

平成29年度第1回（第168回）

福岡市都市計画審議会

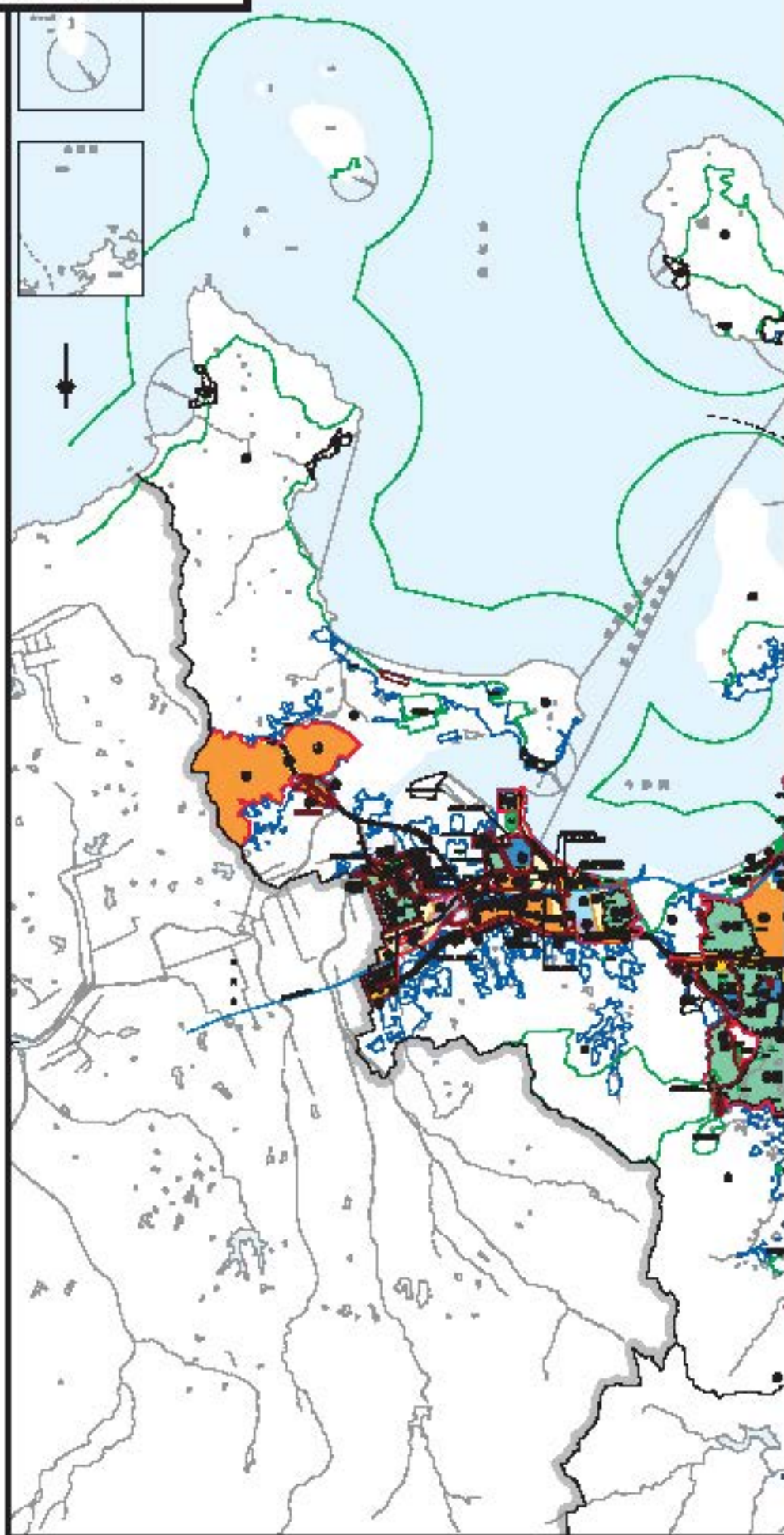
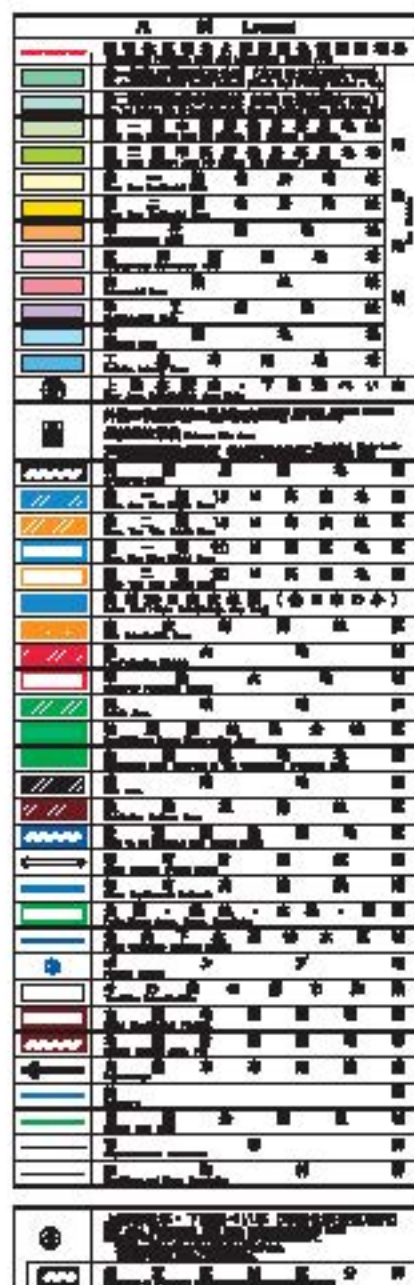
議 案

