

# 令和4年度第1回（第178回） 福岡市都市計画審議会 議案参考資料

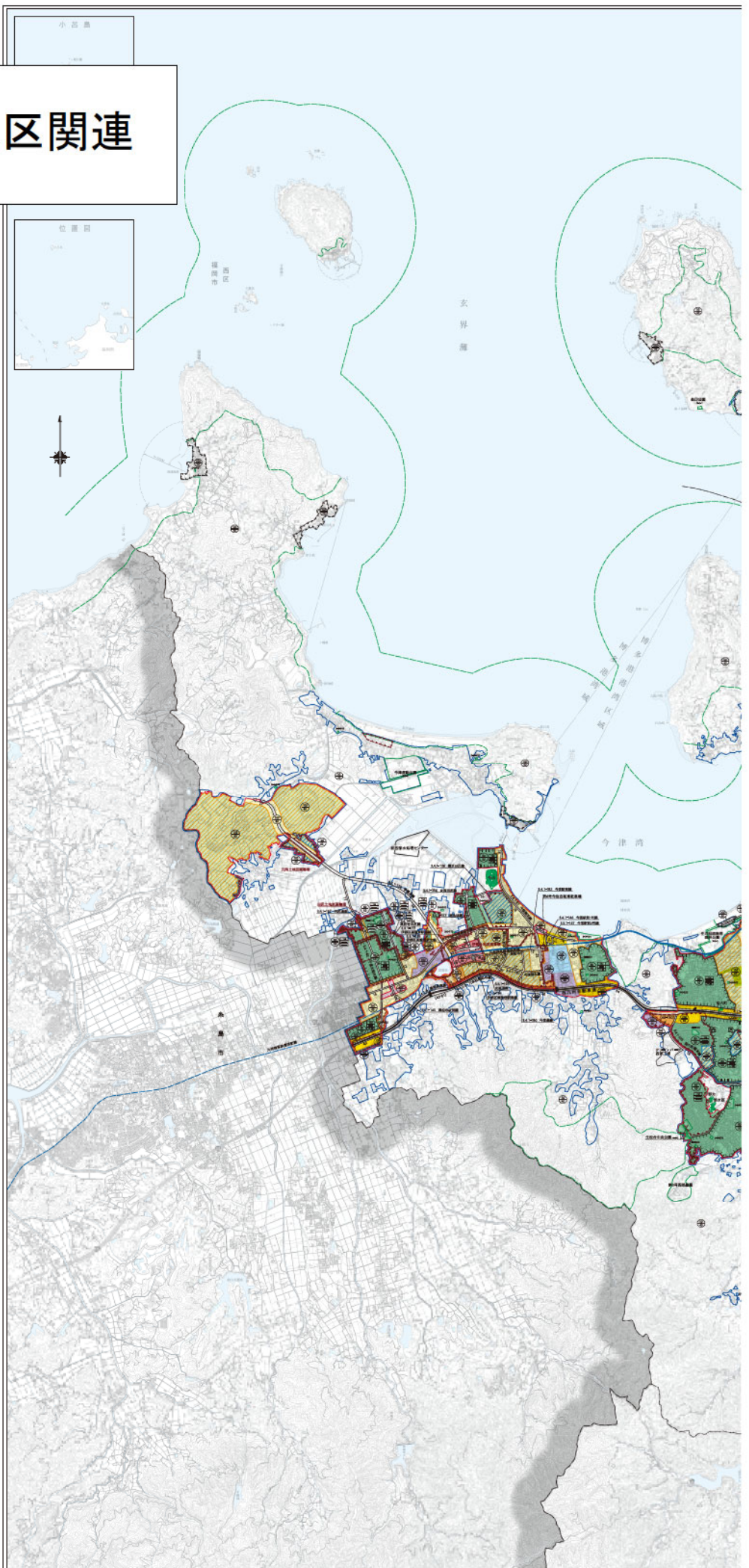
- |                                    | ( 頁 )          |
|------------------------------------|----------------|
| 1. 雑餉隈新駅周辺地区関連                     | ..... (参 - 1)  |
| 議案第1号 福岡広域都市計画用途地域の変更 (市決定)        |                |
| 議案第2号 福岡広域都市計画高度地区の変更 (市決定)        |                |
| 議案第3号 福岡広域都市計画防火地域及び準防火地域の変更 (市決定) |                |
| 議案第4号 福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更 (市決定)      |                |
| 議案第5号 福岡広域都市計画地区計画の決定 (市決定)        |                |
| 2. 大濠公園                            | ..... (参 - 23) |
| 議案第6号 福岡広域都市計画公園の変更 (市決定)          |                |
| 3. 生産緑地地区                          |                |
| 議案第7号 福岡広域都市計画生産緑地地区の変更 (市決定)      | ..... (参 - 31) |
| 4. 鮮魚市場                            |                |
| 議案第8号 福岡広域都市計画市場の変更 (市決定)          | ..... (参 - 37) |

令和4年7月26日 (火)

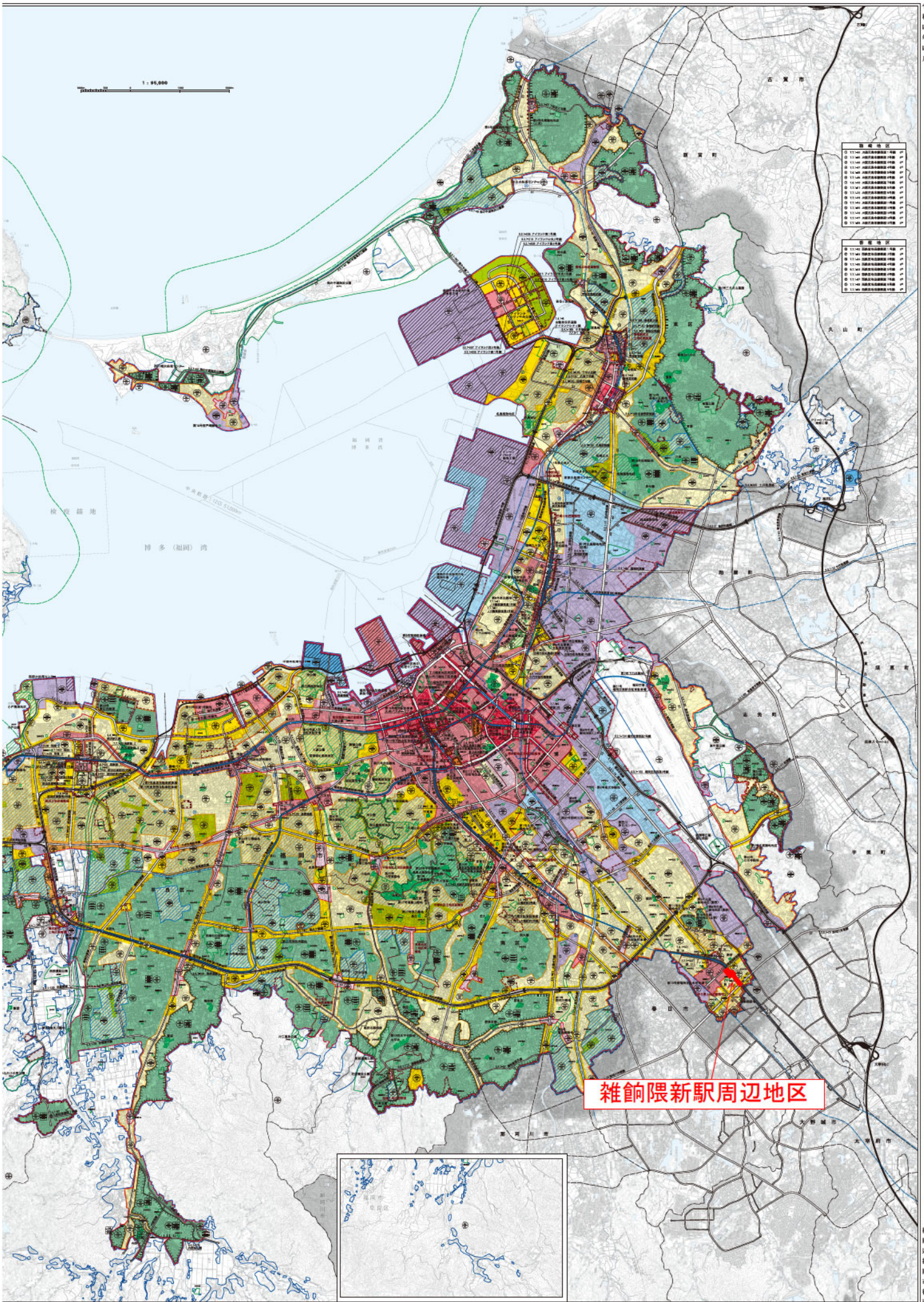
天神スカイホール (メインホールB)

# 雑餉隈新駅周辺地区関連

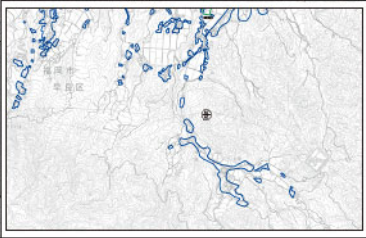
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度
	最低敷地規模
	戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	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
	鉄道路
	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







雑餉隈新駅周辺地区



※本地図は、令和4年4月現在の都市計画の概略を示したものです。  
 建築や開発等の際には、用途地域等都市計画図について（問い合わせ先は調査課）必ず確認してください。

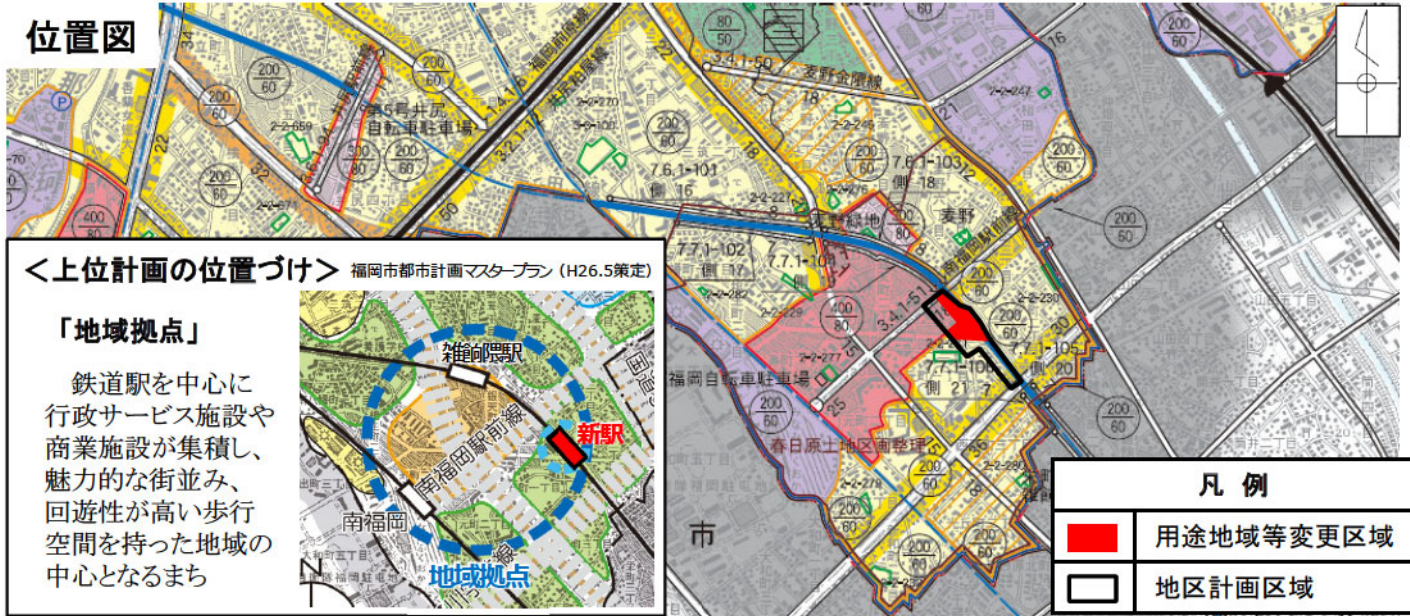


# 福岡広域都市計画用途地域の変更等(市決定)について

## 1. 地区の概要について

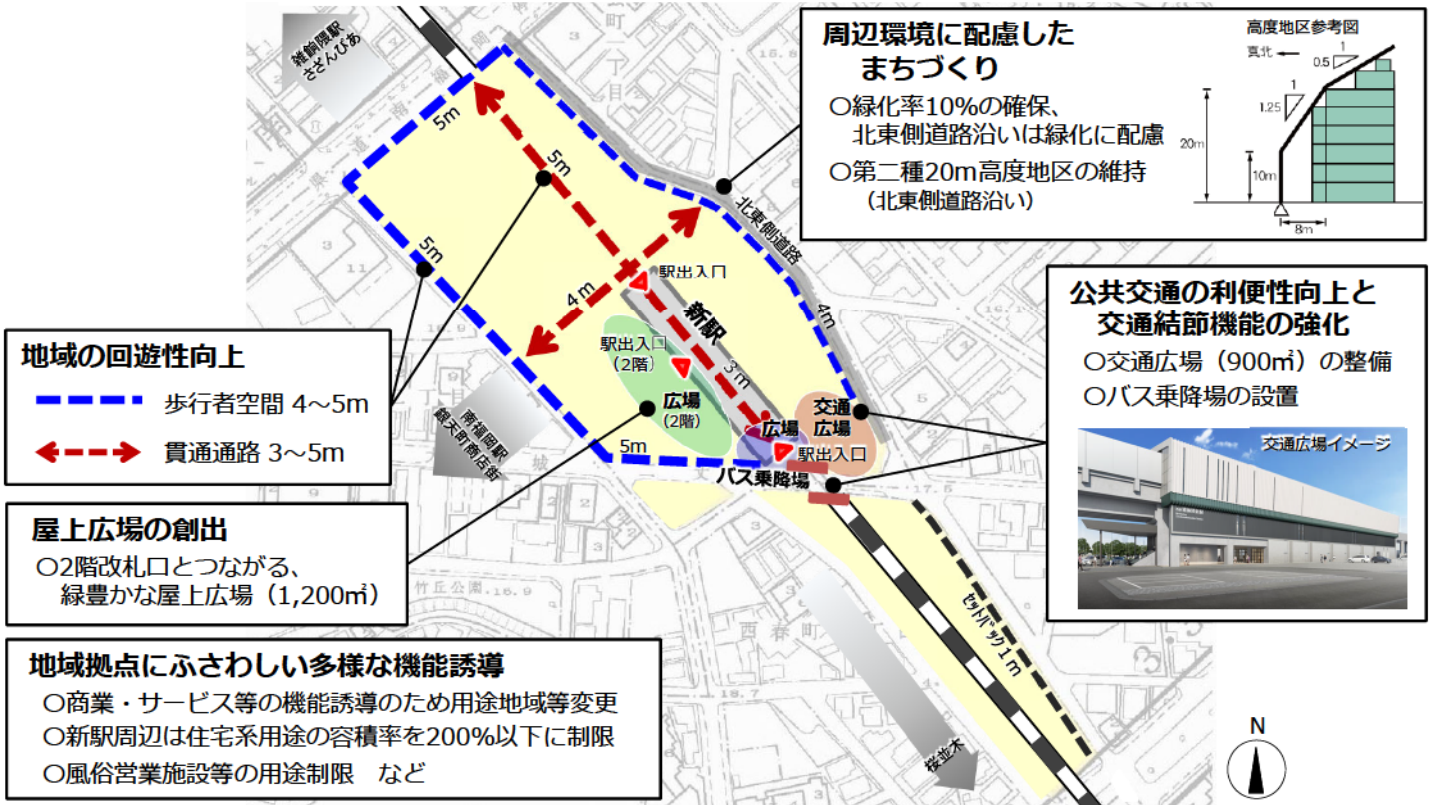
- 当地区は、本市の都心部から南東約7kmに位置しており、西鉄天神大牟田線の新駅を中心として、都市計画道路南福岡駅前線及び都市計画道路那珂川宇美線に面した交通利便性が高い地区である。
- 西鉄天神大牟田線連続立体交差事業の進捗に伴い、令和4年8月の高架切替え並びに令和5年度後半の新駅開業が予定されている。

