

平成29年度第2回（第169回） 福岡市都市計画審議会 議案参考資料

（ 頁 ）

1. 議案第3号関連
福岡広域都市計画区域区分の変更（市決定）（参－1）
2. 議案第4号関連
福岡広域都市計画用途地域の変更（市決定）（参－2）
3. 議案第5号関連
福岡広域都市計画特別用途地区の変更（市決定）（参－4）
4. 議案第6号関連
福岡広域都市計画高度地区の変更（市決定）（参－5）
5. 議案第7号関連
福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）[飯氏地区，元岡西地区] （参－6）
福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）[石丸四丁目地区]（参－18）
6. 議案第8号関連
福岡広域都市計画公園の変更（市決定）（参－24）
7. 議案第9号関連
福岡広域都市計画流通業務団地の変更（市決定）（参－30）
8. 報告案件
福岡広域都市計画公園の変更（報－1）

平成30年2月8日（木）

天神スカイホール（メインホールA）

1 議案第3号関連 福岡広域都市計画区域区分の変更（市決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

市街化区域及び市街化調整区域の面積

注) 朱書き・下線は新, ()は旧を示す

項目	面積[福岡市]
都市計画区域	34,072ha
市街化区域	<u>16,336ha</u> (16,331ha)
市街化調整区域	<u>17,736ha</u> (17,741ha)

変更地区【市街化区域編入地区】

位置(地区名)	変更前	変更後	面積
飯氏地区	市街化調整区域	市街化区域	約 2.7ha
元岡西地区	市街化調整区域	市街化区域	約 1.8ha
唐原六丁目地区	市街化調整区域	市街化区域	約 0.03ha
みどりが丘三丁目地区	市街化調整区域	市街化区域	約 0.03ha
東入部七丁目地区	市街化調整区域	市街化区域	約 0.02ha
生の松原二丁目地区	市街化調整区域	市街化区域	約 0.05ha

変更地区【市街化調整区域編入地区】

位置(地区名)	変更前	変更後	面積
みどりが丘三丁目地区	市街化区域	市街化調整区域	約 0.02ha
東入部七丁目地区	市街化区域	市街化調整区域	約 0.03ha
生の松原二丁目地区	市街化区域	市街化調整区域	約 0.03ha
今宿東三丁目地区	市街化区域	市街化調整区域	約 0.04ha

2 議案第4号関連

福岡広域都市計画用途地域の変更（市決定）

新旧対照表

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 <u>2,321</u> ha (約 2,322 ha)	約-1	8/10以下	5/10以下	1.0 m	-	10 m	
	約 1,763 ha							
小計	約 <u>4,084</u> ha (約 4,085 ha)	約-1						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	約 2	10/10以下	5/10以下	-	-	-	
	約 <u>835</u> ha (約 833 ha)		10/10以下	6/10以下	-	-	-	
	約 1,288 ha		15/10以下	6/10以下	-	-	-	
	約 28 ha		20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 <u>2,404</u> ha (約 2,402 ha)	約 2						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>3,347</u> ha (約 3,344 ha)	約 3	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
	約 28 ha		30/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 <u>3,375</u> ha (約 3,372 ha)	約 3						20.7% (20.6%)
第二種住居地域	約 <u>1,411</u> ha (約 1,411 ha)	約 0	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
	約 108 ha		30/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 <u>1,519</u> ha (約 1,519 ha)	約 0						9.3%
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 166 ha		30/10以下	8/10以下	-	-	-	
小計	約 331 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 1,655 ha		20/10以下	6/10以下	-	-	-	
	約 345 ha		30/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 2,000 ha							12.2% (12.3%)
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 <u>16,336</u> ha (約 16,331 ha)	約 5						100.0%

※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	
飯氏地区	無指定	-	第一種住居地域	200/60	約 2.3ha
			第二種住居地域	200/60	約 0.4ha
	第一種低層住居専用地域	80/50	第一種住居地域	200/60	約 1.3ha
元岡西地区	無指定	-	第一種中高層住居専用地域	100/60	約 1.8ha
唐原六丁目	無指定	-	第一種低層住居専用地域	80/50	約 0.03ha
みどりが丘三丁目	第一種住居地域	200/60	無指定	-	約 0.02ha
	無指定	-	第一種住居地域	200/60	約 0.03ha
東入部七丁目	第一種住居地域	200/60	無指定	-	約 0.03ha
	無指定	-	第一種住居地域	200/60	約 0.02ha
生の松原二丁目	第一種低層住居専用地域	80/50	無指定	-	約 0.03ha
	無指定	-	第一種低層住居専用地域	80/50	約 0.05ha
今宿東三丁目	第一種住居地域	200/60	無指定	-	約 0.04ha

3 議案第5号関連

福岡広域都市計画特別用途地区の変更（市決定） 新旧対照表

注) 朱書き・下線は新, ()は旧を示す

種 類	面積(ha)	備 考
福岡市南公園特別用途地区	約 32ha	福岡市南公園特別用途地区内における建築物の建築の制限等は、福岡市南公園特別用途地区建築条例による。
戸建住環境形成地区	<u>約 2,130ha</u> (約 2,131ha)	戸建住環境形成地区内における建築物の建築の制限等は、福岡市戸建住環境形成地区特別用途地区建築条例による。
合 計	<u>約 2,162ha</u> (約 2,163ha)	

4 議案第6号関連

福岡広域都市計画高度地区の変更（市決定） 新旧対照表

都市計画高度地区を次のように変更する。

注) 朱書き・下線は新, ()は旧を示す

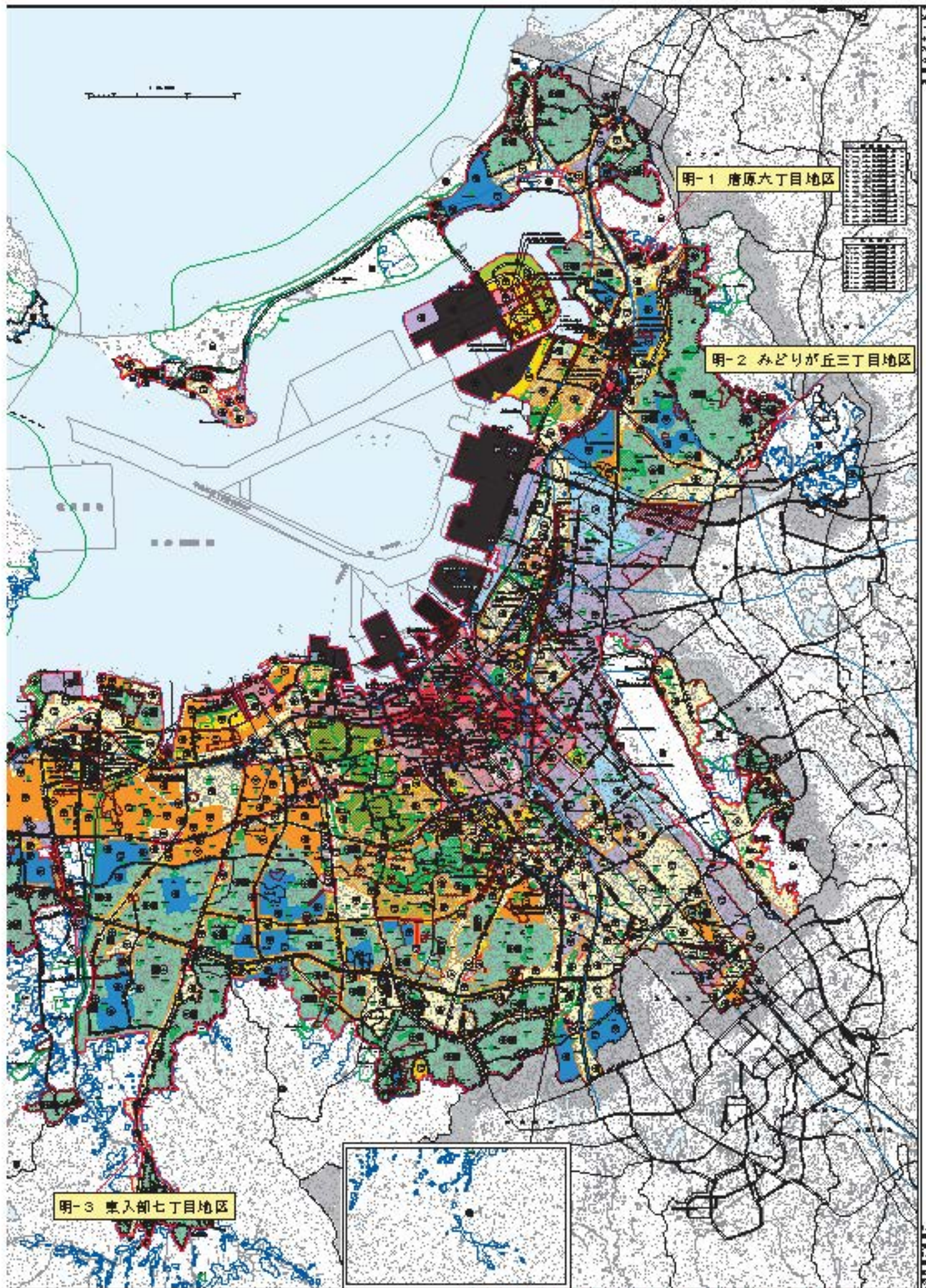
種 類	面 積	備 考
第一種15メートル高度地区	<u>約 943ha</u> (約 941ha)	
第二種15メートル高度地区	約 1,885ha	
第一種20メートル高度地区	約 15ha	
第二種20メートル高度地区	<u>約 4,979ha</u> (約 4,975ha)	
合 計	<u>約 7,822ha</u> (約 7,815ha)	