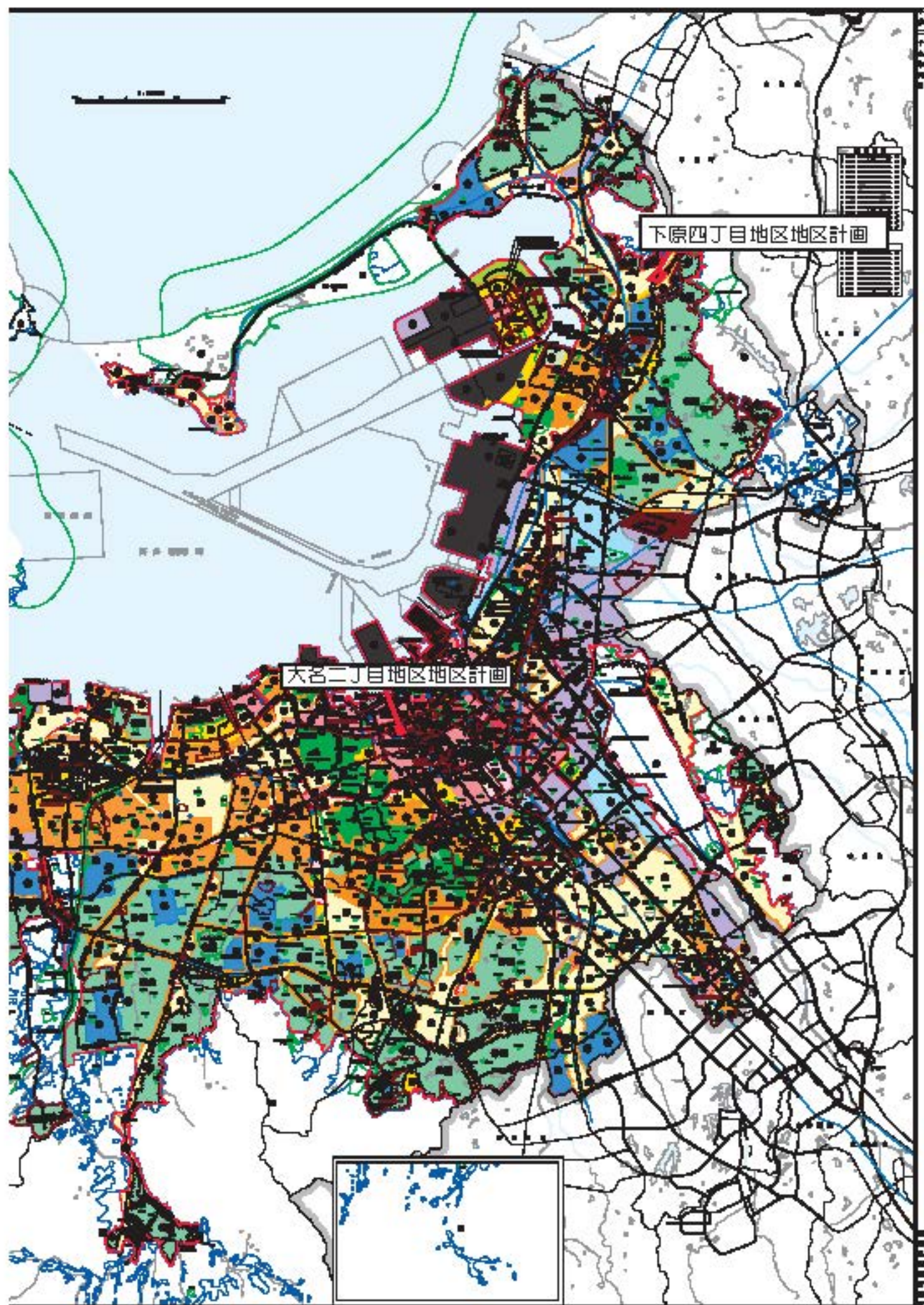
平成29年8月22日（火）

天神スカイホール（ウエストルーム）

議案番号	件 名	頁
1	福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）	1
2	福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置	1 1