### 位置図



## 2. 新駅におけるまちづくり

- 西鉄天神大牟田線連続立体交差事業に伴う新駅整備を契機として、
  - ・駅周辺の基盤や交通結節機能(バスベイや交通広場等)の確保を図るため、敷地整序型土地区画整理事業の活用と地区計画の決定
  - ・地域拠点にふさわしい多様な機能誘導を図るため、用途地域等の変更
  - ・あわせて、地区計画により、周辺環境への配慮したまちづくりや屋上広場の創出

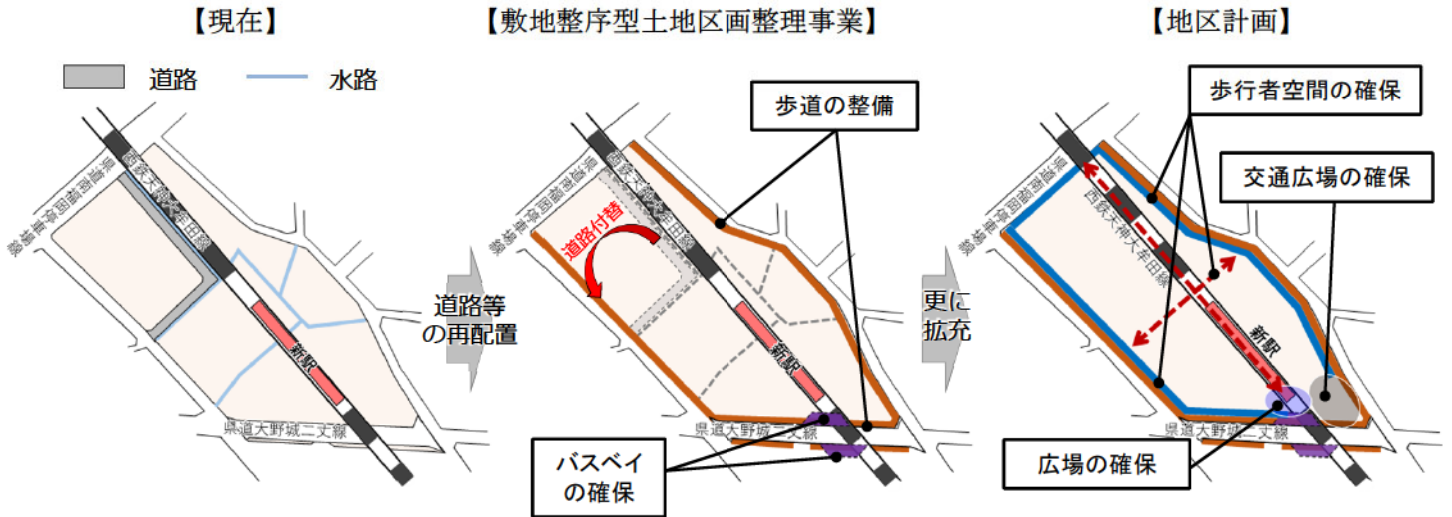




### 3. 駅周辺の基盤や交通結節機能(バスベイや交通広場等)の確保

- 敷地整序型土地区画整理事業により、駅周辺の歩道の整備やバスベイの確保
- 地区計画により、交通広場や歩行者空間等の確保

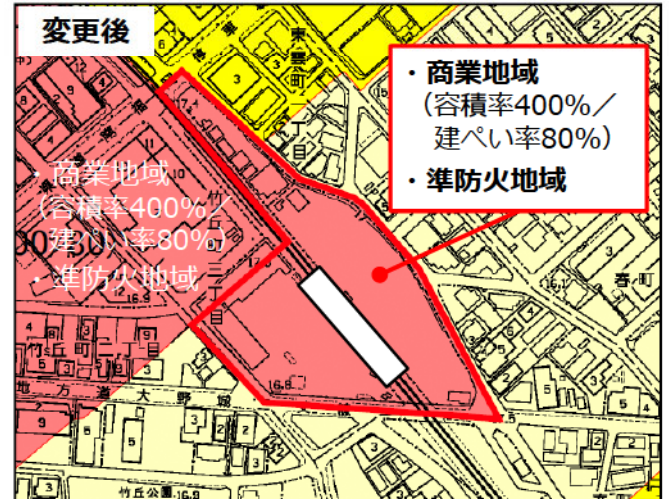
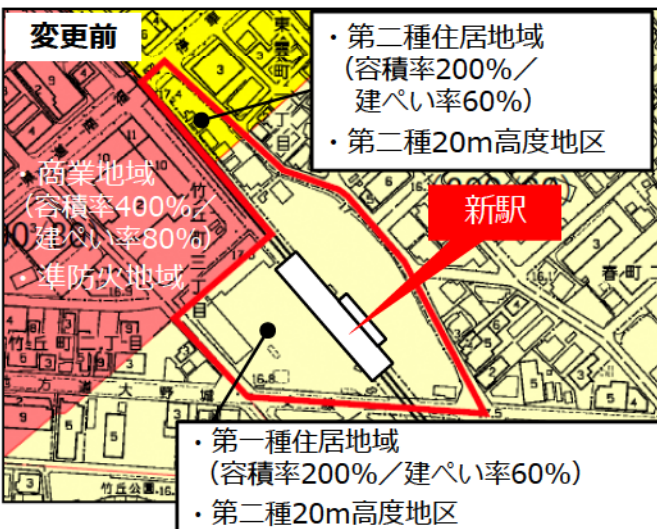
#### <整備イメージ>



### 4. 都市計画の変更等

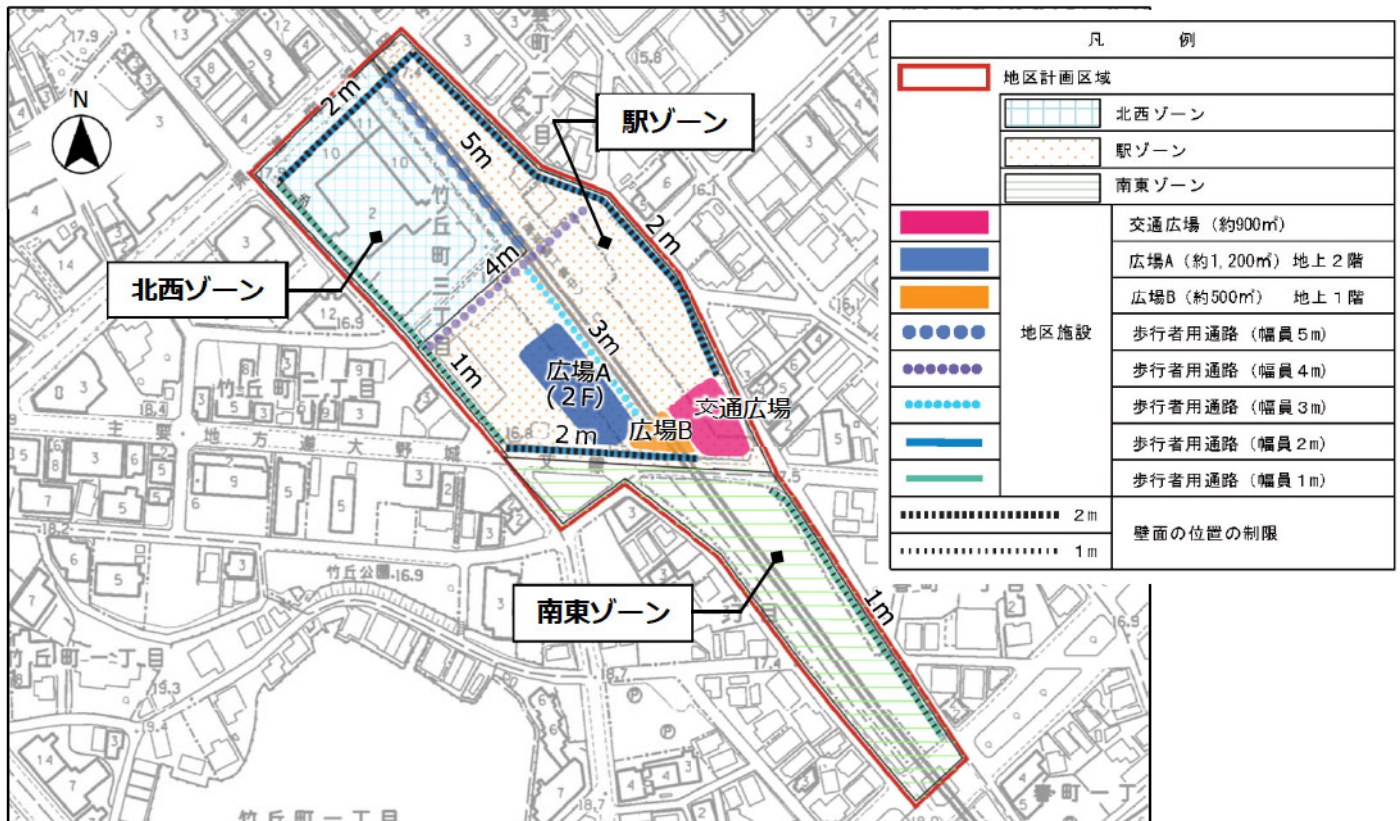
#### <①～③ 用途地域等の変更(案)>

	変更前	変更後
① 用途地域(面積)	第一種住居地域 (約1.4ha) 第二種住居地域 (約0.1ha) 容積率 200% 建ぺい率 60%	商業地域(約1.5ha) 容積率 400% 建ぺい率 80%
② 高度地区(面積)	第二種20メートル高度地区(約1.5ha)	— (地区計画により、一定の高さ制限あり)
③ 防火・準防火地域(面積)	—	準防火地域(1.5ha)





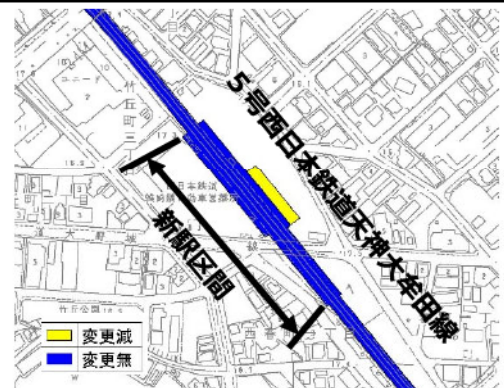
#### <④ 地区計画の決定(案)>



地区計画の概要	北西ゾーン (約0.8ha)	駅ゾーン (約1.5ha)	南東ゾーン (約0.8ha)
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、風俗営業施設など		危険物貯蔵庫 など (バス事業は除く)
容積率	—	住居系は200%以下 (ゾーン全体)	—
敷地面積の最低限度	—	1,000㎡	—
壁面の位置の制限	1.0m又は2.0m	1.0m又は2.0m	1.0m
建築物等の高さの最高限度	—	北東側道路からのみ 第二種20m高度地区の高さ制限	—
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の形態・意匠は周辺の環境に調和、屋外設置物等は景観に配慮		
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% (バス停上屋等を除く)		

#### <⑤ 都市高速鉄道の変更(案)>

○都市高速鉄道5号西日本鉄道天神大牟田線について、新駅の構造変更に伴い、右図のとおり都市計画の区域を変更する。



### 5. スケジュール(予定)

- 令和4年 4月 都市計画原案の縦覧(縦覧者11名 意見書 0通)
- 6月 福祉都市委員協議会報告
- 7月 都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者11名 意見書 0通)
- 7月 都市計画審議会に付議
- 9月 都市計画決定告示



# (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。

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	—	—	—	
	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 <u>3,309</u> ha (約 3,310 ha)	-1.4	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 28 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 <u>3,337</u> ha (約 3,338 ha)	-1.4						20.4%
第二種住居地域	約 <u>1,462</u> ha (約 1,462 ha)	-0.1	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 108 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 <u>1,570</u> ha (約 1,570 ha)	-0.1						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 <u>1,058</u> ha (約 1,057 ha)	+1.5	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 <u>1,485</u> ha (約 1,484 ha)	+1.5						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%