5 議案第7号関連

福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

飯氏地区地区計画ほか2件を次のように決定する。

名 称	位 置	面 積	備 考
飯氏地区地区計画	福岡市西区大字飯氏の一部	約 4.0ha	
元岡西地区地区計画	福岡市西区大字元岡の一部	約 1.7ha	
石丸四丁目地区地区計画	福岡市西区石丸四丁目の一部	約 2.7ha	



この図は、国土交通省の「国土利用計画」に基づき作成されたものであり、実際の土地利用状況とは異なる場合があります。

福岡広域都市計画区域区分等の変更について

1 区域区分の見直しについて

(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、まらの将来像等を総合的に勘案し、まら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。

(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、今回、初めて全市的な見直しを進めるにあたり、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

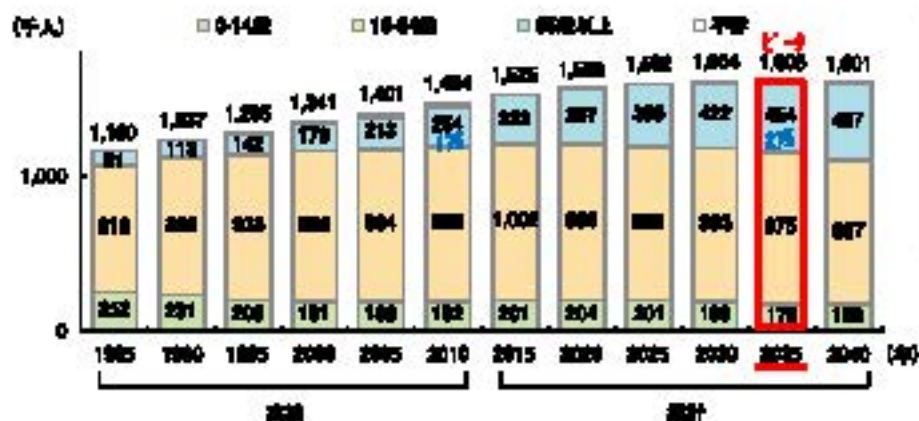
2 福岡市の状況

2015年の国勢調査において、人口153万人は政令市で6位、人口増加率5.1%は政令市中最も高い値となっており、2035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、「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。

■ 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：国勢調査、推計…福岡市総務企画局(2012年3月推計)



基準年(2010)とピーク時(2035)の比較

人口14万人増

一方

高齢化率10%増

○高齢化率(2015国勢調査)

全国) 26.3%

政令市) 24.1%

福岡市) 20.3%

3 福岡市における区域区分見直しの基本的な考え方

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)を踏まえつつ、「福岡型のコンパクトな都市」の実現に向け、基本的な考え方を整理して進めることとする。

国：都市計画運用指針



県：都市計画運用方針



市：基本的な考え方

- (1) 都市計画基礎調査を踏まえ、第9次基本計画等の上位計画に即して行う。
- (2) 市街化区域の規模は、必要最小限の拡大とする。
- (3) 新市街地は、計画的なまちづくりが確実な場合に手続きを行う。
- (4) 既成市街地は、都市基盤等が整備され、良好な市街地環境の維持・形成の取組みと合わせて手続きを行う。
- (5) 都市的土地利用から農地に転換が進む地域等は、必要に応じて市街化調整区域への編入を行う。

4 変更地区について

地区名	面積	変更理由	備考	変更・決定する都市計画の種類				
				区域区分	用途地域	特別用途地域	高度地区	地区計画
1 慶氏地区	約 2.7 ha	既成市街地	都市計画道路整備にあわせて既成市街地を編入する	○	○	○	○	○
2 天間西地区	約 1.8 ha	既成市街地	幹線道路の沿道利用可能な既成市街地を編入する	○	○	-	○	○
明-1 唐原六丁目地区	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	○	○	○	-	-
明-2 みどりが丘三丁目地区	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	○	○	-	○	-
明-3 東入部七丁目地区	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	○	○	-	○	-
明-4 水の都二丁目地区	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	○	○	○	-	-
明-5 今福東三丁目地区	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 4.5 ha							

5 スケジュール(予定)



飯氏地区の都市計画(案)

1. 編入区域について

- 当地区は、周船寺駅近傍の都市計画道路(千里太郎丸線)沿道に位置し、既に店舗や事務所が立地するなど概ね市街化されている地区である。
- 今回、当道路が拡幅整備されることを契機とし、当地区の合理的な土地利用を図るため、以下の通り都市計画の変更を行う。
- あわせて、周辺地域への配慮など、良好な市街地環境を保全するため、地区計画を定める。

対象区域図【編入・変更前】



対象区域図【編入・変更後】



※ 周辺地域へ配慮し、地区計画を定める。

2. 都市計画の概要

編入区域	市街化区域		用途地域	高度地区	面積
	編入前	市街化調整区域		—	—
編入後	市街化区域		【区域①】 第一種住居地域 容積率200%/建ぺい率40%	第二種20m高度地区	約2.7ha
			【区域②】 第二種住居地域 容積率200%/建ぺい率40%		

市街化区域	市街化区域		用途地域	外壁の 後退距離	特別 用途地区	高さの 最高限度	高度地区	面積
	変更前	市街化区域		第一種低層住居専用地域 容積率30%/建ぺい率50%	1.0m	戸建住環境 形成地区	10m	—
変更後	市街化区域		第一種住居地域 容積率200%/建ぺい率40%	—	—	—	第二種20m 高度地区	約1.3ha

3. 地区計画の概要

計画図



境界説明表	
区分	説明
①-②	河川中心
②-③	奥通し界 (①-②延長)
③-④	商店中心
④-⑤	用途地域界
⑤-⑥	水路中心
⑥-⑦	道路中心
⑦-⑧	鉄道中心

凡例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	ゾーン区分
	東ゾーン
	西ゾーン
	地区 施設
	6m 区画道路

地区施設の 配置及び規模	道路	名称	幅員	延長
		区画道路	6m	約40m
地区の区分	地区の名称	西ゾーン		東ゾーン
	地区の面積	約1.3ha		約2.7ha
建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物 ・ボーリング場、スケート場、水泳場等 ・マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等			
建築物の敷地面積の最低限度	千里太郎丸線に隣接する敷地 300㎡ 千里太郎丸線に隣接しない敷地 165㎡		300㎡	
壁面の位置の制限	1m ※市道周府字2248号線に接する200㎡未満の敷地に存する建築物は除く			
建築物等の形態又は意匠の制限	周囲の環境に調和			
垣又は柵の構造の制限	生け垣やメッシュフェンス等の透視可能なものとする			

元岡西地区の都市計画(案)

1. 編入区域について

- 当地区は、九州大学と幹線道路(福岡志摩線)に接する位置にあり、既に住宅が立地するなど概ね市街化されている地区である。
- 平成28年度に行われた九州大学敷地内における造成工事の結果、当地区における土砂災害の危険性が低下したことを受け、当地区の合理的な土地利用を図るため、以下の通り都市計画の変更を行う。
- あわせて、周辺地域への配慮など、良好な市街地環境を保全するため、地区計画を定める。

