

		面積	約16.7ha 約15.1ha				
地区施設の配置及び規模		公園	名称	面積			
			公園	約850㎡			
		広場	名称	面積			
			広場	約500㎡			
		その他の公共空地	名称	幅員	延長		
			歩行者用通路1号	4m	約35m		歩行者 なお、 針に基
歩行者用通路2_1号	4m		約90m				
歩行者用通路3_2号	3m	約340m					
地区の区分	地区の名称	拠点ゾーン-1		沿道ゾーン-1			
	地区の面積	約5.9ha 約4.3ha		約2.0ha			
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 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. 危険物の貯蔵、又は処理に供するもの。(鉄道事業に供するもの及び建築物に附属するものを除く。) 3. 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項第1号から第4号までに掲げる用途に供する建築物 4. 戸建専用住宅(都市計画道路井尻姪浜線《福岡外環状道路》に接する敷地に限る。)		建築してはならない建築ものとする。 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、馬投票券発売所、場外車券発売所 2. 危険物の貯蔵、又は処(石油類の販売に供する附属するものを除く。) 3. 戸建専用住宅(都市計《福岡外環状道路》に接す			
		500㎡		300㎡			
	建築物の敷地面積の最低限度	ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地で、その全部を一の敷地として 1. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの 2. 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らばこの規定に適合しないこととなる土地 3. 土地区画整理事業による換地処分又は仮換地の指定の際、現に建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地 4. 都市計画道路の整備に伴い、この規定に適合しないこととなる土地					
	壁面の位置の制限						
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 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、周囲の 2. 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 3. 高架水槽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都市景観					
垣又はさくの構造の制限	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、若しくはフェンレに類するものとしてはならない。ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分、						

摘要	
摘要	
摘要	
用通路の維持管理に必要なもの以外は設置してはならない。 歩行者用通路1号及び2号については、地区施設の整備の方 づき適切な位置に配置するものとする。	

	沿道ゾーン-2	住宅ゾーン-1
	約6.1ha	約2.7ha
物は、次に掲げる こ屋、射的場、勝 売場、勝舟投票券 理に供するもの。 もの及び建築物に 画道路井尻姪浜線 る敷地に限る。)	建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 1. 戸建専用住宅（都市計画道路井尻姪浜線《福岡外環状道路》に接する敷地に限る。）	
	200㎡	165㎡

使用するものについては、この限りではない。（この規定に適合するに至ったものを除く。）

ている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するな
として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地と

	建築物の外壁若しく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、1mとする。 ただし、建築基準法施行令第135条の2021各号の一に該当する建築物若しくは建築物の部分又は壁を有しない自動車車庫（建築物に附属するものに限る。）については適用しない。
--	--

環境に調和したものとする。
置場所に留意し、美観、風致を損なわないものとする。
に配慮するものとする。

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並びに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については、この限りではない。

地区整備計画

		面積	約 8.9 ha			
		地区施設の配置及び規模	広場	名称		
				まちかど広場		
地区の区分	地区の名称	拠点ゾーン-2				
	地区の面積	約3.7 ha				
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<u>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</u> <u>1. マージャン屋、ばちんこ屋、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</u> <u>2. 危険物の貯蔵、又は処理に供するもの。(鉄道事業に供するもの及び建築物に附属するものを除く。)</u> <u>3. 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項第1号から第4号までに掲げる用途に供する建築物</u> <u>4. 戸建専用住宅(ただし、この地区計画の告示があった日又は土地区画整理事業による換地処分又は仮換地の指定の際、現に戸建専用住宅の敷地として使用されている土地については、この限りでない。(この規定に適合するに至ったものを除く。))</u>		建築し 1. マー所、 2. 危険売に 3. 風俗2条する	
		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について			
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地で、その全部を一の敷地と 1. 巡査派出所、公衆電話所、鉄道事業に供するものその他これらに類する 2. 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 用するならばこの規定に適合しないこととなる土地 3. 土地区画整理事業による換地処分又は仮換地の指定の際、現に建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地		
		壁面の位置の制限	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 1. 5mとする。 ただし、建築基準法施行令第135条の21各号の一に該当する建築物若 いては適用しない。			
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 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 2. 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 3. 高架水槽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都市			
		垣又はさくの構造の制限	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、若しくはフク又はこれに類するものとしてはならない。ただし、門柱及び意匠上これに			
		建築物の緑化率の最低限度	10分の1。ただし、建築物の敷地面積が500㎡未満である敷地につい			

