

令和2年度第3回（第176回）

福岡市都市計画審議会

議 案

令和3年2月1日（月）

西鉄イン福岡（大ホール）

議案番号	件名	頁
10	福岡広域都市計画区域区分の変更（市決定）	1
11	福岡広域都市計画用途地域の変更（市決定）	6
12	福岡広域都市計画臨港地区の変更（市決定）	13
13	福岡広域都市計画下水道の変更（市決定）	19
14	福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）	25
15	福岡広域都市計画 都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針（県決定）	35

議案第10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

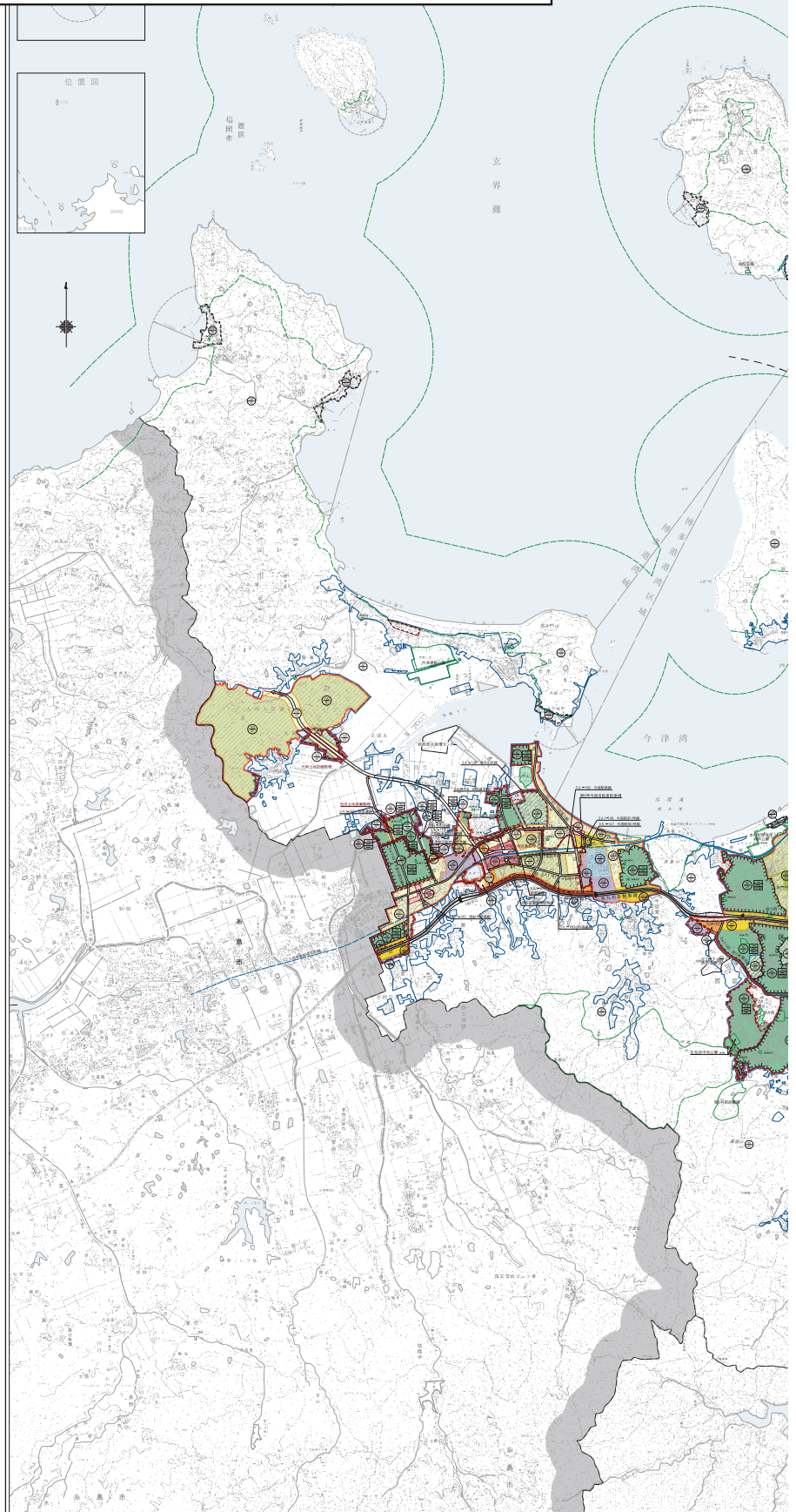
本都市計画区域は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」として「区域区分」を定めることとしている。

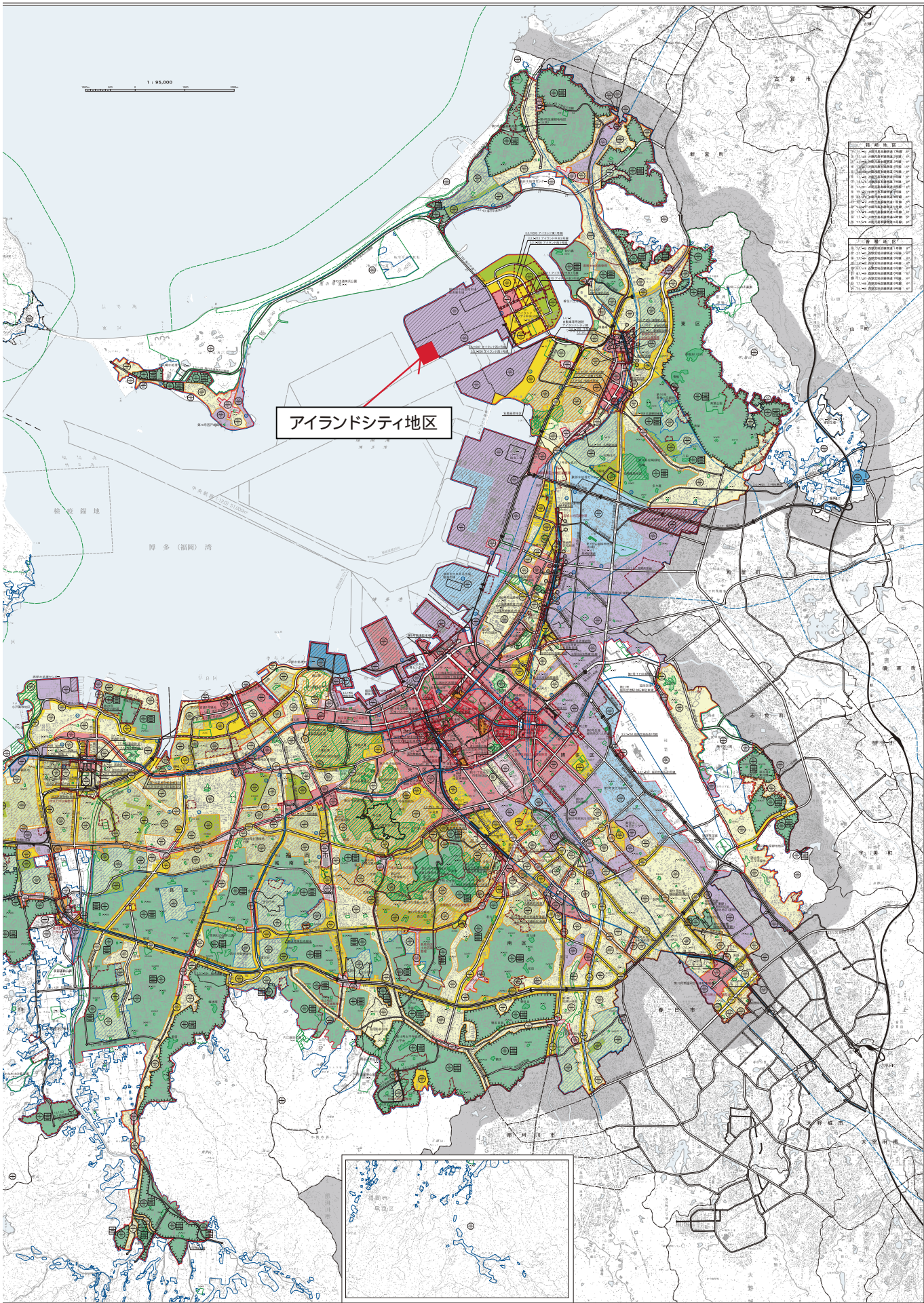
今回の見直しは、第7回定期見直しにおいて保留された人口フレーム内で、計画的な市街化が確実と見込まれる地区について市街化区域に編入するものである。

なお、今回変更するアイランドシティ地区は、これまで埋立の竣功にあわせて順次、計画的なまちづくりを行っており、当該地においても計画的な市街化が見込まれている。

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 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 (Maximum Height of Buildings 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 (Maximum Height of Buildings 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 Industry Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の接点距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Walling and Buildings
	最低地規 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区(特別用途地区) Residential Singlefamily Residential 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 Semi-Fire Protection District
	風致地区 Aesthetic 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
	都市高速鉄道 Urban Rapid-transit Railroads
	公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, 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 Project
	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
	市郡界 City and District Boundaries
	区・町・村界 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) ※ 種別別で、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途などに応じた緩和規定があります。 Boundaries of Areas with municipal urbanization control standards





