

平成26年度第3回（第161回）

福岡市都市計画審議会

議 案

平成26年11月21日（金）

福岡国際ホール（志賀）

議案番号	件名	頁
3	福岡都市計画用途地域の変更（福岡市決定）	1
4	福岡都市計画防火地域及び準防火地域の変更（福岡市決定）	4
5	福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）	7

議案第3号

福岡都市計画用途地域の変更（福岡市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	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 2,322 ha	8/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m	※1
小計	約 1,763 ha 約 4,085 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10 m	25.1%
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	0.1%
小計	約 10 ha	8/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m	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	—	—	—	14.8%
小計	約 833 ha 約 1,288 ha 約 28 ha 約 2,402 ha	10/10以下 10/10以下 15/10以下 20/10以下	5/10以下 6/10以下 6/10以下 6/10以下	— — — —	— — — —	— — — —	
第二種中高層住居専用地域	約 29 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
小計	約 49 ha 約 183 ha 約 84 ha 約 345 ha	10/10以下 10/10以下 15/10以下 20/10以下	5/10以下 6/10以下 6/10以下 6/10以下	— — — —	— — — —	— — — —	
第一種住居地域	約 3,344 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 28 ha 約 3,372 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	20.7%
第二種住居地域	約 1,411 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.4%
小計	約 108 ha 約 1,519 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
準住居地域	約 166 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 166 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.0%
近隣商業地域	約 165 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2.0%
小計	約 166 ha 約 331 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
商業地域	約 6 ha	20/10以下	—	—	—	—	
小計	約 39 ha 約 1,057 ha 約 222 ha 約 102 ha 約 18 ha 約 40 ha 約 1,484 ha	30/10以下 40/10以下 50/10以下 60/10以下 70/10以下 80/10以下	— — — — — —	— — — — — —	— — — — — —	— — — — — —	
準工業地域	約 1,644 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.9%
小計	約 292 ha 約 1,936 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
工業地域	約 574 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 574 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
工業専用地域	約 43 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.3%
小計	約 43 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
合計	約 16,267 ha						100.0%

※1 戸建住環境形成地区（特別用途地区）内においては、建築物の用途と規模（建ぺい率および容積率）に応じた構造等の制限（敷地面積の最低限度、外壁後退距離の限度）を定めるものとする。

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

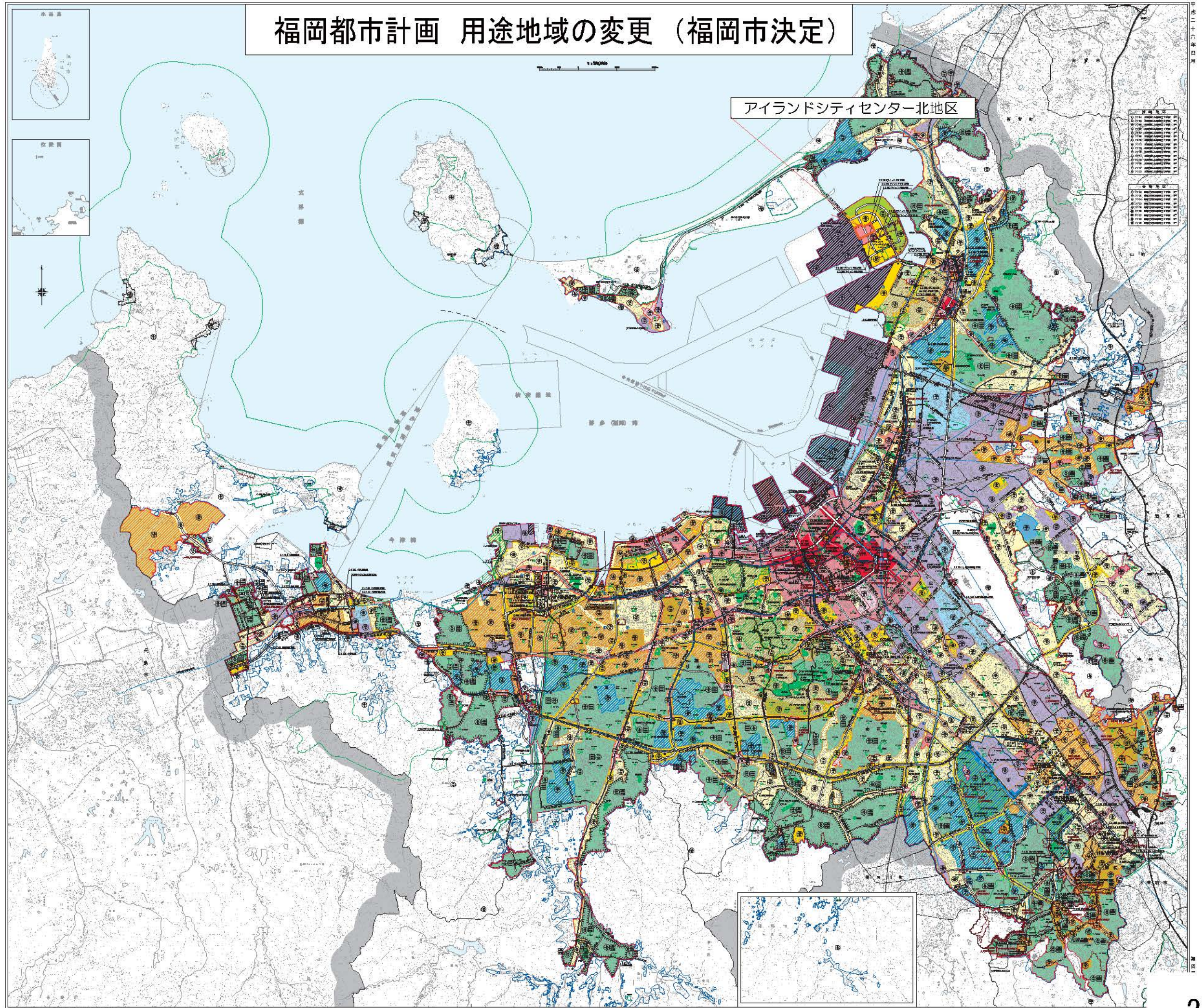
アイランドシティは、第9次福岡市基本計画において、「活力創造拠点」として都市の成長を推進する高度な都市機能が集積した地区に位置付けられており、センター地区については、アイランドシティ事業計画において広域から人が集まる「賑わいとふれあいの場」を形成する商業・業務機能等の重点的な導入を図り、まちづくりエリアにおける都市拠点の形成を目指しているところである。

