

令和5年度第2回（第181回）

福岡市都市計画審議会

議 案

令和5年11月13日（月）

TKP エルガーラホール（中ホール）

目 次

議案番号	件 名	頁
6	福岡広域都市計画区域区分の変更（市決定）	1
7	福岡広域都市計画用途地域の変更（市決定）	6
8	福岡広域都市計画高度地区の変更（市決定）	13
9	福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）	19
10	福岡広域都市計画道路の変更（市決定）	29
11	福岡広域都市計画下水道の変更（市決定）	35

議案第6号

福岡広域都市計画区域区分の変更（福岡市決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

1 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

2 人口フレーム

区 分	年 次	平成 27 年	令和 7 年
都市計画区域内人口		2,393 千人	2,540 千人
市街地内人口		2,272 千人	2,419 千人
配分する人口		—	2,311 千人
保留する人口		—	108 千人
（特定保留）		—	0 千人
（一般保留）		—	108 千人

（注）人口フレームは、福岡県が福岡広域都市計画区域で設定しており、一般保留している人口フレームの一部を今回解除するもの。

理 由

本都市計画区域は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」として「区域区分」を定めることとしている。

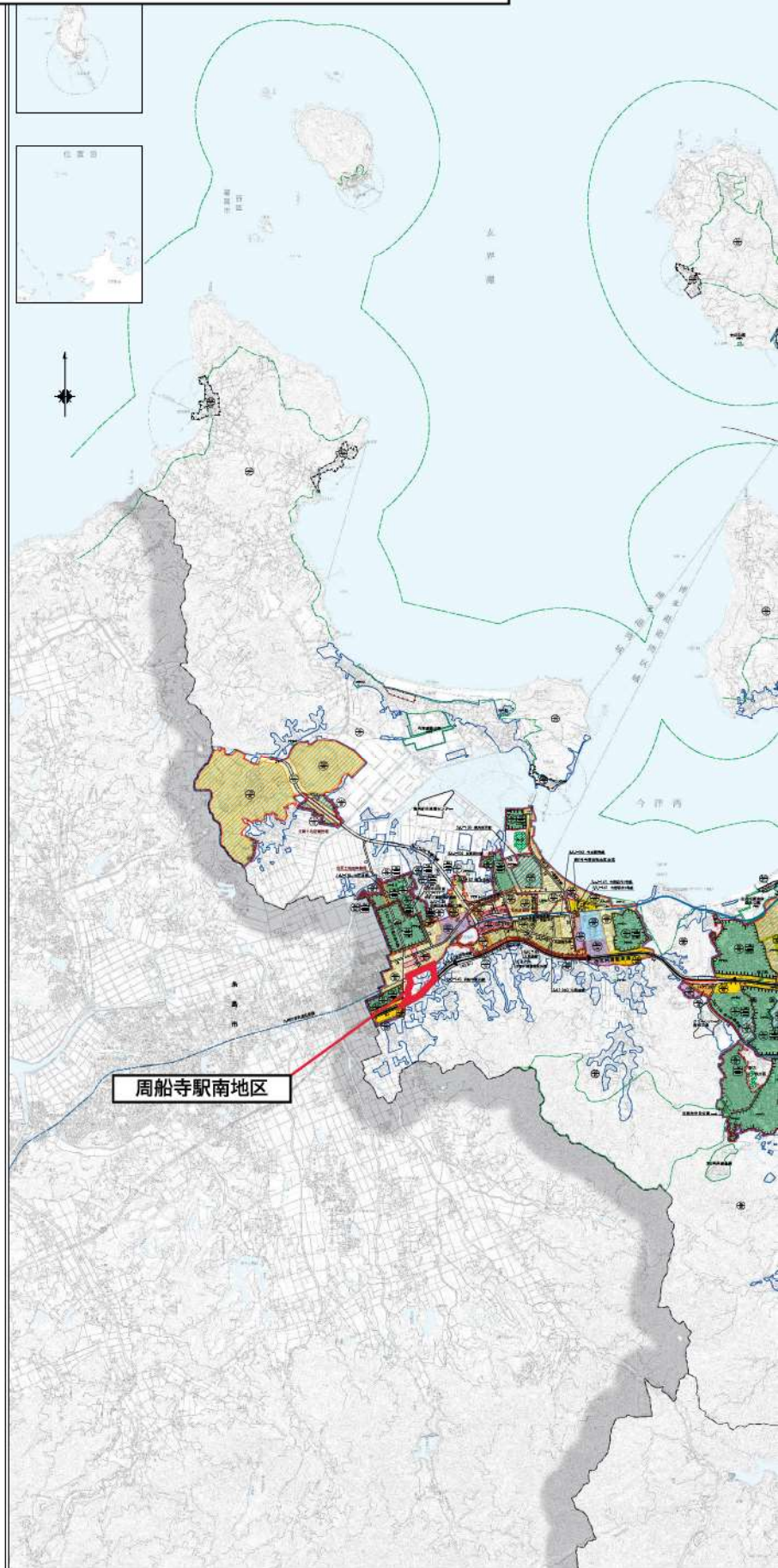
今回の見直しは、第8回定期見直しにおいて保留された人口フレーム内で、計画的な市街化が確実と見込まれる地区について市街化区域に編入するものである。

周船寺駅南地区は、JR 周船寺駅の南側、国道 202 号バイパスの北側に隣接し、都市計画マスタープランにおいて、九大学研都市駅・今宿駅とあわせた3駅周辺が地域拠点に位置付けられている。

今回、当区域における土地区画整理事業の実施が確実となったことから、拠点にふさわしい市街地の形成を図るため、市街化区域へ編入するものである。

福岡広域都市計画区域区分の変更（市決定）

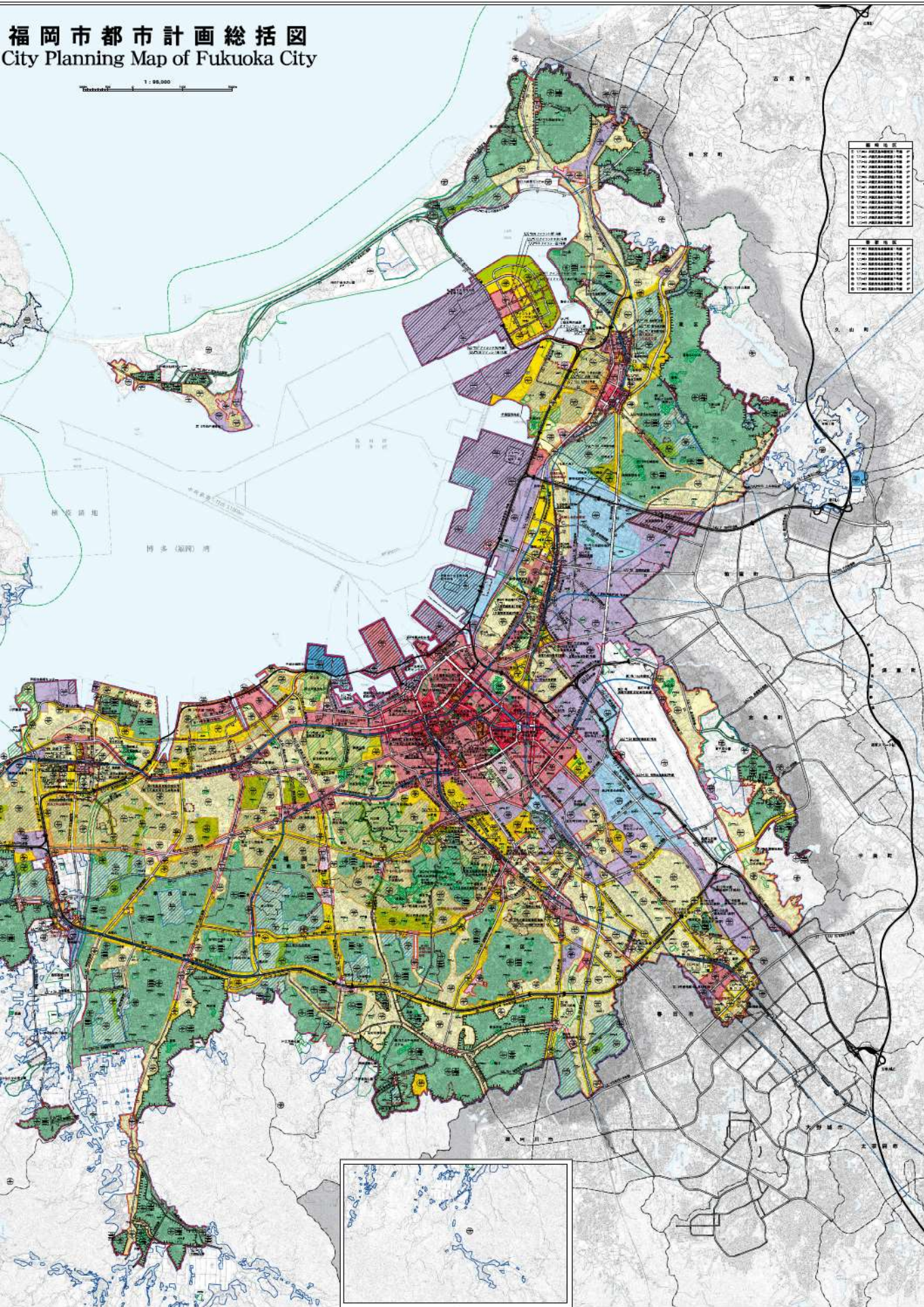
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度
	最低敷地規模
	戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	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 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 : 95,000

