

平成29年度第1回（第168回） 福岡市都市計画審議会 議案参考資料

(頁)

1. 議案第1号関連
福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定） (参 - 1)
2. 議案第2号関連
福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置 (参 - 9)
3. 報告案件
福岡広域都市計画区域区分の見直し (報 - 1)

平成29年8月22日（火）

天神スカイホール（ウエストルーム）

1 議案第1号関連

(1) 福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

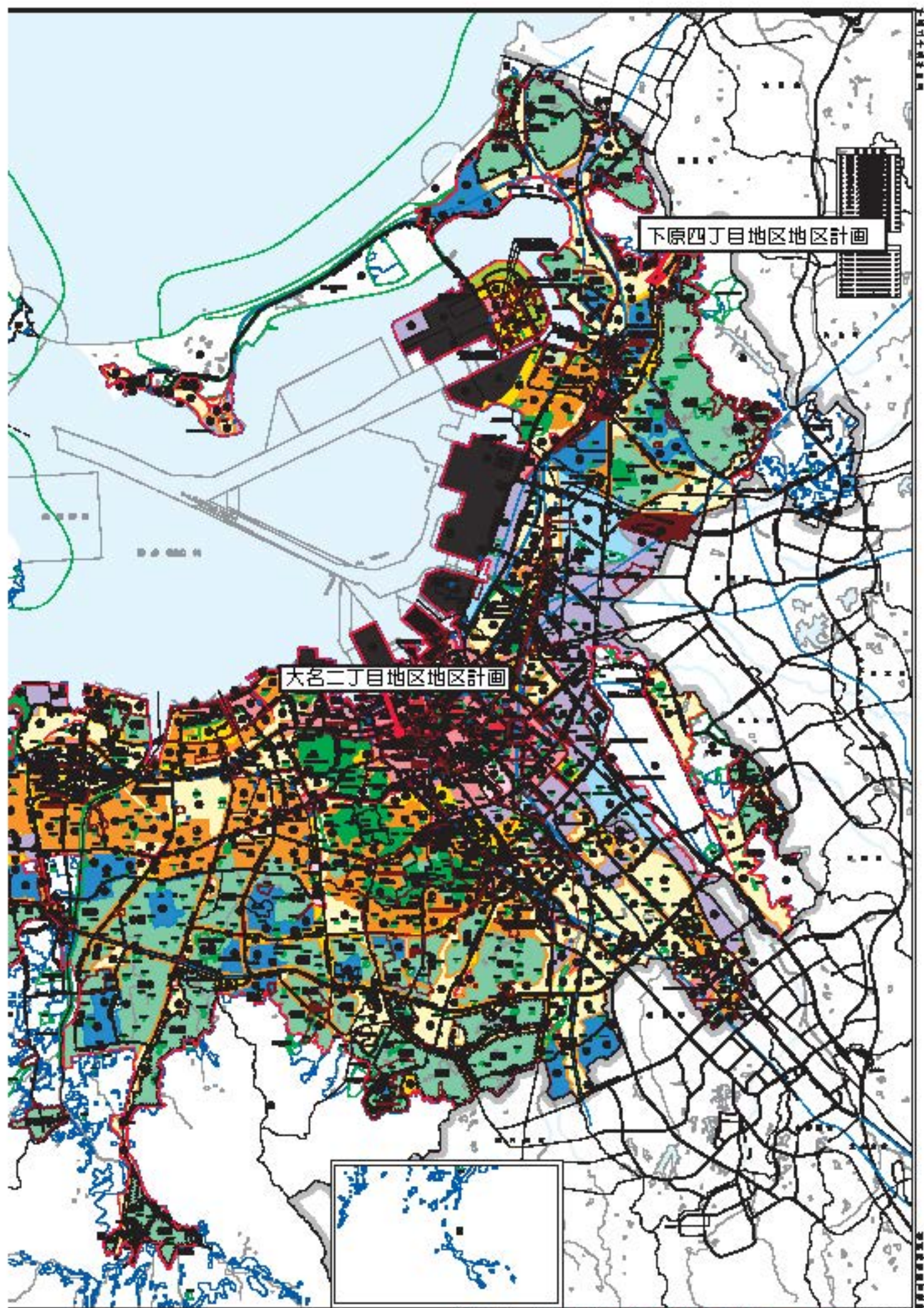
大名二丁目地区地区計画外1件を次のように決定する。

名 称	位 置	面 積	備考
大名二丁目地区地区計画	福岡市中央区大名二丁目の一部	約1.3ha	再開発等促進区を含む
下原四丁目地区地区計画	福岡市東区下原四丁目の一部	約3.1ha	

(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	124	約1,394.7
うち 再開発等促進区を含む地区計画	14	約 98.0
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回分	2	約 4.4
うち 再開発等促進区を含む地区計画	1	約 1.3
うち 集落地区計画	—	—
合 計	126	約1,399.1
うち 再開発等促進区を含む地区計画	15	約 99.3
うち 集落地区計画	1	約 7.7



大名二丁目地区地区計画について

■ これまでの取組み

- 旧大名小学校跡地は、地域におけるこれまでの地域活動や災害時の避難場所としての役割を担う場所であるとともに、様々な都市機能や交通拠点が集積する天神地区に隣接し、都心部の機能強化と魅力づくりを図る上で重要な役割を担う場所でもあります。
- このため、地域・学識経験者・行政関係者などで構成する検討委員会や市民意見募集での意見を踏まえ、跡地を活用したまちづくりの基本的な考え方を示す「旧大名小学校跡地まちづくり構想」を平成28年3月に策定しております。
- また、まちづくりのコンセプトや土地利用、事業手法、地区計画の方向性をとりまとめた「旧大名小学校跡地活用プラン」を平成29年3月に策定しております。

御崎中学校区の小中学校再編に関する計画書【抜粋】（H22.6 大名地区自治協議会 大名小PTA 御崎小PTA）

《大名小学校跡地の取扱い》

- ・ 現在の運動場と同等面積の広場を整備し、校区行事の場所や災害時の避難場所として利用する。
- ・ 歴史ある大名小学校の面影を残すため、校舎の一部を保存し、災害時の避難所や校区住民の交流の場としても利用できる多目的な空間を整備する。
- ・ 中央消防署大名出張所の配置換えにあわせ、大名公民館を移転改築する。

■ 地区の概要

＜旧大名小学校跡地＞

- 所在地：福岡市中央区大名2丁目6番11号
- 区域面積：約1.3ha
- 都市計画等 商業地域、防火地域（明治通りから30mまで）、準防火地域、容積率 約450%（明治通りから30mは600%・それ以外は400%）、建ぺい率80%

