

令和7年度第3回（第187回） 福岡市都市計画審議会 議案参考資料

（　頁　）

■箱崎地区関連 ···· (参 - 1)

- ・福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）
- ・福岡広域都市計画公園の変更（市決定）

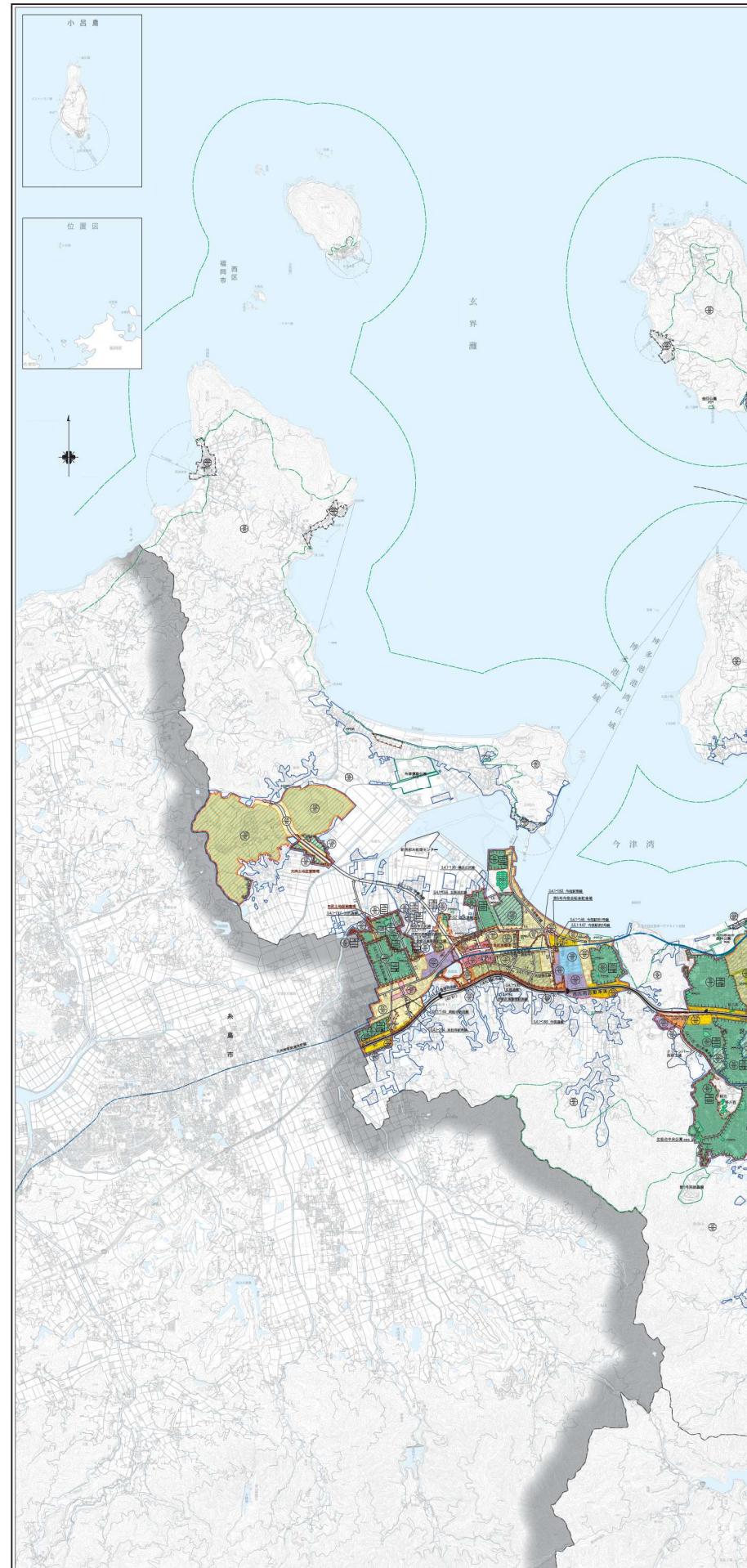
令和8年2月2日（月）
天神スカイホール（メインホールB）

箱崎地区関連

| 凡 例 | |
|-----|--|
| | 市街化区域および市街化調整区域界 |
| | 第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) |
| | 第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) |
| | 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 |
| | 上段容積率・下段建ぺい率 外壁の後退距離の最低限度 最 低 敷 地 規 模 戸建住環境形成地区(特別用途地区) |
