

福岡都市計画地区計画の決定(福岡市決定)

都市計画伊都土地区画整理地区地区計画を次のように決定する。

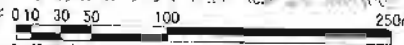
	名 称	伊都土地区画整理地区地区計画
	位 置	福岡市西区今宿東一丁目、今宿町、今宿一丁目、今宿三丁目、 横浜一丁目、大字女原、大字徳永、大字周船寺、 周船寺三丁目の各一部
	面 積	約133.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部から西へ約13kmに位置し、東はJR今宿駅及び都市計画道路今宿横浜線に接し、南北を国道202号及び同バイパスに挟まれた閑静な住宅地及び農地である。</p> <p>当地区は、自動車専用道路及び鉄道の整備が進むとともに、地区内ではJRの新駅開設が予定されるなど、九州大学への玄関口にふさわしい、西部地域における新たな拠点として、土地区画整理事業とあわせたまちづくりが行われている地区である。</p> <p>このため、新たな拠点としてふさわしい商業、業務等の機能を適正に誘導し、良好な市街地環境の形成及び保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な市街地環境の形成、保全を図るため、地区を次のように区分し、各地区の土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>【商業地区】 新たな拠点の中心となる地区としてふさわしい、また、大学移転による支援施設の受け皿として、交通拠点となる新駅周辺において、商業、業務施設等の立地誘導を図る。</p> <p>また、地区内においては歩行者空間を連続的に創出することにより、ゆとりある都市空間の形成と、回遊性の高い商業地区としての市街地環境の形成を図る。</p> <p>【沿道地区】 国道202号等の主要幹線沿道などにおいては、沿道としてふさわしい沿道サービス施設等の立地誘導を図る。</p> <p>【住宅地区】 良好な住環境の形成を図るとともに、今宿駅周辺においては利便施設とあわせた住宅地の形成を図る。新駅の北側周辺においては、大学移転による住宅需要の受け皿となる住宅地の形成を図る。</p> <p>また、既成の低層住宅地においては、閑静な低層住宅地としての良好な住環境の維持、保全を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の方針	<p>ゆとりと賑わいのある商業空間の形成を図るため、徳永川に面する商業地区の一定区間には歩行者用通路を配置する。</p> <p>都市計画道路「学園通線」からのにぎわいと回遊性のある歩行者空間の創出を図るため、JR筑肥線南側沿道に面する一定区間には歩行者用通路を配置する。</p>
	建築物等の方針	<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、良好な市街地の形成、保全を図る。</p> <p>【商業地区】 新たな拠点としてふさわしい街並みの形成と、商業、業務等によるにぎわいのある都市空間を創出するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>また、ゆとりと賑わいのある都市空間の創出に資する快適な歩行者空間の確保を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>【沿道地区】 JR筑肥線沿線の一定の区域においては、良好な住宅地の形成、保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>また、商業地区北側において快適な歩行者空間の確保を図るとともに、徳永川に面してゆとりある都市空間の創出を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>【住宅地区】 良好な住宅地の形成及び保全を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、低層住宅地としての良好な住環境の形成、保全を図る地区においては、既存住宅地との調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>今宿駅周辺においては、住宅との調和を図りながら一定の生活利便施設、公共公益施設等の立地誘導を図るため、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>【地区全体】 本市西部の新たな拠点として、魅力ある都市景観の形成と、周辺住宅地の良好な景観形成を図るため、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を定める。</p>

地区 整備 に 関 連 す る 事 業 画 項	面積	約133.8ha							
	地区施設の 配置及び規模	名称	幅員	延長	摘要				
		歩行者用通路	2m	約730m					
	地区の 区分	地区の名称	商業地区	沿道地区-1	沿道地区-2	住宅地区-1	住宅地区-2	住宅地区-3	住宅地区-4
		地区の面積	約17.0ha	約45.7ha	約6.3ha	約3.9ha	約48.0ha	約3.6ha	約9.3ha
	建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 1階の部分住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（管理人室等に供する部分を除く。）の用途に供する建築物（都市計画道路及び徳永川に面する建築物に限る。） 2. 倉庫業を営む倉庫（JR筑肥線高架下部分に設けるものを除く。） 3. 危険物の貯蔵、または処理に供するもの（建築物に付属するものを除く。） 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6項に掲げる用途に供する建築物		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 床若しくは壁で区画された各住戸の床面積が30㎡未満の共同住宅及び長屋		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 床若しくは壁で区画された各住戸の床面積が30㎡未満の共同住宅及び長屋			
	建築物の 容積率の 最高限度					敷地面積が500㎡未満の建築物にあっては、10分の15とする。			
	建築物の 敷地面積の 最低限度	300㎡ 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. 土地区画整理による換地処分又は仮換地の指定の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの（この規定に適合するに至ったものを除く。） 3. JR筑肥線高架下部分の建築物の敷地							
	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以下の各道路の境界線までの距離の最低限度は、次に示すとおりとする。 ・都市計画道路「女原田尻線」の一部、「伊都区画整理駅前線」、「伊都区画整理駅北線」の一部、「女原通線」については、1.5m ・都市計画道路「女原田尻線」の一部、「今宿徳永線」については、5m 2. 計画図に示す位置において、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からJR筑肥線南側に接する区画道路の境界線までの距離の最低限度は、2mとする。 3. 計画図に示す位置において、徳永川に面する建築物にあっては、地盤面から高さ2.5m以下の部分の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から道路境界線までの距離の最低限度は、2m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都市計画道路「女原田尻線」の一部、「伊都区画整理駅前線」、「伊都区画整理駅北線」、及び区画道路の一部の境界線までの距離の最低限度は、1.5mとする。		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 高さの 最高限度					建築物の高さは10m以下とする			
建築物等の 形態又は 意匠の制限	1. 建築物の屋根及び外壁又はこれらに代わる柱の形態・意匠及び色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2. 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。 3. 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。								
垣又はさくの 構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生垣若しくはフェンス等透視可能なものとし、コンクリートブロック又はこれに類するものは設置してはならない。 ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分、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で高さ60cm以下のものについては、この限りでない。								

