

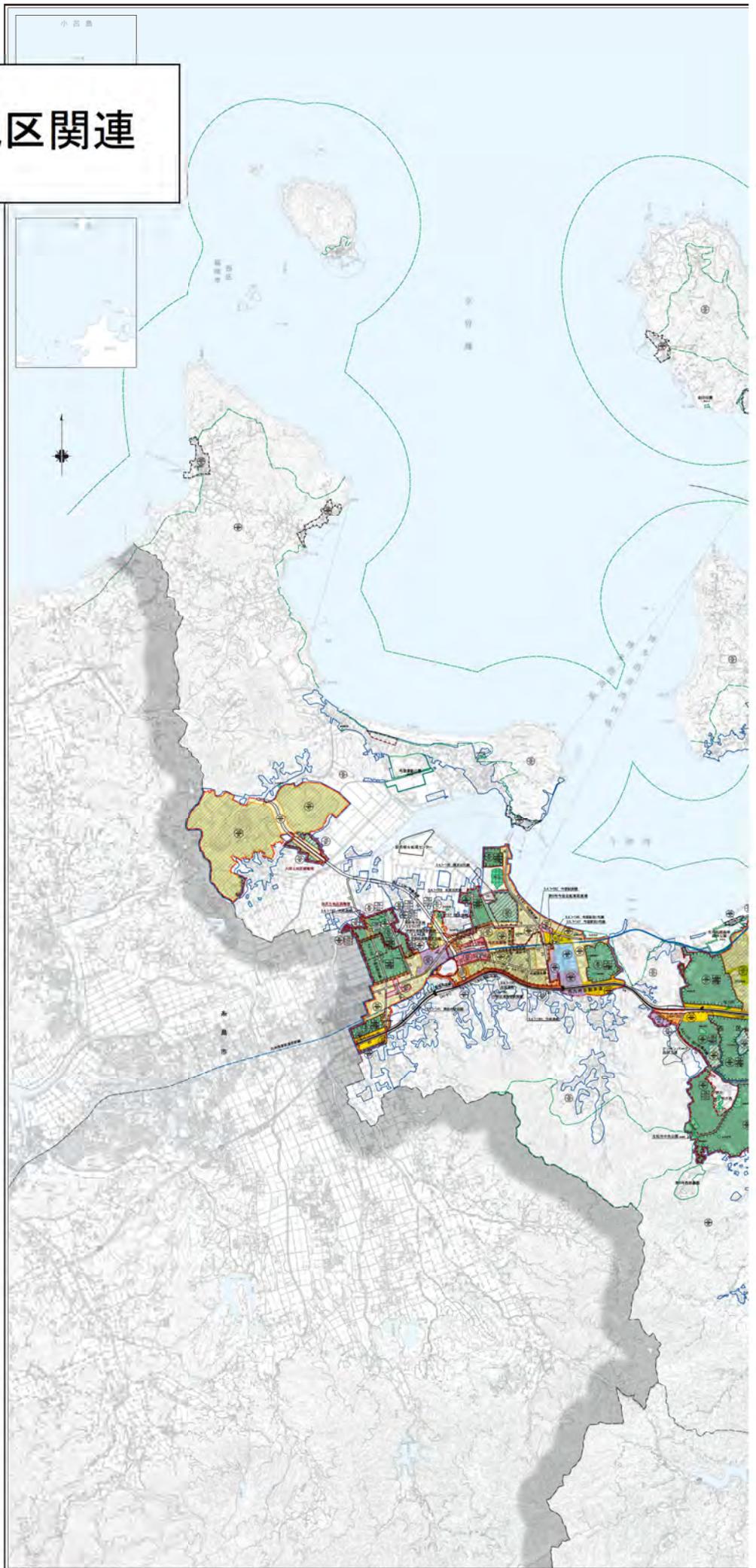
2 付議案件参考資料

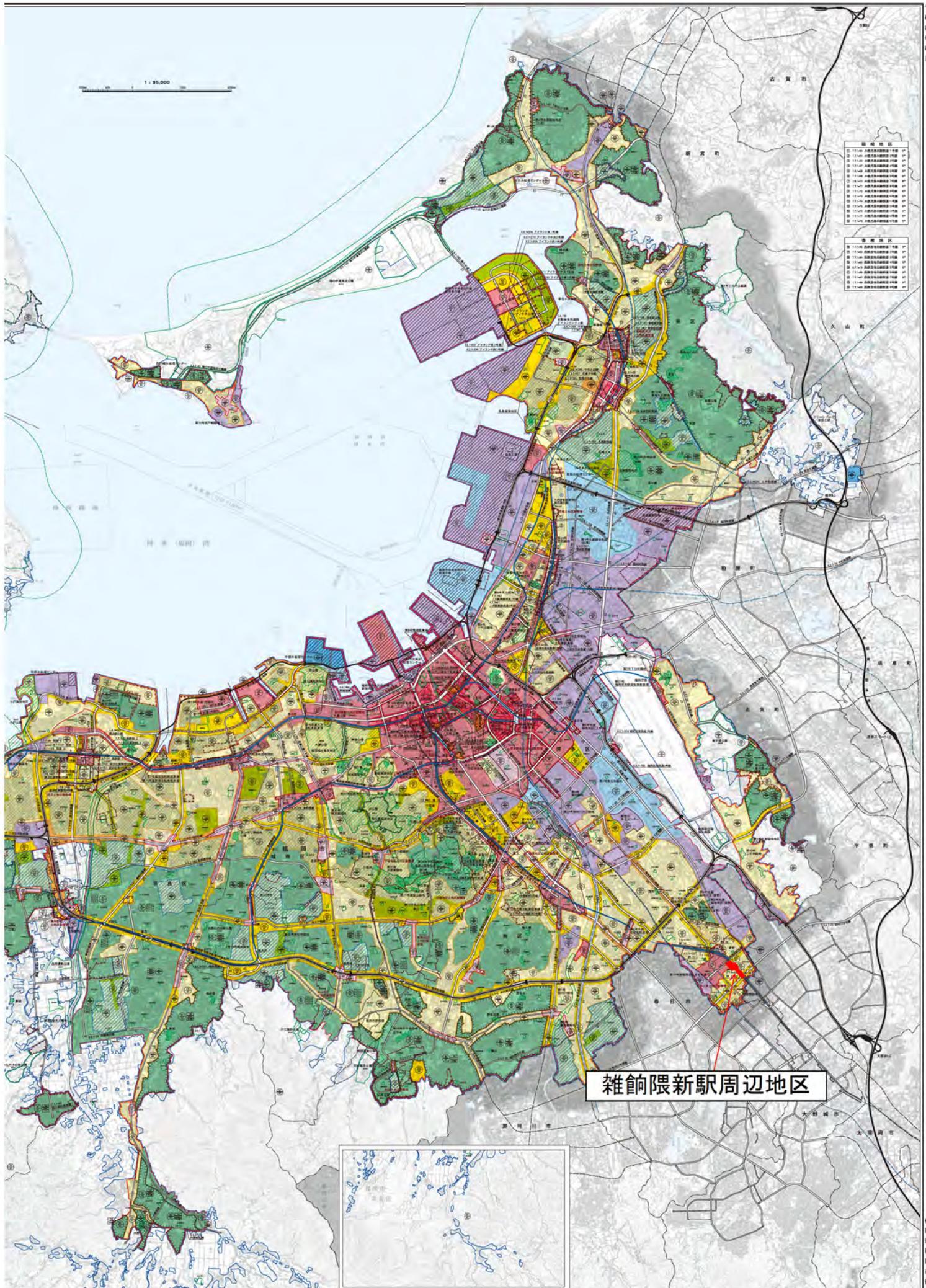
	(頁)
■雑餉隈新駅周辺地区関連	・・・57
・福岡広域都市計画用途地域の変更（市決定）	
・福岡広域都市計画高度地区の変更（市決定）	
・福岡広域都市計画防火地域又は準防火地域の変更（市決定）	
・福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（市決定）	
・福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）	
■大濠公園	・・・79
・福岡広域都市計画公園の変更（市決定）	
■生産緑地地区	・・・87
・福岡広域都市計画生産緑地地区の変更（市決定）	
■鮮魚市場	・・・93
・福岡広域都市計画市場の変更（市決定）	

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
	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





緑地地区

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

商業地区

