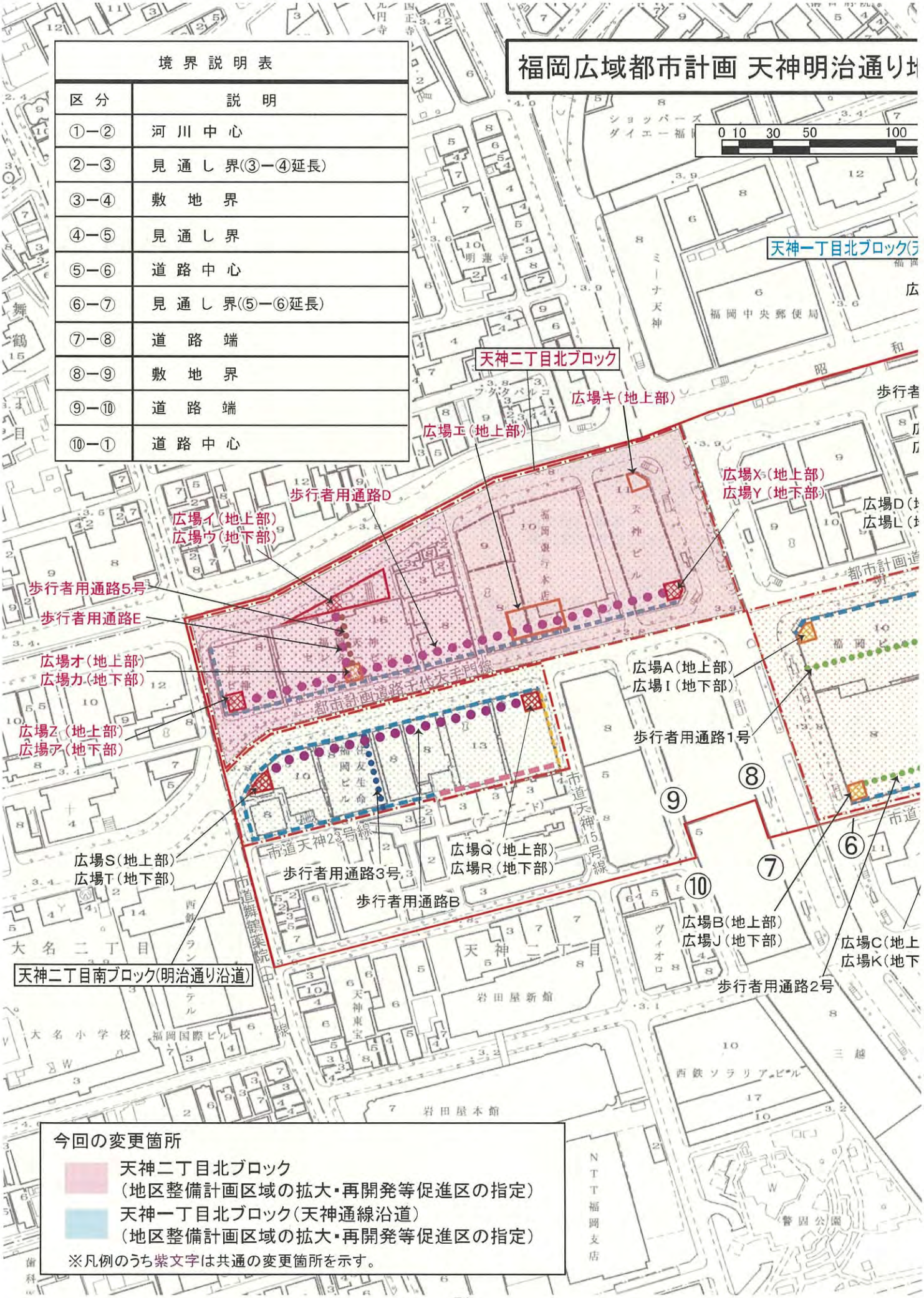
福岡広域都市計画 天神明治通り地

境界説明表	
区分	説明
①ー②	河川中心
②ー③	見通し界(③ー④延長)
③ー④	敷地界
④ー⑤	見通し界
⑤ー⑥	道路中心
⑥ー⑦	見通し界(⑤ー⑥延長)
⑦ー⑧	道路端
⑧ー⑨	敷地界
⑨ー⑩	道路端
⑩ー①	道路中心



