

# 令和元年度第1回（第172回） 福岡市都市計画審議会 議案参考資料

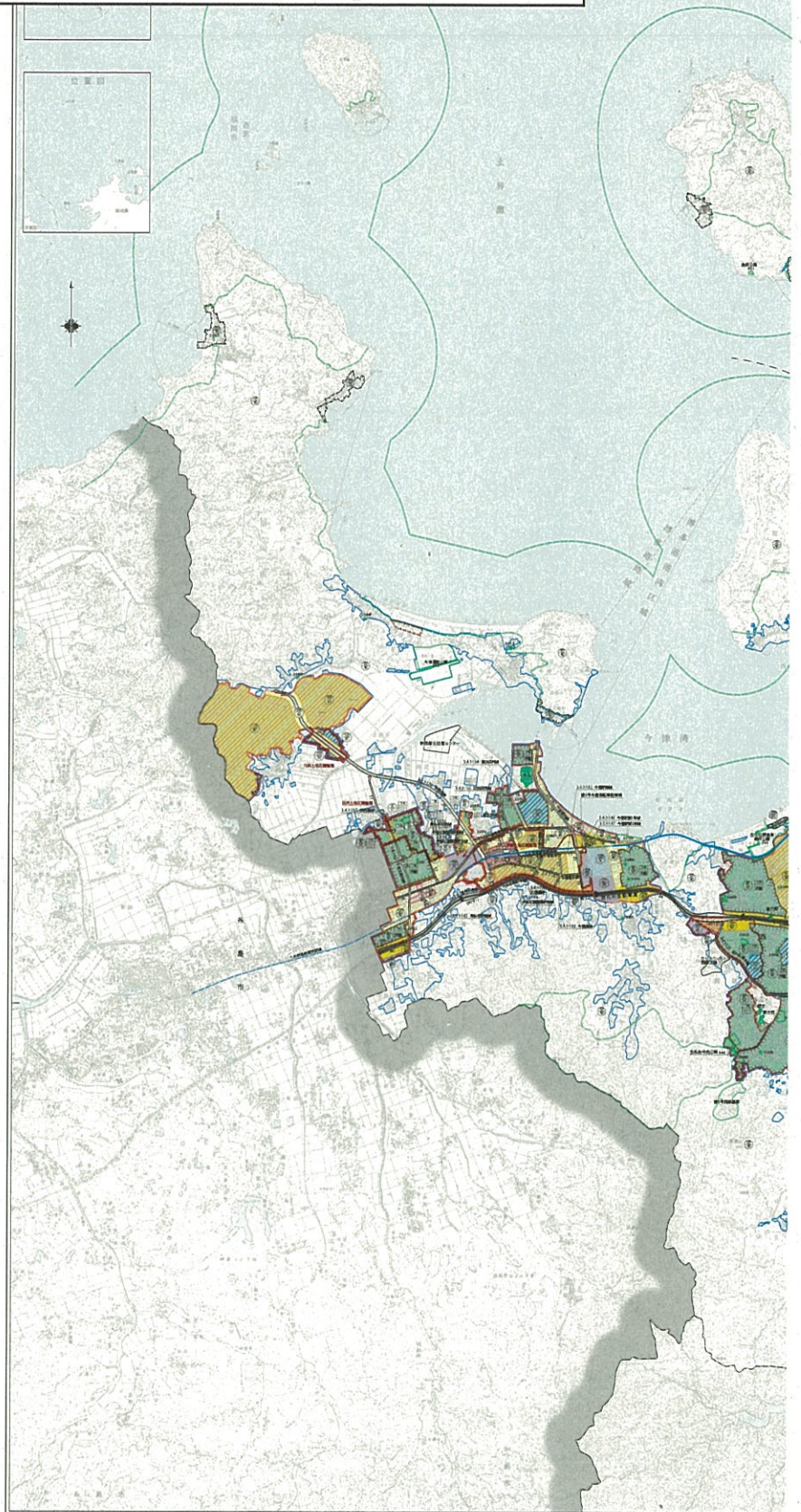
	（ 頁 ）
1. 議案第1号関連 福岡広域都市計画区域区分の変更（市決定）	．．．．．（参－7）
2. 議案第2号関連 福岡広域都市計画用途地域の変更（市決定）	．．．．．（参－8）
3. 議案第3号関連 福岡広域都市計画高度地区の変更（市決定）	．．．．．（参－10）
4. 議案第4号関連 福岡広域都市計画防火地域及び準防火地域の変更（市決定）	．．．．．（参－11）
5. 議案第5号関連 福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）	．．．．．（参－12）
6. 議案第6号関連 福岡広域都市計画道路の変更（市決定）	．．．．．（参－19）
7. 議案第7号関連 福岡広域都市計画下水道の変更（市決定）	．．．．．（参－21）
8. 議案第8号関連 福岡広域都市計画土地区画整理事業の決定（市決定）	．．．．．（参－22）
9. 議案第9号関連 福岡広域都市計画臨港地区の変更（市決定）	．．．．．（参－27）

