

令和4年6月議会

福祉都市委員協議会報告資料

- 1 福岡市都市計画審議会付議案 … 1 頁
- 福岡広域都市計画用途地域の変更（市決定）
 - 福岡広域都市計画高度地区の変更（市決定）
 - 福岡広域都市計画防火地域又は準防火地域の変更（市決定）
 - 福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（市決定）
 - 福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）
 - 福岡広域都市計画公園の変更（市決定）
 - 福岡広域都市計画生産緑地地区の変更（市決定）
 - 福岡広域都市計画市場の変更（市決定）

令和4年6月21日

住 宅 都 市 局

福岡市都市計画審議会付議案

目 次

	(頁)
1 付 議 案 件 [都市計画の決定及び変更案件] 3
(1) 福岡広域都市計画用途地域の変更 (市決定)	
(2) 福岡広域都市計画高度地区の変更 (市決定)	
(3) 福岡広域都市計画防火地域又は準防火地域の変更 (市決定)	
(4) 福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更 (市決定)	
(5) 福岡広域都市計画地区計画の決定 (市決定)	
(6) 福岡広域都市計画公園の変更 (市決定)	
(7) 福岡広域都市計画生産緑地地区の変更 (市決定)	
(8) 福岡広域都市計画市場の変更 (市決定)	
2 付 議 案 件 参 考 資 料 56
3 そ の 他 (参 考)	

福岡市都市計画審議会の開催予定について

<令和4年度第1回(第178回)福岡市都市計画審議会>

【開催予定】日時：令和4年7月26日(火) 14時00分～

場所：福岡市中央区天神一丁目4番1号 西日本新聞会館 16階
天神スカイホール「メインホールB」

1 付議案件 [都市計画の決定及び変更案件]

(1) 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	
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	—	—	—	
	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 3,309 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 28 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 3,337 ha						20.4%
第二種住居地域	約 1,462 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 108 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 1,570 ha						9.6%
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 1,058 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 1,485 ha						9.1%
準工業地域	約 1,666 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 345 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 2,011 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16,372 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。

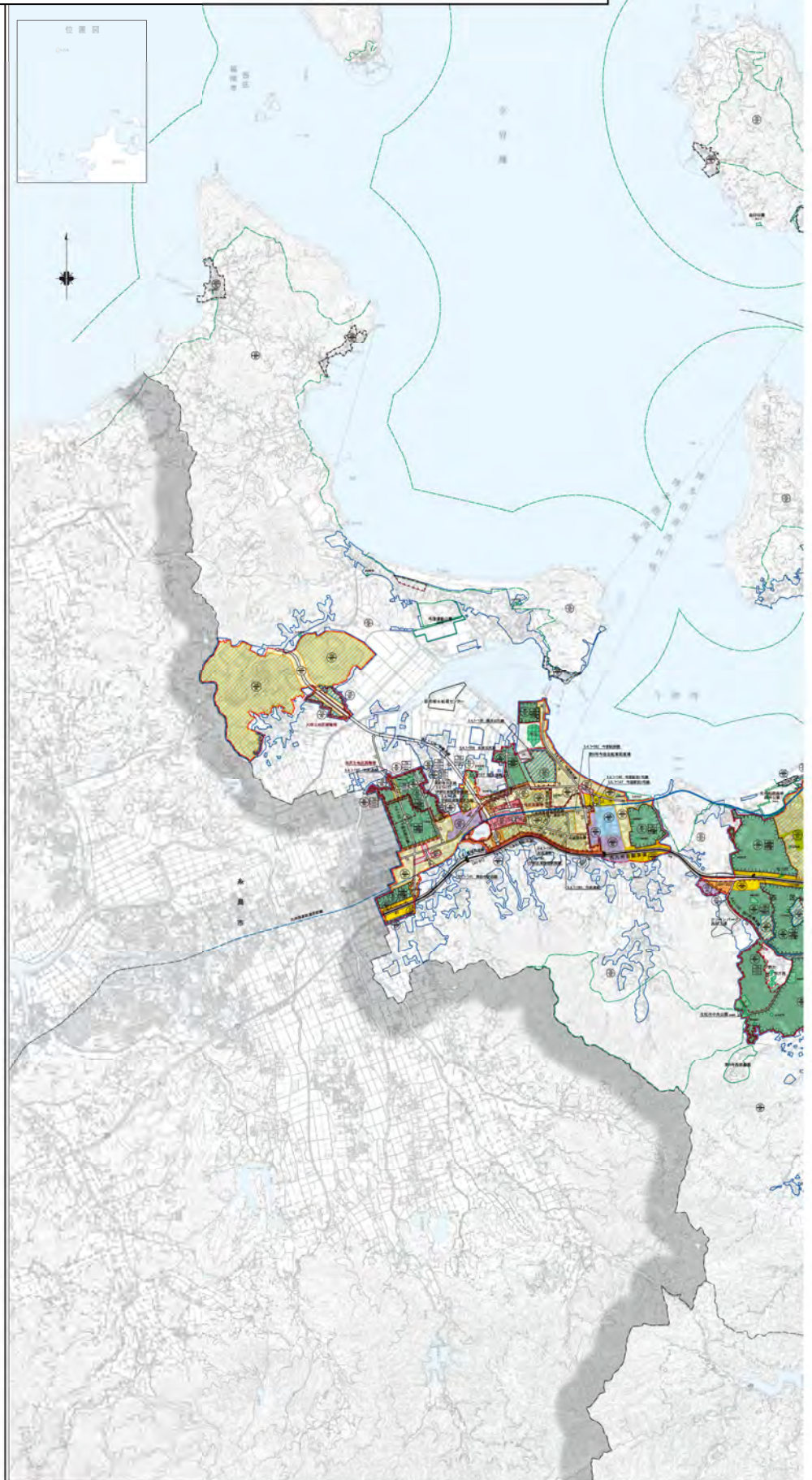
「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

