

**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
2-1	第一種商業地域
2-2	第二種商業地域
2-3	第三種商業地域
2-4	第四種商業地域
2-5	第五種商業地域
2-6	第六種商業地域
2-7	第七種商業地域
2-8	第八種商業地域
2-9	第九種商業地域
2-10	第十種商業地域
2-11	第十一種商業地域
2-12	第十二種商業地域
2-13	第十三種商業地域
2-14	第十四種商業地域
2-15	第十五種商業地域
2-16	第十六種商業地域
2-17	第十七種商業地域
2-18	第十八種商業地域
2-19	第十九種商業地域
2-20	第二十種商業地域
2-21	第二十一種商業地域
2-22	第二十二種商業地域
2-23	第二十三種商業地域
2-24	第二十四種商業地域
2-25	第二十五種商業地域
2-26	第二十六種商業地域
2-27	第二十七種商業地域
2-28	第二十八種商業地域
2-29	第二十九種商業地域
2-30	第三十種商業地域
2-31	第三十一種商業地域
2-32	第三十二種商業地域
2-33	第三十三種商業地域
2-34	第三十四種商業地域
2-35	第三十五種商業地域
2-36	第三十六種商業地域
2-37	第三十七種商業地域
2-38	第三十八種商業地域
2-39	第三十九種商業地域
2-40	第四十種商業地域
2-41	第四十一種商業地域
2-42	第四十二種商業地域
2-43	第四十三種商業地域
2-44	第四十四種商業地域
2-45	第四十五種商業地域
2-46	第四十六種商業地域
2-47	第四十七種商業地域
2-48	第四十八種商業地域
2-49	第四十九種商業地域
2-50	第五十種商業地域
3-1	第一種工業地域
3-2	第二種工業地域
3-3	第三種工業地域
3-4	第四種工業地域
3-5	第五種工業地域
3-6	第六種工業地域
3-7	第七種工業地域
3-8	第八種工業地域
3-9	第九種工業地域
3-10	第十種工業地域
3-11	第十一種工業地域
3-12	第十二種工業地域
3-13	第十三種工業地域
3-14	第十四種工業地域
3-15	第十五種工業地域
3-16	第十六種工業地域
3-17	第十七種工業地域
3-18	第十八種工業地域
3-19	第十九種工業地域
3-20	第二十種工業地域
3-21	第二十一種工業地域
3-22	第二十二種工業地域
3-23	第二十三種工業地域
3-24	第二十四種工業地域
3-25	第二十五種工業地域
3-26	第二十六種工業地域
3-27	第二十七種工業地域
3-28	第二十八種工業地域
3-29	第二十九種工業地域
3-30	第三十種工業地域
3-31	第三十一種工業地域
3-32	第三十二種工業地域
3-33	第三十三種工業地域
3-34	第三十四種工業地域
3-35	第三十五種工業地域
3-36	第三十六種工業地域
3-37	第三十七種工業地域
3-38	第三十八種工業地域
3-39	第三十九種工業地域
3-40	第四十種工業地域
3-41	第四十一種工業地域
3-42	第四十二種工業地域
3-43	第四十三種工業地域
3-44	第四十四種工業地域
3-45	第四十五種工業地域
3-46	第四十六種工業地域
3-47	第四十七種工業地域
3-48	第四十八種工業地域
3-49	第四十九種工業地域
3-50	第五十種工業地域
4-1	第一種公園緑地
4-2	第二種公園緑地
4-3	第三種公園緑地
4-4	第四種公園緑地
4-5	第五種公園緑地
4-6	第六種公園緑地
4-7	第七種公園緑地
4-8	第八種公園緑地
4-9	第九種公園緑地
4-10	第十種公園緑地
4-11	第十一種公園緑地
4-12	第十二種公園緑地
4-13	第十三種公園緑地
4-14	第十四種公園緑地
4-15	第十五種公園緑地
4-16	第十六種公園緑地
4-17	第十七種公園緑地
4-18	第十八種公園緑地
4-19	第十九種公園緑地
4-20	第二十種公園緑地
4-21	第二十一種公園緑地
4-22	第二十二種公園緑地
4-23	第二十三種公園緑地
4-24	第二十四種公園緑地
4-25	第二十五種公園緑地
4-26	第二十六種公園緑地
4-27	第二十七種公園緑地
4-28	第二十八種公園緑地
4-29	第二十九種公園緑地
4-30	第三十種公園緑地
4-31	第三十一種公園緑地
4-32	第三十二種公園緑地
4-33	第三十三種公園緑地
4-34	第三十四種公園緑地
4-35	第三十五種公園緑地
4-36	第三十六種公園緑地
4-37	第三十七種公園緑地
4-38	第三十八種公園緑地
4-39	第三十九種公園緑地
4-40	第四十種公園緑地
4-41	第四十一種公園緑地
4-42	第四十二種公園緑地
4-43	第四十三種公園緑地
4-44	第四十四種公園緑地
4-45	第四十五種公園緑地
4-46	第四十六種公園緑地
4-47	第四十七種公園緑地
4-48	第四十八種公園緑地
4-49	第四十九種公園緑地
4-50	第五十種公園緑地