福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）





福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

都市計画大名二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称		大名二丁目地区地区計画
位 置		福岡市中央区大名二丁目の一部
面 積		約 1.3ha
地区計画の目標		当地区は、地域活動や災害時の避難場所としての役割を担う場所であるとともに、福岡を代表する業務・商業地区である天神地区に隣接し、都心部の機能強化と魅力づくりを図る上で重要な役割を担う地区である。 また、跡地を活用したまちづくりの基本的な考え方を示す「旧大名小学校跡地まちづくり構想」（平成28年3月策定）において、当地区は歴史・文化・緑・賑わいをつなぎ、次世代を担い、福岡の未来を創造する、地区の個性を活かしたまちづくりに取り組むことを方針として示している。 このため、このまちづくり構想を踏まえ、既存校舎の一部を保存・活用するなど歴史の継承を図るほか、安全安心な暮らしを支える機能として、広場、多目的空間、公民館・若人いこいの家や消防分団車庫などの公共公益的な機能の一体的な整備を誘導するとともに、都心部に求められる都市機能の誘導や快適でゆとりある都市空間の創出、質の高い魅力ある市街地環境の形成を図り、人・モノ・コトが交流する新たな創造の場の創出を目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	①地域特性を活かした歴史や文化、緑、賑わいをつなぐ場の創出を図る。 ②多様な人材・企業が集まり交流する新たな価値を生み出す場の創出を図る。 ③都市ブランドを高める高質で魅力的な場の創出を図る。
	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	（基本方針（共通項目）） 校区行事や災害時の避難場所、憩いやにぎわいの場として利用できる広場を確保する。また、歩行者ネットワークの形成による回遊性の向上を図るとともに、広場の視認性を高めるため、明治通り及びえのき通りと地区内の広場をつなぐ歩行者動線を確保する。
	建築物等の整備の方針	良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 （基本方針（共通項目）） ①建物低層部におけるにぎわいの創出や健全な土地利用の誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 ②土地の健全かつ合理的な高度利用を通じて魅力ある市街地環境の形成を図るため、建築物の容積率の最高限度を定める。 ③歩行者の回遊性の向上や魅力あるまちなみの形成を図るため、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は着工の制限を定める。 ④緑豊かで快適な市街地環境の形成を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。 （誘導方針（努力項目）） ⑤当地区にふさわしい機能の集積を図るため、歴史を継承する機能、保育施設などの多様な人材が働きやすい環境やスタートアップ機能、高度で創造的なビジネス環境や幅広いMICE等に対応できる高質なおもてなし機能等の導入に努める。 ⑥新たな価値や魅力的な空間の創出を図るため、高質で付加価値の高い建物の整備や連続型まちづくりに努める。 ⑦良好な市街地環境の形成を図るため、ゆとりある歩行者空間や広場等を含む多様な機能の一体的空間の形成、地域・企業等の共働による持続的な場づくりに努める。 ⑧魅力ある街並みを創出するため、沿道の緑化、統一感のある連続した景観の形成、回遊動線沿い建物低層部には、賑わいに資する施設の導入等に努める。 ⑨快適で潤いのある市街地環境の形成を図るため、環境負荷の低減に努める。 ⑩安全・安心の向上を図るため、ユニバーサルデザインの理念に基づいた整備や、耐震性の向上をはじめとした防災性及び防犯性の向上に努める。 ⑪交通環境の改善を図るため、利用しやすい駐輪場の整備等に努める。
	その他当該区域の整備及び開発に関する方針	明治通りやえのき通りの街並みの連続性を確保するとともに、天神ビッグパンの西のゲートとして、シンボリックなデザイン等により、ランドマークの形成に努める。

再開発等促進区	約 1.3ha			
主要な公共施設の配置及び規模	広 場	名 称	面積	摘 要
		広 場	約 3,000㎡	明治通り及びえのき通りに接続する歩行者動線を幅員 5m 以上で確保する。ただし、広場の面積には、歩行者動線の面積を算入しないものとする。