「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。



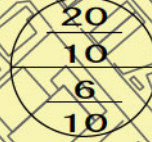
福岡広域都市計画 用途地域新旧対照図  
竹丘町三丁目地区 S=1:2,500

近隣商業地域



準防火地域

第一種住居地域



第二種20M高度地区

第二

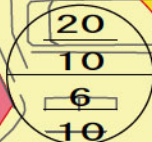
商業地域



準防火地域

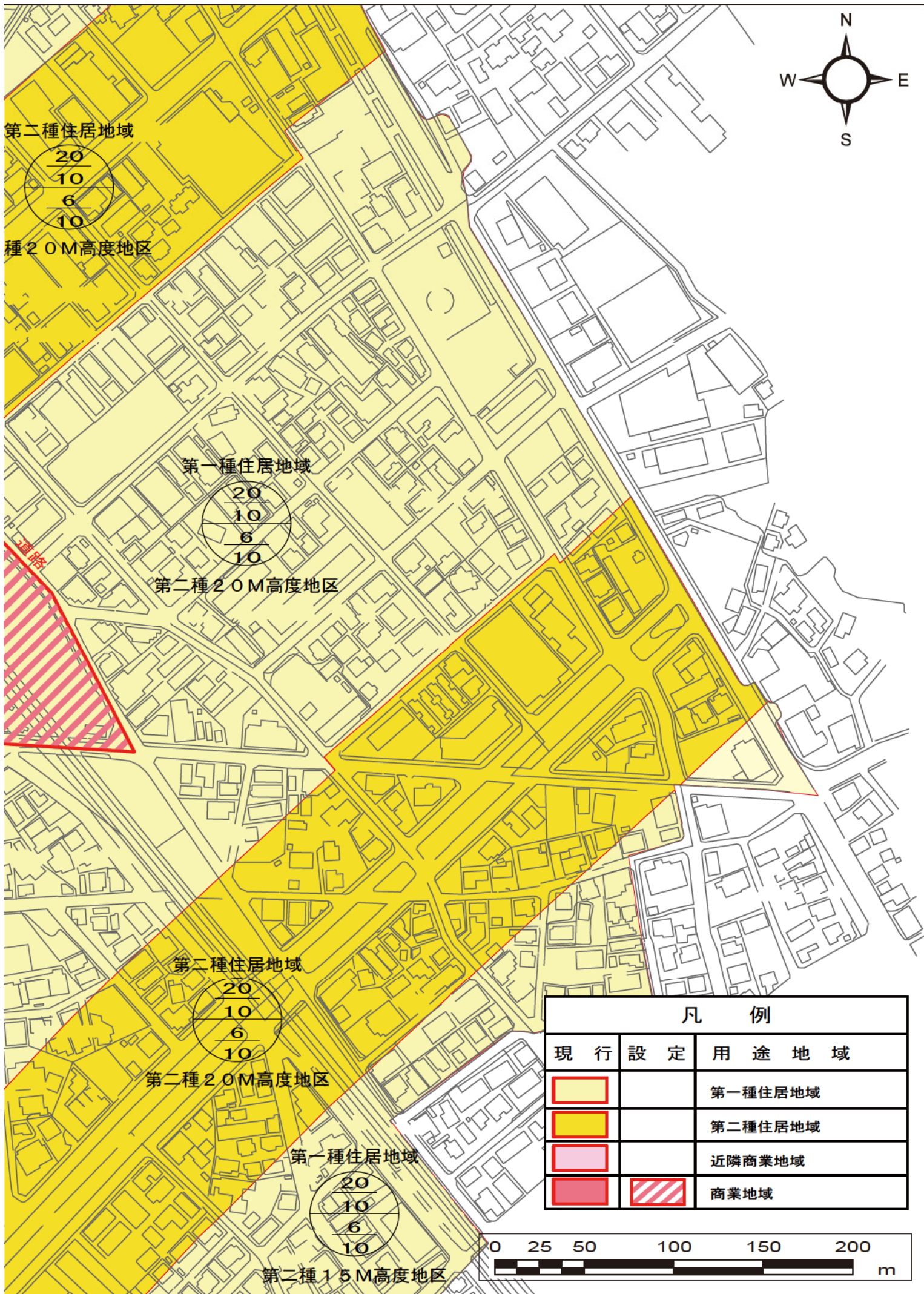
100M

第一種住居地域



第二種20M高度地区











## (2) 福岡広域都市計画高度地区の変更 (市決定)

高度地区新旧対照表

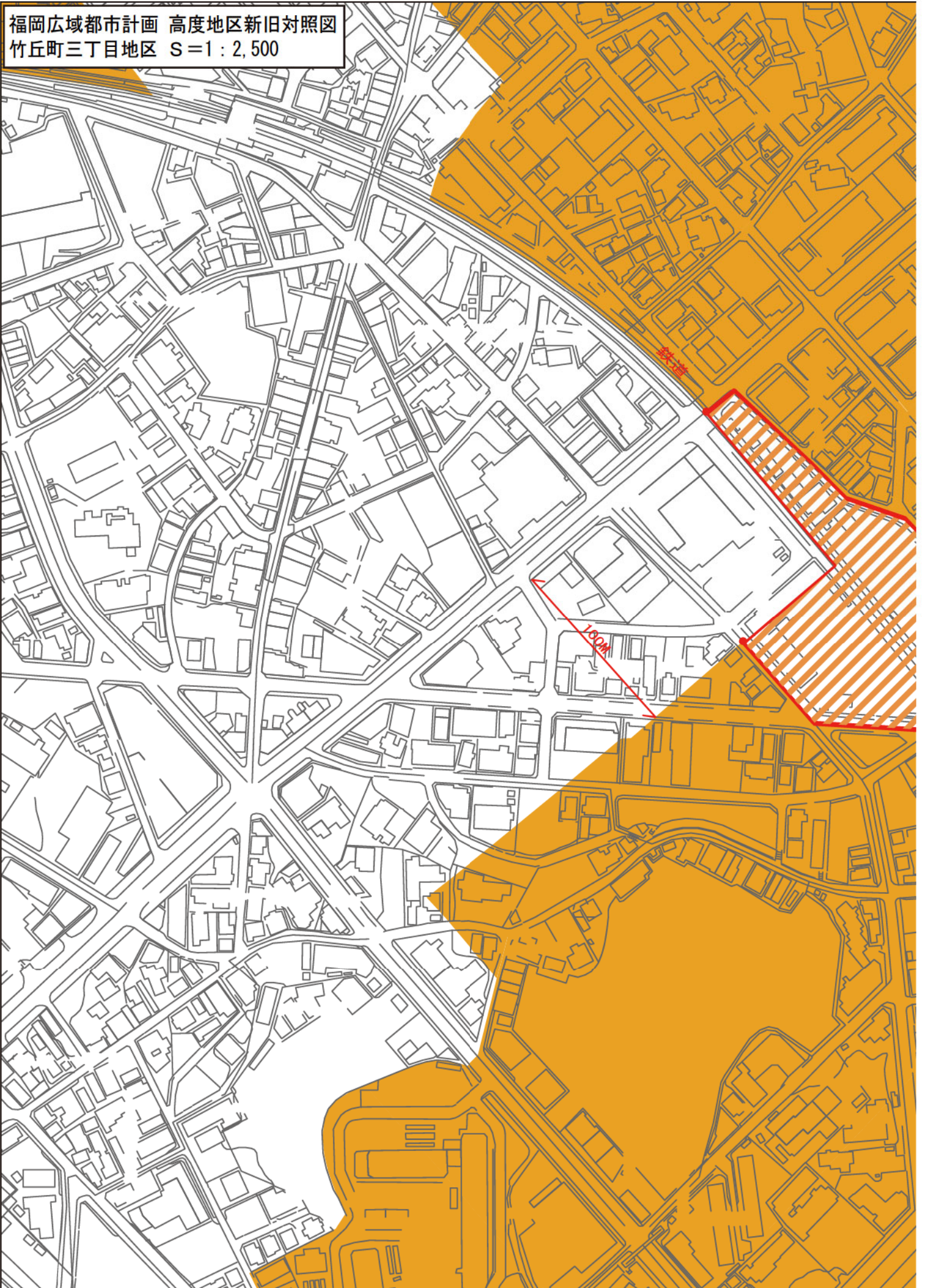
注) 朱書き・下線は新, ()は旧を示す

種 類	面 積	備 考
第一種15メートル高度地区	約 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	<u>約 4, 992ha</u> (約 4, 993ha)	
合 計	<u>約 7, 841ha</u> (約 7, 842ha)	

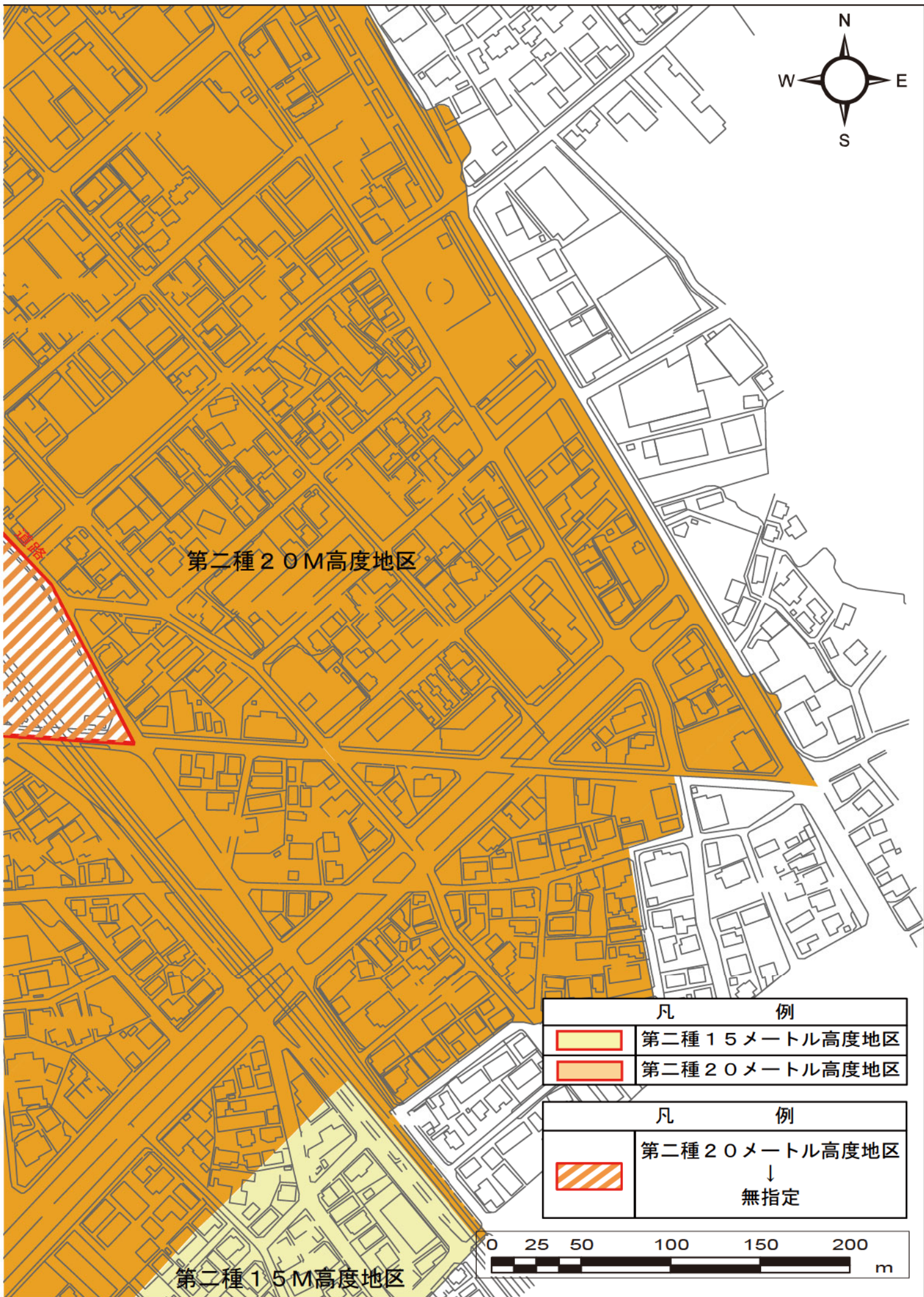
「種類, 位置及び区域は計画図表示のとおり」



福岡広域都市計画 高度地区新旧対照図  
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）

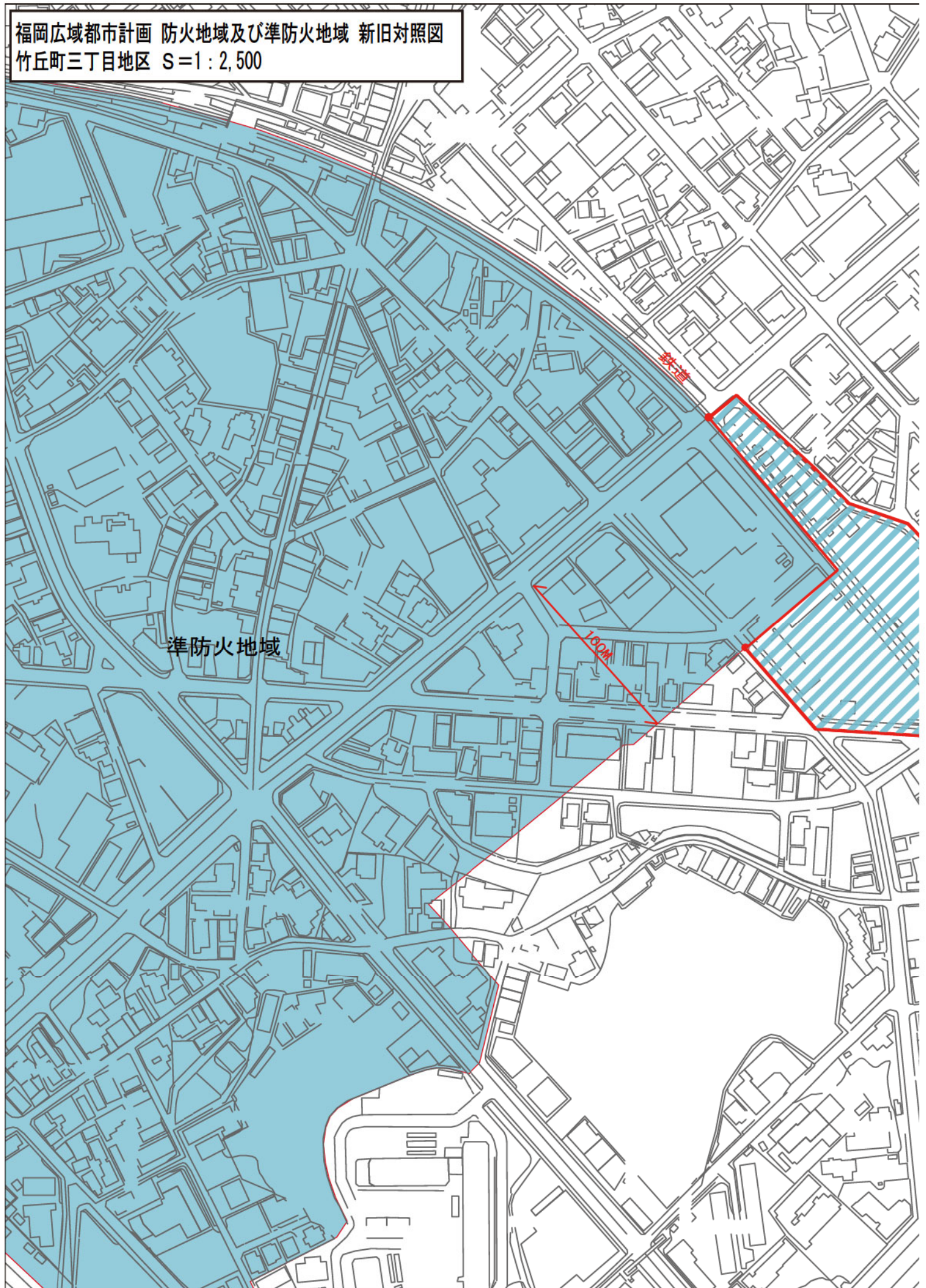
防火地域及び準防火地域新旧対照表

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, 516ha</u> (約 2, 515ha)	



