

令和5年度第1回（第180回）

福岡市都市計画審議会

議 案

令和5年8月21日（月）

天神スカイホール（メインホールB）

目 次

議案番号	件 名	頁
1	福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）	1
2	福岡広域都市計画市街地再開発事業の決定（市決定）	21
3	福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（市決定）	26
4	福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）	33
5	福岡市景観計画の変更（景観法に基づく意見聴取）	42

議案第 1 号

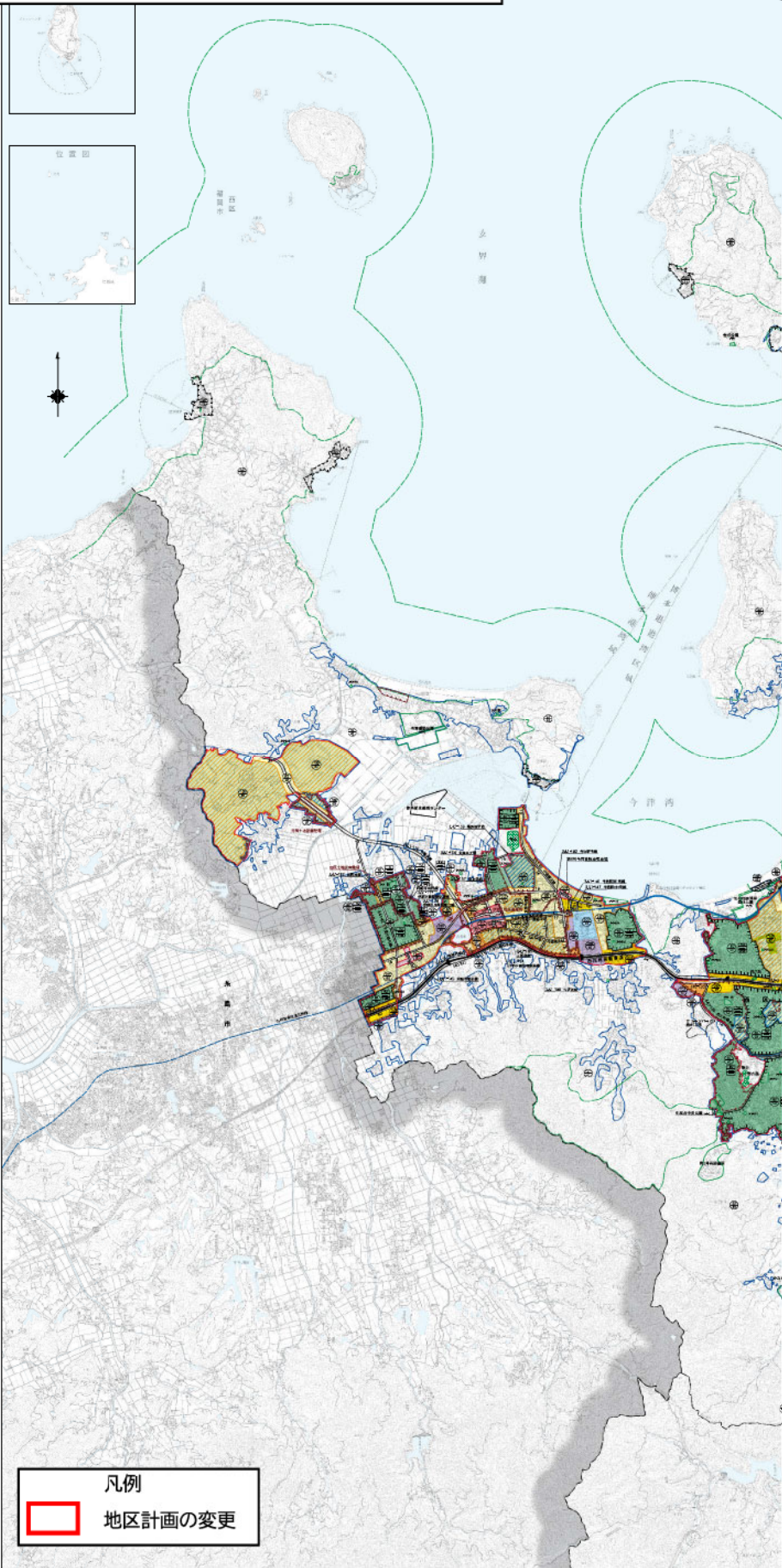
福岡広域都市計画地区計画の変更（福岡市決定）

都市計画天神明治通り地区地区計画を次のように変更する。

名 称	位 置	面 積	備 考
天神明治通り地区地区計画	福岡市中央区天神一丁目及び天神二丁目の各一部	約 1.7 ha	

福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）

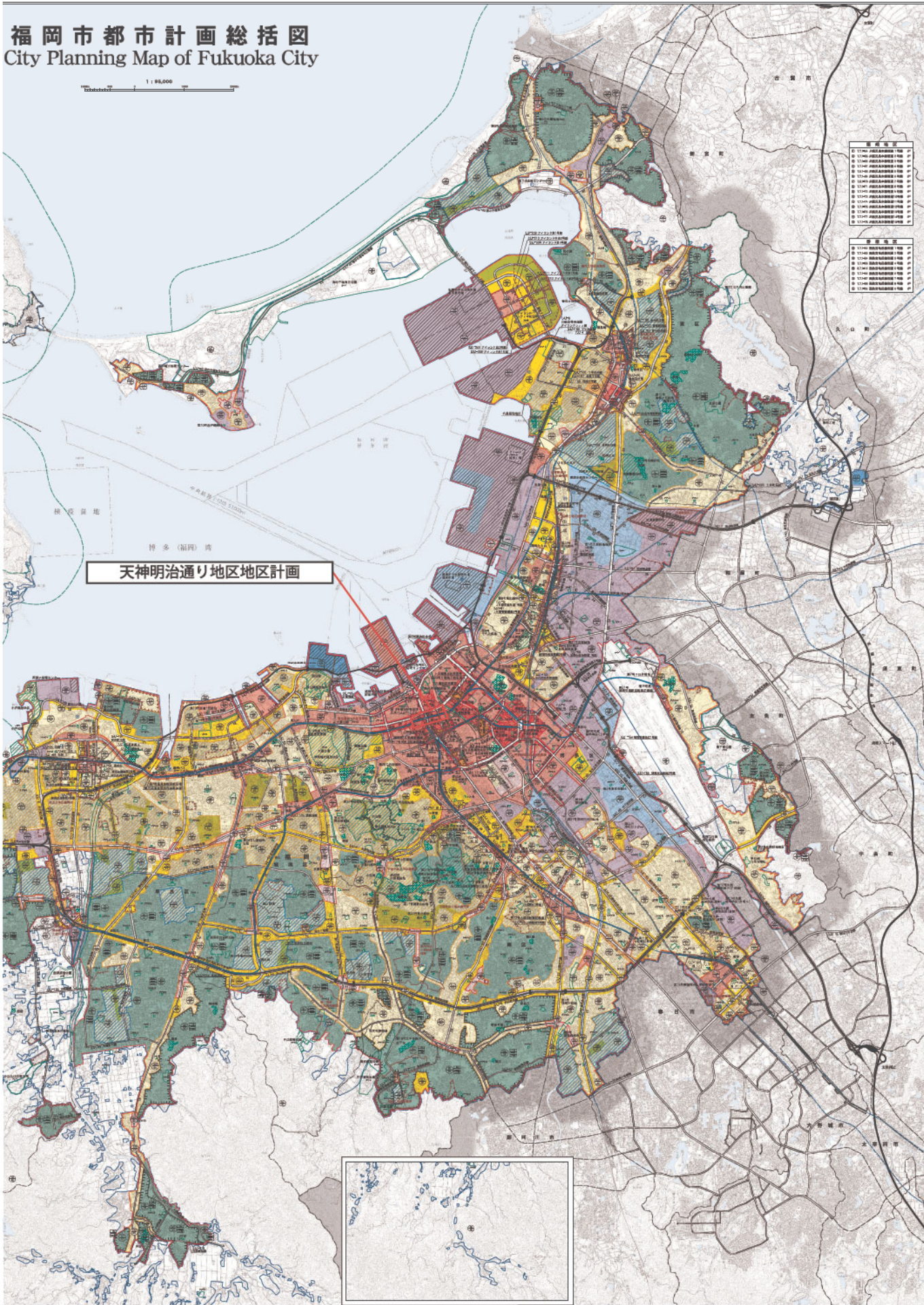
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模
	戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポンプ場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄
	自然公園区
	市郡界
	区町村界
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) 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応じた緩和規定があります。
	指定区域区分界



凡例
地区計画の変更

福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City

1 : 85,000



本図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
詳細な内容は、所在地域の都市計画図を参照してください。

福岡広域都市計画地区計画の変更（福岡市決定）

都市計画天神明治通り地区地区計画を次のように変更する。

名 称	天神明治通り地区地区計画
位 置	福岡市中央区天神一丁目及び天神二丁目の各一部
面 積	約 17ha
地区計画の目標	<p>当地区は福岡を代表する業務・商業地区であり、地下鉄天神駅や天神地下街に隣接するとともに、明治通り、昭和通り、渡辺通りに面し、地下と地上において多くの人々が行き交う地区である。</p> <p>国際的な都市間競争の激化や建築物の機能更新期を迎える中で、当地区では、計画的な機能更新と併せた中枢業務機能の強化や商業等多様な機能の導入、公共交通機関の乗換えや回遊等の歩行者ネットワークの強化、明治通りにおける風格ある景観形成等が課題となっている。</p> <p>このため、九州・アジア新時代の交流拠点といった都市像や、環境、魅力、安全安心、共働など、今後求められる都市づくりの視点を踏まえ、都市機能の強化及び、魅力ある質の高い市街地環境の形成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>1 都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>〈基本方針（共通項目）〉</p> <p>① 業務機能の高度化に加え、地上低層部から地下レベルを中心に「街の共用部」として集客、交流、創造機能の導入を図る。</p> <p>② 地上・地下の快適な歩行者空間の創出などとあわせて、土地の有効・高度利用を促進し、活力とにぎわいのある都心空間と魅力ある市街地環境の形成を図る。</p> <p>●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</p> <p>③当地区は、明治通りに面して東西方向に長い街区形状であるため、駐車場計画にあたっては、駐車場の集約化及び出入口の集約化、共有車路の整備・運用などにより明治通り側の駐車場出入口を最低限とするとともに、公共交通利用の促進を図るなど、交通対策に取り組む。</p> <p>●天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）</p> <p>【高度利用ゾーン（西・東）】</p> <p>④土地の有効・高度利用を図り、商業・業務等の都市機能を誘導する。</p> <p>【神社ゾーン】</p> <p>⑤市民の憩いの空間となる緑豊かな神社空間の形成を図る。</p> <p>【公共施設ゾーン】</p> <p>⑥川沿いの立地を活かし、重要文化財や公園が一体となった緑豊かな水辺空間の形成を図る。</p>
土地利用の方針	

区域の整備・開発及び保全に関する方針	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	<p>2 明治通りを骨格とし、東西の歩行者ネットワークとともに北天神・南天神への連絡強化を意識した歩行者の回遊性の向上を図るため、都市基盤施設及び地区施設の整備方針を以下のように定める。</p> <p>〈基本方針（共通項目）〉</p> <p>①地上・地下の敷地内歩行者用通路等の整備を誘導するとともに、主要な歩行者動線の結節点において、バリアフリー化された地上・地下を結ぶ縦動線や広場の整備を誘導する。</p> <p>●天神一丁目南ブロック</p> <p>②地下鉄天神駅及び天神地下街と市役所前地下広場を結ぶ歩行者用通路を整備するとともに、地下鉄天神駅、天神地下街及び地下通路に接続する広場並びに地下部から地上部への出入口の確保を行う。</p> <p>●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</p> <p>③地下鉄天神駅から天神西通り方面へのバリアフリー化された地下歩行者用通路を整備するとともに、地下鉄天神駅、地下歩行者用通路に接続する広場並びに地下部から地上部への出入口の確保を行う。</p> <p>④明治通りと市道天神23号線を結ぶ歩行者用通路を整備し、歩行者の回遊性の向上を図り明治通りと南北の連絡強化に努める。</p> <p>●天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）</p> <p>⑤都市計画道路天神通線と一体となった歩行者用通路を整備し、沿道の回遊性の向上に努めるとともに、地下鉄天神駅に接続する広場並びに地下部から地上部への出入口の確保を行う。</p> <p>⑥市道天神7号線と都市計画道路天神通線を結ぶ歩行者用通路を整備し、歩行者の回遊性の向上を図り東西の連絡強化に努める。</p> <p>⑦にぎわいと憩いの空間を創出するため、都市計画道路天神通線と昭和通りの交差部に面して広場を整備する。</p> <p>⑧地下鉄天神駅から那珂川方面へのバリアフリー化された地下歩行者用通路を整備するとともに、地下鉄天神駅、地下歩行者用通路に接続する広場並びに地下部から地上部への出入口の確保を行う。</p> <p>⑨明治通りと昭和通りを結ぶ緑道を整備し、歩行者の回遊性の向上を図り、南北の連携強化及びにぎわいと憩いのある豊かな都市空間の形成に努める。</p> <p>⑩那珂川沿いに緑地を整備し、緑豊かな河川沿いの空間の形成に努める。</p> <p>●天神二丁目北ブロック</p> <p>⑪地下鉄天神駅及び天神地下街から天神西通り及び昭和通り方面へのバリアフリー化された地下歩行者用通路を整備するとともに地下鉄天神駅と天神地下街の交差部、地下歩行者用通路に接続する広場並びに地下部から地上部への出入口の確保を行う。</p> <p>⑫明治通りと昭和通りを結ぶ歩行者用通路を整備し、歩行者の回遊性の向上を図り南北の連絡強化に努める。</p> <p>⑬にぎわいと憩いの空間を創出するため、渡辺通りと昭和通りの交差部に面して広場を整備するとともに、明治通りと昭和通りに面して、緑など魅力あふれるゆとりある広場を整備する。</p>
--------------------	--------------------	--

