

平成30年度第2回（第171回）
福岡市都市計画審議会 議案参考資料

	(頁)
1. 議案第8号関連 福岡広域都市計画地区計画の変更(市決定) (参-1)
2. 議案第9号関連 福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更(市決定) (参-20)
3. 議案第10号関連 福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置 (参-27)

平成31年2月7日(木)

天神スカイホール(メインホールB)

1. 議案第8号関連

福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）

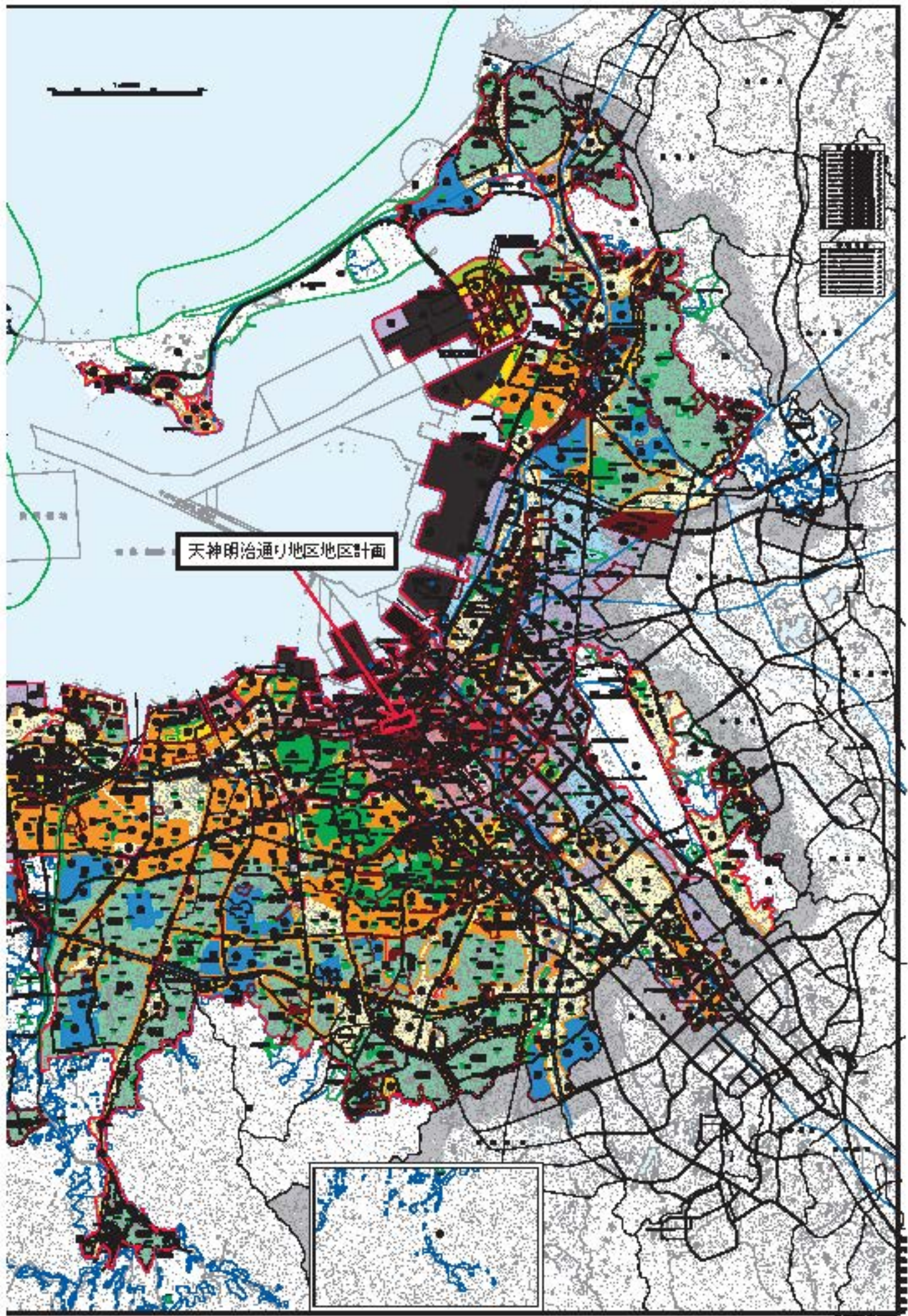
都市計画拾六町団地地区地区計画ほか1件を次のように変更する。

名 称	位 置	面 積	備 考
拾六町団地地区地区計画	福岡市西区拾六町団地の一部	約1.3ha	
天神明治通り地区地区計画	福岡市中央区天神一丁目及び天神二丁目の各一部	約17.0ha	

（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	131	約1,447.0
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(変更)	(2)	約(18.3)
うち 再開発等促進区を含む地区計画	(1)	約(17.0)
うち 集落地区計画	—	—
計	131	約1,447.0



福岡広域都市計画拾六町団地地区地区計画(市決定)の変更について

1 地区計画の変更理由について

市営拾六町住宅建替事業のなかで土地の有効利用により確保された将来活用地について、適切な事業の誘導を図るため、平成25年9月に地区計画(青色部分)を決定している。(具体的なルールとなる地区整備計画は、北側(黒色部分)のみ)

今回、地区計画区域の南側にあたる対象地(赤色部分)において、事業提案公募を実施し、平成30年2月に事業予定者が決定し、公募条件であった地区計画に関する市と事業者の協議が整ったことから、地区計画の変更(地区整備計画の追加)に向けた手続きを進めるもの。

2 地区の概要

○今回対象地

【面積】

2,883.50㎡

【都市計画指定状況】

用途地域:第一種中高層住居専用地域

容積率:100%

建蔽率:50%

高度地区:第一種15m高度地区



○公募条件(公募対象地)

【土地利用の考え方】

- ・地域の利便性の向上 ・周辺の住環境に配慮
- ・良好なまちなみの形成 ・公民館への配慮

【土地利用の制限】

- ・用途:福祉関連施設又は生活利便施設など
地域の課題解決や利便性向上に資する計画
- ・緑化率:20%以上の緑化に努める
- ・その他:公民館敷地に面する部分は壁面後退2m

【地区計画】

- ・提案内容等の履行を将来にわたり担保するため、地区計画の決定について、市と協議を行うこと

○公募の経緯(今回対象地)

H29.10.16~12.22 公募要綱配布

H29.12.11~12.22 応募書類受付

H30. 2 事業予定者決定

H30. 3 基本協定締結

H30. 8 計画内容及び地区計画の
地元説明

○事業計画概要

- ・事業予定者
西日本産業(株)
- ・建築物の用途
病院(内科、小児科等)
調剤薬局
- ・2019年4月着工予定



3 地区計画の方向性

○地区計画の目標

当地区は、本市の都心部から西に約9kmに位置し、市営拾六町住宅に隣接する地区である。当地区では、市営拾六町住宅建替事業により創出された分譲地として、地域の福祉拠点の形成に資することや利便性の向上に必要とされる機能導入などを求めた事業提案公募がなされ、民間開発により、高齢者向け施設や医療施設などの施設が計画されている。

このため、地域の利便性の向上とあわせ、隣接する低層住宅地などの周辺環境と調和した、緑豊かな市街地環境の形成を図ることを目標とする。



凡 例		
	地区計画区域	
	地区整備計画区域	
	地区施設	広場 約100㎡
	4.0m	歩行者用通路A
	2.0m	歩行者用通路B
	6.0m	壁面の位置の制限
	5.0m	
	3.0m	
	2.0m	
	1.5m	

		既決定区域(1.0ha)	今回追加区域(0.3ha)
地区整備計画の概要	地区施設の配置及び規模	歩行者通路A、B、広場	なし
	建築物等の用途の制限 (建築してはならない建築物)	・ワンルームマンション ・1階を住宅用途に供する共同住宅など (ただし、サービス付き高齢者向け住宅を除く)	左記に同じ
	壁面の位置の制限	6m、5m、3m、1.5m	2m、1.5m
	建築物等の形態又は意匠の制限	周囲の環境に調和	左記に同じ
	垣又は柵の構造の制限	生け垣又はメッシュフェンス等の 透視可能なものに植栽を施したもの	左記に同じ
	建築物の緑化率の最低限度	20%	左記に同じ

4 今後のスケジュール(予定)

2018年 10月19日～11月1日	都市計画原案の縦覧(縦覧者38人、意見書0通)
2018年 12月17日	12月議会報告
2019年 1月 7日～21日	都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者16人、意見書0通)
2019年 2月 7日	都市計画審議会に付議
2019年 3月	都市計画決定告示
2019年 6月	建築基準法に基づく条例化