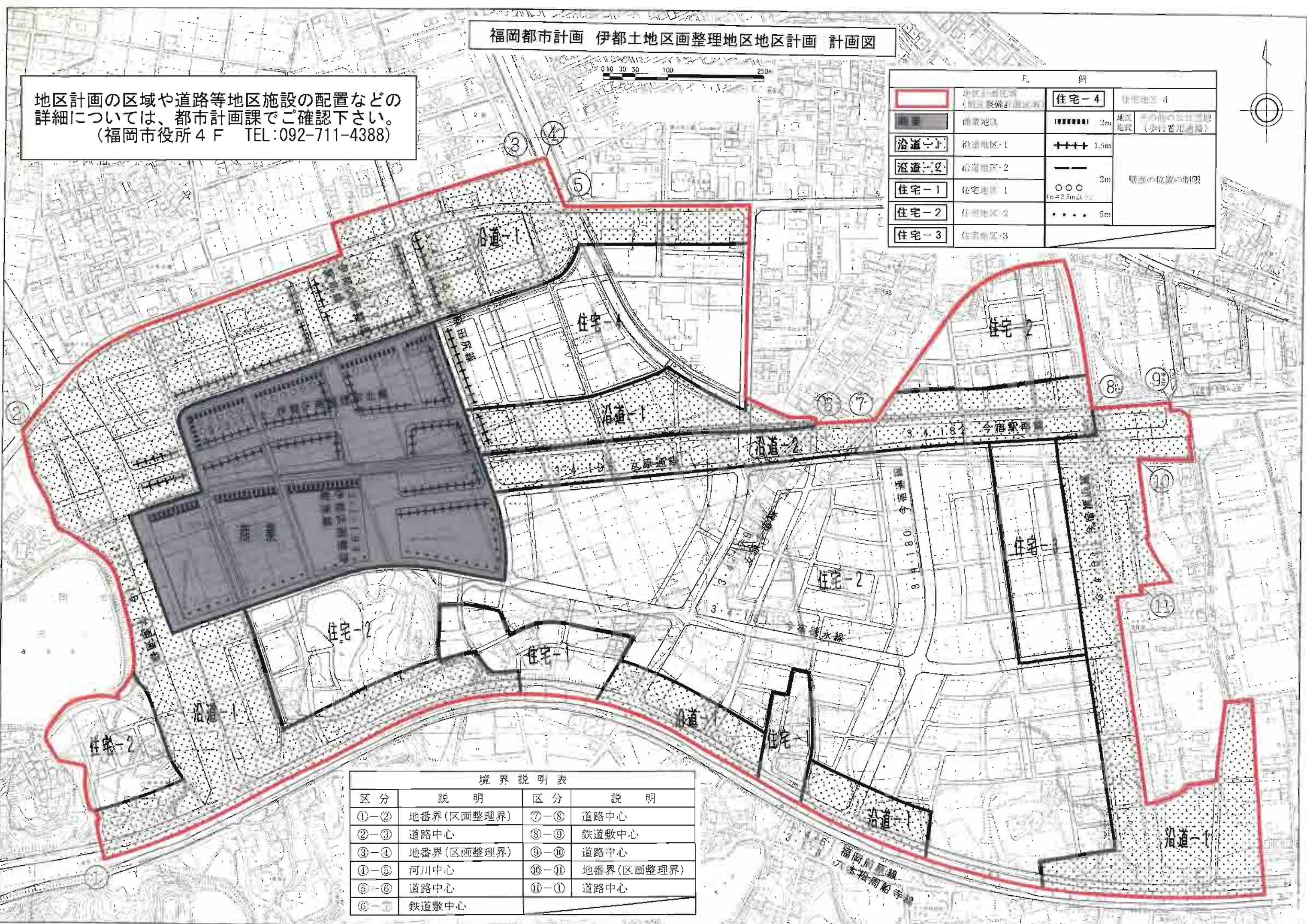
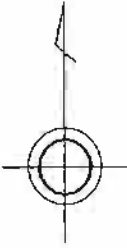
「地区計画及び地区整備計画の区域、地区施設の配置並びに地区の区分による各ゾーンの区域、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」
理由
当地区は、本市西部地域における新たな拠点づくりとしての土地区画整理事業が進められており、今後、良好な市街地環境の形成、保全を図るため、本案のとおり決定するものである。

福岡都市計画 伊都土地区画整理地区地区計画 計画図



地区計画の区域や道路等地区施設の配置などの
詳細については、都市計画課でご確認下さい。
(福岡市役所 4 F TEL:092-711-4388)

凡		例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)	住宅-4	住宅地区-4
	商業地区	2m	地区 施設 (歩行者用通路)
沿道-1	沿道地区-1	1.5m	境界の位置の制限
沿道-2	沿道地区-2	2m	
住宅-1	住宅地区-1	2m (n=2.5m以上)	
住宅-2	住宅地区-2	5m	
住宅-3	住宅地区-3		



区分	説明	区分	説明
①-②	地番界(区画整理界)	⑦-⑧	道路中心
②-③	道路中心	⑧-⑨	鉄道敷中心
③-④	地番界(区画整理界)	⑨-⑩	道路中心
④-⑤	河川中心	⑩-⑪	地番界(区画整理界)
⑥-⑥	道路中心	⑪-⑬	道路中心
⑬-⑬	鉄道敷中心		