区域の整備・開発及び保全に関する方針	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	<p>〈誘導方針（努力項目）〉</p> <p>⑭明治通りにおいては、わかりやすく、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を図るため、建築物の機能更新とあわせて、快適で高質な歩行者空間の創出を図る。</p> <p>●天神一丁目南ブロック</p> <p>⑮因幡町通り（市道天神3号線）においては、渡辺通りを補完して天神を南北につなぐ魅力ある歩行者回遊動線となるよう、にぎわいと憩いの空間の創出や沿道の緑化等に努める。</p> <p>⑯街区外周の道路においては、快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、建築物の機能更新とあわせて、にぎわいのある歩行者空間の創出や緑化等に努める。</p> <p>⑰地下鉄天神駅や歩行者用通路等と連絡する地下部において、来街者を迎え、多様な交流の場となるよう、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。</p> <p>●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</p> <p>⑱地下鉄天神駅や歩行者用通路等と連絡する地下部において、来街者を迎え、多様な交流の場となるよう、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。</p> <p>●天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）</p> <p>⑲街区外周の道路においては、快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、建築物の機能更新とあわせて、にぎわいのある歩行者空間の創出や緑化等に努める。</p> <p>⑳地下鉄天神駅や歩行者用通路等と連絡する地下部において、来街者を迎え、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。</p> <p>㉑那珂川沿いの水上公園においては、建物の機能更新とあわせて、緑豊かな水辺の遊歩道や、憩いとふれあいのある親水空間の創出に努める。</p> <p>●天神二丁目北ブロック</p> <p>㉒街区外周の道路においては、快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、建築物の機能更新とあわせて、にぎわいのある歩行者空間の創出や緑化等に努める。</p> <p>㉓地下歩行者用通路においては、にぎわいのある歩行者空間の創出に努める。</p> <p>㉔地下鉄天神駅や天神地下街、歩行者用通路等と連絡する地下部において、来街者を迎え、多様な交流の場となるよう、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。</p>
--------------------	--------------------	--

3 良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。

〈基本方針（共通項目）〉

- ① 当地区にふさわしい業務・商業等の機能の集積と、建物低層部への歩行者空間に面したにぎわいの創出を図るため、必要に応じて「建築物等の用途の制限」を定める。
- ② 土地の健全かつ合理的な高度利用を通じて魅力ある市街地環境の形成を図るため、必要に応じて「建築物の容積率の最高限度」を定める。
- ③ 歩行者及び自転車の安全で快適な空間を確保するため、必要に応じて「壁面の位置の制限」を定める。
- ④ にぎわいのある街並みの形成を図るため、必要に応じて「建築物等の形態又は意匠の制限」「壁面の位置の制限」等を定める。特に明治通り沿道は、壁面が連続した景観の形成を図るとともに、魅力的な歩行者空間と風格のある都市景観を形成する建物デザインとする。

●天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）

- ⑤ 土地の健全な高度利用を図るため、必要に応じて「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「建築物の建築面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」を定める。

〈誘導方針（努力項目）〉

- ⑥ 交通環境の改善を図るため、利用しやすい駐輪場の整備に努めるとともに、駐車場の出入口を周辺の交通環境や歩行者の安全に配慮した配置とし、集約化（車路共用化、地下接続等）に努める。
- ⑦ 環境との共生を図るため、環境負荷の低減や資源の再利用、緑化をはじめとする自然的環境の創出等に努める。
- ⑧ 安全・安心の向上を図るため、ユニバーサルデザインの理念に基づいた整備や、耐震性の向上をはじめとした防災性及び防犯性の向上に努める。

●天神一丁目南ブロック

- ⑨ 「街の共用部」などにおいて、都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、アジアビジネス、創業支援、文化、情報発信、観光などの機能の導入に努める。
- ⑩ バスベイの確保やバス停周辺の滞留空間の確保、利用しやすい共同荷捌き駐車場や駐輪場の確保など、交通環境の改善に努める。
- ⑪ 魅力ある街並みを創出するよう、建築物の地上2階から3階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。
- ⑫ 健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。

●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）

- ⑬ 「街の共用部」などにおいて、都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、アジアビジネス、創業支援、文化、情報発信、観光などの機能の導入に努める。
- ⑭ バスベイの確保やバス停周辺の滞留空間の確保、利用しやすい共同荷捌き駐車場や駐輪場の確保など、交通環境の改善に努める。
- ⑮ 魅力ある街並みを創出するよう、建築物の地上2階から3階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。
- ⑯ 健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。
- ⑰ この地区計画の告示があった日において敷地内に現存する地下鉄換気塔については、建築物の建て替え後、壁面後退区域を除く建築物の敷地において機能確保を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>●天神一丁目北ブロック（天神通線沿道） 【高度利用ゾーン（西・東）】</p> <p>⑱「街の共用部」などにおいて、都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、アジアビジネス、創業支援、文化・情報発信、観光などの機能の導入に努める。</p> <p>⑲バスベ이의確保やバス停周辺の滞留空間の確保、利用しやすい共同荷捌き駐車場や駐輪場の確保、建築物の機能更新と併せた道路等整備、多層階での敷地内歩行者結節動線の設置など、交通環境の改善に努める。</p> <p>⑳魅力ある街並みを創出するよう建築物の地上2階から3階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。</p> <p>㉑健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。</p> <p>㉒市道天神9号線東側に隣接の敷地に現存する地下鉄換気塔については、当街区敷地の壁面後退区域を除く建築物の敷地において機能確保を図る。</p> <p>●天神二丁目北ブロック</p> <p>㉓「街の共用部」などにおいて、都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、アジアビジネス、創業支援、文化・情報発信、観光などの機能の導入に努める。</p> <p>㉔バスベ이의確保やバス停周辺の滞留空間の確保、利用しやすい共同荷捌き駐車場や駐輪場の確保、建築物の機能更新と併せた道路等整備など、交通環境の改善に努める。</p> <p>㉕魅力ある街並みを創出するよう建築物の地上2階から3階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。</p> <p>㉖健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。</p> <p>㉗この地区計画の告示があった日において敷地内に現存する地下鉄換気塔については、建築物の建て替え後、壁面後退区域を除く建築物の敷地において機能確保を図る。</p> <p>〈許可方針（選択項目）〉</p> <p>●天神一丁目南ブロック、天神二丁目南ブロック（明治通り沿道） 天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）、天神二丁目北ブロック</p> <p>㉘良好なまちなみ及び魅力ある市街地環境を形成するため、必要に応じて「壁面の位置の制限」等を定め、特定行政庁の許可により当地区にふさわしい道路斜線制限及び隣地斜線制限の運用を図る。</p>																								
	その他当該区域の整備及び開発に関する方針	4 地区の個性を創出するため、那珂川沿いにおける水辺の魅力を活かした環境形成や、天神交差点における街の個性を創出する建物コーナー部のデザインの工夫等により、地区のランドマークの形成に努める。																								
再開発等促進区	約 10.2ha																									
主要な公共施設の配置及び規模	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名 称</th> <th>面 積</th> <th colspan="2">摘 要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>広場Q</td> <td>約100㎡</td> <td>地上部</td> <td rowspan="2">地下鉄天神駅に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)</td> </tr> <tr> <td>広場R</td> <td>約100㎡</td> <td>地下部</td> </tr> <tr> <td>広場S</td> <td>約100㎡</td> <td>地上部</td> <td rowspan="2">地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)</td> </tr> <tr> <td>広場T</td> <td>約100㎡</td> <td>地下部</td> </tr> <tr> <td>広場V</td> <td>約100㎡</td> <td>地上部</td> <td rowspan="2">地下鉄天神駅に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)</td> </tr> <tr> <td>広場W</td> <td>約100㎡</td> <td>地下部</td> </tr> </tbody> </table>	名 称	面 積	摘 要		広場Q	約100㎡	地上部	地下鉄天神駅に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)	広場R	約100㎡	地下部	広場S	約100㎡	地上部	地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)	広場T	約100㎡	地下部	広場V	約100㎡	地上部	地下鉄天神駅に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)	広場W	約100㎡	地下部
名 称	面 積	摘 要																								
広場Q	約100㎡	地上部	地下鉄天神駅に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)																							
広場R	約100㎡	地下部																								
広場S	約100㎡	地上部	地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)																							
広場T	約100㎡	地下部																								
広場V	約100㎡	地上部	地下鉄天神駅に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)																							
広場W	約100㎡	地下部																								

主要な公共施設の 配置及び規模	広場	名 称	面 積		摘 要		
		広場X	約100㎡	地上部	地下鉄天神駅と天神地下街の交差点に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。(ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)		
		広場Y	約100㎡	地下部			
		広場Z	約100㎡	地上部	地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。(ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)		
		広場ア	約100㎡	地下部			
		広場イ	約500㎡	地上部	地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。(ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)		
		広場ウ	約100㎡	地下部			
		広場ケ	約100㎡	地上部	地下鉄天神駅に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。(ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)		
		広場コ	約100㎡	地下部			
		広場サ	約300㎡	地上部	地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。(ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)		
		広場シ	約100㎡	地下部			
	その他の 公共空地	名 称	幅員	延長	摘 要		
		歩行者用通路A	6m	約120m	地下部(地下鉄天神駅等とバリアフリー接続)		
歩行者用通路B		4m	約150m	地下部 (この地区計画の告示があった日に地下鉄天神駅の出入口を有する敷地においては、当該通路を地下鉄天神駅に接続させるとともに、地下鉄天神駅の出入口機能を確保する)			
歩行者用通路C		2m	約100m	地上部			
歩行者用通路D		4m	約240m	地下部 (この地区計画の告示があった日に地下鉄天神駅の出入口を有する敷地においては、当該通路を地下鉄天神駅に接続させるとともに、地下鉄天神駅の出入口機能を確保する)			
歩行者用通路E		4m	約25m				
歩行者用通路F		4m	約40m	地下部			
緑道A		10m	約75m	地上部			

再開発等促進区							
天神一丁目南ブロック							
地区 整備 計画	面 積	約 3.1ha					
	地区施設の 配置及び規模	広場	名 称	面 積	摘 要		
			広場A	約100㎡	地上部	地下鉄天神駅、天神地下街及び地下通路に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。(ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)	
			広場B	約100㎡	地上部		
			広場C	約100㎡	地上部		

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場	名称	面積	摘要	
			広場D	約100㎡	地上部	地下鉄天神駅、天神地下街及び地下通路に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。 (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
			広場E	約100㎡	地上部	
			広場F	約100㎡	地上部	
			広場G	約100㎡	地上部	
			広場H	約100㎡	地上部	
			広場I	約100㎡	地下部	
			広場J	約100㎡	地下部	
			広場K	約100㎡	地下部	
			広場L	約100㎡	地下部	
			広場M	約100㎡	地下部	
			広場N	約100㎡	地下部	
			広場O	約100㎡	地下部	
			広場P	約100㎡	地下部	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	その他の公共空地	名称	幅員	
歩行者用通路1号			3m	約75m	地下部	天神地下街とバリアフリー接続
			歩行者用通路2号	3m	約60m	
<p>建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物 2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物 3 建築基準法別表第2(ハ)項第2号に掲げる工場 4 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる工場 <p>なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</p>						

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の90とする。</p> <p>2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針（努力項目）に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35（因幡町通り（市道天神3号線）に面する街区において、地下鉄天神駅、天神地下街、及び市道天神2号線・市道天神3号線の地下通路から地上部に至る出入口を確保する建築物のうち、主要な公共施設の整備等に寄与する建築物の容積率の最高限度については、さらに10分の15を加えた数値とする。）を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</p> <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。（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1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。）</p>
		壁面の位置の制限	<p>1 計画図に示す広場A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O及びPの区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくはへいを建築してはならない。</p> <p>ただし、当該広場の床面（屋外の1階部分に設置されるものにあつては、地盤面）からの高さが地上部にあつては5m、地下部にあつては2.5mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。</p> <p>2 市道天神2号線、市道天神3号線、市道天神5号線、市道天神10号線、都市計画道路千代大手門線及び都市計画道路天神通線との境界線（計画線を含む。）から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、2mとする。</p> <p>ただし、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するもの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>都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。</p>

天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）							
面積		約 1.1ha					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名称	幅員	延長	摘要	
			歩行者用通路3号	3m	約40m	地上部	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物</p> <p>2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2（イ）項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物</p> <p>3 建築基準法別表第2（ハ）項第2号に掲げる工場</p> <p>4 建築基準法別表第2（ト）項第3号に掲げる工場</p> <p>なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</p>				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の90とする。</p> <p>2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針（努力項目）に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35（天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。）を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</p> <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあつては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。（この地区計画の告示があつた日において、現に建築物の敷地として使用されている1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。）</p>
		壁面の位置の制限	<p>1 計画図に示す広場Q、R、S及びTの区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくはへいを建築してはならない。 ただし、当該広場の床面（屋外の1階部分に設置されるものにあつては、地盤面）からの高さが5mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。</p> <p>2 計画図に示す位置においては、敷地境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、4m、2m又は1mとする。 ただし、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するもの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>都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。</p>

天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）							
面積		約 3.1 ha					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場	名称	面積		摘要	
			広場U	約100㎡		地上部	
			広場ク	約100㎡		地上部	
		その他の公共空地	名称	幅員	延長	摘要	
			歩行者用通路4号	3m	約45m	地上部	
			名称	幅員	面積	摘要	
		緑地A	3m	約250㎡	地上部		
	地区区分	14番街区		15・16番街区			
		名称	高度利用ゾーン西	高度利用ゾーン東	神社ゾーン	公共施設ゾーン	
		面積	約 0.6 ha	約 1.4 ha	約 0.3 ha	約 0.8 ha	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物 2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物 3 建築基準法別表第2(ヘ)項第2号に掲げる工場 4 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる工場 <p>なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</p>	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 神社 2 前号の建築物に附属するもの 	—	
		建築物の容積率の最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の容積率の最高限度は、10分の85とする。 2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35(天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。 <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。(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1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の容積率の最高限度は、10分の80とする。 2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35(天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。 <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。(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1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p>	10分の60	—
		建築物の最低容積率	—	10分の30	10分の1	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の 最高限度	—	10分の8	—	
		建築物の 最低限度	—	200㎡	100㎡	—
		壁面の 位置の 制限	<p>1 計画図に示す広場U、V、W、ク、ケ、コ、サ及びシ、歩行者用通路4号、F、緑道A、緑地Aの区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくはへい（広場サ及び緑地Aにあつては、神社に関する工作物等を除く）を建築してはならない。 ただし、当該広場、歩行者用通路又は緑道の床面（屋外の1階部分に設置されるものにあつては、地盤面）からの高さが地上部にあつては10m（広場U、V、サ及び歩行者用通路4号並びに緑道A）又は5m（広場ク及びケ）、地下部にあつては2.5mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。</p> <p>2 計画図に示す位置においては、敷地境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、8m（地盤面からの高さが10mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で歩行者の通行上支障がないもの並びに階段等にあつては2m）、3m又は2mとする。 ただし、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するものはこの限りではない。</p>			—
		高さの 最高限度	—	—	20m	—
		形態 又は 意匠の 制限	<p>都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。</p>			—