対象区域図【編入前】



対象区域図【編入後】



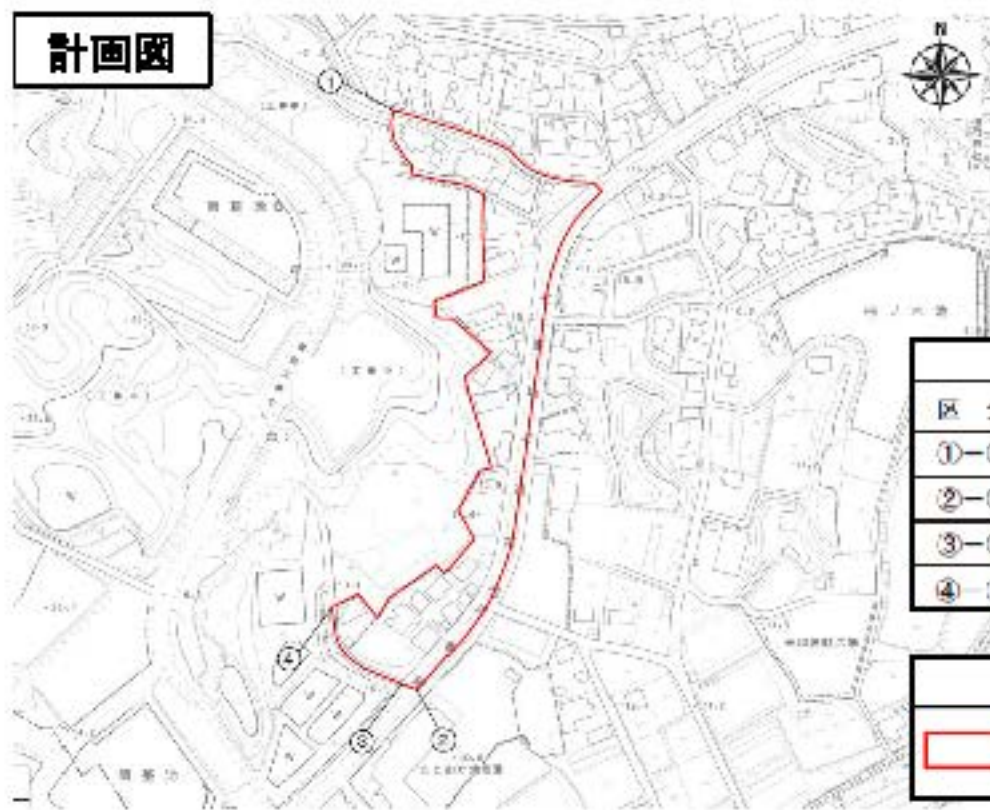
※ 周辺地域へ配慮し、地区計画を定める。

2. 都市計画の概要


編入区		市街化区域	用途地域	高度地区	面積
	編入前	市街化調整区域	—	—	約1.8ha
編入後	市街化区域	第一種中高層住居専用地域 容積率100%/建ぺい率60%	第一種16m高度地区	約1.8ha	

3. 地区計画の概要

計画図



区分	説明
①-②	道路中心
②-③	見通し界(③-④延長)
③-④	道路中心
④-①	地番界

	地区計画区域 (地区整備計画区域)
---	----------------------

地区整備計画の概要	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
	壁面の位置の制限	1m
	建築物等の形態又は意匠の制限	周囲の環境に調和

境界明確化について

1. 境界明確化の概要

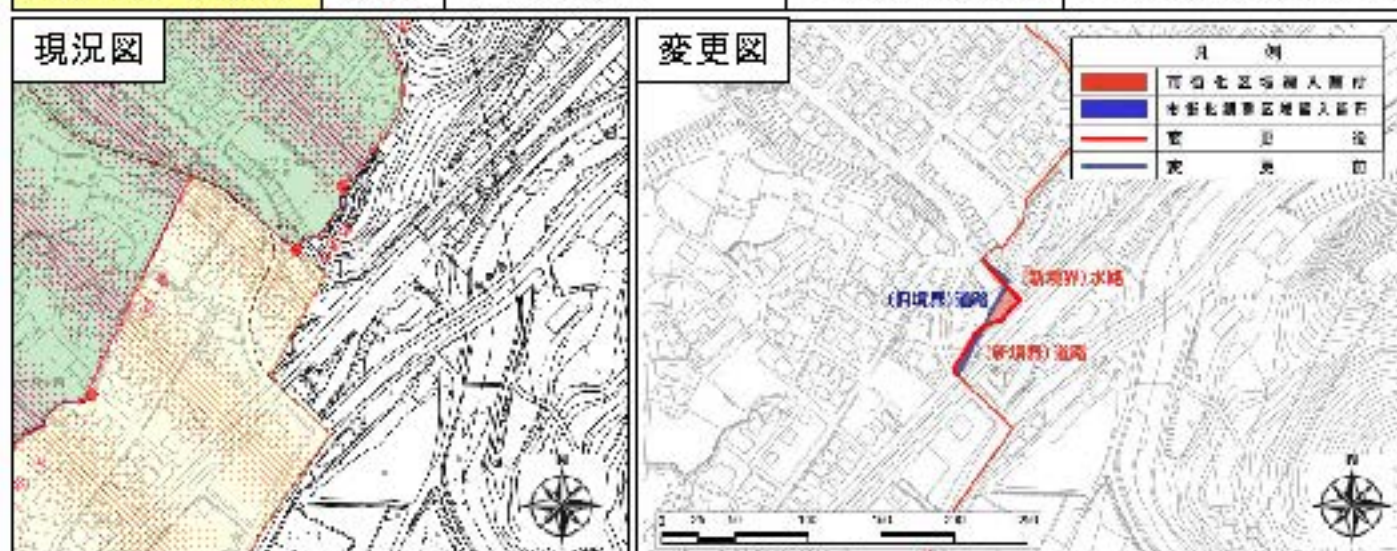
- 区域区分の境界としていた道路や河川等の移動により境界が不明確となっている地区について、今回の見直しにあわせ、所要の変更を行う。

2. 境界明確化の位置

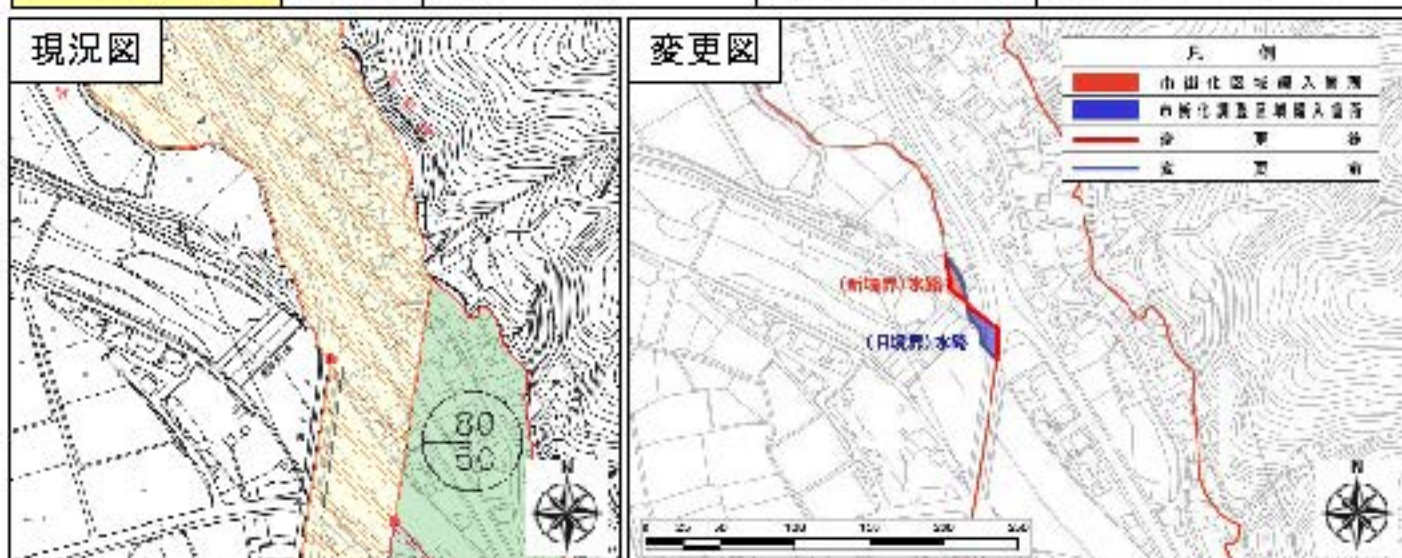
地区名	面積 (ha)	用途地域	その他の地域地区	境界名
唐原六丁目地区	約0.03	第一種低層住居専用地域	戸建住環境形成地区	[旧]道路⇒[新]道路



