

平成26年度第4回（第162回） 福岡市都市計画審議会 議案参考資料

（　頁　）

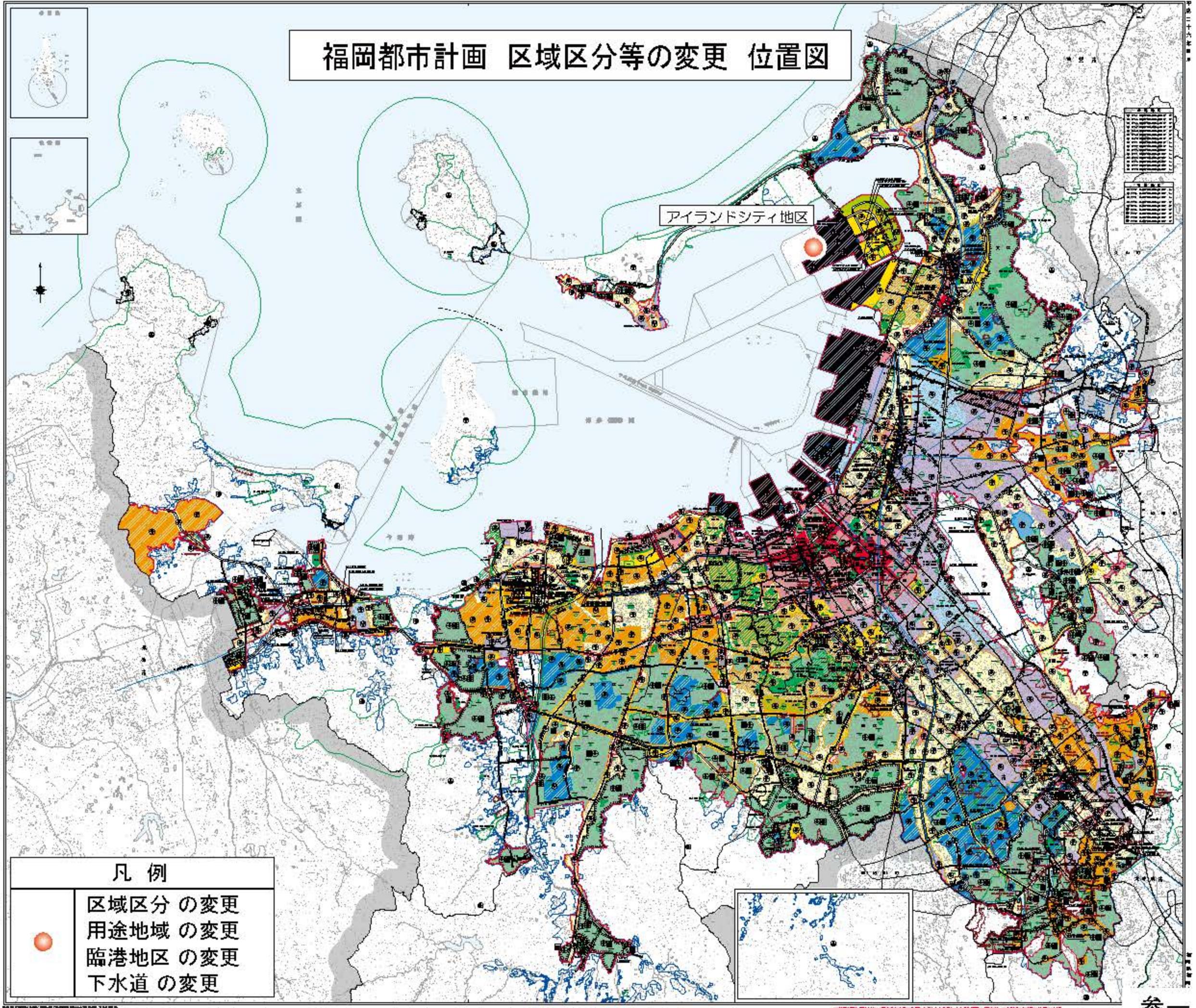
1. 福岡都市計画区域区分の変更（福岡市決定）について	・・・・・	（参－1）
2. 福岡都市計画用途地域の変更（福岡市決定）について	・・・・・	（参－1）
3. 福岡都市計画臨港地区の変更（福岡市決定）について	・・・・・	（参－1）
4. 福岡都市計画下水道の変更（福岡市決定）について	・・・・・	（参－1）
5. 福岡都市計画地区計画の決定（福岡市決定）について	・・・・・	（参－11）
6. 福岡都市計画駐車場の変更（福岡市決定）について	・・・・・	（参－15）
7. 福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置について	・・・・・	（参－19）