福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）

※書きは、追加変更を示す

都市計画拾六町団地地区地区計画を次のように変更する。

名 称	拾六町団地地区地区計画	
位 置	福岡市西区拾六町団地の一部	
面 積	約1.3ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部から西に約9 kmに位置し、市営拾六町住宅に隣接する地区である。</p> <p>当地区では、市営拾六町住宅建替事業により創出された分譲地として、地域の福祉拠点の形成に資することや利便性の向上に必要とされる機能導入などを求めた事業提案公募がなされ、民間開発により、高齢者向け施設や医療施設などの施設が計画されている。</p> <p>このため、地域の利便性の向上とあわせ、隣接する低層住宅地などとの周辺環境と調和した、緑豊かな市街地環境の形成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	地域の福祉と利便性の向上を図るため、福祉関連施設及び生活利便施設等の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>地区内外の回遊性を歩行者の安全を高めるため、歩行者用通路を配置する。</p> <p>また地域の憩いの場などを創出するため、地域に開放された広場を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>隣接する低層住宅地などに配慮しつつ、利便性の向上とあわせ、福祉関連施設等の誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>周辺環境と調和した市街地環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>緑豊かで良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度並びに垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

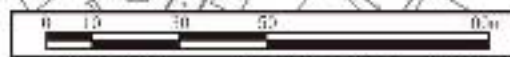
地区整備計画	面積		約1.3ha			
	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名称	面積		摘要
			広場	約100㎡		
			名称	幅員	延長	摘要
			歩行者用通路A	4.0m	約40m	
			歩行者用通路B	2.0m	約100m	
	建築物等に關する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 床又は壁で区画された各住戸の床面積が35㎡未満の共同住宅及び長屋（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）を除く。） 2. 1階の部分を共同住宅又は長屋の用途に供する建築物（サービス付き高齢者向け住宅又は管理人室等に供する部分を除く。） 			
		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、敷地境界線までの距離の最低限度は、6m、5m、3m、2m又は1.5m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. 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の形態・意匠及び色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2. 高架水槽や室外機等の屋外設置物及び工作物は、露出面積を少なくするなど景観に配慮するものとする。 3. 屋外広告物については、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、美観・風致を損なわないものとする。 			
		建築物の緑化率の最低限度	20%			
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合、その構造は、生け垣、若しくはフェンスなどの透視可能なものにあわせて植栽を施すなど緑豊かな街並みに配慮したものとし、コンクリートブロック又はこれに類するものとしてはならない。</p> <p>ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分、フェンスの基礎等に用いるためのコンクリートブロック等並びに室外機等の屋外設置物の露出面積を少なくする景観上及び安全上の配慮として設置される目隠しフェンス等については、この限りではない。</p>					

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区施設の配置及び規模並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

事業提案公募を経た民間開発を適切に誘導し、地域の利便性の向上とあわせ、隣接する低層住宅地などの周辺環境と調和した、緑豊かでゆとりある市街地環境の形成を図るため、本案の通り変更するものである。

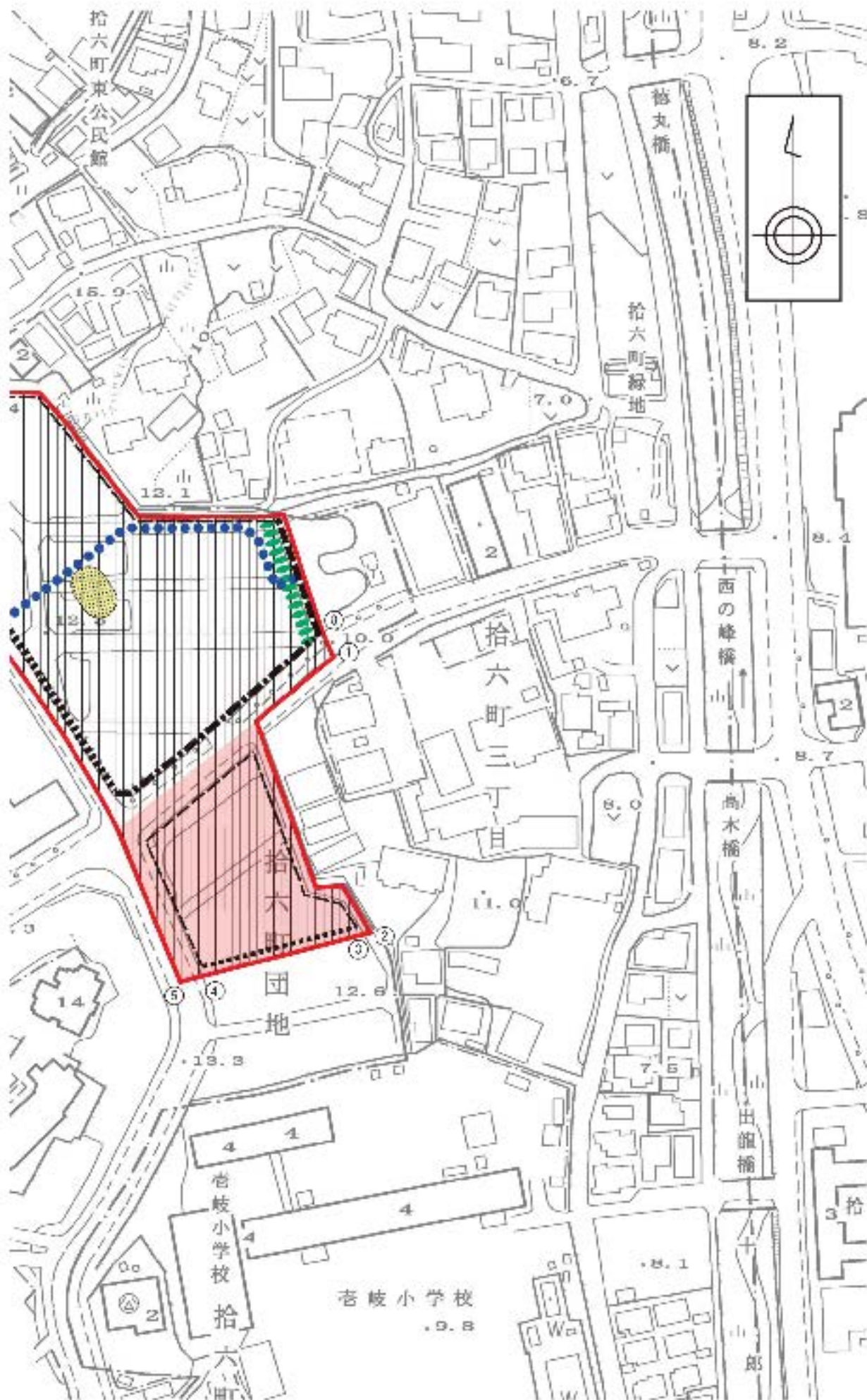
福岡広域都市計画 拾六町団地地区地区計画 新旧対照図 S=1:1,500



新		変更内容	旧	
	地区計画区域	変更なし		地区計画区域
	地区整備計画区域	区域拡大		地区整備計画区域
	地区施設 広場 約100㎡	変更なし		地区施設 広場 約100㎡
4.0m	(その他の 公共空地) 歩行者用通路A	変更なし	4.0m	(その他の 公共空地) 歩行者用通路A
2.0m	歩行者用通路B	変更なし	2.0m	歩行者用通路B
6.0m	壁面の位置の制限	変更なし	6.0m	壁面の位置の制限
5.0m			5.0m	
3.0m			3.0m	
2.0m			新規追加	
1.5m		一部追加	1.5m	

区分	説明
①—②	道路中心
②—③	見通し界 (④—③延長)
③—④	地番界
④—⑤	見通し界 (③—④延長)
⑤—⑥	道路中心
⑥—⑦	見通し界 (⑧—⑦延長)
⑦—⑧	地番界
⑧—①	見通し界 (⑦—⑧延長)

今回の変更箇所 (地区整備計画の拡大)