①	商業地区(第一種)	15
②	商業地区(第二種)	15
③	商業地区(第三種)	15
④	商業地区(第四種)	15
⑤	商業地区(第五種)	15
⑥	商業地区(第六種)	15
⑦	商業地区(第七種)	15
⑧	商業地区(第八種)	15
⑨	商業地区(第九種)	15
⑩	商業地区(第十種)	15
⑪	商業地区(第十一種)	15
⑫	商業地区(第十二種)	15
⑬	商業地区(第十三種)	15
⑭	商業地区(第十四種)	15
⑮	商業地区(第十五種)	15

雑餉隈新駅周辺地区



※本地図は、令和四年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
 建設や開発等の際には、用途地域等都市計画制図について(問い合わせ先は真原事務所)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

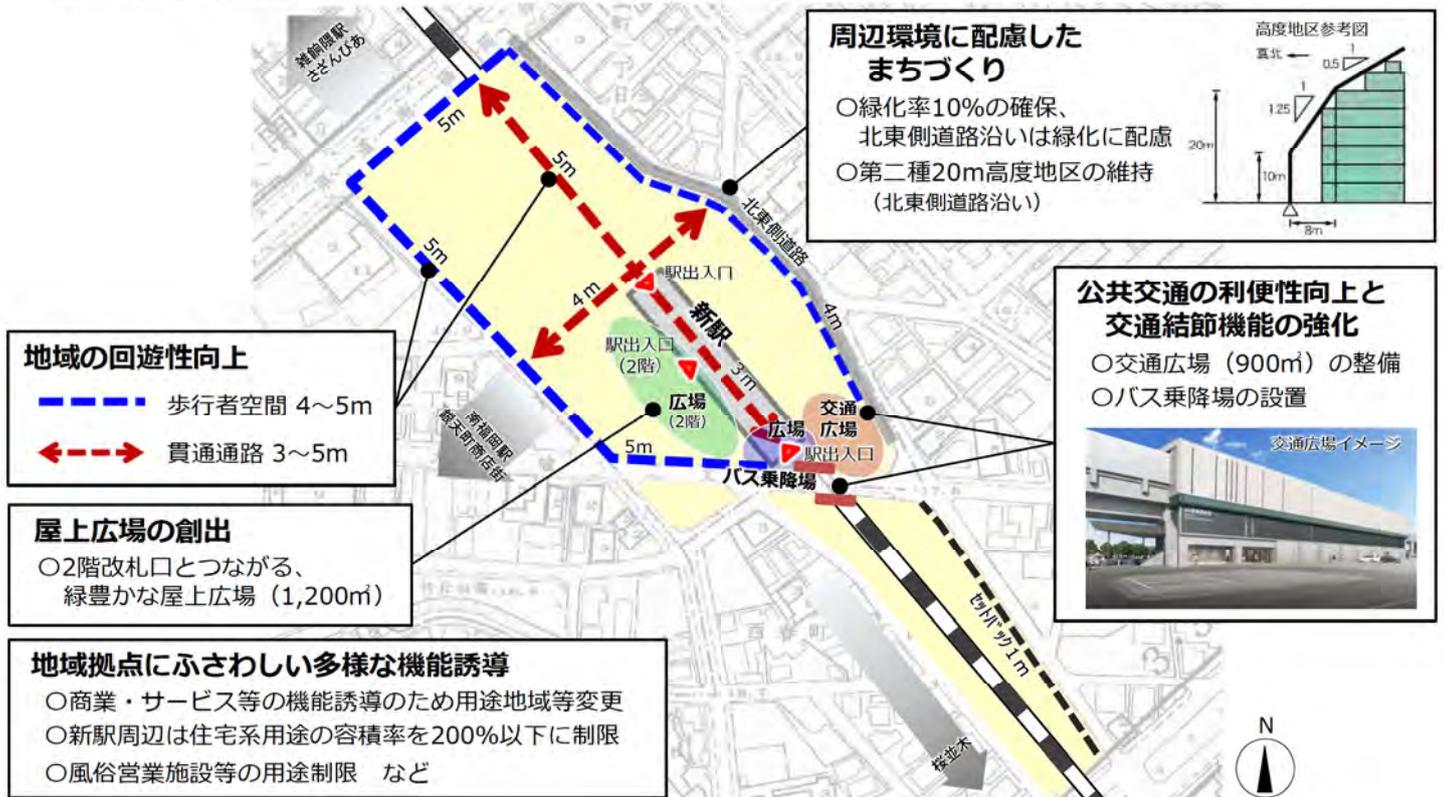
- 当地区は、本市の都心部から南東約7kmに位置しており、西鉄天神大牟田線の新駅を中心として、都市計画道路南福岡駅前線及び都市計画道路那珂川宇美線に面した交通利便性が高い地区である。
- 西鉄天神大牟田線連続立体交差事業の進捗に伴い、令和4年8月の高架切替え並びに令和5年度後半の新駅開業が予定されている。