天神二丁目北ブロック						
面積		約 2.9ha				
地区施設の 配置及び規模	広場	名称	面積		摘要	
		広場エ	約500㎡		地上部	
		広場オ	約100㎡		地上部	
		広場カ	約100㎡		地下部	
		広場キ	約100㎡		地上部	
	その他の 公共空地	名称	幅員	延長	摘要	
		歩行者用通路5号	4m	約35m	地上部	
地区の 区分	名称	12・13番街区			14番街区	
	面積	約1.5ha			約1.4ha	
地区 整備 計画	建築物等の用途 の制限	<p>建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物 2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物 3 建築基準法別表第2(ハ)項第2号に掲げる工場 4 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる工場 <p>なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</p>				
	建築物の 容積率の 最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の容積率の最高限度は、10分の95とする。 2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の40(天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。 <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。(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1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の容積率の最高限度は、10分の90とする。 2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35(天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。 <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。(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1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>壁面の位置の制限</p> <p>1 計画図に示す広場X、Y、Z、ア、イ、ウ、エ、オ、カ及びキ並びに歩行者用通路D、E及び5号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくはへいを建築してはならない。 ただし、当該広場又は歩行者用通路の床面（屋外の1階部分に設置されるものにあつては、地盤面）からの高さが地上部にあつては10m（広場イ及びエ）又は5m（広場X、Z、オ及びキ並びに歩行者用通路5号）、地下部にあつては2.5mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。</p> <p>2 計画図に示す位置においては、敷地境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、2mとする。 ただし、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するもの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>都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。</p>

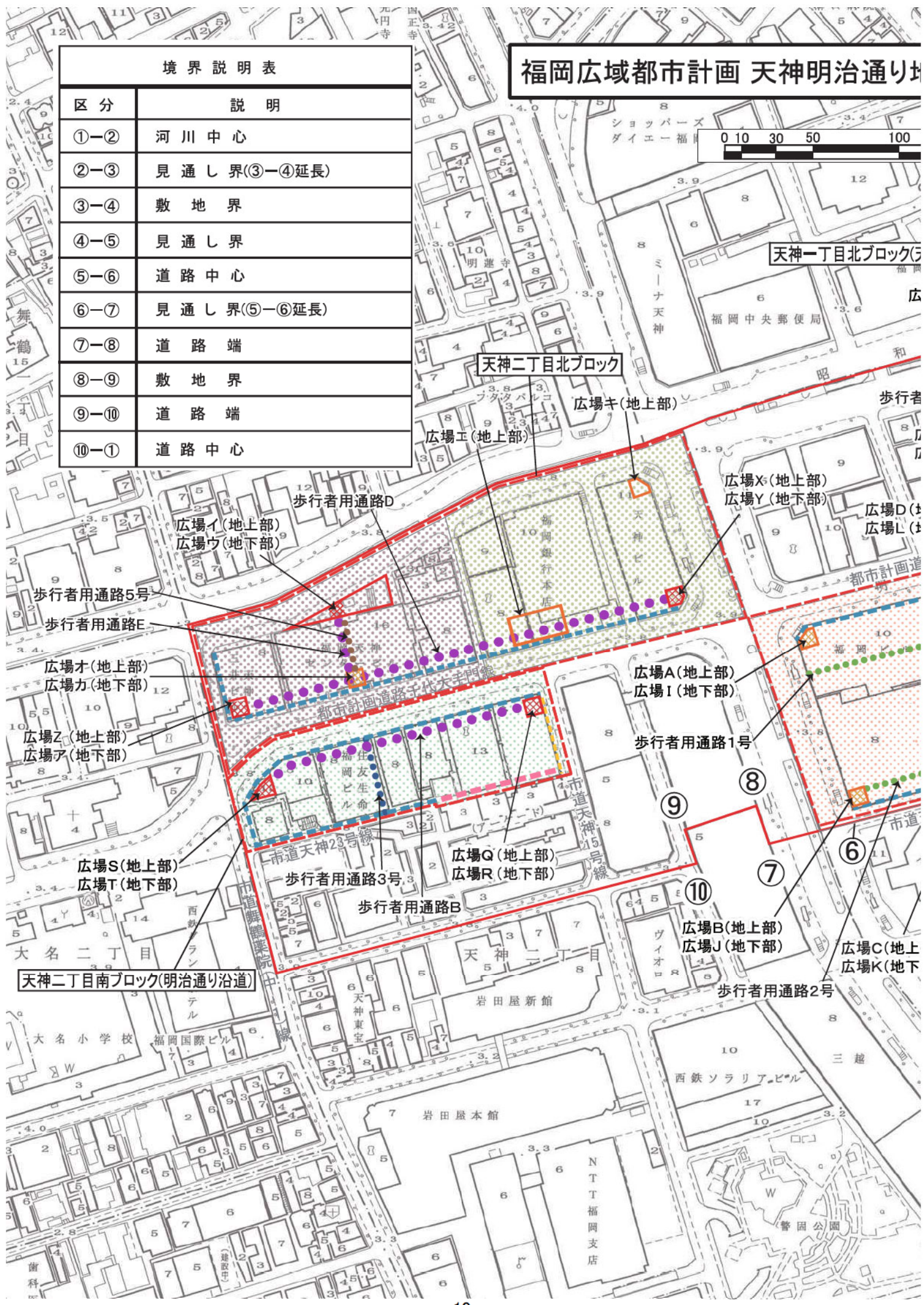
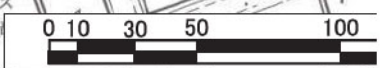
「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置及び規模、地区施設の配置及び規模、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、福岡を代表する業務・商業地区であり、国際的な都市間競争の激化や建築物の更新期を迎える中で、業務機能の強化や多様な機能の導入、歩行者ネットワークの強化、風格ある景観形成等が課題となっている。このたび、都心部の都市機能の強化や魅力あるまちづくりを推進するため、本案のとおり変更する。

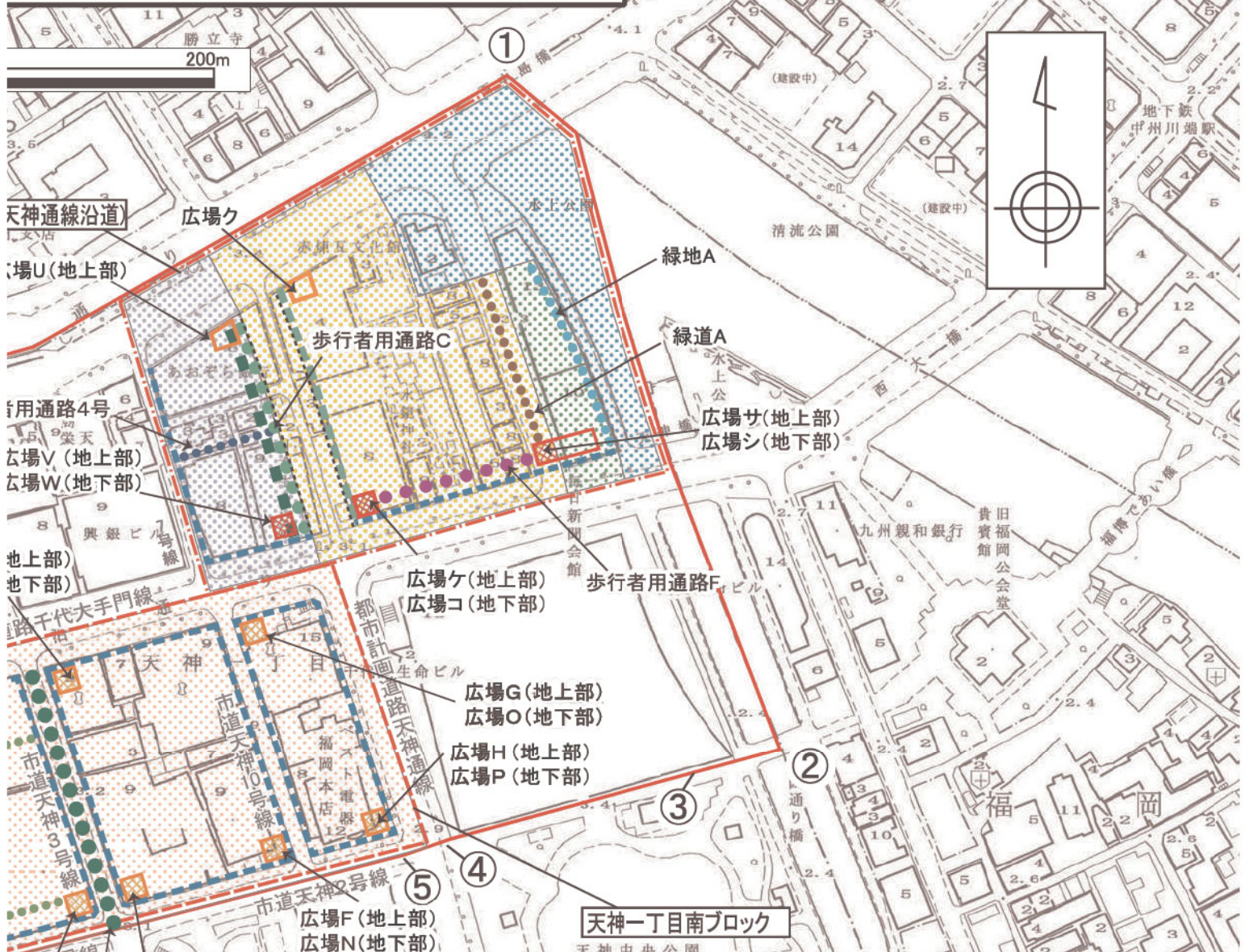
福岡広域都市計画 天神明治通り地

区分	説明
①-②	河川中心
②-③	見通し界(③-④延長)
③-④	敷地界
④-⑤	見通し界
⑤-⑥	道路中心
⑥-⑦	見通し界(⑤-⑥延長)
⑦-⑧	道路端
⑧-⑨	敷地界
⑨-⑩	道路端
⑩-①	道路中心



也区地区計画 計画図

S=1:2,500



凡 例		主要な公共施設	
	地区計画区域		歩行者用通路A 幅員6m (地下部)
	地区整備計画区域		歩行者用通路B 幅員4m (地下部)
	天神一丁目南ブロック 再開発等促進区区域		歩行者用通路D 幅員4m (地下部)
	天神二丁目南ブロック(明治通り沿道) 再開発等促進区区域		歩行者用通路E 幅員4m (地下部)
	天神一丁目北ブロック(天神通線沿道) 再開発等促進区区域		歩行者用通路F 幅員4m (地下部)
	14番街区		歩行者用通路C 幅員2m (地上部)
	高度利用ゾーン西		緑道A 幅員10m (地上部)
	15・16番街区		広場Q、S、V、X、Z、イ、ケ、サ (地上部)
	高度利用ゾーン東		広場R、T、W、Y、ア、ウ、コ、シ (地下部)
	神社ゾーン		広場A、B、C、D、E、F、G、H、U、エ、オ、キ、ク(地上部)
	公共施設ゾーン		広場I、J、K、L、M、N、O、P、カ (地下部)
	天神二丁目北ブロック 再開発等促進区区域		歩行者用通路1号 幅員3m (地下部)
	12・13番街区		歩行者用通路2号 幅員3m (地下部)
	14番街区		歩行者用通路3号 幅員3m (地上部)
			歩行者用通路4号 幅員3m (地上部)
			歩行者用通路5号 幅員4m (地上部)
			緑地A 幅員3m (地上部)
			壁面の位置の制限

※壁面の位置の制限(3m、2m、1m)部分については、歩道状空地としての活用を基本とする

議案第2号

福岡広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定（福岡市決定）

福岡広域都市計画天神一丁目15・16番街区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称		天神一丁目15・16番街区第一種市街地再開発事業					
面積		約2.5ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線街路	3・3・1-153 天神通線	約20m (約20m)	約105m	都市計画決定済み 約800㎡の拡幅整備予定 幅員の()は区域内分	
		幹線街路	3・2・1-9 博多姪浜線	約50m (約25m)	約150m	整備済み 幅員の()は区域内分	
	幹線街路	3・3・1-38 千代大手門線	約25m (約12.5m)	約155m	整備済み 幅員の()は区域内分		
	公園	種別	名称	規模		備考	
		街区公園	水上公園	約1,670㎡		約850㎡の拡張整備予定	
建築物の整備に関する計画	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		
	1	約7,160㎡	約119,000㎡ (容積対象面積 約108,000㎡)	約8/10	約120/10	事務所、店舗、 文化・交流・ホテル等施設、 駐車場等	—
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
	1	約8,960㎡	—				
参考		地区計画区域内にあり。					

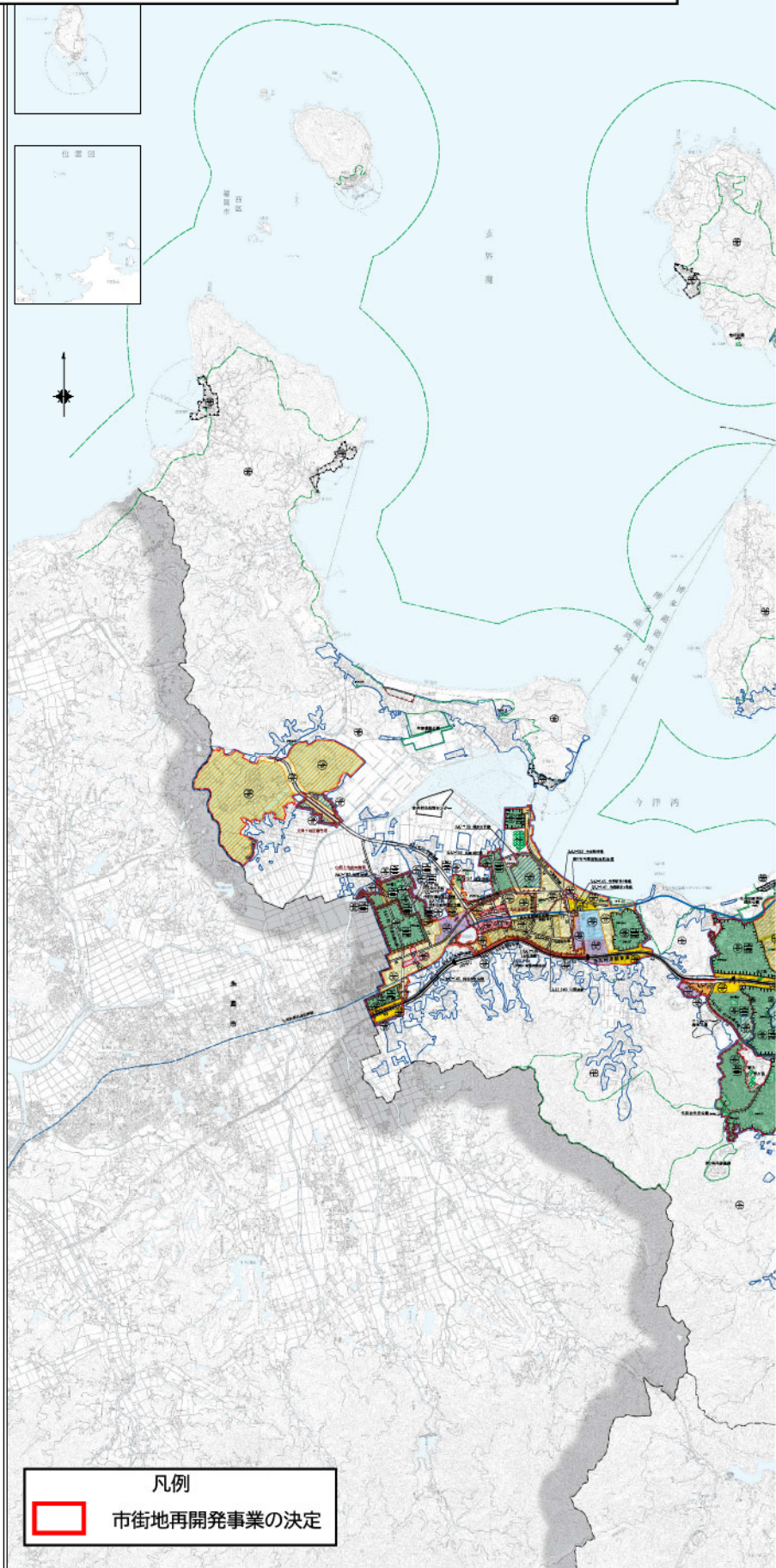
「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示の通り。」