福岡広域都市計画天神明治通り地区地区計画(市決定)の変更について

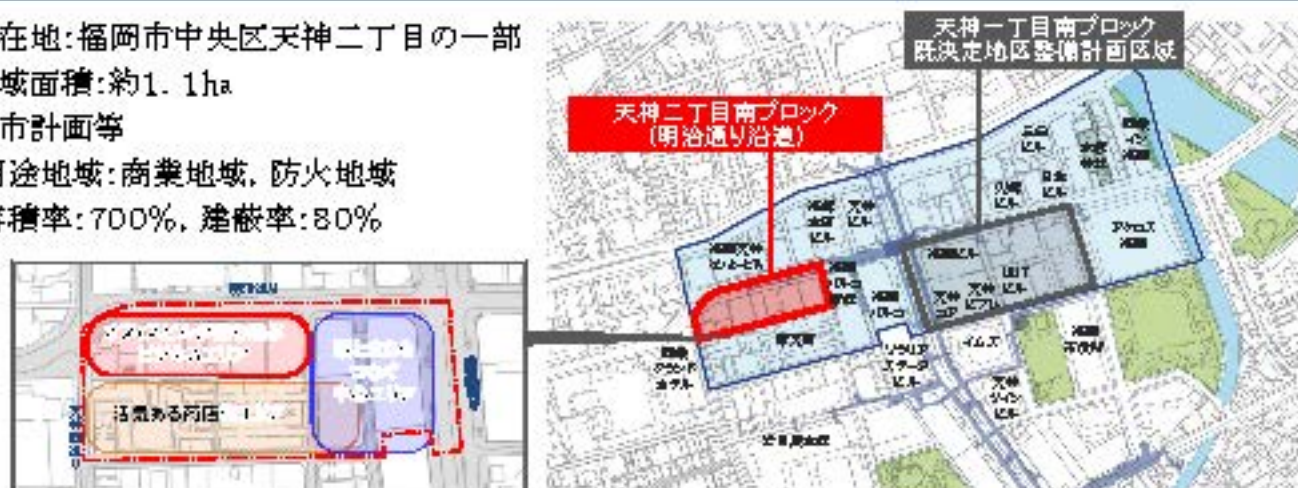
1 地区計画の変更理由について

- 天神明治通り地区では、更新期を迎えた建物の機能更新と併せ、地権者が主体となったまちづくりの取り組みを進めており、2013年9月にまちの将来像を示す地区計画(方針)の都市計画決定を行った。
- 今回、天神二丁目南ブロック明治通り沿道地区において、地区整備計画(原案)について合意形成が図られたことから、地区計画の変更(内容の追加)手続きを進めるもの。

2 地区の概要

- 所在地:福岡市中央区天神二丁目の一部
- 区域面積:約1.1ha
- 都市計画等

用途地域:商業地域, 防火地域
容積率:700%, 建蔽率:80%



3 追加する地区計画の概要

■主要な公共施設, 地区施設の配置及び規模



※ 既存の地下ネットワーク

■建築物等に関する事項

- 建築物の用途の制限:
風俗営業施設, ぱちんこ・マージャン, 工場用途(小規模なものは除く), 住宅用途(最上階及びその直下階は除く)
- 建築物の容積率の最高限度:
900%に、まちづくりの取り組みに応じて最大400%を加算し、1,300%(現指定容積率700%)
・加算容積率 $\left[\begin{array}{l} \cdot \text{まちづくりの取り組み内容に応じて最大350\%} \\ \cdot \text{天神ビッグバンボーナス認定を受けた場合50\%} \end{array} \right.$
・敷地面積1,000㎡未満の場合(既存建築物の敷地を除く)は、最大100%を加算し、1,000%
- 壁面の位置の制限:
敷地境界線から建物の外壁等までの距離の最低限度を定める
- 建築物等の形態又は意匠の制限:
屋根, 外壁等は周辺の環境との調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮

4 まちづくりの方向性

■主なまちづくり取り組みの概要

地上地下の快適な
歩行者空間の創出

●地上地下の立体広場の設置 ☆広場へのエスカレーター・エレベーターの設置
●東西地下通路の整備 ●南北地上貫通通路の整備
☆明治通りの歩道の高質化
☆メルヘン通り地下における広場とコンコースの一体感創出に向けた整備 など

魅力ある
まちなみの創出

●壁面後退による、ゆとりある歩行者環境の形成 ☆沿道の緑化
☆アイストップとなる景観形成 ☆建物低層部への賑わい施設配置

円滑で安全な
交通環境の創出

☆駐車場共有車路設置 ☆共同荷捌き駐車場の設置
☆サイクルポストの取込み、利用しやすい駐輪場整備

誰もが安全で
安心なまちづくり

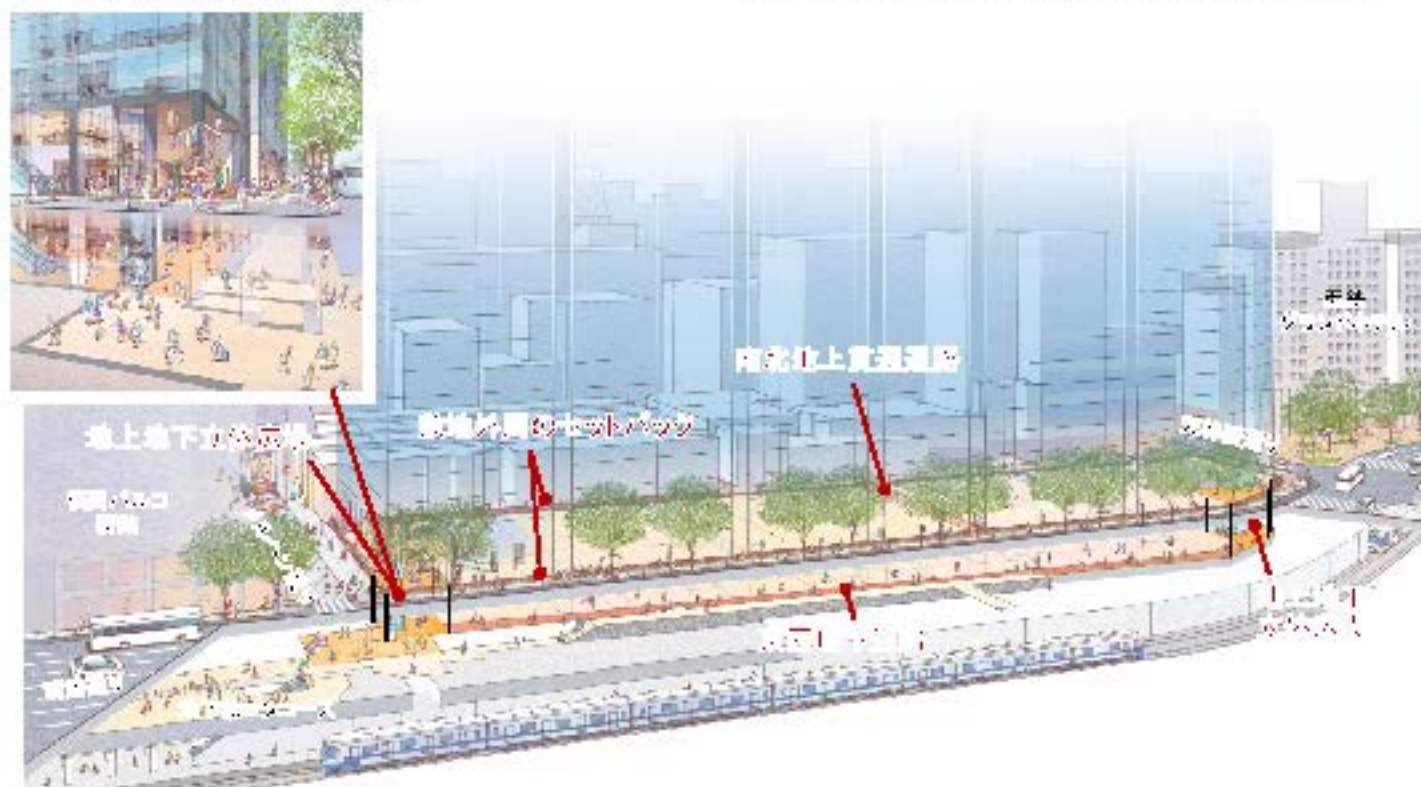
☆地震に強い建物整備 ☆防災備蓄倉庫確保、災害時の避難場所提供

都市機能の強化

☆アジアビジネス、創業支援、文化、情報発信、観光などの機能の導入

■まちづくり取り組みイメージ

●必ず実施する項目（地区整備計画に記載する項目）
☆取組みを誘導する項目（取組みに応じ容積緩和する項目）



5 スケジュール(予定)

2018年 10月19日～11月1日	都市計画原案の縦覧(縦覧者38人、意見書0通)
2018年 12月17日	12月議会報告
2019年 1月 7日～21日	都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者33人、意見書0通)
2019年 2月 7日	都市計画審議会に付議
2019年 3月	都市計画決定告示
2019年 6月	建築基準法に基づく条例化