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

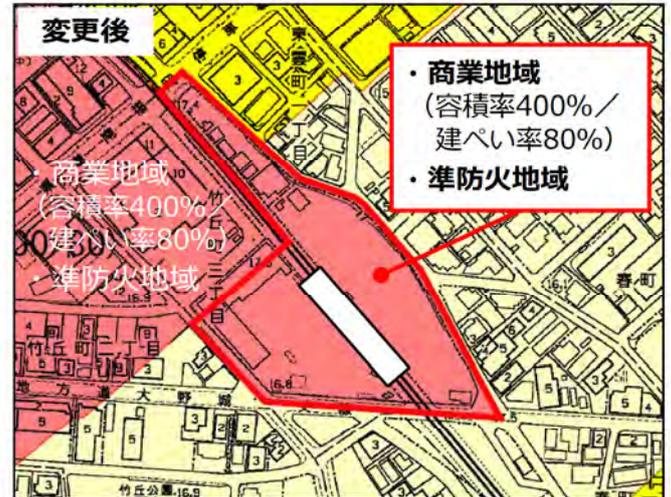
<整備イメージ>



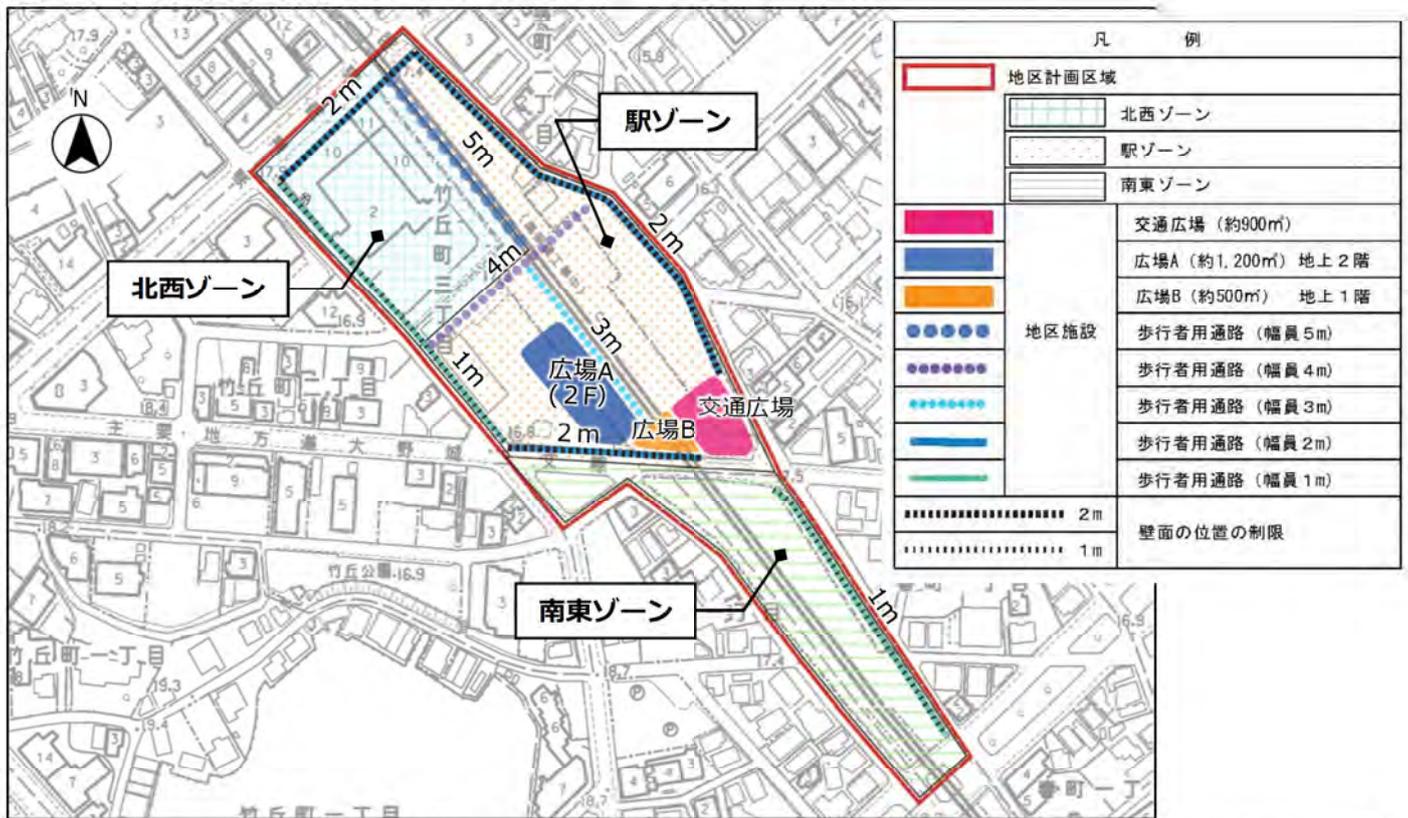
4. 都市計画の変更等

<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)	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%
	第二種住居地域 (約0.1ha)			
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15日～5月2日	都市計画原案の縦覧(縦覧者11人、意見書提出なし)
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)
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）