※四捨五入しているため、合計と合わないものがある

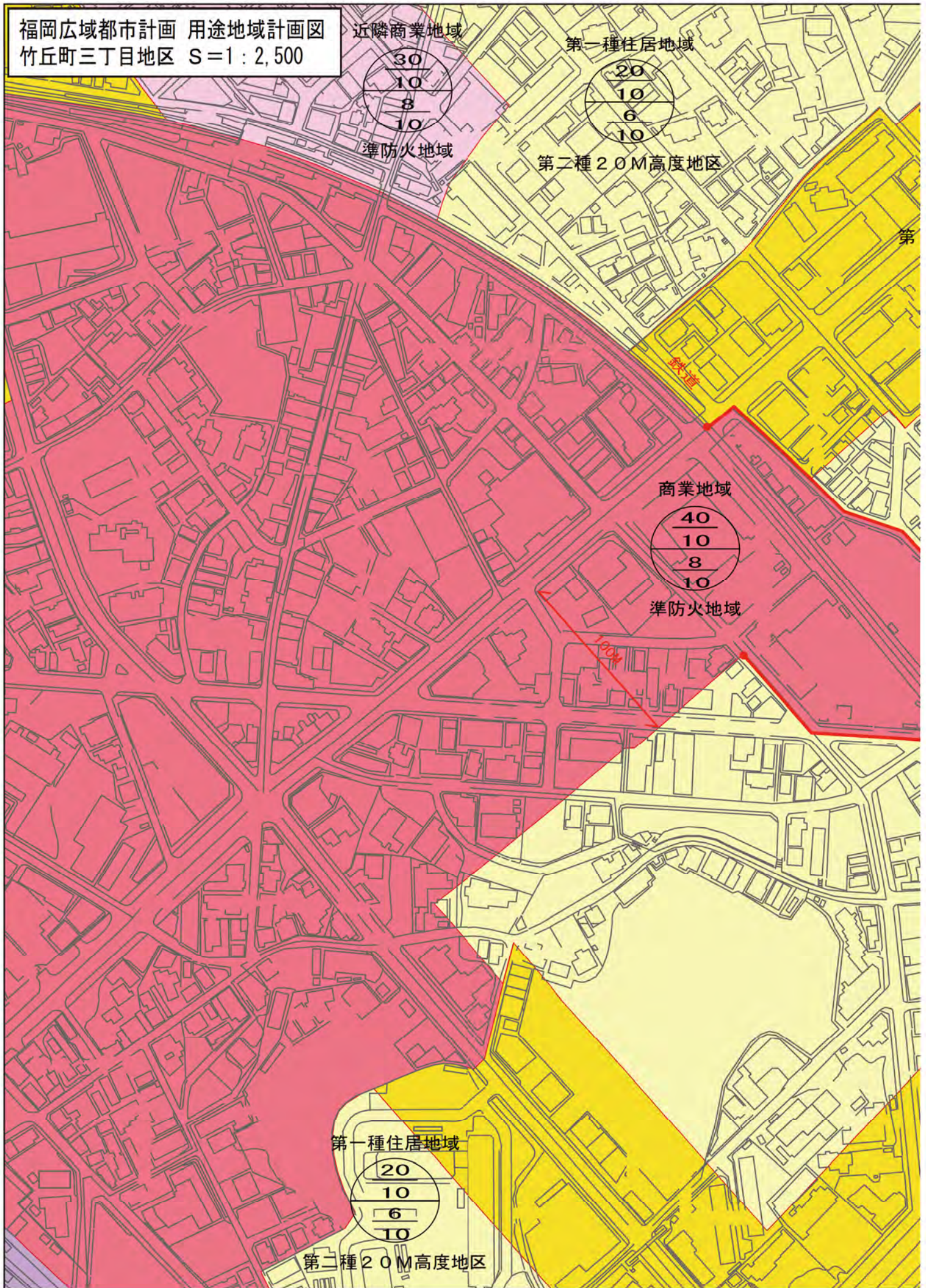
福岡広域都市計画用途地域の変更（市決定）

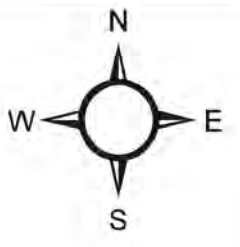
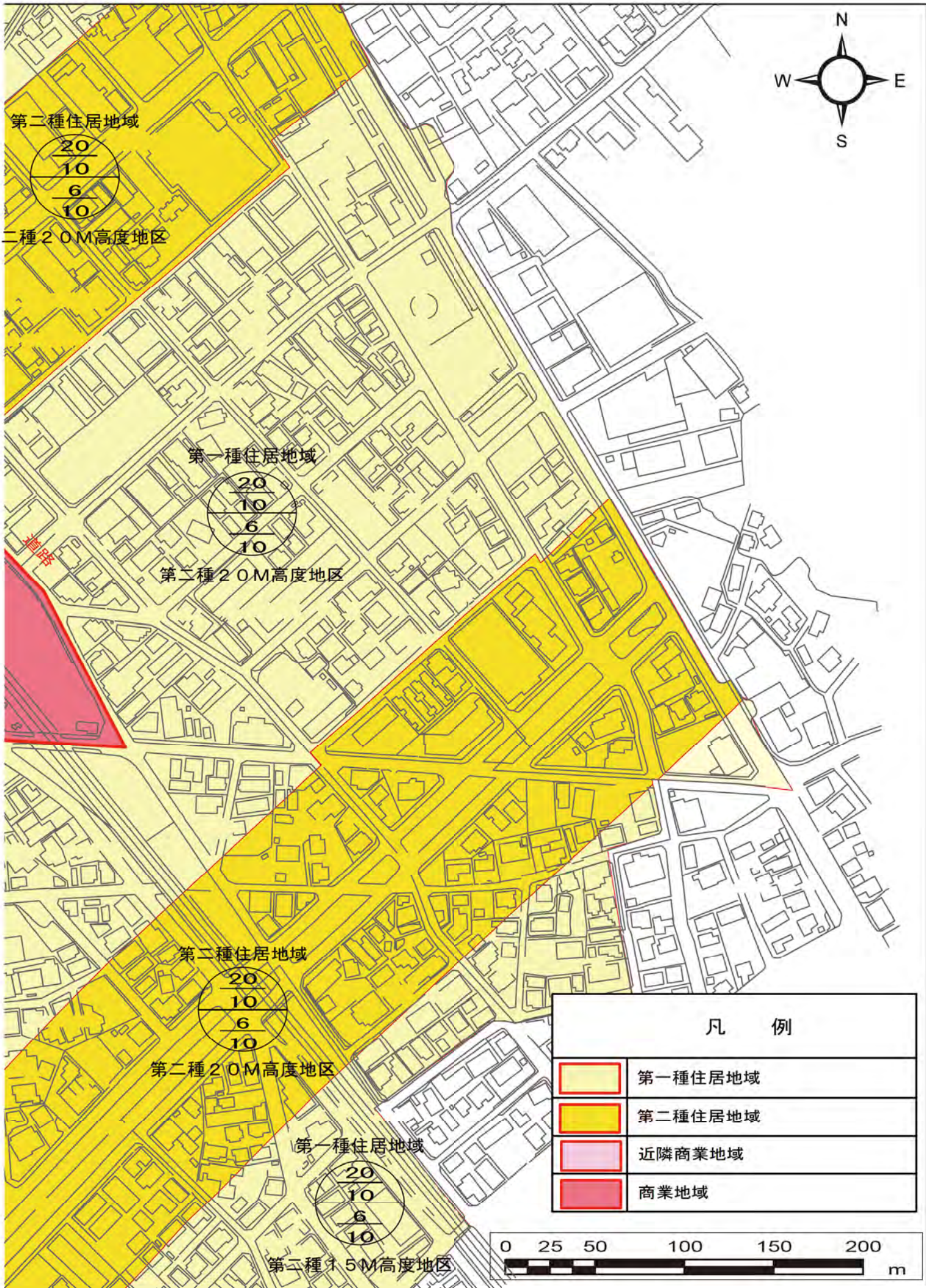
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポ ン プ 場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄 道
	自然公園区域
	市 郡 界
	区 町 村 界

