

平成28年度第2回（第166回）
福岡市都市計画審議会 議案参考資料

（ 頁 ）

1. 都市計画名称の変更（福岡市決定）（参－1）
2. 福岡都市計画地区計画の決定及び変更（福岡市決定）（参－4）

平成28年11月8日（火）

天神スカイホール（メインホールA）

(1) 都市計画名称の変更（福岡市決定）

都市計画区域及び名称を次のように変更する。【以下、抜粋】

朱書きは新を示す

青書きは旧を示す

黒書きは変更無しを示す

旧		
都市計画区域	種類	名称
福岡都市計画	区域区分	
福岡都市計画	用途地域	
福岡都市計画	特別用途地区	戸建住環境形成地区
福岡都市計画	特別用途地区	南公園

⇒

新		
都市計画区域	種類	名称
福岡広域都市計画	区域区分	
福岡広域都市計画	用途地域	
福岡広域都市計画	特別用途地区	戸建住環境形成地区
福岡広域都市計画	特別用途地区	南公園

・
・
・

・
・
・

福岡都市計画	公園	7・5・7かなたけの里公園
福岡都市計画	公園	8・2・1金印公園
福岡都市計画	公園	8・5・2花畑園芸公園
福岡都市計画	公園	8・3・3友泉亭公園
福岡都市計画	道路	1・4・2都市高速道路2号線
福岡都市計画	道路	1・4・3都市高速道路3号線
福岡都市計画	道路	1・4・4都市高速道路4号線
福岡都市計画	道路	1・4・5福岡太宰府線

⇒

福岡広域都市計画	公園	7・5・7かなたけの里公園
福岡広域都市計画	公園	8・2・1金印公園
福岡広域都市計画	公園	8・5・2花畑園芸公園
福岡広域都市計画	公園	8・3・3友泉亭公園
福岡広域都市計画	道路	1・4・1-2都市高速道路2号線
福岡広域都市計画	道路	1・4・1-3都市高速道路3号線
福岡広域都市計画	道路	1・4・1-4都市高速道路4号線
福岡広域都市計画	道路	1・4・1-5福岡太宰府線

・
・
・

・
・
・

福岡都市計画	道路	8・7・19天神地下道12号線
福岡都市計画	道路	8・7・20天神地下道13号線
福岡都市計画	道路	8・7・21天神地下道14号線
福岡都市計画	道路	8・7・22天神地下道15号線

⇒

福岡広域都市計画	道路	8・7・1-19天神地下道12号線
福岡広域都市計画	道路	8・7・1-20天神地下道13号線
福岡広域都市計画	道路	8・7・1-21天神地下道14号線
福岡広域都市計画	道路	8・7・1-22天神地下道15号線

理由

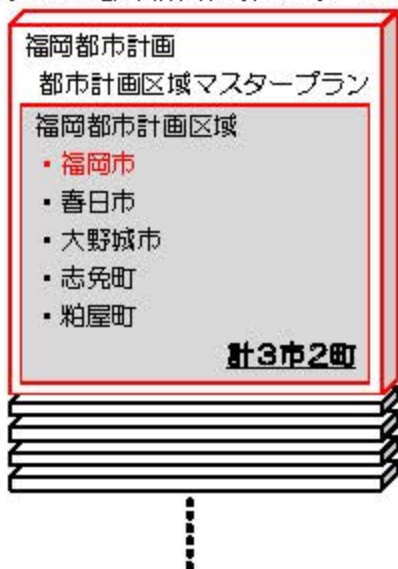
都市計画区域の名称が、「福岡都市計画区域」から「福岡広域都市計画区域」へと変更されることに伴い、都市計画名称の変更が生じるため、本案のとおり変更するものである。

