

# 雑餉隈駅周辺 地域まちづくり計画

－ 概要版 －

みんなで創ろう！  
わくわくタウン！



令和6年3月  
雑餉隈駅周辺まちづくり協議会

## はじめに

令和3年7月に「雑餉隈駅周辺まちづくり協議会」を那珂南小、板付小、三筑小の三校区合同で発足しました。過去には、雑餉隈駅移転反対運動もありましたが、雑餉隈発展期成会の継続した活動の結果、西鉄天神大牟田線の連続立体交差事業が決定し、雑餉隈駅を残しつつ、新駅「桜並木駅」を設置することになりました。まちづくり協議会では、「連続立体交差事業を100年に一度のまちづくりの好機ととらえ、JR南福岡駅も含めた三駅周辺を賑わいあるまちにしよう」という想いから、まちづくり活動の取り組みをスタートしました。

令和4年8月の高架開通を記念して開催した「銀天祭」は、過去にないほどの賑わいが創出され、まちづくりの将来像である「みんなで創ろう！わくわくタウン！」の実現に向け、大きな一歩がスタートしたと考えています。

まちづくり協議会では、地域が快適に暮らせる賑わいのある住みよいまちになるよう、計画的にまちづくり活動に取り組むために、福岡市制度を活用し、「地域まちづくり計画」及び「まちづくりルール」を策定しました。地域住民や事業者など、雑餉隈駅周辺に携わるすべての人と将来像を共有し、未来へ向けたまちづくりに取り組むことができるよう活動を推進していきます。まちづくり協議会の活動にご理解・ご協力を宜しくお願いします。

令和6年3月 雑餉隈駅周辺まちづくり協議会 会長 高原元

## 地域住民の皆さまへのお願い

快適で安全・安心な地域を維持・向上するには、一人ひとりがまちづくりに関心を持ち、地域活動への参加や生活マナーの向上、子どもの見守りや地域の支え合いの関係づくりに取り組むことが重要です。みんなで協力して、より良いまちを目指しましょう。

- ①地域まちづくり計画をみんなで共有し、まちづくりの輪を広げましょう。
- ②助け合いや思いやりを大切にして、気持ちのよいまちづくりに取り組みましょう。
- ③地域の活動に関心を持ち、気軽に参加してみましょう。

## 地域に関わる事業者の皆さまへのお願い

快適で賑わいあふれるまちづくりには、建物のオーナー、お店や施設の事業者などの協力が必要です。事業者の皆さまとともに地域が発展し続けることができるよう、本計画をご理解いただき、まちづくりにご協力をお願いします。

- ①「まちづくりの将来像と目標」、「まちづくりの方針」にご理解・ご協力をお願いします。
- ②建物を建てる際は「特定まちづくりルール」の配慮にご協力をお願いします。「協議対象行為」に該当する場合、ルール運用事務局と事前協議が必要です。（6章参照）