	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)
	注)福岡市では、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。
	指定区域区分界



福岡広域都市計画 用途地域計画図
竹丘町三丁目地区 S=1:2,500





第二種住居地域



第二種2.0M高度地区

第一種住居地域



第二種2.0M高度地区

第二種住居地域



第二種2.0M高度地区

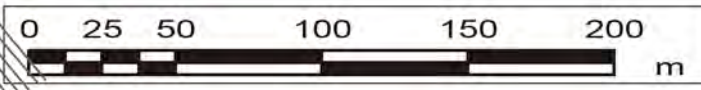
第一種住居地域



第二種1.5M高度地区

凡 例

	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域



(2) 福岡広域都市計画高度地区の変更（市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
第一種15メートル高度地区	約 945ha	
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 4,992ha	
合 計	約 7,841ha	

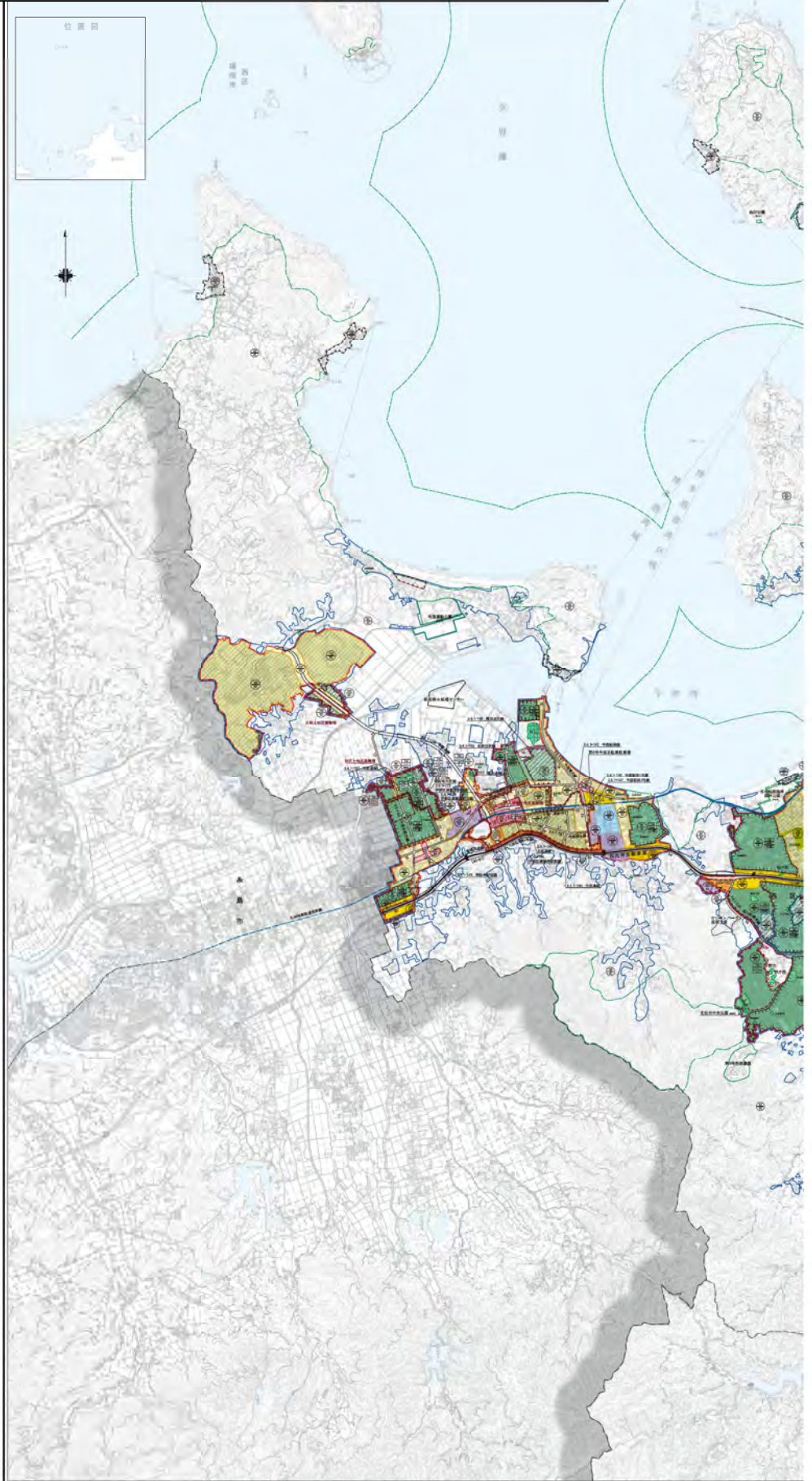
「種類, 位置及び区域は計画図表示のとおり」

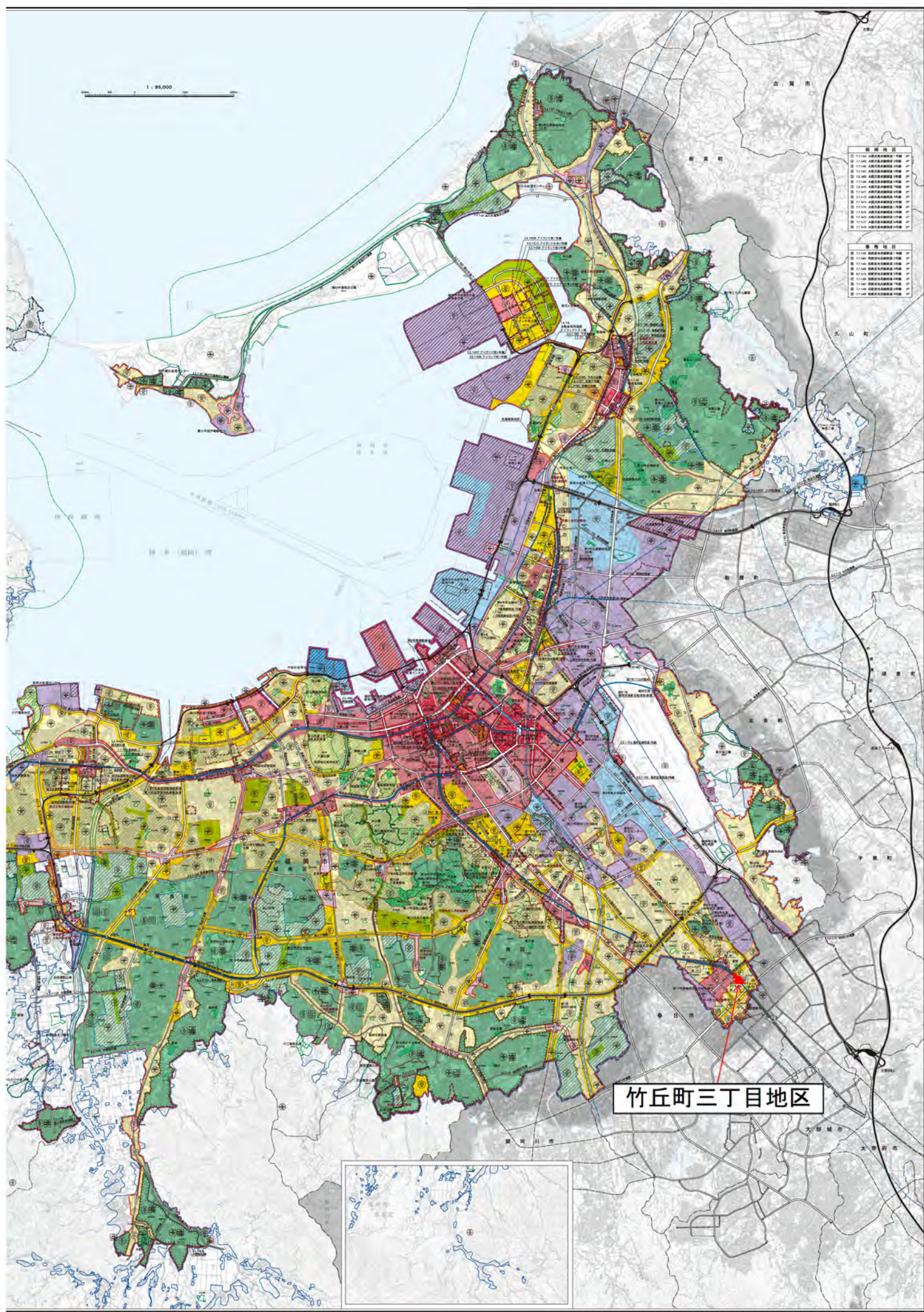
理 由 書

用途地域の変更に合わせて、高度地区を変更するものである。

福岡広域都市計画高度地区の変更（市決定）

凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	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
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度
	最低敷地規模
	戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポ ン プ
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄 道
	自然公園区域
	市 郡 界
	区 町 村 界





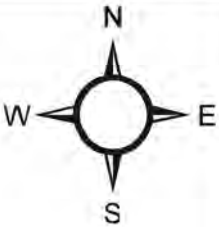
竹丘町三丁目地区



※本図は、令和4年4月現在の都市計画の図面を示したものです。
建築や開発等の際には、用途地域等都市計画制度について(問い合わせ先は裏面参照)必ず確認してください。

福岡広域都市計画 高度地区計画図
竹丘町三丁目地区 S=1:2,500





(3) 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）

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。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 160ha	
準防火地域	約 2,516ha	

