

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）
都市計画周船寺駅南地区地区計画を次のように決定する。

名称		周船寺駅南地区地区計画
位置		福岡市西区大字飯氏、大字周船寺、周船寺一丁目及び周船寺二丁目の各一部
面積		約 16.1ha
地区計画の目標		当地区は、本市の都心部から西へ約14kmに位置しており、JR 筑肥線周船寺駅や国道202号バイパスに隣接する交通利便性の高い地区である。 また、地区の南側には、高祖山などの山や森林、農地など緑豊かな自然環境や景観が広がっている。 福岡市都市計画マスタープラン（平成26年5月策定）において、西部地域の新たな拠点となる「地域拠点」として位置づけられ、九州大学伊都キャンパス及びその周辺と一体的な拠点地域の形成を図ることとしており、地区内では土地区画整理事業によるまちづくりの計画が進められている。 このため、駅前や幹線道路沿道において、地域拠点としてふさわしい商業・業務機能等の立地誘導を図るとともに、周辺の緑豊かな自然環境と調和したゆとりある良好な市街地の形成・保全を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	駅前や国道202号バイパス沿道については、交通利便性が高い地域特性を生かし、商業・業務機能等の誘導を図る。 都市計画道路周船寺駅南線沿道については、駅への主要なアクセス道路となるため、沿道にふさわしい市街地環境の形成を図る。 また、駅周辺は土地の有効利用を図りつつ、地区全体として周辺の自然環境と調和した良好な住宅地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	【駅前ゾーン】 建物低層部に、地域拠点としてふさわしい商業・業務機能を誘導するため、「建築物等の用途の制限」を定める。 敷地の細分化に伴う建築物の建て詰まりを防止し、地域拠点にふさわしい土地の有効利用を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 【複合ゾーン】 周辺の自然環境と調和した良好な市街地環境の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」を定める。 敷地の細分化に伴う建築物の建て詰まりを防止し、ゆとりある良好な住環境の形成を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 道路空間と併せて魅力ある街並みの形成を図るため、都市計画道路周船寺駅南線沿道に「壁面の位置の制限」を定める。

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	【沿道ゾーン１・２】 幹線道路沿道にふさわしい利便施設等の誘導を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 敷地の細分化に伴う建築物の建て詰まりを防止し、幹線道路沿道にふさわしい土地の有効利用等を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 周辺の自然環境と調和した良好な市街地環境の形成を図るため、「建築物等の高さの最高限度」を定める。 【住宅ゾーン】 既存の住環境の保全や、中低層の住宅を中心とした良好な住環境の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「建築物等の高さの最高限度」を定める。 【各ゾーン共通】 一定の日照・通風等を確保したゆとりある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。 周辺の自然環境と調和した良好な市街地環境の形成・保全を図るため、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「垣又は柵の構造の制限」及び「建築物の緑化率の最低限度」を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	当該地区周辺は緑豊かな自然環境に恵まれていることから、駅への主要なアクセス道路沿道については、壁面の後退と併せて植栽を施すなど、沿道の緑化に努め、魅力ある街並みの形成を図る。