理由：公共施設の整備と併せて、土地の合理的利用及び都市機能の更新を図るため、市街地の計画的な再開発を行うもの。

福岡広域都市計画市街地再開発事業の決定（市決定）

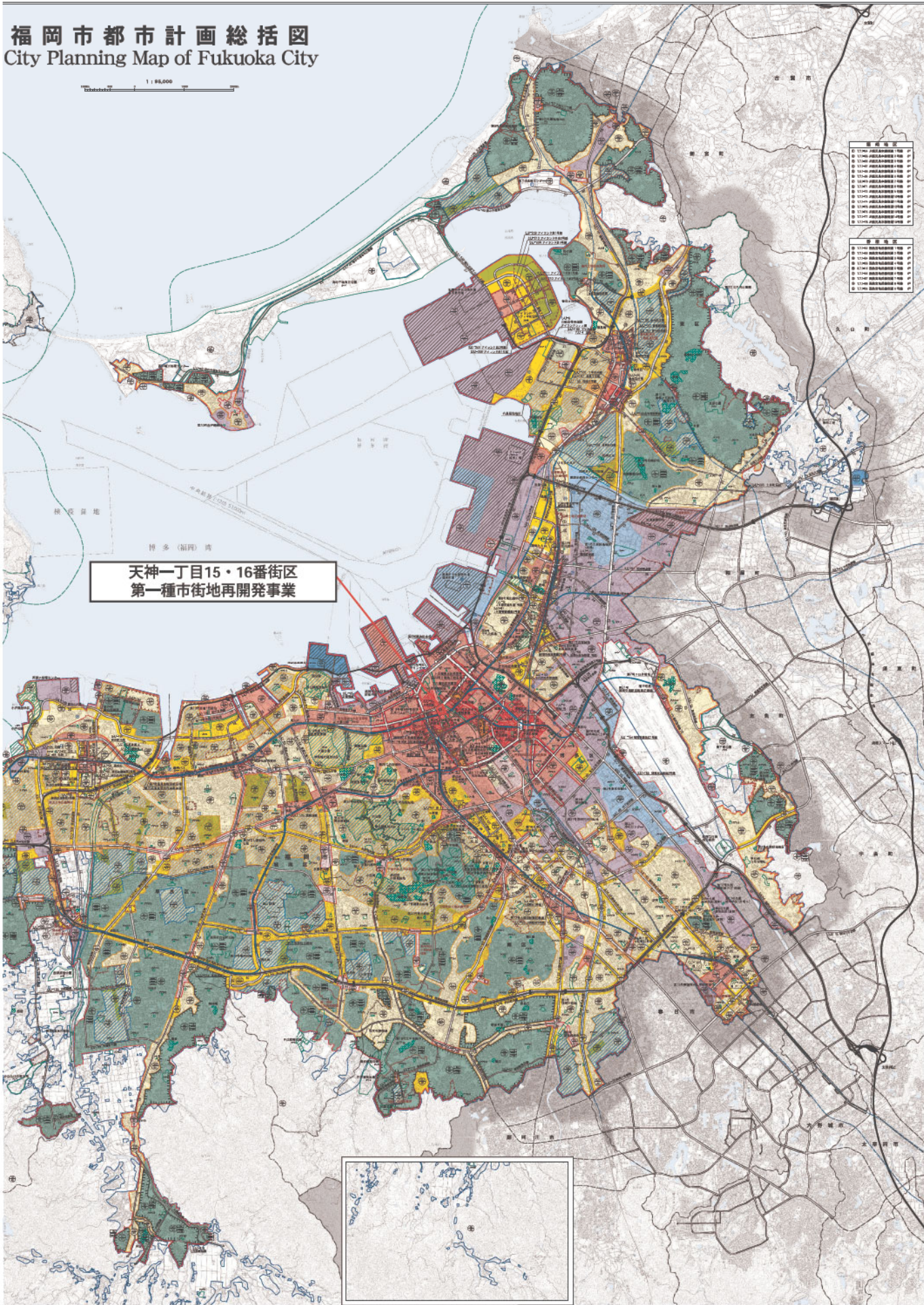
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポ ン プ 場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄 道
	自然公園区域
	市 郡 界
	区 町 村 界

	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) 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応じた緩和規定があります。
	指定区域区分界



福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City

1 : 85,000



天神一丁目15・16番街区
第一種市街地再開発事業

第一種市街地	
15-1	第一種市街地(第一種市街地)
15-2	第一種市街地(第一種市街地)
15-3	第一種市街地(第一種市街地)
15-4	第一種市街地(第一種市街地)
15-5	第一種市街地(第一種市街地)
15-6	第一種市街地(第一種市街地)
15-7	第一種市街地(第一種市街地)
15-8	第一種市街地(第一種市街地)
15-9	第一種市街地(第一種市街地)
15-10	第一種市街地(第一種市街地)
15-11	第一種市街地(第一種市街地)
15-12	第一種市街地(第一種市街地)
15-13	第一種市街地(第一種市街地)
15-14	第一種市街地(第一種市街地)
15-15	第一種市街地(第一種市街地)
15-16	第一種市街地(第一種市街地)
15-17	第一種市街地(第一種市街地)
15-18	第一種市街地(第一種市街地)
15-19	第一種市街地(第一種市街地)
15-20	第一種市街地(第一種市街地)
15-21	第一種市街地(第一種市街地)
15-22	第一種市街地(第一種市街地)
15-23	第一種市街地(第一種市街地)
15-24	第一種市街地(第一種市街地)
15-25	第一種市街地(第一種市街地)
15-26	第一種市街地(第一種市街地)
15-27	第一種市街地(第一種市街地)
15-28	第一種市街地(第一種市街地)
15-29	第一種市街地(第一種市街地)
15-30	第一種市街地(第一種市街地)

第二種市街地	
16-1	第二種市街地(第二種市街地)
16-2	第二種市街地(第二種市街地)
16-3	第二種市街地(第二種市街地)
16-4	第二種市街地(第二種市街地)
16-5	第二種市街地(第二種市街地)
16-6	第二種市街地(第二種市街地)
16-7	第二種市街地(第二種市街地)
16-8	第二種市街地(第二種市街地)
16-9	第二種市街地(第二種市街地)
16-10	第二種市街地(第二種市街地)
16-11	第二種市街地(第二種市街地)
16-12	第二種市街地(第二種市街地)
16-13	第二種市街地(第二種市街地)
16-14	第二種市街地(第二種市街地)
16-15	第二種市街地(第二種市街地)
16-16	第二種市街地(第二種市街地)
16-17	第二種市街地(第二種市街地)
16-18	第二種市街地(第二種市街地)
16-19	第二種市街地(第二種市街地)
16-20	第二種市街地(第二種市街地)
16-21	第二種市街地(第二種市街地)
16-22	第二種市街地(第二種市街地)
16-23	第二種市街地(第二種市街地)
16-24	第二種市街地(第二種市街地)
16-25	第二種市街地(第二種市街地)
16-26	第二種市街地(第二種市街地)
16-27	第二種市街地(第二種市街地)
16-28	第二種市街地(第二種市街地)
16-29	第二種市街地(第二種市街地)
16-30	第二種市街地(第二種市街地)

※本図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
建設中開発中の際には、原簿地籍簿等の計画図について必ず確認してください。

福岡広域都市計画第一 天神一丁目15・16番街区第一種



一種市街地再開発事業 市街地再開発事業の決定 計画図



凡例	
	施行区域
	建築敷地
	道路(天神通線)
	道路(博多姪浜線)
	道路(千代大手門線)
	公園(水上公園)

境界線説明表	
区分	説明
①-②	河川中心線
②-③	道路中心線
③-④	道路中心線と直交する線
④-⑤	都市計画道路境界線
⑤-⑥	道路中心線と直交する線
⑥-①	道路中心線

S=1:2500



議案第3号

福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（福岡市決定）

福岡広域都市計画都市高速鉄道中、福岡都市高速鉄道1号線を次のように変更する。

1. 線路部分

名称	位置			区域	構造		備考
	起点	終点	主な経過地		延長	構造形式	
福岡都市高速鉄道1号線	福岡市西区 姪の浜五丁目	福岡市博多区 空港前三丁目	福岡市早良区 西新三丁目	約 13,440m			線路線数 2
			福岡市中央区 天神二丁目				
			福岡市博多区 御供所町				
			福岡市博多区 博多駅中央街				
			福岡市博多区 東比恵二丁目				
内 訳	福岡市西区 姪の浜五丁目	福岡市西区 姪の浜一丁目	福岡市西区 姪の浜四丁目	約 530m	高上式		
			福岡市早良区 西新三丁目				
			福岡市中央区 天神二丁目				
		福岡市博多区 空港前三丁目	福岡市博多区 御供所町	約 12,550m	地下式		
			福岡市博多区 博多駅中央街				
			福岡市博多区 東比恵二丁目				
				約 360m	地表式		

2. 主要施設

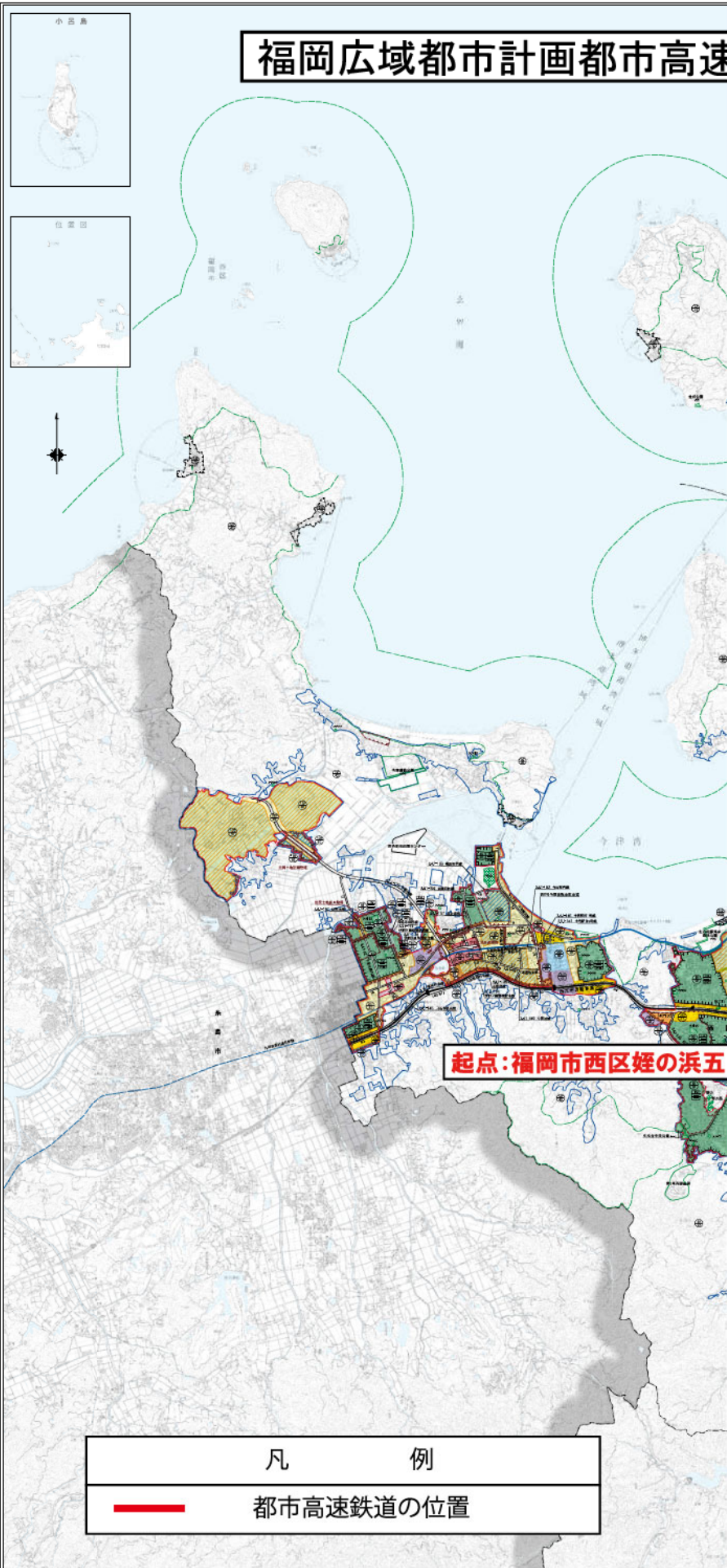
名称		位置	区域	備考
路線名	施設名			
福岡都市 高速鉄道 1号線	姪浜駅	福岡市西 区姪の浜四丁目	約 7,100 m ²	
	室見駅	福岡市早良区室見一丁目	約 4,100 m ²	
	藤崎駅	福岡市早良区百道二丁目	約 4,600 m ²	
	西新駅	福岡市早良区西新三丁目	約 6,900 m ²	
	唐人町駅	福岡市中央区唐人町一丁目	約 4,600 m ²	
	大濠公園駅	福岡市中央区大手門一丁目	約 5,900 m ²	
	赤坂駅	福岡市中央区赤坂一丁目	約 6,000 m ²	
	天神駅	福岡市中央区天神二丁目	約 10,400 m ²	
	中洲川端駅	福岡市博多区上川端町	約 10,700 m ²	
	祇園駅	福岡市博多区御供所町	約 5,100 m ²	
	博多駅	福岡市博多区博多駅中央街	約 21,900 m ²	
	東比恵駅	福岡市博多区東比恵二丁目	約 3,400 m ²	
	福岡空港駅	福岡市博多区大字下臼井	約 3,300 m ²	
	姪浜検車場	福岡市西 区下山門四丁目	約 94,000 m ²	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由