# 雑餉隈駅周辺地域まちづくり計画 概要

|                                    |  |       |  |       |   |       |  |     |   |
|------------------------------------|--|-------|--|-------|---|-------|--|-----|---|
| <p>背景</p>                          | <p>鉄道高架化と新駅整備などをきっかけに、地域の魅力向上が期待されます。これらを活性化のチャンスととらえ、三駅を中心に、より良いまちになることを目指し、那珂南校区、板付校区、三筑校区の住民・事業者などが協力してまちづくり活動に取り組みます。</p>  |       |  |       |   |       |  |     |   |
| <p>将来像<br/>概要版<br/>1ページ</p>        | <p>将来像のキャッチフレーズ 『みんなで創ろう！わくわくタウン！』</p> <p>わくわくを支える安全・快適な住環境！ …交通安全や便利な買い物環境などが充実<br/>         老いも若きもわくわく交流！ …全ての人がふれあいを通して生き生き過ごす<br/>         三駅周辺で育むわくわく！ …三駅周辺が個性を生かした賑わいと活気であふれる</p>   |       |  |       |   |       |  |     |   |
| <p>目標<br/>概要版<br/>1ページ</p>         | <p>安全・安心 … 誰もが安全・安心に生活できるまちづくり<br/>         快適・便利 … 日常生活の快適・便利を支えるまちづくり<br/>         多世代交流 … 多世代が交流し支え合うコミュニティの活性化<br/>         賑わい … 賑わいを創出する三駅周辺の魅力の向上</p>   |       |  |       |   |       |  |     |   |
| <p>まちづくりの方針<br/>概要版<br/>2ページ</p>   | <p>【活動エリア全体のまちづくりの方針（抜粋）】</p> <table border="1"> <tr> <td>安全・安心</td> <td>●凸凹な道のバリアフリー化 ●一人ひとりの防犯・防災意識の向上</td> </tr> <tr> <td>快適・便利</td> <td>●便利な店舗や休憩できる場の充実 ●駐車場や駐輪場の充実</td> </tr> <tr> <td>多世代交流</td> <td>●人が集まる場・参加しやすい行事の充実 ●多目的な広場の確保</td> </tr> <tr> <td>賑わい</td> <td>●利用したくなる物販店舗や飲食店の充実 ●空き店舗の活用</td> </tr> </table>   | 安全・安心 | ●凸凹な道のバリアフリー化 ●一人ひとりの防犯・防災意識の向上                                | 快適・便利 | ●便利な店舗や休憩できる場の充実 ●駐車場や駐輪場の充実  | 多世代交流 | ●人が集まる場・参加しやすい行事の充実 ●多目的な広場の確保           | 賑わい | ●利用したくなる物販店舗や飲食店の充実 ●空き店舗の活用              |
| 安全・安心                              | ●凸凹な道のバリアフリー化 ●一人ひとりの防犯・防災意識の向上  |       |  |       |   |       |  |     |   |
| 快適・便利                              | ●便利な店舗や休憩できる場の充実 ●駐車場や駐輪場の充実   |       |  |       |   |       |  |     |   |
| 多世代交流                              | ●人が集まる場・参加しやすい行事の充実 ●多目的な広場の確保   |       |  |       |   |       |  |     |   |
| 賑わい                                | ●利用したくなる物販店舗や飲食店の充実 ●空き店舗の活用   |       |  |       |   |       |  |     |   |
| <p>まちづくり活動<br/>概要版<br/>5ページ</p>    | <p>【将来像の実現に向けた5つの活動】</p> <p>活動① 地域活動の充実・暮らしのマナー向上<br/>         活動② 街並み点検と改善活動<br/>         活動③ 地権者や事業者と協力し三駅周辺の活性化に取り組む<br/>         活動④ 高架下及び周辺まちづくりの検討<br/>         活動⑤ 特定まちづくりルールの運用</p>  |       |  |       |   |       |  |     |   |
| <p>まちづくりルール<br/>概要雄番<br/>6ページ～</p> | <p>地域の住環境を守り育てるため、建物を建てる際に配慮すべきことをまとめた「まちづくりルール」を作成しました。協議対象行為を行う場合はまちづくり協議会と事前協議を行う必要があります。ルールへの理解と配慮をお願いします。</p> <p>【まちづくりルール（抜粋）】</p> <table border="1"> <tr> <td>安全・安心</td> <td>●駐車場では、歩行者の安全性に配慮する。<br/>●敷地やその周辺の安全のため、<u>道路沿いに照明灯</u>を設置する。</td> </tr> <tr> <td>快適・便利</td> <td>●ゴミ置場は建物用途に<u>適した大きさ</u>でゴミが見えないようにする。<br/>●住戸数やお店の種類等に応じて<u>適切な台数の駐輪場</u>を確保する。</td> </tr> <tr> <td>多世代交流</td> <td>●多世代のまちづくりのため、<u>ファミリー向け住宅の供給</u>に努める。</td> </tr> <tr> <td>賑わい</td> <td>●主要な通りの1階は<u>お店やサービス施設等の賑わいづくり</u>に努める。</td> </tr> </table> | 安全・安心 | ●駐車場では、歩行者の安全性に配慮する。<br>●敷地やその周辺の安全のため、 <u>道路沿いに照明灯</u> を設置する。 | 快適・便利 | ●ゴミ置場は建物用途に <u>適した大きさ</u> でゴミが見えないようにする。<br>●住戸数やお店の種類等に応じて <u>適切な台数の駐輪場</u> を確保する。 | 多世代交流 | ●多世代のまちづくりのため、 <u>ファミリー向け住宅の供給</u> に努める。 | 賑わい | ●主要な通りの1階は <u>お店やサービス施設等の賑わいづくり</u> に努める。 |
| 安全・安心                              | ●駐車場では、歩行者の安全性に配慮する。<br>●敷地やその周辺の安全のため、 <u>道路沿いに照明灯</u> を設置する。   |       |  |       |   |       |  |     |   |
| 快適・便利                              | ●ゴミ置場は建物用途に <u>適した大きさ</u> でゴミが見えないようにする。<br>●住戸数やお店の種類等に応じて <u>適切な台数の駐輪場</u> を確保する。  |       |  |       |   |       |  |     |   |
| 多世代交流                              | ●多世代のまちづくりのため、 <u>ファミリー向け住宅の供給</u> に努める。   |       |  |       |   |       |  |     |   |
| 賑わい                                | ●主要な通りの1階は <u>お店やサービス施設等の賑わいづくり</u> に努める。  |       |  |       |   |       |  |     |   |

## ■ まちづくりの将来像と目標

雑餉隈駅周辺が快適に暮らせる住みよいまちになるよう、以下の将来像・目標を定めます。

### (1) まちづくりの将来像

将来像のキャッチフレーズ

**みんなで創ろう！わくわくタウン！**

将来のまちの姿

|                        |   |
|------------------------|---|
| わくわくを支える<br>安全・快適な住環境！ | 交通安全や防犯、便利な買い物環境などが充実し、誰もが安心して“わくわく”な毎日を過ごしています。  |
| 老いも若きも<br>わくわく交流！      | 子どもから高齢者まで、全ての人が“わくわく”するふれあいを通して生き活きと過ごすことができます。  |
| 三駅周辺で<br>育むわくわく！       | 三駅周辺がみんなの“わくわく”を育む場所となっていて、個性を生かした賑わいと活気であふれています。 |

### (2) まちづくりの目標

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 安全・安心 | 誰もが安全・安心に生活できるまちづくり   |
| 快適・便利 | 日常生活の快適・便利を支えるまちづくり   |
| 多世代交流 | 多世代が交流し支え合うコミュニティの活性化 |
| 賑わい   | 賑わいを創出する三駅周辺の魅力の向上    |

# ■ まちづくりの方針

以下の3つの視点から、まちづくりの方針を整理します。

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| (1) <b>活動エリア全体</b> のまちづくりの方針   | 概要版2ページ |
| (2) <b>三駅周辺</b> の活性化の方針        | 概要版3ページ |
| (3) <b>高架下及び高架周辺</b> のまちづくりの方針 | 概要版4ページ |