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 3,309 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	—	—	—	
小計	約 3,337 ha (約 3,338 ha)	-1.4						20.4%
第二種住居地域	約 1,462 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	—	—	—	
小計	約 1,570 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 1,058 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	—	—	—	—	
小計	約 1,485 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



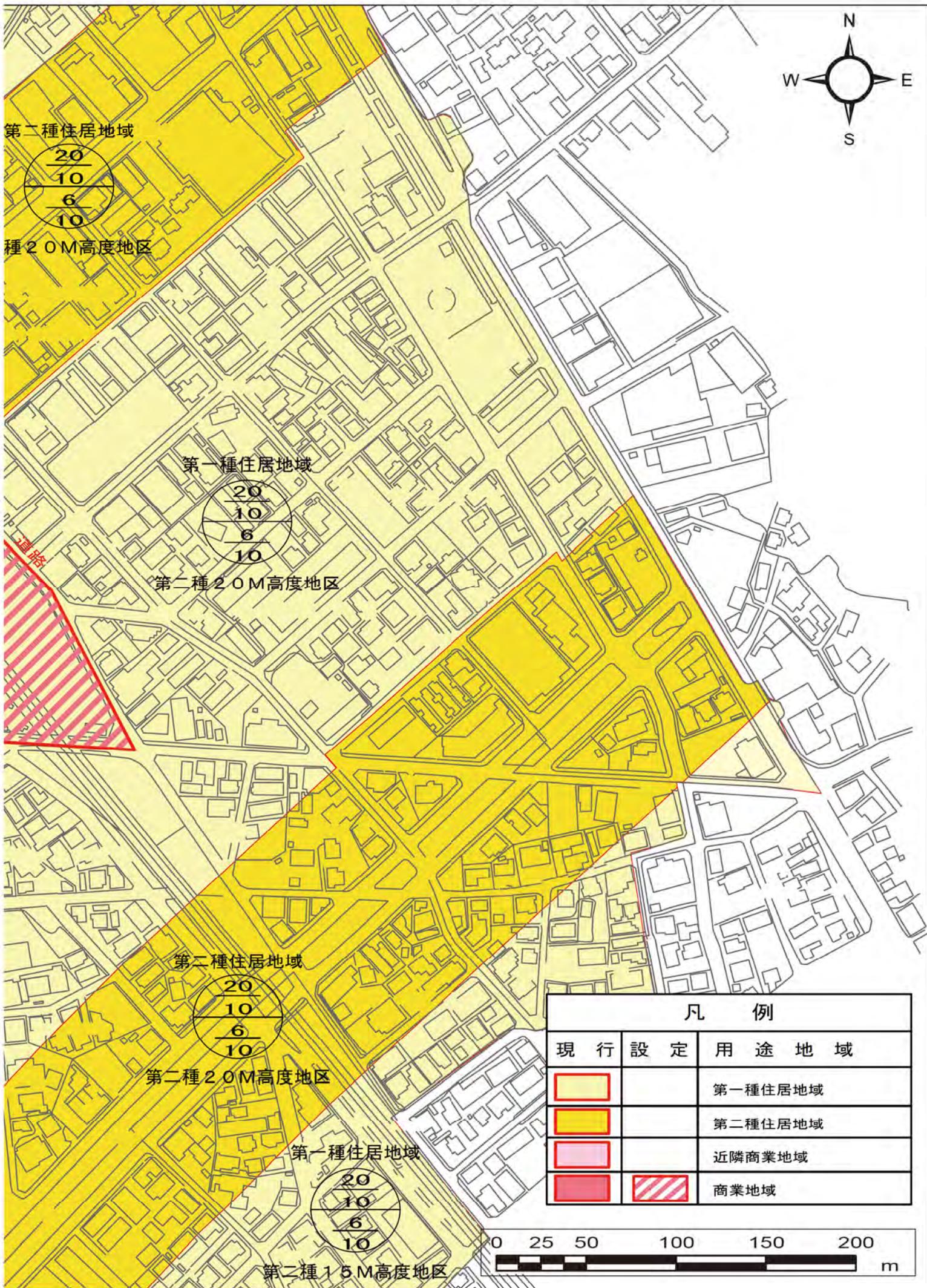
準防火地域

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)

