

平成26年度第3回（第161回） 福岡市都市計画審議会 議案参考資料

（ 頁 ）

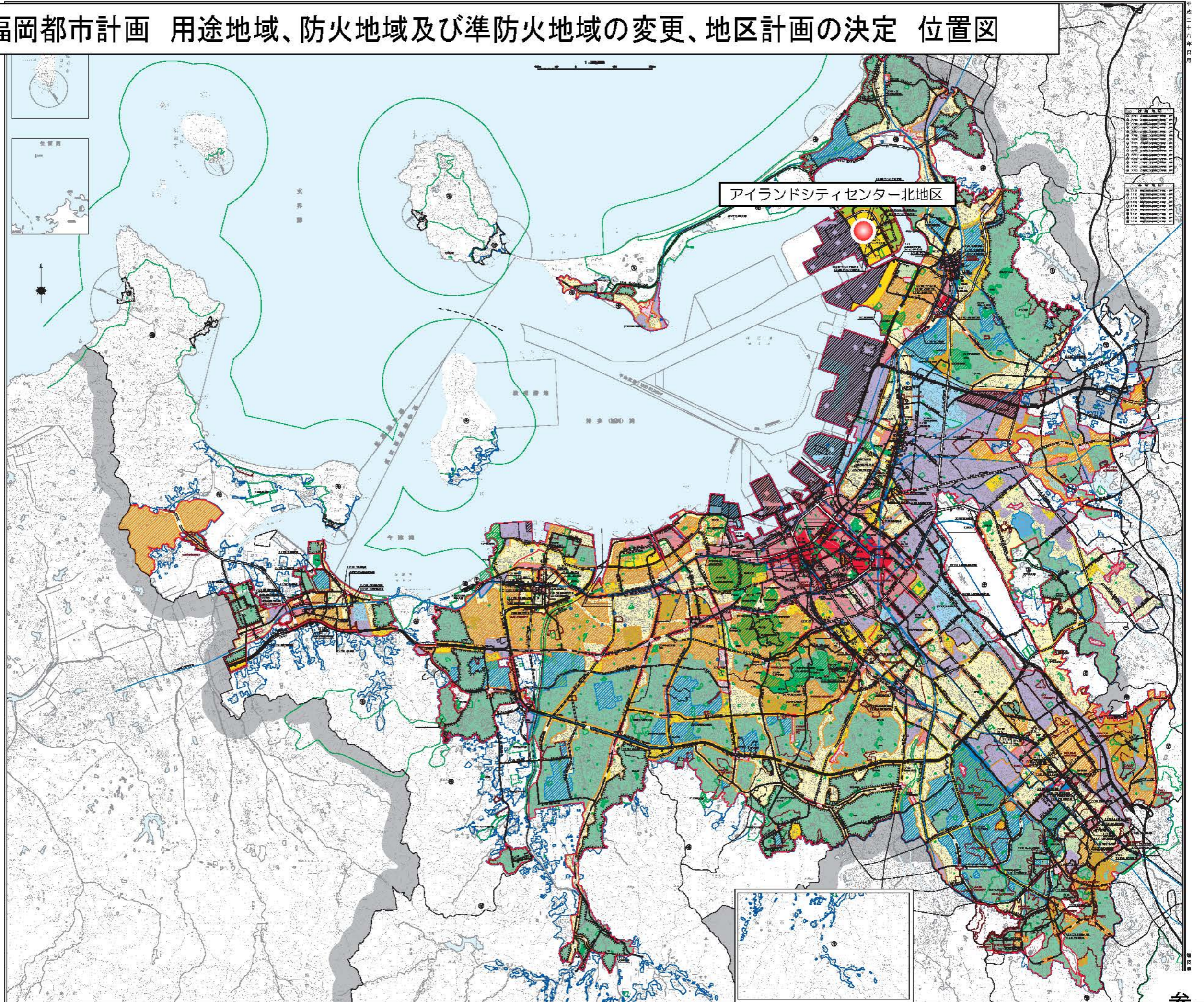
1. 福岡都市計画用途地域の変更（福岡市決定）について（参－1）
2. 福岡都市計画防火地域及び準防火地域の変更（福岡市決定）について
.（参－1）
3. 福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）について（参－1）

