

■九州大学箱崎キャンパス跡地の都市計画の決定・変更について

1. 報告の趣旨

- 九州大学箱崎キャンパス跡地等については、地域と共に創り上げたグランドデザイン（平成30年7月策定）に基づき、都市基盤の整備を進めるとともに、「Fukuoka Smart East」の実現に向けて、九州大学など関係者と連携し、まちづくりなどに取り組んでいる。
- まちづくりについては、令和6年4月に優先交渉権者が選定され、令和8年度からの段階的な土地の引渡し、令和10年度以降の第1期まちびらきに向け、九州大学、UR都市機構、優先交渉権者、福岡市において、提案内容や都市計画についての協議を進めてきた。
- 今回、地区計画の決定（原案）及び、都市計画公園の変更（原案）について協議が整ったことから、都市計画手続きを進めるもの。

2. まちづくりの進捗状況について

（1）取組み経緯

- まちづくりの全体像や整備ルールの方向性などをまとめたグランドデザインを策定し、その実現に向けて必要な手続き等を行いながら、まちづくりを進めている。

H22.3 H23.3	跡地の利用に関する4校区提案	跡地周辺4校区からなる4校区協議会から、市・九州大学へ跡地利用の提案
H25.2	跡地利用将来ビジョン提言	検討委員会（地域の代表、学識経験者、経済界等）が策定し、市・九州大学へ提言
H27.3	跡地利用計画策定	跡地利用協議会（地域の代表、学識経験者、経済界等）などの意見を伺いながら、市・九州大学が策定
H30.7	グランドデザイン策定	良好な市街地形成を実現する用途地域の見直しや脆弱な都市基盤の解消に向けた市施行の区画整理事業、公園の都市計画決定
R2.6	都市計画の決定・変更	九州大学・UR都市機構において公募を実施
R5.4	事業者公募開始	九州大学・UR都市機構において優先交渉権者を選定
R6.4	優先交渉権者の決定	

（2）グランドデザインの概要

- 「箱崎キャンパス跡地利用協議会」等の意見を伺いながら、まちづくりの指針となるグランドデザインを策定。

グランドデザイン

【まちづくりの方向性】

- **都市機能**
 - 「土地利用の方針」を踏まえながら、新たな拠点を創出するため、平面・立体・複合的につながる多様な都市機能の誘導を図る。
- **都市空間**
 - ここ箱崎だからこそできるまちづくりに向け、まち全体の一体感を創出する空間整備や景観の誘導を図る。
 - 安全・安心・快適で健やかな暮らしを創出するため、憩いや安心を感じることができるオープンスペースや歩行者の骨格動線となる「歩の軸」など、ゆとりある空間整備の誘導を図る。
 - 周辺地域との一体的な発展を目指し、箱崎千年の歴史に育まれた文化や関係性を大切にし、周辺地域との調和・連携・交流を図る。
 - 九州大学の地に存在した歴史的資源と縁を活かし、その面影や記憶を継承する。
- **環境共生**
 - 循環型社会の形成やエネルギーの有効活用、環境技術の活用など、環境と共生した持続可能なまちの形成を目指す。
- **マネジメント**
 - 百年後の未来に誇れるまちづくりに向け、持続・発展していくとともに、良好なコミュニティを形成するマネジメントの仕組みづくりを目指す。



少子高齢化など、まちづくりの様々な課題を解決しながら、持続的に発展していくため、最先端の技術革新の導入などによる、快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出し、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」を創造していく。

まずは、その先駆けとして、箱崎のまちづくりにおいて取り組み、それが全市に広がり、さらに市を超え、より多くの人々に届くよう進めていく。

(3) 優先交渉権者の提案概要等（令和6年9月福祉都市委員会報告）

○優先交渉権者からは、グランドデザインに基づき、みどり豊かな都市空間や多様な都市機能、多分野にわたるスマートサービス、まちづくりマネジメントなど、様々な観点から提案がされている。

優先交渉権者：住友商事株式会社を代表とするグループ

（代表者）住友商事株式会社 （構成員）九州旅客鉄道株式会社、西部瓦斯株式会社、清水建設株式会社、大和ハウス工業株式会社、東急不動産株式会社、株式会社西日本新聞社、西日本鉄道株式会社 ※五十音順

都市機能、都市空間、環境共生、安全安心の提案概要

①都市機能

- ＜業務・研究機能＞ IOWN※構想研究拠点と多様な企業が集まるイノベーション拠点（BOX FUKUOKA）
- ＜交流・にぎわい機能＞ 日本最大級の食のエンターテインメント交流拠点（フクオカサスティナブルフードパーク）
- ＜生活支援機能＞ 立地特性にあわせた生活支援施設（複合商業施設、スーパー、コンビニ、カフェ 等）
- ＜医療・福祉機能＞ 地場の総合病院、産婦人科クリニックの移転拡張、クリニックモール
- ＜教育機能＞ インターナショナルスクール、外国語専門学校、多世代交流施設
- ＜居住機能＞ 分譲住宅、単身者向け住宅、高齢者向け住宅、企業寮、学生寮 など

※省電力・低遅延・大容量に関する革新的な通信技術

②都市空間

- ＜歩行者ネットワーク・広場等＞ まちの骨格を形成する歩行者動線や周辺地域との結節点に街角広場の整備
- ＜みどり空間の確保＞ 敷地全体で緑化率約40%、樹木10,000本以上による緑量の確保
- ＜街並み景観、歴史の継承＞ 九州大学の近代建築遺産と調和するスカイラインの形成、色調の継承
- ＜交通環境＞ 交通広場の整備、モビリティハブ・ポートの整備 など