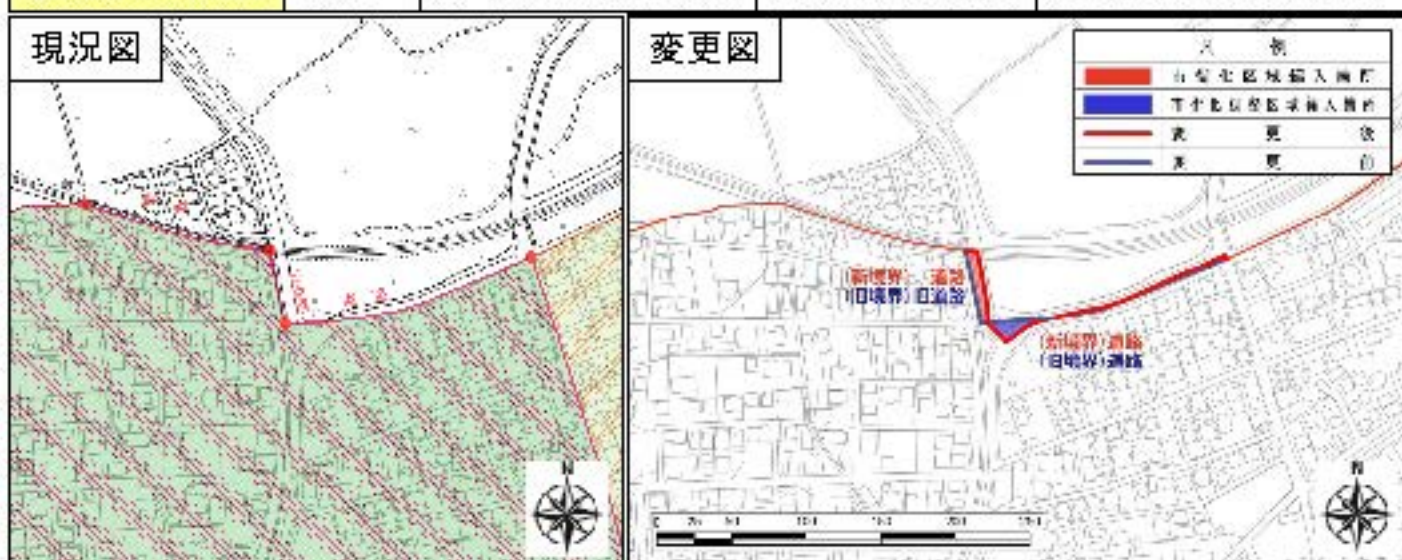
みどりが丘三丁目地区	約0.01	第一種住居地域	第二種20m高度地区	[旧]道路⇒[新]水路、道路
------------	-------	---------	------------	----------------



東入部七丁目地区	約0.01	第一種住居地域	第二種20m高度地区	[旧]水路⇒[新]水路
----------	-------	---------	------------	-------------



生の松原二丁目地区	約0.02	第一種低層住居専用地域	戸建住環境形成地区	[旧]旧道路, 道路⇒[新]道路
-----------	-------	-------------	-----------	------------------



今宿東三丁目地区	約0.04	第一種住居地域 第一種低層住居専用地域	第二種20m高度地区 戸建住環境形成地区	[旧]河川⇒[新]河川
----------	-------	------------------------	-------------------------	-------------



5 議案第7号関連

福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

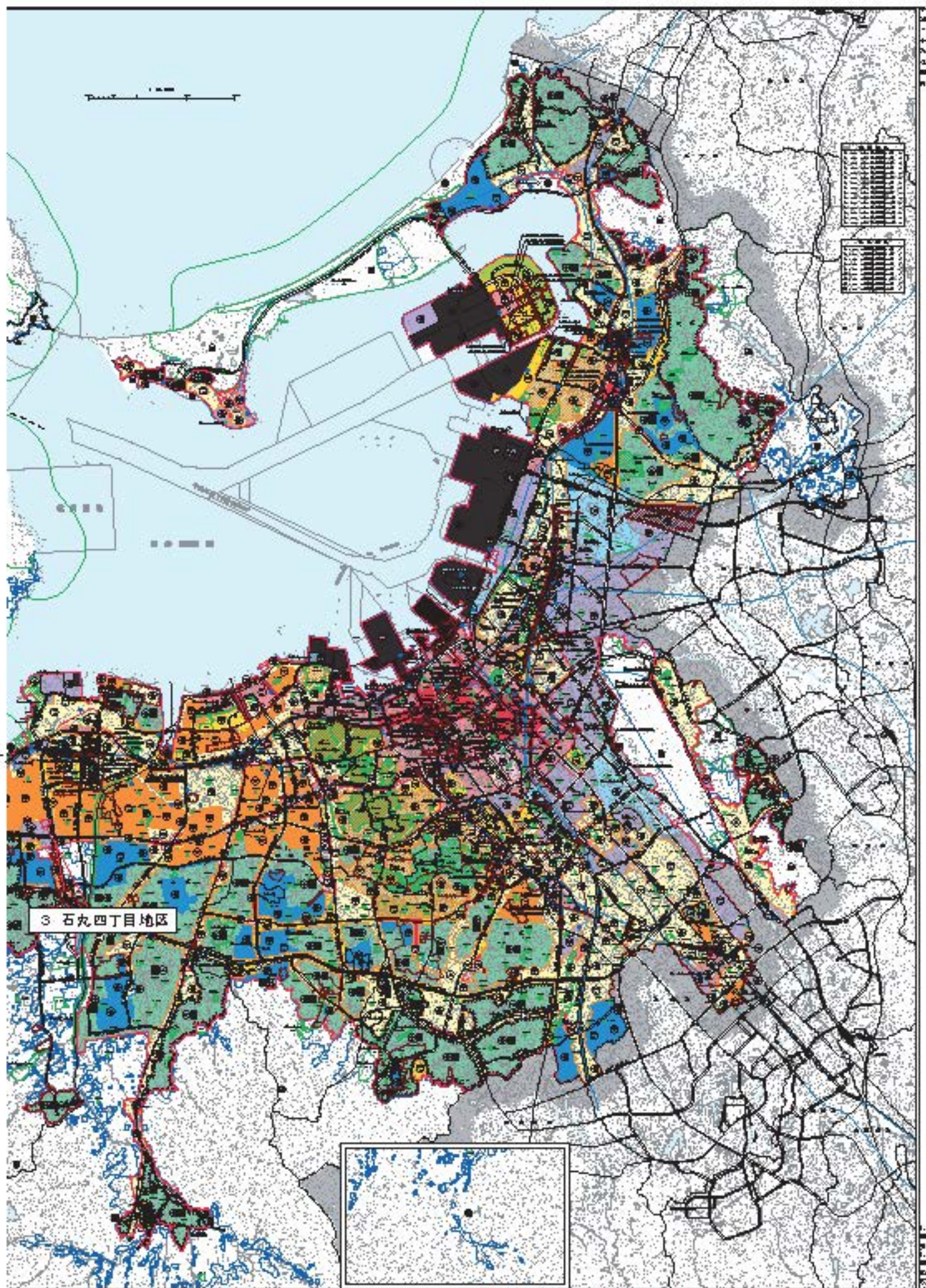
飯氏地区地区計画ほか2件を次のように決定する。

名 称	位 置	面 積	備考
飯氏地区地区計画	福岡市西区大字飯氏の一部	約 4.0 ha	
元岡西地区地区計画	福岡市西区大字元岡の一部	約 1.7 ha	
石丸四丁目地区地区計画	福岡市西区石丸四丁目の一部	約 2.7 ha	

(参 考)

