

2025

福岡の都市計画

URBAN PLANNING IN FUKUOKA CITY

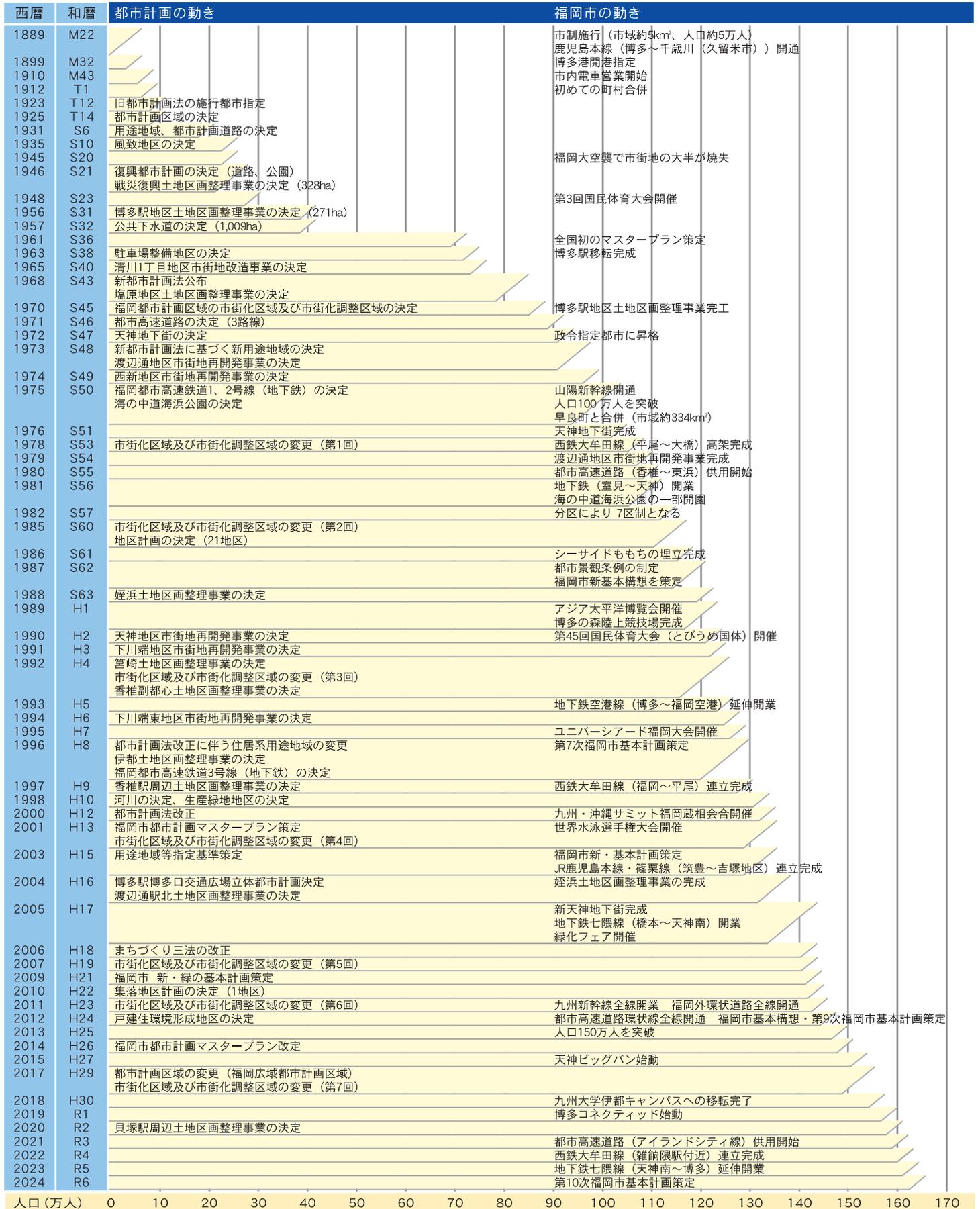


都

市計画

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために都市計画法に基づいて定められる将来の土地利用や、道路、公園、下水道などの都市施設、そして市街地開発事業などの計画のことです。