■位置図



◆旧大名小学校跡地のまちづくりの方向性

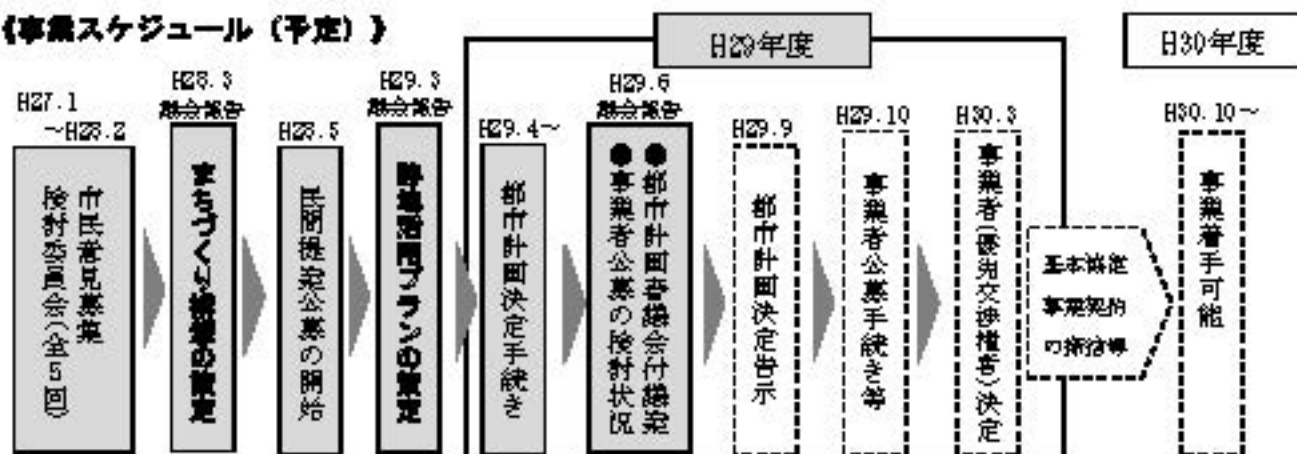


【旧大名小学校跡地に備える要素】

■ 今後の事業スケジュールについて

- 今回は、跡地活用プランを踏まえた地区計画の決定に向けた手続きを進めるものであり、地区計画決定後、事業者公募等を予定しております。

《事業スケジュール（予定）》



■ 地区計画の方向性

- 既存校舎を保存・活用するなど歴史の継承を図るほか、公共・公益的な機能（広場、多目的空間、公民館・老人いこいの家、消防分団車庫）の一体的な整備の誘導、並びに、多様な都市機能の導入や一体的空間の形成、高質で魅力的な場の創出等に向けた取り組みを誘導するため、地区計画の決定に向けた手続きを進めるものです。

■ 地区計画の概要

- (1) まちづくりのコンセプトや土地利用について、地区計画の目標及び方針に位置づけ

＜地区計画の目標＞

- 既存校舎の一部保存・活用と公共・公益的な機能（広場、多目的空間、公民館・老人いこいの家、消防分団車庫）の一体的な整備を誘導するとともに、多様な都市機能を誘導

＜土地利用の方針＞

- 地域特性を活かした歴史や文化、緑、賑わいをつなぐ場の創出
- 多様な人材・企業が集まり交流する新たな価値を生み出す場の創出
- 都市ブランドを高める高質で魅力的な場の創出



- (2) 広場や歩行者ネットワーク、緑豊かな空間などの確保について、まちづくりのルールとして位置づけ

- 広場の確保と歩行者ネットワークの形成
- 建築物等の用途制限
- 壁面緑化によるゆとりある歩行者環境の形成
- 緑化率による緑豊かな空間の形成 等

- (3) 容積率インセンティブを活用し、まちづくりの取り組みを誘導

- ◎ 歴史、文化等の活用によるギャラリーの設置
- ◎ 多様な人材・企業の交流等に資する機能の導入（例）保育施設、創業支援・人材育成施設 など
- ◎ 都市機能を強化する機能の導入や連続型まちづくり（例）高質なオフィス、ハイクオリティホテル など
- ◎ シンボリックなデザイン性に優れたビル
- ◎ 広場を含む多様な機能の一体的空間の形成
- ◎ 回遊動線沿い建物低層部の賑わい空間の設置
- ◎ 建築物の耐震性向上や環境負荷低減 等

〔凡例〕

◎ 取り組みを誘導する項目

地区整備計画の概要	主要な公共施設	広場 約 3,000㎡
	建築物等の用途制限	風俗営業施設、パチンコ・マージン、工場用途（小規模なものは除く）等
	建築物の容積率の最高限度	550% ただし、地区計画の方針におけるまちづくりの取り組みに応じて250%の範囲内で上記に加算（最高限度 800%）
	壁面の位置の制限	2 m
	建築物の形態又は意匠の制限	風貌、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
	建築物の緑化率の最低限度	10%

■ スケジュール（予定）

平成29年3月	第4分科会（原案縦覧報告）
平成29年4月4日～17日	都市計画原案の縦覧（縦覧者39名、意見書0通）
平成29年6月	第4委員会報告（都市計画審議会付議案）
平成29年7月3日～18日	都市計画案の縦覧（縦覧者29名、意見書0通）
平成29年8月	都市計画審議会に付議
平成29年9月	都市計画決定告示
平成29年12月	建築基準法に基づく条例化

下原四丁目地区地区計画について

- 下原四丁目地区（3.1ha）は、東区アイランドシティに統合移転した青果部3市場の1つである東部市場の跡地であり、売却にあたっては、平成28年に地域の生活利便性の向上等に寄与する土地利用の誘導を目的とした事業者提案公募が実施され、商業施設を中心とした土地利用が計画されているところである。
- また、当地区周辺には低中層住宅地が形成されていることから、跡地売却に伴う開発に際し、周辺環境と調和した良好な市街地環境の形成を誘導するとともに、将来にわたり地域の生活利便性の向上に資する機能を誘導するため、地区計画の決定に向け手続きを進めるものである。

■ 地区の概要

＜下原四丁目地区＞

- 所在地：福岡市東区下原4丁目の一部
- 区域面積：約3.1ha（うち東部市場跡地約2.2ha）
- 都市計画等
用途地域：準工業地域
容積率200% 建ぺい率60%

＜周辺の状況＞

- ・ 当該地は国道3号線沿道に位置し、周辺には大学が立地している。
- ・ 周辺には共同住宅や戸建住宅が立地している。



■ 公募の概要

＜公募条件＞

【土地利用の基本的な考え方】

- ・ 地域の利便性の向上 ・ 良好な市街地環境の形成 ・ 地域貢献及び周辺環境への配慮

【土地利用の制限】

- ・ 用途：1万㎡超の大規模集客施設及び風俗営業等の施設の立地は不可、主たる土地利用は住宅機能以外
- ・ 緑化率：10%

【地区計画】

- ・ 提案内容、選考の際に出された付帯意見への対応、市と事業者の双方で合意した事項などの履行を将来にわたり担保するため、地区計画を定めることについて、市と協議を行うこと

