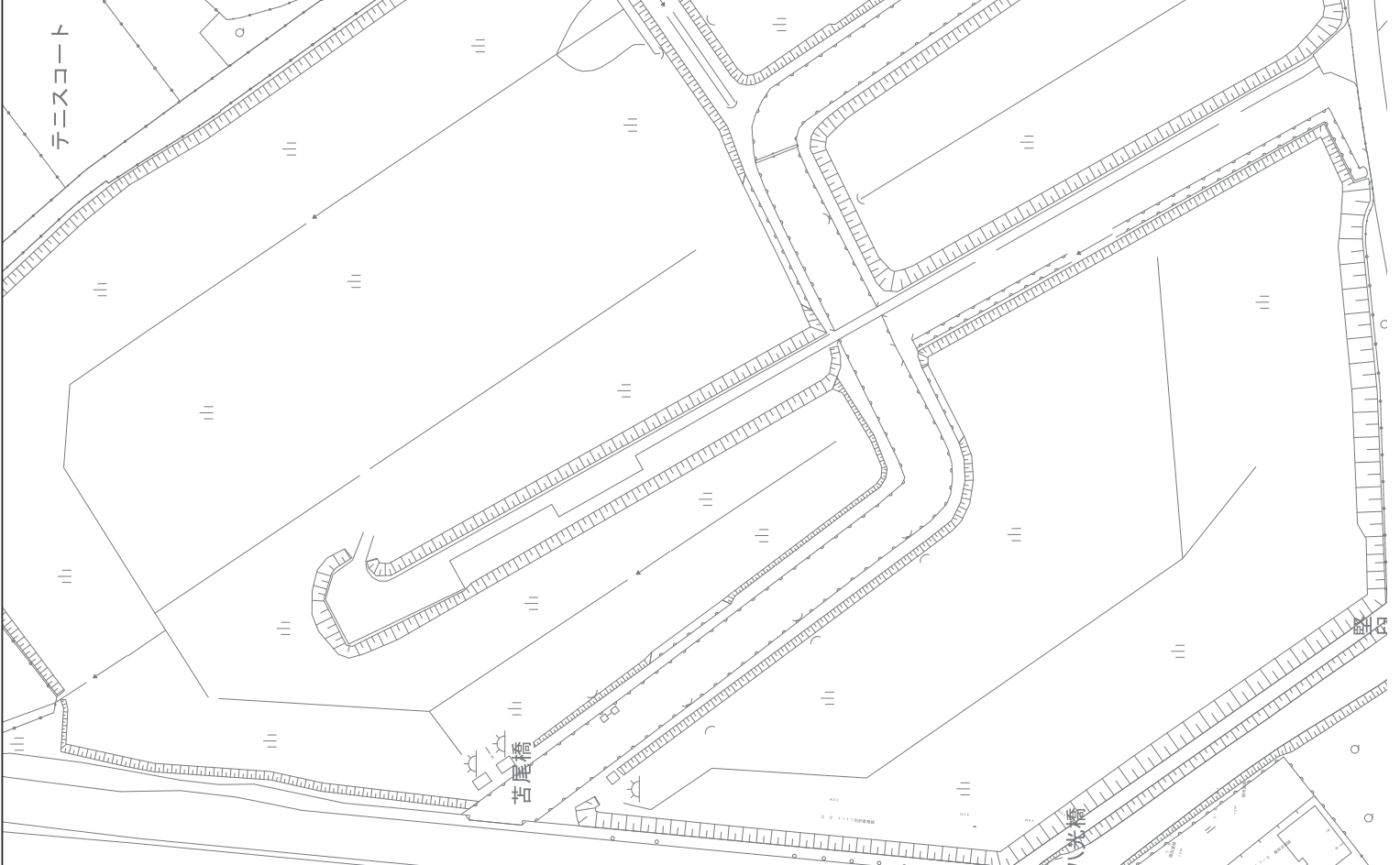


3・3・87号 榎田中央公園

用途地域	
1-1	第一種住居地域
1-2	第二種住居地域
1-3	第三種住居地域
1-4	第四種住居地域
1-5	第五種住居地域
1-6	第六種住居地域
1-7	第七種住居地域
1-8	第八種住居地域
1-9	第九種住居地域
1-10	第十種住居地域
1-11	第十一種住居地域
1-12	第十二種住居地域
1-13	第十三種住居地域
1-14	第十四種住居地域
1-15	第十五種住居地域
1-16	第十六種住居地域
1-17	第十七種住居地域
1-18	第十八種住居地域
1-19	第十九種住居地域
1-20	第二十種住居地域
1-21	第二十一種住居地域
1-22	第二十二種住居地域
1-23	第二十三種住居地域
1-24	第二十四種住居地域
1-25	第二十五種住居地域
1-26	第二十六種住居地域
1-27	第二十七種住居地域
1-28	第二十八種住居地域
1-29	第二十九種住居地域
1-30	第三十種住居地域
1-31	第三十一種住居地域
1-32	第三十二種住居地域
1-33	第三十三種住居地域
1-34	第三十四種住居地域
1-35	第三十五種住居地域
1-36	第三十六種住居地域
1-37	第三十七種住居地域
1-38	第三十八種住居地域
1-39	第三十九種住居地域
1-40	第四十種住居地域
1-41	第四十一種住居地域
1-42	第四十二種住居地域
1-43	第四十三種住居地域
1-44	第四十四種住居地域
1-45	第四十五種住居地域
1-46	第四十六種住居地域
1-47	第四十七種住居地域
1-48	第四十八種住居地域
1-49	第四十九種住居地域