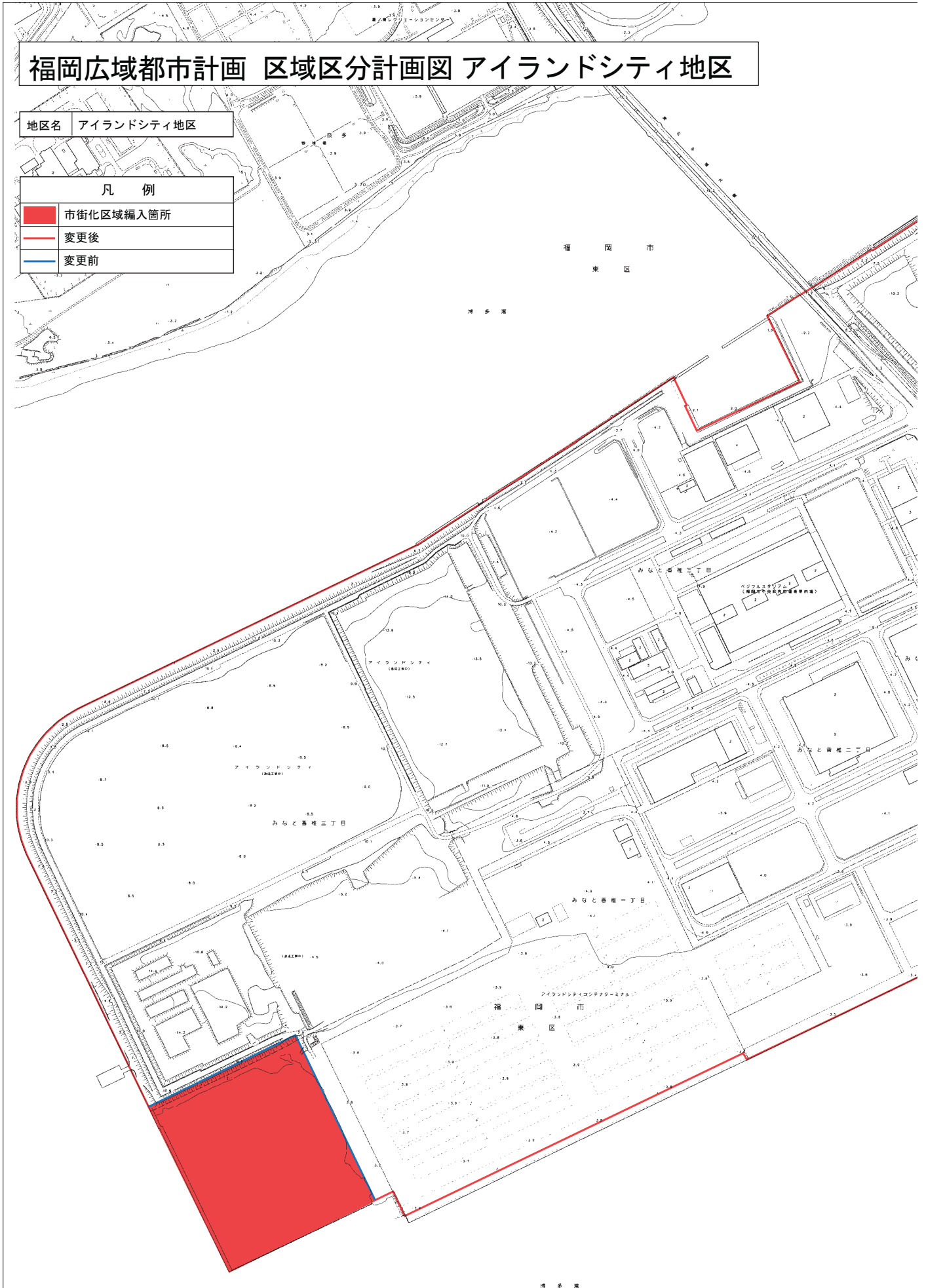
※本図は、令和2年9月現在の都市計画の概略を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画図について福岡市は福岡市住宅都市計画法都市計画課において、また福岡市域外は各々の市町において、閲覧している詳細な計画図で必ず確認してください。

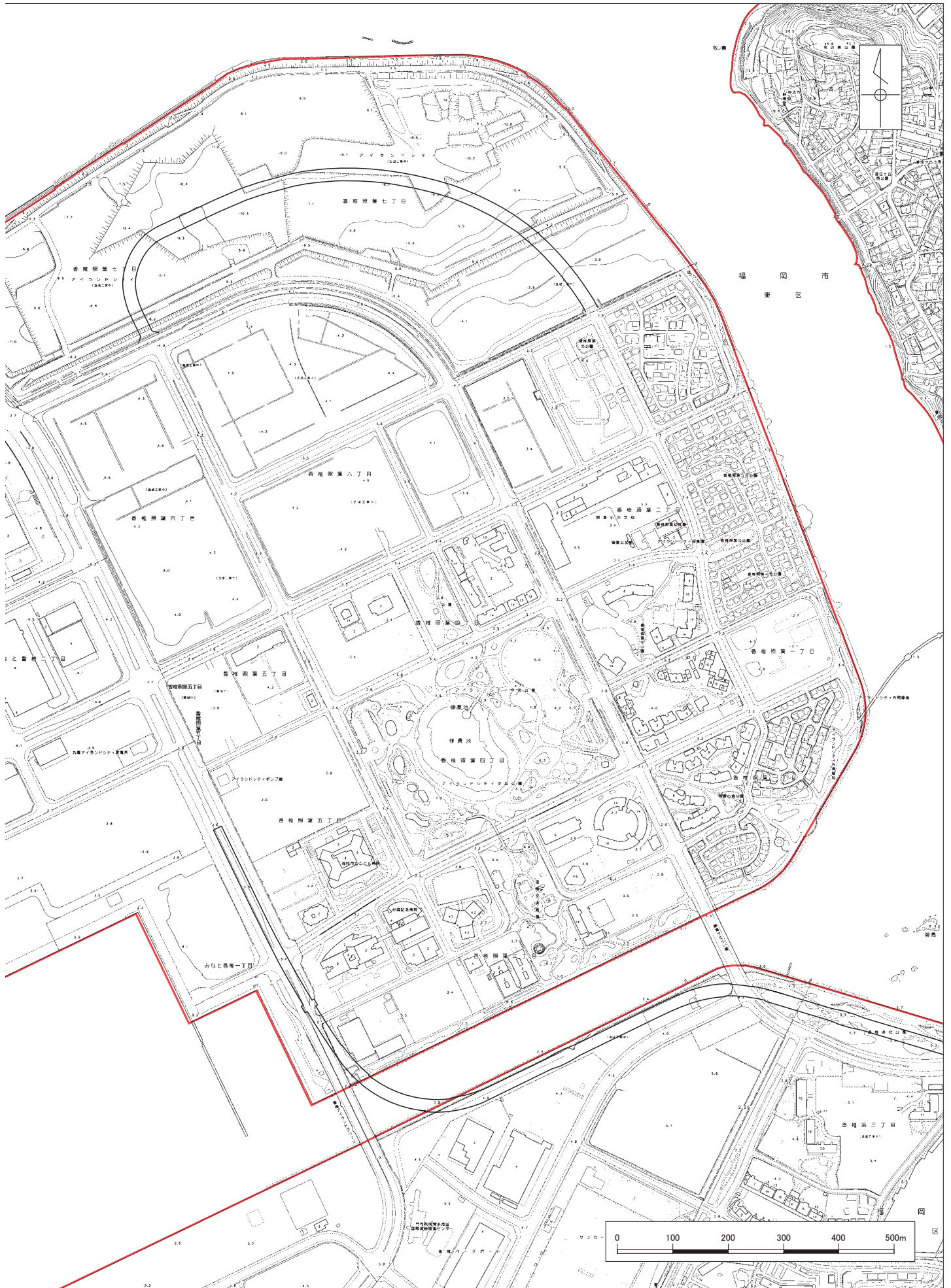
福岡広域都市計画 区域区分計画図 アイランドシティ地区

地区名 アイランドシティ地区

凡 例

- 市街化区域編入箇所
- 変更後
- 変更前





議案第11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%
第一種中高層住居専用地域	約 253 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	14.7%
	約 837 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 1,291 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 28 ha 約 2,410 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第二種中高層住居専用地域	約 29 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	2.1%
	約 49 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 183 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 84 ha 約 345 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 3,310 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	20.4%
小計	約 28 ha 約 3,338 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
第二種住居地域	約 1,462 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.6%
小計	約 108 ha 約 1,570 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
準住居地域	約 166 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.0%
小計	約 166 ha						
近隣商業地域	約 165 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2.0%
小計	約 168 ha 約 333 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
商業地域	約 6 ha	20/10以下	—	—	—	—	9.1%
	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 約 1,484 ha	80/10以下	—	—	—	—	
準工業地域	約 1,666 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.3%
小計	約 345 ha 約 2,011 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
工業地域	約 574 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.5%
小計	約 574 ha						
工業専用地域	約 43 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.3%
小計	約 43 ha						
合計	約16,372 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

アイランドシティ地区

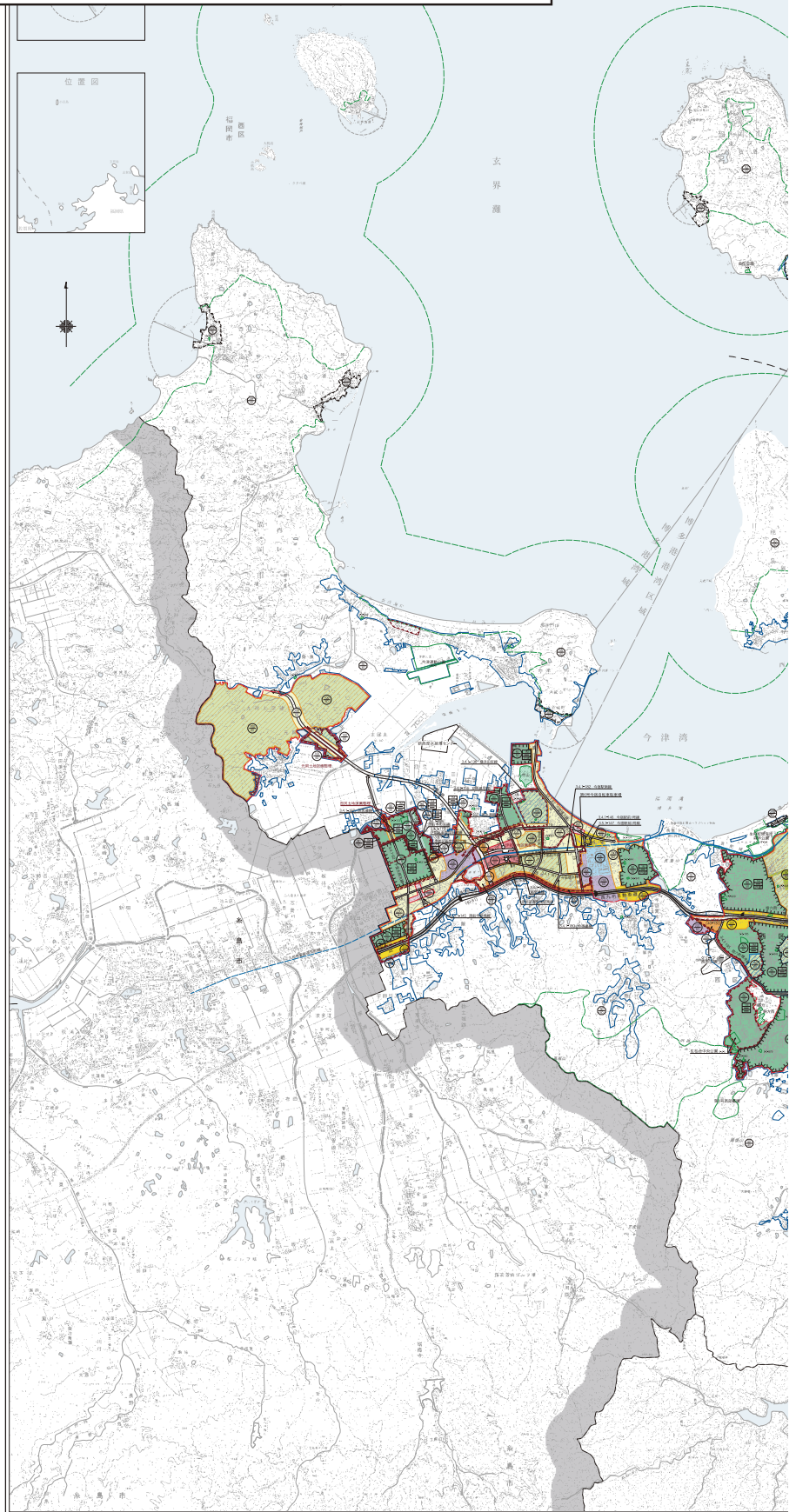
第9次福岡市基本計画(平成24年12月策定)において、「活力創造拠点」に位置付けられ、都市の成長を推進する高度な都市機能が集積した地区を目指し、まちづくりが進められている。

