

平成 26 年 9 月 議会
第 4 委員会 報告 資料

福岡市都市計画審議会付議案について

平成 26 年 9 月 11 日

住 宅 都 市 局

福岡市都市計画審議会付議案

目 次

	(頁)
1 付 議 案 件 [都市計画の決定及び変更案件]	
(1) 福岡都市計画用途地域の変更 (市決定)	1
(2) 福岡都市計画防火地域及び準防火地域の変更 (市決定)	1
(3) 福岡都市計画地区計画の決定 (市決定)	1

2 その他(参考)

福岡市都市計画審議会の開催予定について

<平成26年度第3回(第161回)福岡市都市計画審議会>

【開催予定】日時：平成26年11月21日(金) 午後2時～

場所：福岡国際ホール「志賀」(西日本新聞会館16階)

1 付 議 案 件 [都市計画の決定及び変更案件]

(1) 福岡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。

注) 朱書きは変更前を示す。

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
第二種住居地域	約 1,411 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 122 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 108 ha	-14						
小計	約 1,532 ha							9.4%
	約 1,519 ha	-14						
商業地域	約 6.0 ha		20/10以下	—	—	—	—	
	約 25 ha		30/10以下	—	—	—	—	
	約 39 ha	14						
	約 1,057 ha		40/10以下	—	—	—	—	
	約 222 ha		50/10以下	—	—	—	—	
	約 102 ha		60/10以下	—	—	—	—	
	約 18 ha		70/10以下	—	—	—	—	
	約 40 ha		80/10以下	—	—	—	—	
小計	約 1,471 ha							9.1%
	約 1,484 ha	14						
合計	約 16,267 ha							100.0%

理 由

アイランドシティは、第9次福岡市基本計画において、「活力創造拠点」として都市の成長を推進する高度な都市機能が集積した地区に位置付けられており、センター地区については、アイランドシティ事業計画において広域から人が集まる「賑わいとふれあいの場」を形成する商業・業務機能等の重点的な導入を図り、まちづくりエリアにおける都市拠点の形成を目指しているところである。

当地区は、センター地区の一部を形成しており、多様な都市機能の誘導を図るため、第二種住居地域から(建ぺい率60%・容積率300%)から商業地域(建ぺい率80%・容積率300%)へ用途地域の変更を行うものである。

(2) 福岡都市計画防火地域及び準防火地域の変更 (福岡市決定)

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

注) 朱書きは旧を示す

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 160 ha	
準防火地域	約 2,499 ha	
	約 2,513 ha	

理 由

アイランドシティセンター北地区において、市街地の不燃化を図り、防災に資するため、準防火地域に変更(指定)するものである。

(3) 福岡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センター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
アイランドシティセンター北地区地区計画	福岡市東区香椎照葉六丁目の一部	約 13.6 ha	

