

福岡都市計画地区計画の変更（福岡市決定）

都市計画博多駅中央街地区地区計画を次のように変更する。

名 称	博多駅中央街地区地区計画	
位 置	福岡市博多区博多駅中央街	
面 積	約 16.2ha	
地区計画の目標	<p>当地区は本市都心部に位置し、JR博多駅やバスターミナルが立地するなど、広域交通の拠点形成している地区である。九州新幹線の全線開通や駅前広場整備などを契機に、九州・福岡の陸の玄関口としてふさわしい魅力ある都市拠点の形成を図ることが求められている。</p> <p>そこで当地区においては、新幹線やJR在来線、地下鉄、バスなど、多様な交通機関相互の結節機能の強化や交通環境の改善を図るとともに、歩行者空間やオープンスペースの確保等による、地域の回遊性の向上やにぎわい・憩い空間の充実、また、業務・商業機能等の高度化などを図り、魅力ある都市空間を創造することを目標とする。</p> <p>特に博多駅南西ゾーンにおいては、九州・アジアの交流拠点などの本市が目指す都市像の実現や、環境、安全安心、魅力、共働などの視点を踏まえ、都心機能の強化及び魅力ある都市空間の創造を図るとともに、周辺街区への魅力、にぎわいの波及を図ることを目的とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地域の回遊性の向上やにぎわい・憩い空間の充実を図るとともに、業務・商業機能のほか、文化・交流機能など多様な機能の集積と高度化を図り、魅力ある市街地環境の形成を図る。
	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	<p>地域の回遊性向上や交通結節機能の強化等を図るため、都市基盤施設及び地区施設の整備の方針を以下のとおり定める。</p> <p>1) 博多駅ゾーン</p> <p>①にぎわいや憩い等を創出する公共的空間として、また、地上・地下における歩行者ネットワークを結節する空間として、吹き抜け等を有する広場を確保する。</p> <p>②駅東西間の連携を強化するとともに、地域全体の歩行者ネットワークの強化を図るため、JR博多駅の博多口と筑紫口間を結ぶ歩行者用の通路を確保する。</p> <p>③歩行者と車両交通の交錯を軽減し、安全で利便性の高い交通結節の動線を確保するため、JR博多駅とバスターミナルを結ぶ歩行者用の通路を確保する。</p> <p>2) 博多駅南西ゾーン</p> <p>①歩行者と車両交通の交錯を軽減するとともに、JR・地下鉄博多駅から博多駅南西ゾーンへ安全で利便性の高い歩行者動線を形成するため、地上2階、地上1階及び地下における歩行者用の通路を確保するとともに、主要な歩行者動線の結節点において、広場を確保し、必要に応じて地上2階、地上1階及び地下を結ぶバリアフリー化された動線の確保を行う。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>都心部にふさわしい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とおり定める。</p> <p>1) 博多駅ゾーン <基本方針（共通項目）></p> <p>①歩行者の利便性及び快適性に資するゆとりある歩行者空間を確保し、地域全体における回遊性の向上を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>②健全な土地利用を誘導するとともに、魅力ある都市空間の形成を図るため、建築物等の用途の制限並びに建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>2) 博多駅南西ゾーン <基本方針（共通項目）></p> <p>①都心にふさわしい商業・業務等の機能集積と、建物低層部への歩行者空間に面するにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>②土地の健全かつ合理的な利用を通じて、魅力ある市街地環境を形成するため、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>③安全安心でゆとりのある歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>④都心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を定める。</p> <p>⑤緑豊かで良好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。</p> <p><誘導方針（努力項目）></p> <p>⑥国際競争力の強化に資する都市機能の集積を図るため、観光・集客機能、交流・創造機能などの機能導入に努める。</p> <p>⑦交通環境の改善を図るため、利用しやすい駐輪場の確保や集約的な配置、駐車場出入口の集約化に努めるとともに、バス停留所付近において利用者と歩行者の混雑緩和を図るための空間確保に努める。</p> <p>⑧環境に配慮したまちづくりを推進するため、建築物の環境負荷の低減に努める。</p> <p>⑨魅力あるまちなみを創出するため、建物低層部には、にぎわいの創出に資する用途の導入に努めるとともに、建物低層部の外壁の形態は通りに対して視覚的に開放されたものとし、沿道緑化に努める。また、駅前広場や幹線道路からアイストップとなる建築物については、都心にふさわしい良好な景観形成に努める。</p> <p>⑩安全安心のまちづくりを推進するため、ユニバーサルデザインの理念に基づいた歩行者動線の整備に努めるとともに、建築物の耐震性の向上、防災用備蓄倉庫の整備、帰宅困難者を想定した空間確保、防犯性の向上等に努める。</p> <p>⑪健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。</p> <p><許可方針（選択項目）></p> <p>⑫良好なまちなみ及び魅力ある市街地環境を形成するため、特定行政庁の許可により当地区にふさわしい道路斜線制限及び隣地斜線制限の運用を図る。</p>
--------------------	------------	---