| | 特 別 用 目 地 区 第一種 15 M 高 度 地 区 第二種 15 M 高 度 地 区 第一種 20 M 高 度 地 区 第二種 20 M 高 度 地 区 高 度 利 用 地 区 防 火 地 域 準 防 火 地 域 風 致 地 区 特 別 绿 地 保 全 地 区 生 产 绿 地 地 区 临 港 地 区 流 通 业 务 地 区 驻 车 场 整 备 地 区 都 市 计 画 道 路 都 市 高 速 铁 道 公 园 ・ 绿 地 ・ 广 场 ・ 墓 地 公 共 下 水 道 排 水 区 域 P ポ ン ブ そ の 他 の 都 市 施 設 市 街 地 开 发 事 業 地 区 计 画 区 域 等 自 动 车 専 用 道 路 铁 道 自然 公 园 区 域 市 郡 界 区 町 村 界 |

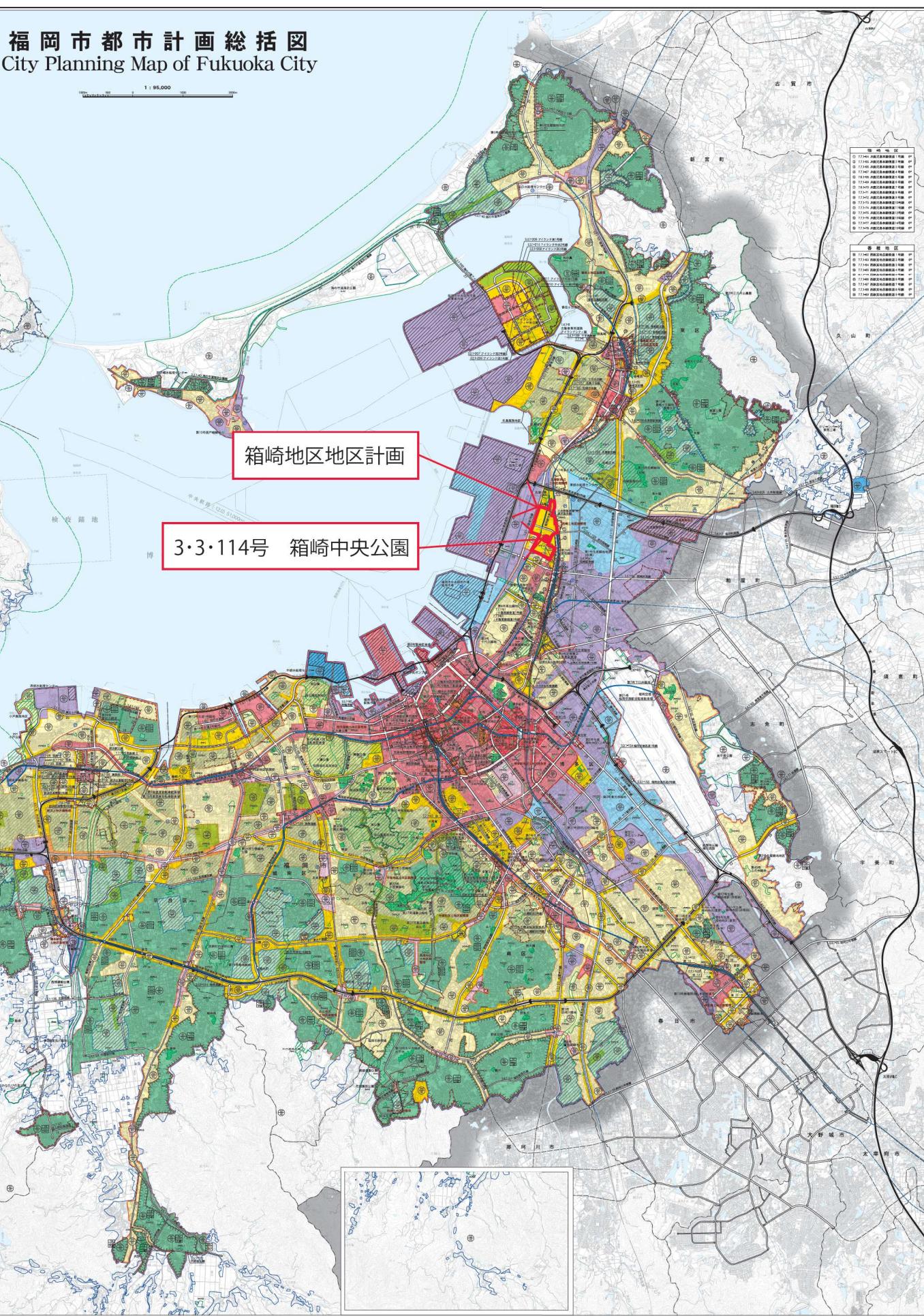
上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)
 (注)福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途などに応じた緩和規定があります。