1-50	第五十種住居地域
1-51	第五十一種住居地域
1-52	第五十二種住居地域
1-53	第五十三種住居地域
1-54	第五十四種住居地域
1-55	第五十五種住居地域
1-56	第五十六種住居地域
1-57	第五十七種住居地域
1-58	第五十八種住居地域
1-59	第五十九種住居地域
1-60	第六十種住居地域
1-61	第六十一種住居地域
1-62	第六十二種住居地域
1-63	第六十三種住居地域
1-64	第六十四種住居地域
1-65	第六十五種住居地域
1-66	第六十六種住居地域
1-67	第六十七種住居地域
1-68	第六十八種住居地域
1-69	第六十九種住居地域
1-70	第七十種住居地域
1-71	第七十一種住居地域
1-72	第七十二種住居地域
1-73	第七十三種住居地域
1-74	第七十四種住居地域
1-75	第七十五種住居地域
1-76	第七十六種住居地域
1-77	第七十七種住居地域
1-78	第七十八種住居地域
1-79	第七十九種住居地域
1-80	第八十種住居地域
1-81	第八十一種住居地域
1-82	第八十二種住居地域
1-83	第八十三種住居地域
1-84	第八十四種住居地域
1-85	第八十五種住居地域
1-86	第八十六種住居地域
1-87	第八十七種住居地域
1-88	第八十八種住居地域
1-89	第八十九種住居地域
1-90	第九十種住居地域
1-91	第九十一種住居地域
1-92	第九十二種住居地域
1-93	第九十三種住居地域
1-94	第九十四種住居地域
1-95	第九十五種住居地域
1-96	第九十六種住居地域
1-97	第九十七種住居地域
1-98	第九十八種住居地域
1-99	第九十九種住居地域
1-100	第一百種住居地域