都市計画名称の変更について

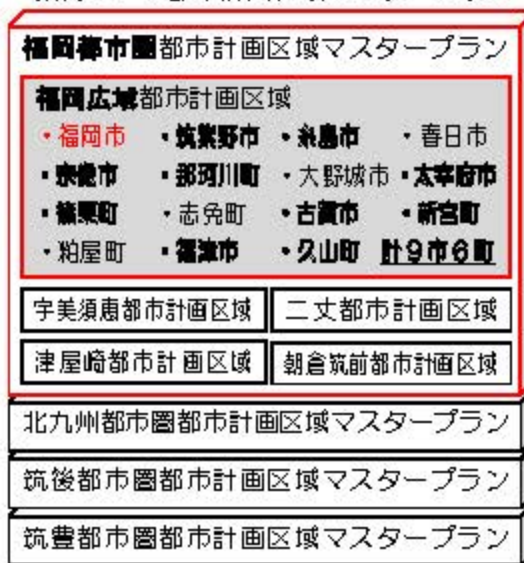
1 都市計画名称の変更の経緯

- 現在、福岡県では「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、都市計画区域マスタープラン）」の変更手続きが進められているところである。
- 今回の変更では、交通基盤の進展による生活圏の広がりへの対応や都市間連携の強化などに向け、より広域的な圏域で一体的な都市計画を推進していくため、県内55の都市計画区域マスタープランを4の都市計画区域マスタープランへと集約・広域化される。
- これに伴い、福岡市の属する都市計画区域の名称が、「福岡都市計画区域」から「福岡広域都市計画区域」へと変更されることから、都市計画名称の変更が生じるものである。

県内 55 の都市計画区域マスタープラン



県内 4 の都市計画区域マスタープラン



2 主な変更事例

○道路以外の名称変更

福岡都市計画 用途地域 ⇒ 福岡**広域**都市計画 用途地域

○道路の名称変更

福岡都市計画 道路 1・4・1都市高速道路1号線
⇒ 福岡**広域**都市計画 道路 1・4・1- 1都市高速道路1号線

区分	道路種別
1	自動車専用道路
3	幹線街路
7	区画街路
8	特殊街路

区分	代表幅員
1	40m以上
2	30m以上40m未満
3	22m以上30m未満
4	16m以上22m未満
5	12m以上16m未満
6	8m 以上12m未満
7	8m 未満

通し番号

旧都市計画区域
(福岡市は「1-」を追加)

3 今後のスケジュール（予定）

平成28年 9月
平成28年11月
平成28年度中

第4委員会報告（都市計画審議会付議案）
都市計画審議会に付議
都市計画決定告示（県の都市計画決定告示と同時に実施予定）

(2) 福岡都市計画地区計画の決定及び変更（福岡市決定）

都市計画茶山三丁目地区地区計画ほか3件を次のように決定する。

名 称	位 置	面 積	備考
茶山三丁目地区地区計画	福岡市城南区茶山三丁目の一部	約 3.9ha	
香椎照葉六、七丁目集合住宅地区地区計画	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 4.8ha	
香椎照葉二、七丁目地区地区計画	福岡市東区香椎照葉二丁目及び香椎照葉七丁目の各一部	約 7.9ha	
香椎照葉五丁目地区地区計画	福岡市東区香椎照葉五丁目の一部	約 8.7ha	