## (1) 活動エリア全体のまちづくりの方針

以下の方針でまちづくりに取り組みます。

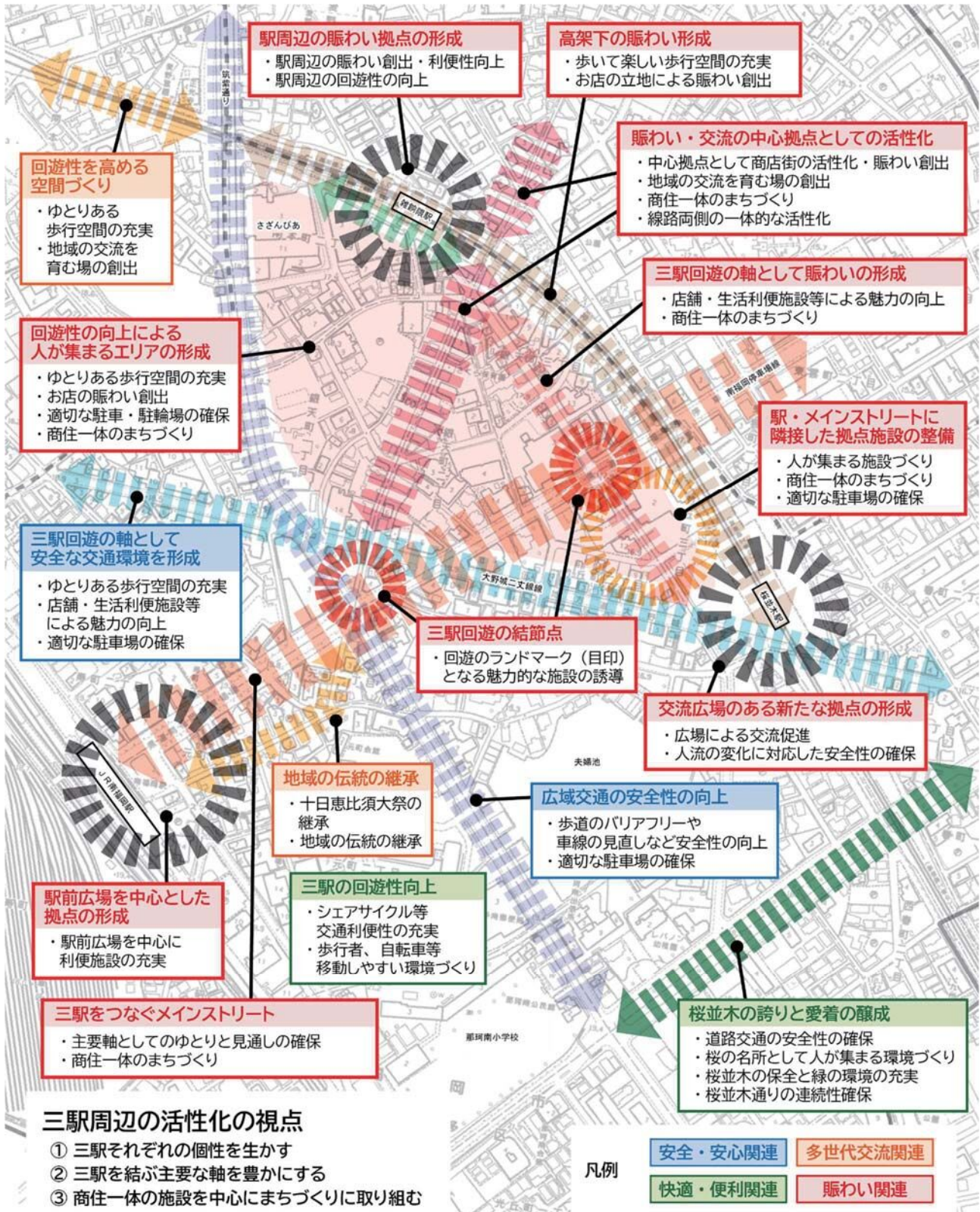
### ■活動エリア全体のまちづくりの方針

|       | 課題          | まちづくりの方針  |
|-------|-------------|---|
| 安全・安心 | 道路・歩道の安全確保  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・凸凹な道の<b>バリアフリー化</b></li> <li>・交通ルール、車線、信号などによる<b>交通の安全確保</b></li> <li>・みんなで<b>交通マナー</b>を守る</li> </ul>   |
|       | 防犯・防災の向上    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>照明灯</b>の設置による安心なまちづくり</li> <li>・地域の目が行き届き<b>防犯に配慮した</b>まちづくり</li> <li>・建物の適切な<b>維持管理</b>（空き家対策）</li> <li>・一人ひとりの<b>防犯・防災意識</b>の向上</li> </ul> |
| 快適・便利 | お店や施設の充実    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>便利な店舗</b>や休憩できる場の充実</li> <li>・<b>子育て施設</b>の充実</li> </ul>   |
|       | 心地良い街並みづくり  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴミやペット、騒音、公園利用などの<b>マナー向上</b></li> <li>・<b>きれいな街並み</b>づくり</li> </ul>  |
|       | 駐車駐輪等の利便性向上 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>駐車場</b>や<b>駐輪場</b>の充実</li> <li>・<b>公共交通</b>や<b>シェアサイクル</b>などの充実</li> </ul>   |
| 多世代交流 | 支え合うまちづくり   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・日頃から支え合える住民の<b>つながりづくり</b></li> <li>・子どもや高齢者などの<b>見守り合い</b>の関係づくり</li> </ul>  |
|       | 交流を育む場づくり   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人が<b>集まる場</b>・<b>参加しやすい行事</b>の充実</li> <li>・イベント・子どもの遊び場など<b>多目的な広場</b>の確保</li> </ul>  |
|       | 活動の輪を広げる    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>活動のお知らせ</b>や<b>呼びかけ</b>の充実（広報など）</li> <li>・<b>校区</b>や<b>町内を越えた連携</b>や団体・学生・企業連携の充実</li> </ul>  |
| 賑わい   | お店の賑わいづくり   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用したくなる<b>物販店舗</b>や<b>飲食店</b>の充実</li> <li>・<b>空き店舗</b>の活用</li> </ul>  |
|       | 活動の賑わいづくり   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人が集まる<b>イベント</b>の充実</li> <li>・伝統的な<b>お祭り</b>（十日恵比須など）の継承</li> </ul>   |
|       | 商住一体のまちづくり  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者や地権者も含めた<b>勉強会</b>の場づくり</li> <li>・建物更新における<b>商住一体の建物づくり</b></li> </ul>   |

