

福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画元岡地区地区計画を次のように決定する。

名 称	元岡地区地区計画
位 置	福岡市西区大字太郎丸、元浜一丁目及び大字元岡の各一部
面 積	約 20.2ha
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部から西へ約1.6kmに位置し、九州大学伊都キャンパスに隣接する地区である。また、九州大学学術研究都市構想ではタウン・オン・キャンパスとして位置づけられており、大学の玄関口としてふさわしい空間形成を図り、大学地区と補完連携した研究機能や産学連携機能の誘導が期待されている。</p> <p>現在、九州大学の移転が順次行われており、地区内では都市計画道路学園通線が供用されているとともに、土地区画整理事業によるまちづくりが進められている。</p> <p>このため、土地区画整理事業による基盤整備とあわせて、産学連携・交流のための研究・開発・交流機能や、居住機能等を誘導しつつ、周辺の農地などの緑豊かな環境に配慮し、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・開発及び保全に関する方針	<p>良好な市街地環境の形成・保全を図るため、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>【区画整理ゾーン1】 学術研究都市における産学連携・交流のための研究・開発・交流機能や業務機能、商業機能等の土地利用を誘導するとともに、周辺環境と調和した良好な市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p>【区画整理ゾーン2】 研究・開発・交流機能や業務機能、商業機能等の土地利用を誘導するとともに、隣接する低層住宅地と調和した良好な市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p>【区画整理ゾーン3】 区画整理ゾーン1及び区画整理ゾーン2と連携した研究・開発・交流機能や居住機能等の土地利用を誘導するとともに、隣接する低層住宅地及び田園環境と調和した良好な市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p>【既存の集落ゾーン1】 隣接する低層住宅地との調和を図りながら、幹線道路沿道にふさわしい日常利便施設等の立地誘導を図る。</p> <p>【既存の集落ゾーン2】 既存の集落の住環境を保全し、ゆとりある良好な低層住宅地の形成・保全を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>区分された各地区の特性に応じ、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>【区画整理ゾーン1】 敷地の細分化とそれに伴う建築物の建て詰まりを防止し、日照・通風等を確保するとともに、周囲の環境との調和を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>【区画整理ゾーン2】 敷地の細分化とそれに伴う建築物の建て詰まりを防止し、日照・通風等を確保するとともに、隣接する低層住宅地との調和を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>【区画整理ゾーン3】 敷地の細分化とそれに伴う建築物の建て詰まりを防止するとともに、周囲の環境との調和を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>【既存の集落ゾーン1】 日常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。 敷地の細分化とそれに伴う建築物の建て詰まりを防止し、日照・通風等を確保するとともに、周囲の環境との調和を図るため、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、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>【既存の集落ゾーン2】 建築物の用途の混在を防ぎ、良好な低層の住環境を形成・保全するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>【各ゾーン共通】 大学の玄関口にふさわしい景観形成と、周辺の田園環境と調和した緑豊か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、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>区分された各地区の特性に応じ、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>【区画整理ゾーン1】 敷地の細分化とそれに伴う建築物の建て詰まりを防止し、日照・通風等を確保するとともに、周囲の環境との調和を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>【区画整理ゾーン2】 敷地の細分化とそれに伴う建築物の建て詰まりを防止し、日照・通風等を確保するとともに、隣接する低層住宅地との調和を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>【区画整理ゾーン3】 敷地の細分化とそれに伴う建築物の建て詰まりを防止するとともに、周囲の環境との調和を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>【既存の集落ゾーン1】 日常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。 敷地の細分化とそれに伴う建築物の建て詰まりを防止し、日照・通風等を確保するとともに、周囲の環境との調和を図るため、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、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>【既存の集落ゾーン2】 建築物の用途の混在を防ぎ、良好な低層の住環境を形成・保全するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>【各ゾーン共通】 大学の玄関口にふさわしい景観形成と、周辺の田園環境と調和した緑豊か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、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
--------------------	--

地区整備計画

地区整備計画	面積		約 20.2 ha					
	地区の区分	地区の名称	区画整理ゾーン1	区画整理ゾーン2	区画整理ゾーン3	既存の集落ゾーン1	既存の集落ゾーン2	
		地区の面積	約 7.8 ha	約 0.9 ha	約 9.6 ha	約 0.9 ha	約 1.0 ha	
	建築物等の用途の制限						建築基準法別表第二(は)項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第二(い)項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
	建築物の容積率の最高限度						10分の10	10分の8
	建築物の建ぺい率の最高限度							10分の5
	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. 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（この規定に適合するに至ったものを除く。） 3. 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					
	壁面の位置の制限		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。			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、1mとする。		
	建築物等の高さの最高限度		建築物の高さは、20m以下とする。	建築物の高さは、15m以下とする。			建築物の高さは、15m以下とする。	建築物の高さは、10m以下とする。
建築物等の形態又は意匠の制限		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. 設置できる屋外広告物は、以下の各号に掲げる要件を満たすものとする。 (1) 自己の用に供するもの (2) 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 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、この限りでない。						