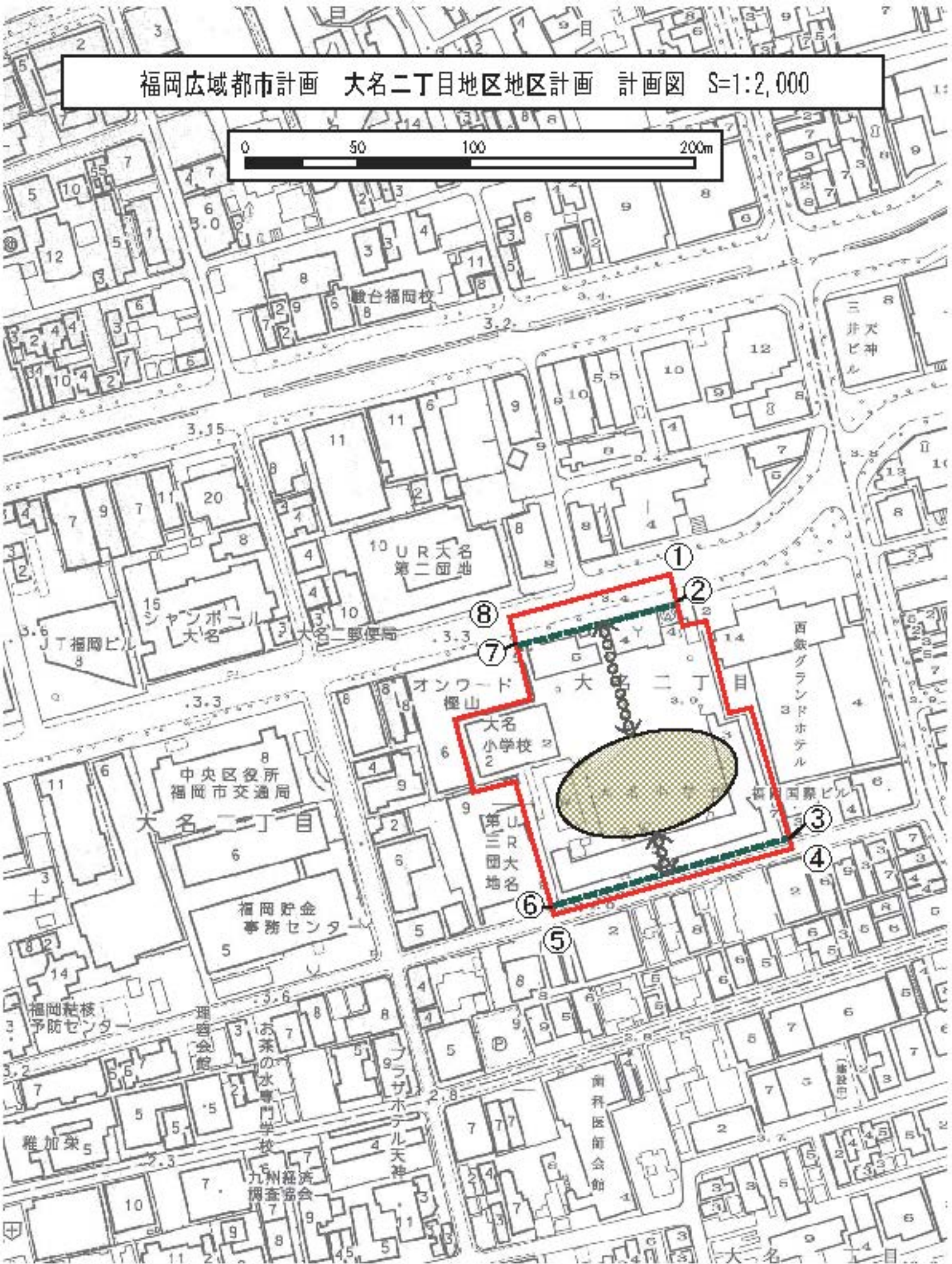
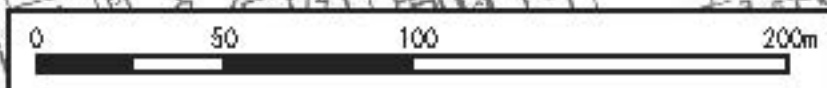
再開発等促進区				
地区整備計画	面 積		約 1.3ha	
	建築物等の用途の制限		建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 1 建築基準法別表第 2 (～) 項第 2 号に掲げる工場 2 建築基準法別表第 2 (と) 項第 3 号に掲げる工場 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項及び第 5 項に掲げる用途に供する建築物 なお、建築物の低層部には、地区の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。	
	建築物の容積率の最高限度		1 建築物の容積率の最高限度は、10分の55とする。 2 地区計画の整備・開発及び保全の方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の25を前項に掲げる数値に加えた数値とする。	
	壁面の位置の制限		1 計画図に示す広場の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱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、当該広場の床面(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10mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上支障がないものについては、この限りではない。 2 計画図に示す位置においては、道路との境界線から建築物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とする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限		都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。	
	建築物の緑化率の最低限度		10分の1	

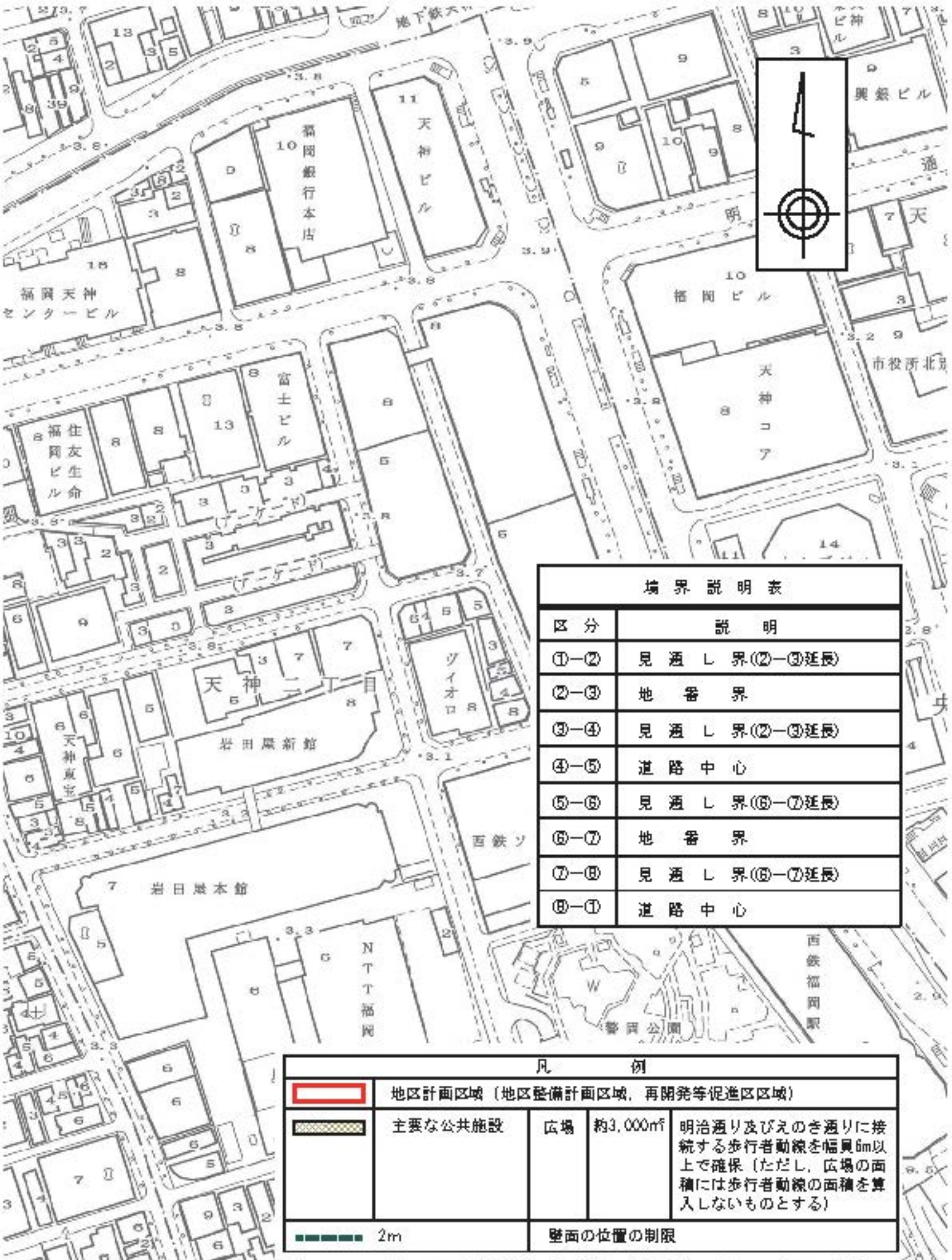
「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置及び規模並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、都心部に求められる都市機能の誘導や快適でゆとりある都市空間の創出、質の高い魅力ある市街地環境の形成を図り、人・モノ・コトが交流する新たな創造の場の創出を図るため、本案のとおり決定するものである。