理 由

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

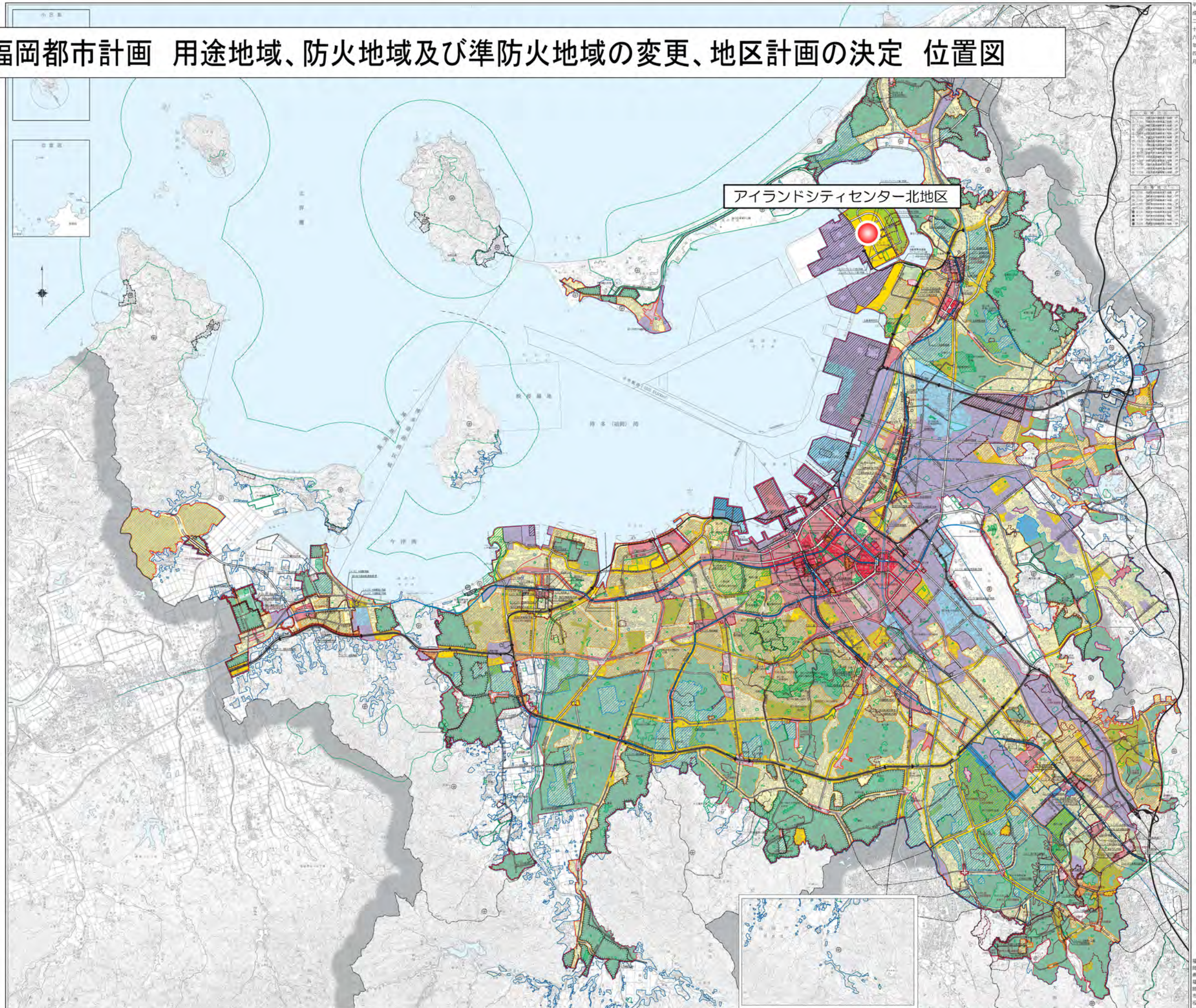
[参 考]

総 括 表

区 分	地区計画等箇所数	面 積(ha)
計画決定済	117	約 1337.0
うち 再開発等促進区を含む地区計画	12	約 69.8
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回決定分	1	約 13.6
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	118	約 1350.6