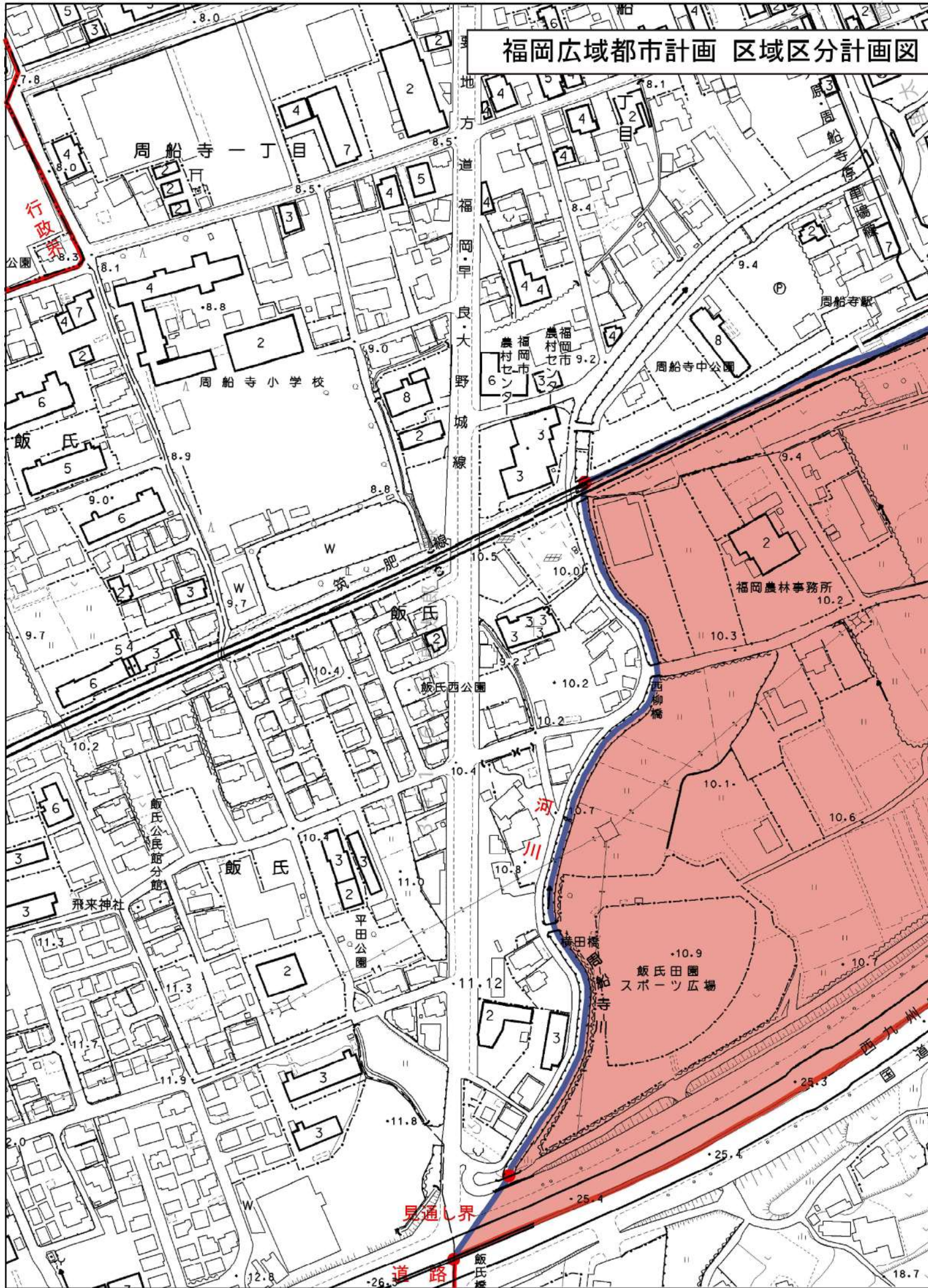


令和五年四月

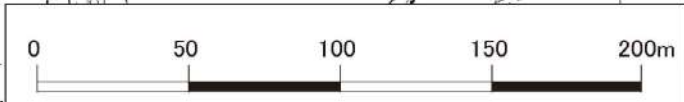
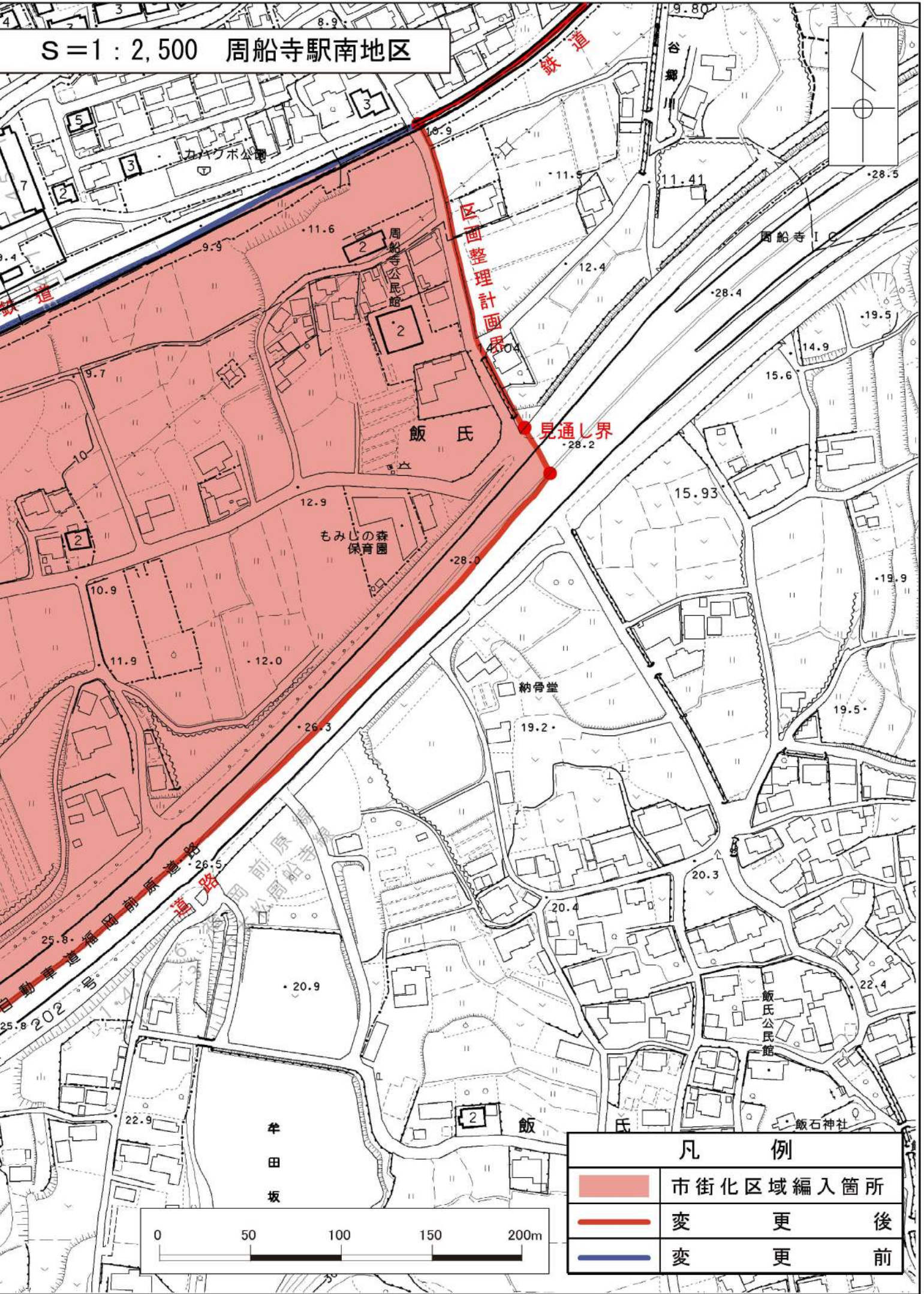
福岡市都市計画部

※本総括図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
 建築や開発時の際には、用途地域等都市計画制度について必ず確認してください。

福岡広域都市計画 区域区分計画図



S = 1 : 2,500 周船寺駅南地区



凡 例	
	市街化区域編入箇所
	変 更 後
	変 更 前

議案第7号

福岡広域都市計画用途地域の変更（福岡市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の後 退距離の 限 度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの 限 度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 2,321 ha	8/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m	※1
小計	約 1,767 ha 約 4,088 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10 m	25.0%
第二種低層住居専用地域	約 10 ha	8/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m	
小計	約 10 ha						0.1%
第一種中高層住居専用地域	約 253 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 837 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 1,291 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 28 ha 約 2,410 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.7%
第二種中高層住居専用地域	約 29 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 49 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 183 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 84 ha 約 345 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.1%
第一種住居地域	約 3,320 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 28 ha 約 3,348 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	20.7%
第二種住居地域	約 1,467 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 108 ha 約 1,575 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	9.3%
準住居地域	約 166 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 166 ha						1.0%
近隣商業地域	約 165 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	約 168 ha 約 333 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	2.0%
商業地域	約 6 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 39 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 1,058 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 222 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 102 ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 18 ha	70/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	約 40 ha 約 1,485 ha	80/10以下	8/10以下	—	—	—	9.1%
準工業地域	約 1,666 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 345 ha 約 2,011 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	12.2%
工業地域	約 574 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 574 ha						3.5%
工業専用地域	約 43 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 43 ha						0.3%
合計	約16,388 ha						100.0%

※1 戸建住環境形成地区(特別用途地区)内においては、建築物の用途と規模(建ぺい率および容積率)に応じた構造等の制限(敷地面積の最低限度、外壁後退距離の限度)を定めるものとする。

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

※四捨五入しているため、合計と合わないものがある

理由(編入地区)

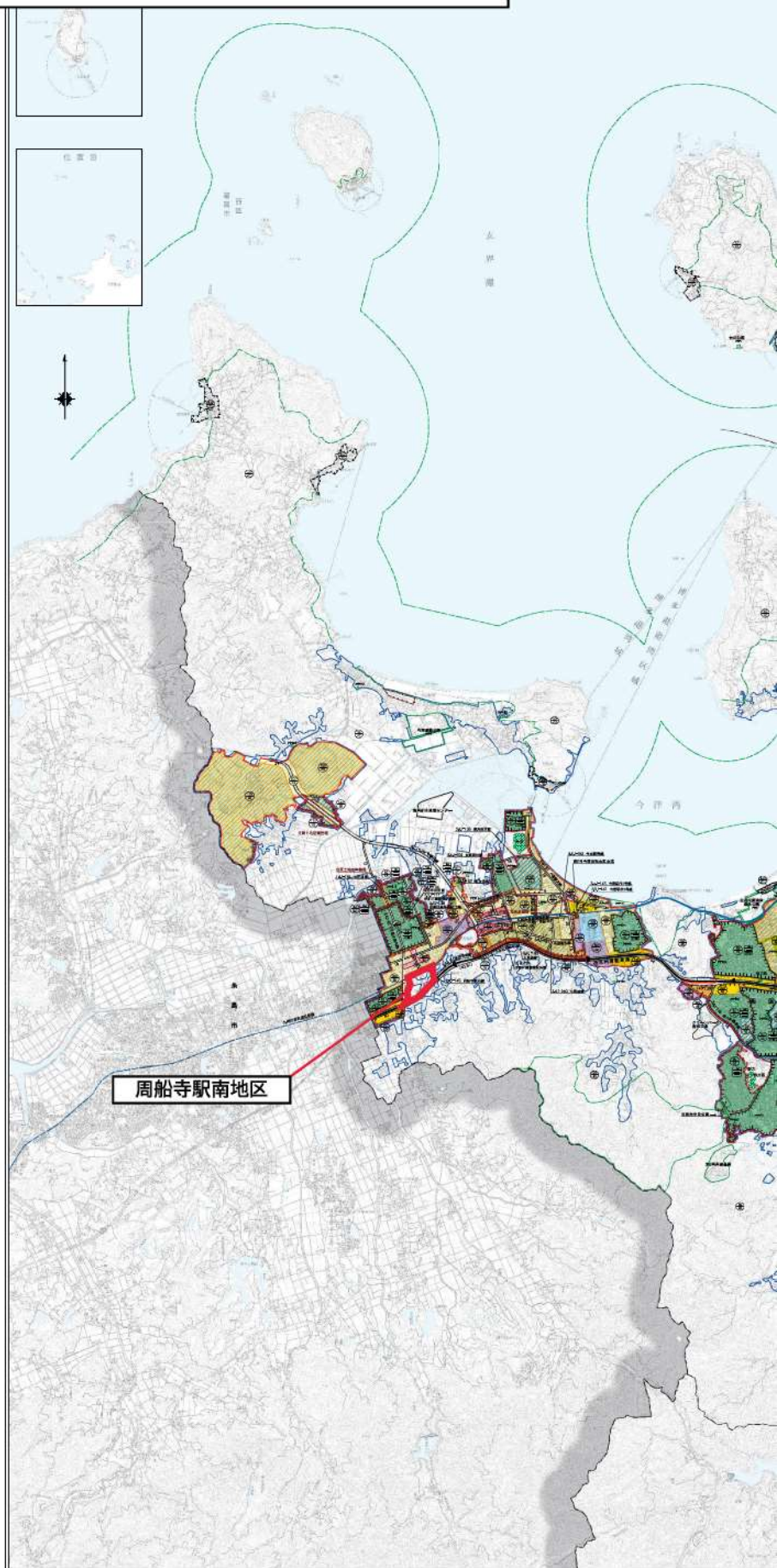
周船寺駅南地区

第9次福岡市基本計画(平成24年12月策定)において、九大学研都市駅、今宿駅、周船寺駅の3駅周辺は「地域拠点」に位置付けられ、区やそれに準ずる生活圏域の中心として、日常生活に必要な商業機能やサービス機能など諸機能が集積した地区を目指し、まちづくりが進められている。

計画されている土地区画整理事業に基づく区域で、市街化区域に編入する区域において、良好な市街地環境の形成・保全、並びに適切な土地利用の誘導を図るため、第一種住居地域(容積率200%/建ぺい率60%)、第二種住居地域(容積率200%/建ぺい率60%)に指定するものである。