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。

# 博多駅前三丁目地区地区計画の決定(市決定)について

## 1 地区の概要



- 当地区は、博多駅に近接し、はかた駅前通りや住吉通りに面する、多くの人々が行き交う地区である。
- 今回、都心部の機能強化や回遊性の高い歩行者ネットワークの形成などをまちづくりの目標とするとともに、広場、通路の設置などの具体的なまちづくりのルール(地区整備計画)を定める地区計画について、都市計画決定の手続きを進めるもの。

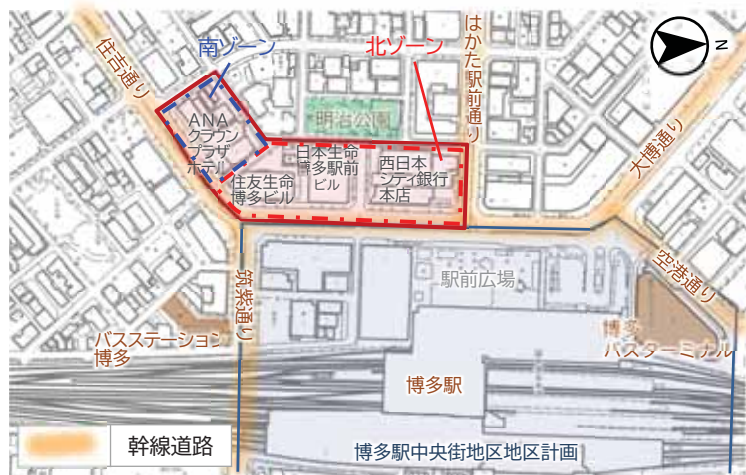
- ・所在地:博多区博多駅前三丁目の一部
- ・地区計画区域面積:約2.6ha
- ・都市計画等

用途地域:商業地域、防火地域

容積率:(北ゾーン)800%、(南ゾーン)600%

建蔽率:80%








	地区計画区域(約2.6ha)
	地区計画既決定区域 (再開発等促進区を含む)



## 2 地区整備計画の概要

### ■ 主要な公共施設, 地区施設の配置及び規模



	地区整備計画区域(再開発等促進区)	
	主要な公共施設	広場(地上部) 〔A:約500㎡、C:約100㎡〕
		広場(地下部) B:約300㎡
	地区施設	広場(地上部) 〔D、E、F、G、H:約300㎡〕
		歩行者用通路 幅員3m
	壁面の位置の制限	2m(地盤面から2.5mまで)
		4m(地盤面から5mを超える部分は1.5m)

### ■ 建築物等に関する事項

#### ○ 建築物の用途の制限:

風俗営業施設、ぱちんこ・マージャン、工場用途(小規模なものは除く)、住宅用途(最上階及びその直下階は除く)