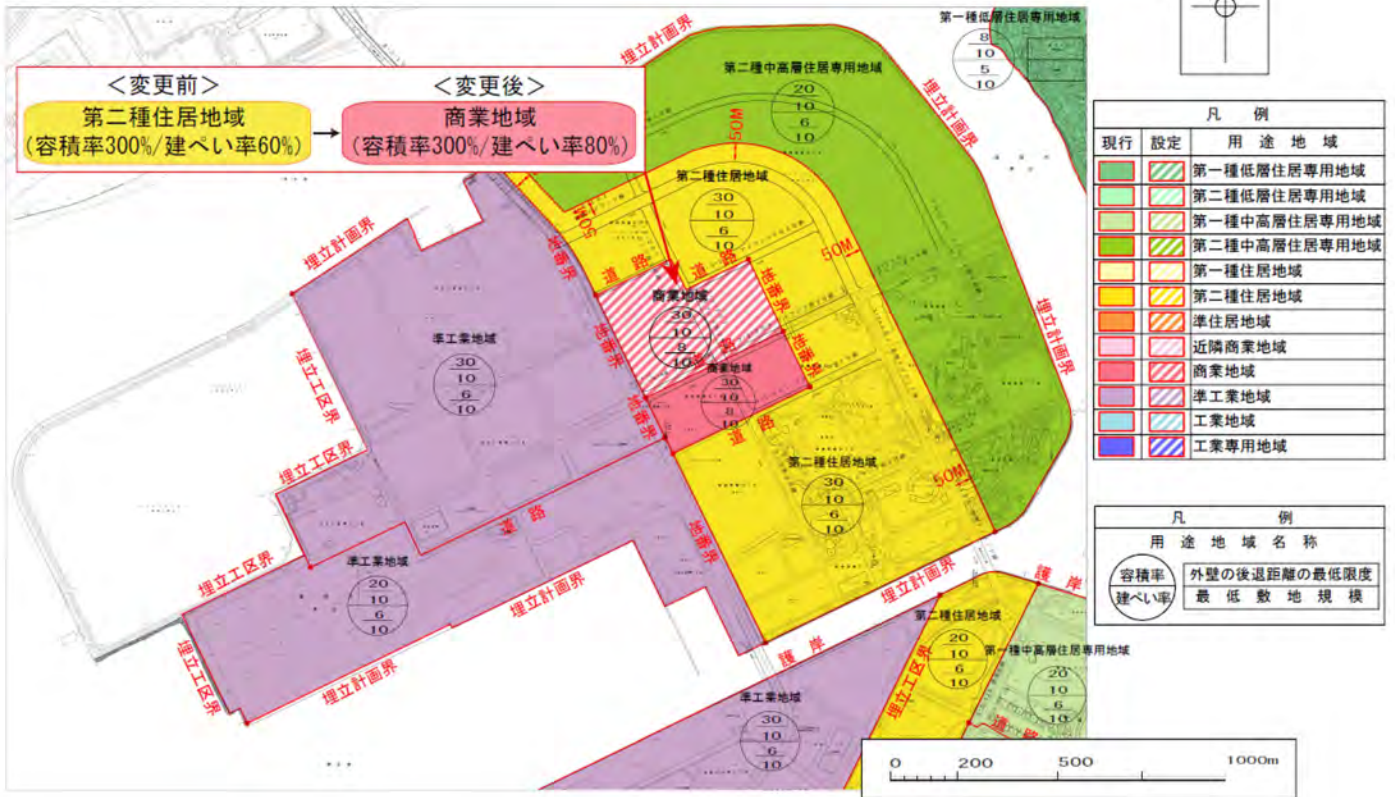
福岡都市計画 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更、地区計画の決定 位置図

凡例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area
	第一種低層住居専用地域 (高さの最高限度10M) Class One Exclusion Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of 30ft)
	第二種低層住居専用地域 (高さの最高限度10M) Class Two Exclusion Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of 30ft)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusion Zone For Medium and High-Rise Residences
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusion Zone For Medium and High-Rise Residences
	第一種住居地域 Class One Residential Zone
	第二種住居地域 Class Two Residential Zone
	準住居地域 Semi-Residential Zone
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone
	商業地域 Commercial Zone
	準工業地域 Semi-Industrial Zone
	工業地域 Industrial Zone
	工業専用地域 Exclusive Industry Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の後退距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary
	最低敷地規模 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区 (特別用途地区) Residential Single-Family Residential Zone
	特別用途地区 Special Use Zone
	第一種 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 高度地区 Class Two 20m Height Zone
	絶対 20 M 高度地区 (春日市のみ) Absolute 20m Height Zone (Kasuga City Only)
	高度利用地区 High Utilization Zone
	防火地域 Fire Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	風致地区 Scenic Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 Agricultural Zone Reserved in The Urbanization Promotion Area
	臨港地区 Port Zone
	流通業務地区 Distribution Business Zone
	駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Project Roads
	都市高速鉄道 Urban Rapid-transit Railroad
	公園緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, Plaza, Cemeteries
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District
	ポンプ場 Pumping Station
	その他の都市施設 The Other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Projects
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressways
	鉄道 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City and District Boundaries
	区町村界 Ward/Town and Village Boundaries
	上段容積率・下段建ぺい率 (市街化調整区域内) Floor Area Ratio/Building Area Ratio (Urbanization Control Area)
	指定区域区分界 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards

