

令和5年度第2回（第181回）
福岡市都市計画審議会 議案参考資料

（ 貢 ）

・・・・（参 - 1）

■ 周船寺駅南地区関連

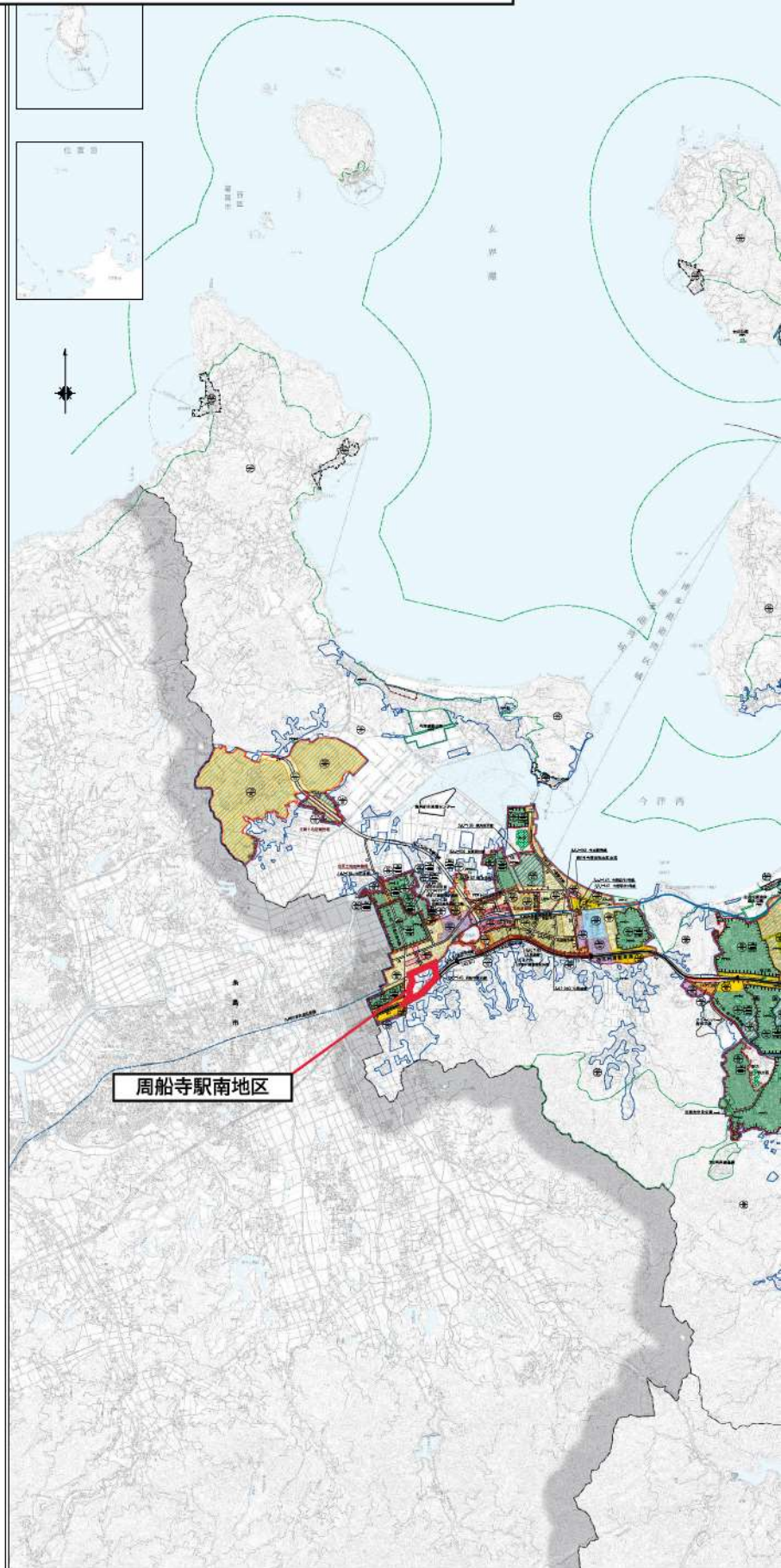
- 議案第6号 福岡広域都市計画区域区分の変更（市決定）
- 議案第7号 福岡広域都市計画用途地域の変更（市決定）
- 議案第8号 福岡広域都市計画高度地区の変更（市決定）
- 議案第9号 福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）
- 議案第10号 福岡広域都市計画道路の変更（市決定）
- 議案第11号 福岡広域都市計画下水道の変更（市決定）

令和5年11月13日（月）

TKP エルガーラホール（中ホール）

周船寺駅南地区関連

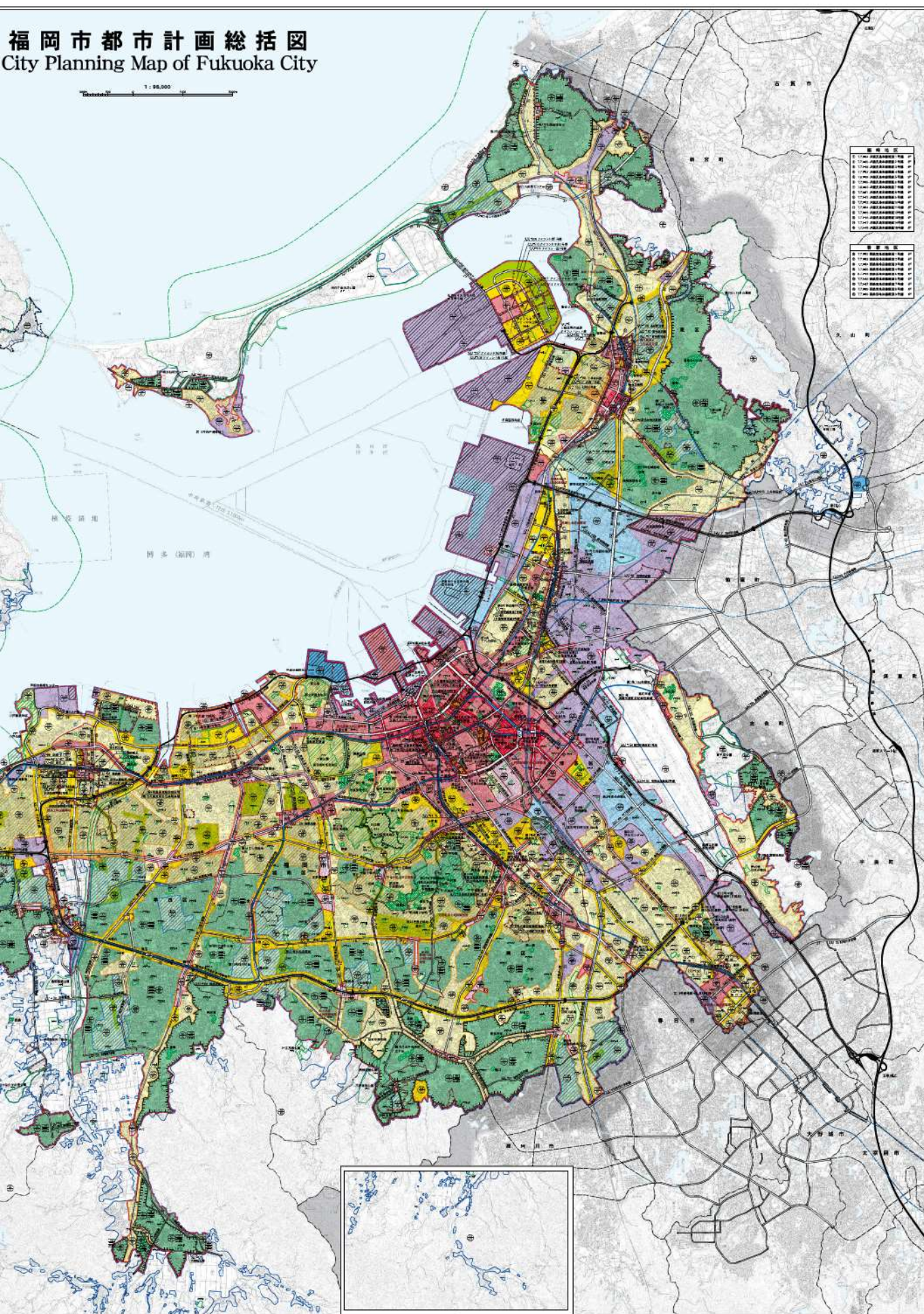
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度
	最低敷地規模
	戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準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