天神駅周辺における再開発計画に鑑み、福岡都市高速鉄道1号線を、本案のとおり変更するものである。

福岡広域都市計画都市高速



凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポンプ場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄道路
	自然公園区域
	市郡界
	区町村界

	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) 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応じた緩和規定があります。
	指定区域区分界

起点:福岡市西区姪の浜五

凡 例
 都市高速鉄道の位置

東鉄道の変更（福岡市決定）

1 : 85,000

種別番号

01	第一種鉄道線
02	第二種鉄道線
03	第三種鉄道線
04	第四種鉄道線
05	第五種鉄道線
06	第六種鉄道線
07	第七種鉄道線
08	第八種鉄道線
09	第九種鉄道線
10	第十種鉄道線
11	第十一種鉄道線
12	第十二種鉄道線
13	第十三種鉄道線
14	第十四種鉄道線
15	第十五種鉄道線
16	第十六種鉄道線
17	第十七種鉄道線
18	第十八種鉄道線
19	第十九種鉄道線
20	第二十種鉄道線

種別番号

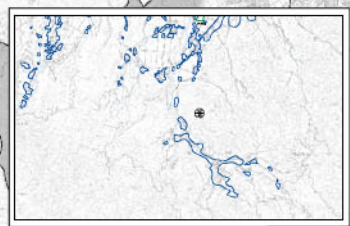
21	第一種鉄道線
22	第二種鉄道線
23	第三種鉄道線
24	第四種鉄道線
25	第五種鉄道線
26	第六種鉄道線
27	第七種鉄道線
28	第八種鉄道線
29	第九種鉄道線
30	第十種鉄道線
31	第十一種鉄道線
32	第十二種鉄道線
33	第十三種鉄道線
34	第十四種鉄道線
35	第十五種鉄道線
36	第十六種鉄道線
37	第十七種鉄道線
38	第十八種鉄道線
39	第十九種鉄道線
40	第二十種鉄道線

**福岡都市高速鉄道1号線
延長 約13,440m**

変更箇所

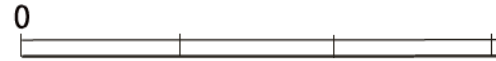
終点：福岡市博多区空港前三丁目

丁目



※本図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
 変更や新設等の際には、用途地域等都市計画図について必ず確認してください。

福岡広域都市計画都市高速鉄道（福岡都市圏）



天神駅

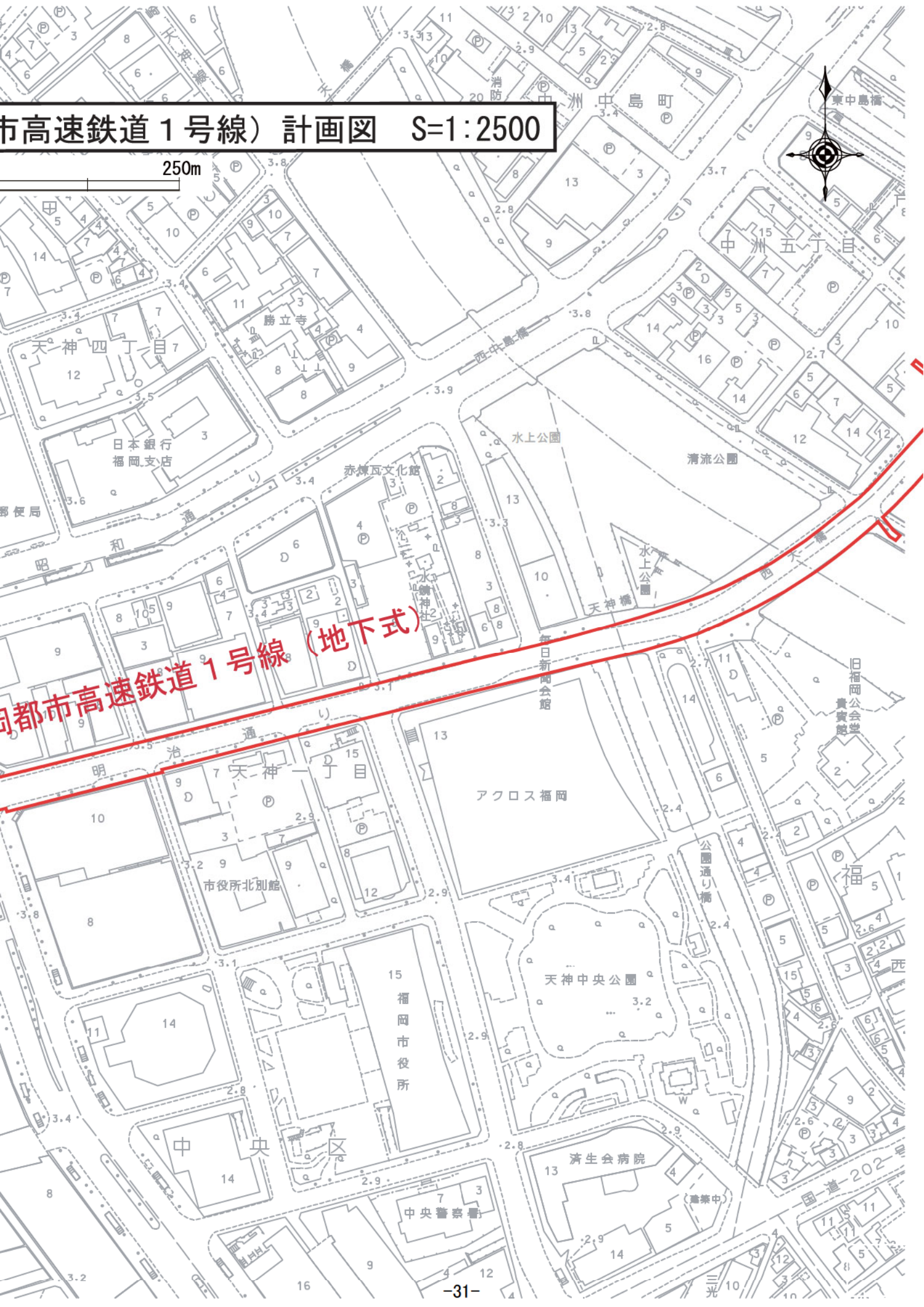
福岡

市高速鉄道 1 号線) 計画図 S=1:2500

250m



市高速鉄道 1 号線 (地下式)



議案第4号

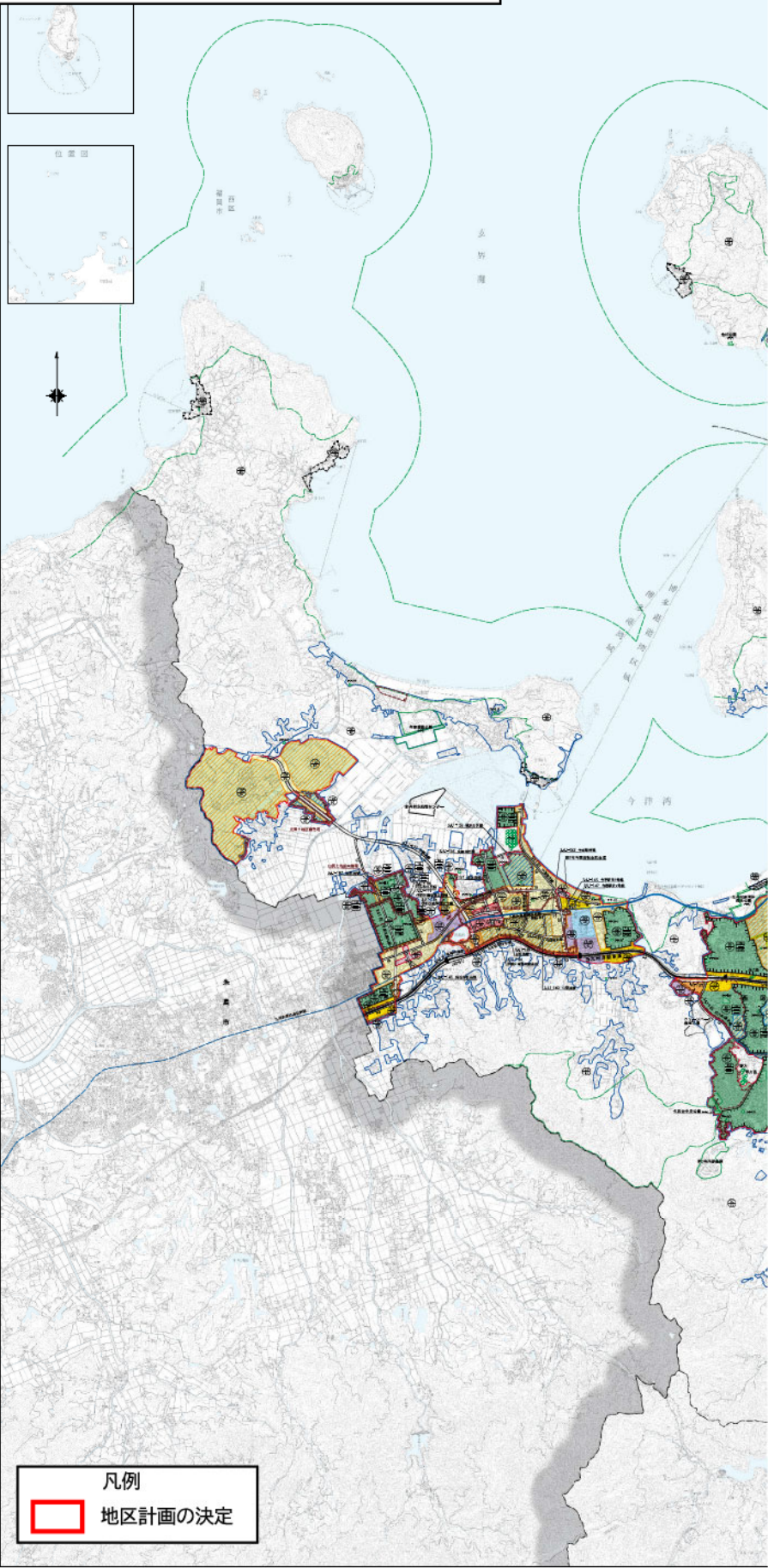
福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画アイランドシティ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
アイランドシティ北地区地区計画	福岡市東区香椎照葉六丁目及び香椎照葉七丁目の各一部	約 31.0ha	

福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポンプ場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄 道
	自然公園区域
	市 郡 界
	区 町 村 界
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)
	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応じた緩和規定があります。
	指定区域区分界



凡例
 地区計画の決定

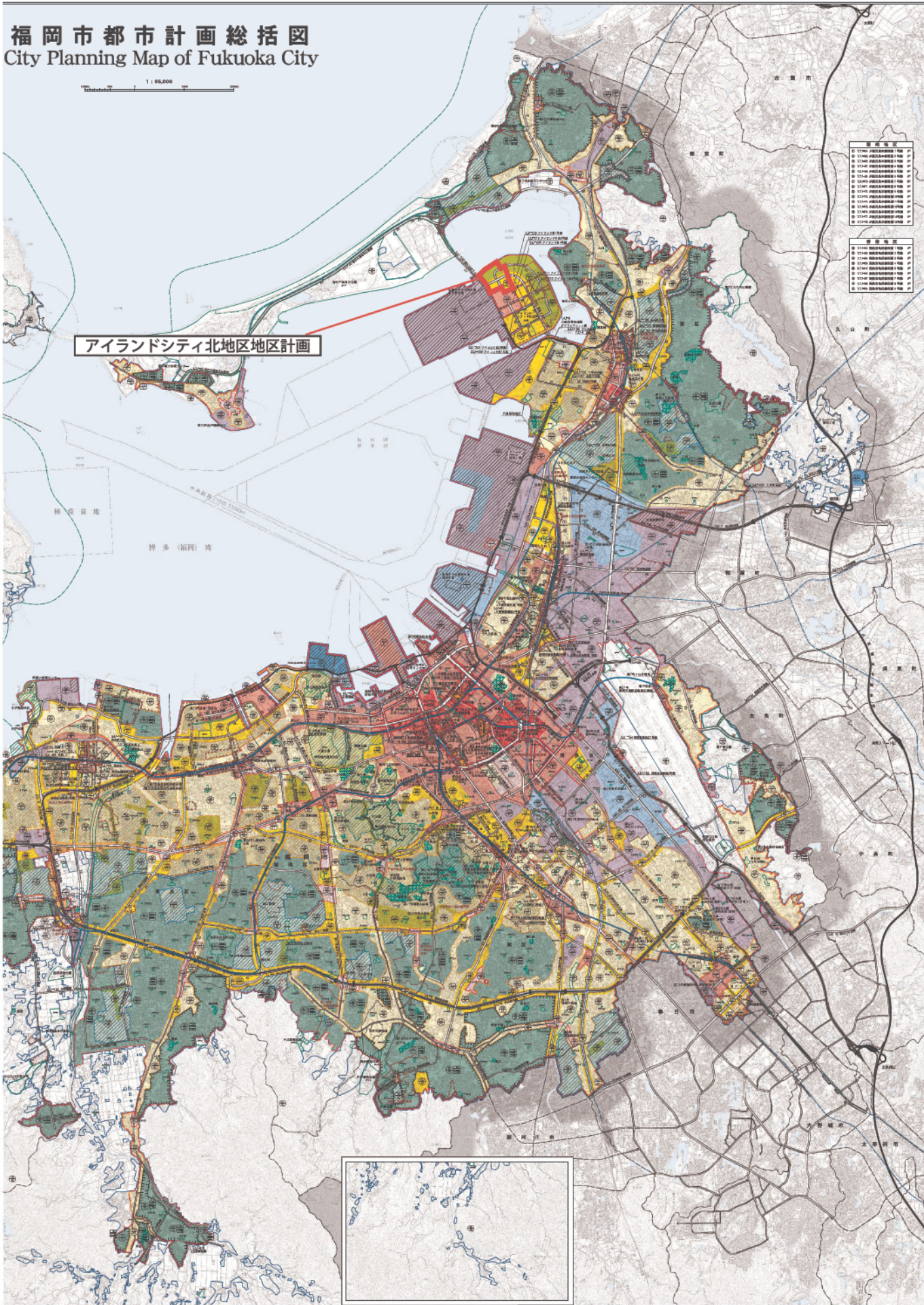
福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City