指 定 区 域 区 分 界



福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City

令和七年四月



※本総括図は、令和7年4月現在の都市計画の状況を示したもので、
建築や開発等の際には、用地地域等都市計画別冊について必ず確認してください。

箱崎地区地区計画の決定等(福岡市決定)について

I 地区計画の決定等の理由

- 九州大学箱崎キャンパス跡地等については、地域と共に創り上げたグランドデザイン（平成30年7月策定）に基づき、都市基盤の整備を進めるとともに、「Fukuoka Smart East」の実現に向けて、九州大学など関係者と連携し、まちづくりなどに取り組んでいる。
- まちづくりについては、令和6年4月に優先交渉権者が選定され、令和8年度からの段階的な土地の引渡し、令和10年度以降の第1期まちびらきに向け、九州大学、UR都市機構、優先交渉権者、福岡市において、提案内容や都市計画についての協議を進めてきた。
- 今回、地区計画の決定及び都市計画公園の変更について協議が整ったことから、都市計画手続きを進めるもの。

2 地区の概要

○所在地：福岡市東区箱崎三丁目、箱崎六丁目、箱崎七丁目及び筥松三丁目の各一部

○区域面積：39.3ha

○都市計画等

用途地域：第二種住居地域 等

容積率：200%

建ぺい率：60%

高度地区：第二種20メートル高度地区



3 グランドデザインの概要

- 「箱崎キャンパス跡地利用協議会（地域の代表、学識経験者、経済界等）」等の意見を伺いながら、まちづくりの指針となるグランドデザインを策定。

【まちづくりの方向性】

・都市機能

- 「土地利用の方針」を踏まえながら、新たな拠点を創出するため、平面・立体・複合的につながる多様な都市機能の誘導を図る。

・都市空間

- ここ箱崎だからこそできるまちづくりに向け、まち全体の一体感を創出する空間整備や景観の誘導を図る。

- 安全・安心・快適で健やかな暮らしを創出するため、憩いや安心を感じができるオープンスペースや歩行者の骨格動線となる「歩の軸」など、ゆとりある空間整備の誘導を図る。

- 周辺地域との一体的な発展を目指し、箱崎千年の歴史に育まれた文化や関係性を大切にし、周辺地域との調和・連携・交流を図る。

- 九州大学の地に存在した歴史的資源と緑を活かし、その面影や記憶を継承する。

・環境共生

- 循環型社会の形成やエネルギーの有効活用、環境技術の活用など、環境と共生した持続可能なまちの形成を目指す。

・マネジメント

- 百年後の未来に誇れるまちづくりに向け、持続・発展していくとともに、良好なコミュニティを形成するマネジメントの仕組みづくりを目指す。



少子高齢化など、まちづくりの様々な課題を解決しながら、持続的に発展していくため、最先端の技術革新の導入による、快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出し、未来に誇れるモデル都市

「FUKUOKA Smart EAST」を創造していく。

まずは、その先駆けとして、箱崎のまちづくりにおいて取り組み、それが全市に広がり、さらに市を超えて、より多くの人々に届くよう進めていく。

4 地区計画の決定について

■ 地区計画に位置付ける内容

○地域とともに創り上げたグランドデザインに基づき提案されている街角広場や歩行者用通路、緑化率などを将来にわたって担保するとともに、開発整備促進区の活用により、新たな拠点を創出するもの。