福岡広域都市計画区域区分の変更等（市決定）について

1. 区域区分の見直しについて

区域区分とは、都市の無秩序な拡大を防止し、農地などの農林水産業に必要な土地の確保や自然環境の保全等を図るとともに、計画的な市街地の整備を進めるため、都市計画法に基づき、市街化を図る「市街化区域」と抑制する「市街化調整区域」に区分するもの。

福岡市では、都市計画マスタープランなどでの位置づけを踏まえ、鉄道駅周辺や幹線道路沿道等で計画的なまちづくりが確実に進められる場合において、農林水産業との調和、周辺環境への影響などを勘案し見直しを行っている。

2. 地区の概要

- 周船寺駅南地区は、JR筑肥線周船寺駅及び国道202号バイパスに隣接しており、地区全体が駅から500m以内という交通利便性の高い地区である。また、福岡市都市計画マスタープランにおいて、九大学研都市駅・今宿駅と合わせた3駅周辺が「地域拠点」に位置づけられている。
- 当地区では、現在、組合施行による土地区画整理事業の事業化に向けて取り組まれており、今回、地権者の合意形成が図られたことから、市街化区域への編入とともに、用途地域や地区計画など、都市計画の変更手続きを進めるもの。



3. まちづくりの取り組み

- 当地区では、土地区画整理事業において、区画道路や公園などの基盤整備のほか、JR周船寺駅南口の新設に取り組まれている。また、周辺地域から駅へのアクセス道路（都市計画道路）などについても計画している。
- 土地利用については、駅南口周辺で建物低層部に日常便利施設等の商業・サービス機能を誘導し、幹線道路沿道の一部で商業施設等を誘致するなど新たなまちの魅力を創出するとともに、地区全体として住宅・商業・業務等の多様な機能を有する、みどり豊かで環境に配慮したまちづくりに取り組まれている。

○駅前ゾーン建物低層部への誘導イメージ



○沿道ゾーン商業施設等の誘致イメージ



○みどり豊かな住宅地イメージ



○環境負荷の低減への取り組みイメージ



4. 都市計画の概要

<用途地域>

- ・ 駅前等にふさわしい都市機能の誘導とあわせて、良好な住宅市街地の形成を図るため、**第一種住居地域**を広く指定
- ・ 国道202号バイパス沿道は幹線道路沿道として、ロードサイド型店舗等の立地が可能な**第二種住居地域**を指定

<高度地区>

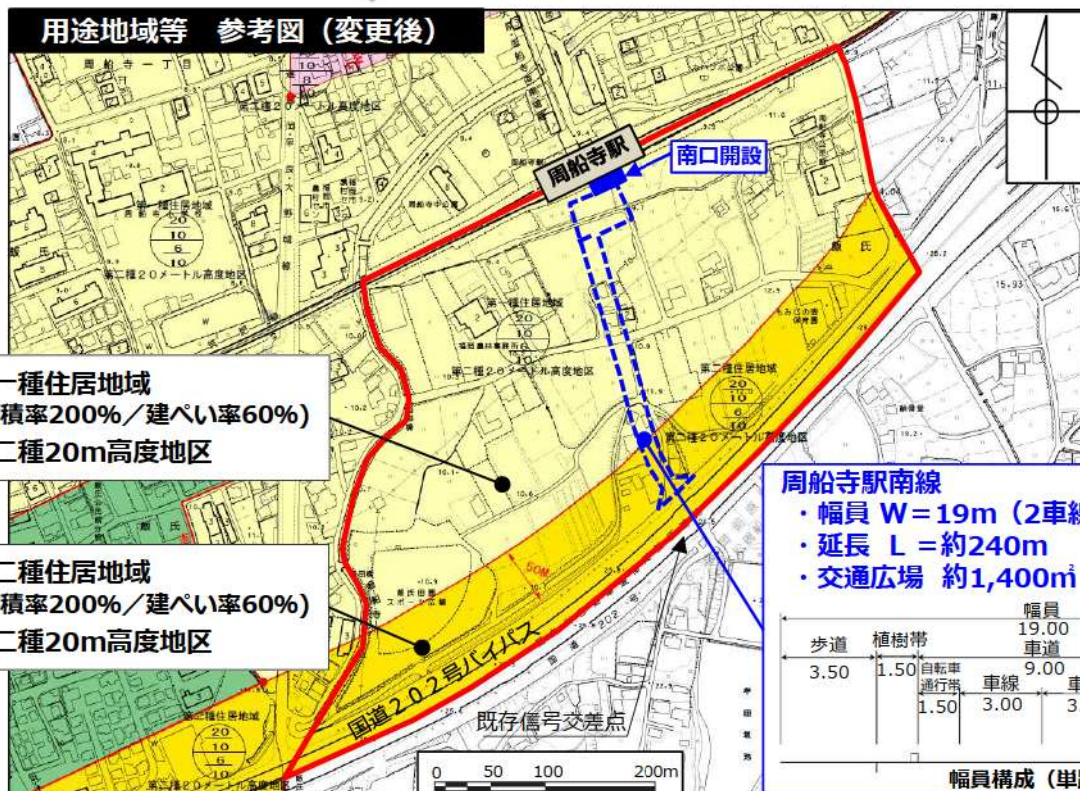
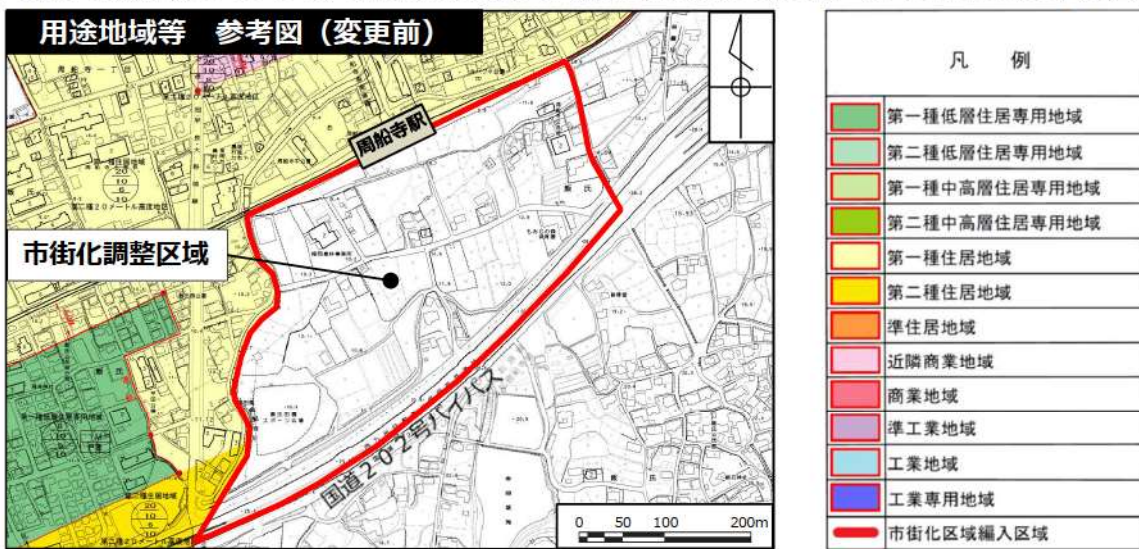
- ・ 一定の日照等を確保し、良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める**第二種20m高度地区**を地区全体に指定