「地区計画及び地区整備計画の区域並びに地区施設の配置及び規模は計画図表示のとおり」

理由

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律(平成27年法律第45号)の施行に
 本案のとおり変更するものである

面積	摘要
約300㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・地上1階 ・駅前広場及び都市計画道路戸切通線に接する位置に配置する。 ・市道橋本4149号線に接続する歩行者動線を幅員4m以上で確保する。ただし、まちかど広場の面積には、歩行者動線の面積を算入しないものとする。
沿道ゾーン-3	住宅ゾーン-2
約3.2ha	約2.0ha
<p>てはならない建築物は、次に掲げるものとする。 <u>ジャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売場外車券売場、勝舟投票券発売所の貯蔵、又は処理に供するもの。(石油類の販供するもの及び建築物に附属するものを除く。)</u> <u>営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第1項第1号から第4号までに掲げる用途に供建築物</u></p>	
<p>は、10分の10とする。</p>	
300㎡	165㎡
<p>して使用するものについては、この限りではない。(この規定に適合するに至ったものを除く。)</p> <p><u>建築物で公益上必要なもの</u> <u>されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使</u> <u>敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物</u></p>	
<p>路境界線までの距離の最低限度は、2.0m又は</p>	<p>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、1mとする。</p>
<p><u>しくは建築物の部分又は壁を有しない自動車庫庫(建築物に附属するものに限る。)</u>又は鉄道事業に供するものにつ</p>	
<p><u>囲の環境に調和したものとする。</u></p>	
<p><u>び設置場所に留意し、美観、風致を損なわないものとする。</u></p>	
<p><u>景観に配慮するものとする。</u></p>	
<p><u>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</u> <u>附属する部分、並びに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については、この限りではない。</u></p>	
<p>ては、この限りでない。</p>	

伴う所要の改正を行い、本案のとおり変更するものである。当地区の良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、