総 括 表

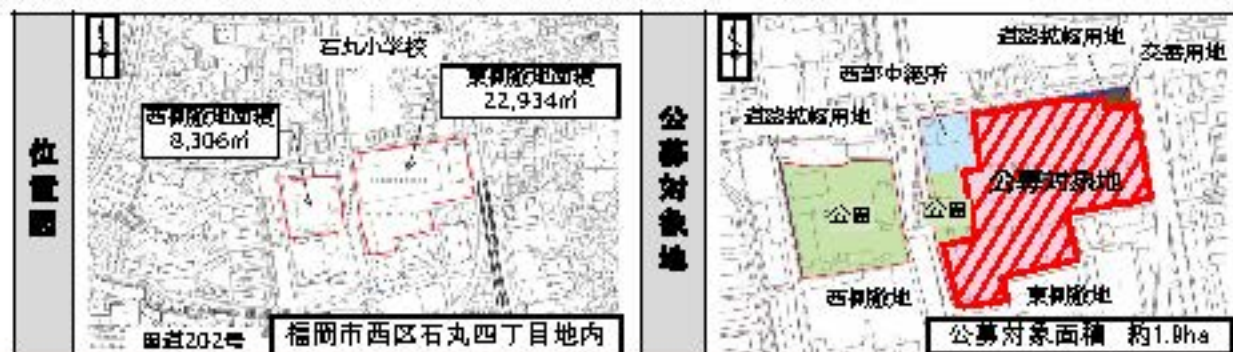
区 分	地区計画等箇所数 (箇所)	面 積 (ha)
計画決定済	126	約1399.1
うち 再開発等促進区を含む地区計画	15	約 99.3
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回分	3	約 8.4
うち 再開発等促進区を含む地区計画	—	—
うち 集落地区計画	—	—
計	129	約1407.5



石丸四丁目地区地区計画について

石丸四丁目地区(約2.7ha)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つである西部市場の跡地であり、売却に当たっては、平成29年1月に地域の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、医療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、当地区周辺には中高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、手続を進めるものである。



1 地区の概要

<石丸四丁目地区>

- 所在地:福岡市西区石丸四丁目の一部
- 区域面積:約2.7ha(うち西部市場跡地約2.2ha)
- 都市計画等
用途地域:準工業地域(容積率200% 高さ制限50%)

<区域の設定について>

- 公募対象地と公園や交番等の公共施設が連続を図りながら、一体的な土地利用を誘導するため、跡地の東側敷地全体を地区計画の区域とする。

<周辺の状況>

- 当該地は井尻経孫公園に位置し、周辺には小学校や共同住宅等が立地している。



2 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

【土地利用の制限等】

- ・用途の制限:1万㎡超の大規模接客施設及び風俗営業等の施設は立地不可、主たる土地利用は住宅機能以外
- ・緑化率10%
- ・歩道空間の確保
- ・公園との連続

【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	主たる施設概要	開業
社会医療法人財団 白十字会 白十字病院	約1.9ha	医療施設 (鉄筋コンクリート造8階建)	2021年度 (予定)

<公募の経緯>

H29.1.16~3.31	事業者提案公募受付
H29.6.12	事業者予定者決定
H29.7.28	土地売買契約締結(仮契約)
H29.9.22	土地売買契約議案議決(本契約)
H30.2	土地引渡し(予定)



3 地区計画の方向性



<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生かすとともに、地域の利便性の向上に資する機能を誘導する。

<地区施設の整備方針>

○開放的で快適な歩行空間の形成を図るため、歩行者用通路を適切に配置する。

○地域の憩いの場としてまものにぎわいや個いを創出するとともに、災害時の避難場所として有効な空間を形成するため、広場を適切に配置する。
(広場Aについては、公園に隣接する位置に配置)

境界線引き表

区分	説明
外壁	道路中心
凡 例	
	地区計画区域(地区準計画区域)
	歩行者用通路A
	歩行者用通路B
	広場A 約700㎡
	広場B 約100㎡

地区整備計画の概要	地区施設の配置及び規模	広場	名称	面積	
			広場A	約700㎡	
		広場B	約100㎡		
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	
		歩行者用通路A	1.5m	約170m	
		歩行者用通路B	2.0m	約390m	
	建築物等の用途の制限	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(自動車修理工場等を除く。) ・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㎡ ※巡查派出所など公益上必要なものを除く。			
壁面の位置の制限	3m(道路境界線)、1m(その他の敷地境界線) ※巡查派出所、バス停留所の上屋など公益上必要なものを除く。				
建築物等の形態又は意匠の制限	周囲の環境に調和				
垣又は柵の構造の制限	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%				

4 今後のスケジュール(予定)

平成29年10月3日～16日	都市計画原案の広告・縦覧(縦覧者17名、意見書0通)
平成29年12月19日	12月議会報告
平成30年1月4日～18日	都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者15名、意見書0通)
平成30年2月8日	都市計画審議会に付議
平成30年3月	都市計画決定告示
平成30年6月	建築基準法に基づく条例化

6 議案第8号関連 福岡広域都市計画公園の変更（市決定）

都市計画公園 2・2・947号 四箇田公園を次のように変更する。

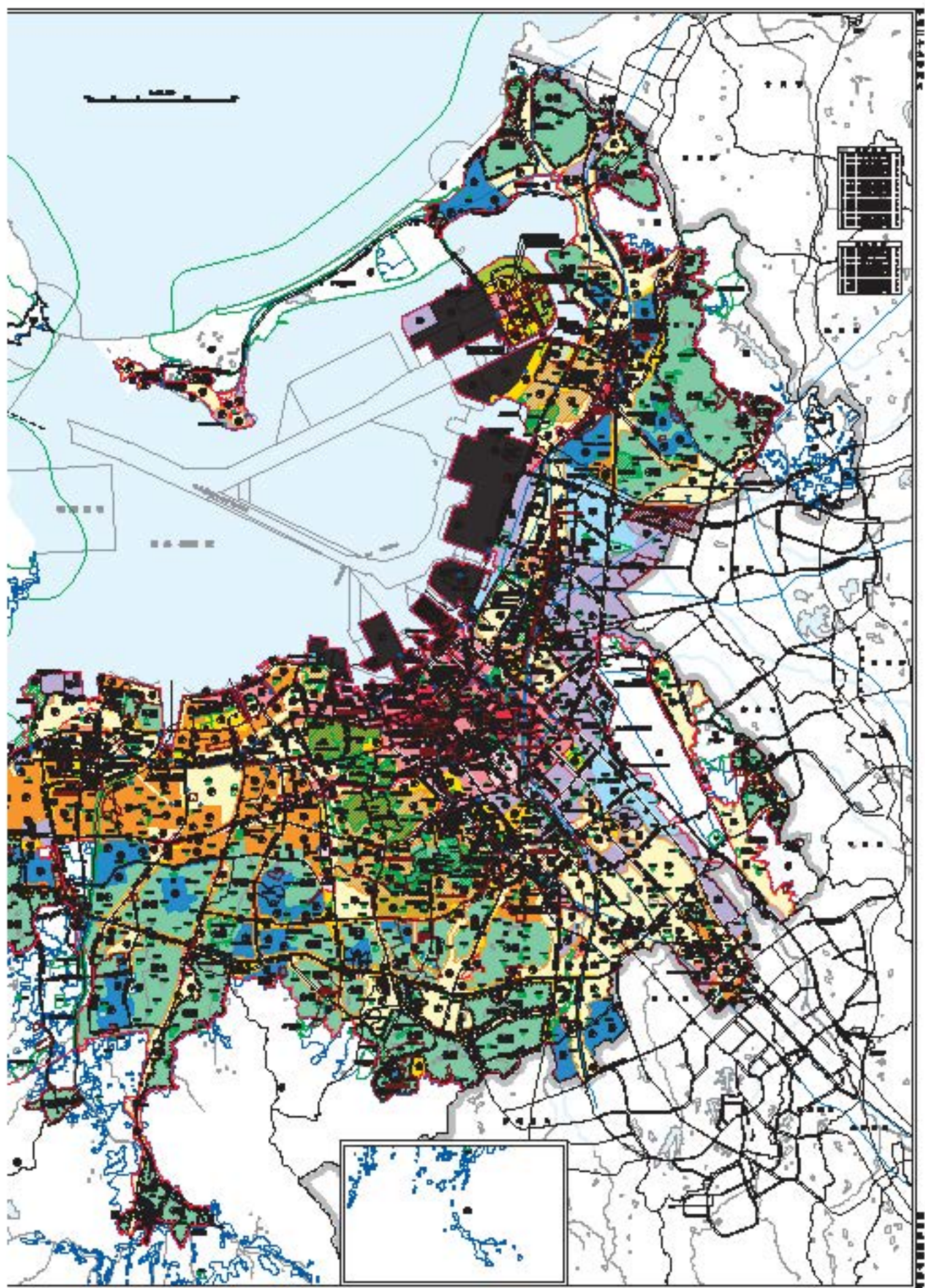
注) 朱書き・下線は新、()は旧を示す

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
街区公園	2・2・947号	四箇田公園	<u>福岡市早良区</u> <u>四箇田団地549-1</u> <u>の一部, 549-11</u> <u>の一部</u> (福岡市早良区 四箇田団地549-11)	約0.16ha	主な施設 園路広場等