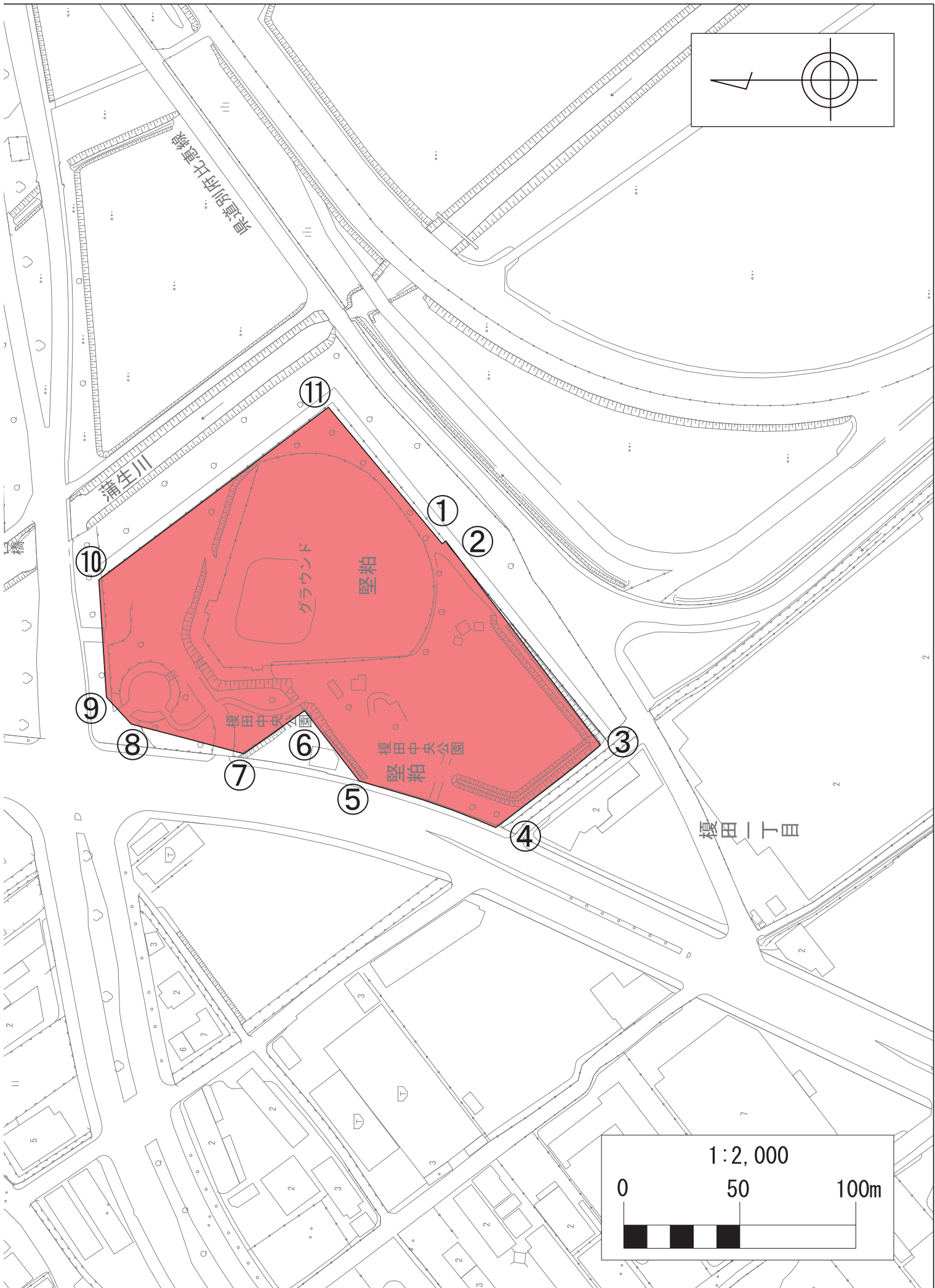
本図は、令和三年4月現在の都市計画の概略を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画制限について福岡市は福岡市住宅都市計画部都市計画課において、また福岡市域外は各々の市町において、閲覧している詳細な計画図必ず確認してください。

福岡広域都市計画公園 計画図 S=1:2,000
 (3・3・87号 榎田中央公園)



区域凡例

番号	名称	備考
①-②	水路界	①から水路界に沿って2.0Mの点を②とする。
②-③	見通し界	内角89°で②から110.6Mの点を③とする。
③-④	道路界	③から道路界に沿って57.5Mの点を④とする。
④-⑤	都市計画道路界	④から都市計画道路界に沿って63.0Mの点を⑤とする。
⑤-⑥	地番界	
⑥-⑦	地番界	
⑦-⑧	都市計画道路界	⑦から都市計画道路界に沿って49.8Mの点を⑧とする。
⑧-⑨	都市計画道路界	⑧から都市計画道路界に沿って15.8Mの点を⑨とする。
⑨-⑩	都市計画道路界	⑨から都市計画道路界に沿って51.0Mの点を⑩とする。
⑩-⑪	見通し界	内界120°で⑩から124.4Mの点を⑪とする。
⑪-①	水路界	