6. 議案第6号関連

福岡広域都市計画道路の変更（市決定）

新旧対照表

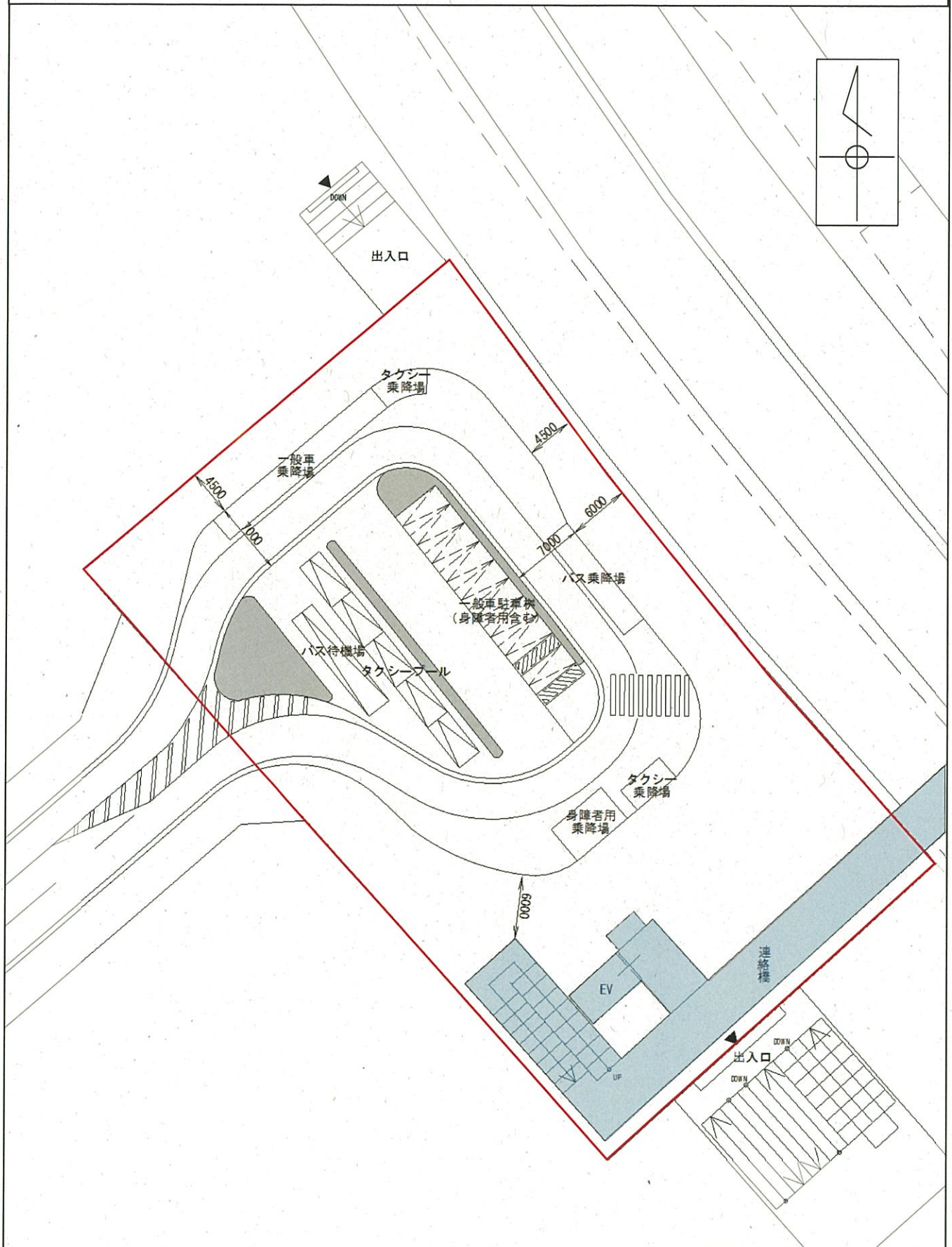
注）朱書き・下線部は新，（）内は旧を示す

1. 都市計画道路中，3・4・1-184号橋本戸切線ほか1路線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・1-184	橋本戸切線	福岡市 西 区 橋 本 二丁目	福岡市 西 区 戸 切 二丁目	福岡市 西 区 戸 切 二丁目	約580m	地表式	<u>2車線</u> (一)	17m	幹線街路と平面交差3箇所	
	<p>— (なお、福岡市西区橋本二丁目及び戸切二丁目地内に約5,400㎡の橋本駅前交通広場を設ける。)</p>										
幹線街路	3・4・1-185	戸切通線	<u>福岡市</u> <u>西 区</u> <u>橋 本</u> <u>二丁目</u>	福岡市 西 区 戸 切 三丁目	福岡市 西 区 戸 切 三丁目	<u>約780m</u> 〔約700m〕	地表式	<u>2車線</u> (一)	17m	幹線街路と平面交差2箇所	
	<p><u>なお、福岡市西区橋本二丁目地内に約3,400㎡の橋本駅前交通広場を設ける。</u> (一)</p>										

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

福岡広域都市計画道路（3・4・1-185 戸切通線）
橋本駅前広場交通施設配置計画案（参考図）



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）

福岡広域都市計画下水道 福岡公共下水道「2. 排水区域」を次のように変更する。

2. 排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

注) 朱書き・下線は新, () は旧を示す

名 称	備 考
福岡公共下水道	<u>約17,391ha</u> (約17,387ha)

[参 考]

総括表

項 目	前 回	今 回	増 減
排水区域	71排水区 約17,387ha	71排水区 約17,391ha	約4ha 増
下水管渠	11幹線	11幹線	増減なし
その他の 施設	59箇所	59箇所	増減なし

排水区域の内訳

種 別	処理区	排水区	地区名	面積	土地利用
公共下水道	西部	壱岐東	橋本駅前	約4ha	市街化区域

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）

橋本駅前土地区画整理事業の概要

1. 事業の目的

地下鉄七隈線起点駅となる橋本駅に隣接する本地区は、本市基本計画や都市計画マスタープランにおける地域拠点として、駅を中心に商業機能やサービス機能及び交流機能が集積した魅力と賑わいを創出する地区と位置付けられている。

一方、現在のところ本地区は、市街化調整区域として農地や平面駐車場が広がり高度利用がなされておらず、また、橋本駅の交通結節機能向上を図るため都市計画道路が位置付けられているものの未整備の状況であり、駅周辺の整備による拠点形成は急務となっている。