平成27年2月6日（金）

T K P ガーデンシティ天神（M－1）

福岡都市計画 区域区分等の変更 位置図

凡 例 Legend	
●	区域区分の変更
●	用途地域の変更
●	臨港地区の変更
●	下水道の変更



1. 福岡都市計画区域区分の変更（福岡市決定）

議案第6号関連

都市計画区域区分を次のように変更する。

(参考)

(1) 市街化区域及び市街化調整区域の面積

1 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

2 人口フレーム

区分	年次	平成17年	平成27年
都市計画区域内人口		1,680.1千人	1,724.3千人
市街地内人口		1,634.5千人	1,681.0千人

※平成27年の市街地内人口には、保留人口を含む。

理由

本都市計画区域においては、昭和45年12月28日に、線引きに係る都市計画を初めて決定し、以来、6回の定期見直しと5回の随時見直しを行ったところである。

今回の見直しは、平成23年度の第6回定期見直しにおいて保留された都市計画フレームの範囲で、埋立竣工に伴い、計画的な市街化が確実と見込まれる1地区について、市街化区域に編入するものである。

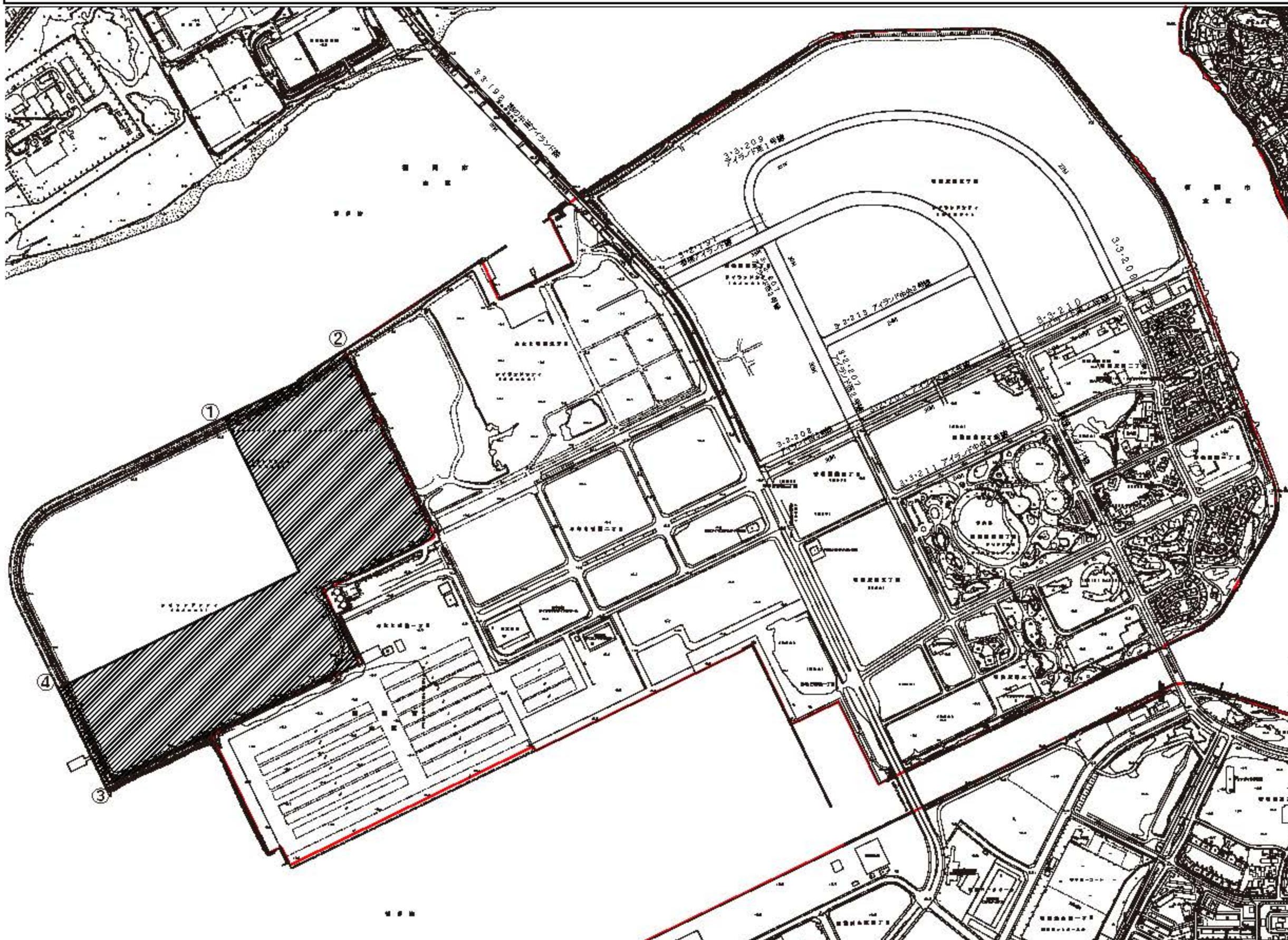
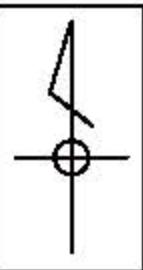
注）朱書きは変更前を示す。