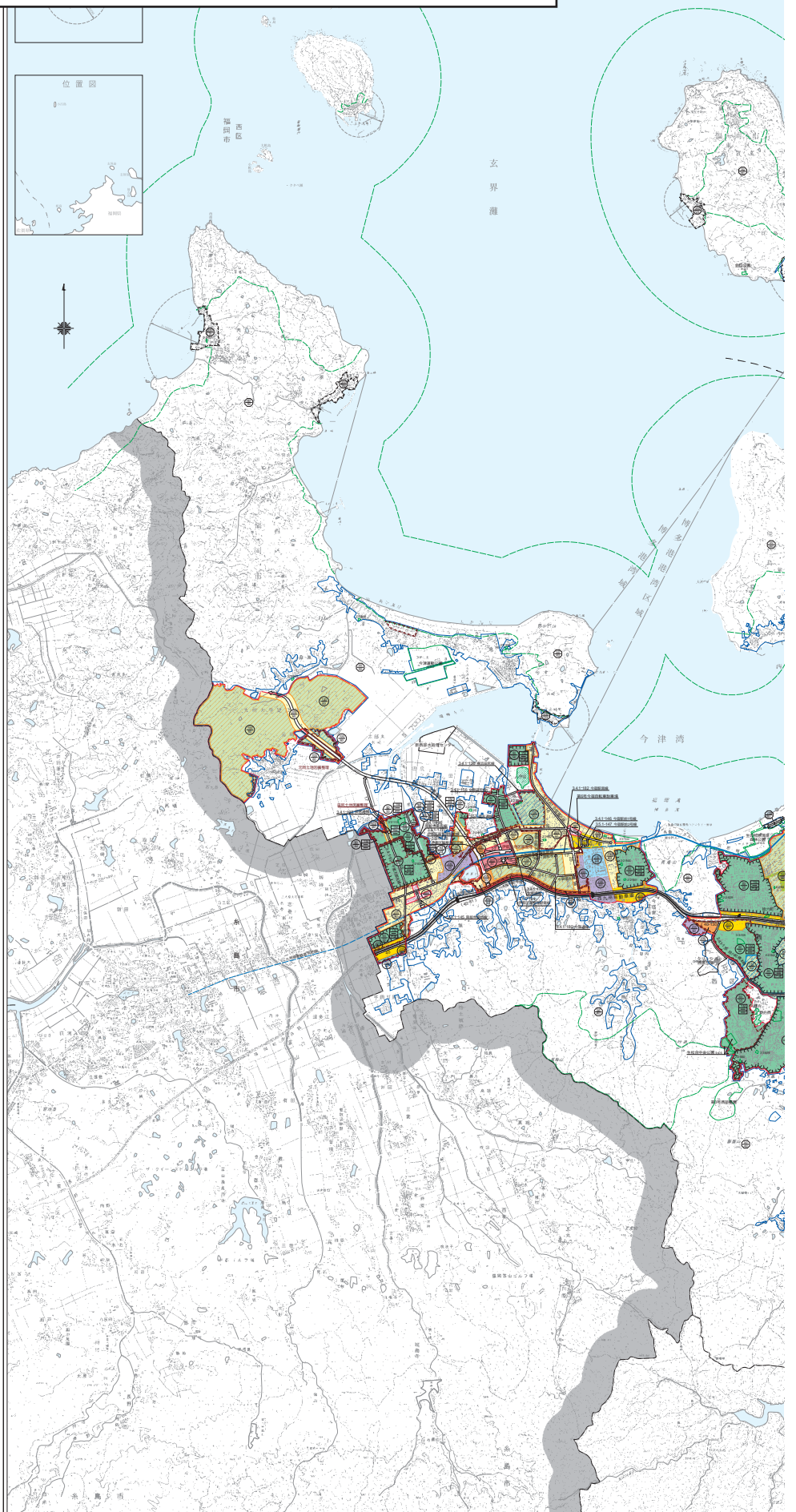
(3) 福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