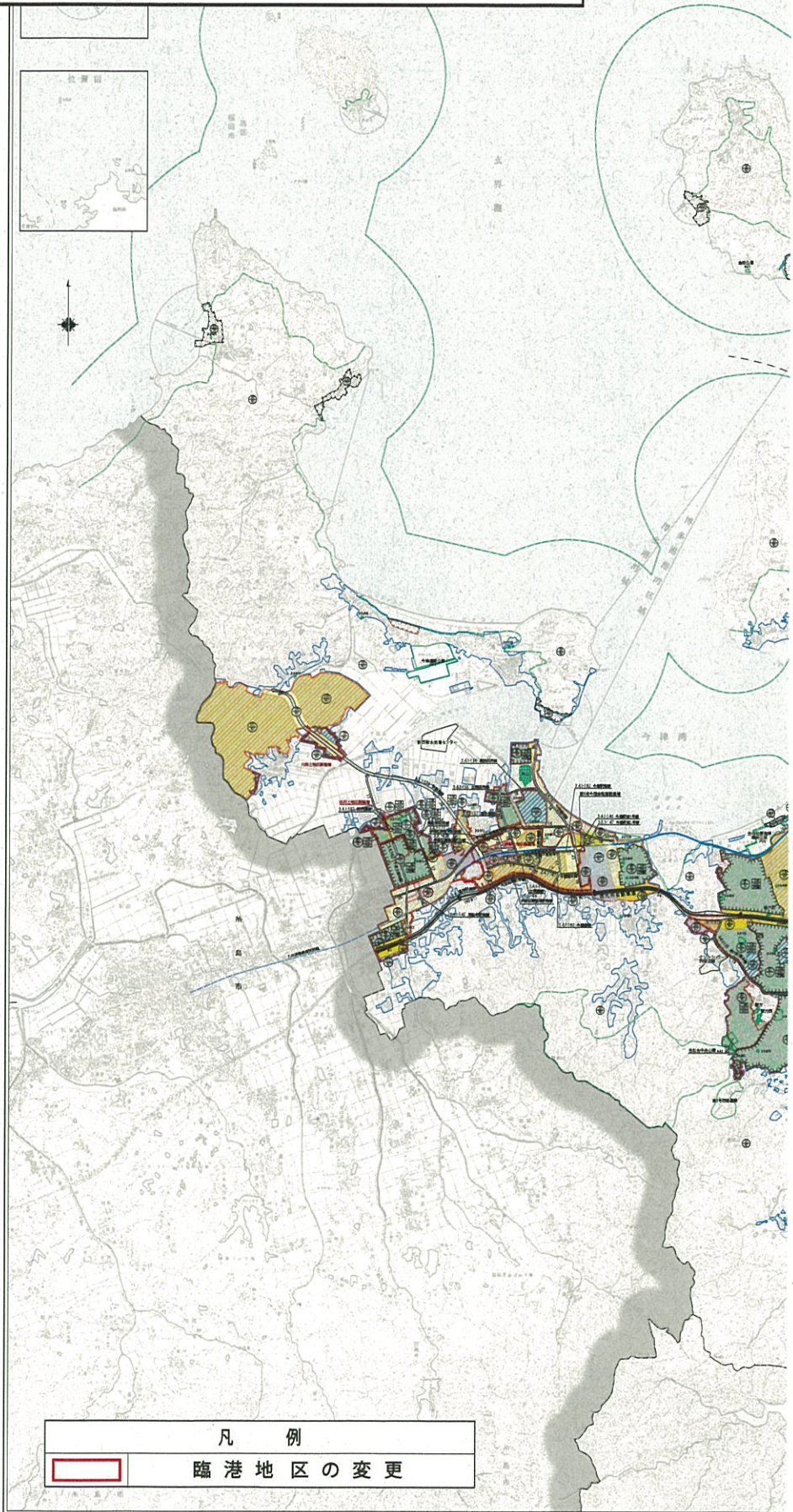
そこで、本地区にて土地区画整理事業を施行し、駅周辺の一体的な開発の推進により都市機能強化、生活環境改善、交通結節機能強化を図ることを目的とする。