地区整備計画	面 積		約 16.1ha	
	地区の区分	地区の名称	駅前ゾーン	複合ゾーン
		地区の面積	約2.1ha	約5.0ha
	建築物等の用途の制限		建築してはならない建築物は、次の各号に掲げるものとする。 1. 建築基準法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物 2. 一戸建ての住宅 3. 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途（玄関、階段、エレベーター、廊下、管理人室等）に供する建築物（都市計画道路周船寺駅南線に接する敷地に限る。） 4. 危険物の貯蔵、又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）	建築してはならない建築物掲げるものとする。 1. 建築基準法別表第2（に）建築物 2. 一戸建ての住宅（都市計画線に接する敷地に限る。） 3. 危険物の貯蔵、又は処理建築物に附属するものを除
	建築物の容積率の最高限度		ただし、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	
	建築物の敷地面積の最低限度		500㎡	165㎡
	壁面の位置の制限		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。 1. 公衆便所、巡査派出所、駅舎その他これらに類する建築物で公益上必要なもの 2. 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 3. 土地区画整理事業による換地処分又は仮換地の指定の際、現に建築物の敷地として使用さ	
	建築物等の高さの最高限度		1. 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 ただし、この地区計画の告示があった日において、この規定に適合しない部分を有する建 (1) この規定に適合しない部分において、その範囲内で改築、大規模の修繕又は大規模 (2) この規定に適合しない部分以外の部分において、この規定に適合する増築又は改築 2. 前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) 駅舎、駐輪場その他これらに類する建築物で公益上必要なもの (2) 建築基準法施行令第135条の22各号の一に該当する建築物若しくは建築物の部 (3) 壁を有しない自動車車庫（建築物に附属するものに限る。） 3. 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周船	
	建築物等の形態又は意匠の制限		1. 建築物（軒の高さが7mく。）又は工作物（電気事部分から前面道路の反対側が8m以下の範囲にあってとし、真北方向の水平距離mを減じたものの0.5倍に - ただし、北側の前面道路がある場合においては、当その他これらに類するもの 2. この地区計画の区域の住日の真太陽時による午前8mの高さの水平面に、敷地囲にあっては4時間以上、なる部分を生じさせる高さ - ただし、高さ10m以下	
	垣又は柵の構造の制限		道路境界に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣若しくは透視可能なフェンス等にあわせて ただし、次の各号の一に該当する部分については、この限りでない。 1. 門柱及び意匠上これに附属する部分 2. 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 3. 鉄道事業及び電気事業等に供するもので、安全上又は管理上必要なもの	
	建築物の緑化率の最低限度		10分の1	ただし、敷地面積が300㎡未満である敷地については、この限りではない。

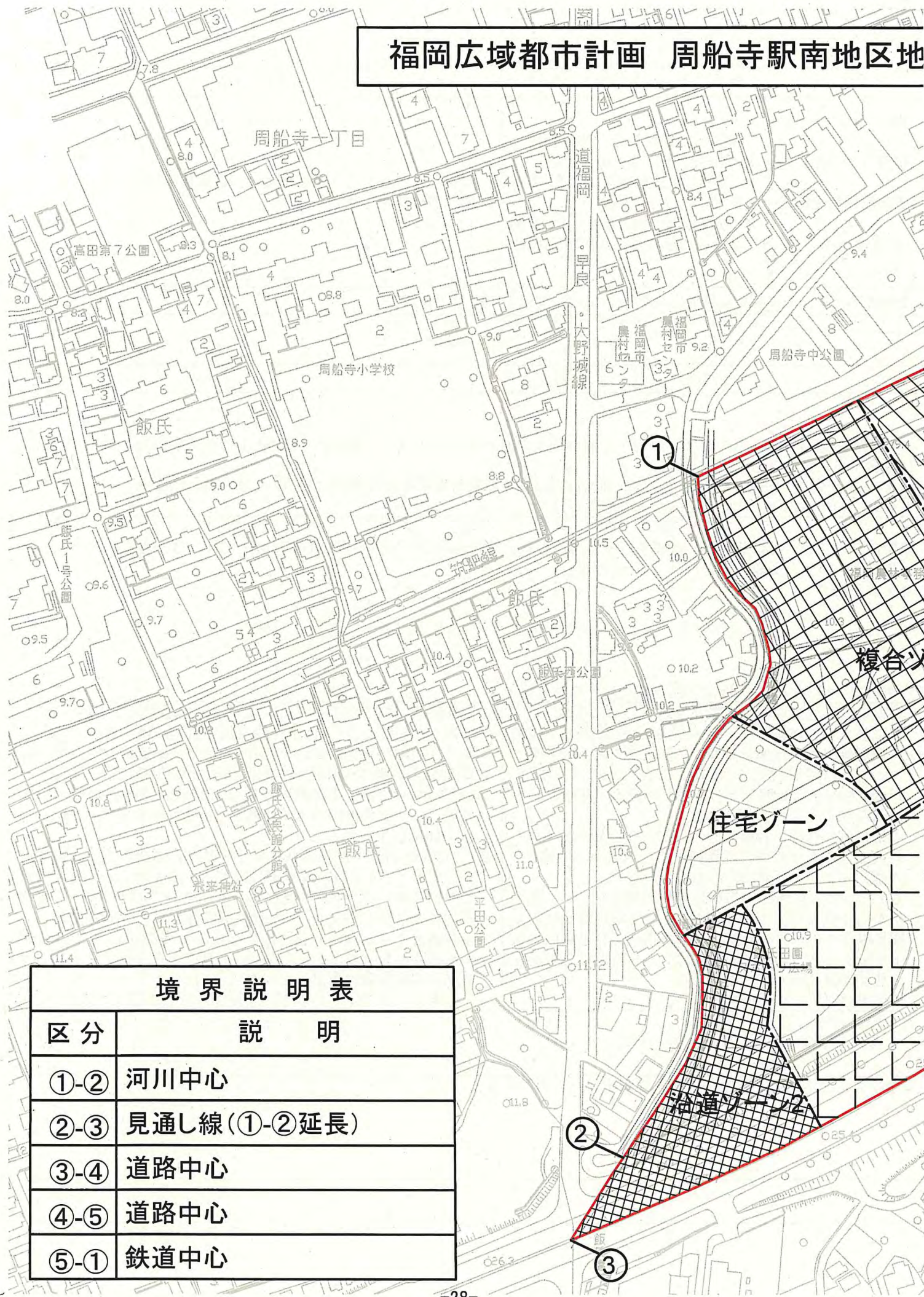
「地区計画及び地区整備計画の区域並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