事業者	敷地面積	施設概要	開業
大和リース株式会社	約2.2ha	複合商業施設、医療モール（重量鉄骨平屋一部2階建）	H30年度（予定）



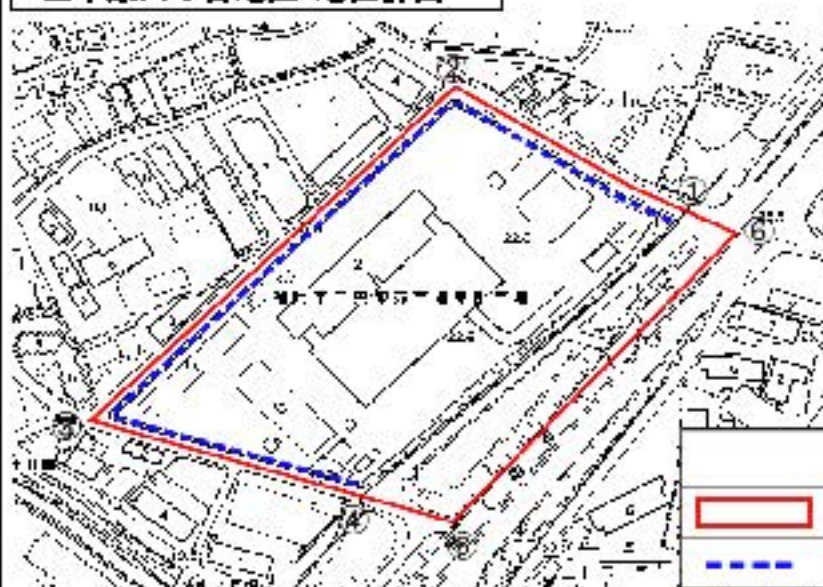
イメージ

＜公募の経緯＞

- H28.7.1～8.31 公募受付
- H28.9 事業予定者選定
- H28.10 事業予定者決定
- H28.11 土地売買契約締結（仮）
- H28.12 土地売買契約締結
- H29.1 土地引渡し

■ 地区計画の方向性

■ 下原四丁目地区 地区計画



＜土地利用の方針＞

主要な幹線道路の沿道という立地特性を活かすとともに、地域の利便性の向上に資する機能を誘導する。

凡 例

	地区計画区域(地区整備計画区域)
	壁面の位置の制限 3m

地区整備計画の概要	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、ぱちんこ屋、風俗営業施設 ・ 工場（自動車修理工場等は除く） ・ 危険物貯蔵・処理施設等 ・ 1万㎡を超える大規模集客施設
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡
	壁面の位置の制限	3m、1m（その他の敷地境界線）
	建築物等の高さの制限	第二種20m高度地区に準じる
	建築物の形態又は意匠の制限	周囲の環境に調和すること
	垣又はさくの構造の制限	生け垣やメッシュフェンス等の透視可能なものとする
	建築物の緑化率の最低限度	10%

■ スケジュール（予定）

平成29年4月4日～17日	都市計画原案の縦覧（縦覧者35名、意見書0通）
平成29年6月	第4委員会報告（都市計画審議会付議案）
平成29年7月3日～18日	都市計画案の縦覧（縦覧者15名、意見書0通）
平成29年8月	都市計画審議会に付議
平成29年9月	都市計画決定告示
平成29年12月	建築基準法に基づく条例化

2 議案第2号関連

(1) 福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置

建築基準法第51条ただし書きに基づく特殊建築物の敷地の位置について

内容一覧

名 称	位 置	面 積	備 考
紙類等圧縮梱包施設	福岡市博多区西月隈四丁目883番、884番1、965番	3,996.92 ㎡	取扱品目：紙類等の可燃性資源物（有機物が付着したものを除く） 処理能力：124.8 t/日

「敷地の位置は位置図表示のとおり」

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建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、同条ただし書きの規定に基づき、都市計画審議会の議を経た上で特定行政庁（福岡市）が都市計画上支障がないと認めて許可する必要がある。

今回付議する施設は、一般廃棄物（紙類等の可燃性資源物）を圧縮梱包し、再資源化するための施設であり、循環型社会に寄与する施設であるとともに、周辺の状況から、敷地の位置について都市計画上支障がないと判断されることから、都市計画審議会に付議するものである。

（参考）関係法令

建築基準法

第51条 都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会（その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合にあっては、当該市町村都市計画審議会）の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においては、この限りでない。

建築基準法施行令

第130条の2の2 法第51条本文（法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）の政令で定める処理施設は、次に掲げるものとする。

一 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和45年政令第300号。以下「廃棄物処理法施行令」という。）第5条第1項のごみ処理施設（ごみ焼却場を除く。）