③環境共生・安全安心

- ＜環境共生＞
建物のZEB・ZEH化による省エネ、
太陽光発電などの再生可能エネルギーの活用 など
- ＜安全安心＞
災害時に周辺住民や帰宅困難者の受入れなどを行う拠点の形成、
まちづくりマネジメント組織による災害時における運営体制の構築 など



スマートサービスの提案概要

④スマートサービス

- ＜全体方針＞ データを活用して、一人ひとりに寄り添う、人生の質を高めるサービスの提供
エネルギー消費の最適化や地域防災力の強化などエリア全体に係る取組み
IOWN構想と融合したデータ連携基盤によりアップデートし続けるスマートサービス

＜スマートサービス＞【提案サービスの一例】



まちづくりマネジメントの提案概要

⑤まちづくりマネジメント

- ＜エリアマネジメント機能＞
 - ・地域との共創共栄に取り組む
 - 「箱崎まちづくりマネジメント」を設立
- ・公共的空間の一体的な維持管理活用、まちの魅力やまちづくりの状況を発信
- ＜スマートサービス促進機能＞ 様々な利用者ニーズを把握し、効果的なサービスを開発、運営・更新
- ＜イノベーション機能＞
 - ・全国のイノベーション拠点との連携や独自プログラムを展開
 - ・イノベーション導入支援組織(仮称)に参画し、実証実験をサポート

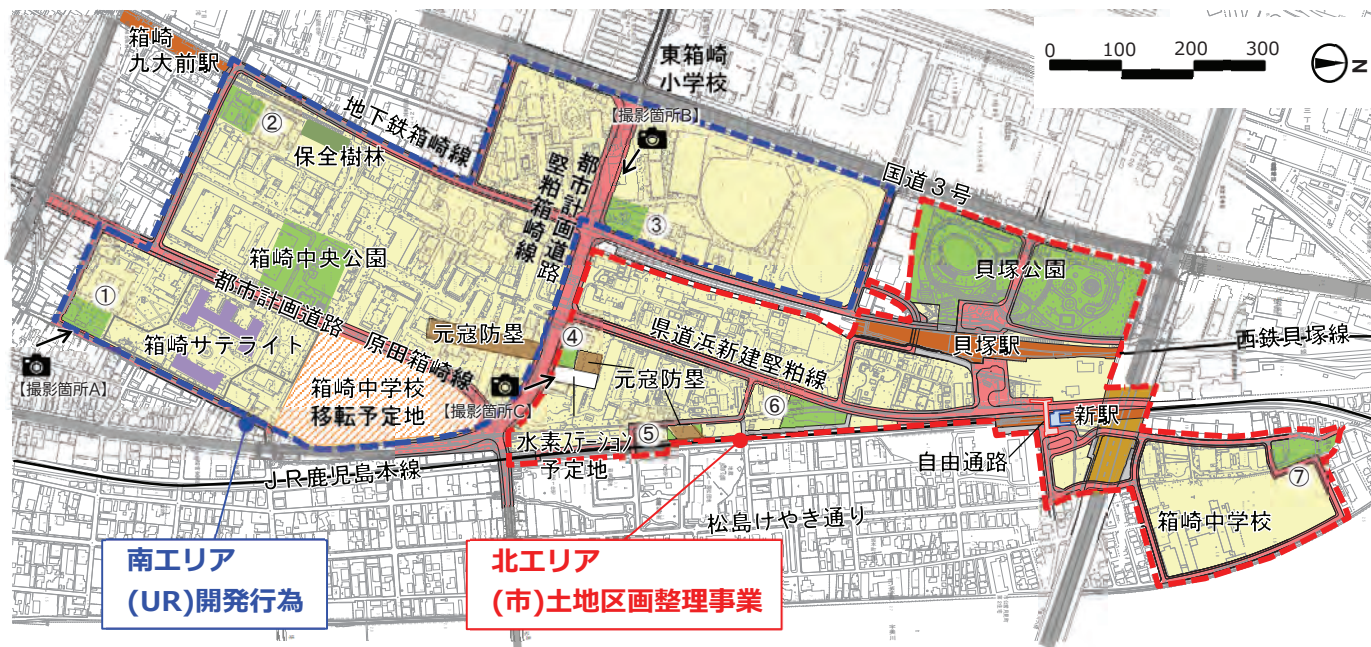


(4) 基盤整備の進捗状況

○九州大学箱崎キャンパス跡地等では、南エリアでUR都市機構による開発行為や直接施行制度※を活用した都市計画道路の整備、北エリアで福岡市による土地区画整理事業などを進めている。

※面的整備と併せて、都市計画道路等の公共施設をUR都市機構が整備する制度

「計画図」



①南エリア

<開発行為>

- ・ 施 行 者 : UR都市機構
- ・ 事業内容 : 土地造成、跡地外周道路の拡幅、公園整備
- ・ 進捗状況 : 令和6年3月 外周道路 全線供用
令和7年2月 箱崎東公園 供用 (公園①)

種別	概要
外周道路 (8路線)	・ 延長 約2,000m ・ 幅員 10~14m
公園①②③	・ 面積 約1.7ha ※市で整備する箱崎中央公園含む

<都市計画道路>

- ・ 施 行 者 : UR都市機構
- ・ 事業内容 : 都市計画道路の整備 (2路線)
- ・ 施行期間 : 平成30年7月~令和8年3月予定
- ・ 進捗状況 : 令和7年5月 堅粕箱崎線 供用
令和7年秋頃 原田箱崎線 供用予定