当地区の良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、本案のとおり決定するものである。

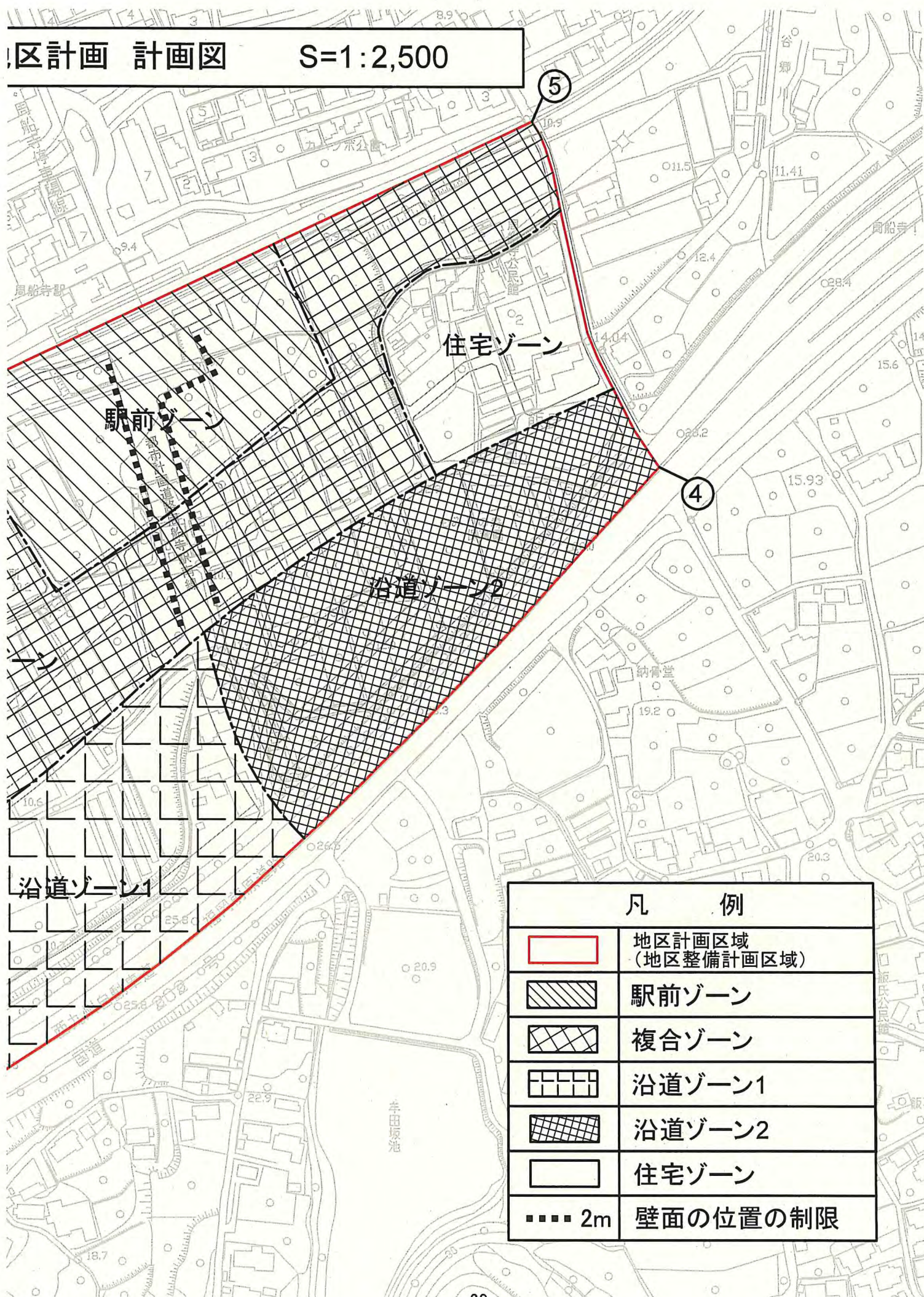
	沿道ゾーン1	沿道ゾーン2	住宅ゾーン
	約3.4ha	約3.6ha	約2.0ha
物は、次の各号に 項第3号に掲げる 画道路周船寺駅南 に供するもの(建 く。)	建築してはならない建築物は、 次の各号に掲げるものとする。 1. 建築基準法別表第2(に)項第 3号に掲げる建築物 2. 建築基準法別表第2(ほ)項第 2号及び第3号に掲げる建築物		建築することができる建築物は、建築基準法別表第2(は)項 に掲げる建築物とする。
土地であって、この規定に適合しないものについてはこの限りでない。			
			10分の15
	500㎡	165㎡	
この規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権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 に適合するに至ったものを除く。) 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 もの(この規定に適合するに至ったものを除く。) る。 築物について、全部除却を伴う改築を行う場合を除き、次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。 の様替(以下「改築等」という。)をする場合 等をする場合			
分			
寺駅南線の境界線までの距離の最低限度は、2mとする。			
未滿かつ、地階を除く階数が2以下のものを除 業に供する鉄塔等を除く。)の各部分の高さは、当該 の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離 は、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下 が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8 15mを加えたもの以下とする。 の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの 該前面道路の反対側の境界線は、当該水面、線路敷 の幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。 宅ゾーン及び区域外の市街化調整区域に対して、冬至 時から午後4時までの間において、平均地盤面から4 境界線からの水平距離が、5mを超え10m以内の範 10mを超える範囲にあっては2.5時間以上日影と の建築物は建築してはならない。 の建築物は、この限りではない。		1. 建築物(軒の高さが7m未滿かつ、地階を除く階数が2以 下のものを除く。)又は工作物(電気事業に供する鉄塔等を除 く。)の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境 界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以下の 範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの 以下とし、真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあって は、15m以下とする。 2. この地区計画の区域の住宅ゾーン及び区域外の市街化調整区 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(住宅ゾ ーン外の部分を除く。)に、敷地境界線からの水平距離が、5 mを超え10m以内の範囲にあっては4時間以上、10mを超 える範囲にあっては2.5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。 ただし、高さ10m以下の建築物は、この限りではない。	
たものとする。 し、美観、風致を損なわないものとする。 る。			
植栽を施したものにするなど、緑化に配慮したものとする。			

