

# 令和 7 年12月議会 福祉都市委員会報告資料

- |   |                                |      |
|---|--------------------------------|------|
| 8 | 九州大学箱崎キャンパス跡地の事業基本計画（案）の概要について | …35頁 |
| 9 | 福岡市都市計画審議会付議案                  | …42頁 |

令和 7 年12月  
住 宅 都 市 み ど り 局

# ■九州大学箱崎キャンパス跡地の事業基本計画(案)の概要について

## 1. 報告の趣旨

- 九州大学箱崎キャンパス跡地等については、地域と共に創り上げたグランドデザイン(平成30年7月策定)に基づき、都市基盤の整備を進めるとともに、「Fukuoka Smart East」の実現に向けて、九州大学など関係者と連携し、まちづくりなどに取り組んでいる。
- まちづくりについては、令和6年4月に優先交渉権者が選定され、優先交渉権者や九州大学などの関係者と、都市機能や都市空間、スマートサービス等の提案内容に基づき事業基本計画(案)の協議を行うとともに、必要となる都市計画手続きなどを進めているところ。
- 今回、土地利用事業者の決定にあたり、優先交渉権者が進めていくまちづくりの基本となる、事業基本計画(案)がまとまってきたことから、その概要について報告を行うもの。

## 2. これまでの取組み

### (1)取組み経緯

- まちづくりの全体像や整備ルールの方針などをまとめたグランドデザインを策定し、その実現に向けて必要な手続き等を行いながら、まちづくりを進めている。



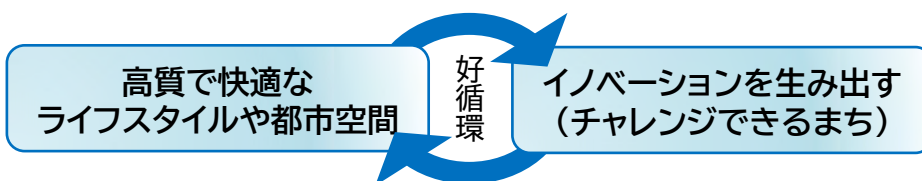
## (2) グランドデザインの概要

- グランドデザインは、「まちづくりの基本的な考え方」や、Fukuoka Smart East、都市空間、都市機能など「まちづくりの方向性」を示しており、福岡市や九州大学、UR都市機構、優先交渉権者等が相互に協力してまちづくりを推進するための共通するルールとしている。

### グランドデザイン

#### 【まちづくりの基本的な考え方】

- 九州大学が百年存在した地としてのブランドと、広大な敷地や交通といった強みを活かし、働く人や学が人、住む人、訪れる人などこれまで以上に幅広い人々が集まり、イノベーションを生み出す新たな拠点を創出する。
- 千年以上に渡る箱崎の歴史や文化も踏まえながら、新たな拠点の創出に向け、イノベーションを生み出すチャレンジできるまちと、幅広い人々を惹きつける高質で快適なライフスタイルや都市空間づくりに取り組み、未来に誇れるまちを創造していく。

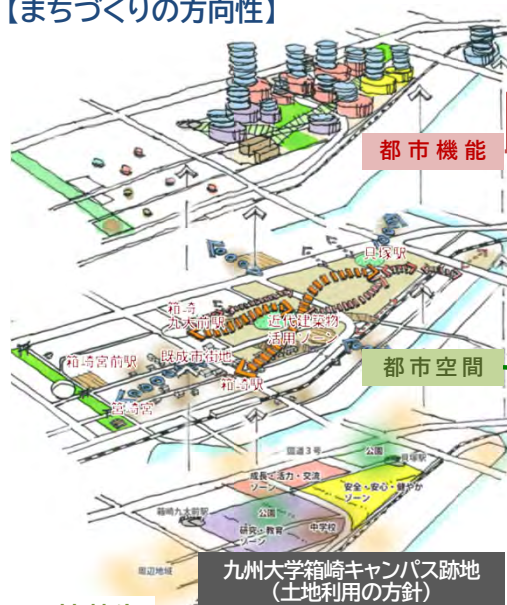


### FUKUOKA Smart EAST

少子高齢化など、まちづくりの様々な課題を解決しながら、持続的に発展していくため、最先端の技術革新の導入などによる、快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出し、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」を創造していく。

まずは、その先駆けとして、箱崎のまちづくりにおいて取り組み、それが全市に広がり、さらに市を超え、より多くの人々に届くよう進めていく。

#### 【まちづくりの方向性】



##### 都市機能

- 「土地利用の方針」を踏まえながら、新たな拠点を創出するため、平面・立体・複合的につながる多様な都市機能の誘導を図る。

##### 都市空間

- ここ箱崎だからこそできるまちづくりに向け、まち全体の一体感を創出する空間整備や景観の誘導を図る。
- 安全・安心・快適で健やかな暮らしを創出するため、憩いや安心を感じることができるオープンスペースや歩行者の骨格動線となる「歩の軸」など、ゆとりある空間整備の誘導を図る。
- 周辺地域との一体的な発展を目指し、箱崎千年の歴史に育まれた文化や関係性を大切に、周辺地域との調和・連携・交流を図る。
- 九州大学の地に存在した歴史的資源と緑を活かし、その面影や記憶を継承する。

##### 環境共生

- 循環型社会の形成やエネルギーの有効活用、環境技術の活用など、環境と共生した持続可能なまちの形成を目指す。

##### マネジメント

- 百年後の未来に誇れるまちづくりに向け、持続・発展していくとともに、良好なコミュニティを形成するマネジメントの仕組みづくりを目指す。



FUKUOKA Smart EAST



### 3. 事業基本計画(案)の概要

○事業基本計画(案)については、今後、優先交渉権者が進めていくまちづくりの基本となるものであり、これまで報告してきた都市機能や都市空間、スマートサービスなどの提案内容から、整備スケジュール、スマートサービスの利用・提供の仕組み、持続可能なまちづくりマネジメントの体制などを具体化したもの。

#### (1)都市機能

- グランドデザインに基づき提案されている「業務・研究」「交流・にぎわい」「生活支援」「医療・福祉」「教育」「居住」などの多様な都市機能を配置する。

##### ①業務・研究機能

- ・IOWN※構想研究拠点と多様な企業が集まるイノベーション拠点(BOX FUKUOKA)
- ・健康・医療関連企業等が研究・開発を行うライフサイエンス研究拠点(ライフサイエンスパーク) など

※省電力・低遅延・大容量に関する革新的な通信技術

##### ②交流・にぎわい機能

- ・日本最大級の食のエンターテインメント交流拠点(フクオカサステナブルフードパーク) など

##### ③生活支援機能

- ・商業施設(ライフスタイルセンター・大型量販店・スーパー) など

##### ④医療・福祉機能

- ・地場の総合病院、産婦人科クリニックの移転拡張 など

##### ⑤教育機能

- ・インターナショナルスクール、外国語専門学校
- ・多世代交流施設(幼児・児童向け教室、フリースクール) など

##### ⑥居住機能

- ・分譲住宅、単身者向け賃貸住宅、寮(企業寮・学生寮)
- ・多世代交流施設(高齢者向け住宅) など



#### (2)整備スケジュール

- 第1期まちびらきでは、イノベーション拠点(BOX FUKUOKA)やフクオカサステナブルフードパークなど、まちの中心部の核となる施設を令和10年度に開業し、以降、段階的に各施設を開業しながら、18年度にまちの概成を予定している。



#### 【凡例】

##### 開業年度(予定)

- R10年度(第1期まちびらき)
- R11年度
- R12年度
- R13～R18年度(まちの概成)

##### 歩の軸

- R10年度(第1期まちびらき)に併せて供用
- 周辺施設の整備と併せて供用

※ ファミリー向け共同住宅については、令和10年度以降、南エリアから、年度毎に約250戸ずつ供給(計2,000戸)



### (3)都市空間

- 歩行者動線や広場、みどり空間の確保などにより、みどり豊かでゆとりある都市空間を整備する。

#### ①歩行者ネットワーク・広場等

- ・まちの骨格を形成する歩行者動線の整備
- ・周辺地域から繋がる結節点に街角広場の整備、交流・発信・実証を促す広場(スマートステージ)の整備

#### ②みどり空間の確保

- ・広場や公園を繋ぐみどりのネットワークの形成、敷地全体で緑化率約40%、樹木10,000本以上の緑量の確保

#### ③街並み景観、歴史の継承

- ・九州大学の近代建築遺産と調和するスカイラインの形成、建物の色調の継承

#### ④交通環境

- ・交通広場の整備、モビリティハブ・ポートの整備 など



### (4)環境共生・安全安心

#### ①環境共生

- ・建築物のZEB・ZEH化、再生可能エネルギーの活用などによりカーボンニュートラルを実現
- ・エネルギーマネジメントにより電力使用量やCO2削減量を可視化し、効率化を促進
- ・水素利活用の促進 など

#### ②安全安心

- ・災害時に避難者の受入れを行う「防災活動拠点」を形成
- ・非常用エネルギーの確保、及び一時滞在施設等の整備
- ・マネジメント組織による一時滞在施設等の運営 など

##### 避難場所

…交流広場

発災直後、緊急的に一時避難できる場所  
かまどベンチ・マンホールトイレを整備

##### 一時滞在施設

…フードパーク など

寄る辺のない帰宅困難者や避難者の  
一時的な受け入れを実施

##### 一時滞在施設/備蓄施設

… 商業施設

水や物資など、災害時に使用する備品を  
保管する備蓄倉庫を整備

#### 【防災活動拠点図】

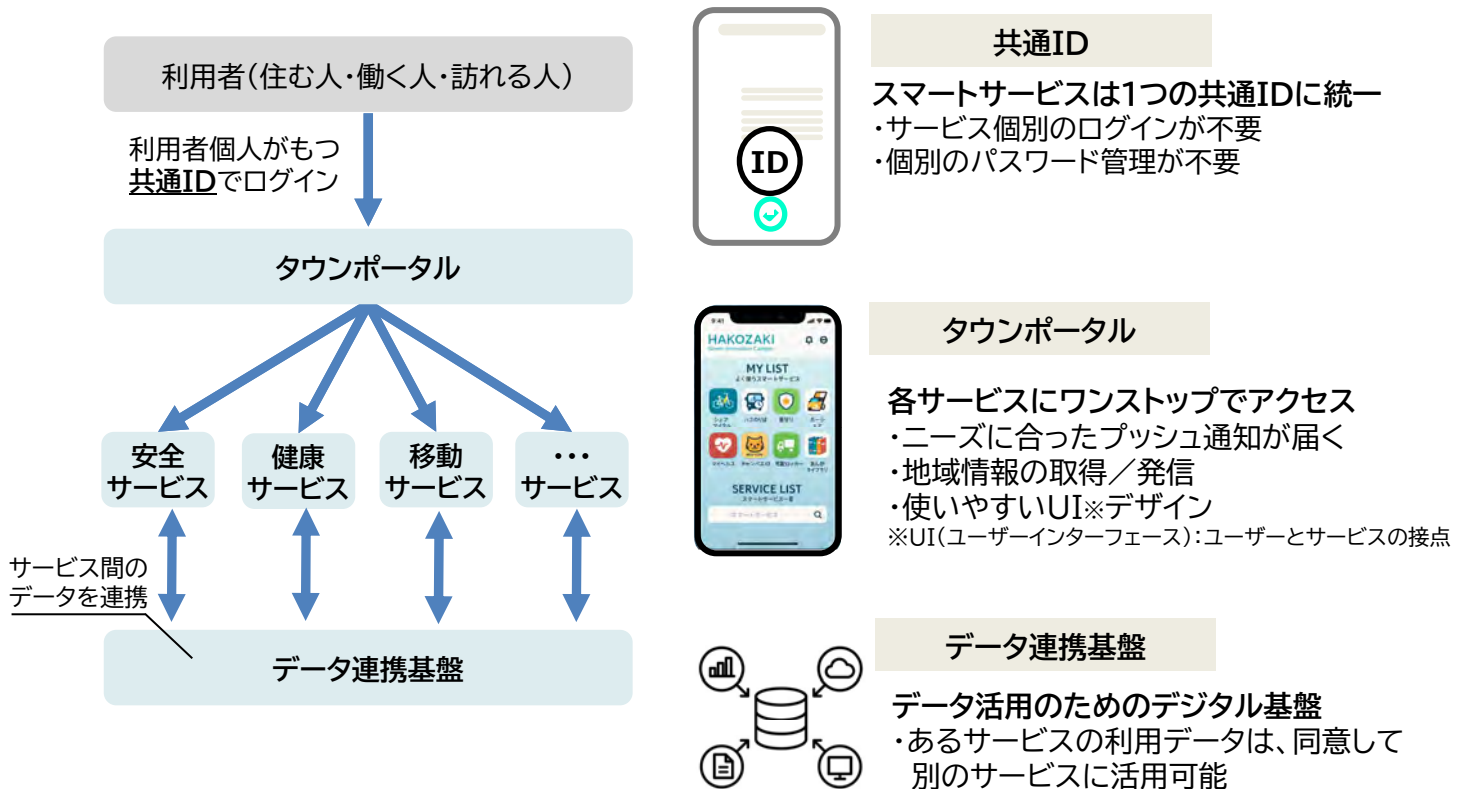


(箱崎中学校及び箱崎中央公園は、福岡市地域防災計画に基づく避難所・避難場所に指定予定)

