

## 議案第 10号

### 福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画西新北地区地区計画を次のように決定する。

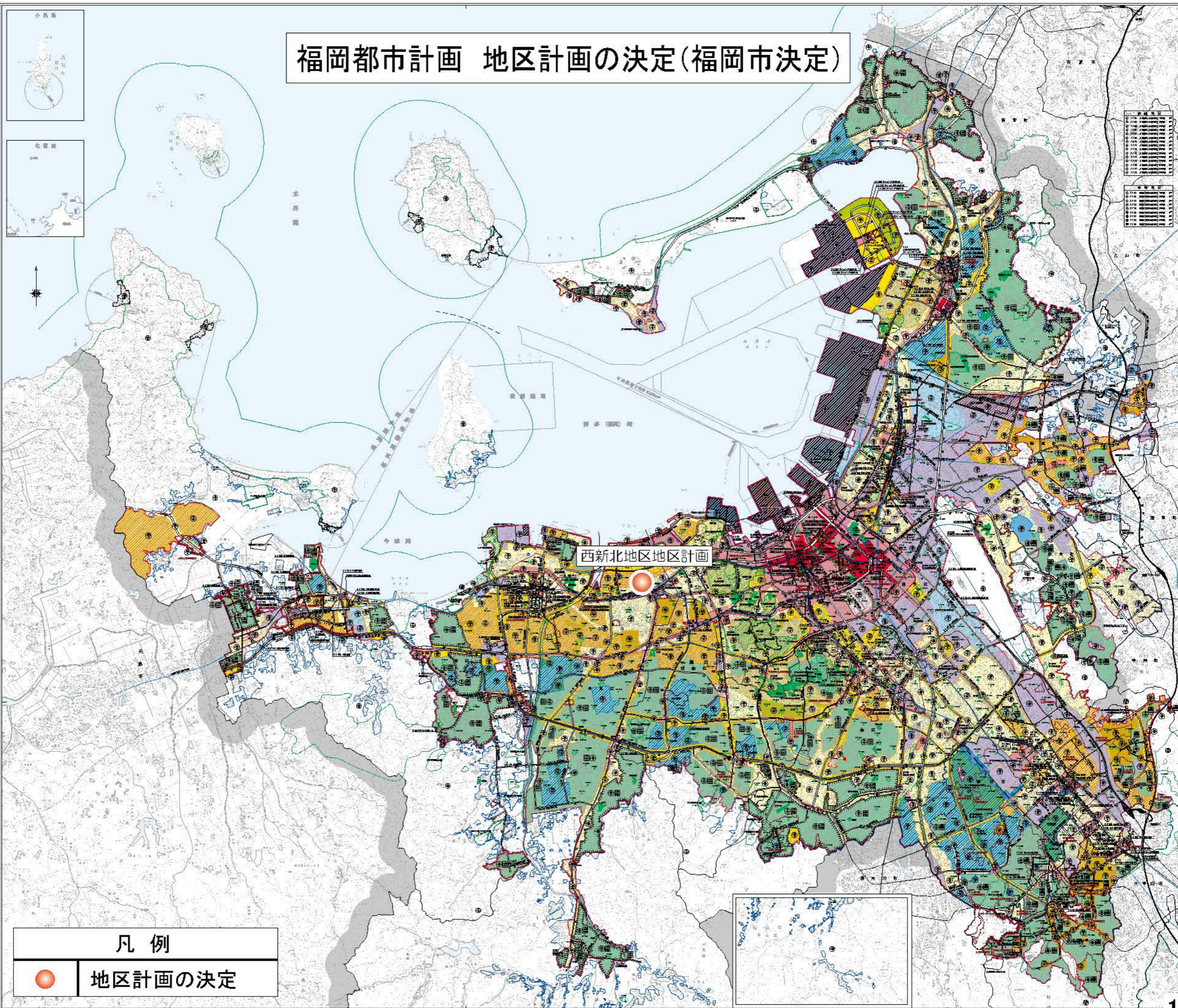
名 称	位 置	面 積	備 考
西新北地区地区計画	福岡市早良区西新三丁目、六丁目及び七丁目の各一部	約 11.2ha	