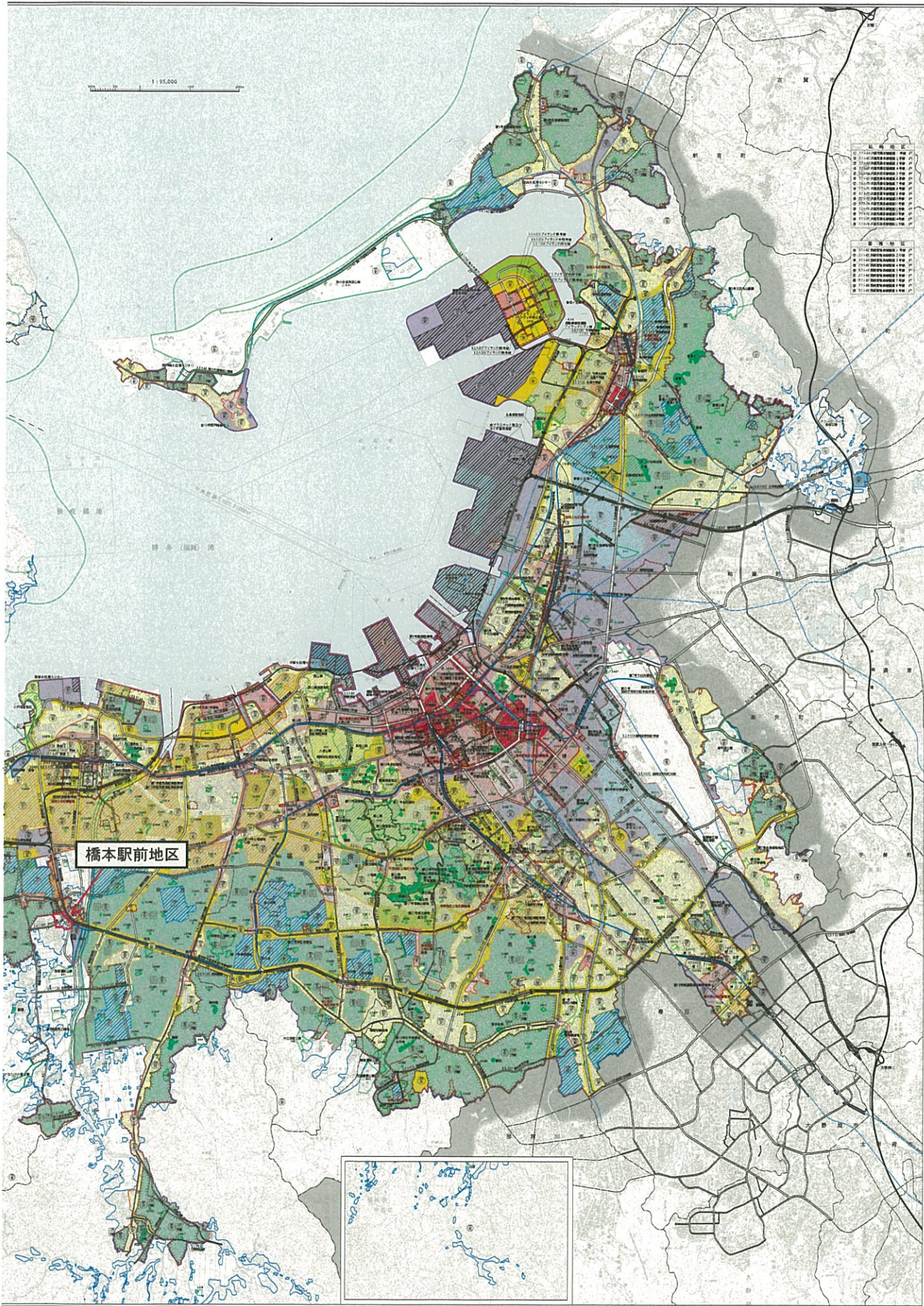
令和元年11月13日（水）

博多エクセル東急（ソレイユ）

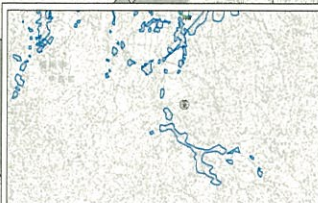
# 福岡広域都市計画区域区分の変更等(市決定)

