

福岡広域都市計画地区計画の変更（福岡市決定）

都市計画橋本二丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	橋本駅周辺地区地区計画	
位 置	福岡市西区橋本一丁目，橋本二丁目及び戸切二丁目の各一部	
面 積	約 24.0ha	
地区計画の目標	<p>当地区は，本市の都心部から南西約8kmに位置し，本市の主要な広域幹線道路である都市計画道路井尻姪浜線（福岡外環状道路）及び福岡都市高速鉄道3号線（七隈線）橋本駅に隣接する交通利便性の高い地区である。</p> <p>橋本駅東側では，これまでに土地区画整理事業による計画的な市街地整備や橋本駅へのアクセス道路となる都市計画道路の整備が行われ，幹線道路沿道には大規模な商業施設等が立地するなど，西区南部地域の拠点にふさわしい都市機能の集積が進んでいる。</p> <p>また，橋本駅西側においても土地区画整理事業による面的な基盤整備や駅前にふさわしい賑わい交流空間の創出などが計画されている。</p> <p>このため，橋本駅を中心とした地域の拠点にふさわしい商業施設・利便施設等の立地誘導や交流機能，交通結節機能などの都市機能の強化を図るとともに，室見川や橋本八幡宮などの自然環境や周辺の環境と調和した緑豊かなゆとりある良好な市街地環境の形成・保全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>良好な市街地環境の形成を図るため，当地区を次のように区分し，各ゾーンの土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>【拠点ゾーン－1，－2】 地域の拠点としてふさわしい商業施設・利便施設等の適正な立地誘導を図るとともに，賑わいや回遊性向上に資する歩行者空間を創出することにより，地域拠点としての市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p>【沿道ゾーン－1，－2，－3】 拠点ゾーン－1，－2に隣接した幹線道路の沿道としてふさわしい利便施設等の立地誘導を図るとともに，周辺環境に配慮し，拠点ゾーン－1，－2と一体となった地域拠点の形成に資する市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p>【住宅ゾーン－1，－2】 中低層住宅地など，後背の低層住宅地と調和したゆとりある良好な住環境の形成・保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>橋本駅等の交通結節施設と利便施設等の連携を図るとともに，賑わいと回遊性のある歩行者空間の創出を図るため，歩行者用通路及び広場を適切に配置する。</p> <p>地区内における緑豊かなゆとりある空間を創出するため，公園を適切に配置する。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	<p>区分された各ゾーンの特性に応じ，それぞれ次のような制限を定め，良好な市街地の形成・保全を図る。</p> <p>【拠点ゾーン－1】 地域の拠点としてふさわしい商業施設・利便施設等の適正な立地を誘導するため，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や市街地環境の悪化を防止し，ゆとりある良好な街並みの形成・保全を図るため，建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>【拠点ゾーン－2】 駅及び駅前広場に隣接した地域の拠点としてふさわしい商業施設・利便施設等の適正な立地を誘導するため，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や市街地環境の悪化を防止し，ゆとりと潤いのある良好な街並みの形成・保全を図るため，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，壁面の位置の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。</p> <p>【沿道ゾーン－1，－2】 幹線道路の沿道にふさわしい利便施設等の適正な立地を誘導するため，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や市街地環境の悪化を防止し，ゆとりある良好な街並みの形成・保全を図るため，建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>【沿道ゾーン－3】 駅に近接する幹線道路沿道にふさわしい商業施設・利便施設，中高層住宅等の立地を誘導するため，建築物等の用途の制限及び建築物の容積率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や市街地環境の悪化を防止し，ゆとりと潤いのある良好な街並みの形成・保全を図るため，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。</p> <p>【住宅ゾーン－1，－2】 敷地の細分化に伴う建築物の建て詰まりや市街地環境の悪化を防止し，ゆとりある良好な住環境の形成・保全を図るため，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>【各ゾーン共通】 周辺環境と調和した良好な街並みの形成・保全を図るため，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。</p>
	その他当該地区の整備，開発及び保全に関する方針	<p>【各ゾーン共通】 当該地区周辺は豊かな自然環境に恵まれていることから，地区内においても緑化を推進し，緑豊かな環境の創出・保全に努めるとともに，今後の橋本駅の周辺地域におけるまちづくりの模範となるような良好な市街地環境の形成・保全を行っていく。</p> <p>【拠点ゾーン－1，－2】【沿道ゾーン－3】 敷地の共同化を推進し，駅前にふさわしい土地の高度利用に努める。 商業施設等を活用したパークアンドライド駐車場の配置に努める。</p>