福岡広域都市計画 大名二丁目地区地区計画 計画図 S=1:2,000





境界説明表

区分	説明
①-②	見通し界(②-③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(⑤-⑦延長)
⑥-⑦	地番界
⑦-⑧	見通し界(⑤-⑦延長)
⑧-⑨	道路中心

凡例

	地区計画区域(地区整備計画区域、再開発等促進区域)			
	主要な公共施設	広場	約3,000㎡	明治通り及びえのき通りに接続する歩行者動線を幅員6m以上で確保(ただし、広場の面積には歩行者動線の面積を算入しないものとする)
	2m	壁面の位置の制限		

福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

都市計画下原四丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称		下原四丁目地区地区計画
位 置		福岡市東区下原四丁目の一部
面 積		約 3.1ha
地区計画の目標		当地区は、本市の東部広域拠点となっている香椎地区及び千早地区から北東約2kmに位置し、国道3号沿道の交通利便性の高い地区であり、周辺には低中層の住宅や大学などが立地している。 東区アイランドシティに統合移転した青果師3市場の1つである東部市場の跡地であり、その敷地規模を活かすとともに、周辺地域の利便性の向上や活気あるまちづくりなどに寄与する土地利用の誘導を跡地売却の基本的な方針としている。また、この方針に基づいて実施された事業提案公募により、商業施設を中心とした一体的な土地利用が計画されているところである。 本地区計画は、跡地売却の基本的な方針を踏まえ、将来にわたり、現在の敷地を可能な限り活かしつつ、地域の利便性の向上に資する土地利用の誘導を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	主要な幹線道路の沿道という立地特性を活かすとともに、地域の利便性の向上に資する機能を誘導する。
	建築物等の整備の方針	・周辺の住環境や交通環境に配慮した良好な市街地環境の形成・保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 ・敷地の細分化を防ぎ、幹線道路沿道にふさわしい建築物や地域の利便性の向上に資する建築物の誘導を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ・幹線道路沿道として土地の有効利用を図りつつ、周辺の住環境と調和した街並みの形成・保全を図るため、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 ・隣接する住宅地に配慮するとともに地域に潤いをもたらす空間を創出するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。