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 Residential Zone (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 Residential Zone (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 Exclusive 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) Single-family Residential Zone (Special Use Zone)
	特別用途地区 Special Use Zone
	第一種 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 高度地区 Class Two 20m Height Zone
	高度利用地区 High Utilization Zone
	防火地域 Fire Protection District
	準防火地域 Class Fire Protection District
	臨海地区 Coastal Zone
	特別緑地保全地区 Local Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 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-transit Railroads
	公園・緑地・広場・墓園 Park, Green Areas, Plaza, Cemeteries
	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 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressways
	鉄道路線 Railways
	自然公園区域 Natural Park
	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)
	指定区域区分界 Boundaries of Areas with municipal urbanization control standards





橋本駅前地区



※本図は、平成31年4月現在の都市計画の概略を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画等について  
 確認しては、橋本市役所都市計画課に問い合わせ、また、建築や開発は各々の市街において、縦覧している詳細な計画図で必ず確認してください。

# 福岡広域都市計画区域区分の変更等(市決定)について

## 1. 区域区分の見直しについて

区域区分とは、優良な農地や自然環境の保全等を図るとともに、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、市基本計画で示すまちの将来像等を総合的に勘案し、面的な市街地整備が行われる地区など、計画的まちづくりに必要な区域について、下記の基本的な考え方に基づき見直しを行っている。

### 見直しの基本的な考え方

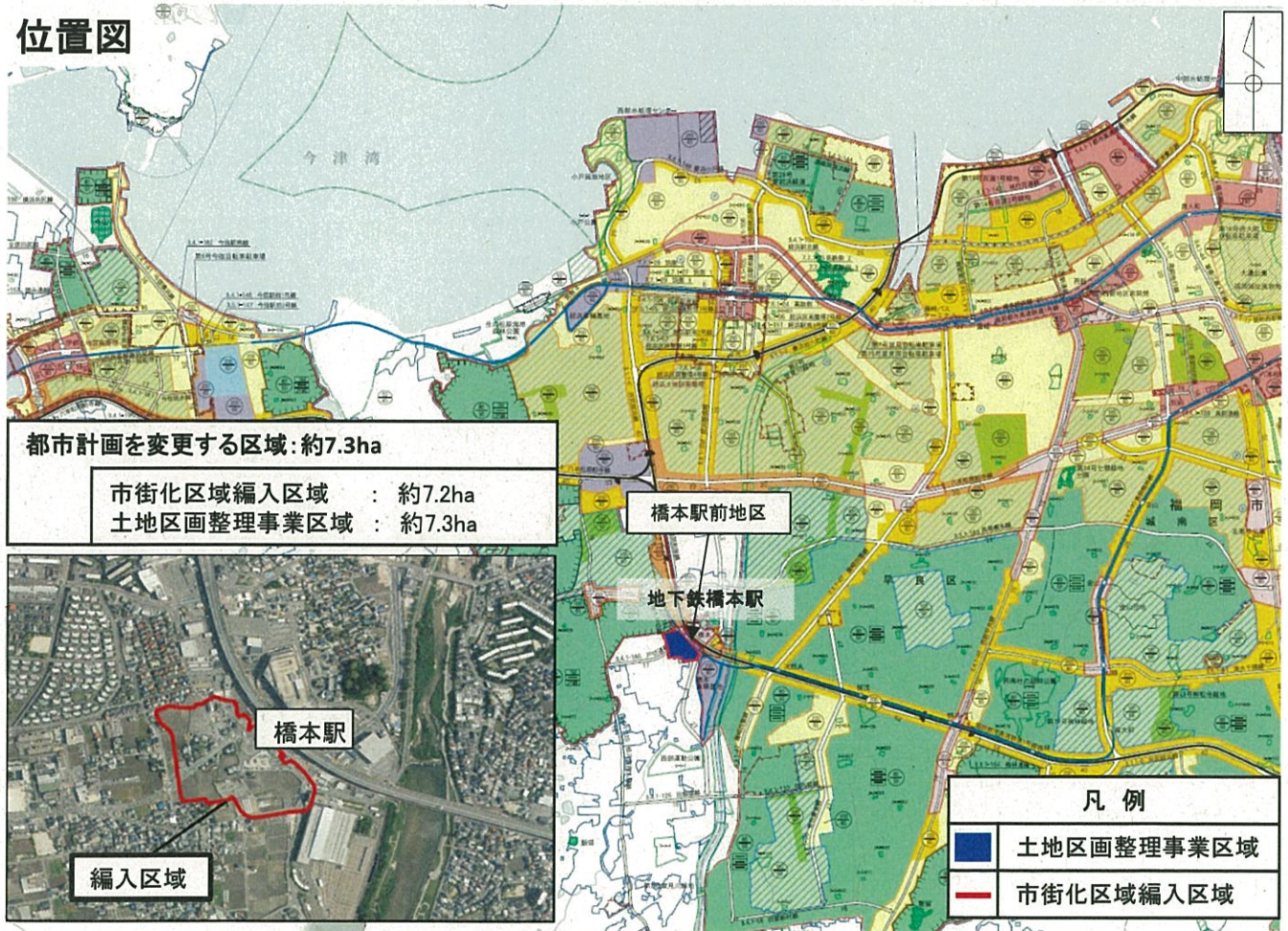
- (1) 都市計画基礎調査を踏まえ、第9次基本計画等の上位計画に即して行う。
- (2) 市街化区域の規模は、必要最小限の拡大とする。
- (3) 新市街地は、計画的なまちづくりが確実な場合に手続きを行う。
- (4) 既成市街地は、都市基盤が整備され、良好な市街地環境の維持・形成の取組みと合わせて手続きを行う。
- (5) 都市的土地利用から農地に転換が進む地域等は、必要に応じて市街化調整区域への編入を行う。

