

5. 福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

議案第 10 号関連

都市計画西新北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	位 置	面 積	備考
西新北地区地区計画	福岡市早良区西新三丁目、六丁目及び七丁目の各一部	約 11.2ha	

理 由

計画的な施設の機能更新による土地の有効利用を適切に誘導し、歩行者空間や広場等のオープンスペースの創出などにより、良好な市街地環境の形成を図るため、本案の通り決定するものである。

（参 考）

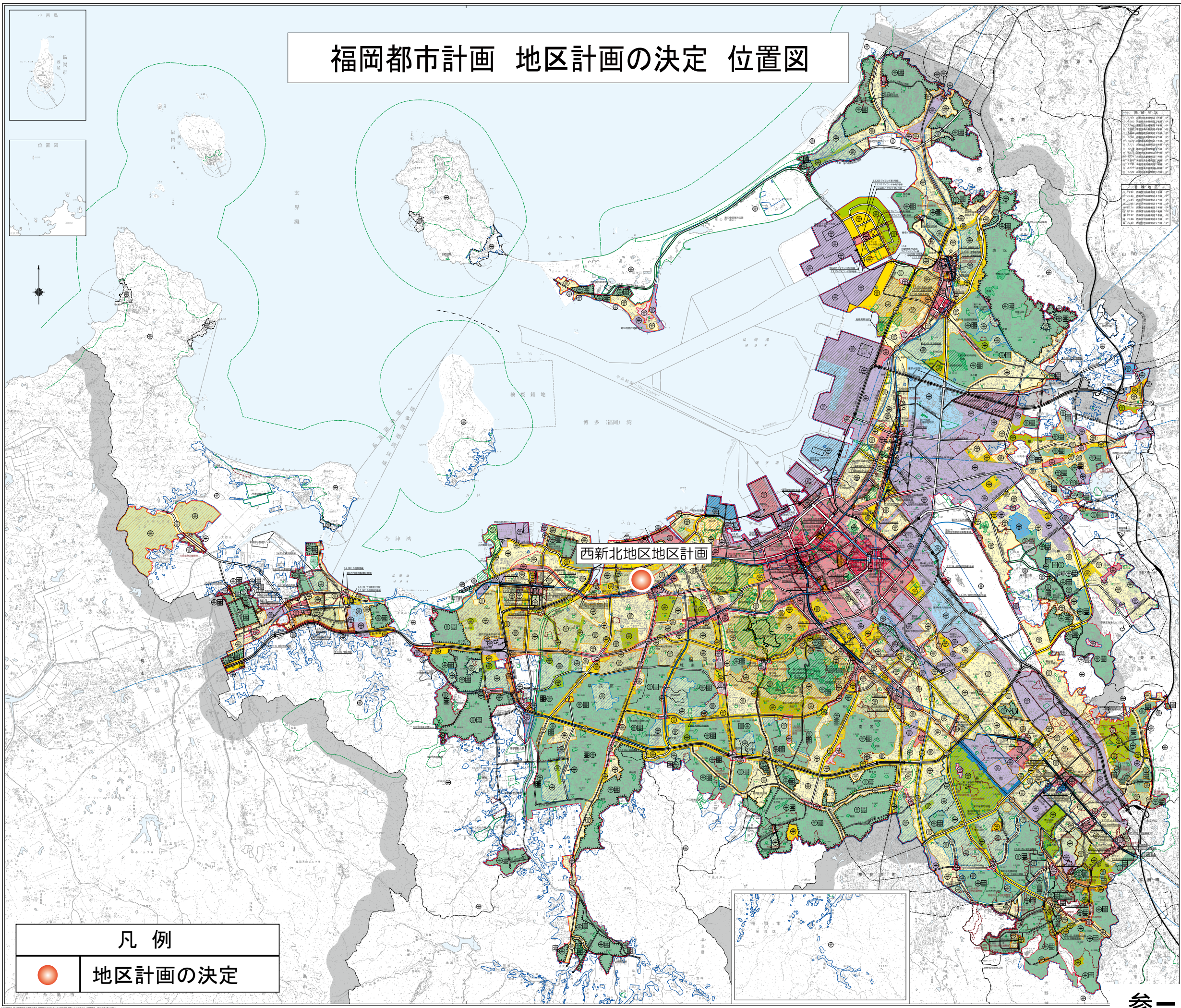
総 括 表

区 分	地区計画等箇所数	面 積(ha)
計画決定済	118	約 1350.6
うち 再開発等促進区を含む地区計画	12	約 69.8
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回決定分	1	約 11.2
うち 再開発等促進区を含む地区計画	1	約 11.2
うち 集落地区計画	—	—
計	119	約 1361.8