## (5)スマートサービス

- スマートサービスを利用することで、安全・安心を確保しながら、利便性が高く、快適に暮らせるまちを目指す。
- 各スマートサービスにワンストップでアクセスできるタウンポータルや、利用者の属性やニーズなどデータを活用できるデータ連携基盤などの仕組みを構築することで、多様な分野で「一人ひとりに最適なサービス」が利用可能。また、安全にデータを活用していくため、データ利活用とプライバシー保護を両立させる仕組みを構築する。

### ①データを活用したサービスを利用・提供するための仕組み



### <データを活用した分野別の主なサービス>

安全	<b>生体認証による帰宅見守り</b> 住宅の玄関等に設置したスマートロックと連動、帰宅した際に家族などにリアルタイムで通知  <b>見守りGPS</b> 超小型GPS端末を携帯している個人の位置情報の確認と通話が可能	移動	<b>MaaS</b> 各モビリティサービスや公共交通機関等と連携し、最適な移動ルート・手段を案内  <b>シェア型モビリティ</b> サイクル、EVスクーター、電動車いす、ベビーカーなどのシェアリング
	<b>PHRアプリ</b> 日々の健康データの管理・分析を行い、健康状態を見える化  <b>スマートクリニック</b> オンラインでの健康に関する相談、病院の紹介、受診時の各種手続き、予後管理が可能		<b>無人店舗</b> カメラやセンサーを活用したレジ対応不要の店舗  <b>データ利活用型インセンティブ発行</b> 店舗内、周辺道路の混雑状況等に応じて商業施設利用者向けに滞在促進クーポンを発行
健康		買物・物流	

### ②データ利活用とプライバシー保護を両立させる仕組み

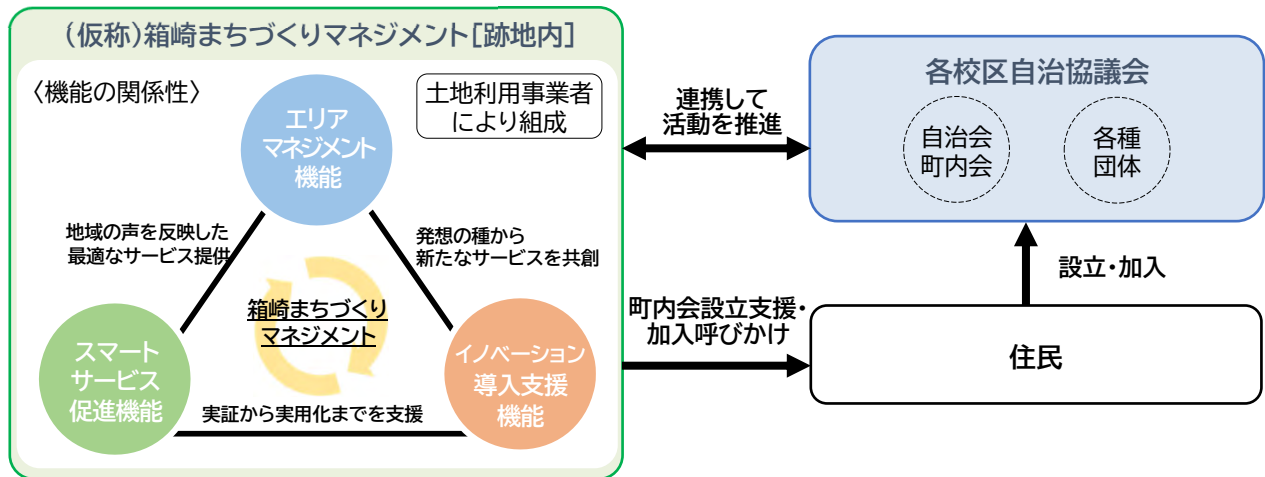
- ・情報活用に関するルールは、関連法規や国などのガイドラインに準拠して策定
- ・利用者が同意した範囲内でデータを利活用すること、その範囲を後から変更できる仕組みなどを規定
- ・ルールが適切に策定・運用されているか、指導・助言を行う第三者機関を設置



## (6)まちづくりマネジメント

- まちびらきにあわせ、土地利用事業者がまちづくりマネジメント組織を設立し、広場の管理などを担う「エリアマネジメント機能」、スマートサービスの企画・運営を行う「スマートサービス促進機能」、実証実験などに取り組む「イノベーション導入支援機能」の3つの機能の活動に、地域等と連携しながら取り組む。

### <まちづくりマネジメント関係図>



#### ①エリアマネジメント機能

##### 【まちの管理事業】

- ・広場や歩の軸等の公共的空間をまち全体で一括管理・運用

##### 【コミュニティ形成事業】

- ・ワークショップやイベント等の開催

##### 【その他】

- ・町内会立ち上げ支援、加入呼びかけ
- ・まちづくりの広報・PR など

#### ②スマートサービス促進機能

##### 【スマートサービスの企画・運営】

- ・マーケティング・広報
- ・ビジネスモデル構築

##### 【データ連携基盤等の維持・運営】

- ・データ連携基盤の開発・運営
- ・全体のセキュリティ確保
- ・連携サービス及び取得データの管理

##### 【その他】

- ・利用者意見の集約・反映 など

#### ③イノベーション導入支援機能

##### 【住民ニーズ・社会課題の把握】

- ・住民や企業からのニーズを収集・分析しながら、社会課題を抽出

##### 【実証実験の推進】

- ・BOX FUKUOKA等と連携し、新サービス創出に向けた実証実験支援

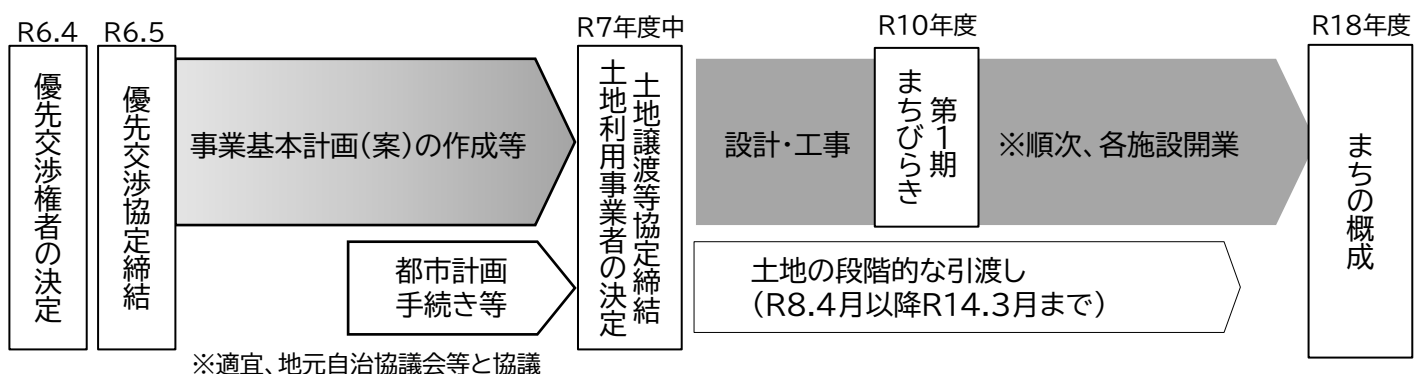
##### 【サービス実装支援】

- ・関係機関との連携による人材・資金面のサポート など

## 4. 今後の進め方(予定)

### <まちづくりのスケジュール>

- 今後、優先交渉権者が事業基本計画(案)を取りまとめた後に、土地利用事業者として決定される予定であり、決定後、事業基本計画(案)に基づき、まちづくりを進めていく。



### <まちづくりにあわせた自動運転に関する市の取組み>

- Fukuoka Smart Eastの取組みの一環として、運転手不足等の社会課題の解決に向け、九州大学、UR都市機構、福岡地域戦略推進協議会、福岡市で、「FUKUOKA Smart EASTモビリティ推進コンソーシアム」を組成し、自動運転技術を活用した移動サービスの導入の検討を進めている。
- 令和8年度からは、当コンソーシアムにて、自動運転に関連する事業者(会員)の募集を行い、まちびらきにあわせたサービスの導入を目指し、国の動向やまちづくりの状況等を踏まえ、会員と共同で事業計画(運行ルートや車両等)の検討や実証実験等を進めていく。





# 福岡市都市計画審議会付議案

## 目 次

### 1 付 議 案 件

- (1) 福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）について
- (2) 福岡広域都市計画公園の変更（市決定）について
- (3) 福岡市都市計画マスタープラン（案）について（継続審議）

### 2 参 考 資 料

### 3 福岡市都市計画審議会の開催予定

<令和7年度第3回（第187回）福岡市都市計画審議会>

【開催予定】日時：令和8年2月2日（月） 10時30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

## (1) 福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画箱崎地区地区計画を次のように決定する。

名 称	位 置	面 積	備 考
箱崎地区地区計画	福岡市東区箱崎三丁目、箱崎六丁目、 箱崎七丁目及び筥松三丁目の各一部	約 39.3ha	

## 福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画箱崎地区地区計画を次のように決定する。

名 称		箱崎地区地区計画
位 置		福岡市東区箱崎三丁目、箱崎六丁目、箱崎七丁目及び筥松三丁目の各一部
面 積		約 39.3ha
地区計画の目標		<p>当地区は、本市の都心に近接し、福岡市地下鉄箱崎線・西鉄貝塚線・JR鹿児島本線が利用可能な交通利便性の高い地区であり、九州大学箱崎キャンパスが伊都キャンパスに移転した跡地で市街地内の貴重な大規模活用可能地である。</p> <p>当地区では、九州大学箱崎キャンパス跡地の活用に向けて、地域の代表や学識経験者などで構成する箱崎キャンパス跡地利用協議会において、地域の意見も伺いながら策定した「九州大学箱崎キャンパス跡地グランドデザイン（2018年7月）（以下、グランドデザイン）」に基づき、都市基盤の整備が着実に進められるとともに、先端技術の導入などによる快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出する「Fukuoka Smart East」の実現に向けたまちづくりに取り組んでいる。</p> <p>また、周辺地域との調和・連携・交流に配慮した都市空間の整備や多様な都市機能の誘導を求めた国立大学法人九州大学と独立行政法人都市再生機構による土地利用事業者の募集が行われ、一体的な土地利用が計画されているところである。</p> <p>このため、本地区計画では、グランドデザインに基づき、地域や福岡市の魅力の向上に寄与するまちづくりを推進することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グランドデザインに基づき、九州大学が存在した地としてのブランドと、広大な敷地や交通といった強みを活かし、幅広い人々が集まり、イノベーションを生み出す新たな拠点を創出するとともに、箱崎の歴史や文化も踏まえながら、高質で快適なライフスタイルや都市空間づくりに取り組み、未来に誇れるまちを創造していく。</li> <li>・安全・安心・快適で健やかな暮らしを創出するため、憩いや安心を感じることが出来るオープンスペースや歩行者の骨格動線となる「歩の軸」など、ゆとりある空間の形成を図る。</li> <li>・公園や広場、歩行者空間等において、みどり豊かな空間を確保し、有機的に繋ぐことで、みどりのネットワークの形成を図る。</li> <li>・新たな拠点の創出を図るため、これまで大学が担ってきた知の拠点を継承し、イノベーションを生み出す機能や、高質で快適なライフスタイルを支える機能など、多様な都市機能の誘導を図る。</li> <li>・まちづくりの様々な課題を解決しながら持続的に発展していくため、様々な分野のスマートサービスが連携したまちの実現を目指す。</li> <li>・まち全体の一体感を創出する空間整備や景観の誘導を図るとともに、箱崎の歴史に育まれた文化や関係性を大切に、周辺地域との調和・連携・交流を図る。</li> <li>・九州大学の地に存在した歴史的資源とみどりを活かし、その面影や記憶の継承を図る。</li> </ul>
	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな拠点の創出に向けて、交流・にぎわいの拠点となり、災害時において防災に資するまとまりのある広場とともに、公共交通でのアクセス性を向上させ、公共交通の利用を促進する交通広場を開発整備促進区内に配置する。</li> <li>・交差点等における見通しの確保や、歩行者が安全・安心して通行でき、溜まれる空間を形成するとともに、憩いやにぎわいをもたらす広場を適切に配置する。</li> <li>・利便性、回遊性の向上に寄与するとともに、歩いて楽しく、憩いやにぎわいをもたらす歩行者用通路を適切に配置する。</li> </ul>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な都市機能の誘導を図るとともに、当該校区の学校規模の状況等を踏まえ、良好な教育環境に配慮するため、「建築物等の用途の制限」を定める。</li> <li>・敷地の細分化を防止し、都市の機能の増進やゆとりある市街地環境の形成を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>・ゆとりある歩行者空間の確保とともに歩いて楽しめる空間を形成するため、「壁面の位置の制限」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。</li> <li>・周辺地域と調和した一体的な街並み景観の形成を図るため、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣又は柵の構造の制限」を定める。</li> <li>・地域に潤いをもたらすみどり豊かな空間を創出するため、「建築物の緑化率の最低限度」を定める。</li> <li>・各所に配置した広場と歩行者用通路等を有機的に繋ぐとともに、植栽や建築物への緑化などにより、連続する立体的なみどり空間を創出するなど、人の目にふれる緑化や生態系に配慮した緑化に努める。</li> <li>・「歩の軸」沿いの建築物においては、人の交流を生み出す顔づくりや開放的なデザインの工夫に努めるとともに、低層部への利便性向上に資する機能の導入や交流スペースの設置など、にぎわい創出に努める。</li> </ul>
---------------------------	-------------------	--