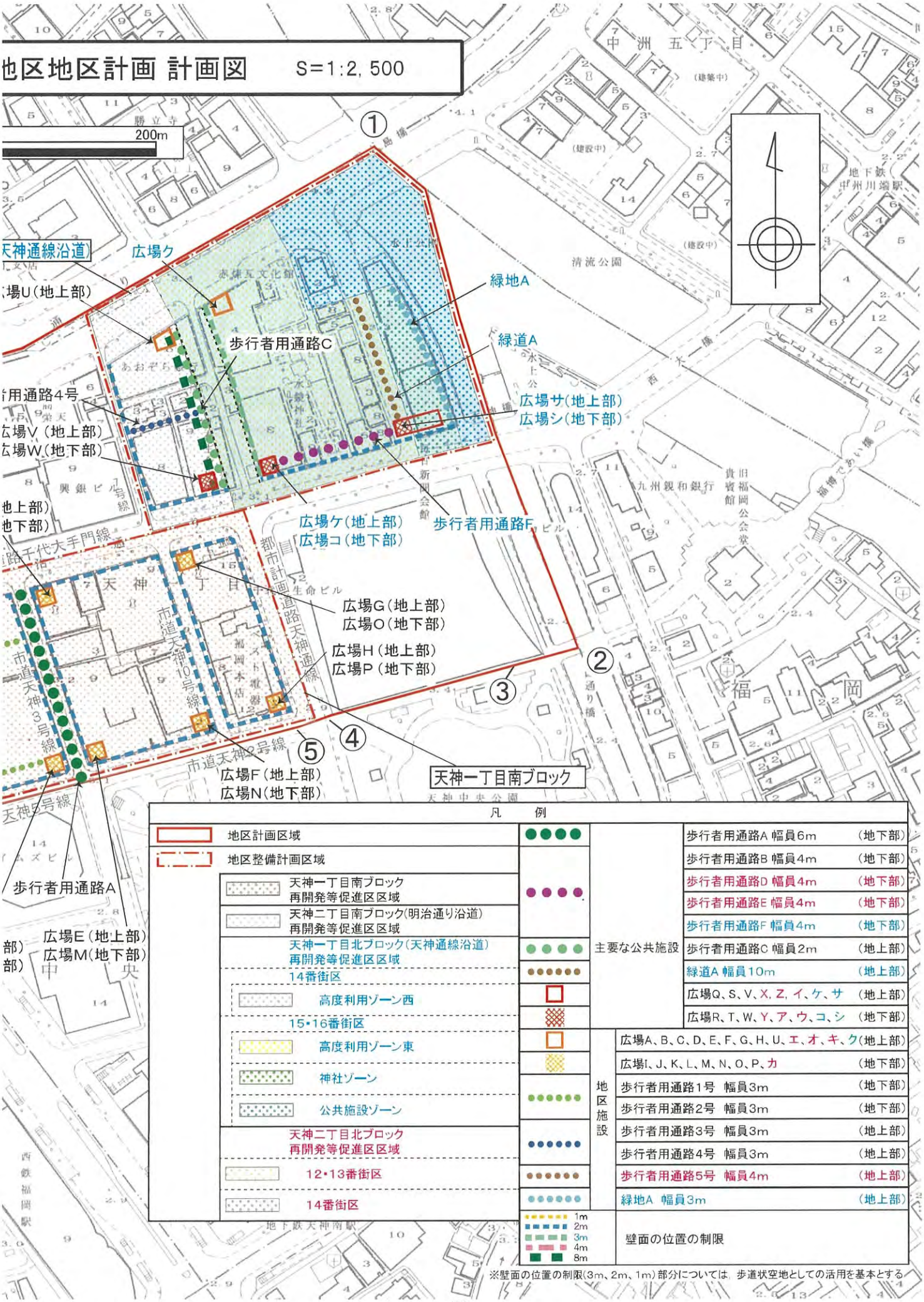
今回の変更箇所

天神二丁目北ブロック
(地区整備計画区域の拡大・再開発等促進区の指定)

天神一丁目北ブロック(天神通線沿道)
(地区整備計画区域の拡大・再開発等促進区の指定)

※凡例のうち紫文字は共通の変更箇所を示す。

地区地区計画 計画図　S=1:2,500



凡　例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 天神一丁目南ブロック 再開発等促進区区域
- 天神二丁目南ブロック(明治通り沿道) 再開発等促進区区域
- 天神一丁目北ブロック(天神通線沿道) 再開発等促進区区域
  - 14番街区
    - 高度利用ゾーン西
  - 15・16番街区
    - 高度利用ゾーン東
    - 神社ゾーン
    - 公共施設ゾーン
- 天神二丁目北ブロック 再開発等促進区区域
  - 12・13番街区
  - 14番街区

主要な公共施設

歩行者用通路A 幅員6m	(地下部)
歩行者用通路B 幅員4m	(地下部)
歩行者用通路D 幅員4m	(地下部)
歩行者用通路E 幅員4m	(地下部)
歩行者用通路F 幅員4m	(地下部)
歩行者用通路C 幅員2m	(地上部)
緑道A 幅員10m	(地上部)
広場Q、S、V、X、Z、イ、ケ、サ	(地上部)
広場R、T、W、Y、ア、ウ、コ、シ	(地下部)

地区施設

広場A、B、C、D、E、F、G、H、U、エ、オ、キ、ク	(地上部)
広場I、J、K、L、M、N、O、P、カ	(地下部)
歩行者用通路1号　幅員3m	(地下部)
歩行者用通路2号　幅員3m	(地下部)
歩行者用通路3号　幅員3m	(地上部)
歩行者用通路4号　幅員3m	(地上部)
歩行者用通路5号　幅員4m	(地上部)
緑地A　幅員3m	(地上部)

壁面の位置の制限
1m
2m
3m
4m
8m

※壁面の位置の制限(3m、2m、1m)部分については、歩道状空地としての活用を基本とする。

福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（福岡市決定）

福岡広域都市計画都市高速鉄道中、福岡都市高速鉄道１号線を次のように変更する。

１．線路部分　　注）朱書き・下線は新，（）は旧を示す

名称	位置			区域	構造		備考
	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幹線街路等との交差の構造	
福岡都市高速鉄道１号線	福岡市西区姪の浜五丁目	福岡市博多区空港前三丁目	福岡市早良区西新三丁目 福岡市中央区天神二丁目 福岡市博多区御供所町 福岡市博多区博多駅中央街 福岡市博多区東比恵二丁目	約 13,440m			線路線数 2
内　訳	福岡市西区姪の浜五丁目	福岡市西区姪の浜一丁目	福岡市西区姪の浜四丁目	約 530m	嵩上式		
	福岡市西区姪の浜一丁目	福岡市博多区空港前三丁目	福岡市早良区西新三丁目 福岡市中央区天神二丁目 福岡市博多区御供所町 福岡市博多区博多駅中央街 福岡市博多区東比恵二丁目	約 12,550m	地下式		
				約 360m	地表式		