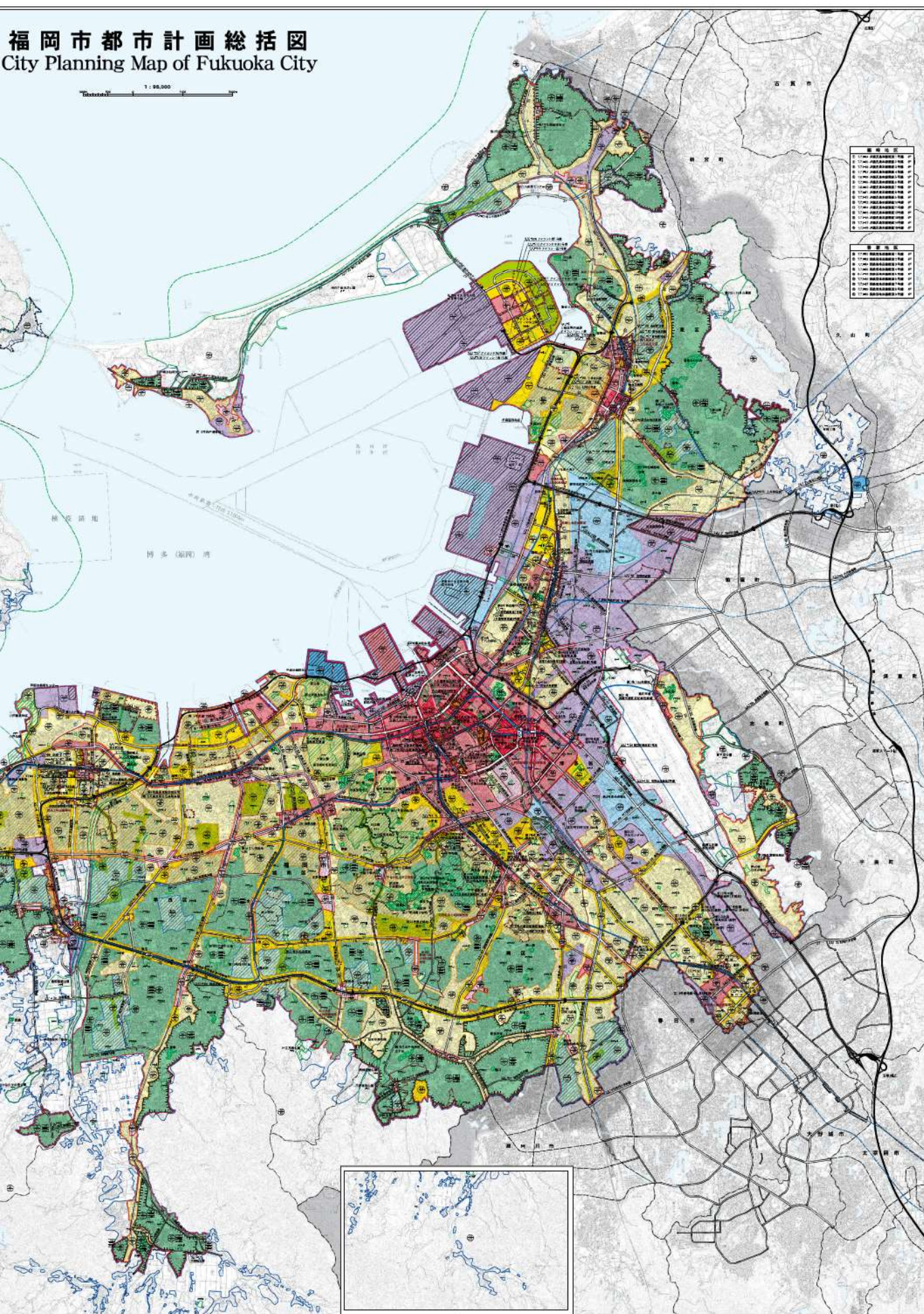
福岡広域都市計画用途地域の変更（市決定）

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 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

1:95,000



緑地地区

17-1	緑地地区(第一種)	17.1
17-2	緑地地区(第二種)	17.2
17-3	緑地地区(第三種)	17.3
17-4	緑地地区(第四種)	17.4
17-5	緑地地区(第五種)	17.5
17-6	緑地地区(第六種)	17.6
17-7	緑地地区(第七種)	17.7
17-8	緑地地区(第八種)	17.8
17-9	緑地地区(第九種)	17.9
17-10	緑地地区(第十種)	17.10
17-11	緑地地区(第十一種)	17.11
17-12	緑地地区(第十二種)	17.12
17-13	緑地地区(第十三種)	17.13
17-14	緑地地区(第十四種)	17.14
17-15	緑地地区(第十五種)	17.15
17-16	緑地地区(第十六種)	17.16
17-17	緑地地区(第十七種)	17.17
17-18	緑地地区(第十八種)	17.18
17-19	緑地地区(第十九種)	17.19
17-20	緑地地区(第二十種)	17.20

都市地区

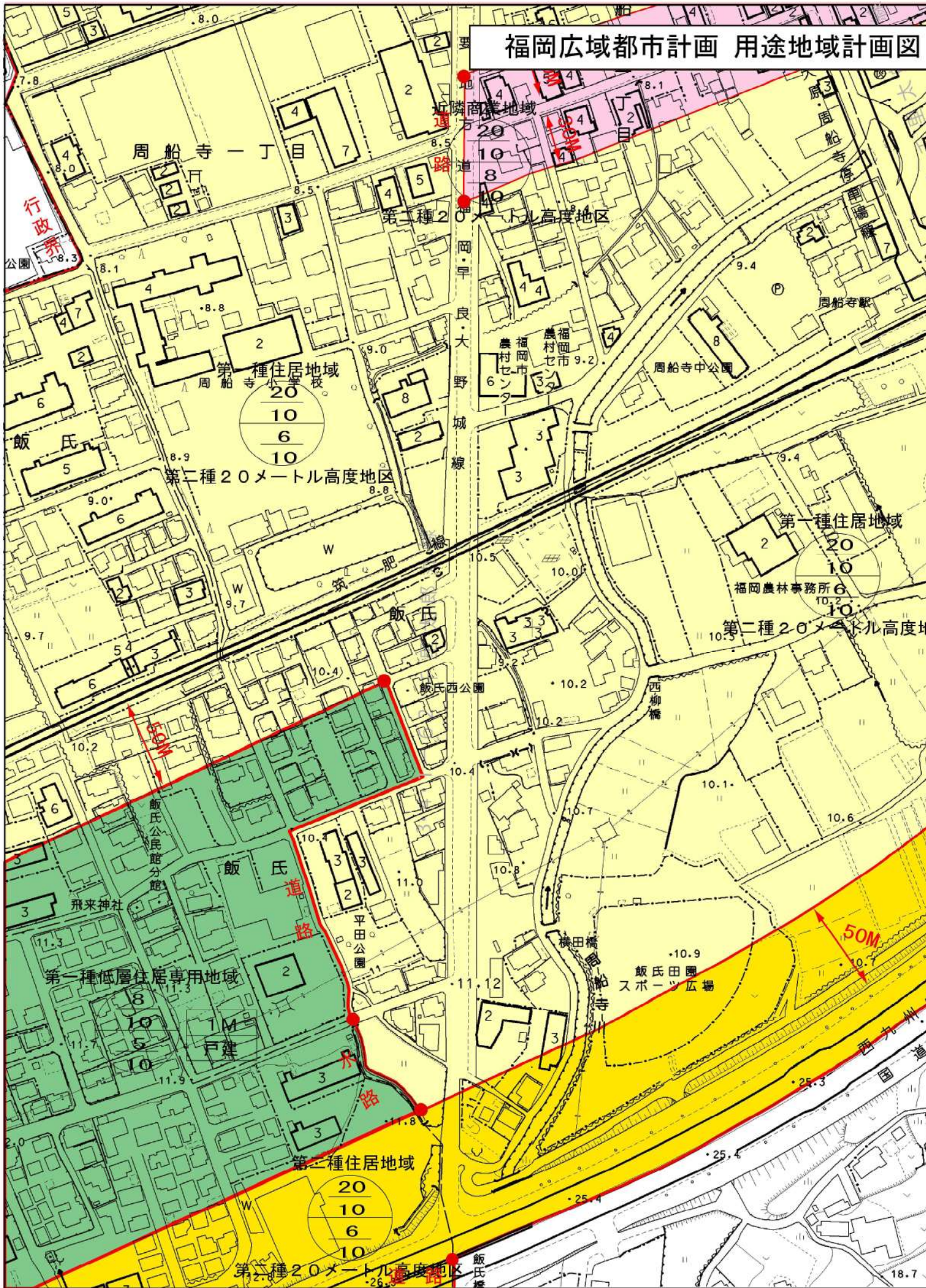
17-1	都市地区(第一種)	17.1
17-2	都市地区(第二種)	17.2
17-3	都市地区(第三種)	17.3
17-4	都市地区(第四種)	17.4
17-5	都市地区(第五種)	17.5
17-6	都市地区(第六種)	17.6
17-7	都市地区(第七種)	17.7
17-8	都市地区(第八種)	17.8
17-9	都市地区(第九種)	17.9
17-10	都市地区(第十種)	17.10
17-11	都市地区(第十一種)	17.11
17-12	都市地区(第十二種)	17.12
17-13	都市地区(第十三種)	17.13
17-14	都市地区(第十四種)	17.14
17-15	都市地区(第十五種)	17.15
17-16	都市地区(第十六種)	17.16
17-17	都市地区(第十七種)	17.17
17-18	都市地区(第十八種)	17.18
17-19	都市地区(第十九種)	17.19
17-20	都市地区(第二十種)	17.20



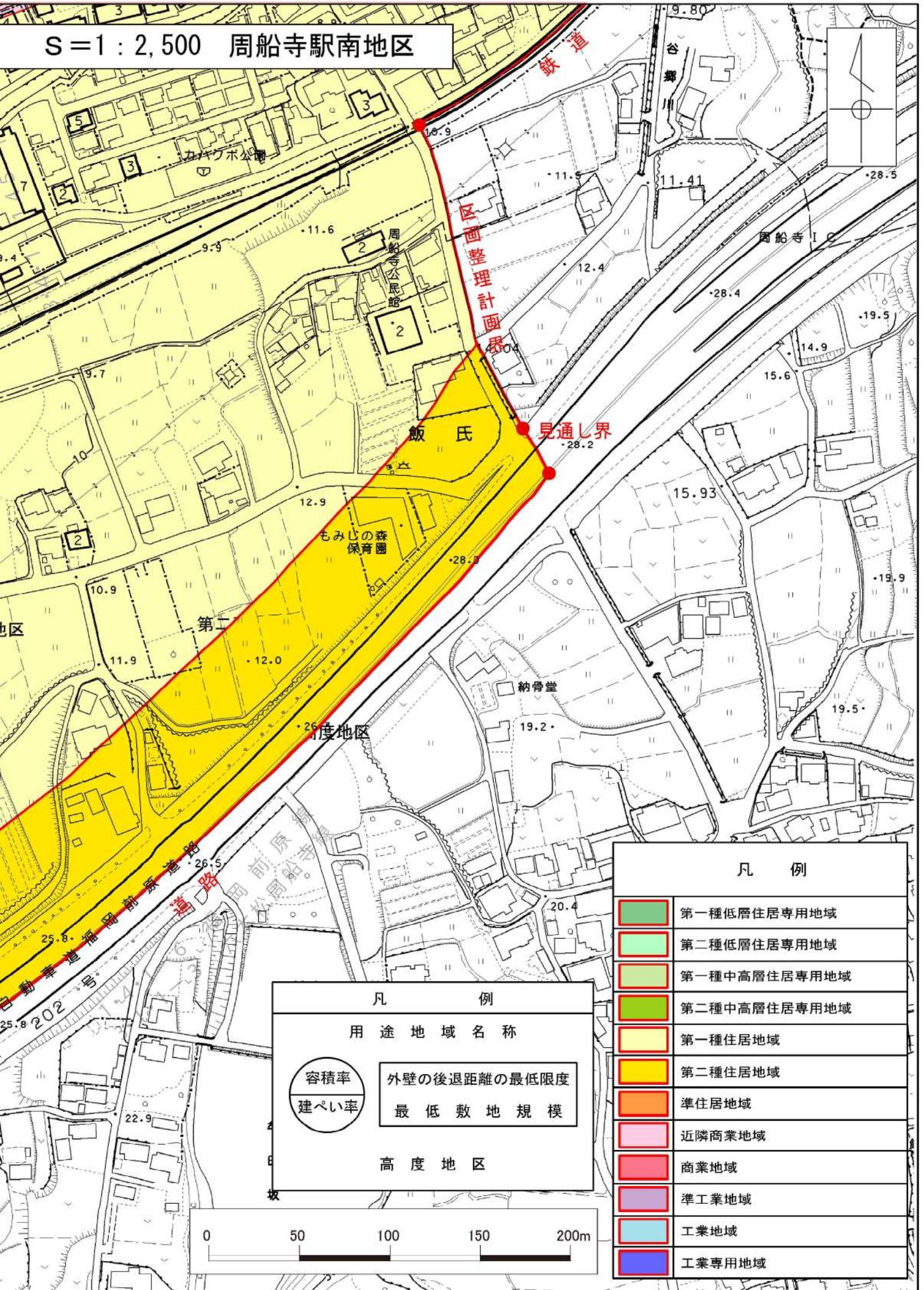
※本総括図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
 建築や開発時の際には、用途地域等都市計画制度について必ず確認してください。

