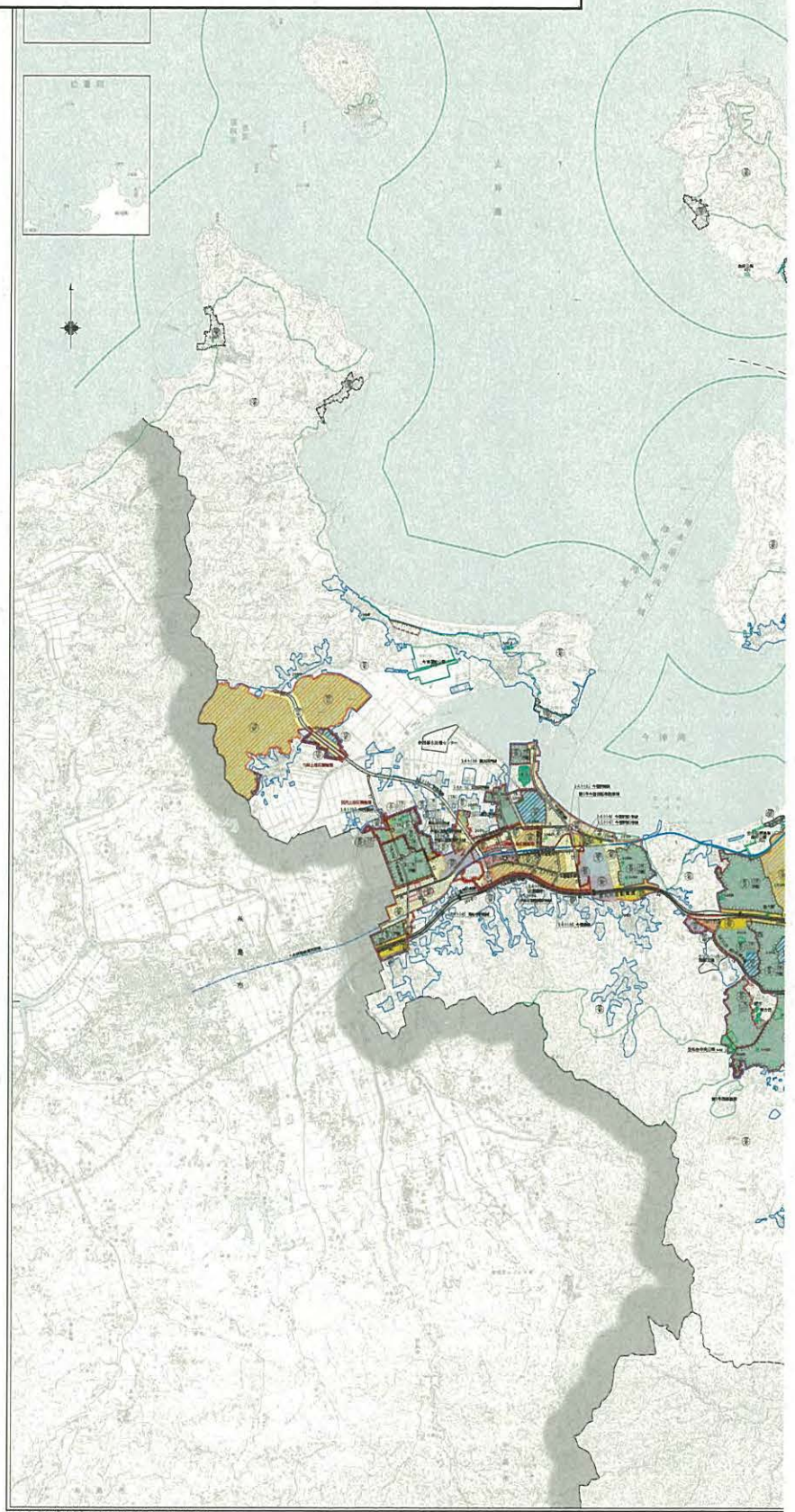