福岡広域都市計画 周船寺駅南地区地



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)
	駅前ゾーン
	複合ゾーン
	沿道ゾーン1
	沿道ゾーン2
	住宅ゾーン
	2m 壁面の位置の制限

項目	内容
1. 対象となる事業	1. 対象となる事業
2. 対象となる事業	2. 対象となる事業
3. 対象となる事業	3. 対象となる事業
4. 対象となる事業	4. 対象となる事業
5. 対象となる事業	5. 対象となる事業
6. 対象となる事業	6. 対象となる事業
7. 対象となる事業	7. 対象となる事業
8. 対象となる事業	8. 対象となる事業
9. 対象となる事業	9. 対象となる事業
10. 対象となる事業	10. 対象となる事業

(5) 福岡広域都市計画道路の変更（福岡市決定）

都市計画道路に3・4・1-214号周船寺駅南線を次のように追加する。

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番 号	路 線 名	起 点	終 点	主 な 経過地	延 長	構 造 形 式	車 線 の 数	幅 員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・1-214	周船寺駅南線	福岡市西区 大字飯氏 字柳	福岡市西区 大字飯氏 字原辻	福岡市西区 大字飯氏 字柳	約 240m	地表式	2 車線	19m	幹線街路と平面交差 1 箇所	
			なお、福岡市西区大字飯氏字柳、大字周船寺字カハクボ及び大字周船寺字リキサタ地内に約 1,400 ㎡の周船寺駅南交通広場を設ける。								