当地区は、センター地区の一部を形成しており、多様な都市機能の誘導を図るため、第二種住居地域から（建ぺい率60%・容積率300%）から商業地域（建ぺい率80%・容積率300%）へ用途地域の変更を行うものである。

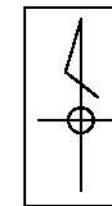
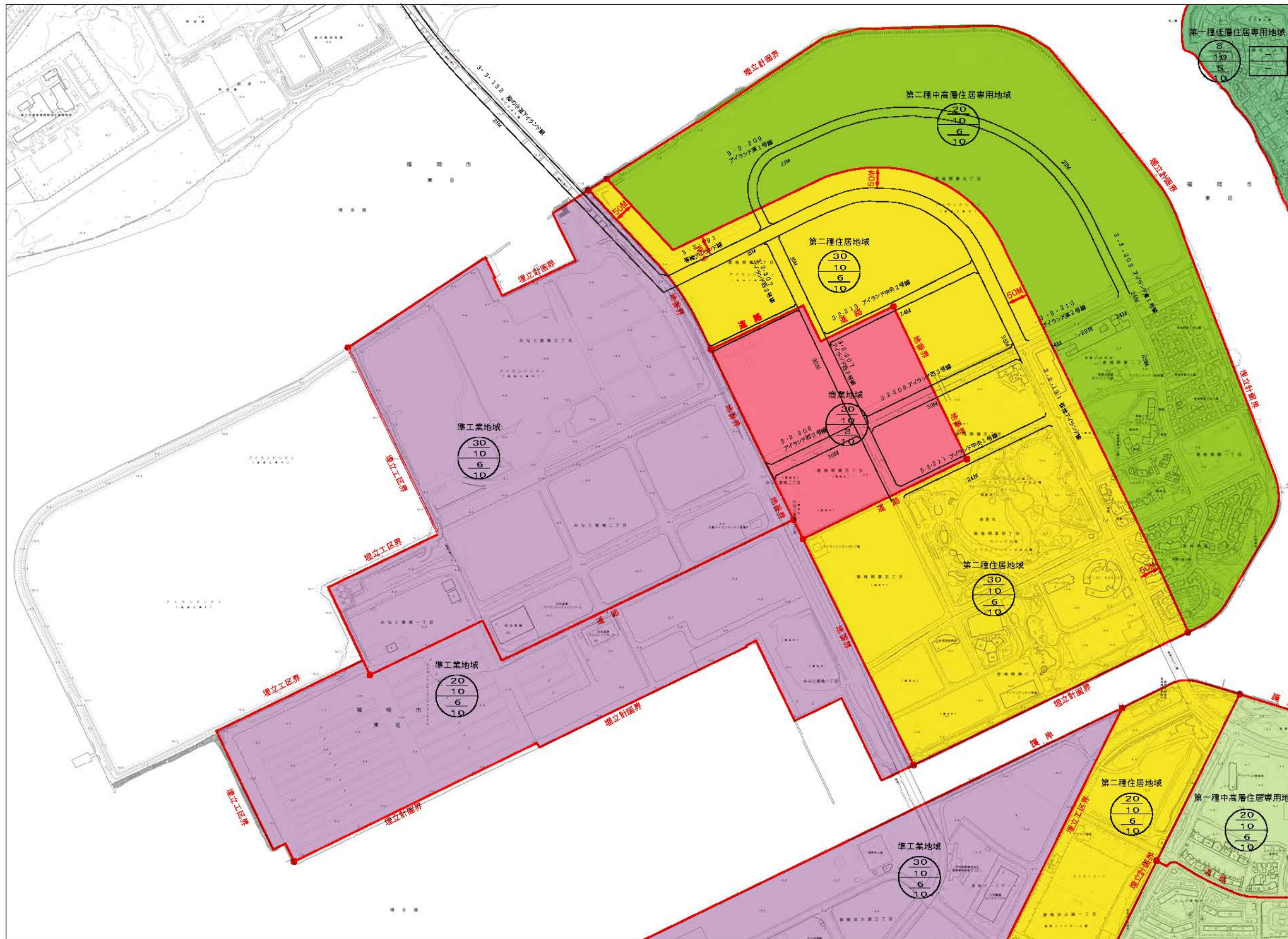
福岡都市計画 用途地域の変更 (福岡市決定)