#### ○ 建築物の容積率の最高限度:

(北ゾーン 指定容積率800%)

900%に、まちづくりの取り組みに応じて最大450%を加算し、1,350%(博多コネクティッドボーナス含む)ただし、敷地面積1,000㎡未満の場合(既存建築物の敷地を除く)は、最大1,000%

(南ゾーン 指定容積率600%)

650%に、まちづくりの取り組みに応じて最大350%を加算し、1,000%(博多コネクティッドボーナス含む)ただし、敷地面積1,000㎡未満の場合(既存建築物の敷地を除く)は、最大750%

※敷地面積500㎡未満で、下記の壁面の位置の制限を適用しない場合は、600%

#### ○ 壁面の位置の制限:

敷地境界線から建物の外壁等までの距離の最低限度を設定

#### ○ 建築物等の形態又は意匠の制限:

屋根、外壁等は周辺の環境との調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮

### 3 まちづくりの方向性

#### ■主なまちづくり取り組みの概要

●必ず実施する項目（地区整備計画に記載する項目）  
☆取組みを誘導する項目（取組みに応じ容積緩和する項目）

ゆとりある広場空間と  
快適な歩行者空間の創出

- 地上・地下広場の設置(はかた駅前通り)
- 地上広場の設置(住吉通り)
- 住吉通りと明治公園をつなぐ地上広場の設置
- 南北の歩行者ネットワークを拡充する歩行者用通路の設置
- ☆歩行者空間の高質化