項目	面積(福岡市)
都市計画区域	34,008ha 34,044ha
市街化区域	16,267ha 16,303ha
市街化調整区域	17,741ha

(2) 変更地区

位置(地区名)	変更前	変更後	面積
アイランドシティ	市街化調整区域	市街化区域	約36.2ha

福岡都市計画 区域区分の変更 新旧対照図 アイランドシティ地区



凡 例

	市街化区域
	区域区分を変更する区域

区域凡例

区 分	説 明
①-②	埋立計画界（護岸）
②-③	埋立工区界
③-④	埋立計画界（護岸）
④-①	埋立工区界

縮尺 1:10000

0 100 250 500m

2. 福岡都市計画用途地域の変更（福岡市決定）

議案第7号関連

都市計画用途地域を次のように変更する。

注) 朱書きは変更前を示す。

種類	面積	変更増減	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外縁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最高限度	建築物の高さの限度	細則
第一種低層住居専用地域	約 2,322 ha		8/10以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m	
	約 1,763 ha		8/10以下	5/10以下	—	—	10 m	
	小計	約 4,085 ha						25.1%
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 833 ha		10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 1,288 ha		15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 28 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	小計	約 2,402 ha						14.8% 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 3,344 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 28 ha		30/10以下	—	—	—	—	
	小計	約 3,372 ha			6/10以下			20.7%
第二種住居地域	約 1,411 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 108 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—	
	小計	約 1,519 ha						9.4% 9.3%
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 166 ha		20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 166 ha		30/10以下	8/10以下	—	—	—	
	小計	約 331 ha						2.0%
商業地域	約 6.0 ha		20/10以下	—	—	—	—	
	約 39 ha		30/10以下	—	—	—	—	
	約 1,057 ha		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 1,484 ha							9.1%
準工業地域	約 1,644 ha							
	約 1,555 ha	11	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
工業地域	約 292 ha							
	約 317 ha	25	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
	小計	約 1,956 ha						11.9% 12.1%
工業専用地域	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 16,267 ha	85						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

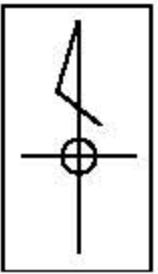
埋立竣工に伴い、市街化区域に編入する区域において、良好な市街地環境の形成・保全、並びに適切な土地利用の誘導を図るため、ふ頭用地について準工業地域（容積率200%/建ぺい率60%）を、港湾関連用地については準工業地域（容積率300%/建ぺい率60%）を指定するものである。

また、既に市街化区域に指定している一部のふ頭用地において、隣接するふ頭用地と容積率指定の考え方の整合を図るため、準工業地域（容積率300%/建ぺい率60%）から準工業地域（容積率200%/建ぺい率60%）へ変更を行うものである。

(参考) 用途地域変更箇所

位置(地区名)	変更前		変更後		面積
	用途地域	容積率/建ぺい率	用途地域	容積率/建ぺい率	
アイランドシティ	無指定	—	準工業地域	200/60	約 7.4ha
			準工業地域	300/60	約 28.8ha
	準工業地域	300/60	準工業地域	200/60	約 4.2ha
合計					約 40.4ha