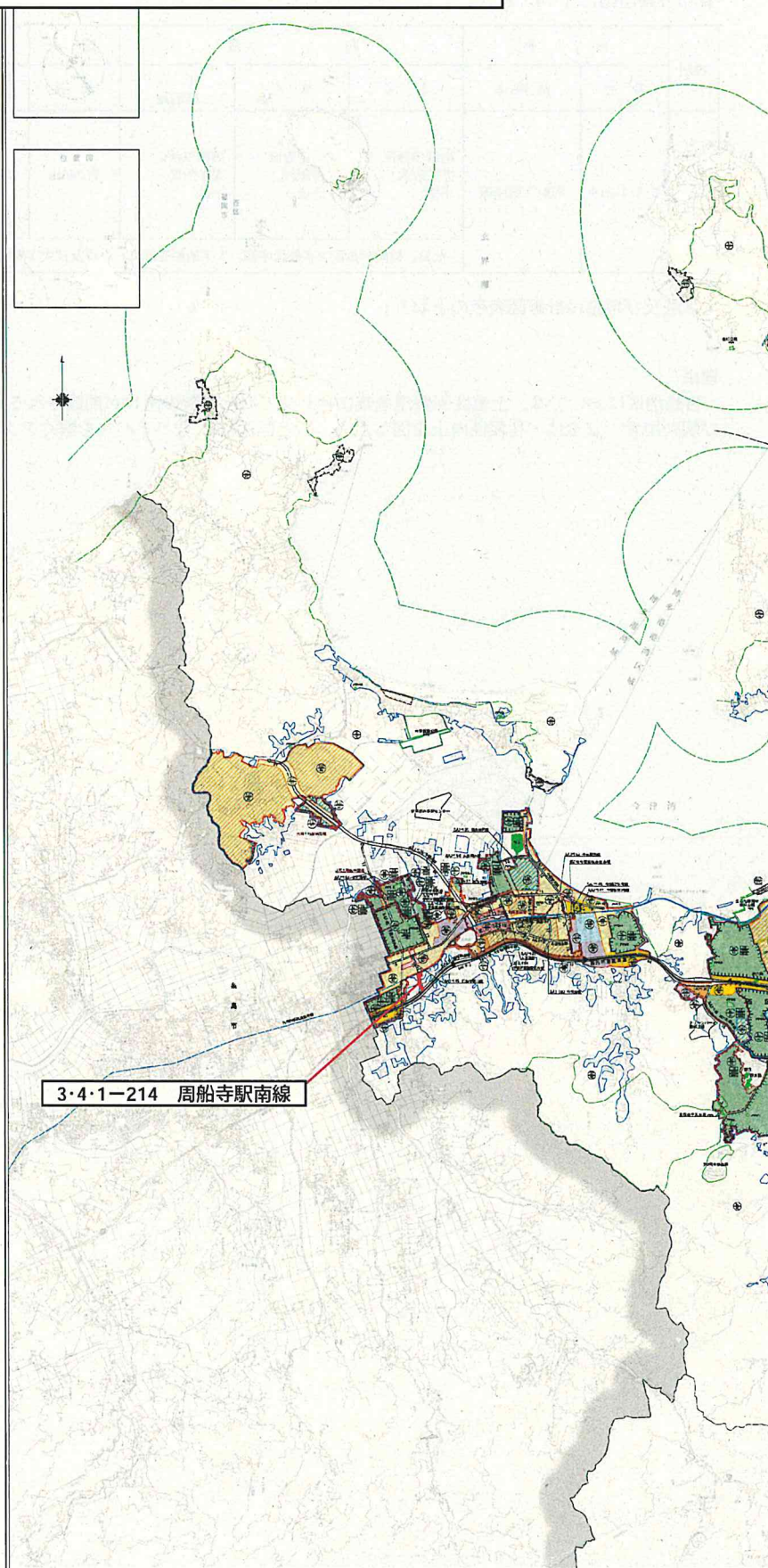
「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由

当該地区においては、土地区画整理事業に合わせて周船寺駅の南口が開設されることから、周辺地域から周船寺駅南口へのアクセス向上および駅利用者の安全性・利便性向上を図るため、駅と国道202号バイパスを繋ぐアクセス道路および交通広場を追加するもの。