都心機能の強化

☆業務機能の高度化や商業、文化、情報発信、感染症対策などの機能導入による国際競争力の強化

円滑で安全な  
交通環境の創出

☆利用しやすい駐輪場の整備 ☆共同荷捌き駐車場の整備

環境負荷の低減に  
配慮した都市環境の創出

☆環境との共生に向けた環境負荷の低減や資源の再利用、緑化の推進

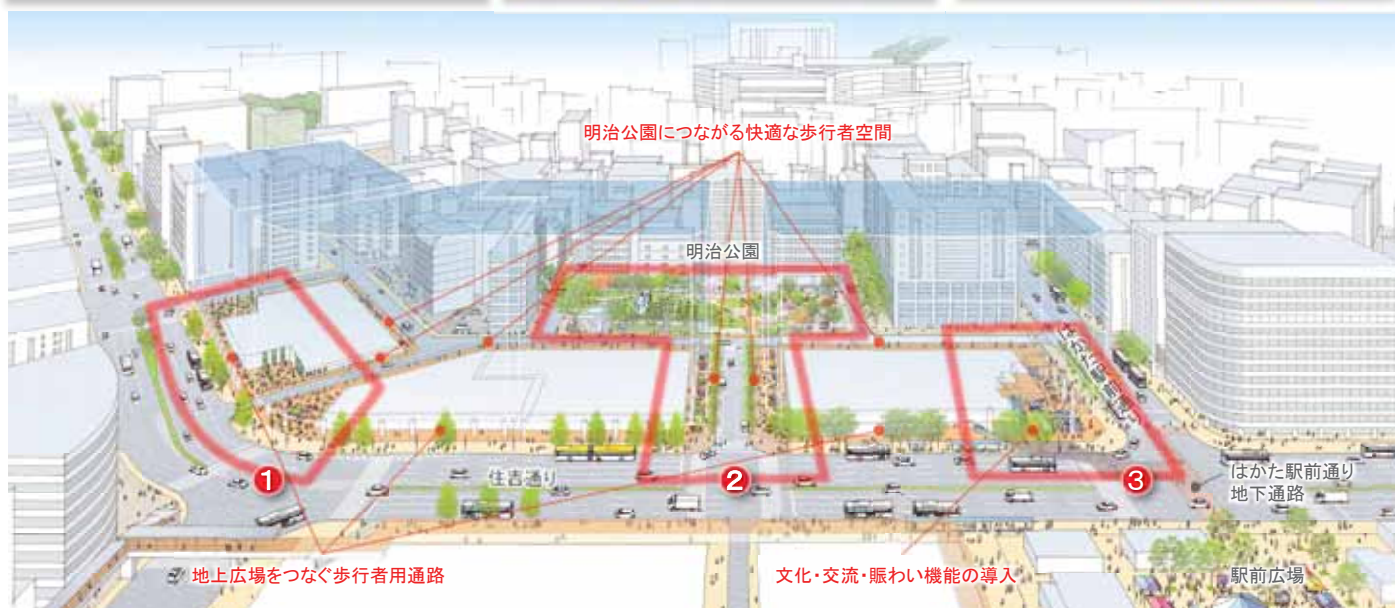
魅力ある  
まちなみの創出

●壁面後退による、ゆとりある歩行者環境の形成  
☆建物低層部への賑わい施設配置 ☆沿道の緑化

誰もが安全で  
安心なまちづくり

☆地震に強い建物整備 ☆防災備蓄倉庫確保、災害時の避難場所提供

#### ■まちづくり取り組みイメージ



### 4 スケジュール(予定)

令和3年	9月	福祉都市委員会報告
	10月	都市計画原案の縦覧(縦覧者27名、意見書0通)