福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）

都市計画天神明治通り地区地区計画を次のように変更する。

赤書きは追加、変更を示す
黒書きは変更なしを示す

名 称	天神明治通り地区地区計画
位 置	福岡市中央区天神一丁目及び天神二丁目の各一部
面 積	約 1.7ha
地区計画の目標	<p>当地区は福岡を代表する業務・商業地区であり、地下鉄天神駅や天神地下街に隣接するとともに、明治通り、昭和通り、渡辺通りに面し、地下と地上において多くの人々が行き交う地区である。</p> <p>国際的な都市間競争の激化や建築物の機能更新期を迎える中で、当地区では、計画的な機能更新と併せた中核業務機能の強化や商業等多様な機能の導入、公共交通機関の乗換えや回遊等の歩行者ネットワークの強化、明治通りにおける風格ある景観形成等が課題となっている。</p> <p>このため、九州・アジア新時代の交流拠点といった都市像や、環境、魅力、安全安心、共創など、今後求められる都市づくりの視点を踏まえ、都市機能の強化及び、魅力ある質の高い市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1 都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>〈基本方針（共通項目）〉</p> <p>①業務機能の高度化に加え、地上低層部から地下レベルを中心に「街の共用部」として集客、交流、創造機能の導入を図る。</p> <p>② 地上・地下の快適な歩行者空間の創出などとあわせて、土地の有効・高度利用を促進し、活力とにぎわいのある都心空間と魅力ある市街地環境の形成を図る。</p> <p>●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</p> <p>③当地区は、明治通りに面して東西方向に長い街区形状であるため、駐車場計画にあたっては、駐車場の集約化及び出入口の集約化、共有車庫の整備・運用などにより明治通り側の駐車場出入口を最低限とするともに、公共交通利用の促進を図るなど、交通対策に取り組む。</p>
	<p>2 明治通りを骨格とし、東西の歩行者ネットワークとともに北天神・南天神への連絡強化を着目した歩行者の回遊性の向上を図るため、都市基盤施設及び地区施設の整備方針を以下のように定める。</p> <p>〈基本方針（共通項目）〉</p> <p>①地上・地下の敷地内歩行者用通路等の整備を誘導するとともに、主要な歩行者動線の結節点において、バリアフリー化された地上・地下を結ぶ移動線や広場の整備を誘導する。</p> <p>●天神一丁目南ブロック</p> <p>②地下鉄天神駅及び天神地下街と市役所前地下広場を結ぶ歩行者用通路を整備するとともに、地下鉄天神駅、天神地下街及び地下通路に接続する広場並びに地下部から地上部への出入口の確保を行う。</p> <p>●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</p> <p>③地下鉄天神駅から天神西通り方面へのバリアフリー化された地下歩行者用通路を整備するとともに、地下鉄天神駅、地下歩行者用通路に接続する広場並びに地下部から地上部への出入口の確保を行う。</p> <p>④明治通りと市道天神23号線を結ぶ歩行者用通路を整備し、歩行者の回遊性の向上を図り明治通りと南北の連絡強化に努める。</p> <p>〈編成方針（努力項目）〉</p> <p>⑤明治通りにおいては、わかりやすく、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を図るため、建築物の機能更新とあわせて、快適で高質な歩行者空間の創出を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	<p>●天神一丁目南ブロック</p> <p>⑤ 因幡町通り（市道天神3号線）においては、渡辺通りを補完して天神を南北につなぐ魅力ある歩行者回遊動線となるよう、にぎわいと憩いの空間の創出や沿道の緑化等に努める。</p> <p>⑦ 街区外周の道路においては、快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、建築物の機能更新とあわせて、にぎわいのある歩行者空間の創出や緑化等に努める。</p> <p>⑧ 地下鉄天神駅や歩行者用通路等と連絡する地下部において、来街者を迎え、多様な交流の場となるよう、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。</p> <p>●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</p> <p>⑩ 地下鉄天神駅や歩行者用通路等と連絡する地下部において、来街者を迎え、多様な交流の場となるよう、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>3 良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>〈基本方針（共通項目）〉</p> <p>① 当地区にふさわしい業務・商業等の機能の集積と、建物低層部への歩行者空間に面したにぎわいの創出を図るため、必要に応じて「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>② 土地の健全かつ合理的な高度利用を通じて魅力ある市街地環境の形成を図るため、必要に応じて「建築物の容積率の最高限度」を定める。</p> <p>③ 歩行者及び自転車の安全で快適な空間を確保するため、必要に応じて「壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>④ にぎわいのある街並みの形成を図るため、必要に応じて「建築物等の形態又は意匠の制限」「壁面の位置の制限」等を定める。特に明治通り沿道は、壁面が連続した景観の形成を図るとともに、魅力的な歩行者空間と風格のある都市景観を形成する建物デザインとする。</p> <p>〈調導方針（努力項目）〉</p> <p>⑤ 交通環境の改善を図るため、利用しやすい駐輪場の整備に努めるとともに、駐車場の出入口を周辺の交通環境や歩行者の安全に配慮した配置とし、集約化（車路共用化、地下接続等）に努める。</p> <p>⑥ 環境との共生を図るため、環境負荷の低減や資源の再利用、緑化をはじめとする自然的環境の創出等に努める。</p> <p>⑦ 安全・安心の向上を図るため、ユニバーサルデザインの理念に基づいた整備や、耐震性の向上をはじめとした防災性及び防犯性の向上に努める。</p> <p>●天神一丁目南ブロック</p> <p>③ 「街の共用部」などにおいて、都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、アジアビジネス、創業支援、文化、情報発信、観光などの機能の導入に努める。</p> <p>② バスベ이의確保やバス停周辺の滞留空間の確保、利用しやすい共同荷置き駐車場や駐輪場の確保など、交通環境の改善に努める。</p> <p>⑩ 魅力ある街並みを創出するよう、建築物の地上2階から3階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。</p> <p>⑪ 健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。</p> <p>●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</p> <p>⑩ 「街の共用部」などにおいて、都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、アジアビジネス、創業支援、文化、情報発信、観光などの機能の導入に努める。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>⑬バスの確保やバス停周辺の滞留空間の確保、利用しやすい共同荷置き駐車場や駐輪場の確保など、交通環境の改善に努める。</p> <p>⑭魅力ある街並みを創出するよう、建築物の地上2階から3階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。</p> <p>⑮健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。</p> <p>⑯この地区計画の告示があった日において敷地内に現存する地下鉄換気塔については、建築物の建て替え後、壁面後退区域を除く建築物の敷地において機能確保を図る。</p> <p>《許可方針（選択項目）》 ●天神一丁目南ブロック、天神二丁目南ブロック（明治通り沿道） ⑰良好なまちなみ及び魅力ある市街地環境を形成するため、必要に応じて「壁面の位置の制限」等を定め、特定行政庁の許可により当地区にふさわしい道路斜線制限及び隣地斜線制限の運用を図る。</p>
	その他当該区域の整備及び開発に関する方針	4 地区の個性を創出するため、那珂川沿いにおける水辺の魅力を活かした環境形成や、天神交差点における街の個性を創出する建物コーナー部のデザインの工夫等により、地区のランドマークの形成に努める。

再開発等促進区	約 4.2ha				
主要な公共施設の配置及び規模	広場	名称	面積	概要	
		広場Q	約100㎡	地上部	
		広場R	約100㎡	地下部	
		広場S	約100㎡	地上部	
	広場T	約100㎡	地下部		
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	概要
		歩行者用通路A	8m	約120m	地下部(地下鉄天神駅等とペリアプリー棟間)
歩行者用通路B		4m	約150m	地下部 〔この地区計画の告示の日において地下鉄天神駅の出入口を有する敷地においては、当該通路を地下鉄天神駅に接続させることとし、地下鉄天神駅の出入口階地を確保する。〕	

再開発等促進区					
天神一丁目南ブロック					
地区整備計画	面積	約 3.1ha			
	地区施設の配置及び規模	広場	名称	面積	概要
			広場A	約100㎡	地上部
			広場B	約100㎡	地上部
			広場C	約100㎡	地上部
			広場D	約100㎡	地上部
			広場E	約100㎡	地上部
			広場F	約100㎡	地上部
			広場G	約100㎡	地上部
			広場H	約100㎡	地上部
			広場I	約100㎡	地下部
広場J	約100㎡	地下部			

地区施設の 配置及び規模	広場	名称	面積		概要	
		広場K	約100㎡	地下部	地下鉄天神駅、天神地下街 及び地下通路に隣接する地 下部と地上部への階段等 の出入口確保を含む。 (ただし、広場の開放には、 出入口確保の目安を策入し ないものとする。)	
広場L	約100㎡	地下部				
広場M	約100㎡	地下部				
広場N	約100㎡	地下部				
広場O	約100㎡	地下部				
広場P	約100㎡	地下部				
その他の 公共空地	名称	幅員	延長	概要		
		歩行者用通路1号	3m	約75m	地下部	天神地下街とペリアアリー 隣接
		歩行者用通路2号	3m	約60m	地下部	
建築物等の用途 の制限	<p>建築を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 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 2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物 3 建築基準法別表第2(～)項第2号に掲げる工場 4 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる工場 <p>なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</p>					
	建築物の 容積率の 最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の容積率の最高限度は、10分の90とする。 2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35(因幡町通り(市道天神3号線)に面する街区において、地下鉄天神駅、天神地下街、及び市道天神2号線・市道天神3号線の地下通路から地上部に至る出入口を確保する建築物のうち、主要な公共施設の整備等に寄与する建築物の容積率の最高限度については、さらに10分の15を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。 <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。(この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p>				
		壁面の位置の 制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 計画図に示す広場A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O及びPの区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは～いを建築してはならない。 ただし、当該広場の床面(屋外の1階部分に設置されるもの)にあっては、地盤面からの高さが地上部にあっては5m、地下部にあっては2.5mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。 2 市道天神2号線、市道天神3号線、市道天神5号線、市道天神10号線、都市計画道路千代大手門線及び都市計画道路天神通線との境界線(計画線を含む。)から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくは～いまでの距離の最低限度は、2mとする。 ただし、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するものはこの限りではない。 			
	建築物等の 形態又は意匠の 制限		<p>都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。</p>			

