

箱崎まちづくり計画

概要版

平成31年3月

箱崎まちづくり委員会・箱崎校区自治協議会

連絡先

箱崎まちづくり委員会・箱崎校区自治協議会
まちづくりルール運用事務局（箱崎会館内）
住所：福岡市東区箱崎1-36-41
TEL：092-641-0525

本計画は、福岡市地域まちづくり推進要綱に基づき作成し、福岡市に登録された計画です。校区住民自らがまちづくりに取り組むとともに、まちづくりに関わる地域内外の事業者等による協力を得ながら、快適な住環境を実現するための計画です。箱崎校区のまちづくりに関わる全ての方が、本計画の内容を理解し、計画及びルールに配慮するよう宜しくお願いします。

1.計画策定の背景

(1) 校区の歴史と現況

箱崎は 923 年に創設された菅崎宮の門前町として、1000 年以上の歴史と伝統を誇るまちです。1911 年には九州帝国大学（現、九州大学）が設置されたことで、菅崎宮と九州大学が箱崎の 2 大シンボルとなり、「歴史と学問のまち」として親しまれました。

現在では、九州大学の移転が完了し、跡地における新たなまちづくりが本格化。箱崎のまちづくりの歴史が動く、大きな局面を迎えようとしています。



資料：箱崎八幡宮図「筑前國統風土記附録」



校区のシンボルである菅崎宮



九州大学は移転を完了

(2) まちづくりの課題

①交流・地域活動・マナー等に関する課題

安心できるコミュニティづくり、生活マナー向上、交通安全・防犯・防災活動などが必要

③街並み、景観、住環境に関する課題

菅崎宮周辺の歴史的景観と調和した街並みづくり、商店街を中心とした通りの活性化などが必要

②道路や公園、緑地などの公共空間に関する課題

本通りに代表される狭く危険な道路の安全性向上、道路や公園などの美化活動などが必要

④九州大学跡地のまちづくりへの対応

跡地のまちづくりの進捗に応じ、箱崎校区と跡地のまちづくりがともに発展するよう連携を図る

2.計画の目的・まちづくりの理念

(1) 計画の目的

平成 18 年に「箱崎まちづくり計画」を策定し、まちづくり活動に取り組んできました。しかし、策定から 10 年以上が経過し、九大移転をはじめ校区を取り巻く環境が大きく変化しています。

これ対応し、地域が主体となって歴史と伝統を尊重した安全・安心で快適なまちづくりに向けた活動に取り組むとともに、まちづくりルールの運用によって快適で美しい住環境を維持・向上することを目的に、新たなまちづくり計画を策定します。

箱崎に暮らしてきた人々とこれから住む人たちとの出会いと交流を深め、お互いにやさしく助け合い、まちづくりのマナーとルールを守り、安全に安心して、みんなが誇りと愛着をもって暮らせる箱崎のまちづくりを目指します。

(2) まちづくりの理念

歴史を大切にする

歴史と伝統を未来へ継承するため、長期的視点からまちづくりに取り組みます

人づくりを大切にする

地域社会を形成し、箱崎のまちづくりを支えるための「人づくり」を大切にします

3.将来像と目標

(1) 箱崎校区の将来像

私たちは、次の将来像の実現のため、箱崎に住み、働き、訪れるすべての人が協力して、まちづくりに取り組みます。

将来像のキャッチフレーズ

人がふれあい 活気あふれる
歴史と伝統のまち 箱崎

ふれあい

子ども・高齢者・外国人・新たな転入世帯などすべての人とのふれあいがあるまち

活気あふれる

通りやまちなみに魅力があり、人の行き交う活気にあふれるまち

歴史と伝統

菅崎宮や唐津街道を中心に発展した箱崎の歴史と伝統を守り育て、未来につなぐまち

(2) まちづくりの目標

交流・コミュニティ 誰もが気軽にふれあえる環境づくり	安全・安心 安全・安心に生活できる環境づくり	歴史・景観 歴史と伝統を尊重した美しく親しみのある街並みづくり	にぎわい 庶民的な賑わいのあふれる魅力あふれるまちづくり	生活環境 生活利便性を活かした住み心地の良いまちづくり
--------------------------------------	----------------------------------	---	--	---------------------------------------