	12月	福祉都市委員協議会報告
令和4年	1月	都市計画案の縦覧(法定縦覧)
	2月	都市計画審議会に付議
	3月	都市計画決定告示



### (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	

### (参 考)

#### 総 括 表

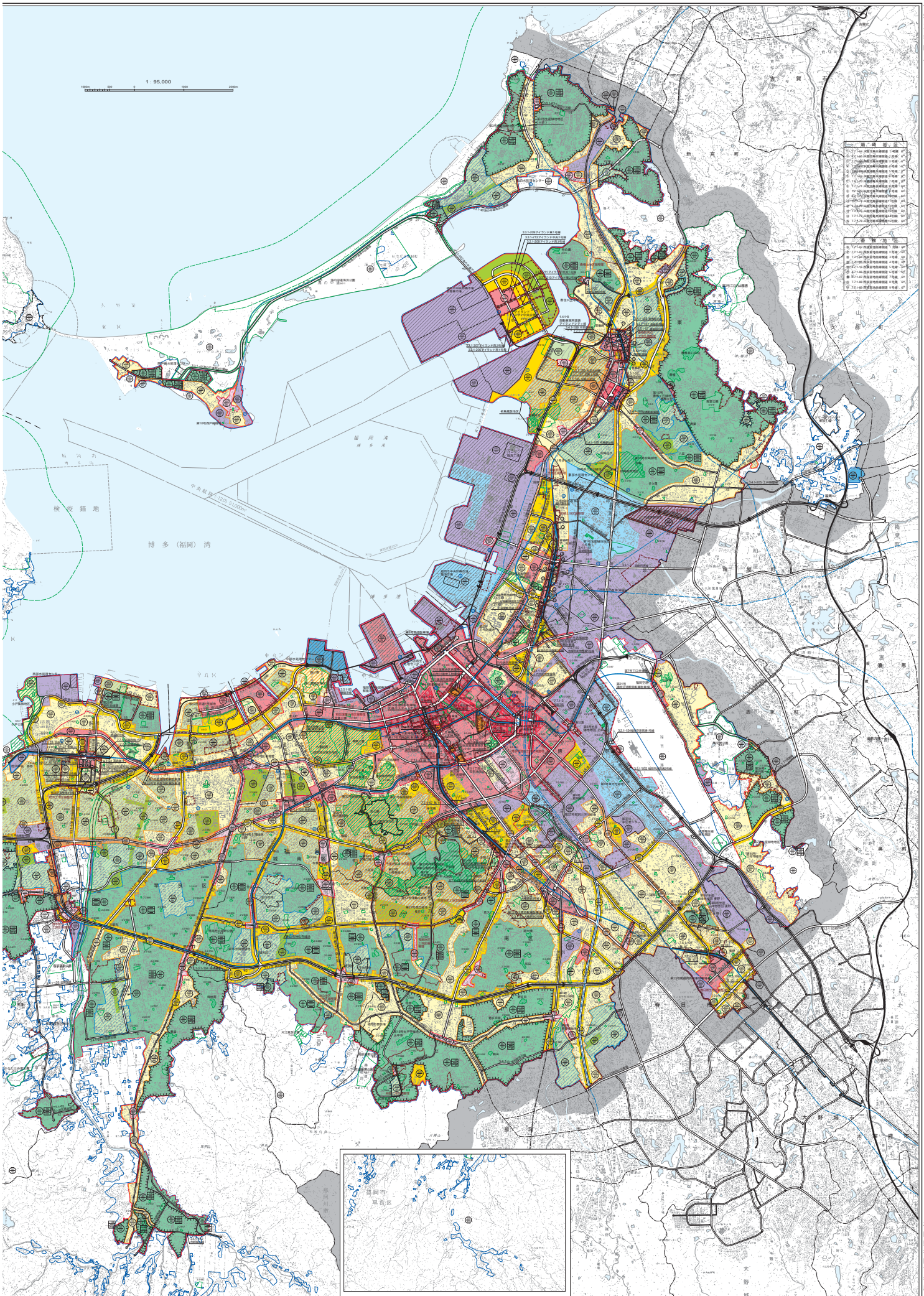
区 分	地区計画等箇所数 (箇所)	面 積 (ha)
計画決定済	133	約 1466.3
うち 再開発等促進区を含む地区計画	16	約 101.6
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回分	1	約 2.6
うち 再開発等促進区を含む地区計画	1	約 2.6
うち 集落地区計画	—	—
計	134	約 1468.9