都市計画博多駅前三丁目地区地区計画を次のように決定する。

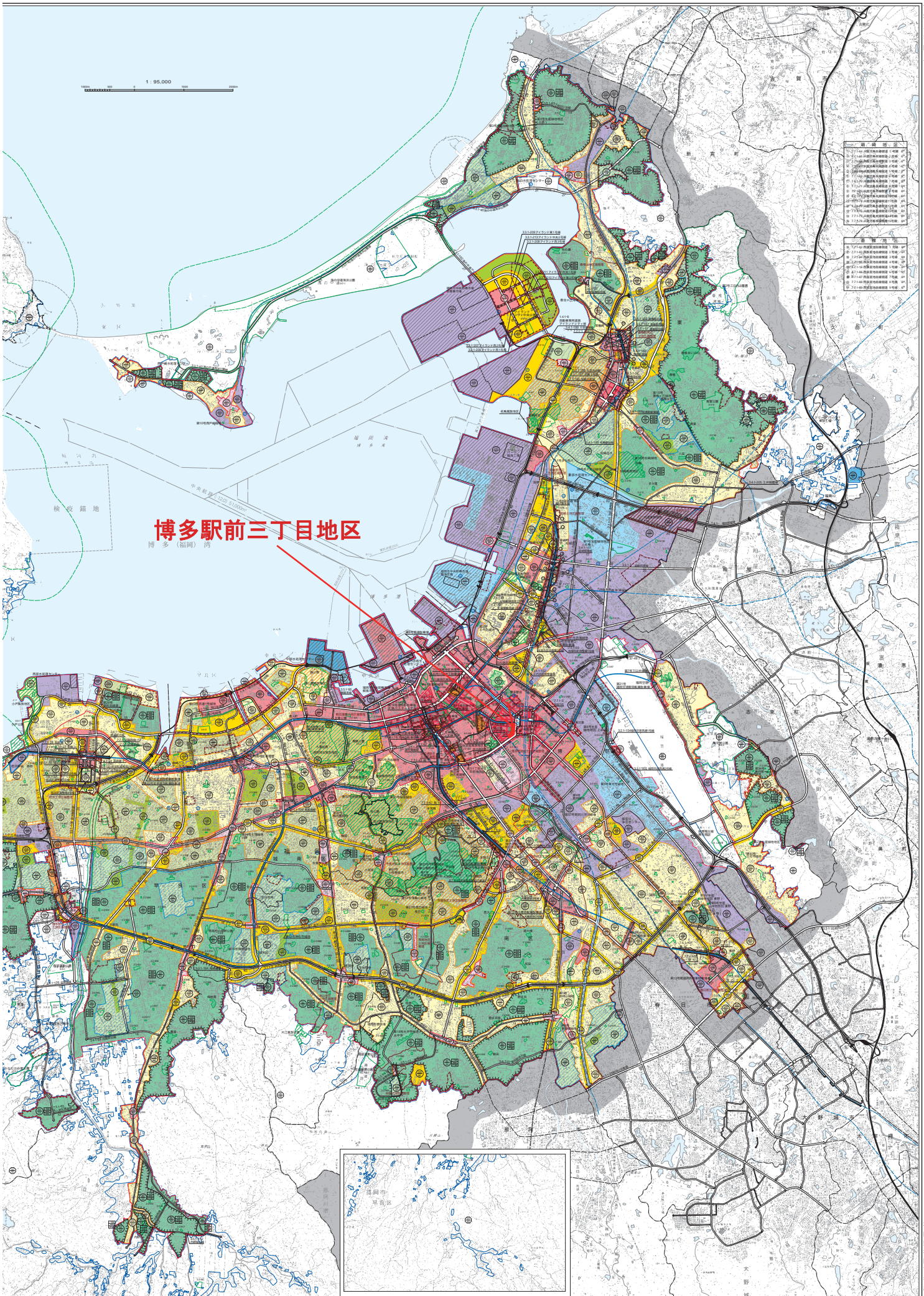
名 称	位 置	面 積	備 考
博多駅前三丁目地区地区計画	福岡市博多区博多駅前三丁目の一部	約2.6ha	

福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

小呂島



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 Exclusive Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10m)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class Two Exclusive Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10m)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusive Zone For Medium and High-Rise Residences
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusive 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 Industrial 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) Regulated 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
	高度利用地区 High Urbanization Zone
	防火地域 Fire-Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	民族地区 Ethnic 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 Railroads
	公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, Plazas, 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
	自動車専用道路 Expressways
	鉄道 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City Boundaries
	区界 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 Boundaries of Areas with Municipal Urbanization Control Standards