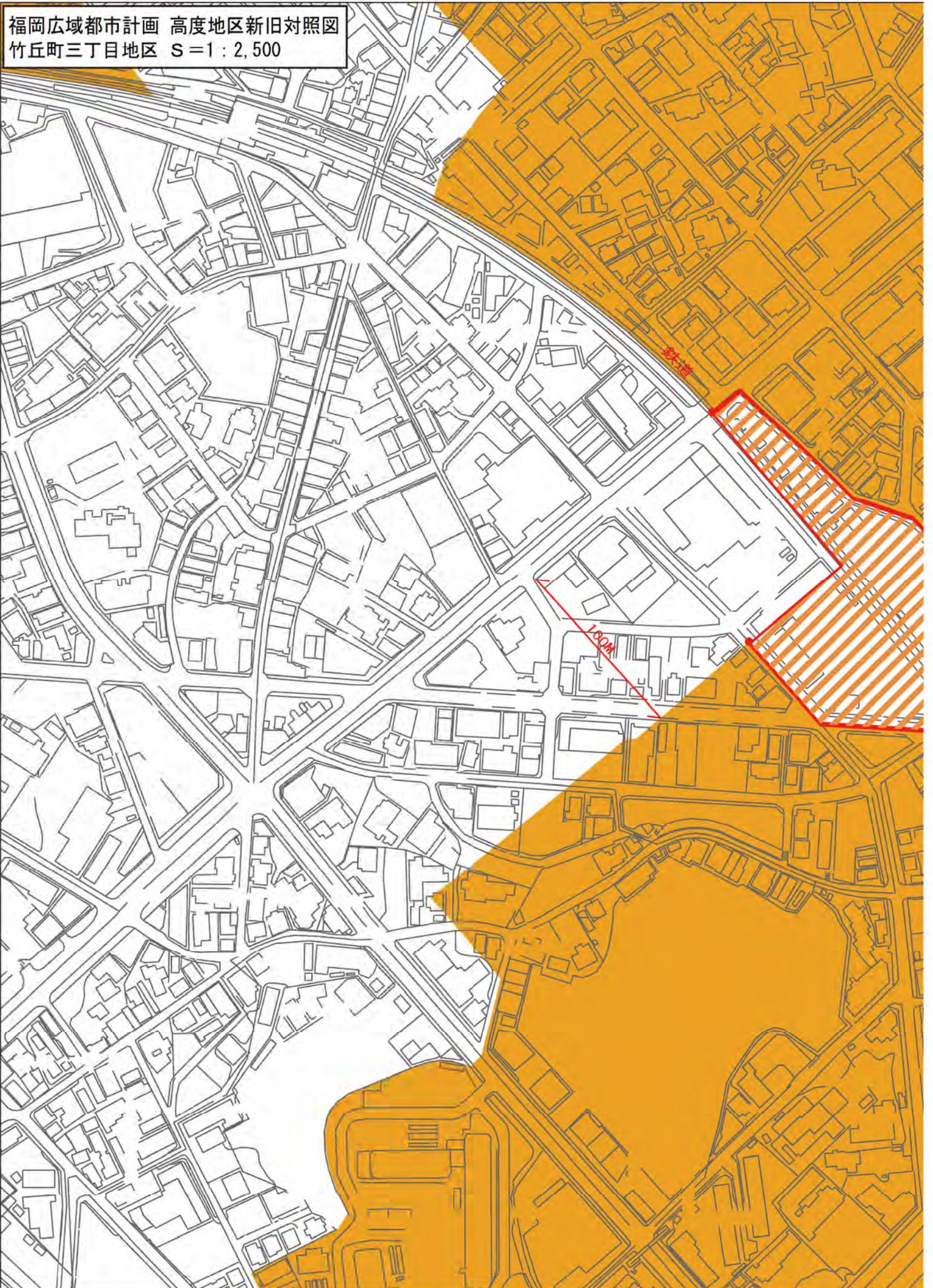
高度地区新旧対照表

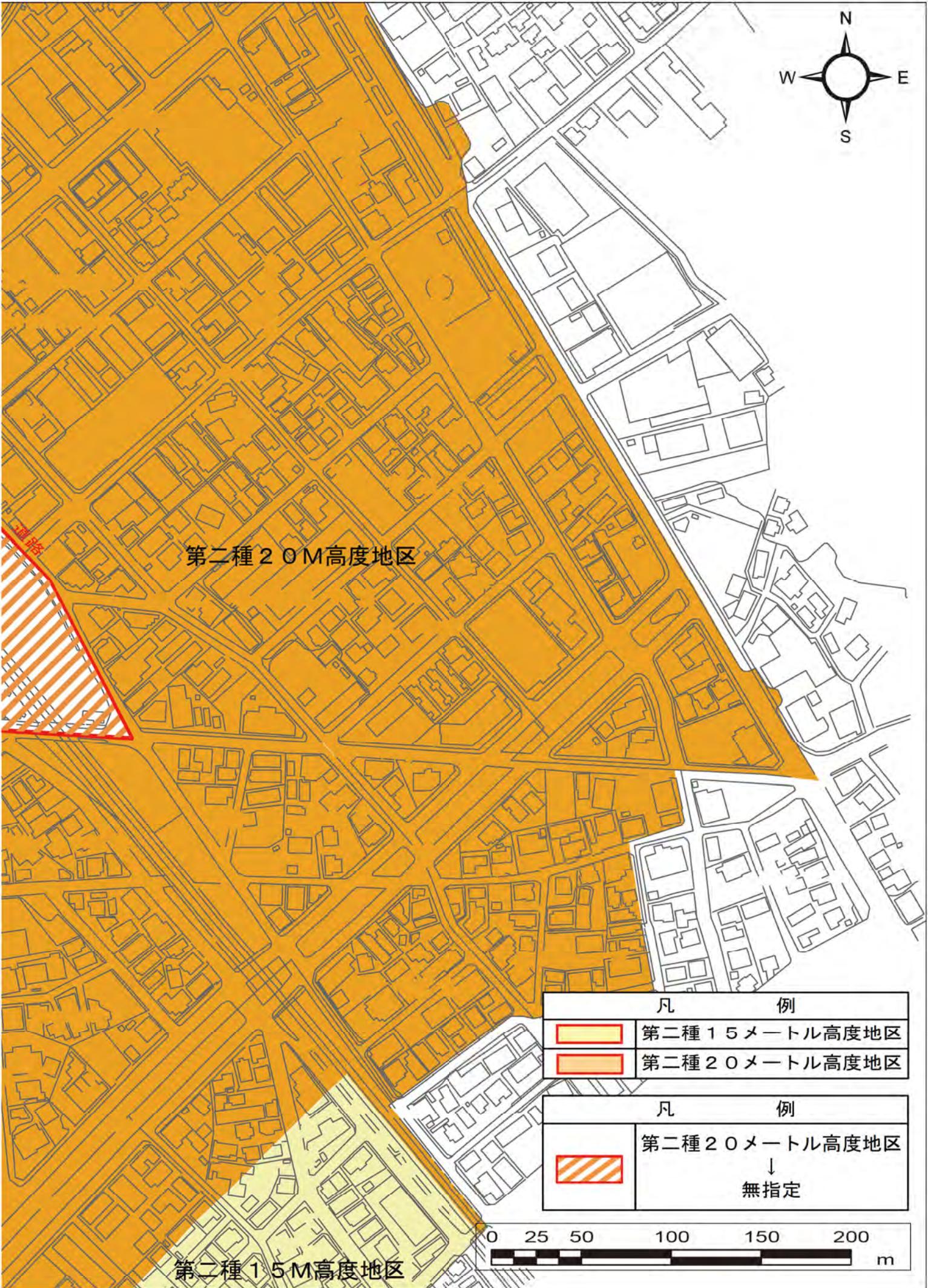
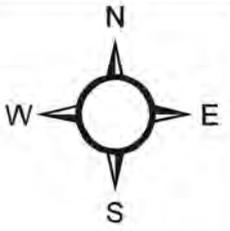
注) 朱書き・下線は新, ()は旧を示す