(参考)

総括表

区分	箇所数	面積(ha)	摘要
現在の都市計画公園	493	1199.70	
うち今回の変更分	1	0.16	増加なし



四箇田公園の変更について

1 四箇田公園の概要

- ① 四箇田公園は平成3年に開園した街区公園で、天神から南西に約8kmの距離に位置し、周辺には四箇田小学校、早良体育館など複数の公共施設が立地している。
- ② 現在の四箇田公園には、広場や日陰だな、トイレ等が設置されており、日常は近隣の小学生の遊び場等として利用されている。
- ③ また、四箇田団地や小学校がある北側は、UR駐車場や水路に囲まれており、公園に直接アクセスできる経路がなく、現状では周辺施設との連携が困難である。

■四箇田公園の都市計画概要

- 種別・名称: 街区公園 2・2・947号 四箇田公園
- 位 置: 福岡市早良区四箇田団地549-11
- 面 積: 0.16 ha

■現況図



■周辺図



■四箇田公園の現況写真



2 早良地域交流センターや周辺公共施設と一体となった再整備

隣接するUR団地に行政サービスを補完し、コミュニティ機能を主体とした複合的な機能を持つ「早良地域交流センター」の整備計画があり、周辺水路の暗渠化や市道の付替え・拡幅により、一団の土地とし通学路を整備するなど安全性の向上を図るとともに、四箇田公園の区域を見直し、地域交流センターと一体感のある、相互に利用しやすい魅力ある公園とすることを検討してきた。

■早良地域交流センターの概要

(早良地域交流センター基本計画より)

- 敷地面積: 約10,000㎡
- 建築面積: 2,650㎡程度
- 文化交流部門
〔多目的ホール、練習室、会議室、市民ロビー、チャイルドルーム〕
- 図書館分館
- 事務室等
- 交流プラザ(地域の催事に利用できる広場)



3 四箇田公園の変更理由

(1) 変更後の公園区域の考え方

- ① 従前の公園面積を確保する。
- ② 公園と早良地域交流センターが一体的に利用できる空間を創出するとともに、公園の接道状況を改善するため、公園の配置は早良地域交流センターと市道に接する配置とする。

(2) 変更の理由

早良地域交流センターと一体的に利用できる空間を創出することにより、公園の利便性向上や早良地域交流センターと一体的に活用した催しによる地域コミュニティの活性化など、公園機能の向上が図れるため、区域を変更するもの。

4 変更後の都市計画の概要

■変更後の概要

- 種別及び名称： 街区公園 2-2-947号 四箇田公園
- 位 置： 福岡市早良区四箇田団地549-11の一部、福岡市早良区四箇田団地549-1の一部
- 面 積： 0.16 ha (増減なし)

■変更後の配置イメージ



■新旧対象図



5 今後のスケジュール(予定)

2017年12月19日	12月議会報告
2018年1月4日～18日	都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者15名、意見書0通)
2018年2月8日	都市計画審議会に付議
2018年度	早良地域交流センター事業者選定
2019年度	公園設計
2020年度	公園着工
2021年度	地域交流センター開館・公園開園