再開発等促進区	約 2.2ha				
主要な公共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
		通路A	4m	約200m	地上2階
		通路B	6m	約40m	地上1階

再開発等促進区						
博多駅南西ゾーン						
地区整備計画	面積	約 2.2ha				
	地区施設の配置及び規模	広場	名称	面積		摘要
			広場B	約 100㎡		地上2階
			広場C	約 100㎡		地上1階
			広場D	約 100㎡		地下部
			広場E	約 100㎡		地上2階
			広場F	約 100㎡		地上1階
			広場G	約 100㎡		地下部
			広場H	約 100㎡		地上2階
			広場I	約 100㎡		地上1階
			広場J	約 100㎡		地下部
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	摘要	
		通路4号	3m	約150m	地下部	
建築物等に関する事項	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"> 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6項に掲げる用途に供する建築物 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物 建築基準法別表第2(ハ)項第2号に掲げる工場 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる工場 				

地区整備計画	建築物等に関する事項	容積率の最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の容積率の最高限度は、10分の100とする。 地区計画の区域の整備、開発及び保全に関する方針の誘導方針（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20を前項に掲げる数値に加えた数値とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000㎡</p> <p>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、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は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。)
		壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 計画図に示す広場B、C、D、E、F、G、H、I及びJの区域には、建築物の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、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2.5m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並びに階段等については、この限りではない。 計画図に示す位置においては、敷地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（地盤面からの高さが2.5mを超える建築物の部分にあつては0.5m）、3m（地盤面からの高さが2.5mを超える建築物の部分にあつては1.5m）又は0.5mとする。 ただし、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するものはこの限りではない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p>
		建築物の緑化率の最低限度	<p>10%</p> <p>ただし、敷地面積が500㎡未満の建築物については、この限りではない。</p>