<都市計画道路>

- ・ 周船寺駅南口が開設されることから、駅と国道202号バイパスをつなぐ**アクセス道路**及び**交通広場**を決定

<下水道排水区域>

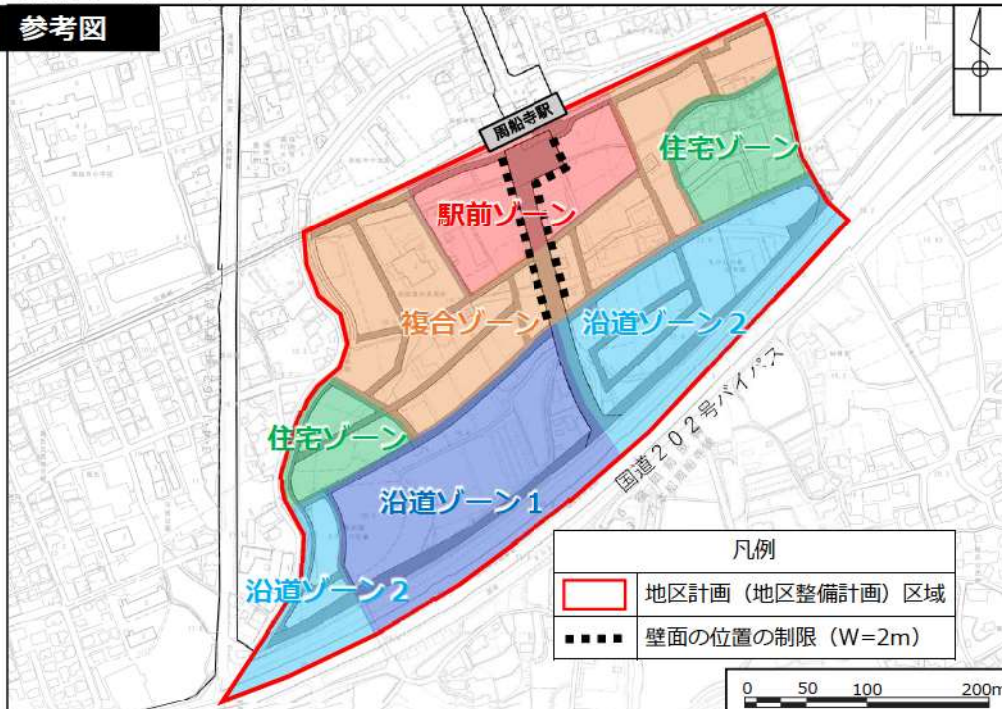
- ・ 市街化区域編入に合わせて、生活環境の改善や浸水の防除等のため、地区全体に**公共下水道排水区域**を指定



<地区計画>

- ・地域拠点としてふさわしい良好な市街地環境の形成・保全を図るため、地区の特性に応じてゾーンを区分し、きめ細かく建築物等のルールを定める。

地区計画 参考図



地区整備計画（概要）

ゾーン	駅前ゾーン (約2.1ha)	複合ゾーン (約5.0ha)	沿道ゾーン1 (約3.4ha)	沿道ゾーン2 (約3.6ha)	住宅ゾーン (約2.0ha)
建築物等の用途の制限 (建築してはならない建築物)	ボーリング場等の運動施設、危険物貯蔵庫、一戸建ての住宅、1階部分の住宅等（都市計画道路沿い）など	ボーリング場等の運動施設、危険物貯蔵庫、一戸建ての住宅（都市計画道路沿い）など	マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等の遊戯施設、ボーリング場等の運動施設など		店舗（500㎡超）、事務所、カラオケボックス等の遊戯施設、ボーリング場等の運動施設、危険物貯蔵庫 など
容積率の最高限度		—			150%
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	165㎡	500㎡		165㎡
建築物の高さの制限	—	・第二種15m高度地区 相当 ・住宅ゾーン及び市街化調整区域への日影規制			・第一種15m高度地区 相当 ・住宅ゾーン及び市街化調整区域への日影規制
壁面の位置の制限	2.0m（図で示す位置）、1.0m（敷地境界線）				
建築物等の形態又は意匠の制限	屋根や外壁等の形態・意匠及び色彩は周辺の環境に調和したもの				
垣又はさくの構造の制限	生け垣又はフェンス等の透視可能なものに植栽を施したもの				
建築物の緑化率の最低限度	10%				

5. スケジュール（予定）

令和5年	3月	福祉都市委員会報告
	7月	都市計画原案の縦覧（縦覧者9名、意見書0通）
	9月	福祉都市委員協議会報告
	10月	都市計画案の縦覧（法定縦覧）（縦覧者10名、意見書0通）
	11月	都市計画審議会
	12月	都市計画決定告示

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。

市街化区域及び市街化調整区域の面積

注) 朱書き・下線は新, ()は旧を示す

項目	面積[福岡市]
都市計画区域	34,082ha
市街化区域	<u>16,388ha</u> (16,372ha)
市街化調整区域	<u>17,694ha</u> (17,710ha)

変更地区【市街化区域編入地区】

位置(地区名)	変更前	変更後	面積
周船寺駅南地区	市街化調整区域	市街化区域	約 16.1ha

福岡広域都市計画用途地域の変更（福岡市決定） 新旧対照表

注）朱書き・下線は新、〇は旧を示す

種類	面積	変更増減	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	
	約 1,767 ha		8/10以下	5/10以下	—	—	10 m	
小計	約 4,088 ha							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	—	—	—	
	約 28 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 2,410 ha							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	—	—	—	
	約 84 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 345 ha							2.1%
第一種住居地域	約 <u>3,320 ha</u> (約 3,309 ha)	+11.2	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 28 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 <u>3,348 ha</u> (約 3,337 ha)	+11.2						20.4%
第二種住居地域	約 <u>1,467 ha</u> (約 1,462 ha)	+4.9	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 108 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 <u>1,575 ha</u> (約 1,570 ha)	+4.9						9.6%
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	—	—	—	
	約 168 ha		30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	約 333 ha							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	—	—	—	
約 40 ha		80/10以下	8/10以下	—	—	—		
小計	約 1,485 ha							9.1%
準工業地域	約 1,666 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 345 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 2,011 ha							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 <u>16,388 ha</u> (約 16,372 ha)	+16.1						100.0%

「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。

用途地域変更箇所別表

位置（地区名）	変更前		変更後		面積
	用途地域	容積率／ 建ぺい率	用途地域	容積率／ 建ぺい率	
周船寺駅南地区	無指定	-	第一種住居地域	200/60	約 11.2ha
			第二種住居地域	200/60	約 4.9ha