福岡都市計画 地区計画の決定 位置図

凡 例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area
	第一種低層住居専用地域（高さの最高限度10M） Dist. One Exclusive Zone for Low-Rise Residences (Maximum Height of Building Restriction = 10m)
	第二種低層住居専用地域（高さの最高限度10M） Dist. Two Exclusive Zone for Low-Rise Residences (Maximum Height of Building Restriction = 10m)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusive Zone for Medium and High-Rise Residences
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusive Zone for Medium and High-Rise Residences
	第一種住居地域 Class One Residential Zone
	第二種住居地域 Class Two Residential Zone
	準住居地域 Semi-Residential Zone
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone
	商業地域 Commercial Zone
	準工業地域 Semi-Industrial Zone
	工業地域 Industrial Zone
	工業専用地域 Exclusive Industry Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の後退距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary
	最低敷地規模 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区（特別用途地区） Regulated Single-family Residential Zone (Special Use Zone)
	第一種 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 高度地区 Class Two 20m Height Zone
	絶対20M高度地区（春日市のみ） Strict 20m Height Zone(Kasuga City Only)
	高度利用地区 High Urbanization Zone
	防火地域 Fire-Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	風致緑地地区 Scenic Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 Agricultural Zone Reserved in The Urbanization Promotion Areas
	臨港地区 Port Zone
	流通業務地区 Distribution Business Zone
	駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Project Roads
	都市高速鉄道 Urban Rapid-Transit Railroads
	公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, Places, Cemeteries
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District
	ポンプ場 Pumping Station
	その他の都市施設 The Other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Projects
	地区計画区域等 District Planning Areas, etc.
	自動車専用道路 Expressway
	鉄道 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市郡界 City and District Boundaries
	区町村界 Ward/Town and Village Boundaries
	上段容積率・下段建ぺい率（市街化調整区域内） Floor Area Ratio/Building Area Ratio (Urbanization Control Area)
	注）福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途などにより大幅に緩和規定があります。 内容については、裏面をご参照ください。
	指定区域区分界 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards

凡 例	
	地区計画の決定



西新北地区地区計画について

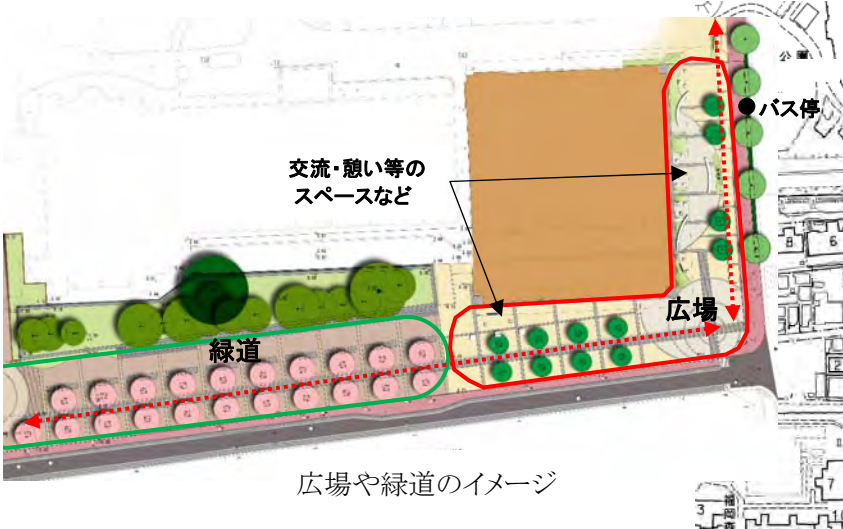
- 当地区は、第9次福岡市基本計画における西部広域拠点に位置し、地下鉄西新駅に近接した交通利便性の高い地区であり、大学として利用がなされ、周辺には小学校や高校等も立地した文教地区です。
- 地区内には、市指定文化財である大学博物館や保存樹木等の地域資源が点在するとともに、隣接して国史跡元寇防塁が立地しており、歴史や伝統を踏まえた良好な景観形成や、緑豊かで魅力あるオープンスペースの確保、安全な歩行者空間の確保などが課題となっています。
- また、グラウンドや体育館等の大規模な空間を有しており、災害時における帰宅困難者や地域住民の避難空間としての利用など、地域防災機能の強化などについても望まれます。
- したがって、大学施設の段階的な機能更新にあわせて、広場や緑道、歩行者用通路などゆとりのある空間の確保などについて都市計画に位置づけを行い、土地の有効利用を適切に誘導するとともに、良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画を作成するものです。