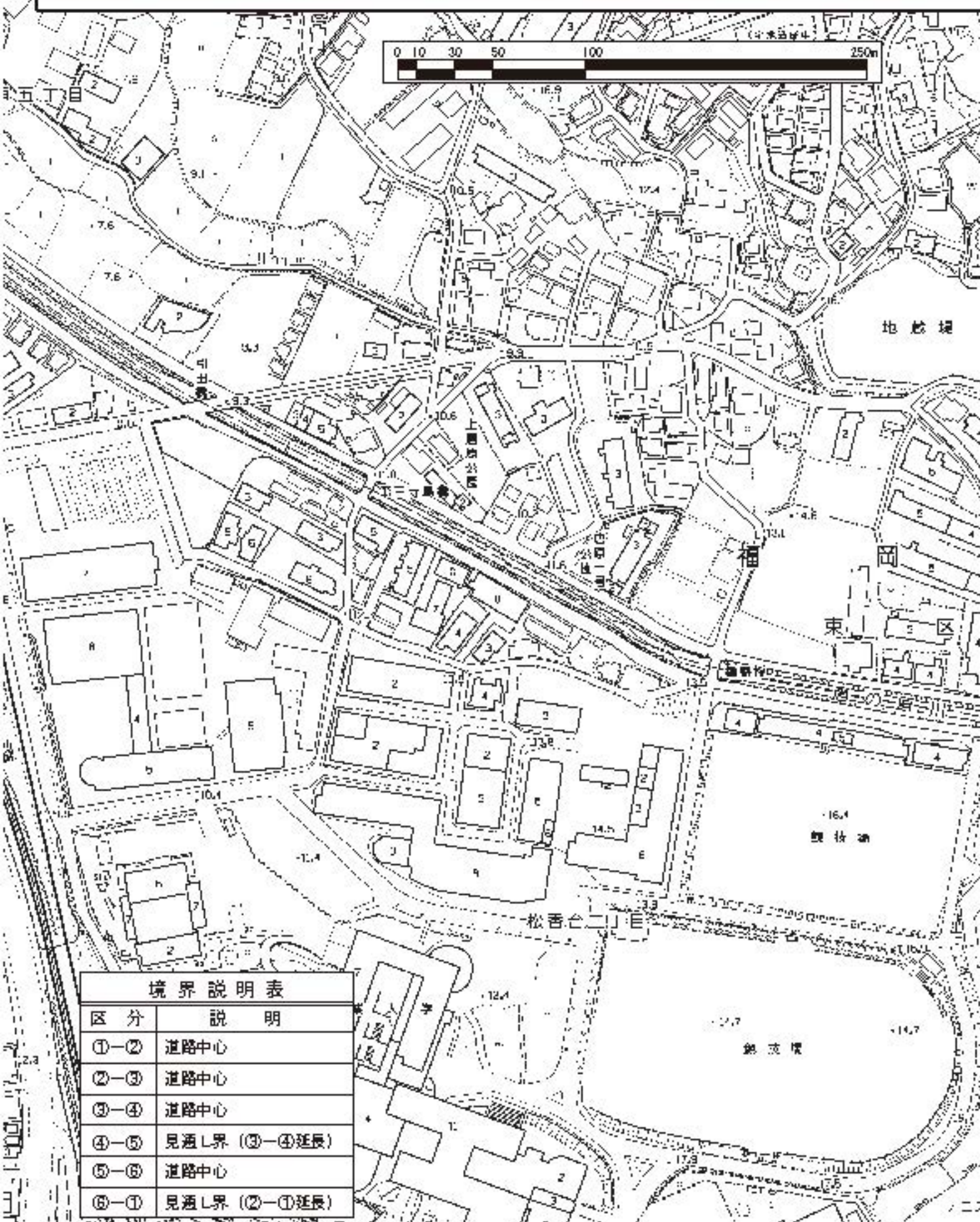
地区整備計画	面 積		約 3.1ha
	建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 1 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物 2 建築基準法別表第2（と）項第3号、第4号及び第8号に掲げる建築物 3 建築基準法別表第2（ち）項に掲げる建築物 4 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第5項に掲げる用途に供する建築物	
	建築物の高さの最高限度	建築物等の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以下の範囲においては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、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。	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ 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 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 2 巡回派出所、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	
	壁面の位置の制限	1 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までの距離の最低限度は3mとする。 2 上記以外において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は1mとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	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 高架水槽や室外機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景観に配慮するものとする。 3 屋外広告物については、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	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣やフェンス又は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、緑豊かなまちなみ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。 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コンクリートブロック等 3 施設に附属する荷さばき場又は室外機置場等の露出面積を少なくするため景観上及び安全上の配慮として設置される必要最小限の目隠しフェンス等	
	建築物の緑化率の最低限度	10分の1	