<地区施設等について>

① 安全性、賑わいを生み出す 「街角広場」の整備



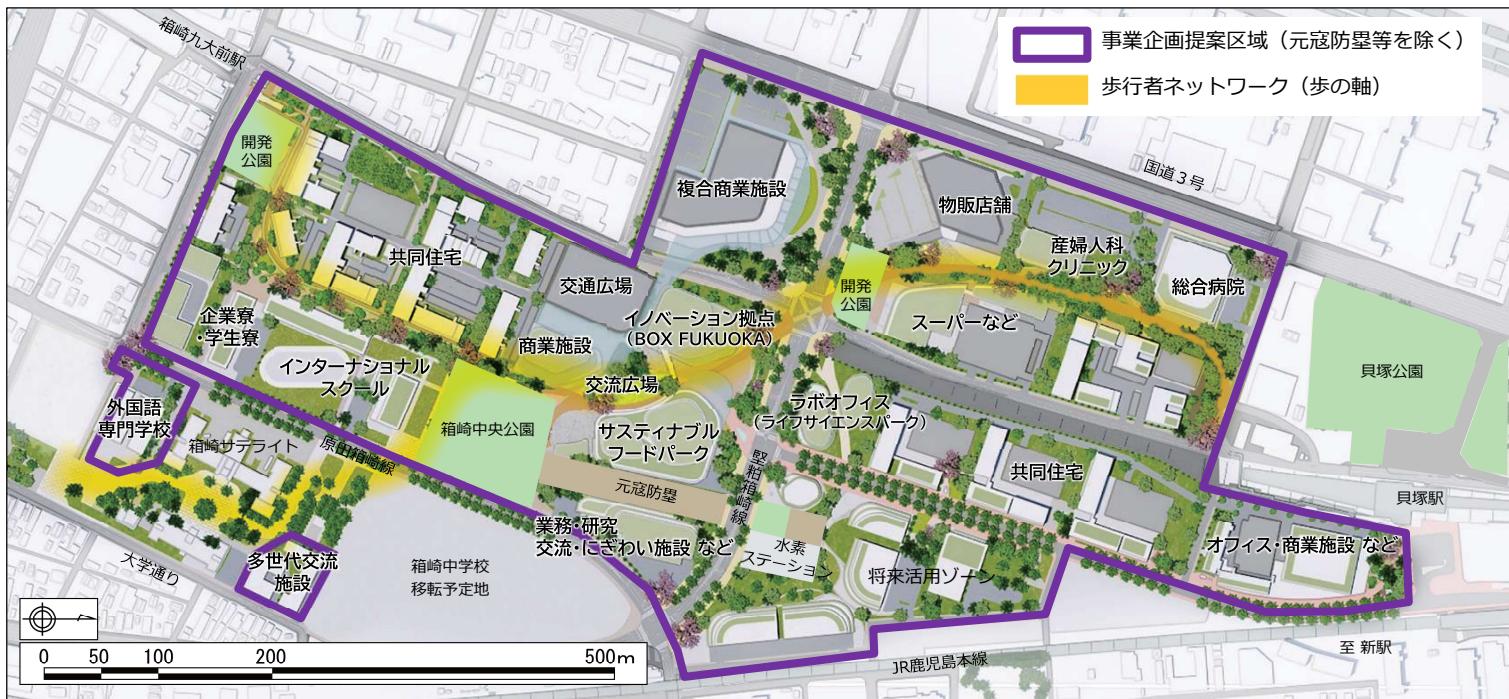
② 交流にぎわいの拠点となる 「交流広場」の整備



③ 公共交通の利用を促す 「交通広場」の整備

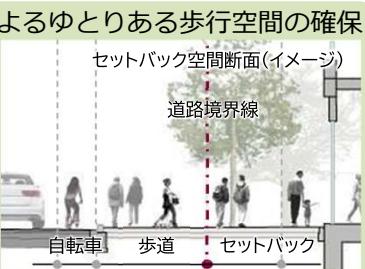
- (導入予定の交通機能 : 車両)
・路線バス
・デマンドバス
・タクシー
・観光バス
・緊急車両

