

令和元年度第1回（第172回）

福岡市都市計画審議会

議 案

令和元年11月13日（水）

博多エクセル東急（ソレイユ）

議案番号	件名	頁
1	福岡広域都市計画区域区分の変更（市決定）	1
2	福岡広域都市計画都用途地域の変更（市決定）	6
3	福岡広域都市計画高度地区の変更（市決定）	13
4	福岡広域都市計画防火地域及び準防火地域の変更（市決定）	19
5	福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）	25
6	福岡広域都市計画道路の変更（市決定）	37
7	福岡広域都市計画下水道の変更（市決定）	43
8	福岡広域都市計画土地区画整理事業の決定（市決定）	49
9	福岡広域都市計画臨港地区の変更（市決定）	55

議案第 1 号

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。

1 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

2 人口フレーム

区 分	年 次	平成 22 年	令和 2 年
	都市計画区域内人口		2,291 千人
市街地内人口		2,169 千人	2,291 千人
配分する人口		—	2,247 千人
保留する人口		—	44 千人
（特定保留）		—	0 千人
（一般保留）		—	44 千人

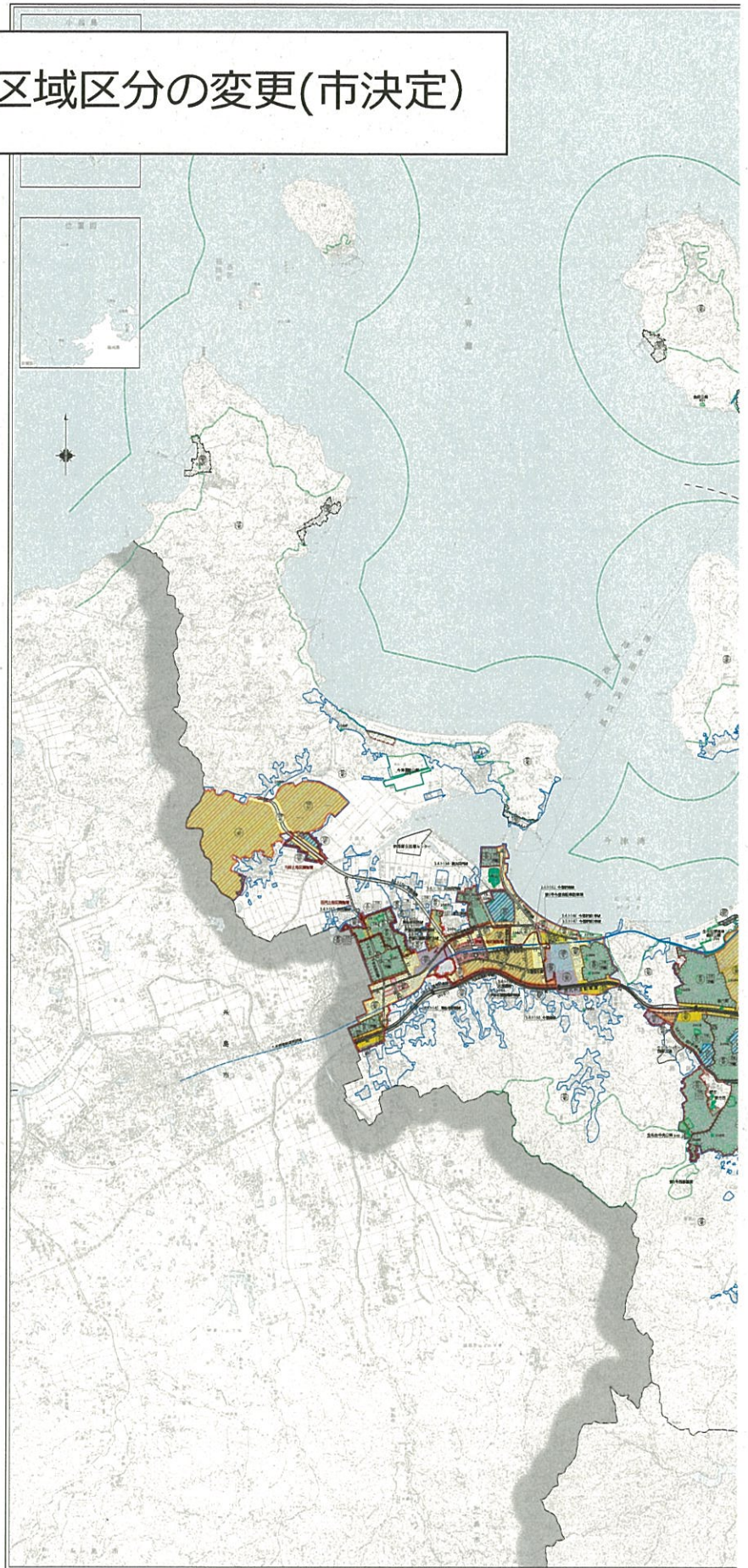
理 由

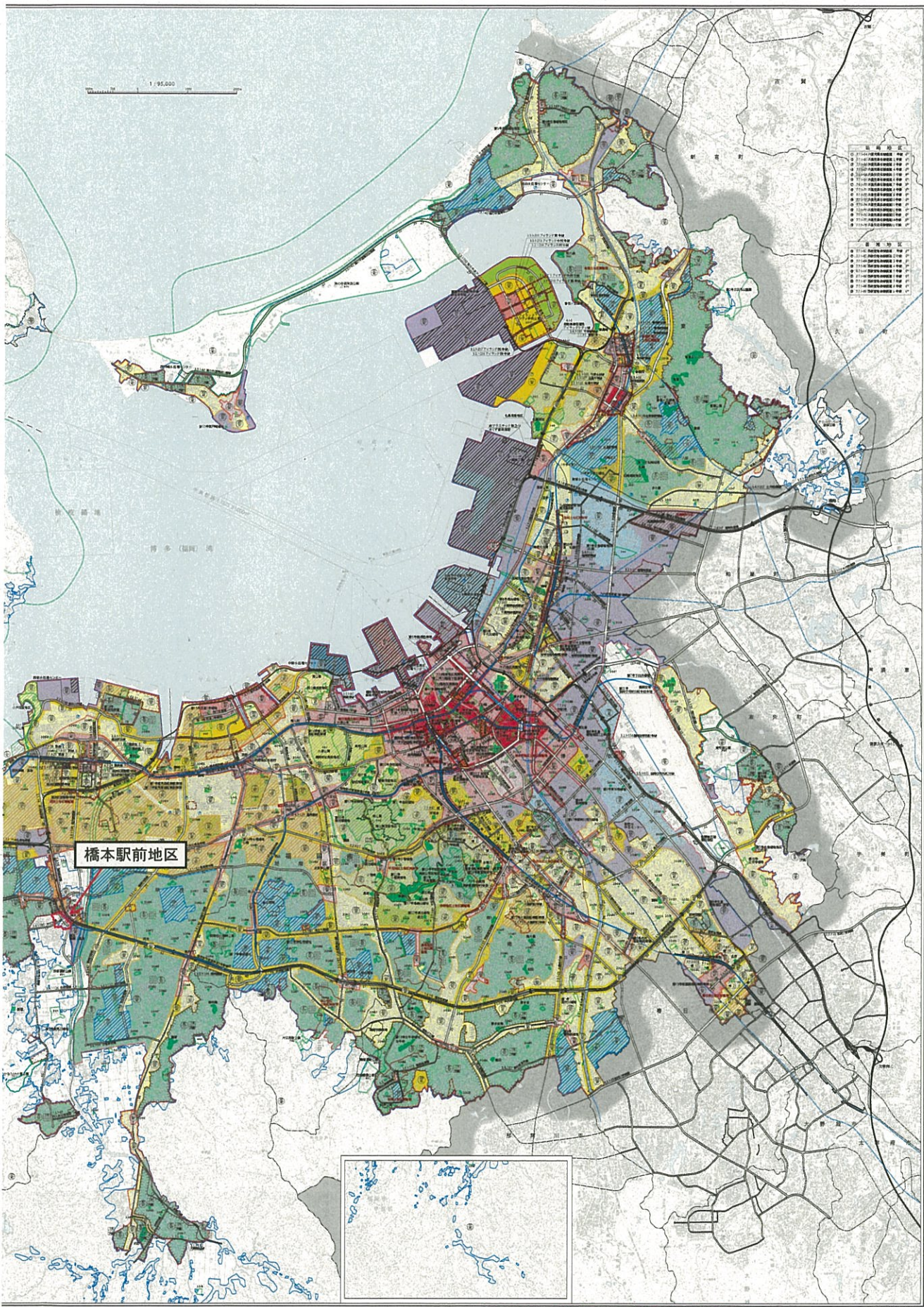
本都市計画区域は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」として「区域区分」を定めることとしている。

