

香椎副都心土地区画整理事業
Human City Kashii



ヒューマン・シティ
香椎

街に、ルネッサンス



独立行政法人 都市再生機構九州支社
福岡都市再生事務所
(旧都市基盤整備公団)
〒813-0044 福岡市東区千早六丁目2番2号
TEL.092-683-1371 FAX.092-683-1372

街に、ルネッサンス



Human City Kashii Location



千早駅 (JR・西鉄)

【地区の位置】

香椎副都心地区は、福岡市の基本計画（マスタープラン）において東部副都心に位置づけられており、当地区と香椎駅周辺地区との2つの核による副都心形成を目指しています。

当地区は、福岡市の都心（天神）から北東約8kmに位置し、地区内にはJR鹿児島本線の千早駅（博多駅まで約7分）及び西鉄貝塚線（旧西鉄宮地岳線）の名島、千早、香椎宮前の3駅があり、天神まで約18分という交通至便の位置にあります。

また、北九州市と福岡市をつなぐ主要な幹線道路である国道3号、国道3号博多バイパス（整備中）が地区を挟んで東西に接し、福岡都市高速道路1号線の出入口も至近距離にあるなど、道路交通上も非常に利便性に富む位置にあります。



西部副都心地区 (ヤフードーム・福岡タワー)

【自然・文化・歴史】

地区周辺には、立花山・三日月山、城ノ越山、海の中道があり、海岸沿いには貴重な動植物の生息地である和白干潟が広がるなど、豊かな自然環境に恵まれています。

また、国の重要文化財に指定されている本殿がある香椎宮（本宮）や隣接の香椎宮頓宮と本宮との間を結ぶ楠ノ木の参道は、風格のある緑豊かな景観を呈しています。

海上には、香椎宮ゆかりの鳥居が立つ御島、博多湾を望む名島の高台には名島城跡、付近には名島神社、名島弁天社、櫓石（帆柱石）など歴史・文化的遺産が数多く残っています。



天神



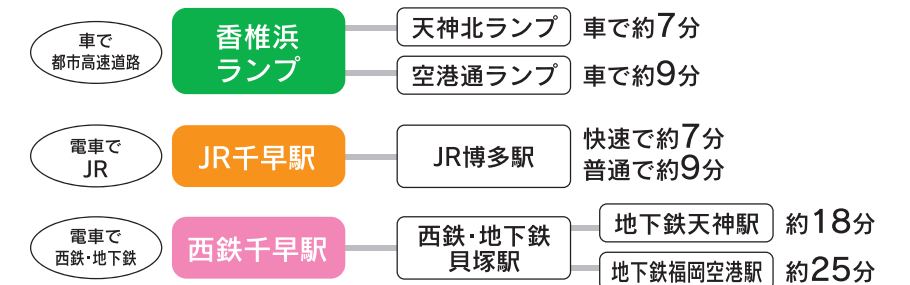
博多駅 (JR博多シティ)



マリンワールド (海の中道)



香椎宮



※都市高速道路は60km/時で計算しています。所要時間は時間帯により異なる場合がございます。

▼位置図



Human City Kashii Planning

本事業は、福岡都市圏東部の交通拠点及び多機能中心核の形成を目指し、鉄道の高架化や幹線道路、駅前広場等の基盤整備や副都心の核となる多様な都市機能の導入を目的とする都市機能更新型の土地区画整理事業です。

福岡市香椎副都心計画

福岡市では、アジアをはじめとする国際社会での交流拠点都市をめざし、多核的な都市構造の形成を図ろうとしています。香椎・千早地区は、将来の都市空間構成の中で、香椎駅周辺地区とともに東の副都心として位置づけられています。副都心形成の方針は次のように考えられています。