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



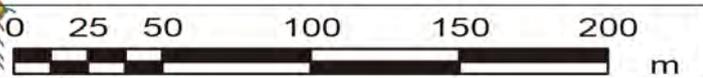


第二種 20M高度地区

第二種 15M高度地区

凡	例
	第二種 15メートル高度地区
	第二種 20メートル高度地区

凡	例
	第二種 20メートル高度地区 ↓ 無指定



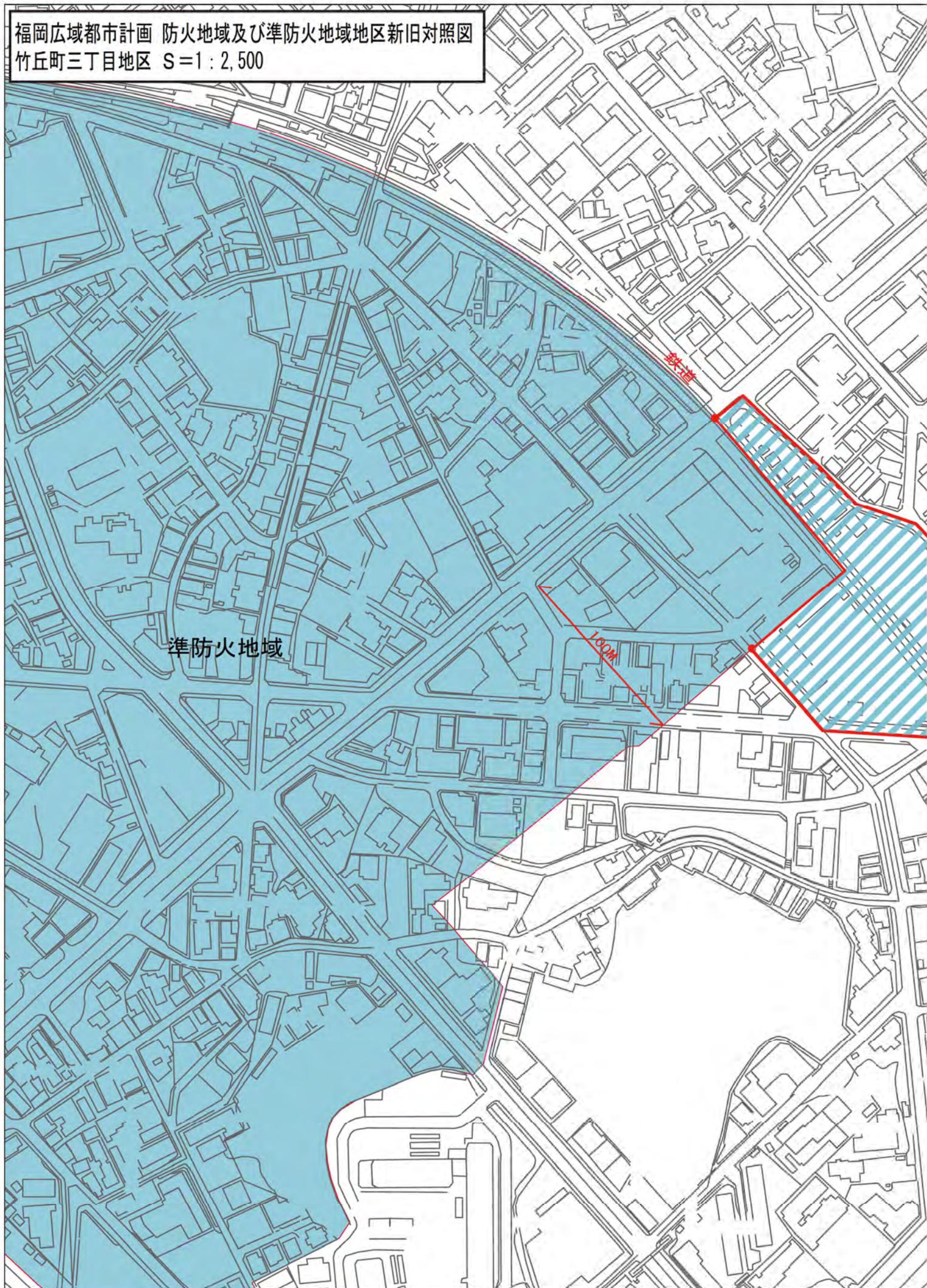
(3) 福岡広域都市計画防火地域又は準防火地域の変更 (市決定)