## 2. 地区の概要について

橋本駅前地区は、福岡市基本計画において地域拠点に位置付けられており、平成外環通り及び地下鉄七隈線橋本駅に隣接する交通利便性の高い地区である。当地区の北側では、ショッピングモールが立地するなど新しい拠点となるまちづくりを進めている地区である。

今回、橋本駅前土地区画整理事業の施行と併せ、拠点にふさわしい土地利用を図るため、都市計画の変更等を行う。併せて、周辺地域への配慮など、良好な市街地環境を形成するため、地区計画を定める。

### 位置図



### 3. 駅前地区のまちづくりについて

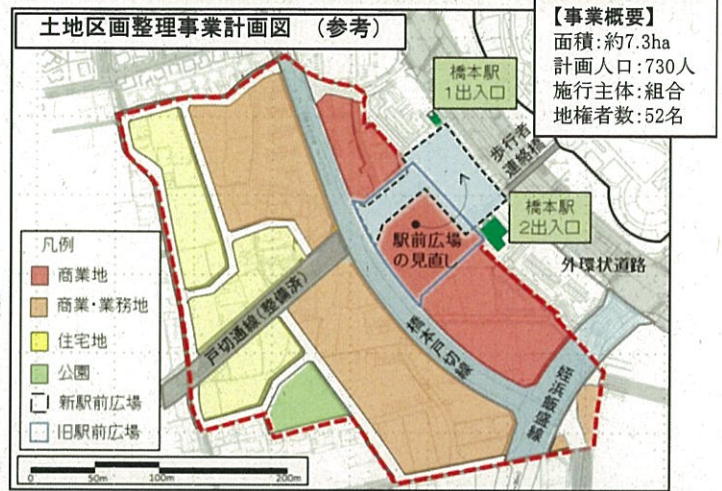
#### ■まちづくりの概要

##### 【土地利用】

・地域拠点にふさわしいまちづくりを行うため、駅に隣接する街区に商業機能等を誘導するとともに、地区の西側に良好な住環境の形成を図る。

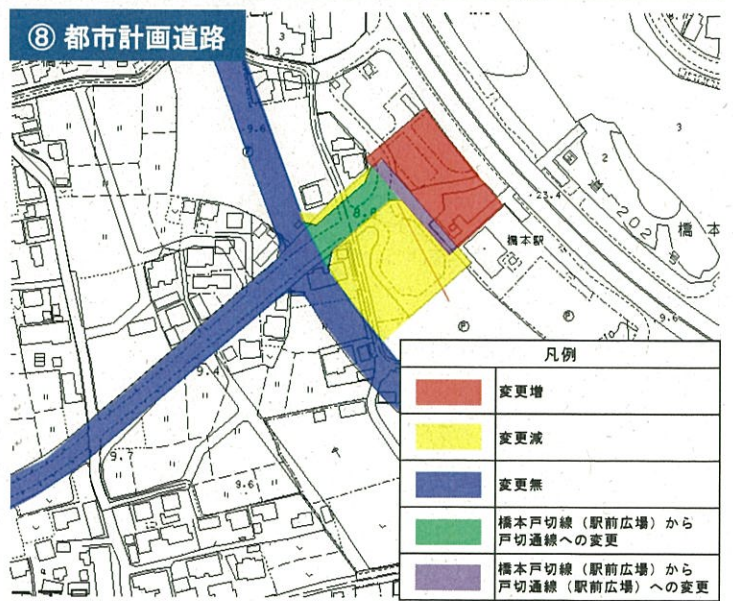
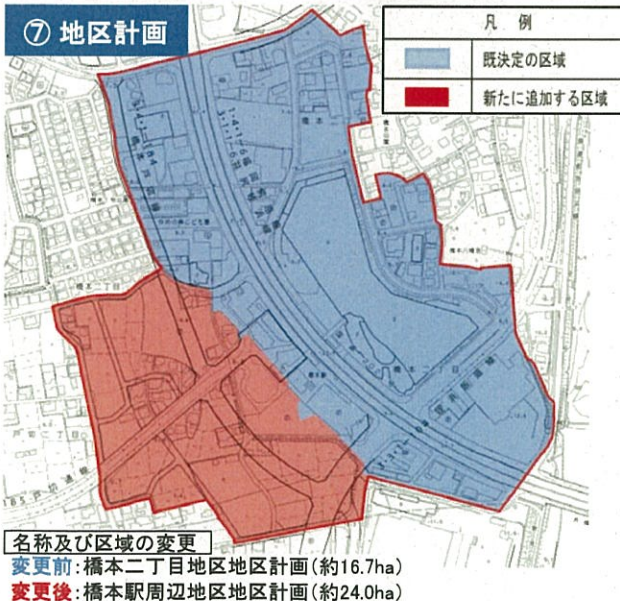
##### 【交通】