令和五年四月
 福岡市都市計画部

福岡広域都市計画 用途地域計画図



S = 1 : 2,500 周船寺駅南地区



議案第8号

福岡広域都市計画高度地区の変更（福岡市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
第一種15メートル高度地区	約 945ha	
第二種15メートル高度地区	約 1,889ha	
第一種20メートル高度地区	約 15ha	
第二種20メートル高度地区	約 5,008ha	
合 計	約 7,857ha	

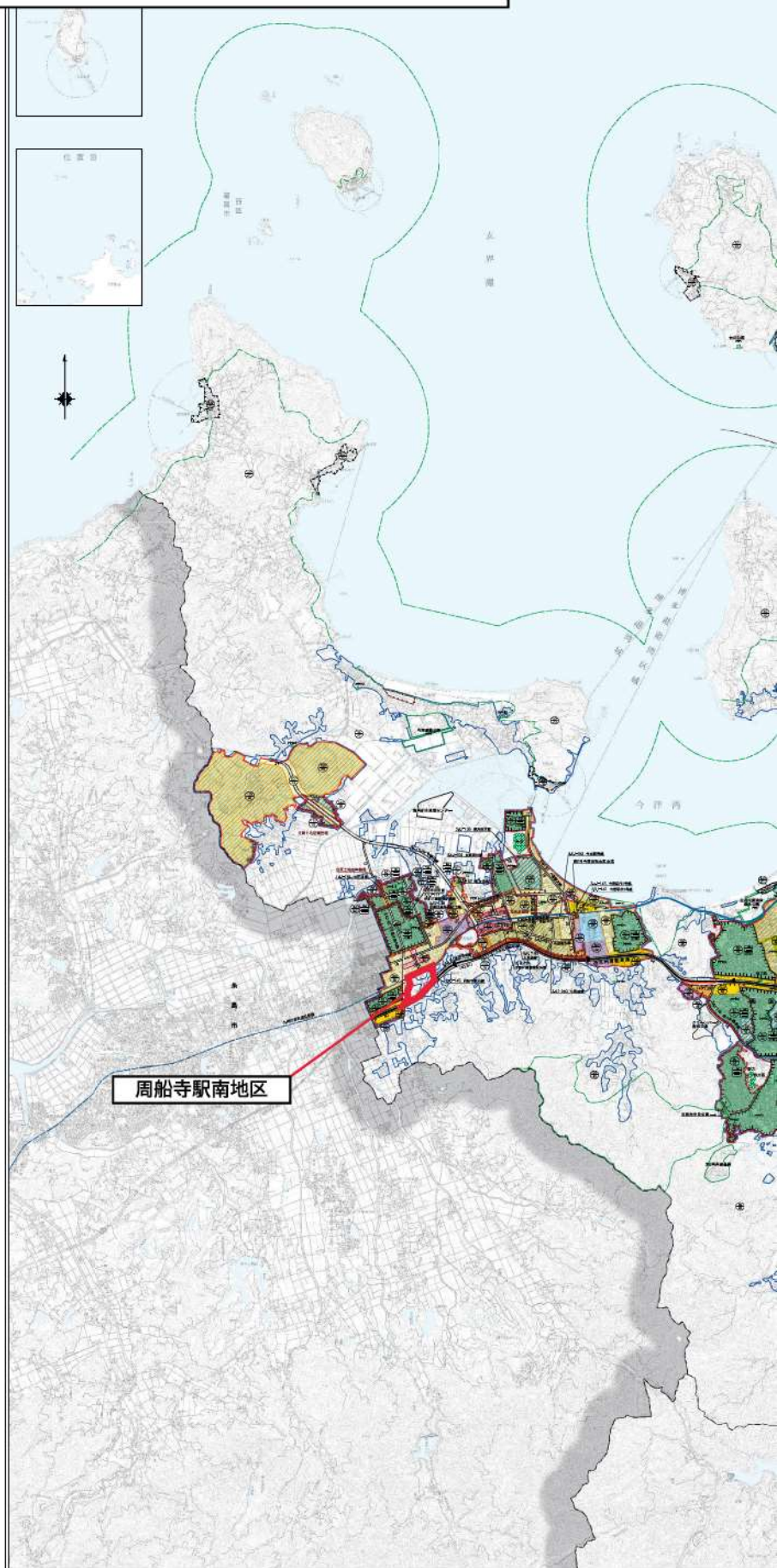
「種類, 位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

区域区分及び用途地域の変更に合わせて、地域特性に応じた建築物の高さをきめ細やかに誘導し、良好な市街地環境の保全や秩序ある良好な街並み形成を図るため、高度地区を変更するものである。

福岡広域都市計画高度地区の変更（市決定）

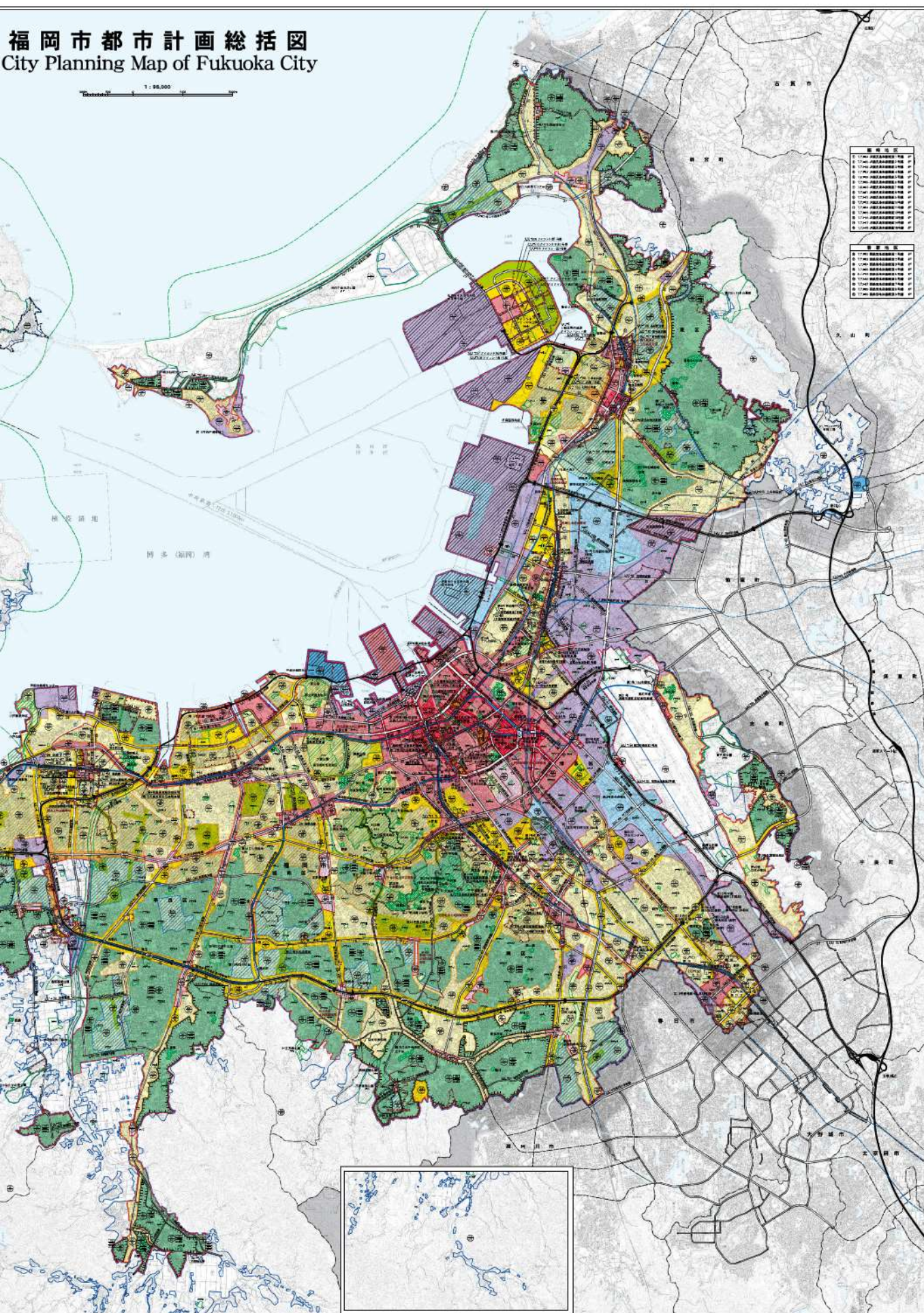
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	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 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 : 95,000