①「あれい構造」の副都心づくり

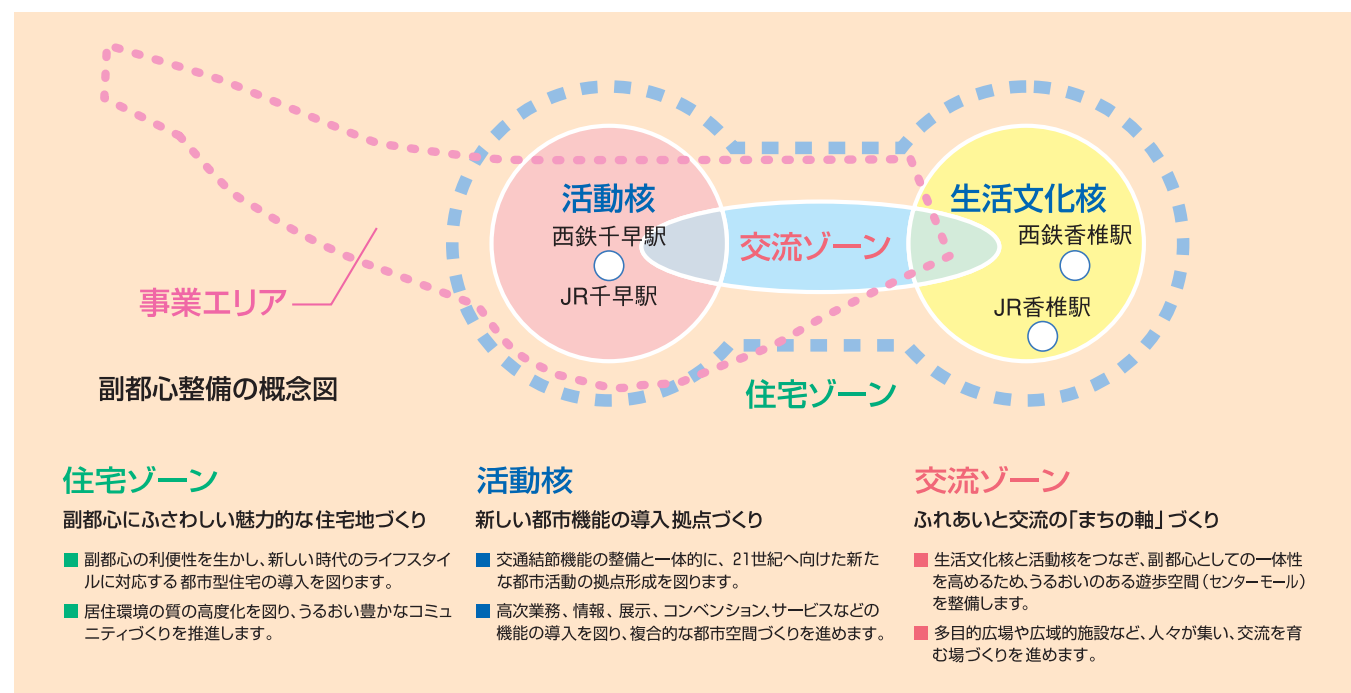
香椎駅周辺地区に「生活文化核」、香椎操車場地区に「活動核」を形成し、2つの核の中間部を交流ゾーンと位置づけます。
※2つの核と1つの軸によってつくられる形が鉄アレイに似ていることから「あれい構造」と呼んでいます。

②交通拠点性の高い副都心づくり

国道3号博多バイパス、東西連絡道路などの幹線道路網、鉄道の高架化等、骨格交通施設の整備を行います。

③広い地域の核となる副都心づくり

「都市圏東部の多機能中心核」としての副都心をめざし、広域的都市機能を導入します。



施行前の地区の現況

当地区は、西側を国道3号に接した南北約2Km、東西約600mの地域で、標高2～5m程度のほぼ平坦な地域です。

地区面積の約半分を占める香椎操車場跡地と鉄道用地により、周辺市街地は分断され、香椎跨線橋をはじめ、慢性的な道路渋滞が発生しています。

国道3号と鉄道用地に挟まれた地域は、密集市街地が形成されており、地区北部には沿道商店街や大型店舗のほか中高層住宅、職業訓練校等の施設があり、南部にかけて小規模な住宅や店舗等が混在しています。

■権利者及び建物数

土地所有者	約700名 (共有者約340名を含む)
建物数	約300戸(約500棟)
世帯数	約1,150世帯
居住人口	約3,300人

■土地利用現況

種別	構成比率(%)
香椎操車場跡地及び鉄道用地	49
住宅用地	15
商業・業務用地	15
公共用地	7
その他	14

都市機能更新型土地区画整理事業の事例



みなとみらい21中央地区(横浜市)



さいたま新都心地区(さいたま市)