・土地区画整理事業区域内における未整備の都市計画道路(橋本戸切線, 戸切通線(一部整備済み), 姪浜飯盛線)の整備を行う。  
 ・駅前広場の交通結節機能強化として、駅出入口に近い位置への配置変更を行うとともに、周辺の土地利用状況や将来需要を踏まえた規模の見直しを行う。



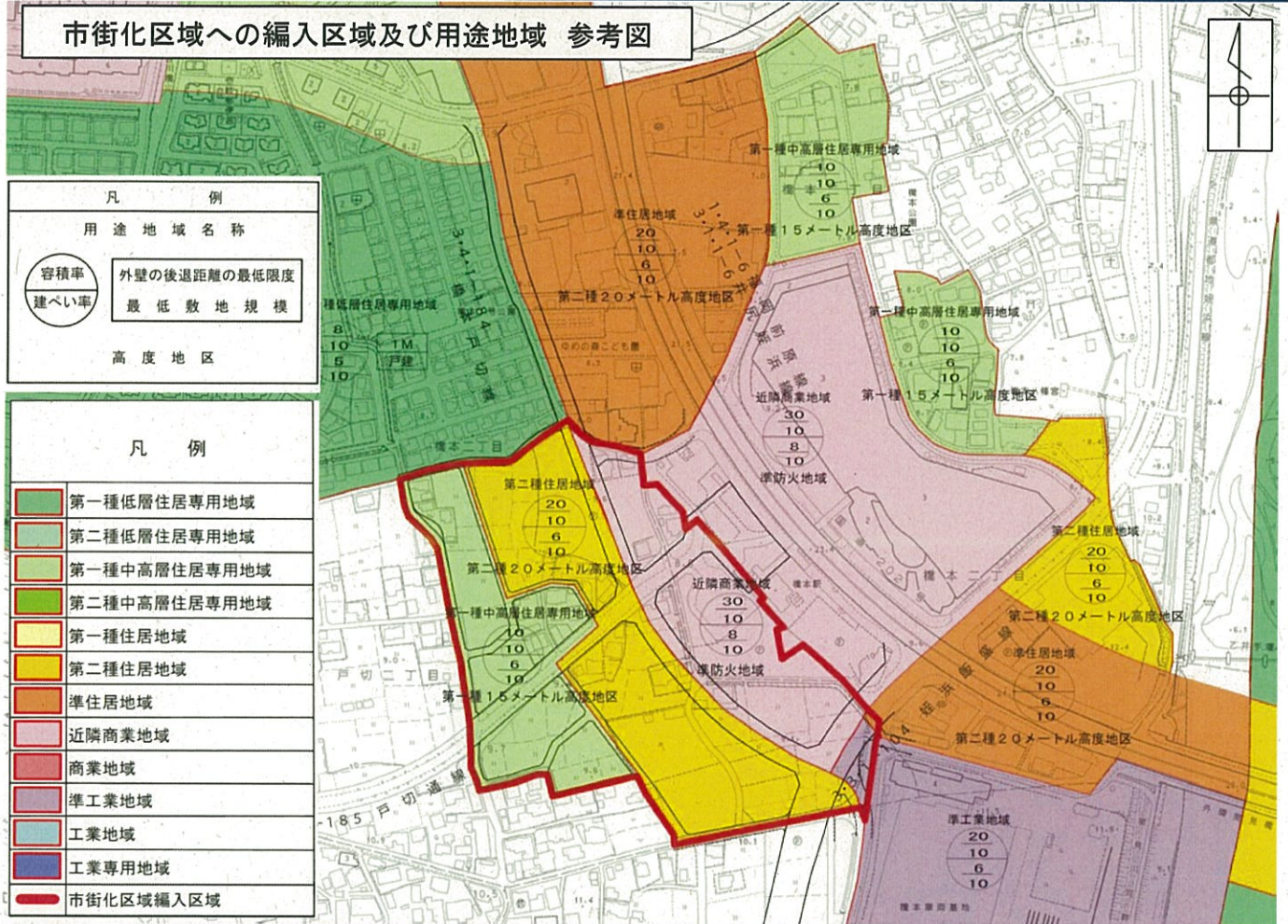
### 4. 変更する都市計画

	① 区域区分	② 用途地域	③ 高度地区	④ 防火・準防火地域	⑤ 土地区画整理事業	⑥ 公共下水道排水区域
変更前	市街化調整区域	-	-	-	-	一部, 公共下水道排水区域
変更後	市街化区域 (約7.2ha)	第一種中高層住居専用地域(約2.0ha) 容積率 100% 建ぺい率60%	第一種15メートル高度地区	-	橋本駅前 土地区画整理事業	公共下水道排水区域
		第二種住居地域(約3.0ha) 容積率 200% 建ぺい率60%	第二種20メートル高度地区	-		
		準住居地域(約0.01ha) 容積率 200% 建ぺい率60%	第二種20メートル高度地区	-		
		近隣商業地域(約2.0ha) 容積率 300% 建ぺい率80%	-	準防火地域		
		準工業地域(約0.1ha) 容積率 200% 建ぺい率60%	-	-		

