

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）
都市計画アイランドシティ北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	アイランドシティ北地区地区計画
位 置	福岡市東区香椎照葉六丁目及び香椎照葉七丁目の各一部
面 積	約 31.0ha
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心から北東約9km、東部地域の新たな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住宅ゾーン、複合・交流ゾーン及び新産業・研究開発ゾーンに位置しており、和白干潟、グリーンベルトやアイランドシティはばたき公園など豊かな自然環境に面する一方、まちづくりエリアの中核拠点であるセンター地区や地域連携軸である香椎アイランド線に面した地区である。また、環境共生に重点を置いたまちづくりを進めており、小中学校や公民館などの教育施設や地域住民の社会教育活動を目的とする施設の建設も計画されている。</p> <p>このため、当地区では、周辺環境に配慮した住宅街区の形成や、健康・医療・福祉関連機能や教育・人材育成機能などを誘導した複合的な交流空間の形成を図るとともに、道路、公園及び緑地などの公共空間と調和した緑豊かなオープンスペースの確保やゆとりあるまちなみの形成及び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	<p>土地利用の方針</p> <p>良好な市街地環境の形成・保全を図るため、当地区を次のように区分し、各ゾーンの土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>【戸建住宅ゾーン】 海や外周緑地などの周辺環境や、街区公園などの公共空間と調和したゆとりと潤いのある低層住宅地の形成及び保全を図る。</p> <p>【集合住宅ゾーン】 海や外周緑地などの周辺環境や、グリーンベルトやアイランドシティはばたき公園などの公共空間と調和した緑豊かなゆとりある中高層住宅地の形成及び保全を図る。</p> <p>【産業・複合ゾーン】 健康・医療・福祉関連機能や教育・人材育成機能などを中心に、それぞれの機能が共存・融合した土地利用の誘導を図る。 また、まちづくりエリアの中核拠点や住宅地などの周辺環境と調和した緑豊かで良好な市街地環境の形成及び保全を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>香椎アイランド線沿いの主要な交差点部において、人々が集い、憩える空間を創出するため、まちかど広場を適切に配置し、まちなぎわいや潤いなどの演出に努める。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>区分された各地区の特性に応じ、それぞれ次のような制限を定め、良好な市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p>【戸建住宅ゾーン】 良好な低層住宅地の形成及び保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 道路や外周緑地などの周辺環境と調和したゆとりと潤いのあるまちなみの形成及び保全を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>【集合住宅ゾーン】 良好な中高層住宅地の形成及び保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 にぎわいと拡がりのある良質なセミパブリック空間を創出するとともに、グリーンベルトやアイランドシティはばたき公園などの公共空間と調和した緑豊かなゆとりのあるまちなみの形成及び保全を図るため、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、垣又は柵の構造の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。</p> <p>【産業・複合ゾーン】 健康・医療・福祉関連施設や教育・人材育成施設などが立地するのにふさわしい健全で良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 にぎわいと拡がりのある良質なセミパブリック空間を創出するとともに、グリーンベルトなどの公共空間と調和した緑豊かなゆとりのあるまちなみの形成及び保全を図るため、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、垣又は柵の構造の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>
	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>【各ゾーン共通】 道路、公園及び緑地（グリーンベルトを含む。）などの公共空間と民有地との境界においては、周辺のまちなみや自然環境と連続した緑地空間又は快適な歩行空間の形成に寄与する歩道状空地を確保するなど、敷地相互が一体となった魅力ある空間の創出に努める。 幹線道路やグリーンベルト、アイランドシティはばたき公園などの公共空間に向けたファサードを形成するなど、建築物の見え方に配慮する。</p>