④ 回遊性、利便性向上のための 「歩行者用通路」の整備



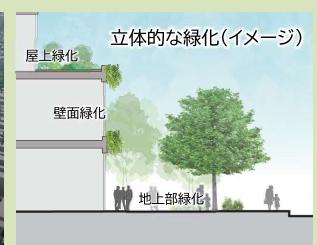
<建築物等に関する事項について>

○ 壁面の位置の制限



○ 緑化率の最低限度

⑥ 事業企画提案区域全体で「緑化率40%」確保



○ 開発整備促進区の活用



※開発整備促進区

広場などの公共施設を整備し、良好な環境形成を図ることで、地域の魅力や利便性向上に資する一定規模以上の店舗や飲食店等の立地を可能とする地区計画の制度

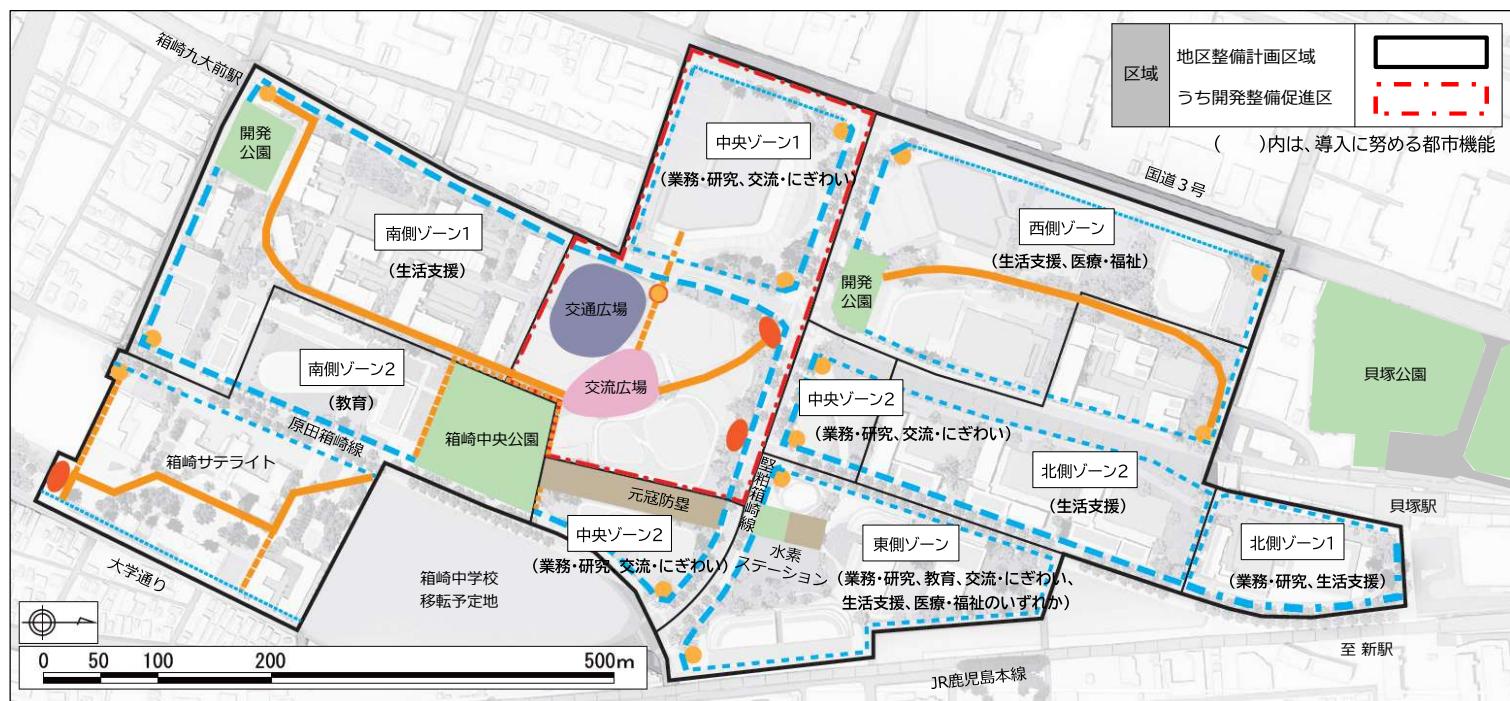
■地区計画の概要

<地区施設等の配置及び規模>

- ①街角広場（約100m²、1階） (●)
- (約300m²、1階) (●)
- (約100m²、2階) (○)
- ②交流広場（約4,000m²） (■)
- ③交通広場（約4,500m²） (■)
- ④歩行者用通路（2m、1階-----）
(4m、1階-----)
(4m、2階-----)
(6m、1階 -----)

