

令和2年度第1回（第174回） 福岡市都市計画審議会 議案参考資料

	(頁)
1. 議案第1号及び第2号関連	・ ・ ・ ・ ・ (参 - 1)
福岡広域都市計画道路の変更（市決定）	
福岡広域都市計画道路の変更に係る環境影響評価書	
※環境影響評価書の「概要」「要約書」については別冊のとおり	
2. 議案第3号、第4号及び第5号関連	・ ・ ・ ・ ・ (参 - 9)
福岡広域都市計画用途地域の変更（市決定）	
福岡広域都市計画公園の変更（市決定）	
福岡広域都市計画土地区画整理事業の決定（市決定）	
3. 議案第4号関連	・ ・ ・ ・ ・ (参 - 21)
福岡広域都市計画公園の変更（市決定）	

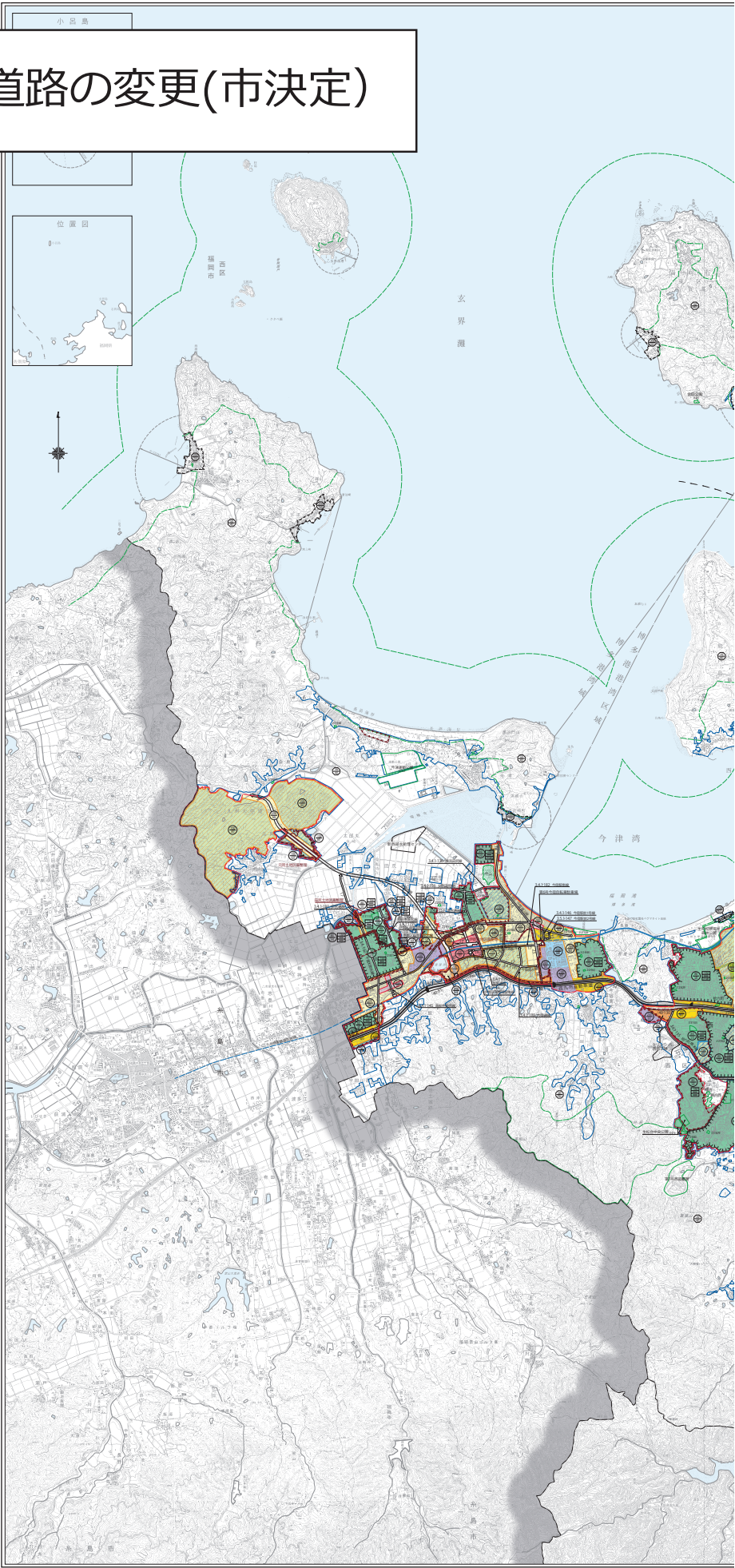
令和2年6月1日（月）

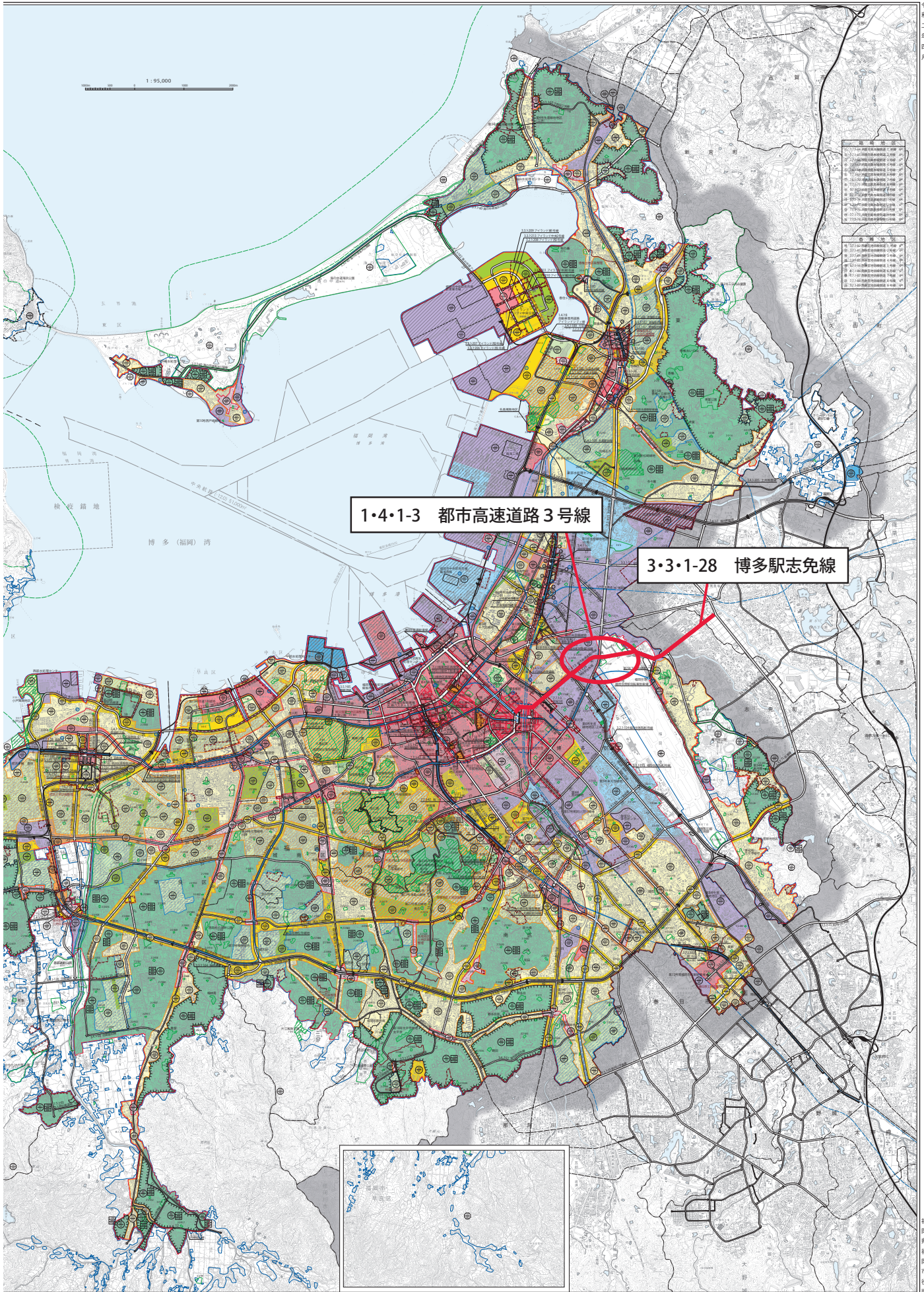
天神スカイホール（メインホールB）

1. 議案第1号及び第2号関連

福岡広域都市計画道路の変更(市決定)