「種類, 位置及び区域は計画図表示のとおり」

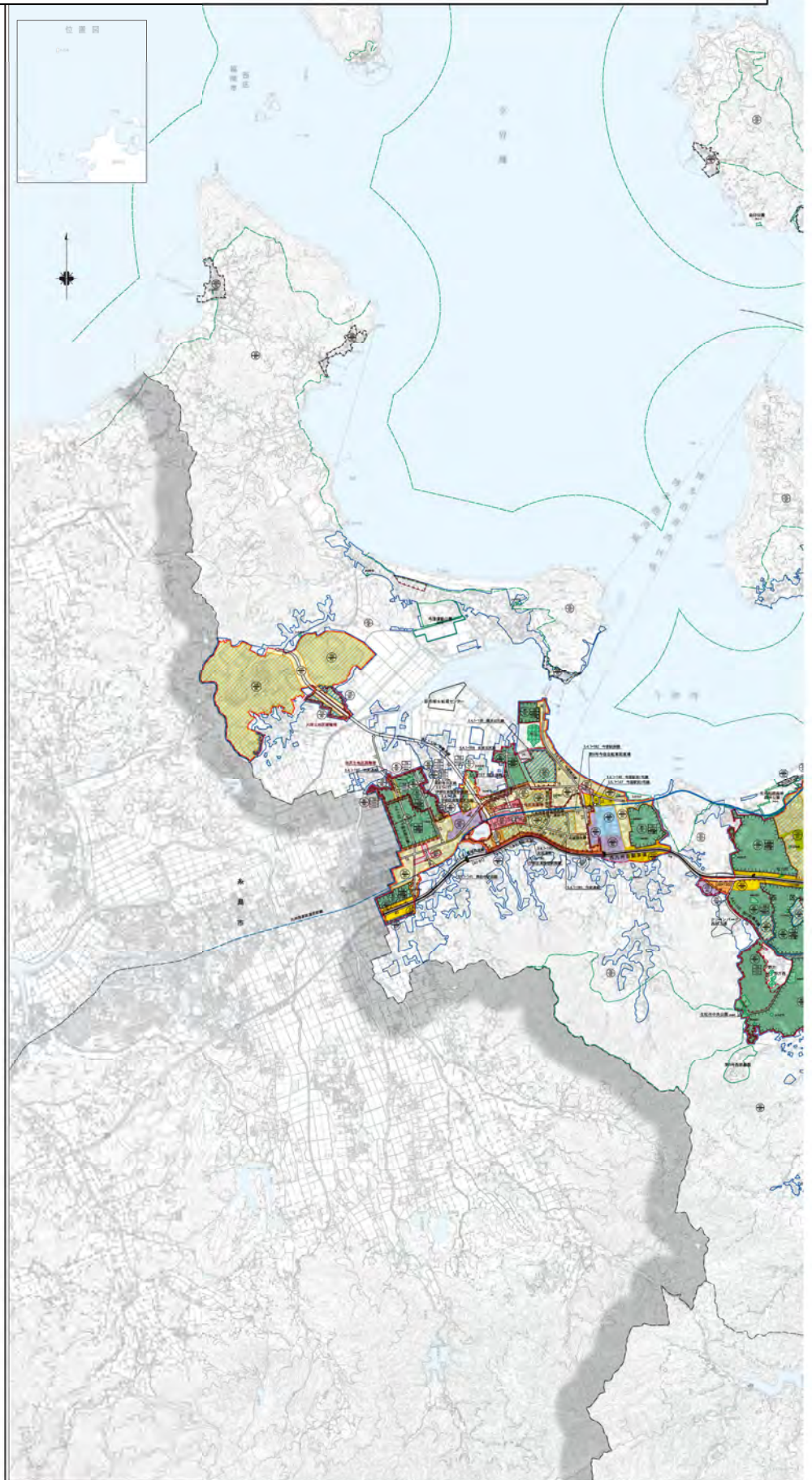
理 由 書

用途地域の変更に合わせて, 市街地の不燃化を図り, 防災に資するため, 準防火地域に変更するものである。

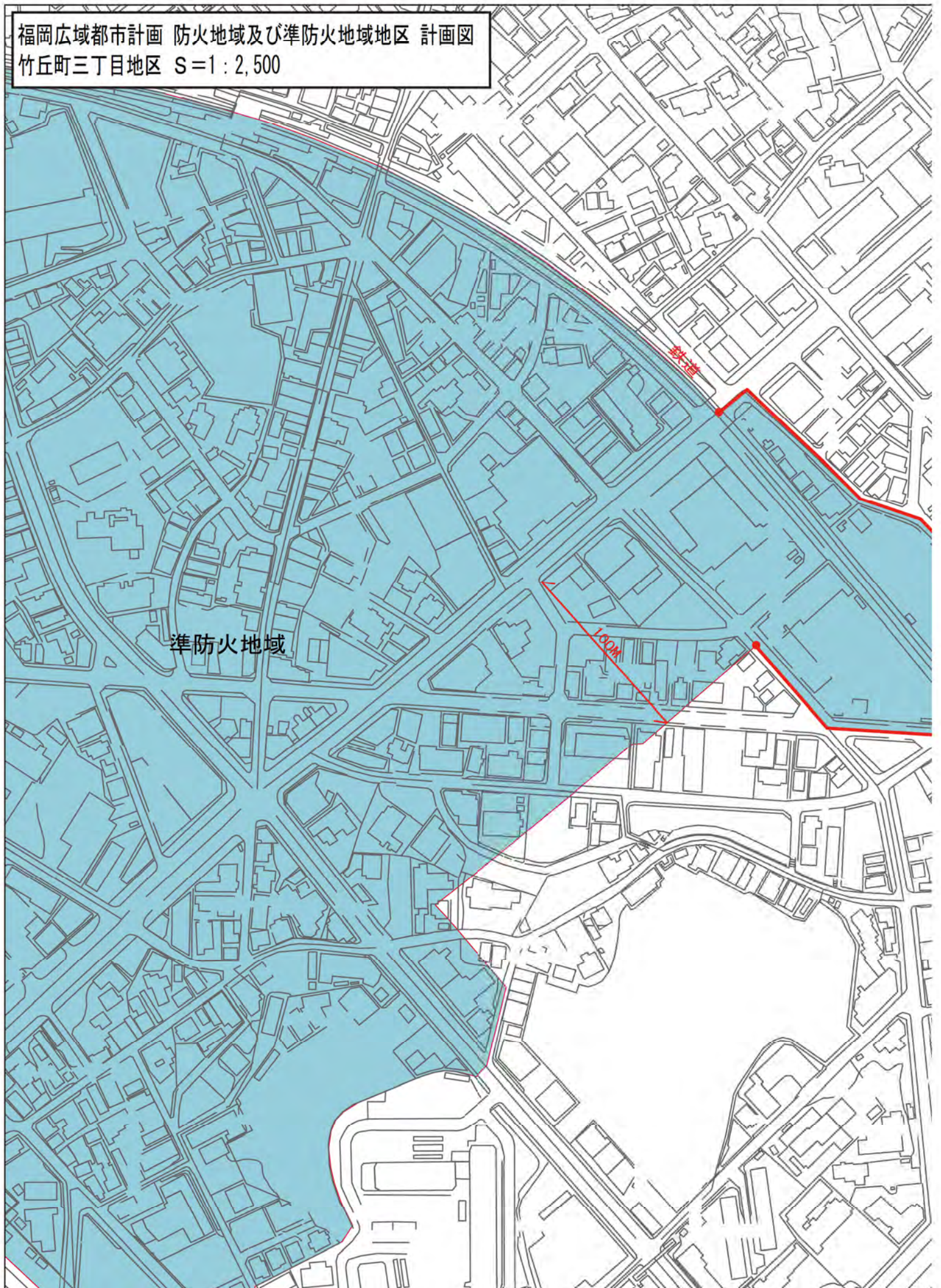
福岡広域都市計画防火・準防火地区の変更（市決定）