## (2) 三駅周辺の活性化の方針

三駅周辺では、以下の方針で活性化に取り組みます。三駅の個性を生かし、相乗効果による地域の発展を目指します。

### ■三駅周辺の活性化の方針



### (3) 高架下及び高架周辺のまちづくりの方針

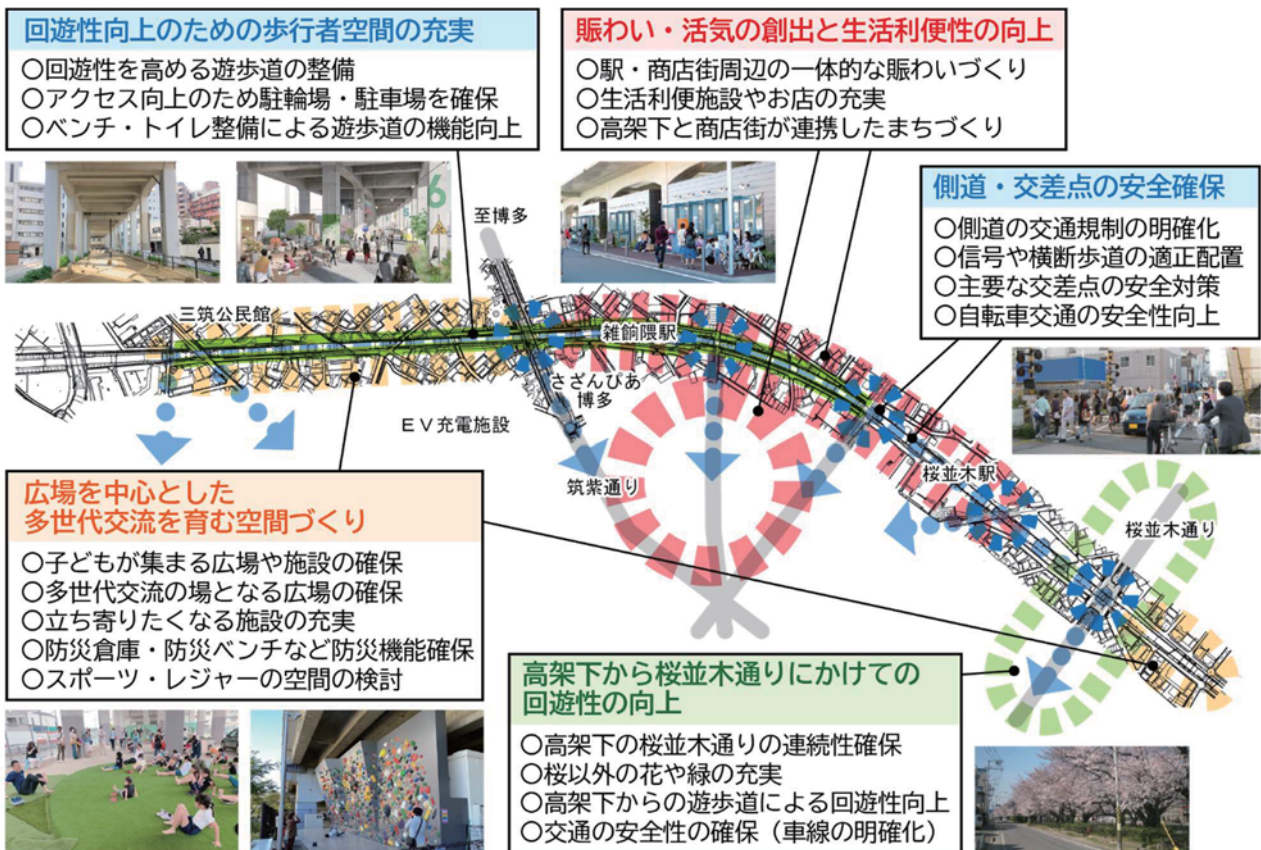
高架化と桜並木駅開業により、まちが大きく生まれ変わることが期待されます。まちづくり協議会は、高架周辺がより良い場所になるよう、まちづくりの考え方をまとめました。

住民に愛される魅力的な場所になるよう、民間事業者によるまちづくりを尊重して協力しつつ、地域住民としてできる活動に取り組みます。

#### ■高架下及び高架周辺のまちづくりの方針

|       |  |
|-------|--|
| 安全・安心 | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 誰もが安全・安心に利用できるよう配慮する(バリアフリーなど)</li> <li>② 高架周辺の防犯性に配慮する</li> <li>③ 雨に濡れない利点を生かし防災活動拠点の機能を充実させる</li> </ul> |
| 快適・便利 | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 生活利便施設の充実に配慮する</li> <li>② 適切な駐車場や駐輪場を確保する</li> <li>③ 高架下や高架周辺を楽しく歩ける環境づくりに配慮する</li> </ul>                 |
| 多世代交流 | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 多世代交流できる場所や施設等を整備する</li> <li>② 子育て環境の充実に配慮する</li> <li>③ 地域住民が活用できる場所や倉庫を整備する</li> </ul>                   |
| 賑わい   | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 賑わいや活気を生む施設やテナント等を整備する</li> <li>② 様々な活動に利用できる多目的広場を確保する</li> <li>③ 明るく清潔で気持ちのよい環境づくりに配慮する</li> </ul>      |

#### ■エリアに応じた将来像・活用の方向性



## ■ 将来像の実現に向けたまちづくり活動

将来像の実現に向け、5つのまちづくり活動に取り組みます。

住民が主体的に取り組むとともに、地権者・事業者・行政等と協力して活動に取り組みます。

また、計画づくりにあたっては、「住環境・コミュニティ部会」、「三駅周辺・高架下部会」に分かれて勉強会を開催しており、今後も、部会別にまちづくり活動に取り組みます。