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
	最低地規模 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区(特別用途地区) Registered Group-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
	風致地区 Landscape 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 Come 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 Water 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
	鉄道路線 Railways
	自然公園区域 Natural Park Areas
	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)
	市街化調整区域内の容積率、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。 In Urbanization Control Area, the floor area ratio, building area ratio, etc. are subject to relaxation provisions according to the use of buildings.
	指定区域区分界 Boundaries of Areas with municipal urbanization control standards





※本図は、令和2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域は福岡市住宅都市計画法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で必ず確認してください。

福岡広域都市計画道路の変更(市決定)について

1 都市高速道路の延伸計画について

【背景】

- 都市高速道路による福岡空港国内線ターミナルへのアクセスについては、通常利用される空港通ランプ、金の隈ランプ、半道橋ランプから離れており、空港周辺の主要渋滞箇所の通過も生じる。
- また、国内線ターミナルに最も近い空港通ランプは、福岡市南部地域等から利用できない構造である。
- このため、福岡空港方面への都市高速道路延伸について、平成26年5月に策定した「福岡市都市交通基本計画」に、広域道路ネットワークを形成するための検討課題として位置づけている。
- このような中、国において平成27年度から福岡空港滑走路増設事業に着手されることとなり、より一層、交通需要の高まりが見込まれるため、福岡県、福岡市、福岡北九州高速道路公社の三者で協議を重ね、平成27年3月に整備に取り組むことについて合意し、検討を開始したもの。

【目的】

- ①福岡市南部地域及び太宰府インターチェンジ方面から国内線ターミナルへのアクセス強化
- ②国道3号空港口交差点の混雑緩和

2 検討経緯等

【検討経緯】

平成27年度

- 概略ルート of 検討において、第三者委員会や住民等の意見を踏まえ、トンネル案、高架案、迂回案の3つのルートについて、総合的な比較評価を行い、航空機や道路交通の安全性に優れ、大気質や騒音など環境面の影響が最も小さい「トンネル案」を選定