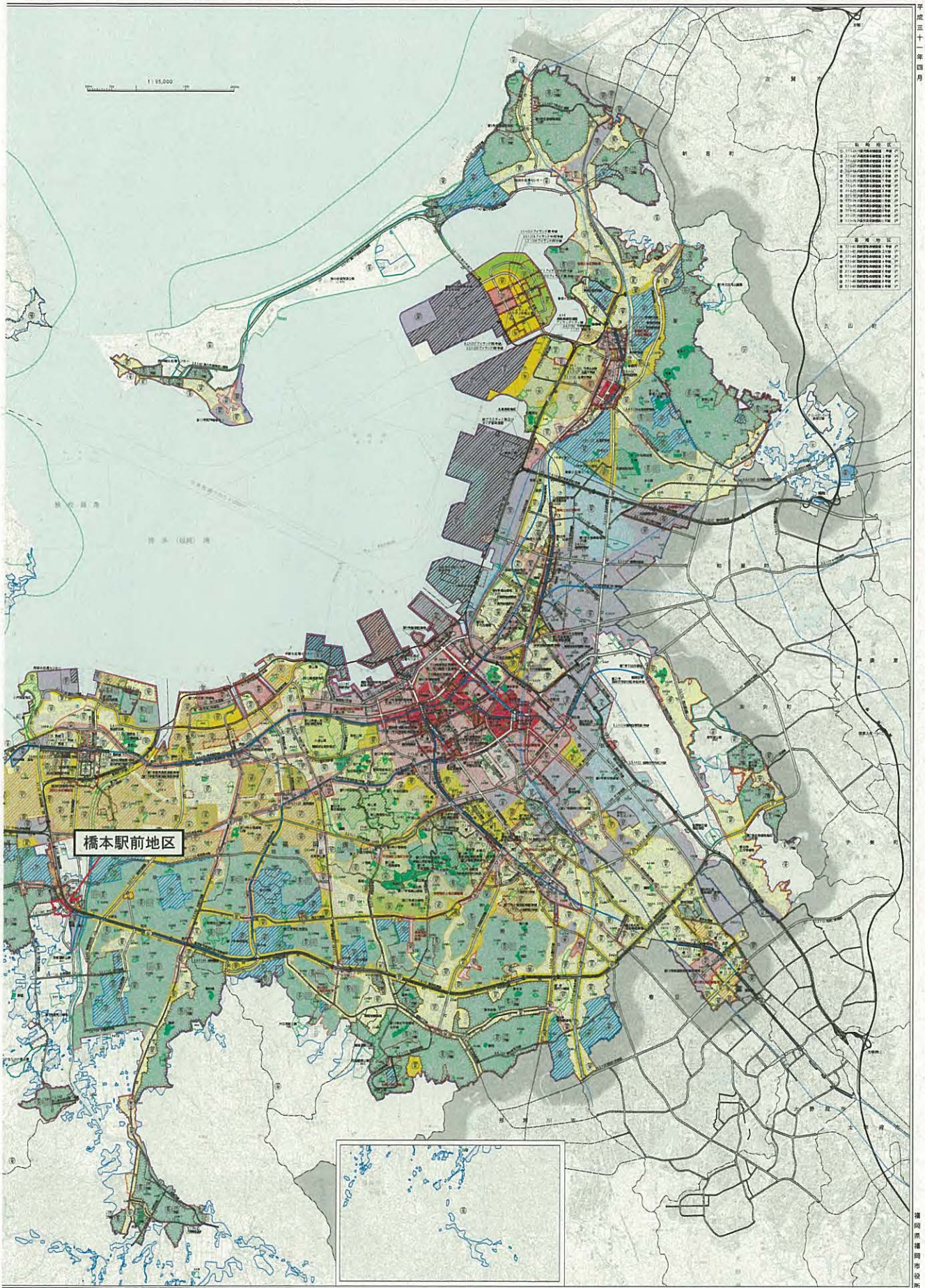