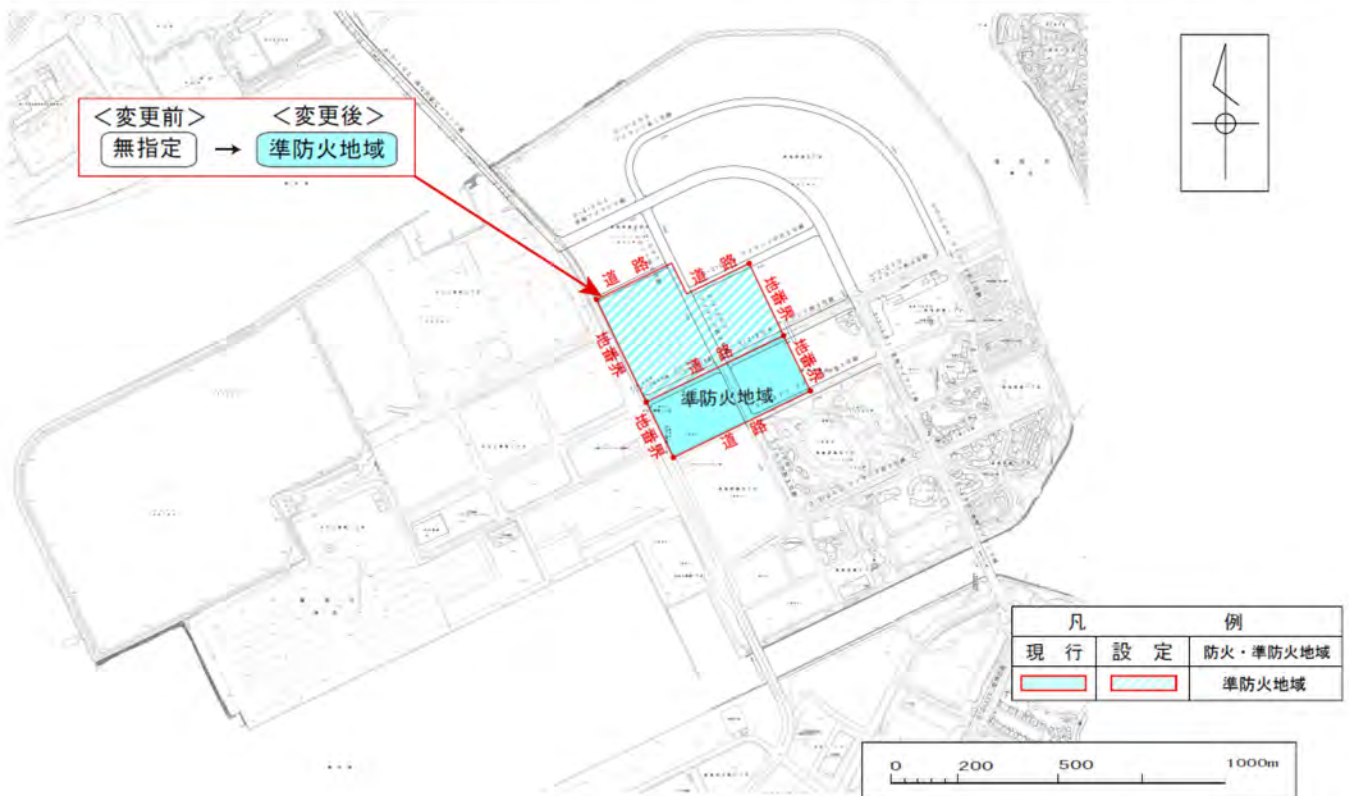


用途地域、防火地域及び準防火地域の変更

福岡都市計画 用途地域新旧対照図 アイランドシティセンター北地区



福岡都市計画 防火地域及び準防火地域新旧対照図 アイランドシティセンター北地区



福岡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センター北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	アイランドシティセンター北地区地区計画	
位 置	福岡市東区香椎照葉六丁目の一部	
面 積	約 13.6ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心から北東約8kmに位置し、都市の成長を推進する活力創造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センター地区に位置しており、広域から人が集まる「賑わいとふれあいの場」を形成する商業・業務機能など多様な都市機能の重点的な誘導を図り、まちづくりエリアにおける中核拠点の形成を目指す地区である。</p> <p>当地区においては、本市における新たなスポーツ拠点として拠点体育館を整備することとしており、周辺の環境に配慮したスポーツ・レクリエーション機能や健全な商業・業務機能など、多様な都市機能の誘導を図るとともに、緑豊かなオープンスペースの確保やゆとりある街並みの形成を図り、良好な市街地環境の形成・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>まちづくりエリアの中核拠点として、広域から人が集まる「賑わいとふれあいの場」を形成する商業・業務機能や、新たな時代に求められる教育・科学・文化・芸術機能、スポーツ・レクリエーション機能などの誘導を図るとともに、グリーンベルトなどの周辺の環境と調和した緑豊かで良好な市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p>また、円滑な交通環境を形成するため、敷地内に適切な駐車機能を確保する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>まちづくりエリアの中核拠点にふさわしい、健全で良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>グリーンベルトなどの緑豊かな環境と調和したゆとりある良好な街並みの形成を図るため、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、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>緑豊かで良好な市街地環境の形成を図るため、緑化率の最低限度を定め、敷地内の緑化を推進する。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>都市計画道路アイランド西2号線とアイランド西3号線が交わる交差点においてまちかど広場を設けるとともに敷地内において、公共空間につながる歩行者空間やオープンスペースを確保するなど、敷地と公共空間の連続性や敷地相互の一体感の創出に努める。</p> <p>また、敷地内の緑化に努め、地区内外の緑の連続性に配慮する。</p>