都市計画香椎浜三丁目地区地区計画を次のように変更する。

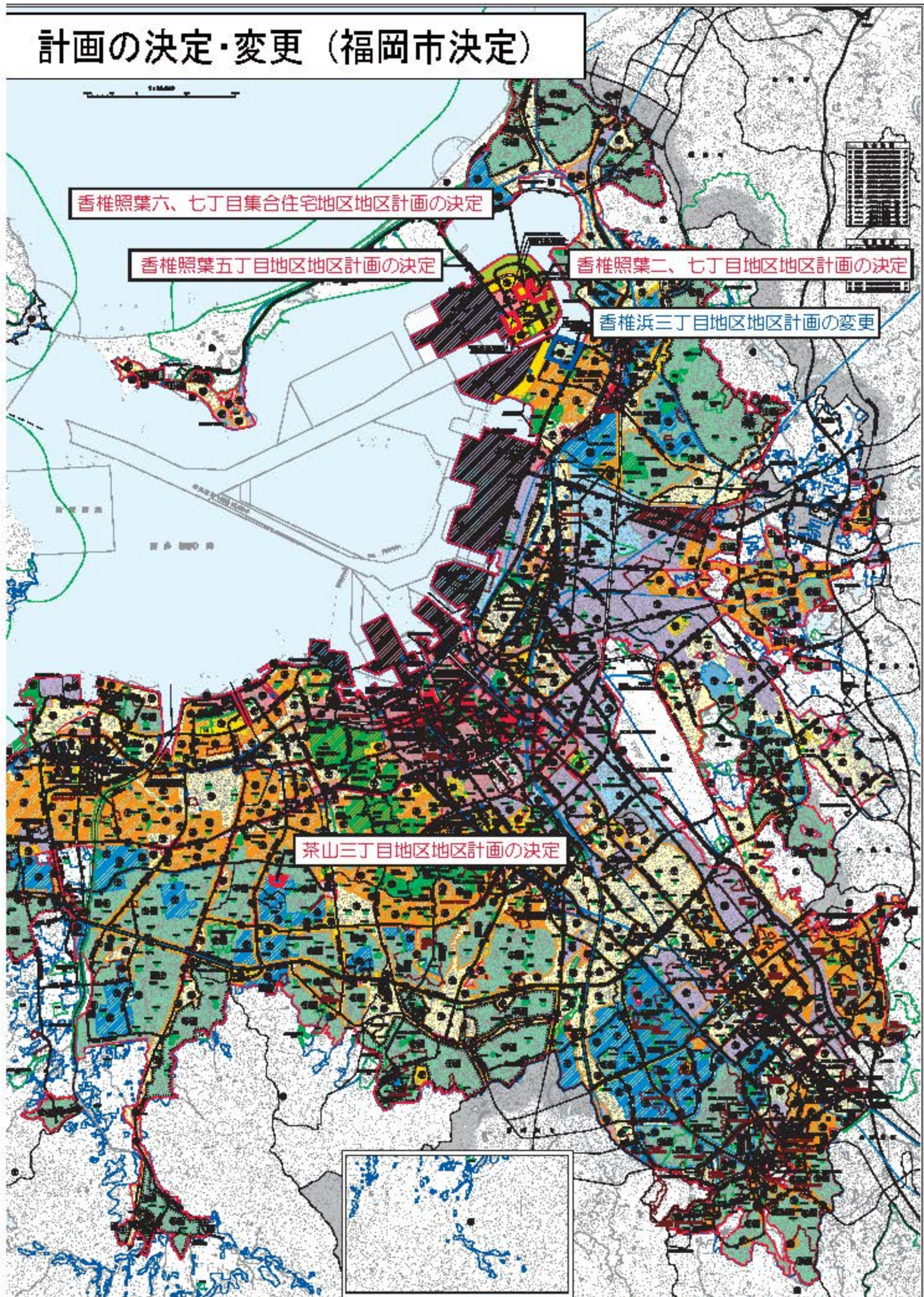
名 称	位 置	面 積	備考
香椎浜三丁目地区地区計画	福岡市東区香椎浜二丁目及び香椎浜三丁目の各一部	約 28.8ha	

(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	120	約1369.4
うち 再開発等促進区を含む地区計画	14	約 98.0
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回分		
決定分	4	約 25.3
うち 再開発等促進区を含む地区計画	—	—
うち 集落地区計画	—	—
変更分	1	約 28.8
うち 再開発等促進区を含む地区計画	1	約 28.8
うち 集落地区計画	—	—
計	124	約1394.7

計画の決定・変更（福岡市決定）



茶山三丁目地区地区計画について

- 茶山三丁目地区（3.9ha）においては、平成23年12月の「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき廃止及び跡地の売却が決定され、財務支局において**平成29年度中の跡地売却**を計画している。
- 当地区周辺には良好な低層住宅地が形成されていることから、跡地売却に伴う開発に際し、周辺環境と調和した緑豊かでゆとりある良好な市街地環境の形成を誘導し、将来にわたりこれらの環境の保全を図るため、地区計画の決定に向け手続きを進めるもの。

1 地区の概要

<都市計画等>

- 所在地：福岡市城南区茶山3丁目の一部
- 区域面積：約3.9ha
- 都市計画
 - ・用途地域：第一種中高層住居専用地域
 - 容積率100% 建ぺい率60%
 - 第一種15m高度地区

■周辺の状況■

周辺の区域においては、**建築協定**により高さ制限10m以下やワンルームマンションを規制している。



【茶山住宅の概要】

- 敷地面積 37,790.01㎡
- RC造4階建て 11棟 (256戸)
- 延べ床面積 合計 13,547.36㎡



2 地区計画の概要

■茶山三丁目地区 地区計画



【参考図】a-a' 断面図



凡 例

	地区計画区域(地区整備計画区域)
	壁面の位置の制限 2m
	高さ制限10m以下の区域

地区整備計画の概要	建築物等の用途制限	建築してはならない建築物 ・ワンルームマンション(35㎡未満)
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
	壁面の位置の制限	2m、1m(その他の敷地境界線)
	建築物等の高さの限度	10m(区域周囲の各境界線より水平距離15m以下の範囲)
	建築物の形態又は意匠の制限	周囲の環境に調和
	垣又はさくの構造の制限	生け垣等
	建築物の緑化率の最低限度	10%