福岡市の都市計画の変遷

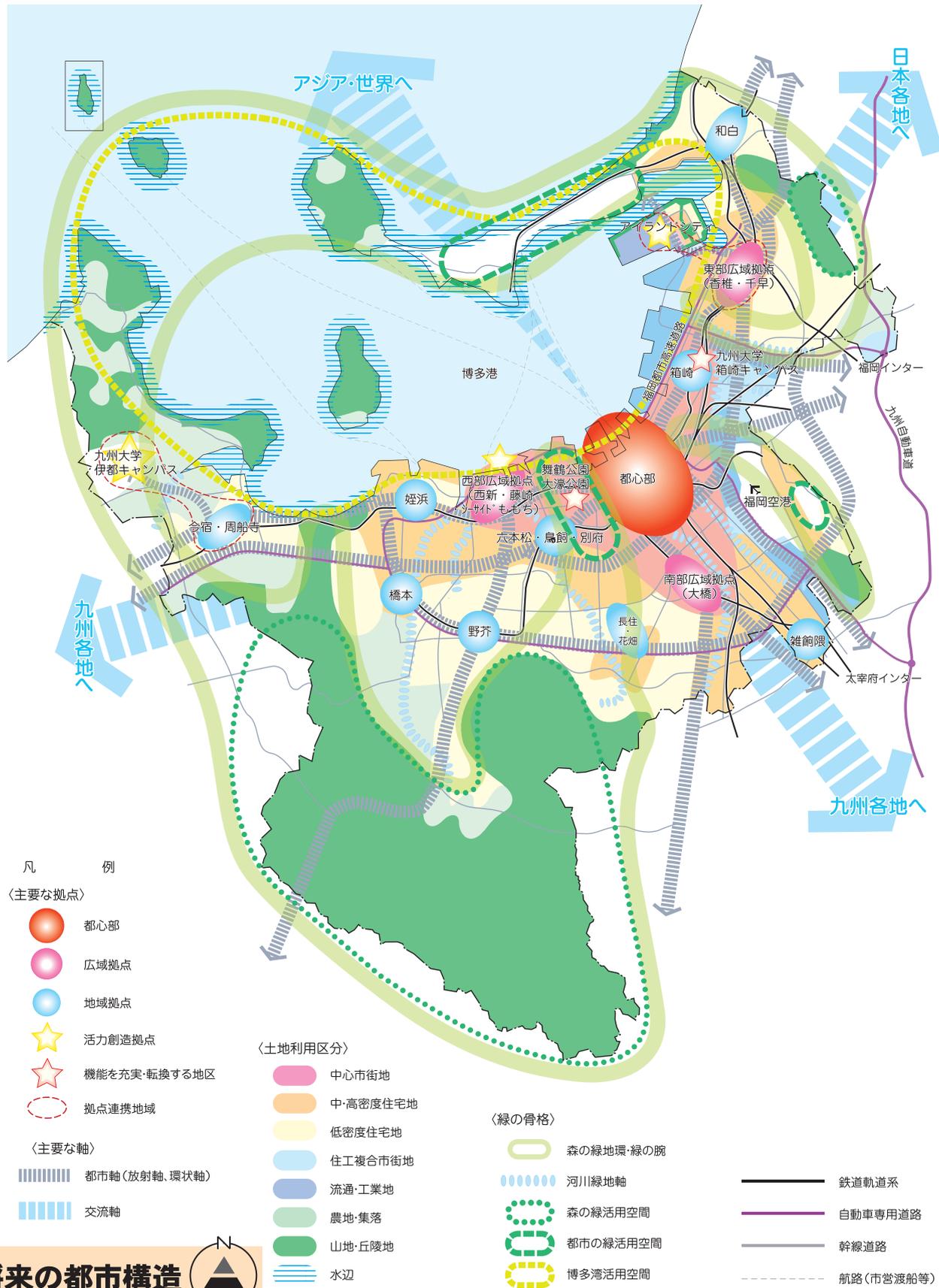


人口(万人) 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170

都

市計画マスタープラン

福岡市では、都市計画法第18条の2に基づく市の都市計画に関する基本的な方針として、上位計画である「第9次福岡市基本計画」や「福岡都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(区域マスタープラン)」に即して、「福岡市都市計画マスタープラン」を策定しています。