種別	概要
堅粕箱崎線	・ 延長 約630m ・ 幅員 28m、4車線
原田箱崎線	・ 延長 約730m ・ 幅員 19m、2車線



②北エリア

<貝塚駅周辺土地区画整理事業>

- ・施 行 者：福岡市 ・施行面積：約23.4ha
- ・事業内容：道路や公園などの基盤整備
- ・施行期間：令和3年3月～令和11年3月（清算期間除く）
※事業進捗を踏まえ、施行期間を箱崎中学校移転から5年程度延伸予定
- ・進捗状況：令和3年3月 事業認可

令和4年度	工事着手
令和5年度	仮換地指定
令和7年度	上下水道・電線共同溝工事、 保留地処分等

種別		概要
道路	区画道路 (15路線)	・延長 約3,100m ・幅員 6～15m
	特殊道路 (7路線)	・延長 約500m ・幅員 4～9m
	駅前広場 (3箇所)	・面積 約0.8ha
公園	貝塚公園	・面積 約3.3ha
	公園④⑥⑦ 緑地⑤	・面積 約0.6ha

※公園は敷地形状の整地工事のみ



<貝塚公園>

- ・施 行 者：福岡市
- ・事業内容：貝塚公園の再整備（約3.3ha）
- ・進捗状況：令和6年度 既存施設の取扱いの検討、再整備の方向性の整理
令和7年度 基本設計（地域とのワークショップなど）

<自由通路>

- ・施 行 者：福岡市
- ・事業内容：自由通路の整備（廃止する踏切道の代替）
- ・進捗状況：令和7年度 工事着手
令和9年 供用目標

種別	概要
自由通路	・延長 約50m（屋根付き） ・有効幅員 5m ・エレベーター 2 基 （自転車搭載可能） ・24時間通行可能

【参考】JR新駅

- ・施 行 者：JR九州
- ・事業内容：橋上駅舎の整備
- ・進捗状況：令和7年度 工事着手
令和9年 開業目標

種別	概要
新駅	・自動改札機、券売機 ・エレベーター2基 ・トイレ（男女・多目的）

3. 地区計画の決定について

■ 地区計画に位置付ける内容

○地域とともに創り上げたランドデザインに基づき提案されている街角広場や歩行者用通路、緑化率などを将来にわたって担保するとともに、開発整備促進区の活用により、新たな拠点を創出するもの。