2. 事業の概要

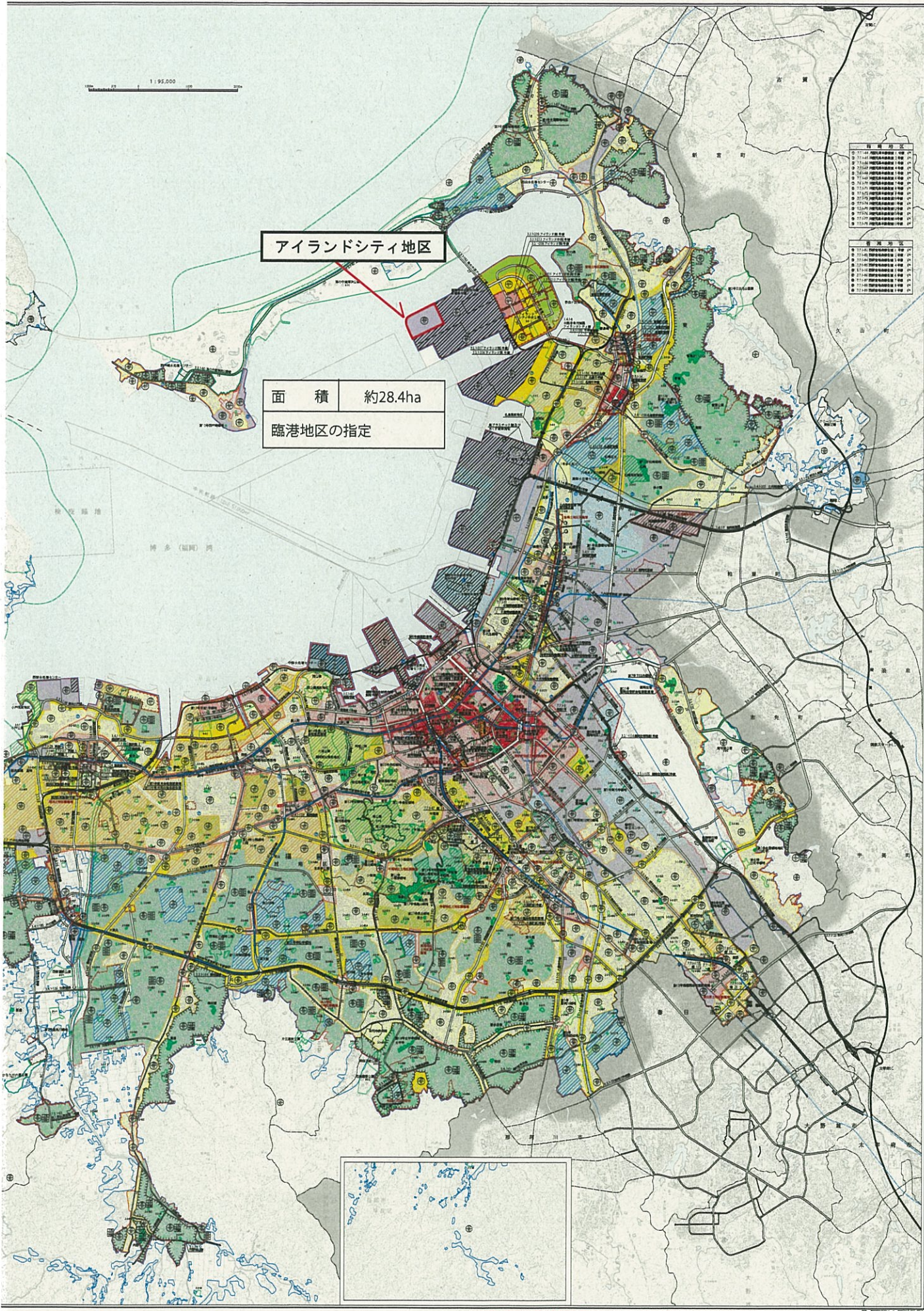
- 1) 施 行 者 福岡市橋本駅前土地区画整理組合
- 2) 施 行 面 積 約7.3ha
- 3) スケジュール
 - ・都市計画決定告示 令和2年3月（予定）
 - ・事業認可 令和2年3月（予定）
 - ・施行期間 令和2年度～令和6年度（予定）