福岡広域都市計画 防火地域及び準防火地域 新旧対照図  
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）

##### 新旧対照表

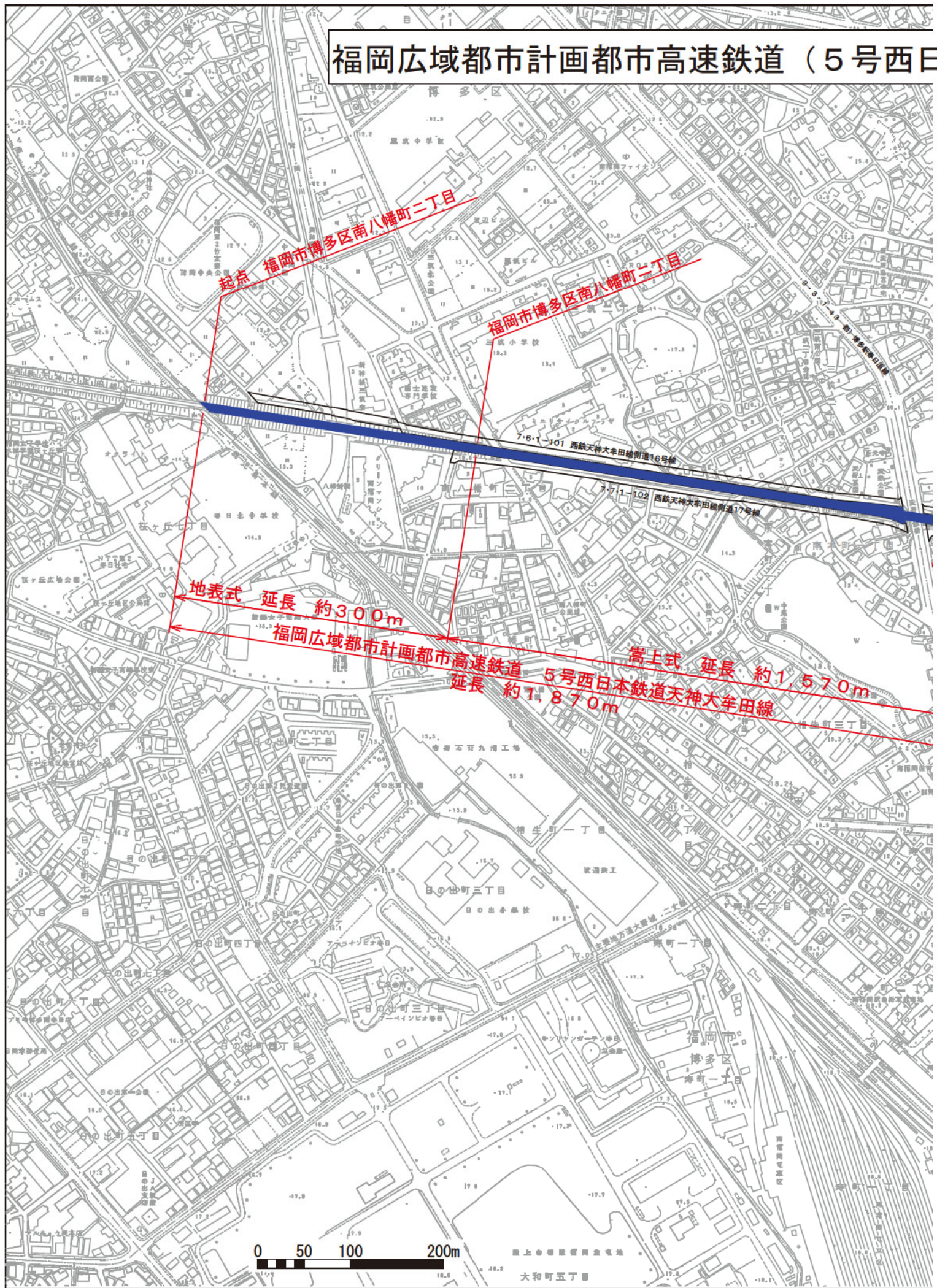
都市計画都市高速鉄道中、5号西日本鉄道天神大牟田線を次のように変更する。

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」

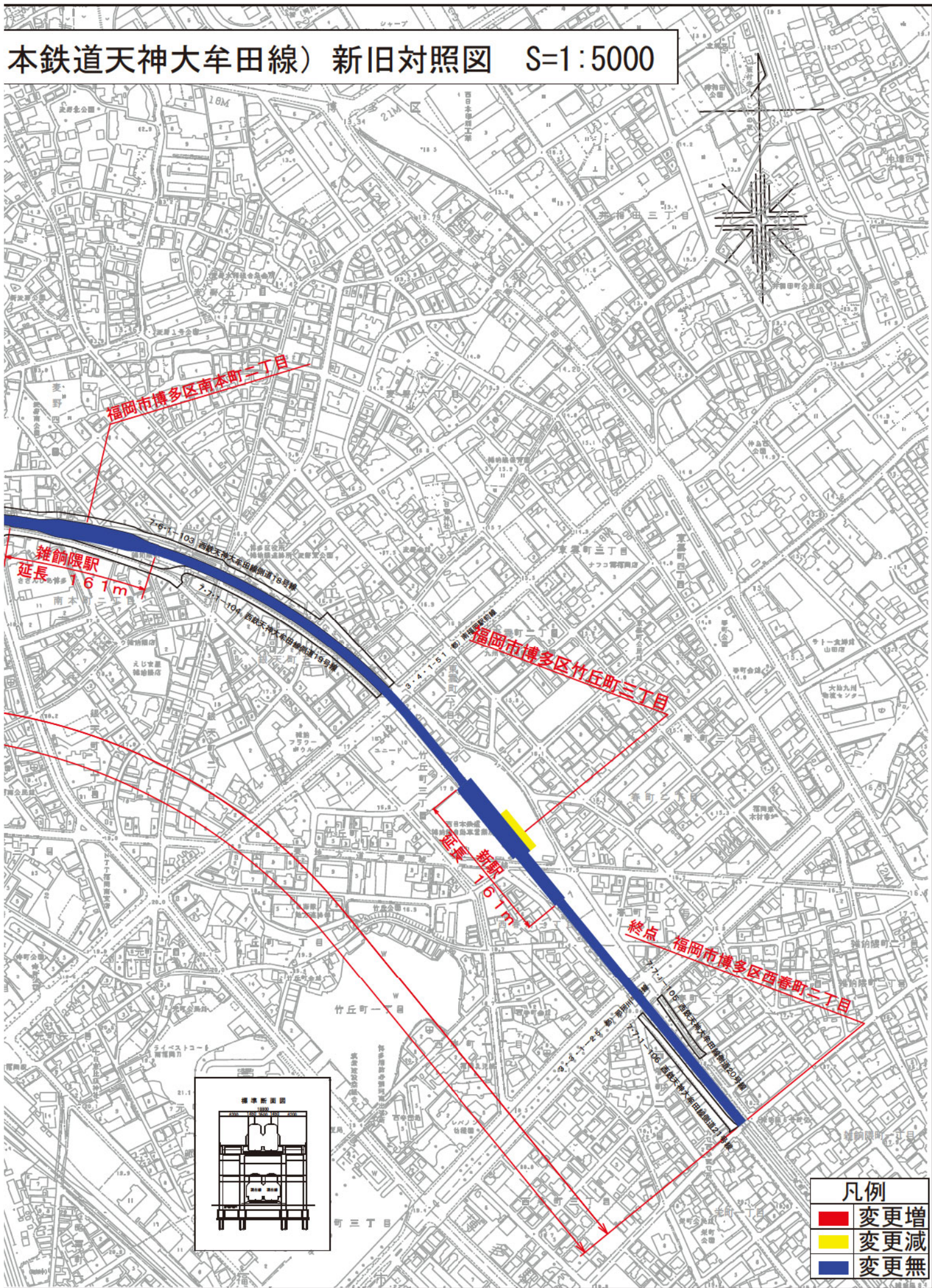


# 福岡広域都市計画都市高速鉄道（5号西日）





# 本鉄道天神大牟田線) 新旧対照図 S=1:5000



凡例	
	変更増
	変更減
	変更無





## (5) 福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

都市計画竹丘町三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
竹丘町三丁目地区地区計画	福岡市博多区竹丘町三丁目	約 3.1 ha	

### (参 考)

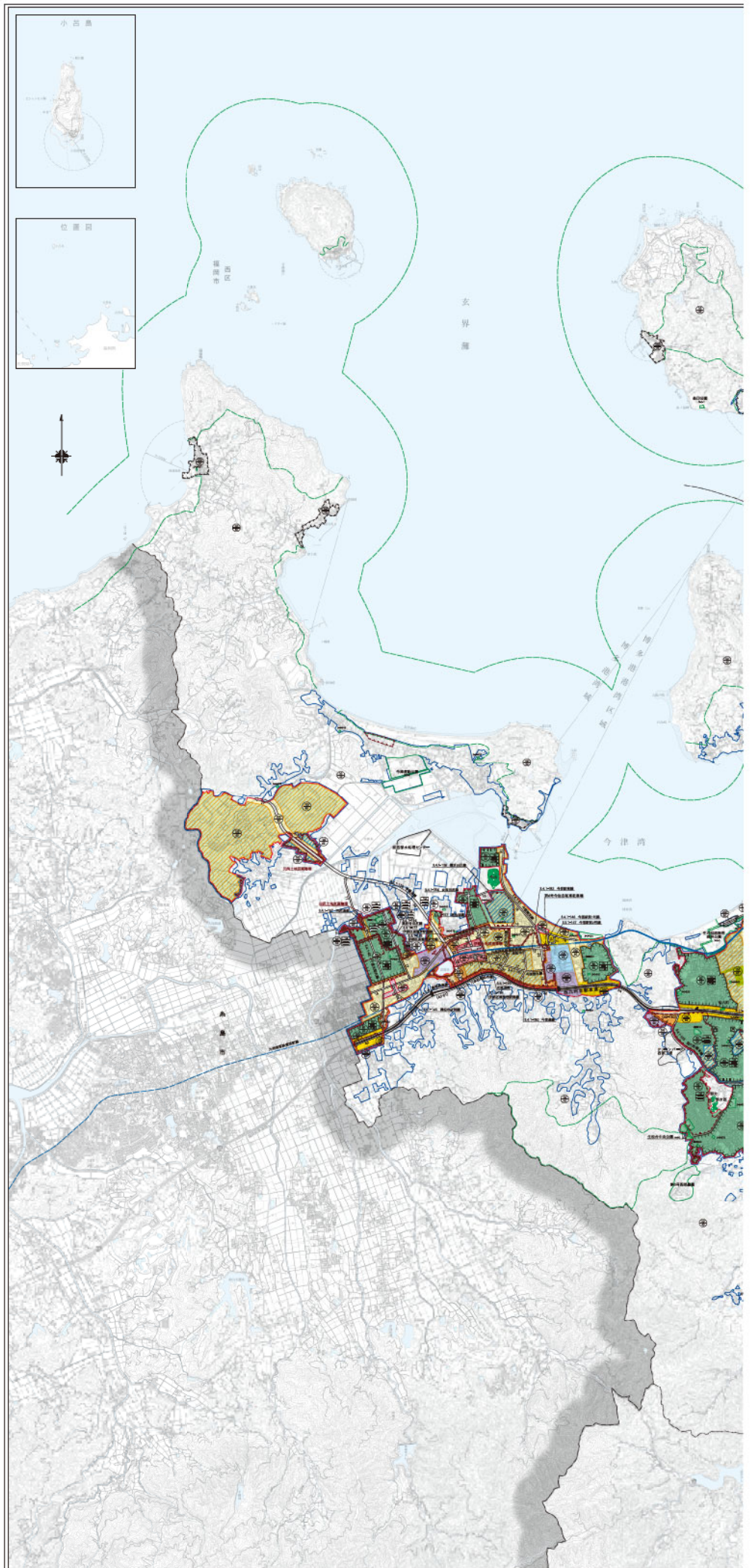
#### 総 括 表

区 分	地区計画等箇所数 (箇所)	面 積 (ha)
計画決定済	134	約1468.9
うち 再開発等促進区を含む地区計画	17	約 104.2
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回分	1	約 3.1
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	135	約1472.0

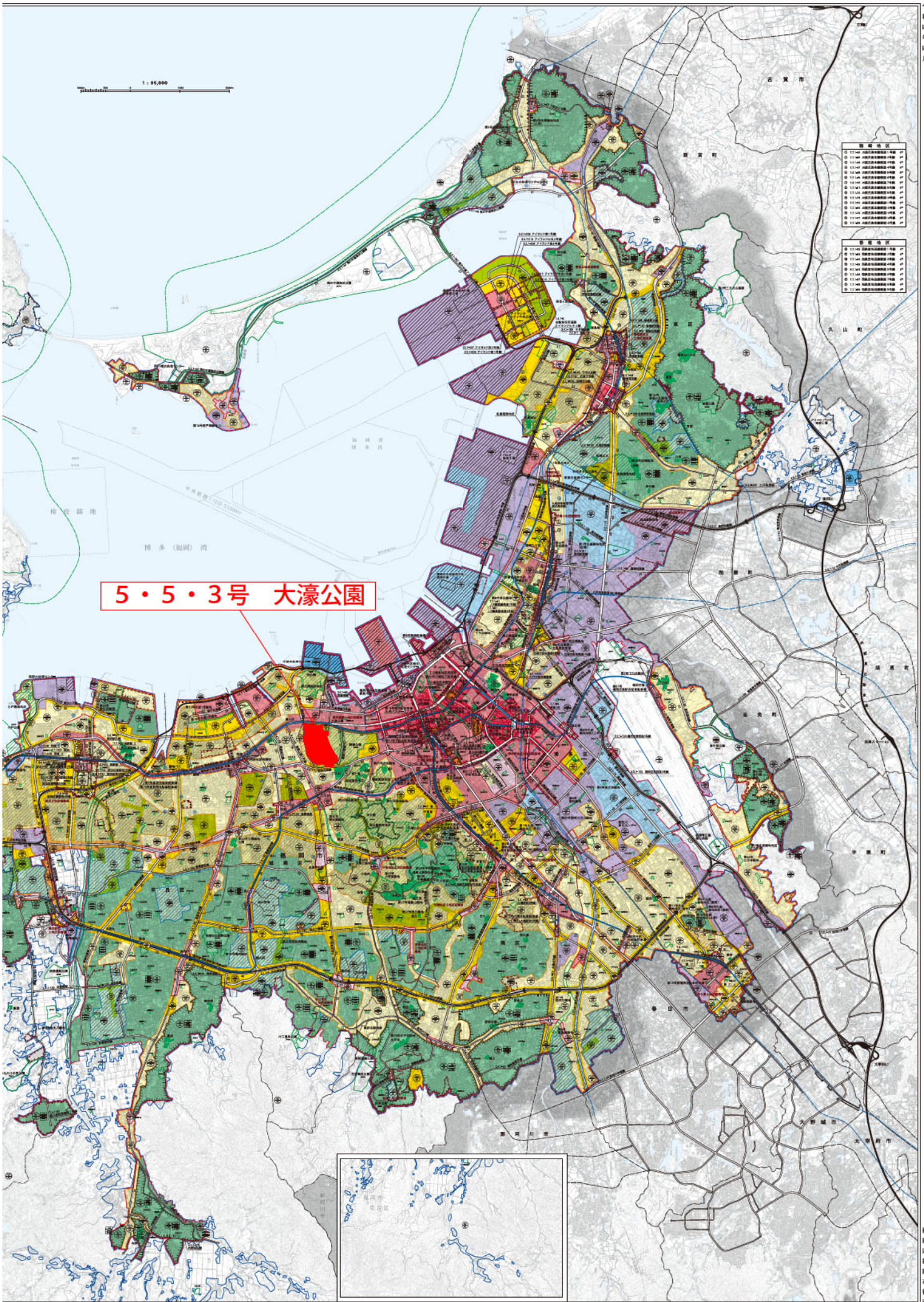


# 大濠公園

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
	鉄道路
	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) 横浜市では、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