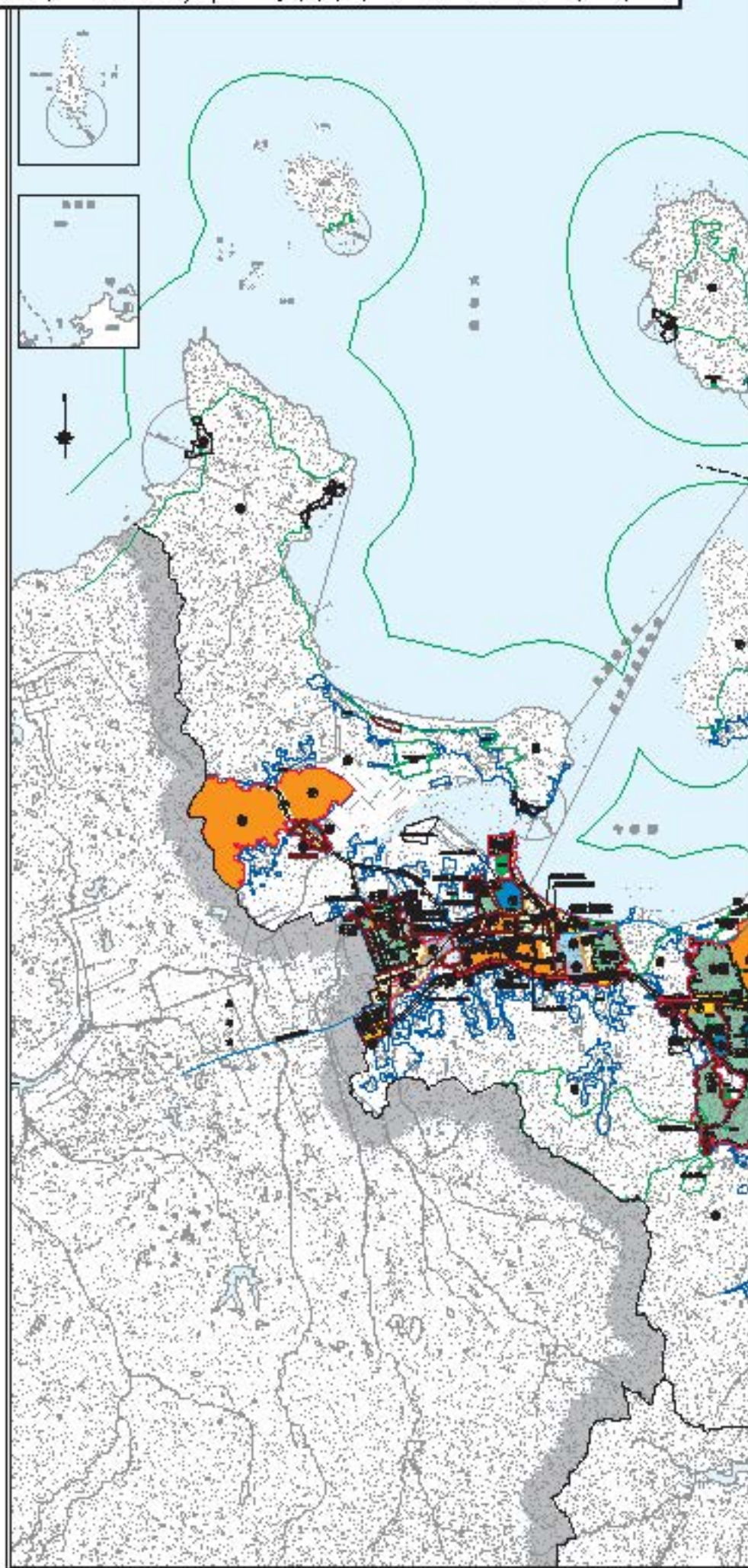
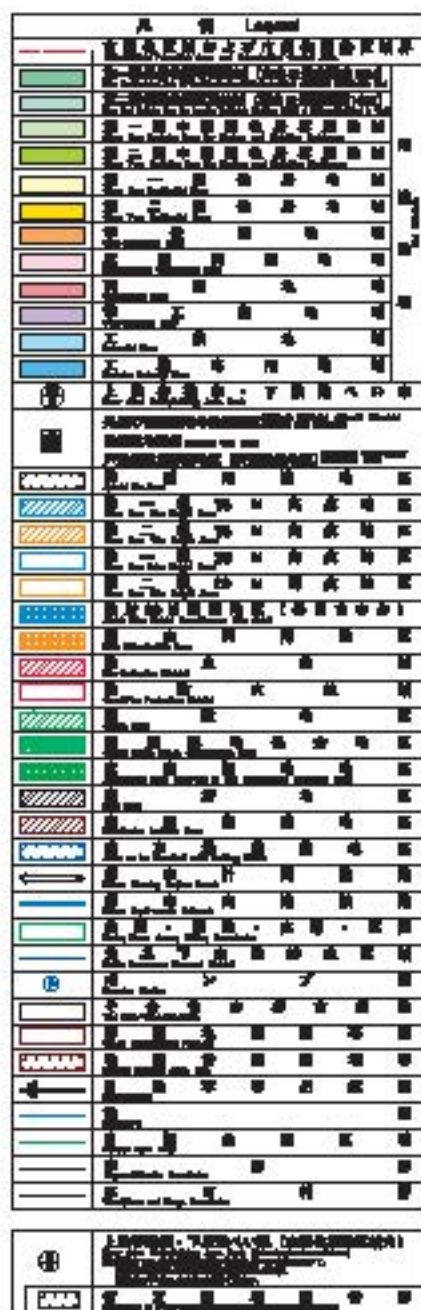
二 （略）

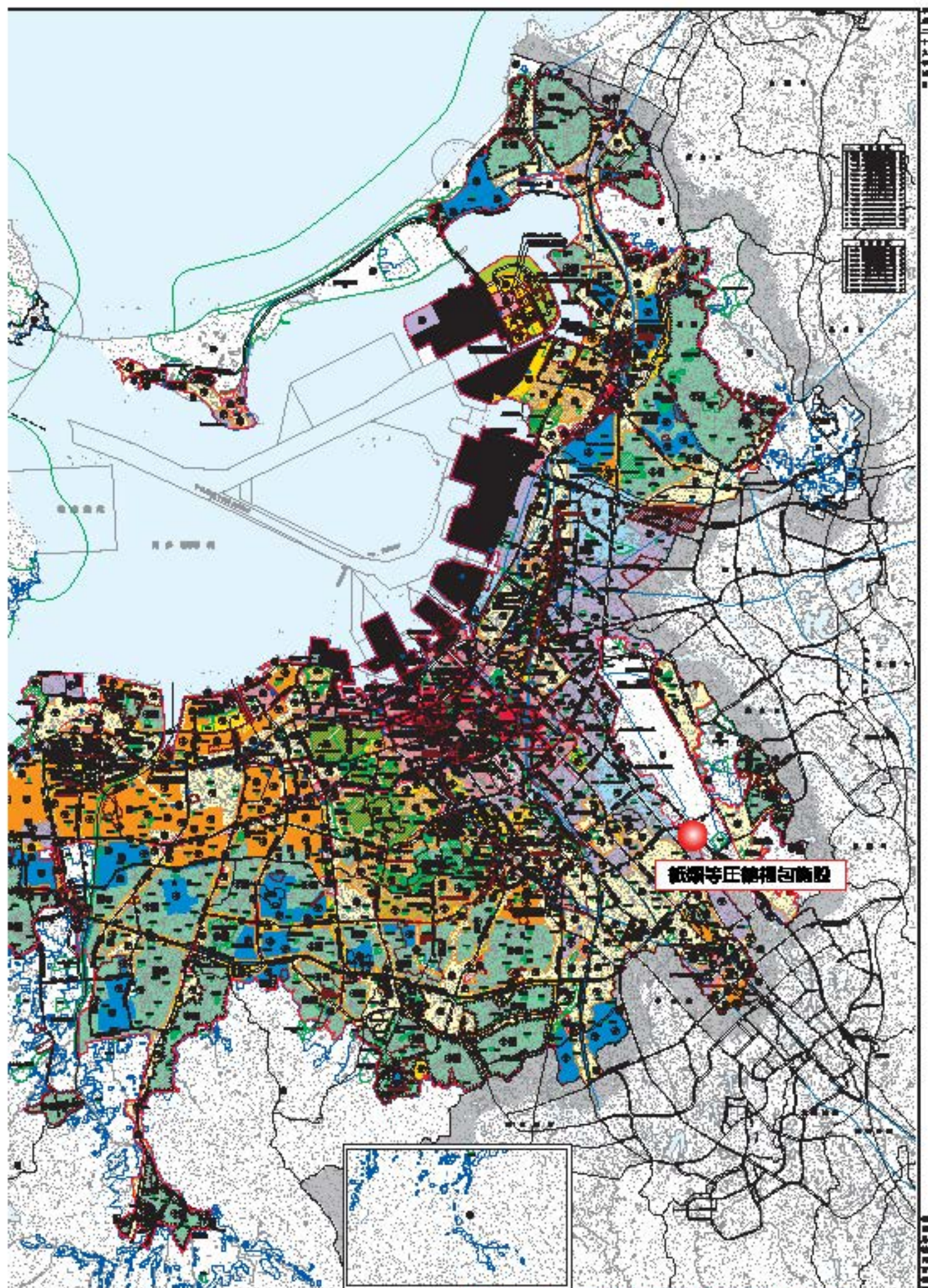
廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令