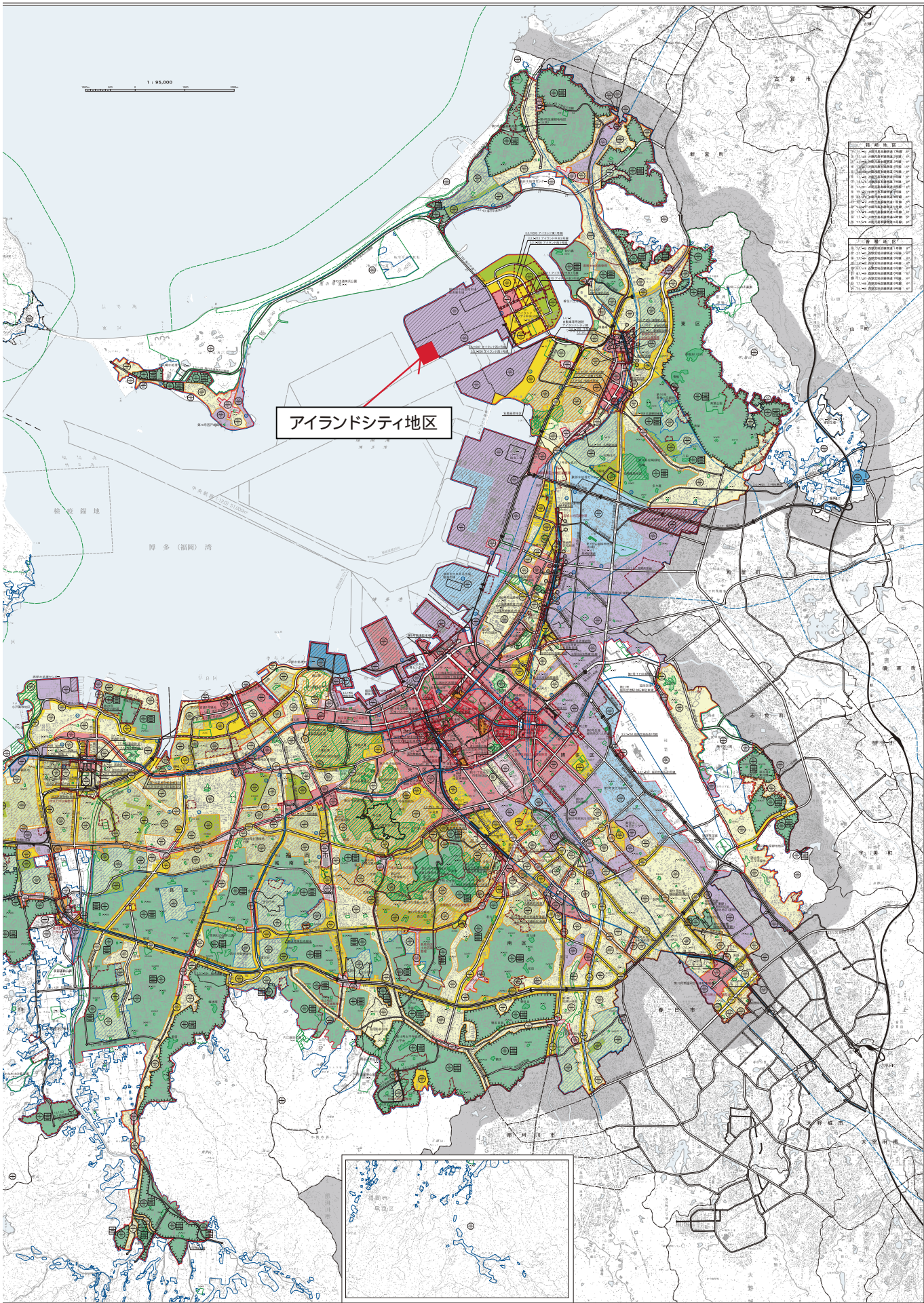
そのうち、みなとづくりエリアでは、アジア・世界とつながる最先端のコンテナターミナルと一体となった、国際物流拠点の形成を図る地区と位置付けられている。

埋立竣功に伴い、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、ふ頭用地について、準工業地域(容積率200%/建ぺい率60%)を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 Exclusion Zone For Low-rise Residences (Maximum Height of Buildings 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 (Maximum Height of Buildings 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 Industry Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の接点距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Walling and Buildings
	最低地規 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区(特別用途地区) Residential Singlefamily Residential 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 Semi-Fire Protection District
	風致地区 Aesthetic 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
	都市高速鉄道 Urban Rapid-transit Railroads
	公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, Plazas, 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 Project
	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
	市郡界 City and District Boundaries
	区・町・村界 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) ※種別別で、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途などに応じた緩和規定があります。 Boundaries of Areas with municipal urbanization control standards





アイランドシティ地区

緑地地区	
1	公園緑地
2	公園緑地
3	公園緑地
4	公園緑地
5	公園緑地
6	公園緑地
7	公園緑地
8	公園緑地
9	公園緑地
10	公園緑地
11	公園緑地
12	公園緑地
13	公園緑地
14	公園緑地
15	公園緑地
16	公園緑地
17	公園緑地
18	公園緑地
19	公園緑地
20	公園緑地
21	公園緑地
22	公園緑地
23	公園緑地
24	公園緑地
25	公園緑地
26	公園緑地
27	公園緑地
28	公園緑地
29	公園緑地
30	公園緑地
31	公園緑地
32	公園緑地
33	公園緑地
34	公園緑地
35	公園緑地
36	公園緑地
37	公園緑地
38	公園緑地
39	公園緑地
40	公園緑地
41	公園緑地
42	公園緑地
43	公園緑地
44	公園緑地
45	公園緑地
46	公園緑地
47	公園緑地
48	公園緑地
49	公園緑地
50	公園緑地
51	公園緑地
52	公園緑地
53	公園緑地
54	公園緑地
55	公園緑地
56	公園緑地
57	公園緑地
58	公園緑地
59	公園緑地
60	公園緑地
61	公園緑地
62	公園緑地
63	公園緑地
64	公園緑地
65	公園緑地
66	公園緑地
67	公園緑地
68	公園緑地
69	公園緑地
70	公園緑地
71	公園緑地
72	公園緑地
73	公園緑地
74	公園緑地
75	公園緑地
76	公園緑地
77	公園緑地
78	公園緑地
79	公園緑地
80	公園緑地
81	公園緑地
82	公園緑地
83	公園緑地
84	公園緑地
85	公園緑地
86	公園緑地
87	公園緑地
88	公園緑地
89	公園緑地
90	公園緑地
91	公園緑地
92	公園緑地
93	公園緑地
94	公園緑地
95	公園緑地
96	公園緑地
97	公園緑地
98	公園緑地
99	公園緑地
100	公園緑地

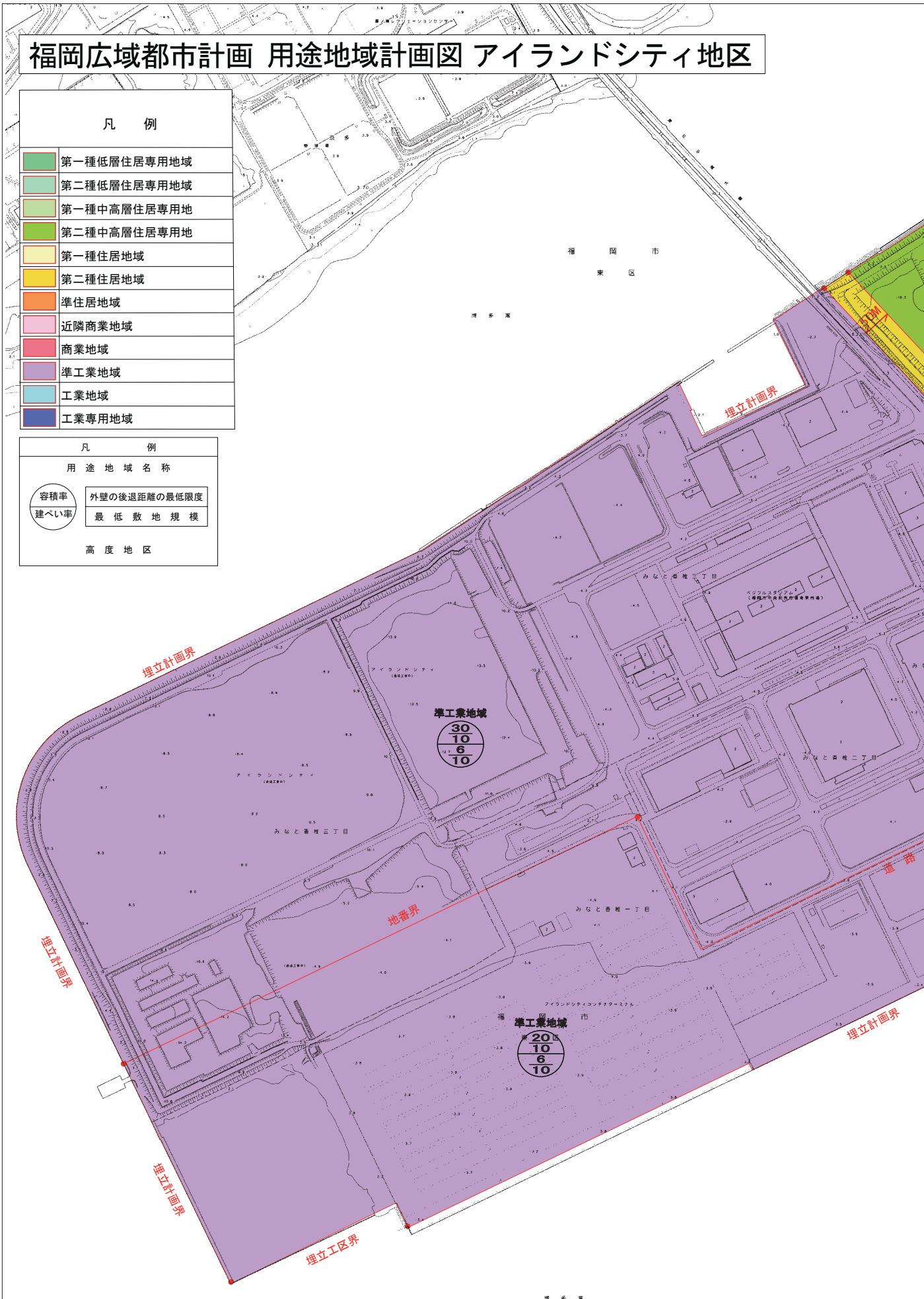
商業地区	
1	商業地区
2	商業地区
3	商業地区
4	商業地区
5	商業地区
6	商業地区
7	商業地区
8	商業地区
9	商業地区
10	商業地区
11	商業地区
12	商業地区
13	商業地区
14	商業地区
15	商業地区
16	商業地区
17	商業地区
18	商業地区
19	商業地区
20	商業地区
21	商業地区
22	商業地区
23	商業地区
24	商業地区
25	商業地区
26	商業地区
27	商業地区
28	商業地区
29	商業地区
30	商業地区
31	商業地区
32	商業地区
33	商業地区
34	商業地区
35	商業地区
36	商業地区
37	商業地区
38	商業地区
39	商業地区
40	商業地区
41	商業地区
42	商業地区
43	商業地区
44	商業地区
45	商業地区
46	商業地区
47	商業地区
48	商業地区
49	商業地区
50	商業地区
51	商業地区
52	商業地区
53	商業地区
54	商業地区
55	商業地区
56	商業地区
57	商業地区
58	商業地区
59	商業地区
60	商業地区
61	商業地区
62	商業地区
63	商業地区
64	商業地区
65	商業地区
66	商業地区
67	商業地区
68	商業地区
69	商業地区
70	商業地区
71	商業地区
72	商業地区
73	商業地区
74	商業地区
75	商業地区
76	商業地区
77	商業地区
78	商業地区
79	商業地区
80	商業地区
81	商業地区
82	商業地区
83	商業地区
84	商業地区
85	商業地区
86	商業地区
87	商業地区
88	商業地区
89	商業地区
90	商業地区
91	商業地区
92	商業地区
93	商業地区
94	商業地区
95	商業地区
96	商業地区
97	商業地区
98	商業地区
99	商業地区
100	商業地区