平成26年11月21日（金）

福岡国際ホール「志賀の間」

福岡都市計画 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更、地区計画の決定 位置図

凡例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanized Primary Area and Urbanized Control Area
	第一種住居専用地域(高さの最高限度10M) Class One Residential Zone For Single-Family Dwellings (10M Height Limit)
	第二種住居専用地域(高さの最高限度10M) Class Two Residential Zone For Single-Family Dwellings (10M Height Limit)
	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
	第一種工業地域 Class One Industrial Zone
	第二種工業地域 Class Two Industrial Zone
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone
	商業地域 Commercial Zone
	準工業地域 Sub-Industrial Zone
	工業専用地域 Industrial Special Use Zone
	上段専用地域・下段地べい車 Upper Industrial Special Use Zone - Lower Streetcar
	外壁の換気層等の取付位置 Location of External Ventilation Layers, etc.
	居住地域形成地区(特別用途地区) Residential Area Formation Area (Special Use Zone)
	特別用途地区 Special Use Zone
	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
	絶対 20 M 高度地区(春日市のみ) Absolute 20 M Height Area (Only in Spring City)
	高度利用地区 High Utilization Area
	防火地域 Fire Protection Area
	準防火地域 Sub-Fire Protection Area
	防火地区 Fire Area
	生活圏地保全地区 Life Circle Area Conservation Area
	生産緑地地区 Production Green Land Area
	緑地 Green Land
	遊歩帯 Pedestrian Path
	都市計画道路 Urban Planning Road
	都市高速鉄道 Urban Expressway
	公園緑地・広場・公園 Park, Green Area, Plaza, etc.
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Drainage Area
	水 Water
	その他の都市施設 Other Urban Facilities
	市街地調査本線 Urban Survey Main Line
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressway
	緑 Green
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City Boundary
	区町村界 District/Municipality/Village Boundary
	上段専用地域・下段地べい車(市街化調整区域内) Upper Industrial Special Use Zone - Lower Streetcar (Within Urbanized Control Area)
	指定区域境界 Designated Area Boundary



用途地域	防火地域	準防火地域
第一種住居専用	第一種	第一種
第二種住居専用	第二種	第二種
第一種中高層住居専用	第一種	第一種
第二種中高層住居専用	第二種	第二種
第一種住居	第一種	第一種
第二種住居	第二種	第二種
第一種工業	第一種	第一種
第二種工業	第二種	第二種
近隣商業	第一種	第一種
商業	第一種	第一種
準工業	第一種	第一種
工業専用地域	第一種	第一種

1. 福岡都市計画用途地域の変更（福岡市決定）

議案第3号関連

都市計画用途地域を次のように変更する。

注) 朱書きは変更前を示す。

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
第二種住居地域	約 1,411 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 122 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 108 ha	-14						
小計	約 1,532 ha							9.4%
	約 1,519 ha	-14						
商業地域	約 6.0 ha		20/10以下	—	—	—	—	
	約 25 ha		30/10以下	—	—	—	—	
	約 39 ha	14						
	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 1,471 ha							9.1%
	約 1,484 ha	14						
合計	約 16,267 ha							100.0%

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。

3. 福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

議案第5号関連

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 13.6 ha	

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。

[参考]

総括表

区分	地区計画等箇所数	面積(ha)
計画決定済	117	約 1337.0
うち 再開発等促進区を含む地区計画	12	約 69.8
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回決定分	1	約 13.6
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	118	約 1350.6