博多駅前三丁目地区
博多(福岡)湾

用途地域	
1-1	第一種住居地域
1-2	第二種住居地域
1-3	第三種住居地域
1-4	第一種低層住居専用地域
1-5	第二種低層住居専用地域
1-6	第三種低層住居専用地域
1-7	第一種中高層住居専用地域
1-8	第二種中高層住居専用地域
1-9	第三種中高層住居専用地域
1-10	第一種住居付商業地域
1-11	第二種住居付商業地域
1-12	第三種住居付商業地域
1-13	第一種商業地域
1-14	第二種商業地域
1-15	第三種商業地域
1-16	第一種工業地域
1-17	第二種工業地域
1-18	第三種工業地域
1-19	第一種特別用途地域
1-20	第二種特別用途地域
1-21	第三種特別用途地域
1-22	第一種河川敷利用地域
1-23	第二種河川敷利用地域
1-24	第三種河川敷利用地域
1-25	第一種緑地
1-26	第二種緑地
1-27	第三種緑地
1-28	第一種公園
1-29	第二種公園
1-30	第三種公園
1-31	第一種遊園
1-32	第二種遊園
1-33	第三種遊園
1-34	第一種運動場
1-35	第二種運動場
1-36	第三種運動場
1-37	第一種スポーツ施設
1-38	第二種スポーツ施設
1-39	第三種スポーツ施設
1-40	第一種文化施設
1-41	第二種文化施設
1-42	第三種文化施設
1-43	第一種学芸施設
1-44	第二種学芸施設
1-45	第三種学芸施設
1-46	第一種学術施設
1-47	第二種学術施設
1-48	第三種学術施設
1-49	第一種学術文化施設
1-50	第二種学術文化施設
1-51	第三種学術文化施設
1-52	第一種学術文化施設
1-53	第二種学術文化施設
1-54	第三種学術文化施設
1-55	第一種学術文化施設
1-56	第二種学術文化施設
1-57	第三種学術文化施設
1-58	第一種学術文化施設
1-59	第二種学術文化施設
1-60	第三種学術文化施設

本図は、令和3年4月現在の都市計画の概略を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画制限について福岡市は福岡市住宅都市計画部都市計画課において、また福岡市域外は各々の市町において、閲覧している詳細な計画図必ず確認してください。

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画博多駅前三丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	博多駅前三丁目地区地区計画
位置	福岡市博多区博多駅前三丁目の一部
面積	約 2.6ha
地区計画の目標	<p>当地区は、JRや地下鉄空港線に加え、延伸が予定されている地下鉄七隈線など、多様な公共交通の結節機能を備えた博多駅に近接し、はかた駅前通り地下通路でつながっているほか、はかた駅前通り・住吉通りに接するなど、多くの人々が行き交う地区である。</p> <p>当地区では、国際的な都市間競争が進行する中での都心機能の強化や、博多駅と天神・渡辺通などの周辺地区との回遊性の向上、憩い空間の充実などによって、博多駅の活力とにぎわいをさらに周辺につなげていくことが課題となっている。</p> <p>このため、国際競争力・感染症対応、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、都心部の機能強化とともに、博多駅からの回遊性が高い歩行者ネットワークの形成や、にぎわい・憩い空間の創出など、都心部にふさわしい魅力的で質の高い市街地環境の形成を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>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>①国際的な広域業務の中心として、業務機能の高度化を図るとともに、地上低層部や地下部を中心に文化・交流、にぎわい等の機能導入を図る。</p> <p>②博多駅からの回遊性が高い歩行者ネットワークの形成や、にぎわい・憩い空間の創出とあわせて、土地の有効・高度利用を促進し、活力とにぎわいのある魅力的で質の高い市街地環境の形成を図る。</p>
	<p>都市基盤施設及び地区施設の整備の方針</p> <p>博多駅からの回遊性が高い歩行者ネットワークの形成や、にぎわい・憩い空間の創出を図るため、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はかた駅前通り地下通路に接続する地下広場を整備し、はかた駅前通りと博多駅前 57 号線の交差部に面して整備する地上広場につながるエスカレーターと階段を設置するとともに、住吉通りに沿って地上へつながるエスカレーターを設置する。さらに、住吉通りとはかた駅前通りの交差部に面して地上広場を整備し、地下広場からのバリアフリー化された縦動線を確保することで、博多駅と一体となったにぎわいを創出するとともに、博多駅から天神・渡辺通地区への回遊性の向上を図る。</p> <p>②博多駅前 59 号線沿いに住吉通りと博多駅前 57 号線をつなぐ地上広場を整備し、明治公園と連続した緑あるにぎわい・憩い空間を創出するとともに、博多駅からの回遊性向上を図る。</p> <p>③博多駅前 58 号線及び博多駅前 60 号線と住吉通りの交差部に面して緑の潤いを感じることができる地上広場を整備し、だれもが憩える空間を創出する。</p> <p>④住吉通り沿いの広場をつなぐ歩行者用通路を整備することにより、にぎわいの連続性を生み出すとともに南北の歩行者ネットワークの拡充を図る。</p>