<地区施設等について>

○地区施設等（街角広場・交流広場・交通広場・歩行者用通路）

①安全性、賑わいを生み出す
「街角広場」の整備



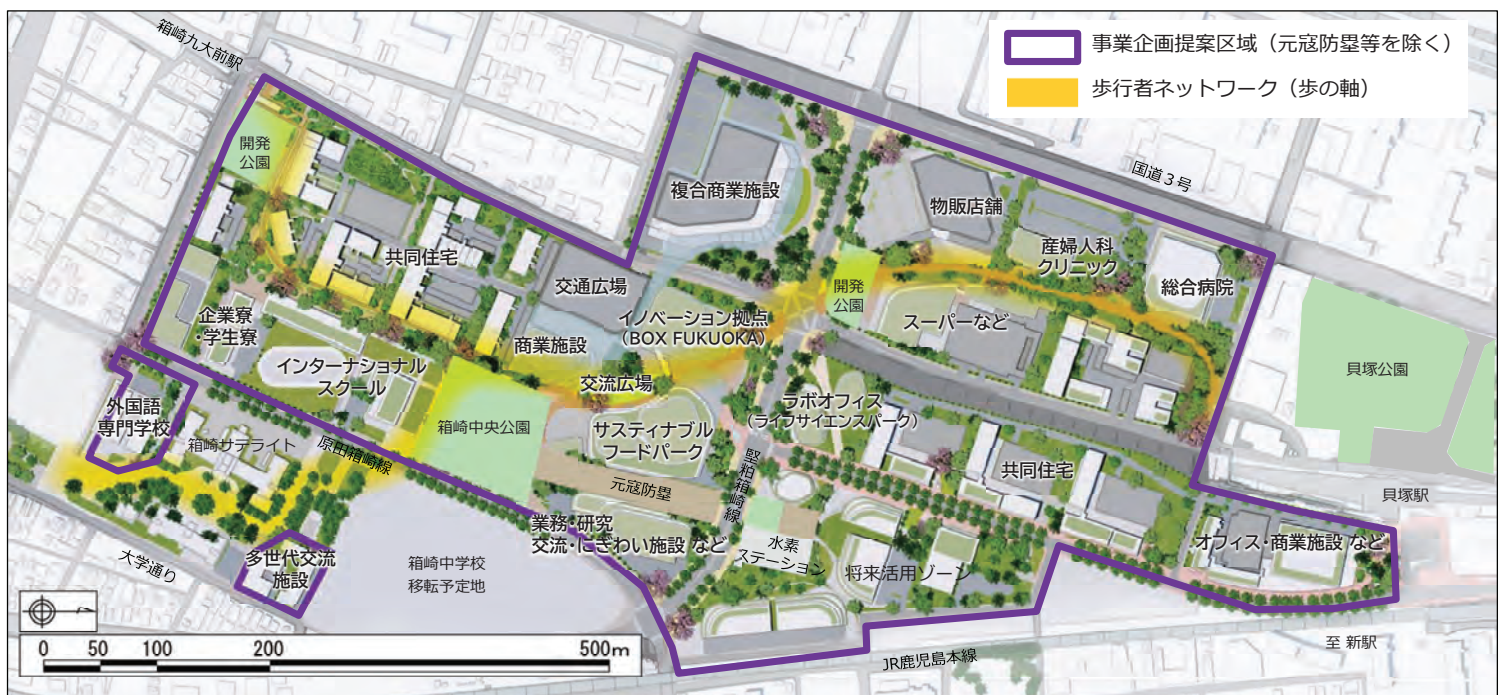
②交流にぎわいの拠点となる
「交流広場」の整備



③公共交通の利用を促す
「交通広場」の整備

（導入予定の交通機能：車両）
・路線バス
・デマンドバス
・タクシー
・観光バス
・緊急車両

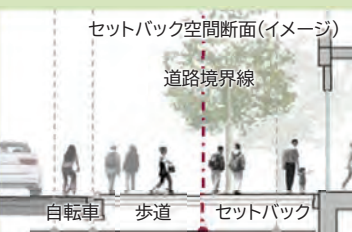
④回遊性、利便性向上のための
「歩行者用通路」の整備



<建築物等に関する事項について>

○壁面の位置の制限

⑤「セットバック空間」によるゆとりある歩行空間の確保



○緑化率の最低限度

⑥事業企画提案区域全体で「緑化率40%」確保



○開発整備促進区の活用

⑦にぎわいやイノベーションを生み出す
「新たな拠点」の創出



【交流にぎわい機能】
サステイナブルフードパーク

【業務・研究機能】
BOX FUKUOKA



※開発整備促進区

広場などの公共施設を整備し、良好な環境形成を図ることで、地域の魅力や利便性向上に資する一定規模以上の店舗や飲食店等の立地を可能とする地区計画の制度

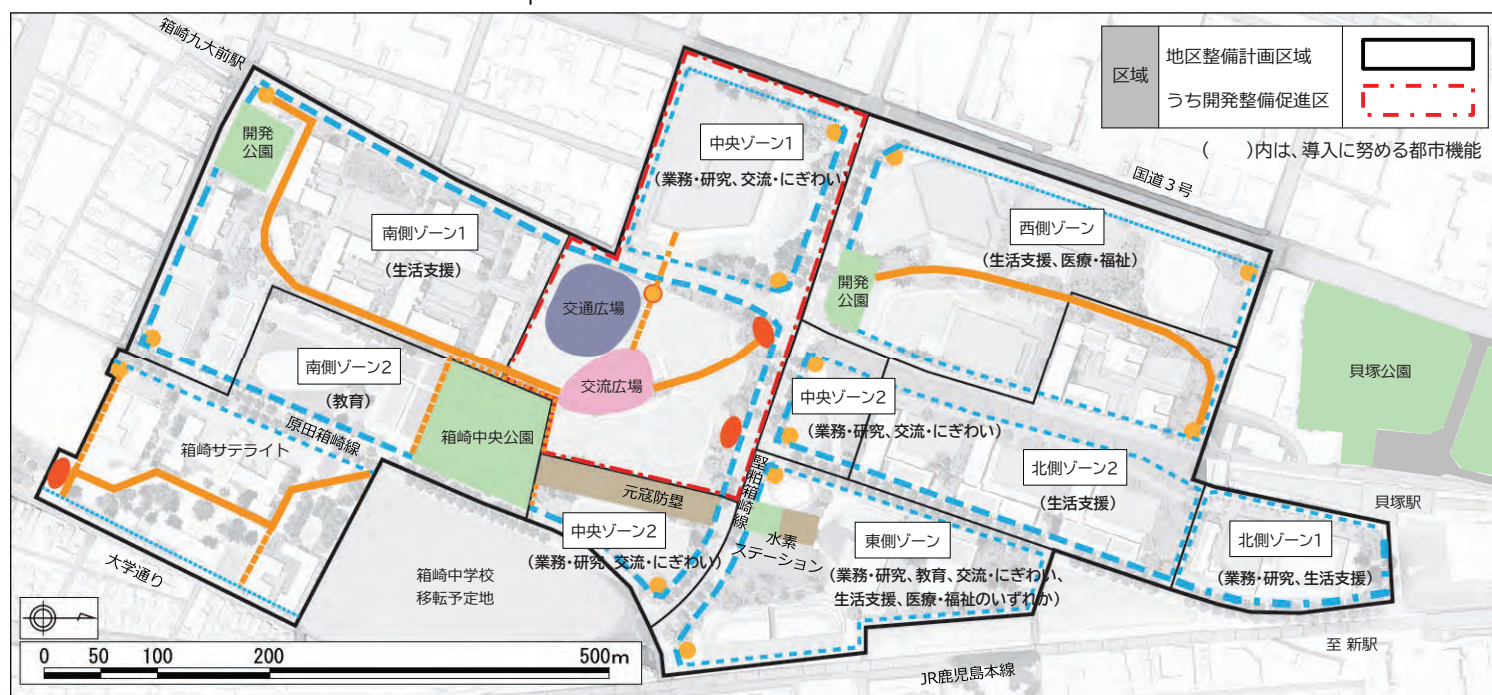
■地区計画（原案）の概要

<地区施設等の配置及び規模>

- ①街角広場（約100㎡、1階 ● ）
（約300㎡、1階 ●● ）
（約100㎡、2階 ○ ）
- ②交流広場（約4,000㎡ ■ ）
- ③交通広場（約4,500㎡ ■ ）
- ④歩行者用通路（2m、1階 ）
（4m、1階 ）
（4m、2階 ）
（6m、1階 ——— ）