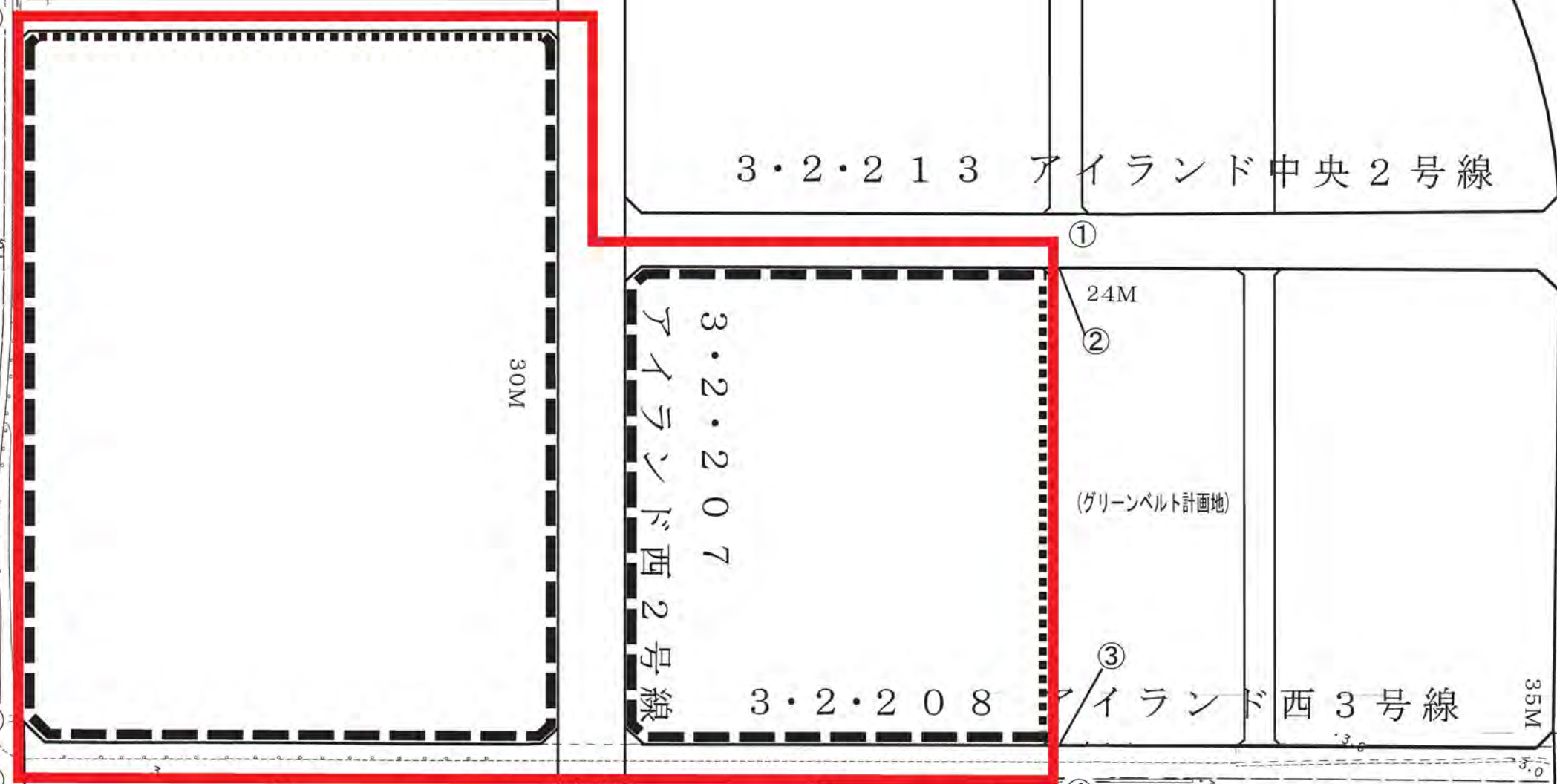
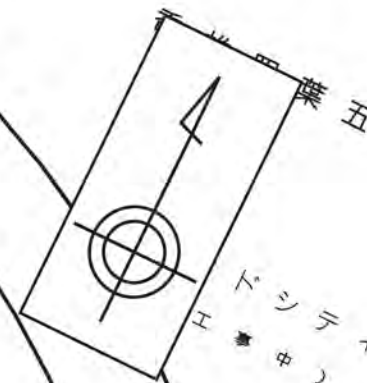
地区整備計画	面 積	約 13.6ha
	建築物等の用途の制限	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所 2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 建築基準法別表第二(と)項第二号及び第三号に掲げる工場 5. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000㎡</p> <p>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、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 公民館、集会所その他これらに類する建築物で、地区内住民の社会教育活動又は自治活動の用に供するために設けるもの (2) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
	壁面の位置の制限	<p>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、3m又は2mとする。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計画図に示す位置において、壁面の位置の制限が定められた部分については、原則として緑化し、周辺の道路空間やグリーンベルトなどと一体となったうるおいのある空間の形成に努める。 2. 