福岡広域都市計画区域区分の変更等(市決定)

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 Exclusion Zone for Low-Rise Residences (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 Exclusion Zone for Low-Rise Residences (Height of Building Restricted to 10M)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusion Zone for Medium and High-Rise Residences
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusion 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 Industrial 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 Setback Allowed 建物の敷地根拠 Building and Boundary 敷地環境形成地区(特別用途地区) Regional Site Area Regional Site Area
	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 Urbanization Zone
	防火地域 Fire-Protection District
	準防火地域 Semi-Fire Protection District
	風致地区 Civic Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 Natural Green 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-rail Road
	公園・緑地・広場・墓園 Parks/Green Area/Fields/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 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)
	指定区域区分界 Boundaries of Areas with municipal boundaries control standards



都市計画案であり、決定されたものではありません。



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

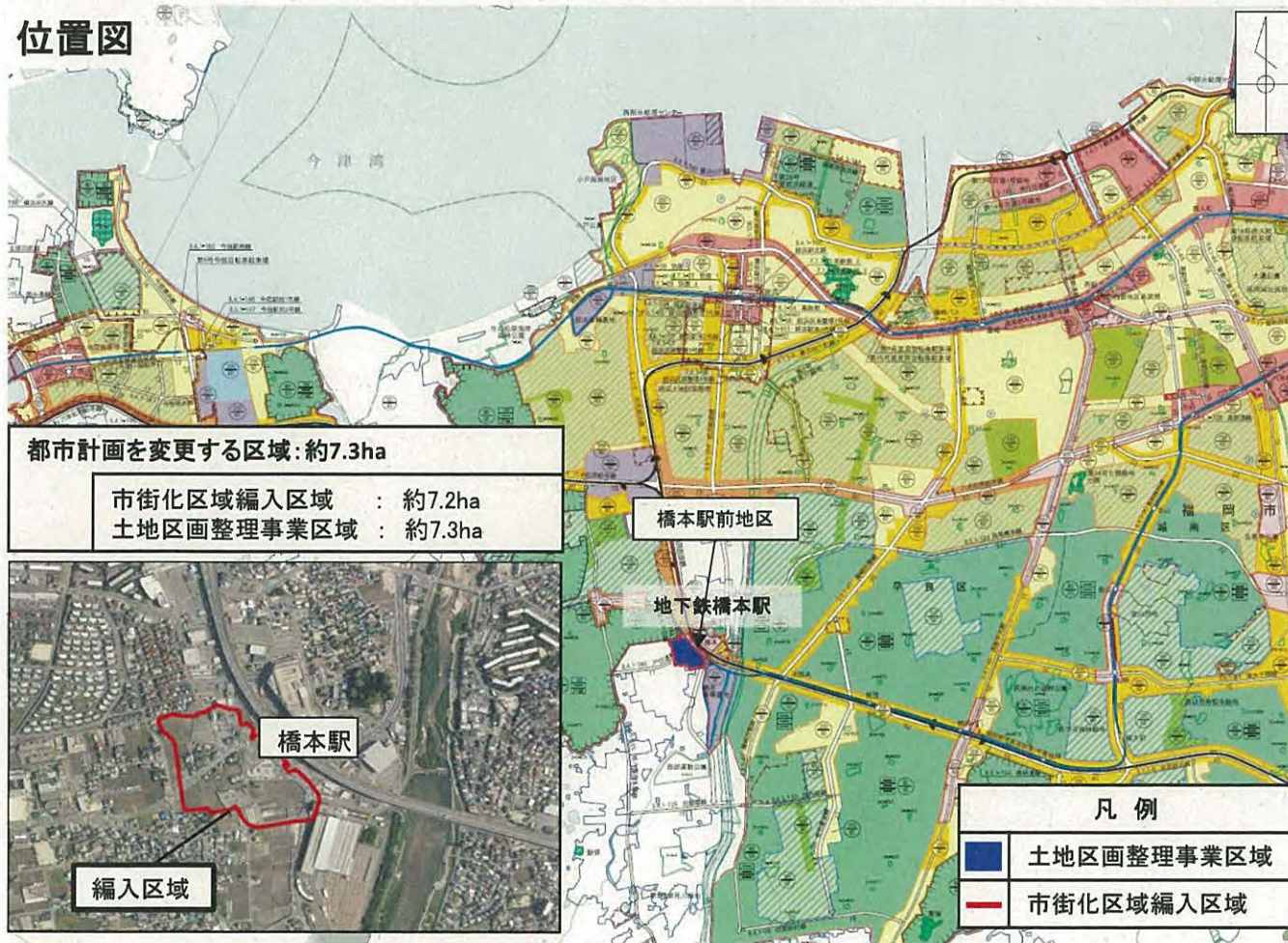
- (1) 都市計画基礎調査を踏まえ、第9次基本計画等の上位計画に即して行う。
- (2) 市街化区域の規模は、必要最小限の拡大とする。
- (3) 新市街地は、計画的なまちづくりが確実な場合に手続きを行う。
- (4) 既成市街地は、都市基盤が整備され、良好な市街地環境の維持・形成の取組みと合わせて手続きを行う。
- (5) 都市的土地利用から農地に転換が進む地域等は、必要に応じて市街化調整区域への編入を行う。