<建築物等に関する事項>

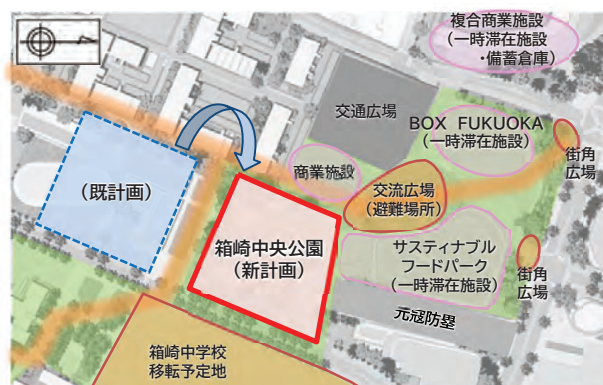
- ⑤壁面の位置の制限：敷地境界線から建物の外壁までの距離の設定
（1m 、2m 、4m 、6m ）
壁面後退区域における工作物の設置の制限：
壁面後退部分において、垣、柵、看板などの工作物設置の制限
- ⑥緑化率の最低限度：事業企画提案区域全体で40%確保
- ⑦開発整備促進区により誘導する用途：
店舗・飲食店の用途に供する床面積が1万平方メートルを超えるもの
- ⑧建築物等の用途の制限：
マージャン・ぱちんこ等の制限
多様な都市機能の誘導や教育環境を踏まえた、住宅等の制限（一部ゾーン）
- ⑨敷地面積の最低限度：開発整備促進区：5,000㎡、その他：500㎡
- ⑩建築物等の形態又は意匠の制限：
屋根、外壁等は周辺環境と調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮



4. 都市計画公園の変更について

■都市計画公園変更（原案）の概要

- 名称：箱崎中央公園 ○種別：近隣公園 ○面積：約1.0ha
- 位置：次の理由により、位置を変更するもの。
 - ・地域に潤いをもたらすみどり豊かな空間が創出され、交流・にぎわいの拠点となる交流広場や施設と隣接することで、より豊かなみどりの拠点が形成できるとともに、公園利用者の利便性が向上する。（休憩スペース、飲食など）
 - ・災害時には避難場所等となる交流広場や施設と隣接することで、災害時の避難スペースがまとまって確保できるとともに、より円滑な避難や効率的な応急活動が可能となる。



5. 今後のスケジュール（予定）

令和 7 年	9 月	福祉都市委員会報告（地区計画・公園）
	10 月	都市計画原案の縦覧
	12 月	福祉都市委員会報告（地区計画・公園）
令和 8 年	1 月	都市計画案の縦覧（法定縦覧）
	2 月	都市計画審議会
	3 月	都市計画決定告示

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）（原案）

都市計画箱崎地区地区計画を次のように決定する。

名 称		箱崎地区地区計画
位 置		福岡市東区箱崎三丁目、箱崎六丁目、箱崎七丁目及び筥松三丁目の各一部
面 積		約 39.3ha
地区計画の目標		当地区は、本市の都心に近接し、福岡市地下鉄箱崎線・西鉄貝塚線・JR鹿児島本線が利用可能な交通利便性の高い地区であり、九州大学箱崎キャンパスが伊都キャンパスに移転した跡地で市街地内の貴重な大規模活用可能地である。 当地区では、九州大学箱崎キャンパス跡地の活用に向けて、地域の代表や学識経験者などで構成する箱崎キャンパス跡地利用協議会において、地域の意見も伺いながら策定した「九州大学箱崎キャンパス跡地グランドデザイン（2018年7月）（以下、グランドデザイン）」に基づき、都市基盤の整備が着実に進められるとともに、先端技術の導入などによる快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出する「Fukuoka Smart East」の実現に向けたまちづくりに取り組んでいる。 また、周辺地域との調和・連携・交流に配慮した都市空間の整備や多様な都市機能の誘導を求めた国立大学法人九州大学と独立行政法人都市再生機構による土地利用事業者の募集が行われ、一体的な土地利用が計画されているところである。 このため、本地区計画では、グランドデザインに基づき、地域や福岡市の魅力の向上に寄与するまちづくりを推進することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	・グランドデザインに基づき、九州大学が存在した地としてのブランドと、広大な敷地や交通といった強みを活かし、幅広い人々が集まり、イノベーションを生み出す新たな拠点を創出するとともに、箱崎の歴史や文化も踏まえながら、高質で快適なライフスタイルや都市空間づくりに取り組み、未来に誇れるまちを創造していく。 ・安全・安心・快適で健やかな暮らしを創出するため、憩いや安心を感じることができるオープンスペースや歩行者の骨格動線となる「歩の軸」など、ゆとりある空間の形成を図る。 ・公園や広場、歩行者空間等において、みどり豊かな空間を確保し、有機的に繋ぐことで、みどりのネットワークの形成を図る。 ・新たな拠点の創出を図るため、これまで大学が担ってきた知の拠点を継承し、イノベーションを生み出す機能や、高質で快適なライフスタイルを支える機能など、多様な都市機能の誘導を図る。 ・まちづくりの様々な課題を解決しながら持続的に発展していくため、様々な分野のスマートサービスが連携したまちの実現を目指す。 ・まち全体の一体感を創出する空間整備や景観の誘導を図るとともに、箱崎の歴史に育まれた文化や関係性を大切に、周辺地域との調和・連携・交流を図る。 ・九州大学の地に存在した歴史的資源とみどりを活かし、その面影や記憶の継承を図る。
	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	・新たな拠点の創出に向けて、交流・にぎわいの拠点となり、災害時において防災に資するまとまりのある広場とともに、公共交通でのアクセス性を向上させ、公共交通の利用を促進する交通広場を開発整備促進区内に配置する。 ・交差点等における見通しの確保や、歩行者が安全・安心して通行でき、溜まれる空間を形成するとともに、憩いやにぎわいをもたらす広場を適切に配置する。 ・利便性、回遊性の向上に寄与するとともに、歩いて楽しく、憩いやにぎわいをもたらす歩行者用通路を適切に配置する。