<建築物等に関する事項>

- ⑤壁面の位置の制限：敷地境界線から建物の外壁までの距離の設定
(1m -----、2m -----、4m -----、6m -----)
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限：
壁面後退部分において、垣、柵、看板などの工作物設置の制限
- ⑥緑化率の最低限度：事業企画提案区域全体で40%確保
- ⑦開発整備促進区により誘導する用途：
店舗・飲食店の用途に供する床面積が1万平方メートルを超えるもの
- ⑧建築物等の用途の制限：
マージヤン・ぱちんこ等の制限
多様な都市機能の誘導や教育環境を踏まえた、住宅等の制限（一部ゾーン）
- ⑨敷地面積の最低限度：開発整備促進区：5,000m²、その他：500m²
- ⑩建築物等の形態又は意匠の制限：
屋根、外壁等は周辺環境と調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮



5 都市計画公園の変更について

○名称：箱崎中央公園 ○種別：近隣公園 ○面積：約1.0ha

○位置：次の理由により、位置を変更するもの。

- ・地域に潤いをもたらすみどり豊かな空間が創出され、交流・にぎわいの拠点となる交流広場や施設と隣接することで、より豊かなみどりの拠点が形成できるとともに、公園利用者の利便性が向上する。（休憩スペース、飲食など）
- ・災害時には避難場所等となる交流広場や施設と隣接することで、災害時の避難スペースがまとまって確保できるとともに、より円滑な避難や効率的な応急活動が可能となる。



6 スケジュール(予定)

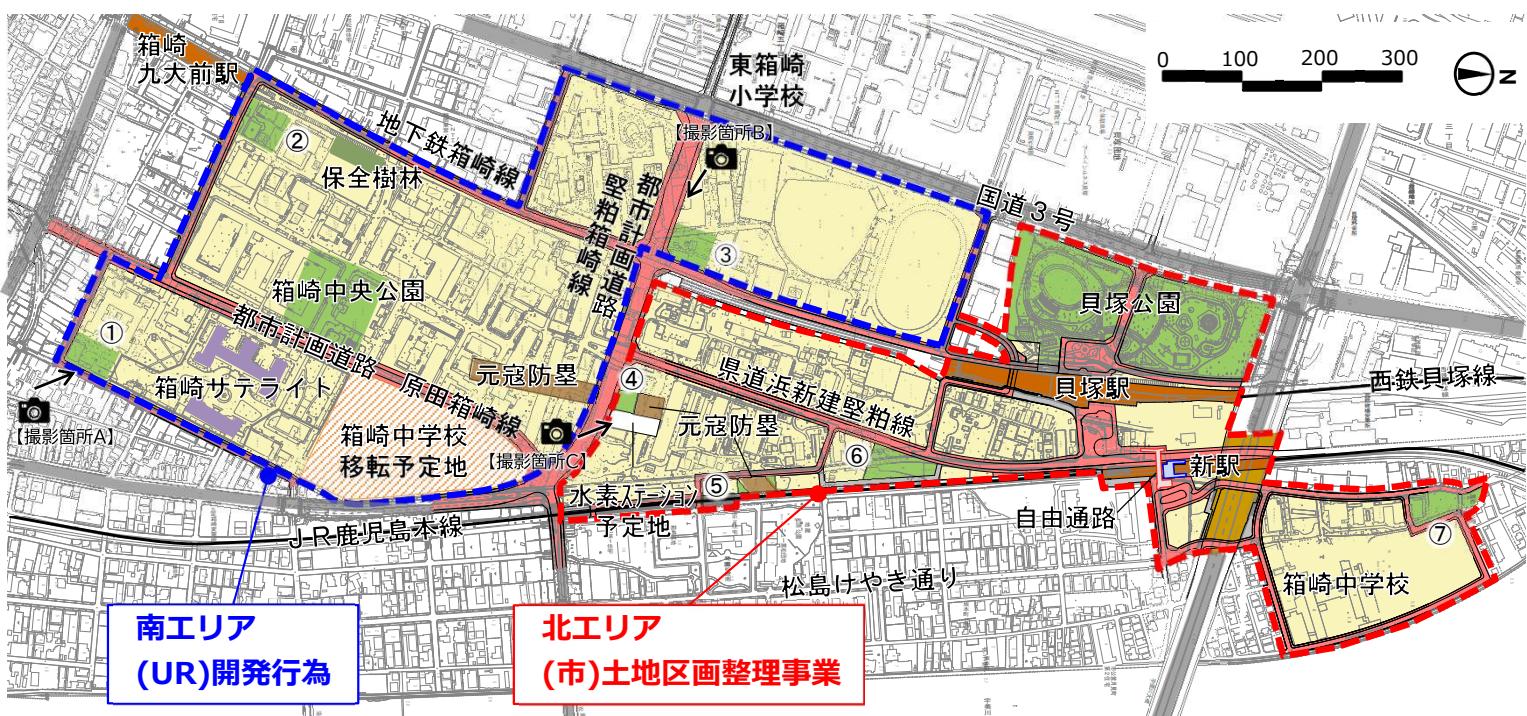
| | |
|------------|----------------------------------|
| 令和 7 年 9 月 | 福祉都市委員会報告（地区計画・公園） |
| 10月 | 都市計画原案の縦覧（縦覧者 21 名、意見書 0 通） |
| 12月 | 福祉都市委員会報告（地区計画・公園） |
| | 都市計画案の縦覧（法定縦覧）（縦覧者 11 名、意見書 0 通） |
| 令和 8 年 2 月 | 都市計画審議会 |
| 3月 | 都市計画決定告示 |