3 今後のスケジュール(予定)

平成28年7月1日～14日	都市計画原案の縦覧(縦覧7名、意見書なし)
平成28年9月	第4委員会報告(都市計画審議会付議案)
平成28年10月	都市計画案の縦覧
平成28年11月	都市計画審議会に付議
平成28年12月	都市計画決定告示
平成29年2月	建築基準法に基づく条例化

香椎照葉六、七丁目集合住宅地区地区計画について

- 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）において都市の成長を推進する「活力創造拠点」に位置づけられ、環境と共生し、快適な居住環境の整備と新産業集積拠点が形成されたモデル都市づくりが進められている。
- 当地区は、複合・交流ゾーン及び住宅ゾーンと2つのまちづくりエリアに位置している。複合・交流ゾーンは、緑地・公園を中心に就業環境と居住環境が共存・融合した、複合的な交流空間の形成を目指しており、住宅ゾーンは、住環境の整備とともに住民の生活を支えるサービス施設等の立地誘導により、賑わいや利便性を享受できる住宅地の形成を目指している。
- これらのまちづくりの方針を踏まえ、当地区を含む集合住宅地区では、隣接する戸建住宅地区の「CO₂ゼロ街区」に続き、美しく魅力的な自然エネルギー活用型都市の実現を目指し、環境共生に重点を置いた、緑豊かでゆとりある良好な中高層住宅地区の形成・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。

1 地区の概要

<都市計画等>

- 所在地：福岡市東区香椎照葉二丁目及び七丁目の一部
- 区域面積：約4.8ha
- 都市計画

用途地域	その他地域地区
第二種住居地域 (300/60)	なし
第二種中高層住居専用地域 (200/60)	第二種20m高度地区



<事業概要>



<凡例>	
	地区計画決定エリア
	建物予定敷地

事業者	用途	敷地面積	事業内容	竣工予定
① 西日本鉄道(株)	分譲集合住宅	9,441.00㎡	高層棟RC造・4・1階建 分譲住宅(280戸)	未定
② 積水ハウス(株) 福岡商事(株) 西部ガス興商(株)	賃貸集合住宅 医療・文化・交流施設	5,000.00㎡	高層棟RC造・3・2階建一部B階 賃貸住宅(194戸) / 医療・文化・交流施設9施設	H32
			高層棟RC造・4・6階建(分譲住宅(279戸)) 高層棟RC造・4・6階建(分譲住宅(279戸))	H35
	分譲集合住宅 商業施設	20,867.29㎡	商業棟RC造・2階建(商業施設)B施設	

【参考図】アイランドシティ事業計画における
土地利用ゾーニング図

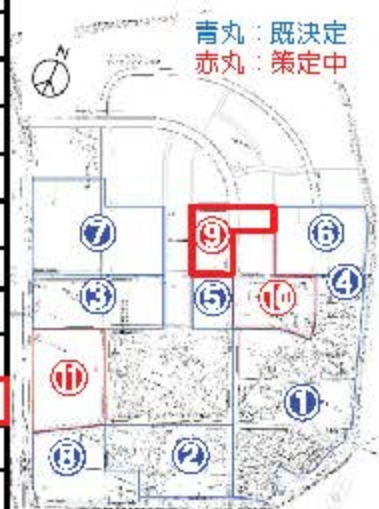
【参考図】アイランドシティにおける地区計画



複合・交流ゾーン
緑地・公園を中心に、就業環境と居住環境が共存・融合した、複合的な交流空間の形成を図る。

住宅ゾーン
海と緑を身近に感じながら、生き生きとした暮らしを実現する住環境の整備を進めるとともに、住民の生活を支えるサービス施設等の立地誘導により、賑わいや利便性を受受できる住宅地の形成を図る。

番号	地区計画名称
①	アイランドシティ期業住宅地区
②	香椎期業三丁目東地区
③	アイランドシティ北地区
④	香椎期業二丁目北地区
⑤	香椎期業四丁目東地区
⑥	香椎期業北17戸建住宅地区
⑦	アイランドシティ北北地区
⑧	香椎期業三丁目西地区
⑨	香椎期業六、七丁目集合住宅地区
⑩	香椎期業二、七丁目地区
⑪	香椎期業五丁目地区