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、周辺の環境に調和したものとする。 3. 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、修景する若しくは露出面積を少なくするなど都市景観に配慮するものとする。 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、大きさ及び設置場所に留意し、景観を損なわないものとする。
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び公園などの公共空間に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣、若しくはフェンス、鉄さく等透視可能なものにあわせて植栽を施したものとする。</p> <p>ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分等については、この限りでない。</p>
緑化率の最低限度	10分の2	

「地区計画及び地区整備計画の区域、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・保全を図るため、本案のとおり決定するものである。

福岡都市計画 アイランドシティセンター北地区地区計画 計画図 S=1:2,500



境界説明表

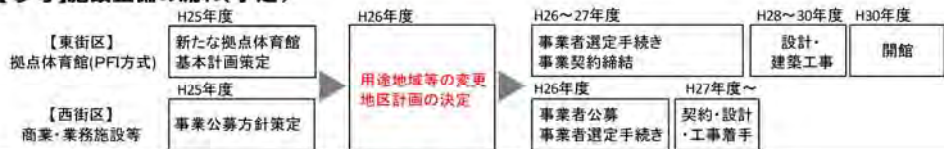
区分	説明
①-②	見通し界(③-②延長)
②-③	地番界
③-④	見通し界(②-③延長)
④-⑤	道路中心
⑤-⑥	見通し界(⑦-⑥延長)
⑥-⑦	地番界
⑦-①	道路中心