福岡広域都市計画臨港地区の変更(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) Exclusive Zone for Single-Family Residences (Maximum 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) Exclusive Zone for Single-Family Residences (Maximum Height of Building Restricted to 10m)
	第一種中高層住居専用地域 Class One (Medium and High-rise) Exclusive Zone for Medium and High-rise Residences
	第二種中高層住居専用地域 Class Two (Medium and High-rise) Exclusive Zone for Medium and High-rise Residences
	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) Regulated 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 Urbanization Zone
	防火地域 Fire-Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	風致地区 Vitality Zone
	特別緑地保全地区 Special 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
	都市計画高速鉄道 Urban Rapid-transit Railroads
	公園・緑地・広場・墓園 Park, Green Area, 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 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City and District Boundaries
	区町界 Ward/Town and Village Boundaries



凡 例	
	臨港地区の変更



アイランドシティ地区

面積 約28.4ha
 臨港地区の指定

種別	色	説明
第一種住居地域	緑	第一種住居地域
第二種住居地域	黄緑	第二種住居地域
第三種住居地域	黄	第三種住居地域
第一種中密度住居地域	赤	第一種中密度住居地域
第二種中密度住居地域	赤黄	第二種中密度住居地域
第一種低層住居専用地域	青	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	青黄	第二種低層住居専用地域
第一種高度利用地域	紫	第一種高度利用地域
第二種高度利用地域	紫黄	第二種高度利用地域
第一種商業地域	黒	第一種商業地域
第二種商業地域	黒黄	第二種商業地域
第一種工業地域	灰	第一種工業地域
第二種工業地域	灰黄	第二種工業地域
第一種特別用途地域	白	第一種特別用途地域
第二種特別用途地域	白黄	第二種特別用途地域
第一種遊園地域	緑	第一種遊園地域
第二種遊園地域	黄	第二種遊園地域
第一種緑地	緑	第一種緑地
第二種緑地	黄	第二種緑地
第一種公園	緑	第一種公園
第二種公園	黄	第二種公園
第一種広域公園	緑	第一種広域公園
第二種広域公園	黄	第二種広域公園
第一種河川	青	第一種河川
第二種河川	黄	第二種河川
第一種埋立	青	第一種埋立
第二種埋立	黄	第二種埋立
第一種埋立専用地域	青	第一種埋立専用地域
第二種埋立専用地域	黄	第二種埋立専用地域
第一種埋立調整地域	青	第一種埋立調整地域
第二種埋立調整地域	黄	第二種埋立調整地域
第一種埋立調整専用地域	青	第一種埋立調整専用地域
第二種埋立調整専用地域	黄	第二種埋立調整専用地域
第一種埋立調整調整地域	青	第一種埋立調整調整地域
第二種埋立調整調整地域	黄	第二種埋立調整調整地域
第一種埋立調整調整専用地域	青	第一種埋立調整調整専用地域
第二種埋立調整調整専用地域	黄	第二種埋立調整調整専用地域

種別	色	説明
第一種埋立調整調整専用地域	青	第一種埋立調整調整専用地域
第二種埋立調整調整専用地域	黄	第二種埋立調整調整専用地域
第一種埋立調整調整調整地域	青	第一種埋立調整調整調整地域
第二種埋立調整調整調整地域	黄	第二種埋立調整調整調整地域
第一種埋立調整調整調整専用地域	青	第一種埋立調整調整調整専用地域
第二種埋立調整調整調整専用地域	黄	第二種埋立調整調整調整専用地域

※本図は、平成31年4月現在の都市計画の図面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図について福岡市では福岡市住宅都市開発部都市計画課において、また福岡市域内は各々の市町において、最新の都市計画図を必ず確認してください。

福岡広域都市計画臨港地区の変更(市決定)について

1 臨港地区変更の理由について

(1) 臨港地区とは

臨港地区は、港湾の管理運営を円滑に行うため、水域である港湾区域と一体として機能すべき陸域として、港湾管理者からの申し出に基づき都市計画法の規定により定める地区をいう。