開発整備促進区	面 積	約 7.2ha				
	主要な公共施設の配置及び規模	広 場	名 称	面 積	摘 要	
			交通広場	約4,500㎡	地上1階	
			広場A	約4,000㎡	地上1階	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広 場	名 称	面 積	摘 要	
			広場B	約300㎡	地上1階	
			広場C	約300㎡	地上1階	
			広場D	約100㎡	地上1階	
			広場E	約100㎡	地上1階	
			広場F	約100㎡	地上1階	広場F及び広場Gに接続する昇降機を含む。(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G	約100㎡	地上2階	
			広場H	約100㎡	地上1階	
			広場I	約100㎡	地上1階	
			広場J	約100㎡	地上1階	
			広場K	約100㎡	地上1階	
			広場L	約100㎡	地上1階	
			広場M	約100㎡	地上1階	
			広場N	約100㎡	地上1階	
			広場O	約100㎡	地上1階	
			広場P	約300㎡	地上1階	
			広場Q	約100㎡	地上1階	
			広場R	約100㎡	地上1階	
			広場S	約100㎡	地上1階	

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名 称	幅員	延 長	摘 要	
			歩行者用通路 1 号	6 m	約 4 1 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 2 号	6 m	約 8 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 3 号	4 m	約 4 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 4 号	4 m	約 3 0 m	地上 2 階	
			歩行者用通路 5 号	2 m	約 1 4 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 6 号	2 m	約 2 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 7 号	6 m	約 3 5 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 8 号	6 m	約 3 2 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 9 号	4 m	約 1 0 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 1 0 号	4 m	約 8 0 m	地上 1 階	
			歩行者用通路 1 1 号	4 m	約 5 0 m	地上 1 階	

	地区の 区 分	名 称	中央ゾーン1 (開発整備促進区を定める区域)	中央ゾーン2
		面 積	約 7. 2 h a	約 2. 5 h a
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>1. 建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第一号、第二号及び第三号に掲げる建築物</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ホ)項第二号に掲げる建築物</p> <p>2. 当該ゾーン内には、業務・研究機能及び交流・にぎわい機能の導入に努めることとする。</p>	<p>1. 建築してはならない建築物ものとする。</p> <p>(1) 整備、開発及び保のうち建築物等適合しない場合、第2(イ)項第一第三号に掲げる建築物</p> <p>(2) 建築基準法別表第号に掲げる建築物</p> <p>2. 当該ゾーン内には、業務・流・にぎわい機能の導入にる。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>5, 0 0 0 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については、この限りでない。</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。</p> <p>(2) 駐輪場その他これに類する建築物で交通の利便に供するもの。</p> <p>(3) 公民館、集会所その他これらに類する建築物で地区内住民の社会教育活動</p>	
		壁面の位置の制限	<p>1. 計画図1に示す交通広場、広場A、B、C、D、E、F及びG並びに歩行者用通路1号、2号、3号、4号及び5号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附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、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で交通広場若しくは広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないもの。</p> <p>(2) 交通広場における駐車場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通広場の利用上支障がないもの。</p> <p>(3) 広場A、F及びG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2. 5 m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。</p> <p>2. 計画図1に示す位置において、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附属する門若しくはへいから敷地境界線までの距離の最低限度は、4 m、2 m又は1 mとする。ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がないもの。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限4 mの箇所における駐輪場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。</p>	<p>1. 計画図1に示す広場H、I行者用通路6号の区域に若しくはこれに代わる柱属する門若しくはへいをない。</p> <p>ただし、歩廊、渡り廊下、屋その他これらに類する物の部分で広場の利用上行上支障がないものにつりでない。</p> <p>2. 計画図1に示す位置における外壁若しくはこれに代わ築物に附属する門若しくは境界線までの距離の最低は2 mとする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該いては、この限りでない。</p> <p>(1) 歩廊、渡り廊下、屋その他これら又は建築物の部行上支障がない</p> <p>(2) 壁面の位置の制における駐輪場そる建築物又は建通の利便に供し、支障がないもの。</p>



	北側ゾーン 1	北側ゾーン 2
	約 1. 7 h a	約 5. 1 h a
<p>は、次に掲げる</p> <p>全に関する方針の整備の方針に建築基準法別表号、第二号及び建築物</p> <p>2 (ほ) 項第二</p> <p>研究機能及び交努めることとす</p>	<p>1. 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>2. 当該ゾーン内には、業務・研究機能及び生活支援機能の導入に努めることとする。</p>	<p>1. 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>2. 当該ゾーン内には、生活支援機能の導入に努めることとする。</p>
5 0 0 m <sup>2</sup>		
又は自治活動の用に供するもの。		
<p>及び J 並びに歩は、建築物の壁又は建築物に附建築してはなら</p> <p>バス停留所の上建築物又は建築又は歩行者の通いては、この限</p> <p>いて、建築物の柱の面又は建はへいから敷地限度は、4 m 又</p> <p>当するものにつ</p> <p>バス停留所の上に類する建築物分で歩行者の通もの。</p> <p>限 4 m の箇所に他これに類す建築物の部分で交歩行者の通行上</p>	<p>1. 計画図 1 に示す位置において、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附属する門若しくはへいから敷地境界線までの距離の最低限度は、6 m (地盤面からの高さが 2. 5 m を超える建築物の部分及びこれを支える柱で歩行者の通行上支障がないものにあつては 4 m) 又は 2 m とする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がないもの。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限 6 m の箇所における駐輪場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。</p>	<p>1. 計画図 1 に示す広場 K 及び歩行者用通路 7 号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附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、歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないものについては、この限りでない。</p> <p>2. 計画図 1 に示す位置において、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附属する門若しくはへいから敷地境界線までの距離の最低限度は、4 m 又は 2 m とする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がないもの。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限 4 m の箇所における駐輪場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。</p>

	地区の 区 分	名 称	中央ゾーン1 (開発整備促進区を定める区域)	中央ゾーン2
		面 積	約7.2ha	約2.5ha
地区 整備 計画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	壁面後退区域における 工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣、柵、看板その他これらに類する工作物を設置してはなら (1)花壇、植栽、パブリックアート、ベンチ、外灯その他これらに類するもの。 (2)歩行者の安全性の向上、防球、防音、プライバシー保護等のために設ける (3)歩廊及びこれに昇降するためのエレベーター・階段・スロープその他これ (4)壁面の位置の制限6m又は4mの箇所における駐輪場その他これに類する	
		建築物等の形態又は 意 匠 の 制 限	1.道路、公園及び歩行者用通路沿いにおいては、原則として人の目にふれる植 2.建築物の緑化などにより、立体的なみどり空間の創出に努めることとする。 3.建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱並びに建築設備等の形態、意匠及 4.屋外設置物及び工作物は、露出面積を少なくするなど、景観に配慮するもの 5.屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう、色彩、大きさ及び	
		垣又は柵の構造の制限	道路、公園及び歩行者用通路に面して設ける部分の垣又は柵の構造は、生垣又は のとする。 ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分並びにフェンスの基礎等に用いるた	
		建築物の緑化率の 最 低 限 度	計画図2に示すとおりとし、区域Aで100分の40を確保する。	
	誘 導 す べ き 用 途		店舗、飲食店で、その用途に供する部分の床面積 の合計が1万平方メートルを超えるもの。	
	誘導すべき用途に供する特定 大規模建築物の敷地として 利用すべき土地の区域		計画図1に示すとおりとする。	

	北側ゾーン1	北側ゾーン2
	約1.7ha	約5.1ha

ない。ただし、次の各号の一に該当し、歩行者の通行上支障がない場合は、この限りでない。

へい、フェンスその他これらに類するもの。  
らに類するもの。  
交通の利便に供するもの。

栽等を確保し、周辺と一体となった潤いのあるみどり空間の形成に努めることとする。

び色彩は、周辺地域又は近代建築物など、周囲の環境に調和するものとする。  
とする。

設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。

透視可能なフェンス等にあわせて植栽を施したものにするなど、周辺の環境との調和やみどりの連続性に配慮したも  
めのコンクリートブロックなどについては、この限りでない。

地区整備計画	地区の区分	名称	西側ゾーン	南側ゾーン 1
		面積	約 5. 9 h a	約 6. 2 h a
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>1. 建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 整備、開発及び保全に関する方針のうち建築物等の整備の方針に適合しない場合、建築基準法別表第2 (イ) 項第一号、第二号及び第三号に掲げる建築物</p> <p>(2) 建築基準法別表第2 (ホ) 項第二号に掲げる建築物</p> <p>2. 当該ゾーン内には、生活支援機能及び医療・福祉機能の導入に努めることとする。</p>	<p>1. 建築基準法別表第2 (ほ) する建築物は、建築しては</p> <p>2. 当該ゾーン内には、生活に努めることとする。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については、この限りでない。</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。</p> <p>(2) 駐輪場その他これに類する建築物で交通の利便に供するもの。</p> <p>(3) 公民館、集会所その他これらに類する建築物で地区内住民の社会教育活動</p>	
		壁面の位置の制限	<p>1. 計画図 1 に示す広場 L 及び M 並びに歩行者用通路 7 号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附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、歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないものについては、この限りでない。</p> <p>2. 計画図 1 に示す位置において、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附属する門若しくはへいから敷地境界線までの距離の最低限度は、4 m、2 m 又は 1 m とする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がないもの。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限 4 m の箇所における駐輪場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。</p>	<p>1. 計画図 1 に示す広場 N 及び歩行者用通路 1 号及び 5 号の区域の壁若しくはこれに代わるに附属する門若しくはへいならない。</p> <p>ただし、歩廊、渡り廊下、屋その他これらに類する物の部分で広場の利用上行上支障がないものについてでない。</p> <p>2. 計画図 1 に示す位置における外壁若しくはこれに代わる建築物に附属する門若しくは境界線までの距離の最低する。</p> <p>ただし、次の各号の一については、この限りでない</p> <p>(1) 歩廊、渡り廊下、屋その他これら又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がない</p> <p>(2) 壁面の位置の制限における駐輪場する建築物又は建通の利便に供し、支障がないもの。</p> <p>(3) 鉄道事業に供す</p>

	南側ゾーン 2	東側ゾーン
	約 6. 8 h a	約 3. 9 h a
<p>項第二号に掲げられない。 支援機能の導入</p>	<p>1. 建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 整備、開発及び保全に関する方針のうち建築物等の整備の方針に適合しない場合、建築基準法別表第2 (い) 項第一号、第二号及び第三号に掲げる建築物</p> <p>(2) 建築基準法別表第2 (に) 項第三号に掲げる建築物</p> <p>(3) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号及び第三号に掲げる建築物</p> <p>2. 当該ゾーン内には、教育機能の導入に努めることとする。</p>	<p>1. 建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 整備、開発及び保全に関する方針のうち建築物等の整備の方針に適合しない場合、建築基準法別表第2 (い) 項第一号、第二号及び第三号に掲げる建築物</p> <p>(2) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号に掲げる建築物</p> <p>2. 当該ゾーン内には、業務・研究機能、教育機能、交流・にぎわい機能、生活支援機能及び医療・福祉機能のいずれかの導入に努めることとする。</p>
5 0 0 m <sup>2</sup>		
又は自治活動の用に供するもの。		
<p>○並びに歩行者域には、建築物の柱又は建築物を建築しては</p> <p>バス停留所の上建築物又は建築又は歩行者の通行は、この限</p> <p>いて、建築物の柱の面又は建はへいから敷地限度は、4 mと</p> <p>該当するものについて、</p> <p>バス停留所の上に類する建築物分で歩行者の通行もの。</p> <p>限4 mの箇所における駐輪場その他これに類する建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。</p>	<p>1. 計画図1に示す広場P及びQ並びに歩行者用通路8号、9号、10号及び11号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附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、歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないものについては、この限りでない。</p> <p>2. 計画図1に示す位置において、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附属する門若しくはへいから敷地境界線までの距離の最低限度は、4 m、2 m又は1 mとする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がないもの。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限4 mの箇所における駐輪場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。</p> <p>(3) 壁面の位置の制限1 mの箇所における登録有形文化財及び意匠上これに附属するもの。</p>	<p>1. 計画図1に示す広場R及びSの区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附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、歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で広場の利用上支障がないものについては、この限りでない。</p> <p>2. 計画図1に示す位置において、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附属する門若しくはへいから敷地境界線までの距離の最低限度は、4 m又は2 mとする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 歩廊、渡り廊下、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で歩行者の通行上支障がないもの。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限4 mの箇所における駐輪場その他これに類する建築物又は建築物の部分で交通の利便に供し、歩行者の通行上支障がないもの。</p>

地区整備計画	地区の区分		名 称	西側ゾーン	南側ゾーン 1
			面 積	約 5. 9 h a	約 6. 2 h a
	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面後退部分には、垣、柵、看板その他これらに類する工作物を設置してはなら (1) 花壇、植栽、パブリックアート、ベンチ、外灯その他これらに類するもの。 (2) 歩行者の安全性の向上、防球、防音、プライバシー保護等のために設ける (3) 歩廊及びこれに昇降するためのエレベーター・階段・スロープその他これ (4) 壁面の位置の制限 4 m の箇所における駐輪場その他これに類する交通の利 (5) 登録有形文化財及び意匠上これに附属するもの。 (6) 鉄道事業に供するもの。 (7) 消防用設備等その他これに類するもの。	
		建築物等の形態又は意匠の制限		1. 道路、公園及び歩行者用通路沿いにおいては、原則として人の目にふれる植 2. 建築物の緑化などにより、立体的なみどり空間の創出に努めることとする。 3. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱並びに建築設備等の形態、意匠及 4. 屋外設置物及び工作物は、露出面積を少なくするなど、景観に配慮するもの 5. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう、色彩、大きさ及び	
		垣又は柵の構造の制限		道路、公園及び歩行者用通路に面して設ける部分の垣又は柵の構造は、生垣又は のとする。 ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分並びにフェンスの基礎等に用いるた	
		建築物の緑化率の最低限度		計画図 2 に示すとおりとし、区域 A で 1 0 0 分の 4 0 を確保する。	