事業の概要

- 事業名称
福岡都市計画事業
香椎副都心土地区画整理事業
- 施行者
独立行政法人都市再生機構
- 施行面積
約66.3ha(ヤフードーム約9.5個分)
- 計画人口
居住人口 約 6,400人(約100人/ha)
就業人口 約22,600人(約340人/ha)
- 事業施行期間
平成6年1月25日(公告の日)
～平成29年3月31日(清算期間5年を含む)
- 事業費
約635億円



平成21年7月に全線開通した松崎千早線

計画の概要

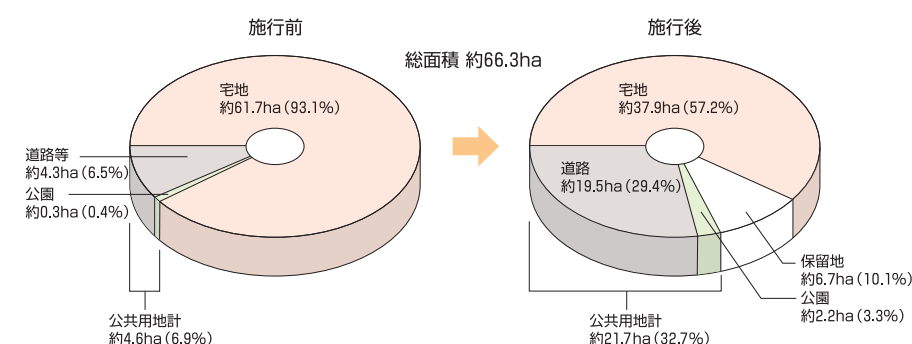
■設計の方針

当地区においては、副都心の形成を図るため、商業、業務、住宅等施設を複合的に配置することを土地利用の基本として、これに適合するよう、道路、公園等を配置します。

また、地区内幹線道路とJR鹿児島本線、西鉄宮地岳線(現西鉄貝塚線)を立体交差させるため、両鉄道を従前の位置より東側に移動して高架化します。

また、地区中心部にJR千早駅が設置されます。

■整理施行前後の地積



これまでの経緯

年月	経緯
昭和52年2月	福岡市総合計画(第4次マスタープラン)において東の副都心に位置づけ
59年2月	香椎操車場の規模縮小(約26ha遊休化)
62年3月	香椎操車場地区整備構想策定(福岡市、住都公団、国鉄)
平成元年3月	香椎地区副都心整備計画策定(福岡市)
2年7月	香椎操車場地区の事業化基本方針合意(建設省、福岡県、福岡市、住都公団、国鉄清算事業団、JR九州、西鉄)
3年度	新都市拠点整備事業地区採択(現街並み・まちづくり総合支援事業)
4年12月	都市計画決定(土地区画整理事業区域及び都市計画道路)
5年1月～2月	公団への事業要請(福岡県、福岡市)
6年1月	施行規程及び事業計画の建設大臣認可
8年4月	用途地域の変更及び地区計画の都市計画決定
9年4月	変更事業計画の建設大臣認可
9年9月～10月	仮換地供覧
11年6月	第1回仮換地指定
12年3月	鉄道高架化工事着工式
13年6月	(第2回)変更事業計画及び変更施行規程の国土交通大臣認可
15年7月	JR千早駅開業
16年1月	(第3回)変更事業計画の国土交通大臣認可
16年8月	西鉄宮地岳線(現西鉄貝塚線)移設高架化によりJR千早駅と西鉄千早駅の共同駅及び西鉄名島駅開業
17年8月	都市計画道路名島千早線(北側)開通
18年5月	西鉄宮地岳線(現西鉄貝塚線)香椎宮前駅開業
18年10月	都市計画道路名島駅前線、名島千早線(南側)開通(地区内南北を縦断する道路幹線ネットワークが接続)
19年4月	(第4回)変更事業計画及び(第2回)変更施行規程の国土交通大臣認可
21年7月	都市計画道路松崎千早線開通
21年9月	(第5回)変更事業計画及び(第3回)変更施行規程の国土交通大臣認可
22年10月	都市計画道路千早水谷線(全線)開通
23年2月	都市計画道路名島千早線(全線)開通
23年6月	(第6回)変更事業計画の国土交通大臣認可