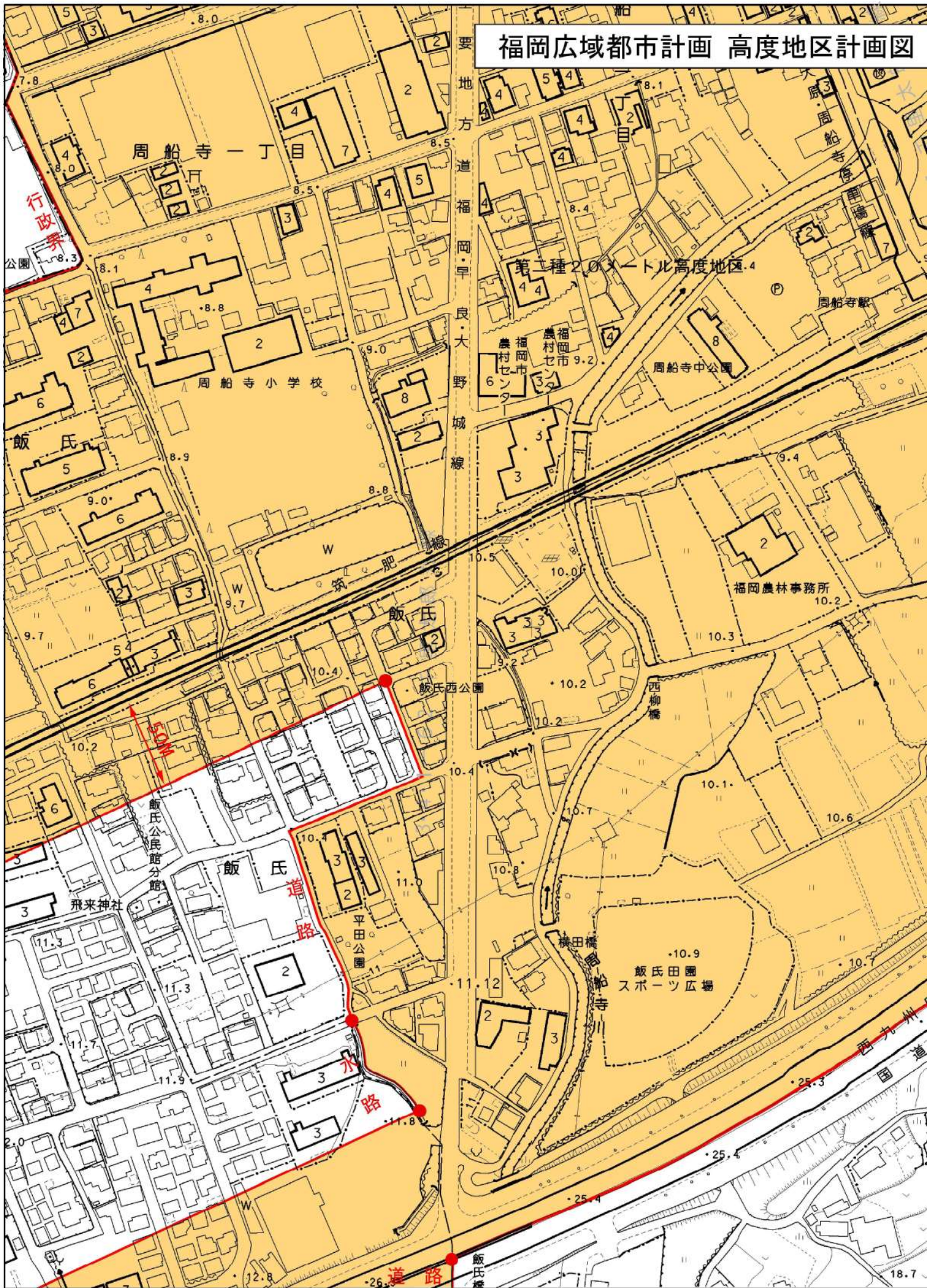


令和五年四月

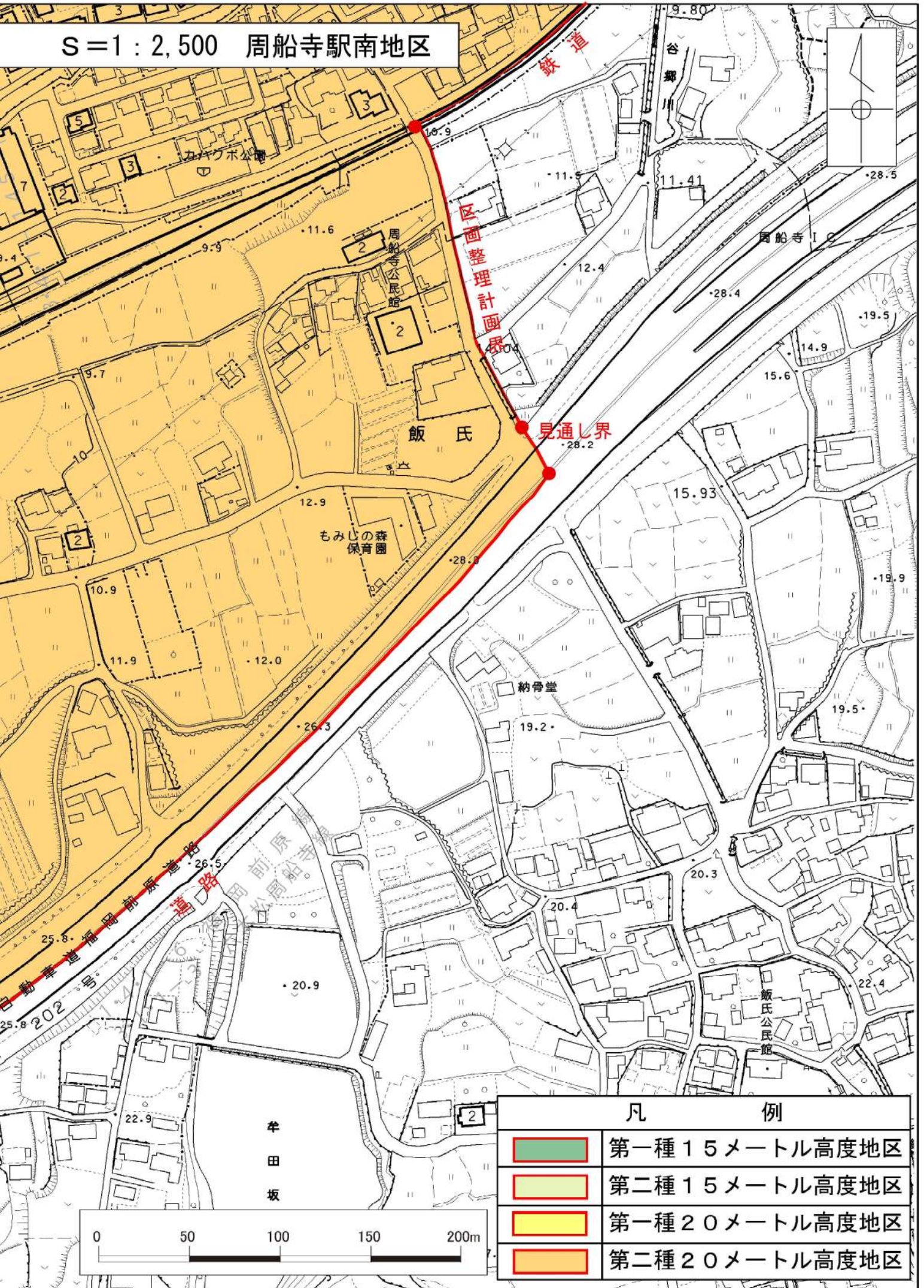
福岡市都市計画部

※本総括図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
 建築や開発時の際には、用途地域等都市計画規制について必ず確認してください。

福岡広域都市計画 高度地区計画図



S = 1 : 2,500 周船寺駅南地区



凡 例	
	第一種 15メートル高度地区
	第二種 15メートル高度地区
	第一種 20メートル高度地区
	第二種 20メートル高度地区

議案第9号

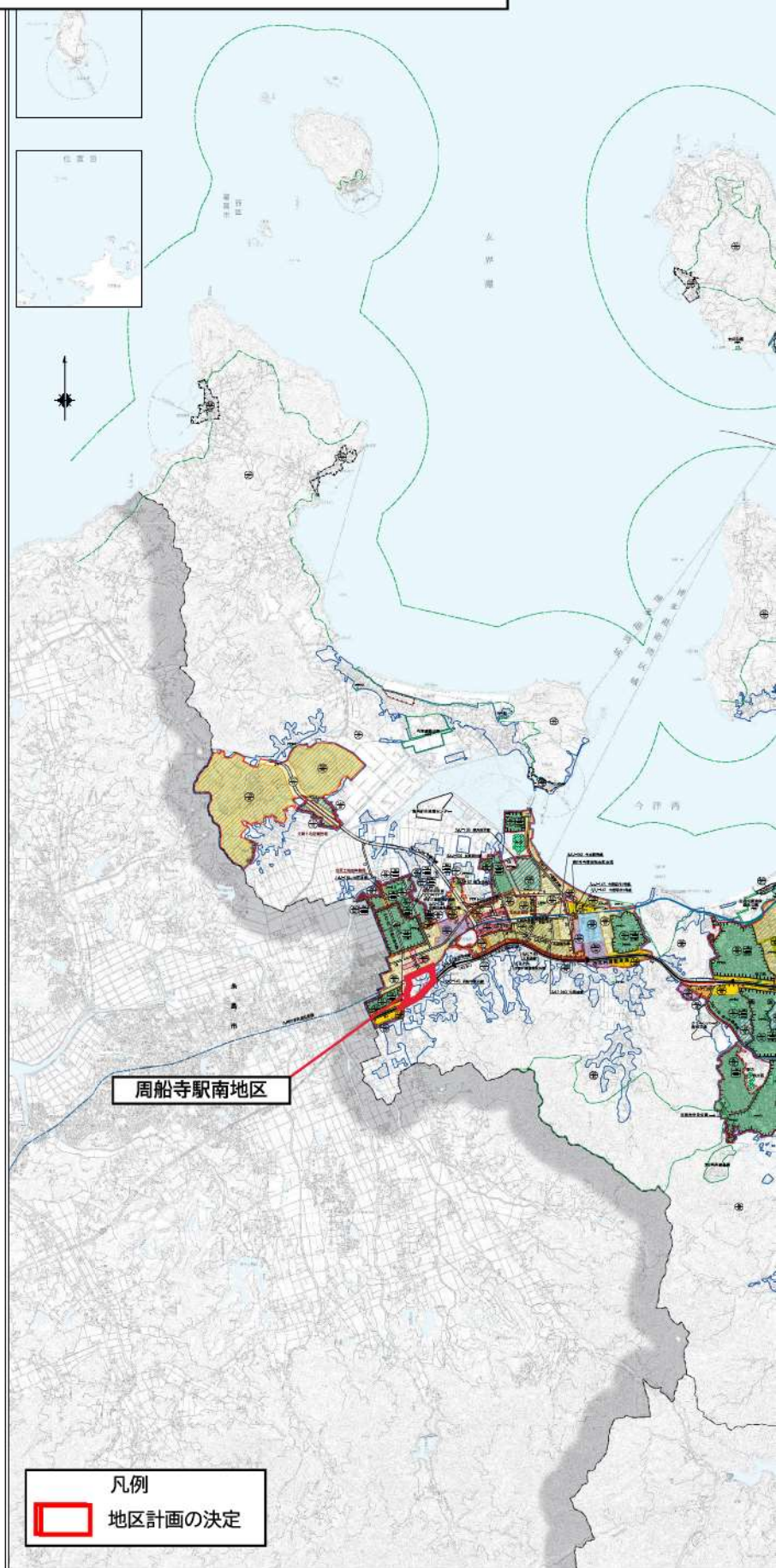
福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

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	位 置	面 積	備 考
周船寺駅南地区地区計画	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	約 16.1ha	

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

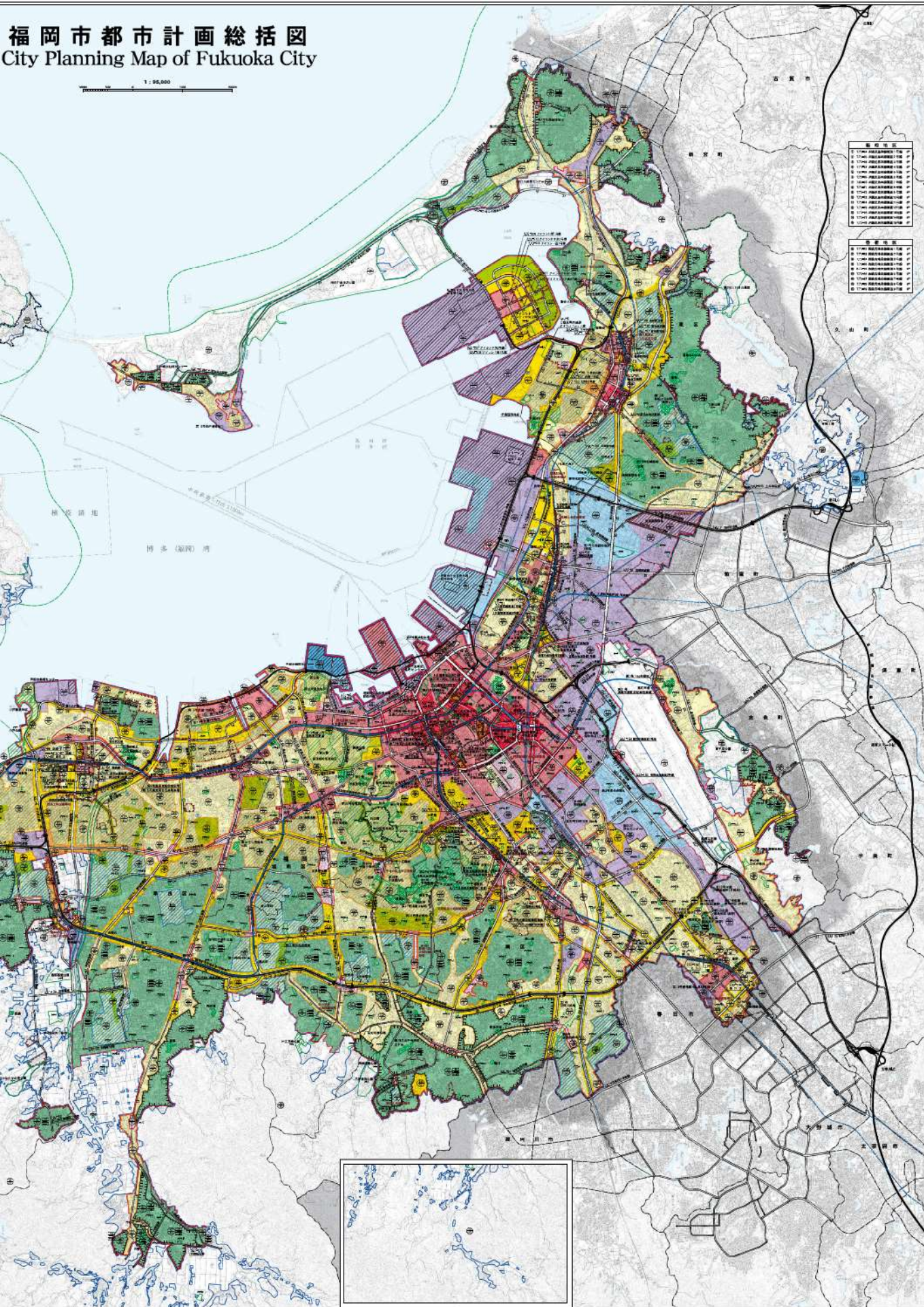


凡例
 地区計画の決定

福岡市都市計画総括図

City Planning Map of Fukuoka City

1 : 95,000



都市計画区域	
17-01	第一種住居地域
17-02	第二種住居地域
17-03	第三種住居地域
17-04	第一種商業地域
17-05	第二種商業地域
17-06	第一種工業地域
17-07	第二種工業地域
17-08	第一種特別用途地域
17-09	第二種特別用途地域
17-10	第一種緑地
17-11	第二種緑地
17-12	第三種緑地
17-13	第一種公園
17-14	第二種公園
17-15	第一種河川
17-16	第二種河川
17-17	第一種埋立
17-18	第二種埋立