1. 現 況
- 区域面積：11.2ha（西街区 2.8ha、中央街区 4.4ha、東街区 4.0ha）
- 用途地域等：第一種中高層住居専用地域（容積率 150%/建ぺい率 60%）第二種 15m 高度地区
- ＜一部、第一種住居地域（容積率 200%/建ぺい率 60%）第二種 20m 高度地区＞

2. 地区計画の概要

項 目	内 容
主要な公共施設、地区施設	○広場1,000㎡、緑道4,000㎡、緑地200㎡ ○歩行者用通路
容積率	○中央街区は200%（なお、東街区・西街区は現行の150%）
高 さ	○中央街区は現行規制による日影時間より制限を強化（建物の日影が、敷地境界から5m超10m以内は3時間内、10m超は2時間内）
壁面の位置	○敷地外周部において2m又は4m
形態又は意匠	○建築物の形態・意匠・色彩は周辺環境に調和 ○屋外広告物は色彩や大きさ、設置場所などに配慮 ○工作物は露出面積を小さくするなど景観に配慮 ○元寇防塁周辺は原則緑化 など
垣又はさくの構造	○生垣やフェンス等と併せて植栽を施したもの、レンガを使用したものなど景観に配慮 など

地区計画の概要



交流・憩い等のスペースなど

緑道

広場

バス停

広場や緑道のイメージ

①西新通線沿いにおける街角広場や歩行空間の確保

- 西新通線(サザエさん通り)に面して、大学や地域との交流や賑わい・憩いの場となる広場空間を確保
- セットバックを行い、安全な歩行空間を確保
- バス停周辺に滞留スペースとなるゆとり空間を確保
- 大学施設や周辺施設等の案内板の設置 など