(参考)基盤整備の進捗状況

○九州大学箱崎キャンパス跡地等では、南エリアでUR都市機構による開発行為や直接施行制度※を活用した都市計画道路の整備、北エリアで福岡市による土地区画整理事業などを進めている。

※面的整備と併せて、都市計画道路等の公共施設をUR都市機構が整備する制度

«計画図»



①南エリア

<開発行為>

- ・施 行 者 : UR都市機構
- ・開発面積 : 約29.3ha
- ・事業内容 : 土地造成、跡地外周道路の拡幅、公園整備
- ・進捗状況 : 令和6年3月 外周道路 全線供用
令和7年2月 箱崎東公園 供用 (公園①)

| 種別 | 概要 |
|---------------|--|
| 外周道路 (8路線) | <ul style="list-style-type: none">・延長 約2,000m・幅員 10~14m |
| 公園①②③ | <ul style="list-style-type: none">・面積 約1.7ha※市で整備する箱崎中央公園含む |

<都市計画道路>

- ・施 行 者 : UR都市機構
- ・事業内容 : 都市計画道路の整備 (2路線)
- ・施行期間 : 平成30年7月～令和8年3月予定
- ・進捗状況 : 令和7年5月 堅粕箱崎線 供用
令和7年10月 原田箱崎線 供用

| 種別 | 概要 |
|-------|---|
| 堅粕箱崎線 | <ul style="list-style-type: none">・延長 約630m・幅員 28m、4車線 |
| 原田箱崎線 | <ul style="list-style-type: none">・延長 約730m・幅員 19m、2車線 |



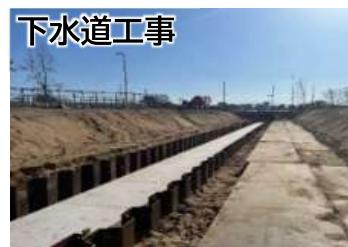
②北エリア

<貝塚駅周辺土地区画整理事業>

- ・施 行 者 : 福岡市
- ・施行面積 : 約23.4ha
- ・事業内容 : 道路や公園などの基盤整備
- ・施行期間 : 令和3年3月～令和11年3月（清算期間除く）
 - ※事業進捗を踏まえ、施行期間を箱崎中学校移転から5年程度延伸予定
- ・進捗状況 : 令和3年3月 事業認可
 - 令和4年度 工事着手
 - 令和5年度 仮換地指定
 - 令和7年度 上下水道・電線共同溝工事、
保留地処分（元寇防堀・水素ステーション）等