地区整備計画

面積		約 15.1ha									
地区施設の配置及び規模		公園	名称	面積		摘要					
			公園	約850㎡							
		広場	名称	面積		摘要					
			広場	約500㎡							
		その他の公共空地	名称	幅員	延長	摘要					
歩行者用通路1号	4m		約90m	歩行者用通路の維持管理に必要なもの以外は設置してはならない。 なお、歩行者用通路1号については、地区施設の整備の方針に基づき適切な位置に配置するものとする。							
歩行者用通路2号	3m	約340m									
地区の区分	地区の名称	拠点ゾーン-1		沿道ゾーン-1		沿道ゾーン-2		住宅ゾーン-1			
	地区の面積	約4.3ha		約2.0ha		約6.1ha		約2.7ha			
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所 2. 危険物の貯蔵、又は処理に供するもの。(鉄道事業に供するもの及び建築物に附属するものを除く。) 3. 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項第1号から第4号までに掲げる用途に供する建築物 4. 戸建専用住宅(都市計画道路井尻姪浜線《福岡外環状道路》に接する敷地に限る。)		建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所 2. 危険物の貯蔵、又は処理に供するもの。(石油類の販売に供するもの及び建築物に附属するものを除く。) 3. 戸建専用住宅(都市計画道路井尻姪浜線《福岡外環状道路》に接する敷地に限る。)		建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 1. 戸建専用住宅(都市計画道路井尻姪浜線《福岡外環状道路》に接する敷地に限る。)					
		500㎡		300㎡		200㎡					
	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で、その全部を一の敷地として使用するものについては、この限りではない。(この規定に適合するに至ったものを除く。) 1. 巡査派出所、公衆電話所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適合しないこととなる土地 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らばこの規定に適合しないこととなる土地 4. 都市計画道路の整備に伴い、この規定に適合しないこととなる土地									
		壁面の位置の制限		建築物の外壁若しく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とする。 ただし、建築基準法施行令第135条の 2 ²² 各号の一に該当する建築物若しくは建築物の部分又は壁を有しない自動車車庫(建築物に附属するものに限る。)については適用しない。							
	建築物等の形態又は意匠の制限		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る。 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る。 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都市景観に配慮するものとする。								
垣又はさくの構造の制限		道路に面して垣又はさくを設ける場合、その構造は、生け垣、若しくはフェンスなどの透視可能なものにあわせて植栽を施すなど緑豊かな街並みに配慮したものとし、コンクリートブロック又はこれに類するものとしてはならない。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めのコンクリートブロック等については、この限りではない。									

地区整備計画

面積		約 8.9ha				
地区施設の配置及び規模		広場	名称	面積	摘要	
			まちかど広場	約300㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・地上1階 ・駅前広場及び都市計画道路戸切通線に接する位置に配置する。 ・市道橋本4149号線に接続する歩行者動線を幅員4m以上で確保する。ただし、まちかど広場の面積には、歩行者動線の面積を算入しないものとする。 	
地区の区分	地区の名称	拠点ゾーン2		沿道ゾーン3		
	地区の面積	約3.7ha		約3.2ha		
地区整備計画	建築物等に関する事項	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. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所 2. 危険物の貯蔵、又は処理に供するもの。(鉄道事業に供するもの及び建築物に附属するものを除く。) 3. 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項第1号から第4号までに掲げる用途に供する建築物 4. 戸建専用住宅(ただし、この地区計画の告示があった日又は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、現に戸建専用住宅の敷地として使用されている土地については、この限りでない。(この規定に適合するに至ったものを除く。)) 	<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. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所 2. 危険物の貯蔵、又は処理に供するもの。(石油類の販売に供するもの及び建築物に附属するものを除く。) 3. 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項第1号から第4号までに掲げる用途に供する建築物 		
		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未満の敷地において建築する建築物については、10分の10とする。			
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	300㎡		165㎡
			ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地で、その全部を一の敷地として使用するものについては、この限りではない。(この規定に適合するに至ったものを除く。)			
		壁面の位置の制限	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、2.0m又は1.5mとする。			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とする。
			ただし、建築基準法施行令第135条の 21 ²² 各号の一に該当する建築物若しくは建築物の部分又は壁を有しない自動車車庫(建築物に附属するものに限る。)又は鉄道事業に供するものについては適用しない。			
		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る。 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る。 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都市景観に配慮するものとする。 			
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合、その構造は、生け垣、若しくはフェンスなどの透視可能なものにあわせて植栽を施すなど緑豊かな街並みに配慮したものとし、コンクリートブロック又はこれに類するものとしてはならない。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めのコンクリートブロック等については、この限りではない。			
建築物の緑化率の最低限度	10分の1。ただし、建築物の敷地面積が500㎡未満である敷地については、この限りでない。					

「地区計画及び地区整備計画の区域並びに地区施設の配置及び規模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、本案のとおり変更するものである

朱書きは、建築基準法施行令改正(令和元年6月25日施行)によるもの。

福岡広域都市計画 橋本駅周辺地区地区計画 計画図 S=1:2,500

区分	説明
①-②	見通し界(③-②延長)
②-③	区画整理界
③-④	見通し界(②-③延長)
④-⑤	道路中心
⑤-⑥	見通し界(⑦-⑥延長)
⑥-⑦	区画整理界
⑦-⑧	見通し界(⑥-⑦延長)
⑧-⑨	道路中心
⑨-⑩	見通し界(⑪-⑩延長)
⑩-⑪	区画整理界
⑪-⑫	道路中心
⑫-⑬	区画整理計画界
⑬-①	道路中心

	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	ゾーン区分
	拠点ゾーン-1
	拠点ゾーン-2
	沿道ゾーン-1
	沿道ゾーン-2
	沿道ゾーン-3
	住宅ゾーン-1
	住宅ゾーン-2
	壁面位置の制限 2.0m
	1.5m
	公園 約850㎡
	広場 約500㎡
	地区施設 歩行者用通路1号 4m
	歩行者用通路2号 3m
	まちかど広場 約300㎡ (市道橋本4149号線に接続する歩行者動線を幅員4m以上で確保する。ただし、まちかど広場の面積には歩行者動線の面積を算入しないものとする。)