地区整備計画

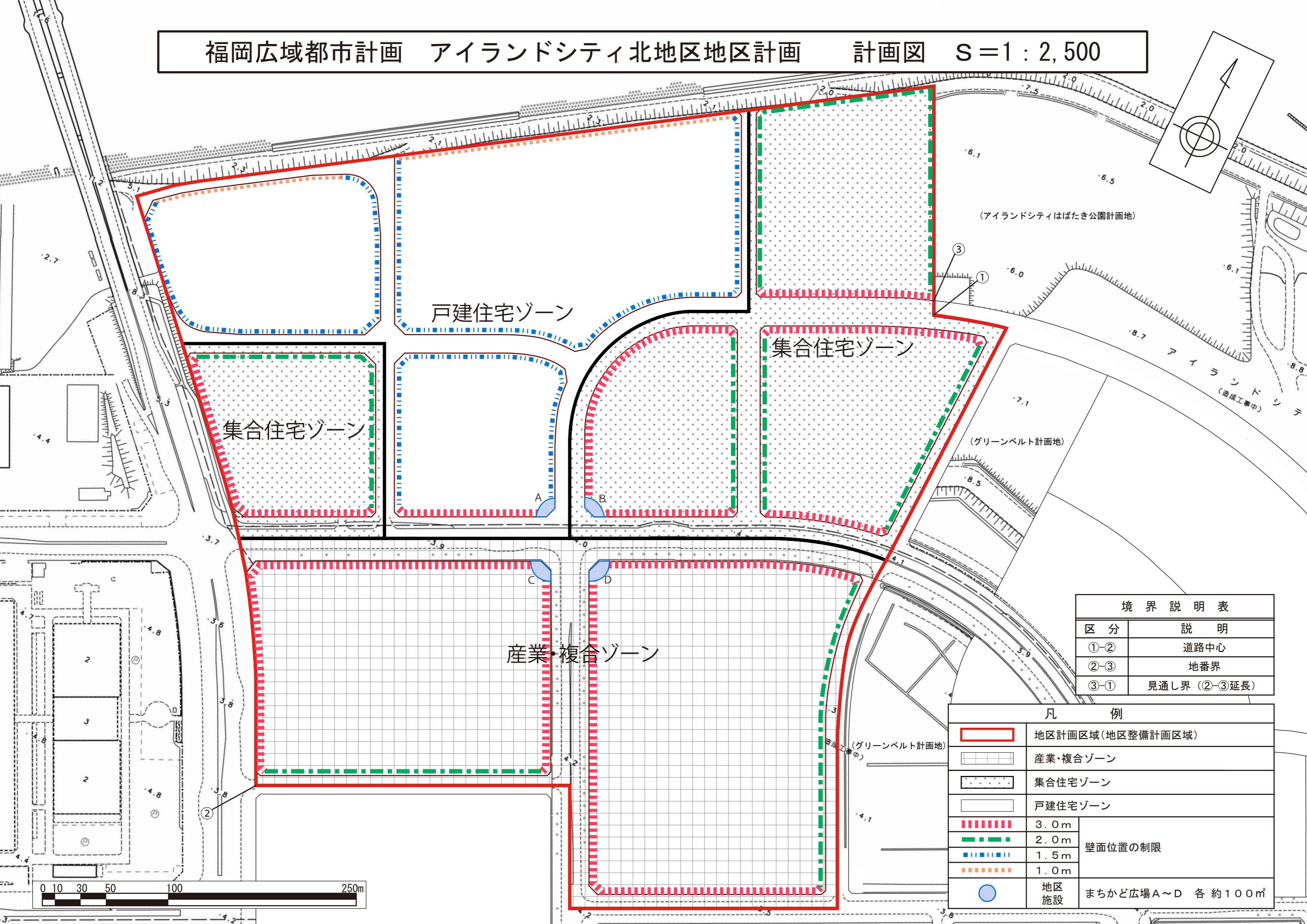
面積		約 31.0ha			
地区施設の配置及び規模		その他の公共空地	名称	面積	摘要
			まちかど広場A～D	各約100㎡	
地区の区分	地区の名称	戸建住宅ゾーン		集合住宅ゾーン	産業・複合ゾーン
	地区の面積	約 9.6ha		約 9.8ha	約 11.6ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 （1）建築基準法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物 （2）建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物	建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物は、建築してはならない。
		建築物の容積率の最高限度	10分の8		
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の5。ただし、建築基準法第53条第3項の規定は、適用しない。		
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	500㎡	500㎡
			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。 （1）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 （2）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もの		
		壁面の位置の制限	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、3.0m、1.5m又は1.0mとする。	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、3.0m又は2.0mとする。	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、3.0m又は2.0mとする。
		建築物等の高さの最高限度	10m		
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 道路、公園及び緑地（グリーンベルトを含む。）沿いにおいては、原則として緑地空間を確保し、周辺の公園や道路空間などと一体となった潤いのある空間の形成に努める。 2 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱並びに建築物に附属する建築設備（再生エネルギー機器）等の形態、意匠及び色彩は、周辺の環境と調和したものとする。 3 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。 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、美観及び風致を損なわないものとする。		
		垣又は柵の構造の制限	道路、公園及び緑地（グリーンベルトを含む。）に面して設ける部分の垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等にあわせて植栽を施したものにするなど、周辺の環境との調和や緑の連続性に配慮したものとする。ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分並びにフェンスの基礎等に用いるためのコンクリートブロック等については、この限りでない。		
		建築物の緑化率の最低限度		10分の3 ただし、店舗や診療所等の利便施設等にあつては、10分の2とする。	10分の2 ただし、全部を住宅の用に供する建築物にあつては、10分の3とする。

「地区計画及び地区整備計画の区域並びに地区施設の配置及び規模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及び保全を図るため、本案のとおり決定するものである。

福岡広域都市計画 アイランドシティ北地区地区計画 計画図 S=1:2,500



(アイランドシティはばたき公園計画地)

アイランドシティ
(造成工事中)

(グリーンベルト計画地)

(グリーンベルト計画地)
(造成工事中)

区分	説明
①-②	道路中心
②-③	地番界
③-①	見通し界(②-③延長)

	地区計画区域(地区整備計画区域)	
	産業・複合ゾーン	
	集合住宅ゾーン	
	戸建住宅ゾーン	
	壁面位置の制限	
	地区施設	まちかど広場A~D 各約100㎡