都市計画区域	
17-19	第一種臨海地域
17-20	第二種臨海地域
17-21	第一種港湾地域
17-22	第二種港湾地域
17-23	第一種防風林
17-24	第二種防風林
17-25	第一種防災緑地
17-26	第二種防災緑地
17-27	第一種防災公園
17-28	第二種防災公園
17-29	第一種防災河川
17-30	第二種防災河川
17-31	第一種防災埋立
17-32	第二種防災埋立

※本総括図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
 建築や開発等の際には、用途地域等都市計画製図について必ず確認してください。

令和五年四月

福岡市都市計画部

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>

面積		約 16.1 ha	
地区の区分	地区の名称	駅前ゾーン	複合ゾーン
地区の区分	地区の面積	約2.1 ha	約5.0 ha
建築物等の用途の制限	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。 1. 建築基準法別表第2(に)項第3号に掲げる建築物 2. 一戸建ての住宅 3. 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途(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。) 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。) 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		建築してはならない建築物掲げるものとする。 1. 建築基準法別表第2(に)建築物 2. 一戸建ての住宅(都市計画線に接する敷地に限る。) 3. 危険物の貯蔵、又は処理建築物に附属するものを除
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	500㎡		165㎡
	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。 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 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 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れ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		
壁面の位置の制限	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 (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 (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 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。 (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 (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 (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。) 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		
建築物等の高さの最高限度			1. 建築物(軒の高さが7mく。)又は工作物(電気事部分から前面道路の反対側が8m以下の範囲にあってとし、真北方向の水平距離mを減じたものの0.5倍にただし、北側の前面道路がある場合においては、当その他これらに類するもの 2. この地区計画の区域の住日の真太陽時による午前8mの高さの水平面に、敷地囲にあっては4時間以上、なる部分を生じさせる高さただし、高さ10m以下
建築物等の形態又は意匠の制限	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 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 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		
垣又は柵の構造の制限	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。 1. 門柱及び意匠上これに附属する部分 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 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		
建築物の緑化率の最低限度	10分の1 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。		

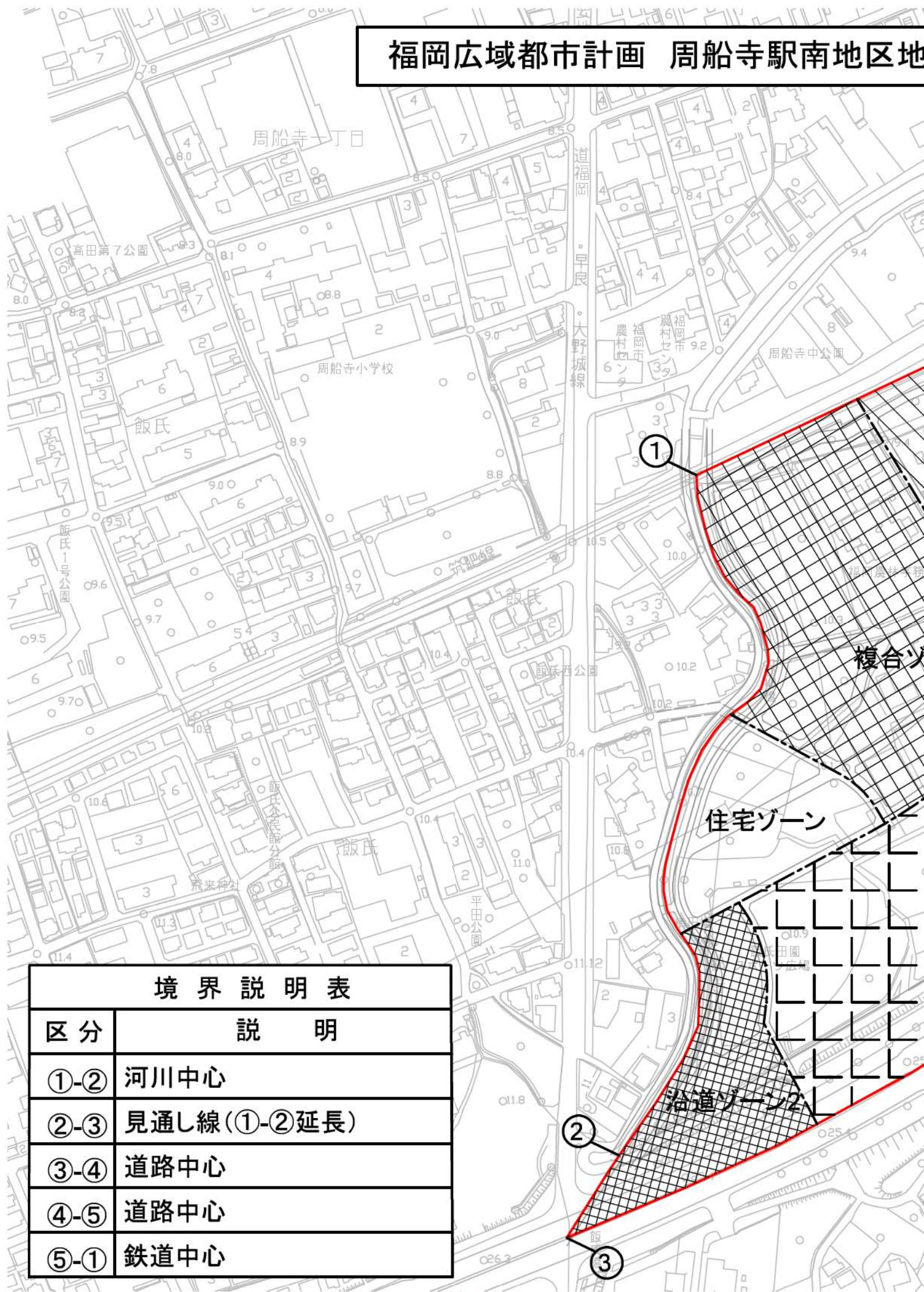
地区整備計画
建築物等に関する事項

「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」

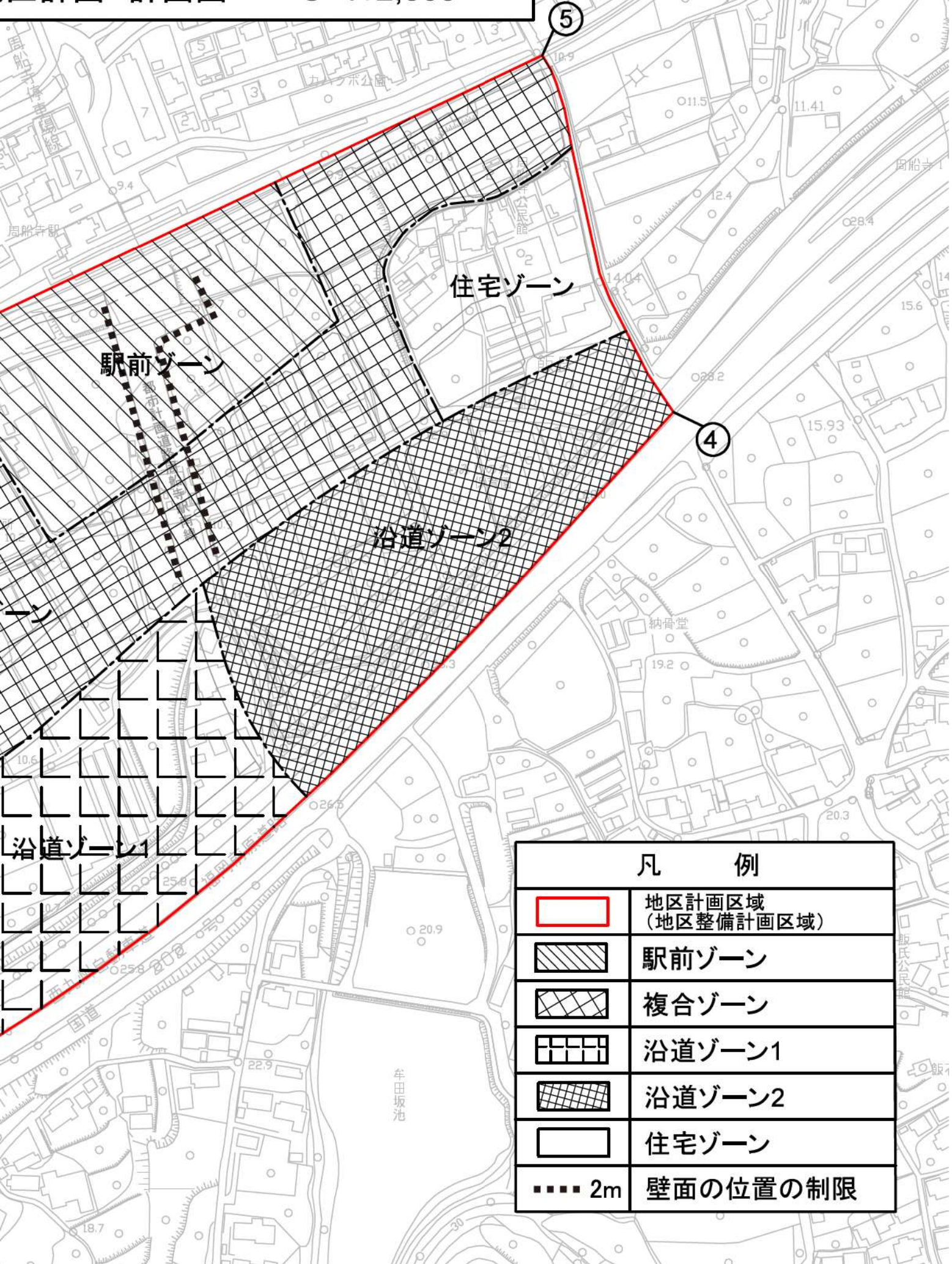
理由
当地区の良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、本案のとおり決定するものである。



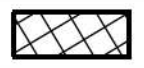
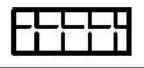
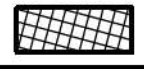
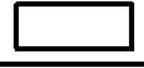

	沿道ゾーン1	沿道ゾーン2	住宅ゾーン
	約3.4ha	約3.6ha	約2.0ha
物は、次の各号に 項第3号に掲げる 画道路周船寺駅南 に供するもの(建 く。)	<p>建築してはならない建築物は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>1. 建築基準法別表第2(に)項第3号に掲げる建築物</p> <p>2. 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げる建築物</p>		<p>建築することができる建築物は、建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物とする。</p>
土地であって、この規定に適合しないものについてはこの限りでない。			
			10分の15
	500㎡	165㎡	
<p>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するに至ったものを除く。)</p> <p>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もの(この規定に適合するに至ったものを除く。)</p> <p>る。</p> <p>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おいては、この限りでない。</p> <p>の様様替(以下「改築等」という。)をする場合</p> <p>等をする場合</p>			
分			
寺駅南線の境界線までの距離の最低限度は、2mとする。			
<p>未滿かつ、地階を除く階数が2以下のものを除業に供する鉄塔等を除く。)の各部分の高さは、当該の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離は、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から815mを加えたもの以下とする。</p> <p>の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの該前面道路の反対側の境界線は、当該水面、線路敷の幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>宅ゾーン及び区域外の市街化調整区域に対して、冬至時から午後4時までの間において、平均地盤面から4境界線からの水平距離が、5mを超え10m以内の範囲10mを超える範囲にあっては2.5時間以上日影との建築物は建築してはならない。</p> <p>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未滿かつ、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(住宅ゾーン外の部分を除く。)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>	
たものとする。			
し、美観、風致を損なわないものとする。			
る。			
植栽を施したものにすなど、緑化に配慮したものとする。			

福岡広域都市計画 周船寺駅南地区地



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

議案第10号

福岡広域都市計画道路の変更（福岡市決定）

都市計画道路に3・4・1-214号周船寺駅南線を次のように追加する。

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番 号	路 線 名	起 点	終 点	主 な 経 過 地		延 長	構 造 形 式	車 線 の 数	幅 員	
幹線街路	3・4・1-214	周船寺駅南線	福岡市西区 大字飯氏 字柳	福岡市西区 大字飯氏 字原辻	福岡市西区 大字飯氏 字柳	約 240m	地表式	2車線	19m	幹線街路と平面交差1箇所	
			なお、福岡市西区大字飯氏字柳、大字周船寺字カハクボ及び大字周船寺字リキサタ地内に約1,400㎡の周船寺駅南交通広場を設ける。								