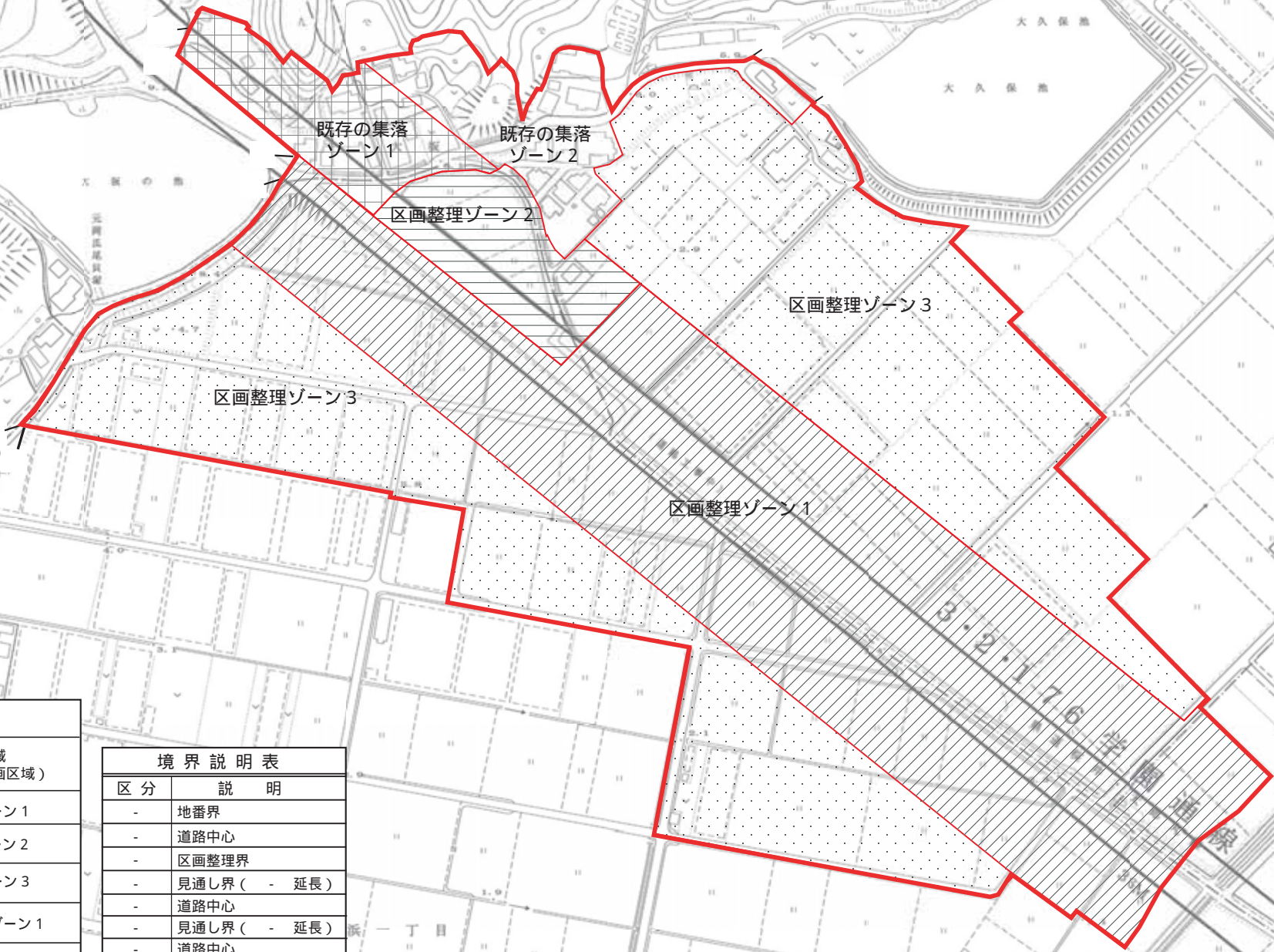
「地区計画及び地区整備計画の区域並びに地区の区分による各ゾーンの区域は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、新たに市街化区域に編入し、九州大学学術研究都市構想で位置づけられたタウン・オン・キャンパスにふさわしい良好な市街地環境の形成・保全を図るため、本案のとおり決定するものである。

福岡都市計画 元岡地区地区計画 計画図

S = 1 : 2,500



凡例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	区画整理ゾーン1
	区画整理ゾーン2
	区画整理ゾーン3
	既存の集落ゾーン1
	既存の集落ゾーン2

境界説明表	
区分	説明
-	地番界
-	道路中心
-	区画整理界
-	見通し界(- 延長)
-	道路中心
-	見通し界(- 延長)
-	道路中心
-	見通し界(- 延長)