凡 例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	3m 壁面の位置の制限
	2m 壁面の位置の制限

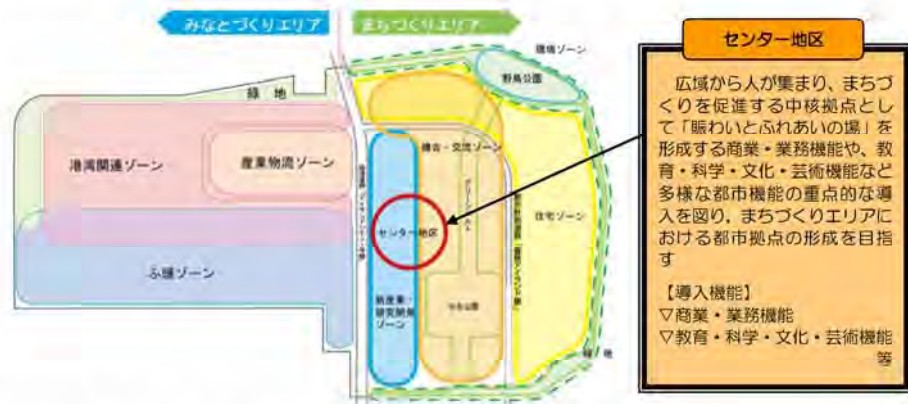
アイランドシティセンター北地区における地区計画等について

- アイランドシティは、第9次福岡市基本計画（平成24年12月策定）において「活力創造拠点」に位置づけられ、都市の成長を推進する高度な都市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ます。特にセンター地区では、アイランドシティ事業計画（平成21年12月策定）において、広域から人が集まる「賑わいとふれあいの場」を形成する商業・業務機能等の重点的な導入を図り、まちづくりエリアにおける都市拠点の形成を目指しています。
- センター地区の北側区域においては、東街区では平成25年4月に「新たな拠点体育館基本計画」が策定され、今後、本市における新たなスポーツの拠点として拠点体育館の整備が計画されており、西街区では広域集客施設の導入に向けて、平成26年度に商業・業務施設等の事業者公募が予定されています。
- これらの拠点体育館や商業・業務施設等の多様な都市機能の適切な立地誘導を図り、緑豊かでゆとりのある街並みと良好な市街地環境の形成・保全を図るため、用途地域等の変更および地区計画の決定に向けた手続きを進めたいと考えています。

【参考】施設整備の流れ（予定）



【参考図】アイランドシティ事業計画における土地利用ゾーニング図



1. アイランドシティセンター北地区における都市計画の概要

	用途地域	防火地域又は 準防火地域	地区計画	区域
変更前	第二種住居地域 容積率300%/建ぺい率60%	—	—	約13.6ha
変更後	商業地域 容積率300%/建ぺい率80%	準防火地域	地区計画	

【図1】用途地域等計画図



2. アイランドシティセンター北地区における地区計画の概要

項目	内容
建築物等の用途制限 (建築してはならない建築物)	マージャン屋・ばちんこ屋、風俗営業施設、特定の事業を営む工場、倉庫業倉庫、危険物貯蔵・処理施設 等
敷地面積の最低限度	1,000㎡
壁面位置の制限	3m、2m（下図の通り）
形態・意匠の制限	屋根や外壁等の形態・意匠及び色彩は周辺環境に調和したもの 等
垣・さくの構造の制限	生垣若しくはフェンス、鉄さく等透過可能なものに植栽を施したもの
緑化率の最低限度	20%



3. 今後のスケジュール（予定）

平成26年10月2日～16日 都市計画案の縦覧
平成26年11月21日 都市計画審議会に付議