2．主要施設　　注）朱書き・下線は新，（）は旧を示す

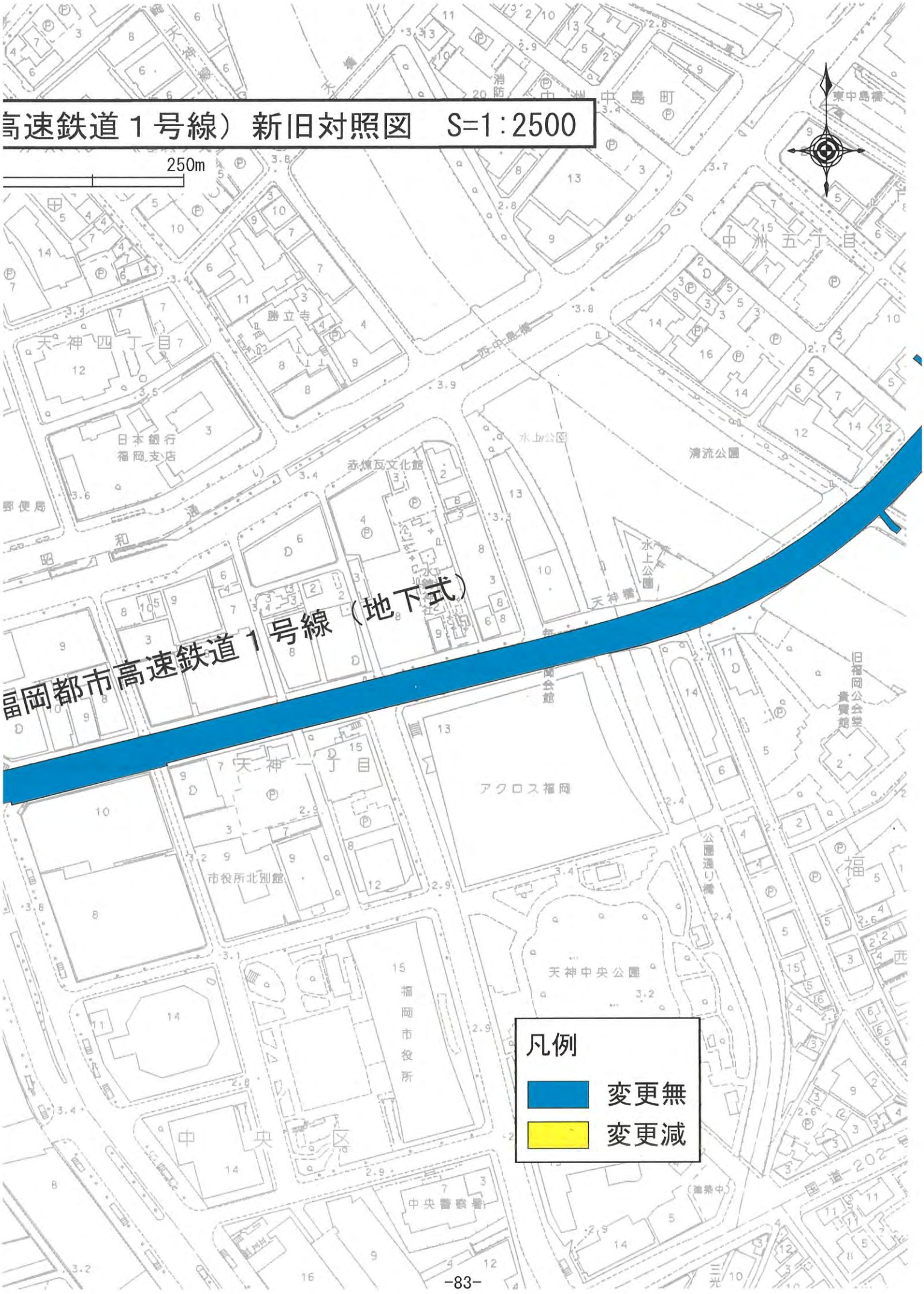
名称		位置	区域	備考
路線名	施　設　名			
福岡都市高速鉄道１号線	姪　浜　駅	福岡市西　区姪の浜四丁目	約 7,100 ㎡	
	室　見　駅	福岡市早良区室見一丁目	約 4,100 ㎡	
	藤　崎　駅	福岡市早良区百道二丁目	約 4,600 ㎡	
	西　新　駅	福岡市早良区西新三丁目	約 6,900 ㎡	
	唐人町駅	福岡市中央区唐人町一丁目	約 4,600 ㎡	
	大濠公園駅	福岡市中央区大手門一丁目	約 5,900 ㎡	
	赤　坂　駅	福岡市中央区赤坂一丁目	約 6,000 ㎡	
	天　神　駅	福岡市中央区天神二丁目	約 10,400 ㎡ （約 10,500 ㎡）	
	中洲川端駅	福岡市博多区上川端町	約 10,700 ㎡	
	祇　園　駅	福岡市博多区御供所町	約 5,100 ㎡	
	博　多　駅	福岡市博多区博多駅中央街	約 21,900 ㎡	
	東比恵駅	福岡市博多区東比恵二丁目	約 3,400 ㎡	
	福岡空港駅	福岡市博多区大字下臼井	約 3,300 ㎡	
	姪浜検車場	福岡市西　区下山門四丁目	約 94,000 ㎡	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