福岡都市計画 用途地域の変更 新旧対照図 アイランドシティ地区



凡 例

用途地域を変更する区域

凡例

用 途 地 域 名 称

容積率
建ぺい率

縮尺 1:10000
0 100 250 500m

3. 福岡都市計画臨港地区の変更（福岡市決定）

議案第8号関連

都市計画博多港臨港地区を次のように変更する。

注) 朱書きは変更前を示す。

名称	面積	備考		
博多港臨港地区	約 734 ha 約 771 ha	分区名	面積 (ha)	規制内容
		商港区	約 519	「博多港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」による
		特殊物資港区	約 9.0	
		工業港区	約 162	
		保安港区	約 28	
		マリーナ港区	約 6.0	
		無分区	約 10	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

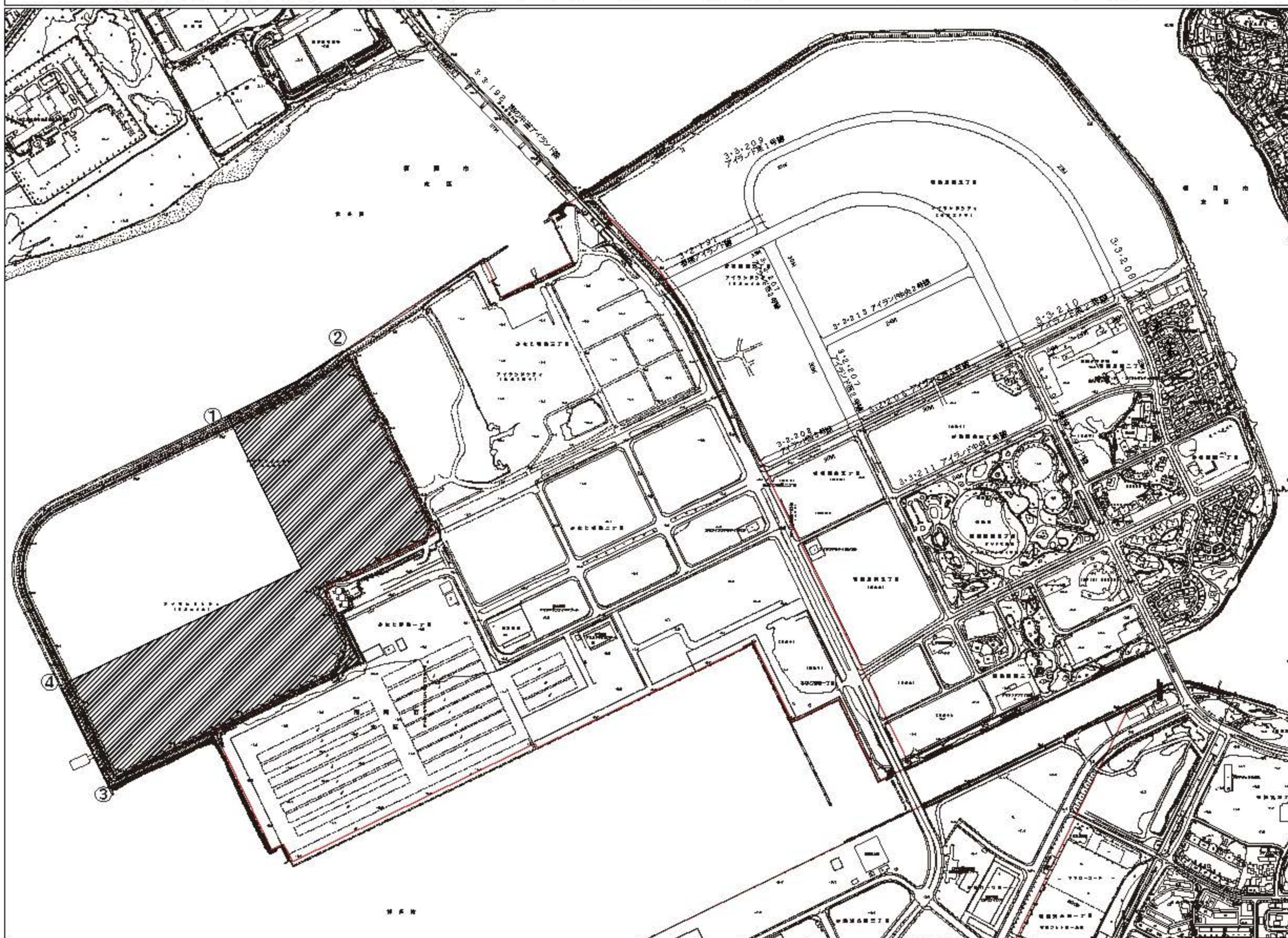
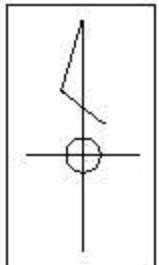
港湾の適切な管理運営を図るため、本案のとおり変更するものである。