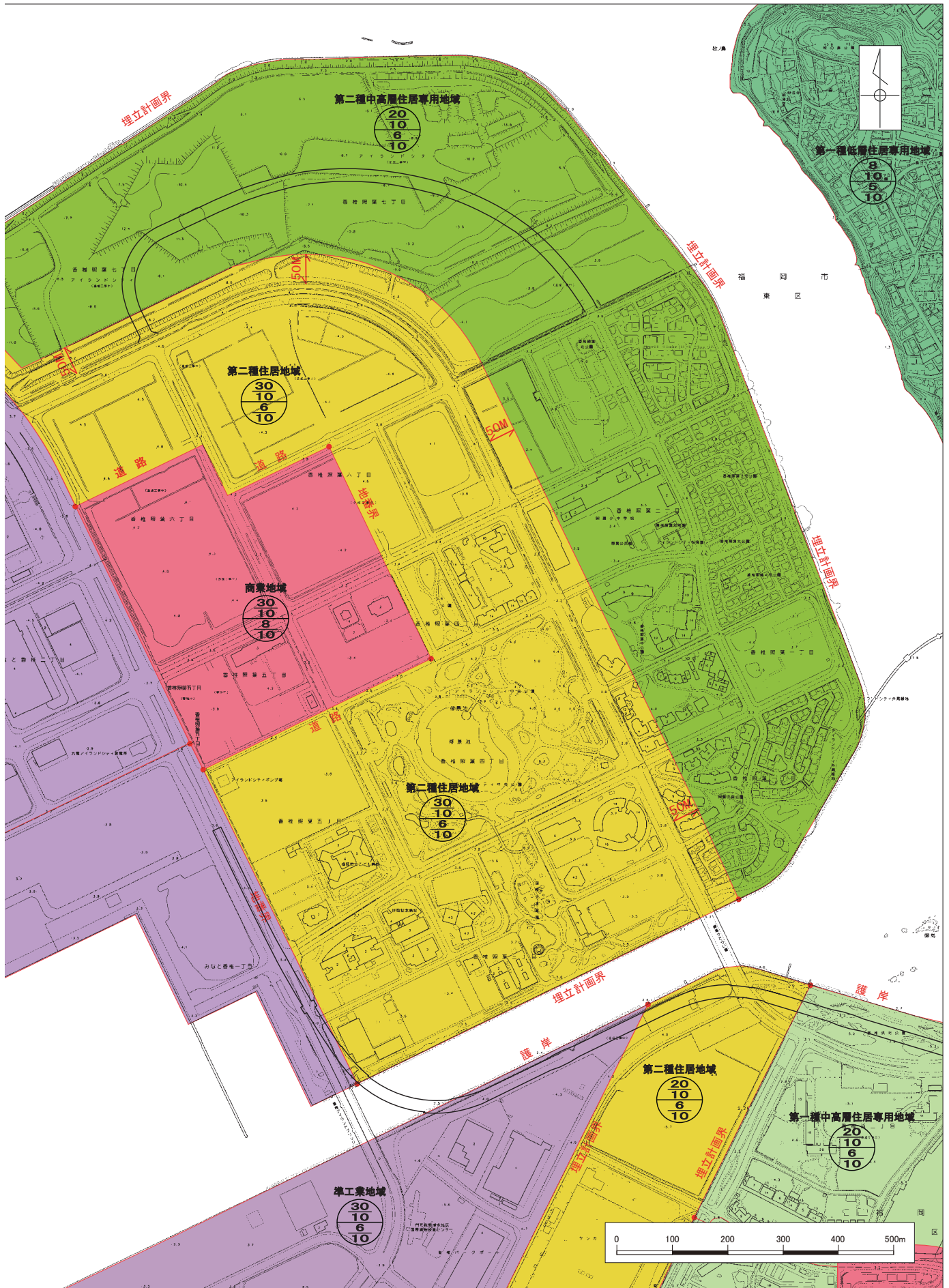
※本図は、令和2年9月現在の都市計画の概略を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画図について福岡市は福岡市住宅都市計画法都市計画課において、また福岡市域外は各々の市町において、閲覧している詳細な計画図で必ず確認してください。

福岡広域都市計画 用途地域計画図 アイランドシティ地区

凡 例	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地
	第二種中高層住居専用地
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

凡 例	
用途地域名称	
	容積率
	建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度
	最低敷地規模
高度地区	





議案第12号

福岡広域都市計画臨港地区の変更（市決定）

都市計画臨港地区を次のように変更する。

名称	面積	備考		
博多港臨港地区	約 808.7ha	分区名	面積(ha)	規制内容
		商港区	約 593.1 ha	「博多港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」による
		特殊物資港区	約 9.0 ha	
		工業港区	約 162.2 ha	
		保安港区	約 28.2 ha	
		マリーナ港区	約 6.0 ha	
		無分区	約 10.2 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

博多港は、九州・西日本の海の玄関口として、また、アジア・世界につながる拠点港湾として着実に成長している。

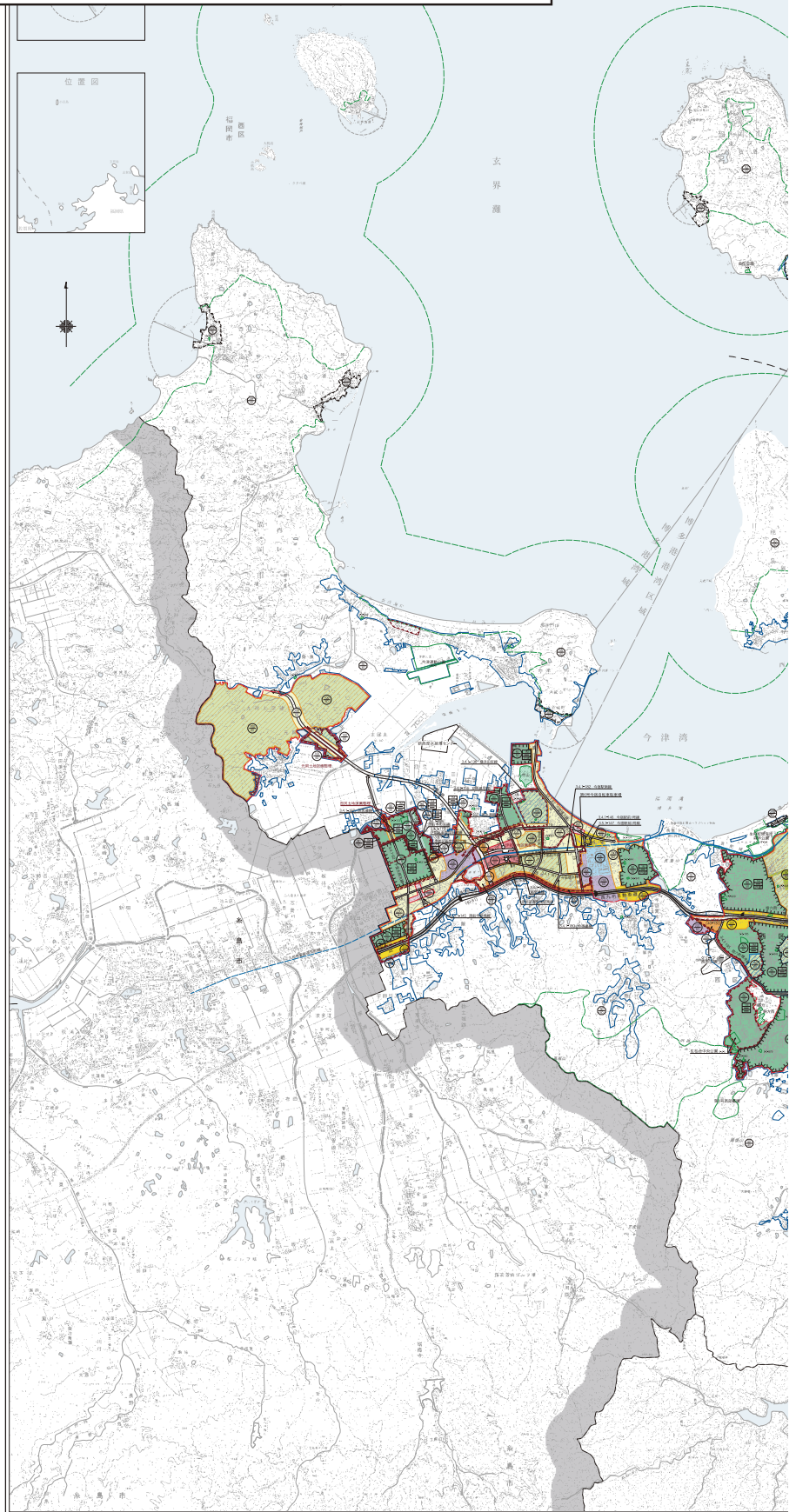
臨港地区は、水域である港湾区域と一体として機能すべき陸域として、港湾の管理運営を円滑に行うため、都市計画で定める地区をいうものである。