将来の都市構造



都

市計画区域および市街化区域・市街化調整区域

■都市計画区域

都市計画区域は一体の都市として総合的に整備、開発、及び保全する必要がある区域として、都市計画法に基づき指定するものです。現在、福岡市(小呂島、玄界島を除く)、大野城市、春日市、粕屋町、志免町、筑紫野市、糸島市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、那珂川市、篠栗町、新宮町、久山町の10市5町の区域が福岡広域都市計画区域となっています。

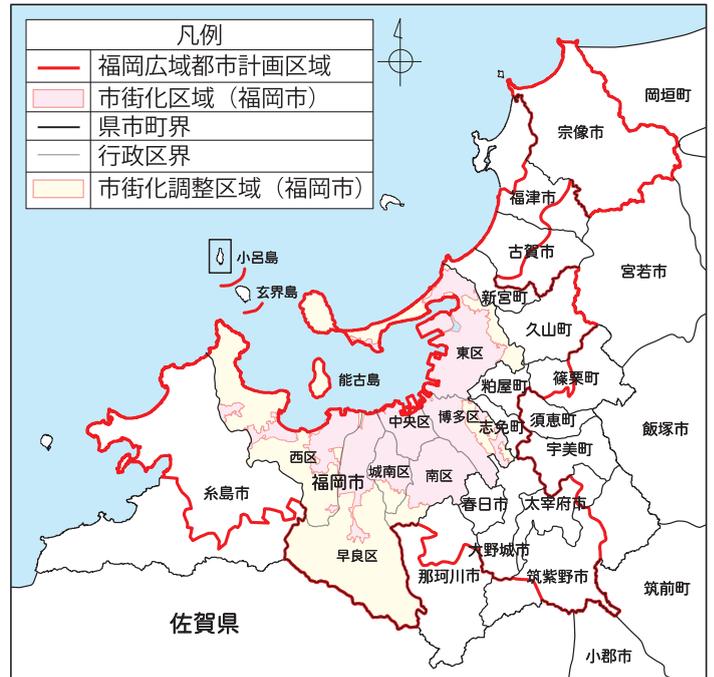
■市街化区域及び市街化調整区域

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分しています。

市街化区域は、市街化を促進する区域で、既存市街地とおおむね10年以内に市街化を図るべき区域に定めています。また、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域のことで、

区 分	福岡市
都市計画区域	34,082
市街化区域	16,388
市街化調整区域	17,694

(単位:ha)



都

市計画の種類

は福岡市内で決定されているもの

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

区域区分(市街化区域・市街化調整区域)

地域地区

用途地域

- 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、
- 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、田園住居地域、
- 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、
- 特別用途地区、特定用途制限地域、特例容積率適用地区、
- 高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、
- 都市再生特別地区、居住調整地域、居住環境向上用途誘導地区、
- 特定用途誘導地区、防火地域・準防火地域、特定防災街区整備地区、
- 景観地区、風致地区、駐車場整備地区、臨港地区、
- 歴史的風土特別保存地区、歴史的風土保存地区、
- 緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、
- 流通業務地区、生産緑地地区、
- 伝統的建造物群保存地区、航空機騒音障害防止地区、
- 航空機騒音障害防止特別地区

促進区域

- 市街地再開発促進区域、土地区画整理促進区域、
- 住宅街区整備促進区域、
- 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域

遊休土地転換利用促進地区

被災地市街地復興推進地域

都市施設

- 交通施設(道路、交通広場、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルなど)、公共空地(公園、緑地、広場、墓園など)、
- 供給施設(水道、電気、ガス供給施設など)、
- 処理施設(下水道、汚物処理場、ごみ焼却場など)、
- 水路(河川、運河など)、教育文化施設(学校、図書館、研究施設など)、
- 医療施設(病院、保育所など)、社会福祉施設、市場、と畜場、火葬場、
- 一団地の住宅施設、一団地の官公庁施設、
- 一団地の都市安全確保拠点施設、流通業務団地、
- 一団地の津波防災拠点市街地形成施設、
- 一団地の復興再生拠点市街地形成施設、
- 一団地の復興拠点市街地形成施設、
- その他の施設(防風、防火などの施設)