### ■まちづくり活動

| まちづくり活動                     |                                   | 取り組み内容   | 活動体制                  |
|-----------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|
| 活動エリア<br>全体                 | ①地域活動の充実・暮らしの<br>マナー向上            | <ul style="list-style-type: none"> <li>●協力して町内会・自治会・地域団体等の活動に取り組みます。</li> <li>●気持ちよく生活できるよう、マナーの向上に取り組みます。</li> <li>●町内会・自治会や校区を越えて交流できる機会づくりに取り組みます。</li> </ul>                             | 住環境・<br>コミュニティ<br>部会  |
|                             | ②街並み点検と<br>改善活動                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>●街並み点検で、危ない場所や改善すべき場所をまとめます。</li> <li>●地域や行政と点検箇所を共有し、問題の解消に取り組みます。</li> </ul>  |                       |
| 三駅周辺                        | ③地権者や事業者と<br>協力し三駅周辺の<br>活性化に取り組む | <ul style="list-style-type: none"> <li>●地権者や事業者と一緒にまちづくりを考える機会（勉強会）を作ります。</li> <li>●建替え時期を迎える建物が多い状況をふまえ、大規模な建替えの際のアイデアを共有します。</li> <li>●商店街の空きテナントが活用されるよう、テナント誘致に関するアイデアを共有します。</li> </ul> | 三駅周辺部会<br>・<br>高架下部会  |
| 高架下<br>及び<br>高架周辺           | ④高架下及び周辺<br>まちづくりの検討              | <ul style="list-style-type: none"> <li>●高架下及び周辺のまちづくりの状況に応じて、まちづくり活動に取り組みます。</li> </ul>  |                       |
| 特定<br>まちづくり<br>ルール<br>対象エリア | ⑤特定まちづくり<br>ルールの運用                | <ul style="list-style-type: none"> <li>●住環境を守り育てるため、建物を建てる際のまちづくりルールを運用します。</li> <li>●建物が建てられる前に事業者と協議し、ルールへの理解や配慮をお願いします。</li> </ul>  | まちづくり<br>ルール<br>運用事務局 |



# ■ まちづくりルール

## 1. ルールの目的

地域の住環境を守り育てるため、建物を建てる際に配慮すべきことをまとめた「まちづくりルール」を作成します。

### ■まちづくりルールの主な目的

- ① 住環境の維持・向上
- ② 三駅周辺の賑わいづくり

## 2. ルールの対象エリアと協議対象行為

### (1) まちづくりルールの対象エリア

地域全体で、住環境を維持・向上できるように、まちづくり協議会活動エリア全体を、まちづくりルールの対象エリアとします。

#### ■ルールの対象エリア

#### まちづくり協議会活動エリア全域

※全ての建築物の新築・建替えが対象です。

※活動エリア内で建物を建てる場合は、全ての人がルールに配慮します。

### (2) 特定まちづくりルールの協議対象エリア・協議対象行為

福岡市に「特定まちづくりルール」として登録すると、協議対象行為を行う事業者は、ルールにもとづく計画の内容について、まちづくり協議会と事前協議を行う必要があります。