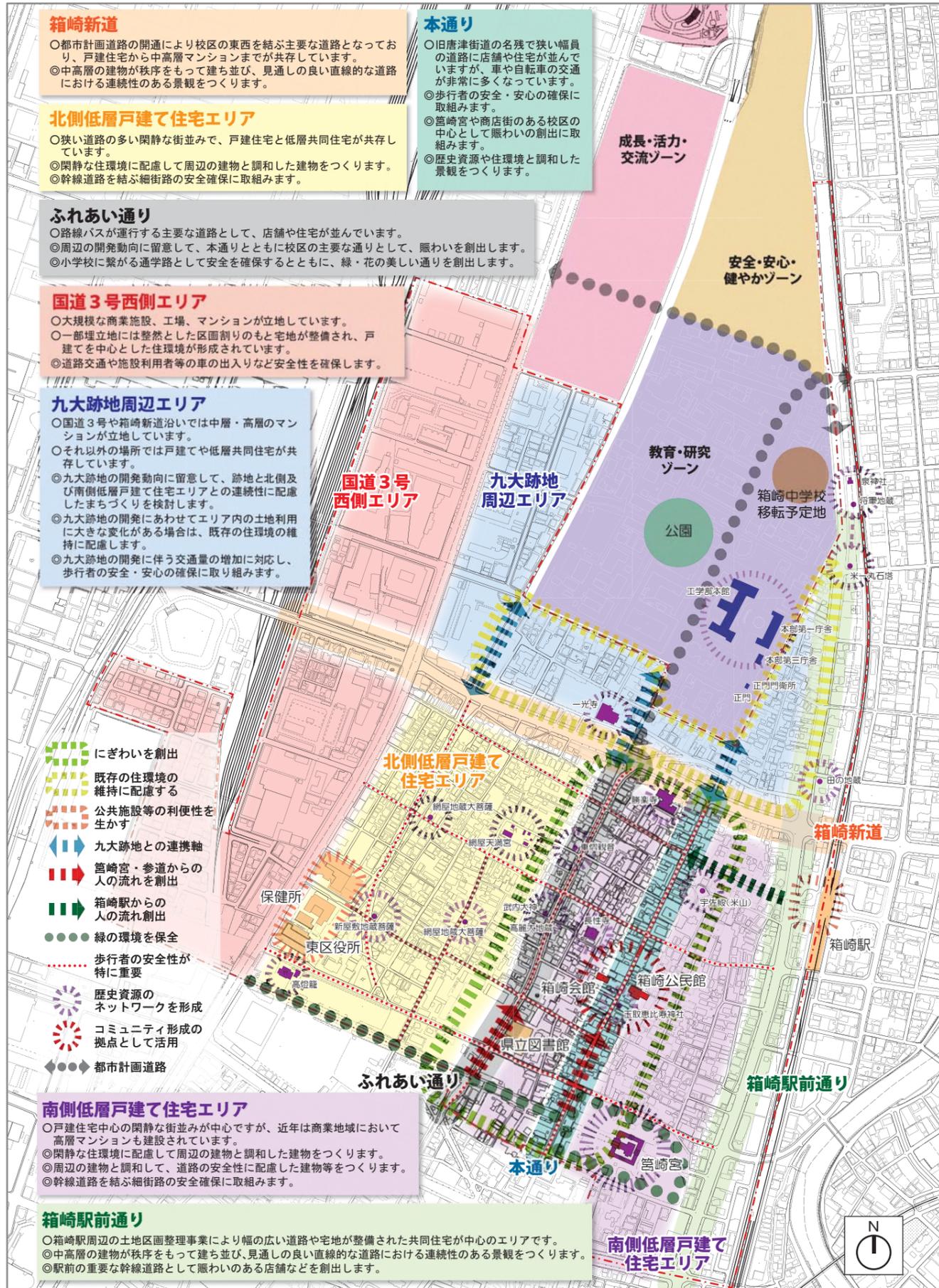
4.まちづくりの基本方針

(1) まちづくりの基本方針

	目標	基本方針
交流・コミュニティ	誰もが気軽にふれあえる環境づくり ・多様な交流の場づくりなどにより、子どもから高齢者まですべての人が暮らしの楽しさや安心を感じられる人のつながりをつくります。	①自治会への加入促進 ②イベントなど住民交流のきっかけづくり ③声かけなど誰もが安心できる環境づくり ④多様な世帯が交流する場所づくり
安全・安心	安全・安心に生活できる環境づくり ・地域住民が主体となった防災・防犯活動の充実、歩行者ネットワークの確保などにより、誰もが安全・安心に生活できる環境をつくります。	①地域防犯・避難訓練などの活動に取り組む ②建設の際は周辺交通や防災等に配慮 ③行政と連携した危険箇所の改善 ④行政と連携した危険な道路の解消
歴史・景観	歴史と伝統を尊重した美しく親しみのある街並みづくり ・箱崎の歴史と伝統を守り育てるために、まちづくりルールなどにより、これらに調和した街並みをつくります。	①街並みのルールによる歴史資源や既存の住環境と調和した良好な景観づくり ②次代を担う子どもや転入者などが歴史や伝統を学ぶ機会づくり
にぎわい	庶民的なにぎわいのある魅力あふれるまちづくり ・校区周辺の開発動向にも留意しながら、菅崎宮や商店街を中心に魅力的な通りをつくり、人が行き交うにぎわいのあるまちをつくります。	①歩いて楽しいにぎわいのある通りづくり ②空き店舗の活用、魅力的な店舗の誘致
生活環境	生活利便性を活かした住み心地の良いまちづくり ・そのような生活環境を活かすためにも、生活マナーの向上やまちづくりルールなどにより、「住み続けたい」「住んでみたい」と思われるような住み心地の良いまちをつくります。	①ゴミ出し、駐輪、交通などのマナー向上 ②日常生活に便利な店舗や施設の立地誘導 ③建物用途や営業形態など生活環境に配慮