「地区計画、地区整備計画及び開発整備促進区の区域並びに主要な公共施設の配置及び規模、地区施設の配置及び規すべき土地の区域は計画図表示のとおり」

#### 理由

ランドデザインに基づき、地域や福岡市の魅力の向上に寄与するまちづくりを推進するため、本案のとおり決定



	南側ゾーン 2	東側ゾーン
	約 6. 8 h a	約 3. 9 h a
<p>ない。ただし、次の各号の一に該当し、歩行者の通行上支障がない場合は、この限りでない。</p> <p>へい、フェンスその他これらに類するもの。  らに類するもの。  便に供するもの。</p>		
<p>栽等を確保し、周辺と一体となった潤いのあるみどり空間の形成に努めることとする。</p> <p>び色彩は、周辺地域又は近代建築物など、周囲の環境に調和するものとする。  とする。  設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。</p>		
<p>透視可能なフェンス等にあわせて植栽を施したものにするなど、周辺の環境との調和やみどりの連続性に配慮したも</p> <p>めのコンクリートブロックなどについては、この限りでない。</p>		

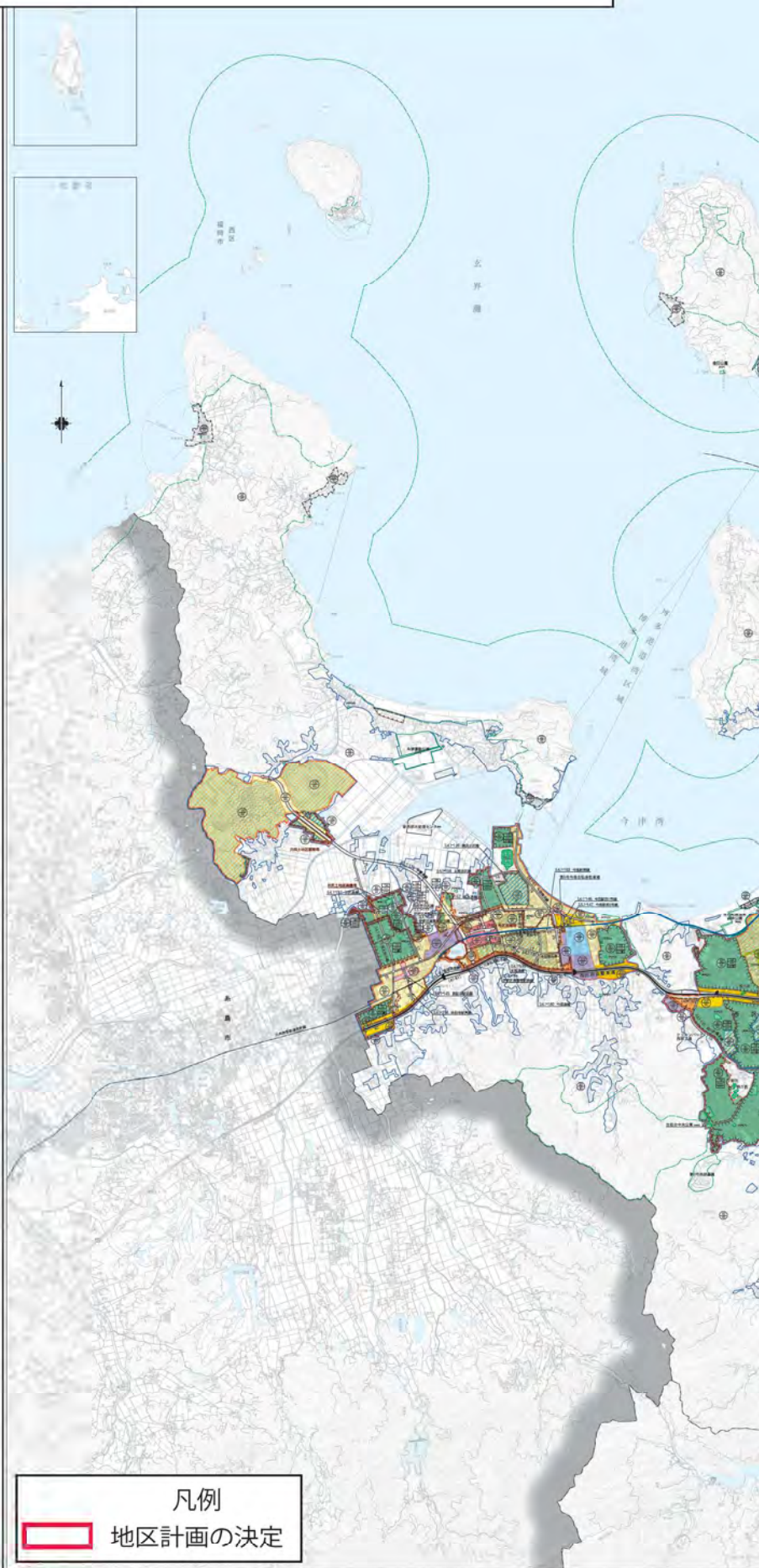
模、壁面の位置の制限、建築物の緑化率の最低限度及び誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用

する。

# 福岡広域都市計画地区計画の決定(福岡市決定)

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
	市界
	郡界
	区界
	町界
	村界

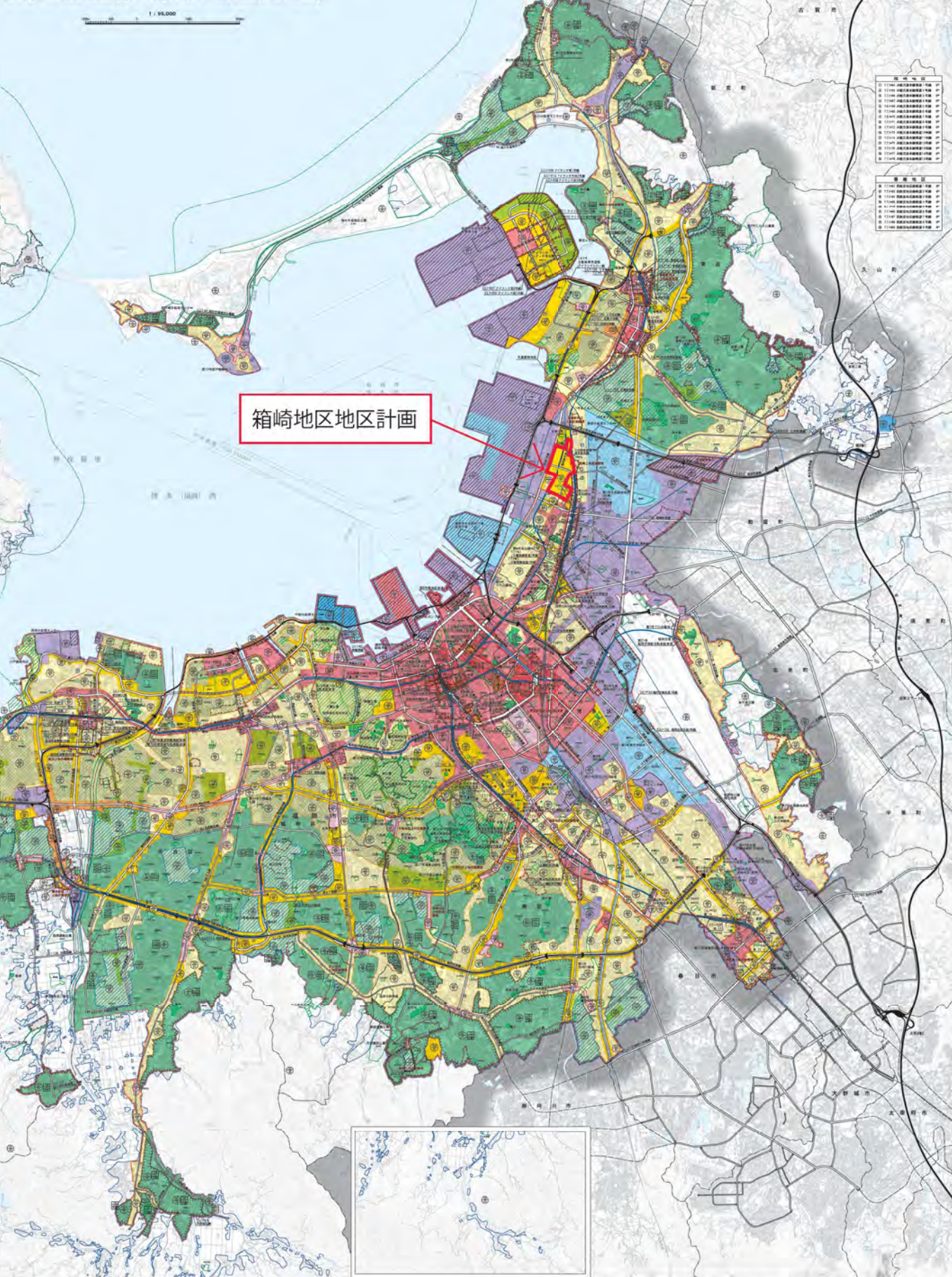
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)
	注) 福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途などに応じた緩和規定があります。
	指定区域区分界