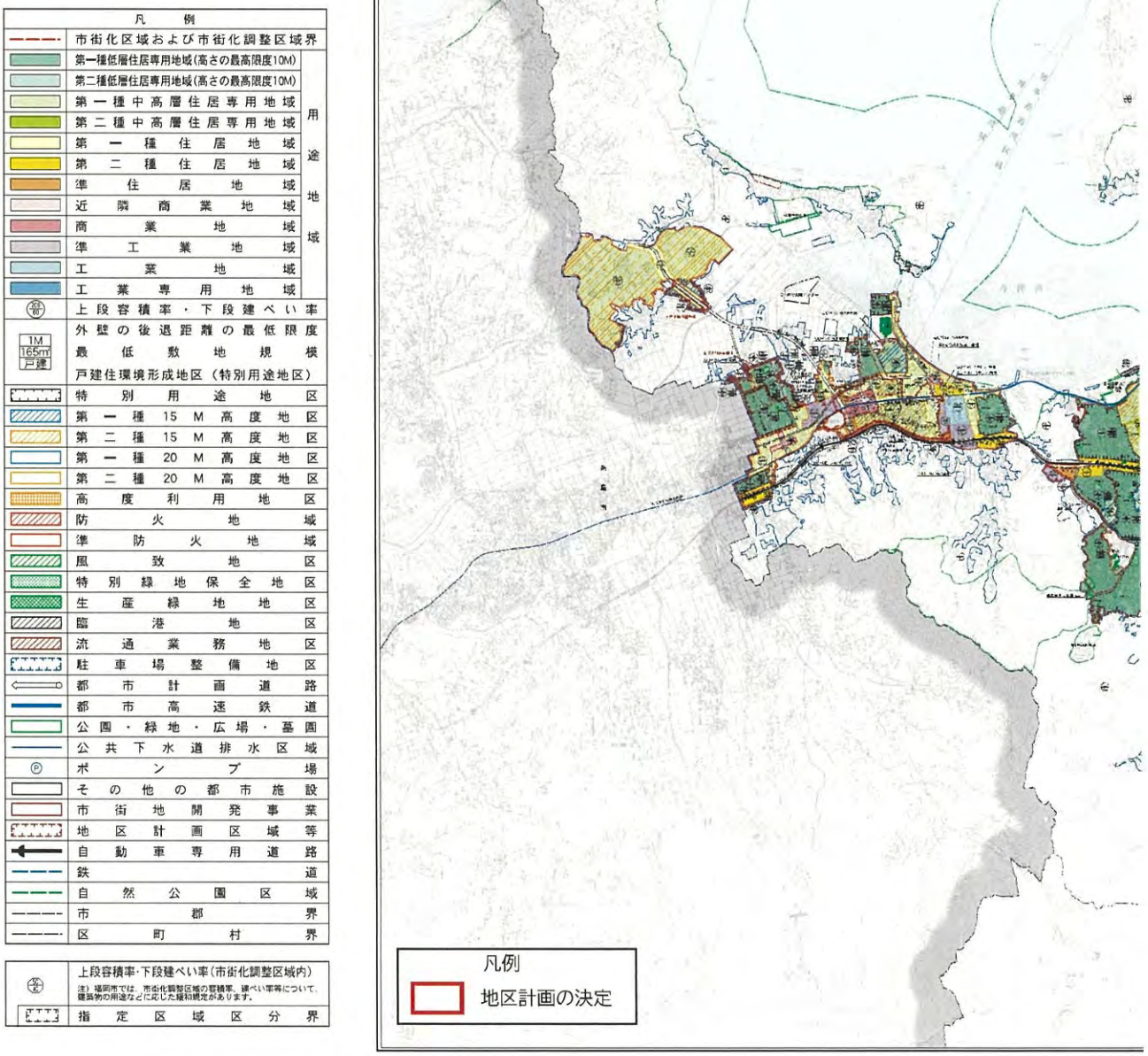
理由

天神駅周辺における再開発計画に鑑み、福岡都市高速鉄道１号線を、本案のとおり変更するものである。

福岡広域都市計画都市高速鉄道（福岡都市高
0
天神駅
4出入口
1出入口
換気塔A


高速鉄道１号線）新旧対照図　S=1:2500
250m
福岡都市高速鉄道１号線（地下式）
凡例
変更無
変更減

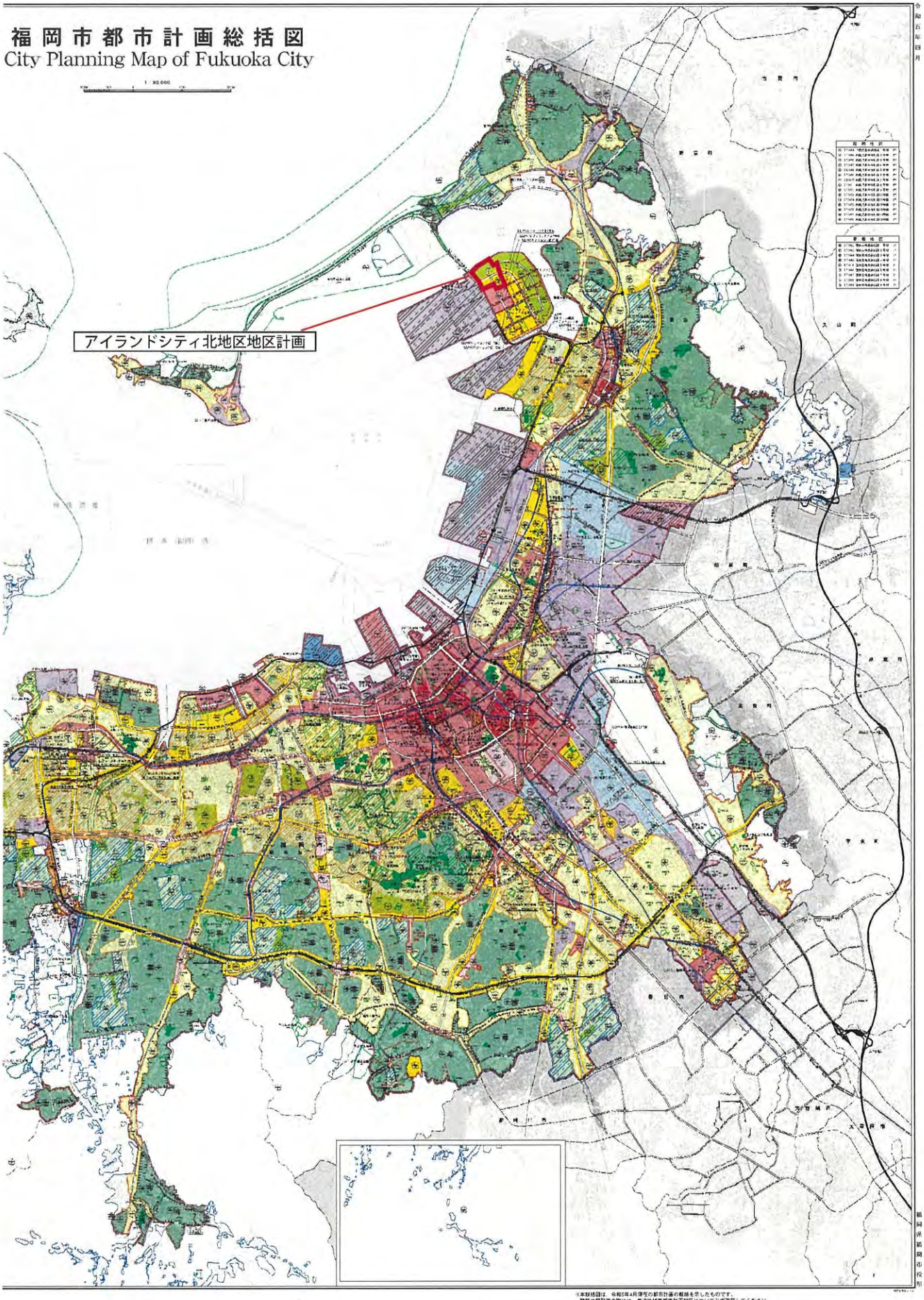
福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）