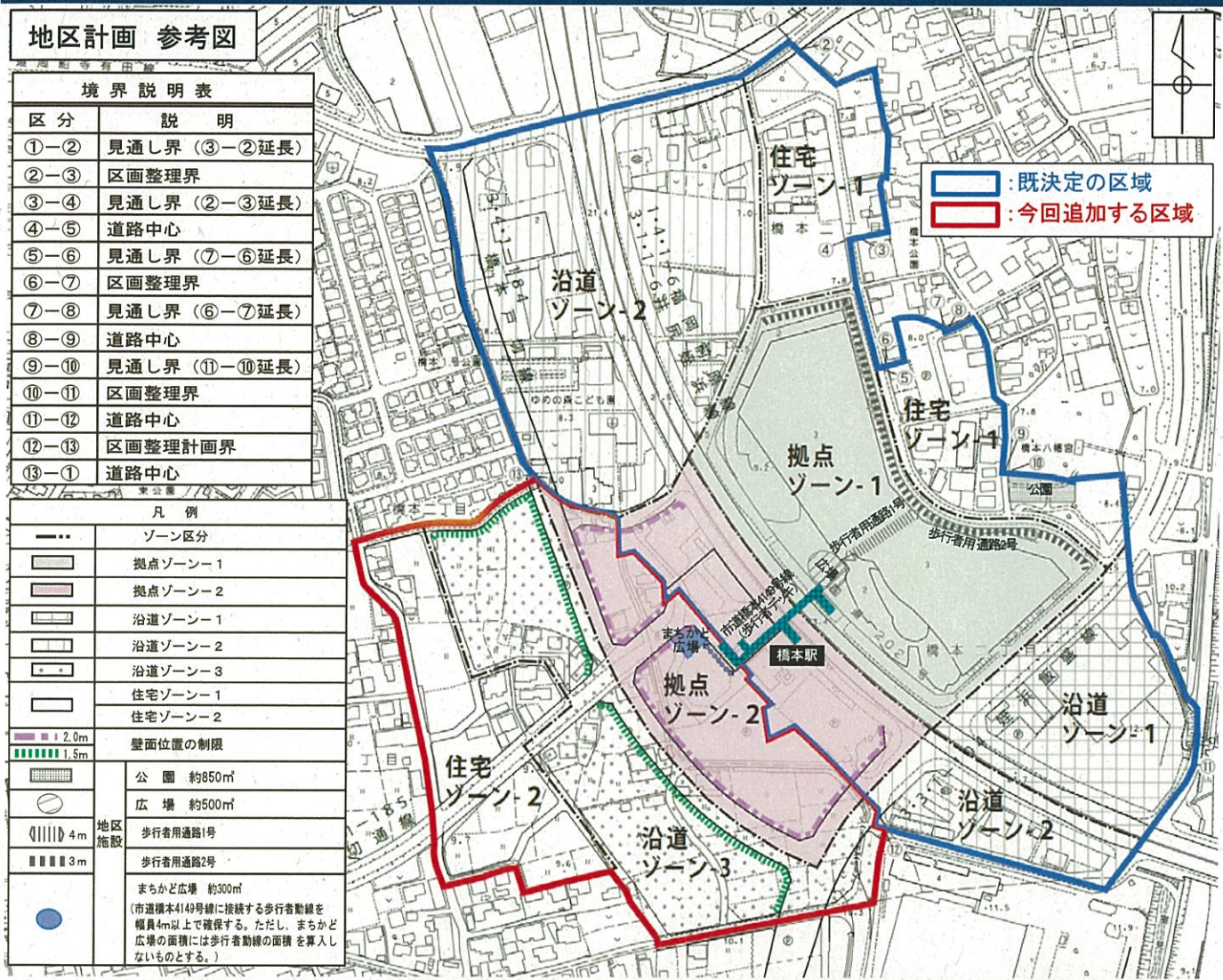


## 5. 都市計画案の概要

市街化区域への編入区域及び用途地域 参考図



都市計画の概要		拠点ゾーン2 (約3.7ha)	沿道ゾーン3 (約3.2ha)	住宅ゾーン2 (約2.0ha)
用途地域等	用途地域	近隣商業地域	第二種住居地域 /準住居地域 /準工業地域	第一種中高層住居専用地域
	容積率	300%以下	200%以下	100%以下
	建ぺい率	80%以下	60%以下	60%以下
	防火地域及び準防火地域	準防火地域	—	—
	高さの最高限度	—	第二種20m高度地区 (準工業地域を除く)	第一種15m高度地区
地区計画	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, ばちんこ屋, 危険物貯蔵庫 風俗営業施設 戸建専用住宅 など	マージャン屋, ばちんこ屋, 危険物貯蔵庫 風俗営業施設 など	—
	建築物の容積率の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度未満の敷地において 建築する建築物は100%		—
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	300㎡	165㎡
	壁面の位置の制限	2.0m <small>(地区計画参考図に示す道路境界線)</small>	1.5m <small>(地区計画参考図に示す道路境界線)</small>	1.0m(敷地境界線)
	建築物等の形態又は意匠の制限	周辺の環境に調和		
	垣又はさくの構造の制限	生け垣又はフェンス等の透視可能なものに植栽を施したもの		
	建築物の緑化率の最低限度	10% ※敷地面積が500㎡未満である敷地は除く		



## 6. 橋本駅前地区の全体スケジュールについて(予定)

平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
12月 農政局協議	6月 議会報告 (検討状況報告)	1月 交通対策特別委員会 (高速鉄道3号線と沿線のまちづくり報告)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">           都市計画手続き            4月 原案縦覧                意見書0通                縦覧者11名            9月 議会報告            10月 法定縦覧                意見書0通                縦覧者15名            11月 <b>都市計画審議会(付議)今回</b>            3月 決定告示         </div>

# 1. 議案第 1 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>16,362ha</u> (16,355ha)
市街化調整区域	<u>17,710ha</u> (17,717ha)

### 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
橋本駅前地区	市街化調整区域	市街化区域	約 7.2ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」



## 2. 議案第2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

都市計画用途地域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	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 2,321 ha		8/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m	
	約 1,767 ha		8/10以下	5/10以下	—	—	10 m	