凡例  
地区計画の決定

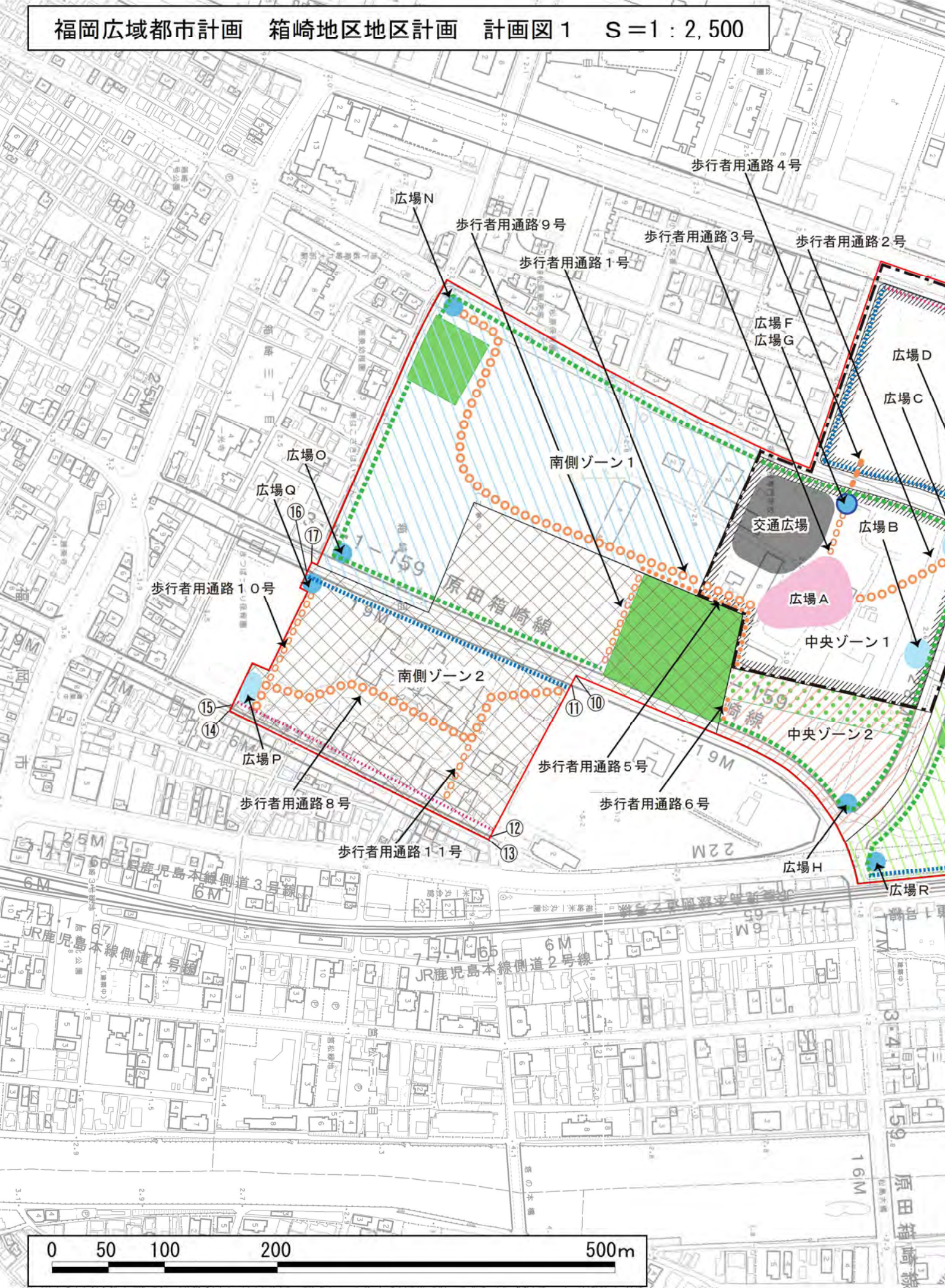


# 福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City

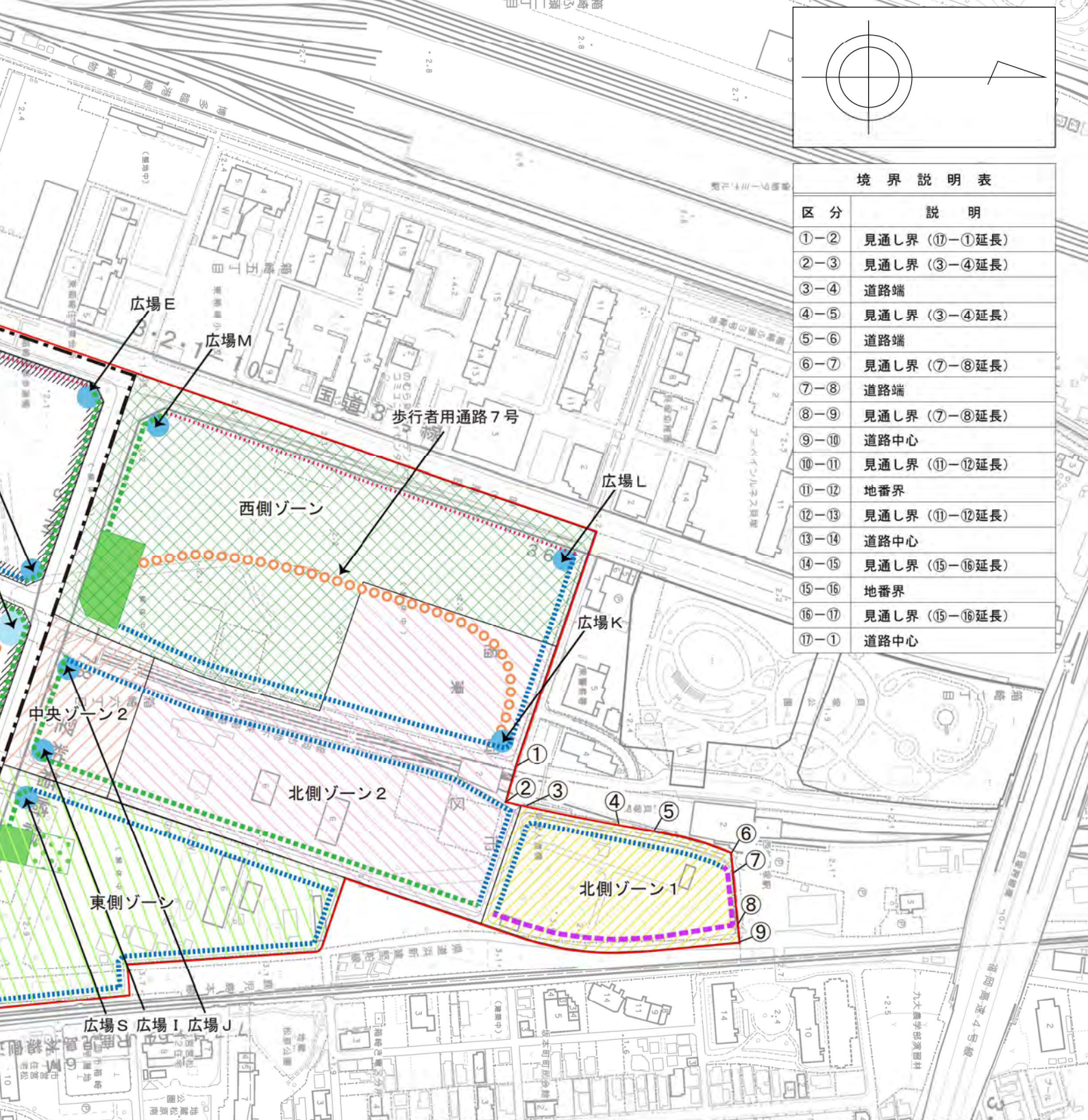


※本図は、令和7年4月現在の都市計画の概略を示したものです。  
 建築や開発等の際には、用途地域等の計画制限について必ず確認してください。





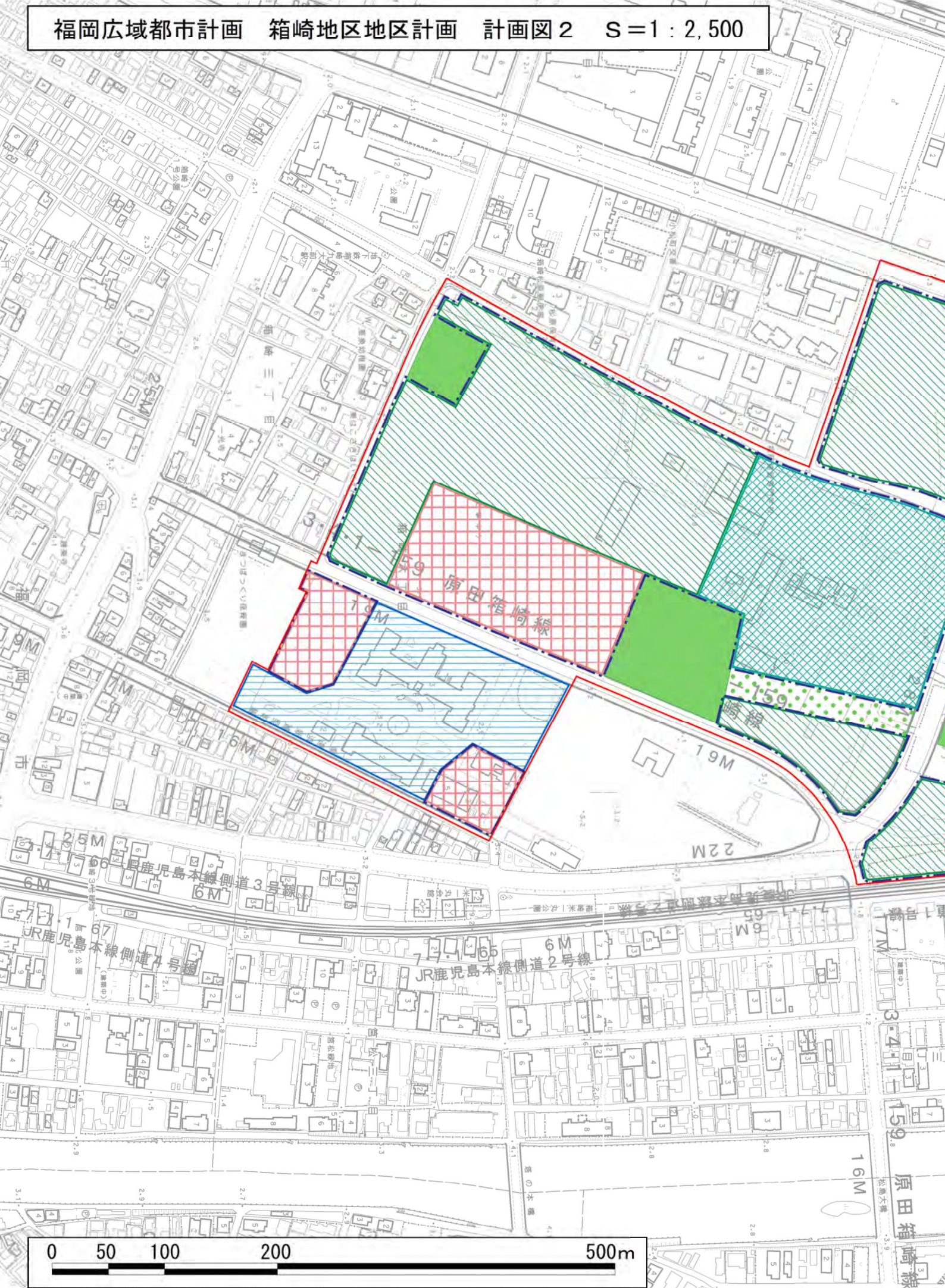




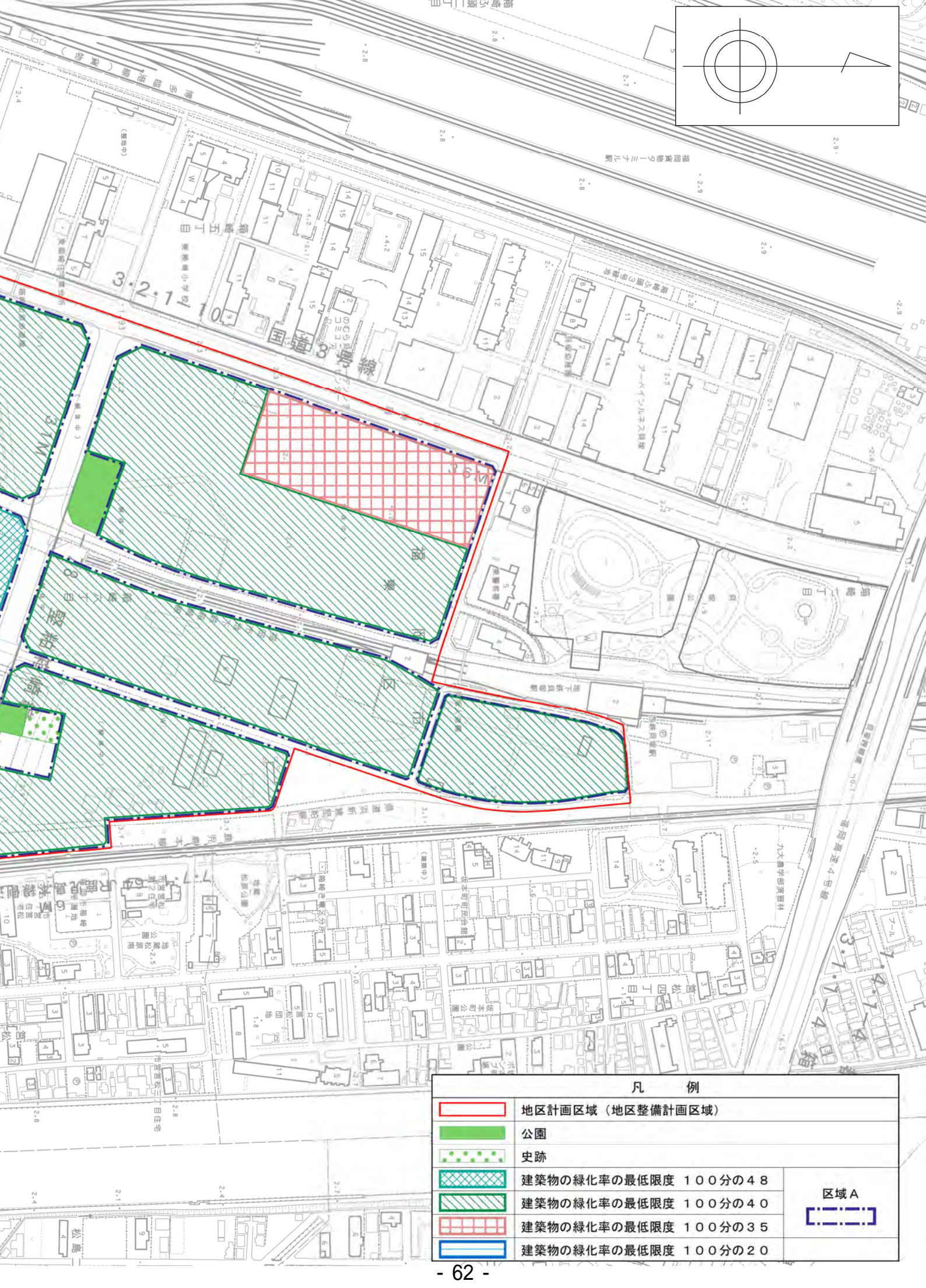
境界説明表	
区分	説明
①-②	見通し界 (①-①延長)
②-③	見通し界 (③-④延長)
③-④	道路端
④-⑤	見通し界 (③-④延長)
⑤-⑥	道路端
⑥-⑦	見通し界 (⑦-⑧延長)
⑦-⑧	道路端
⑧-⑨	見通し界 (⑦-⑧延長)
⑨-⑩	道路中心
⑩-⑪	見通し界 (⑪-⑫延長)
⑪-⑫	地番界
⑫-⑬	見通し界 (⑪-⑫延長)
⑬-⑭	道路中心
⑭-⑮	見通し界 (⑮-⑯延長)
⑮-⑯	地番界
⑯-⑰	見通し界 (⑮-⑯延長)
⑰-①	道路中心

凡 例			
	地区計画区域 (地区整備計画区域)		主要な公共施設
	開発整備促進区		交通広場
	中央ゾーン1		広場 A
	中央ゾーン2		広場 B・C・P
	北側ゾーン1		広場 D・E・F・H・I・J・K・L・M・N・O・Q・R・S
	北側ゾーン2		広場 G
	西側ゾーン		歩行者用通路1号・2号・7号・8号
	南側ゾーン1		歩行者用通路3号・9号・10号・11号
	南側ゾーン2		歩行者用通路4号
	東側ゾーン		歩行者用通路5号・6号
	誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域		壁面の位置の制限 6m (地盤面から2.5m超は4m)
	公園		壁面の位置の制限 4m
	史跡		壁面の位置の制限 2m
			壁面の位置の制限 1m









凡 例	
	地区計画区域（地区整備計画区域）
	公園
	史跡
	建築物の緑化率の最低限度 100分の48
	建築物の緑化率の最低限度 100分の40
	建築物の緑化率の最低限度 100分の35
	建築物の緑化率の最低限度 100分の20
<div> <div>区域 A</div> </div>	