アイランドシティセンター北地区

凡例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域境界 Urbanizable Area and Urbanizable Control Area
	第一種低層住居専用地域 (高さの最高限度10M) Class One Low-Rise Residential Zone (Maximum Height 10M)
	第二種低層住居専用地域 (高さの最高限度10M) Class Two Low-Rise Residential Zone (Maximum Height 10M)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Medium-High Rise Residential Zone
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Medium-High Rise Residential Zone
	第一種住居地域 Class One Residential Zone
	第二種住居地域 Class Two 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 Industrial Priority Zone
	上段被覆地、下段被覆地 Forest Area, Sub-Forest Area
	外観の制御区域の最低限度 Minimum Standard for External Appearance Control
	景観形成地区 (特別用途地区) Landscape Formation Area (Special Use Area)
	特別用途地区 Special Use Area
	第一種 15 M 高度地区 Class One 15 M Height Area
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15 M Height Area
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20 M Height Area
	第二種 20 M 高度地区 Class Two 20 M Height Area
	農村 20 M 高度地区 (春日市のみ) Rural 20 M Height Area (Spring City only)
	高度利用地域 High Utilization Area
	防火地域 Fire Prevention District
	準防火地域 Semi-Fire Prevention District
	緑地地区 Green Space Area
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Area
	生産緑地地区 Production Green Space Area
	港湾地区 Port Area
	駅前緑地地区 Station Green Space Area
	駐車場整備地区 Parking Area to be Planned with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Road
	市営高速鉄道 City Operated Rapid Transit
	公園・緑地・広場・公園 Park, Green Area, Plaza, Courtyard
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Drainage Area
	水ポンプ場 Water Pump Station
	その他の都市施設 Other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Project
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressway
	鉄道 Railway
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City Boundary
	区界 Ward/Village Boundary
	上段被覆地・下段被覆地 (市街化調整区域内) Forest Area, Sub-Forest Area (Urbanizable Control Area)
	指定区域境界 Designated Area Boundary

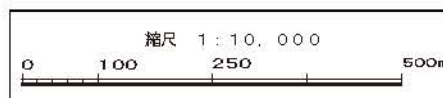


福岡都市計画 用途地域の変更 計画図 S=1:10,000 アイランドシティセンター北地区



凡 例	
	第一種低層住居専用地域
	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

凡 例	
用途地域名称	
	容積率
	外壁の後退距離の最低限度
	建ぺい率
	最低敷地規模



議案第4号

福岡都市計画防火地域及び準防火地域の変更 (福岡市決定)

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 160 ha	
準防火地域	約 2,513 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