(参考)

各地区の臨港地区面積

地区名	旧面積	追加面積	変更後の面積
アイランドシティ地区	約 131 ha	約 36 ha	約 168 ha
香椎パークポート地区	約 92 ha	—	約 92 ha
箱崎ふ頭地区	約 264 ha	—	約 264 ha
東浜ふ頭地区	約 75 ha	—	約 75 ha
中央ふ頭地区	約 49 ha	—	約 49 ha
博多ふ頭地区	約 4.9 ha	—	約 4.9 ha
須崎ふ頭地区	約 79 ha	—	約 79 ha
荒津地区	約 33 ha	—	約 33 ha
小戸地区	約 3.7 ha	—	約 3.7 ha
小戸ヨットハーバー地区	約 2.3 ha	—	約 2.3 ha
合計	約 734 ha	約 36 ha	約 771 ha

福岡都市計画 臨港地区の変更 新旧対照図 アイランドシティ地区



凡 例	
	臨港地区
	臨港地区を変更する区域
区域凡例	
区 分	説 明
①-②	埋立計画界（護岸）
②-③	埋立工区界
③-④	埋立計画界（護岸）
④-①	埋立工区界

4. 福岡都市計画下水道の変更（福岡市決定）

議案第9号関連

都市計画福岡公共下水道「2. 排水区域」を次のように変更する。

2. 排水区域

注) 朱書きは変更前を示す。

名 称	備 考
福岡公共下水道	約17, 314ha 約17, 350ha

「排水区域は総括図表示のとおり」

理 由

生活環境の改善、浸水の防除、公共用水域の水質保全に資するため、本案のとおり変更するものである。

(参 考)

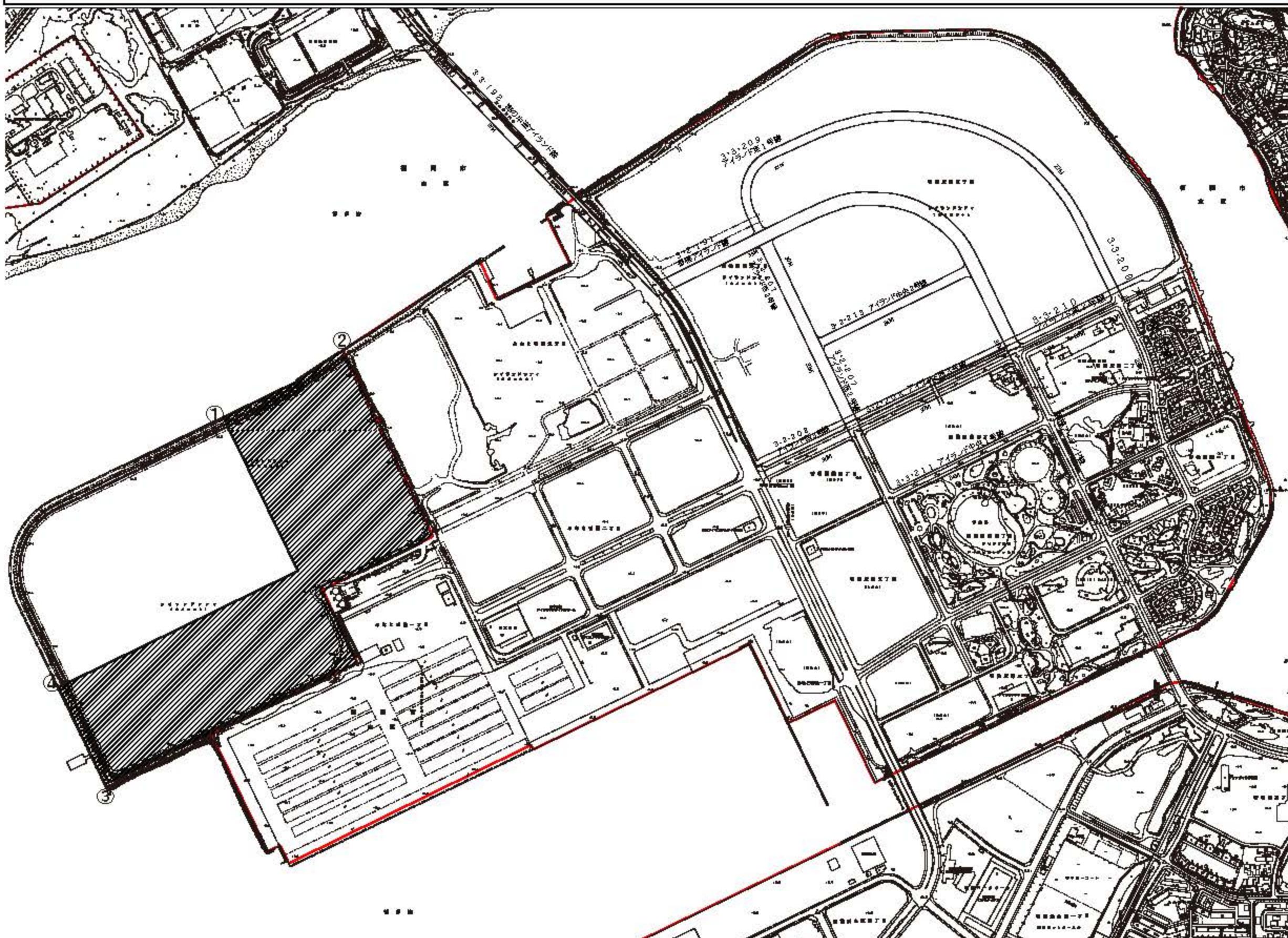
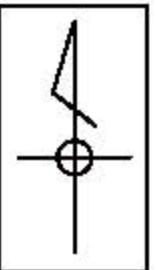
総括表