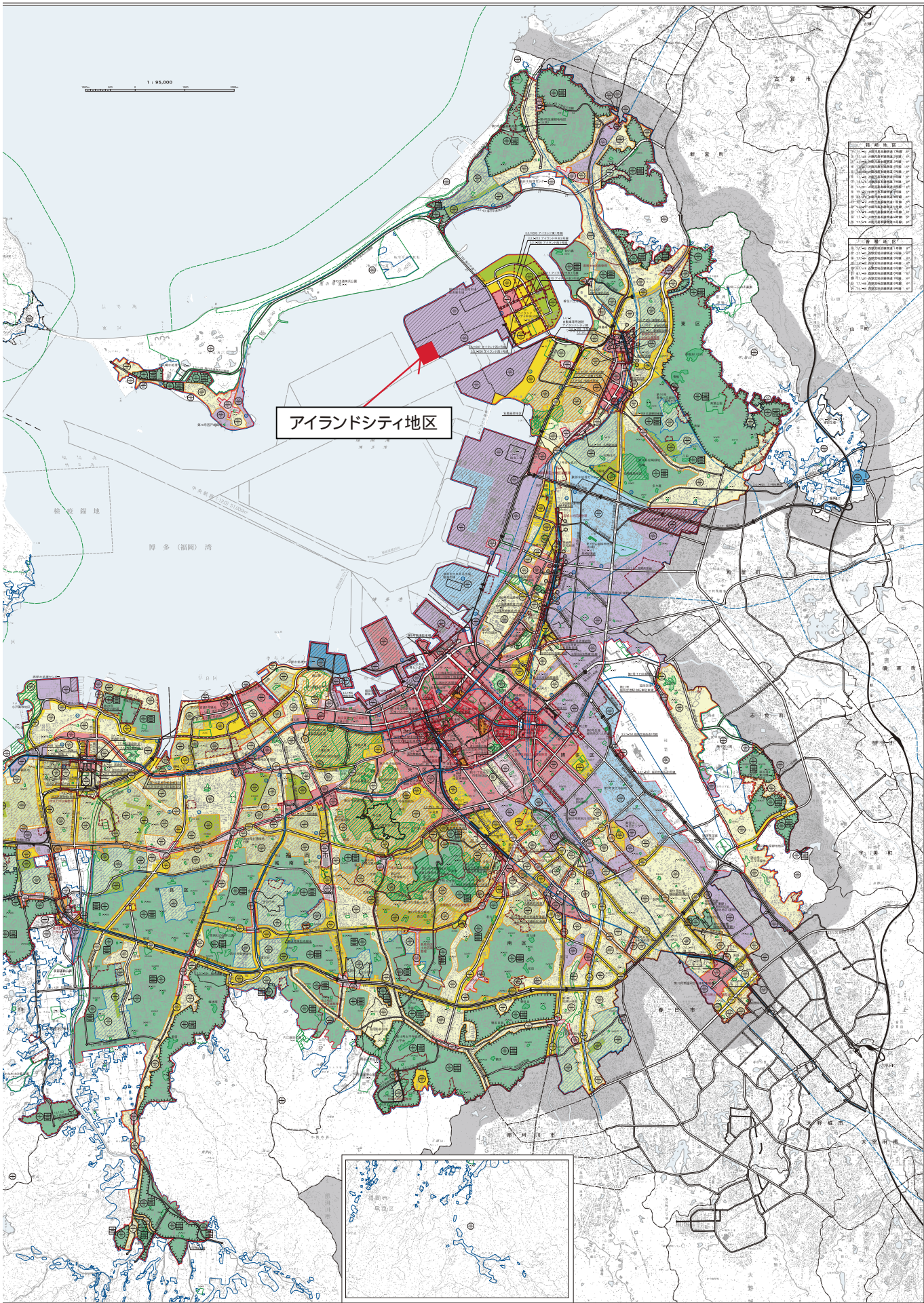
今回、臨港地区の指定を行うアイランドシティ地区については、新たに埋立造成された地区であり、博多港港湾計画における土地利用計画では、ふ頭用地に位置づけ、コンテナターミナルを整備する地域であることから、港湾管理者が港湾空間として一体的な管理運営を図る必要があるため、臨港地区に指定するものである。

また、分区(商港区)を指定することにより、「博多港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」に基づき、構築物の規制を行い、適切な土地利用の誘導を図るものである。

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 Exclusion Zone For Low-rise Residences (Maximum Height of Buildings 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 (Maximum Height of Buildings 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 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 Walling and Boundary
	最低地規 Minimum Site Area
	戸建住居形成地区(特別用途地区) Residential Singlefamily Residential 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 Semi-Fire Protection District
	風致地区 Aesthetic 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 Road
	都市高速鉄道 Urban Rapid Transit Railroads
	公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, 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 Project
	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
	市郡界 City and District Boundaries
	区・町・村界 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) ※ 種別別であり、市街化調整区域の種別毎、異なる標準があります。 ※ 建築物の高さなどに応じた緩和規定があります。
	指定区域区分界 Boundaries of Areas with municipal ordinance control standards





※本図は、令和2年9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図について福岡市は福岡市住宅都市計画法都市計画課に、また福岡市域外は各々の市町において、閲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 臨港地区計画図 アイランドシティ地区