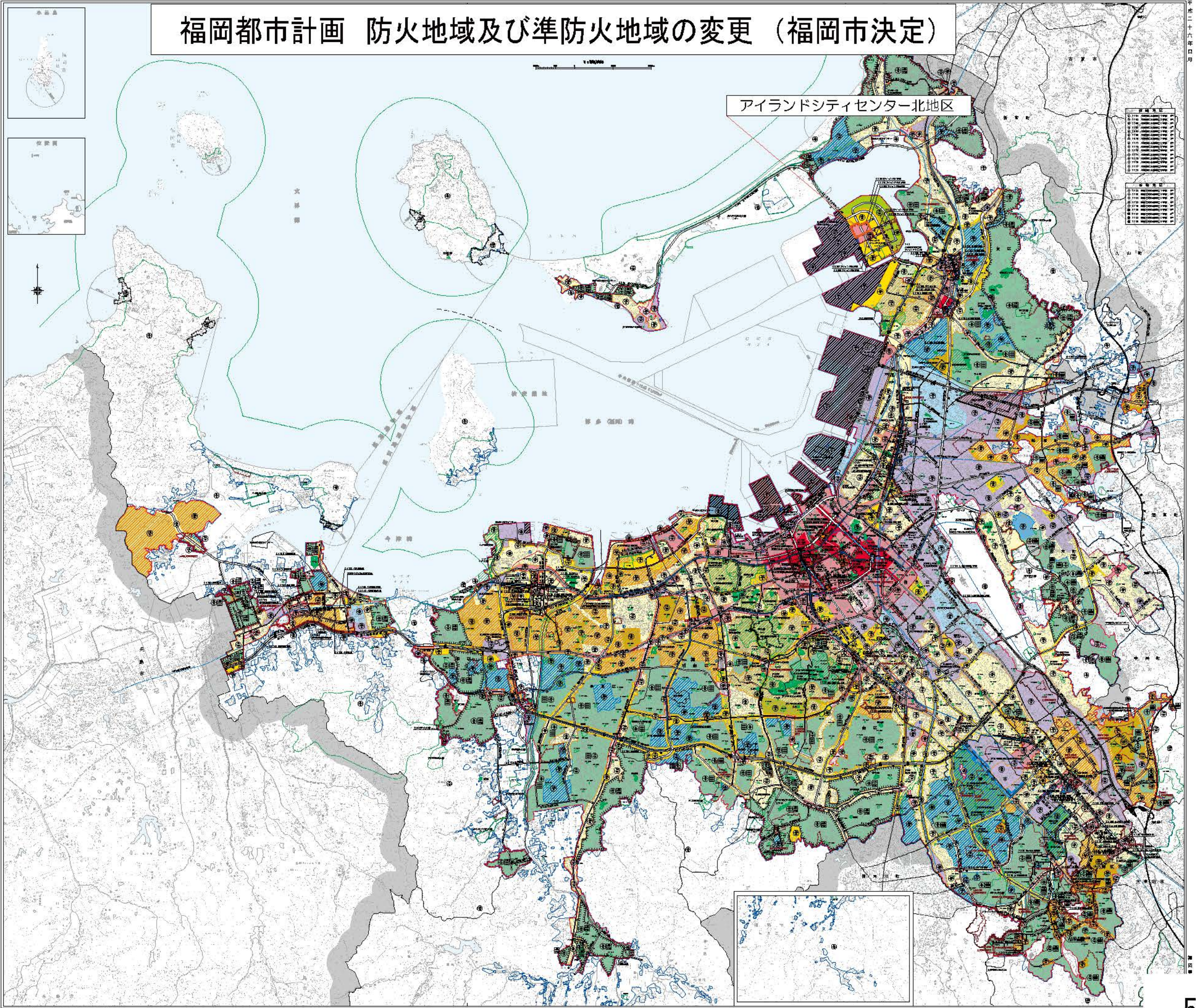
理 由

アイランドシティセンター北地区において、市街地の不燃化を図り、防災に資するため、準防火地域に変更（指定）するものである。

福岡都市計画 防火地域及び準防火地域の変更 (福岡市決定)