## (2) 福岡広域都市計画公園の変更（福岡市決定）

都市計画公園中 3・3・114号箱崎中央公園を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公 園 名			
近隣公園	3・3・114号	箱崎中央公園	福岡市東区 箱崎六丁目の一部	約1.0ha	(主な施設) 多目的広場、遊具公園

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

都市施設としてより良好な整備を図るため、本案のとおり変更するものである。

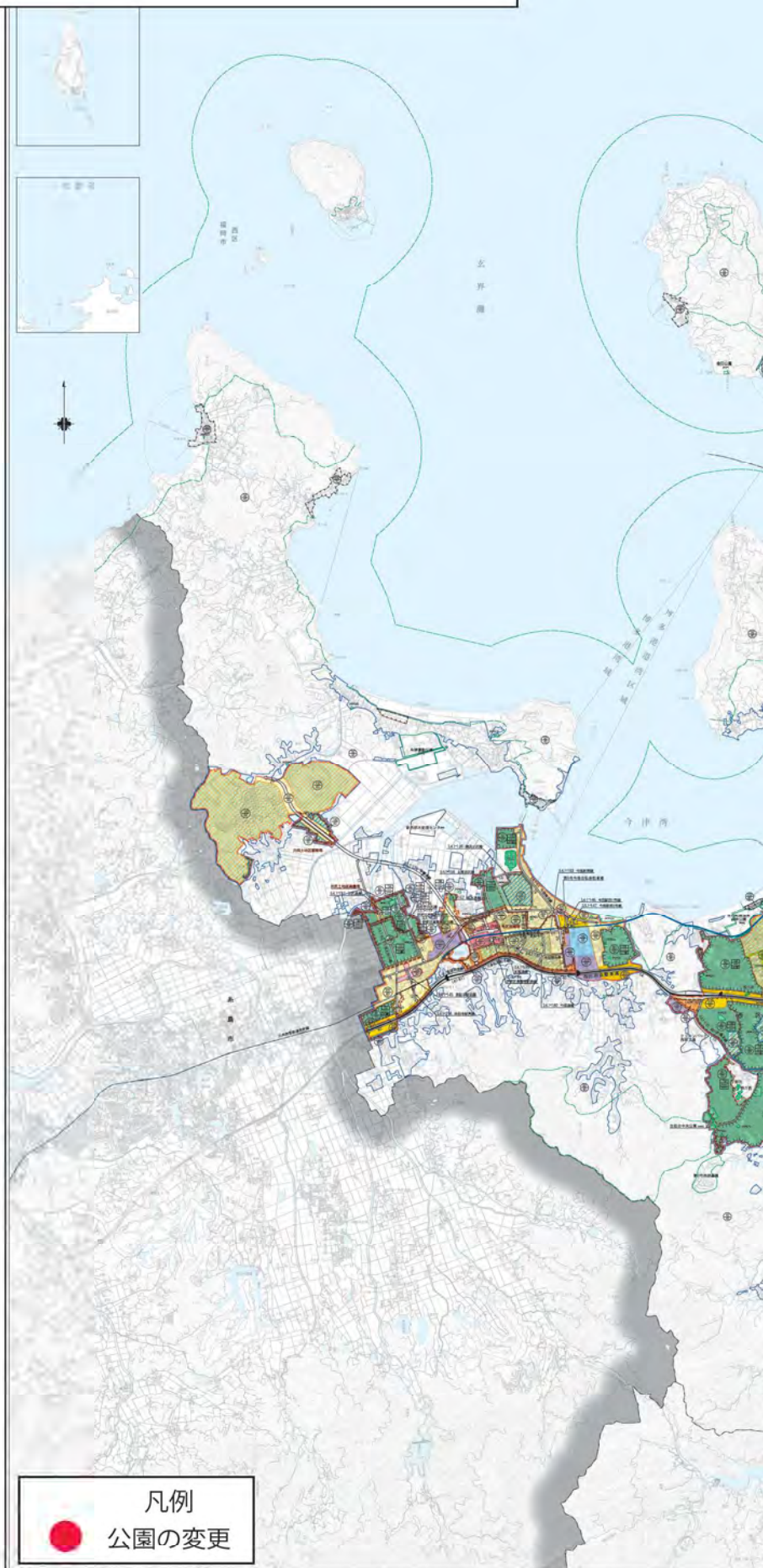


# 福岡広域都市計画公園の変更(福岡市決定)

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

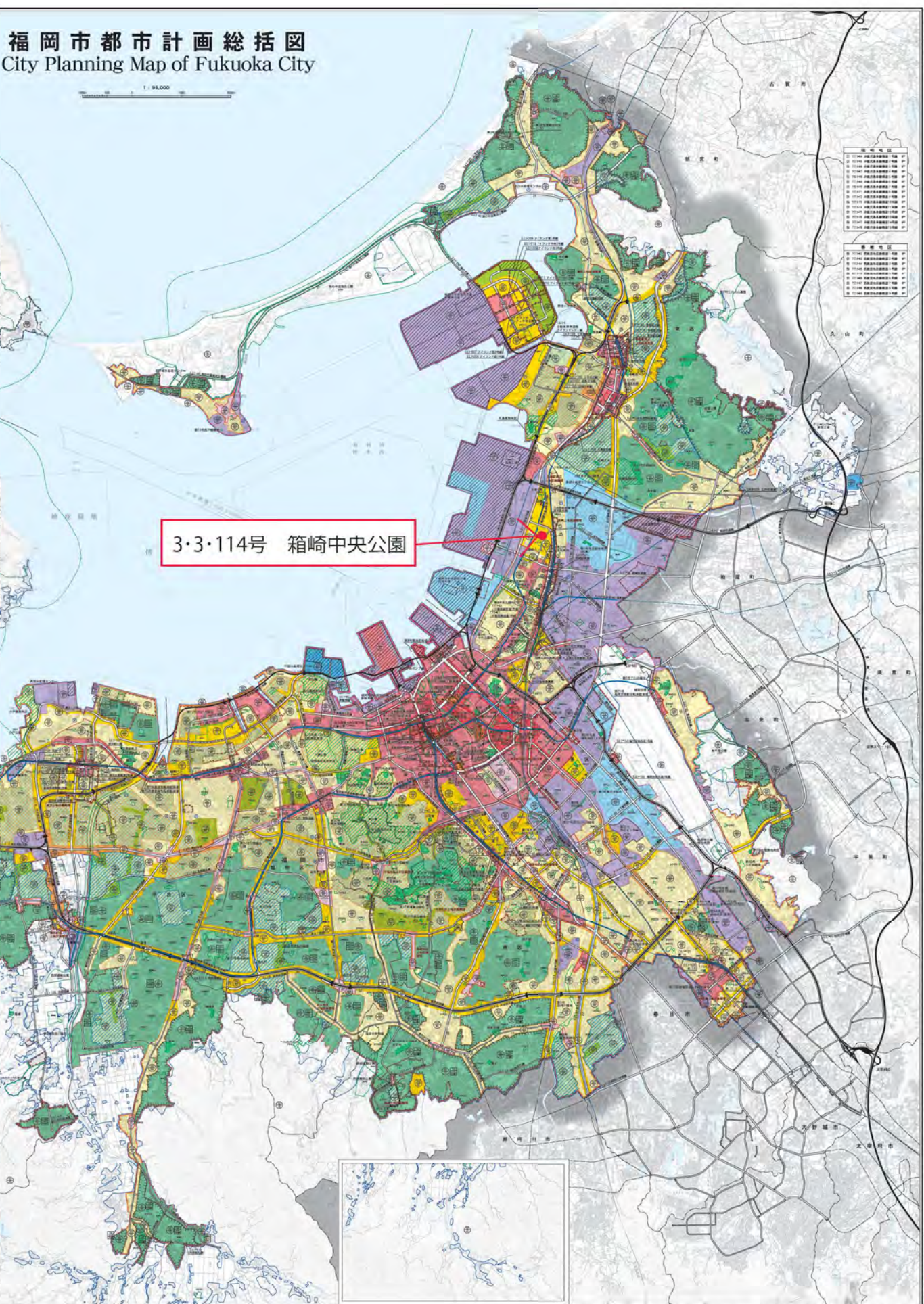
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)
	注) 福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途などに応じた緩和規定があります。
	指定区域区分界





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

1 : 95,000



3・3・114号 箱崎中央公園

※本図は、令和7年4月現在の都市計画の概略を示したものです。  
道路や開発等の際には、用途地域等の計画図について必ず確認してください。



# 福岡広域都市計画公園の変更(3・3・114号 箱崎中央公園)

計画図 S=1:2,500

## 区 域 界 表

番 号	名 称	備 考
①－②	地番界	史跡元寇防塁箱崎地区南地点
②－③	見通し界	①－②の見通し線と原田箱崎線の交点を③とする
③－④	道路界	③から原田箱崎線境界線上を南側に108.9mの地点を④とする
④－⑤	見通し界	④より内角90°で100m延長した点を⑤とする
⑤－⑥	見通し界	⑤より内角90°で91m延長した点を⑥とする
⑥－①	見通し界	⑥より内角100.2°で史跡元寇防塁箱崎地区南地点①まで延長する







凡 例

計画決定区域



## 2 参 考 資 料

### ■箱崎地区関連

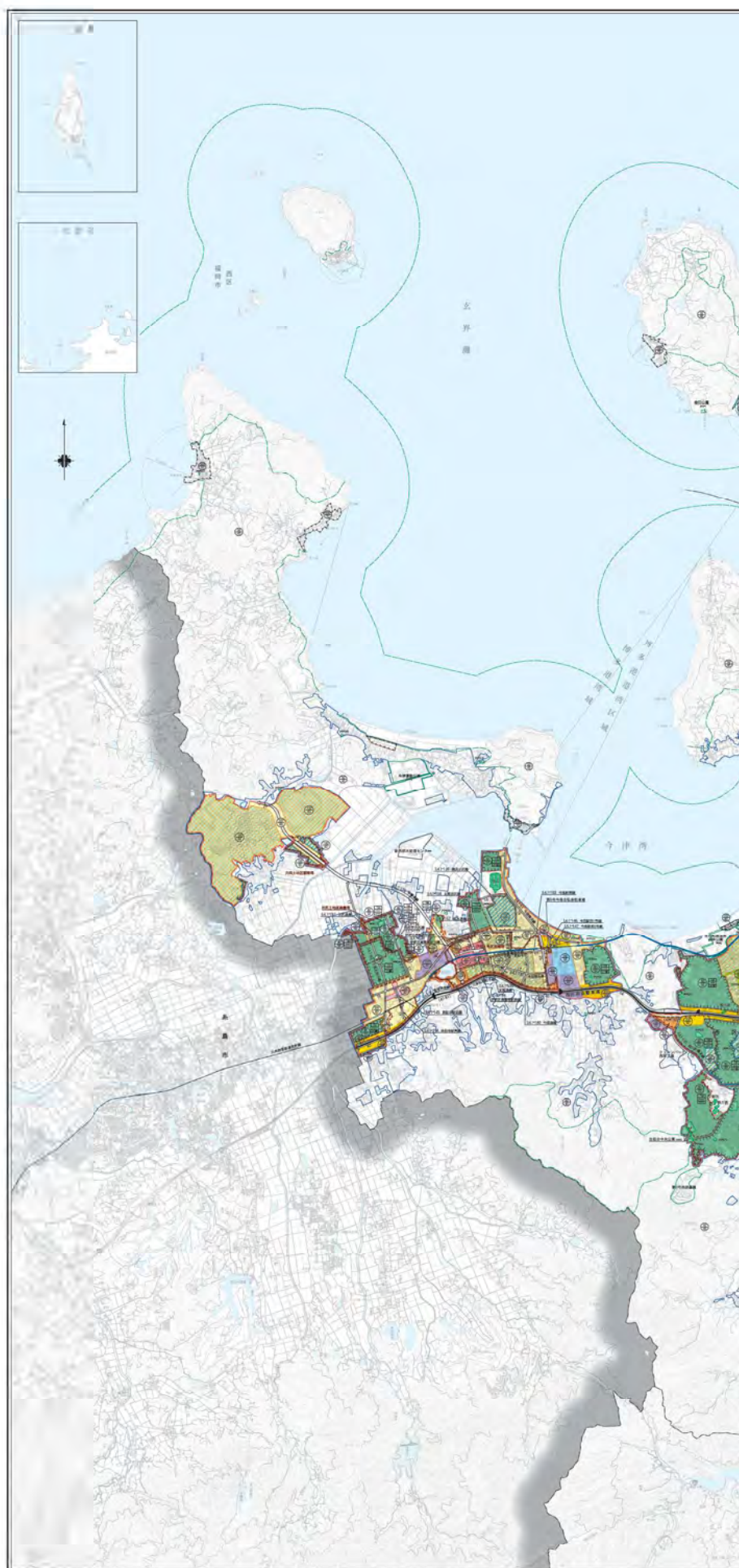
- ・福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）について
- ・福岡広域都市計画公園の変更（市決定）について



# 箱崎地区関連

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)	用途地域
	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
	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	
	市界	
	郡界	
	区界	
	町界	
	村界	