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	・多様な都市機能の誘導を図るとともに、当該校区の学校規模の状況等を踏まえ、良好な教育環境に配慮するため、「建築物等の用途の制限」を定める。 ・敷地の細分化を防止し、都市の機能の増進やゆとりある市街地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。 ・ゆとりある歩行者空間の確保とともに歩いて楽しめる空間を形成するため、「壁面の位置の制限」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。 ・周辺地域と調和した一体的な街並み景観の形成を図るため、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣又は柵の構造の制限」を定める。 ・地域に潤いをもたらすみどり豊かな空間を創出するため、「建築物の緑化率の最低限度」を定める。 ・各所に配置した広場と歩行者用通路等を有機的に繋ぐとともに、植栽や建築物への緑化などにより、連続する立体的なみどり空間を創出するなど、人の目にふれる緑化や生態系に配慮した緑化に努める。 ・「歩の軸」沿いの建築物においては、人の交流を生み出す顔づくりや開放的なデザインの工夫に努めるとともに、低層部への利便性向上に資する機能の導入や交流スペースの設置など、にぎわい創出に努める。
---------------------------	-------------------	--

開 発 整 備 促 進 区	面 積	約 7.2 ha				
	主要な公共施設の 配置及び規模	広 場	名 称	面 積	摘 要	
			交通広場	約4,500㎡	地上1階	
			広場A	約4,000㎡	地上1階	
地 区 整 備 計 画	地 区 施 設 の 配置及び規模	広 場	名 称	面 積	摘 要	
			広場B	約300㎡	地上1階	
			広場C	約300㎡	地上1階	
			広場D	約100㎡	地上1階	
			広場E	約100㎡	地上1階	
			広場F	約100㎡	地上1階	広場F及び広場Gに 接続する昇降機を含 む。(ただし、広場 の面積には、昇降機 等の出入口施設の面 積を算入しないもの とする。)
			広場G	約100㎡	地上2階	
			広場H	約100㎡	地上1階	
			広場I	約100㎡	地上1階	
			広場J	約100㎡	地上1階	
			広場K	約100㎡	地上1階	
			広場L	約100㎡	地上1階	
			広場M	約100㎡	地上1階	
			広場N	約100㎡	地上1階	
			広場O	約100㎡	地上1階	
			広場P	約300㎡	地上1階	
			広場Q	約100㎡	地上1階	
			広場R	約100㎡	地上1階	
			広場S	約100㎡	地上1階	

地区整備計画	地区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	
			歩行者用通路 1 号	6 m	約 4 1 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 2 号	6 m	約 8 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 3 号	4 m	約 4 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 4 号	4 m	約 3 0 m	地上 2 階	
			歩行者用通路 5 号	2 m	約 1 4 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 6 号	2 m	約 2 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 7 号	6 m	約 3 5 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 8 号	6 m	約 3 2 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 9 号	4 m	約 1 0 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 1 0 号	4 m	約 8 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 1 1 号	4 m	約 5 0 m	地上 1 階	

地区の 区 分		名 称	中央ゾーン 1 (開発整備促進区を定める区域)	中央ゾーン 2
		面 積	約 7. 2 h a	約 2. 5 h a
地区整備計画	建築物等の用途の制限		1. 建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 （1） 建築基準法別表第 2（い）項第一号、第二号及び第三号に掲げる建築物 （2） 建築基準法別表第 2（ほ）項第二号に掲げる建築物 2. 当該ゾーン内には、業務・研究機能及び交流・にぎわい機能の導入に努めることとする。	1. 建築してはならない建築物ものとする。 （1） 整備、開発及び保のうち建築物等適合しない場合、第 2（い）項第一第三号に掲げる建築物 （2） 建築基準法別表第号に掲げる建築物 2. 当該ゾーン内には、業務・流・にぎわい機能の導入にる。
		建築物の敷地面積の最低限度	5, 0 0 0 m ² 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、この限りでない。 （1） 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。 （2） 駐輪場その他これに類する建築物で交通の利便に供するもの。 （3） 公民館、集会所その他これらに類する建築物で地区内住民の社会教育活動	
	壁面の位置の制限	1. 計画図 1 に示す交通広場、広場 A、B、C、D、E、F 及び G 並びに歩行者用通路 1 号、2 号、3 号、4 号及び 5 号の区域には、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、この限りでない。 （1） 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で交通広場若しくは広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないもの。 （2） 交通広場における駐車場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通広場の利用上支障がないもの。 （3） 広場 A、F 及び G 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. 5 m 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。 2. 計画図 1 に示す位置において、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から敷地境界線までの距離の最低限度は、4 m、2 m 又は 1 m とする。ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。 （1） 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がないもの。 （2） 壁面の位置の制限 4 m の箇所における駐輪場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。	1. 計画図 1 に示す広場 H、I 歩行者用通路 6 号の区域に若しくはこれに代わる柱属する門若しくはへいをない。 ただし、歩廊、渡り廊下、屋その他これらに類する物の部分で広場の利用上行上支障がないものにつりでない。 2. 計画図 1 に示す位置における外壁若しくはこれに代わる築物に附属する門若しくは境界線までの距離の最低は 2 m とする。 ただし、次の各号の一に該いては、この限りでない。 （1） 歩廊、渡り廊下、屋その他これら又は建築物の部行上支障がない （2） 壁面の位置の制限における駐輪場する建築物又は建通の利便に供し、支障がないもの。	