アイランドシティセンター北地区

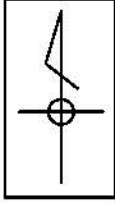
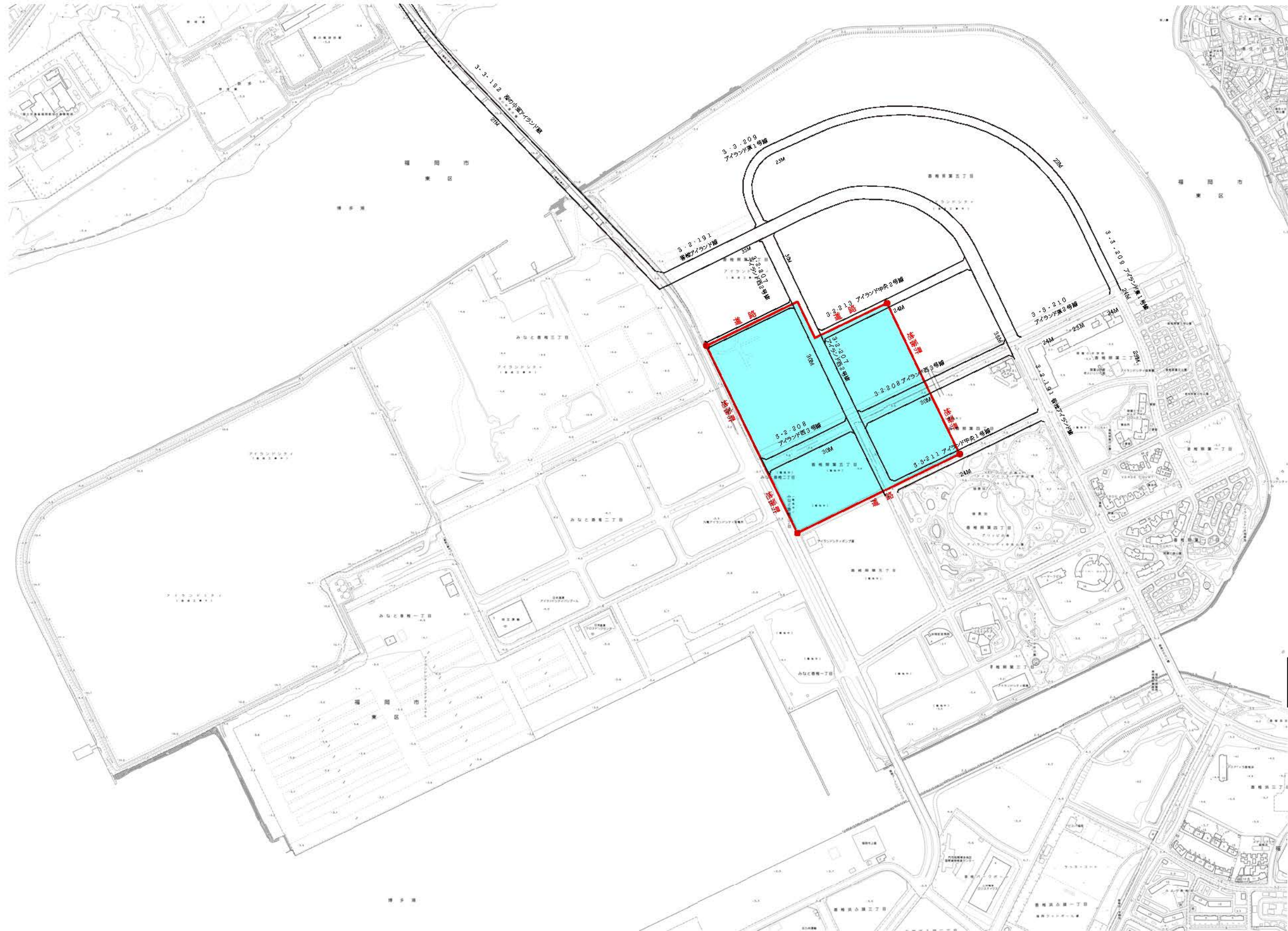
凡例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域境界 Urbanized Area and Urbanization Control Area
	第一種低層住居専用地域 (高さの最高限度10M) Class One Low-Rise Residential Area (Maximum Height 10M)
	第二種低層住居専用地域 (高さの最高限度10M) Class Two Low-Rise Residential Area (Maximum Height 10M)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Medium-High Rise Residential Area
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Medium-High Rise Residential Area
	第一種住居地域 Class One Residential Area
	第二種住居地域 Class Two Residential Area
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Area
	商業地域 Commercial Area
	準工業地域 Quasi-Industrial Area
	工業地域 Industrial Area
	工業専用地域 Industrial Special Use Area
	上段歩道・下段歩い廊 (市街化調整区域内) Upper Footpath/Lower Walkway (Within Urbanization Control Area)
	外段歩道の最低限度 (市街化調整区域外) Minimum Standard of Outer Footpath (Outside Urbanization Control Area)
	特別用途地域 (特別用途地区) Special Use Area (Special Use District)
	第一種 15 M 高度地区 Class One 15 M Height Area
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15 M Height Area
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20 M Height Area
	第二種 20 M 高度地区 Class Two 20 M Height Area
	農村 20 M 高度地区 (春日市のみ) Rural 20 M Height Area (Only in Spring City)
	高度利用地域 High Utilization Area
	防火地域 Fire Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	緑地地区 Green Area
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Area
	生業緑地地区 Livelihood Green Area Reserved in The Urbanization Promotion Area
	港湾地区 Port Area
	臨海工業地域 Seaside Industrial Area
	近郊準工業地域 Suburban Quasi-Industrial Area
	近郊商業地域 Suburban Commercial Area
	近郊住宅地域 Suburban Residential Area
	都市計画道路 Urban Planning Road
	都市計画道路 Urban Planning Road
	公園・緑地・広場・公園 Park, Green Area, Plaza, Courtyard
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Drainage Area
	水源地 Water Source
	その他の都市施設 Other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Project
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressway
	鉄道 Railway
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City Boundary
	区界 Ward Boundary
	市街化調整区域 (市街化調整区域内) Urbanization Control Area (Within Urbanization Control Area)
	指定区域境界 Designated Area Boundary




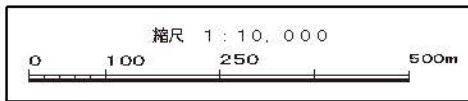
市街化調整区域	
1	第一種低層住居専用地域
2	第二種低層住居専用地域
3	第一種中高層住居専用地域
4	第二種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
6	第二種住居地域
7	近隣商業地域
8	商業地域
9	準工業地域
10	工業地域
11	工業専用地域

本図は、福岡市都市計画部が作成したものであり、正確性を保証するものではありません。また、本図は、都市計画部が作成したものであり、正確性を保証するものではありません。