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。

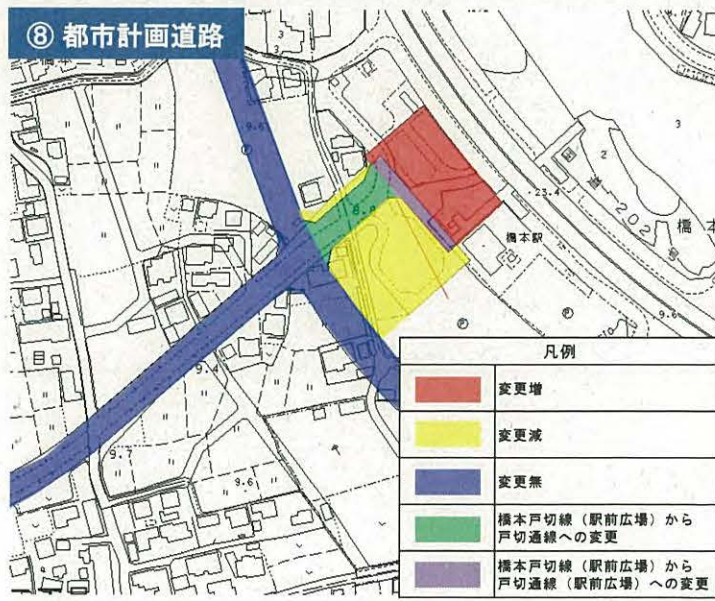
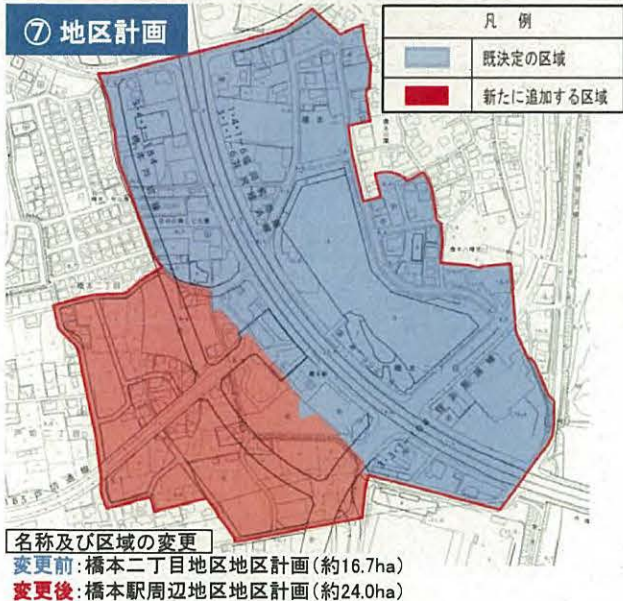
【交通】