「地区計画及び地区整備計画の区域並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

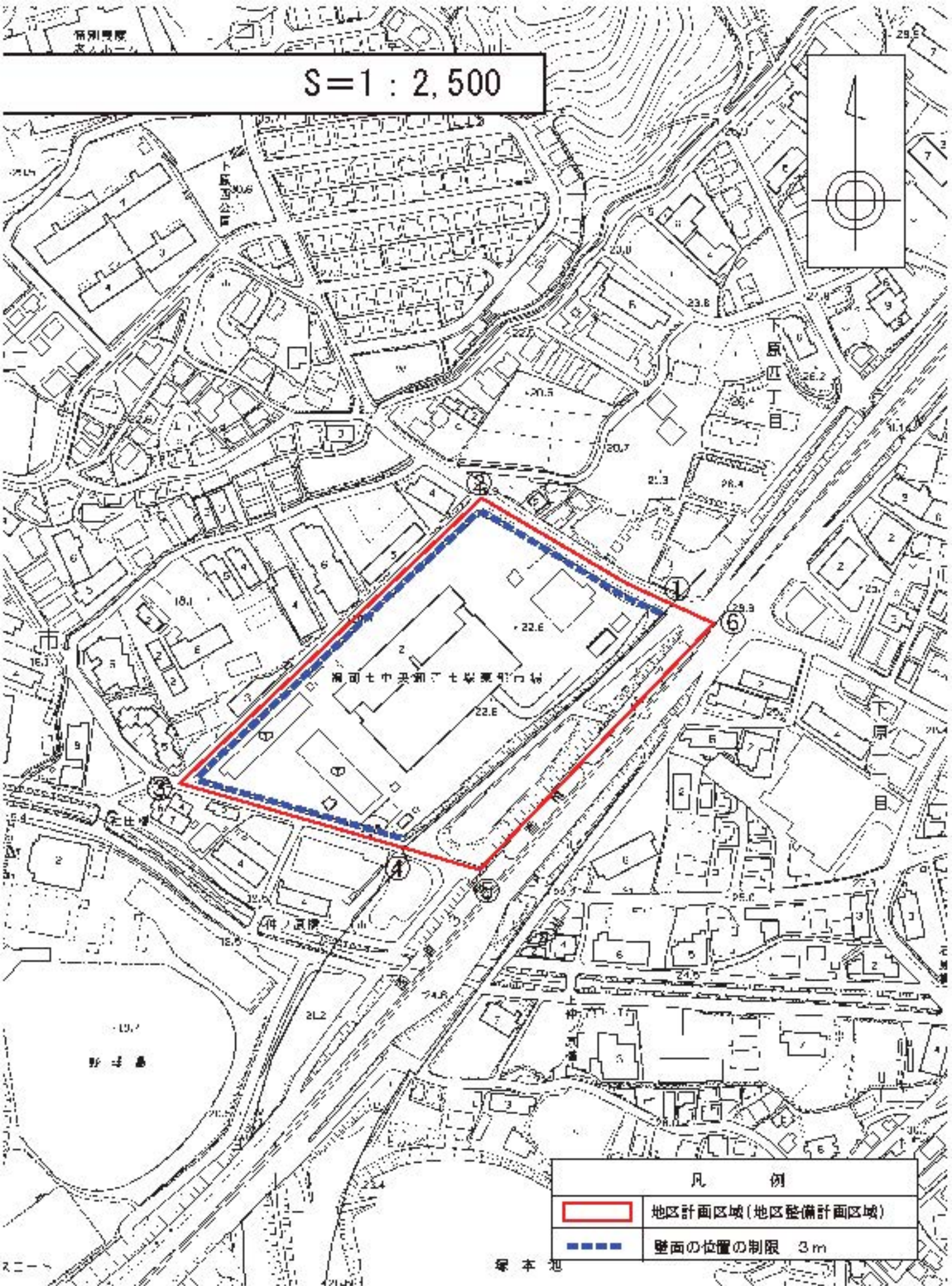
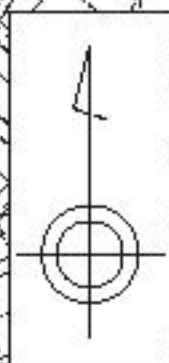
理由

地域の利便性の向上及び隣接する住宅地などに配慮した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ものである。