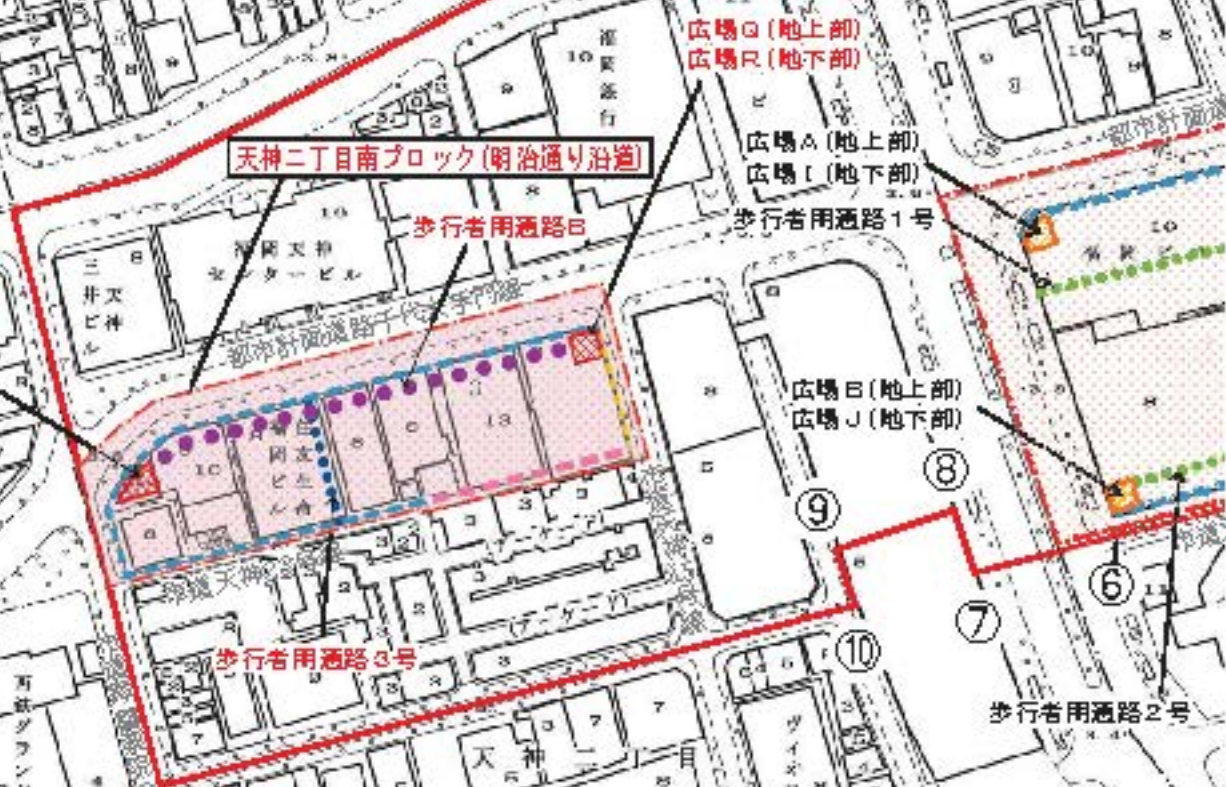
天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）						
面積	約 1.1ha					
地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名称	幅員	延長	摘要	
		歩行者用通路3号	3m	約40m	地上部	
地区整備計画を調べる事項	建築物等の用途の制限	<p>建築物としてはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第8項に掲げる用途に供する建築物 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2（イ）項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物 建築基準法別表第2（～）項第2号に掲げる工場 建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる工場 <p>なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</p>				
	建築物の容積率の最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の容積率の最高限度は、10分の80とする。 地区計画の区域の整備、開発、及び保全の方針の誘導方針（努力項目）に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35〔天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。〕を前項に掲げる数値に加えた数値とする。 <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。（この地区計画の告示があった日において、既に建築物の敷地として使用されている1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。）</p>				
	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 計画図に示す広場Q、R、S及びTの区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは～いを建築してはならない。 ただし、当該広場の床面（屋外の1階部分に設置されるものにおいて、地盤面）からの高さが5mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。 計画図に示す位置においては、敷地境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは～いまでの距離の最低限度は、4m、2m又は1mとする。 ただし、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するものはこの限りではない。 				
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。</p>				

「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置及び規模、地区施設の配置及び規模、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

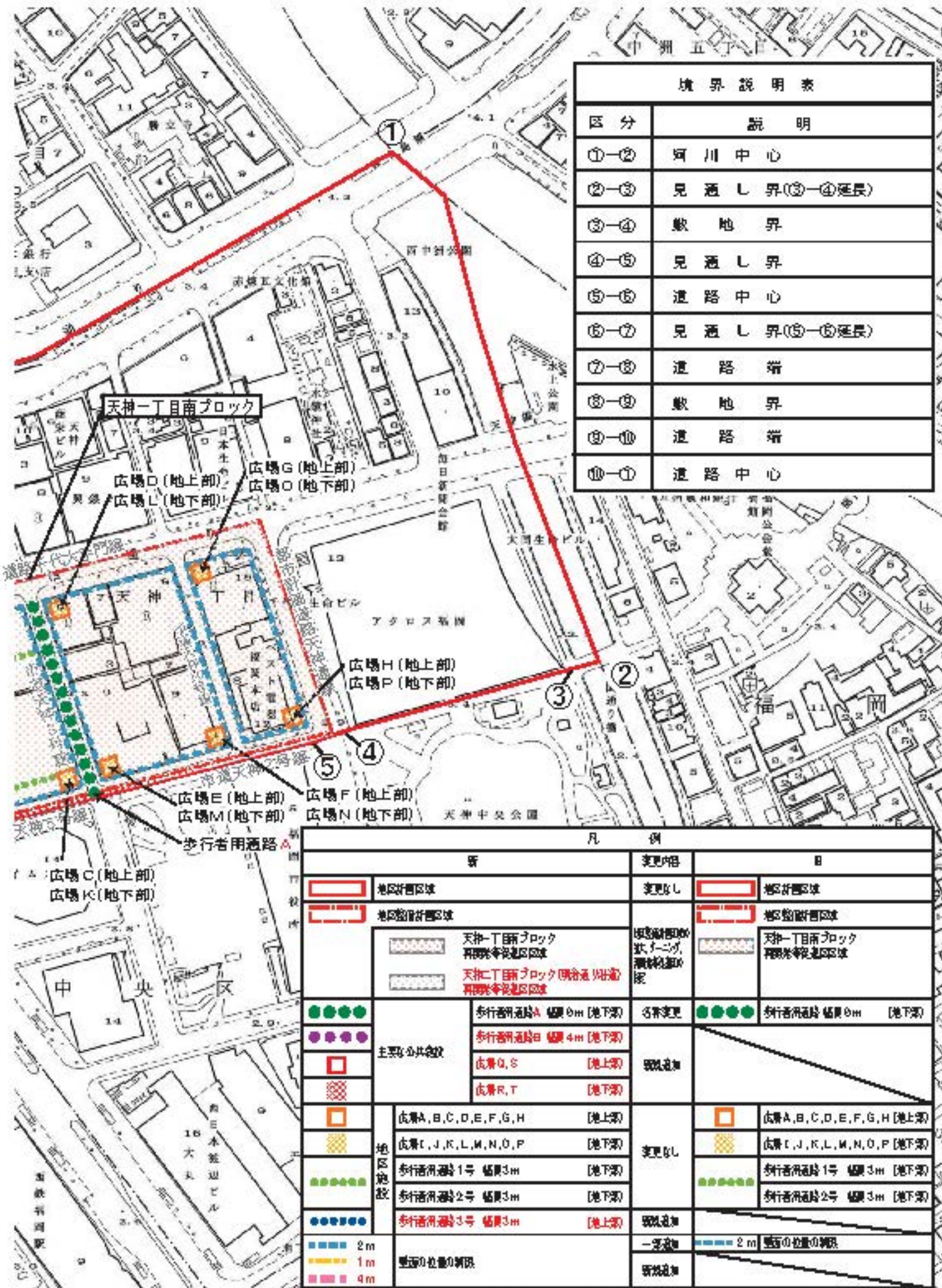
理由

当地区は、福岡を代表する業務・商業地区であり、国際的な都市間競争の激化や建築物の更新期を迎える中で、業務機能の強化や多様な機能の導入、歩行者ネットワークの強化、風格ある景観形成等が課題となっている。このたび、都心部の都市機能の強化や魅力あるまちづくりを推進するため、本案のとおり変更する。