第5条 法第8条第1項の政令で定めるごみ処理施設は、一日当たりの処理能力が五トン以上（焼却施設にあっては、一時間当たりの処理能力が二百キログラム以上又は火格子面積が二平方メートル以上）のごみ処理施設とする。

2 （略）

福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置





福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置について 西月隈四丁目

■付議理由

○福岡市では、第4次ごみ処理基本計画において事業系一般廃棄物のリサイクルを推進することとしている。

○今回付議する古紙資源化施設は、一般廃棄物（紙類等の可燃性資源物）を圧縮梱包し、再資源化を行う施設であり、当該地は、市街化調整区域で市街化を抑制すべき区域となっており、周辺に住宅等の立地は少ない。また、事業系ごみ収集運搬許可業者が運搬しやすい道路事情となっている。

○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建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、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。

○今回付議する施設は、循環型社会に寄与する施設であるとともに、周辺の状況から敷地の位置について都市計画上支障がないと判断されることから、都市計画審議会に付議するものである。

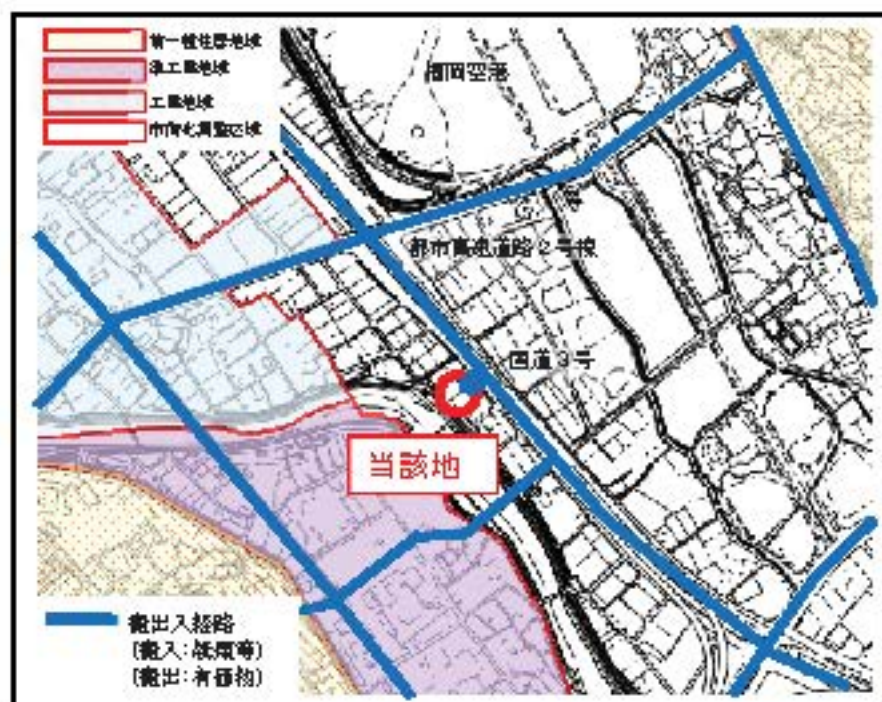
■当該地及び周囲の状況

○当該地は、博多区西月隈四丁目の市街化調整区域内にあり、周辺に住宅等の立地は少ない。

■主な搬入・搬出経路

○市内各所の事業所から幹線道路を経て紙類等が搬入される。

○本施設で製造された有価物は、製紙メーカー等に紙の原料として出荷する予定である。

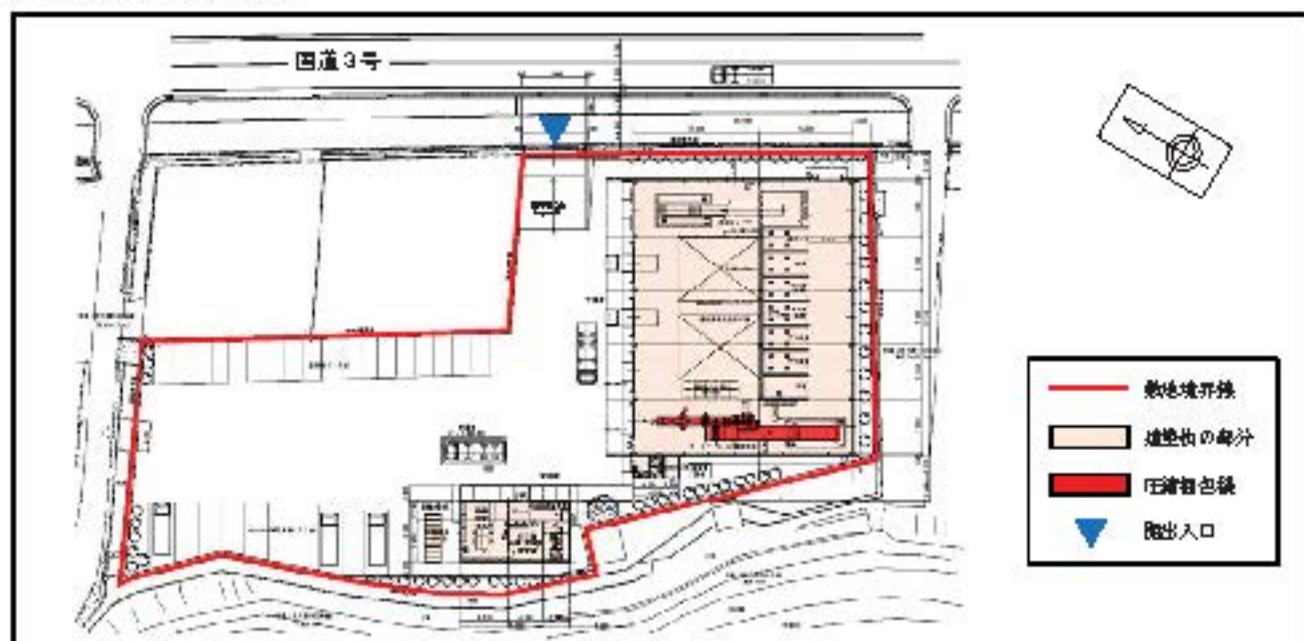


■現在の当該地



(紙類等圧縮梱包施設)

■配置図兼1階平面図



■処理フロー（概要）



■生活環境への影響

○騒音・振動については、圧縮梱包機を屋内に設置するなどの対策を行う計画であることから、施設設置後の騒音・振動の増加はわずかと予測される。

○運搬車両については、幹線道路を通行する計画であることから、生活環境への影響はないものと予測される。

■今後のスケジュール（予定）

- | | |
|----------|------------------------------------|
| ○平成29年8月 | 福岡市都市計画審議会に付議 |
| ○平成29年8月 | 建築基準法に基づく特殊建築物の敷地の位置の許可 |
| ○平成29年9月 | 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく一般廃棄物処理施設設置の許可 |
| ○平成30年3月 | 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく一般廃棄物処分業の許可 |