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
用途地域	
容積 建ぺい	上段容積率・下段建ぺい率
1M 165m² 戸建	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15M高度地区
	第二種15M高度地区
	第一種20M高度地区
	第二種20M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
P	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

容積 建ぺい	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規制規定があります。
	指定区域区分界

福岡市都市計画総括図
City Planning Map of Fukuoka City



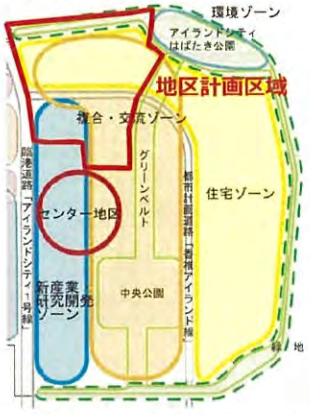
アイランドシティ北地区地区計画の決定（市決定）について

1　地区計画の策定の理由について

○アイランドシティは、都市計画マスタープラン（平成26年５月策定）において、都市の成長を推進する「活力創造拠点」に位置付けられ、環境と共生した快適な居住環境の整備や新しい産業の集積拠点を形成する先進的な都市づくりが進められている。

○また、当地区はアイランドシティ事業計画（平成21年12月策定）において住宅ゾーン、複合・交流ゾーン及び新産業・研究開発ゾーンに位置しており、周辺環境に配慮した住宅街区の形成や、健康・医療・福祉関連機能や教育・人材育成機能等を誘導した複合的な交流空間の形成を図るとともに、公共空間と調和した緑豊かなオープンスペースの確保やゆとりあるまちなみの形成及び保全を図るため、地区計画の決定に向けた手続きを進めるもの。

▲都市計画マスタープラン上の位置づけ

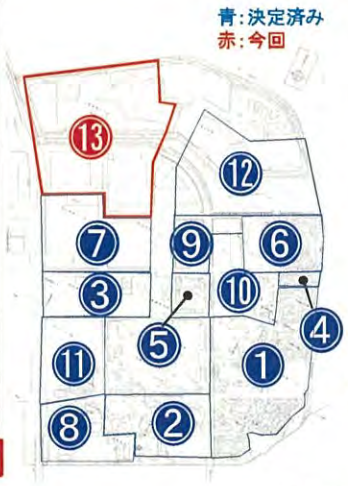


▲アイランドシティ事業計画上の位置づけ

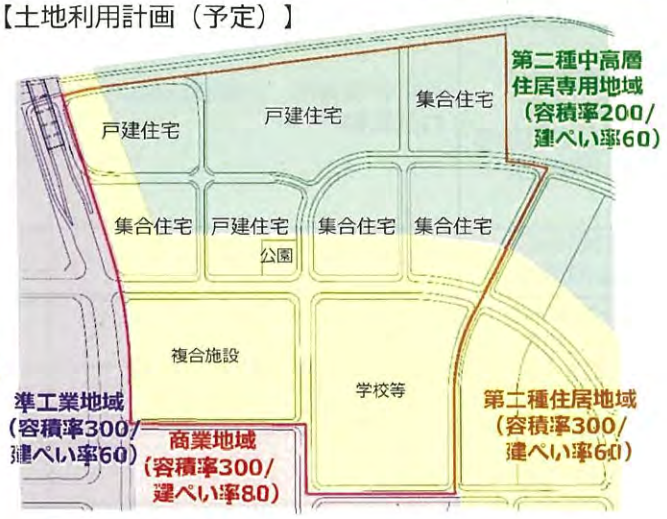
2　地区の概要

【地区計画】

	地区計画名称
①	ｱｲﾗﾝﾄﾞｼﾃｨ照葉住宅地区
②	香椎照葉三丁目東地区
③	ｱｲﾗﾝﾄﾞｼﾃｨｾﾝﾀｰ地区
④	香椎照葉二丁目北地区
⑤	香椎照葉四丁目東地区
⑥	香椎照葉北ｴﾘｱ戸建住宅地区
⑦	ｱｲﾗﾝﾄﾞｼﾃｨｾﾝﾀｰ北地区
⑧	香椎照葉三丁目西地区
⑨	香椎照葉六、七丁目集合住宅地区
⑩	香椎照葉二、七丁目地区
⑪	香椎照葉五丁目地区
⑫	香椎照葉六、七丁目東地区
⑬	ｱｲﾗﾝﾄﾞｼﾃｨ北地区