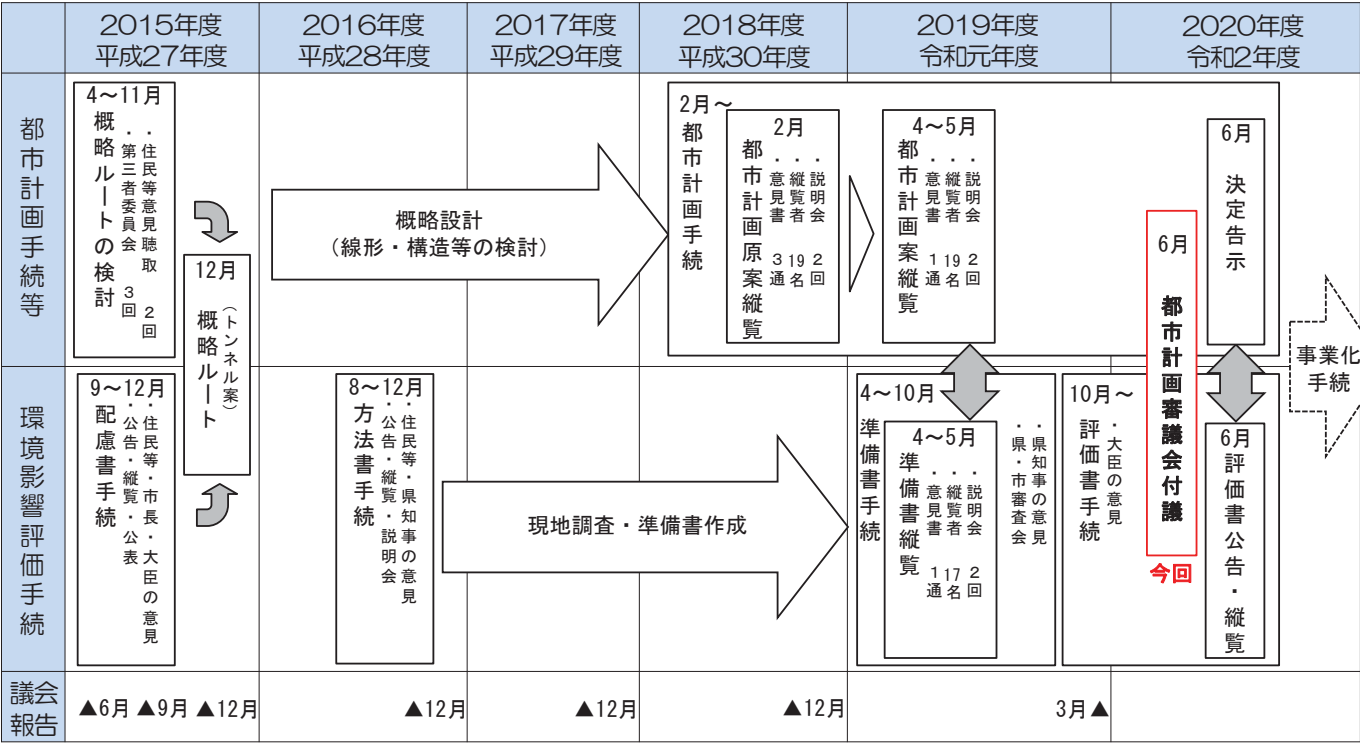
平成28年度～

- 都市計画決定に向けて、橋梁やトンネルなどの概略設計や交通量推計を実施
- 環境影響評価について、方法書手続や現地調査を行い、その結果を記載した準備書を作成

平成30年度～

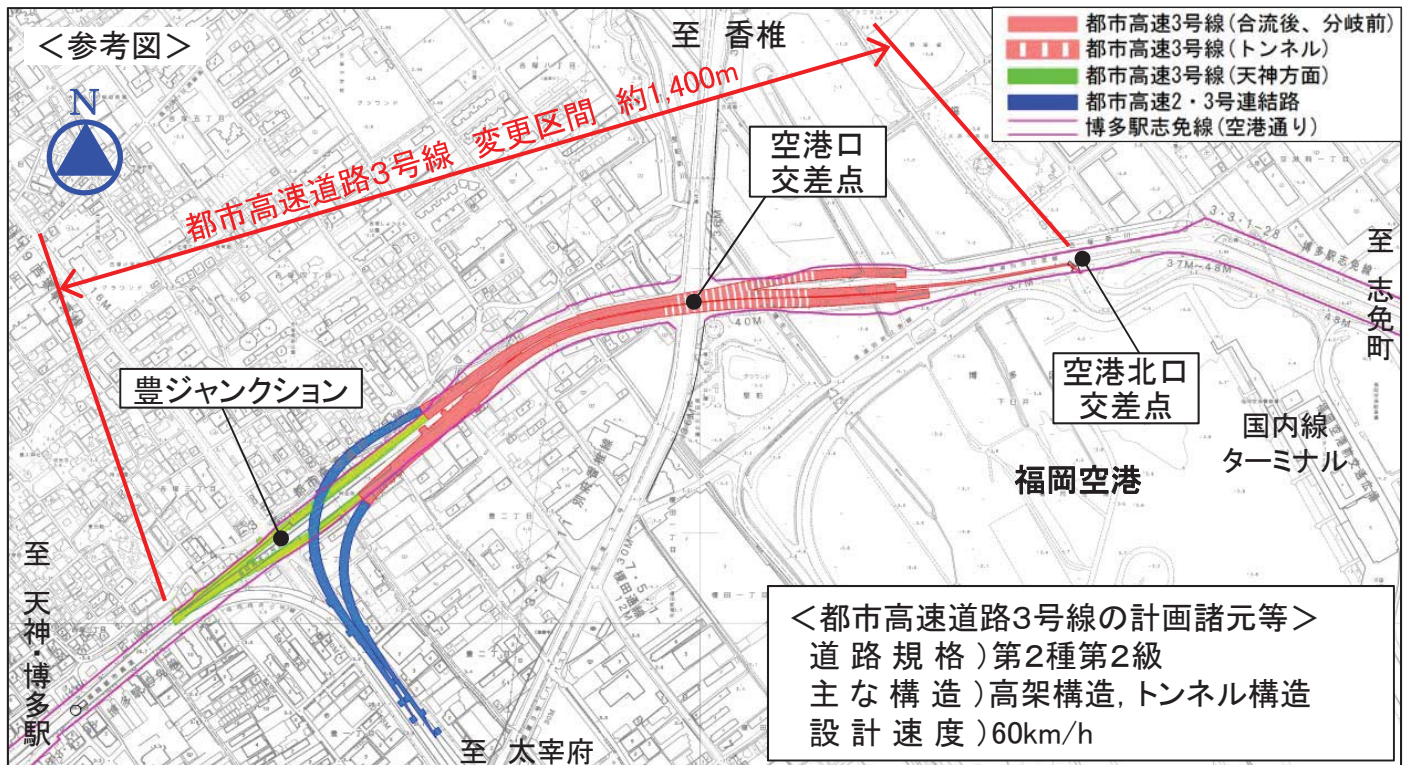
- 都市計画原案の縦覧及び説明会を実施し、都市計画の案を作成
- 都市計画案、環境影響評価準備書の縦覧及び説明会を実施
- 環境影響評価準備書手続(県知事の意見聴取)及び評価書手続(国交大臣の意見聴取)を実施

【スケジュール】

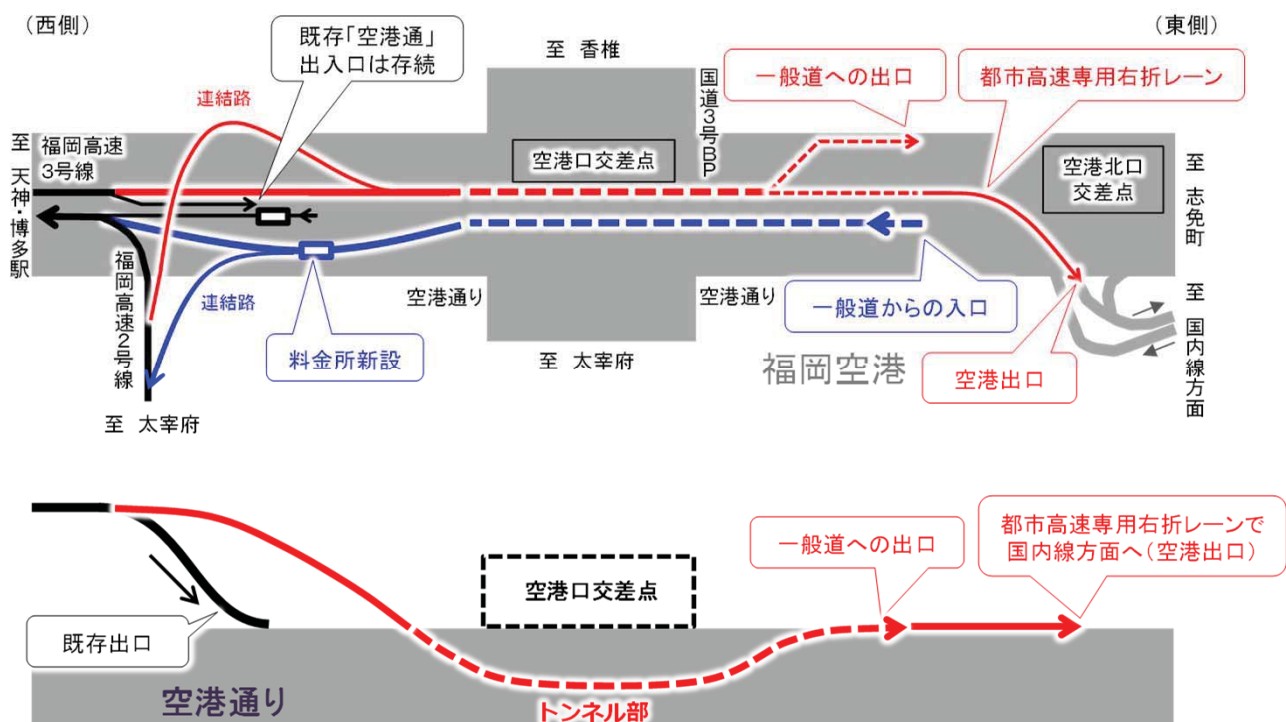


3 都市計画の内容

種別	自動車専用道路	幹線街路
名称	1・4・1－3号 都市高速道路3号線	3・3・1－28号 博多駅志免線(空港通り)
延長	総延長 約1,600m (変更区間 約1,400m)	総延長 約4,780m (変更区間 約1,600m)
車線数	4車線	4車線(両側に歩道を整備)