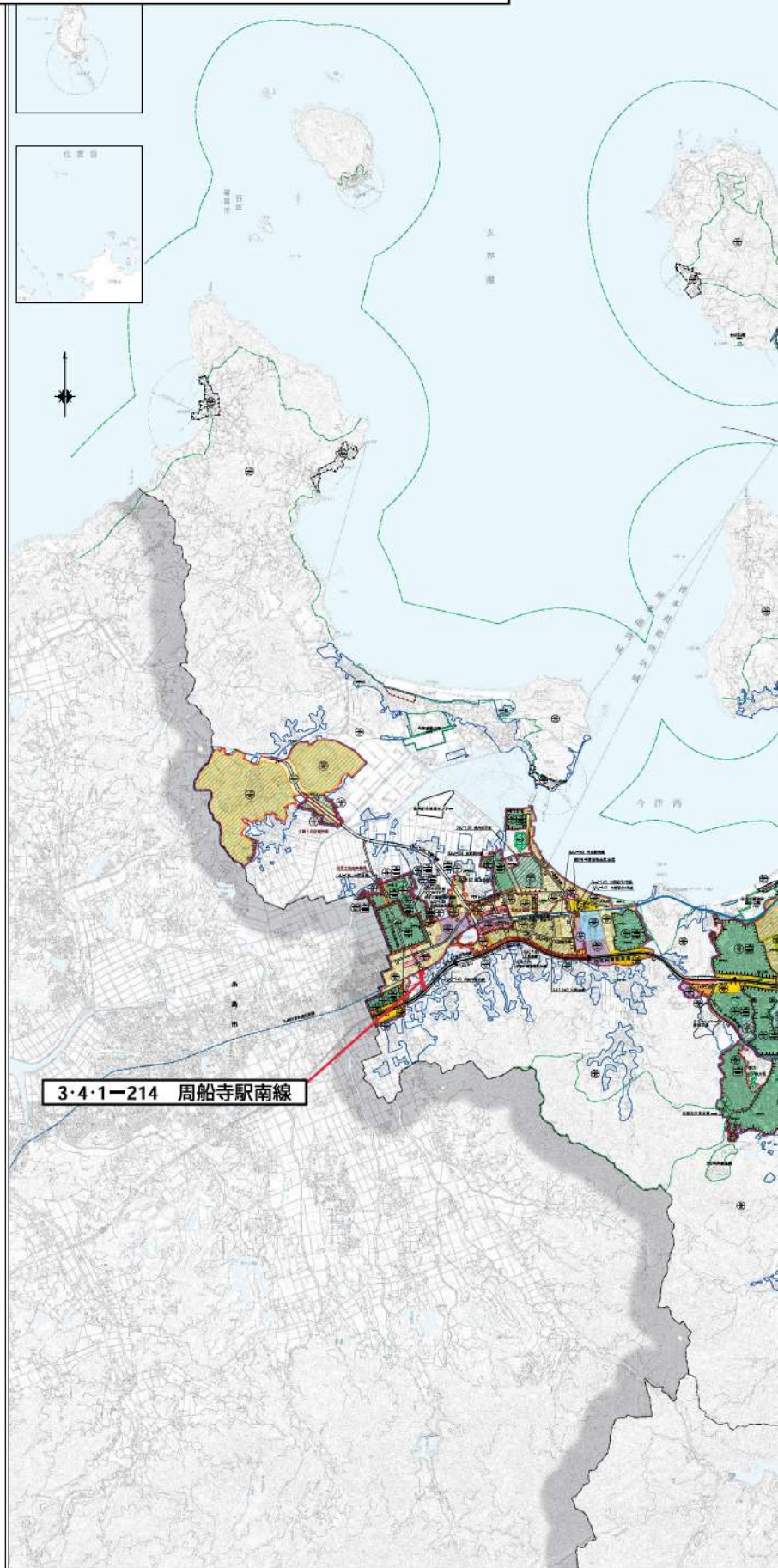
「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由

当該地区においては、土地区画整理事業に合わせて周船寺駅の南口が開設されることから、周辺地域から周船寺駅南口へのアクセス向上および駅利用者の安全性・利便性向上を図るため、駅と国道202号バイパスを繋ぐアクセス道路および交通広場を追加するもの。

福岡広域都市計画道路の変更（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 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

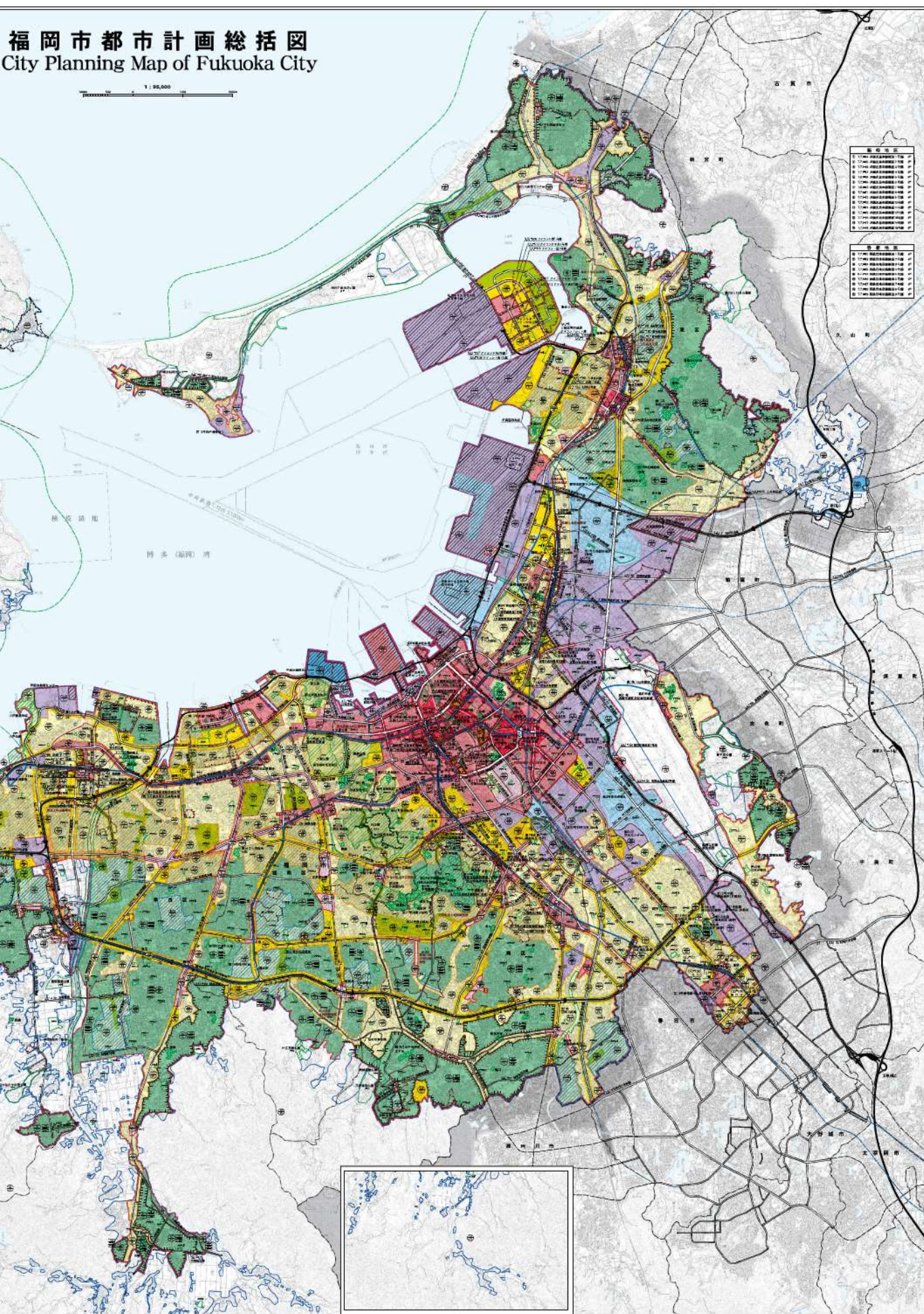


3・4・1-214 周船寺駅南線

福岡市都市計画総括図

City Planning Map of Fukuoka City

1 : 95,000



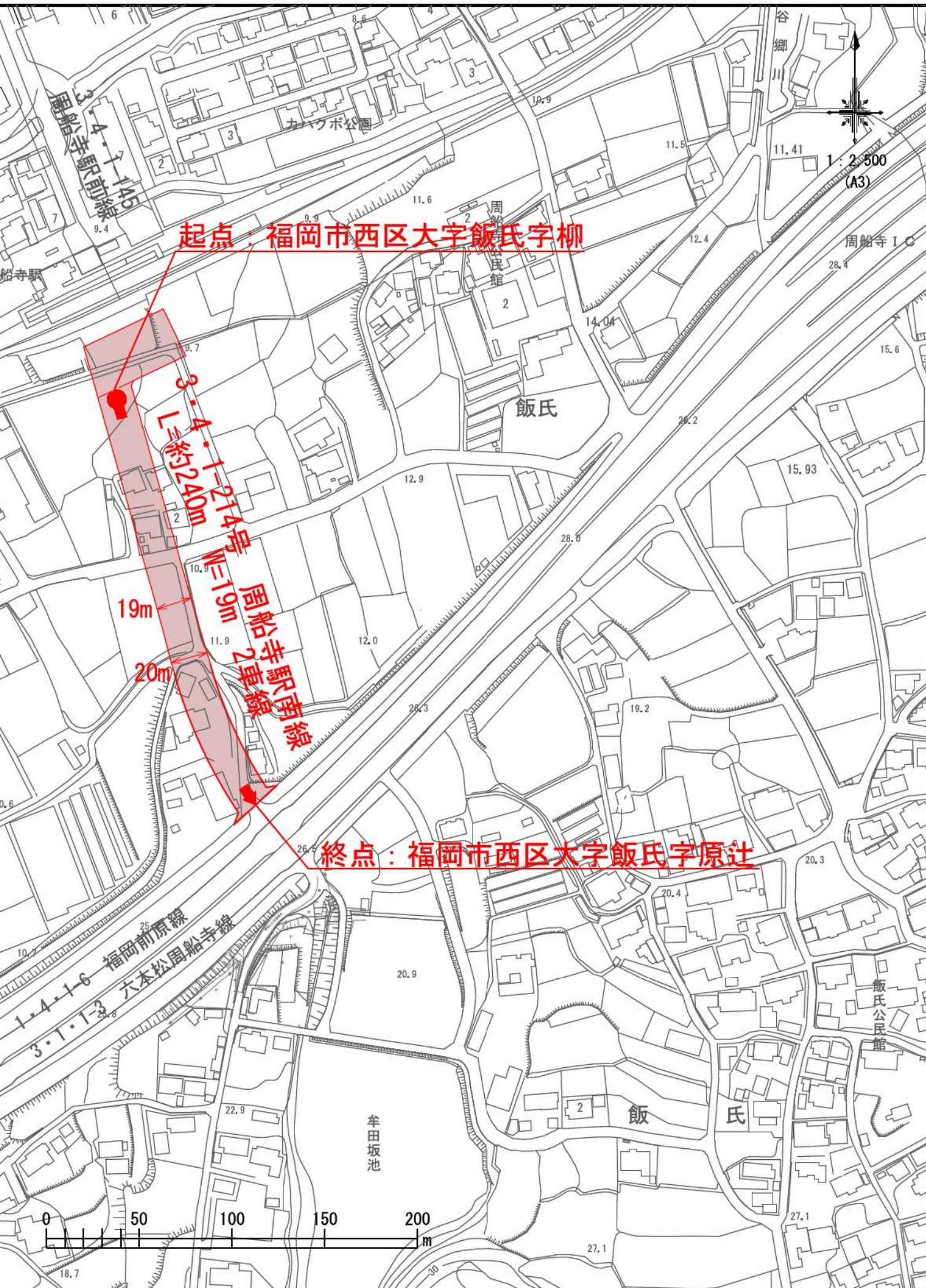
令和五年四月

福岡市都市計画部

※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。
 建設や開発の際は、用途地域等都市計画図について必ず確認してください。

福岡広域都市計画道路 計画図 S=1/2,500
(3・4・1-214号 周船寺駅南線)