■土地利用計画

種別	地積(ha)	構成比率(%)	
公共施設用地	道路	19.5	29.4
	公園	2.2	3.3
	計	21.7	32.7
宅地	業務・商業地	26.0	39.2
	鉄道用地	8.1	12.3
	住宅地	10.5	15.8
計	44.6	67.3	
合計	66.3	100.0	

■公共施設計画

名称	幅員(m)
都市計画道路	
松崎千早線	40
名島千早線	20～25
千早水谷線	25
名香野駅東線	18
名島駅前線	18
別府香椎線(国道3号博多バイパス)	32～36

公園

近隣公園	1ヶ所(約1.0ha)
街区公園	6ヶ所(約1.2ha)

■減歩率

平均減歩率/38.5%

Human City Kashii Planning

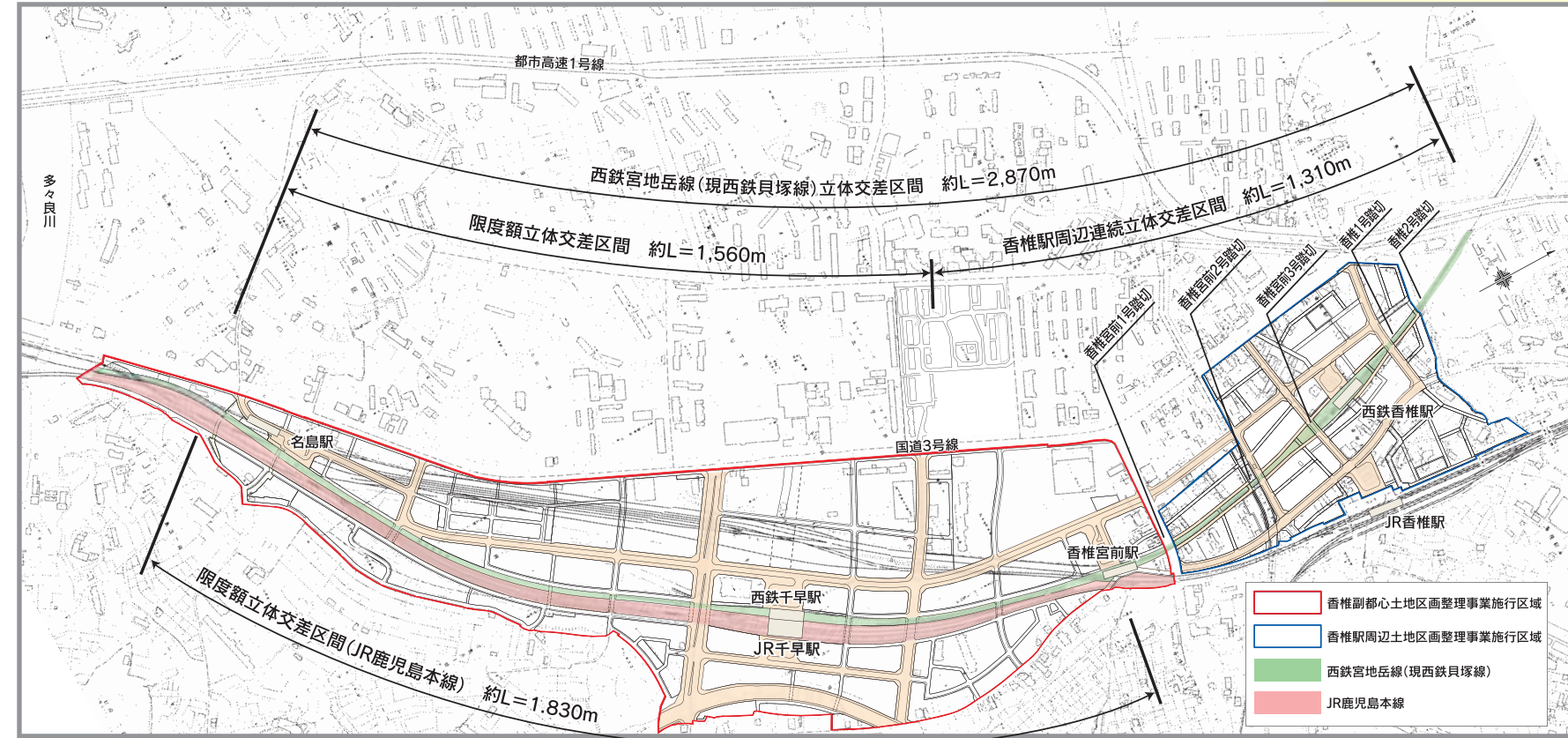


鉄道高架後の状況

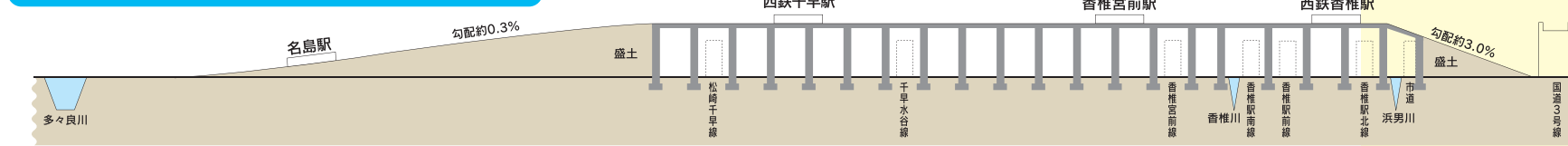
■ 鉄道高架事業の概要

当地区が副都心の一翼を担うためには、踏切遮断による交通渋滞及び交通の危険のない幹線道路等の整備が必要です。

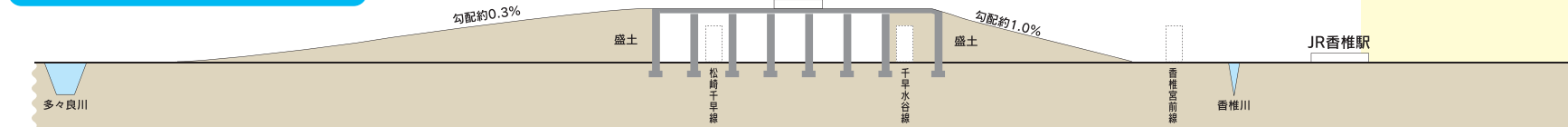
当土地区画整理事業では面的整備と一体に鉄道高架化(限度額立体交差事業)を行い、西鉄千早駅、JR千早駅の共同駅の実現と交通機能の強化、及び高架下の有効利用とあわせて駅周辺地区の土地利用の高度化を図ります。