凡 例	
	臨港地区

境界説明表	
区分	説明
①～②	地番界
②～③	埋立計画界
③～④	埋立工区界
④～①	埋立計画界





議案第13号

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

「排水区域は計画図表示のとおり」

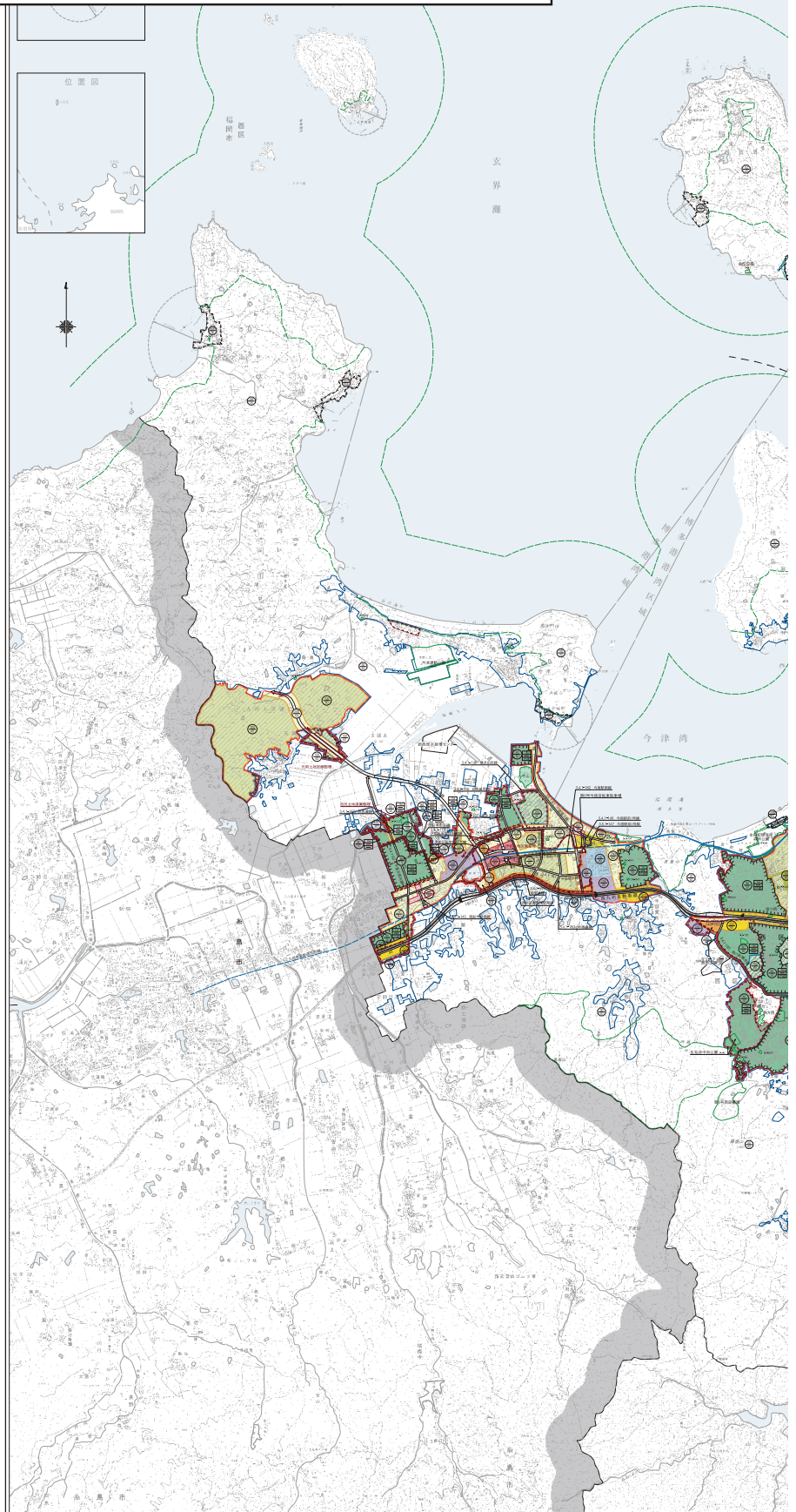
(備考) 面積 約 17,401 ha

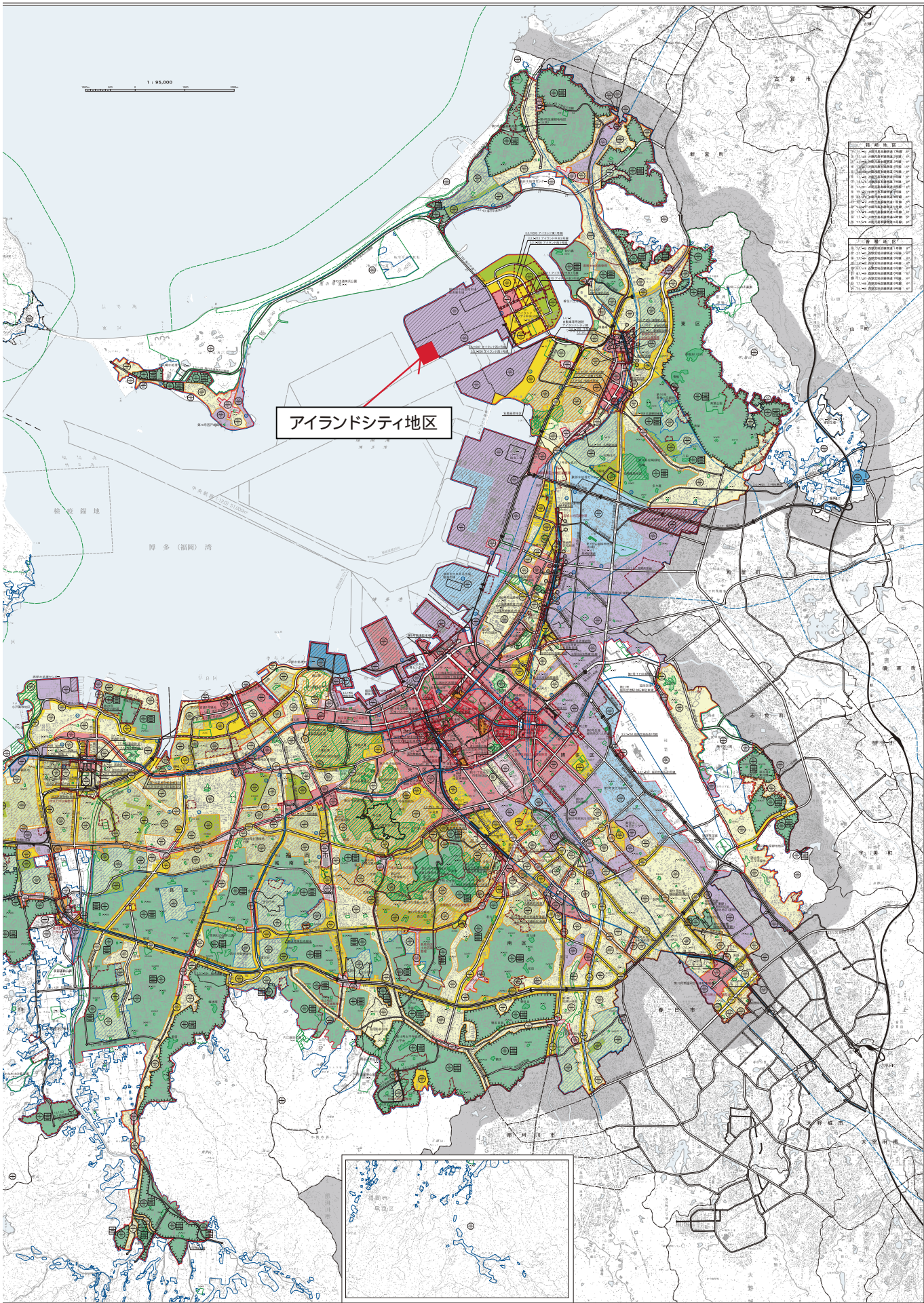
理由

生活環境の改善、浸水の防除、公共用水域の水質保全に資するため、下記のとおり変更するものである。

福岡広域都市計画下水道の変更 (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 Exclusion Zone For Low-rise Residences (Maximum Height of Buildings 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 (Maximum Height of Buildings 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 Industry Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の接点距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Walling and Buildings
	最低地規 Minimum Site Area
	戸建住居形成地区(特別用途地区) Residential Singlefamily Residential 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 Semi-Fire Protection District
	風致地区 Aesthetic 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
	都市高速鉄道 Urban Rapid-transit Railroads
	公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, 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 Project
	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
	市郡界 City and District Boundaries
	区・町・村界 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) ※種別別であり、市街化調整区域の種別毎、異なる標準があります。 Boundaries of Areas with municipal urbanization control standards.
	指定区域区分界 Boundaries of Areas with municipal urbanization control standards.



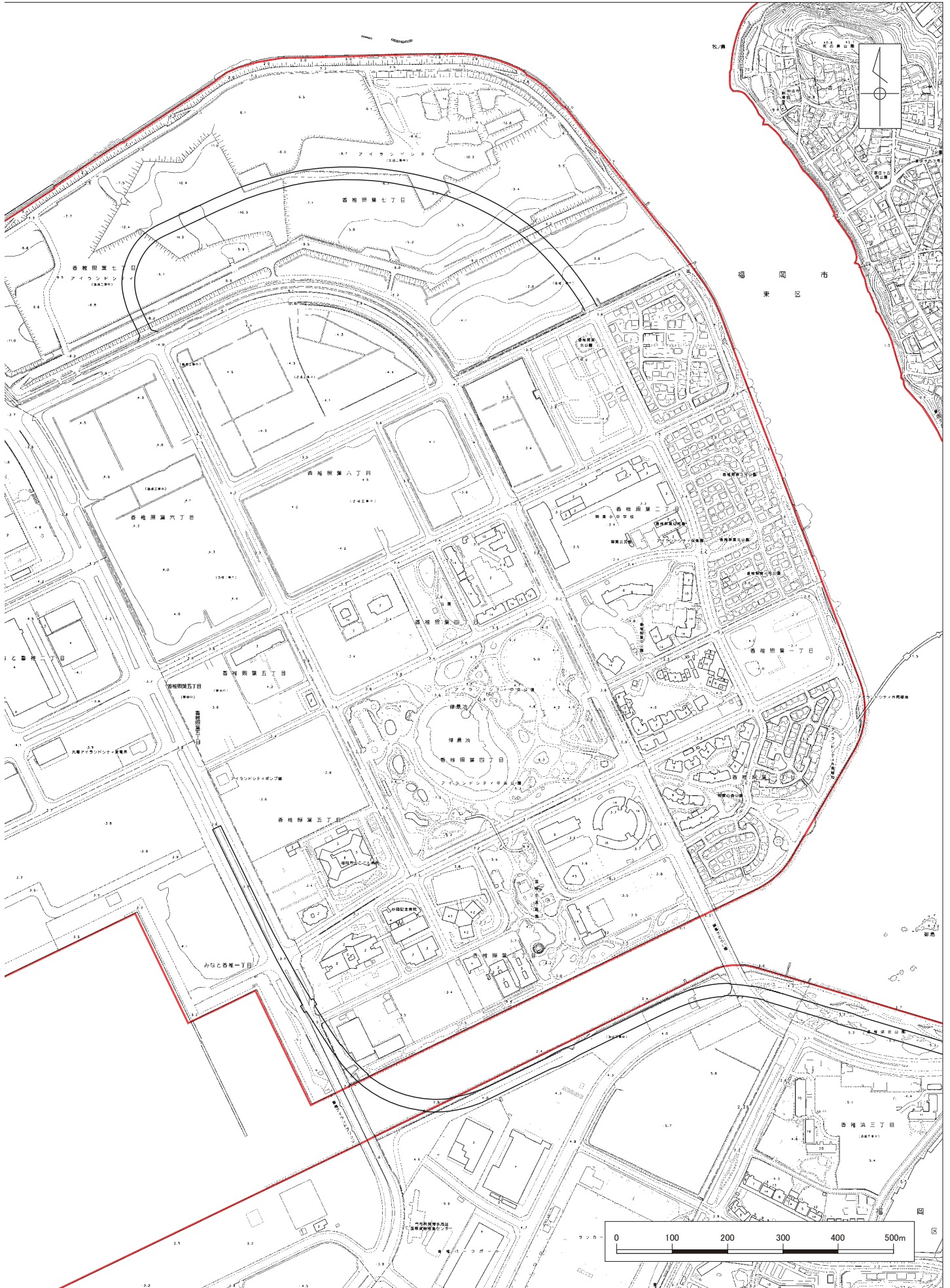


※本図は、令和2年9月現在の都市計画の概略を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画図について福岡市は福岡市住宅都市計画法都市計画課に、また福岡市域外は各々の市町において、閲覧している詳細な計画図で必ず確認してください。

福岡広域都市計画 下水道計画図 アイランドシティ地区

凡 例	
	排水区域





議案第14号

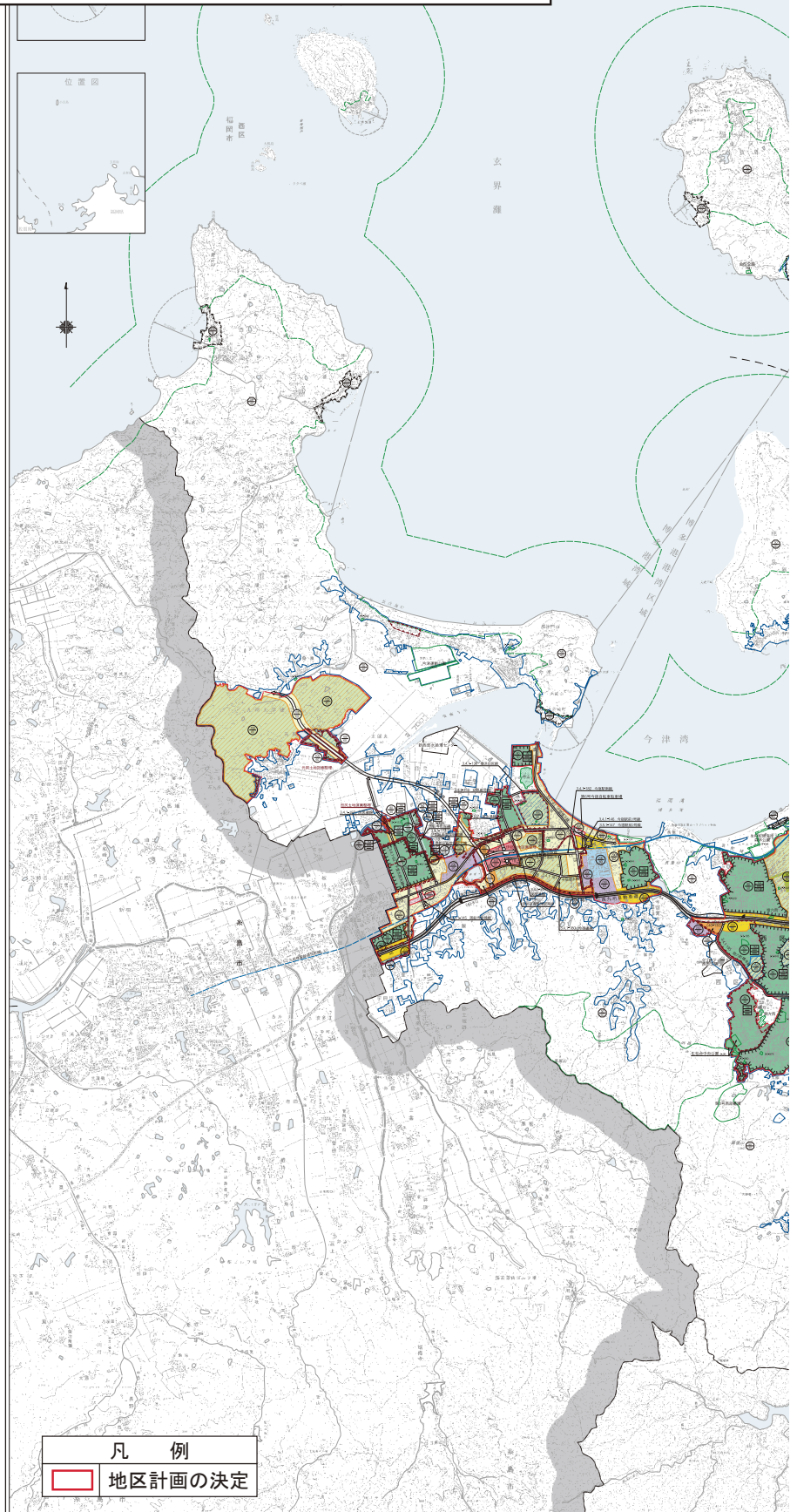
福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