市街地開発事業

- 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、
- 市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業、
- 防災街区整備事業

市街地開発事業等予定区域

- 新住宅市街地開発事業の予定区域、工業団地造成事業の予定区域、
- 新都市基盤整備事業の予定区域、
- 区域の面積が20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域、
- 一団地の官公庁施設の予定区域、流通業務団地の予定区域

地区計画等

- 地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、
- 沿道地区計画、集落地区計画

地

地域地区

地域地区は、都市計画法に基づき、都市計画区域内の土地をその利用目的等によって区分し、建物などについての必要な制限を行うことにより、土地の合理的な利用を図るものであり、福岡市では、用途地域など11種類を定めています。

■用途地域

地域地区の基本となる用途地域は、都市レベルでの土地利用の基本的な枠組みであり、良好な市街地環境の形成や、住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築基準法と相まって、建物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導するものです。

用途地域には、住居系8種類、商業系2種類、工業系3種類のあわせて13種類があります。（制限の概要については、裏面参照）

名称	※容積率 / 建ぺい率等	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	80/50・1m・10m	約 2,321
	80/50・一・10m ※1	約 1,767
小計		約 4,088 25.0%
第二種低層住居専用地域 主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	80/50・1m・10m	約 10
	小計	約 10 0.1%
第一種中高層住居専用地域 中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	100/50	約 253
	100/60	約 837
	150/60	約 1,291
	200/60	約 28
小計		約 2,410 14.7%
第二種中高層住居専用地域 主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	100/50	約 29
	100/60	約 49
	150/60	約 183
	200/60	約 84
小計		約 345 2.1%
第一種住居地域 住居の環境を保護するため定める地域	200/60	約 3,320
	300/60	約 28
小計		約 3,348 20.4%
第二種住居地域 主として住居の環境を保護するため定める地域	200/60	約 1,467
	300/60	約 108
小計		約 1,575 9.6%
準住居地域 道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域	200/60	約 166
	小計	約 166 1.0%

名称	※容積率 / 建ぺい率等	面積 (ha)
近隣商業地域 近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	200/80	約 165
	300/80	約 168
小計		約 333 2.0%
商業地域 主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	200/80	約 6
	300/80	約 39
	400/80	約 1,058
	500/80	約 222
	600/80	約 102
	700/80	約 18
800/80	約 40	
小計		約 1,485 9.1%
準工業地域 主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域	200/60	約 1,666
	300/60	約 345
小計		約 2,011 12.3%
工業地域 主として工業の利便を増進するため定める地域	200/60	約 574
	小計	約 574 3.5%
工業専用地域 工業の利便を増進するため定める地域	200/60	約 43
	小計	約 43 0.3%
合計		約 16,388 100%

※(容積率: %) / (建ぺい率: %)・外壁の後退距離・高さの最高限度
※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。
※2 福岡市においては田園住居地域を都市計画決定していない。

■特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区です。

区分	地区	面積 (ha)
特別用途地区	2	2,162
南公園 32	戸建住環境形成地区	2,130

■高度地区

用途地域内において建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区で、福岡市では高さの最高限度を定めるものとして4種類を定めています。

(制限の概要については裏面参照)

区分	面積 (ha)
第一種15メートル高度地区	945
第二種15メートル高度地区	1,889
第一種20メートル高度地区	15
第二種20メートル高度地区	5,008
計	7,857

■高度利用地区

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために設けられた制度で、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の限度を定める地区で、福岡市では12地区の指定を行っています。

区分	地区	面積 (ha)
高度利用地区	12	18.2
渡辺通 2.2	西新 1.1	高宮 A 2.0
高宮 B 0.03	千代 1.3	住吉 4.6
天神 1.2	下川端 3.3	下川端東 A 0.5
下川端東 B 0.3	薬院大通り西 0.4	渡辺通駅北 1.3