2 地区計画の概要

計画図

凡 例	
	地区計画区域
	壁面の位置の制限 3m
	壁面の位置の制限 2m
	集合住宅ゾーン1
	集合住宅ゾーン2
	まらかど広場 約100㎡

地区整備計画

項目	内 容	
地区の区分	集合住宅ゾーン1 (住宅ゾーン)	集合住宅ゾーン2 (複合・交流ゾーン)
地区施設の配置及び規模	まらかど広場 (約100㎡ 1ヶ所)	
建築物等の用途制限	建築してはならない建築物 ・ マージャン屋・ぱちんこ屋等の遊戯施設、カラオケボックスその他これに類するもの ・ ポーリング場、スケート場、水泳場その他これに類する運動施設で、床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	
敷地面積の最低限度	500㎡	
壁面位置の制限	3m、2m (計画図の通り)	
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	生垣若しくはフェンス、鉄さく等透過可能なものに植栽を施したもの	
緑化率の最低限度	30%	20%

3 今後のスケジュール (予定)

平成28年7月1日～14日	都市計画原案の縦覧 (縦覧3名、意見書なし)
平成28年9月	第4委員会報告 (都市計画審議会付議案)
平成28年10月	都市計画案の縦覧
平成28年11月	都市計画審議会に付議
平成28年12月	都市計画決定告示
平成29年2月	建築基準法に基づく条例化

香椎照葉二、七丁目地区地区計画について

- 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）において都市の成長を推進する「活力創造拠点」に位置づけられ、環境と共生し、快適な居住環境の整備と新産業集積拠点が形成されたモデル都市づくりが進められている。
- 当地区が位置する住宅ゾーンは、住環境の整備とともに住民の生活を支えるサービス施設等の立地誘導により、賑わいや利便性を享受できる住宅地の形成を目指している。
- この中でも当地区は、コミュニティ拠点として位置付けられていることから、教育施設等を中心とした土地利用を誘導するとともに、さまざまな活動の交流の場として、ゆとりあるオープンスペース等を適切に誘導し、周辺環境と調和した良好な市街地環境の形成・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。

1 地区の概要

<都市計画等>

- 所在地：福岡市東区香椎照葉二丁目及び七丁目の一部
- 区域面積：約7.9ha
- 都市計画

用途地域	その他地域地区
第二種住居地域 (300/60)	なし
第二種中高層住居専用地域 (200/60)	第二種20m高度地区



<事業概要>

施設名称	開業
① 照葉小中学校	H19.4/H20.4
② 照葉公民館・老人いこいの家	H21.7
③ アイランドシティ コスモス保育園(第一、第二)	H22.4/H28.4
④ 香椎照葉幼稚園	H25.4
⑤ 照葉浅部クリニック/照葉薬局	H27.11
⑥ 新設小学校(名称未定)	H31(予定)

<凡例>	
	地区計画策定エリア
	建物敷地 予定
	建物敷地 既存



【参考図】アイランドシティ事業計画における土地利用ゾーニング図

【参考図】アイランドシティにおける地区計画



住宅ゾーン
海と緑を身近に感じ穏やかで生き生きとした暮らしを実現する住環境の整備を進めるとともに、住民の生活を支えるサービス施設等の立地誘導により、賑わいや利便性を受受できる住宅地の形成を図る。

番号	地区計画名称
①	アイランドシティ商業住宅地区
②	香椎駅第三丁目東地区
③	アイランドシティ北地区
④	香椎駅第二丁目北地区
⑤	香椎駅第四丁目東地区
⑥	香椎駅北17戸建住宅地区
⑦	アイランドシティ北北地区
⑧	香椎駅第三丁目西地区
⑨	香椎駅第六、七丁目集合住宅地区
⑩	香椎駅第二、七丁目地区
⑪	香椎駅第五丁目地区



2 地区計画の概要

計画図

地区整備計画

項目	内容
敷地面積の最低限度	200㎡
壁面位置の制限	3m、2m（計画図の通り）
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	生垣若しくはフェンス、鉄さく等透過可能なものに植栽を施したもの
緑化率の最低限度	20%（学校を除く）