1 : 85,000

都市地区	
12-1	第一種市街地地区
12-2	第二種市街地地区
12-3	第三種市街地地区
12-4	第四種市街地地区
12-5	第五種市街地地区
12-6	第六種市街地地区
12-7	第七種市街地地区
12-8	第八種市街地地区
12-9	第九種市街地地区
12-10	第十種市街地地区
12-11	第十一種市街地地区
12-12	第十二種市街地地区
12-13	第十三種市街地地区
12-14	第十四種市街地地区
12-15	第十五種市街地地区
12-16	第十六種市街地地区
12-17	第十七種市街地地区
12-18	第十八種市街地地区
12-19	第十九種市街地地区
12-20	第二十種市街地地区

都市地区	
12-21	第二十一種市街地地区
12-22	第二十二種市街地地区
12-23	第二十三種市街地地区
12-24	第二十四種市街地地区
12-25	第二十五種市街地地区
12-26	第二十六種市街地地区
12-27	第二十七種市街地地区
12-28	第二十八種市街地地区
12-29	第二十九種市街地地区
12-30	第三十種市街地地区
12-31	第三十一種市街地地区
12-32	第三十二種市街地地区
12-33	第三十三種市街地地区
12-34	第三十四種市街地地区
12-35	第三十五種市街地地区
12-36	第三十六種市街地地区
12-37	第三十七種市街地地区
12-38	第三十八種市街地地区
12-39	第三十九種市街地地区
12-40	第四十種市街地地区

アイランドシティ北地区地区計画



※本図紙図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
 建設中開発中の際には、別途地域開発部計画課にお問い合わせください。

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）
 都市計画アイランドシティ北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	アイランドシティ北地区地区計画	
位 置	福岡市東区香椎照葉六丁目及び香椎照葉七丁目の各一部	
面 積	約 31.0ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心から北東約9km、東部地域の新たな拠点として整備が進められているアイランドシティまちづくりエリアの住宅ゾーン、複合・交流ゾーン及び新産業・研究開発ゾーンに位置しており、和白干潟、グリーンベルトやアイランドシティはばたき公園など豊かな自然環境に面する一方、まちづくりエリアの中核拠点であるセンター地区や地域連携軸である香椎アイランド線に面した地区である。また、環境共生に重点を置いたまちづくりを進めており、小中学校や公民館などの教育施設や地域住民の社会教育活動を目的とする施設の建設も計画されている。</p> <p>このため、当地区では、周辺環境に配慮した住宅街区の形成や、健康・医療・福祉関連機能や教育・人材育成機能などを誘導した複合的な交流空間の形成を図るとともに、道路、公園及び緑地などの公共空間と調和した緑豊かなオープンスペースの確保やゆとりあるまちなみの形成及び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>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>【戸建住宅ゾーン】 海や外周緑地などの周辺環境や、街区公園などの公共空間と調和したゆとりと潤いのある低層住宅地の形成及び保全を図る。</p> <p>【集合住宅ゾーン】 海や外周緑地などの周辺環境や、グリーンベルトやアイランドシティはばたき公園などの公共空間と調和した緑豊かなゆとりある中高層住宅地の形成及び保全を図る。</p> <p>【産業・複合ゾーン】 健康・医療・福祉関連機能や教育・人材育成機能などを中心に、それぞれの機能が共存・融合した土地利用の誘導を図る。</p> <p>また、まちづくりエリアの中核拠点や住宅地などの周辺環境と調和した緑豊かで良好な市街地環境の形成及び保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>香椎アイランド線沿いの主要な交差点部において、人々が集い、憩える空間を創出するため、まちかど広場を適切に配置し、まちのにぎわいや潤いなどの演出に努める。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の整備の方針</p>	<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、良好な市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p>【戸建住宅ゾーン】 良好な低層住宅地の形成及び保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>道路や外周緑地などの周辺環境と調和したゆとりと潤いのあるまちなみの形成及び保全を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>【集合住宅ゾーン】 良好な中高層住宅地の形成及び保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>にぎわいと拡がりのある良質なセミパブリック空間を創出するとともに、グリーンベルトやアイランドシティはばたき公園などの公共空間と調和した緑豊かなゆとりのあるまちなみの形成及び保全を図るため、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> <p>【産業・複合ゾーン】 健康・医療・福祉関連施設や教育・人材育成施設などが立地するのにふさわしい健全で良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>にぎわいと拡がりのある良質なセミパブリック空間を創出するとともに、グリーンベルトなどの公共空間と調和した緑豊かなゆとりのあるまちなみの形成及び保全を図るため、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>
	<p style="text-align: center;">その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>【各ゾーン共通】 道路、公園及び緑地（グリーンベルトを含む。）などの公共空間と民有地との境界においては、周辺のまちなみや自然環境と連続した緑地空間又は快適な歩行空間の形成に寄与する歩道状空地を確保するなど、敷地相互が一体となった魅力ある空間の創出に努める。</p> <p>幹線道路やグリーンベルト、アイランドシティはばたき公園などの公共空間に向けたファサードを形成するなど、建築物の見え方に配慮する。</p>

地区整備計画

地区整備計画	面積		約 31.0ha					
	地区施設の配置及び規模		その他の公共空地	<table border="1"> <tr> <th>名称</th> <th>面積</th> </tr> <tr> <td>まちかど広場A～D</td> <td>各約100㎡</td> </tr> </table>	名称	面積	まちかど広場A～D	各約100㎡
	名称	面積						
	まちかど広場A～D	各約100㎡						
	地区の区分	地区の名称	戸建住宅ゾーン					
		地区の面積	約 9.6ha					
	建築物等の用途の制限		建築基準法別表第2(ろ)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8					
	建築物の建蔽率の最高限度		10分の5。ただし、建築基準法第53条第3項の規定は、適用しない。					
	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	500㎡				
壁面の位置の制限		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道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、3.0m、1.5m又は1.0mとする。						
建築物等の高さの最高限度		10m						
建築物等の形態又は意匠の制限		<ol style="list-style-type: none"> 1 道路、公園及び緑地(グリーンベルトを含む。)沿いにおいては、原則と 2 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱並びに建築物に附属する建築 3 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 4 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 						
垣又は柵の構造の制限		道路、公園及び緑地(グリーンベルトを含む。)に面して設ける部分の垣又はの連続性に配慮したものとする。ただし、門柱及び意匠上これに附属する部						
建築物の緑化率の最低限度		10分 ただし、 分の2と						

建築物等に関する事項

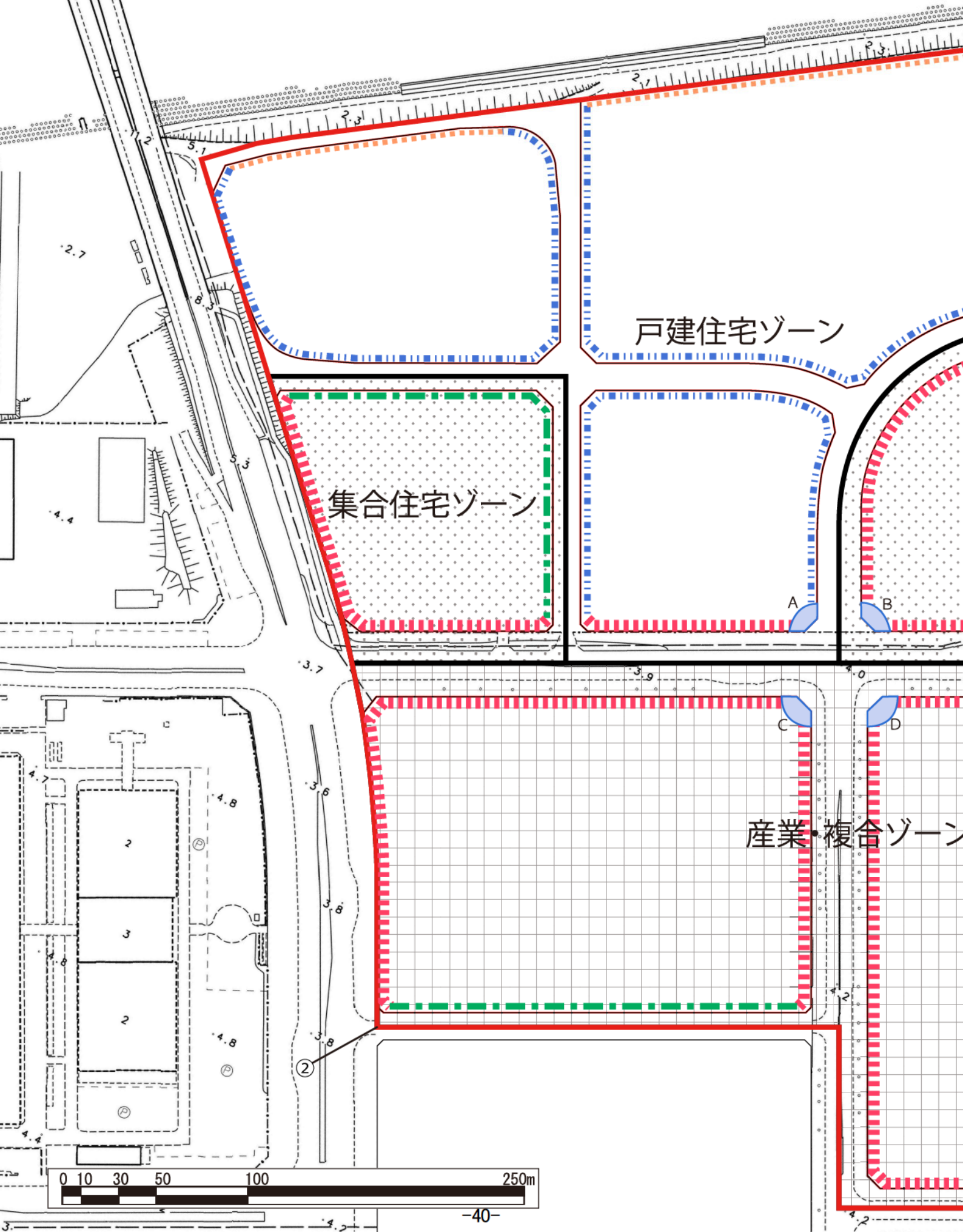
「地区計画及び地区整備計画の区域並びに地区施設の配置及び規模は計画図表示のとおり」

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。

摘 要	
集合住宅ゾーン	産業・複合ゾーン
約 9.8 ha	約 11.6 ha
ならない建築物は、次に掲げるものとする。 基準法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物 基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲 建築物	建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物は、建築し てはならない。
	500㎡
の 活動又は自治活動の用に供するもの	
示す位置において、建築物の外壁又はこれに代 から道路境界線及び隣地境界線までの距離の 3.0m又は2.0mとする。	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 の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、 3.0m又は2.0mとする。
して緑地空間を確保し、周辺の公園や道路空間などと一体となった潤いのある空間の形成に努める。 設備（再生エネルギー機器）等の形態、意匠及び色彩は、周辺の環境と調和したものとする。 とする。 及び設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。	
は柵の構造は、生垣又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と、周辺の環境との調和や緑 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。	
の3 店舗や診療所等の利便施設等にあつては、10 する。	10分の2 ただし、全部を住宅の用に供する建築物にあつては、10分の 3とする。

福岡広域都市計画 アイランドシティ北



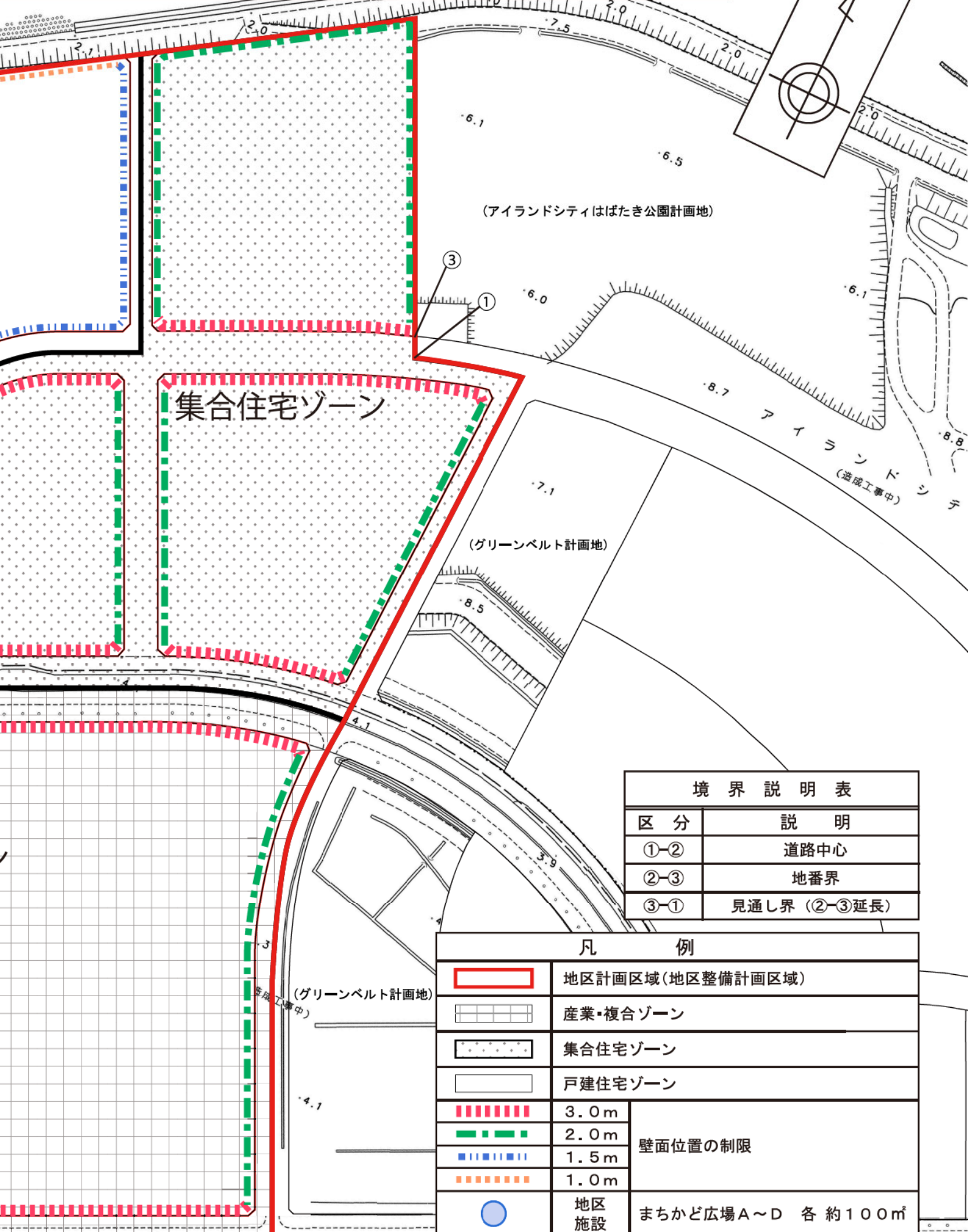
戸建住宅ゾーン

集合住宅ゾーン

産業・複合ゾーン



地区地区計画 計画図 S=1:2,500



区分	説明
①-②	道路中心
②-③	地番界
③-①	見通し界 (②-③延長)