2. 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）

議案第4号関連

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。

注) 朱書きは旧を示す

種類	面積	備考
防火地域	約 160 ha	
準防火地域	約 2,499 ha	
	約 2,513 ha	

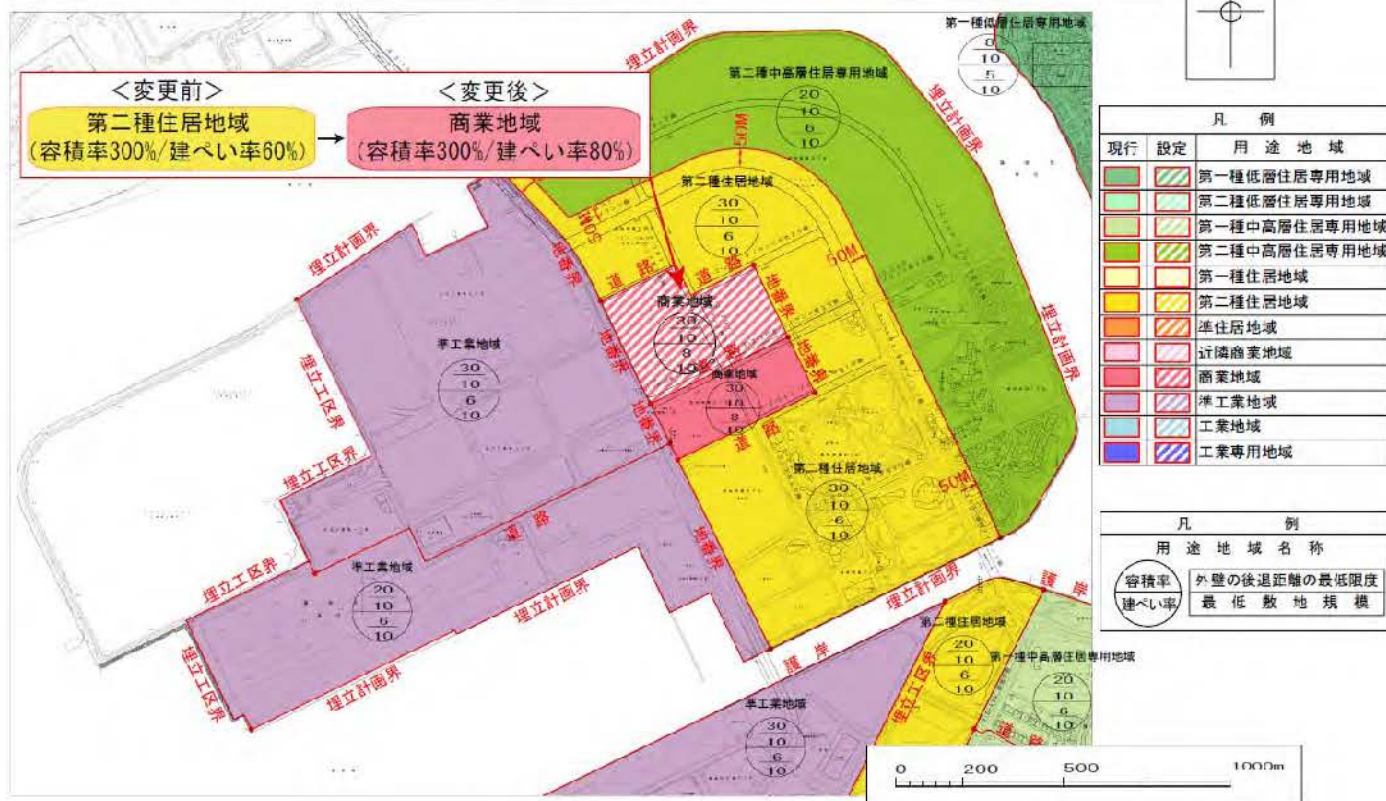
理由

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。

用途地域、防火地域及び準防火地域の変更

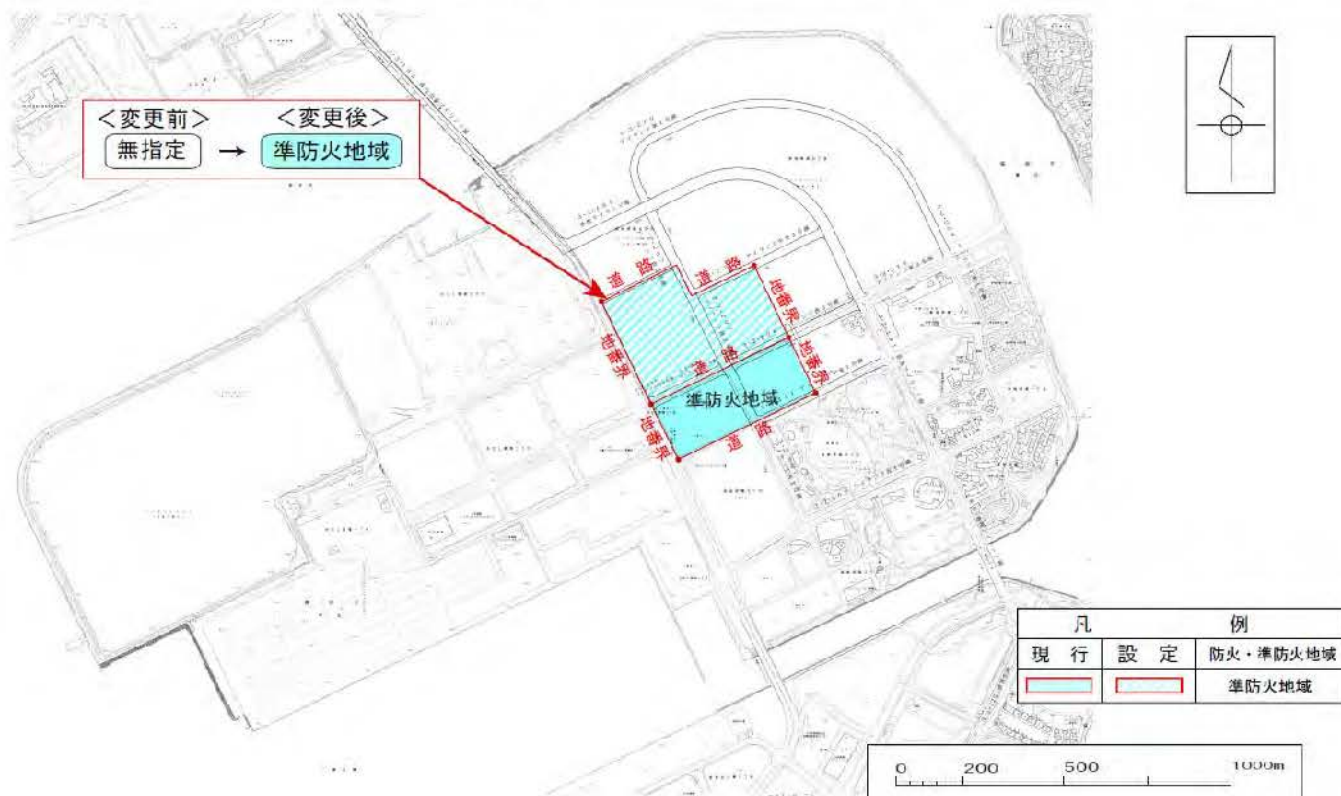