福岡広域都市計画 用途地域新旧対照

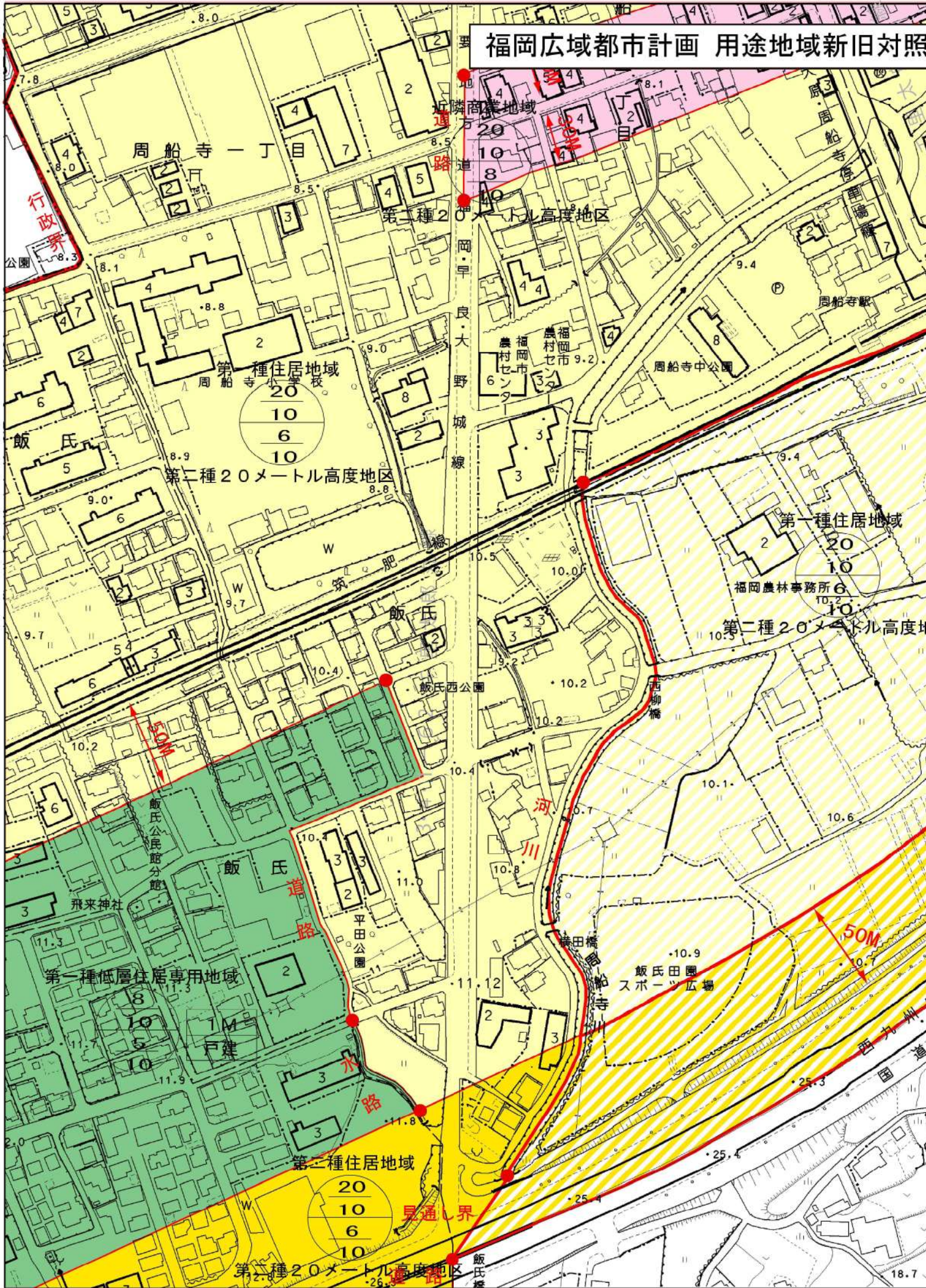
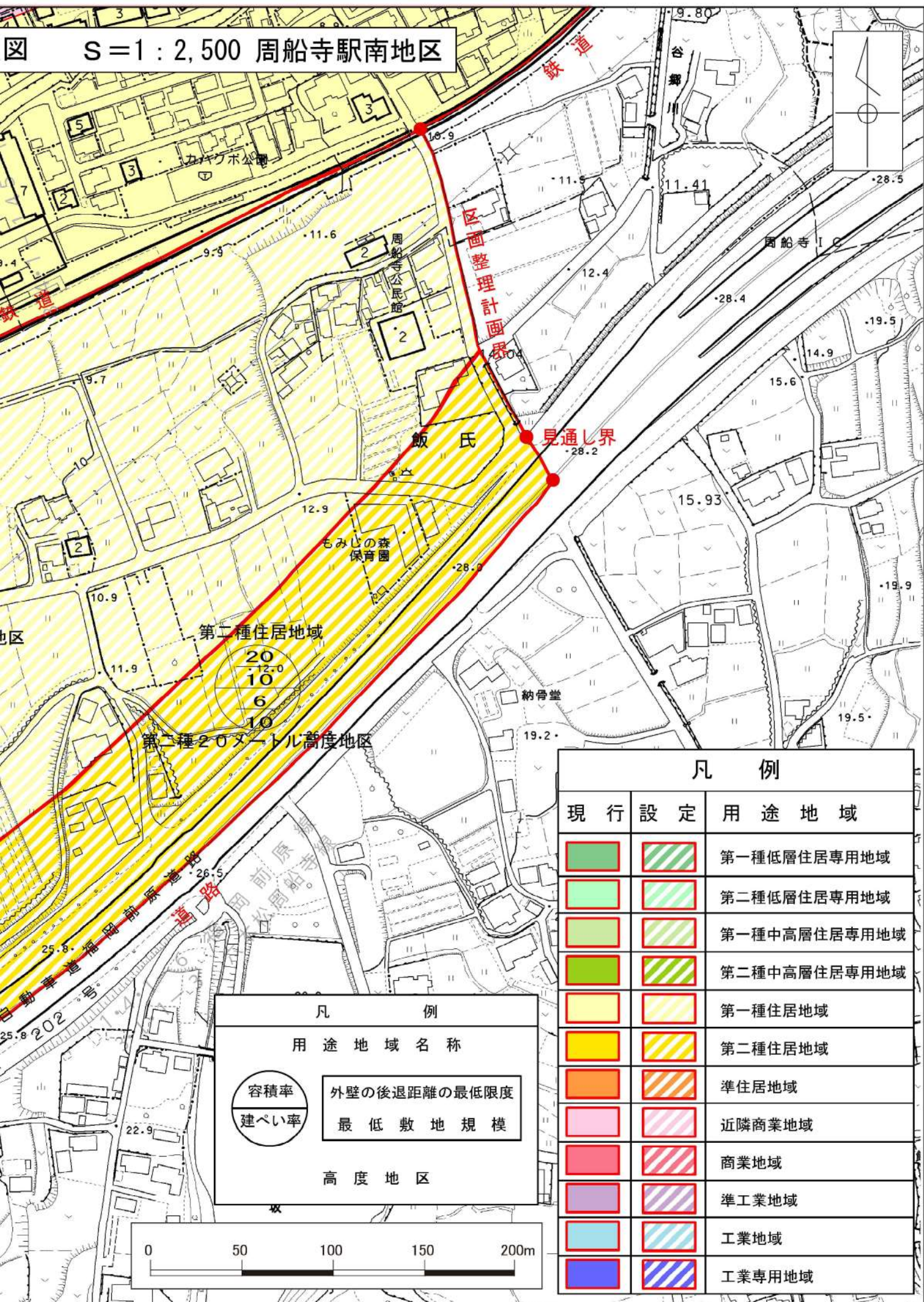