4.まちづくりの基本方針

(2) エリア別の基本方針



5.まちづくりルール

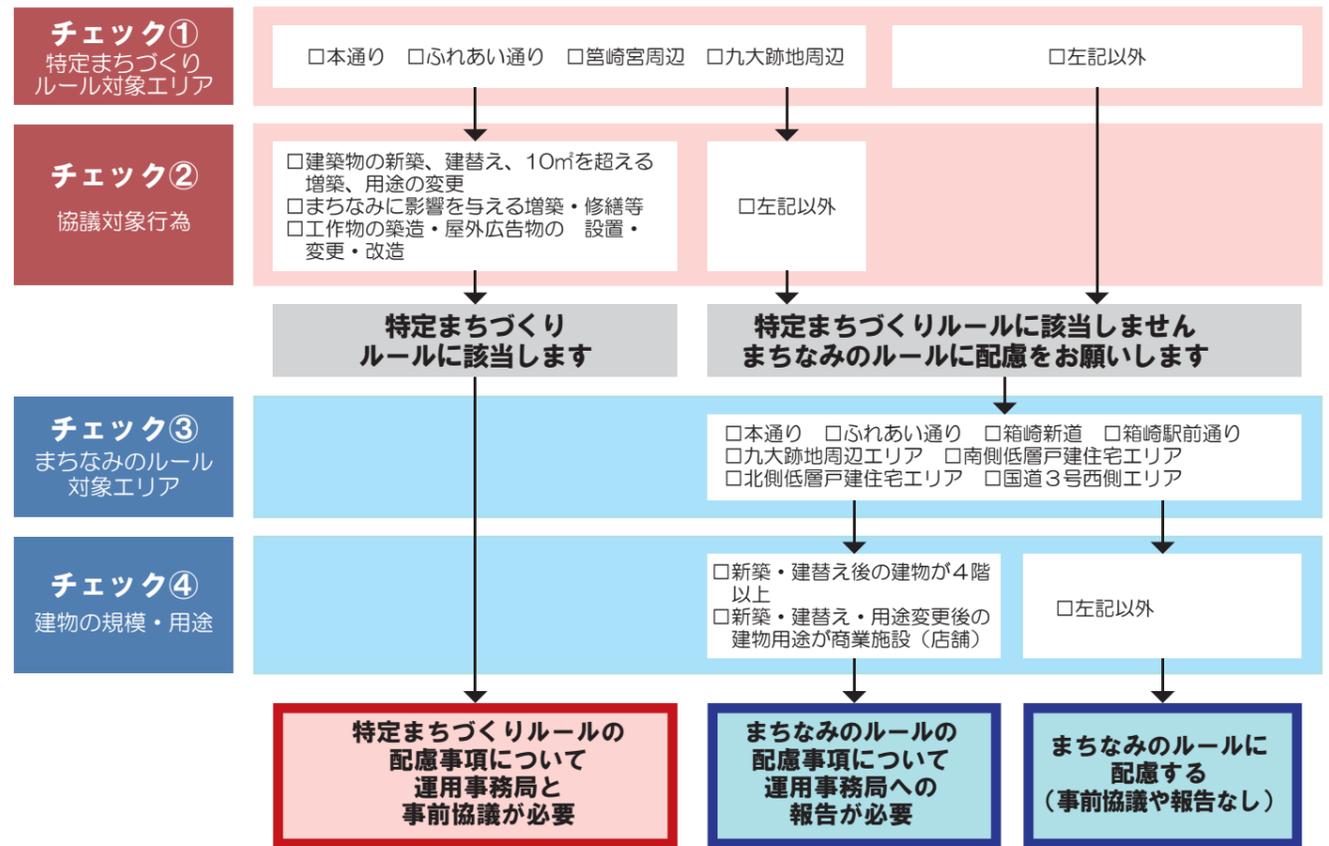
箱崎校区の将来像を実現できるよう、校区住民や事業者が共有し、快適な住環境や地域生活を実現するためのまちづくりルールを定めます。全ての校区住民、校区内で建築等を行う全ての事業者は、まちづくりルールの主旨をご理解の上、より良い校区の住環境の実現のため、ルールへの配慮をお願いします。

●ルールの構成

対象エリア	ルールの特徴	対象の建築等行為
特定まちづくりルール 本通り ふれあい通り 宮崎宮周辺 九大跡地周辺	福岡市地域まちづくり推進要綱に基づき福岡市に登録するルール。事業者が右の建築等行為を行う際、地域住民組織とルールに関する事前協議が必要です。福岡市から事業者へルールの配慮を要請できます。	<input type="checkbox"/> 建築物の新築、建替え、10㎡を超える増築、用途の変更 <input type="checkbox"/> まちなみに影響を与える増築・修繕等 <input type="checkbox"/> 工作物の築造・屋外広告物の設置・変更・改造
まちなみのルール 校区全域	特定まちづくりルールに該当しない場合のルール。事前協議は不要で、事業者が右の建築等行為を行う際、地域住民組織へ報告をお願いします。	<input type="checkbox"/> 新築・建替え後の建物が4階以上 <input type="checkbox"/> 新築・建替え・用途変更後の建物用途が商業施設(店舗)
暮らしのルール 全ての校区住民	校区の全ての住民が守るべき暮らしのルールを定めています。	<input type="checkbox"/> 校区住民の生活が対象です