	地区計画区域 (地区整備計画区域)	
	産業・複合ゾーン	
	集合住宅ゾーン	
	戸建住宅ゾーン	
	3.0m	壁面位置の制限
	2.0m	
	1.5m	
	1.0m	
	地区施設	まちかど広場A~D 各約100㎡

議案第5号

福岡市景観計画の変更（景観法に基づく意見聴取）

景観法第9条第8項に基づく「福岡市景観計画」の変更（案）について
内容

名 称	位 置
福岡市景観計画	福岡市全域

「福岡市景観計画」の変更（案）は別添のとおり。

理 由

本市では、福岡市景観計画において、市全域を景観計画区域に指定するとともに、土地利用特性に応じて区分した6つのゾーンごとに景観形成方針を定め良好な景観形成を推進している。さらに、市を代表する地区や個性ある地区など、特に良好な景観を図るべき地区については、都市景観形成地区に指定し、よりきめ細かな景観誘導を図っている。

このたび、福岡市景観計画で指定している「アイランドシティ香椎照葉地区」都市景観形成地区について、対象区域拡大を行うため、福岡市景観計画の変更を行うもの。

福岡市景観計画

Landscape Plan of FUKUOKA City

平成 24 年 3 月 策定

平成 28 年 3 月 改定

令和 02 年 3 月 改定

令和 05 年 ? 月 改定

新規追加

アイランドシティ香椎照葉地区都市景観形成地区
指定（区域の拡大）に係る景観計画の変更（案）

※朱書きが変更部分



第 1 章 景観計画区域

序章

第 1 章

第 2 章

第 3 章

第 4 章

第 5 章

第 6 章

第 7 章

1 景観計画区域

本計画の対象区域（景観計画区域）は市内全域とします。

2 都市景観形成地区

景観計画区域のうち、市を代表する地区や個性ある地区等、特に良好な景観の形成を図るべき地区を「都市景観形成地区」とします。この都市景観形成地区には詳細な基準を設け、地区の個性を活かした景観の保全・創出を行っていきます。

今後、都市景観形成地区にする必要があると考えられる地区についても、都市施策の方向性や住民の意向等を踏まえ、指定の検討を行っていきます。（第 4 章を参照）

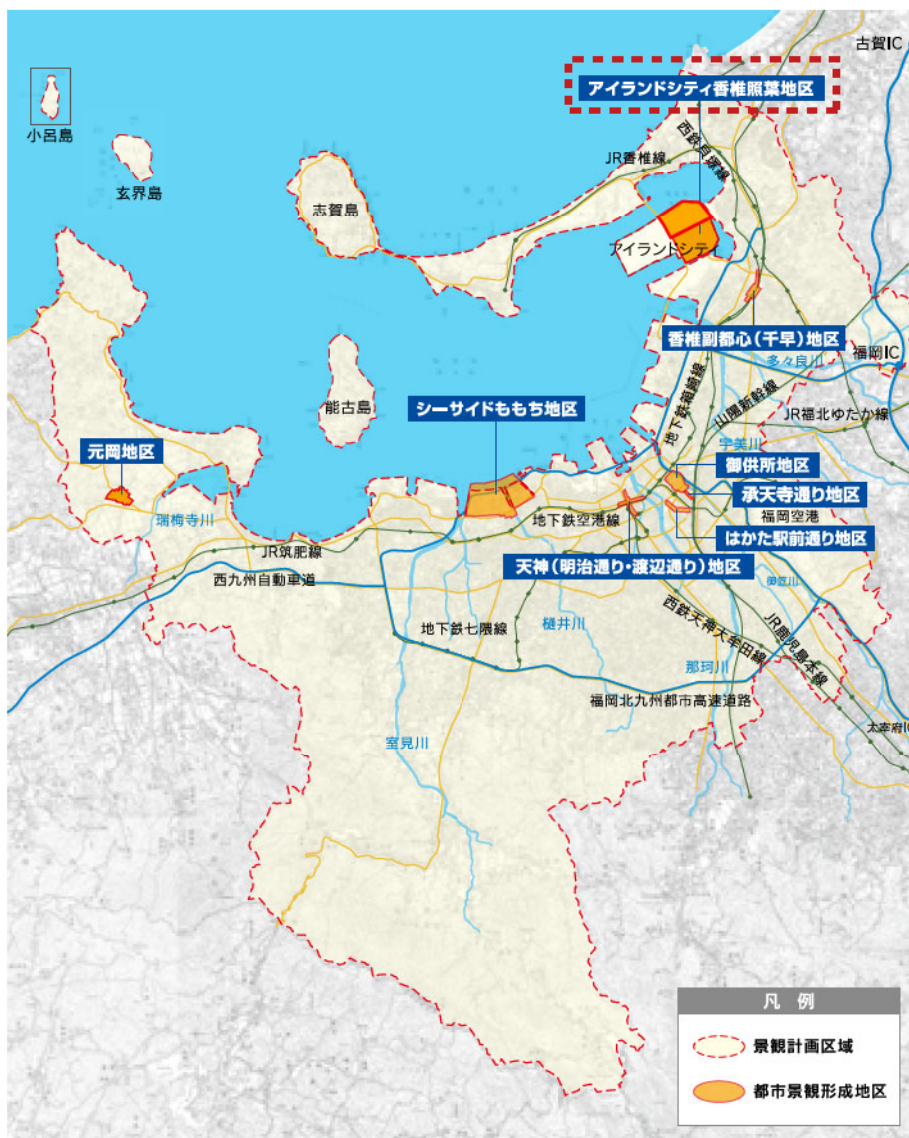


図 1-1 景観計画区域と都市景観形成地区

表 1-1 都市景観形成地区

地区名	指定年月日 / 指定面積	概要	
シーサイド ももち地区	約 185.6ha / H8. 4. 25	昭和 57 年に埋立が開始され、平成元年の博覧会開催を経て、ウォーターフロントの環境と都心・副都心に近い立地を活かした「21 世紀を展望した計画的なまちづくり」が始められた地区	
御供所地区	約 28.0ha / H10. 11. 30	日本最初の禅寺聖福寺、東長寺などの数多くの寺社により本市で有数の歴史的環境を形成している地区	
天神(明治通り・ 渡辺通り)地区	約 15.7ha / H12. 3. 2	福岡市の都心を東西及び南北に貫き、福岡の発展の軸となってきたメインストリートであり、本市の都心としてだけでなく、九州さらには西日本を代表する最大の商業・業務機能が集積している地区	
香椎副都心 (千早)地区	約 17.6ha / H17. 4. 25	本市の東の副都心として独立行政法人都市再生機構が平成 5 年度より土地区画整理事業を進めているエリアの中心をなす地区	
修正 アイランドシ ティ香椎照葉 地区	約 191.8ha / H23. 3. 3	誰もが快適な生活を営むことができる住宅地の整備や、環境との共生を図る豊かな緑地空間の整備、アジア・世界を見据えた新しい産業の集積を目指し、魅力ある都市空間の形成を図る地区	
元岡地区	約 18.3ha / H23. 3. 3	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・保全を図り、九州大学の門前町として風格あるまちづくりの推進を図る地区	
はかた駅前通り 地区	約 7.0ha / H23. 7. 28	博多駅地区と天神地区をつなぎ、博多のまちの新たなシンボルとなる魅力的な都市空間の形成を図る地区	
承天寺通り地区	約 2.6ha / R02. 3. 30	博多駅と博多旧市街をつなぎ、博多部の歴史・伝統・文化を醸し出すまちなみの形成を図る地区	

■アイランドシティ香椎照葉地区 地区景観形成方針

先進的な環境共生のまちづくりに向けて、市民や事業者と共働で調和と秩序を持ったまちなみを創出し、保全することを目的として、当地区の景観形成方針を次のように定めます。

- ・ 海を身近に感じ、海を親しむ空間を形成する。
- ・ 緑豊かなまちを形成する。
- ・ 賑わいや潤いのあるまちを形成する。

地区区分
戸建住宅地区
集合住宅地区
産業・複合地区
センター地区

■アイランドシティ香椎照葉地区 地区景観形成基準

		戸建住宅地区	集合住宅地区					
建築物	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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は、地区区分図に示す距離以上とする。 2 地区区分図に記載のない道路境界線までは1.5m以上とし、隣地境界線までは1m以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 外壁又は柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2) 物置などの用途で、軒高2.3m以下、かつ床面積の合計が5㎡以下のもの (3) 車庫又はカーポートで軒高3m以下、かつ車庫は敷地境界線より60cm以上、カーポートの柱、壁及び屋根は、道路境界線より60cm以上後退したもの 	<ol style="list-style-type: none"> 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は、地区区分図に示す距離以上とする。 2 地区区分図に記載のない道路境界線までは2m以上とし、公園との隣地境界線までは1m以上とする。 					
	形態・意匠	<ol style="list-style-type: none"> 1 意匠・形態については周辺のまちなみとの調和を図る。 2 香椎照葉4410号線及び香椎照葉4468号線沿いは、まちなみの連続性等景観に配慮する。 3 建築物の主たる屋根は勾配屋根とする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 意匠・形態については周辺のまちなみとの調和を図る。 2 大規模緑地に面する部分には、建築物の正面を向ける等、緑地に顔を向けた建築デザイン等に配慮する。 3 幹線道路及び大規模緑地、香椎照葉4410号線沿いは、まちなみの連続性等景観に配慮する。 4 アイランドシティはばたき公園沿いにおいては、公園内の築山から海の中道大橋への眺望を確保する。 5 エレベーターシャフトや屋外階段、バルコニー等は、建築物本体や周辺のまちなみとの調和に配慮する。 6 大規模緑地や道路に面して屋外階段は設置しない。ただし、建築物本体と一体的なデザインとなるように配慮した場合は、この限りではない。 					
	色彩	<ol style="list-style-type: none"> 1 外壁の色彩については、彩度6.0以下とし、周辺のまちなみとの調和に配慮する。 2 彩度6.0を超える色彩を使用する場合は、アクセントカラーとして効果的に使用し、各壁面の見付面積の10%以内とする。 3 屋根の色彩については建築物本体や周辺のまちなみとの調和に配慮する。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 外壁の色彩については、彩度6.0以下とし、周辺のまちなみとの調和に配慮する。 2 彩度6.0を超える色彩を使用する場合は、アクセントカラーとして効果的に使用し、各壁面の見付面積の10%以内とする。 3 勾配屋根の場合、色彩については建築物本体や周辺のまちなみとの調和に配慮する。 					
	付属施設	<table border="1"> <tr> <td>駐輪場・バイク置場</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ごみ置場</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他の工作物</td> <td></td> </tr> </table>	駐輪場・バイク置場		ごみ置場		その他の工作物	
駐輪場・バイク置場								
ごみ置場								
その他の工作物								
付属設備	受水槽・電気機械室・高架水槽・クーリングタワー等		1 公共空間から見えないように配慮する。					
	電線等	1 地中化する。						
	アンテナ	1 テレビ、FM等のアンテナは、屋外に設置してはならない。ただし、受信困難な放送等で、やむを得ない理由により設置する場合は、景観上の配慮を行う。	1 テレビ、FM等のアンテナは、屋外に上の配慮を行う。					
	屋外照明	<ol style="list-style-type: none"> 1 門や植栽等と一体となった屋外照明により、夜間景観や安全で安心な住宅地の照明に配慮する。 2 サーチライトは設置しない。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物や植栽等と一体となった屋外 2 サーチライトは設置しない。 					
	その他の付属設備	1 反射板を使用した回転灯は設置しない。ただし、駐車場出入口についてはこの限りでない。						

地区区分の景観形成方針	
<ul style="list-style-type: none"> ・海や外周緑地の周辺環境と調和したゆとりと潤いのあるまちなみの形成及び保全を図る。 ・緑豊かで快適な居住環境の形成及び保全を図る。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・緑豊かなオープンスペースを持つ快適な居住環境の形成及び保全を図る。 ・緑の連続性など、統一感のある沿道景観の形成及び保全を図る。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・人々が集い、憩いのある都市空間の形成及び保全を図る。 ・アイランドシティ中央公園などの公共空間と連続した、緑豊かなゆとりあるまちなみの形成及び保全を図る。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の大規模緑地と連携した、ゆとりとふれあいのある、魅力的な都市空間の形成及び保全を図る。 ・地区の中核拠点にふさわしい、賑わいと活気のあるまちなみの形成及び保全を図る。 	

産業・複合地区	センター地区
<ol style="list-style-type: none"> 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は、地区区分図に示す距離以上とする。 2 地区区分図に記載のない道路境界線までは2m以上とする。 	<ol style="list-style-type: none"> 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は、地区区分図に示す距離以上とする。 2 地区区分図に記載のない道路境界線までは2m以上とする。

意匠・形態については周辺のまちなみとの調和を図る。
 大規模緑地に面する部分には、建築物の正面を向ける等、緑地に顔を向けた建築デザイン等に配慮する。
 幹線道路及び大規模緑地、香椎照葉4112号線沿いは、まちなみの連続性等景観に配慮する。
 エレベーターシャフトや屋外階段、バルコニー等は、建築物本体や周辺のまちなみとの調和に配慮する。
 大規模緑地や道路に面して屋外階段は設置しない。ただし、建築物本体と一体的なデザインとなるように配慮した場合は、この限りではない。