【土地利用計画（予定）】



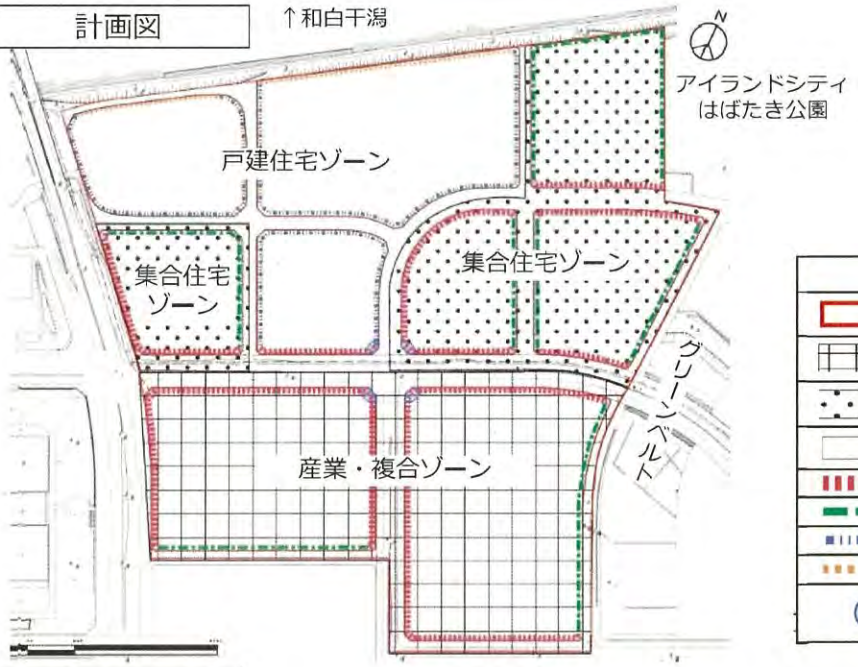
【事業概要（予定）】

	戸建・集合住宅	複合施設	学校等
施設	住宅 約２千戸 等 ・戸建　約 250 戸 ・集合 （分譲）約 1200戸 （賃貸）約 550 戸 ・生活利便施設	健康関連の複合施設 ・多目的スポーツ施設 ・食、健康関連の研究、実証施設（オフィス・レンタルラボ等） ・教育施設（幼児教育施設等）	小学校、公民館等
事業者	事業者連合体 代表：積水ﾊｳｽ（株）	福岡アイランドシティ特定目的会社	福岡市

【複合施設イメージ】

3 地区計画の概要

計画図



凡　例		
	地区計画区域（地区整備計画区域）	
	産業・複合ゾーン	
	集合住宅ゾーン	
	戸建住宅ゾーン	
	3．0m	壁面位置の制限
	2．0m	
	1．5m	
	1．0m	
	地区施設	まちかど広場　約１００㎡

地区整備計画

	戸建住宅ゾーン（約9.6ha）	集合住宅ゾーン（約9.8ha）	産業・複合ゾーン（約11.6ha）
地区施設の配置及び規模	まちかど広場　（約１００㎡ ４ヶ所）		
建築物等の用途制限（建築してはならない建築物）	住宅や保育所、小規模店舗以外の建築物	・ボーリング場、スケート場等の運動施設 ・マージャン屋、ぱちんこ屋等その他これに類するもの ・カラオケボックス等	・マージャン屋、ぱちんこ屋等その他これに類するもの
容積率の最高限度	１０分の８		
建ぺい率の最高限度	１０分の５		
敷地面積の最低限度	２００㎡	５００㎡	５００㎡
建築物高さの最高限度	１０m		
壁面位置の制限	3m、1.5m、1m	3m、２m	3m、２m
形態・意匠の制限	屋根や外壁等の形態・意匠及び色彩は周辺環境に調和したもの　等		
垣・さくの構造の制限	生け垣又はメッシュフェンス等の透視可能なものに植栽を施したもの		
緑化率の最低限度		３０％	２０％

4 スケジュール（予定）

令和5年　4月　　都市計画原案の縦覧（縦覧者45人、意見書0通）
令和5年　6月　　福祉都市委員協議会報告
令和5年　7月　　都市計画案の縦覧（法定縦覧）
令和5年　8月　　都市計画審議会
令和5年　9月　　都市計画決定告示

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画アイランドシティ北地区地区計画を次のように決定する。

名　　称	位　　置	面　積	備考
アイランドシティ北地区地区計画	福岡市東区香椎照葉六丁目及び香椎照葉七丁目の各一部	約　３１．０ha	

（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		１３５	約１４７２．０
	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　３１．０
	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		１３６	約１５０３．０