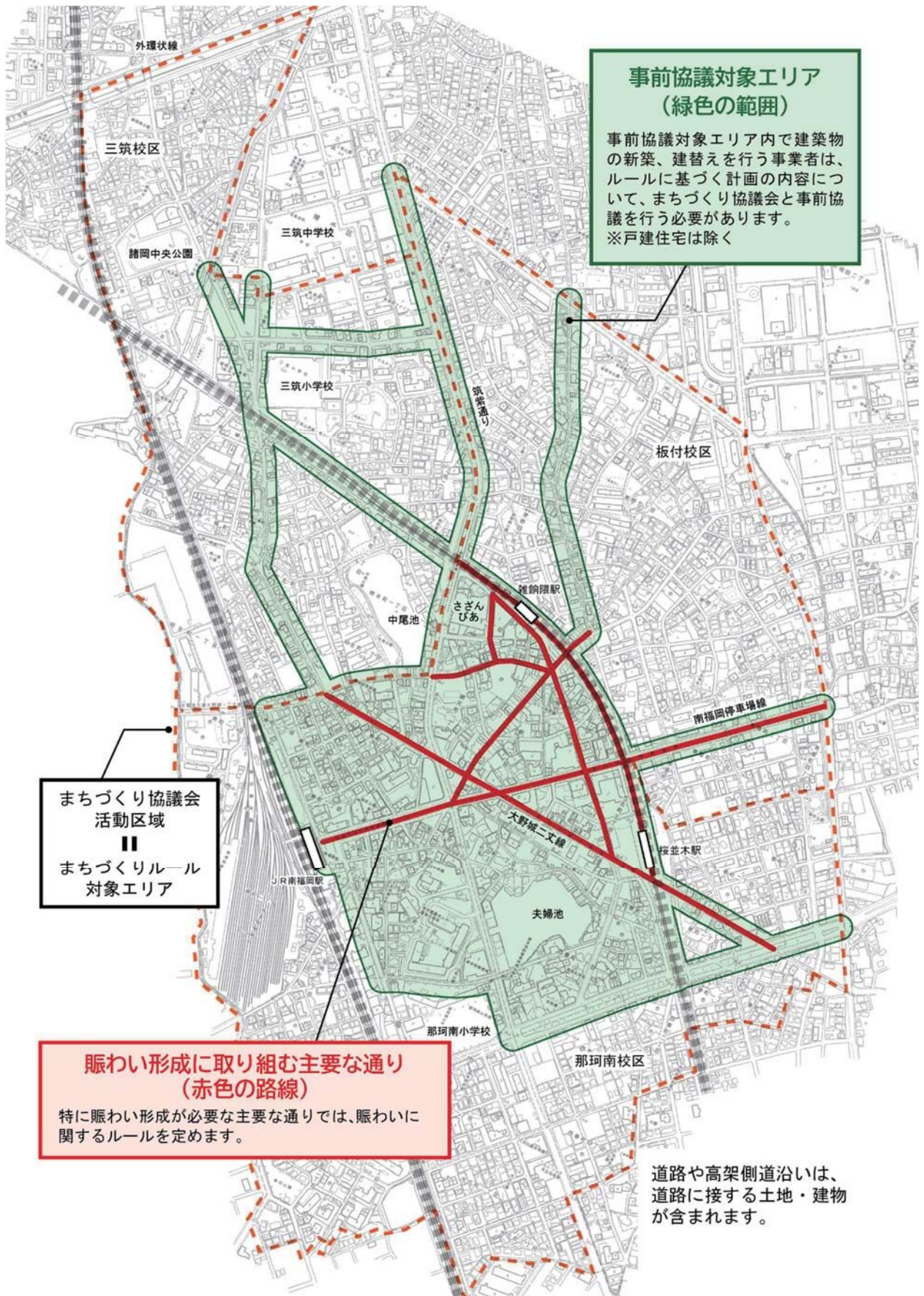
協議対象エリア、協議対象行為は次の通りです。

#### ■協議対象エリア・協議対象行為

|         |   |
|---------|---|
| 協議対象エリア | 次ページ図のとおり<br>※道路や高架側道沿いは、道路に接する土地の建物が該当 |
| 協議対象行為  | 建築物の新築、建替え<br>※戸建住宅を除く                  |

※増築、用途変更、工作物（大きな広告看板等）などは協議対象ではありません。

## ■協議対象エリア



### 3. まちづくりルール

#### (1) ルール一覧表

| 目標の分野 |      | まちづくりルール   |
|-------|------|--|
| 安全・安心 | 駐車場  | ①駐車場では、歩行者の安全性に配慮する。                                       |
|       | 照明灯  | ②敷地やその周辺の安全のため、道路沿いに照明灯を設置する。                              |
|       | 角地   | ③角地では、交通安全のため、敷地の角を切り取って道路状にする。                            |
|       | 防犯   | ④周辺の見通しを遮る塀や隠れられる場所を作らないよう配慮する。                            |
| 快適・便利 | 管理   | ⑤騒音やゴミなど、住環境に配慮して土地・建物を管理する。                               |
|       | ゴミ置場 | ⑥ゴミ置場は建物用途に適した大きさでゴミが見えないようにする。                            |
|       | 自転車  | ⑦住戸数やお店の種類等に応じて適切な台数の駐輪場を確保する。                             |
|       | 街並み  | ⑧派手な色を全体に使わないなど、街並みの調和や景観に配慮する。                            |
|       | 緑化   | ⑨道路沿いをできる範囲で緑化する。  |
| 多世代交流 | 住宅   | ⑩多世代のまちづくりのため、ファミリー向け住宅の供給に努める。                            |
|       | 町内会  | ⑪町内会・自治会の加入について住民に呼びかけを行う。                                 |
| 賑わい   | お店   | ⑫主要な通り※ <sup>1</sup> 沿いの1階は、お店やサービス施設等の賑わいづくりに努める。         |
|       | 場づくり | ⑬主要な通り※ <sup>1</sup> 沿いは、歩いて楽しいまちづくりのため、休憩できるスペース等の確保に努める。 |

※1：主要な通りは、7ページ「協議対象エリア」における赤色の路線を対象。

※2：建物用途に関するルールは、可能な範囲で配慮をお願いするものであり、建物用途を制限するものではありません。

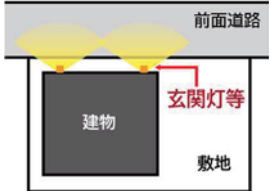
※3：建築基準法等の法令を遵守したうえで、ルールに配慮してください。

## (2) ルールの詳細

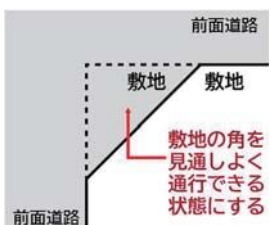
### ① 駐車場では、歩行者の安全性に配慮する。

|      |   |
|------|---|
| 必要性  | ○地域には狭い道も多く、歩いて楽しいまちづくりを目指すためには、歩行者の安全性の確保が必要であり、特に大きな駐車場を設ける場合は安全確保が求められます。  |
| 配慮事項 | ○周辺の歩行者や自転車の通行に配慮して、駐車場の位置を計画してください。具体的には、駐車場の出入口を一か所にまとめる、出入口は交差点の近くにしない、車の出入口の近くに見通しを遮る塀を作らない、渋滞緩和のため駐車場のゲートは道路から離すなど、法令等を遵守したうえで、土地・建物に応じた工夫を検討してください。 |

### ② 敷地やその周辺の安全のため、道路沿いに照明灯を設置する。

|      |   |   |
|------|---|---|
| 必要性  | ○地域には街灯が少ない暗い場所も多くあります。歩行者の安全確保のためには、玄関灯や駐車場の照明といった敷地内の照明灯の明かりが、前面道路も照らすように計画すると効果的です。  |  |
| 配慮事項 | ○門灯や玄関灯などの照明を計画する際は、前面道路の明るさにも配慮して、照明灯の位置や明るさなどを検討してください。<br>○マンションやお店などの広い土地の場合も、駐車場の照明灯や、玄関までのアプローチの照明灯などが、前面道路も照らすことが出来る位置や明るさを検討してください。 |   |

### ③ 角地では、交通安全のため、敷地の角を切り取って道路状にする。

|      |   |   |
|------|---|---|
| 必要性  | ○道が狭い交差点では、敷地の角まで建物や塀が建てられていると、車が安全に通行できません。見通しを改善し、歩行者や車が安全に通行できるよう、敷地の角を通行しやすいようにすることが求められます。   |  |
| 配慮事項 | ○交差点（十字路やT字路など）の道路のうち、いずれかの道路幅が6m未満の場合は、敷地の角には、建物や塀を建てずに、歩行者や車の通行に支障がない状態にしてください。<br>○角切の大きさは、法令等の基準がある場合は、それに準じた大きさとし、法令等の基準がない場合は、一辺が50cm以上の二等辺三角形の大きさを目安としてください。 |   |