今回の見直しは、第7回定期見直しにおいて保留された人口フレーム内で、計画的な市街化が確実に見込まれる地区について市街化区域に編入するものである。

福岡広域都市計画区域区分の変更(市決定)

凡 例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promoter Area and Urbanization Control Area
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Use One Building Zone for the Use Restrict to Height of Building limited to 10m
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Use Two Building Zone for the Use Restrict to Height of Building limited to 10m
	第一種中高層住居専用地域 Class One Residential Zone for Medium and High-RiseResidences
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Residential Zone for Medium and High-RiseResidences
	第一種住居地域 Class One Residential Zone
	第二種住居地域 Class Two Residential Zone
	準住居地域 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 Exclusive Industry Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の容積距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary
	最低敷地規模 Minimum Site Area
	再建環境形成地区(特別用途地区) Regulated Single Family Residential Zone
	特別用途地区 Special Use Zone
	第一種15M高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種15M高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種20M高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種20M高度地区 Class Two 20m Height Zone
	高度利用地区 High Urbanization Zone
	防火地域 Fire Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	農地 Agricultural Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地 Cultural Zone Reserved in the Urbanization Promoter Area
	臨港地区 Port Zone
	流通業務地区 Distribution Business Zone
	駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Project Road
	都市高速鉄道 Urban Rapid-railway Railroad
	公園・緑地・広場・墓園 Park, Green Area, Plaza, Cemetery
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District
	ポンプ場 Pumping Station
	その他の都市施設 The Other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Projects
	地区計画区域等 General Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressways
	鉄道 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City and District Boundaries
	区町界 Ward/Town and Village Boundaries
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) Floor Area Ratio/Building Area Ratio(Urbanization Control Area) 当該地区は、市街化調整区域の指定、取消し等により、建築物の用途などに応じた量率規定が異なります。
	指定区域区分界 Boundaries of Areas with Municipal Urbanization Control Area