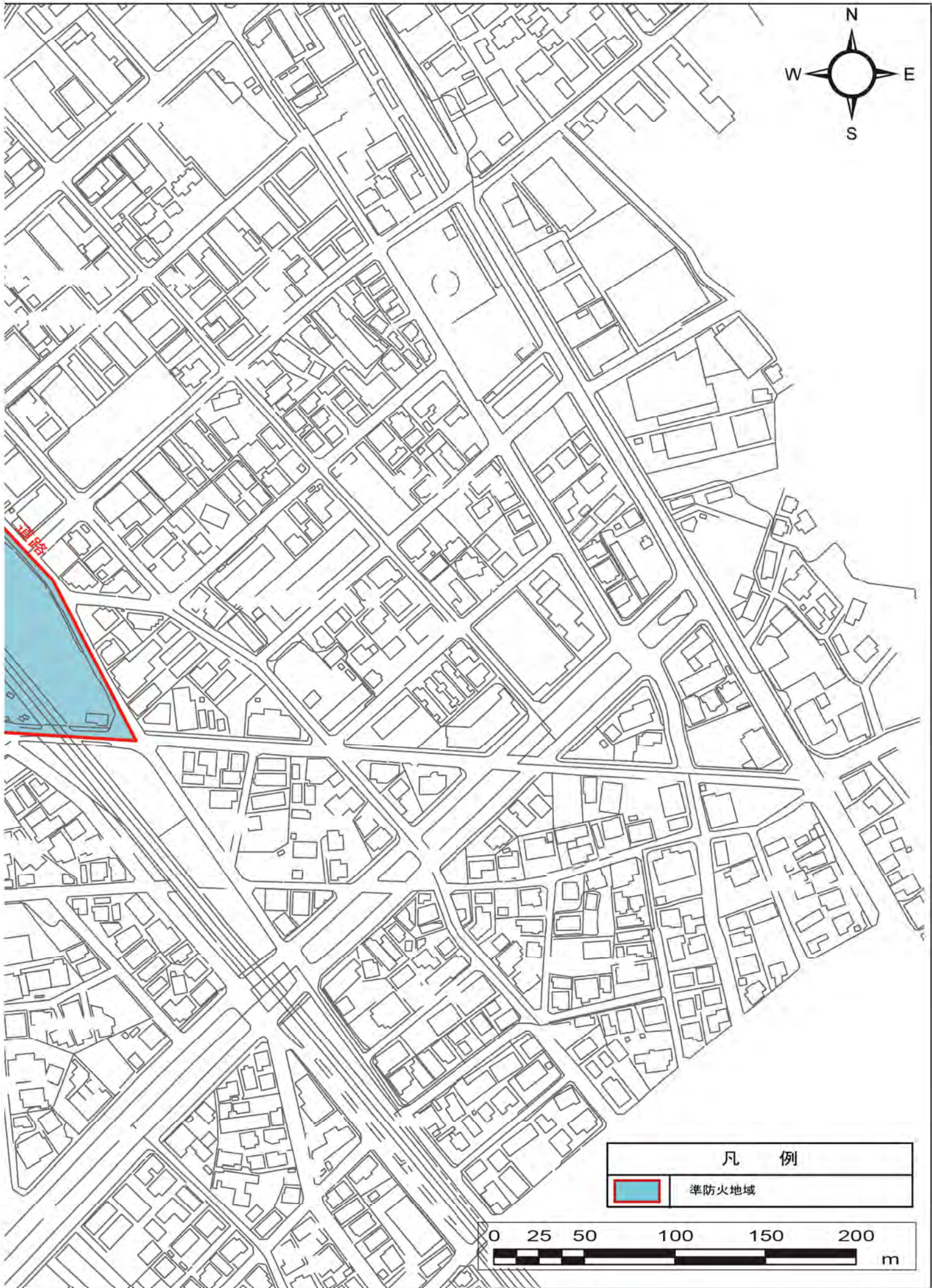
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポ ン プ 場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄 道
	自然公園区域
	市 郡 界
	区 町 村 界