図 S=1:2,500 周船寺駅南地区



凡 例	
用途地域名称	
容積率	外壁の後退距離の最低限度
建ぺい率	最低敷地規模
高度地区	

凡 例		
現 行	設 定	用 途 地 域
		第一種低層住居専用地域
		第二種低層住居専用地域
		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

福岡広域都市計画高度地区の変更（福岡市決定） 新旧対照表

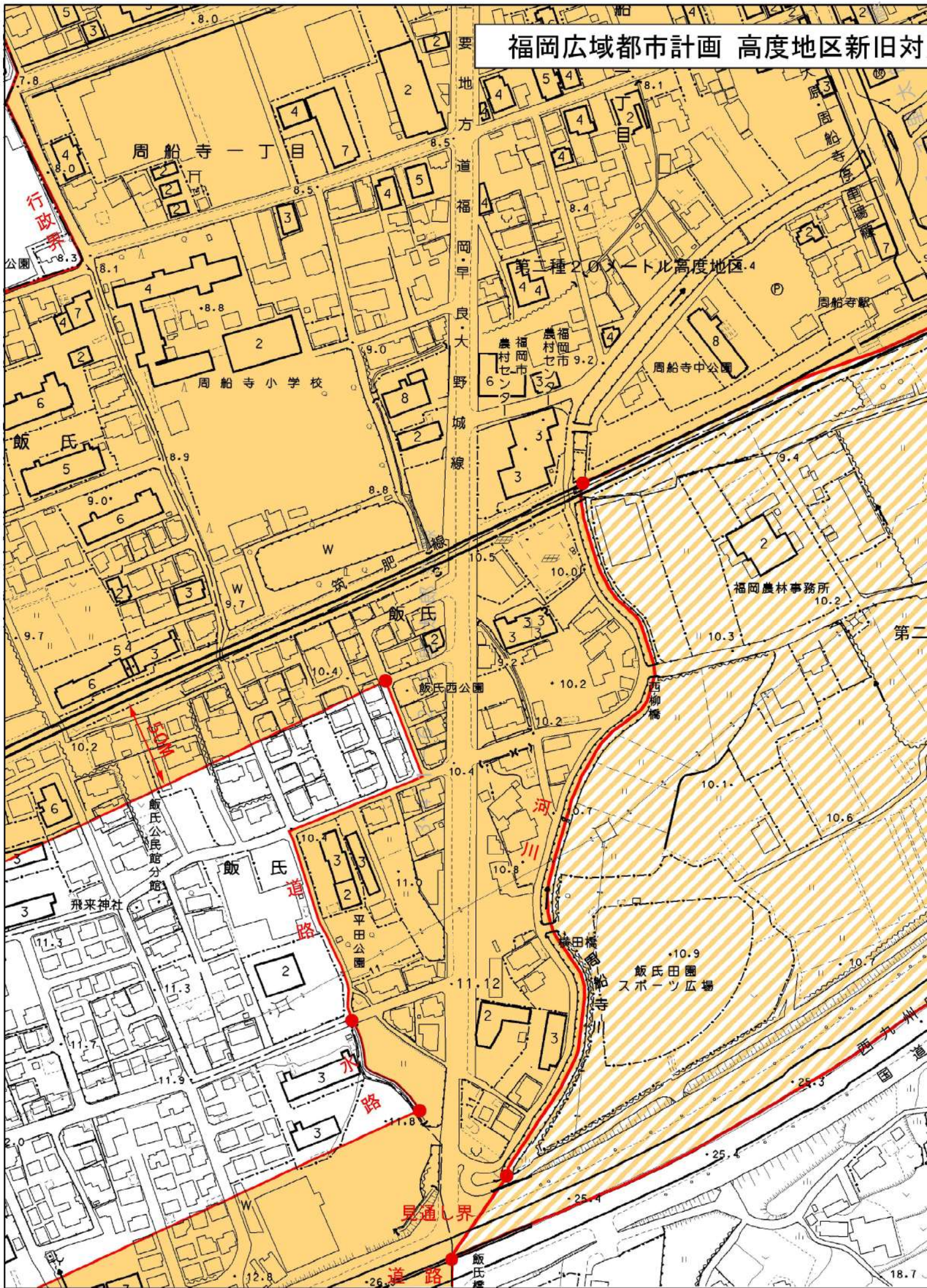
都市計画高度地区を次のように変更する。

注) 朱書き・下線は新, ()は旧を示す

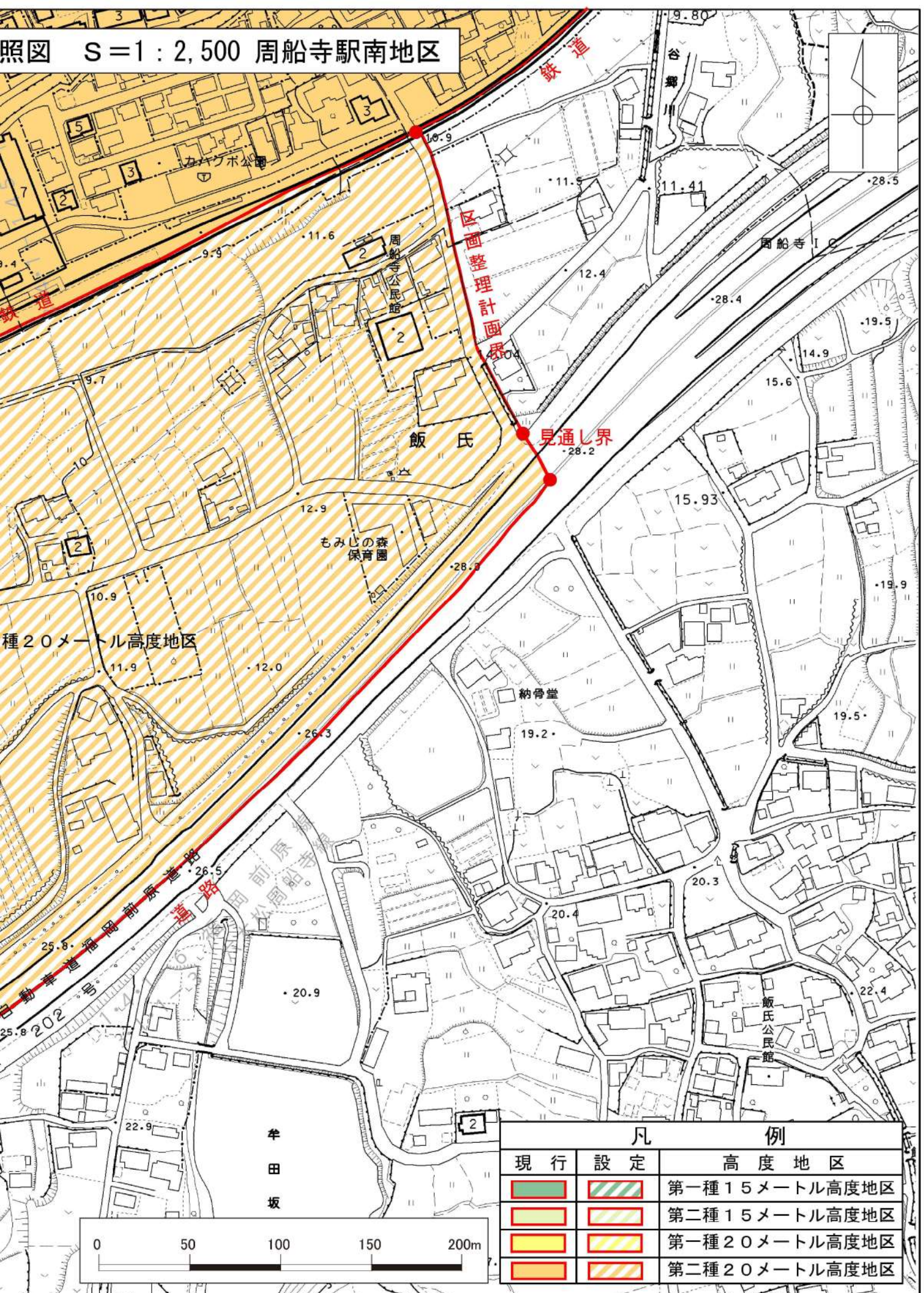
種 類	面 積	備 考
第一種15メートル高度地区	約 945ha	
第二種15メートル高度地区	約 1, 889ha	
第一種20メートル高度地区	約 15ha	
第二種20メートル高度地区	<u>約 5, 008ha</u> (約 4, 992ha)	
合 計	<u>約 7, 857ha</u> (約 7, 841ha)	