# 福岡都市計画 地区計画の決定(福岡市決定)

**凡例 Legend**

	市街化区域および市街化調整区域境界 Urbanized Area and Urbanization Control Area
	第一種住居専用地域(高さの最高限度10M) First Order Residential Area for Single-Family Dwellings (Height Limit 10M)
	第二種中密度住居専用地域 Second Order Residential Area for Medium-Density Dwellings
	第三種住居地域 Third Order Residential Area
	準住居地域 Quasi-Residential Area
	工業商業地域 Industrial and Commercial Area
	工業地域 Industrial Area
	工業専用地域 Industrial Special Use Area
	上陸型・下設型べい率 Type of Bay Rate
	外道の沿道部の最低限度高さ制限区域 Minimum Height Restriction Area for the Side of the Outer Road
	特別用途地区 Special Use Area
	第一種15M高度地区 First Order 15M Height Area
	第一種16M高度地区 First Order 16M Height Area
	第一種20M高度地区 First Order 20M Height Area
	第二種20M高度地区 Second Order 20M Height Area
	準20M高度地区(準日市のみ) Quasi 20M Height Area (Only Quasi-Day City)
	高度利用地区 High Utilization Area
	防火地域 Fire Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	緑地 Green Area
	緑地保全地区 Green Area Conservation Area
	法定緑地 Statutory Green Area
	防風・防雪地区 Wind- and Snow-Protecting Area
	防風・防雪地区 Wind- and Snow-Protecting Area
	都市計画道路 City Planning Road
	都市計画高速道路 City Planning Expressway
	公園・緑地・広場・運動場 Park, Green Area, Plaza, Grounds
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Discharge Area
	水トンネル Water Tunnel
	その他都市施設 Other City Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Project
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	都市計画専用道路 City Planning Special Road
	線路 Railway
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City Boundary
	区界 District Boundary
	町界 Town Boundary
	上陸型・下設型べい率(市街化調整区域内) Type of Bay Rate (Within Urbanization Control Area)
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	境界 Boundary



**凡例**

地区計画の決定



# 福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画西新北地区地区計画を次のように決定する。

名称	西新北地区地区計画			
位置	福岡市早良区西新三丁目、六丁目及び七丁目の各一部			
面積	約11.2ha			
地区計画の目標	<p>当地区は、商業・業務・サービス等の都市機能が集積した西部広域拠点に位置し、地下鉄西新駅に近接した交通利便性の高い地区である。</p> <p>地区内は大学施設としての土地利用がなされているが、市指定文化財である大学博物館や保存樹など地域資源が点在するとともに、ホール機能を有するコミュニティセンター施設等も立地し、一部施設では地域利用等もなされている。</p> <p>また、当地区周辺には、国史跡元寇防塁が立地するとともに小学校や高等学校も立地しており、安全な歩行者空間の確保や良好な景観形成等が課題となっている。</p> <p>このため、計画的な施設の機能更新による土地の有効利用を適切に誘導し、歩行者空間や広場等のオープンスペースの創出などにより、良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</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	教育施設等の機能更新とあわせて、周辺環境に配慮した土地の有効利用を行い、教育機能を中心として地域交流機能や地域防災機能等の誘導も図る。		
	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	<p>○大学と地域の交流や都市の賑わい・憩い等を創出する広場を都市計画道路西新通線に面して配置するとともに、西新通線のバス停周辺においてゆとりある歩行者用空間等の確保に努める。</p> <p>○緑豊かで安全な歩行者空間を確保するとともに、国史跡元寇防塁等へのアクセスの向上を図るため、中央街区の南側に緑道を配置する。</p> <p>○地域の回遊性及び歩行者の安全性の向上を図るため、敷地外周部等において歩行者用通路を配置するとともに、地区内を貫通する歩行者動線の確保に努める。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>○土地の合理的な有効利用を図るため、中央街区において建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>○周辺環境に配慮した市街地環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、中央街区においては、敷地北側の市街地環境に配慮するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>○歴史や伝統を踏まえた魅力ある都市景観の形成や、緑豊かな街並みの形成を図るため、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> <p>特に元寇防塁周辺の建築物や工作物、付属設備等については、国指定史跡周辺にふさわしい景観となるよう配慮する。</p> <p>○災害時における帰宅困難者や地域住民への対応として避難空間を確保するなど、地域防災機能の強化に努める。</p> <p>○地域利用が可能な施設の活用等を通じて、地域との連携強化に努める。</p> <p>○良好な都市環境の形成を図るため、敷地内の緑化や建築物の環境負荷の低減に努める。</p>		
再開発等促進区	約 4.4ha			
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1,000㎡	
	その他の公共空地	名称	面積	摘要
		緑道	約4,000㎡	通路として有効幅員計4mを確保