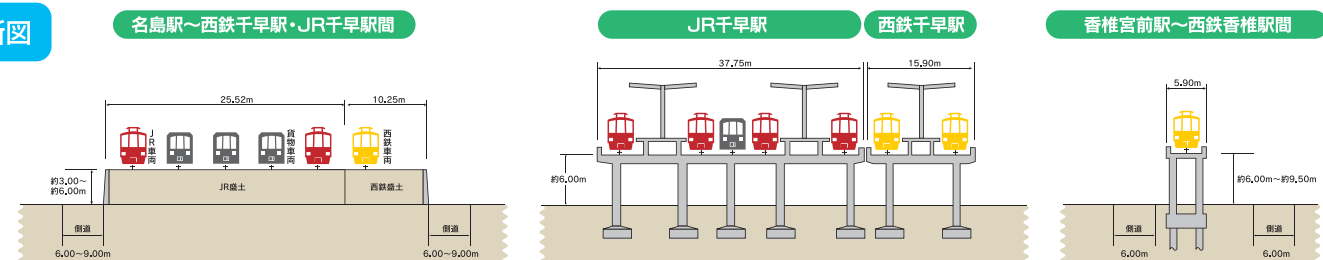
■ 西鉄宮地岳線(現西鉄貝塚線)線路縦断面図



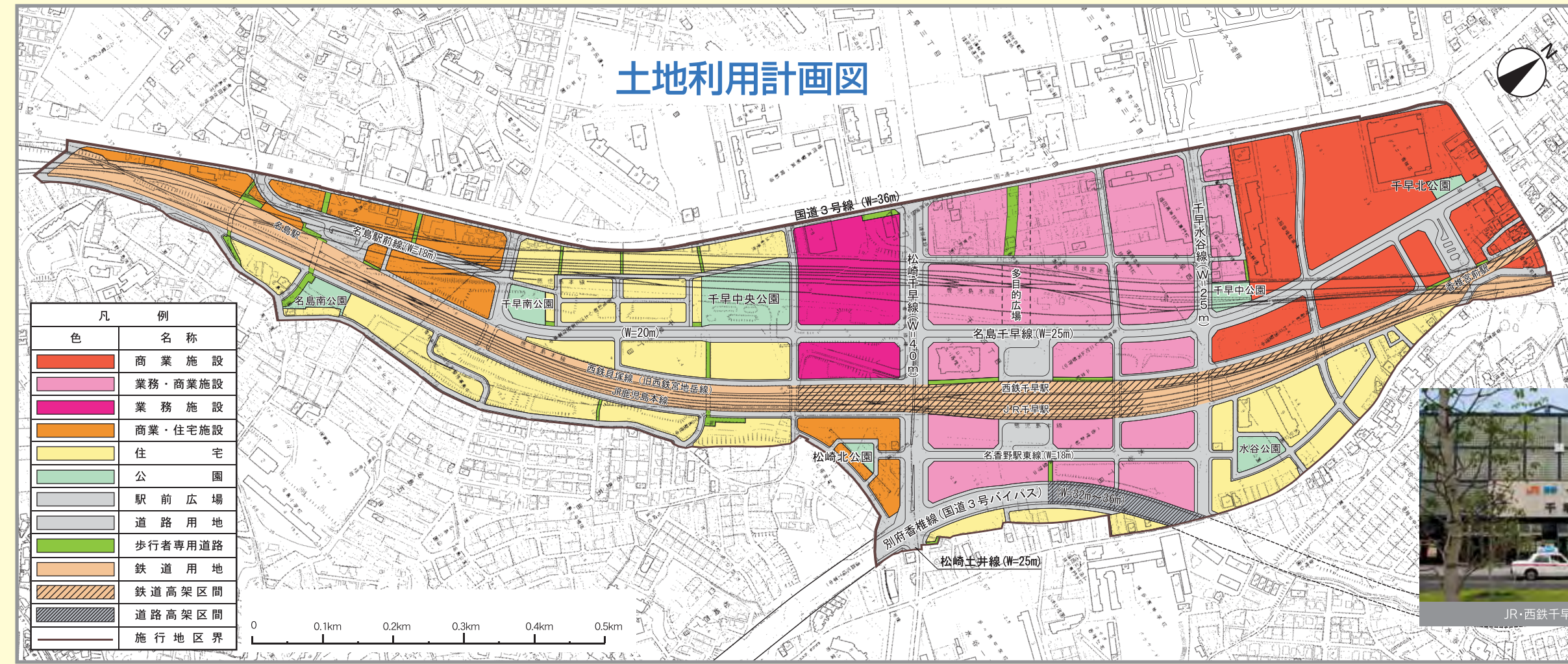
■ JR鹿兒島本線 線路縦断面図



■ 標準横断面図



■ 土地利用計画図



この図面は、変更(第6回)事業計画書をベースに作成した現況図と土地利用計画図の縮小重畳図です。

土地利用計画は、変更になることがあります。



JR・西鉄千早駅(東口)

■ 施行前の現況図



香椎停車場跡地



香椎跨線橋



香椎宮前駅付近

この図面は、平成5年度事業計画認可時の現況図です。

Human City Kashii Progress

■ 新たなまちの風景

■ 鉄道駅と駅前広場

鉄道高架化とともに駅前広場が整備され、利便性が向上し、人と交通の新たな流れが生れています。



JR・西鉄千早駅と千早駅西口駅前広場

■ 幹線道路

広幅員の歩道には電線類地中化や個性的な夜間照明の配置を行い、沿道の施設と一体となって質の高い景観形成を目指しています。



名島早線(夜間の風景)

■ 立地していく施設

次々と建設される様々な施設が、地区の新しい表情と賑わいを生み出していきます。



JR・西鉄千早駅付近の施設立地状況(名島早線沿道)



香椎宮前駅と駅前広場



名島駅と駅前広場

■ 公園

開放感あふれる公園が整備され、人々の新たな交流の場が創出されています。



千早中央公園



香椎宮前駅付近の施設立地状況(名島早線沿道)

Human City Kashii Feature

香椎副都心 土地区画整理地区 地区計画の概要 (平成8年4月都市計画決定)