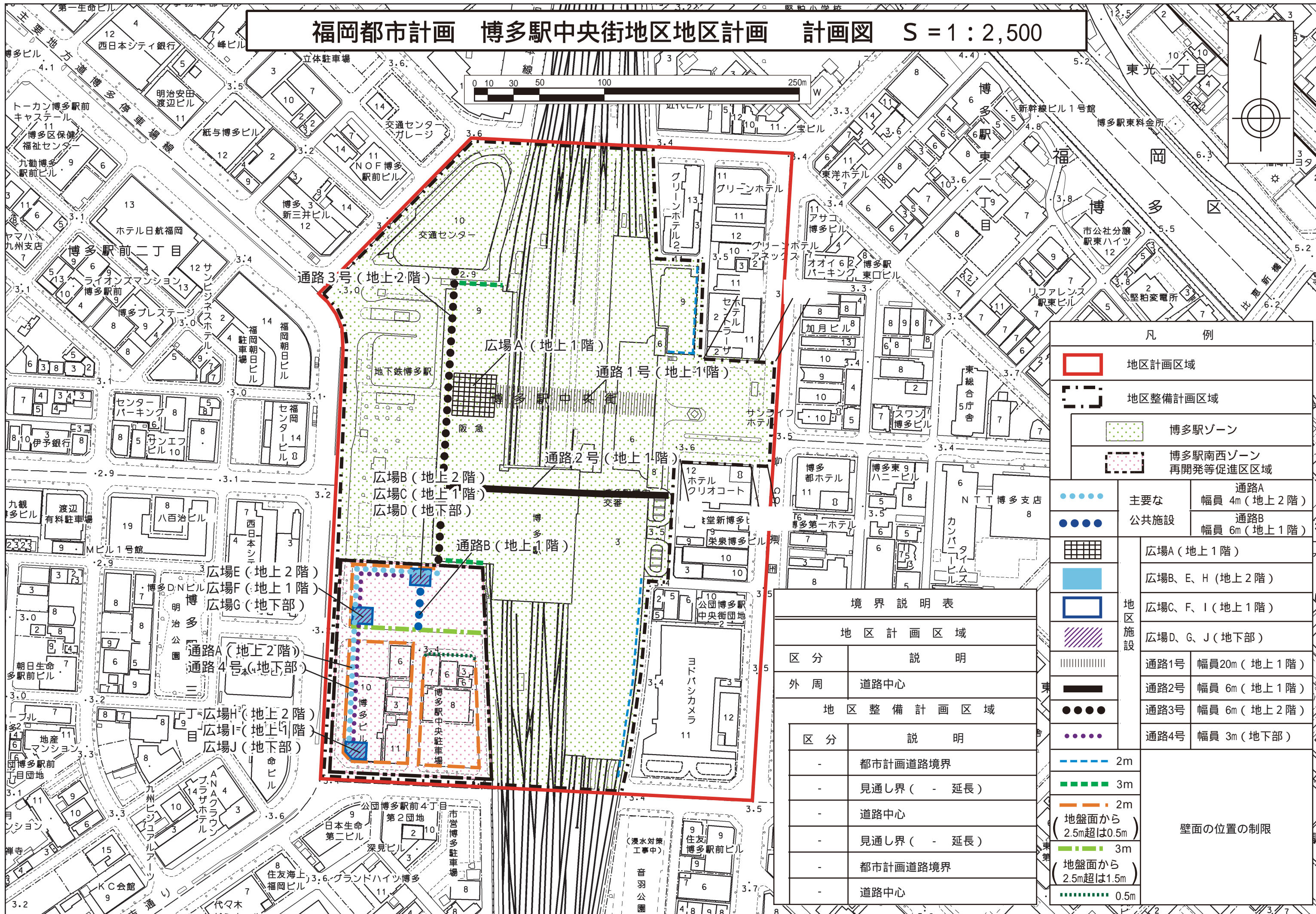
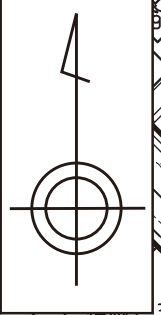
博多駅ゾーン						
地区 整備 計画	面積	約 10.5 ha				
	地区施設の 配置及び規模	広場	名称	面積		摘要
			広場A	約1,500㎡		地上1階
		その他の 公共空地	名称	幅員	延長	摘要
			通路1号	20m	約110m	地上1階
			通路2号	6m	約160m	地上1階
			通路3号	6m	約230m	地上2階
	建築物等 に関する事項	建築物等の 用途の制限	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に掲げる用途に供する建築物</p>			
		壁面の位置 の制限	<p>計画図に示す位置においては、敷地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又は3mとする。</p> <p>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。</p> <p>1. 建築物等において当該敷地の地盤面からの高さが2.5mを超える部分、及びこれを支える構造上必要な柱で歩行者の通行上支障のないもの。</p> <p>2. 公益上必要な施設で、かつ歩行者の通行上支障がないと認めて市長が許可したもの。</p>			
		建築物等の 形態又は 意匠の制限	<p>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。</p>			

「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、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