	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)
	注)福岡市では、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。
	指定区域区分界



福岡広域都市計画 防火地域及び準防火地域地区 計画図
竹丘町三丁目地区 S=1:2,500





(4) 福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（市決定）

福岡広域都市計画都市高速鉄道中、5号西日本鉄道天神大牟田線を次のように変更する。

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	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
5	西日本鉄道 天神大牟田線	福岡市博多区 南八幡町二丁目	福岡市博多区 西春町二丁目	福岡市博多区 銀天町三丁目	約1,870m			線路線数 2 連続立体 交差事業
	内 訳	福岡市博多区 南八幡町二丁目	福岡市博多区 西春町二丁目	福岡市博多区 竹丘町三丁目	約1,570m	嵩上式		
		福岡市博多区 南八幡町二丁目	福岡市博多区 南八幡町二丁目	福岡市博多区 南八幡町二丁目	約 300m	地表式		
		なお、福岡市博多区南本町二丁目地内に雑餉隈駅を、福岡市博多区竹丘町三丁目地内に新駅を設ける。						

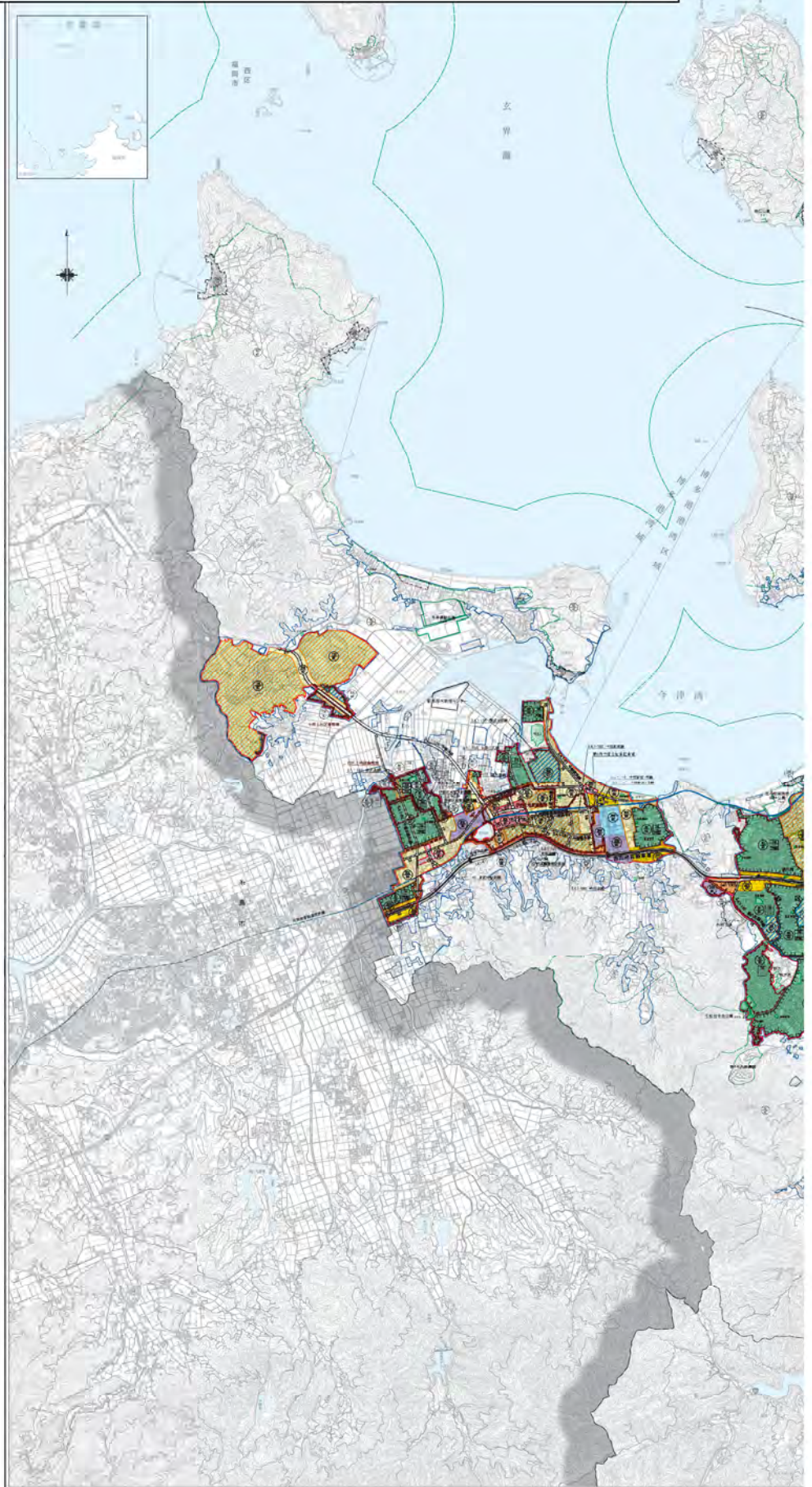
「区域及び構造は計画図表示のとおり」

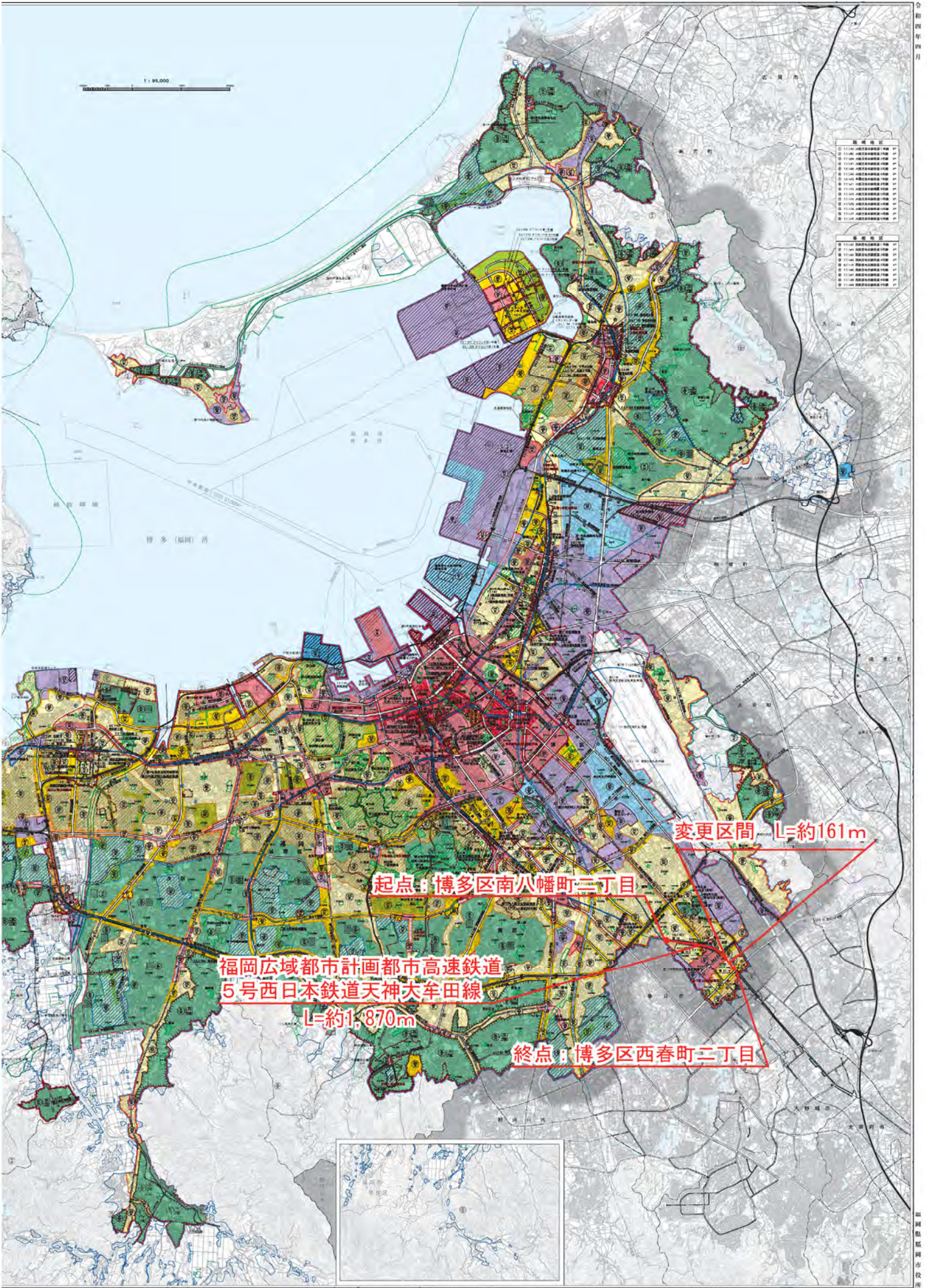
理由

西日本鉄道(株)より、新駅周辺開発計画の見直しに伴う駅舎部の変更計画が示され、より利用しやすい形状となることから、当該路線を本案のとおり変更するもの。

福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（市決定）

凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	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
