ） ^{（カ）} 項に掲げる建築物 <p>建築物の容積率の最高限度</p> <p>敷地面積が200㎡未満の建築物にあっては、10分の20とする。</p>
地区整備計画	建築物等に關する事項	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 県道福岡日田線との境界から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に付属する門若しくはへいの面までの距離の最低限度は、3mとする。 隣地境界から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、30cmとする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の形態・意匠は、周囲の環境に調和したものとす。なお、色彩は、原色を避け、落ち着いたものとする。 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、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。 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、美観、風致を損なわないものとする。

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、商業・業務機能の充実及び一定の住宅の供給を図ると共に、近接した商店街と連携した賑わいと活力のある都市空間の形成・誘導を図るため、本案のとおり決定するものである。

※朱書きは、建築基準法改正（2018年4月1日施行）によるもの

福岡都市計画 東北恵三、四丁目地区 地区計画 計画図



S=1:1,000



境界説明表

①-②	道路中心
②-③	道路中心
③-④	水路中心
④-①	道路中心

凡 例

	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	壁面の位置の制限