7 議案第9号関連

福岡広域都市計画流通業務団地の変更（市決定）

都市計画福岡流通業務団地を次のように変更する。

流通業務団地新旧対照表

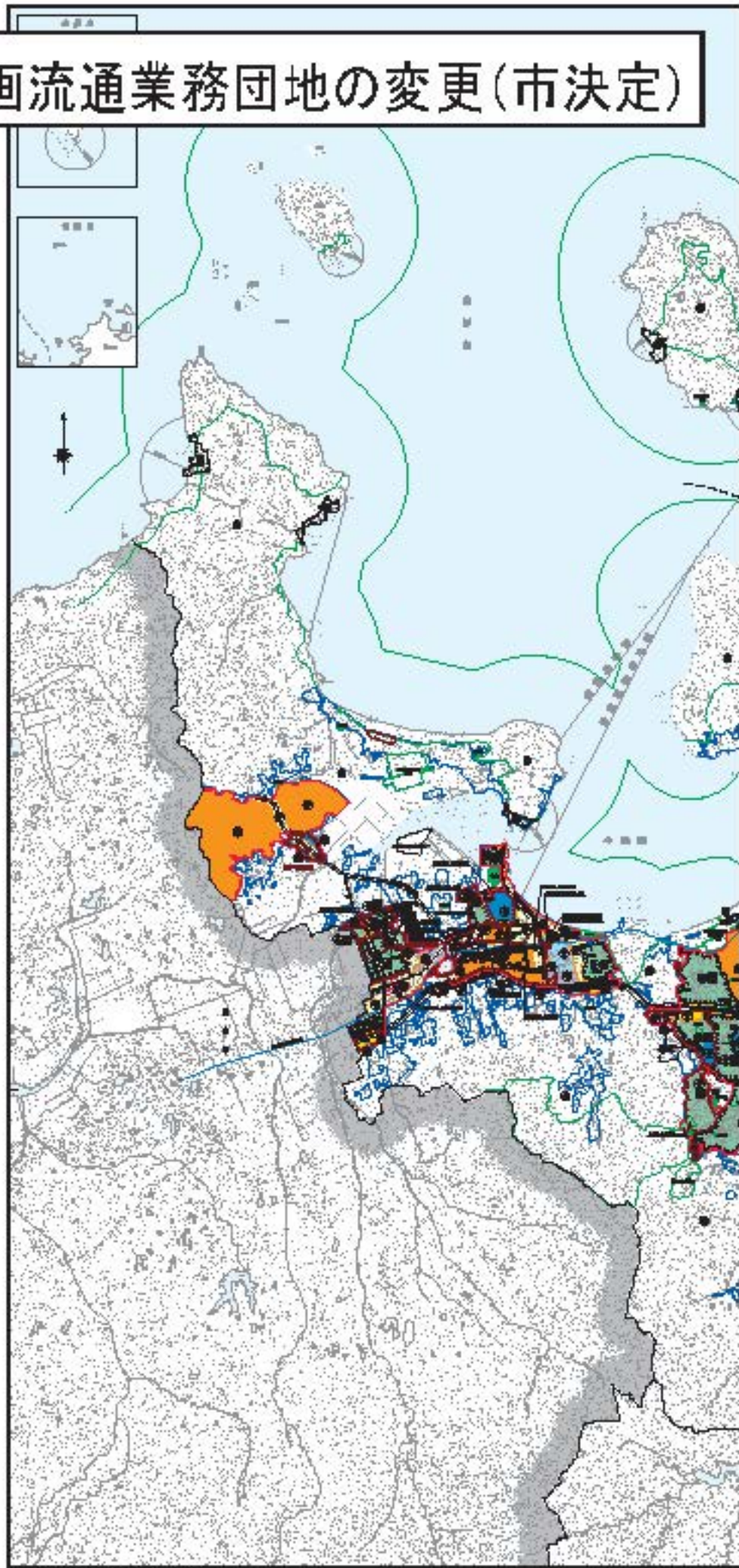
注）朱書き・下線は新，（）は旧を示す。

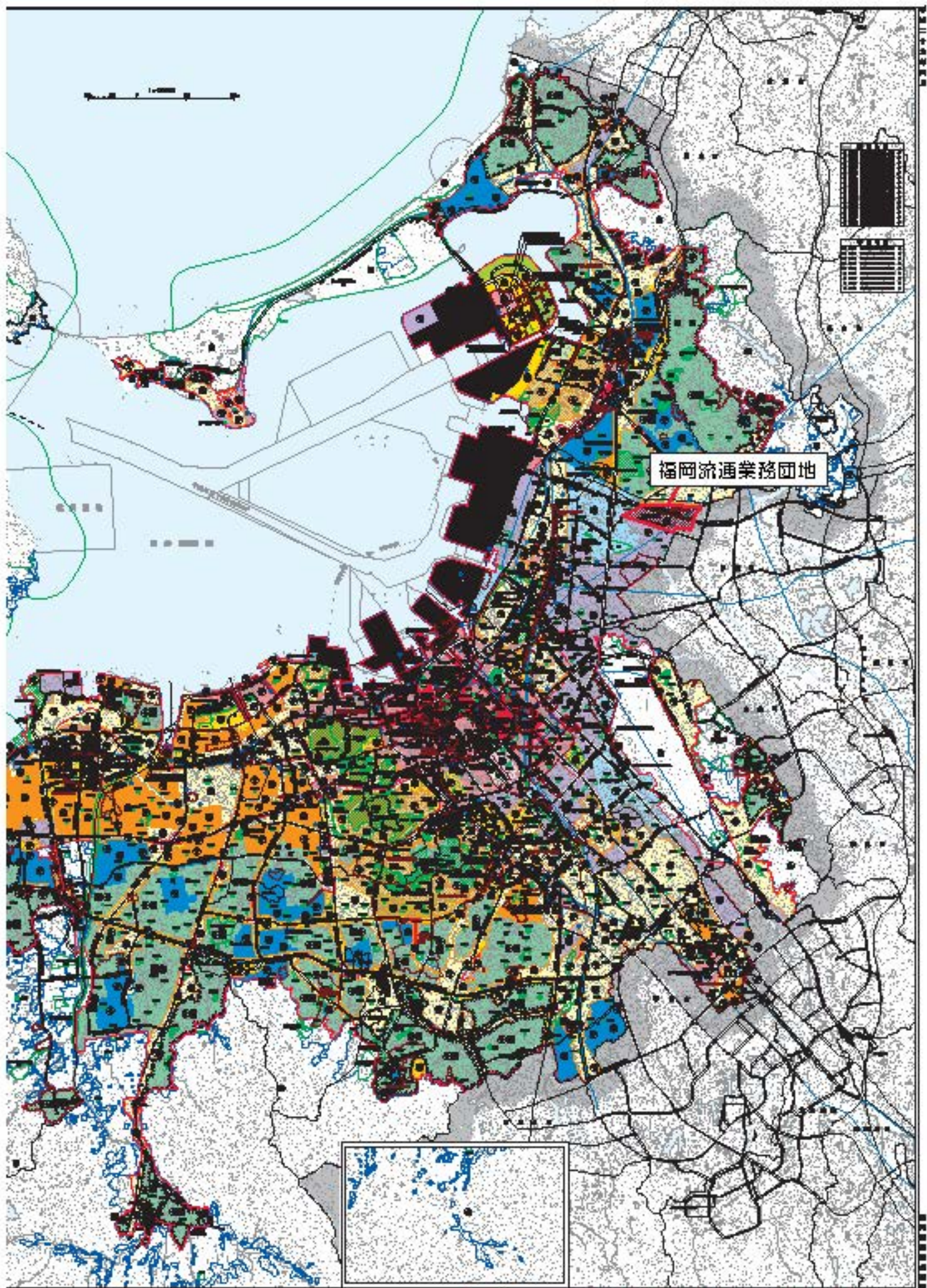
名称		福岡流通業務団地					
位置		福岡市東区多の津一丁目及び多の津二丁目					
面積		約 54ha					
流通業務施設の敷地の規模	卸売施設	<u>約 5ha</u> (約 12ha)		備考			
	倉庫施設	約 12ha					
	運輸関連施設	約 9ha			うち、トラックターミナル約 2.5ha		
	<u>流通業務施設</u> (一)	<u>約 7ha</u> (一)					
	小計	約 33ha			各施設に関する詳細な基準については流通業務市街地の整備に関する法律に準じて別途定める		
公共施設及び公益的施設の規模	公共施設	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
			幹線道路	3. 1. 1-4 箱崎ふ頭粕屋線	40m	約 1,100m	都市計画決定済み
				3. 4. 1-55 多の津内橋線	20m	約 1,070m	都市計画決定済み
				3. 5. 1-79 原田久原線	15m	約 400m	都市計画決定済み
		区画道路・・・流通業務団地の幹線道路として、団地内道路1号線（幅員20m）及び団地内道路2号線（幅員14～12m）を設置し、その他の道路として団地内道路（幅員12～6m）を適宜配置する。					
		公園及び緑地	公園・・・公園1か所約0.7ha及び緑地約1.3haを設置し、合わせて約2haを確保する。				
		その他の公共施設	排水施設・・・下水の排水方式は、分流式とする。雨水の排水は、流通業務団地の北側を流れる二級河川多々良川へ管渠により放流する。				
	公益的施設	公益的施設・・・公益的施設用地（展示場、熱供給施設、銀行等）として約4.0haを確保する。					
	小計	約 21ha					

福岡広域都市計画流通業務団地の変更(市決定)

A 附 Legend

	福岡広域都市計画流通業務団地境界線
	第一種市街地地区境界線
	第二種市街地地区境界線
	第三種市街地地区境界線
	第四種市街地地区境界線
	第五種市街地地区境界線
	第六種市街地地区境界線
	第七種市街地地区境界線
	第八種市街地地区境界線
	第九種市街地地区境界線
	第十種市街地地区境界線
	第十一種市街地地区境界線
	第十二種市街地地区境界線
	第十三種市街地地区境界線
	第十四種市街地地区境界線
	第十五種市街地地区境界線
	第十六種市街地地区境界線
	第十七種市街地地区境界線
	第十八種市街地地区境界線
	第十九種市街地地区境界線
	第二十種市街地地区境界線
	第二十一種市街地地区境界線
	第二十二種市街地地区境界線
	第二十三種市街地地区境界線
	第二十四種市街地地区境界線
	第二十五種市街地地区境界線
	第二十六種市街地地区境界線
	第二十七種市街地地区境界線
	第二十八種市街地地区境界線
	第二十九種市街地地区境界線
	第三十種市街地地区境界線
	第三十一種市街地地区境界線
	第三十二種市街地地区境界線
	第三十三種市街地地区境界線
	第三十四種市街地地区境界線
	第三十五種市街地地区境界線
	第三十六種市街地地区境界線
	第三十七種市街地地区境界線
	第三十八種市街地地区境界線
	第三十九種市街地地区境界線
	第四十種市街地地区境界線
	第四十一種市街地地区境界線
	第四十二種市街地地区境界線
	第四十三種市街地地区境界線
	第四十四種市街地地区境界線
	第四十五種市街地地区境界線
	第四十六種市街地地区境界線
	第四十七種市街地地区境界線
	第四十八種市街地地区境界線
	第四十九種市街地地区境界線
	第五十種市街地地区境界線
	第五十一種市街地地区境界線
	第五十二種市街地地区境界線
	第五十三種市街地地区境界線
	第五十四種市街地地区境界線
	第五十五種市街地地区境界線
	第五十六種市街地地区境界線
	第五十七種市街地地区境界線
	第五十八種市街地地区境界線
	第五十九種市街地地区境界線
	第六十種市街地地区境界線
	第六十一種市街地地区境界線
	第六十二種市街地地区境界線
	第六十三種市街地地区境界線
	第六十四種市街地地区境界線
	第六十五種市街地地区境界線
	第六十六種市街地地区境界線
	第六十七種市街地地区境界線
	第六十八種市街地地区境界線
	第六十九種市街地地区境界線
	第七十種市街地地区境界線
	第七十一種市街地地区境界線
	第七十二種市街地地区境界線
	第七十三種市街地地区境界線
	第七十四種市街地地区境界線
	第七十五種市街地地区境界線
	第七十六種市街地地区境界線
	第七十七種市街地地区境界線
	第七十八種市街地地区境界線
	第七十九種市街地地区境界線
	第八十種市街地地区境界線
	第八十一種市街地地区境界線
	第八十二種市街地地区境界線
	第八十三種市街地地区境界線
	第八十四種市街地地区境界線
	第八十五種市街地地区境界線
	第八十六種市街地地区境界線
	第八十七種市街地地区境界線
	第八十八種市街地地区境界線
	第八十九種市街地地区境界線
	第九十種市街地地区境界線
	第九十一種市街地地区境界線
	第九十二種市街地地区境界線
	第九十三種市街地地区境界線
	第九十四種市街地地区境界線
	第九十五種市街地地区境界線
	第九十六種市街地地区境界線
	第九十七種市街地地区境界線
	第九十八種市街地地区境界線
	第九十九種市街地地区境界線
	第一百種市街地地区境界線