### ④ 周辺の見通しを遮る塀や隠れられる場所を作らないよう配慮する。

|      |  |
|------|--|
| 必要性  | ○人通りが少なく暗い場所で簡単に隠れられる場所があるのは、防犯上好ましくありません。犯罪の発生を防ぐため、地域住民の目が行き届きやすい、見通しの良いまちづくりが求められます。  |
| 配慮事項 | ○見通しを遮る塀や簡単に隠れられるような場所を作らないよう配慮してください。人通りが少ない場所や暗い場所では、特に配慮が必要です。<br>○敷地の内外を区切る場合は、低めの生垣や視線が通りやすい柵など、防犯に配慮した設置方法を検討してください。プライバシー確保のため視線を遮る塀を設置する場合は、歩行者の安全性等にも配慮しつつ、簡単に侵入できないなどの工夫をしてください。 |

**⑤騒音やゴミなど、住環境に配慮して土地・建物を管理する。**

|      |   |
|------|---|
| 必要性  | <p>○気持ちよく生活するためには、より良い建物を建てるだけでなく、誰もが快適に過ごせるように、周辺に気を配りながら土地・建物が利用されることが大切です。</p> <p>○騒音やゴミなど、周りに迷惑をかけないように配慮することが求められます。</p>   |
| 配慮事項 | <p>○住宅、店舗などの用途を問わず、ゴミ置場、駐輪場などがきれいに利用されるよう、入居時の規約での周知や利用者のマナー向上などに配慮してください。また、ゴミや騒音などの問題が発生した場合に速やかに対応できるよう管理してください。</p> <p>○例えば、他国の文化・習慣との違いによる問題（ゴミ出しなど）、民泊の騒音問題、反社会的勢力の建物利用など、トラブルを未然に防ぐための取り組みを検討してください。</p> |

**⑥ゴミ置場は建物用途に適した大きさでゴミが見えないようにする。**

|      |  |
|------|--|
| 必要性  | <p>○ゴミ置場からゴミがあふれると、街並みの印象が悪くなり、動物に荒らされると衛生的にも好ましくありません。街並みを維持するため、適切なゴミ置場が求められます。</p>  |
| 配慮事項 | <p>○マンションやお店などにゴミ置場を設置する場合は、居住者数や建物用途などに応じて、十分な大きさのゴミ置場としてください。（福岡市の共同住宅における一般廃棄物の保管場所の設置基準を参照）</p> <p>○ゴミが動物に荒らされることがないように、ゴミ出し時間のマナーを徹底するとともに、ゴミが外から見えない、動物がゴミ置場に侵入しないように配慮してください。</p> |

**⑦住戸数やお店の種類等に応じて適切な台数の駐輪場を確保する。**

|      |   |
|------|---|
| 必要性  | <p>○駐輪場の数が不十分な場合、建物の利用者が道路に駐輪する場合があります。周辺の道路交通や安全性に影響があります。</p>                         |
| 配慮事項 | <p>○マンションでは、住戸数に応じて適切な台数の駐輪場を確保してください。</p> <p>○お店等の施設では、その用途に応じて適切な台数の駐輪場を確保してください。</p> |

**⑧派手な色を全体に使わないなど、街並みの調和や景観に配慮する。**

|      |  |
|------|--|
| 必要性  | <p>○派手な建物があると、街並みの雰囲気損なわれます。住環境への誇りと愛着を育むためには、調和のとれた街並みや景観が求められます。</p>                               |
| 配慮事項 | <p>○街並みが調和するよう、屋根や外壁等の大部分に派手な色を使用しないようにしてください。周辺建物と差別化したい場合は、周辺の街並みに調和しつつ、効果的なデザインとなるよう配慮してください。</p> |

**⑨道路沿いをできる範囲で緑化する。**

|      |  |
|------|--|
| 必要性  | <p>○まちに緑があふれると、街並みに落ち着きや安らぎを感じることができます。</p>  |
| 配慮事項 | <p>○緑あふれる気持ちの良い街並みをつくるため、歩行者から見やすい道路沿いを緑化してください。駐車場などで緑化スペースを確保しにくい場合は、目につきやすい建物の出入口付近を緑化するなど、できる範囲で効果的な緑化となるよう工夫してください。</p> <p>○緑の街並みが美しく維持されるよう、計画的な維持管理に配慮してください。</p> |

**⑩多世代のまちづくりのため、ファミリー向け住宅の供給に努める。**

|      |  |
|------|--|
| 必要性  | <p>○地域が持続的に発展していくためには、新たな世帯が住みやすい環境づくりが求められます。特に、次世代を担う子どもを育む子育て世帯の定着が必要とされます。</p> <p>○ファミリー向けの分譲マンションだけでなく、子育て世帯が持ち家を取得するまでの一時的な住まいとして活用できるファミリー向けの賃貸マンションも望まれます。</p> |
| 配慮事項 | <p>○マンションを建設する際は、子育て世帯が住みやすくなるよう、ファミリー向けの住宅の供給に努めてください。</p>  |

**⑪町内会・自治会への加入について住民に呼びかけを行う。**

|      |  |
|------|--|
| 必要性  | <p>○快適で安心できる日々の生活は、町内会・自治会や自治協議会等の活動により支えられています。</p>               |
| 配慮事項 | <p>○地区外からの入居が多いマンション等においては、入居者の町内会・自治会への加入について、管理会社から周知してください。</p> |

**⑫主要な通り※<sup>1</sup>沿いの1階は、お店やサービス施設等の賑わいづくりに努める。**

|      |  |
|------|--|
| 必要性  | <p>○三駅を結ぶ主要な通り※<sup>1</sup>は、三駅周辺の賑わいづくりのため、お店やサービス施設の充実が求められます。</p>                             |
| 配慮事項 | <p>○賑わい形成に取り組む主要な通り※<sup>1</sup>に面した敷地で建物を建てる場合は、通りの賑わいづくりのため、1階部分にお店やサービス施設等を設置するよう努めてください。</p> |