福岡広域都市計画 天神明治通り地区地区計画 新旧対照図 S=1:2,500



今回の変更箇所：天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）
 （地区整備計画区域の拡大・再開発等促進区の指定）



区分	説明
①-②	河川中心
②-③	見通し界(③-④延長)
③-④	敷地界
④-⑤	見通し界
⑤-⑥	道路中心
⑥-⑦	見通し界(⑤-⑥延長)
⑦-⑧	道路端
⑧-⑨	敷地界
⑨-⑩	道路端
⑩-⑪	道路中心

新	変更内容	旧
	地区計画区域	
	地区計画好適区域	
	天神一丁目南ブロック 再開発事業地区区域	
	天神二丁目南ブロック(旧通風用道) 再開発事業地区区域	
	歩行者通路A 幅員0m [地下部]	
	歩行者通路B 幅員4m [地下部]	
	広場Q,S [地上部]	
	広場R,T [地下部]	
	広場A,B,C,D,E,F,G,H [地上部]	
	広場I,J,K,L,M,N,O,P [地下部]	
	歩行者通路1号 幅員3m [地下部]	
	歩行者通路2号 幅員3m [地下部]	
	歩行者通路3号 幅員3m [地上部]	
	2m	
	1m	
	4m	
	壁面の位置の制限	

※壁面の位置の制限(2m、1m)区分については、多量状態地としての活用を基本とする

2. 議案第9号関連

福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（市決定）

福岡広域都市計画都市高速鉄道中、福岡都市高速鉄道1号線を次のように変更する。

1. 線路部分

注) 朱書き・下線は新、() は旧を示す

名称	位置			区域	構造		備考
	起点	終点	主な経過地		構造形式	地表式の区間における幹線道路等との交差の構造	
福岡都市高速鉄道1号線	福岡市西区 短の浜五丁目	福岡市博多区 空港前三丁目	福岡市早良区 西新三丁目	約13.440m			線路線数 2
			福岡市中央区 天神二丁目				
			福岡市博多区 御供所町				
			福岡市博多区 博多駅中央街				
			福岡市博多区 東比恵二丁目				
内 訳	福岡市西区 短の浜五丁目	福岡市西区 短の浜一丁目	福岡市西区 短の浜四丁目	約530m	地上式		
	福岡市西区 短の浜一丁目	福岡市博多区 空港前三丁目	福岡市早良区 西新三丁目	約12.550m	地下式		
			福岡市中央区 天神二丁目				
			福岡市博多区 御供所町				
		福岡市博多区 博多駅中央街					
		福岡市博多区 東比恵二丁目					
				約360m	地表式		

2. 主要施設

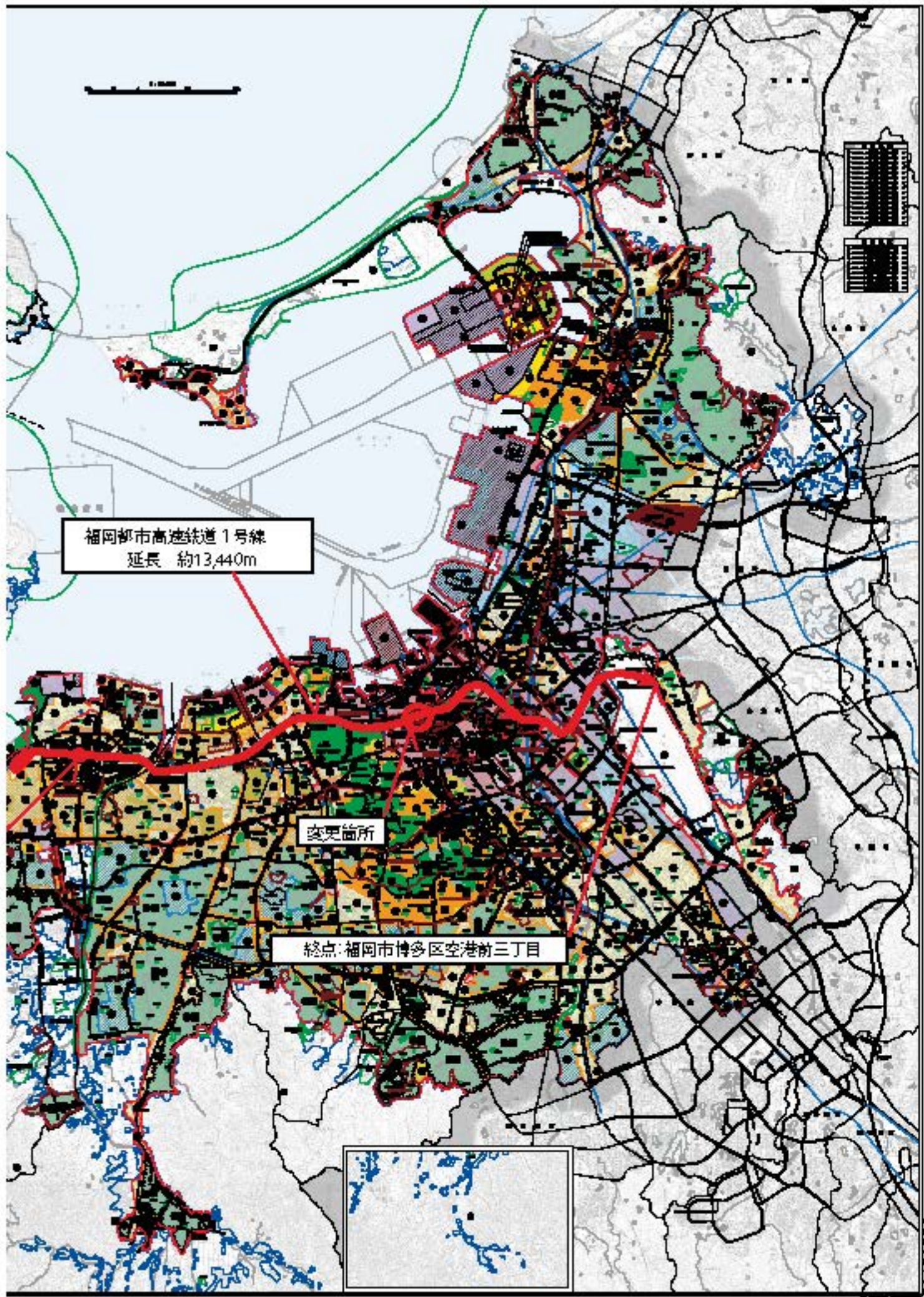
注) 朱書き・下線は新、() は旧を示す

名称		位置	区域	備考
路線名	施設名			
福岡都市 高速鉄道 1号線	姪浜駅	福岡市西 区姪の浜四丁目	約 7,100 m ²	
	室見駅	福岡市早良区室見 一丁目	約 4,100 m ²	
	藤崎駅	福岡市早良区百道 二丁目	約 4,600 m ²	
	西新駅	福岡市早良区西新 三丁目	約 6,900 m ²	
	唐人町駅	福岡市中央区唐人町一丁目	約 4,600 m ²	
	大濠公園駅	福岡市中央区大手門一丁目	約 5,900 m ²	
	赤坂駅	福岡市中央区赤坂 一丁目	約 6,000 m ²	
	天神駅	福岡市中央区天神 二丁目	<u>約 10,600 m²</u> (約 10,800 m ²)	
	中洲川端駅	福岡市博多区上川端町	約 10,700 m ²	
	祇園駅	福岡市博多区御供所町	約 5,100 m ²	
	博多駅	福岡市博多区博多駅中央街	約 21,900 m ²	
	東比恵駅	福岡市博多区東比恵二丁目	約 3,400 m ²	
	福岡空港駅	福岡市博多区大字下臼井	約 3,300 m ²	
	姪浜陸軍場	福岡市西 区下山門四丁目	約 94,000 m ²	