地区施設の配置及び規模	その他の公共施設	名称	幅員	延長	摘要
		歩行者用通路1号	2m	約50m	通行に支障のない植栽等を含む
		歩行者用通路2号	2m	約80m	
		歩行者用通路3号	2m	約270m	
		歩行者用通路4号	2m	約90m	
		歩行者用通路5号	2m	約120m	
		歩行者用通路6号	2m	約150m	
		歩行者用通路7号	4m	約200m	
名称	面積		摘要		
緑地	約200㎡				
地区の区分	地区の名称	中央街区（再開発等促進区）		東街区	西街区
	地区の面積	約4.4ha		約4.0ha	約2.8ha
建築物に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の20			
	建築物等の高さの最高限度	<p>本地区計画の区域外の第一種中高層住居専用地域に対して、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面から4mの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲において3時間以上、敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲において2時間以上日影となる部分を生じさせる高さの建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、高さが10m以下の建築物は、この限りではない。</p>			
	壁面の位置の制限	<p>1 計画図に示す位置においては、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、2m又は4mとする。</p> <p>2 計画図に示す広場、緑道の区域内には、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、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) 休憩所や守衛所等で広場、緑道の利用上又は管理上必要であり、かつ、支障がないもの</p> <p>(2) 消火設備等で、広場、緑道の利用上支障がないもの</p> <p>(3) 広場の地盤面からの高さが5mを超える建築物の部分で、広場の利用上支障がないもの</p>			
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の屋根及び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。</p> <p>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・風致を損なわないものとす。</p> <p>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景観に配慮するものとす。</p> <p>4 元寇防塁に面して壁面の位置の制限2mが定められた部分については、原則として緑化し、国史跡周辺にふさわしい景観となるよう努める。</p> <p>5 元寇防塁周辺における建築物の付属設備等については、設置場所や囲いなどに留意し、美観・風致を損なわないものとす。</p>			
垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣、透視可能なフェンス等とあわせて植栽を施したもの、又はレンガを使用したものなど景観に配慮したものとす。ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分、フェンス等の基礎等に用いるための化粧コンクリートブロック等については、この限りでない。</p> <p>2 元寇防塁に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣若しくは透視可能なフェンス等とあわせて植栽を施したものなど景観に配慮したものとす。</p>				

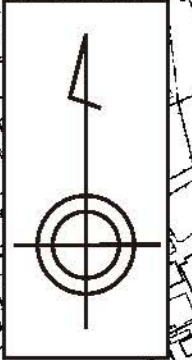
「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設、地区施設の配置及び規模、並びに地区の区分による各街区の区域、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