<計画イメージ>

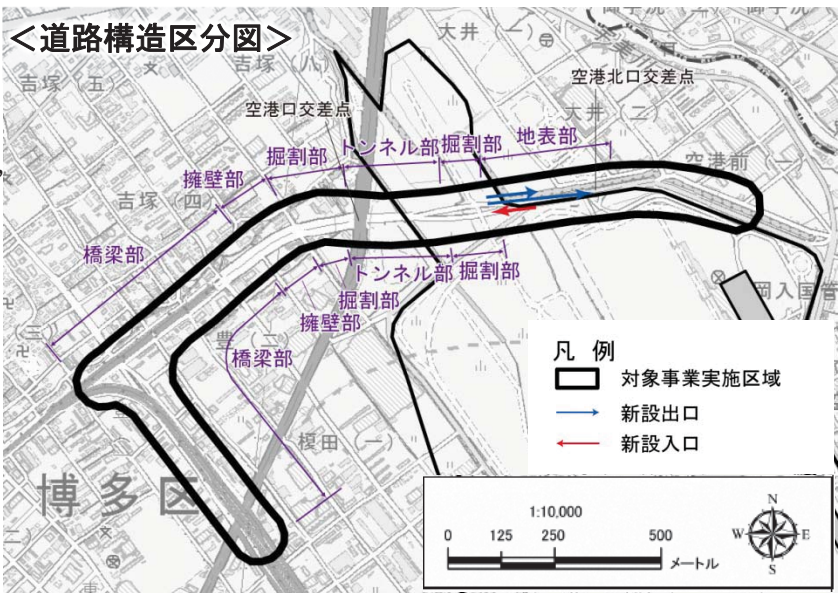


4 環境影響評価について

環境影響評価法第40条第2項の規定により読み替えて適用される同法第25条第3項の規定に基づき、付議するもの。

【目的】

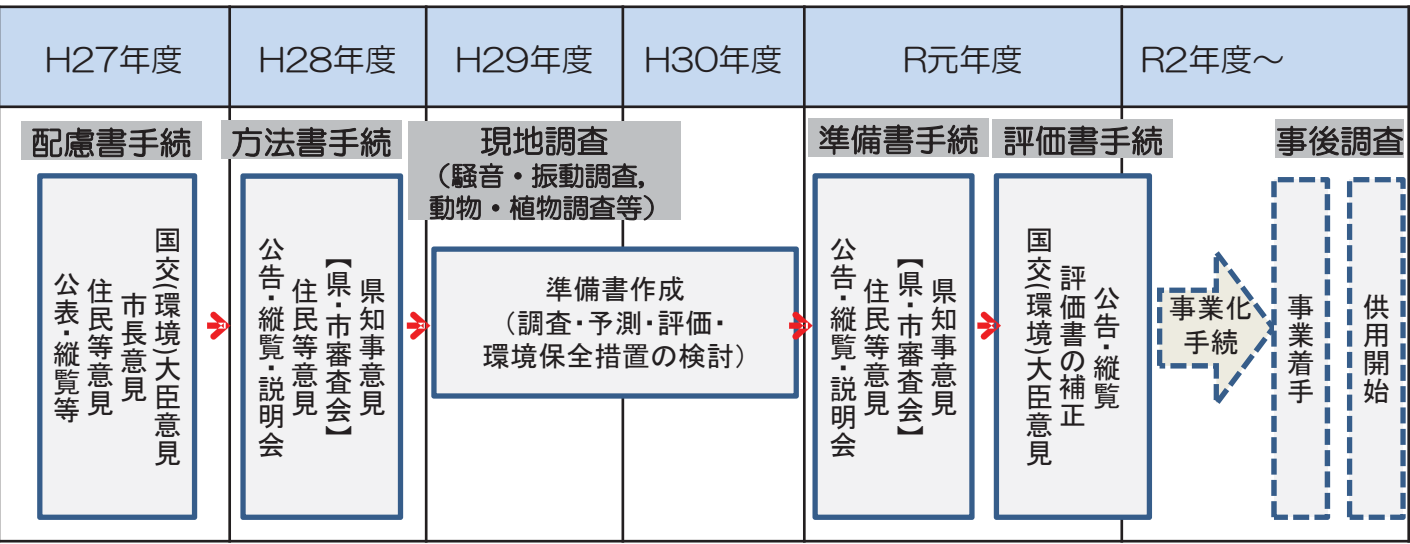
○環境影響評価は、実施しようとする事業が環境にどのような影響を及ぼすかについて、あらかじめ調査、予測、評価を行い、住民や地方公共団体、国土交通大臣などから意見を聴きながら、それらを踏まえて事業に伴う環境影響の回避・低減を図り、適切に環境に配慮された事業が実施されることを目的としている。



○都市計画決定を行う事業については、環境影響評価法の規定により、決定権者が事業者に代わり、都市計画の手続と並行して環境影響評価を実施することとされている。

名称	福岡広域都市計画道路1・4・1-3号 都市高速道路3号線延伸事業
対象事業	指定都市高速道路の新設(4車線)
実施区域の位置	福岡市博多区豊一丁目付近～福岡市博多区大字下臼井付近
道路構造の概要	橋梁部、掘割部、擁壁部、トンネル部
事業予定者	福岡北九州高速道路公社

5 環境影響評価の手続の流れ



6 環境影響評価結果の概要

【配慮書手続】 概略ルートの選定(平成27年度実施済み)

既存道路の活用案		迂回案
案1 (高架案)	案2 (トンネル案)	案3 (迂回案)
国道3号空港口交差点について、 高架橋 で立体交差。	国道3号空港口交差点について、 トンネル で立体交差。	高架橋 が空港から離れることで、案1と比べ空港の高さ制限と道路空間との離隔を確保できる。

(選定結果) 第三者委員会, 住民等意見, 配慮書の大臣意見等を踏まえ, 複数案を総合的に比較評価し検討した結果, 航空機や道路交通の安全性が優れ, 大気質や騒音など環境面の影響が最も小さい等の理由から, 「**案2(トンネル案)**」とした。

表1 環境影響評価の項目

項目		工事の実施	道路の存在 および供用
大気質	二酸化窒素	—	○
	浮遊粒子状物質	○	○
	粉じん等	●	—
騒音	騒音	●	●
	超低周波音	—	○
振動		○	○
水質(水の濁り)		●	—
地盤(地下水環境)		●	●
日照障害		—	●
動物		●	●
植物		●	●
生態系		●	●
景観		—	●
人と自然との触れ合いの活動の場		—	○
廃棄物等		●	—

表2 事後調査の項目

項目	事後調査項目
地盤(地下水環境)	地下水の水位
動物	地下水の水位(生息環境の変化)
植物	地下水の水位(生育環境の変化) 移植株の生育状況の確認
生態系	地下水の水位(生息・生育環境の変化)

【方法書手続】 環境影響評価項目の選定

○配慮書, 方法書手続における意見等を踏まえ, 豊ジャンクション付近の高架橋や国道3号付近のトンネルなどの道路構造を考慮し, 自動車の走行及び工事中の建設機械の稼働などにより影響を受けるおそれのある項目を選定した。

【準備書及び評価書手続】 環境影響評価の結果

- 大臣意見等を踏まえて, 評価書(案)を作成した。
- 基準等を下回る及び影響がない又は極めて小さいと予測・評価した項目…右表(○)
- 基準等を上回る又は影響が生じるおそれがあると予測・評価したもので, 環境保全措置を実施することにより, 低減されていると評価した項目…右表(●)

<環境保全措置の例>

- 工事中の粉じん等 ……工事用道路への散水
- 工事中の騒音 ……防音シートなどの遮音対策

【事後調査】

○トンネル施工に係る工事中及び供用後の継続的な地下水位の変動を, また, 移植する植物の生育状況を確認する。

【総合評価】

本事業は, 事業実施段階において, 環境保全措置や事後調査を適切に実施することにより, 事業者の実行可能な範囲内で環境影響ができる限り低減されており, 環境の保全について, 適正な配慮がなされていると評価する。

7 環境影響評価書に関する主な国土交通大臣意見の概要

主な意見の概要	都市計画決定権者の対応 (評価書への補正)
<総論>	
今後の事後調査等の結果を踏まえ、環境保全措置については、専門家等の意見を踏まえて十分に検討すること。また、検討にあたっての主要な論点等を公表するなど、透明性・客観性を確保すること。	専門家の意見を聴きながら環境保全措置の内容を検討し、その結果を報告書として公表することを評価書に記載している。
工事説明会等の場を活用し、本事業の実施に伴う環境影響及び環境保全措置の内容について、地域住民等へ丁寧に説明すること。	地域住民等への丁寧な説明に関する内容を新たに記載した。
<騒音及び日照障害>	
既存道路に係る排水性舗装の敷設等の騒音の環境保全措置は、関係機関等と連携の上、環境基準が達成されるよう適切に講ずるよう努めること。	騒音の環境保全措置については、関係機関等と連携しながら適切に講ずるよう努める。
遮音壁の設置に当たっては、日照障害や圧迫感等も考慮した上で、騒音影響を低減できる位置等を決定すること。設置後も、適切に維持管理すること。	遮音壁の設置に当たっての日照障害等を考慮した検討を行うこと及び設置後の維持管理に関する内容を新たに記載した。
<地下水及び地盤>	
専門家等からの助言、地質調査等の結果に基づき、トンネル工事の影響を回避又は極力低減するための適切な設計及び施工方法を採用すること。	専門家の助言を得ながら環境保全措置を実施し、調査を踏まえて施工方法を決定することを評価書に記載している。
地下水への環境保全措置の効果を確認するため、地下水位等の監視を行い、必要な措置を講じること。さらに、施工後は、その機能及び効果の恒久的に維持されるよう適切に維持管理すること。	事後調査で地下水位を監視することを経評価書に記載しているが、施工後の維持管理に関する内容を新たに記載した。
地盤改良工事を実施する場合は、指針等に基づき適切に施工管理、地下水質等の監視を行い、その結果を踏まえ必要な措置を講じること。	地盤改良工事を実施する場合は、指針等に基づき適切に行うことを新たに記載した。