小計	約 4,088 ha							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		10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	<u>約 837 ha</u> (約 835 ha)	2	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	<u>約 2,410 ha</u> (約 2,408 ha)	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 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	<u>約 1,414 ha</u> (約 1,411 ha)	3	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 108 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	<u>約 1,522 ha</u> (約 1,519 ha)	3						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	—	—	—	
	<u>約 168 ha</u> (約 166 ha)	2	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	<u>約 333 ha</u> (約 331 ha)	2						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	—	—	—	—	
小計	約 40 ha		80/10以下	—	—	—	—	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	<u>約 16,362 ha</u> 約 16,355 ha	7						100.0%

「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

## 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	
橋本駅前地区	無指定	-	第一種中高層 住居専用地域	100/60	約 2.0ha
			第二種住居地域	200/60	約 3.0ha
			準住居地域	200/60	約 0.01ha
			近隣商業地域	300/80	約 2.0ha
			準工業地域	200/60	約 0.1ha

※四捨五入しているため、合計と合わないものがある

### 3. 議案第3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 945ha</u> (約 943ha)	
第二種15メートル高度地区	約 1,889ha	
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 4,993ha</u> (約 4,990ha)	
合 計	<u>約 7,842ha</u> (約 7,837ha)	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 4. 議案第4号関連

### 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）

#### 新旧対照表

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・下線は新, ()は旧を示す

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 160ha	
準防火地域	<u>約 2, 515ha</u> (約 2, 513ha)	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 5. 議案第5号関連

### 福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）

都市計画橋本二丁目地区地区計画を次のように変更する。

注) 朱書き・下線は新, ()は旧を示す

名 称	位 置	面 積	備 考
<u>橋本駅周辺地区地区計画</u> (橋本二丁目地区地区計画)	福岡市西区橋本一丁目、橋本二丁目及び戸切二丁目の各一部	<u>約 24.0 ha</u> (約 16.7 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	131	約1447.0
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	(1)	変更増 約7.3
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	131	約1454.3