都市計画天神一丁目地区地区計画を次のように決定する。

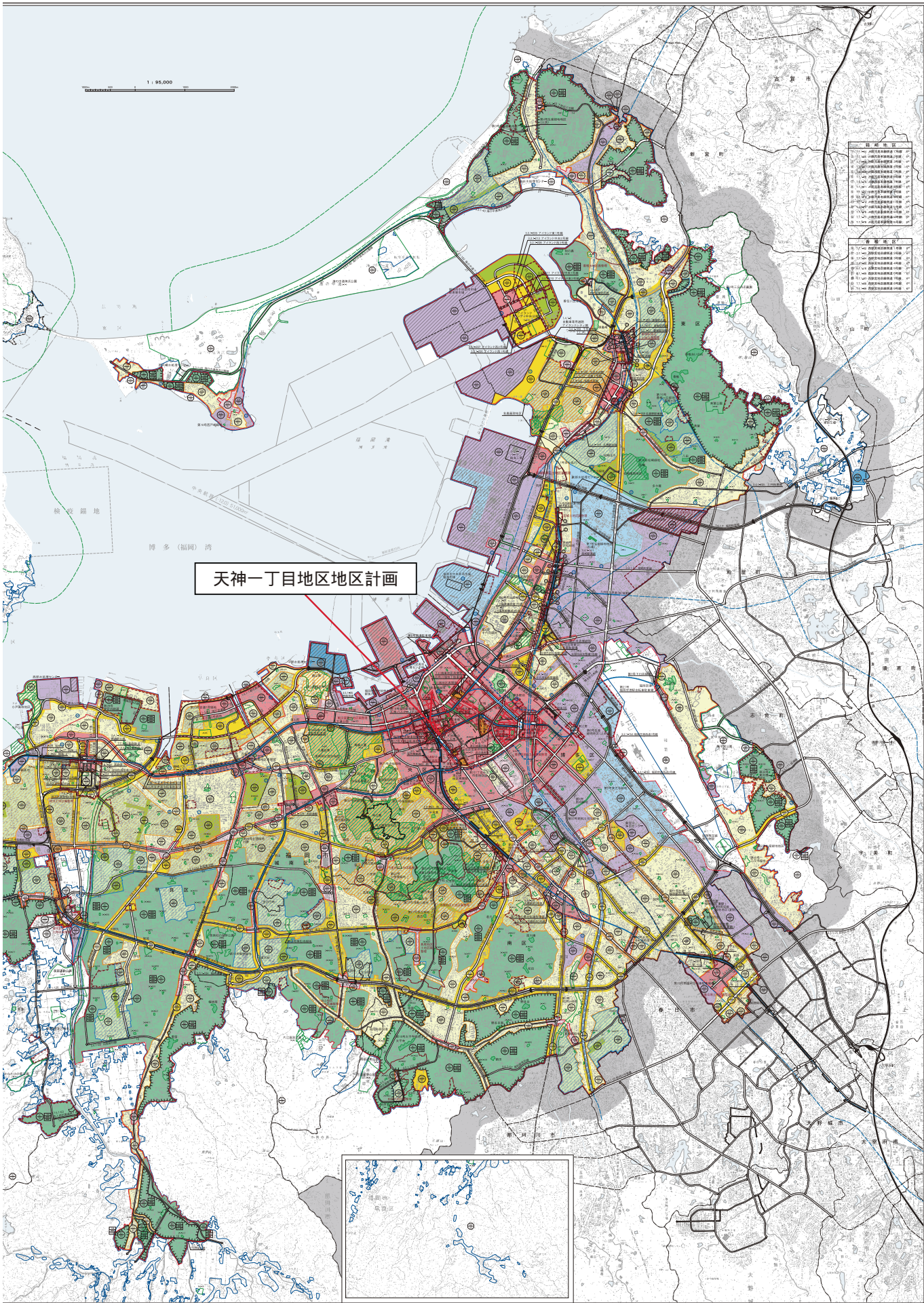
名 称	位 置	面 積	備 考
天神一丁目地区地区計画	福岡市中央区天神一丁目の一部	約 2.3ha	

福岡広域都市計画地区計画の決定 (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 (Maximum Height of Buildings 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 (Maximum Height of Buildings 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 Industry Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の接点距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Walling and Buildings
	最低地規 Minimum Site Area
	戸建住居形成地区(特別用途地区) Residential Singlefamily Residential 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 Semi-Fire Protection District
	風致地区 Aesthetic 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
	都市高速鉄道 Urban Rapid-transit Railroads
	公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, Plazas, 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 Project
	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
	市郡界 City and District Boundaries
	区・町・村界 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-orientation control standards



凡 例
地区計画の決定



天神一丁目地区地区計画

用途地域	
第一種低層住居専用地域	第一種中層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第二種中層住居専用地域
第三種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域
第一種住居地域	第二種住居地域
第三種住居地域	第一種商業地域
第二種商業地域	第三種商業地域
第一種工業地域	第二種工業地域
第一種緑地	第二種緑地
第一種公園緑地	第二種公園緑地
第一種河川敷	第二種河川敷
第一種埋立地	第二種埋立地
第一種埋立緑地	第二種埋立緑地
第一種埋立公園緑地	第二種埋立公園緑地
第一種埋立河川敷	第二種埋立河川敷
第一種埋立埋立地	第二種埋立埋立地
第一種埋立埋立緑地	第二種埋立埋立公園緑地
第一種埋立埋立河川敷	第二種埋立埋立埋立地
第一種埋立埋立埋立緑地	第二種埋立埋立埋立公園緑地
第一種埋立埋立埋立河川敷	第二種埋立埋立埋立埋立地
第一種埋立埋立埋立埋立緑地	第二種埋立埋立埋立埋立公園緑地

用途地域	
第一種埋立埋立埋立埋立緑地	第二種埋立埋立埋立埋立公園緑地
第一種埋立埋立埋立埋立河川敷	第二種埋立埋立埋立埋立埋立地
第一種埋立埋立埋立埋立埋立緑地	第二種埋立埋立埋立埋立埋立公園緑地
第一種埋立埋立埋立埋立埋立河川敷	第二種埋立埋立埋立埋立埋立埋立地
第一種埋立埋立埋立埋立埋立埋立緑地	第二種埋立埋立埋立埋立埋立埋立公園緑地
第一種埋立埋立埋立埋立埋立埋立河川敷	第二種埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立地
第一種埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立緑地	第二種埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立公園緑地
第一種埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立河川敷	第二種埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立地
第一種埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立緑地	第二種埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立公園緑地
第一種埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立河川敷	第二種埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立埋立地

※本図は、令和2年9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図について福岡市は福岡市住宅都市計画法都市計画課において、また福岡市域外は各々の市町において、閲覧している詳細な計画図で必ず確認してください。

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画天神一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	天神一丁目地区地区計画	
位置	福岡市中央区天神一丁目の一部	
面積	約 2.3ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、市内随一の業務・商業が集積する天神地区にあり、天神地下街や鉄道駅に近接し、渡辺通りや国体道路に接する、多くの人々が行き交う地区である。</p> <p>当地区では、国際的な都市間競争が進行する中での都心機能の強化や、さらなる回遊性向上に向けた地上・地下が一体となった東西、南北の歩行者ネットワークの強化、周辺地区とも連携した面的・重層的なにぎわい形成等が課題となっている。</p> <p>このため、国際競争力、環境、魅力、安全安心、共働など、今後求められる都市づくりの観点を踏まえ、都心部の機能強化とともに、回遊性の高い立体的な歩行者ネットワークを創出するなど、天神地区の魅力向上に資する質の高い市街地環境の形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>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・商業機能などの高度化を図るとともに、地上低層部から地下部を中心に交流、にぎわい等の機能導入を図る。</p> <p>②地上と地下の歩行者ネットワークの強化などとあわせて、土地の有効・高度利用を促進する歩いて楽しい安全安心で魅力的な市街地の形成を図る。</p>
	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	<p>周辺地区とも連続する快適な歩行者ネットワークを形成し、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>●北エリア</p> <p>①渡辺通りと市役所西側ふれあい広場をつなぐ地上広場及び天神地下街に接続する地下広場を整備し、これらの広場をエスカレーター等の昇降機で結ぶことにより、東西の回遊性の高い立体的な歩行者ネットワークを創出し、地上・地下の連続的にぎわい空間を形成する。</p> <p>②天神ふれあい通り地下通路からパサージュ広場方面への地下歩行者用通路を整備するとともに、これに接続する地上・地下の広場並びに地下部から地上部への出入口を確保することにより、南北の歩行者ネットワークを拡充する。</p> <p>③天神地下街と市役所前地下広場をつなぐ東西方向の地下歩行者用通路を整備するとともに、これに接続する地上・地下の広場並びに地下部から地上部への出入口を確保する。</p> <p>④天神4号線沿いの地上広場及び天神地下街に接続する地下広場を整備し、これらの広場をエスカレーター等の昇降機で結ぶことにより、天神地下街から地上部への縦動線を強化する。</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>都市基盤施設及び地区施設の整備の方針</p>	<p><誘導方針（努力項目）></p> <p>⑤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・地下を結ぶ縦動線の整備を誘導する。</p> <p>●北エリア</p> <p>⑥天神3号線、天神4号線、天神5号線、天神11号線等において、わかりやすく、歩いて楽しい歩行者ネットワークを形成し、回遊性の向上を図るため、建築物の機能更新とあわせて、快適で高質な空間の創出を図る。</p> <p>⑦地下歩行者ネットワークを強化するため、建築物の機能更新とあわせて、快適で高質な地下歩行者空間等の創出を図る。</p> <p>⑧天神地下街や地下通路等と連絡する地下部においては、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空間の創出を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>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。</p> <p><誘導方針（努力項目）></p> <p>⑤敷地内における歩行者回遊動線の設置や多層階での歩行者結節動線の設置により、歩行者ネットワークの拡充・強化を図り、回遊性の向上に努める。</p> <p>⑥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>⑦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>⑧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>●北エリア</p> <p>⑨都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、業務・商業機能などの高度化や文化、情報発信などの機能の導入を図る。</p> <p>⑩公共的な駐輪場や自動二輪駐車場、共同荷捌き駐車場の整備など、交通環境の改善に努める。</p> <p>⑪魅力ある街並みを創出するよう、建築物の低層部は通りに対して視覚的に開放されたものとし、高質で洗練された広告物・サインの表示や沿道緑化を行うなど、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>

