

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画竹丘町三丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	竹丘町三丁目地区地区計画	
位置	福岡市博多区竹丘町三丁目	
面積	約 3.1ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部から南東約 7km に位置しており、西鉄天神大牟田線の新駅を中心として、都市計画道路南福岡駅前線及び都市計画道路那珂川宇美線に面した交通利便性が高い地区である。</p> <p>当地区では、西鉄天神大牟田線の高架化や新駅設置、敷地整序型土地区画整理事業の計画が進められており、鉄道駅を中心とした商業・業務・サービス機能等の誘導、周辺地域への回遊性向上、及び鉄道駅への利便性の高いアクセス確保が期待される。</p> <p>このため、鉄道駅周辺にふさわしい土地利用の誘導、地域の回遊性向上、及び鉄道駅・バス停等を活かした交通結節機能の強化を行い、地域拠点として良好な市街地環境の形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区中心部に鉄道駅を有する立地特性を生かし、商業・業務・サービス機能等の誘導を図るとともに、鉄道駅として良好な環境を創出すべく、交通広場及び広場を適正に配置する。</p> <p>幹線道路沿道の建築物の低層部には、賑わい創出や利便性向上に資する施設の誘導に努める。</p>
	地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・新駅設置にあわせて交通結節機能の強化を図るため、交通広場等を配置する。 ・鉄道駅、バス停等の交通結節施設と商業・業務・サービス機能の連携を図るとともに、賑わいと回遊性のある歩行者空間の創出を図るため、広場及び歩行者用通路を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・地域拠点にふさわしい都市機能の誘導を図るため、「建築物等の用途の制限」を定めるとともに、駅ゾーンにおいて、「建築物の容積率の最高限度」を定める。 ・敷地の細分化を防止するため、駅ゾーンにおいて、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 ・安全で快適な歩行者空間を確保するため、「壁面の位置の制限」を定める。 ・地域拠点にふさわしい都市景観の形成を図るため、「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」、「建築物の緑化率の最低限度」を定める。 ・周辺市街地への配慮のため「建築物等の高さの最高限度」を定めるとともに、市道東雲町 1389 号線及び市道春町 1415 号線沿いについては緑化に努める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場	名称	面積		摘要	
			交通広場	約 9 0 0 m ²	地上 1 階		
			広場 A	約 1, 2 0 0 m ²	地上 2 階		
			広場 B	約 5 0 0 m ²	地上 1 階	広場から改札階への階段、エスカレーター、昇降機を含む。 (ただし、広場の面積には階段、エスカレーター、昇降機等の出入口施設の面積は算入しないものとする。)	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名称	幅員	延長	摘要	
			歩行者用通路 1 号	5 m	約 110m	地上 1 階	
			歩行者用通路 2 号	4 m	約 80m	地上 1 階	
			歩行者用通路 3 号	3 m	約 90m	地上 1 階	
			歩行者用通路 4 号	2 m	約 200m	地上 1 階	
			歩行者用通路 5 号	2 m	約 90m	地上 1 階	
			歩行者用通路 6 号	2 m	約 80m	地上 1 階	
			歩行者用通路 7 号	1 m	約 150m	地上 1 階	
			歩行者用通路 8 号	1 m	約 120m	地上 1 階	