区域区分見直しについて

1. 区域区分の見直し

1. これまでの経緯

区域区分とは、優良な農地や自然環境の保全等を図り、計画的な市街地の整備を進めるため、市街化を図る「市街化区域」と抑制する「市街化調整区域」に区分するものである。

福岡市では、昭和 45 年の当初決定以降、上位計画での位置づけを確認の上、土地区画整理事業など計画的なまちづくりが適宜に行われる場合において、将来の人口、農林水産業との調和、周辺環境への影響、まちの将来像等を総合的に勘案し、まちづくりに必要な区域について、これまでに6回の全市的な見直しを行っている。

当初決定（県決定）	昭和 45 年 12 月 28 日
第 1 回見直し（県決定）	昭和 53 年 3 月 30 日
第 2 回見直し（県決定）	昭和 60 年 4 月 30 日
第 3 回見直し（県決定）	平成 4 年 5 月 18 日
第 4 回見直し（県決定）	平成 13 年 10 月 15 日
第 5 回見直し（県決定）	平成 19 年 10 月 15 日
第 6 回見直し（県決定）	平成 23 年 4 月 25 日



2. 今回の区域区分見直しに向けた考え方の整理

平成 24 年の第二次地方分権一括法^{※1}により、区域区分の決定権者が県から政令市に移譲されたため、今回、初めて全市的な見直し^{※2}を進めるにあたり、福岡市独自の見直しの基本的な考え方を整理して進める。

※1 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律

※2 H29 年 3 月に個別地区において市決定を行った実績あり

Ⅱ. 福岡市の状況

全国的に人口減少や少子高齢化が進行する中、福岡市では、平成 27 年国勢調査において、人口 153 万人は政令市で 5 位、人口増加率 5.1% は政令市中最も高い値となっており、平成 24 年の市の将来推計において、平成 47 年まで人口が増加する見込みとなっていることから、一定の市街地の拡大は必要と考えている。

しかしながら、超高齢社会の到来に対応する集約型都市構造のまちづくりの推進を図るため、これまでマスタープランに基づいて進めてきた「福岡型のコンパクトな都市」の維持・形成に向け、市街地の拡大は必要最小限とすることが重要と認識している。

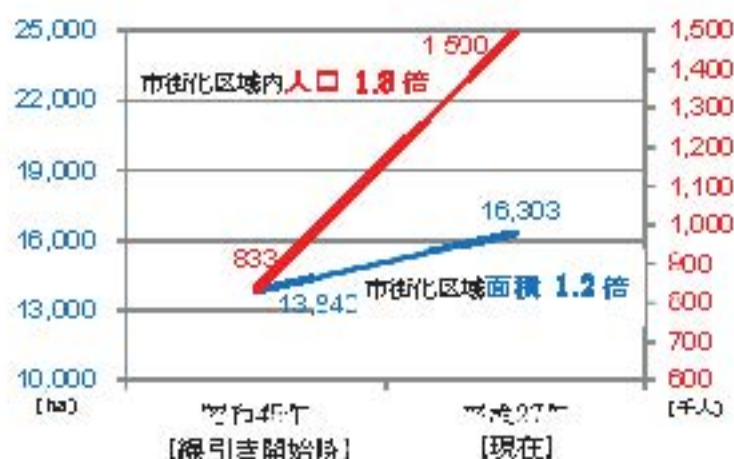
■ 平成 22 年～平成 27 年の政令市人口比較

資料：国勢調査

市名	平成22年	平成27年	増減数	増減率
横浜市	3,688,773	3,724,844	36,071	1.0%
大阪市	2,665,314	2,691,185	25,871	1.0%
名古屋市	2,263,894	2,295,638	31,744	1.4%
札幌市	1,913,545	1,952,356	38,811	2.0%
福岡市	1,463,743	1,538,681	74,938	5.1%
神戸市	1,544,200	1,537,272	-6,928	-0.4%
川崎市	1,425,512	1,475,213	49,701	3.5%
京都市	1,474,015	1,475,183	1,168	0.1%
さいたま市	1,222,434	1,263,979	41,545	3.4%
広島市	1,173,843	1,194,034	20,191	1.7%
仙台市	1,045,986	1,082,159	36,173	3.5%
千葉市	961,749	971,882	10,133	1.1%
北九州市	976,846	961,286	-15,560	-1.6%
堺市	841,966	839,310	-2,656	-0.3%
新潟市	811,901	810,157	-1,744	-0.2%
浜松市	800,866	797,980	-2,886	-0.4%
熊本市	734,474	740,822	6,348	0.9%
相模原市	717,515	720,780	3,265	0.5%
岡山市	709,584	719,474	9,890	1.4%
静岡市	716,197	704,989	-11,208	-1.6%

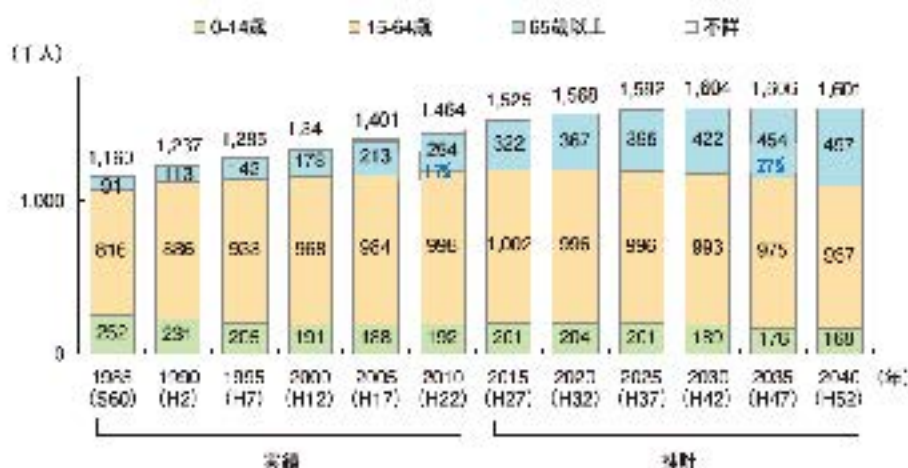
■ 福岡市の市街化区域人口および面積の動向

資料：国勢調査、NIE 都市計画データバンク



■ 福岡市の人口推移と推計人口 [1985～2040 年] (第9次福岡市基本計画)

資料：実況…国勢調査、推計…福岡市総務企画局(2012 年 3 月推計)



基準年(H22)とピーク時(H47)の比較

人口 14 万人増

一方

高齢化率 10%増

○ 高齢化率(H27 国勢調査)

全国) 26.3%

政令市) 24.1%

福岡市) 20.3%

Ⅲ. 福岡市における区域区分見直しの基本的な考え方（案）

1. 基本的な考え方

区域区分の見直しについては、福岡県が市町村に対して示した都市計画運用方針（平成 28 年 12 月）の『第 7 回区域区分の見直しにおける基本的事項』を踏まえつつ、「福岡型のコンパクトな都市」の実現に向けて、以下を基本的な考え方とする。