	建築物等の整備の方針	<p><許可方針（選択項目）></p> <p>●北エリア</p> <p>⑫良好な街並み及び魅力ある市街地環境を形成するため、「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	渡辺通り沿いにおいて、都心にふさわしい、質の高い都市景観の形成を図る。			
再開発等促進区		約 1.3ha			
主要な公共施設の配置及び規模	広場	名称	面積		摘要
		広場A	約 500 m ²		地上部 広場A及び広場Bに接続するエスカレーター等の昇降機を含む。 (ただし、広場の面積には、昇降機等の出入口施設の面積を算入しないものとする。)
		広場B	約 300 m ²		地下部 広場Bは天神地下街と接続する。
		広場C	約 100 m ²		地上部 地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。 (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
		広場D	約 100 m ²		地下部
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	摘要
		歩行者用通路A	4 m	約 40 m	地下部 天神ふれあい通り地下通路及び広場Dと接続する。

再開発等促進区						
北エリア						
地区整備計画	面積	約 1.3ha				
	地区施設の配置及び規模	広場	名称	面積		摘要
			広場E	約 100 m ²		地上部 地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。(ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
			広場F	約 100 m ²		地下部
			広場G	約 300 m ²		地上部 広場G及び広場Hに接続するエスカレーター等の昇降機を含む。 (ただし、広場の面積には、昇降機等の出入口施設の面積を算入しないものとする。)
		広場H	約 100 m ²		地下部 広場Hは天神地下街と接続する。	
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	摘要	
	歩行者用通路1号	4 m	約 40 m	地下部 広場B及び広場Fと接続する。		
	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> <p>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</p>				

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>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</p> <p>3 建築基準法別表第2(ヘ)項第2号に掲げる工場</p> <p>4 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる工場</p> <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	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の105とする。</p> <p>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30(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> <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあつては、建築物の容積率の最高限度は10分の115とする。(この地区計画の告示があつた日において、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	<p>1 計画図に示す広場A、B、C、D、E、F、G及びH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へいを建築してはならない。</p> <p>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つては、地盤面)からの高さが地上部にあつては5m、地下部にあつては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。</p> <p>2 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へいまでの距離の最低限度は5m(地盤面からの高さが2.5mを超える建築物の部分にあつては2m)、4m又は2mとする。</p> <p>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。</p>
		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>

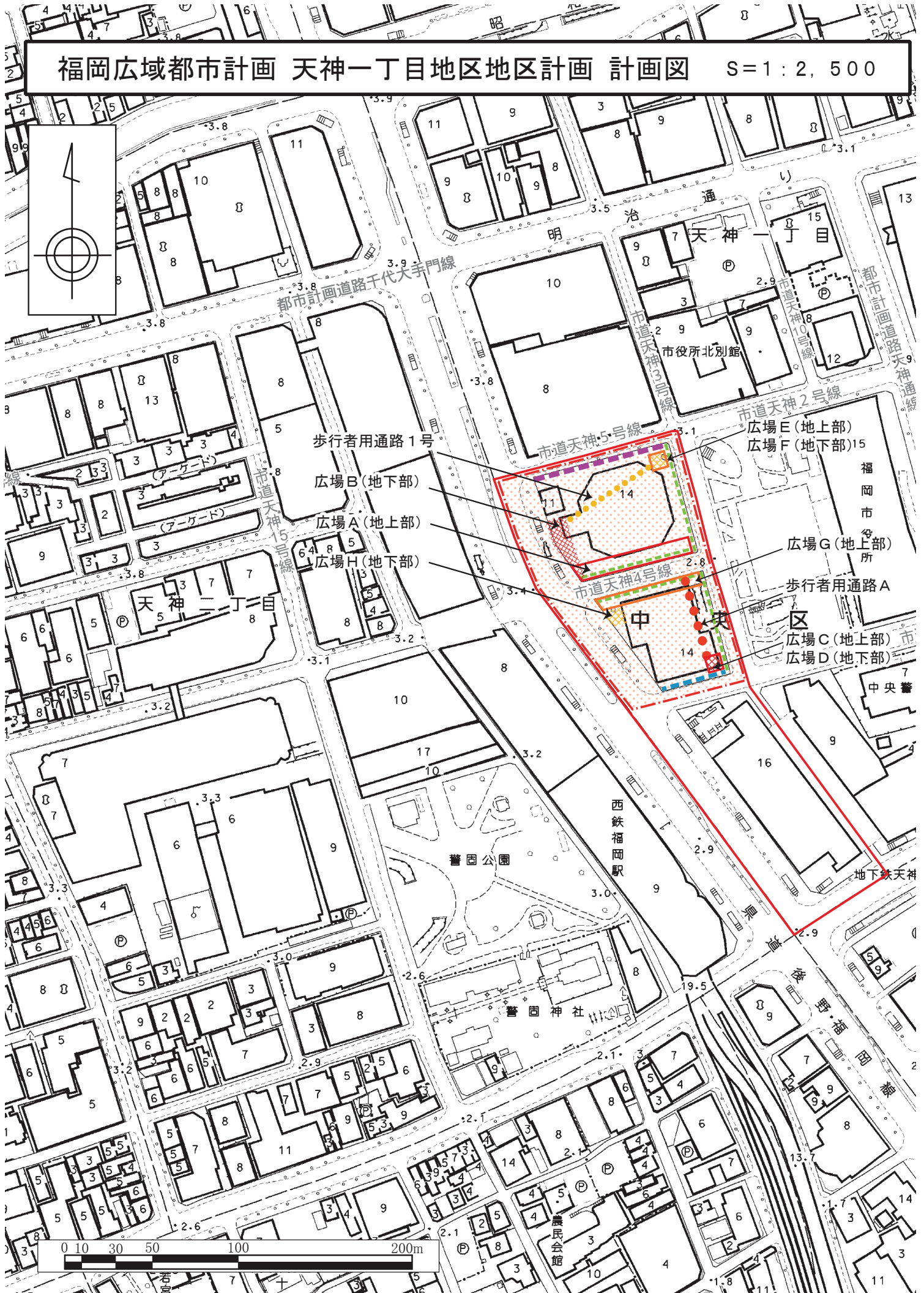
「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置及び規模、地区施設の配置及び規模、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

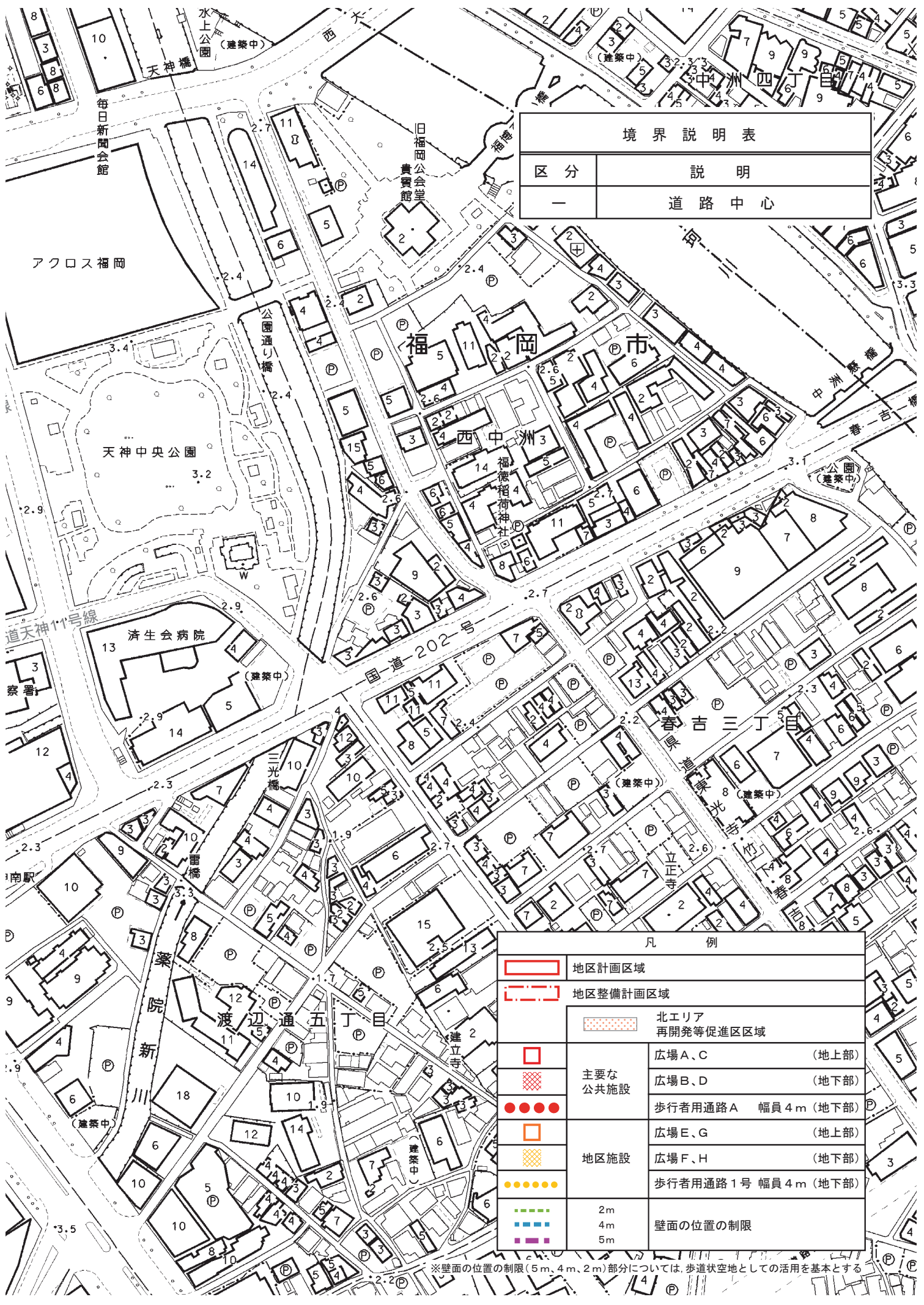
理由

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が進行する中での都心機能の強化や、さらなる回遊性向上に向けた地上・地下が一体となった東西及び南北の歩行者ネットワークの強化、周辺地区とも連携した面的・重層的なにぎわい形成等が課題となっている。このたび、都心部の機能強化や魅力あるまちづくりを推進するため、本案のとおり決定する。

福岡広域都市計画 天神一丁目地区地区計画 計画図

S=1:2,500





区分	説明
—	道路中心

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	北エリア 再開発等促進区区域
	広場A、C (地上部)
	広場B、D (地下部)
	主要な 公共施設
	歩行者用通路A 幅員4m (地下部)
	広場E、G (地上部)
	地区施設
	広場F、H (地下部)
	歩行者用通路1号 幅員4m (地下部)
	2m
	4m
	5m
	壁面の位置の制限

※壁面の位置の制限(5m、4m、2m)部分については、歩道状空地としての活用を基本とする

議案第15号

福岡広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（県決定）

「福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）」【別冊】