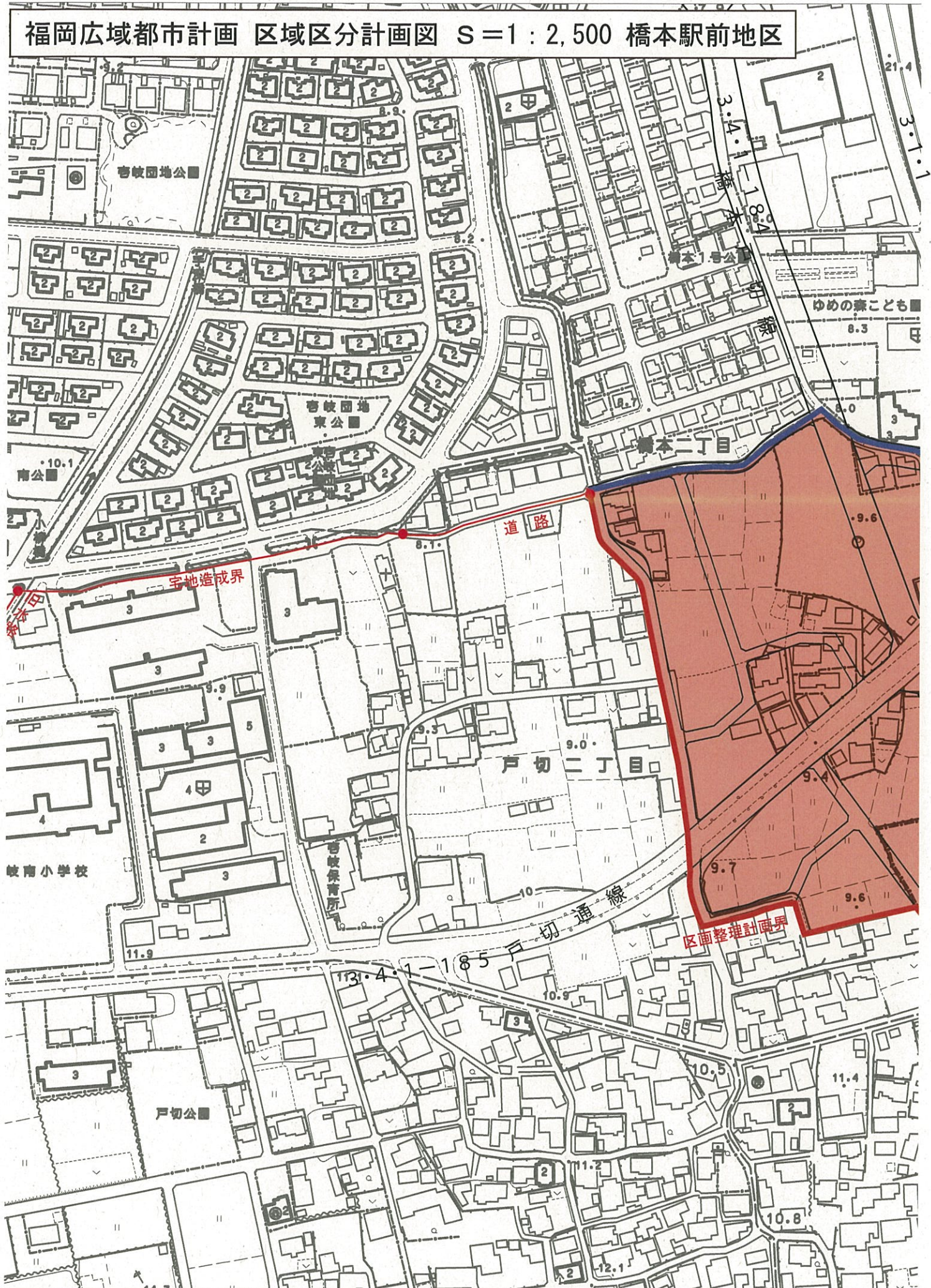


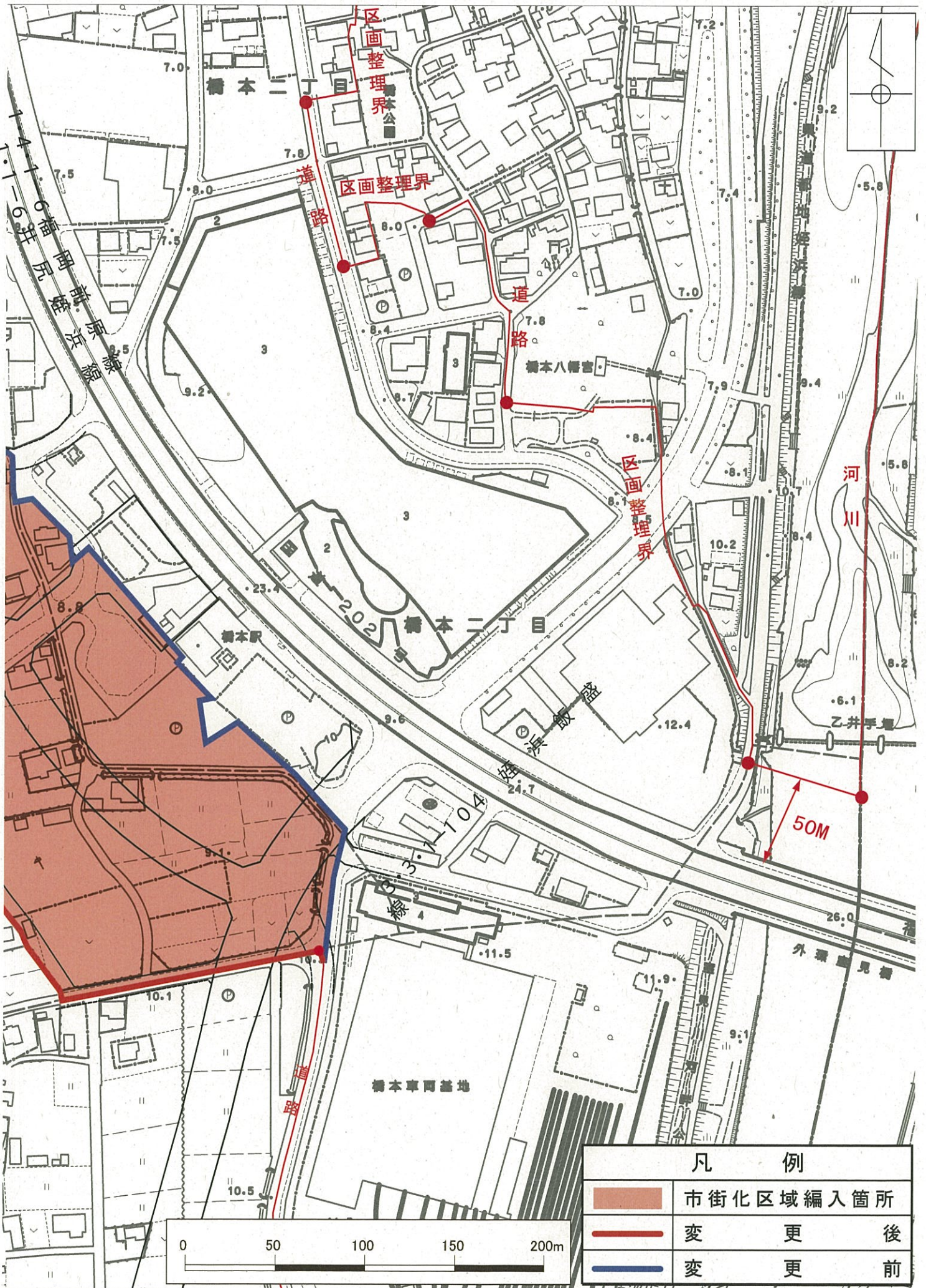


橋本駅前地区

※本図面は、平成31年4月現在の都市計画の経緯を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地区等都市計画を照らして
 福岡市は福岡市住宅都市計画法都市計画図において、また福岡市では各々の市町において、策定している詳細な計画図を必ず確認してください。

福岡広域都市計画 区域区分計画図 S=1:2,500 橋本駅前地区





議案第2号

福岡広域都市計画用途地域の変更（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 2,321 ha	8/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m	※1
小計	約 1,767 ha 約 4,088 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10 m	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	0.1%
小計	約 10 ha						
第一種中高層住居専用地域	約 253 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 837 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 1,291 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 28 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 2,410 ha						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 3,358 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 28 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 3,386 ha						20.7%
第二種住居地域	約 1,414 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 108 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 1,522 ha						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 168 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	約 333 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 1,656 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 345 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 2,001 ha						12.2%
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16,362 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」

※四捨五入しているため、合計と合わないものがある

理 由(編入地区)

