

計 画 書
福岡広域都市計画地区計画の変更(福津市決定)

都市計画福岡駅東地区地区計画を次のように変更する。

名 称		福岡駅東地区地区計画									
位 置		福津市日蒔野一丁目～日蒔野六丁目の全部									
面 積		約107.5ha									
地区計画の目標		J R福岡駅を中心とする核づくりを目指し、J R福岡駅と国道3号の利便性を生かした商業・業務の計画的な配置及び西郷川・竹尾緑地等の優れた自然環境を生かした住宅等の計画的な配置により、良好な都市環境の拠点市街地を形成する。									
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	福岡駅東地区全体107.5haのうち地区整備計画8地区41.3haを設定し、商業・業務施設、住宅等の均衡ある土地利用を図る。 商業系の地区については、商業・業務施設、文化施設等を集積し、高度利用を図る駅前地区（A地区）を中心として、国道3号の利便性を生かした複合的な商業地区としてB地区を形成する。 沿道系の地区（C地区）については、住居系の土地利用と調和する国道3号の利便性を生かした商業・業務地を形成し、福岡駅に近接する幹線道路沿道（D地区）、（H地区）については、商業・業務施設の配置により健全でにぎわいある街並みを形成する。 住居系の地区のうち、E地区、G地区については、調和ある街並みの形成を考慮した良好な住環境の住宅地を形成することとし、F地区については、小学校などの公共施設用地としてふさわしい街区を形成する。									
	建築物等の整備の方針	（A地区） 商業・業務・文化施設等の配置により、健全で文化的な商業・業務地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の高さの制限及び建築物の壁面の位置の制限を定める。 （B地区） 沿道型の商業・業務施設等により、利便性の高い商業・業務地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の高さの制限及び建築物の壁面の位置の制限を定める。 （C地区） 自動車利用等に対応した商業・業務地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の壁面の位置の制限を定める。 （D地区） 福岡駅に近接する幹線道路沿道の立地条件を生かして、にぎわいのある街並みを形成するために、1階部分の用途の制限を定める。 （E地区） 敷地規模などにゆとりがあり、住宅の規模、形態等が調和した良好な住環境の住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の壁面の位置の制限を定める。 （F地区） 小学校が整備されていることから、公共施設用地としてふさわしい街区を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 （G地区） 低層戸建て住宅が形成されており、良好な住環境を維持するため、現況の街並みに合わせ、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の壁面の位置の制限を定める。 （H地区） 幹線道路の沿道にふさわしい商業・業務地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の壁面の位置の制限及び土地利用に関する事項を定める。なお、地区内の建築物のうち、福岡県大規模集客施設の立地基準で位置付ける大規模集客施設の床面積の合計は、10,000㎡以内とする。									
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	H地区
		建築物等の用途の制限	地区の面積	約5.5ha	約15.1ha	約1.6ha	約1.0ha	約11.5ha	約3.3ha	約1.6ha	約1.7ha
				次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 工場（店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く。） 2 キャバレー、料理店その他これらに類する風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）第2条第4項で定めるもの 3 建築基準法別表第二（り）項第3号で定めるもの 4 自動車教習所 5 倉庫業を営む倉庫 6 畜舎 7 ホテル又は旅館 8 建築基準法別表第二（ほ）項第2号	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 工場（店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するもので、作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。） 2 キャバレー、料理店その他これらに類する風営法第2条第4項で定めるもの 3 建築基準法別表第二（り）項第3号で定めるもの 4 自動車教習所 5 倉庫業を営む倉庫 6 畜舎 7 ホテル又は旅館 8 建築基準法別表第二（ほ）項第2号	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 自動車教習所 2 倉庫業を営む倉庫 3 畜舎 4 建築基準法別表第二（ほ）項第2号で定めるもの（マージャン屋、ぱちんこ屋、風営法対象外ゲームセンターを除く。） 5 建築基準法別表第二（と）項に掲げるもの（同法別表第二（と）項第2号を除く。）	地上一階部分の用途が次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。（敷地が都市計画道路四角両谷線に接しないものを除く。） 1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 2 事務所 3 前各号の建築物に附属するもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 工場（店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く。） 2 自動車教習所 3 畜舎 4 ホテル又は旅館 5 ボーリング場等（屋内施設を除く。）	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） 2 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 3 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）	—	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 自動車教習所 2 建築基準法別表第二（ほ）項に掲げるもの（次の各号に掲げるものを除く。） ア 店舗、飲食店その他これらに類するもの イ 観覧場で客席の部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの ウ 自動車庫 エ 風営法対象外ゲームセンター

		6 畜舎	で定めるもの（風営法第2条第1項の第5号の営業のうち、射幸心をそそる遊技の用に供さないことが明らかなゲームセンター等（以下「風営法対象外ゲームセンター」という。）を除く。） 9 住宅又は共同住宅（都市計画道路四角両谷線道路境界線から50m以内のものを除く。）						
	建築物の敷地面積の最低限度	—	—	—	—	165㎡。ただし、土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地については、この限りではない。	—	165㎡。	—
	建築物の高さの最高限度	37m。ただし、適用に当たっては、次のとおりとする。 1 北側区画道路の敷地境界線からの距離が5m以上25m以下の範囲については、建築物の高さの最高限度を10mとする。	30m。ただし、適用に当たっては、次のとおりとする。 1 都市計画道路原町津丸線の敷地境界線からの距離が5m以上20m以下の範囲（都市計画道路四角両谷線の道路境界線から50mの範囲を除く。）については、建築物の高さの最高限度を10mとする。	—	—	—	—	—	—
	壁面の位置の制限	北側区画道路の敷地境界線から5mとする。ただし、自己用広告物については、この限りではない。	都市計画道路原町津丸線から5mとする。ただし、都市計画道路四角両谷線の道路境界線から50mの範囲及び自己用広告物については、この限りではない。	自動車修理工場は、西側区画道路から5mとする。	—	—	—	1.0m。	1.0m。
	土地の利用に関する事項	—	—	—	—	—	—	—	北側区画道路（市道「日蒔野92号線」）に面し車両用出入口を設けないものとする。ただし、建築基準法別表第二（い）項に掲げる用途に供する建築物の敷地に設けるもの及び敷地面積の合計が1,000㎡以下の敷地については、この限りではない。

地区整備計画で定める制限の取り扱い、上記のほか別に条例で定めるものとする。

「区域、築整備計画の区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理 由

用途地域の変更に伴い、緩和される建築物の用途のうち、地域に必要なものについて地区計画で制限することで、地域の特性にあわせた土地利用の特化を図るため、地区計画を変更するものです。