●特定まちづくりルール・まちなみのルールの適用フロー

以下のフローに従い、特定まちづくりルール、まちなみのルールの適用状況を確認してください。



5.まちづくりルール

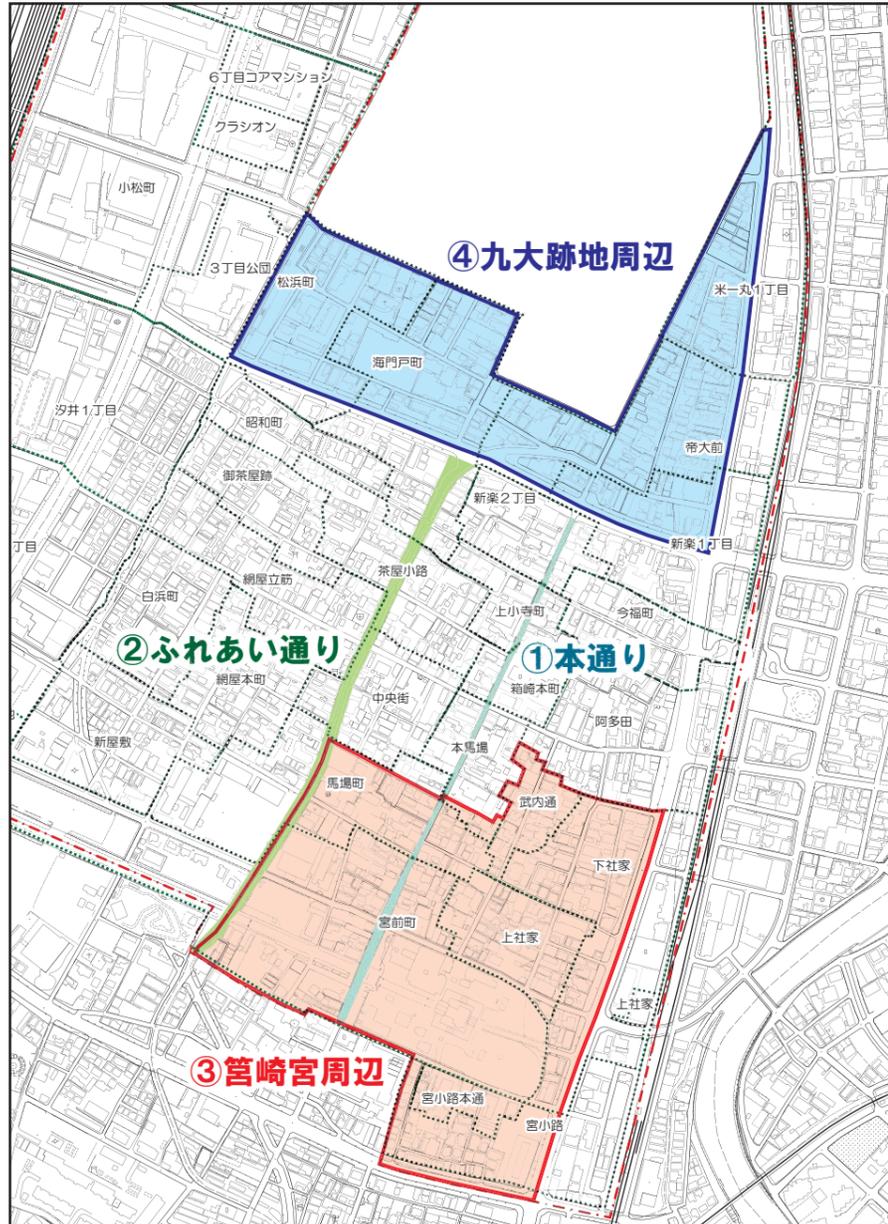
●ルールの対象エリア

1) 特定まちづくりルールの対象エリア

特定まちづくりルールの対象エリアは、以下の図の通りです。

- ①**本通り**、②**ふれあい通り**は、それぞれの道路に接している土地・建物を対象とします。
 - ③**宮崎宮周辺**は、福岡市景観計画における「歴史・伝統ゾーン：宮崎宮地区」を参考に、宮崎宮周辺の歴史的なまちなみを形成すべきエリアを対象としています。
 - ④**九大跡地周辺**は、P12 のエリア別の基本方針における「九大跡地周辺エリア」の「既存の住環境の維持に配慮する」ことが求められるエリアを対象としています。
- なお、①と③、②と③が重複する場所は、①または②のエリアのルールが適用されます。