■防火地域・準防火地域

建築物を耐火構造とすることにより都市火災の危険を防除するとともに、火災発生時における防火帯及び避難拠点としての役割を持つ地域として、商業地域、近隣商業地域などに定めています。

区分	面積 (ha)
防火地域	160
準防火地域	2,516
計	2,676

■風致地区

樹林地、丘陵、溪谷、水面等を主体とする良好な自然的景観を形成している土地について、その風致を維持し都市環境の保全を図るために定める地区で、自然的景観と建築や宅地造成との調和を図るため、条例により建築等の行為が規制されています。

区 分	地 区	面積 (ha)
風 致 地 区	12	441.3
名 島 18.6	松 崎 22.4	宮 崎 宮 8.2
東 公 園 7.9	住 吉 宮 2.6	警 固 14.3
桜 坂 19.4	南 公 園 86.8	鴻 巣 山 112.3
福岡城址 107.2	西 公 園 15.5	小 戸 26.1

■駐車場整備地区

自動車交通が著しく輻輳する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要がある地区として定めるもので、地区内の駐車需要に対応するため路外駐車場の整備に努めています。

区 分	地 区	面積 (ha)
駐 車 場 整 備 地 区	4	632
都 心 地 区 500	香 椎 地 区 64	
大 橋 地 区 35	西 新 ・ 藤 崎 地 区 33	

■臨港地区

港湾を管理運営するために定める地区で、港湾管理者の定める分区（福岡市においては5種類）の区域内においては各分区の目的に沿って建築等の行為が条例で制限されています。

区 分	地 区	面積 (ha)
臨 港 地 区	1	828.9
商 港 区 593.1	特 殊 物 資 港 区 9.0	
工 業 港 区 162.2	保 安 港 区 28.2	
マリーナ港区 6.0	無 分 区 10.2	
修景厚生港区 20.2		

■特別緑地保全地区

良好な自然環境を保っている樹林地、草地、水辺地の土地を指定し、その緑地を現状のまま保全することにより良好な都市環境の保全を図るもので、地区内の建築、宅地造成、木竹の伐採等は原則的に禁止されています。

区 分	地 区	面積 (ha)
特 別 緑 地 保 全 地 区	71	117.5

■生産緑地地区

市街化区域内の農地等のうち、優れた緑地機能を有するなど一定の要件に該当する土地を、農業者の生産の場の確保と良好な都市環境の保全等を図るために指定するもので、地区内の建築、宅地造成等が制限されています。

区 分	地 区	面積 (ha)
生 産 緑 地 地 区	13	2.74

■流通業務地区

都市部への流通業務関連施設の過度の集積からくる、交通渋滞等の都市環境の悪化や流通機能の低下などの問題に対処するため、流通業務関連施設の適正な立地誘導を図る地区で、流通業務関連施設以外の施設の地区内の立地が制限されています。

区 分	地 区	面積 (ha)
流 通 業 務 地 区	1	80.0

※粕屋町を含む

地 区計画等

■地区計画等

地区の特性に応じて、道路、公園などの地区施設や建築物等の整備、土地利用についての計画を地区住民の意向を反映しながら都市計画に定め、これに沿って開発や建築行為を規制誘導することにより、良好な環境の街区を整備し、保全を図るものです。

また、低・未利用地などにおいては、再開発等促進区をあわせて定め、公共施設や建築物などに関する良好な開発プロジェクトを一体的・総合的に誘導することにより、適性かつ合理的な土地利用への転換を円滑に推進するものです。

区 分	地 区	面積 (ha)
地区計画等	138	1,521.0
(うち 再開発等促進区を含む地区計画)	(17)	(104.2)
(うち 集落地区計画)	(1)	(7.7)

都市施設

都市施設とは、交通施設、公共空地、供給処理施設などの都市に必要な根幹的施設を必要に応じて都市施設として都市計画決定するもので、都市計画決定された区域内では将来の事業が円滑に実施できるよう建築物の建築などに一定の制限が働きます。

■道路など

道路は、都市の骨格を形づくる最も根幹となる施設であり、単に人や車が通行するだけでなく、上下水道、電気、ガスなどの公共公益施設を収容する空間として、また日照、通風、景観、更には防災上の空間としてなど、様々な機能を持っています。