福岡広域都市計画流通業務団地の変更(市決定)について

1 都市計画の変更の理由について

福岡流通業務団地は、「流通業務市街地の整備に関する法律」(以下、「流市法」という。)に基づく地区として、昭和45年に都市計画決定されており、「卸売施設」「運輸関連施設」「倉庫施設」等に区分され、それぞれに立地可能な施設を定めると共に、流市法に基づく取扱基準を定め、本市の流通業の発展に寄与してきた。

就業環境の相対的な低下に伴い従業員の確保が困難となったことや、消費者とメーカーの直接取引が拡大するなど、流通業を取り巻く環境が変化する中、卸売業は特に厳しい状況に立たされている。

また、今回変更を行う「卸売施設」の建物は長屋形式で個別の建て替えが困難であり、施設の更新の妨げとなっている。

これらの問題の解決に向けて、業務用の駐車場や福利厚生施設(日用品店舗、食堂等)の整備による就業環境の改善や、老朽施設の建て替え候補地の創出といった対応が必要である。

このような状況を踏まえ、福岡流通業務団地の活性化を図るために、都市計画の一部変更手続きと併せて、取扱基準の一部緩和を行うものである。

2 流通業務団地の概要

名称	位置	敷地面積	備考	経緯
福岡流通業務団地	福岡市東区多の津一丁目及び多の津二丁目	約54ha	<ul style="list-style-type: none"> 卸売施設:約12ha 倉庫施設:約12ha 運輸関連施設:約9ha 公共施設及び公益的施設:約21ha 	S41「流通業務市街地の整備に関する法律」制定 S45流通業務地区及び流通業務団地 都市計画決定 S56流通業務団地 都市計画変更(区域) S57流通業務団地 都市計画変更(土地利用計画) S59流通業務団地造成事業完了

<福岡流通業務団地 位置図>

<福岡流通業務団地 航空写真>

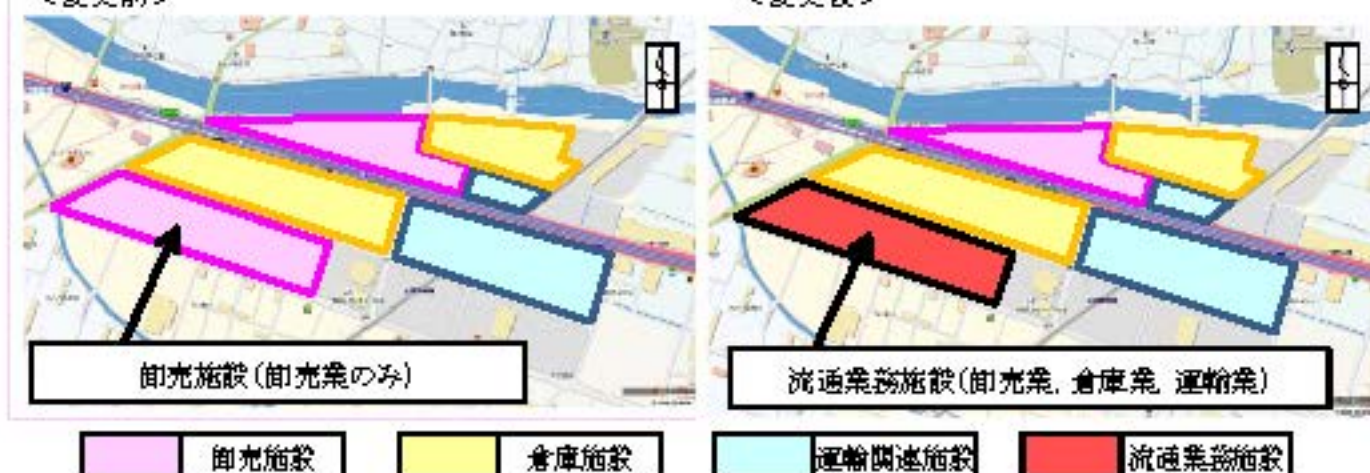


3 都市計画変更の内容について

団地内の「卸売施設」の一部を「流通業務施設」へ変更し、現在、卸売業に限定した施設の立地とする都市計画を、卸売業、倉庫業、運輸業の施設の立地を可能とする内容とする。

<変更前>

<変更後>



4 今後のスケジュール(予定)

平成29年12月19日	12月議会報告
平成30年 1月4日～18日	都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者15名, 意見書〇通)
平成30年 2月8日	都市計画審議会に付議
平成30年 3月	都市計画の変更・新取扱基準の設定

【参考】流通業務施設等の取扱基準の一部緩和について

都市計画変更と併せて「流通業務施設」部分の「流通業務団地における流通業務施設等の取扱基準」を下記の通り一部緩和する。

- ①従業員の福利厚生を目的とした日用品の販売を行う小売店舗、食堂、喫茶店の面積上限を150㎡→1,000㎡以下(大規模小売店舗立地法の適用を受けないもの)とする。また、それらの施設については、主たる施設として立地を可能とする内容とする。
- ②駐車場、車庫等について、流通業務地区の機能を害するおそれがないと認められ、かつ、流通機能の向上につながると認められる場合に限り、主たる施設として立地を可能とする内容とする。

<流通業務施設等の取扱基準 新旧比較表>

		変更前			変更後				
		卸売施設 12ha	倉庫施設 12ha	運輸関連 施設 8ha	卸売施設 3ha	流通業務施設 7ha	倉庫施設 12ha	運輸関連 施設 8ha	
流通 3業種	卸売関連施設	○	×	×	○	○ (※1)	変更なし	変更なし	
	倉庫関連施設	×	○	×	×	○ (※1)			
	運輸関連施設	×	×	○	×	○ (※1)			
その他の 運営施設	流通業者が 運営する施設	小売店舗等	○ (150㎡)	○ (150㎡)	○ (150㎡)	○ (150㎡)	○ (※2) (1,000㎡)	変更なし	変更なし
		駐車場	○	○	○	○	○ (※3)		
	流通業者以外 が直接運営す る施設	小売店舗等	×	×	×	×	○ (※2) (1,000㎡)		
		駐車場	×	×	×	×	○ (※3)		

(※1)都市計画変更に伴うもの
 (※2)上記取扱基準の一部緩和①に伴うもの
 (※3)上記取扱基準の一部緩和②に伴うもの

8 報告案件[福岡広域都市計画公園の変更] 須崎公園の変更予定について(報告)

1 事業の概要

- ① 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。
- ② 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ため、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んでいくこととしている。
- ③ 本事業では、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こととしている。

■位置図



■航空写真



■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2
 面 積:2.96ha

■現市民会館の概要

住 所:福岡市中央区天神5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

■拠点文化施設の計画概要

敷地面積:約1ha
 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平土間ホール
 リハーサル・練習室

2 公園と拠点文化施設の共通コンセプト

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こととしている。

■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・ソフト両面の充実を図る

3 公園区域の変更についての考え方

- ① 現市民会館敷地を含め、新たな拠点文化施設と須崎公園のテ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。
- ② 拠点文化施設の配置は、天神エリアとウォーターフロントエリアを結ぶ回遊動線の西側を想定している。
- ③ 現市民会館と同等の敷地面積を確保しつつ、市民会館跡地を水辺に開かれた公園とする。
- ④ 公園区域の詳細については、限られた敷地(約1ha)に文化ホールという特殊な大規模建築物を整備することや、公園と調和したデザイン・施設の出入り口などの整備内容を踏まえ決定すべきことから、公園面積の確保や機能向上等の条件を付したうえでPFI公募を行ったのち、事業者提案を踏まえ、市が決定する予定としている。



4 今後のスケジュール(予定)

今後、PFI公募に向けた検討を進め、須崎公園の開園は、2023年度に拠点文化施設開館と同時の一部開園、2025年度に全面開園を予定している。

	2017年度	2018年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
拠点文化施設	拠点文化施設の整備について 須崎公園の再整備案について								
須崎公園									
	都市計画審議会(報告)	実施方針等の公表	特定事業の選定	入札公告 落札者決定			設計・整備・開館準備	市民会館 解体	工事
				都市計画審議会(付議) 事業者契約締結					