福岡都市計画 防火地域及び準防火地域の変更 計画図 S=1:10,000 アイランドシティセンター北地区



凡	例
	準防火地域



議案第5号

福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画アイランドシティセンター北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	位 置	面 積	備 考
アイランドシティセンター北地区 地区計画	福岡市東区香椎照葉六丁目の一部	約13.6ha	

福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画アイランドシティセンター北地区地区計画を次のように決定する。

名称	アイランドシティセンター北地区地区計画	
位置	福岡市東区香椎照葉六丁目の一部	
面積	約 13.6ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心から北東約8kmに位置し、都市の成長を推進する活力創造拠点として整備が進められているアイランドシティまちづくりエリアのセンター地区に位置しており、広域から人が集まる「賑わいとふれあいの場」を形成する商業・業務機能など多様な都市機能の重点的な誘導を図り、まちづくりエリアにおける中核拠点の形成を目指す地区である。</p> <p>当地区においては、本市における新たなスポーツ拠点として拠点体育館を整備することとしており、周辺の環境に配慮したスポーツ・レクリエーション機能や健全な商業・業務機能など、多様な都市機能の誘導を図るとともに、緑豊かなオープンスペースの確保やゆとりある街並みの形成を図り、良好な市街地環境の形成・保全を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>まちづくりエリアの中核拠点として、広域から人が集まる「賑わいとふれあいの場」を形成する商業・業務機能や、新たな時代に求められる教育・科学・文化・芸術機能、スポーツ・レクリエーション機能などの誘導を図るとともに、グリーンベルトなどの周辺の環境と調和した緑豊かで良好な市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p>また、円滑な交通環境を形成するため、敷地内に適切な駐車機能を確保する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>まちづくりエリアの中核拠点にふさわしい、健全で良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>グリーンベルトなどの緑豊かな環境と調和したゆとりある良好な街並みの形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>緑豊かで良好な市街地環境の形成を図るため、緑化率の最低限度を定め、敷地内の緑化を推進する。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>都市計画道路アイランド西2号線とアイランド西3号線が交わる交差点においてまちかど広場を設けるとともに敷地内において、公共空間につながる歩行者空間やオープンスペースを確保するなど、敷地と公共空間の連続性や敷地相互の一体感の創出に努める。</p> <p>また、敷地内の緑化に努め、地区内外の緑の連続性に配慮する。</p>

地区整備計画	面積	約 13.6ha
	建築物等の用途の制限	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所 2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 建築基準法別表第二(と)項第二号及び第三号に掲げる工場 5. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000㎡</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 公民館、集会所その他これらに類する建築物で、地区内住民の社会教育活動又は自治活動の用に供するために設けるもの (2) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
	壁面の位置の制限	<p>計画図に示す位置において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、3m又は2mとする。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計画図に示す位置において、壁面の位置の制限が定められた部分については、原則として緑化し、周辺の道路空間やグリーンベルトなどと一体となつたうおいのある空間の形成に努める。 2. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の形態・意匠及び色彩は、周辺の環境に調和したものとする。 3. 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、修景する若しくは露出面積を少なくするなど都市景観に配慮するものとする。 4. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、景観を損なわないものとする。
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び公園などの公共空間に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣、若しくはフェンス、鉄さく等透視可能なものにあわせて植栽を施したものとする。</p> <p>ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分等については、この限りでない。</p>
	緑化率の最低限度	10分の2