- 1 外壁の色彩については、彩度6.0以下とし、周辺のまちなみとの調和に配慮する。
- 2 彩度6.0を超える色彩を使用する場合は、アクセントカラーとして効果的に使用し、各壁面の見付面積の10%以内とする。
 上記にかかわらず、コーポレートカラーや、自然素材に彩色を施さずに使用したもので、周辺のまちなみとの調和に配慮した場合は、この限りではない。
- 3 勾配屋根の場合、色彩については建築物本体や周辺のまちなみとの調和に配慮する。
- 4 全てが住宅用途の場合は、集合住宅地区の基準を適用する。

。ただし、見える場合は緑化等修景を行う。

えないように配慮する。

慮する。

ただし、見える場合は敷地内の建築物と一体的なデザインとなるように配慮する。

設置してはならない。ただし、携帯電話用のアンテナや受信困難な放送等で、やむを得ない理由により設置する場合は、景観

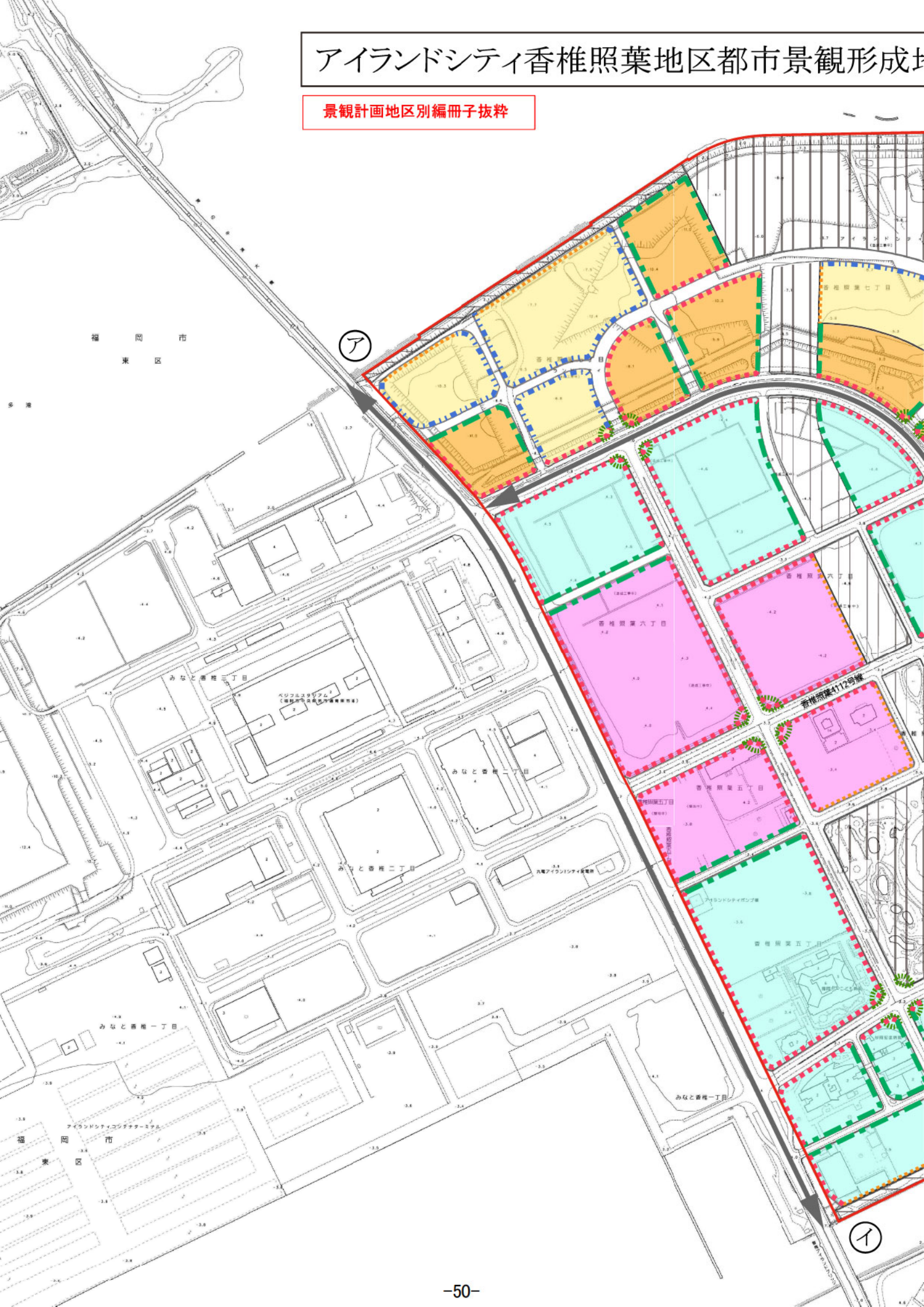
照明やライトアップにより、周辺と調和した夜間景観の演出に努める。

		戸建住宅地区	集合住宅地区
屋外空間	垣・柵	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路、公園及び緑地沿いにおいては生け垣等緑化に努めるものとし、塀を設置してはならない。ただし、塀の前面に植栽帯を施す等周辺のまちなみとの調和に配慮した場合は、この限りではない。 2 道路、公園及び緑地沿いに柵を設ける場合は、フェンス等の透視性のあるものとし、前面に植栽を施すものとする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路、公園及び緑地沿いにおいて慮した場合は、この限りではない。 2 道路、公園及び緑地沿いに柵を設ける場合は、この限りではない。
	外構の調和	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路、公園及び緑地沿いにおいては、緑地空間の確保に努める。 2 道路、公園及び緑地沿いにおいては、緑の連続性を確保するように努める。 3 道路、公園及び緑地沿いに擁壁を設置する場合は、原則として自然石積擁壁とする。ただし、擁壁の前面に植栽等を施す等周辺のまちなみとの調和に配慮した場合は、この限りではない。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路、公園及び緑地沿いにおいて 2 大規模緑地に面する場合は、緑地 3 道路、公園及び緑地沿いにおいて 4 道路、公園及び緑地沿いに擁壁を設ける場合は、この限りではない。
屋外空間	緑化	<ol style="list-style-type: none"> 1 各戸に少なくとも1本は、高木(H=3.0m以上)を植栽する。 2 可能な限り緑化に努める。 3 樹木・生け垣の維持・育成に努める。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 緑化率は30%以上とする。ただし、店舗や診療所等の利便施設等の緑化率は20%以上とし、教育施設についてはこの限りではない。 2 可能な限り屋上緑化や壁面緑化に努める。 3 樹木・生け垣の維持・育成に努める。
	駐車場	<ol style="list-style-type: none"> 1 付属建築物として駐車場を設置する場合は、建築物と一体的にデザインする。 2 オープン形式の場合は、植栽、門等と一体的な配置・デザインを行う。 3 立体駐車場は設置しない。 4 幹線道路からの車両出入口は設けないものとする。ただし、土地利用上やむを得ない場合は、この限りではない。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 公共空間から見えないように配慮する 2 タワーパーキング等の場合は、敷地 3 幹線道路からの車両出入口は設け
	まちかど広場	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区区分図に示す交差点の角地等をまちかど広場として開放する。 2 まちかど広場には憩いと賑わいの空間の確保に努める。 	
	その他	<ol style="list-style-type: none"> 1 自動販売機は、道路及び公園等に直接面して設置しない。設置する場合は、設置位置、色彩等に 	
	共通事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 自家用広告物に限る。 2 形状、面積、色彩、意匠は、周辺のまちなみとの調和に配慮する。 3 屋外ビジョン、ネオン管等の露出する広告物及び点滅する広告物は設置してはならない。 4 蛍光塗料及びこれに類するものは使用してはならない。 5 道路の上空に係る広告物は設置してはならない。 6 道路、公園及び緑地からの見え方に配慮する。 7 設置位置については、集約化し配置をそろえるように努める。 	
屋外広告物	屋上設置広告物	<ol style="list-style-type: none"> 1 設置してはならない。 	
	壁面利用広告物	<ol style="list-style-type: none"> 1 壁面1面につき、壁面面積の1/15以下かつ5㎡以内とする。 2 広告物は、切文字又はこれに類するものとしなければならない。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 壁面1面につき、壁面面積の1/3以下とし、かつ、地上高6mを超える範囲にあっては10㎡以内とし、地上高6m以下の範囲にあっては地上高6m以下の部分の壁面面積の1/15以下かつ10㎡以内とする。 2 広告物は、切文字又はこれに類するものとしなければならない。
	地上設置広告物	<ol style="list-style-type: none"> 1 屋外広告物の表示面は、2面以下とする。 2 表示面積は、1面につき2㎡以内とし、地上から広告物の上端までの高さは6m以下とする。 3 1敷地あたりの表示面積の総量は、10㎡以内とする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 屋外広告物の表示面は、2面以下とする。 2 表示面積は、1面につき10㎡以内とし、地上から広告物の上端までの高さは10m以下とする。 3 1敷地あたりの表示面積の総量は、20㎡以内とする。
	突出広告物	<ol style="list-style-type: none"> 1 上端は、取り付けの壁面の高さを超えないように設置する。 2 壁面からの突出幅は、1m以内とする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 地上から広告物の下端までの高さが2.5m以上とし、上端までの高さが10m以下とする。 2 壁面からの突出幅は、1m以内とする。

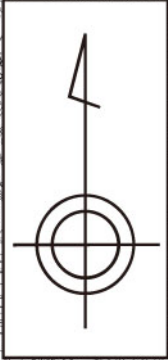
産業・複合地区	センター地区
<p>は生け垣等緑化に努めるものとし、塀を設置してはならない。ただし、塀の前面に植栽帯を施す等周辺のまちなみとの調和に配ける場合は、フェンス等の透視性のあるものとし、植栽を施すものとする。なお、道路沿いは前面に植栽を施すものとする。</p>	
<p>は、緑地空間又は歩道状空地の確保に努める。 空間又はパブリックスペースの確保に努める。 は、緑の連続性を確保するように努める。 設置する場合は、原則として自然石積擁壁とする。ただし、擁壁の前面に植栽等を施す等周辺のまちなみとの調和に配慮した</p>	
<p>1 香椎照葉三丁目1,2及び3番、香椎照葉四丁目の緑化率は30%以上とする。ただし、敷地面積が1,000㎡未満でかつ、全部又は一部を住宅の用に供する建築物以外の建築物にあっては、20%以上とする。 2 前項に定める場合以外の場合は、緑化率は20%以上とする。 3 可能な限り屋上緑化や壁面緑化に努める。 4 樹木・生け垣の維持・育成に努める。 5 全てが住宅用途の場合は、集合住宅地区の基準を適用する。</p>	<p>1 緑化率は20%以上とする。 2 可能な限り屋上緑化や壁面緑化に努める。 3 樹木・生け垣の維持・育成に努める。 4 全てが住宅用途の場合は、集合住宅地区の基準を適用する。</p>
<p>る。ただし、見える場合は緑化等修景を行う。 内の建築物と一体的なデザインとなるように配慮する。 ないものとする。ただし、土地利用上やむを得ない場合は、この限りではない。</p>	
<p>ついて景観上の配慮を行う。</p>	
<p>1 幹線道路又は大規模緑地に面する場合は、壁面1面につき、壁面面積の1/3以下とし、かつ、地上高6mを超える範囲にあっては20㎡以内とし、地上高6m以下の範囲にあっては地上高6m以下の壁面面積の1/10以下かつ30㎡以内とする。 2 前項に定める場合以外の場合は、壁面1面につき、壁面面積の1/3以下とし、かつ、地上高6mを超える範囲にあっては30㎡以内(当該壁面の面積が2,500㎡以上の場合においては50㎡以内)とし、地上高6m以下の範囲にあっては地上高6m以下の部分の壁面面積の1/10以下とする。 3 広告物は、切文字又はこれに類するものとしなければならない。ただし、広告物の高さが6m以下であり、かつ、特段の事情がある場合は、この限りでない。 4 全てが住宅用途の場合は、集合住宅地区の基準を適用する。</p>	<p>1 大規模緑地に面する場合は、壁面1面につき、壁面面積の1/3以下とし、かつ、地上高6mを超える範囲にあっては20㎡以内とし、地上高6m以下の範囲にあっては地上高6m以下の部分の壁面面積の1/10以下とする。 2 前項に定める場合以外の場合は、壁面1面につき、壁面面積の1/3以下とし、かつ、地上高6mを超える範囲にあっては50㎡以内とし、地上高6m以下の範囲にあっては地上高6m以下の部分の壁面面積の1/10以下とする。 3 広告物は、切文字又はこれに類するものとしなければならない。ただし、広告物の最高高さが6m以下であり、かつ、特段の事情のある場合は、この限りでない。 4 全てが住宅用途の場合は、集合住宅地区の基準を適用する。</p>
<p>1 屋外広告物の表示面は、2面以下とする。 2 表示面積は、1面につき10㎡以内とし、地上から広告物の上端までの高さは10m以下とする。 3 幹線道路又は大規模緑地に面した壁面後退の最低基準の範囲については、表示面積の総量はそれぞれ20㎡以内とする。 4 全てが住宅用途の場合は、集合住宅地区の基準を適用する。</p>	<p>1 屋外広告物の表示面は、2面以下とする。 2 表示面積は、1面につき10㎡以内とし、地上から広告物の上端までの高さは10m以下とする。 3 大規模緑地に面した壁面後退の最低基準の範囲については、表示面積の総量はそれぞれ20㎡以内とする。 4 全てが住宅用途の場合は、集合住宅地区の基準を適用する。</p>
<p>1 幹線道路又は大規模緑地に面する場合は、地上から広告物の下端までの高さが2.5m以上とし、上端までの高さが10m以下とする。 2 前項に定める場合以外の場合は、地上から広告物の下端までの高さが2.5m以上とし、上端の高さが建築物の高さを超えないものとする。 3 壁面からの突出幅は、1m以内とする。 4 全てが住宅用途の場合は、集合住宅地区の基準を適用する。</p>	<p>1 大規模緑地に面する場合は、地上から広告物の下端までの高さが2.5m以上とし、上端までの高さが10m以下とする。 2 前項に定める場合以外の場合は、地上から広告物の下端までの高さが2.5m以上とし、上端までの高さが建築物の高さを超えないものとする。 3 壁面からの突出幅は、1m以内とする。 4 全てが住宅用途の場合は、集合住宅地区の基準を適用する。</p>

アイランドシティ香椎照葉地区都市景観形成地

景観計画地区別編冊子抜粋



地区指定区域図及び地区区分図 S=1:7,500



区分	説明
ア-イ	道路境界線
イ-ア	護岸

	都市景観形成地区区域
	戸建住宅地区
	集合住宅地区
	産業・複合地区
	センター地区
	まちかど広場
	壁面の位置の制限(3m)
	壁面の位置の制限(2m)
	壁面の位置の制限(1.5m)
	壁面の位置の制限(1m)
	大規模緑地
	緑地
	幹線道路