「種類, 位置及び区域は計画図表示のとおり」

福岡広域都市計画 高度地区新旧対



照図 S=1:2,500 周船寺駅南地区



凡		例
現行	設定	高度地区
		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

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 16.1 ha	

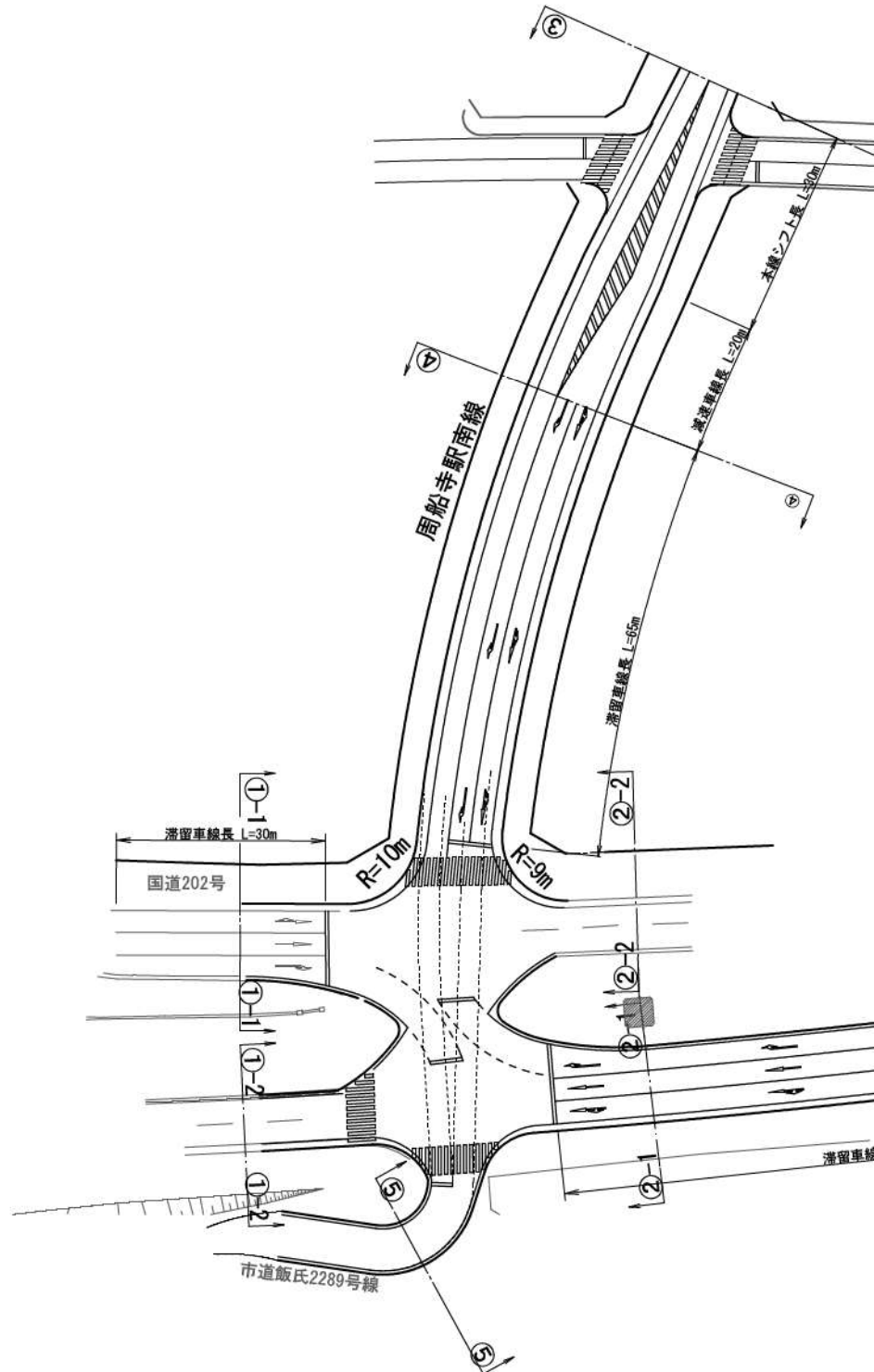
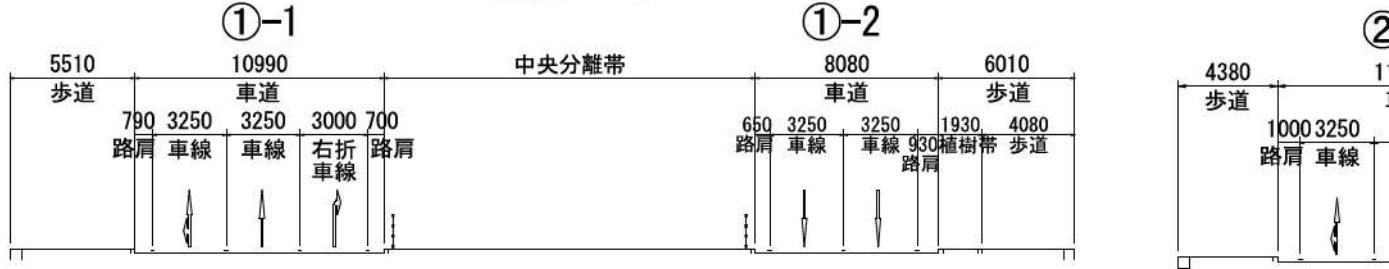
(参 考)