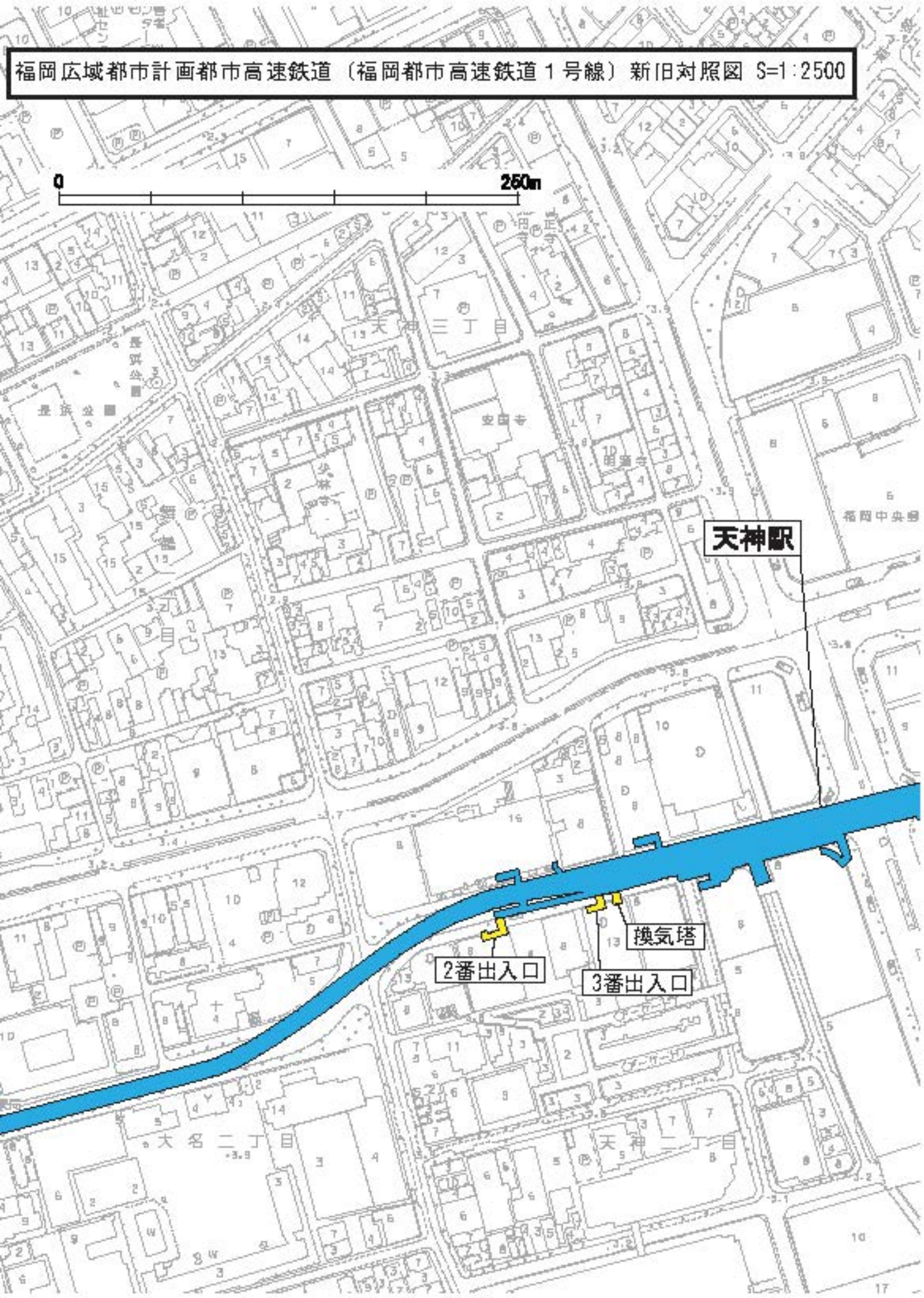
「区域及び構造は計画図表示のとおり」

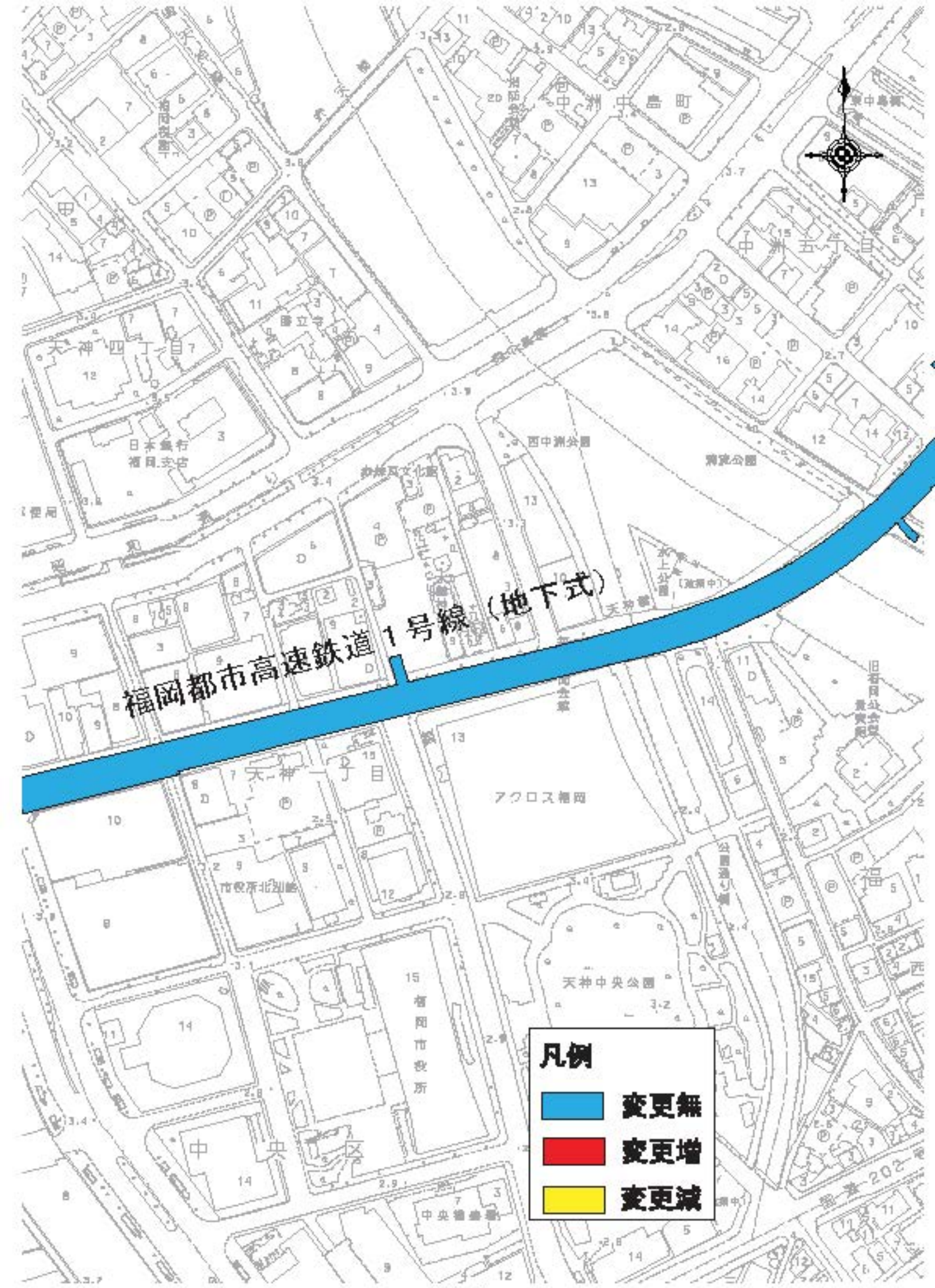
理由

天神駅周辺における再開発計画に鑑み、福岡都市高速鉄道 1 号線を、本案のとおり変更するものである。



福岡広域都市計画都市高速鉄道（福岡都市高速鉄道1号線）新旧対照図 S=1:2500





福岡都市高速鉄道1号線(地下式)

凡例

	変更無
	変更増
	変更減

議案第10号関連

〔都市計画法以外の法律により審議会に付議される案件〕

福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置

建築基準法第51条ただし書きに基づく特殊建築物の敷地の位置について

内容一覧

名 称	位 置	面 積	備 考
廃プラスチック類及び木くず破砕施設	福岡市東区箱崎ふ類四丁目5番7、5番14	8,129.81 ㎡	取扱品目：廃プラスチック類、木くず 処理能力：28.1 t/日

〔敷地の位置は位置図表示のとおり〕

理 由

建築基準法第51条の規定により、産業廃棄物処理施設などの建築物を建築するにあたっては、都市計画においてその敷地の位置が決定していないものは、同条ただし書きの規定に基づき、都市計画審議会の議を経た上で特定行政庁（福岡市）が都市計画上支障がないと認めて許可する必要がある。

今回付議する施設は、産業廃棄物（廃プラスチック類及び木くず）を破砕後、圧縮梱包し、再資源化するための施設であり、循環型社会に寄与する施設であるとともに、周辺の状況から、敷地の位置について都市計画上支障がないと判断されることから、都市計画審議会に付議するものである。

（参考）関係法令

建築基準法

第51条 都市計画区域域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会（その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合）においては、当該市町村都市計画審議会の議を経た上でその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においては、この限りでない。

建築基準法施行令

第130条の2の2 法第51条本文（法第37条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）の政令で定める処理施設は、次に掲げるものとする。

一 （略）

二 次に掲げる処理施設（工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。以下「産業廃棄物処理施設」という。）