福岡広域都市計画道路の変更（市決定）

都市計画道路中、1・4・1-3号都市高速道路3号線及び3・3・1-28号博多駅志免線を次のように変更する。

朱書き・下線部は新、（ ）内は旧

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番 号	路線名	起 点	終 点	主な 経過地	延 長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の 構造	
自動車専用道路	1・4・1-3	都市高速道路3号線	福岡市博多区東光二丁目	<u>福岡市博多区大字下白井</u> 〔福岡市博多区豊二丁目〕	<u>福岡市博多区豊一丁目</u> 〔豊一丁目〕	<u>約1,600m</u> (630m)	—— (高上式)	<u>4車線</u> (-)	19m		<u>福岡市博多区東光二丁目付近で都市高速道路2号線に接続</u> <u>福岡市博多区豊一丁目付近で都市高速道路2号線に接続</u>
	<u>内訳</u> (-)		<u>福岡市博多区東光二丁目</u> (-)	<u>福岡市博多区豊二丁目</u> (-)		<u>約770m</u> (-)	<u>高上式</u> (-)		<u>12~75m</u> (-)		〔東光二丁目付近で都市高速道路2号線に接続〕
			<u>福岡市博多区吉塚四丁目</u> (-)	<u>福岡市博多区大字下白井</u> (-)		<u>約830m</u> (-)	<u>地表式</u> (-)		<u>3~51m</u> (-)		
			博多区豊二丁目地内に入口1箇所、出口1箇所を設ける								入口起点方向 出口終点方向
			<u>博多区大字下白井地内に入口1箇所、出口2箇所を設ける。</u> (-)								<u>入口起点方向</u> <u>出口終点方向</u> (-)
幹線街路	3・3・1-28	博多駅志免線	<u>福岡市博多区博多駅中央街</u> 〔博多区博多駅中央街〕	糟屋郡粕屋町大字仲原字貝田	<u>福岡市博多区東光</u> (比恵)	約4,780m	地表式	<u>4車線</u> (-)	25m	<u>JR 鹿児島本線と立体交差</u> <u>JR 山陽新幹線と立体交差</u> <u>自動車専用道路都市高速道路2号線と立体交差1箇所</u> <u>幹線街路と平面交差8箇所</u> 〔国鉄鹿児島本線と立体交差 国鉄山陽新幹線と立体交差 自動車専用道路都市高速道路2号線と立体交差1箇所 国鉄勝田線と立体交差 幹線街路と平面交差3箇所〕	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

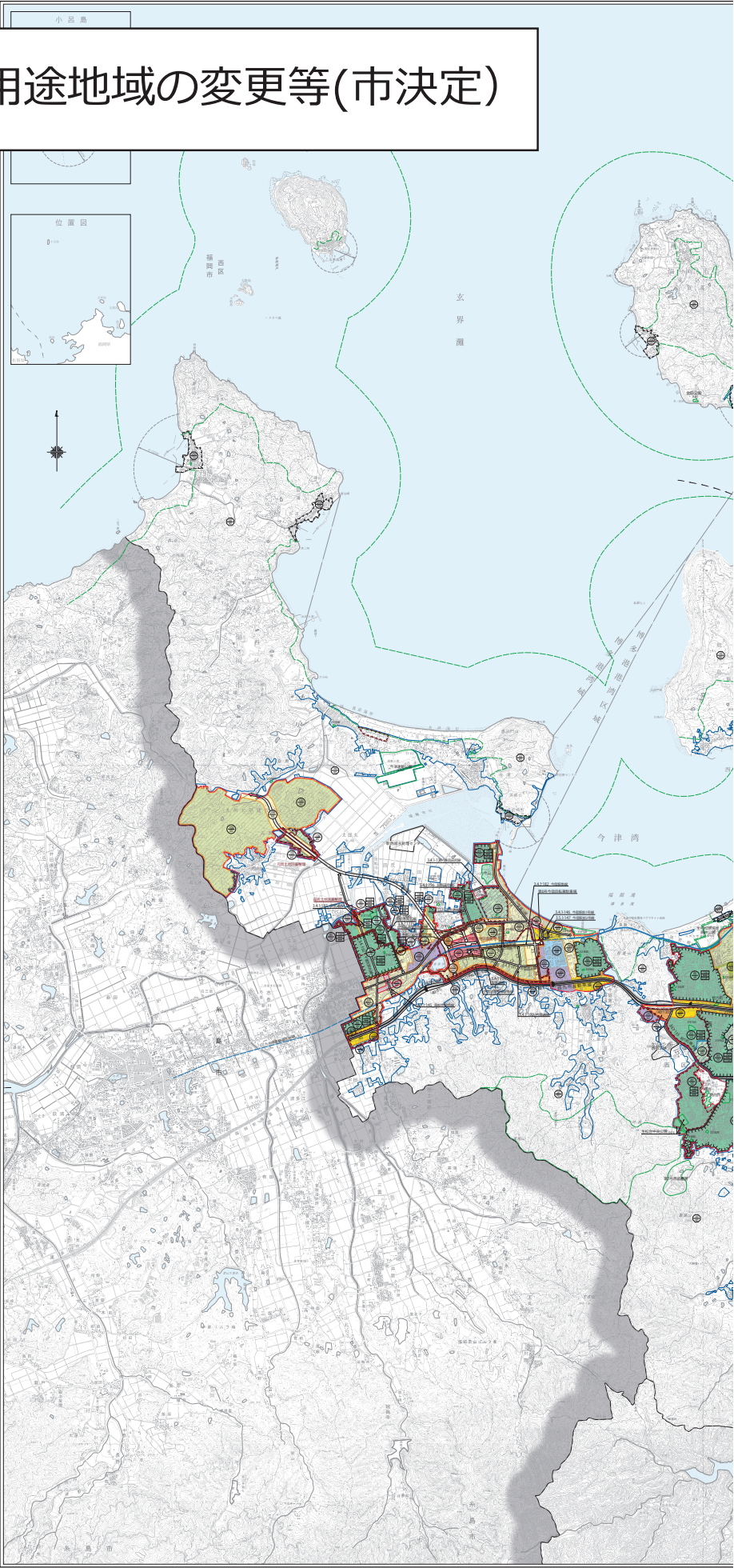
理由

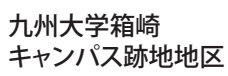
本市南部地域や太宰府インターチェンジ方面から国内線旅客ターミナルへのアクセス強化と、国道3号バイパス空港口交差点の混雑緩和を図るため、当該道路の都市計画の変更を行うものである。

2. 議案第3号, 第4号及び第5号関連

福岡広域都市計画用途地域の変更等(市決定)

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
	最低地規模 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区(特別用途地区) Registered Group-Family Residential Zone
特別用途地区	
	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
	風致地区 Landscape 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 Come 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 Water 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 Areas
	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) ※建ぺい率でも、市街化調整区域の面積率、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 Boundaries of Areas with municipal urbanization control standards