「地区計画及び地区整備計画の区域、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

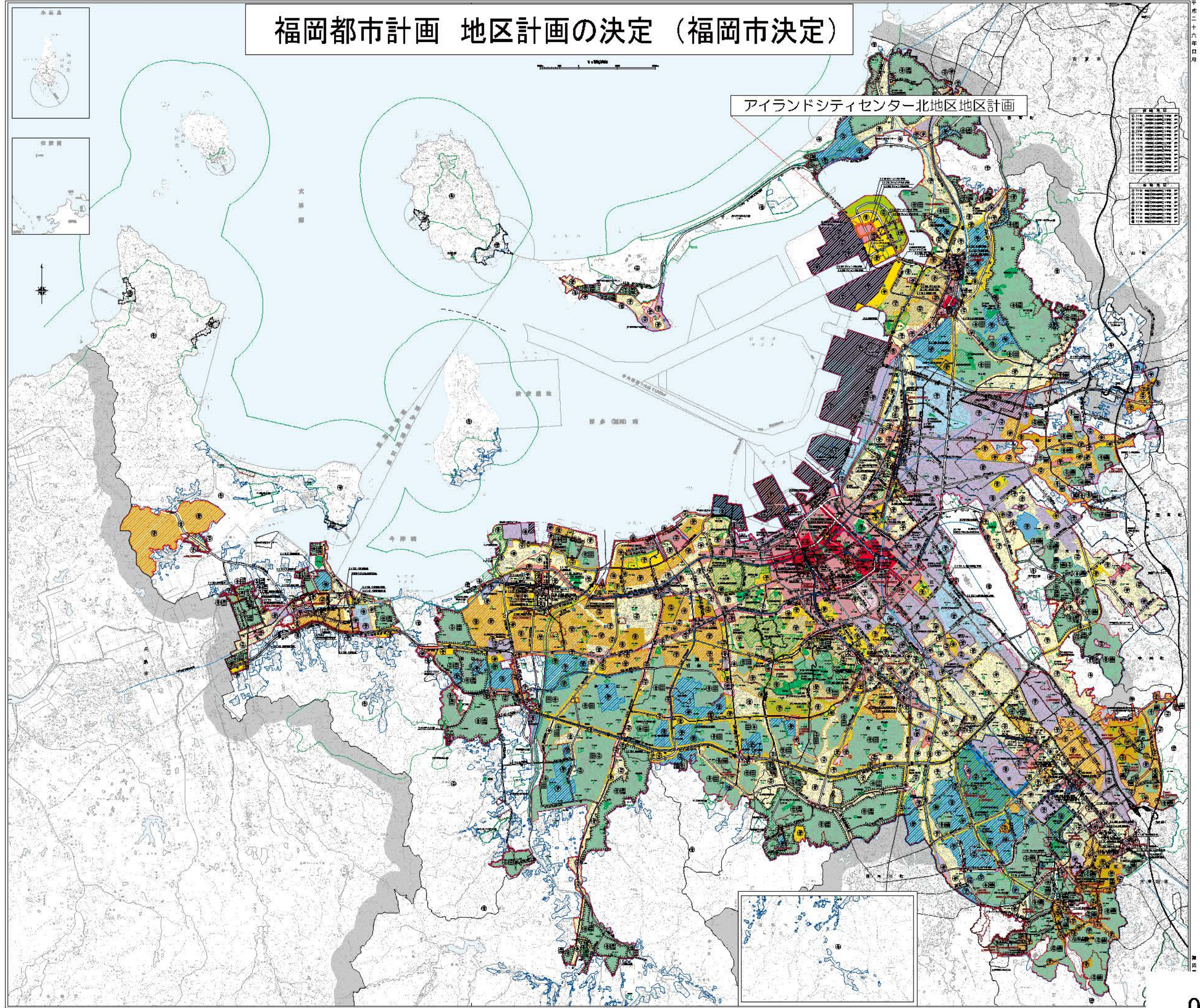
理由

当地区の良好な市街地環境の形成・保全を図るため、本案のとおり決定するものである。

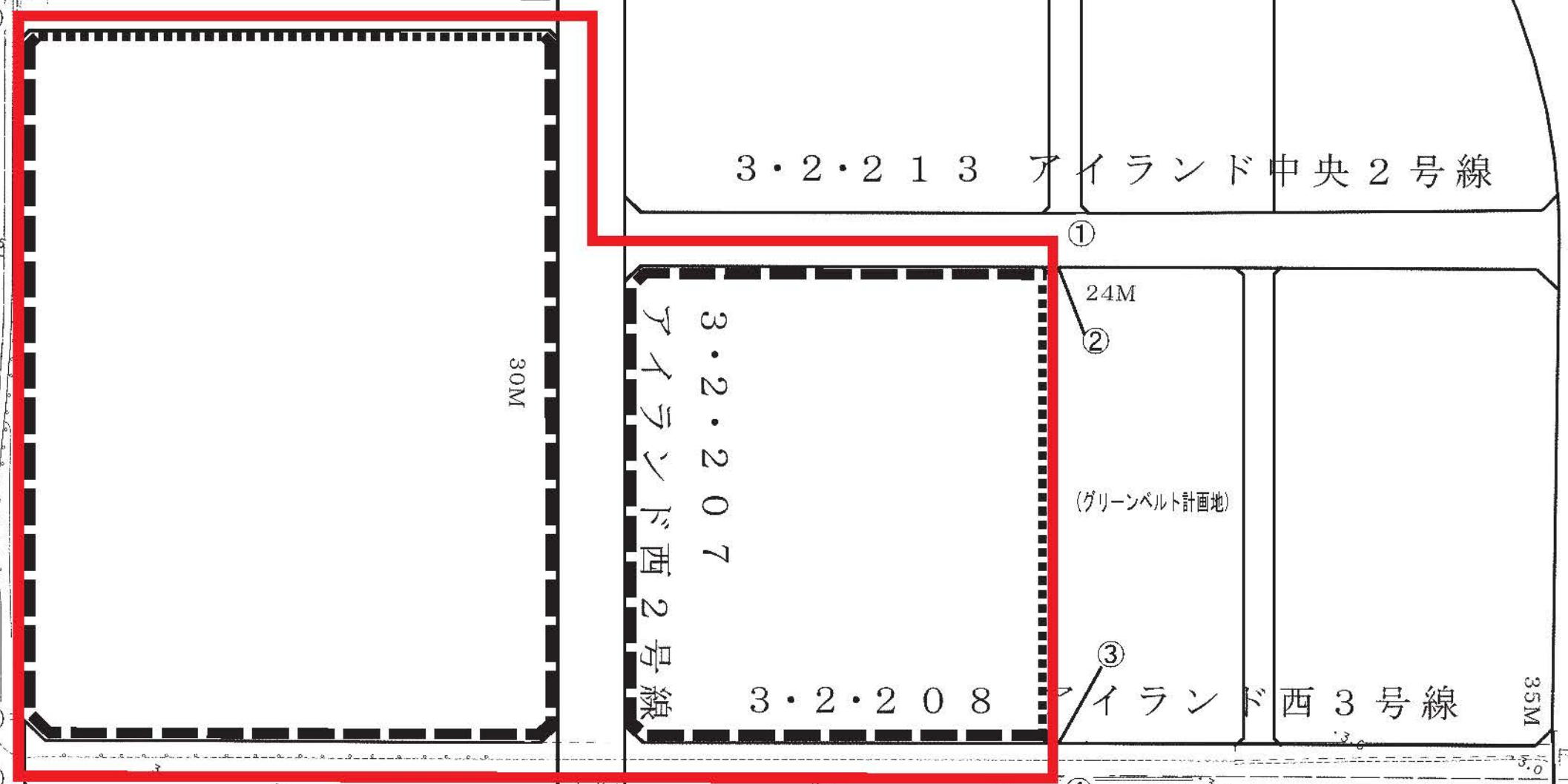
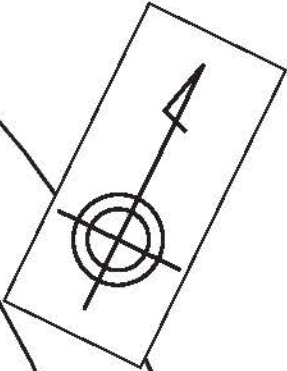
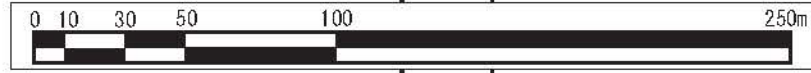
福岡都市計画 地区計画の決定 (福岡市決定)