福岡市景観計画の変更について
（アイランドシティ香椎照葉地区都市景観形成地区の変更）

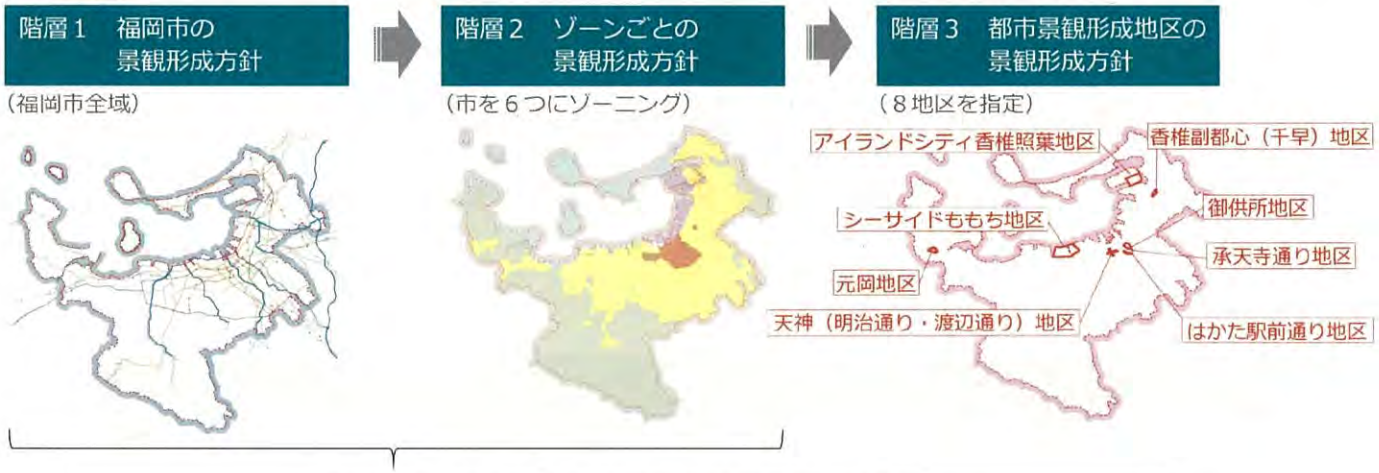
1　趣旨

福岡市景観計画で指定している「アイランドシティ香椎照葉地区」都市景観形成地区について、対象区域拡大を行うため、景観法第9条第2項に基づき、都市計画審議会の意見を聴取するもの。

2　福岡市の景観誘導

（1）福岡市における景観誘導

福岡市では、平成24年に景観法に基づく「福岡市景観計画」を策定し、市全域に関する景観形成方針（階層1）を定めるとともに、土地利用特性に応じた6つのゾーンごとの景観形成方針（階層2）、さらに、地区の個性や特性に応じた景観形成を目指す都市景観形成地区の方針（階層3）を定め、景観誘導を行っている。



届出が必要な行為・規模（大規模建築物等の行為の届出）		
建築物	1 都心ゾーン、一般市街地ゾーン、港湾ゾーンにあっては、高さが31mを超え、又は延べ面積が10,000m²を超えるもの	都心ゾーン 一般市街地ゾーン 港湾ゾーン
	2 歴史・伝統ゾーンにあっては、高さが15mを超え、又は延べ面積が1,500m²を超えるもの。ただし、沿道区域については、通常の管理行為、軽易な行為その他の行為を除くすべてのものとする。	歴史・伝統ゾーン
	3 山の辺・田園ゾーン、海浜ゾーンにあっては、高さが10mを超え、又は延べ面積が1,000m²を超えるもの	山の辺・田園ゾーン 海浜ゾーン

（2）都市景観形成地区

市を代表する地区や個性ある地区など、特に良好な景観を図るべき地区については、地域住民との共働により都市景観形成地区に指定し、地区の特性に応じた景観形成方針及び基準を定め、よりきめ細かな景観誘導を図っている。

※令和5年4月時点

都市景観形成地区名称	位置	面積	備考
シーサイドももち地区	早良区百道浜一丁目他	約185.6ha	H8.4.25指定
御供所地区	博多区御供所町他	約28.0ha	H10.11.30指定
天神（明治通り・渡辺通り）地区	中央区天神一丁目他	約15.7ha	H12.3.2指定
香椎副都心（千早）地区	東区千早四丁目他	約17.6ha	H17.4.25指定
アイランドシティ香椎照葉地区	東区香椎照葉一丁目他	約94.0ha	H23.3.3指定
元岡地区	西区元浜一丁目他	約18.3ha	H23.3.3指定
はかた駅前通り地区	博多区博多駅前二丁目他	約7.0ha	H23.7.28指定
承天寺通り地区	博多区博多駅前一丁目他	約2.6ha	R2.3.30指定

3 これまでの経緯

「アイランドシティ香椎照葉地区」については、平成18年3月に「アイランドシティ・デザインガイドライン」を策定し、海や緑などの恵まれた自然環境と調和した「美しいまちなみ」と「緑の都市景観」の創造を図ってきた。良好な景観を次世代にわたっても維持・保全していくために、平成23年3月に、南エリア（香椎照葉1丁目～5丁目）を先行して都市景観形成地区に指定している。