総 括 表

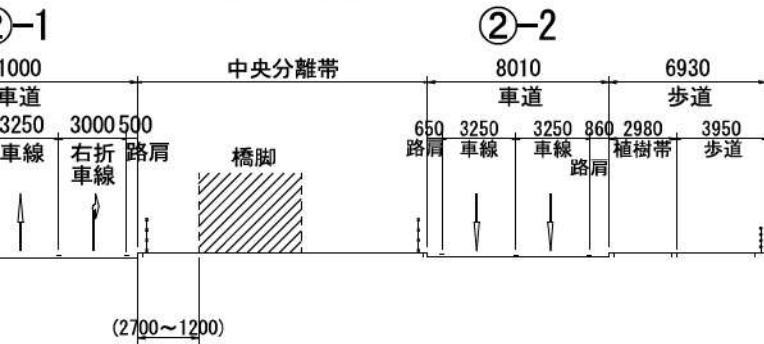
区 分	地区計画等箇所数 (箇所)	面 積 (ha)
計画決定済	136	約1503.0
うち 再開発等促進区を含む地区計画	17	約 104.2
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回分	1	約 16.1
うち 再開発等促進区を含む地区計画	—	—
うち 集落地区計画	—	—
計	137	約1519.1

福岡広域都市計画道路 交差点計画図 (参考図)
 (3・4・1-214号 周船寺駅南線) S=1:500

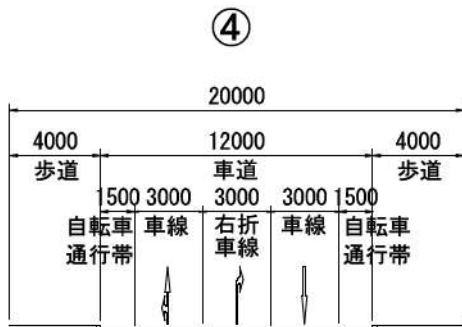
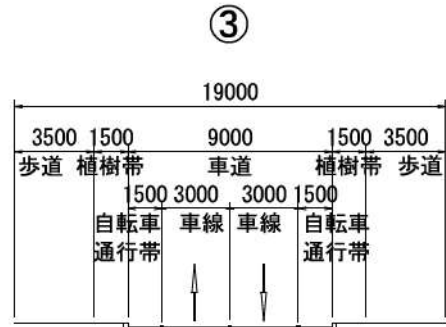
国道202号



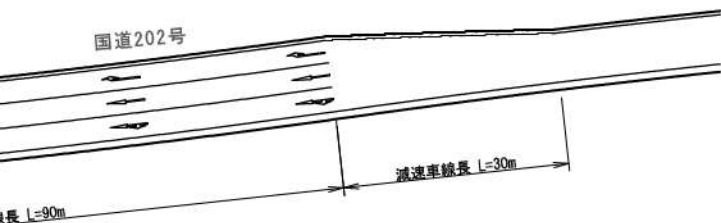
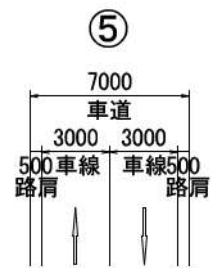
国道202号