アイランドシティセンター北地区地区計画

凡例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域境界 Urbanizable Area and Urbanization Control Area
	第一種低層住居専用地域 (高さの最高限度10M) First-Order Low-Rise Residential Zone (Maximum Height 10M)
	第二種低層住居専用地域 (高さの最高限度10M) Second-Order Low-Rise Residential Zone (Maximum Height 10M)
	第一種中高層住居専用地域 First-Order Medium-High Rise Residential Zone
	第二種中高層住居専用地域 Second-Order Medium-High Rise Residential Zone
	第一種住居地域 First-Order Residential Zone
	第二種住居地域 Second-Order 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 Industrial Priority Zone
	上段歩道・下段歩い座 Upper Footway / Lower Seated Area
	外観の配慮区域の最低限度 (市街化調整区域) Minimum Standard for Appearance in Urbanization Control Area
	地区計画区域 (特別用途地区) Local Plan Area (Special Use Zone)
	第一種 15 M 高度地区 First-Order 15 M Height Area
	第二種 15 M 高度地区 Second-Order 15 M Height Area
	第一種 20 M 高度地区 First-Order 20 M Height Area
	第二種 20 M 高度地区 Second-Order 20 M Height Area
	都市 20 M 高度地区 (春日市のみ) Urban 20 M Height Area (Only in Spring City)
	高度利用地域 High Utilization Zone
	防火地域 Fire Protection District
	準防火地域 Semi-Fire Protection District
	緑地地区 Green Space Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 Production Green Space Zone
	港湾地区 Port Zone
	臨海工業地域 Maritime Industrial Zone
	近郊準工業地域 Suburban Semi-Industrial Zone
	都市計画道路 Urban Planning Road
	都市高速鉄道 Urban Rapid Transit
	公園・緑地・広場・公園 Park, Green Area, Plaza, Courtyard
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Drainage Area
	水ポンプ場 Water Pump Station
	その他の都市施設 Other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Project
	地区計画区域等 Local Plan Area, etc.
	自動車専用道路 Expressway
	鉄道 Railway
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City Boundary
	区界 Ward Boundary
	上段歩道・下段歩い座 (市街化調整区域内) Upper Footway / Lower Seated Area (Within Urbanization Control Area)
	指定区域境界 Designated Area Boundary



福岡都市計画 アイランドシティセンター北地区地区計画 計画図 S=1:2,500



境界説明表

区分	説明
①-②	見通し界(③-②延長)
②-③	地番界
③-④	見通し界(②-③延長)
④-⑤	道路中心
⑤-⑥	見通し界(⑦-⑥延長)
⑥-⑦	地番界
⑦-①	道路中心

凡例

	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	3m 壁面の位置の制限
	2m 壁面の位置の制限