その他、地下鉄空港線、箱崎線、七隈線をはじめとする都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルを都市計画決定しています。

区分	箇所	面積等
道路	265本	506,270m
自動車専用道路	8本	62,500m
幹線街路	168本	418,980m
区画街路	70本	22,900m
特殊街路	19本	1,890m
交通広場	37ヶ所	143,080㎡
都市高速鉄道	10本	56.85km
自動車駐車場	6ヶ所	5.36ha
自転車駐車場	12ヶ所	9,520㎡
自動車ターミナル	3ヶ所	2.07ha

■公園緑地

生活環境の改善、都市災害に対する安全性の向上、増大するスポーツ・レクリエーション需要への対応を図るために、都市内の公共空地としての公園、緑地、広場などを適正な配置計画のもとに整備を行っています。

区分	箇所	面積 (ha)
公園	494ヶ所	1,201.42
特殊公園	9ヶ所	74.8
広域公園	1ヶ所	539.4
運動公園	3ヶ所	62.0
総合公園	9ヶ所	283.8
地区公園	5ヶ所	22.4
近隣公園	67ヶ所	130.6
街区公園	400ヶ所	88.42
緑地	38ヶ所	114.98
交通広場	1ヶ所	0.22
広場	1ヶ所	0.1
墓園	3ヶ所	58.6

■下水道

下水道はトイレの水洗化や市街地の浸水防除など、安全で快適な生活環境をつくり、海や川などの水質汚濁を防止する目的を持つ都市施設です。福岡市では下水道普及率を人口比でほぼ100%に引き上げることを目標に整備を進めています。

区分	摘要
流域下水道 (市域外を含む)	御笠川・那珂川流域下水道 排水区域 9,259ha 下水管渠 6幹線 処理場 1ヶ所
公共下水道	福岡市公共下水道 排水区域 17,413ha 下水管渠 13幹線 ポンプ場 54ヶ所 水処理センター 6ヶ所

■その他の都市施設

市場、火葬場、ごみ焼却場などの処理施設については立地する周辺環境との調和を図るため都市計画決定が必要とされており、福岡市では右のとおり定めています。その他、河川、一団地の住宅施設、流通業務団地を定めています。

区分	箇所	面積等
ごみ焼却場	3	45.9ha
河川 (市域外を含む)	1	4,740m
市場	3	32.9ha
火葬場	1	8.2ha
一団地の住宅施設	4	41.0ha
流通業務団地	1	54.0ha

市街地開発事業

■土地区画整理事業

一定の区域内で土地の区画形質を変更し、宅地の利用増進を図るとともに道路、公園などの公共施設の整備、都市機能の更新を図ることにより、健全な市街地を形成することを目的とする事業です。福岡市では右表のとおり都市計画決定を行っています。

区分	箇所	面積 (ha)
土地区画整理事業	17ヶ所	1,663.7
戦災復興 328	平尾 162.7	博多 271
寺塚 266	油山 23	塩原 153.7
柏原 68.5	姪浜 55.6	筥崎 28.0
香椎副都心 66.3	伊都 130.4	香椎駅周辺 20.7
田尻 40.4	渡辺通北 2.5	元岡 16.2
橋本駅前 7.3	貝塚駅周辺 23.4	

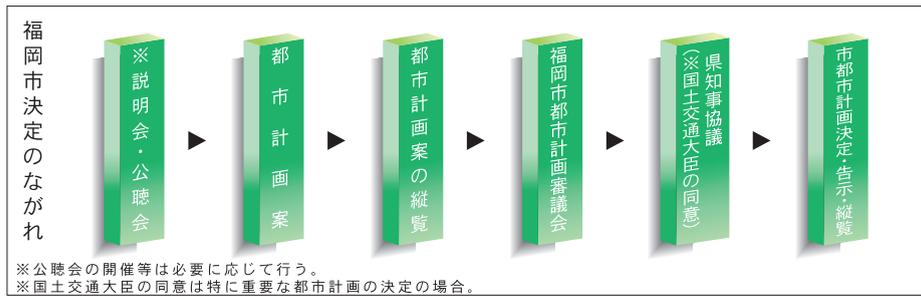
■市街地再開発事業

市街地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として、建築物などの整備を行うとともに、道路、公園などの公共施設整備をあわせて行うものです。