- （1）都市計画法（以下、法）第 5 条に基づく都市計画基礎調査（平成 24 年）を踏まえるとともに、以下の上位計画等に即して行う。
 - ・福岡都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 29 年 1 月：法第 6 条の 2）
 - ・福岡市第 9 次基本計画（平成 24 年 12 月）
 - ・福岡市都市計画マスタープラン（平成 25 年 5 月：法 18 条の 2）
- （2）市街化区域の規模は、将来の都市構造や推計人口を踏まえ、必要最小限の拡大とする。
- （3）新市街地として市街化区域に編入する際は、上位計画での位置づけを確認の上、鉄道駅や幹線道路など基幹的な都市基盤のストックを活かし、計画的なまちづくりが確実に行われる場合のみ手続きを行う。
- （4）既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する際は、良好な市街地環境の維持・形成に向けた地区計画の作成に地域で取り組むとともに、交通上、安全上、防災上及び衛生上の観点から、道路等の都市基盤が整備されている、または見込まれる場合のみ手続きを行う。
- （5）都市的土地利用から農地に転換が進む地域等については、開発圧力の動向や地域の土地利用意向を踏まえ、必要に応じて市街化区域から市街化調整区域への編入を検討する。

2. 見直し基準

■既成市街地の周辺部として市街化区域へ編入

（1）既成市街地の周辺部

次に掲げる条件の全てを満たす区域

- a 既成市街地に連続していること。
- b 現に相当程度宅地化している区域であること。
- c おおむね 10 年で既成市街地になることが見込まれること。

■新市街地として市街化区域へ編入

（2）土地区画整理事業

土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実であること等により、当該事業の着手が確実である区域

（３）地方公共団体等による開発事業

地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等による住宅地等の開発事業の実施が、用地取得が確実であること、事業計画案があること等により、確実である区域

（４）民間事業

民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施が確実であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものであると認められる区域

（５）公有水面埋立事業

公有水面埋立法による埋立地（農用地の造成を除く）で、同法第 22 条の竣工認可の告示がなされたもの。

（６）既成市街地と連続しない新市街地（飛び地）

既成市街地と連続しない新市街地（計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地等と一体の周辺既存集落等を含む。）は、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模はおおむね 50ha 以上であり、公共交通施策との整合性を図るとともに、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域。（ただし、一定の条件を満たす土地の区域については、1つの住区を形成する最低限の規模である 20ha 以上を目途として飛び地の市街化区域を設定できることとする）

■市街化調整区域へ編入

（７）逆線引き

次に掲げる条件のいずれかを満たす区域

- a 計画的な市街化の見込みがなく、当該区域を市街化区域に編入しないことが市街化区域の一体的かつ計画的な整備に支障ないもの。
- b 市街化区域内農地のうち将来にわたり保全することが適当な農地であって、生産緑地や保全すべき都市農地としての土地利用を行わないもの。

■その他

（８）境界明確化

市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるための境界としていた河川、道路及び鉄道等の境界物の移動のため、境界を明確にする必要があるもの

IV. 具体的な検討地区

地区名	面積	変更理由	将来土地利用	備考
① 飯氏地区	約 2.7 ha	既成市街地	沿道施設、住宅等	都市計画道路整備にあわせて既成市街地を編入する
② 元岡田地区	約 1.8 ha	既成市街地	沿道施設、住宅等	幹線道路の沿道利用可能な既成市街地を編入する
③ 北原・田尻地区	約 6.3 ha	既成市街地	沿道施設、住宅等	幹線道路沿道や土地区画整理事業と一体的に区域を既成市街地を編入する
	約 12.6 ha	土地区画整理事業	沿道施設、住宅等	土地区画整理事業の計画区域を編入する
④ 橋本駅前地区	約 7.2 ha	土地区画整理事業	商業・業務施設、住宅等	土地区画整理事業の計画区域を編入する
⑤ 盛原六丁目	約 0.03 ha	境界明確化	-	付け替えられた道路に境界を移動する
⑥ みどりが丘五丁目	約 0.01 ha	境界明確化	-	付け替えられた道路及び水路に境界を移動する
⑦ 東入船七丁目	約 -0.01 ha	境界明確化	-	付け替えられた水路に境界を移動する
⑧ 金の松原二丁目	約 0.02 ha	境界明確化	-	付け替えられた道路に境界を移動する
⑨ 今倉東三丁目	約 -0.04 ha	境界明確化	-	河川の中心に境界を移動する
合 計	約 30.6 ha			

V. 想定スケジュール（案）

今後の区域区分見直しは、平成 29 年 8 月の都市計画審議会に対象地区及び基本的考え方について中間報告を行い、その後、地域まちづくりの進捗状況等を踏まえながら、平成 29 年度または平成 30 年度中の決定を目指す。



※地域まちづくりの進捗状況等に応じて、スケジュールは柔軟に対応

(参考 1)

■「福岡県第7回総合見直しに係る基本的事項」の抜粋

1. 基本的な考え方

都市計画基礎調査を踏まえ、人口フレームの範囲内で、農林水産業との健全な調和を図りつつ、計画的な市街化の見込みのある土地の区域については市街化区域への編入を検討する

2. 区域区分の見直しに関する基準

1) 既成市街地

既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすこと

- a 既成市街地に連続していること
- b 既に相当程度宅地化している区域であること
- c おおむね 10 年で既成市街地になることが見込まれること

2) 新市街地

次に掲げるような計画的な開発の見通しのある区域で、いたずらに広く定めないこと。

- a 土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実であること等により、当該事業の着手が確実である区域
- b 地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等による住宅地等の開発事業の実施が、用地取得が確実であること、事業計画案があること等により、確実である区域
- c 民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施が確実であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものであると認められる区域
- d 幹線道路の沿道で基盤整備が行われており、計画的な市街化が確実と見込まれる区域
- e その他都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等から見て、地区計画を定める等により地区施設等の適正な整備が行われ、計画的な市街化が確実と見込まれる区域

3) 公有水面埋立事業地

公有水面埋立法による埋立地（農用地造成を目的とするものを除く。）で同法第 27 条の処分の制限の登記があったもの。

4) 飛び地

既成市街地と連続しない新市街地（計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地等と一体の周辺既存集落等を含む。）は、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模はおおむね 50 ha 以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とする。ただし、インターチェンジや駅周辺等については、1つの住区を形成する最低限の規模である 20 ha 以上を目途として飛び地の市街化区域を設定することができる。

5) 境界明確化

市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるための境界としていた河川、道路及び鉄道等の境界物の移動のため、境界を明確にする必要があるもの。