# 廃棄物中間処理施設



廃棄物中間処理施設

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 and District 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.



**用途地域**

1-1	第一種住居地域	1.00
1-2	第二種住居地域	1.00
1-3	第三種住居地域	1.00
1-4	第四種住居地域	1.00
1-5	第五種住居地域	1.00
1-6	第六種住居地域	1.00
1-7	第七種住居地域	1.00
1-8	第八種住居地域	1.00
1-9	第九種住居地域	1.00
1-10	第十種住居地域	1.00
1-11	第十一種住居地域	1.00
1-12	第十二種住居地域	1.00
1-13	第十三種住居地域	1.00
1-14	第十四種住居地域	1.00
1-15	第十五種住居地域	1.00
1-16	第十六種住居地域	1.00
1-17	第十七種住居地域	1.00
1-18	第十八種住居地域	1.00
1-19	第十九種住居地域	1.00
1-20	第二十種住居地域	1.00
1-21	第二十一種住居地域	1.00
1-22	第二十二種住居地域	1.00
1-23	第二十三種住居地域	1.00
1-24	第二十四種住居地域	1.00
1-25	第二十五種住居地域	1.00
1-26	第二十六種住居地域	1.00
1-27	第二十七種住居地域	1.00
1-28	第二十八種住居地域	1.00
1-29	第二十九種住居地域	1.00
1-30	第三十種住居地域	1.00
1-31	第三十一種住居地域	1.00
1-32	第三十二種住居地域	1.00
1-33	第三十三種住居地域	1.00
1-34	第三十四種住居地域	1.00
1-35	第三十五種住居地域	1.00
1-36	第三十六種住居地域	1.00
1-37	第三十七種住居地域	1.00
1-38	第三十八種住居地域	1.00
1-39	第三十九種住居地域	1.00
1-40	第四十種住居地域	1.00
1-41	第四十一種住居地域	1.00
1-42	第四十二種住居地域	1.00
1-43	第四十三種住居地域	1.00
1-44	第四十四種住居地域	1.00
1-45	第四十五種住居地域	1.00
1-46	第四十六種住居地域	1.00
1-47	第四十七種住居地域	1.00
1-48	第四十八種住居地域	1.00
1-49	第四十九種住居地域	1.00
1-50	第五十種住居地域	1.00
1-51	第五十一種住居地域	1.00
1-52	第五十二種住居地域	1.00
1-53	第五十三種住居地域	1.00
1-54	第五十四種住居地域	1.00
1-55	第五十五種住居地域	1.00
1-56	第五十六種住居地域	1.00
1-57	第五十七種住居地域	1.00
1-58	第五十八種住居地域	1.00
1-59	第五十九種住居地域	1.00
1-60	第六十種住居地域	1.00
1-61	第六十一種住居地域	1.00
1-62	第六十二種住居地域	1.00
1-63	第六十三種住居地域	1.00
1-64	第六十四種住居地域	1.00
1-65	第六十五種住居地域	1.00
1-66	第六十六種住居地域	1.00
1-67	第六十七種住居地域	1.00
1-68	第六十八種住居地域	1.00
1-69	第六十九種住居地域	1.00
1-70	第七十種住居地域	1.00
1-71	第七十一種住居地域	1.00
1-72	第七十二種住居地域	1.00
1-73	第七十三種住居地域	1.00
1-74	第七十四種住居地域	1.00
1-75	第七十五種住居地域	1.00
1-76	第七十六種住居地域	1.00
1-77	第七十七種住居地域	1.00
1-78	第七十八種住居地域	1.00
1-79	第七十九種住居地域	1.00
1-80	第八十種住居地域	1.00
1-81	第八十一種住居地域	1.00
1-82	第八十二種住居地域	1.00
1-83	第八十三種住居地域	1.00
1-84	第八十四種住居地域	1.00
1-85	第八十五種住居地域	1.00
1-86	第八十六種住居地域	1.00
1-87	第八十七種住居地域	1.00
1-88	第八十八種住居地域	1.00
1-89	第八十九種住居地域	1.00
1-90	第九十種住居地域	1.00
1-91	第九十一種住居地域	1.00
1-92	第九十二種住居地域	1.00
1-93	第九十三種住居地域	1.00
1-94	第九十四種住居地域	1.00
1-95	第九十五種住居地域	1.00
1-96	第九十六種住居地域	1.00
1-97	第九十七種住居地域	1.00
1-98	第九十八種住居地域	1.00
1-99	第九十九種住居地域	1.00
1-100	第一百種住居地域	1.00

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。

# 福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置について (廃棄物中間処理施設)

## 1 付議理由

建築基準法第51条の規定により、ごみ処理施設などの建築物を新築、又は増築するにあたっては、都市計画においてその敷地の位置が決定していないものは、同法のただし書きの規定に基づき、都市計画審議会の議を経たうえで特定行政庁(福岡市)が都市計画上支障ないと認めて許可する必要がある。

今回の施設は、食品廃棄物(一般廃棄物及び産業廃棄物)をメタン発酵させ、発生したバイオガスを用いて発電機で発電を行う施設であることから、建築基準法第51条の許可に先立ち、都市計画審議会に付議するものである。