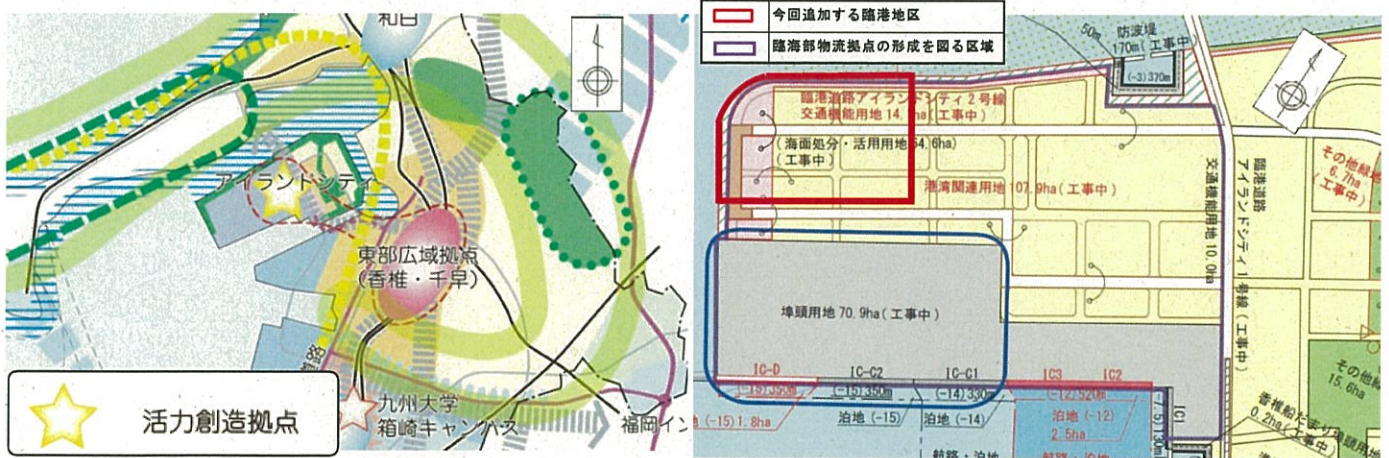
(2) これまでの経緯

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、アジア・世界とつながる最先端のコンテナターミナルと一体となった国際物流拠点の形成を目指し、整備が進められている。