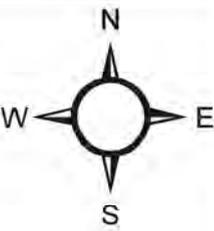
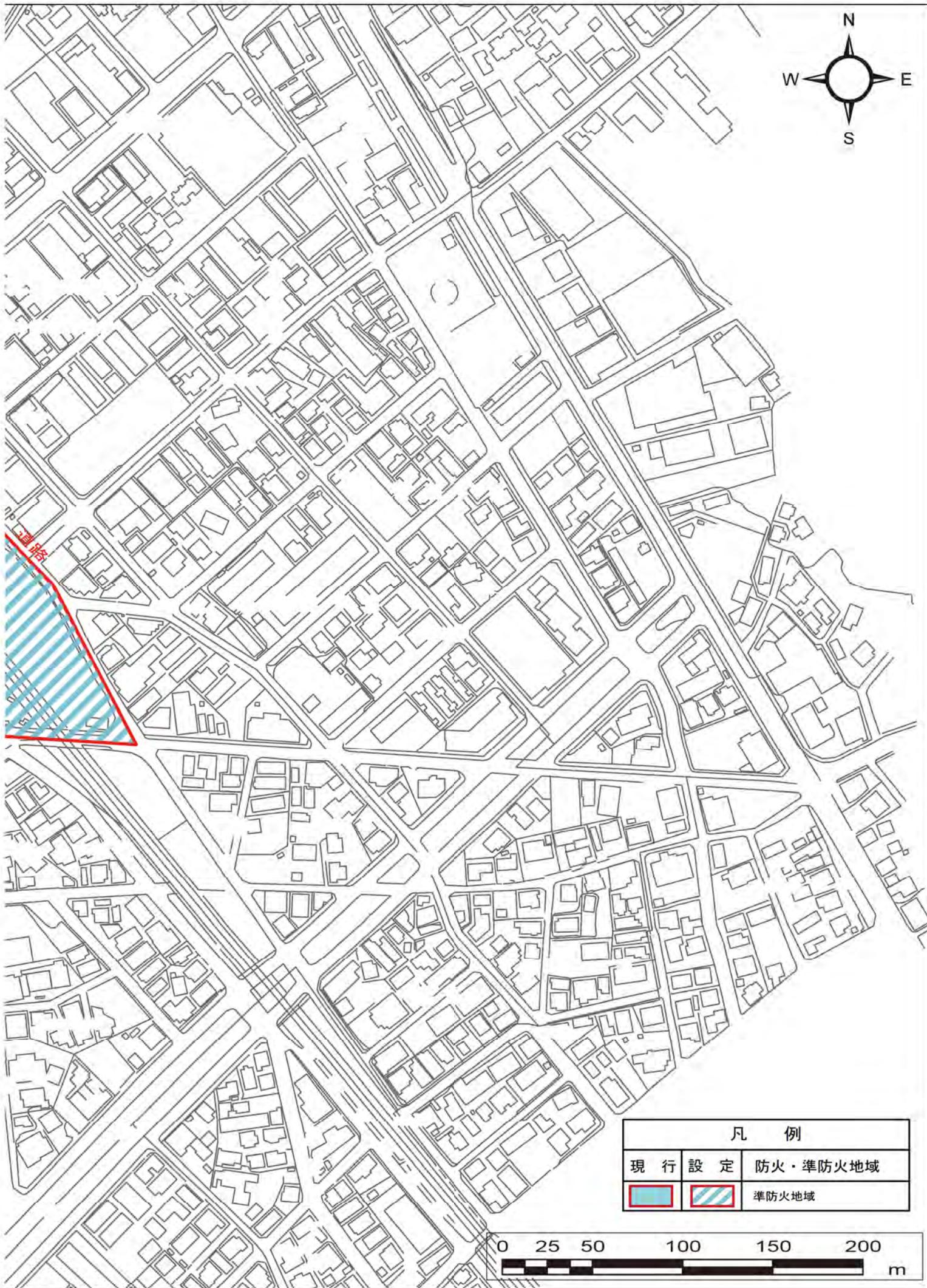
防火地域及び準防火地域新旧対照表

注) 朱書き・下線は新, ()は旧を示す

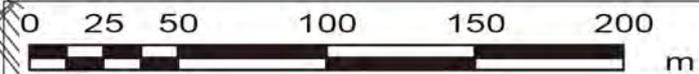
種 類	面 積	備 考
防火地域	約 160ha	
準防火地域	<u>約 2,516ha</u> (約 2,515ha)	