# 福岡広域都市計画地区計画の変更（福岡市決定）

都市計画橋本二丁目地区地区計画を次のように変更する。

※朱書き下線は追加、朱書き取消し線は削除、黒書きは変更なしを示す

名 称	橋本二丁目地区橋本駅周辺地区地区計画	
位 置	福岡市西区橋本一丁目、橋本二丁目及び戸切二丁目の各一部	
面 積	約 <del>16.7</del> ha約 <u>24.0</u> ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、本市の都心部から南西約8kmに位置し、本市の主要な広域幹線道路である都市計画道路井尻姪浜線（福岡外環状道路）及び福岡都市高速鉄道3号線（七隈線）橋本駅に隣接する交通利便性の高い地区である。<del>当地区では、橋本駅へのアクセス道路となる都市計画道路や駅前広場の整備が進められるとともに、地区内の一部では土地区画整理事業が行われるなど、西区南部地域の拠点としてのまちづくりが進行中である。</del></p> <p><u>橋本駅東側では、これまでに土地区画整理事業による計画的な市街地整備や橋本駅へのアクセス道路となる都市計画道路の整備が行われ、幹線道路沿道には大規模な商業施設等が立地するなど、西区南部地域の拠点にふさわしい都市機能の集積が進んでいる。</u></p> <p><u>また、橋本駅西側においても土地区画整理事業による面的な基盤整備や駅前にふさわしい賑わい交流空間の創出などが計画されている。</u></p> <p>このため、橋本駅を中心とした地域の拠点にふさわしい商業施設・便利施設等の立地誘導や交流機能、交通結節機能などの都市機能の強化を図るとともに、室見川や橋本八幡宮などの自然環境や周辺の環境と調和した緑豊かなゆとりある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>良好な市街地環境の形成を図るため、当地区を次のように区分し、各ゾーンの土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p><b>【拠点ゾーン<del>1, 2</del>】</b> 地域の拠点としてふさわしい商業施設・便利施設等の適正な立地誘導を図るとともに、賑わいや回遊性向上に資する歩行者空間を創出することにより、地域拠点としての市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p><b>【沿道ゾーン<del>1, 2, 3</del>】</b> 拠点ゾーン<del>1, 2</del>に隣接した幹線道路の沿道としてふさわしい便利施設等の立地誘導を図るとともに、周辺環境に配慮し、拠点ゾーン<del>1, 2</del>と一体となった地域拠点の形成に資する市街地環境の形成・保全を図る。</p> <p><b>【住宅ゾーン<del>1, 2</del>】</b> 中低層住宅地など、後背の低層住宅地と調和したゆとりある良好な住環境の形成・保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>橋本駅等の交通結節施設と便利施設等の連携を図るとともに、賑わいと回遊性のある歩行者空間の創出を図るため、歩行者用通路及び広場を適切に配置する。地区内における緑豊かなゆとりある空間を創出するため、公園を適切に配置する。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>区分された各ゾーンの特性に応じ、それぞれ次のような制限を定め、良好な市街地の形成・保全を図る。</p> <p><b>【拠点ゾーン-1】</b> 地域の拠点としてふさわしい商業施設・利便施設等の適正な立地を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。敷地の細分化に伴う建築物の建て詰めや市街地環境の悪化を防止し、ゆとりある良好な街並みの形成・保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p><b>【拠点ゾーン-2】</b> <u>駅及び駅前広場に隣接した地域の拠点としてふさわしい商業施設・利便施設等の適正な立地を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。敷地の細分化に伴う建築物の建て詰めや市街地環境の悪化を防止し、ゆとりと潤いのある良好な街並みの形成・保全を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。</u></p> <p><b>【沿道ゾーン-1, -2】</b> 幹線道路の沿道にふさわしい利便施設等の適正な立地を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。敷地の細分化に伴う建築物の建て詰めや市街地環境の悪化を防止し、ゆとりある良好な街並みの形成・保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p><b>【沿道ゾーン-3】</b> <u>駅に近接する幹線道路沿道にふさわしい商業施設・利便施設、中高層住宅等の立地を誘導するため、建築物等の用途の制限及び建築物の容積率の最高限度を定める。敷地の細分化に伴う建築物の建て詰めや市街地環境の悪化を防止し、ゆとりと潤いのある良好な街並みの形成・保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。</u></p> <p><b>【住宅ゾーン-1, -2】</b> 敷地の細分化に伴う建築物の建て詰めや市街地環境の悪化を防止し、ゆとりある良好な住環境の形成・保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p><b>【各ゾーン共通】</b> 周辺環境と調和した良好な街並みの形成・保全を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p><b>【各ゾーン共通】</b> 当該地区周辺は豊かな自然環境に恵まれていることから、地区内においても緑化を推進し、緑豊かな環境の創出・保全に努めるとともに、今後の橋本駅の周辺地域におけるまちづくりの模範となるような良好な市街地環境の形成・保全を行っていく。</p> <p><b>【拠点ゾーン-1, -2】【沿道ゾーン-3】</b> <u>敷地の共同化を推進し、駅前にふさわしい土地の高度利用に努める。商業施設等を活用したパークアンドライド駐車場の配置に努める。</u></p>