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度
	最低敷地規模
	戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポンプ場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄
	自然公園区域
	市 郡 界
	区 町 村 界
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)
	注)福岡市では、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種別規定があります。
	指定区域区分界





1 : 85,000

種別	
①	第一種住居地域
②	第二種住居地域
③	第三種住居地域
④	第四種住居地域
⑤	第五種住居地域
⑥	第六種住居地域
⑦	第七種住居地域
⑧	第八種住居地域
⑨	第九種住居地域
⑩	第十種住居地域
⑪	第十一種住居地域
⑫	第十二種住居地域
⑬	第十三種住居地域
⑭	第十四種住居地域
⑮	第十五種住居地域
⑯	第十六種住居地域
⑰	第十七種住居地域
⑱	第十八種住居地域
⑲	第十九種住居地域
⑳	第二十種住居地域
㉑	第二十一種住居地域
㉒	第二十二種住居地域
㉓	第二十三種住居地域
㉔	第二十四種住居地域
㉕	第二十五種住居地域
㉖	第二十六種住居地域
㉗	第二十七種住居地域
㉘	第二十八種住居地域
㉙	第二十九種住居地域
㉚	第三十種住居地域
㉛	第三十一種住居地域
㉜	第三十二種住居地域
㉝	第三十三種住居地域
㉞	第三十四種住居地域
㉟	第三十五種住居地域
㊱	第三十六種住居地域
㊲	第三十七種住居地域
㊳	第三十八種住居地域
㊴	第三十九種住居地域
㊵	第四十種住居地域
㊶	第四十一種住居地域
㊷	第四十二種住居地域
㊸	第四十三種住居地域
㊹	第四十四種住居地域
㊺	第四十五種住居地域
㊻	第四十六種住居地域
㊼	第四十七種住居地域
㊽	第四十八種住居地域
㊾	第四十九種住居地域
㊿	第五十種住居地域