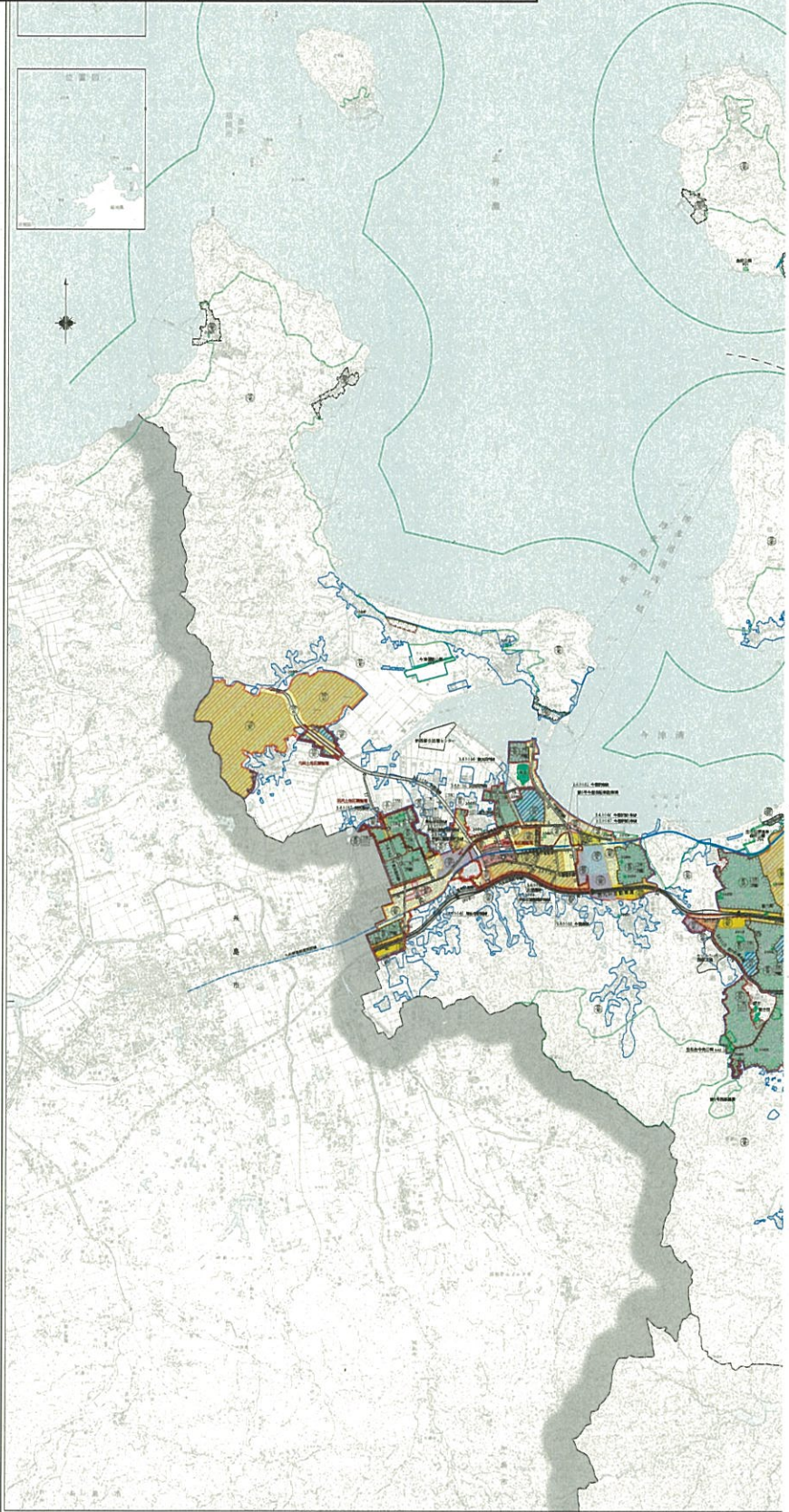
橋本駅前地区

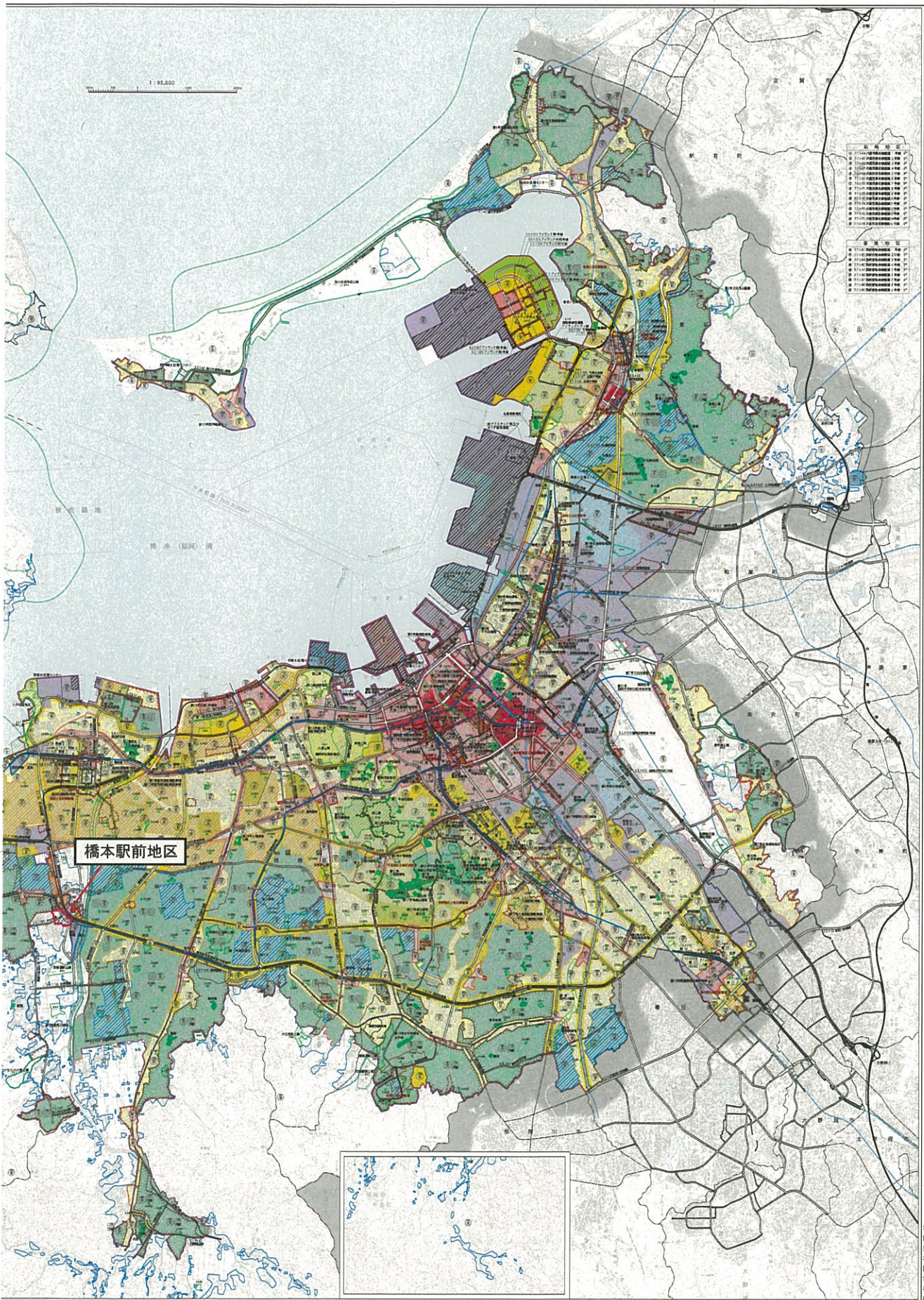
第9次福岡市基本計画(平成24年12月策定)において、「地域拠点」に位置付けられ、区やそれに準ずる生活圏域の中心として、日常生活に必要な商業機能やサービス機能など諸機能が集積した地区を目指し、まちづくりが進められている。