区域の整備・開発及び保全の方針

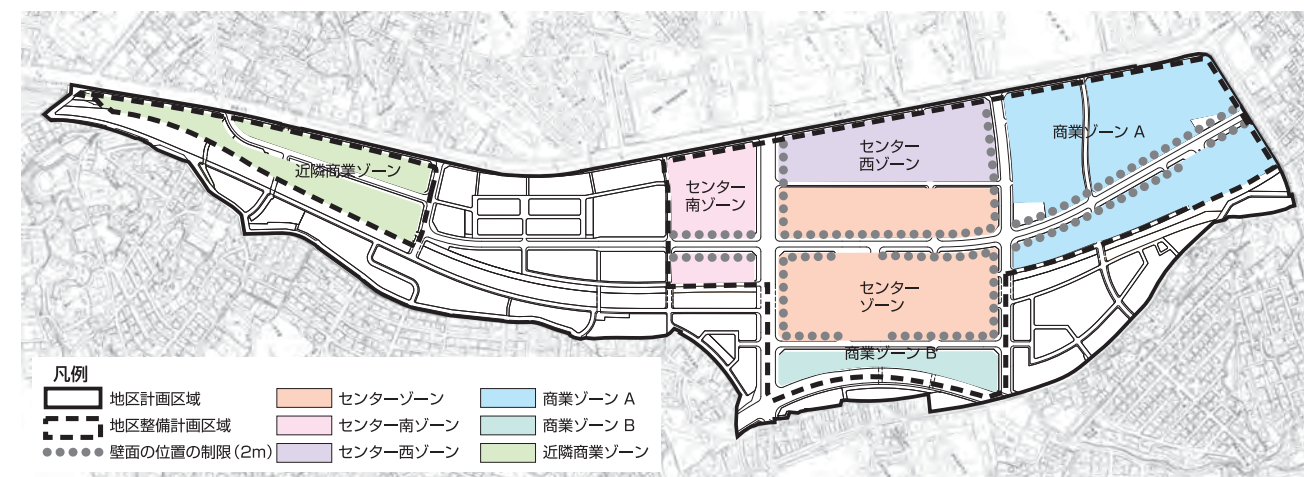
	センターゾーン	センター南ゾーン	センター西ゾーン	商業ゾーンA	商業ゾーンB	近隣商業ゾーン	その他
地区計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・業務・商業・文化・情報・交流居住機能などの多様な都市機能の集積を図る ・周辺地域の恵まれた歴史文化遺産や後背地の豊かな自然環境を活かした魅力的なまちづくりを行う ・都市基盤整備と併せ、拠点施設等を計画的に誘導し、良好な市街地環境の形成及び保全を図る 						
土地利用の方針	大規模街区を活かした副都心地区開発の核となる業務、商業等	中央公園に隣接した立地や大規模街区を活かした業務等	大規模街区を活かした商業、業務等	香椎駅前商業地区との連続性に留意し賑わいのある商業、業務等	センターゾーンを補完する商業、業務等	駅前の立地特性を活かした商業等	住宅地を中心とした市街地、国道3号等の沿道の一部は沿道施設等
建築物等の整備の方針	敷地面積の最低限度等を規定					用途の制限等を規定し、駅前にふさわしい商業施設等を立地誘導	外壁、屋根、屋外広告物等の形態・意匠・色彩に配慮した景観形成
その他の当該地区の整備・開発及び保全に関わる方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路「名島千早線」は、香椎参道に連続している自然環境をふまえた整備。沿道は賑わいのある市街地環境の形成を重視した整備 ・主要な区画道路等の安全な歩行者空間の確保、魅力ある街並み形成に資する整備 ・公園及び歩行者専用道路は、やすらぎの空間として整備 ・電線類の地中化など、都市景観に配慮した供給施設の積極的な導入 						