福岡広域都市計画用途地域の変更等(市決定)について

1 地区の概要について

- 九州大学は、平成3年10月に西区元岡・桑原地区への統合移転事業を決定し、箱崎キャンパスについては、平成30年9月に移転が完了した。
- キャンパス跡地及び周辺の約50haを対象として、九州大学等と連携し、周辺地域との調和・連携・交流に配慮した多様な機能の誘導や一体的なまちづくりなどに取り組んでいる。
- 第9次福岡市基本計画において、箱崎地区は地域拠点に位置づけており、また、当該地区は「機能を充実・転換する地区」に位置づけ、市街地内の貴重な大規模活用可能地として、新たな都市機能の導入などを検討することとしている。

【九州大学統合移転事業】



【上位計画】（第9次福岡市基本計画）



- 地域拠点（箱崎等）**
商業機能やサービス機能など諸機能が集積した地区
- 機能を充実・転換する地区（九州大学箱崎キャンパス）**
市街地内の貴重な大規模活用可能地として、大学の移転進捗を踏まえ、新たな都市機能の導入などを検討する地区

2 九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくりについて

H25.2

跡地利用将来ビジョン 提言

まちづくりの方針や将来構想等の大きな方向性

検討委員会（地域の代表、学識経験者、経済界等）が策定し、市・九州大学へ提言

H27.3

跡地利用計画 策定

土地利用転換の実現に向けた方針

跡地利用協議会（地域の代表、学識経験者、経済界等）などの意見を伺いながら、市・九州大学が策定

H30.7

ランドデザイン 策定

まちづくりの全体像や整備ルールなど

 FUKUOKA Smart EAST を位置付け

【まちづくりの基本的な考え方】

- 九州大学が百年存在した地としてのブランドと、広大な敷地や交通といった強みを活かし、働く人や学ぶ人、住む人、訪れる人などこれまで以上に幅広い人々が集まり、イノベーションを生み出す**新たな拠点を創出**する。
- 千年以上に渡る箱崎の歴史や文化も踏まえながら、新たな拠点の創出に向け、**イノベーションを生み出す**チャレンジできるまちと、幅広い人々を惹きつける**高質で快適なライフスタイルや都市空間**づくりに取り組み、未来に誇れるまちを創造していく。

高質で快適な
ライフスタイルや
都市空間

好循環

イノベーション
を生み出す
[チャレンジできるまち]

3 都市基盤整備のスキームと土地利用イメージ

北エリア(約20ha)

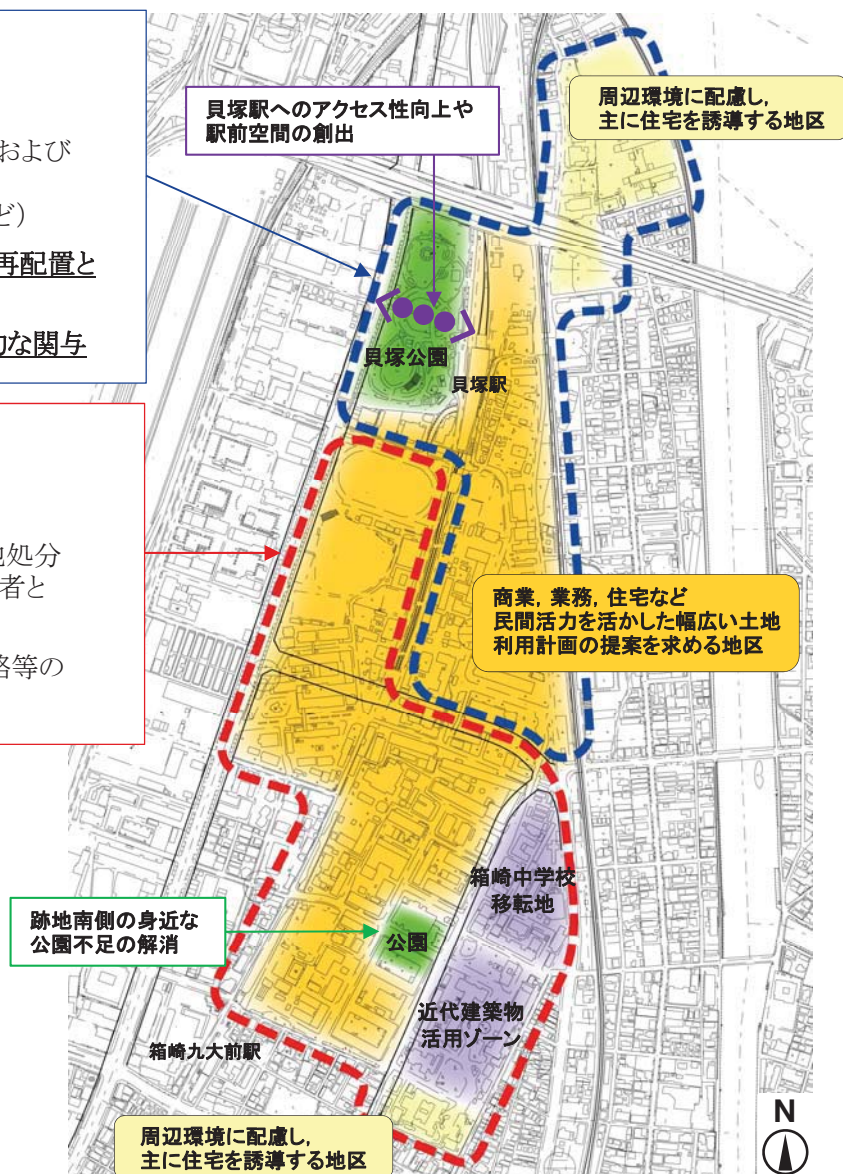
『福岡市』による『土地区画整理事業』

- 貝塚駅周辺を含む脆弱な都市基盤の解消および総合的な交通結節機能の強化
(駅前広場整備, 東西方向の連絡性向上など)
- 貝塚公園や箱崎中学校などの公共施設の再配置と移転跡地の活用
- 市有地や公共施設が多い中での市の主体的な関与

南エリア(約30ha)

『UR都市機構』による『開発行為』

- 九州大学は, 早期の資金確保と適切な土地処分のため, 迅速な都市基盤整備が可能な事業者として, UR都市機構を選定
- 福岡市は, UR都市機構による都市計画道路等の「直接施行制度」を活用



4 決定・変更する都市計画

	① 用途地域	② 土地区画整理事業	③ 公園	
変更前	第一種住居地域 (約48ha) 容積率 200% 建ぺい率 60%	—	近隣公園 3・3・3号 貝塚公園 面積 約3.8ha	—
変更後	第二種住居地域 (約48ha) 容積率 200% 建ぺい率 60%	貝塚駅周辺 土地区画整理事業 (約23.4ha)	近隣公園 3・3・3号 貝塚公園 面積 約3.3ha (－約0.5ha)	近隣公園 3・3・114号 箱崎中央公園 面積 約1.0ha (＋約1.0ha)

5 都市計画案の概要

① 用途地域

- 土地利用の転換および道路等の基盤整備を契機として、良好な市街地の形成と多様な都市機能の誘導を図るため、一定規模の店舗、業務、住宅等の併存が可能な用途地域として、第二種住居地域への都市計画変更を行う