## 2 当該地及び周囲の状況

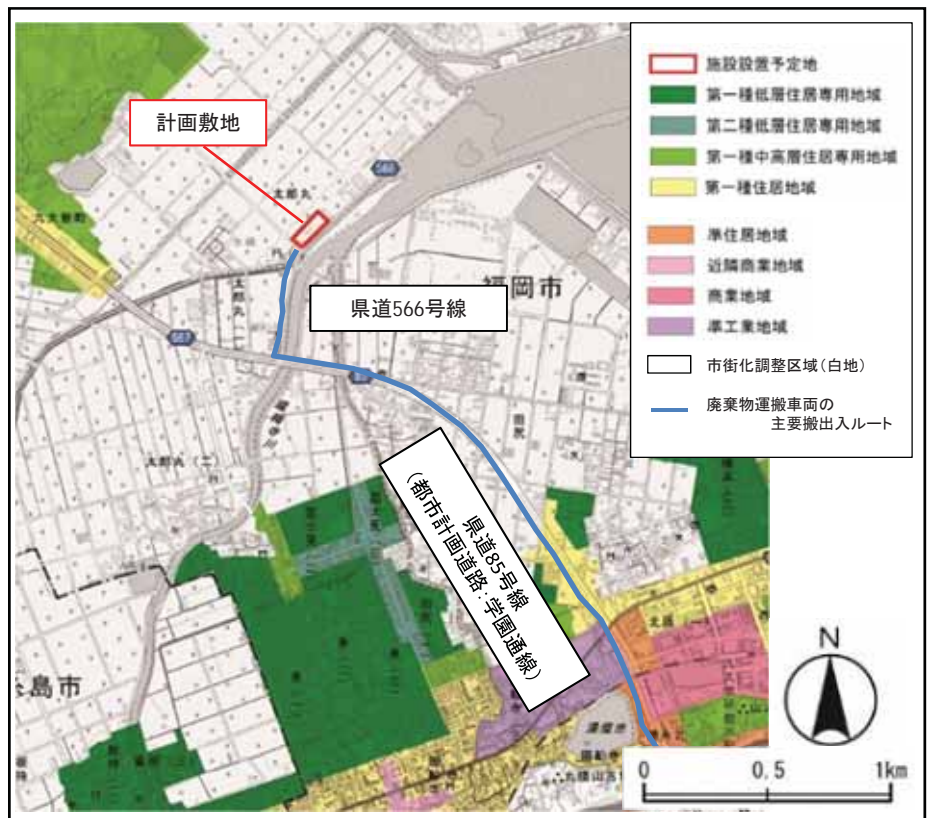
当該地は、西区太郎丸の市街化調整区域内にあり、敷地の周辺に住宅等の立地は少ない。

当該地へは、県道85号線(学園通線)から県道566号線を経て廃棄物が搬出入される。

## 3 敷地の現況

計画敷地は宅地及び農地である。すでに食品残さ飼料化施設が立地しており、既存の建築物を解体後、新たに建築する。

周辺には農地が広がっているが、当該地は農用地区域ではなく、近隣には産業廃棄物処理施設が立地している。



### 〈予定施設の概要〉

計画敷地：  
福岡市西区大字太郎丸字上割782-1  
外7筆

敷地面積:8,774㎡  
施設面積:965㎡(処理棟)  
建物階数:2階建て  
構造:鉄骨造  
処理能力:

- ・湿式メタン発酵処理 86.5t/日
- ・破碎処理 55.0t/日
- ・脱水処理 432.0t/日



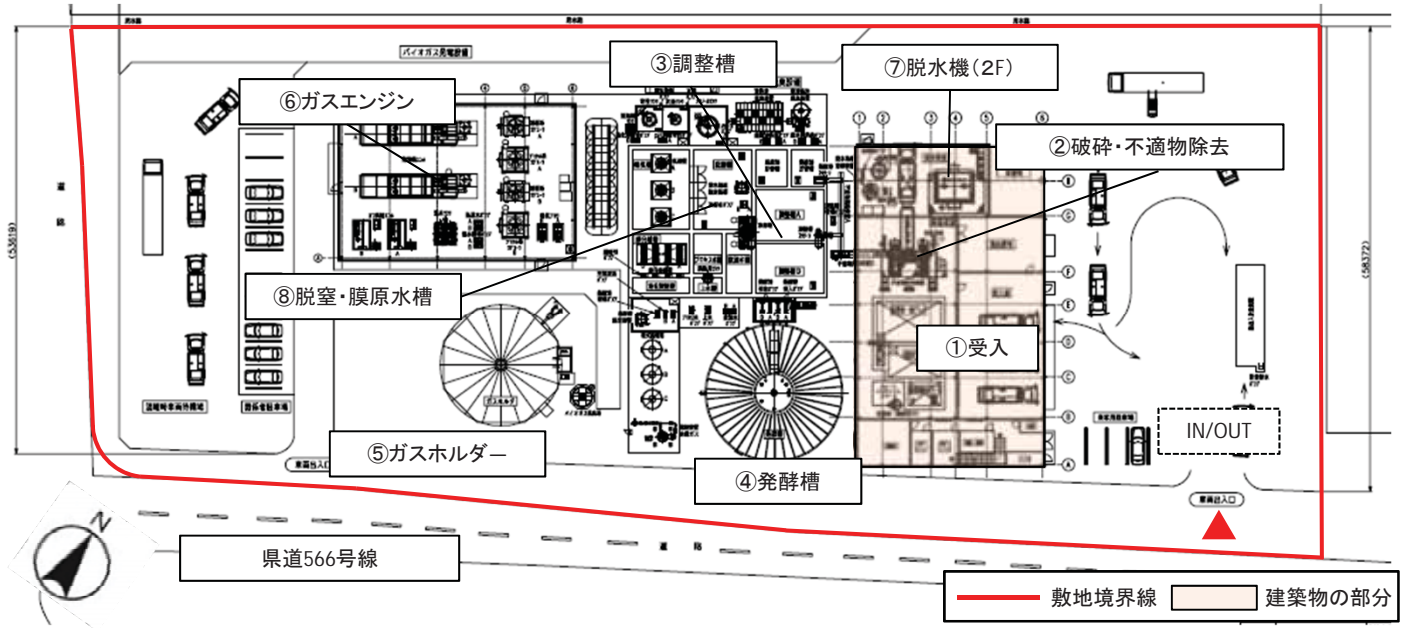
南西より敷地を見る



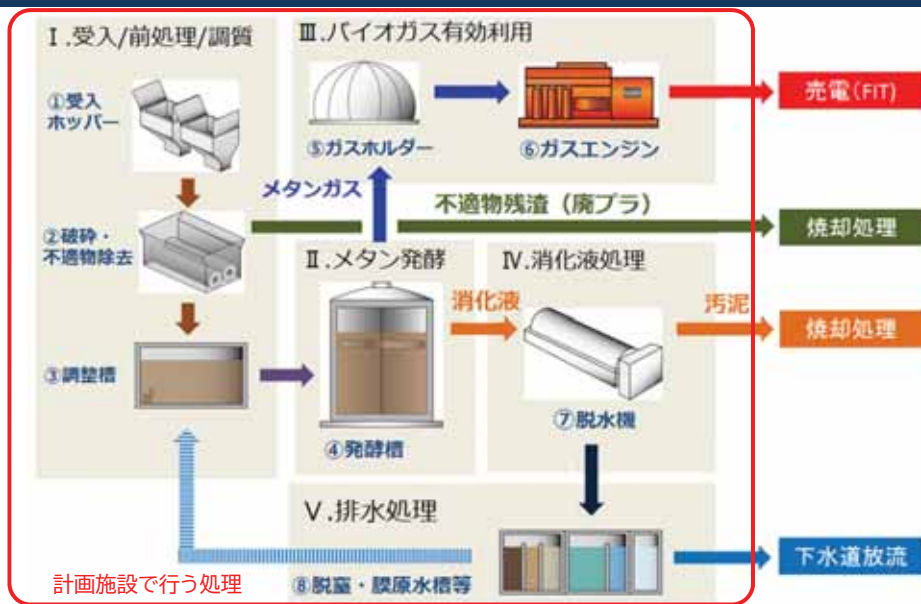
南東より敷地を見る



## 4 配置図兼1階平面図



## 5 処理フロー(概要)



## 6 生活環境への影響

- 環境省が定める調査指針に基づき、生活環境への影響を調査した結果、本施設を設置することによる騒音・振動・臭気について周辺環境に与える影響は少なく、現況とほとんど変わらないと予測される。
- 運搬車両は幹線道路を通行することから、生活道路を経由せず、生活環境への影響はほとんどないものと予測される。

## 7 スケジュール(予定)

- 令和4年2月 都市計画審議会に付議
- 令和4年2月 建築基準法に基づく特殊建築物の敷地の位置の許可