**⑬主要な通り※<sup>1</sup>沿いは、歩いて楽しいまちづくりのため、休憩できるスペース等の確保に努める。**

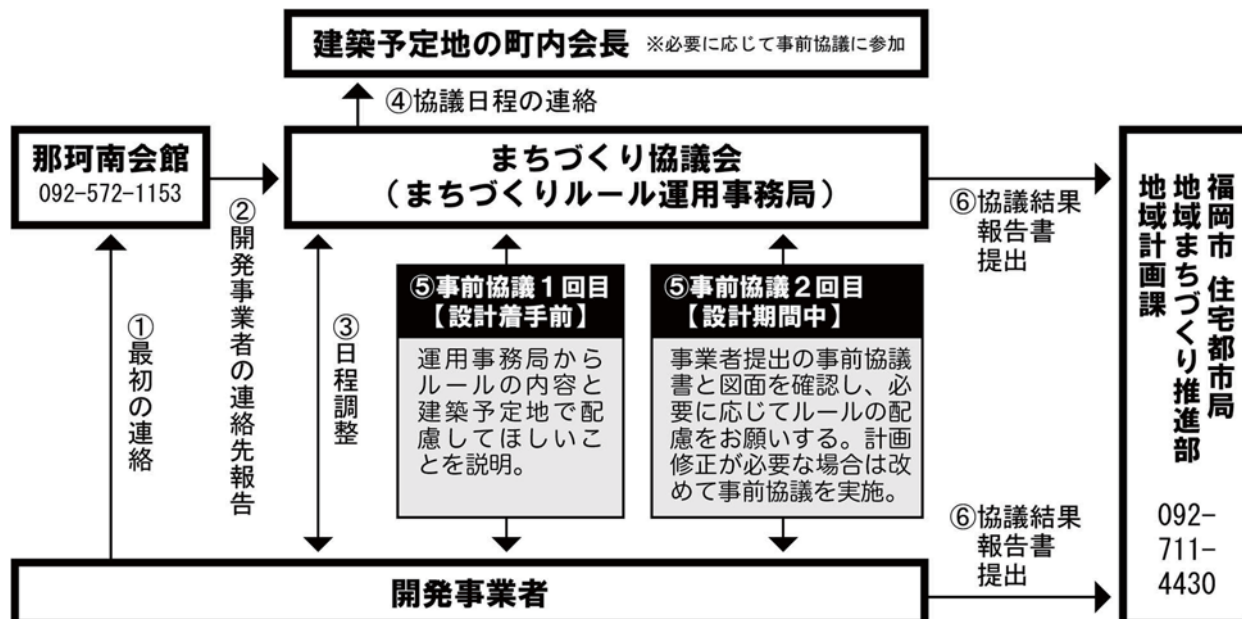
|      |  |
|------|--|
| 必要性  | <p>○三駅周辺の一体が、歩いて楽しいまちになり、少しでも長い時間滞在したくなるためには、休憩ができるベンチや気軽に立ち寄ってお茶をする場所など、訪れた人の憩いのスペースが求められます。</p>                              |
| 配慮事項 | <p>○賑わい形成に取り組む主要な通り※<sup>1</sup>に面した敷地で建物を建てる場合は、休憩ができるベンチや気軽に立ち寄ってお茶をする場所など、訪れた人の憩いの場となり、まちの魅力や活気の向上につながるスペースの確保に努めてください。</p> |

※1：主要な通りは、7ページ「協議対象エリア」における赤色の路線を対象。

## 4. ルールの運用について

特定まちづくりルールは、「まちづくりルール運用事務局」が運用します。運用の流れは、以下の通りです。建物を建てる事業者は、「特定まちづくりルールの事前協議の進め方」をご確認のうえ、事前協議にご協力を宜しくお願いします。

### ■特定まちづくりルール運用の流れ



### ■特定まちづくりルールの事前協議の進め方

|                                  |   |                      |
|----------------------------------|---|----------------------|
| 事前協議<br>1回目<br>(設計着手前)           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築予定地が協議対象エリアに該当するかご確認ください。</li> <li>・ エリアに該当する場合は、設計着手前に、運用事務局へご連絡ください。</li> <li>・ 事前協議7日前までに、「事前協議提出様式」をご提出ください。</li> <li>・ 事前協議では、運用事務局からルールの説明を行います。</li> </ul>  |                      |
| 事前協議<br>2回目<br>(設計期間中)<br>※確認申請前 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計後、事前協議7日前までに、「事前協議提出様式」や「図面等」を運用事務局にご提出ください。</li> <li>・ 事前協議では、ルールの配慮事項について確認します。</li> <li>・ ルールの配慮をお願いする場合がありますので、確認申請直前ではなく、できるだけ早い段階で運用事務局へのご連絡をお願いします。計画の修正をお願いした場合は、改めて事前協議を行います。</li> <li>・ 協議終了後、運用事務局と事業者のそれぞれから、福岡市に協議結果報告書を提出します。建築確認申請や紛争予防条例に基づく標識設置等の30日以上前に提出する必要があるため、余裕をもって運用事務局にご連絡ください。</li> </ul> |                      |
| 工事着工                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事期間中にルールに関連する変更があった場合は、まちづくりルール運用事務局にご報告ください。</li> </ul>  |                      |
| 連絡先                              | まちづくりルール運用事務局<br>(那珂南会館内)   | 電話：092-572-1153      |
|                                  |   | メールアドレス：事務局にお問合せください |

| 連絡先   | 計画や様式はここから<br>閲覧・ダウンロードいただけます  |  |
|---|--|--|
| <p>雑餉隈駅周辺まちづくり協議会</p> <p>〒812-0874<br/>福岡市博多区光丘町1-2-1<br/>(那珂南会館内)</p> <p>TEL: 092-572-1153</p> |  | <p><a href="https://drive.google.com/drive/folders/1qQgDfhz4o-STibAPxQAw6EHx21l4de_S?usp=drive_link">https://drive.google.com/drive/folders/1qQgDfhz4o-STibAPxQAw6EHx21l4de_S?usp=drive_link</a></p> |