福岡広域都市計画 下原四丁目地区地区計画 計画図



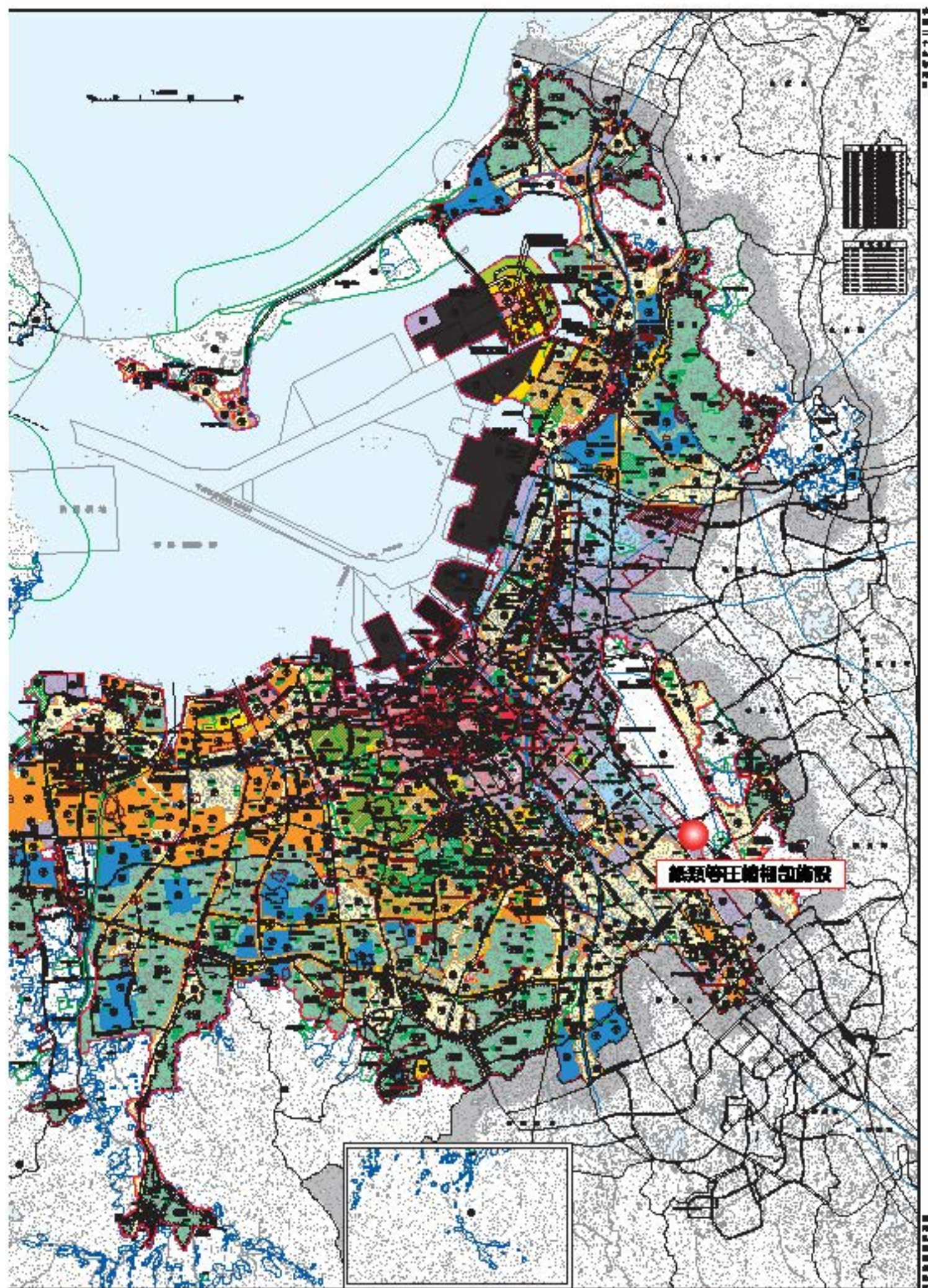
S=1 : 2,500



凡 例

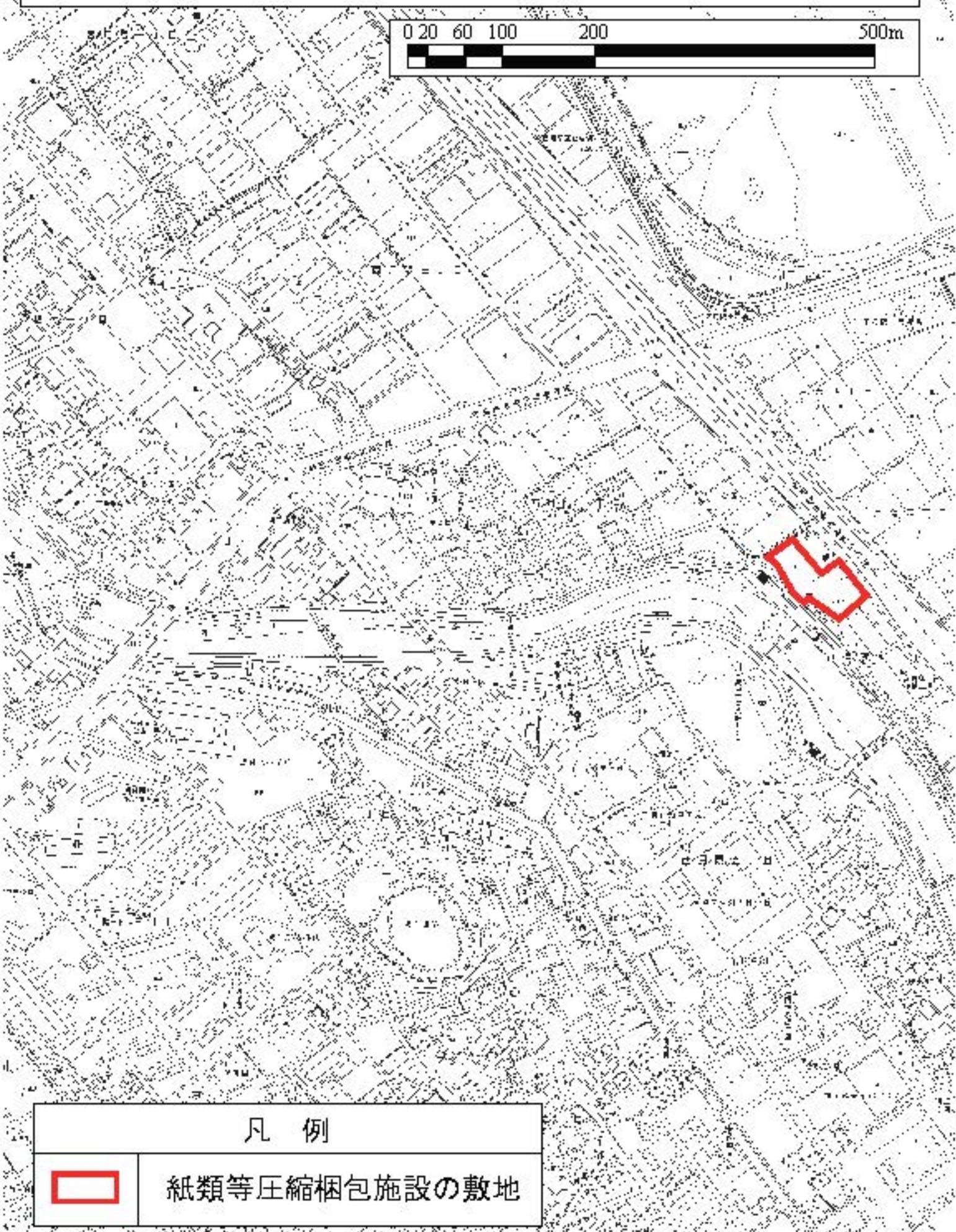
	地区計画区域(地区整備計画区域)
	壁面の位置の制限 3m

富 本 地



紙類等圧縮梱包施設の敷地の位置

S=1:5,000



凡 例



紙類等圧縮梱包施設の敷地