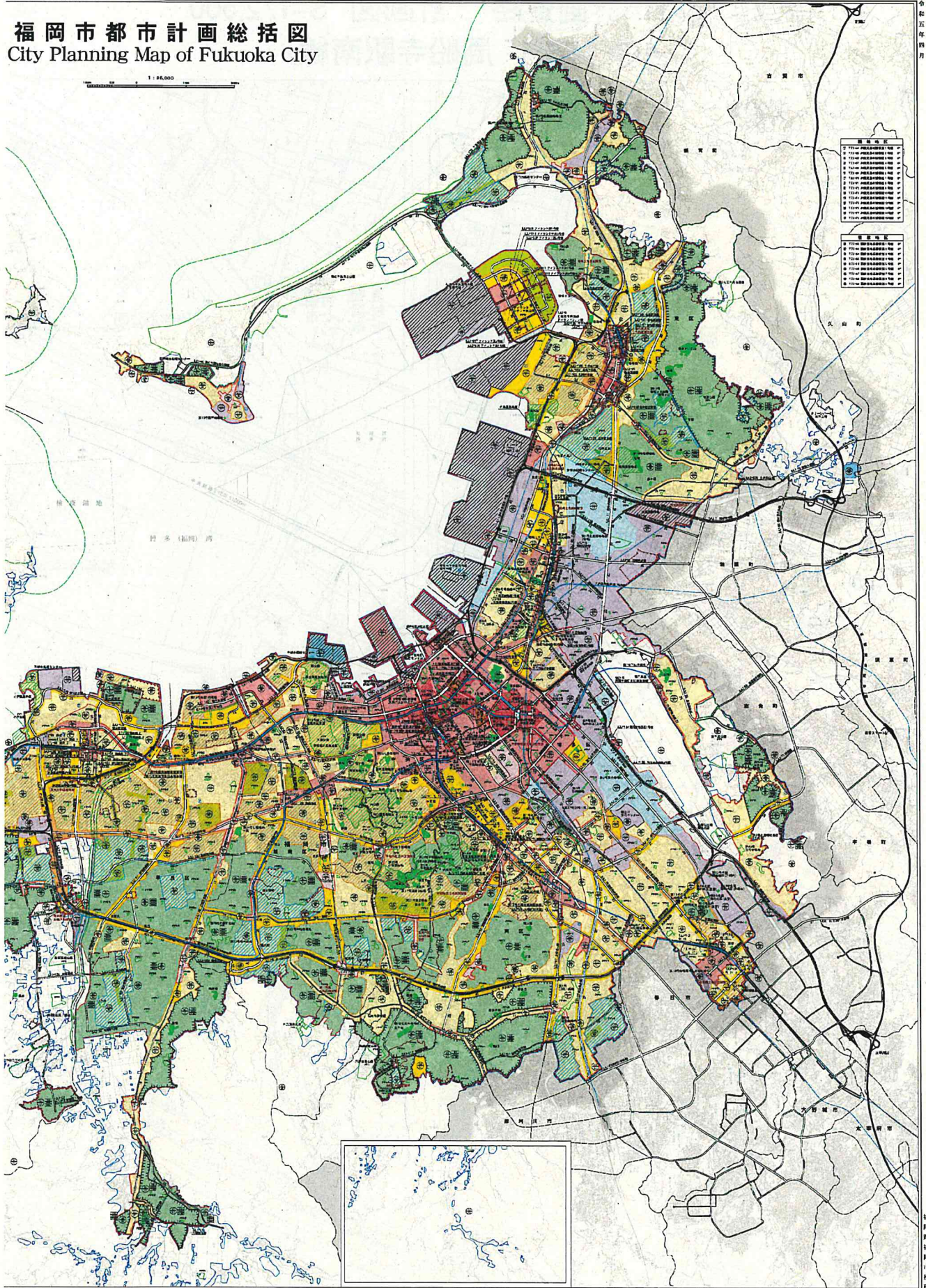
福岡広域都市計画道路の変更（市決定）

凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区（特別用途地区）
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポ ン プ 場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄 道
	自然公園区域
	市 界
	区 町 村 界



福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City

1 : 85,000



※本図は、令和4年現在の都市計画の概略を示したものです。
図中の境界線は、用途地域等都市計画図に基づいて表示されています。

福岡広域都市計画道路 計画図 S=1/2,500
(3・4・1-214号 周船寺駅南線)