凡 例

	地区計画区域 (地区整備計画区域)
 3m	壁面の位置の制限
 2m	

3 今後のスケジュール（予定）

平成28年7月1日～14日	都市計画原案の縦覧（縦覧3名、意見書なし）
平成28年9月	第4委員会報告（都市計画審議会付議案）
平成28年10月	都市計画案の縦覧
平成28年11月	都市計画審議会に付議
平成28年12月	都市計画決定告示
平成29年2月	建築基準法に基づく条例化

香椎照葉五丁目地区地区計画について

- 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）において都市の成長を推進する「活力創造拠点」に位置づけられ、環境と共生し、快適な居住環境の整備と新産業集積拠点が形成されたモデル都市づくりが進められている。
- 当地区が位置する新産業・研究開発ゾーンは、健康・医療・福祉関連分野や国際ビジネス等の新しい産業、これらを支える教育・人材育成関連産業並びに研究開発機能などの集積を目指している。
- これらのまちづくりの方針を踏まえて、当地区では健康・医療・福祉関連施設を中心に、それぞれの機能が共存・融合した土地利用の誘導を図り、良好な市街地環境と周辺の緑豊かな環境に配慮したゆとりのある街並みの形成・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。

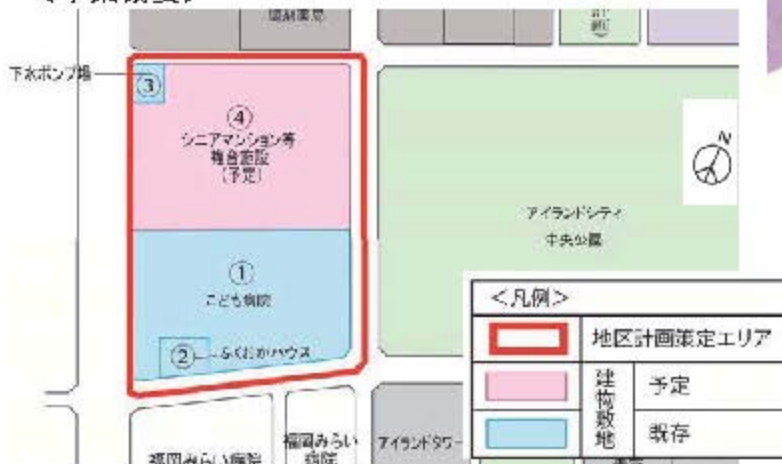
1 地区の概要

<都市計画等>

- 所在地：福岡市東区香椎照葉五丁目の一部
- 区域面積：約8.7ha
- 都市計画

用途地域	その他地域地区
第二種住居地域 (300/60)	なし

<事業概要>



	事業者	施設名称	施設概要	開業
①	福岡市立病院機構	福岡市立こども病院	小児医療部門と感染症部門を2本の柱とする高度専門の医療施設	H27.11
②	公益財団法人ドナルド・マクドナルドハウス・チャリティーズ・ジャパン	ふくおかハウス	患児家族滞在施設	H27.5
③	福岡市	アイランドシティポンプ場	ポンプ場施設	H24.3
④	西日本鉄道(株)	シニアマンション等複合施設	コミュニティセンター、シニアマンション(11階建、120室) 分譲集合住宅 2棟580戸(各46階建、290戸) 賃貸集合住宅(13階建、120戸) 多世代交流施設等を含む複合施設、バス営業所	H30以降

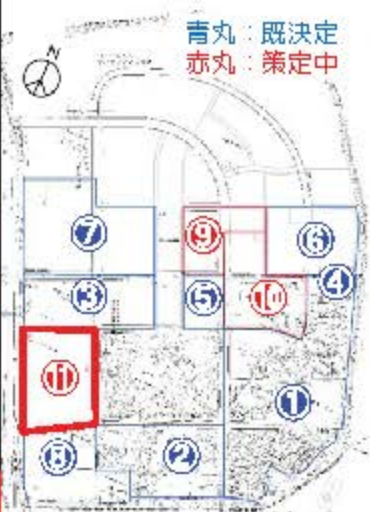
【参考図】アイランドシティ事業計画における土地利用ゾーニング図

【参考図】アイランドシティにおける地区計画



新産業・研究開発ゾーン
健康・医療・福祉関連分野や国際ビジネス等の新しい産業、これらを支える教育・人材育成関連産業並びに研究開発機能などを中心に集積を図る。

番号	地区計画名称
①	アイランドシティ期業住宅地区
②	香椎期業三丁目東地区
③	アイランドシティ北地区
④	香椎期業二丁目北地区
⑤	香椎期業四丁目東地区
⑥	香椎期業北1戸建住宅地区
⑦	アイランドシティ北北地区
⑧	香椎期業三丁目西地区
⑨	香椎期業六、七丁目兼合住宅地区
⑩	香椎期業二、七丁目地区
⑪	香椎期業五丁目地区