②地域に開放された緑豊かな歩行空間(緑道)の確保

- 地域に開放された緑豊かな歩行空間確保(既存樹木等も活用)
- 元寇防塁などに至るわかりやすい歩行空間の確保 など

③敷地外周部における安全な歩行空間の確保

- セットバックを行い、安全な歩行空間を確保
- 周辺から通り抜け可能な歩行空間を確保

④地域防災機能の強化

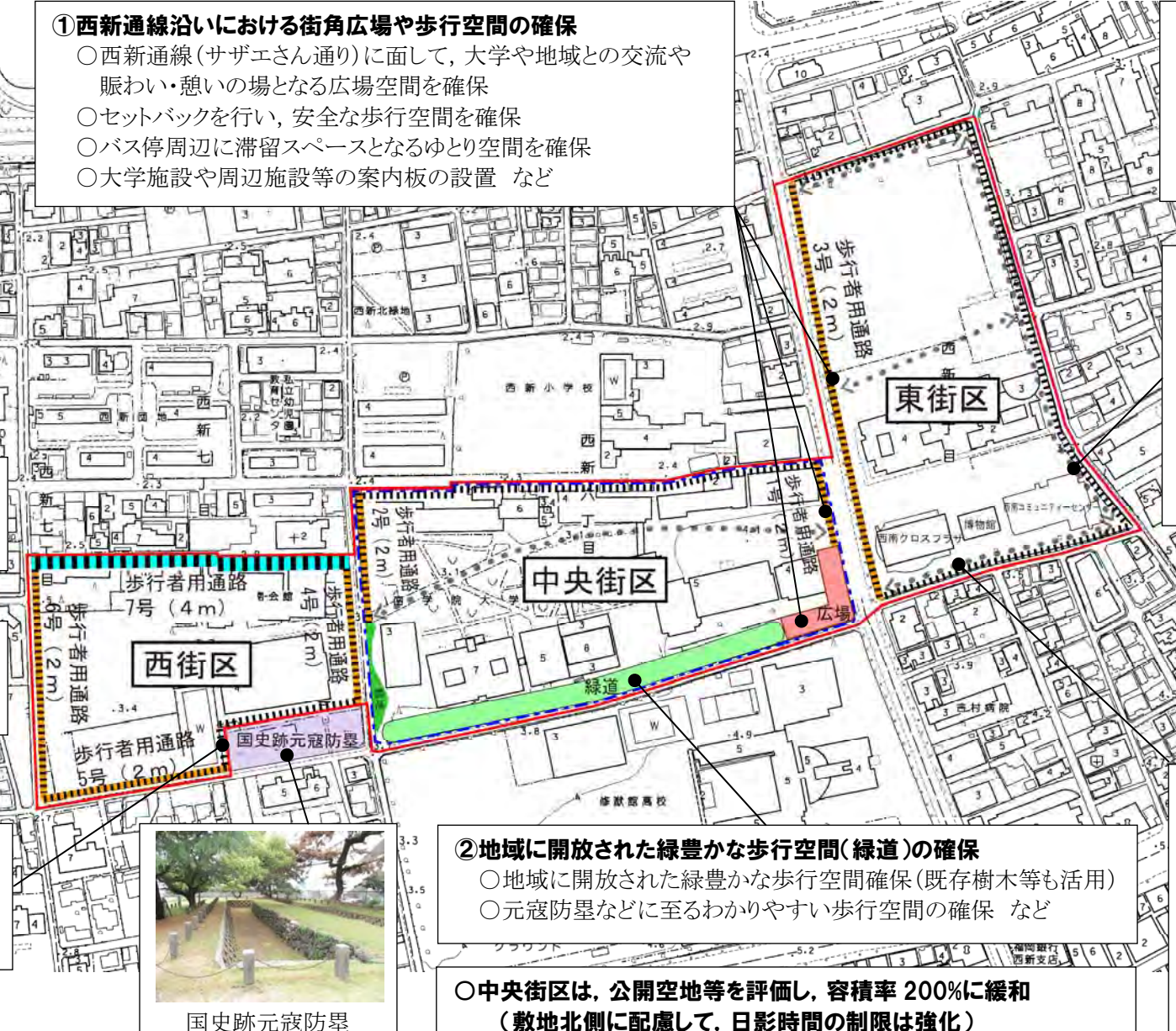
- 災害時における帰宅困難者や地域住民向けの避難空間の確保
- 備蓄倉庫の整備や災害時トイレの確保 など

⑤元寇防塁周辺の景観配慮

- 元寇防塁周辺は原則緑化
- 建築物の附属設備等の設置場所や囲いは景観に配慮
- さくなどは生垣やフェンス等と併せて植栽を施したもの など

⑥周辺環境への配慮

- 周辺環境に配慮し、敷地外周部において壁面を後退
- 道路に面するさくなどは景観に配慮(フェンス等と併せて植栽を施したものやレンガの使用等)
- 広告物・工作物は景観に配慮
- 敷地内の緑化推進 など



西新通線

西新小学校

西新

中央街区

西街区

東街区

歩行者用通路 3号(2m)

歩行者用通路 2号(2m)

歩行者用通路 7号(4m)

歩行者用通路 6号(2m)

歩行者用通路 5号(2m)

緑道

広場

国史跡元寇防塁

博物館

西新クロス

西新中学校

西新公園

西新駅

西新バス停

西新小学校

西新中学校

西新公園

西新駅

西新バス停



歩行者動線



大学博物館と赤レンガ塀



歩行者動線



国史跡元寇防塁

○中央街区は、公開空地等を評価し、容積率 200%に緩和（敷地北側に配慮して、日影時間の制限は強化）

凡 例	
	地区計画区域（地区整備計画区域）
	再開発等促進区域
	主要な公共施設
	広場
	緑道
	歩行者用通路1～6号(2m)
	地区施設
	歩行者用通路7号(4m)
	緑地
	壁面の位置の制限(2m)
	壁面の位置の制限(4m)

参 考	
	歩行者動線の確保

N

(参考)西南学院大学キャンパスグランドデザインの概要について

1. 策定の目的

西南学院は平成 28 年に創立 100 周年を迎えるにあたり、大学として目指すべき姿を明確にし、建物の建替え時期をとらえて、統一感のある美しいキャンパスや、地域に開かれ地域に貢献するキャンパスをつくることを目指し、平成 24 年 3 月に「キャンパスグランドデザイン」を策定しており、今後、段階的な整備を進めていくこととしています。