議案第 3 号関連

福岡都市計画 用途地域新旧対照図 アイランドシティセンター北地区



議案第 4 号関連

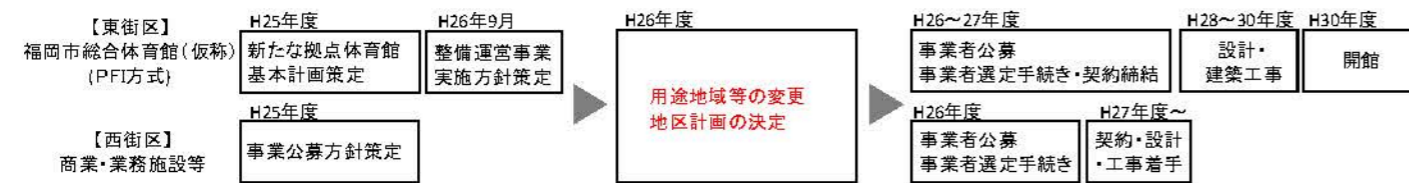
福岡都市計画 防火地域及び準防火地域新旧対照図 アイランドシティセンター北地区



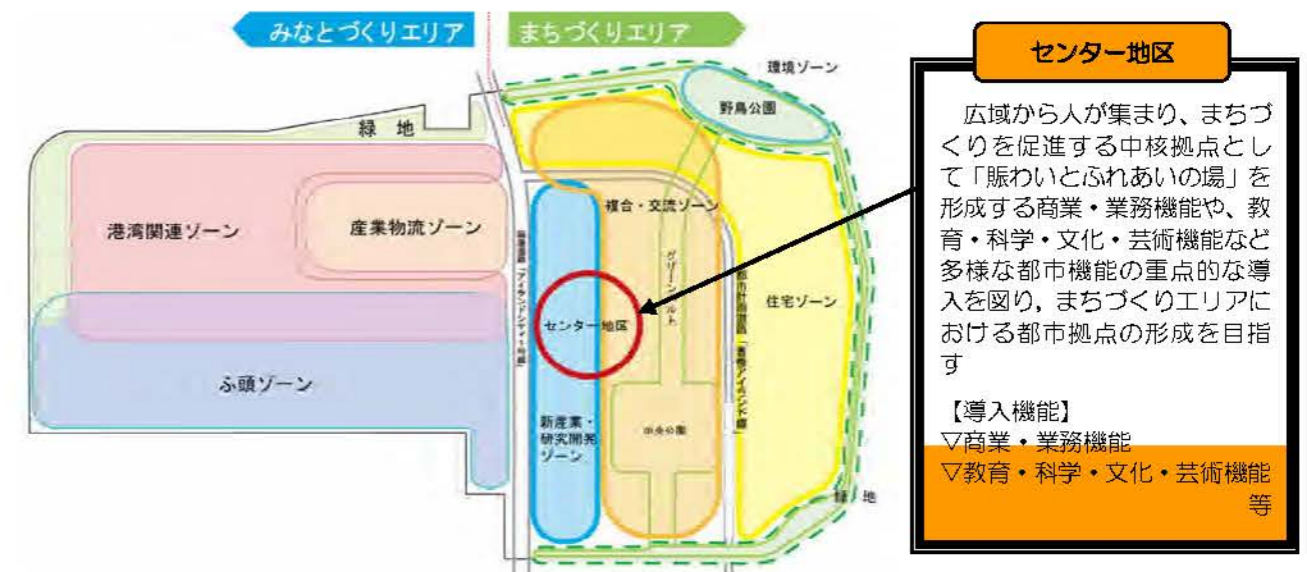
アイランドシティセンター北地区におけるまちづくりについて

- アイランドシティは、第9次福岡市基本計画（平成24年12月策定）において「活力創造拠点」に位置づけられ、都市の成長を推進する高度な都市機能が集積した地区を目指し、まちづくりが進められています。特にセンター地区では、アイランドシティ事業計画（平成21年12月策定）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ます。
- センター地区の北側区域においては、東街区では平成25年4月に「新たな拠点体育館基本計画」、平成26年9月に「福岡市総合体育館（仮称）整備運営事業実施方針」が策定され、今後、本市における新たなスポーツ拠点として福岡市総合体育館（仮称）の整備が計画されており、西街区では広域集客施設の導入に向けて、平成26年度に商業・業務施設等の事業者公募が予定されています。
- これらの福岡市総合体育館（仮称）や商業・業務施設等の多様な都市機能の適切な立地誘導を図り、緑豊かでゆとりのある街並みと良好な市街地環境の形成・保全を図るため、用途地域等の変更および地区計画の決定を行うものです。