	北側ゾーン 1	北側ゾーン 2
	約 1. 7 h a	約 5. 1 h a
は、次に掲げる 全に関する方針 の整備の方針に 建築基準法別表 号、第二号及び 築物 2（ほ）項第二 研究機能及び交 努めることとす	1. 建築基準法別表第 2（ほ）項第二号に掲げる建築物は、建築してはならない。 2. 当該ゾーン内には、業務・研究機能及び生活支援機能の導入に努めることとする。	1. 建築基準法別表第 2（ほ）項第二号に掲げる建築物は、建築してはならない。 2. 当該ゾーン内には、生活支援機能の導入に努めることとする。
5 0 0 m ²		
又は自治活動の用に供するもの。		
及び J 並びに歩 は、建築物の壁 又は建築物に附 建築してはなら バス停留所の上 建築物又は建築 又は歩行者の通 いては、この限 いて、建築物の る柱の面又は建 はへいから敷地 限度は、4 m 又 当するものにつ バス停留所の上 に類する建築物 分で歩行者の通 もの。 限 4 m の箇所 に他これに類す 築物の部分で交 歩行者の通行上	1. 計画図 1 に示す位置において、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から敷地境界線までの距離の最低限度は、6 m（地盤面からの高さが 2. 5 m を超える建築物の部分及びこれを支える柱で歩行者の通行上支障がないものにあつては 4 m）又は 2 m とする。 ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。 （1） 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がないもの。 （2） 壁面の位置の制限 6 m の箇所における駐輪場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。	1. 計画図 1 に示す広場 K 及び歩行者用通路 7 号の区域には、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、歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないものについては、この限りでない。 2. 計画図 1 に示す位置において、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から敷地境界線までの距離の最低限度は、4 m 又は 2 m とする。 ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。 （1） 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がないもの。 （2） 壁面の位置の制限 4 m の箇所における駐輪場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。

	地区の 区 分	名 称	中央ゾーン 1 (開発整備促進区を定める区域)	中央ゾーン 2
		面 積	約 7. 2 h a	約 2. 5 h a
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における 工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣、柵、看板その他これらに類する工作物を設置してはなら (1) 花壇、植栽、パブリックアート、ベンチ、外灯その他これらに類するもの。 (2) 歩行者の安全性の向上、防球、防音、プライバシー保護等のために設ける (3) 歩廊及びこれに昇降するためのエレベーター・階段・スロープその他これ (4) 壁面の位置の制限 6 m 又は 4 m の箇所における駐輪場その他これに類する	
		建築物等の形態又は 意 匠 の 制 限	1. 道路、公園及び歩行者用通路沿いにおいては、原則として人の目にふれる植 2. 建築物の緑化などにより、立体的なみどり空間の創出に努めることとする。 3. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱並びに建築設備等の形態、意匠及 4. 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 5. 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	
		垣又は柵の構造の制限	道路、公園及び歩行者用通路に面して設ける部分の垣又は柵の構造は、生垣又は のとする。 ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分並びにフェンスの基礎等に用いるた	
		建築物の緑化率の 最 低 限 度	計画図 2 に示すとおりとし、区域 A で 1 0 0 分の 4 0 を確保する。	
	誘 導 す べ き 用 途		店舗、飲食店で、その用途に供する部分の床面積 の合計が 1 万平方メートルを超えるもの。	
	誘導すべき用途に供する特定 大規模建築物の敷地として 利用すべき土地の区域		計画図 1 に示すとおりとする。	

地区の 区分	名 称	西側ゾーン	南側ゾーン 1
		約 5. 9 h a	約 6. 2 h a
地区整備計画	建築物等の用途の制限	1. 建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 (1) 整備、開発及び保全に関する方針のうち建築物等の整備の方針に適合しない場合、建築基準法別表第2 (イ) 項第一号、第二号及び第三号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第2 (ホ) 項第二号に掲げる建築物 2. 当該ゾーン内には、生活支援機能及び医療・福祉機能の導入に努めることとする。	1. 建築基準法別表第2 (ほ) する建築物は、建築しては 2. 当該ゾーン内には、生活に努めることとする。
	建築物の敷地面積の最低限度	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、この限りでない。 (1) 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。 (2) 駐輪場その他これに類する建築物で交通の利便に供するもの。 (3) 公民館、集会所その他これらに類する建築物で地区内住民の社会教育活動	
	壁面の位置の制限	1. 計画図 1 に示す広場 L 及び M 並びに歩行者用通路 7 号の区域には、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、歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないものについては、この限りでない。 2. 計画図 1 に示す位置において、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から敷地境界線までの距離の最低限度は、4 m、2 m 又は 1 m とする。 ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。 (1) 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がないもの。 (2) 壁面の位置の制限 4 m の箇所における駐輪場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。	1. 計画図 1 に示す広場 N 及び用通路 1 号及び 5 号の区の壁若しくはこれに代わに附属する門若しくはへならない。 ただし、歩廊、渡り廊下、屋その他これらに類する物の部分で広場の利用上行上支障がないものにつりでない。 2. 計画図 1 に示す位置にお外壁若しくはこれに代わ築物に附属する門若しくは境界線までの距離の最低する。 ただし、次の各号の一については、この限りでない (1) 歩廊、渡り廊下、屋その他これら又は建築物の部行上支障がない (2) 壁面の位置の制における駐輪場そる建築物又は建通の利便に供し、支障がないもの。 (3) 鉄道事業に供す

