

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画下原四丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	下原四丁目地区地区計画	
位置	福岡市東区下原四丁目の一部	
面積	約 3.1 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の東部広域拠点となっている香椎地区及び千早地区から北東約2 kmに位置し、国道3号沿道の交通利便性の高い地区であり、周辺には低中層の住宅や大学などが立地している。</p> <p>東区アイランドシティに統合移転した青果部3市場の1つである東部市場の跡地であり、その敷地規模を活かすとともに、周辺地域の利便性の向上や活気あるまちづくりなどに寄与する土地利用の誘導を跡地売却の基本的な方針としている。また、この方針に基づいて実施された事業提案公募により、商業施設を中心とした一体的な土地利用が計画されているところである。</p> <p>本地区計画は、跡地売却の基本的な方針を踏まえ、将来にわたり、現在の敷地を可能な限り活かしつつ、地域の利便性の向上に資する土地利用の誘導を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>主要な幹線道路の沿道という立地特性を活かすとともに、地域の利便性の向上に資する機能を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の住環境や交通環境に配慮した良好な市街地環境の形成・保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 ・敷地の細分化を防ぎ、幹線道路沿道にふさわしい建築物や地域の利便性の向上に資する建築物の誘導を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ・幹線道路沿道として土地の有効利用を図りつつ、周辺の住環境と調和した街並みの形成・保全を図るため、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 ・隣接する住宅地に配慮するとともに地域に潤いをもたらす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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	面積	約 3.1 ha
		建築物等の用途の制限	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物 2 建築基準法別表第2（と）項第3号、第4号及び第6号に掲げる建築物 3 建築基準法別表第2 (り) ^(り)項に掲げる建築物 4 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第5項に掲げる用途に供する建築物
		建築物の高さの最高限度	<p>建築物等の各部分の高さは、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8 m以下の範囲においては、当該水平距離の1.25倍に10 mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8 mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8 mを減じたものの0.5倍に20 mを加えたもの以下とする。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000 m²</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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又は自治活動の用に供するために設けるもの 2 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
		壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 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道路境界線までの距離の最低限度は3 mとする。 2 上記以外において、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1 mとする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の屋根、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る。 2 高架水槽や室外機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る。 3 屋外広告物については、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る。
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣やフェンス又は鉄さく等透視可能なものにあわせて植栽を施したものとするなど、緑豊かなまちなみに配慮したものとする。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 施設に附属する荷さばき場又は室外機置場等の露出面積を少なくするため景観上及び安全上の配慮として設置される必要最小限の目隠しフェンス等
建築物の緑化率の最低限度	10分の1		

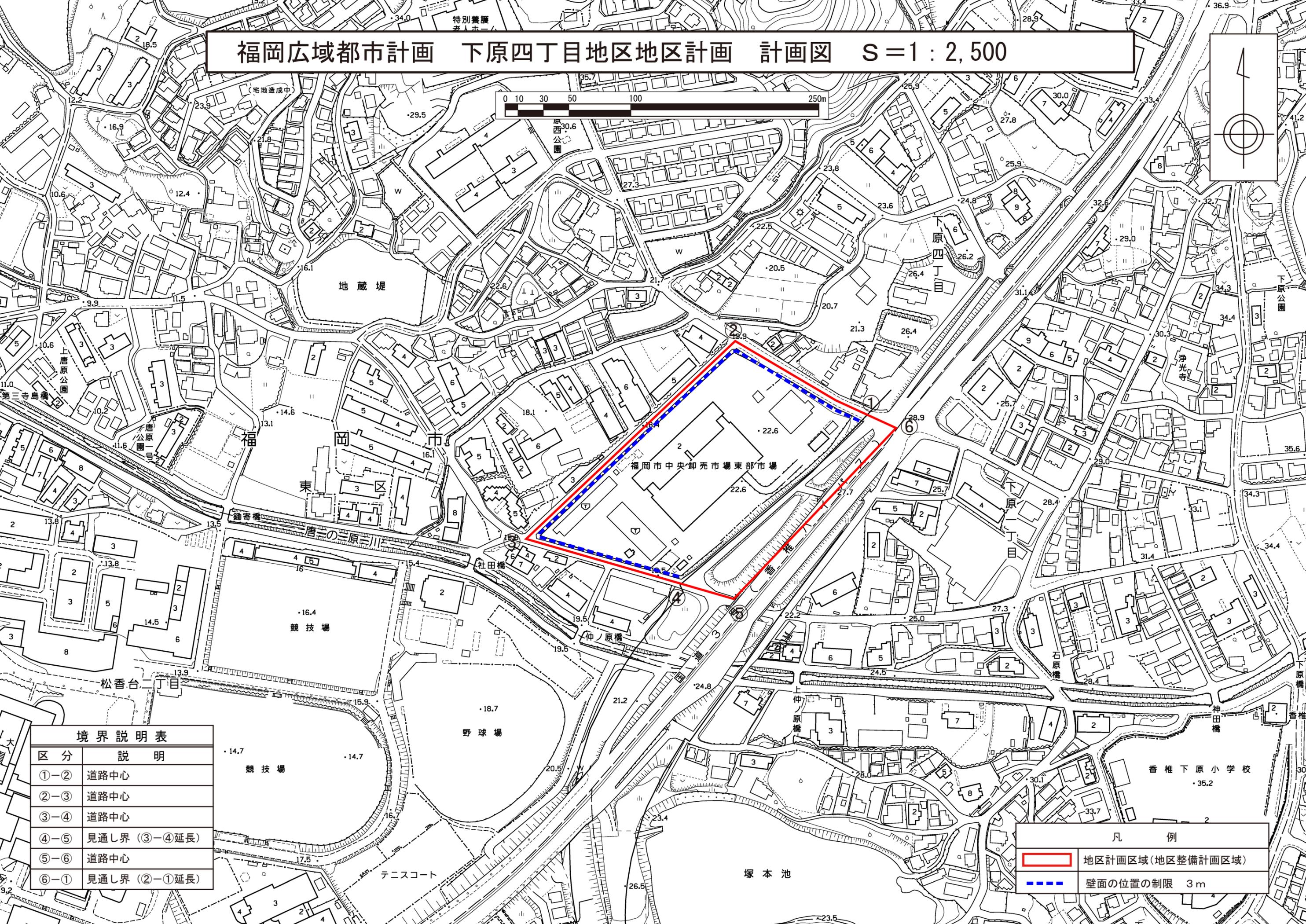
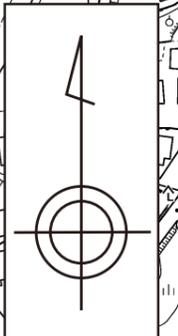
「地区計画及び地区整備計画の区域並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

地域の利便性の向上及び隣接する住宅地などに配慮した良好な市街地環境の形成を図るため、本案のとおり決定するものである。

朱書きは、建築基準法改正（2018年4月1日施行）によるもの

福岡広域都市計画 下原四丁目地区地区計画 計画図 S=1:2,500



境界説明表	
区分	説明
①-②	道路中心
②-③	道路中心
③-④	道路中心
④-⑤	見通し界 (③-④延長)
⑤-⑥	道路中心
⑥-①	見通し界 (②-①延長)

凡 例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	壁面の位置の制限 3m