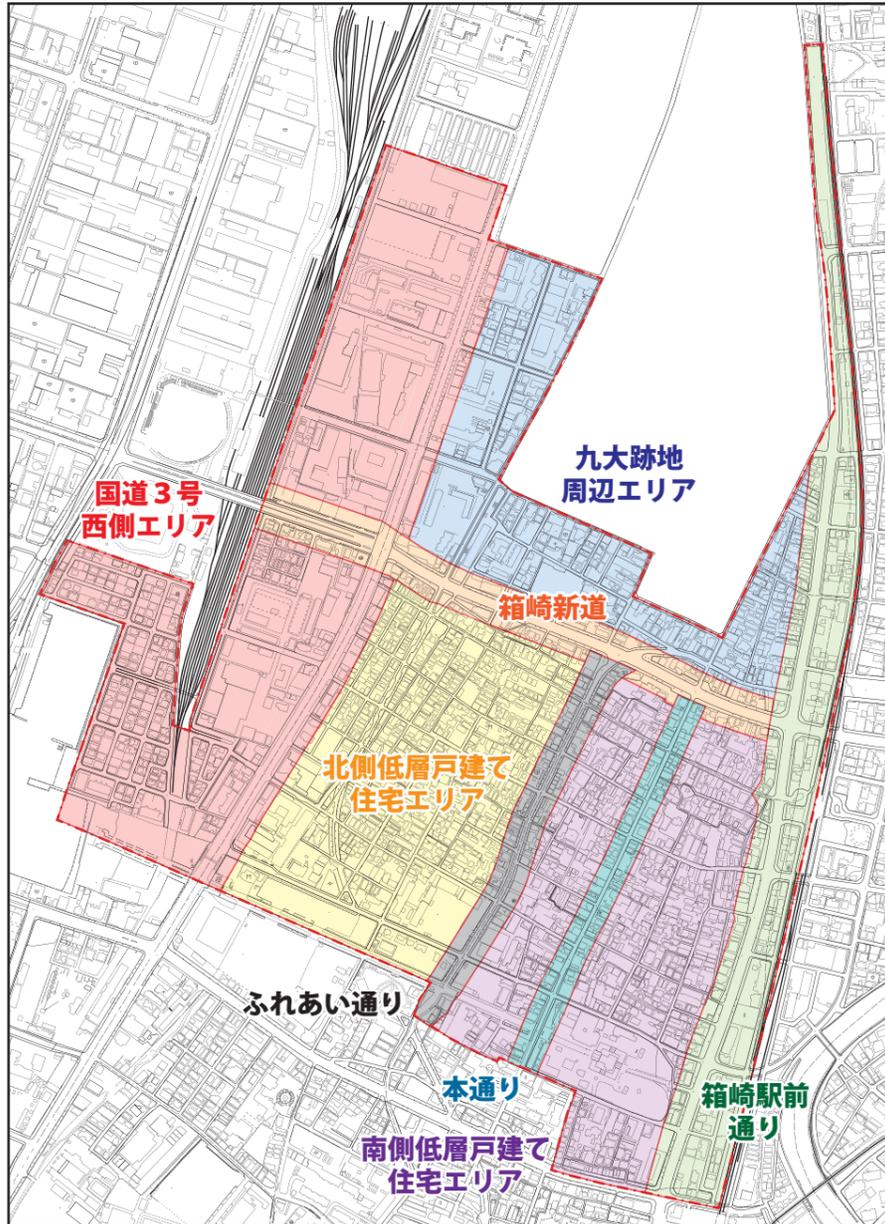
■特定まちづくりルールの対象エリア



2) まちなみのルールの対象エリア

まちなみのルールの対象エリアは、「エリア別の基本方針」に示す8つのエリアに区分します。
 本通り、ふれあい通り、箱崎新道、箱崎駅前通りの路線に基づく4つのエリアについては、道路境界から20mまでに含まれる土地・建物を対象とします。また、国道3号西側エリアは、国道3号の道路境界から東側へ20mまでに含まれる土地・建物を対象とします。

■まちなみのルールの対象エリア



●まちなみのルール・特定まちづくりルール

■まちなみのルール・特定まちづくりルールと対象エリアの一覧表

	特定まちづくりルールの対象エリア	まちなみのルールの対象エリア											
		本通り	ふれあい通り	宮崎宮周辺	九大跡地周辺	本通り	ふれあい通り	箱崎新道	箱崎駅前通り	九大跡地周辺エリア	南側低層戸建て住宅エリア	北側低層戸建て住宅エリア	国道3号西側エリア
	●は特定まちづくりルールとして運用 ○はまちなみのルールとして運用												
コミュニティ 交流・ コミュニケーション	①校区住民が気軽に利用・交流できる場の設置に努めてください	●	●			○	○						
	②共同住宅では、入居世帯が自治会へ加入するよう配慮してください	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	③共同住宅では、掲示板を設置し、ゴミ出しルール等の多言語対応に配慮してください	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
安全・安心	④歩行者等の安全性に配慮して、駐車場の位置や形状、角地等のデザインをしてください	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	⑤防犯に配慮し、敷地内照明灯や外構の計画を工夫してください	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	⑥共同住宅は、津波が予想される場合に地域住民も高層階に避難可能な計画としてください	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	⑦着工前に地域の代表と協議し、周辺の住環境に配慮した工事方法としてください	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
歴史・景観	⑧箱崎の歴史や伝統に配慮した建物・外構のデザインとしてください	●	●	●		○	○						
	⑨宮崎宮からの景観を考慮した建築物の高さ、デザインとしてください	●	●	●		○	○	○					
	⑩通りの連続した景観を形成するため、周辺建築物と壁面線を統一してください	●	●			○	○	○					
	⑪空調等の設備機器や配管等が道路から見えにくい工夫してください	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	⑫敷地の沿道を緑化してください	●	●			○	○	○	○	○	○	○	○
わにぎ	⑬屋外広告物や工作物は周辺の景観に配慮した形状・色彩としてください				●				○	○	○	○	
	⑭1階部分は日常生活に便利な店舗や施設を設置し、にぎわい創出に配慮してください	●	●			○	○	○					
生活環境	⑮周辺の住環境を阻害しない建物用途または営業形態としてください	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	⑯適切な位置・台数の駐車場・駐輪場を確保してください	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○