5・5・3号 大濠公園

緑地地区	
11-1	緑地地区(第一種)
11-2	緑地地区(第二種)
11-3	緑地地区(第三種)
11-4	緑地地区(第四種)
11-5	緑地地区(第五種)
11-6	緑地地区(第六種)
11-7	緑地地区(第七種)
11-8	緑地地区(第八種)
11-9	緑地地区(第九種)
11-10	緑地地区(第十種)
11-11	緑地地区(第十一種)
11-12	緑地地区(第十二種)
11-13	緑地地区(第十三種)
11-14	緑地地区(第十四種)
11-15	緑地地区(第十五種)
11-16	緑地地区(第十六種)
11-17	緑地地区(第十七種)
11-18	緑地地区(第十八種)
11-19	緑地地区(第十九種)
11-20	緑地地区(第二十種)

多量緑地	
11-21	多量緑地(第一種)
11-22	多量緑地(第二種)
11-23	多量緑地(第三種)
11-24	多量緑地(第四種)
11-25	多量緑地(第五種)
11-26	多量緑地(第六種)
11-27	多量緑地(第七種)
11-28	多量緑地(第八種)
11-29	多量緑地(第九種)
11-30	多量緑地(第十種)
11-31	多量緑地(第十一種)
11-32	多量緑地(第十二種)
11-33	多量緑地(第十三種)
11-34	多量緑地(第十四種)
11-35	多量緑地(第十五種)
11-36	多量緑地(第十六種)
11-37	多量緑地(第十七種)
11-38	多量緑地(第十八種)
11-39	多量緑地(第十九種)
11-40	多量緑地(第二十種)

※本地図は、令和4年4月現在の都市計画の概略を示したものです。  
建築や開発等の際には、用途地域等都市計画図について(問い合わせ先は課長事務)必ず確認してください。



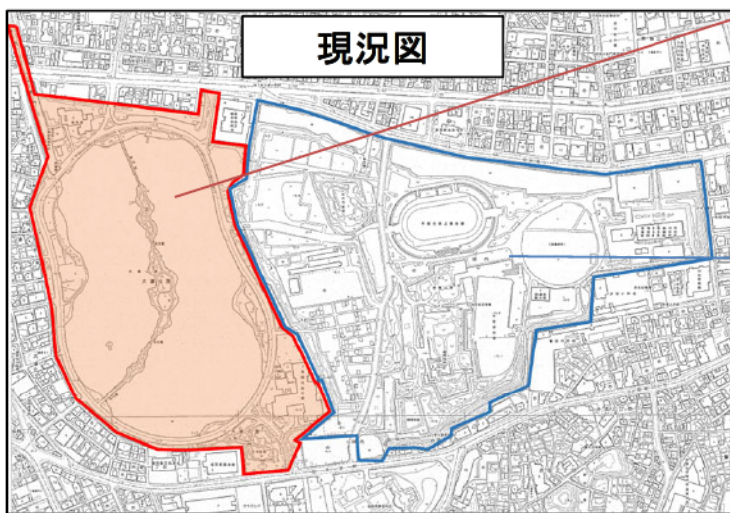
# 福岡広域都市計画公園の変更(市決定)について

## 1 大濠公園の概要

- 大濠公園は、福岡市の中心地天神から西へ約2kmに位置する総合公園であり、昭和31年に都市計画決定され、公園内には、池の周辺約2キロメートルの園路、野鳥の森、能楽堂、日本庭園、ボートハウス等が設置され、県民の憩いの場として広く親しまれている。
- また、本公園については、「セントラルパーク構想(平成26年6月策定)」※を策定し、隣接する舞鶴公園とともに一体的な活用を図っていくこととしている。

### ※「セントラルパーク構想(平成26年6月策定)」について

広く県民・市民に親しまれている大濠公園と舞鶴公園の一体的な活用を図り、県民・市民の憩いの場として、また、歴史、芸術文化、観光の発信拠点として、公園そのものが広大なミュージアム空間となり、人々に感動を与えるような公園づくりを目指すもの



### 大濠公園

管理者	: 福岡県
公園種別	: 総合公園
開園年度	: 昭和4年
都市計画決定	: 昭和31年10月16日(当初)
都市計画公園面積	: 36.4ha

### 舞鶴公園

管理者	: 福岡市
公園種別	: 総合公園
開園年度	: 昭和23年
都市計画決定	: 昭和23年11月29日(当初)
都市計画公園面積	: 46.9ha

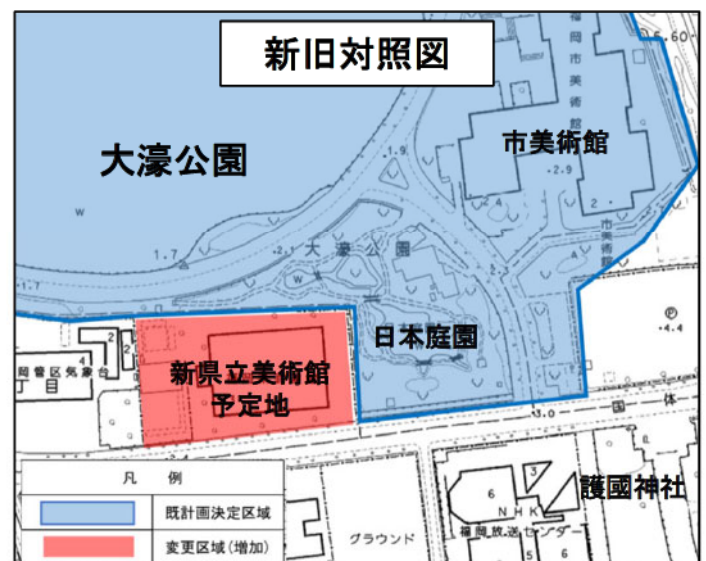
## 2 変更概要

### 【変更理由】

- 編入する区域については、「セントラルパーク構想」に基づいて令和元年6月に策定された、「セントラルパーク基本計画」において、「芸術文化エリア」※として位置付けられており、既存施設である福岡武道館が移転した後、新県立美術館と大濠公園との一体整備(令和11年度開館予定)が計画されている。
- 今回、当該区域を拡張し、構想の早期実現を図るとともに、将来に亘って担保するため、公園区域を変更するもの。

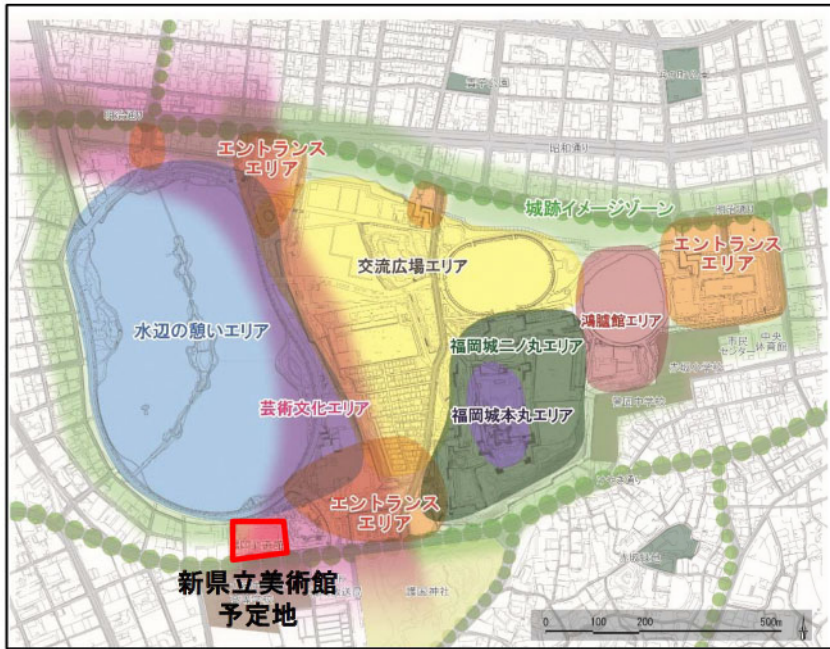
### 【変更概要】

- 種別及び名称 : 総合公園 5・5・3号 大濠公園
- 位置 : 中央区大濠公園、大濠一丁目、城内
- 面積 : 約37.3ha(約0.9ha増)
- 区域 : 右図のとおり





(参考)セントラルパーク基本計画 ゾーニング図 (セントラルパーク基本計画より抜粋)



※芸術文化エリア

福岡の芸術文化施設が連携し相乗効果を高め、福岡の芸術文化発信のための核となるエリアとして位置付け、県民・市民の芸術文化への関心と活動を育み、芸術文化分野を中心とした観光の拠点化を図る

(参考)新県立美術館 全体コンセプト図 (新福岡県立美術館基本計画より抜粋)



### 3 スケジュール(予定)

- 令和4年 6月 福祉都市委員協議会報告
- 7月 都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者11名 意見書 0通)
- 7月 都市計画審議会に付議
- 9月 都市計画決定告示







## (6) 福岡広域都市計画公園の変更（市決定）

### 新旧対照表

都市計画公園 5・5・3号 大濠公園を次のように変更する。

朱書き・下線は新、( )は旧

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
総合公園	5・5・3号	大濠公園	中央区 大濠公園 1, 2-1, 8, 9, 16 大濠一丁目 <u>1-2</u> , 4-2, <u>6-1</u> 城内 5-8, 5-9	<u>約 37.3ha</u> (約 36.4ha)	区域の変更