項 目	前 回	今 回	増 減
排水区域	71排水区 約17, 314ha	71排水区 約17, 350ha	約36ha 増
下水管渠	11幹線	11幹線	増減なし
その他の施設	59箇所	59箇所	増減なし

排水区域の内訳

種 别	処理区	排水区	地区名	面積 (ha)	土地利用
公共下水道	和 白	アイランドシティ	アイランドシティ	約36	市街化区域

福岡都市計画 下水道の変更 新旧対照図 アイランドシティ地区



凡 例	
■	排水区域
■■■■■	排水区域を変更する区域

区域凡例	
区 分	説 明
①-②	埋立計画界（護岸）
②-③	埋立工区界
③-④	埋立計画界（護岸）
④-①	埋立工区界

縮尺 1:10000
0 100 250 500m

アイランドシティみなとづくりエリアにおける市街化区域編入等について

●アイランドシティは、第9次福岡市基本計画（平成24年12月策定）において「活力創造拠点」に位置づけられ、都市の成長を推進する高度な都市機能が集積した地区を目指し、まちづくりが進められています。

特に、みなとづくりエリアにおいては、博多港での取扱量の増加及び船舶の大型化・コンテナ化に対応した外内貿コンテナターミナルの整備や、コンテナターミナルと背後地との一体的な活用による港湾機能の充実・強化に向けて取り組みを進めています。

●みなとづくりエリアは、事業進捗に応じて市街化区域に編入を行う特定保留地区に位置づけられており、平成26年5月に埋立竣工した区域について、今回、市街化区域に編入するとともに、良好な市街地環境の形成や適切な土地利用の誘導を図るため、用途地域の指定を行います。

また、市街化区域編入にあわせて、港湾空間として一体的な管理・運営を図るため、臨港地区の指定を行うとともに、生活環境の改善や公共用海域の水質保全等を図るために、公共下水道排水区域の指定を行います。