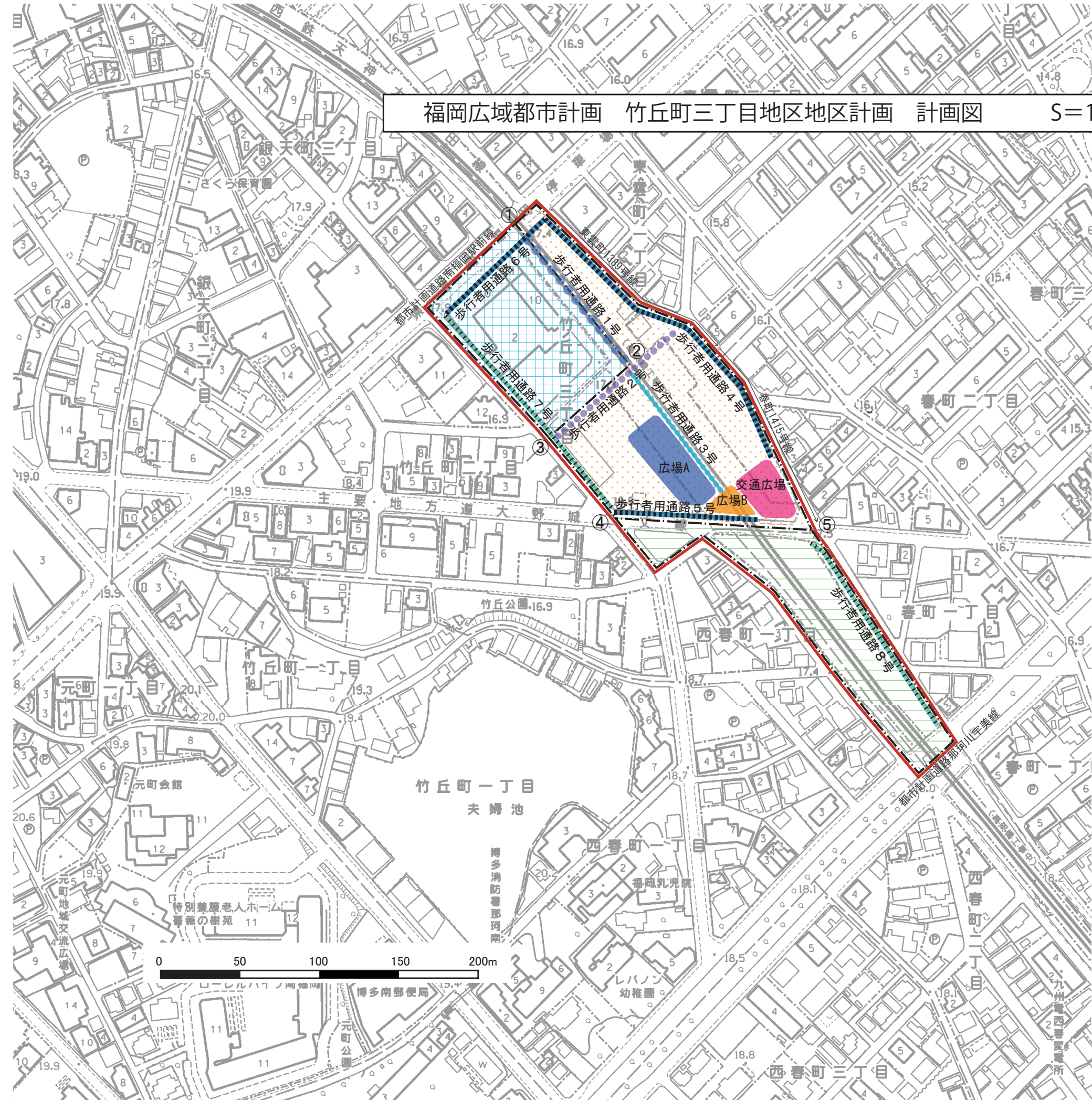
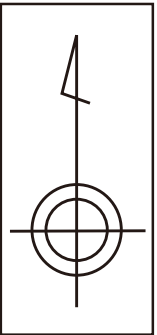
地区の 区分	名称	北西ゾーン	駅ゾーン	南東ゾーン	
	規模	約0.8 ha	約1.5 ha	約0.8 ha	
地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	建築物等の 用途の制限	<p>建築をしてはならない建築物は、次の各号に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物 2. 建築基準法別表第2（へ）項第2号に掲げる建築物 3. 建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物 4. 建築基準法別表第2（か）項に掲げる建築物 5. 危険物の貯蔵、又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。） 6. 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項第1号から第4号及び第5項に掲げる用途に供する建築物 		<p>建築をしてはならない建築物は、危険物の貯蔵、又は処理に供するものとする。（バス事業に供するもの、及び建築物に附属するものを除く。）</p>
		建築物の容積率の 最高限度		各敷地における住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する部分の床面積の合計の各敷地面積の合計に対する割合（駅ゾーンの住宅等用途の容積率）は、10分の20以下とする。	
		建築物の敷地面積の 最低限度		1,000 m ²	
		壁面の位置 の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計画図に示す交通広場、広場A、広場B、及び歩行者用通路1～3号の区域には、建築物等の外壁、若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門、若しくはへいを建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 計画図に示す交通広場において、歩廊、バス停留所の上屋、又はその他これらに類する建築物等（都市高速鉄道の範囲を含む）で、かつ歩行者の通行上支障がないもの。 (2) 計画図に示す広場A、及びBの床面（屋外の1階部分に設置されるものにあつては、地盤面）からの高さが2.5mを超える建築物等（都市高速鉄道の範囲を含む）の部分、これを支える柱、及び駅管理上必要な施設で広場の利用上支障がないもの。 (3) 計画図に示す歩行者用通路1～3号の床面（屋外の1階部分に設置されるものにあつては、地盤面）からの高さが2.5mを超える建築物等（都市高速鉄道の範囲を含む）の部分。 2. 計画図に示す位置においては、道路境界線から建築物等の外壁、若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、2m又は1mとする。ただし、歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋、又はその他これらに類する建築物等（都市高速鉄道の範囲を含む）で、かつ歩行者の通行上支障がないものについては、この限りではない。 		