2 地区計画の概要

計画図

地区整備計画

項目	内容
地区施設の配置及び規模	まちかど広場 (約100㎡ 1ヶ所)
建築物等の用途制限	建築してはならない建築物 ・マージャン屋・ぱちんこ屋等の遊戯施設、 カラオケボックスその他これに類するもの
敷地面積の最低限度	500㎡
壁面位置の制限	3m、2m (計画図の通り)
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	生垣若しくはフェンス、鉄さく等透過可能なものに植栽を施したもの
緑化率の最低限度	20%

凡 例

	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	壁面の位置の制限
	壁面の位置の制限
	地区施設 まちかど広場 約100㎡

3 今後のスケジュール (予定)

平成28年7月1日～14日	都市計画原案の縦覧 (縦覧3名、意見書なし)
平成28年9月	第4委員会報告 (都市計画審議会付議案)
平成28年10月	都市計画案の縦覧
平成28年11月	都市計画審議会に付議
平成28年12月	都市計画決定告示
平成29年2月	建築基準法に基づく条例化

香椎浜三丁目地区地区計画の変更について

○香椎浜三丁目地区では平成8年4月の用途地域見直しに伴い、地区計画を決定し、平成15年2月に、商業施設を適切に誘導する交流拠点ゾーンに再開発促進区を定める地区計画の変更を行っている。

○今回、地区内の都市計画公園「香椎浜中央公園」が移転することから、引き続き連続的な歩行者空間や緑地のネットワークの確保及び周辺環境との調和を図るため、公園移転後の区域に地区施設（歩行者用通路及び緑地）を追加する地区計画の変更に向け手続きを進めるもの。