起点：福岡市西区大字飯氏字柳

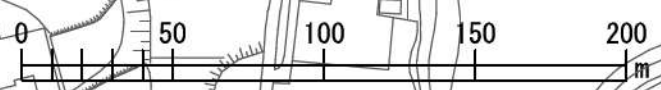
3.4-1-214号
L=約240m
W=19m
周船寺東線

19m

20m

終点：福岡市西区大字飯氏字原辻

福岡前原線
六本松周船寺線



議案第 1 1 号

福岡広域都市計画下水道の変更（市決定）

都市計画 福岡公共下水道「2. 排水区域」を次のように変更する。

2. 排水区域

「排水区域は計画図表示のとおり」

（備考）面積 約 17, 413 ha

理由

新たに市街化区域に編入される周船寺駅南地区の一部生活環境の改善、浸水の防除、公共用水域の水質保全に資するため、本案のとおり排水区域を約 12ha 追加する。

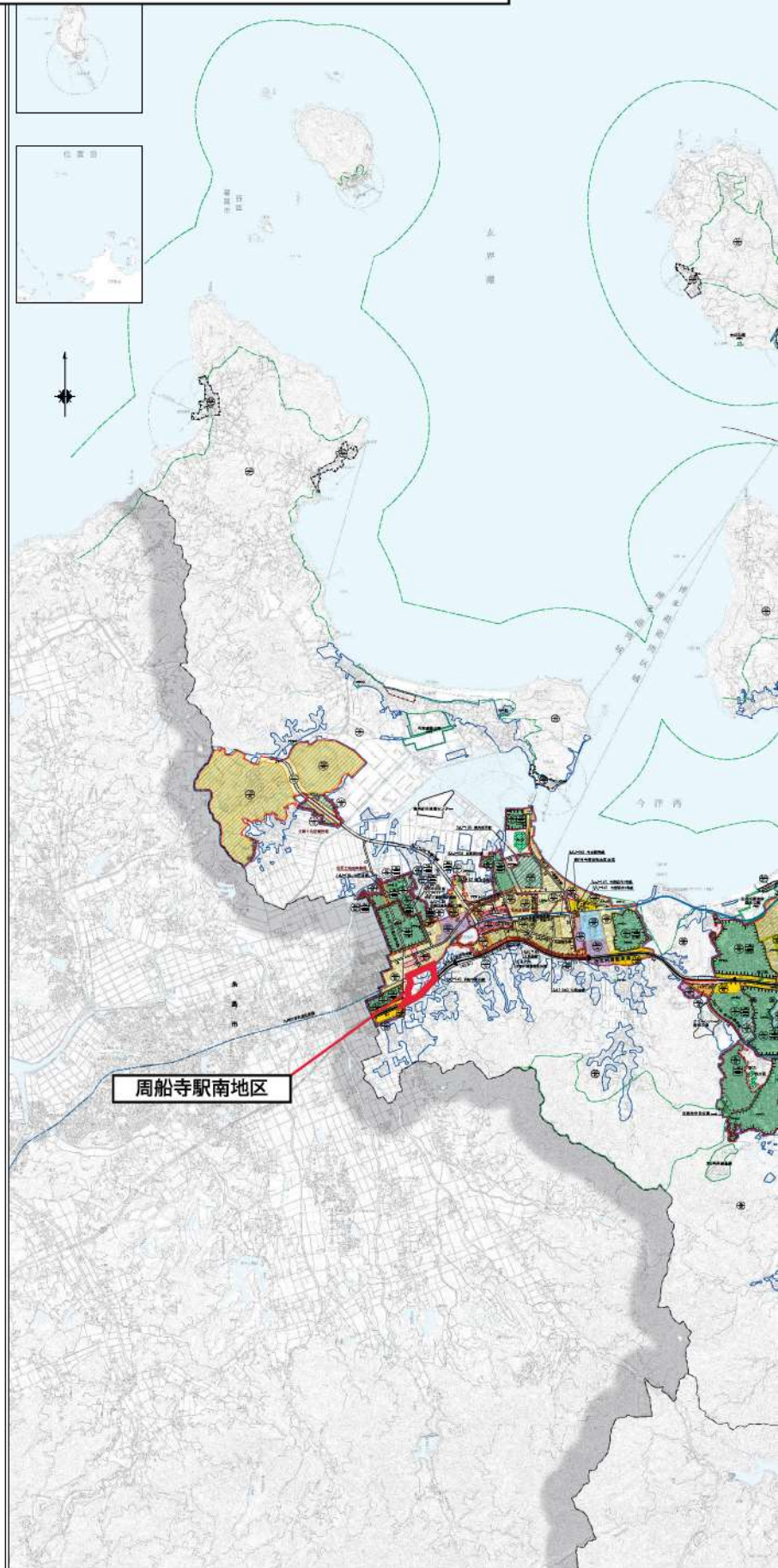
変更の概要は、以下のとおりである。

①排水区域の拡大

面積：市街化区域 約 12ha（変更後 約 17, 413 ha）

福岡広域都市計画下水道の変更（市決定）

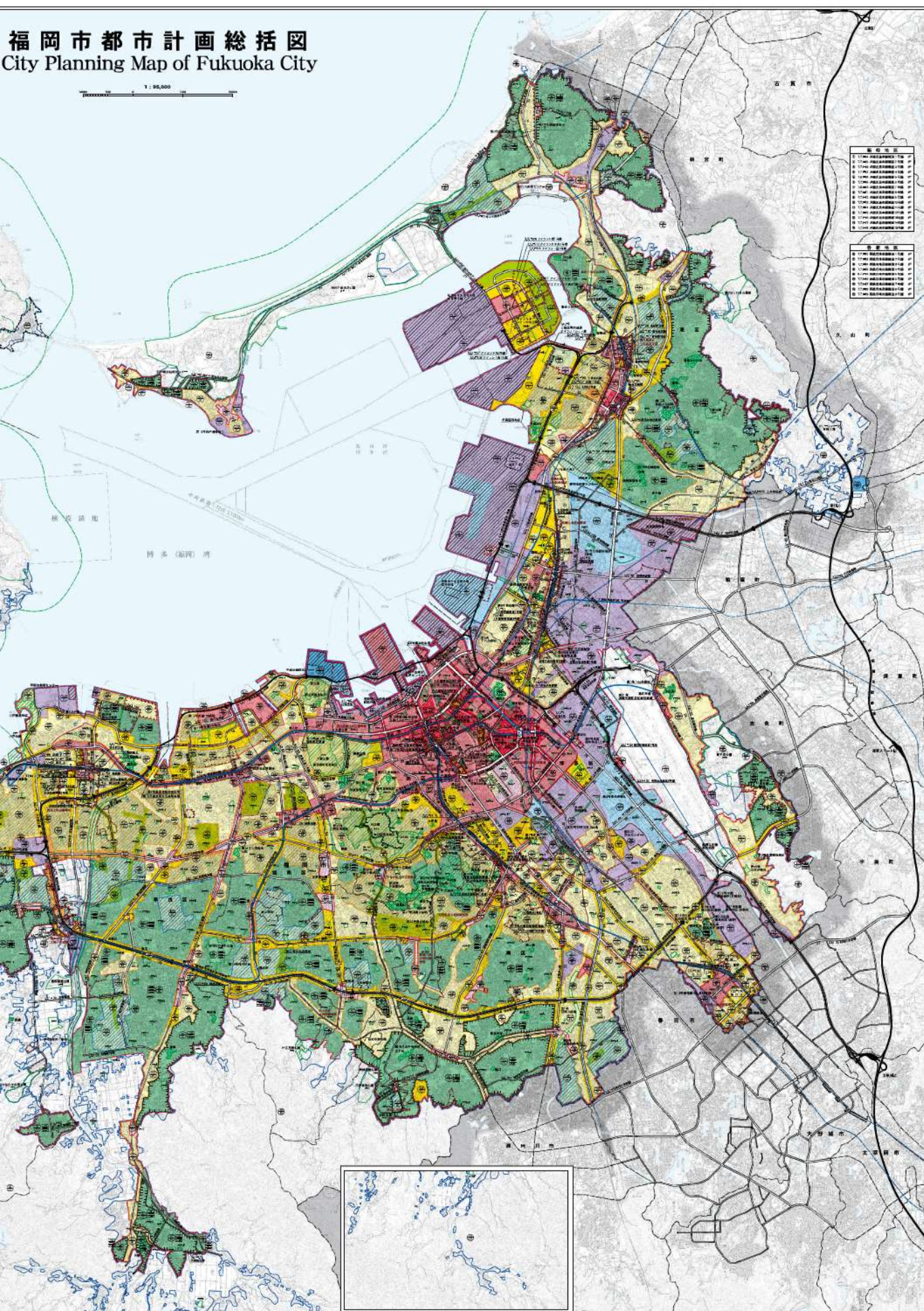
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	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 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

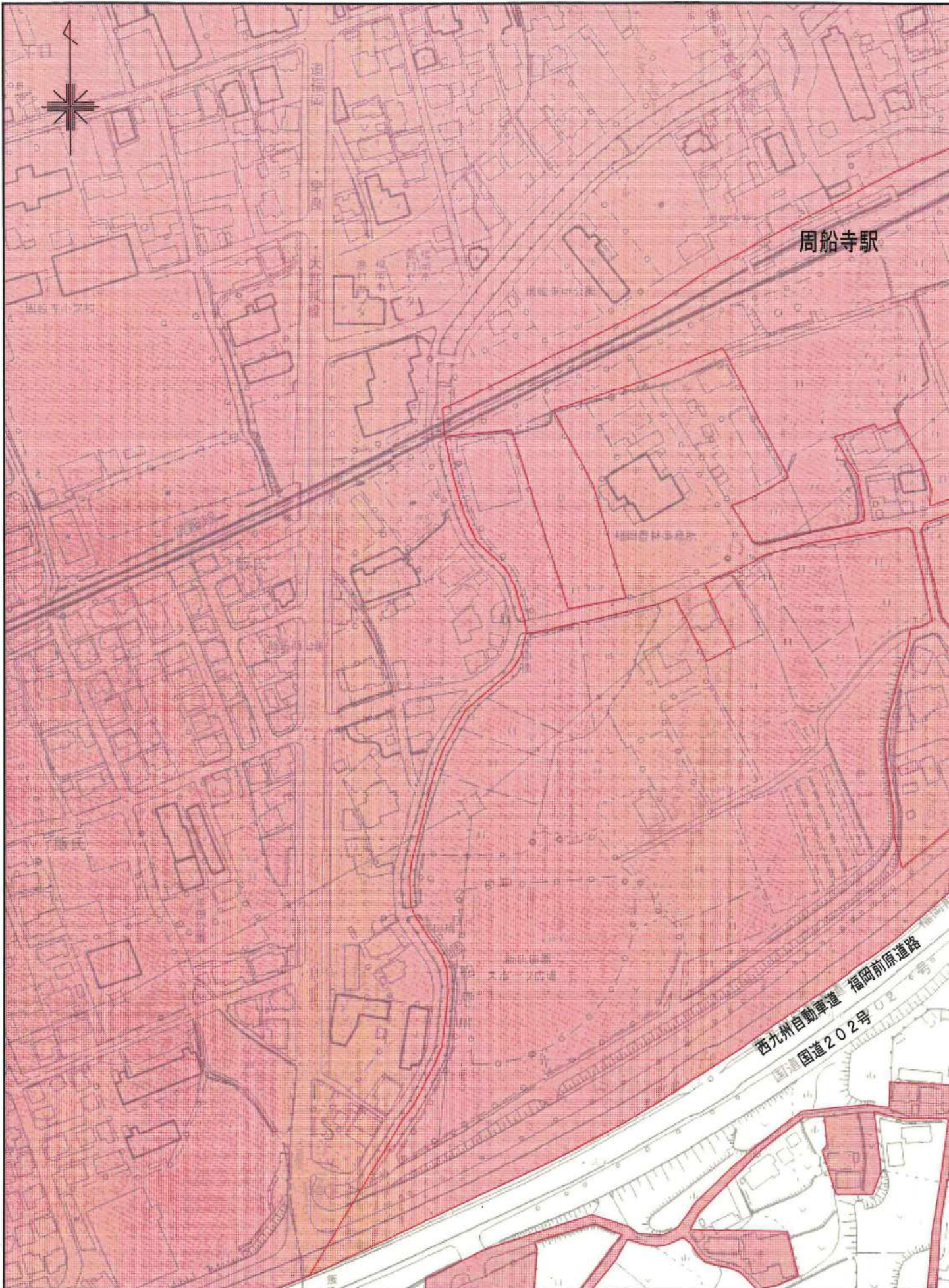
1 : 95,000



令和五年四月

福岡市都市計画部

※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。
 最新や変更については、別途都市計画部ウェブサイトにて必ず確認してください。



一画図 S=1:2,500 周船寺駅南地区