		建築物等の高さの 最高限度		建築物又は工作物の各部分の高さは、当該部分から市道東雲町1389号線又は市道春町1415号線の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が8m以下の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.5倍に20mを加えたもの以下とする。	
		建築物等の形態 又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の形態・意匠及び色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2. 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等景観に配慮するものとする。 3. 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。 		
		垣又はさくの構造の 制限	<p>道路境界に面して設ける部分の垣、又はさくの構造は、生け垣やフェンス等透視可能なものに合わせて植栽を施したものとする等、緑化に配慮したものとする。ただし、次の各号の一に該当する部分については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 門柱及び意匠上これに附属する部分 2. フェンスの基礎等に用いるための化粧コンクリートブロック等 3. 景観上又は周辺環境上、配慮する目的で設置される必要最小限の目隠しフェンス、遮音壁、又は遮煙壁等 		
		建築物の緑化率の 最低限度	<p>10分の1（都市高速鉄道の範囲は緑化率の算定の基礎となる敷地面積には算入しない。）</p> <p>ただし、巡查派出所及びバス停留所の上屋はこの限りではない。</p>		

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区施設の配置及び規模、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

新駅整備を契機として、鉄道駅周辺にふさわしい土地利用の誘導、地域の回遊性向上、及び鉄道駅・バス停等を活かした交通結節機能の強化を行い、地域拠点として良好な市街地環境の形成を図るため、本案のとおり決定する。

福岡広域都市計画 竹丘町三丁目地区地区計画 計画図 S=1:2,500



境界説明表	
区分	説明
外周	道路中心
ゾーン界	
区分	説明
①—②	鉄道高架中心
②—③	見通し界 (南西用途地域界延長)
④—⑤	道路中心

凡 例	
	地区計画区域
	北西ゾーン
	駅ゾーン
	南東ゾーン
	交通広場 約900㎡
	広場A 約1,200㎡ 地上2階
	広場B 約500㎡ 地上1階
	歩行者用通路1号 幅員5m
	歩行者用通路2号 幅員4m
	歩行者用通路3号 幅員3m
	歩行者用通路4～6号 幅員2m
	歩行者用通路7、8号 幅員1m
	2m 壁面の位置の制限
	1m 壁面の位置の制限