イ 産業廃棄物処理施設施行令第7条第一号から第十三号の二までに掲げる産業廃棄物の処理施設

ロ （略）

廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令

第7条 法第十五条第一項の政令で定める産業廃棄物の処理施設は、次のとおりとする。

一～六 （略）

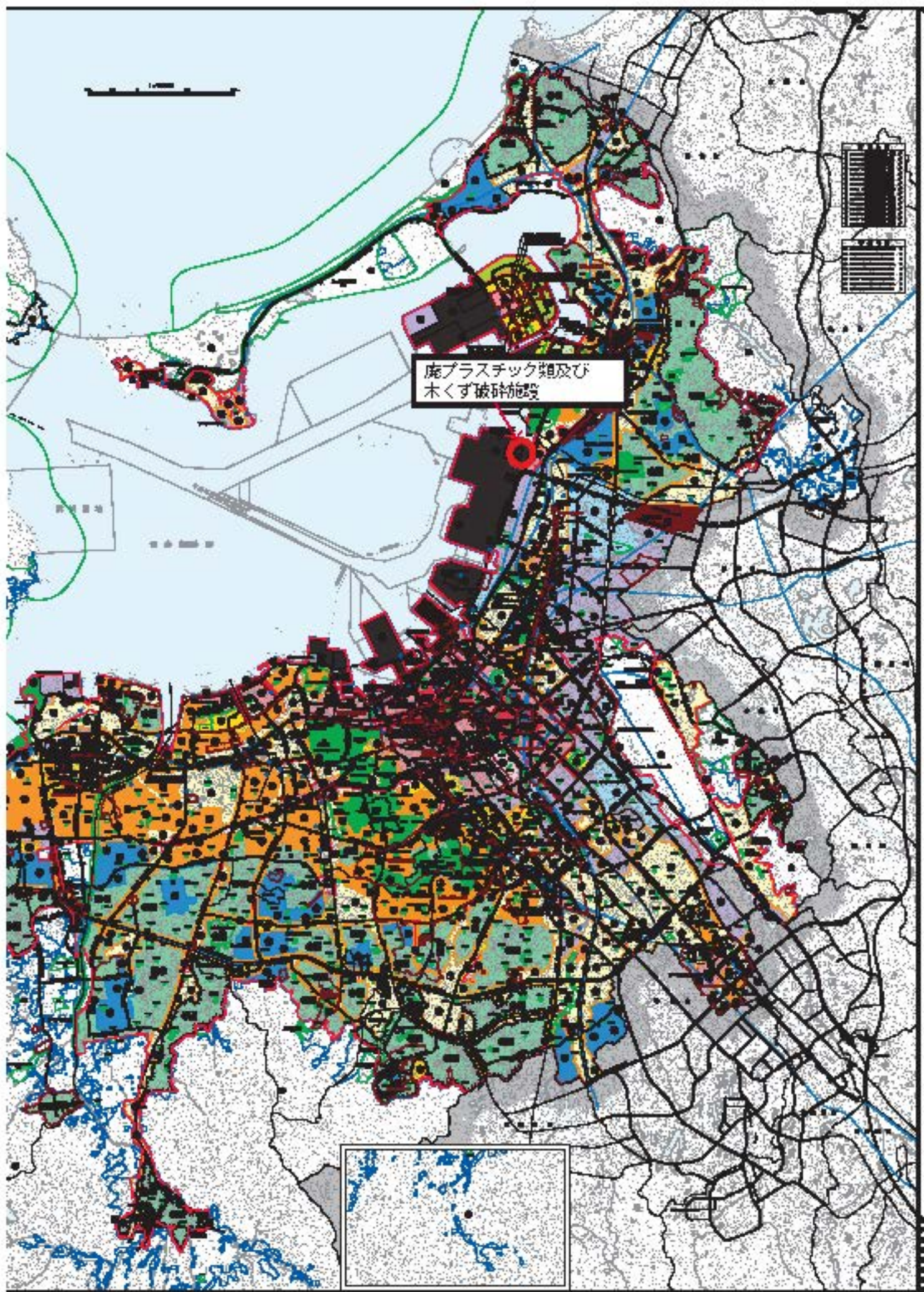
七 廃プラスチック類の破砕施設であつて、一日当たりの処理能力が五トンを超えるもの

七～八 （略）

八の二 第二条第二号に掲げる廃棄物（※）（事業活動に伴って生じたものに限る。）又はがれき類の破砕施設であつて、一日当たりの処理能力が五トンを超えるもの

（以下、略）

（※）第二条第二号に掲げる廃棄物…木くず等



福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置について (廃プラスチック類及び木くず破碎施設)

1 付議理由

建築基準法第51条の規定により、ごみ処理施設などの建築物を建築するにあたっては、都市計画においてその敷地の位置が決定していないものは、同法のただし書きの規定に基づき、都市計画審議会の議を経たうえで特定行政庁（福岡市）が都市計画上支障ないと認めて許可する必要がある。

今回付議する施設は、廃プラスチック類および木くずを処理するものであり、「建築基準法第51条」の許可に先立ち、都市計画審議会に付議するものである。

2 当該地及び周囲の状況

当該地は、東区箱崎ふ頭四丁目の臨港地区（工業港区）内にあり、周辺約150m内に住宅は立地していない。



3 主な搬入・搬出経路

市内各所の事業所から幹線道路を経て廃プラスチック類等が搬入される。

本施設で破碎処理を行い、圧縮梱包した後、再び幹線道路を経て各事業者へ出荷する予定である。

4 現在の施設概要

本施設は、現在紙くず等の破碎処理施設として稼働しており、今回、新たに産業廃棄物である廃プラスチック類および木くずを品目に加えることから建築基準法第51条の許可を要する。

なお、破碎機については現在使用しているものを兼用するため、新たな設備機械の設置等は行わない。

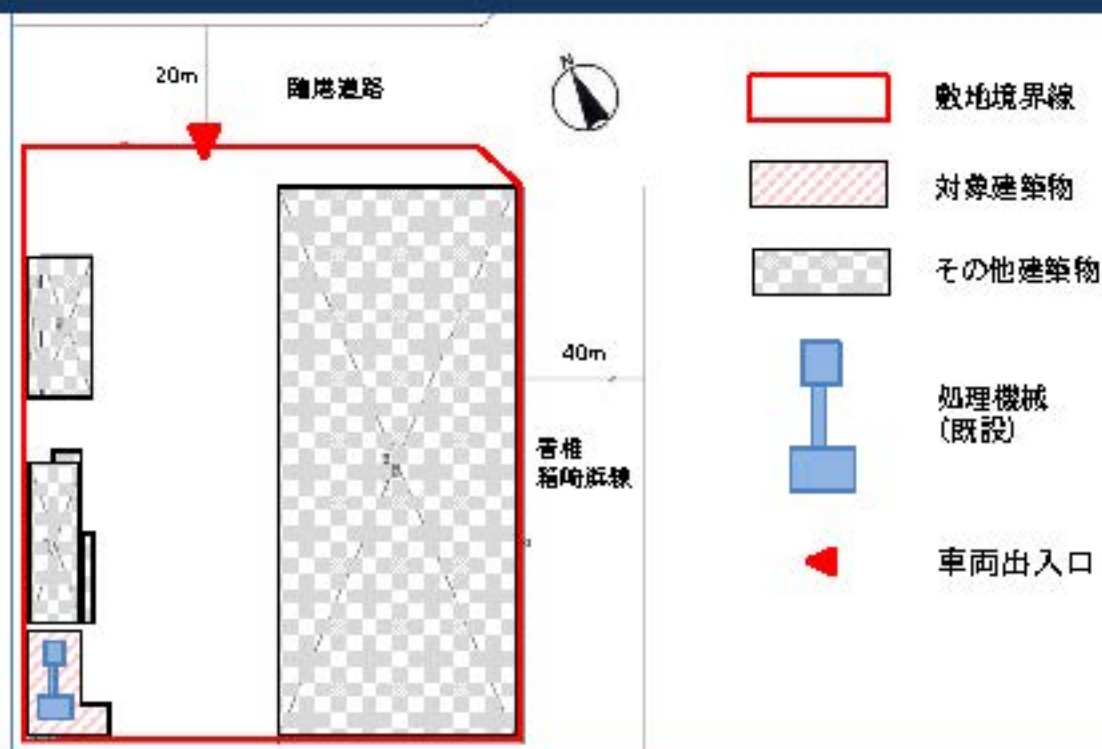
北東側から敷地を見る



北西側から敷地を見る



5 配置図兼1階平面図



6 処理フロー



7 生活環境への影響

- 生活環境への影響について調査した結果、破碎機は屋内に設置されており、新たに品目が加わることによる騒音・振動は現状とほとんど変わらないと予測される。
- 運搬車両は幹線道路を通行する事から、生活道路を経由せず、生活環境への影響はほとんどないものと予測される。

8 今後のスケジュール(予定)

平成31年2月7日 福岡市都市計画審議会に付議
 平成31年2月 建築基準法に基づく特殊建築物の敷地の位置の許可