② 土地区画整理事業

- 北エリアにおける市施行の土地区画整理事業の事業実施に向け、施行の対象となる、区域や名称等の都市計画決定を行う

③ 公園

貝塚公園

- 貝塚駅西口に整備する国道3号へのアクセス道路や駅前広場、及び再整備を行う駐輪場用地が現在の都市公園区域内にあるため、公園区域の都市計画変更を行う

箱崎中央公園

- 跡地南側の身近な公園不足の解消を図るため、箱崎中学校との一体的な防災性の向上や近代建築物活用ゾーンのみどりと連続するゆとりある空間整備に資する位置に公園区域の都市計画決定を行う



(参考)都市計画道路 (平成28年9月5日決定告示)

- 広域的な道路ネットワーク及びまちの骨格を形成する都市計画道路を都市計画決定
- 現在、UR都市機構の直接施行制度を活用して、設計、測量等を実施中

都市計画道路 堅粕箱崎線(東西道路)

延長:630メートル 幅員:28メートル

都市計画道路 原田箱崎線(南北道路)

延長:730メートル 幅員:19メートル

凡 例		凡 例
用途地域名称		現行 設定 用途地域
容積率 建ぺい率	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模	第一種低層住居専用地域
高度地区		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

6. 今後のスケジュール(予定)

令和2年3月	福祉都市委員会報告
令和2年3月～4月	都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者15名, 意見書0通)
令和2年6月	都市計画審議会に付議
令和2年6月	都市計画決定告示

(参考)土地利用転換の進め方

箱崎キャンパス跡地では、民間活力を活かしながら良好な市街地形成を実現するため、多様な都市機能の導入を可能とする用途地域を設定したのち、事業者公募を行い、提案に応じてまちの魅力をさらに高める地区計画制度等の活用を検討している

(事業者公募前)
都市計画
手続き1

- 土地利用の転換および道路等の基盤整備を契機として、良好な市街地の形成と多様な都市機能の誘導を図るため、一定規模の店舗、業務、住宅等の併存が可能な用途地域の見直しを行う

事業者
公募

- 九州大学・UR都市機構とともに、グランドデザインの実現に向けて必要となる要件を定めたうえで、公募において、民間活力を活かした幅広い土地利用計画の提案を求める
- あわせて、土地利用計画に応じた壁面位置の制限や街角広場等の提案を求めることにより、良好な環境を創出していく

(事業者公募後)
都市計画
手続き2

- 良好な環境を継続して担保していくため、公募によって求めた内容等を地区計画に定める
- あわせて、さらにエリアの魅力を高めるような事業者の提案に応じて、より多様な都市機能の誘導を可能とする緩和型地区計画制度(開発整備促進区※などを想定)の活用を行う

※開発整備促進区：大規模な土地利用転換が見込まれる区域において、エリアの魅力向上に資すると認められる場合に、劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場などの多様な用途に供する一定規模以上の建築物の立地を可能とする地区計画の制度

都市計画手続き 1

- ・用途地域
- ・土地区画整理事業の施行区域等
- ・都市公園

今回付議

事業者公募

- ・土地利用計画の提案
- ・壁面位置の制限、街角広場等の提案
- …など

都市計画手続き 2

- ・提案に応じた地区計画の決定(緩和型地区計画等)
- …など

福岡広域都市計画用途地域の変更（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・下線は新、()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>3,310</u> ha (約 3,358 ha)	-48	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 28 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 <u>3,338</u> ha (約 3,386 ha)	-48						20.4%
第二種住居地域	約 <u>1,462</u> ha (約 1,414 ha)	48	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 108 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 <u>1,570</u> ha (約 1,522 ha)	48						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	—	—	—	—	
	約 39 ha		30/10以下	—	—	—	—	
	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 1,484 ha							9.1%
準工業地域	約 1,656 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 345 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 2,001 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 16,362 ha							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	
九州大学 箱崎キャンパス 跡地地区	第一種住居地域	200/60	第二種住居地域	200/60	約 48 ha

福岡広域都市計画公園の変更（市決定）

1. 追加

種別	名称		位 置	面 積	備 考
	番号	公園名			
近隣公園	3・3・114	箱崎中央公園	福岡市東区 箱崎六丁目	約1.0ha	新規

2. 変更

注）朱書き・下線部は新，（ ）は旧を示す

種別	名称		位 置	面 積	備 考
	番号	公園名			
近隣公園	3・3・3	貝塚公園	福岡市東区 箱崎七丁目	<u>約3.3ha</u> (約3.8ha)	区域の変更
近隣公園	3・3・41	須崎公園	福岡市中央区 天神五丁目	<u>約3.3ha</u> (約3.0ha)	区域の変更

（参考）

総括表

	箇 所	面積 (ha)	摘 要
今回の決定等	3・3・114 箱崎中央公園	1.0ha (+1.0ha)	追加
	3・3・3 貝塚公園	3.3ha (-0.5ha)	変更
	3・3・41 須崎公園	3.3ha (+0.3ha)	変更
現在の都市計画公園	493	1199.72	
合計	494	1200.52	

■参考図(イメージ)

都市公園(箱崎中央公園)



※現時点での整備イメージであり、今後検討を進めていきます。

都市公園(貝塚公園)



※現時点での整備イメージであり、今後検討を進めていきます。

福岡広域都市計画土地地区画整理事業の決定（市決定）

貝塚駅周辺土地地区画整理事業の概要

1. 事業の目的

九州大学箱崎キャンパス跡地は都心部に近く、市街地内の貴重な大規模活用可能地として、本市基本計画や都市計画マスタープランにおいて、「機能を充実・転換する地区」に位置づけられている。

一方、本地区はクランク状の踏切道があることや、貝塚駅への経路が分かりにくいこと、貝塚駅東口については自動車の乗降場がないこと、貝塚駅西口についてはロータリーが狭く、駅を利用する歩行者や自動車等の動線が錯綜していることなど多くの課題を抱えている。