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





凡 例	
現 行 設 定	防 火 ・ 準 防 火 地 域
	 準 防 火 地 域



(4) 福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（市決定）

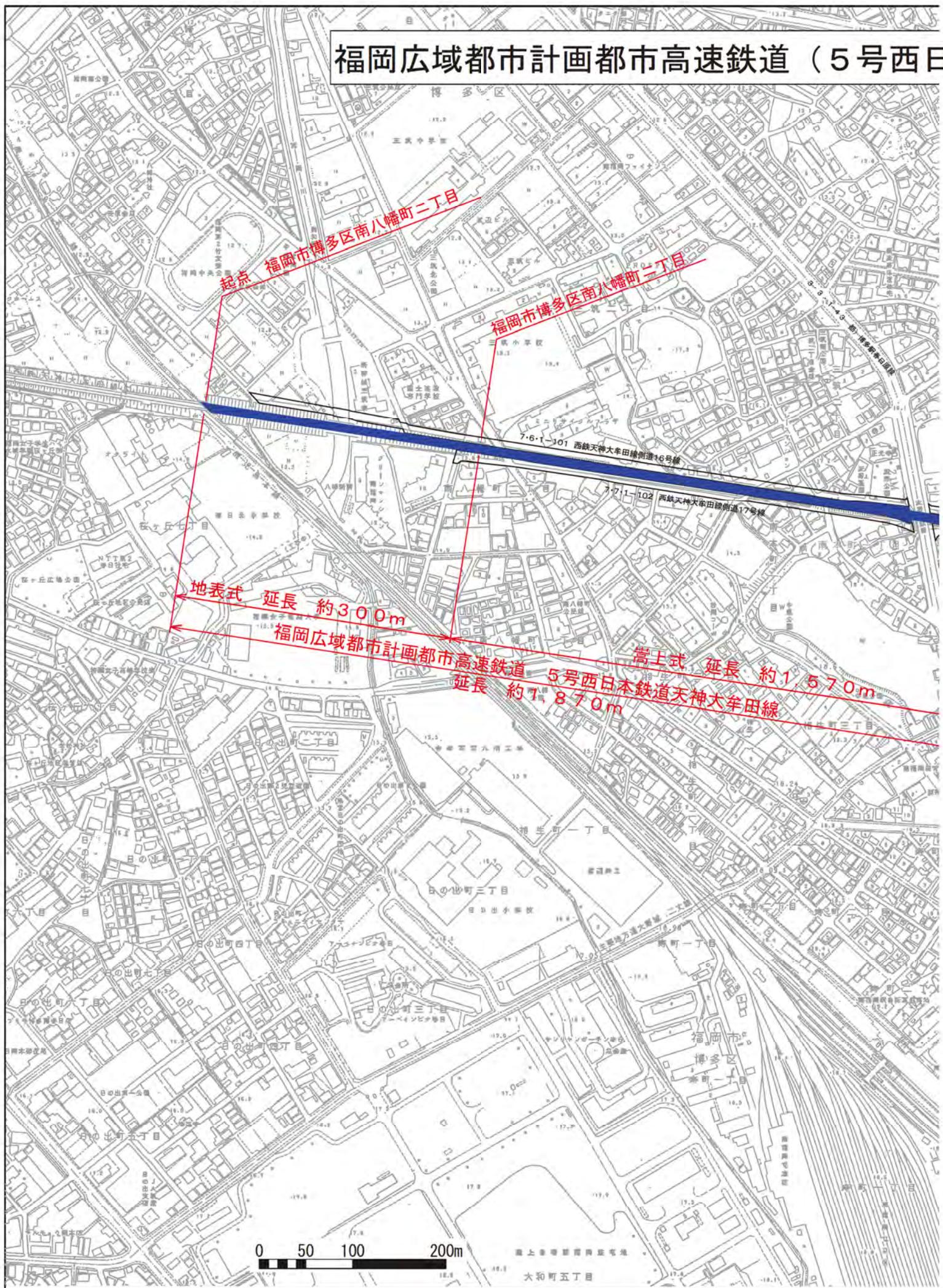
新旧対照表

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。

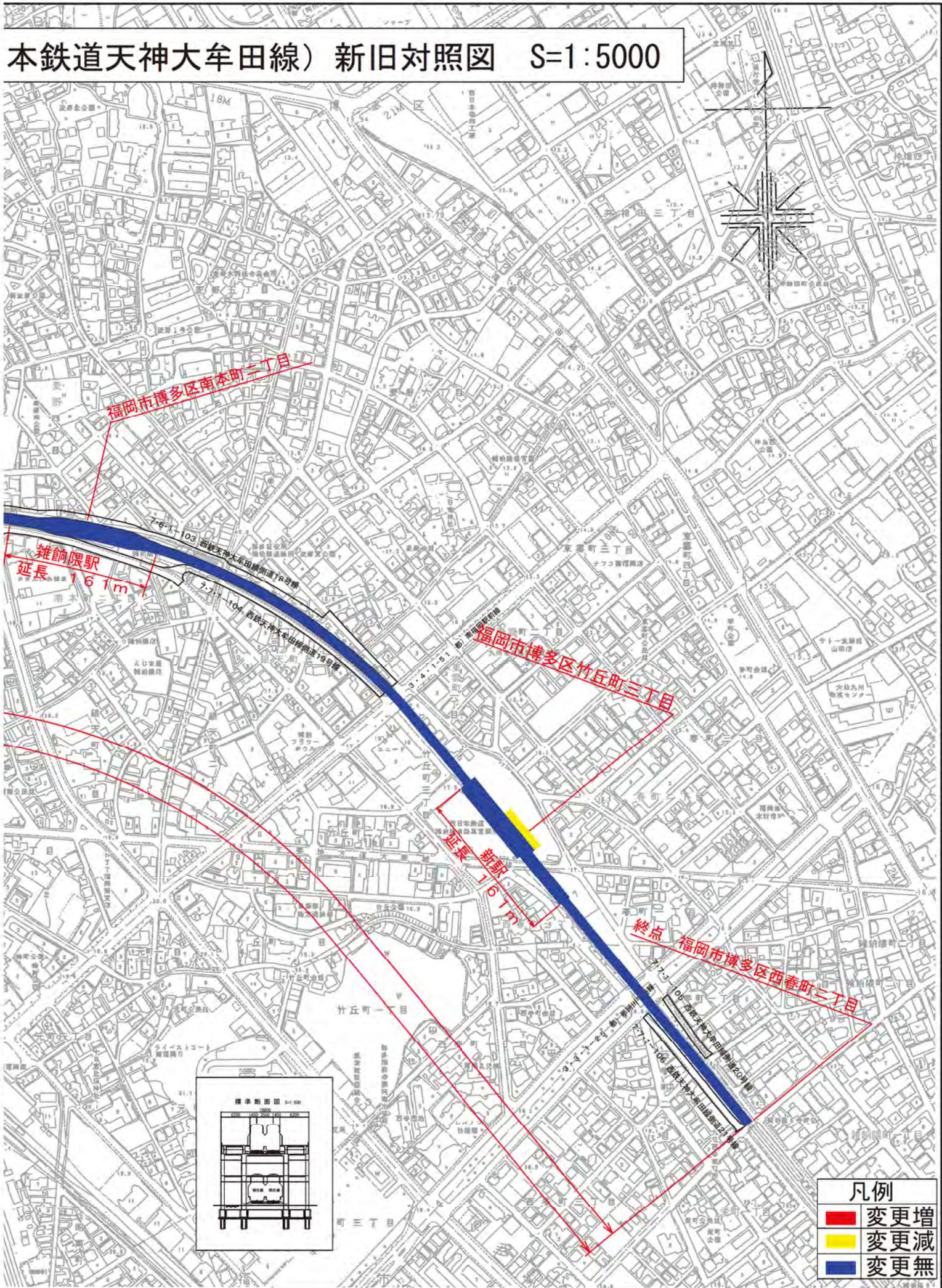
名 称		位 置			区 域	構 造		備 考
番号	路線名	起 点	終 点	主な 経過地	延 長	構造 形式	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
5	西日本鉄道 天神大牟田線	福岡市博多区 南八幡町二丁目	福岡市博多区 西春町二丁目	福岡市博多区 銀天町三丁目	約1,870m			線路線数 2 連続立体 交差事業
	内 訳	福岡市博多区 南八幡町二丁目	福岡市博多区 西春町二丁目	福岡市博多区 竹丘町三丁目	約1,570m	嵩上式		
		福岡市博多区 南八幡町二丁目	福岡市博多区 南八幡町二丁目	福岡市博多区 南八幡町二丁目	約 300m	地表式		
		なお、福岡市博多区南本町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」

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