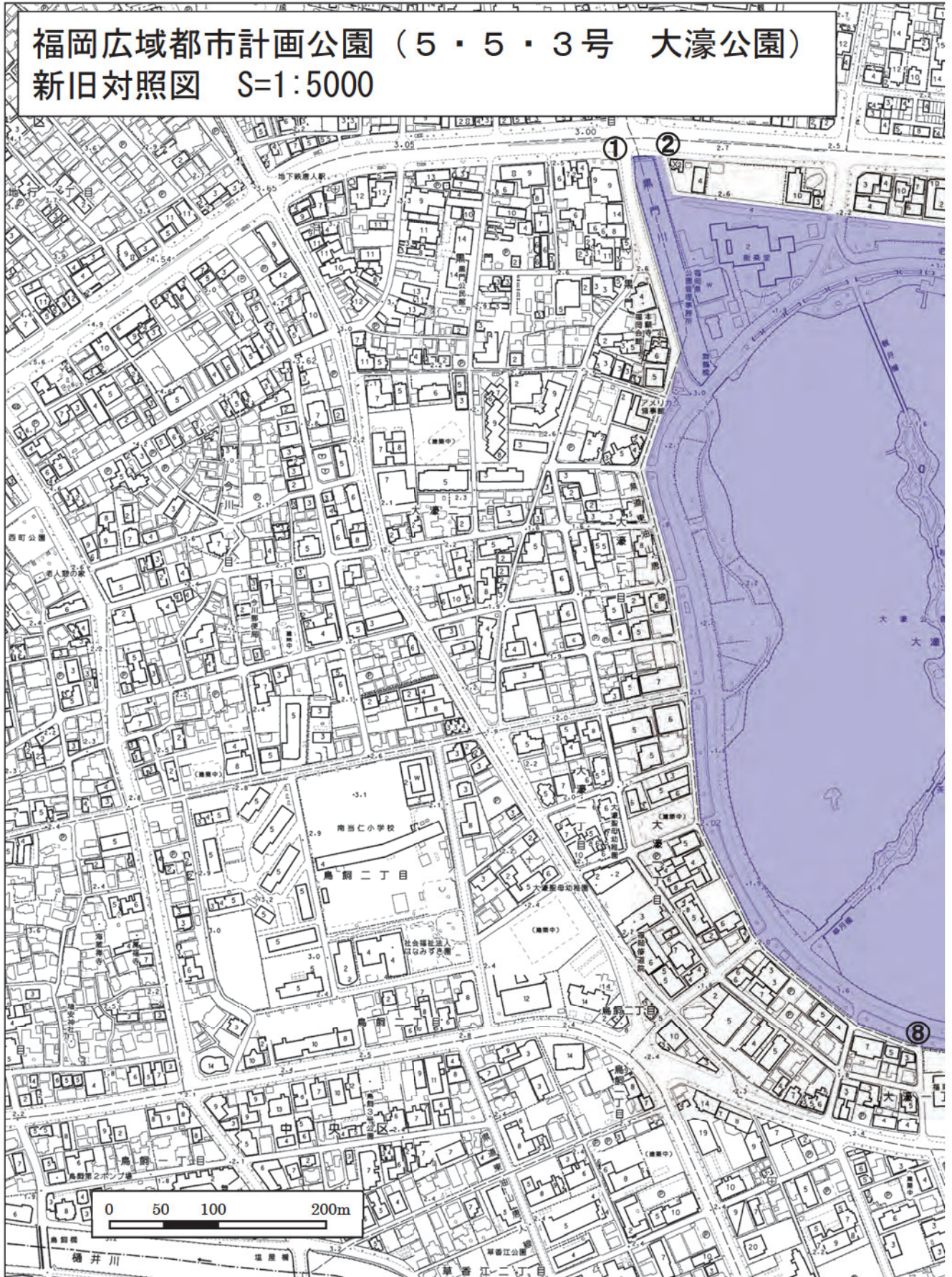
「区域は計画図表示のとおり」

### 総括表

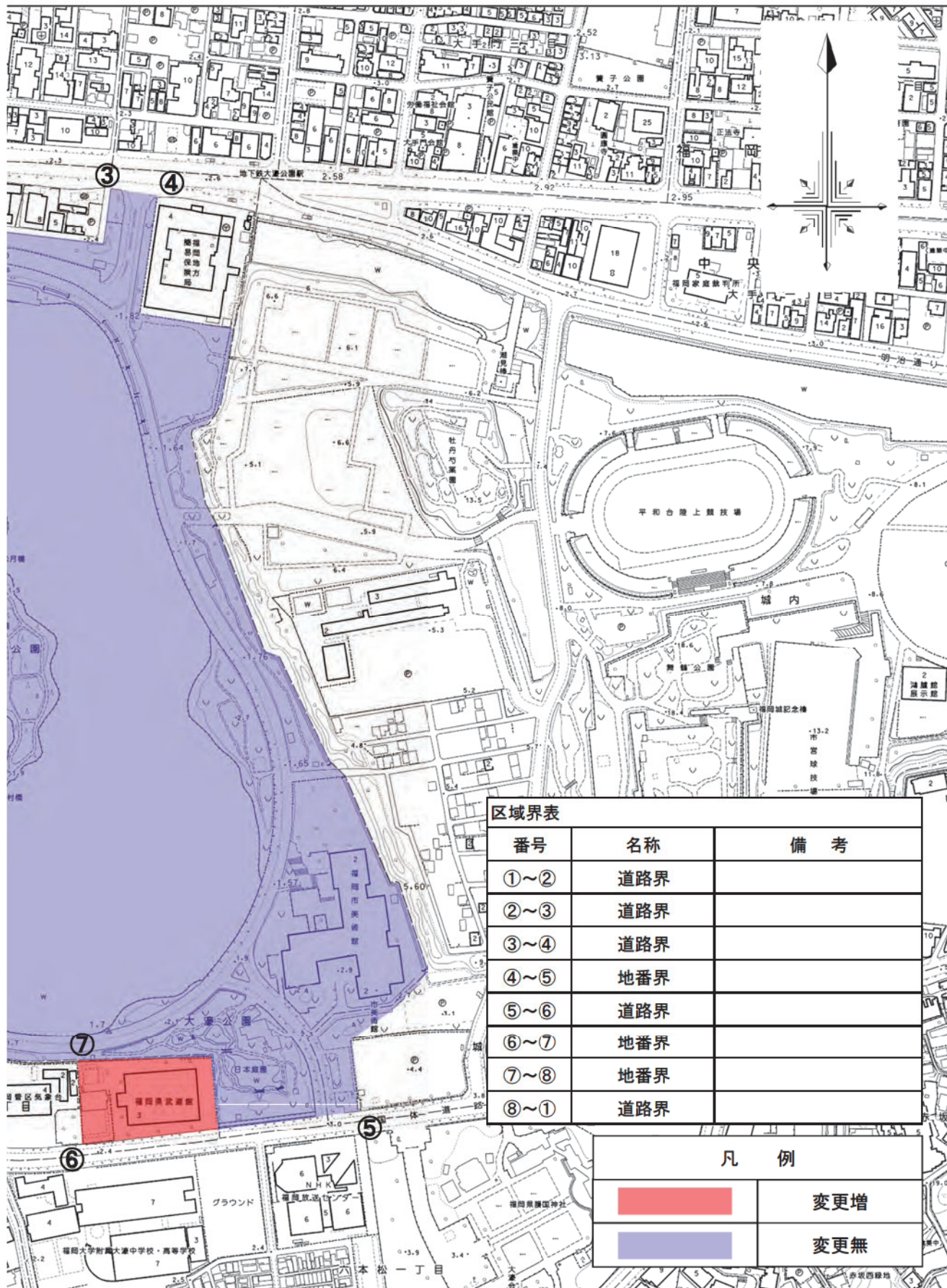
	箇所	面積 (ha)	摘要
現在の都市計画公園	494	1200.5	
今回の決定	1	+0.9	変更 (増加)
合計	494	1201.4	



福岡広域都市計画公園（5・5・3号 大濠公園）  
 新旧対照図 S=1:5000









区域界表

番号	名称	備考
①～②	道路界	
②～③	道路界	
③～④	道路界	
④～⑤	地番界	
⑤～⑥	道路界	
⑥～⑦	地番界	
⑦～⑧	地番界	
⑧～①	道路界	

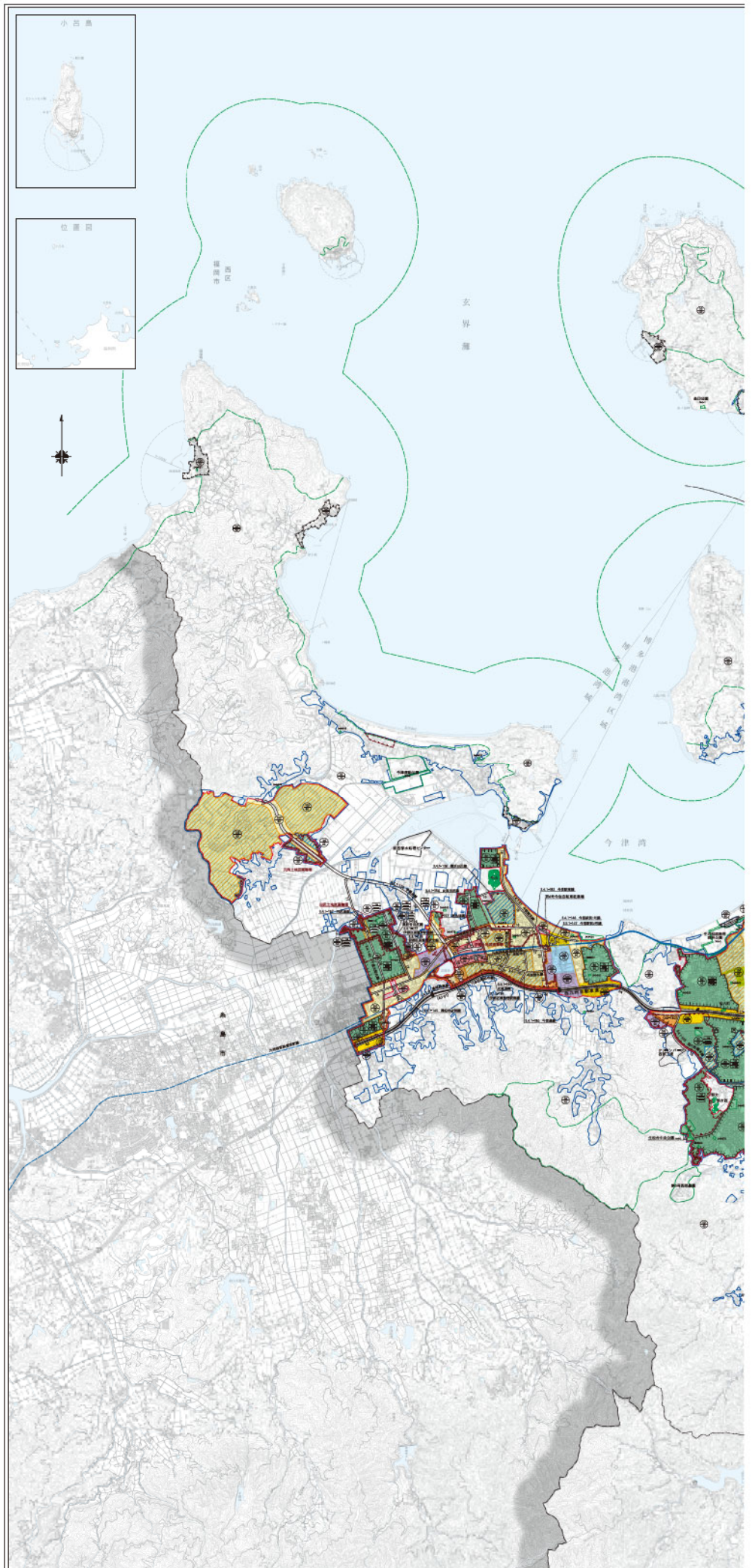
凡例

	変更増
	変更無

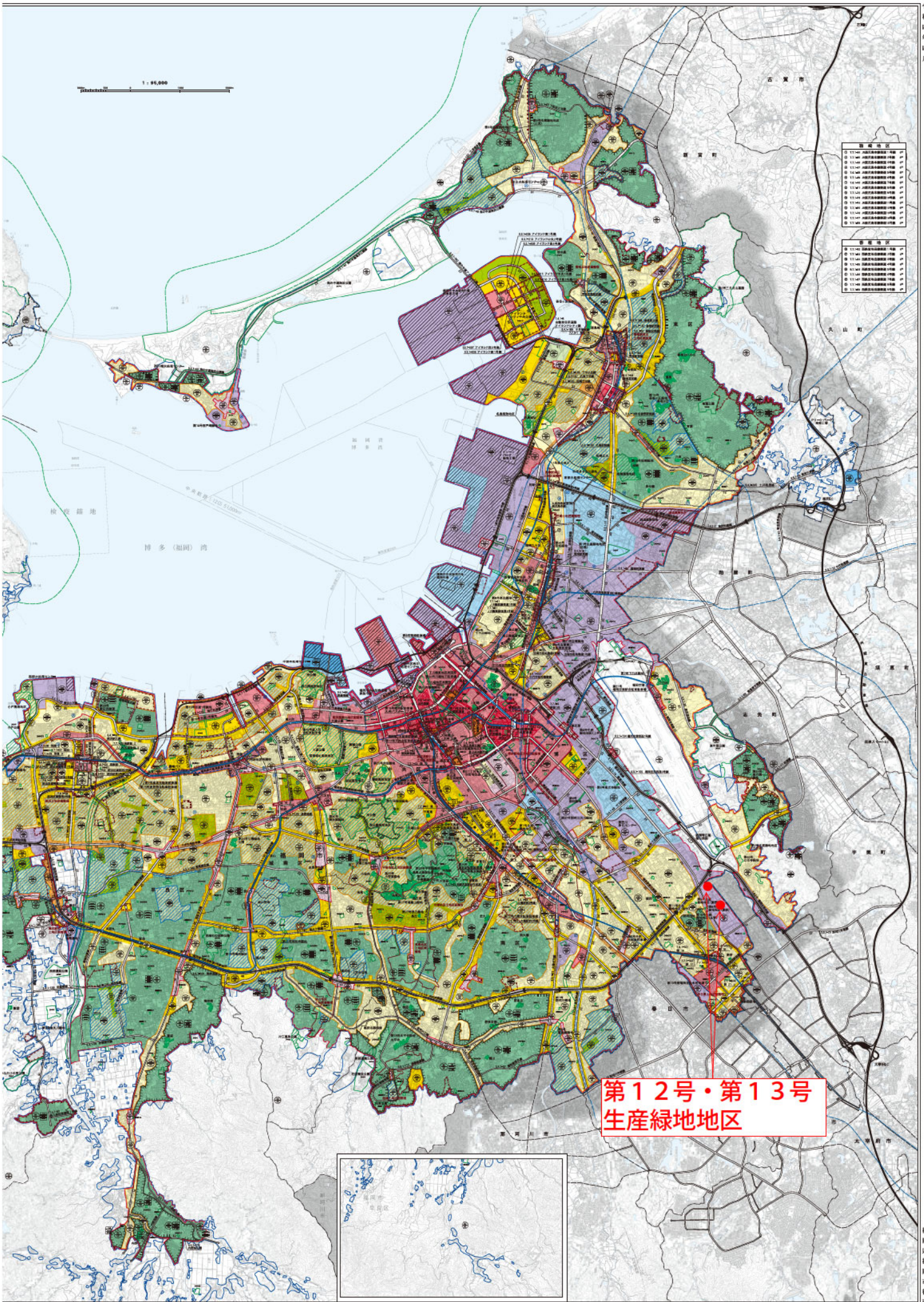


# 生産緑地地区

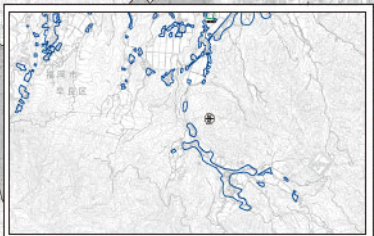
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度
	最低敷地規模
	戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	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







**第12号・第13号  
生産緑地地区**



※本地図は、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図について(問い合わせ先は調査課)必ず確認してください。



# 福岡広域都市計画生産緑地地区の変更(市決定)について

## 1 生産緑地制度の概要

- 本制度は、都市農地を計画的に保全し、良好な都市環境を形成することを目的に、農地等の所有者の申出に基づき、都市計画に生産緑地地区を定めることができる制度
- 指定後30年間、農地等としての管理義務や建築物等の建設が制限される一方、固定資産税等の軽減措置が受けられる。
- 本市は、平成10年に本制度を導入し、平成30年4月に運用基準の改正を行い、現在までに11地区、2.50haを指定している。
- 「福岡市農林業総合計画」(R4.3策定)において、市街化区域については、緑地機能や防災機能など良好な都市環境の形成に寄与する本制度を活用し、都市農地の保全に努めることとしている。

## 2 主な指定要件

- 市街化区域内の連坦性がある一団化した農地等で、1地区あたり500㎡以上であること
- 農業従事者等の状況から、長期にわたって営農継続が可能であると認められること
  - ・農業従事者の状況  
農業従事日数60日以上  
年齢50歳以下(ただし、営農継続が可能と認められる場合は、この限りではない)
  - ・経営耕地の総面積30アール(3,000㎡)以上
  - ・農業粗生産額及び農業以外の事業等の含めた収入から安定した営農が確認できること
- 緑地機能の確保、または、施設園芸等、都市型農業の振興に資する農地等で、都市環境の向上について効果が期待できること
- 災害時における周辺住民の避難空間等として活用できるよう、防災協力農地として市に登録すること