【参考】施設整備の流れ（予定）

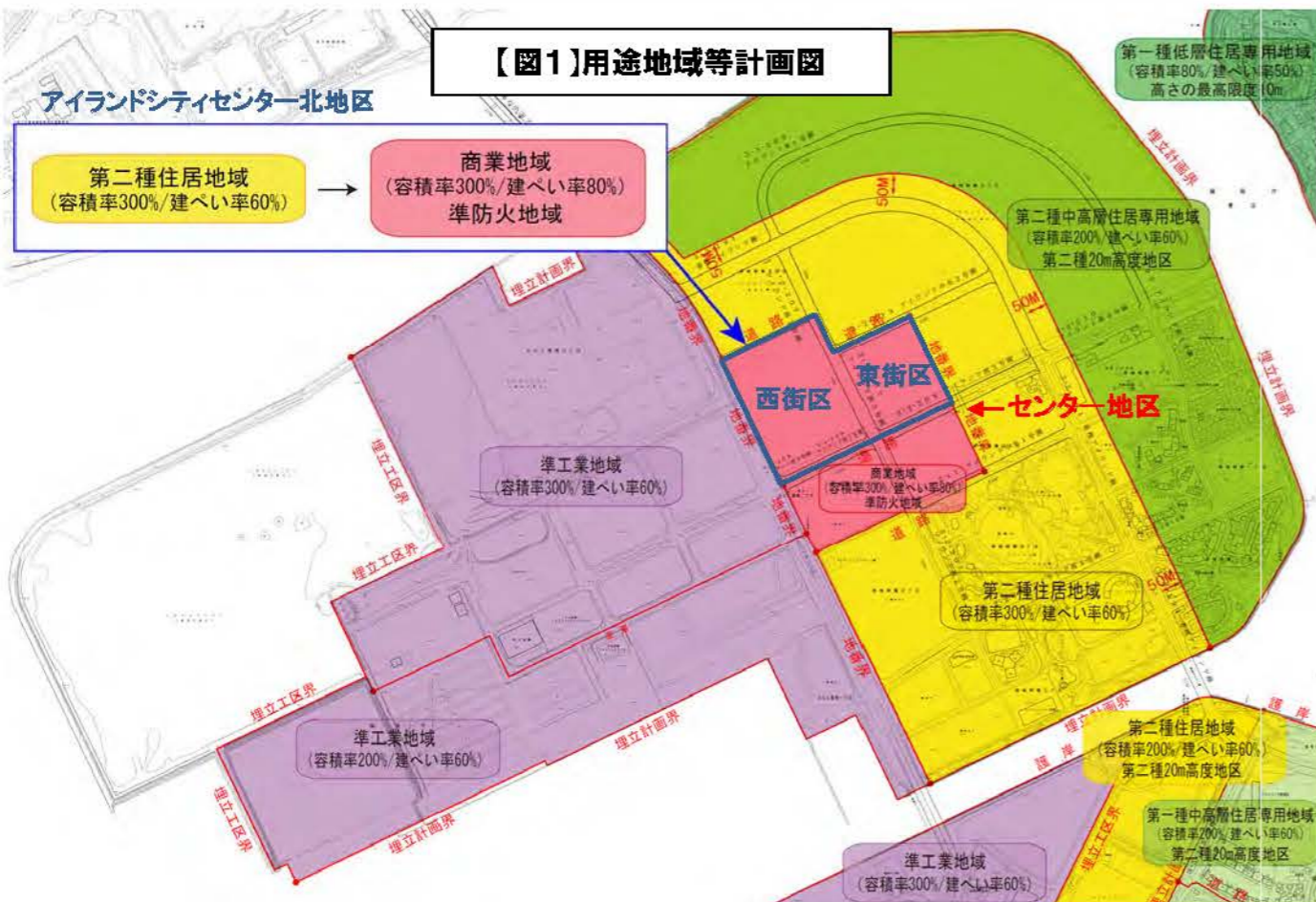


【参考図】アイランドシティ事業計画における土地利用ゾーニング図



1. アイランドシティセンター北地区における都市計画の概要

	用途地域	防火地域又は準防火地域	地区計画	区域
変更前	第二種住居地域 容積率300%/建ぺい率60%	—	—	約13.6ha
変更後	商業地域 容積率300%/建ぺい率80%	準防火地域	地区計画	



2. アイランドシティセンター北地区における地区計画の概要

項目	内容
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、特定の事業を営む工場、倉庫業倉庫、危険物貯蔵・処理施設等
敷地面積の最低限度	1,000㎡
壁面位置の制限	3m, 2m（下図の通り）
形態・意匠の制限	屋根や外壁等の形態・意匠及び色彩は周辺環境に調和したもの等
垣・さくの構造の制限	生垣若しくはフェンス、鉄さく等透過可能なものに植栽を施したもの
緑化率の最低限度	20%