地区整備計画

	センターゾーン	センター南ゾーン	センター西ゾーン	商業ゾーンA	商業ゾーンB	近隣商業ゾーン	その他
用途の制限	危険物の貯蔵、または処理に供する施設の建築禁止 「店舗型性風俗特殊営業」に供する建築物の建築禁止※1 倉庫業を営む倉庫の建築禁止 麻雀屋、パチンコ屋等の建築禁止						
容積率	200%以上						
敷地面積	1000㎡以上	500㎡以上※2		200㎡以上※2			
壁面の位置	計画図に示す位置では、計画道路境界線から2m以上						
形態または意匠	1. 屋根、外壁等の形態・意匠、及び色彩の周辺環境との調和 2. 屋外広告物等は過大とならず、周囲の環境と調和する色彩、大きさ及び設置場所に留意 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						
かき又はさくの構造	1. かき又はさくは、壁面の位置の制限を越えない範囲に設置 2. 門または塀の構造は、生け垣もしくはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、コンクリートブロック等は設置禁止						

※1: 「店舗型性風俗特殊営業」とは、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条6項に掲げる用途。
 ※2: 敷地面積の制限は、換地された土地を一つの敷地として使用する場合、適用されない。

地区計画図



香椎副都心(千早)地区都市景観形成地区の概要 (平成17年4月25日 福岡市都市景観条例に基づく地区指定)

都市景観形成地区とは

福岡市都市景観条例に基づく都市景観形成基本計画に従い、都市景観の形成を重点的に図る必要がある地区を指定するものです。この地区内においては、建築物の新築や広告物の設置等の際に、福岡市に事前に計画を届け出ていただき、色彩やデザイン、緑化などについて景観形成方針及び同基準に沿った助言・指導を行います。

都市景観形成地区指定区域



地区景観形成方針

緑にあふれ、人が賑わい、暮らし楽しむまち「香椎副都心」

を目指し、当地区の景観形成方針を以下のとおり定めています。

- 公園や広場が隣接し、花や緑に四季を感じるまち
- 人にやさしく安全で快適に歩けるまち
- 多様な表情・活気にあふれたまち
- 通りのまとまりが感じられるまち

地区景観形成基準(抜粋)

○ 建築物

【1階及び2階部分の用途】

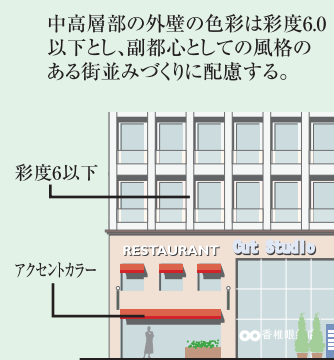
・店舗、サービス施設等活気と賑わいのある用途とする。

【意匠や形態】

・壁面のデザインについてはバルコニー等が変化のある表情となるように努めたり、間口の広い建築物は分節化するなど、通りに顔を向けたデザインに配慮する。

【建築壁面の色彩】

・中高層部は彩度6.0以下、低層部はアクセントカラーなど賑わいに配慮する。



これらの外に
 ○ 付属設備
 ○ 敷地境界空間
 ○ 緑化(みどりのデザイン)
 ○ 夜間照明(灯りのデザイン)
 などについて基準が定められています。

○ 付属施設

【駐車場】

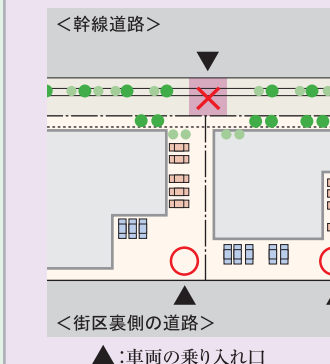
・車両の乗り入れは、原則として幹線道路以外の道路からとする。

【駐輪場】

・居住者等の駐輪場は、原則として幹線道路沿いには設けないこととする。

【ゴミ置き場】

・外部から直接ごみ袋などが見えないよう、位置や開きの形態に配慮する。



届出の対象となる行為や手続き等、詳細については
福岡市都市景観室
 (TEL:092-711-4395)
 にお尋ねください。

○ 屋外広告物

・広告物は、自家用広告物に限る。
 ・点滅する広告は原則として設置しない。
 ・表示面積は、広告物の合計が壁面1面につき250㎡以内、かつ壁面面積の1/10以下とする。
 ・屋上広告は設置しない。
 ・壁面広告は4以上の階へは設置しない。
 ・窓面広告は4以上の階へは設置しない。3以下の階へ設置する場合は窓面積の1/2以下とする。
 ・高さ3mを超える地上設置広告物の幅は1m以下とする。