そこで、本地区において土地地区画整理事業を施行し、都市基盤の整備を行うことにより、課題の解決とあわせて交通結節機能の強化を図ることを目的とする。

2. 事業の概要

1) 施 行 者 福岡市

2) 施 行 面 積 約 2 3 . 4 ha

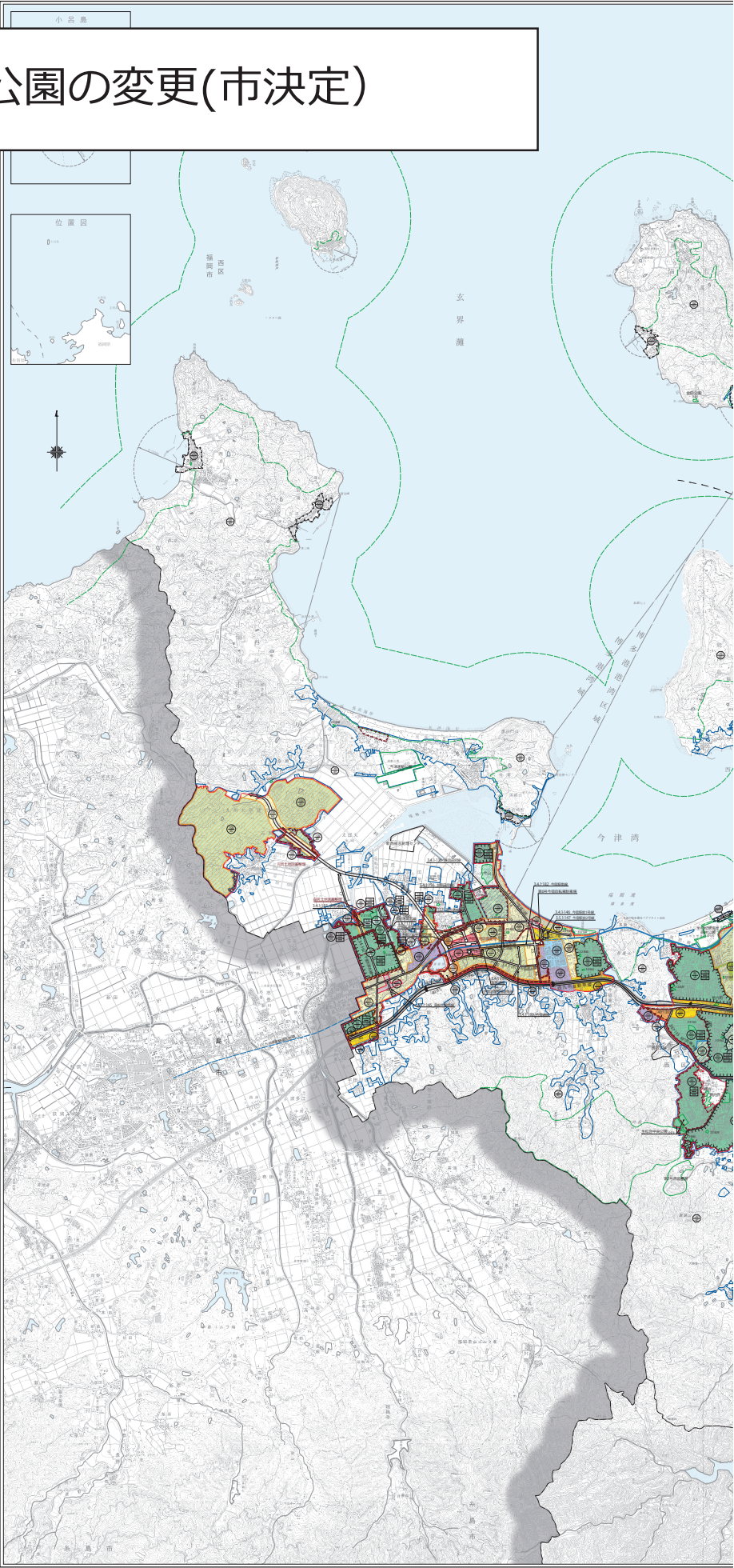
3) 事業の区域

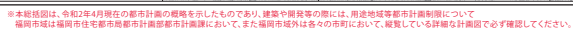
・福岡市東区 箱崎六丁目 の一部
 箱崎七丁目 の一部
 筥松三丁目 の一部
 筥松四丁目 の一部

3. 議案第 4 号関連

福岡広域都市計画公園の変更(市決定)

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
	最低地規模 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区(特別用途地区) Registered Urban 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
	風致地区 Landscape 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 Come 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 Water 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
	鉄道路線 Railways
	自然公園区域 Natural Park Areas
	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) ※建ぺい率では、市街化調整区域の面積を、建ぺい率に代えて、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 Boundaries of Areas with municipal urbanization control standards





福岡広域都市計画公園の変更(市決定)について

1 須崎公園の概要

- 須崎公園は、昭和26年に開園した近隣公園で、天神から北に約500mの距離にあり、天神とウォーターフロントエリアを繋ぐ回遊軸上に位置している。
- 周辺には市民会館や県立美術館といった文化施設が立地し、須崎公園とともに多くの市民に親しまれてきたが、須崎公園、市民会館ともに供用開始より50年以上が経過し、老朽化も進んでいる

■現況図



■位置図



■須崎公園



■須崎公園の都市計画概要

種別・名称:近隣公園 3・3・41号 須崎公園
位置:福岡市中央区天神五丁目
面積:2.96ha

■現市民会館の概要

住所:福岡市中央区天神五丁目1番23号
敷地面積:1.06ha
延床面積:9,255㎡
開館時期:昭和38年
諸室:大ホール(1,770席), 小ホール, 練習室等

2 須崎公園と拠点文化施設が一体となった再整備

- 現市民会館の後継施設である拠点文化施設整備の機を捉え、拠点文化施設と須崎公園のランドスケープが融合した一体的で魅力的な公共空間の創出に取り組む。
- 公園と調和したデザインの拠点文化施設を整備することや、公園と施設を一体利用したイベント開催を計画していることから、設計・整備・維持管理・運営を拠点文化施設と一体のPFI事業として実施する。

■拠点文化施設の計画概要

敷地面積:10,573.63㎡
延床面積:約20,000㎡
大ホール:約2,000席の多機能ホール
中ホール:多様なニーズに対して新たな受け皿となる約800席のホール
文化活動・交流ホール:市民の文化活動の練習や発表の場となるホール
リハーサル・練習室

3 公園と拠点文化施設配置の考え方

(1) コンセプト

須崎公園の再整備にあたっては、公園と拠点文化施設がハード・ソフト両面で一体となった魅力的な空間を創出するため、拠点文化施設と共通のコンセプトを設定し、一体の事業として取り組んでいく。

■ 地区全体のコンセプト

- 施設と公園等が一体となったシンボリックな都市空間をデザイン
- 人を惹きつけ、まちをつなぐ新たな集客拠点づくり
- ユーザーにとって使いやすい施設として他の文化施設や公園のモデルとなるよう、ハード・ソフト両面の充実

(2) 配置の考え方

- ① 拠点文化施設と須崎公園が一体となった都市の魅力向上に寄与するシンボリックな景観をエリア全体で創出する。
- ② 公園区域の面積は現面積を確保するとともに、一団で整形な形状とする。
- ③ 那の津通りと市道天神44号線沿いに幅員6m以上の公園区域を設ける。
- ④ 拠点文化施設の敷地面積は現市民会館敷地と等積とし、回遊動線の西側に配置する。
- ⑤ 公園と拠点文化施設の内外を一体的に活用したイベント等が可能な配置計画とする。



4 変更後の都市計画の概要

■ (変更後) 須崎公園の都市計画概要

- 種別・名称: 近隣公園 3・3・41号 須崎公園
- 位 置: 福岡市中央区天神五丁目
- 面 積: 約3.3ha(+約0.3ha)

5 スケジュール(予定)

平成29年12月	第4委員会(現:福祉都市委員会)報告
平成30年 2月	H29年度第2回(169回)都市計画審議会で報告
平成31年 4月	入札公告
令和 2年 1月	落札者決定
令和 2年 3月	福祉都市委員会報告
令和 2年 3~4月	都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者15名, 意見書0通)
令和 2年 6月	都市計画審議会に付議
令和 2年 6月	落札者事業契約締結
令和 5年度	拠点文化施設開館・須崎公園一部開園
令和 7年度	須崎公園全面開園

福岡広域都市計画公園の変更（市決定）

1. 追加

種別	名称		位 置	面 積	備 考
	番号	公園名			
近隣公園	3・3・114	箱崎中央公園	福岡市東区 箱崎六丁目	約1.0ha	新規

2. 変更

注）朱書き・下線部は新，（ ）は旧を示す

種別	名称		位 置	面 積	備 考
	番号	公園名			
近隣公園	3・3・3	貝塚公園	福岡市東区 箱崎七丁目	<u>約3.3ha</u> (約3.8ha)	区域の変更
近隣公園	3・3・41	須崎公園	福岡市中央区 天神五丁目	<u>約3.3ha</u> (約3.0ha)	区域の変更

（参考）

総括表

	箇 所	面積 (ha)	摘 要
今回の決定等	3・3・114 箱崎中央公園	1.0ha (+1.0ha)	追加
	3・3・3 貝塚公園	3.3ha (-0.5ha)	変更
	3・3・41 須崎公園	3.3ha (+0.3ha)	変更
現在の都市計画公園	493	1199.72	
合計	494	1200.52	

参考図(須崎公園 イメージ)



※現時点での将来イメージであり、今後検討を進めていきます。