当地区は、九州・福岡の陸の玄関口としてふさわしい魅力ある都市拠点の形成を図る地区である。このたび、九州新幹線の全線開通を契機としたにぎわいを駅周辺へ広げていくまちづくりを促進するため、本案のとおり変更するものである。

福岡都市計画 博多駅中央街地区地区計画 計画図 S=1:2,500



凡例

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	博多駅ゾーン
	博多駅南西ゾーン 再開発等促進区域

	主要な	通路A 幅員 4m (地上2階)
	公共施設	通路B 幅員 6m (地上1階)

境界説明表

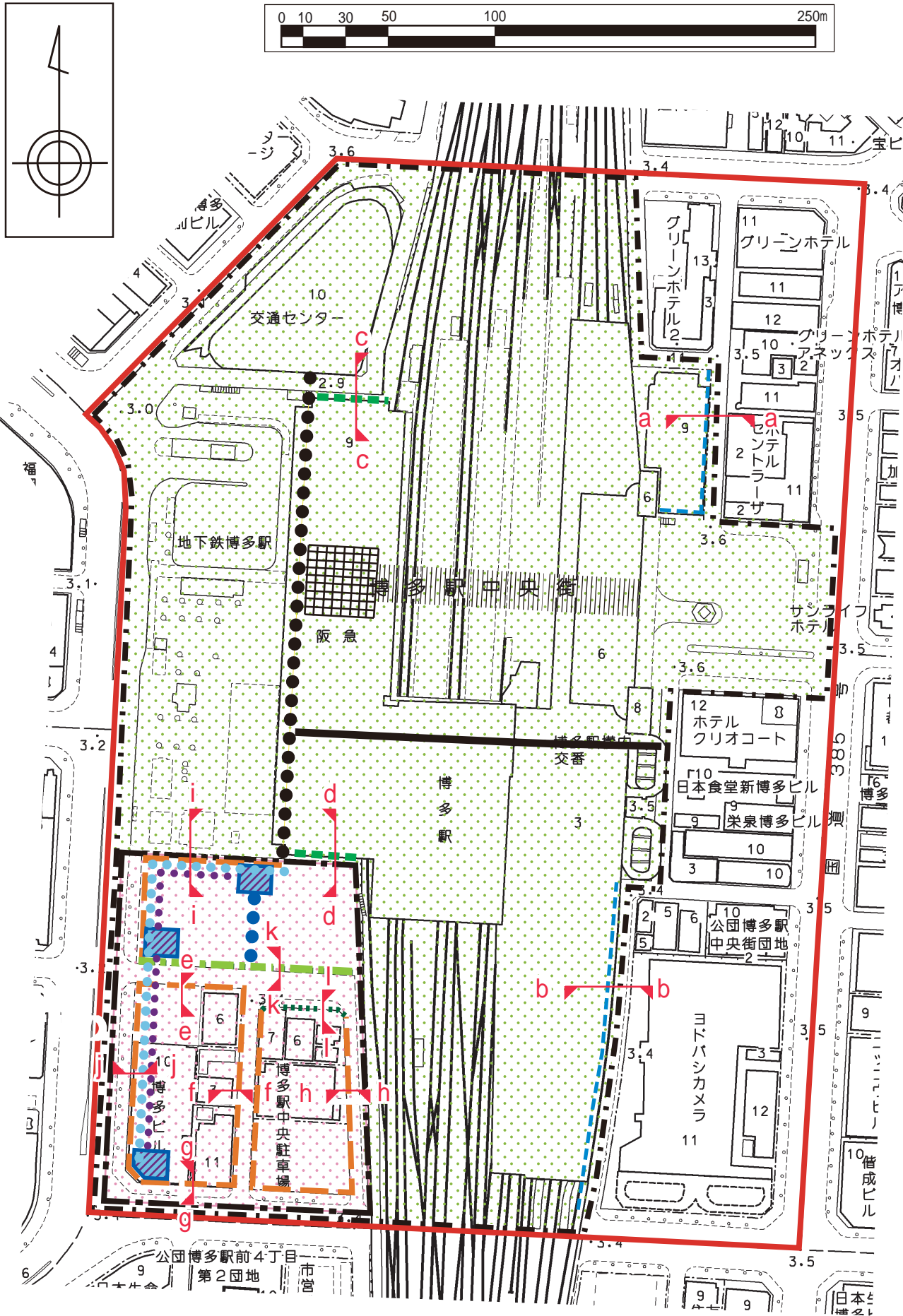
区分	説明
地区計画区域	
外周	道路中心
地区整備計画区域	
区分	説明
-	都市計画道路境界
-	見通し界 (- 延長)
-	道路中心
-	見通し界 (- 延長)
-	都市計画道路境界
-	道路中心

