

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 16.1 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部から西へ約1.4 km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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>【駅前ゾーン】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【複合ゾーン】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>【沿道ゾーン1・2】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【住宅ゾーン】</p> <p>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。</p> <p>【各ゾーン共通】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>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。</p>

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	沿道ゾーン1	沿道ゾーン2	住宅ゾーン	
		地区の面積	約2.1ha	約5.0ha	約3.4ha	約3.6ha	約2.0ha	
	建築物等の用途の制限		<p>建築してはならない建築物は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>1. 建築基準法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物</p> <p>2. 一戸建ての住宅</p> <p>3. 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途（玄関、階段、エレベーター、廊下、管理人室等に供する部分を除く。）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。）</p> <p>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。）</p>	<p>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。</p> <p>1. 建築基準法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物</p> <p>2. 一戸建ての住宅（都市計画道路周船寺駅南線に接する敷地に限る。）</p> <p>3. 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。）</p>	<p>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。</p> <p>1. 建築基準法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物</p> <p>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</p>		<p>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。</p>	
	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。							
	建築物の容積率の最高限度							10分の15
	建築物の敷地面積の最低限度		500㎡	165㎡	500㎡	165㎡		
			<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、この限りではない。</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>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。）</p>					
	壁面の位置の制限		<p>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とする。</p> <p>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は、この限りでない。</p> <p>（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の模様替（以下「改築等」という。）をする場合</p> <p>（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等をする場合</p> <p>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。</p> <p>（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</p> <p>（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分</p> <p>（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。）</p> <p>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寺駅南線の境界線までの距離の最低限度は、2mとする。</p>					
	建築物等の高さの最高限度		<p>1. 建築物（軒の高さが7m未満かつ、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、当該水平距離から8mを減じたものの0.5倍に15mを加えたもの以下とする。</p> <p>ただし、北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合には、当該前面道路の反対側の境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>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の高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が、5m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。</p> <p>ただし、高さ10m以下の建築物は、この限りではない。</p>		<p>1. 建築物（軒の高さが7m未満かつ、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。</p> <p>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の高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が、5m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。</p> <p>ただし、高さ10m以下の建築物は、この限りではない。</p>			
建築物等の形態又は意匠の制限		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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等景観に配慮するものとする。</p>						
垣又は柵の構造の制限		<p>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。</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> <p>1. 門柱及び意匠上これに附属する部分</p> <p>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</p> <p>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</p>						
建築物の緑化率の最低限度		<p>10分の1</p> <p>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。</p>						

「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。

福岡広域都市計画 周船寺駅南地区地区計画 計画図

S=1:2,500



境界説明表

区分	説明
①-②	河川中心
②-③	見通し線(①-②延長)
③-④	道路中心
④-⑤	道路中心
⑤-①	鉄道中心

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