●その他、既に市街化区域であるふ頭ゾーンの一部区域について、隣接するふ頭用地と容積率指定の考え方の整合を図るために、容積率の変更を行います。

みなとづくりエリアにおける都市計画の概要

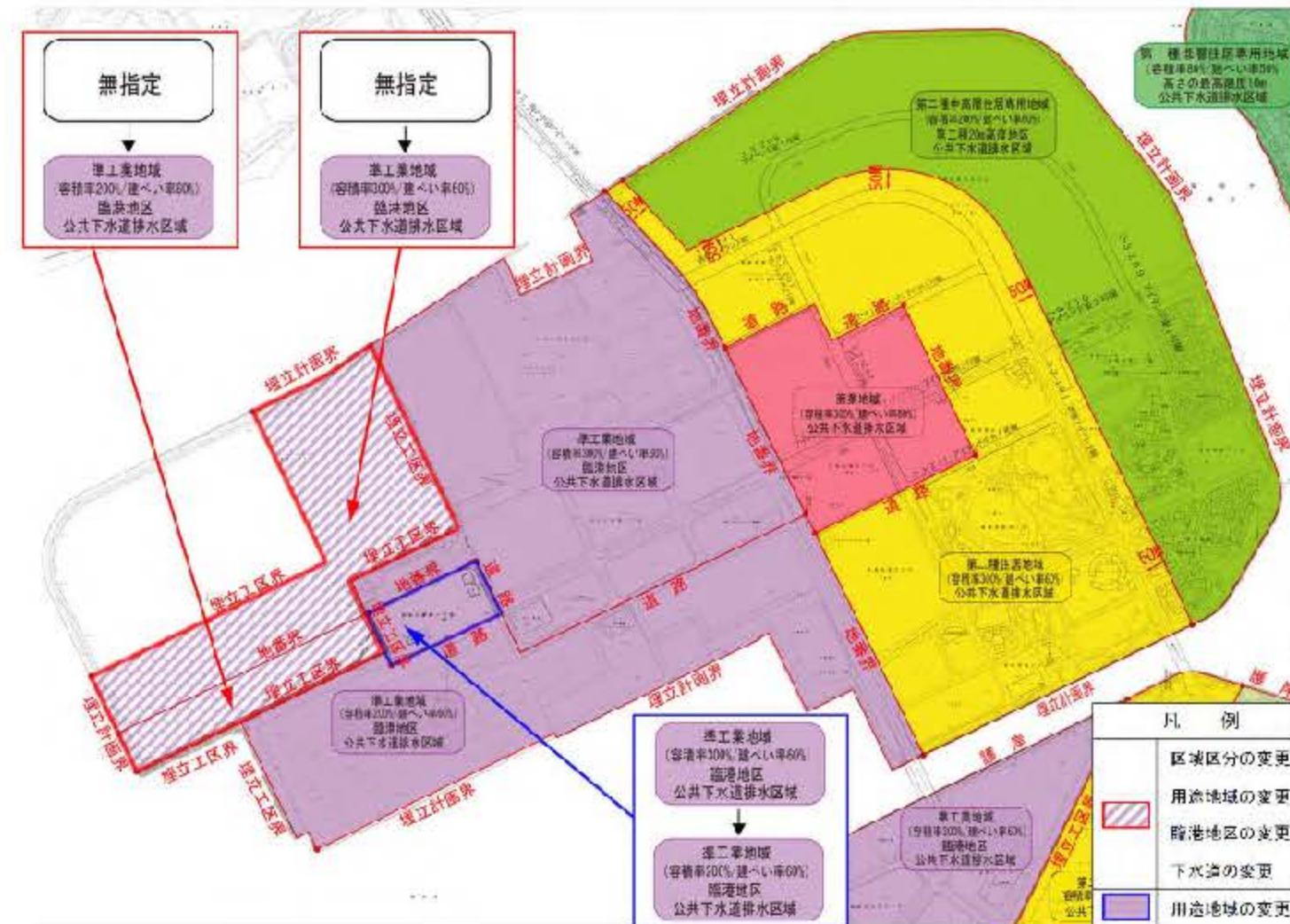
(1)埋立竣工に伴い市街化区域へ編入する区域

	市街化区域	用途地域	臨港地区	公共下水道排水区域	面積
変更前	—	—	—	—	約36.2ha
変更後	市街化区域	準工業地域 容積率300%/建ぺい率60%	臨港地区	排水区域	約28.8ha
	市街化区域	準工業地域 容積率200%/建ぺい率60%	臨港地区	排水区域	約7.4ha

(2)ふ頭ゾーンのうち容積率を変更する区域

	用途地域	面積
変更前	準工業地域 容積率300%/建ぺい率60%	約4.2ha
変更後	準工業地域 容積率200%/建ぺい率60%	約4.2ha

【図1】用途地域等計画図



【図2】アイランドシティ土地利用計画図