計画されている土地区画整理事業に基づく区域で、市街化区域に編入する区域において、良好な市街地環境の形成・保全、並びに適切な土地利用の誘導を図るため、第一種中高層住居専用地域(容積率100%/建ぺい率60%)、第二種住居地域(容積率200%/建ぺい率60%)、準住居地域(容積率200%/建ぺい率60%)、近隣商業地域(容積率300%/建ぺい率80%)、準工業地域(容積率200%/建ぺい率60%)に指定するものである。

福岡広域都市計画用途地域の変更(市決定)

凡 例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion 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 Zone for Residential Use (Height of Building Restricted to 10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class Two Low-rise Zone for Residential Use (Height of Building Restricted to 10M)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Medium and High-rise Residential Zone
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Medium and 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
	準住居地域 Semi-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 Urban Industry Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio Building Area Ratio
	外壁の後退距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary
	最低敷地規模 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区(特別用途地区) Residential Environment Formation Area (Special Use Zone)
	特別用途地区 Special Use Zone
	第一種15M高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種15M高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種20M高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種20M高度地区 Class Two 20m Height Zone
	高度利用地区 High Urbanization Zone
	防火地域 Fire Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	景観地区 Landscape Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 Production Green Space Zone
	農業集落保全地区 Agricultural Zone Reserved in the Urbanization Promotion Area
	臨港地区 Port Zone
	流通業務地区 Distribution Business Zone
	駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Project Roads
	都市高速鉄道 Urban Rapid-Railway
	公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, Plazas, Cemeteries
	公共下水道排水区域 Public Sewerage General District
	ポンプ場 Pumping Station
	その他の都市施設 The Other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Projects
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressways
	幹線道路 Highways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City and District Boundaries
	区界 Ward/Town and Village Boundaries
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) Floor Area Ratio Building Area Ratio (Urbanization Control Area)
	注: 福岡市は、市街化調整区域を指定するに当たって、商業地の用途にのみ対応した緩和規定があります。 Note: Fukuoka City has a relaxation provision for commercial use when designating Urbanization Control Areas.
	指定区域境界区分界 Boundaries of Areas with Municipal Regulation Standards





橋本駅前地区

※本誌誌面は、平成31年4月現在の都市計画の掲載を目的としたものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画条例について
 橋本市は橋本市庁都市計画部都市計画課において、また、橋本市域外は各々の市庁において、結果している詳細な計画図を必ず確認してください。