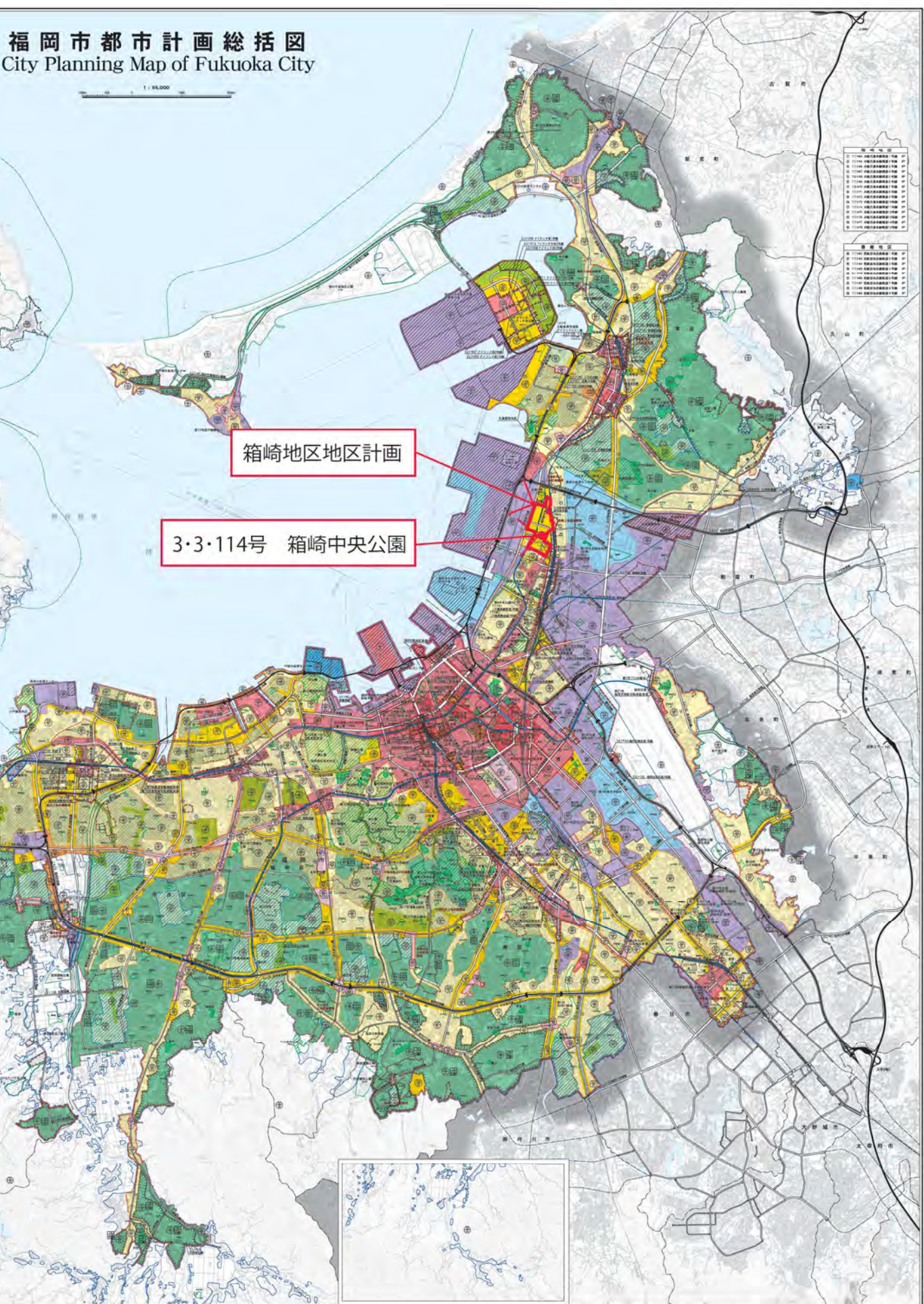
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)
	注) 福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途などに応じた緩和規定があります。
	指定区域区分界





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

1 : 95,000



令和七年四月

福岡市都市計画課

※本図は、令和7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、用途地域等の計画詳細について必ず確認してください。





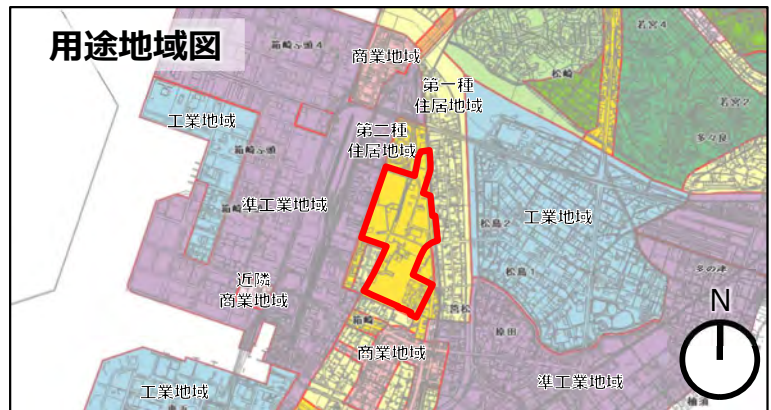
# 箱崎地区地区計画の決定等（福岡市決定）について

## 1 地区計画の決定等の理由

- 九州大学箱崎キャンパス跡地等については、地域と共に創り上げたグランドデザイン（平成30年7月策定）に基づき、都市基盤の整備を進めるとともに、「Fukuoka Smart East」の実現に向けて、九州大学など関係者と連携し、まちづくりなどに取り組んでいる。
- まちづくりについては、令和6年4月に優先交渉権者が選定され、令和8年度からの段階的な土地の引渡し、令和10年度以降の第1期まちびらきに向け、九州大学、UR都市機構、優先交渉権者、福岡市において、提案内容や都市計画についての協議を進めてきた。
- 今回、地区計画の決定及び都市計画公園の変更について協議が整ったことから、都市計画手続きを進めるもの。

## 2 地区の概要

- 所在地：福岡市東区箱崎三丁目、箱崎六丁目、箱崎七丁目及び宮松三丁目の各一部
- 区域面積：39.3ha
- 都市計画等  
用途地域：第二種住居地域 等  
容積率：200%  
建ぺい率：60%  
高度地区：第二種20メートル高度地区



## 3 グランドデザインの概要

- 「箱崎キャンパス跡地利用協議会（地域の代表、学識経験者、経済界等）」等の意見を伺いながら、まちづくりの指針となるグランドデザインを策定。

### 【まちづくりの方向性】

#### 都市機能

- 「土地利用の方針」を踏まえながら、**新たな拠点を創出するため**、平面・立体・複合的につながる**多様な都市機能の誘導**を図る。

#### 都市空間

- ここ箱崎だからこそできるまちづくり**に向け、**まち全体の一体感を創出**する空間整備や景観の誘導を図る。
- 安全・安心・快適で健やかな暮らしを創出するため、憩いや安心を感じることができる**オープンスペース**や**歩行者の骨格動線**となる「**歩の軸**」など、**ゆとりある空間整備**の誘導を図る。
- 周辺地域との一体的な発展を目指し、箱崎千年の歴史に育まれた文化や関係性を大切に、**周辺地域との調和・連携・交流**を図る。
- 九州大学の地に存在した**歴史的資源と緑**を活かし、**その面影や記憶を継承**する。

#### 環境共生

- 循環型社会の形成やエネルギーの有効活用、環境技術の活用など、**環境と共生した持続可能なまちの形成**を目指す。

#### マネジメント

- 百年後の未来に誇れるまちづくりに向け、持続・発展していくとともに、良好なコミュニティを形成する**マネジメントの仕組みづくり**を目指す。



少子高齢化など、まちづくりの様々な課題を解決しながら、持続的に発展していくため、**最先端の技術革新の導入などによる、快適で質の高いライフスタイルと都市空間を創出し、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」を創造**していく。

まずは、その先駆けとして、箱崎のまちづくりにおいて取り組み、それが全市に広がり、さらに市を超え、より多くの人々に届くよう進めていく。



## 4 地区計画の決定について

### ■ 地区計画に位置付ける内容

○地域とともに創り上げたランドデザインに基づき提案されている街角広場や歩行者用通路、緑化率などを将来にわたって担保するとともに、開発整備促進区の活用により、新たな拠点を創出するもの。