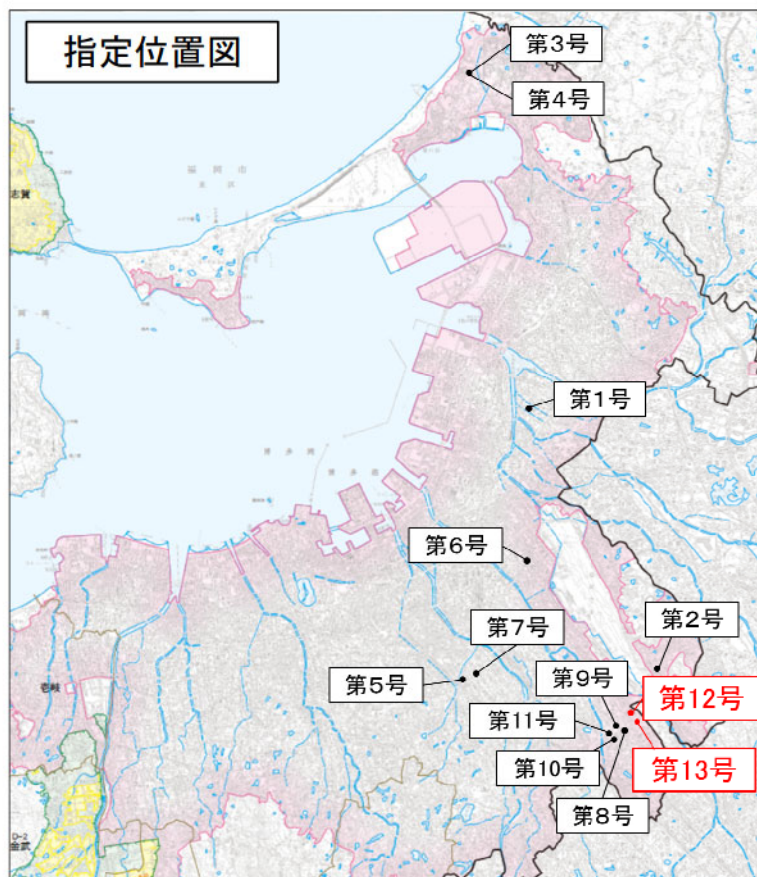
## 3 生産緑地地区の変更(第12号、13号生産緑地の追加)

- 本市が都市農業を推進するにあたり、当該生産緑地地区は都市農業振興に資する農地であり、市街化区域内の緑地機能の補完等として良好な都市環境の形成に寄与するため、本案のとおり変更するもの。

## 4 スケジュール(予定)

令和 4年 6月	福祉都市委員協議会報告
7月	都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者11名 意見書 0通)
7月	都市計画審議会に付議
9月	都市計画決定告示





指定年度	指定番号	面積 (ha)
H10年度	1号	0.73
	2号	0.30
H11年度	3号	0.20
	4号	0.16
	5号	0.10
	6号	0.44
H12年度	7号	0.17
H30年度	8号	0.17
R2年度	9号	0.10
	10号	0.07
	11号	0.06
R4年度	12号	0.09
	13号	0.15
合計	13地区	2.74

○第12号生産緑地地区(井相田)

名称	第12号生産緑地地区(井相田)
所在地	博多区井相田一丁目2番3
指定面積	約0.09ha
生産品目	米



○第13号生産緑地地区(井相田)

名称	第13号生産緑地地区(井相田)
所在地	博多区井相田一丁目11番2
指定面積	約0.15ha
生産品目	米









## (7) 福岡広域都市計画生産緑地地区の変更 (市決定)

### 新旧対照表

都市計画生産緑地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

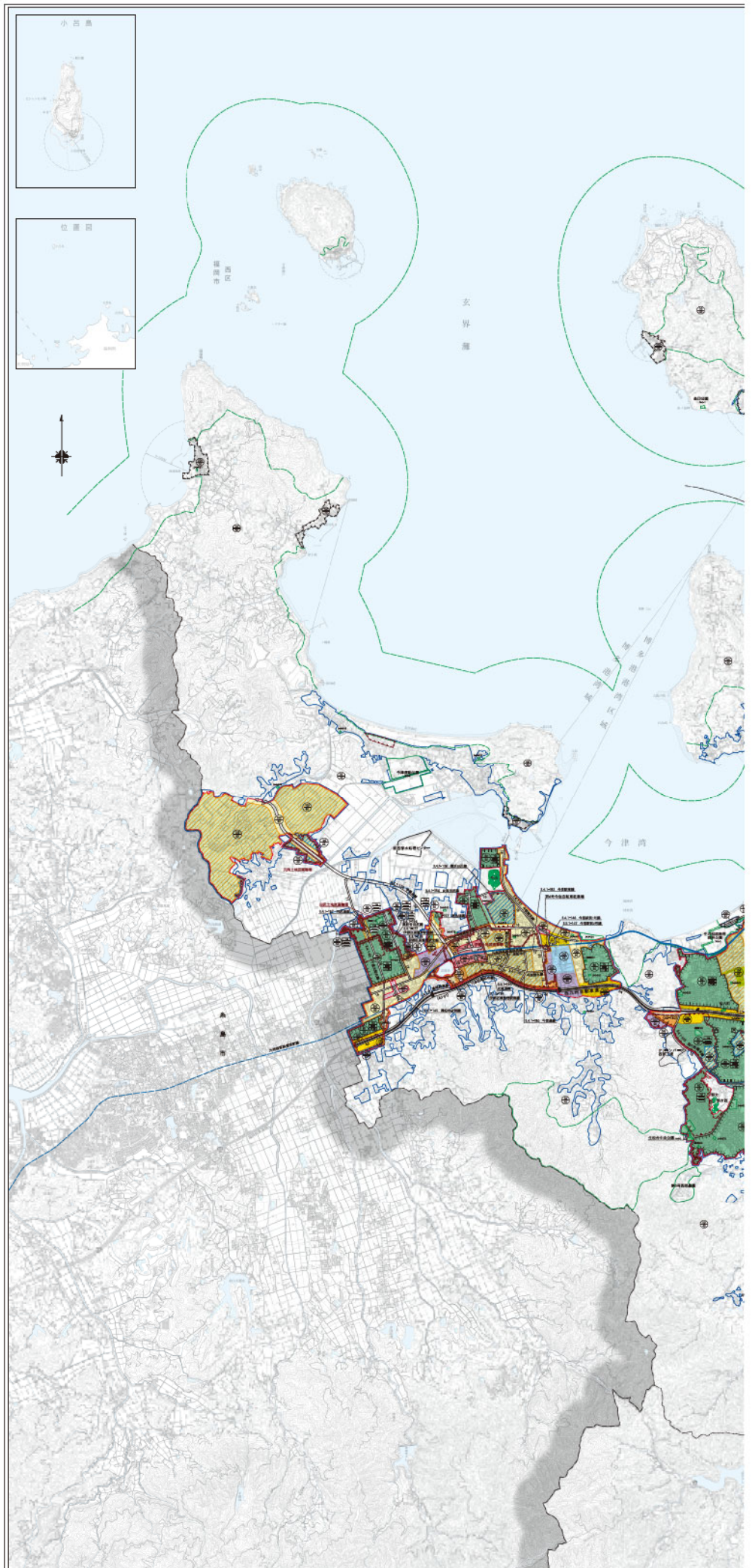
名称	位置	面積 (ha)	備考
第1号生産緑地地区(松島)	東区松島一丁目地内	約0.73	
第2号生産緑地地区(立花寺)	博多区立花寺二丁目地内	約0.30	
第3号生産緑地地区(三苫)	東区三苫三丁目地内	約0.20	
第4号生産緑地地区(三苫)	東区三苫三丁目地内	約0.16	
第5号生産緑地地区(清水)	南区清水三丁目地内	約0.10	
第6号生産緑地地区(上牟田)	博多区上牟田一丁目地内	約0.44	
第7号生産緑地地区(清水)	南区清水三丁目地内	約0.17	
第8号生産緑地地区(麦野)	博多区麦野二丁目地内	約0.17	
第9号生産緑地地区(麦野)	博多区麦野二丁目地内	約0.10	
第10号生産緑地地区(麦野)	博多区麦野一丁目地内	約0.07	
第11号生産緑地地区(板付)	博多区板付七丁目地内	約0.06	
<u>第12号生産緑地地区(井相田)</u>	<u>博多区井相田一丁目地内</u>	<u>約0.09</u>	追加
<u>第13号生産緑地地区(井相田)</u>	<u>博多区井相田一丁目地内</u>	<u>約0.15</u>	追加
合 計	<u>13地区</u> (11地区)	<u>約2.74</u> (約2.50)	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

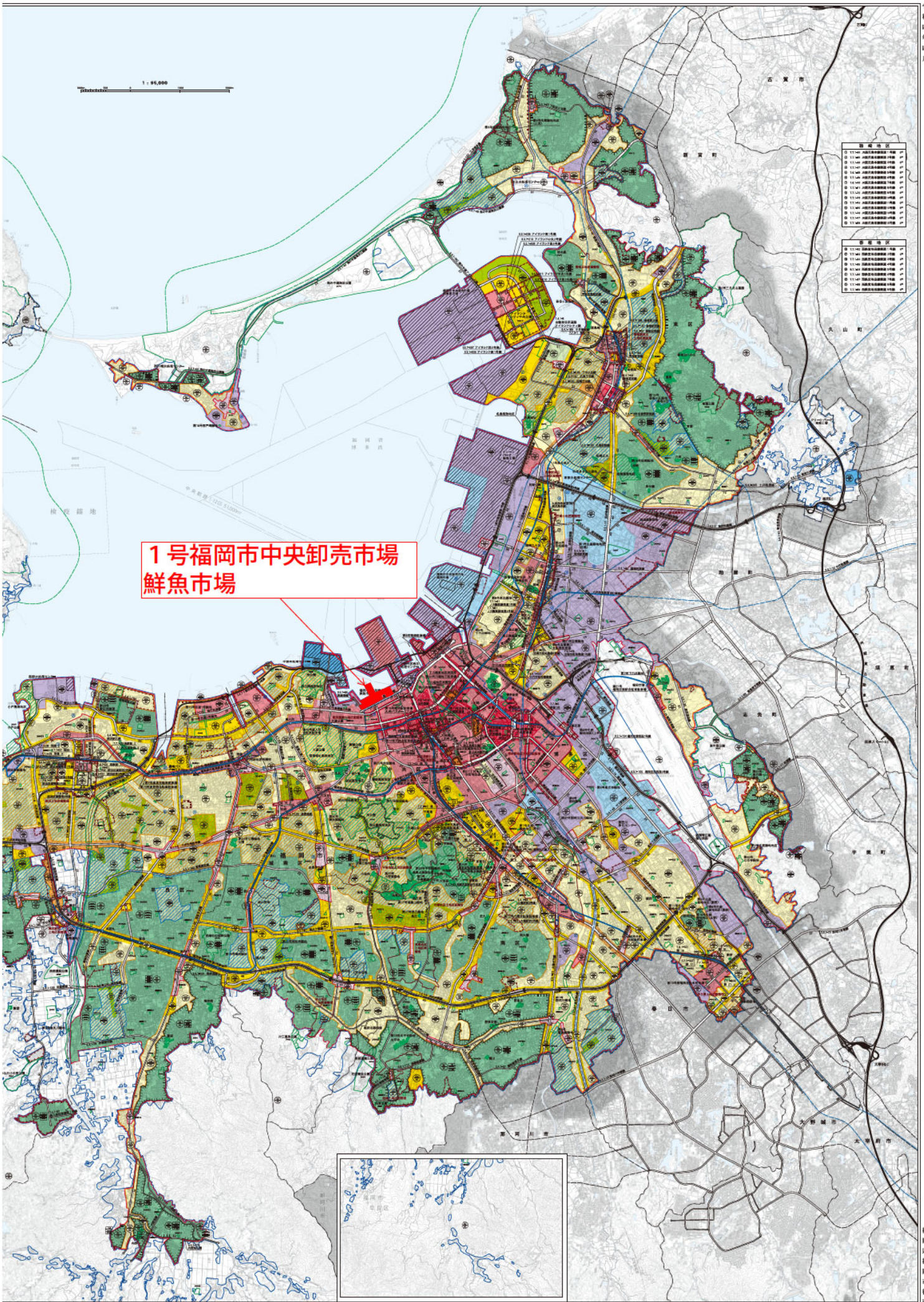


# 鮮魚市場

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) 横浜市では、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







1号福岡市中央卸売市場  
鮮魚市場

用途地域	
○ 11-1	第一種住居地域
○ 11-2	第二種住居地域
○ 11-3	第三種住居地域
○ 11-4	第四種住居地域
○ 11-5	第五種住居地域
○ 11-6	第六種住居地域
○ 11-7	第七種住居地域
○ 11-8	第八種住居地域
○ 11-9	第九種住居地域
○ 11-10	第十種住居地域
○ 11-11	第十一種住居地域
○ 11-12	第十二種住居地域
○ 11-13	第十三種住居地域
○ 11-14	第十四種住居地域
○ 11-15	第十五種住居地域
○ 11-16	第十六種住居地域
○ 11-17	第十七種住居地域
○ 11-18	第十八種住居地域
○ 11-19	第十九種住居地域
○ 11-20	第二十種住居地域
○ 11-21	第二十一種住居地域
○ 11-22	第二十二種住居地域
○ 11-23	第二十三種住居地域
○ 11-24	第二十四種住居地域
○ 11-25	第二十五種住居地域
○ 11-26	第二十六種住居地域
○ 11-27	第二十七種住居地域
○ 11-28	第二十八種住居地域
○ 11-29	第二十九種住居地域
○ 11-30	第三十種住居地域
○ 11-31	第三十一種住居地域
○ 11-32	第三十二種住居地域
○ 11-33	第三十三種住居地域
○ 11-34	第三十四種住居地域
○ 11-35	第三十五種住居地域
○ 11-36	第三十六種住居地域
○ 11-37	第三十七種住居地域
○ 11-38	第三十八種住居地域
○ 11-39	第三十九種住居地域
○ 11-40	第四十種住居地域
○ 11-41	第四十一種住居地域
○ 11-42	第四十二種住居地域
○ 11-43	第四十三種住居地域
○ 11-44	第四十四種住居地域
○ 11-45	第四十五種住居地域
○ 11-46	第四十六種住居地域
○ 11-47	第四十七種住居地域
○ 11-48	第四十八種住居地域
○ 11-49	第四十九種住居地域
○ 11-50	第五十種住居地域
○ 11-51	第五十一種住居地域
○ 11-52	第五十二種住居地域
○ 11-53	第五十三種住居地域
○ 11-54	第五十四種住居地域
○ 11-55	第五十五種住居地域
○ 11-56	第五十六種住居地域
○ 11-57	第五十七種住居地域
○ 11-58	第五十八種住居地域
○ 11-59	第五十九種住居地域
○ 11-60	第六十種住居地域
○ 11-61	第六十一種住居地域
○ 11-62	第六十二種住居地域
○ 11-63	第六十三種住居地域
○ 11-64	第六十四種住居地域
○ 11-65	第六十五種住居地域
○ 11-66	第六十六種住居地域
○ 11-67	第六十七種住居地域
○ 11-68	第六十八種住居地域
○ 11-69	第六十九種住居地域
○ 11-70	第七十種住居地域
○ 11-71	第七十一種住居地域
○ 11-72	第七十二種住居地域
○ 11-73	第七十三種住居地域
○ 11-74	第七十四種住居地域
○ 11-75	第七十五種住居地域
○ 11-76	第七十六種住居地域
○ 11-77	第七十七種住居地域
○ 11-78	第七十八種住居地域
○ 11-79	第七十九種住居地域
○ 11-80	第八十種住居地域
○ 11-81	第八十一種住居地域
○ 11-82	第八十二種住居地域
○ 11-83	第八十三種住居地域
○ 11-84	第八十四種住居地域
○ 11-85	第八十五種住居地域
○ 11-86	第八十六種住居地域
○ 11-87	第八十七種住居地域
○ 11-88	第八十八種住居地域
○ 11-89	第八十九種住居地域
○ 11-90	第九十種住居地域
○ 11-91	第九十一種住居地域
○ 11-92	第九十二種住居地域
○ 11-93	第九十三種住居地域
○ 11-94	第九十四種住居地域
○ 11-95	第九十五種住居地域
○ 11-96	第九十六種住居地域
○ 11-97	第九十七種住居地域
○ 11-98	第九十八種住居地域
○ 11-99	第九十九種住居地域
○ 11-100	第一百種住居地域