・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。



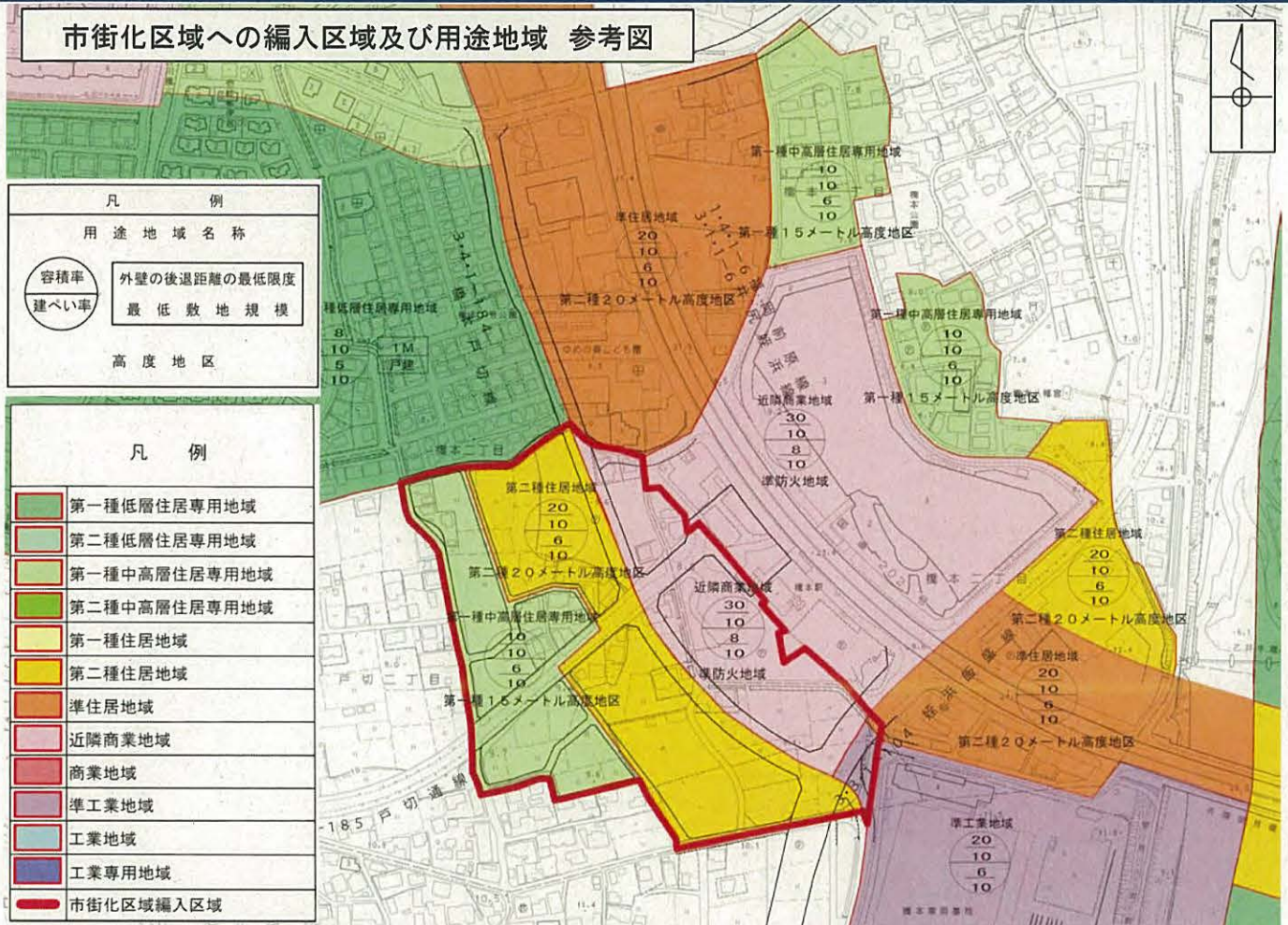
4. 変更する都市計画

	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



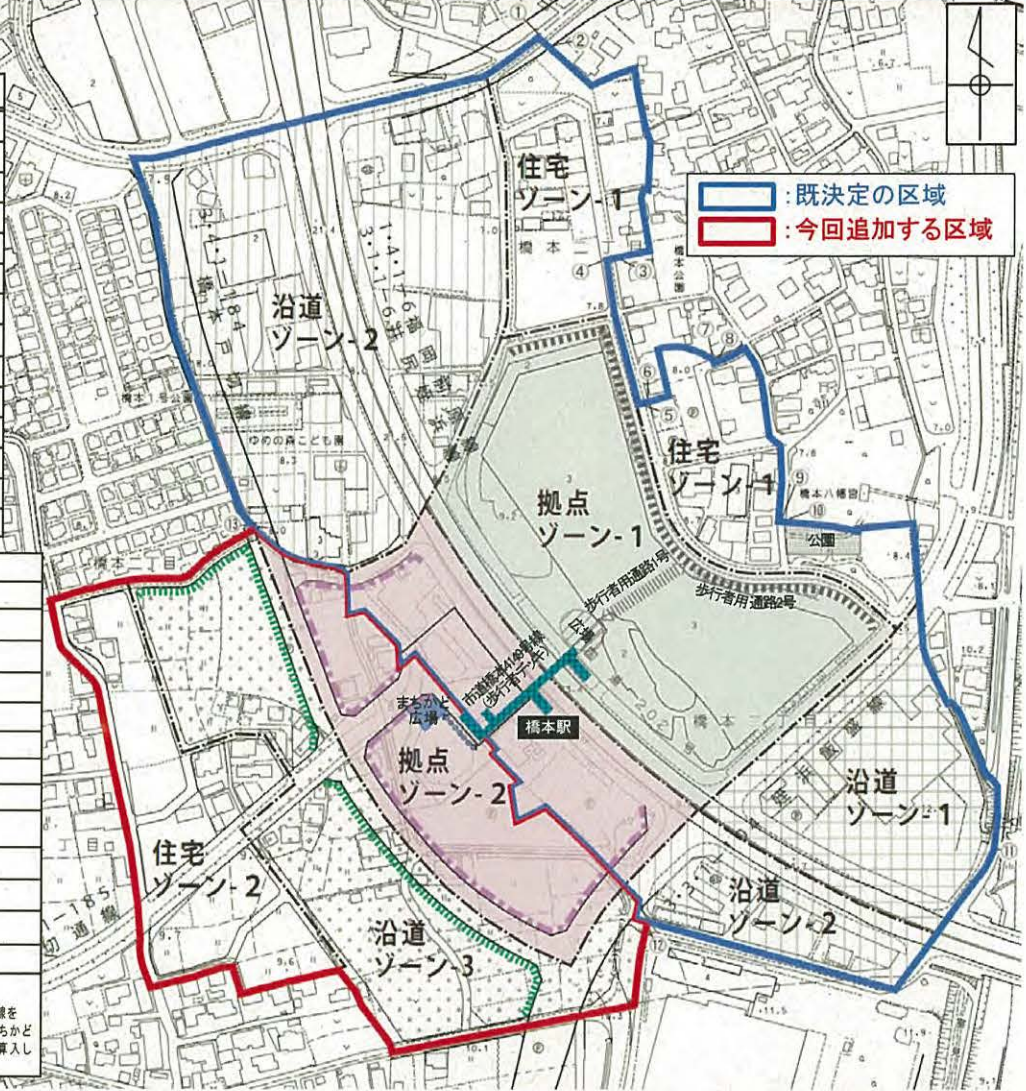
都市計画の概要		拠点ゾーン2 (約3.7ha)	沿道ゾーン3 (約3.2ha)	住宅ゾーン2 (約2.0ha)
用途地域等	用途地域	近隣商業地域	第二種住居地域 /準住居地域 /準工業地域	第一種中高層住居専用地域
	容積率	300%以下	200%以下	100%以下
	建ぺい率	80%以下	60%以下	60%以下
	防火地域及び準防火地域	準防火地域	—	—
	高さの最高限度	—	第二種20m高度地区 (準工業地域を除く)	第一種15m高度地区
地区計画	建築物等の用途の制限 (建築してはならない建築物)	マージャン屋, ぱちんこ屋, 危険物貯蔵庫 風俗営業施設 戸建専用住宅 など	マージャン屋, ぱちんこ屋, 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滿の敷地において 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㎡未滿である敷地は除く			

都市計画案であり、決定されたものではありません。

地区計画 参考図

境界説明表	
区分	説明
①-②	見通し界 (③-②延長)
②-③	区画整理界
③-④	見通し界 (②-③延長)
④-⑤	道路中心
⑤-⑥	見通し界 (⑦-⑥延長)
⑥-⑦	区画整理界
⑦-⑧	見通し界 (⑥-⑦延長)
⑧-⑨	道路中心
⑨-⑩	見通し界 (⑪-⑩延長)
⑩-⑪	区画整理界
⑪-⑫	道路中心
⑫-⑬	区画整理計画界
⑬-①	道路中心

凡例	
---	ゾーン区分
[色]	拠点ゾーン-1
[色]	拠点ゾーン-2
[色]	沿道ゾーン-1
[色]	沿道ゾーン-2
[色]	沿道ゾーン-3
[色]	住宅ゾーン-1
[色]	住宅ゾーン-2
[色]	壁面位置の制限
[色]	公園 約850㎡
[色]	広場 約500㎡
[色]	地区施設
[色]	歩行者用通路1号
[色]	歩行者用通路2号
[色]	まちかど広場 約300㎡ (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。)



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)	都市計画手続き 4月 原案縦覧 縦覧者11名 意見書0通 9月 議会報告 今回 10月 法定縦覧 11月 都市計画審議会(付議) 3月 決定告示

都市計画案であり、決定されたものではありません。

(1) 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」

都市計画案であり、決定されたものではありません。

(2) 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	—	—	—	—	
	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	<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

都市計画案であり、決定されたものではありません。

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

都市計画案であり、決定されたものではありません。

(3) 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	約 <u>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	約 <u>4,993ha</u> (約 4,990ha)	
合 計	約 <u>7,842ha</u> (約 7,837ha)	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

都市計画案であり、決定されたものではありません。

(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）

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」

都市計画案であり、決定されたものではありません。

(5) 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