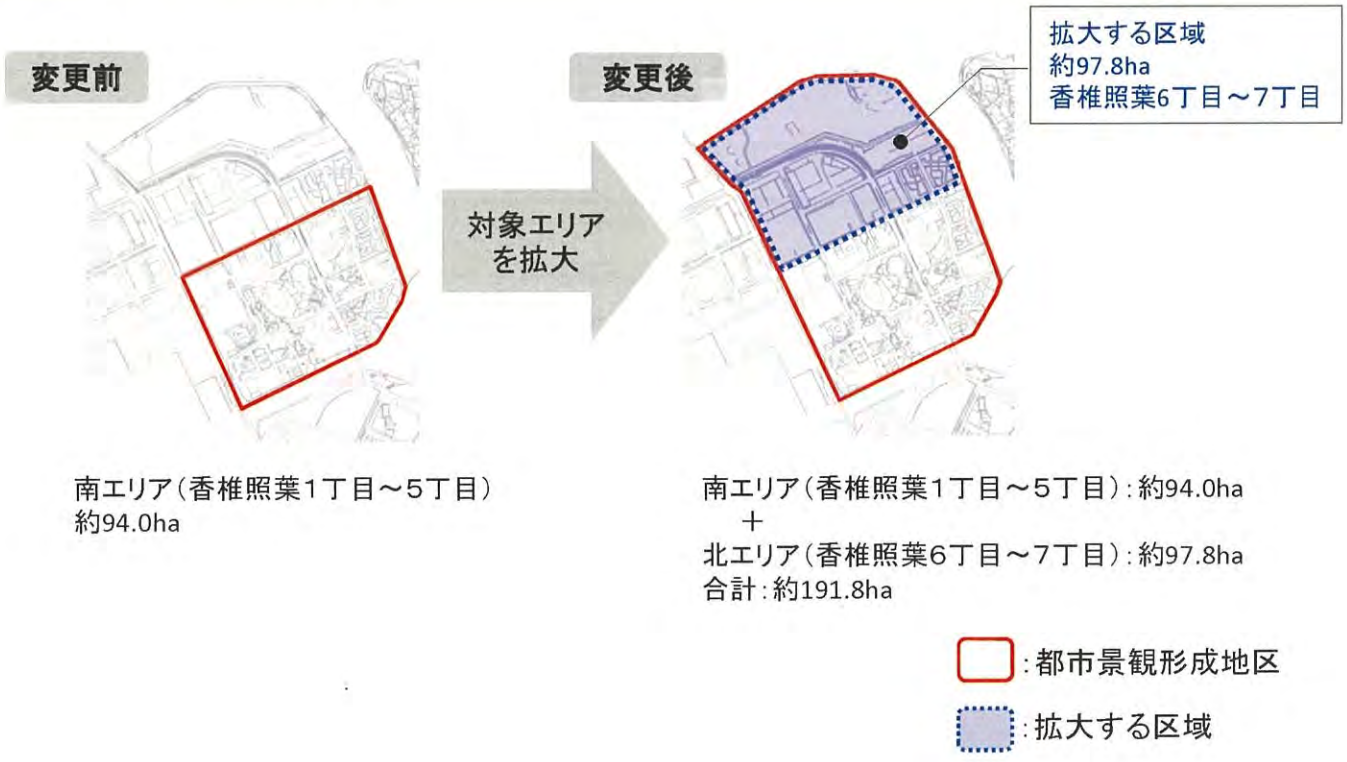
令和4年度には、アイランドシティまちづくりエリアの北エリア（香椎照葉6丁目～7丁目）に係る事業者がすべて決定し、全体の土地利用の見通しが立ったため、北エリアを含めた都市景観形成地区の指定（景観計画の変更）に向けた手続きを行っている。

経緯

平成18年3月	アイランドシティ・デザインガイドライン策定
平成23年3月	南エリア（香椎照葉1丁目～5丁目）を都市景観形成地区に指定
令和4年9月	アイランドシティまちづくりエリア全体の土地利用確定
令和5年2月	北エリア（香椎照葉6丁目～7丁目）への指定区域拡大について住民説明会実施

4 変更の内容

今回の変更は、アイランドシティ香椎照葉地区都市景観形成地区の拡大であり、地区景観形成基準等の内容の変更はありません。



5 スケジュール（予定）

令和5年4月3日～17日　原案の縦覧（縦覧者7人、意見書0通）
令和5年6月　福祉都市委員協議会報告
令和5年7月　福岡市都市景観審議会、福岡市屋外広告物審議会
令和5年8月　福岡市都市計画審議会
令和5年9月　都市景観形成地区の指定（法定告示）

参考（地区景観形成基準）

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>戸建住宅地区</th><th>集合住宅地区</th><th>産業・複合地区</th><th>センター地区</th></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物</td><td>壁面の位置の制限</td><td>3m、1.5m、1m</td><td>3m、2m、1m</td><td>3m、2m、1m</td><td>3m、2m、1m</td></tr>
<tr><td>形態・意匠</td><td colspan="4">・周辺のまちなみとの調和を図る
・幹線道路沿いは、まちなみの連続性等景観に配慮する　等</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="3">・EVシャフトや屋外階段等は、建築物本体との調和に配慮する
・大規模緑地や道路に面して屋外階段は設置しない　等</td></tr>
<tr><td colspan="2">付属施設</td><td colspan="3">・駐輪場、バイク置場は、公共空間から見えないように配慮する
・ごみ置場は、道路及び公園等から直接ごみ袋が見えないように配慮する
・その他の工作物は、建築物と調和したデザインとなるよう配慮する　等</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">付属設備</td><td colspan="4">・電線等は地中化する
・サーチライトは設置しない
・反射板を使用した回転灯は原則設置しない
・テレビ、FM等のアンテナは原則屋外に設置しない　等</td></tr>
<tr><td colspan="3">・受水槽、電気機械室、高架水槽等は公共空間から見えないように配慮する　等</td></tr>
<tr><td rowspan="5">屋外空間</td><td>垣・柵</td><td colspan="4">・道路、公園及び緑地沿いは、生け垣等緑化に努め、塀を設置してはならない
・道路、公園及び緑地沿いに柵を設ける場合は、フェンス等の透視性のあるものとし、植栽を施すものとする　等</td></tr>
<tr><td>外構の調和</td><td colspan="4">・道路、公園及び緑地沿いは、緑の連続性を確保するよう努める
・道路、公園及び緑地沿いに擁壁を設置する場合は、原則として自然石積擁壁とする　等</td></tr>
<tr><td>緑化率</td><td colspan="2">・30％以上とする　等</td><td colspan="2">・20％以上とする　等</td></tr>
<tr><td rowspan="2">駐車場</td><td colspan="4">・幹線道路からの車両出入口は原則設けない</td></tr>
<tr><td>・建築物と一体的にデザインする　等</td><td colspan="3">・公共空間から見えないように配慮する　等</td></tr>
<tr><td colspan="2">屋外広告物</td><td colspan="4">・自家用広告物に限る
・屋外ビジョン、ネオン管等の露出する広告物及び点滅する広告物は設置してはならない
・蛍光塗料及びこれに類するものは使用してはならない
・道路の上空に係る広告物は設置してはならない
・屋上設置広告物は設置してはならない　等</td></tr>
</table>

アイランドシティ香椎照葉地区都市景観形成地区指定区域図及び地区区分図