		<p>〈誘導方針（努力項目）〉</p> <p>⑤博多駅前 57 号線、59 号線及び 60 号線において、住吉通り・はかた駅前通りと明治公園をつなぐ、歩いて楽しい歩行者ネットワークを形成し、回遊性を向上させるため、快適で高質な空間の創出を図る。</p> <p>⑥はかた駅前通り地下通路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>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>都心部にふさわしい魅力的で質の高い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。</p> <p>〈基本方針（共通項目）〉</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>〈誘導方針（努力項目）〉</p> <p>⑤都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、業務機能の高度化や商業、文化、情報発信、観光、感染症対策などの機能の導入を図る。</p> <p>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、自動二輪駐車場、共同荷捌き駐車場の整備等に努める。</p> <p>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。</p> <p>⑧魅力ある街並みを創出するよう、建物低層部にはにぎわいの創出に資する用途の導入に努めるとともに、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>⑨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、防災用備蓄倉庫の整備、帰宅困難者を想定した空間確保など、防災性及び防犯性の向上に努める。</p> <p>⑩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>〈許可方針（選択項目）〉</p> <p>⑪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>

再開発等促進区	約 2.6ha				
主要な公共施設の 配置及び規模	広場	名 称	面 積		摘 要
		広場A	約 5 0 0 m ²		地上部 広場の面積には、昇降機等の 出入口施設の面積を算入しな いものとする。
		広場B	約 3 0 0 m ²		地下部 広場B及び広場Cに接続する エスカレーター等の昇降機を 含む。(ただし、広場の面積に は、昇降機等の出入口施設の 面積を算入しないものとする。)
		広場C	約 1 0 0 m ²		地上部 広場Bは、はかた駅前通り地 下通路と接続する。

再開発等促進区							
北ゾーン							
地区 整備 計画	面 積	約 1.9ha					
		地区施設の 配置及び規模	広場	名 称	面 積		摘 要
				広場D	約 3 0 0 m ²		地上部
				広場E	約 3 0 0 m ²		地上部
	広場F			約 3 0 0 m ²		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 1 号	3 m	約 5 0 m	地上部	広場A、広場Dと接続する。
			歩行者用通路 2 号	3 m	約 8 0 m	地上部	広場E、広場Fと接続する。
	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(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40(博多コネクティッド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1000m²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1000m²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及びF並びに歩行者用通路1号及び2号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附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5m（広場A、D、E及びF並びに歩行者用通路1号及び2号）又は2.5m（広場C）、地下部にあつては2.5m（広場B）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、又は建築物に附属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、2m又は4m（地盤面からの高さが5mを超える建築物の部分にあつては1.5m）とする。</p> <p>ただし、本項に規定する距離の最低限度が2mの箇所において地盤面からの高さが2.5mを超える建築物の部分、及び、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>

南ゾーン

地区整備計画	面積	約0.7ha					
	地区施設の配置及び規模	広場	名称	面積	摘要		
			広場G	約300㎡	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3号	3m	約40m	地上部	広場G、広場Hと接続する。
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（い）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（へ）項第2号に掲げる工場 4 建築基準法別表第2（と）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>建築物の容積率の最高限度</p>	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の65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30（博多コネクティッド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75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> <p>また、計画図に示す位置において、下欄2項に規定する壁面の位置の制限のただし書き（1）に定める事項を適用した建築物については、10分の60とする。</p>
		<p>壁面の位置の制限</p>	<p>1 計画図に示す広場G、H並びに歩行者用通路3号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附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、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>（1）敷地面積が500㎡未満の建築物</p> <p>（2）地盤面からの高さが2.5mを超える建築物の部分</p> <p>（3）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</p>
		<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<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、多様な公共交通の結節機能を備えた博多駅に近接しており、国際的な都市間競争が進行する中での都心機能の強化や、博多駅と天神・渡辺通などの周辺地区との回遊性の向上、憩い空間の充実などによって、博多駅の活力とにぎわいをさらに周辺につなげていくことが課題となっている。このたび、都心部の機能強化とともに、博多駅からの回遊性が高い歩行者ネットワークの形成や、にぎわい・憩い空間の創出など、都心部にふさわしい魅力的で質の高い市街地環境の形成を推進するため、本案のとおり決定する。