| 種別 | | 概要 |
|----|----------------|--|
| 道路 | 区画道路 (15路線) | <ul style="list-style-type: none"> ・延長 約3,100m ・幅員 6～15m |
| | 特殊道路 (7路線) | <ul style="list-style-type: none"> ・延長 約500m ・幅員 4～9m |
| | 駅前広場 (3箇所) | <ul style="list-style-type: none"> ・面積 約0.8ha |
| 公園 | 貝塚公園 | <ul style="list-style-type: none"> ・面積 約3.3ha |
| | 公園④⑥⑦ 緑地⑤ | <ul style="list-style-type: none"> ・面積 約0.6ha |

※公園は敷地形状の整地工事のみ



<貝塚公園>

- ・施 行 者 : 福岡市
- ・事業内容 : 貝塚公園の再整備（約3.3ha）
- ・進捗状況 : 令和6年度 既存施設の取扱いの検討、再整備の方向性の整理
 - 令和7年度 基本設計（地域とのワークショップなど）

<自由通路>

- ・施 行 者 : 福岡市
- ・事業内容 : 自由通路の整備（廃止する踏切道の代替）
- ・進捗状況 : 令和7年度 工事着手
 - 令和9年 供用目標

| 種別 | | 概要 |
|------|--|---|
| 自由通路 | | <ul style="list-style-type: none"> ・延長 約50m（屋根付き） ・有効幅員 5m ・エレベーター2基（自転車搭載可能） ・24時間通行可能 |

【参考】JR新駅

- ・施 行 者 : JR九州
- ・事業内容 : 橋上駅舎の整備
- ・進捗状況 : 令和7年度 工事着手
 - 令和9年 開業目標

| 種別 | | 概要 |
|----|--|---|
| 新駅 | | <ul style="list-style-type: none"> ・自動改札機、券売機 ・エレベーター2基 ・トイレ（男女・多目的） |

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画箱崎地区地区計画を次のように決定する。

| 名 称 | 位 置 | 面 積 | 備 考 |
|----------|-----------------------------------|-----------|-----|
| 箱崎地区地区計画 | 福岡市東区箱崎三丁目、箱崎六丁目、箱崎七丁目及び筥松三丁目の各一部 | 約 39.3 ha | |

(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 | 138 | 約 1521.0 |
| うち 再開発等促進区を含む地区計画 | 17 | 約 104.2 |
| うち 集落地区計画 | 1 | 約 7.7 |
| 今回分 | 1 | 約 39.3 |
| 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 | 139 | 約 1560.3 |

福岡広域都市計画公園の変更（福岡市決定）

新旧対照表

1. 変更

下線部は新、()は旧

| 種別 | 名称 | | 位 置 | 面 積 | 備 考 |
|------|----------|--------|-------------------|--------------------|--------------|
| | 番号 | 公園名 | | | |
| 近隣公園 | 3・3・114号 | 箱崎中央公園 | 福岡市東区 箱崎六丁目の一部 | 約1.0ha (約1.0ha) | <u>区域の変更</u> |

総括表

| | 箇 所 | 面積 (ha) | 摘 要 |
|-----------|-----|----------------|-------|
| 今回の決定等 | 1 | 1.0ha (±0.0ha) | 区域の変更 |
| 現在の都市計画公園 | 494 | 1205.78 | |
| 合計 | 494 | 1205.78 | |

福岡広域都市計画公園の変更(3・3・114号 箱崎中央公園)

新旧対照図 S=1:2,500

区域界表

| 番号 | 名称 | 備考 |
|-----|------|----------------------------------|
| ①-② | 地番界 | 史跡元寇防塁箱崎地区南地点 |
| ②-③ | 見通し界 | ①-②の見通し線と原田箱崎線の交点を③とする |
| ③-④ | 道路界 | ③から原田箱崎線境界線上を南側に108.9mの地点を④とする |
| ④-⑤ | 見通し界 | ④より内角90°で100m延長した点を⑤とする |
| ⑤-⑥ | 見通し界 | ⑤より内角90°で91m延長した点を⑥とする |
| ⑥-① | 見通し界 | ⑥より内角100.2°で史跡元寇防塁箱崎地区南地点①まで延長する |