5.まちづくりルール

●まちなみのルール・特定まちづくりルール

交流・コミュニティ 誰もが気軽にふれあえる環境づくり

①校区住民が気軽に利用・交流できる場の設置に努めてください

●キッズスペース、沿道のベンチ、休憩・飲食スペースなど、建物の用途や大きさに応じて、可能な限りの交流の場の設置に努めてください。

②共同住宅では、入居世帯が自治会へ加入するよう配慮してください

●マンションやアパートなどの共同住宅をつくる場合は、入居世帯の自治会への加入を促し、地域活動に積極的に参加するよう、情報提供等を行ってください。

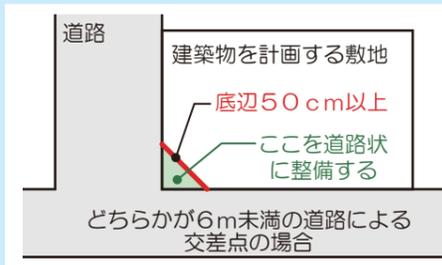
③共同住宅では、掲示板を設置し、ゴミ出しルール等の多言語対応に配慮してください

●マンションやアパートなどの共同住宅をつくる場合は、自治会活動の情報等を掲示できる掲示板を設置してください。
●賃貸アパートなどでは、外国人入居者のために、ゴミ出し等のルールについて説明書を多言語に対応させてください。

安全・安心 安全・安心に生活できる環境づくり

④歩行者等の安全性に配慮して、駐車場の位置や形状、角地等のデザインをしてください

●前面道路の歩行者や自動車の安全性に配慮して、駐車場の位置や形状を計画してください。(例：駐車場の出入口を一箇所に限定する、出入口は交差点の近くを避けるなど。)
●交差点の角地に建物を建てる場合は、交差点を車が通行しやすいよう、隅切りを行ってください。



⑤防犯に配慮し、敷地内照明灯や外構の計画を工夫してください

●地域全体で防犯に取り組むため、敷地内照明灯を設置し、配置を工夫してください。特に集合住宅では、敷地内を照らすと同時に、前面道路も明るくなるような配置の工夫をしてください。
●特に、人通りが少ない狭い道路などにおいては、容易に隠れられる塀をつくらないなど、防犯に考慮した外構計画としてください。

⑥共同住宅は、津波が予想される場合に地域住民も高層階に避難可能な計画としてください

●マンションやアパートなどの共同住宅をつくる場合は、津波が予想される場合に地域住民も高層階に避難できる計画としてください。
●避難経路が常時安全に通行できるように配慮し、災害時の開錠など、災害を想定した計画としてください。

⑦着工前に地域の代表と協議し、周辺の住環境に配慮した工事方法としてください

●建築物や工作物の工事を行う際は、敷地周辺の通学の状況や開催行事に配慮し、周辺の住環境に配慮した工事方法としてください。
(例：歩行者の安全のために警備員を適切に配置する、大きな行事の際は工事を中止するなど。)

歴史・景観 歴史と伝統を尊重した美しく親しみのある街並みづくり

⑧箱崎の歴史や伝統に配慮した建物・外構のデザインとしてください

●箱崎の歴史や伝統に配慮した建物・外構のデザインとしてください。具体的に以下の項目に配慮してください。
A：町家など伝統的な建物と調和した建物形状としてください(軒庇や格子など)。
B：小規模な建物が連続した街道のまちなみとの調和に配慮し、共同住宅等の大規模建物はデザインを分節化してください。
C：瓦や木材、木調の素材、漆喰、石材など、古くから町家で利用されるような素材または質感の建材を利用してください。
D：外壁や屋根などの色彩は、黒や茶、白系統の色を基調とし、彩度が低いものとしてください。
E：建物に付随するゴミ置き場、駐輪場、外構などの素材や色彩にも配慮してください。

⑧箱崎の歴史や伝統に配慮した建物・外構のデザインとしてください

F：緑化する場合は、在来種を中心に、宮崎宮周辺の自然と風土に調和した緑化としてください。
G：屋外広告物・工作物をつくる場合、
①原則2階以下の部分に設置する。
②景観を乱さない最低限の大きさとする。
③公序良俗をふまえた品性のある色彩またはデザインとする。
④原則敷地や建物の利用者による工作物・広告物とする。
⑤自動販売機は茶系または黒系の色彩とする。

⑨宮崎宮からの景観を考慮した建築物の高さ、デザインとしてください

●宮崎宮からの景観を阻害しない高さとするよう努めてください。
●宮崎宮から建築物がみえる場合は、宮崎宮を取り囲む自然的景観に調和するよう、配慮してください。
(彩度が低い外壁色、空に溶け込みやすい外壁色、光沢を抑えた素材、アンテナ等の設備機器など)

⑩通りの連続した景観を形成するため、周辺建築物と壁面線を統一してください

●通りの連続した景観を形成するため、周辺建築物と壁面線を統一してください。
●特に本通りでは、壁面のセットバックは必要最低限とし、周辺と連続した壁面線となるようにしてください。
●共同住宅などで壁面線を後退する場合には、門扉や生垣の設置など、通りの壁面の連続性を確保できるよう工夫してください。

⑪空調等の設備機器や配管等が道路から見えにくい工夫をしてください

●道路沿いに設備機器を設置しない、設置しなければならない場合は室外機周辺に格子状の囲いを設ける、マンションのごみ置き場は道路からゴミが見えるつくりにならないなど、景観への影響を考慮した工夫を行ってください。

⑫敷地の沿道を緑化してください

●敷地にゆとりがある場合は、緑視面積が大きい中高木を使用してください。
●中高木が難しい場合も、低木や地被植物、プランターや壁面緑化などで、可能な限り緑化をしてください。