	広場A (地上1階)
	広場B、E、H (地上2階)
	広場C、F、I (地上1階)
	広場D、G、J (地下部)
	通路1号 幅員20m (地上1階)
	通路2号 幅員6m (地上1階)
	通路3号 幅員6m (地上2階)
	通路4号 幅員3m (地下部)

壁面の位置の制限

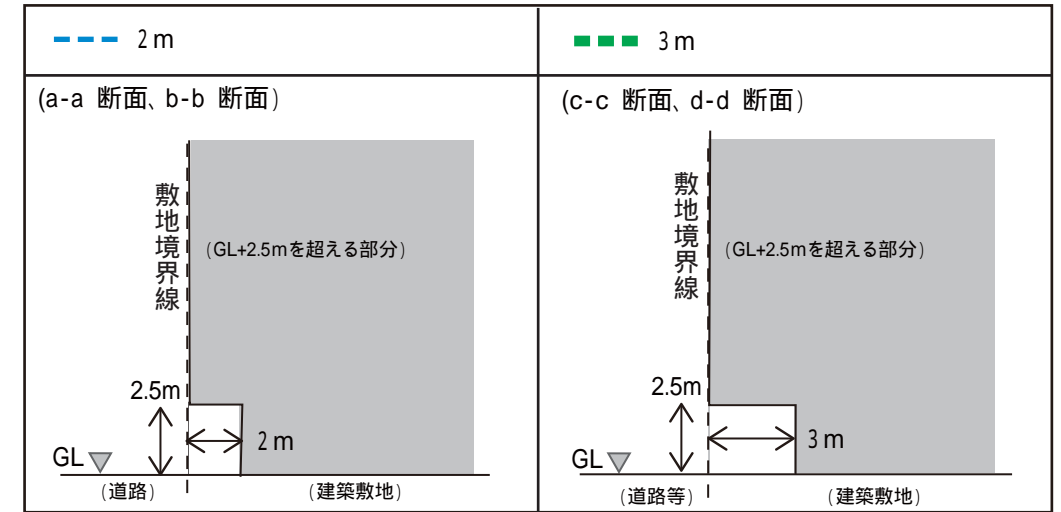
	2m
	3m
	2m
	地盤面から (2.5m超は0.5m)
	3m
	地盤面から (2.5m超は1.5m)
	0.5m

福岡都市計画 博多駅中央街地区地区計画 参考図 S = 1 : 2,500



凡 例		
	地区計画区域	
	地区整備計画区域	
	博多駅ゾーン	
	博多駅南西ゾーン 再開発等促進区域	
	主要な 公共施設	
	通路A 幅員 4m (地上 2階)	
	通路B 幅員 6m (地上 1階)	
	地区施設	
		広場A (地上 1階)
		広場B、E、H (地上 2階)
		広場C、F、I (地上 1階)
	広場D、G、J (地下部)	
	通路1号	幅員 20m (地上 1階)
	通路2号	幅員 6m (地上 1階)
	通路3号	幅員 6m (地上 2階)
	通路4号	幅員 3m (地下部)
	2m	壁面の位置の制限
	3m	
	2m (地盤面から 2.5m超は0.5m)	
	3m (地盤面から 2.5m超は1.5m)	
	0.5m	

(博多駅ゾーン)



(博多駅南西ゾーン)