変更区間 L=約161m

起点：博多区南八幡町三丁目

福岡広域都市計画都市高速鉄道
5号西日本鉄道天神大牟田線

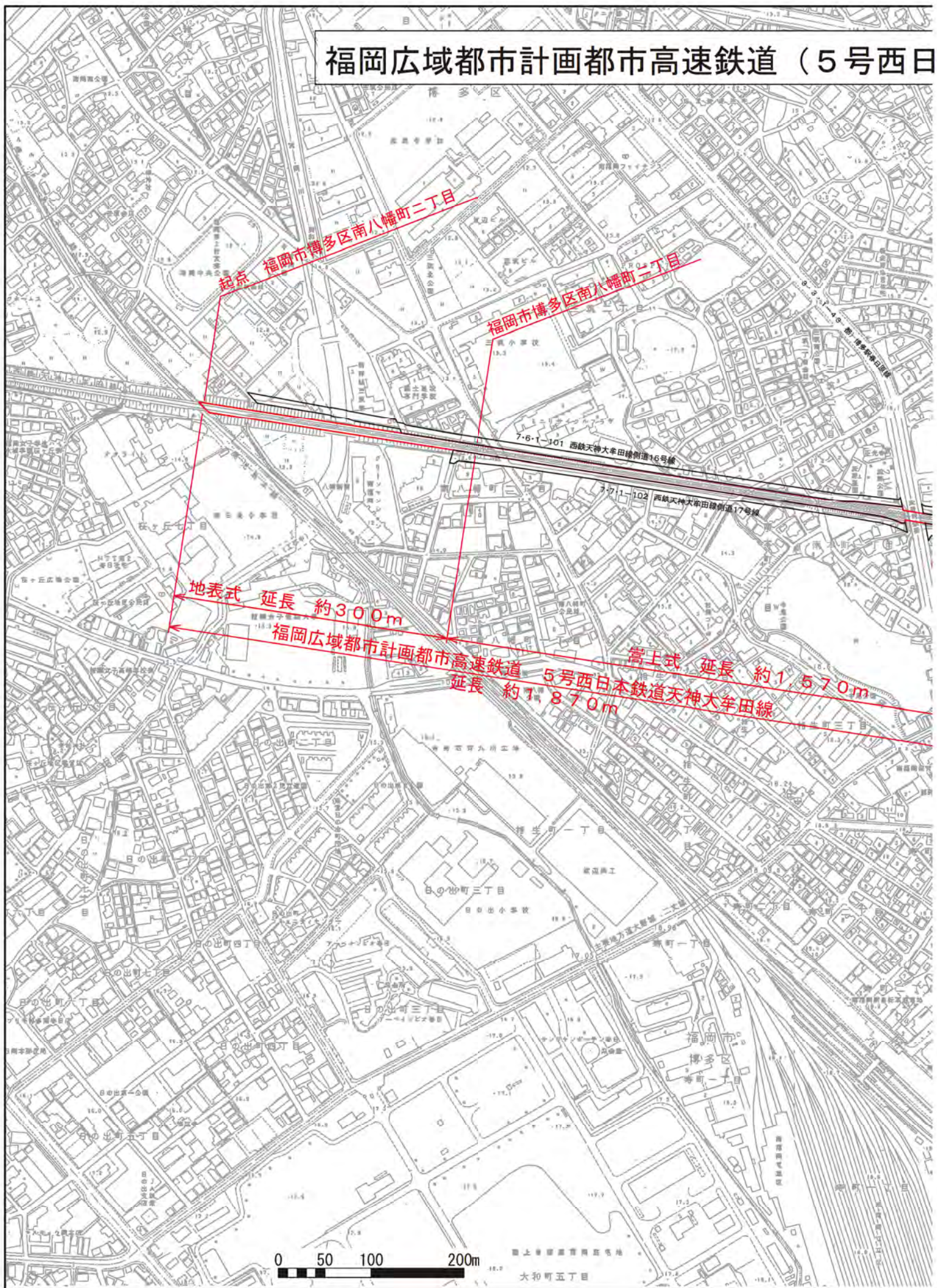
L=約1,870m

終点：博多区西春町三丁目

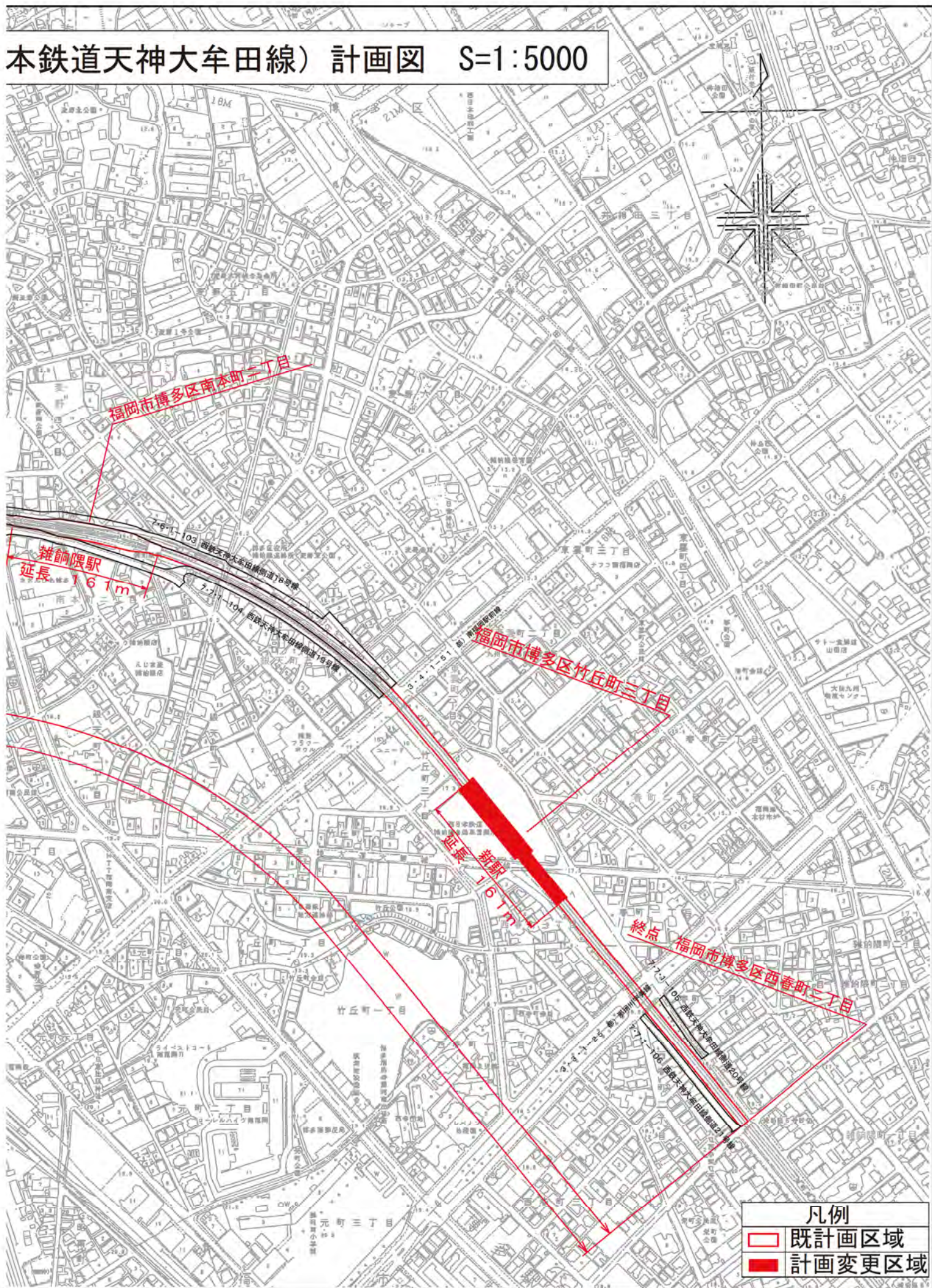


※本図紙図は、令和4年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
建築手続等の際には、用途地域等都市計画図類について(図)い合わせは裏面(巻)必ず確認してください。

福岡広域都市計画都市高速鉄道（5号西日）



本鉄道天神大牟田線) 計画図 S=1:5000



凡例	
	既計画区域
	計画変更区域