⑬屋外広告物や工作物は周辺の景観に配慮した形状・色彩としてください

●戸建住宅が多いエリアでは、必要最低限の大きさとし、蛍光色や彩度が高い色彩を使用せず、品性のあるデザインとしてください。
●箱崎駅前通りでは、過度に大きな広告物を設置せず、原則として2階以下高さとし、建物屋上や高層階の壁面に設置しないようにしてください。

にぎわい 庶民的なにぎわいのある魅力あふれるまちづくり

⑭1階部分は日常生活に便利な店舗や施設を設置し、にぎわい創出に配慮してください

●店舗を設置する場合は、通りのにぎわい創出のため、ショーウィンドウとして店内の様子が見えるように配慮してください。

生活環境 生活利便性を活かした住み心地の良いまちづくり

⑮周辺の住環境を阻害しない建物用途または営業形態としてください

●店舗や施設などをつくる場合は、周辺の住環境を阻害しない建物用途・営業形態とし、店舗や施設が周辺に与える影響を考慮して対策してください。(例：騒音が発生する用途としない、営業時間を制限する、換気口を道路に向けない)
●周辺の住環境に配慮した営業となるよう、テナントへ周知してください。民泊等の宿泊施設を営業する場合は、生活マナーを周知するなど適切な対策を行ってください。

⑯適切な位置・台数の駐車場・駐輪場を確保してください

●店舗や施設を計画する際は、周辺の類似店舗の駐車・駐輪の利用状況も考慮した上で、適切な台数とするよう計画してください。
●建物の規模に応じて、配送業者用の一時停車スペースを確保してください。

以上の16のルールは、共通して配慮すべきことをまとめています。実際に建物等が建てられる際は、敷地形状や建物用途、周辺環境などによって、住環境の向上のために抱える課題は異なります。新たに建設される建物等と周辺環境が調和して、校区全体の価値を高めることができるよう、ルールに配慮するほか、敷地とその周辺の特性に十分配慮いただくよう宜しくお願いします。

5.まちづくりルール

●暮らしのルール

全ての住民が守るべき地域生活の指針として「暮らしのルール」を定めます。全ての校区住民は、ルールの内容を共有し、日頃の生活でルールを守った生活を心がけましょう。

交流・コミュニティ 誰もが気軽にふれあえる環境づくり

①地域の自治会（町内会）へ加入し、自治会のイベントに積極的に参加する

- 自治会に加入し、イベントに積極的に参加しましょう。
- 共同住宅・アパートの管理者は、その住民が自治会に加入するよう、周知を行ってください。

②校区住民が楽しく交流し、互いに見守り、支え合うコミュニティづくりに参加する

- 地域のイベントに積極的に参加する、挨拶をするなど、住民同士が顔見知りになる機会をつくりましょう。
- コミュニティづくりのため、住民同士の交流を深めましょう。

安全・安心 安全・安心に生活できる環境づくり

③地域防犯・防災活動などに積極的に参加する

- ひとりひとりが、安全・安心の意識を持ち、地域で取り組む防犯・防災の活動に積極的に参加しましょう。

④歩行者・運転者（自動車・自転車）の両者が交通マナーの向上に取り組む

- 自動車や自転車の安全運転を心掛けましょう。
- 道路を歩く場合にも、飛び出しや信号無視をしないなどの交通マナーの向上に取り組みましょう。

⑤避難訓練への参加や備蓄など、ひとりひとりが防災意識を持って災害に備える

- 防災に対する意識を持ち、備蓄などにより災害に備えてください。また、避難経路や集合場所など、災害時の対応方針も確認しましょう。

生活環境 生活利便性を活かした住み心地の良いまちづくり

⑥思いやりや地域美化の意識を持ち、建物・設備等を利用する際のマナー向上に取り組む

- 思いやりと地域美化の意識をもち、公共施設、ゴミ置き場、駐輪場、自動販売機などのマナーを守りましょう。
- 美しいまちなみを実現するため、清掃活動や花植え等の地域美化に関する活動に、積極的に参加しましょう。
- 民泊等の宿泊施設を営業する場合は、利用者に生活マナーを周知するなど、適切な対策を行いましょ。

⑦建物や敷地内を適切に維持・管理し、特に空き家の活用・管理・除却に努める

- 自らの建物を適切に維持・管理し、建物の老朽化を未然に防ぎましょう。
- 美しいまちなみを実現するため、塀や外構を綺麗に保つ、定期的に植栽の剪定を行うなど、敷地内を適切に管理しましょう。
- 空き家の所有者は、活用方法の検討、適切な管理、除却の実施など、周辺環境に影響のないような対応を行いましょ。

●ルールの運用方法

■まちづくり計画及びまちづくりルールの周知のための取り組み

校区住民がルールを共有する	○新たな建築等の計画が明らかになった段階で、速やかにまちづくりルール運用事務局に報告し、適切にルールが運用されるよう、校区住民が計画及びルールの内容を共有します。 ○計画及びルールを共有するため、まちづくり新聞等で校区住民に対する周知を行います。
校区事業者へ協力をお願いする	○校区内の不動産事業者、建設関連事業者等に協力をお願いし、土地を購入または建物を建築しようとする人や事業者に対し、計画及びルールの周知を行います。
業界団体に協力をお願いする	○宅地建物取引業協会、建設業協会等に協力をお願いし、校区内で建物の建築等を行うようとする事業者に対し、計画及びルールの周知を行います。