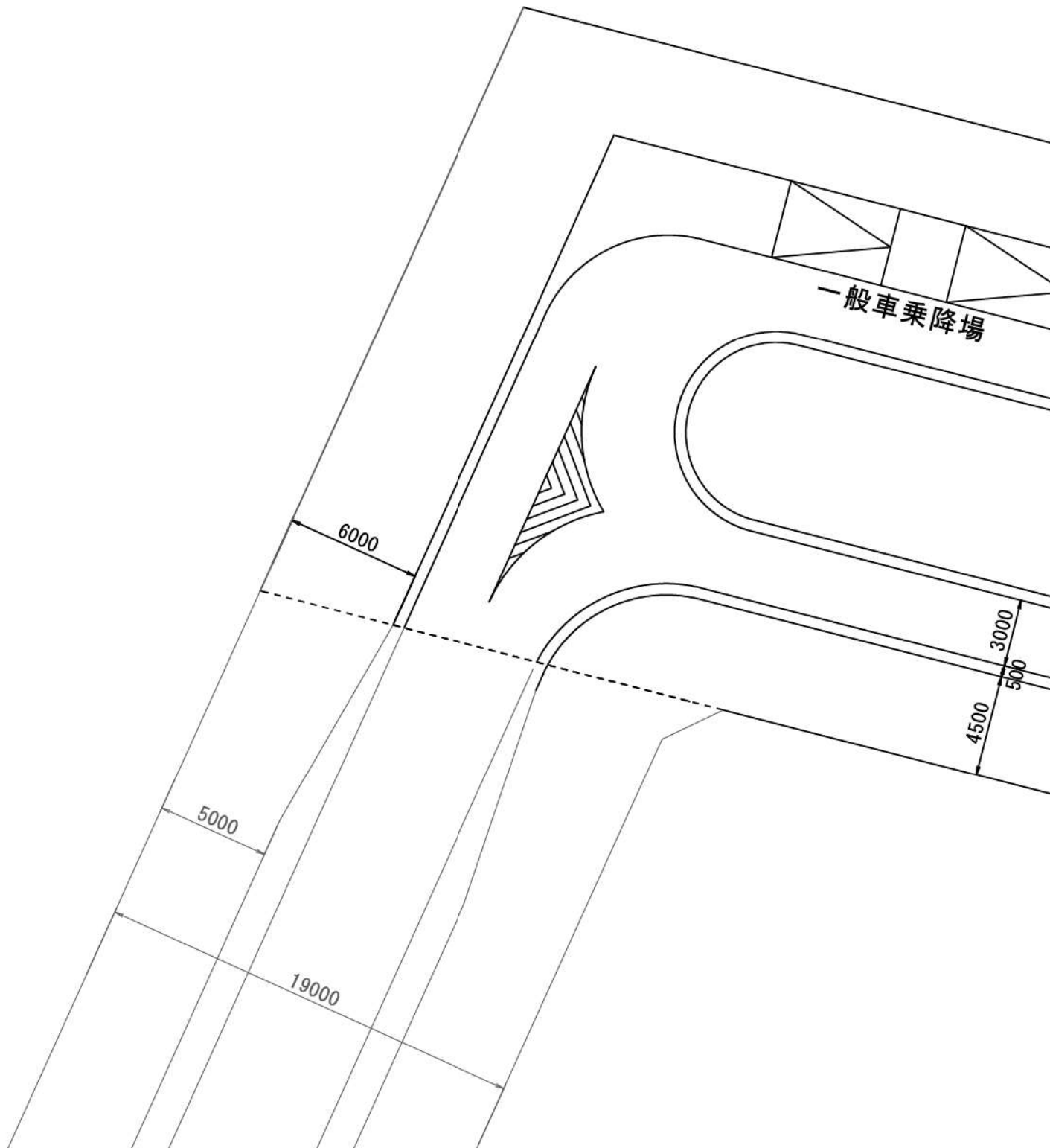
周船寺駅南線

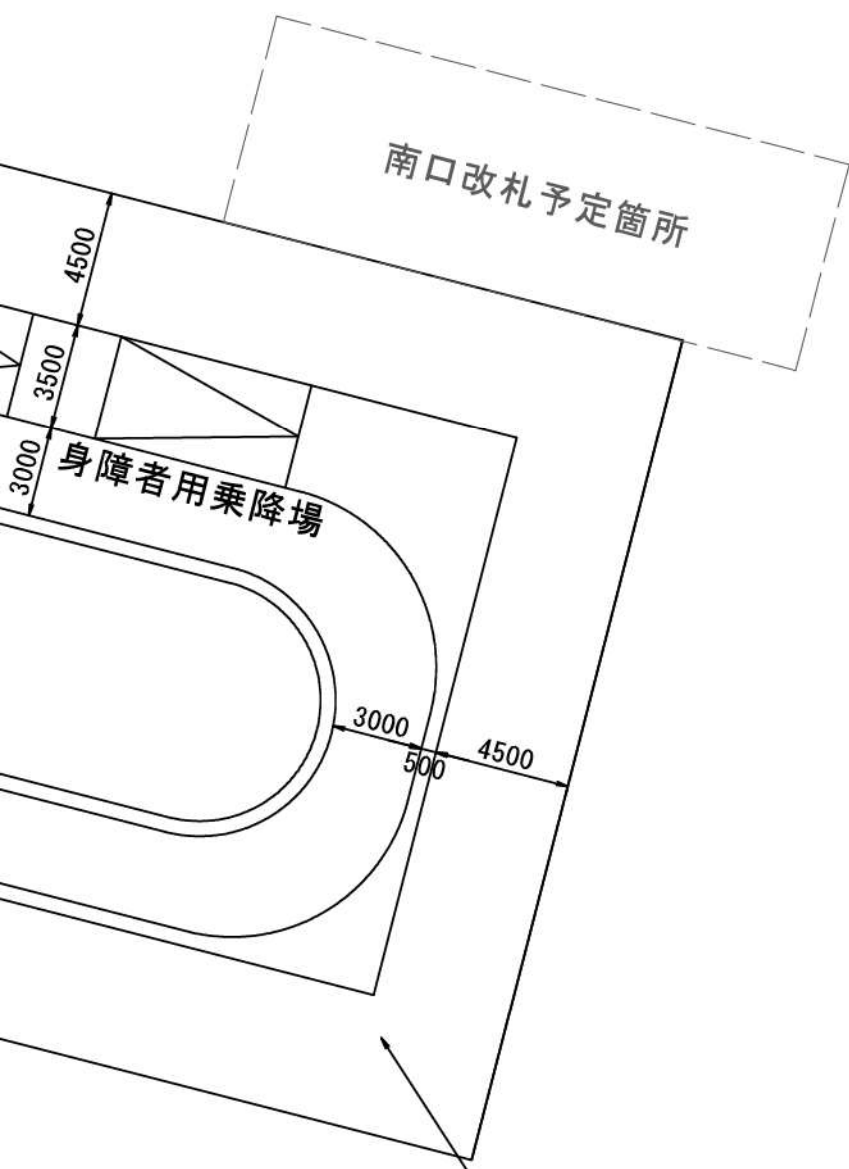


市道飯氏2289号線



福岡広域都市計画道路 周船寺駅南交通広場配置計画図（参考図）
（3・4・1-214号 周船寺南線）





南口改札予定箇所

身障者用乗降場

交通広場面積 $A = \text{約} 1,400\text{m}^2$

福岡広域都市計画下水道の変更（福岡市決定）

福岡広域都市計画下水道 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

「排水区域は総括図表示のとおり」

注）朱書き・下線は新、（ ）は旧を示す

名 称	備 考
福岡公共下水道	<u>約17,413ha</u> (約17,401ha)

理由

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、本案のとおり変更するものである。

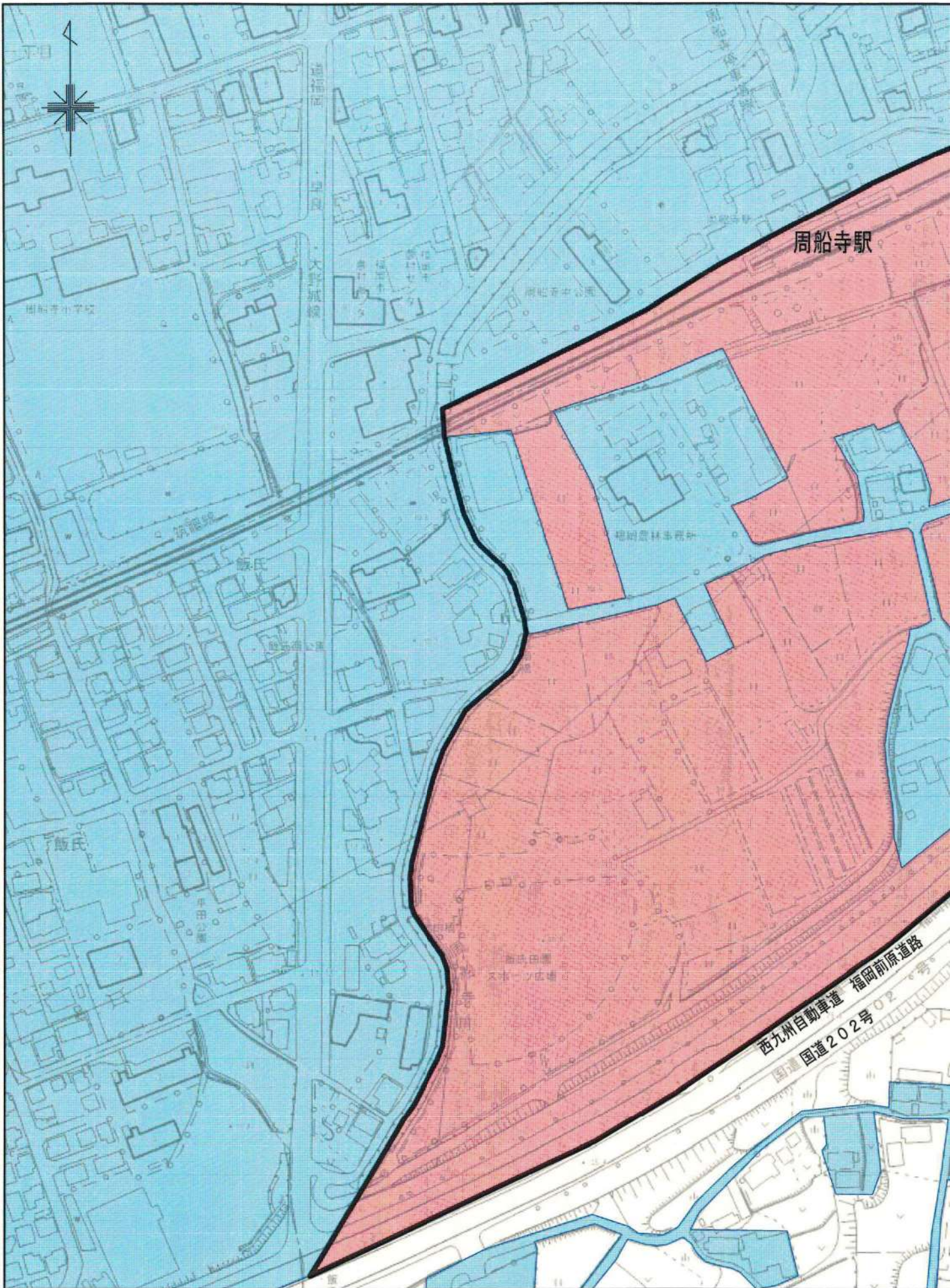
[参 考]

総括表

項 目	前 回	今 回	増 減
排水区域	71排水区 約17,401ha	71排水区 約17,413ha	約12ha 増
下水管渠	11幹線	11幹線	増減なし
その他の 施設	59箇所	59箇所	増減なし

排水区域の内訳

種 別	処理区	排水区	地区名	面積	土地利用
公共下水道	新西部	周船寺	周船寺駅南	約12ha	市街化区域



画図 S=1:2,500 周船寺駅南地区