	南側ゾーン 2	東側ゾーン
	約 6. 8 h a	約 3. 9 h a
項第二号に掲げ ならない。 支援機能の導入	1. 建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 (1) 整備、開発及び保全に関する方針のうち建築物等の整備の方針に適合しない場合、建築基準法別表第 2 (い) 項第一号、第二号及び第三号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2 (に) 項第三号に掲げる建築物 (3) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号及び第三号に掲げる建築物 2. 当該ゾーン内には、教育機能の導入に努めることとする。	1. 建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 (1) 整備、開発及び保全に関する方針のうち建築物等の整備の方針に適合しない場合、建築基準法別表第 2 (い) 項第一号、第二号及び第三号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号に掲げる建築物 2. 当該ゾーン内には、業務・研究機能、教育機能、交流・にぎわい機能、生活支援機能及び医療・福祉機能のいずれかの導入に努めることとする。

5 0 0 m²

又は自治活動の用に供するもの。

○並びに歩行者域には、建築物の柱又は建築物の壁を建築してはならない。 バス停留所の上の建築物又は建築物又は歩行者の通行上は、この限りでない。 いて、建築物の柱の面又は建はへいから敷地限度は、4 m と 該当するものについて、バス停留所の上の建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上は、この限りでない。 限 4 m の箇所に、その他これに類する建築物の部分で歩行者の通行上は、この限りでない。 るもの。	1. 計画図 1 に示す広場 P 及び Q 並びに歩行者用通路 8 号、9 号、1 0 号及び 1 1 号の区域には、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、歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないものについては、この限りでない。 2. 計画図 1 に示す位置において、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から敷地境界線までの距離の最低限度は、4 m、2 m 又は 1 m とする。 ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。 (1) 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がないもの。 (2) 壁面の位置の制限 4 m の箇所における駐輪場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。 (3) 壁面の位置の制限 1 m の箇所における登録有形文化財及び意匠上これに附属するもの。	1. 計画図 1 に示す広場 R 及び S の区域には、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、歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で広場の利用上支障がないものについては、この限りでない。 2. 計画図 1 に示す位置において、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から敷地境界線までの距離の最低限度は、4 m 又は 2 m とする。 ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。 (1) 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がないもの。 (2) 壁面の位置の制限 4 m の箇所における駐輪場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。
---	---	---

	地区の 区分	名 称	西側ゾーン	南側ゾーン 1
		面 積	約 5. 9 h a	約 6. 2 h a
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣、柵、看板その他これらに類する工作物を設置してはなら (1) 花壇、植栽、パブリックアート、ベンチ、外灯その他これらに類するもの。 (2) 歩行者の安全性の向上、防球、防音、プライバシー保護等のために設ける (3) 歩廊及びこれに昇降するためのエレベーター・階段・スロープその他これ (4) 壁面の位置の制限 4 m の箇所における駐輪場その他これに類する交通の利 (5) 登録有形文化財及び意匠上これに附属するもの。 (6) 鉄道事業に供するもの。 (7) 消防用設備等その他これに類するもの。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 道路、公園及び歩行者用通路沿いにおいては、原則として人の目にふれる植 2. 建築物の緑化などにより、立体的なみどり空間の創出に努めることとする。 3. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱並びに建築設備等の形態、意匠及 4. 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 5. 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	
		垣又は柵の構造の制限	道路、公園及び歩行者用通路に面して設ける部分の垣又は柵の構造は、生垣又は のとする。 ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分並びにフェンスの基礎等に用いた	
		建築物の緑化率の最低限度	計画図 2 に示すとおりとし、区域 A で 1 0 0 分の 4 0 を確保する。	

「地区計画、地区整備計画及び開発整備促進区の区域並びに主要な公共施設の配置及び規模、地区施設の配置及び規すべき土地の区域は計画図表示のとおり」

理由

グランドデザインに基づき、地域や福岡市の魅力の向上に寄与するまちづくりを推進するため、本案のとおり決定

	南側ゾーン 2	東側ゾーン
	約 6. 8 h a	約 3. 9 h a
ない。ただし、次の各号の一に該当し、歩行者の通行上支障がない場合は、この限りでない。 へい、フェンスその他これらに類するもの。 らに類するもの。 便に供するもの。		
栽等を確保し、周辺と一体となった潤いのあるみどり空間の形成に努めることとする。 び色彩は、周辺地域又は近代建築物など、周囲の環境に調和するものとする。 とする。 設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。		
透視可能なフェンス等にあわせて植栽を施したものにするなど、周辺の環境との調和やみどりの連続性に配慮したも めのコンクリートブロックなどについては、この限りでない。		

模、壁面の位置の制限、建築物の緑化率の最低限度及び誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用

する。