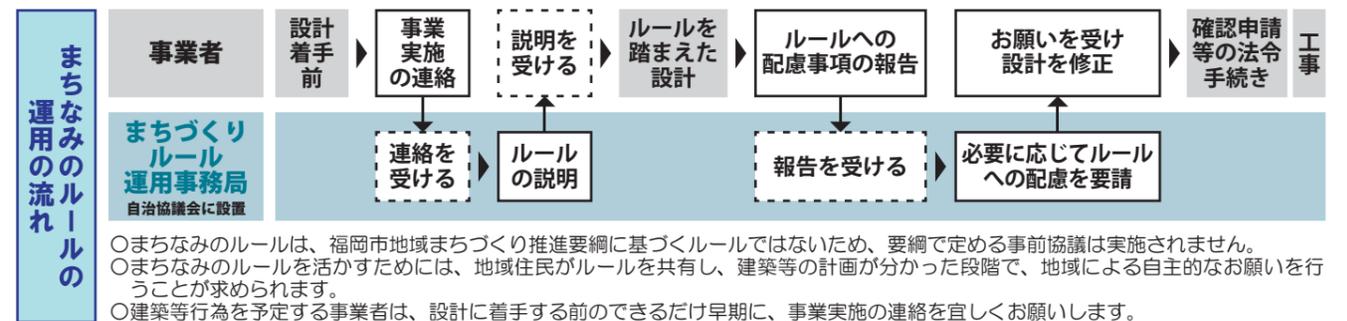
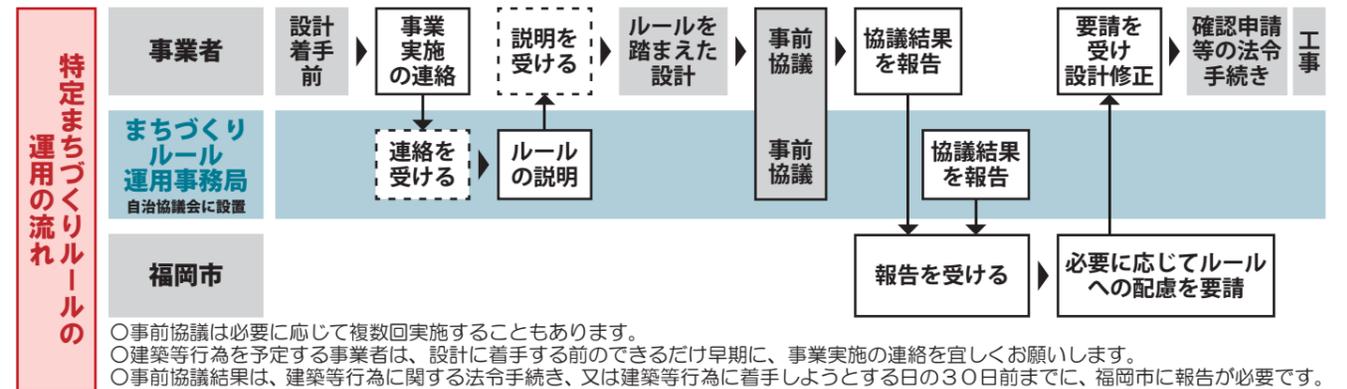
■まちづくりルールの運用体制

箱崎校区自治協議会内に「まちづくりルール運用事務局」を組織し、まちづくりルールを運用します。ルール運用にあたっては、専門家（校区内の建築士等）に協力を依頼する他、必要に応じて、計画建物等に関連のある町内会の意見を調整・反映しながら進めます。

5.まちづくりルール

●ルール運用の流れ

特定まちづくりルール・まちなみのルールは、自治協議会に設置する事務局が窓口となり、下図の手順で運用します。また、ルールの実効性向上のため、校区事業者や業界団体にルールの周知と協力依頼に取り組みます。



6.将来像の実現に向けた地域活動

校区の将来像を実現するため、まちづくりルールの運用の他、協力して地域活動に取り組みます。

交流・コミュニティ ①校区住民の交流を深めるイベントの実施 ②外国人と交流できる環境づくり	安全・安心 ③防災・防犯活動 ④交通安全推進活動	歴史・景観 ⑤歴史や伝統を継承するイベントの実施 ⑥にぎわいある景観づくり	にぎわい ⑦商店街のにぎわい創出	生活環境 ⑧快適で気持ち良い生活を実現するためのマナーの共有 ⑨校区の美化活動
---	--------------------------------	---	---------------------	---

7.重点的に取り組むプロジェクト

特に重要な取り組みを「重点的に取り組むプロジェクト」と位置づけ、積極的な活動に取り組みます。

外国人との交流活性化 ●外国人と交流するイベントを実施、参加しやすい環境づくり ●暮らしのルールを多言語対応し、配布・回覧等で周知	安全な道づくり（本通り） ●本通りの将来に関する地域の意見をとりまとめ行政に要望 ●交通マナーに関する暮らしのルールを共有してマナーを向上
商店街の活性化 ●関係者が集い商店街の未来を議論 ●出店希望者の受け入れ体制づくり ●商店、宿泊、歴史など連携企画の検討	九大跡地のまちづくりへの対応 ●跡地開発の進捗に合わせた対応検討 ●本通り・ふれあい通りのにぎわいづくり ●周辺の住環境に対する適切な対策検討