2. 整備方針

○西南学院大学を発信するキャンパスづくり

キャンパスグランドデザインを契機に、次の 100 年を見据えた美しいキャンパス整備を目標とし、建替えや改修工事を段階的に進めます。豊かな緑を生かし、学院の歴史を継承する「レンガ」を使い、統一感のあるキャンパスづくりを目指します。

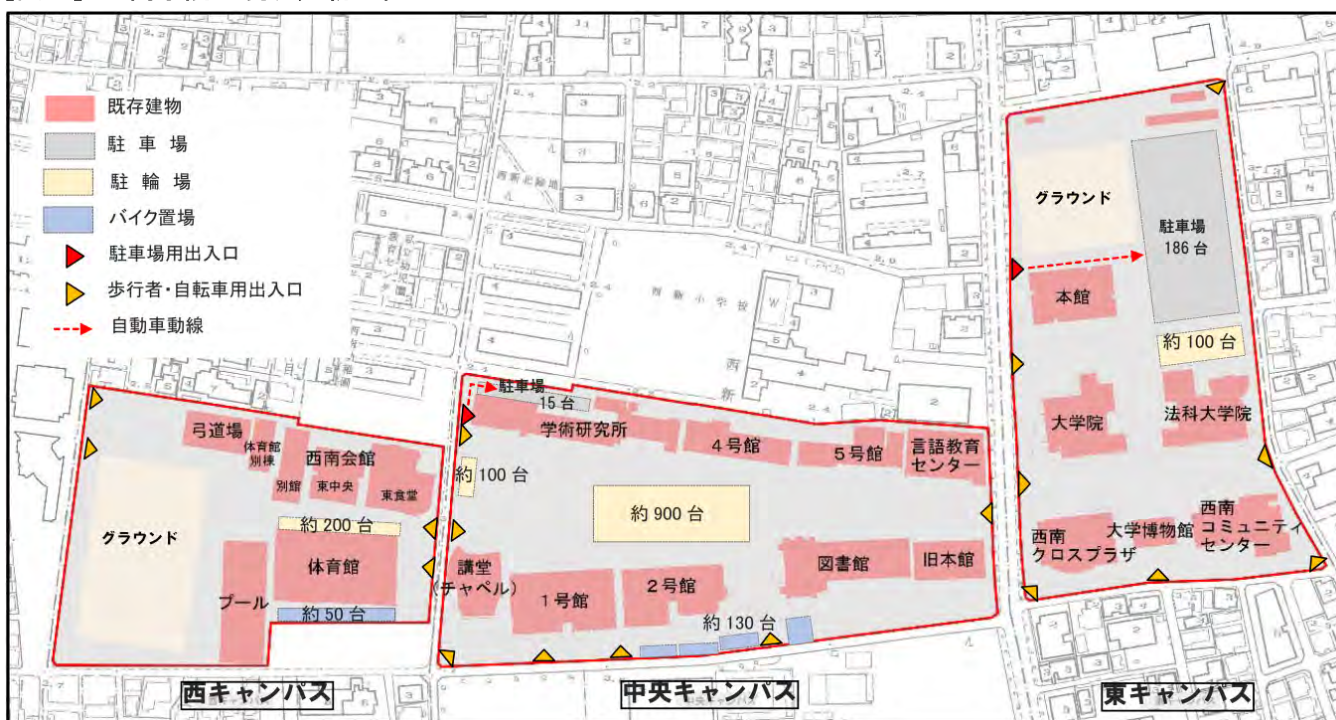
○未来の大学インフラのあり方を提示するキャンパス

「省エネ・環境・安全」を軸としたキャンパスづくりを目標に、「人に優しい、地球に優しいキャンパス」を目指します。

○地域に開かれ、地域に貢献するキャンパス

地域に開かれ、地域に貢献するキャンパスの実現に向け、大学資源の活用やキャンパス周辺の歩道の整備などを段階的に進めていきます。

〔図 1〕 西南学院 現況建物配置



〔図 2〕 目標整備スケジュール（平成 27 年度から約 20 年で整備予定）