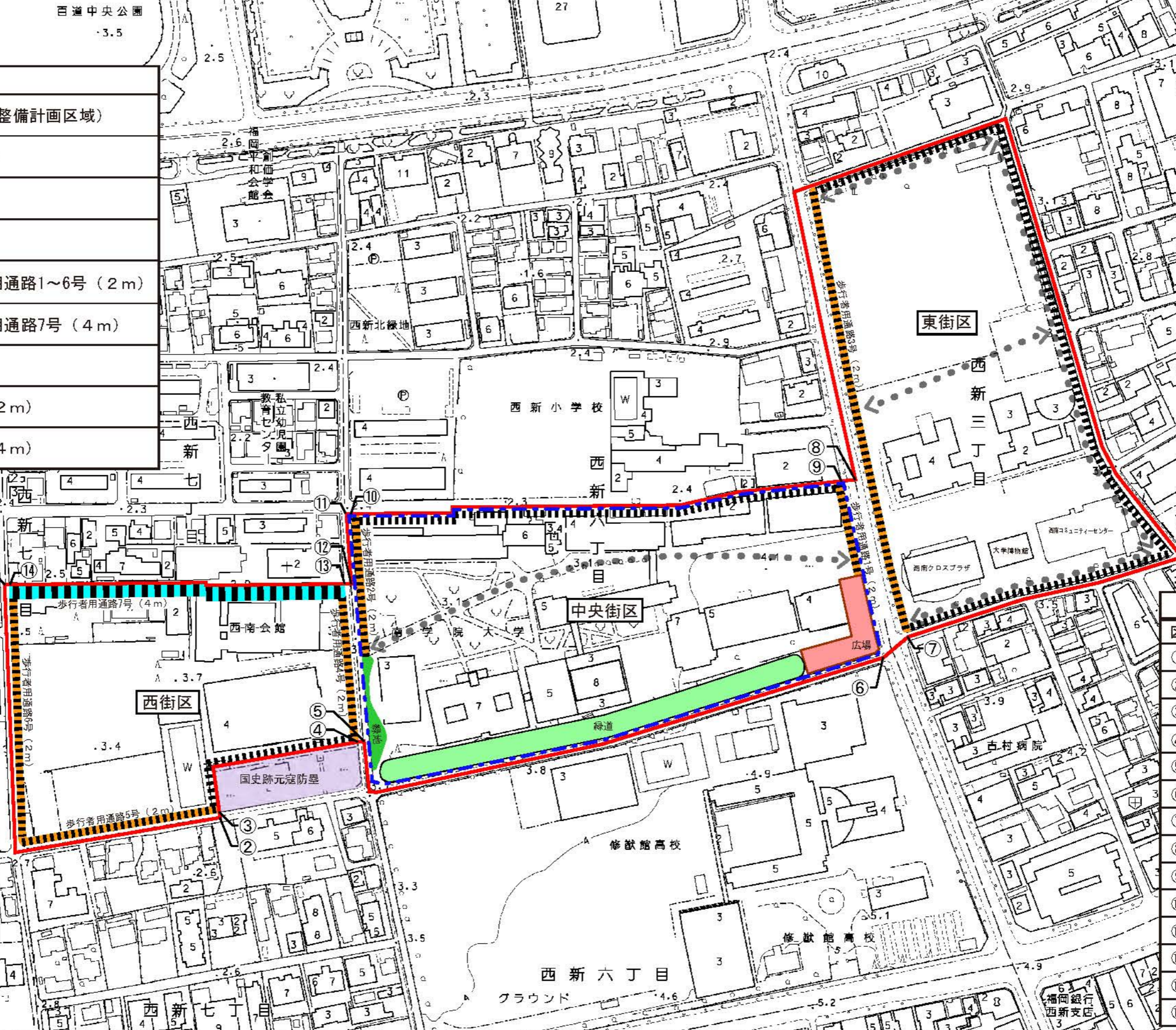
計画的な施設の機能更新による土地の有効利用を適切に誘導し、歩行者空間や広場等のオープンスペースの創出などにより、良好な市街地環境の形成を図るため、本案の通り決定するものである。



# 福岡都市計画 西新北地区地区計画 計画図 S=1:2,500



凡例		
	地区計画区域 (地区整備計画区域)	
	再開発等促進区区域	
	主要な公共施設	広場
		緑道
	地区施設	歩行者用通路1~6号 (2m)
		歩行者用通路7号 (4m)
		緑地
	壁面の位置の制限 (2m)	
	壁面の位置の制限 (4m)	



境界説明表	
区分	説明
①-②	道路中心
②-③	見通し界
③-④	地番界
④-⑤	見通し界
⑤-⑥	道路中心
⑥-⑦	見通し界
⑦-⑧	道路中心
⑧-⑨	見通し界
⑨-⑩	地番界
⑩-⑪	見通し界
⑪-⑫	道路中心
⑫-⑬	見通し界
⑬-⑭	地番界
⑭-①	見通し界

参考  
 歩行者動線の確保