区分	箇所	面積 (ha)
市街地再開発事業	12ヶ所	17.5
渡辺通地区 2.2	西新地区 1.1	高宮地区 1.9
千代地区 1.3	天神地区 1.2	下川端地区 3.3
下川端東地区 0.8	薬院大通り西 0.4	清川1丁目 0.6
天神1丁目15・16 2.5	天神2丁目駅前東 1.5	天神2丁目駅前西 0.7

※本資料は令和7年4月現在の都市計画決定の内容を示しています。

都市計画決定手続



問い合わせ先

問い合わせ事項	問い合わせ先	電話番号
市街化区域及び市街化調整区域	住宅都市みどり局 都市計画部 都市計画課	711-4388
開発行為の許可	住宅都市みどり局 建築指導部 開発・盛土指導課	711-4587
市街化調整区域内の建築制限	住宅都市みどり局 建築指導部 開発・盛土指導課	711-4587
市街化調整区域における容積率・建蔽率等	住宅都市みどり局 建築指導部 建築指導課	711-4575
用途地域・高度地区	住宅都市みどり局 都市計画部 都市計画課	711-4388
戸建住環境形成地区（特別用途地区）全般に関すること	住宅都市みどり局 都市計画部 都市計画課	711-4388
戸建住環境形成地区（特別用途地区）の建て方のルール（条例）に関すること	住宅都市みどり局 建築指導部 建築指導課	711-4575
高度利用地区	住宅都市みどり局 都市計画部 都市計画課	711-4388
防火地域・準防火地域	住宅都市みどり局 都市計画部 都市計画課	711-4388
風致地区	住宅都市みどり局 みどり推進部 みどり推進課	711-4367
自然公園	福岡県 環境部 自然環境課	643-3369
特別緑地保全地区	住宅都市みどり局 みどり推進部 みどり企画課	711-4446
駐車場整備地区	道路下水道局 管理部 駐車場施設課	707-2168
臨港地区	港湾空港局 港湾振興部 港湾管理課	282-7173
生産緑地地区	農林水産局 総務農林部 農業政策課	711-4852
流通業務地区	経済観光文化局 総務・中小企業部 経営支援課	441-2027
都市計画道路（計画決定・建築許可）	住宅都市みどり局 都市計画部 交通計画課	711-4393
都市計画道路（整備計画）	道路下水道局 計画部 道路計画課	711-4462
自動車駐車場	道路下水道局 管理部 駐車場施設課	711-4443
自転車駐車場	道路下水道局 管理部 自転車課	711-4468
公園・緑地	住宅都市みどり局 みどり推進部 みどり企画課	711-4446
下水道	道路下水道局 計画部 下水道計画課	711-4515
河川	道路下水道局 計画部 河川計画課	711-4528
土地区画整理事業・市街地再開発事業	住宅都市みどり局 地域まちづくり推進部 地域計画課	711-4430
地区計画	住宅都市みどり局 都市計画部 都市計画課	711-4388
建築基準法・日影規制	住宅都市みどり局 建築指導部 建築審査課	711-4577
航空法の高さの制限	国土交通省大阪航空局 福岡空港事務所	621-2221
景観法による届出	住宅都市みどり局 地域まちづくり推進部 都市景観室	711-4589
国土利用計画法による届出	財政局 財産有効活用部 財産管理課	711-4176
公有地の拡大の推進に関する法律による届出	財政局 財産有効活用部 財産管理課	711-4176

用途地域や高度地区などの土地利用に関すること「福岡市Webまっぷ」

<https://webmap.city.fukuoka.lg.jp/fukuoka/Portal>

都市計画全般に関すること

https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/toshikeikaku/machi/toshi_top.html

福岡市 住宅都市みどり局 都市計画部 都市計画課

TEL 092-711-4388

FAX 092-733-5590