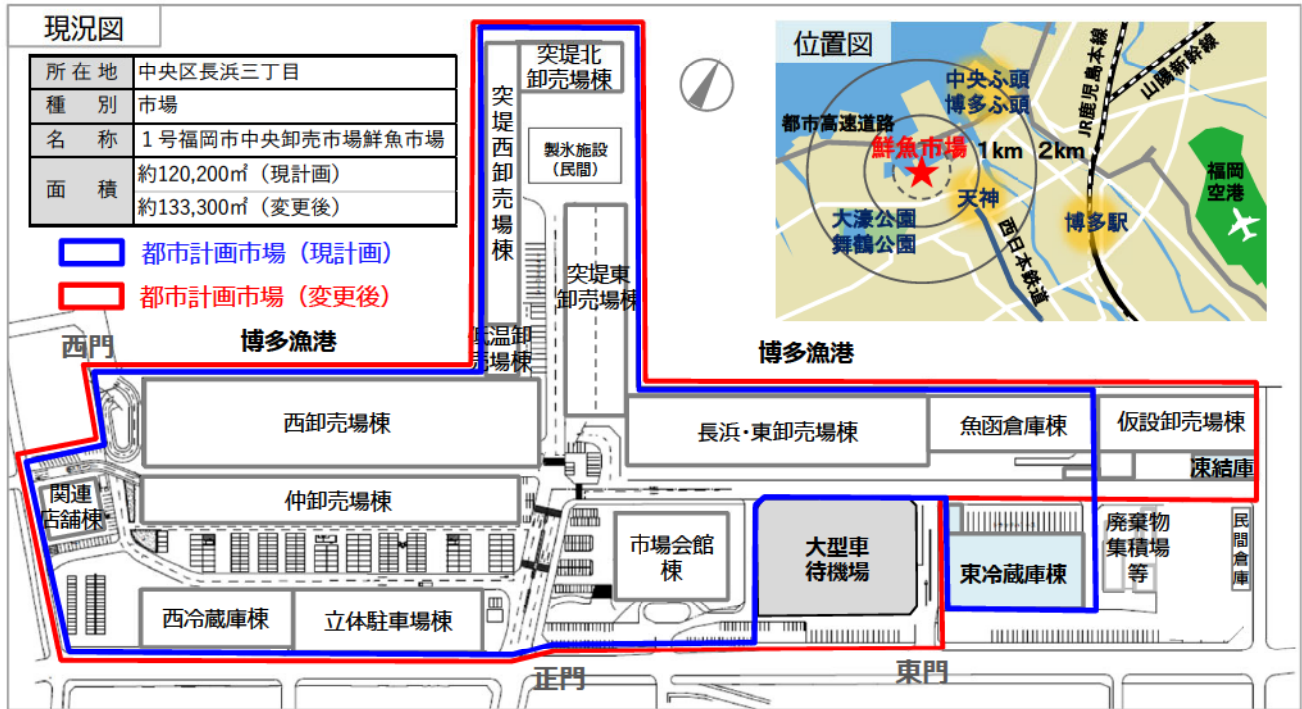
※本地図は、令和4年4月現在の都市計画の図面を示したものです。  
建築や開発等の際には、用途地域等都市計画図について（問い合わせ先は調査課）必ず確認してください。



# 福岡広域都市計画市場の変更(市決定)について

## 1 中央卸売市場鮮魚市場の概要

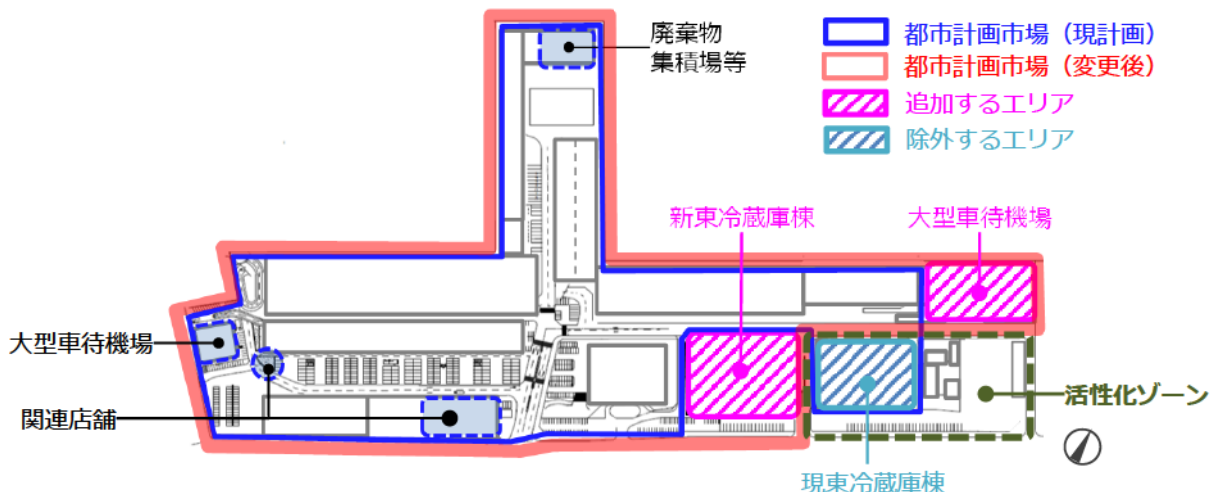
- 鮮魚市場は、安全安心な生鮮食料品を安定的に市民に供給する役割を担っており、今後も市場機能を維持していくことを目的として、都市施設(市場)の区域として決定している。
- 機能更新・向上事業に取り組むため、今回、都市施設(市場)の区域の変更を行うもの。



## 2 市場施設の機能更新・向上事業

### 1. 施設のローリング計画

- 令和元年9月に市場関係者の総意として、「老朽化施設の建て替えや魅力ある市場づくりのために、民有地の活用を含めた、用地の整理と有効活用方策の策定について」の要望を受け、市場関係者と協議・調整を図りながら、市場施設の機能更新・向上事業に取り組んでいる。
- 事業に際しては、市場運営への影響を最大限考慮する必要があるため、下図のとおり市場施設を再配置(ローリング)しながら、市場運営を止めることなく進めている。
- その際、現在の大型車待機場や関連店舗などを下図のとおり、再配置(ローリング)することで、新東冷蔵庫の建替え用地や活性化につながる施設用地(活性化ゾーン)を創出している。





## 2. 東冷蔵庫の再整備

- 水産物の品質管理の向上や消費拡大を図り、集荷力を向上し安定した市場運営に繋げることで、魚価の安定や向上を実現し、地域水産業に貢献することを目的として、冷蔵施設の更新期等を捉え、今後の市場ニーズに対応できる冷蔵・冷凍施設の再整備に取り組む。
- 都市計画決定告示後工事に着手し、令和6年夏頃の開業を目指す。

### ① 事業主体

福岡冷蔵株式会社(市場内の冷蔵・冷凍事業を行う第1種関連事業者)

### ② 新たに整備する施設の概要【方針】

- ・延床面積 約 13,000㎡ (2階建)
- ・冷蔵庫と凍結庫の一体型複合施設
- ・保管温度帯の増設(2種類 → 3種類)
- ・生食用の急速冷凍施設の新設 など



## 3. 市場活性化の取り組み

- 魚食普及を通じた『長浜ブランドの構築・市場活力の維持』を目標に、都心に近接した立地や市場直結の強みを活かした活性化施設の整備等に向け、市場関係者と連携し、検討を進めている。

### 活性化ゾーン全体 (移転後の東冷蔵庫棟の活用方策等、市主体で検討)

- 令和3年度から魚食普及や、立地特性等を踏まえた活用アイデアや東冷蔵庫の利活用の可能性等について、事業実施に意欲のある事業者を対象に公募によりヒアリングを実施。

#### 先行事業 (民有地中心に業界主体で事業化を検討)

- 多種多様な魚種を扱う本市場の特性や、市場直結の強みを活かし、気軽に新鮮な魚に触れることができる、市民の新たな魚食スポットを目指す。



先行事業 (多種多様な魚種)



東冷蔵庫棟 1階 (階高約8m)



- 先行事業については、活性化の取り組みの第一弾として、魅力ある施設となるよう、令和5年度中の開業を目指し、事業主体者と連携しながら取り組みを進める。
- 活性化ゾーン全体については、先行事業の具体化、及び東冷蔵庫棟の利活用に関する検討状況を踏まえ、民間事業者のアイデアを参考にしながら、市場関係者との協議を進める。

## 3 スケジュール(予定)

- 令和 4年 6月 福祉都市委員協議会報告
- 7月 都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者11名 意見書 0通)
- 7月 都市計画審議会に付議
- 9月 都市計画決定告示







## (8) 福岡広域都市計画市場の変更（市決定）

### 新旧対照表

都市計画市場1号福岡市中央卸売市場鮮魚市場を次のように変更する。

注) 朱書き・下線部は新、( )は旧を示す

種別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番号	市 場 名			
市場	1	福岡市 中央卸売市場 鮮魚市場	福岡市中央区 長浜三丁目	<u>約133,300m<sup>2</sup></u> (約120,200m <sup>2</sup> )	区域の変更

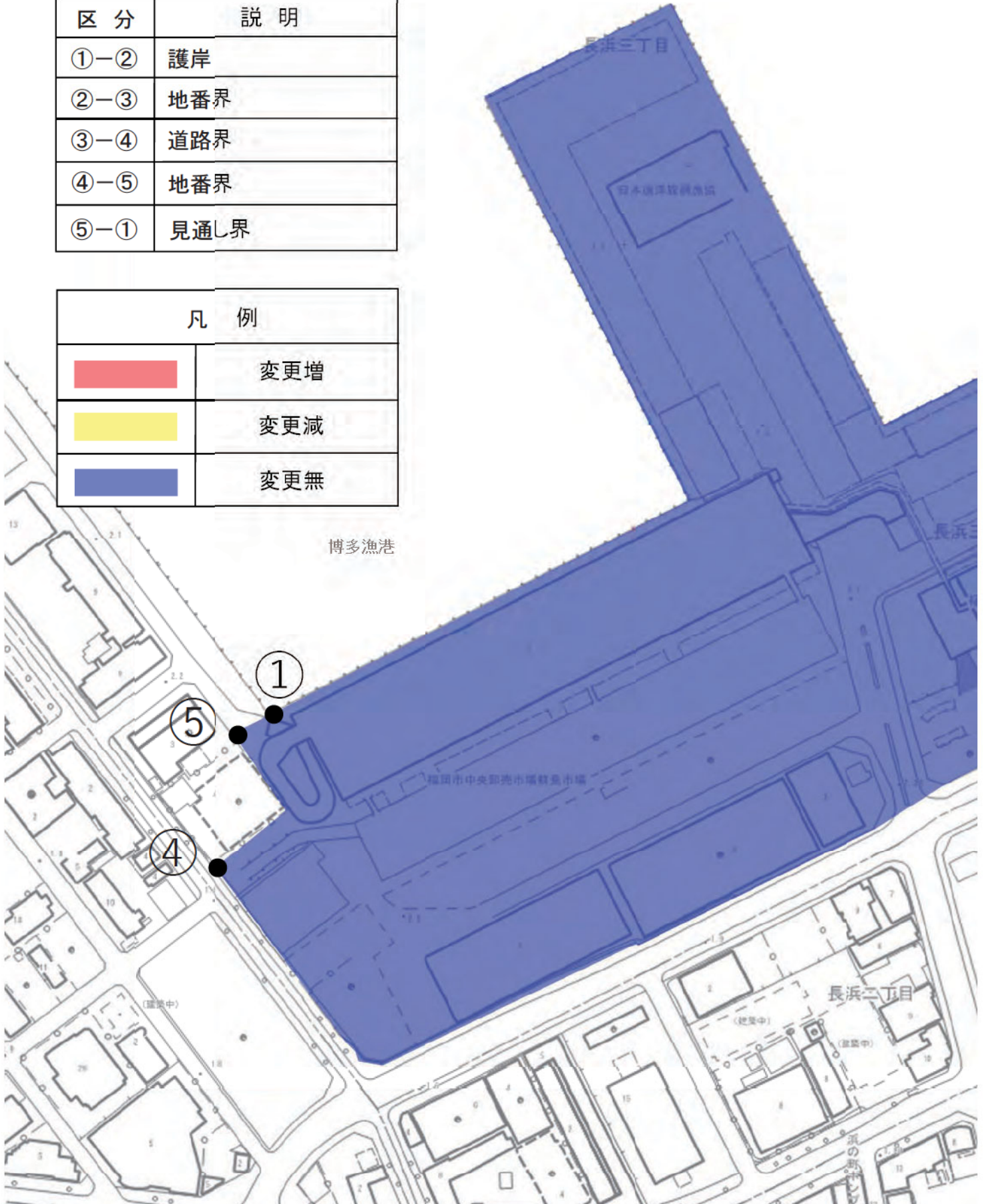
「位置及び区域は、計画図表示のとおり」



# 福岡広域都市計画市場 新旧対照図 S=1:2,500 (1号福岡市中央卸売市場鮮魚市場)

区域凡例	
区 分	説 明
①-②	護岸
②-③	地番界
③-④	道路界
④-⑤	地番界
⑤-①	見通し界

凡 例	
	変更増
	変更減
	変更無





博多漁港

博多漁港