今回、臨港地区の変更を行う区域は、博多港港湾計画(平成28年3月改訂)において、国際海上コンテナ貨物等に係る業務施設の集積を図るエリアとして位置付けられている。

当該区域は平成29年3月に市街化区域に編入しており、平成31年1月に博多港地方港湾審議会の議決を経て、港湾管理者より臨港地区指定の申し出があったところである。

今後の当該区域の基盤整備・分譲にあたり、港湾管理者が一体的に管理運営していく必要があることから、今回都市計画において臨港地区に指定するものである。



都市空間構想図

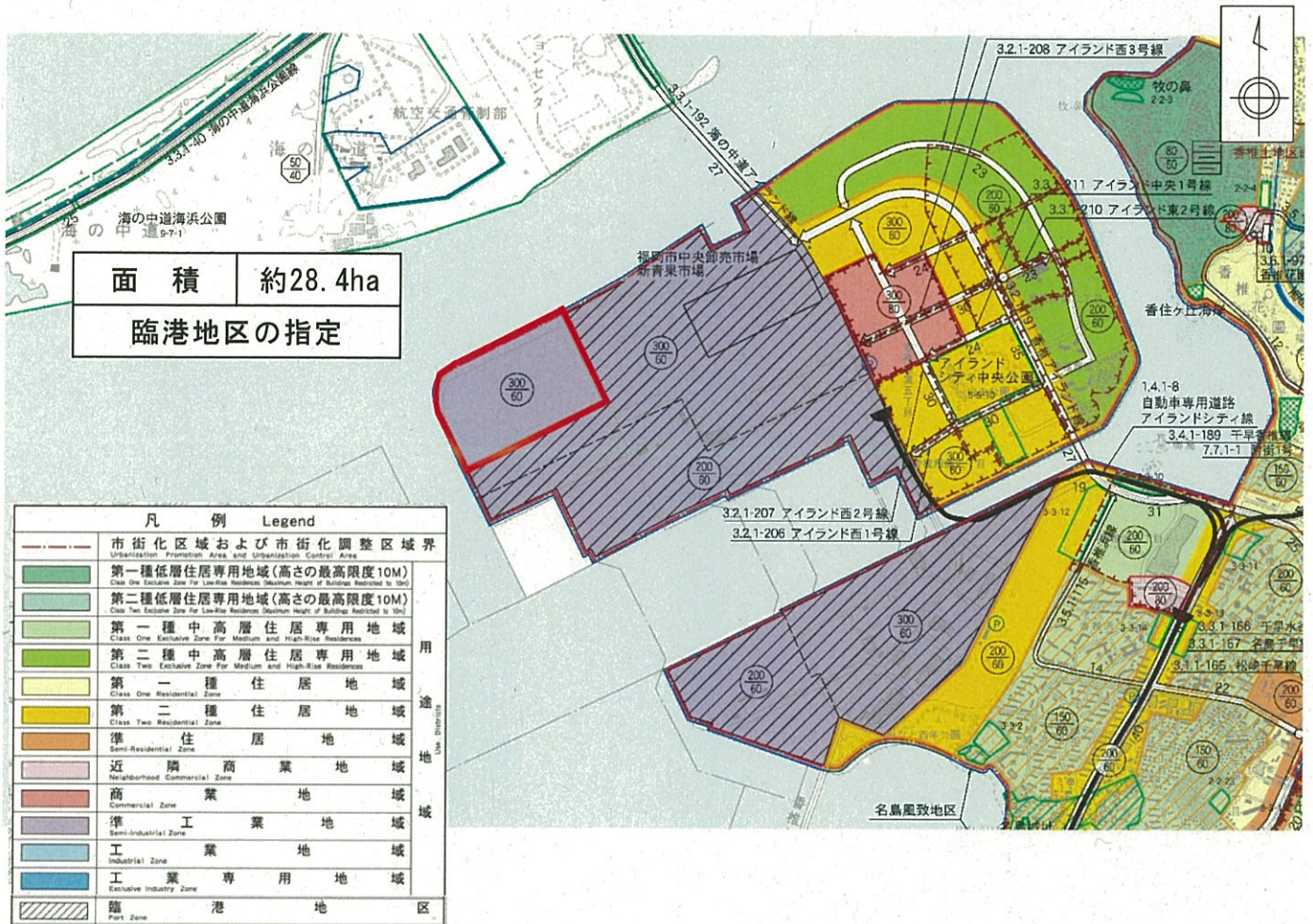
(出典:第9次福岡市基本計画)

港湾計画図(平成28年3月改訂)

2 変更する都市計画

	用途地域	臨港地区	今回変更する面積
変更前	準工業地域 (容積率300%/建ぺい率60%)	指定なし	約28.4ha
変更後	準工業地域 (容積率300%/建ぺい率60%)	臨港地区	

3 都市計画変更(案)の概要



4 スケジュール(予定)

2016年度 (平成28年度)		2018年度 (平成30年度)			2019年度 (令和元年度)			
都市計画の手続き		港湾の手続き			都市計画の手続き			
2月	3月	12月	1月	同月	9月	10月	11月	12月
都市計画審議会	市街化区域編入	議会報告	地方港湾審議会	臨港地区指定の申し出	議会報告	法定縦覧 縦覧者10名 意見書0通	都市計画審議会	決定告示

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）

新旧対照表

注) 朱書き, 下線は新, () は旧を示す

名称	臨港地区 面積	分区面積					
		商港区	特殊物資港区	工業港区	保安港区	マリーナ港区	無分区
博多港 臨港地区	<u>約 799.0ha</u> (約 770.6ha)	<u>約 583.4ha</u> (約 555.0ha)	約 9.0ha	約 162.2ha	約 28.2ha	約 6.0ha	約 10.2ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

各地区の臨港地区面積

地区名	旧面積	追加面積	変更後の面積
アイランドシティ地区	約 167.7 ha	約 28.4ha	約 196.1 ha
香椎パークポート地区	約 92.3 ha	—	約 92.3 ha
箱崎ふ頭地区	約 263.5 ha	—	約 263.5 ha
東浜ふ頭地区	約 75.1 ha	—	約 75.1 ha
中央ふ頭地区	約 48.7 ha	—	約 48.7 ha
博多ふ頭地区	約 4.9 ha	—	約 4.9 ha
須崎ふ頭地区	約 79.1 ha	—	約 79.1 ha
荒津地区	約 33.3 ha	—	約 33.3 ha
小戸地区	約 3.7 ha	—	約 3.7 ha
小戸ヨットハーバー地区	約 2.3 ha	—	約 2.3 ha
合計	約 770.6 ha	約 28.4 ha	約 799.0 ha