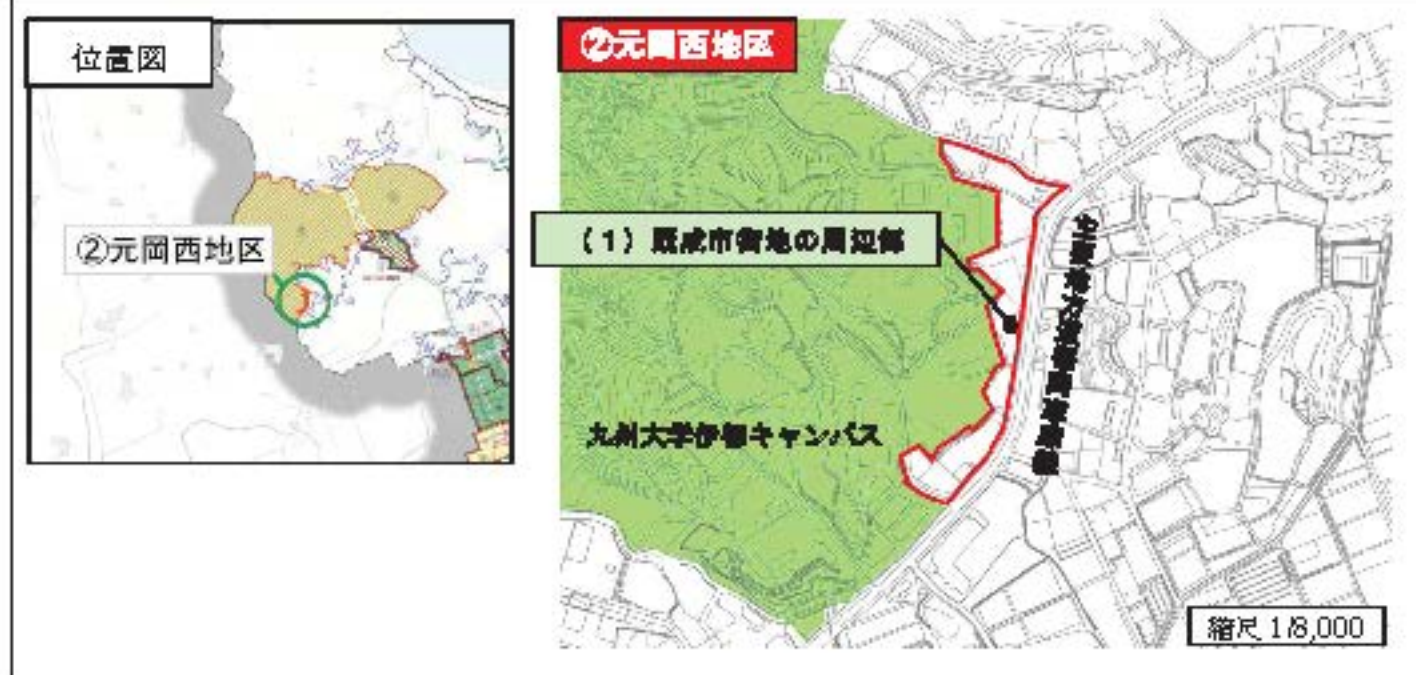
検討地区の詳細

＜既成市街地の周辺部における見直し＞

地区名	①飯氏地区	区域面積	約 2.7ha	見直し基準	(1) 既成市街地の周辺部
地区の状況	都市計画道路千里太郎丸線が拡幅されることにより、幹線道路沿道として一定の土地利用が可能となる既成市街地の周辺部				



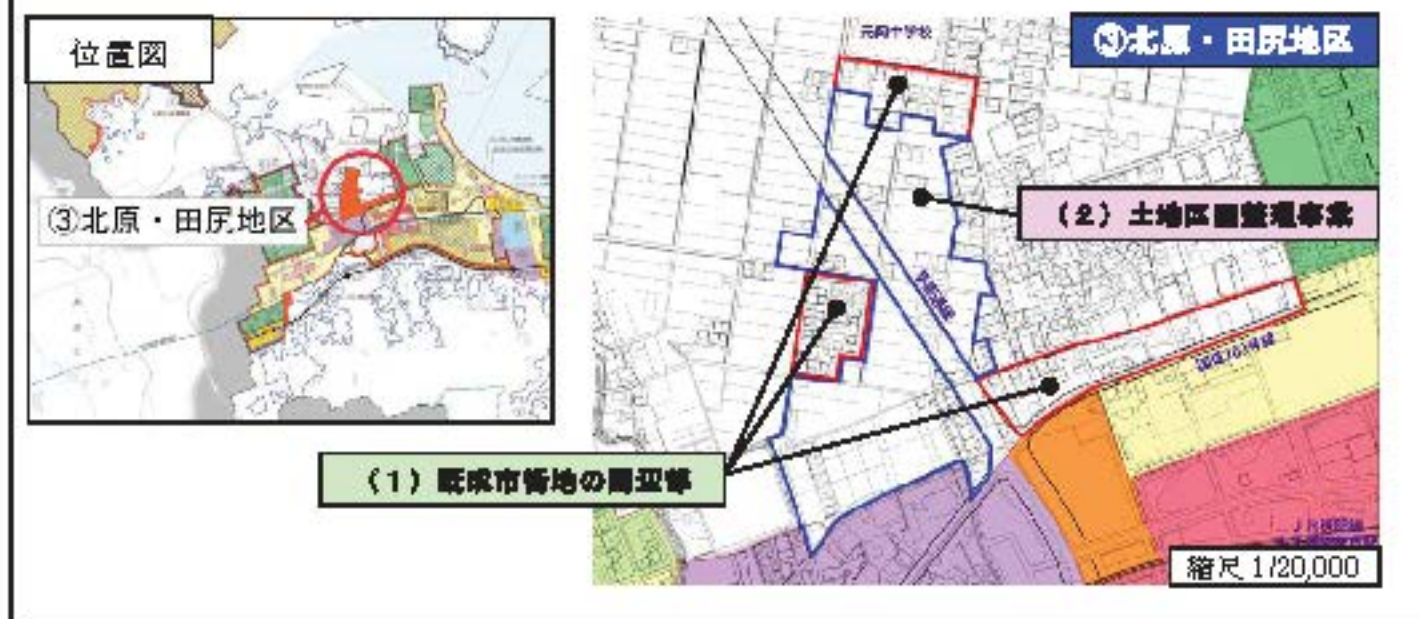
地区名	②元岡西地区	区域面積	約 1.8ha	見直し基準	(1) 既成市街地の周辺部
地区の状況	九州大学伊都キャンパス南口の整備に伴い、土砂災害特別警戒区域の指定解除が見込まれる、幹線道路沿道の既成市街地の周辺部				



(参考2)

＜土地区画整理事業とあわせた見直し＞

地区名	③北原・田尻	区域面積	約 18.9ha	見直し基準	(1) 既成市街地の周辺部 (2) 土地区画整理事業
地区の状況	福岡市基本計画における拠点連携地域であり、学園通り線の整備が進展し、地域拠点（九大学研都市駅周辺）及び活力創造拠点（九州大学）と連携した市街地の形成が期待される地区				



地区名	④橋本駅前	区域面積	約 7.2ha	見直し基準	(2) 土地区画整理事業
地区の状況	福岡市基本計画における地域拠点かつ地下鉄橋本駅直結の区域であり、土地区画整理事業による基盤整備とあわせ、交通結節機能の強化やさまざまな都市機能の集約を図る地区				