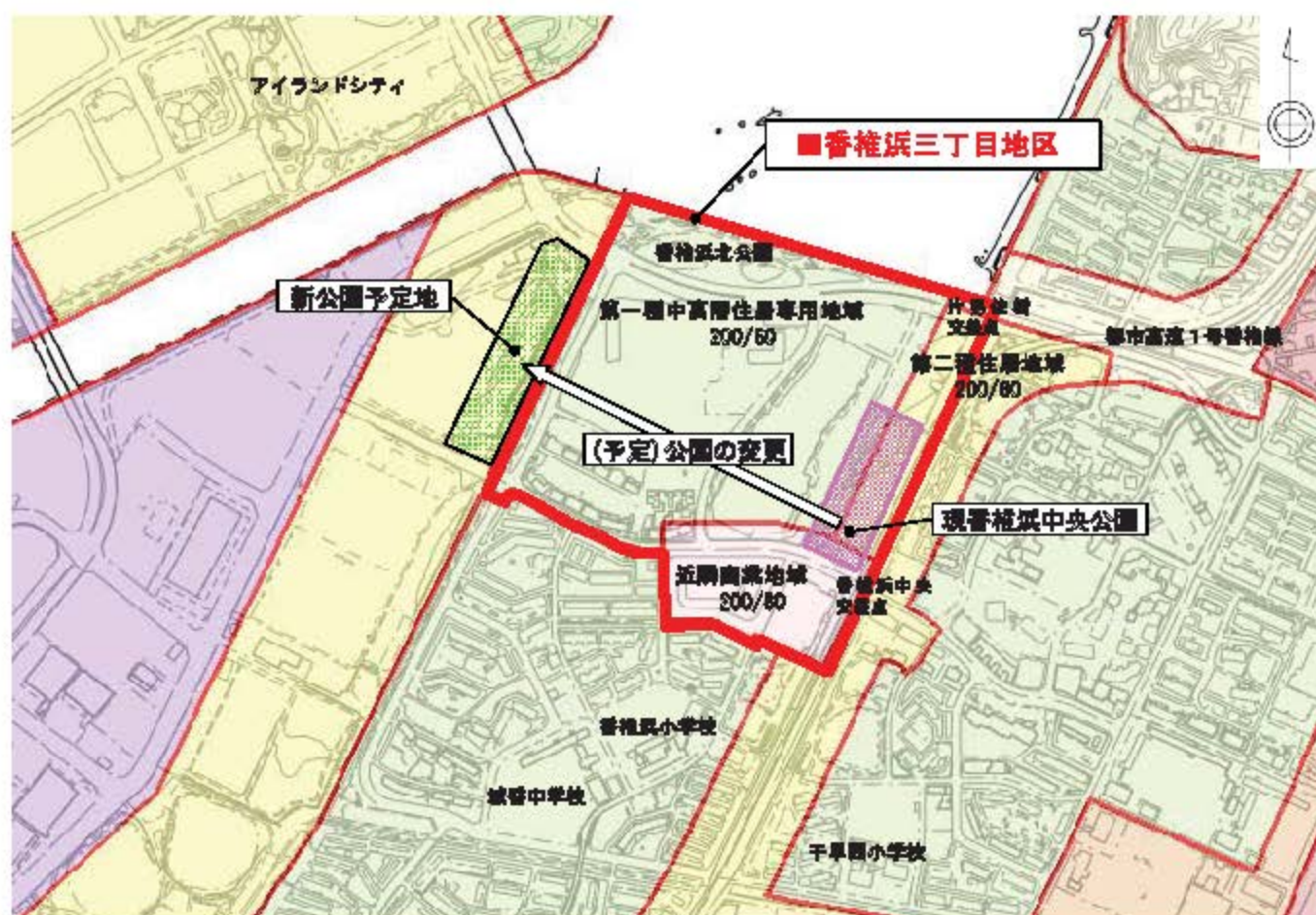
1 地区の概要

<都市計画の概要>

- 所在地：福岡市東区香椎浜二丁目及び三丁目の各一部
- 区域面積：約28.8ha
(再開発促進区約13.2ha)
- 都市計画等
 - ・用途地域：近隣商業地域(200/80)【準防火地域】
第二種住居地域(200/60)
第一種中高層住居専用地域(200/60)
 - ・第二種20m高度地区

<公園移転スケジュール>

年度	H28	H29	H30
都市計画		● 8月都市計画審議会	
新公園		→ 整備工事	● 新公園供用



2 地区計画の変更概要

計画図の変更概要

都市計画公園「香椎浜中央公園」の移転後も歩行者通路及び緑地の連続性を保つため、下図のように歩行者通路及び緑地の追加を行う。

【変更前】



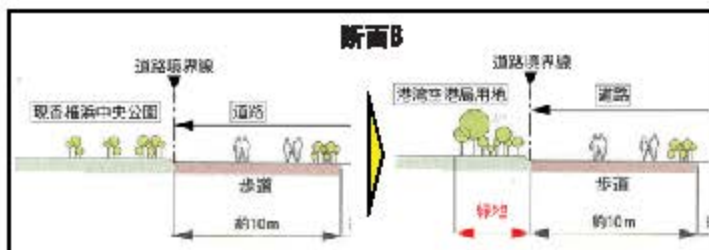
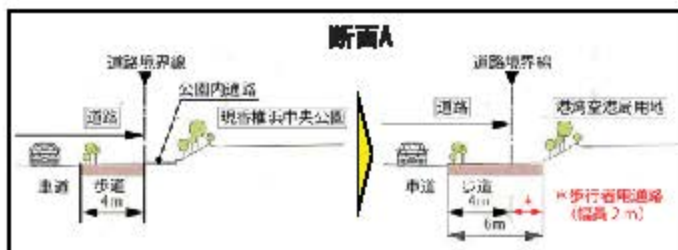
【変更後】



凡 例	
	地区計画区域(地区整備計画区域)
	再開発等促進区域
	主要な公共施設
	道路 幅員約 13m
	緑地 幅員約 4m
	地区施設
	緑地 約 1,190㎡
	歩行者用通路 幅員2m 約800m
	住宅ゾーン
	交差点ゾーンA
	交差点ゾーンB
	壁面の位置の制限 2m
	壁面の位置の制限 4m

地区施設の変更内容

地区施設	【変更前】	【変更後】
緑地	約740㎡	約1,190㎡
歩行者用通路(幅員2m)	約830m	約900m



3 今後のスケジュール (予定)

平成28年7月1日～14日	都市計画原案の縦覧(縦覧6名、意見書なし)
平成28年9月	第4委員会報告(都市計画審議会付議案)
平成28年10月	都市計画案の縦覧
平成28年11月	都市計画審議会に付議
平成28年12月	都市計画決定告示