#### <地区施設等について>

①安全性、賑わいを生み出す  
「街角広場」の整備



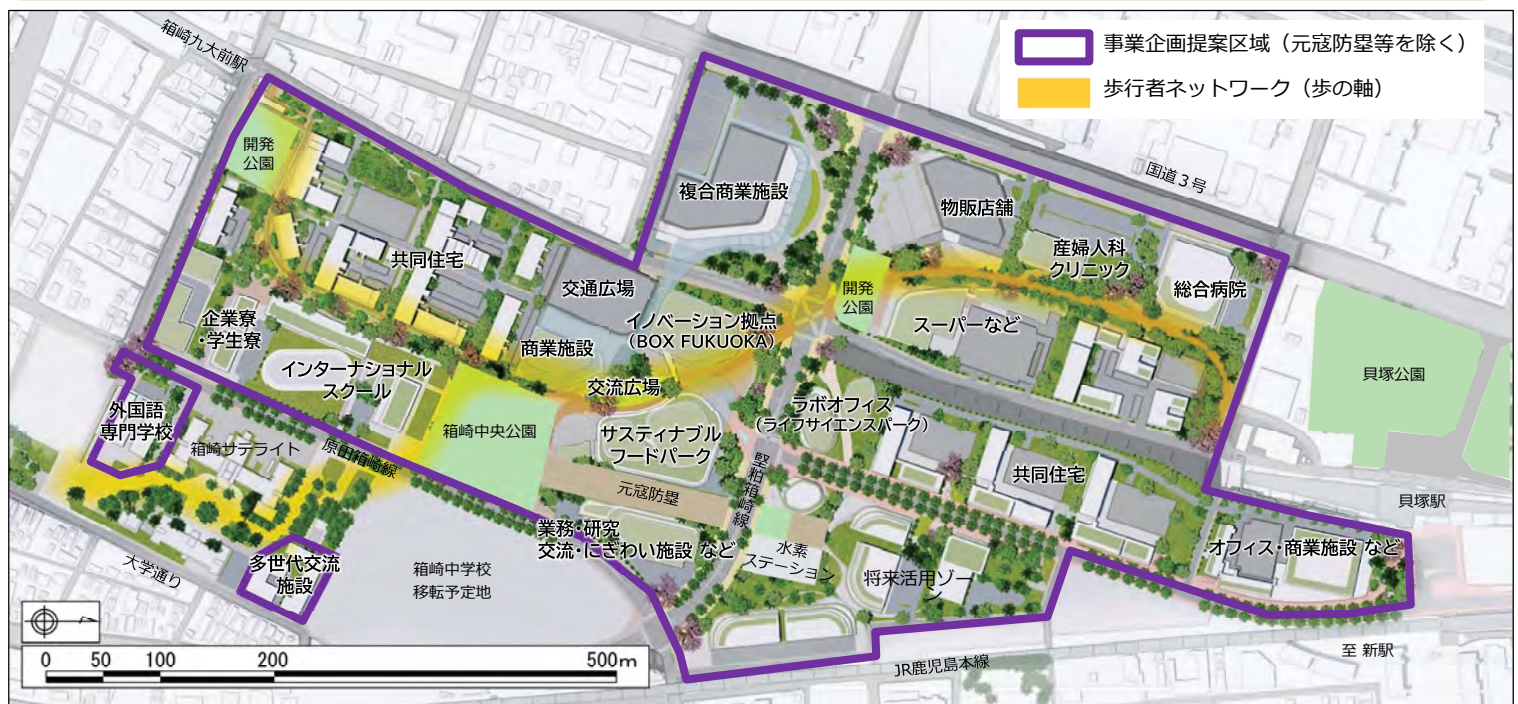
②交流にぎわいの拠点となる  
「交流広場」の整備



③公共交通の利用を促す  
「交通広場」の整備

(導入予定の交通機能：車両)  
・路線バス  
・デマンドバス  
・タクシー  
・観光バス  
・緊急車両

④回遊性、利便性向上のための  
「歩行者用通路」の整備



#### <建築物等に関する事項について>

○壁面の位置の制限

⑤「セッバック空間」によるゆとりある歩行空間の確保



○緑化率の最低限度

⑥事業企画提案区域全体で「緑化率40%」確保



○開発整備促進区の活用

⑦にぎわいやイノベーションを生み出す



※開発整備促進区

広場などの公共施設を整備し、良好な環境形成を図ることで、地域の魅力や利便性向上に資する一定規模以上の店舗や飲食店等の立地を可能とする地区計画の制度



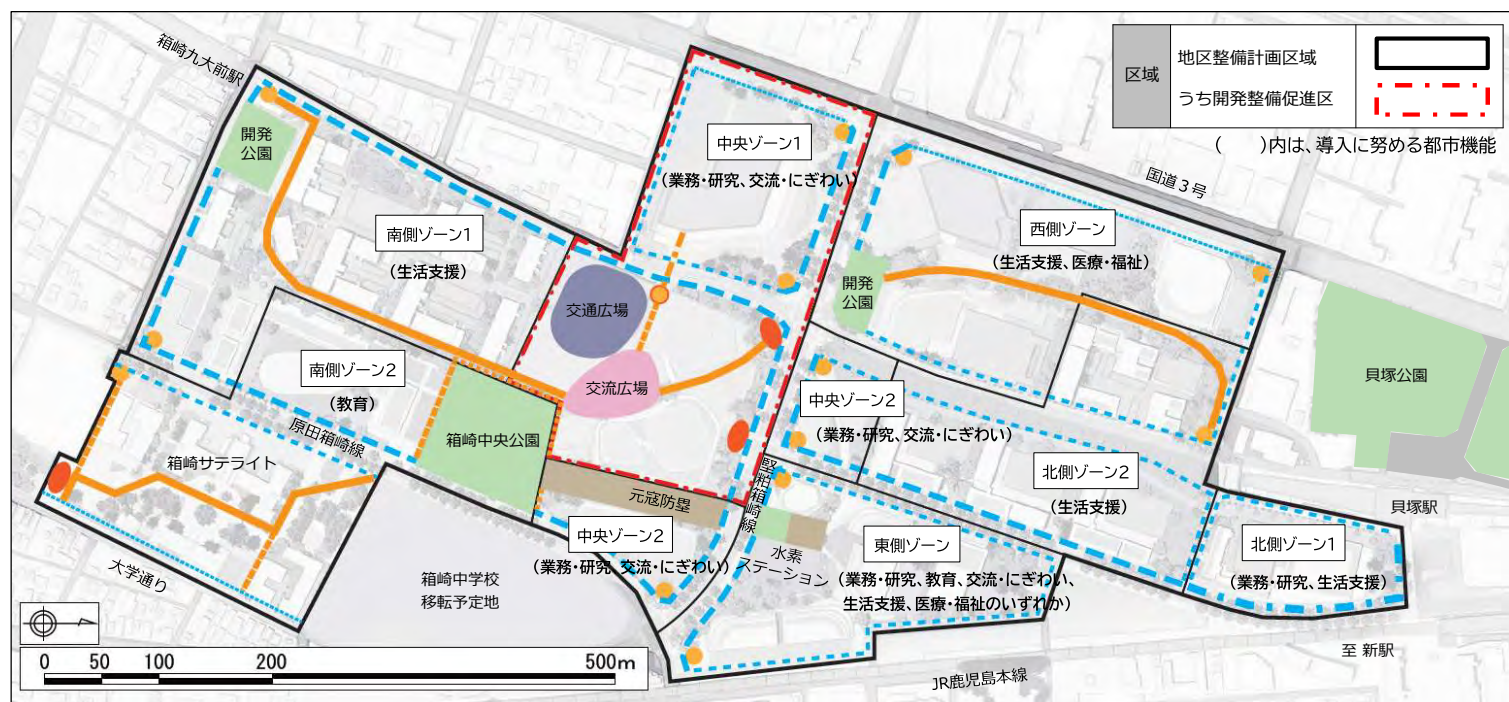
## ■ 地区計画の概要

### <地区施設等の配置及び規模>

- ① 街角広場 (約100㎡、1階 ● )  
 (約300㎡、1階 ●● )  
 (約100㎡、2階 ○ )
- ② 交流広場 (約4,000㎡ ■ )
- ③ 交通広場 (約4,500㎡ ■ )
- ④ 歩行者用通路 (2m、1階 ..... )  
 (4m、1階 ..... )  
 (4m、2階 ..... )  
 (6m、1階 ——— )

### <建築物等に関する事項>

- ⑤ 壁面の位置の制限：敷地境界線から建物の外壁までの距離の設定  
 (1m .....、2m .....、4m .....、6m .....)
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限：  
 壁面後退部分において、垣、柵、看板などの工作物設置の制限
- ⑥ 緑化率の最低限度：事業企画提案区域全体で40%確保
- ⑦ 開発整備促進区により誘導する用途：  
 店舗・飲食店の用途に供する床面積が1万平方メートルを超えるもの
- ⑧ 建築物等の用途の制限：  
 マージャン・ぱちんこ等の制限  
 多様な都市機能の誘導や教育環境を踏まえた、住宅等の制限（一部ゾーン）
- ⑨ 敷地面積の最低限度：開発整備促進区：5,000㎡、その他：500㎡
- ⑩ 建築物等の形態又は意匠の制限：  
 屋根、外壁等は周辺環境と調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮



## 5 都市計画公園の変更について

- 名称：箱崎中央公園 ○ 種別：近隣公園 ○ 面積：約1.0ha  
 ○ 位置：次の理由により、位置を変更するもの。

- ・ 地域に潤いをもたらすみどり豊かな空間が創出され、交流・にぎわいの拠点となる交流広場や施設と隣接することで、より豊かなみどりの拠点が形成できるとともに、公園利用者の利便性が向上する。（休憩スペース、飲食など）
- ・ 災害時には避難場所等となる交流広場や施設と隣接することで、災害時の避難スペースがまとまって確保できるとともに、より円滑な避難や効率的な応急活動が可能となる。



## 6 スケジュール(予定)

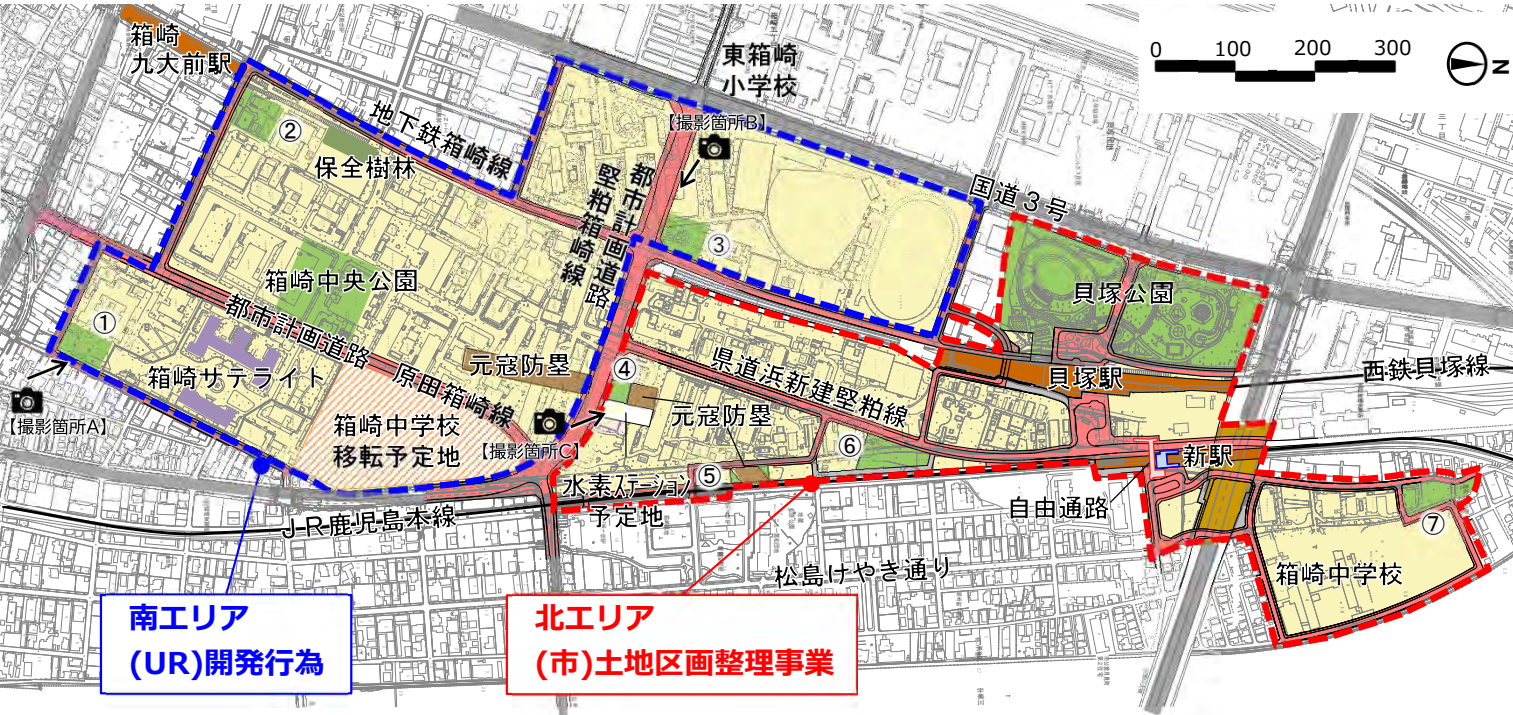
令和 7 年	9 月	福祉都市委員会報告（地区計画・公園）
	10 月	都市計画原案の縦覧（縦覧者 21 名、意見書 0 通）
	12 月	福祉都市委員会報告（地区計画・公園）
		都市計画案の縦覧（法定縦覧）
令和 8 年	2 月	都市計画審議会
	3 月	都市計画決定告示



(参考) 基盤整備の進捗状況

○九州大学箱崎キャンパス跡地等では、南エリアでUR都市機構による開発行為や直接施行制度※を活用した都市計画道路の整備、北エリアで福岡市による土地区画整理事業などを進めている。  
※面的整備と併せて、都市計画道路等の公共施設をUR都市機構が整備する制度

＜計画図＞



①南エリア

＜開発行為＞

- ・ 施 行 者：UR都市機構      ・ 開発面積：約29.3ha
- ・ 事業内容：土地造成、跡地外周道路の拡幅、公園整備
- ・ 進捗状況：令和6年3月 外周道路 全線供用  
令和7年2月 箱崎東公園 供用（公園①）

種別	概要
外周道路 (8路線)	・ 延長 約2,000m ・ 幅員 10～14m
公園①②③	・ 面積 約1.7ha ※市で整備する箱崎中央公園含む

＜都市計画道路＞

- ・ 施 行 者：UR都市機構
- ・ 事業内容：都市計画道路の整備（2路線）
- ・ 施行期間：平成30年7月～令和8年3月予定
- ・ 進捗状況：令和7年5月 堅粕箱崎線 供用  
令和7年10月 原田箱崎線 供用

種別	概要
堅粕箱崎線	・ 延長 約630m ・ 幅員 28m、4車線
原田箱崎線	・ 延長 約730m ・ 幅員 19m、2車線





②北エリア

<貝塚駅周辺土地区画整理事業>

- ・ 施 行 者：福岡市      ・ 施行面積：約23.4ha
- ・ 事業内容：道路や公園などの基盤整備
- ・ 施行期間：令和3年3月～令和11年3月（清算期間除く）  
※事業進捗を踏まえ、施行期間を箱崎中学校移転から5年程度延伸予定
- ・ 進捗状況：令和3年3月 事業認可  
                  令和4年度 工事着手  
                  令和5年度 仮換地指定  
                  令和7年度 上下水道・電線共同溝工事、  
                                  保留地処分（元寇防塁・水素ステーション）等

種別		概要
道路	区画道路 （15路線）	・延長 約3,100m ・幅員 6～15m
	特殊道路 （7路線）	・延長 約500m ・幅員 4～9m
	駅前広場 （3箇所）	・面積 約0.8ha
公園	貝塚公園	・面積 約3.3ha
	公園④⑥⑦ 緑地⑤	・面積 約0.6ha

※公園は敷地形状の整地工事のみ



<貝塚公園>

- ・ 施 行 者：福岡市
- ・ 事業内容：貝塚公園の再整備（約3.3ha）
- ・ 進捗状況：令和6年度 既存施設の取扱いの検討、再整備の方向性の整理  
                  令和7年度 基本設計（地域とのワークショップなど）

<自由通路>

- ・ 施 行 者：福岡市
- ・ 事業内容：自由通路の整備（廃止する踏切道の代替）
- ・ 進捗状況：令和7年度 工事着手  
                  令和9年 供用目標

種別	概要
自由通路	・延長 約50m（屋根付き） ・有効幅員 5m ・エレベーター2基 （自転車搭載可能） ・24時間通行可能

【参考】JR新駅

- ・ 施 行 者：JR九州
- ・ 事業内容：橋上駅舎の整備
- ・ 進捗状況：令和7年度 工事着手  
                  令和9年 開業目標

種別	概要
新駅	・自動改札機、券売機 ・エレベーター2基 ・トイレ（男女・多目的）

## 福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画箱崎地区地区計画を次のように決定する。

名 称	位 置	面 積	備考
箱崎地区地区計画	福岡市東区箱崎三丁目、箱崎六丁目、箱崎七丁目及び筥松三丁目の各一部	約 39.3ha	

## （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	138	約1521.0
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 39.3
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	139	約1560.3

## 福岡広域都市計画公園の変更（福岡市決定）

### 新旧対照表

#### 1. 変更

下線部は新、( )は旧

種別	名称		位 置	面 積	備 考
	番号	公園名			
近隣公園	3・3・114号	箱崎中央公園	福岡市東区 箱崎六丁目の一部	約1.0ha  (約1.0ha)	<u>区域の変更</u>

#### 総括表

	箇 所	面積 (ha)	摘 要
今回の決定等	1	1.0ha (±0.0ha)	区域の変更
現在の都市計画公園	494	1205.78	
合計	494	1205.78	



福岡広域都市計画公園の変更(3・3・114号 箱崎中央公園)  
 新旧対照図 S=1:2,500

区 域 界 表

番 号	名 称	備 考
①－②	地番界	史跡元寇防塁箱崎地区南地点
②－③	見通し界	①－②の見通し線と原田箱崎線の交点を③とする
③－④	道路界	③から原田箱崎線境界線上を南側に108.9mの地点を④とする
④－⑤	見通し界	④より内角90°で100m延長した点を⑤とする
⑤－⑥	見通し界	⑤より内角90°で91m延長した点を⑥とする
⑥－①	見通し界	⑥より内角100.2°で史跡元寇防塁箱崎地区南地点①まで延長する







凡 例	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	新規計画決定区域
<span style="background-color: #ff9999; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	追加区域
<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	既計画決定区域
<span style="background-color: #ffff00; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	廃止区域