平成２８年度第３回（第１６７回）
福岡市都市計画審議会　議案参考資料

（　頁　）

１．福岡広域都市計画区域区分の変更（福岡市決定）　・・・・・（参－１）

２．福岡広域都市計画用途地域の変更（福岡市決定）　・・・・・（参－２）

３．福岡広域都市計画下水道の変更（福岡市決定）　・・・・・（参－５）

４．福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（福岡市決定）　・・・・・（参－１０）

平成２９年２月７日（火）

天神スカイホール（ウエストルーム）

（１）福岡広域都市計画区域区分の変更（福岡市決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

市街化区域及び市街化調整区域の面積

注）朱書き・下線は新，（）は旧を示す

項目	面積［福岡市］
都市計画区域	34,072ha
市街化区域	16,331ha （16,303ha）
市街化調整区域	17,741ha （17,769ha）

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６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２４年に実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ，都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため，基本となる人口フレームを見直し，これに対応した市街化区域の設定を行うものである。

なお，今回の変更により，１箇所の市街化区域編入，１箇所の特定保留を予定している。

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28ha

（２）福岡広域都市計画用途地域の変更（福岡市決定）

用途地域新旧対照表

注）朱書き・下線は新，()は旧を示す

種　類	面　積	変更増減	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限 度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限 度	備　考
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							25.0% (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							14.7%
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				20.6% (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							9.3%
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　165　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　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　1,655　ha		20/10以下	6/10以下	－	－	－	
	約　345　ha (約　317　ha)	28	30/10以下	6/10以下	－	－	－	
小計	約　2,000　ha (約　1,972　ha)	28						12.3% (12.1%)
工業地域	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　16,331　ha (約　16,303　ha)	28						100.0%

理　由

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」に位置付けられ，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る。

みなとづくりエリアについては，アイランドシティ事業計画（平成２１年１２月策定）において，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・強化を図ることとしている。

今回，埋立竣功に伴い，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，港湾関連用地について準工業地域（容積率３００％／建ぺい率６０％）を指定するものである。

用途地域変更箇所別表

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	300/60	約 28ha

（３）福岡広域都市計画下水道の変更（福岡市決定）

都市計画下水道 福岡公共下水道「排水区域」を次のように変更する。

排水区域

注）朱書き・下線は新，（）は旧を示す

名　　称	備　　考
福岡公共下水道	約１７，３７８ｈａ （　約１７，３５０ｈａ　）

理由

公共用水域の水質保全等を図るため，変更するものである。

総括表

項　目	前　回	今　回	増　減
排水区域	約１７，３５０ha	約１７，３７８ha	約２８ha　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　　別	処理区	排水区	地区名	面積
公共下水道	和　白	アイランドシティ	アイランドシティ	約２８ha

区域区分の変更について

○区域区分（いわゆる「線引き」）とは，都市の無秩序な拡大を防止し，農地などの農林漁業に必要な土地の確保や自然環境の保全等を図るとともに，計画的な市街地の整備を図るため，市街化を促進する「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分するものである。区域区分の変更については，昭和 45 年に当初決定後，人口の増減等の社会状況の変化に対応するために，定期的に６回の見直しが行われてきた。

○今回は，公有水面埋立事業の進捗に応じた見直しであり，福岡県が「都市計画区域マスタープラン（以下，区域ＭＰ）」を改定した後の最初の線引き見直しとして，第７回目の「定期見直し(※1)」を行うものである。

○また，区域区分の変更については，平成 24 年に決定権限が福岡県から福岡市に移譲されたことから，市が全市的に見直し地区を選定して手続きを進める「市総合見直し(※2)」の検討を並行して行っている。

＜参考＞ 用語の説明

(※1)定期見直し… 区域ＭＰ改定後に行う最初の線引き見直しで，区域ＭＰに記載された人口フレームの範囲内で，既に事業の実施が確実な「即時編入地区」を編入し，事業の進捗に応じて編入する地区を予め特定する「特定保留地区」を設定する。また，残りのフレームを「一般保留フレーム」といい，次回の区域ＭＰ改定まで市街化区域が拡大できる枠として保留する。
なお，人口フレームとは，将来の市街地の規模の算定根拠となる，目標年次(H32 年)における推計人口である。

(※2)市総合見直し… 市が全市的な観点から，計画的な開発地区や市街化区域縁辺部の既成市街地，地形地物の移動等により不明確となった箇所の境界明確化などを含め，総合的に行う見直しである。

区域区分の変更のスケジュールについて

○今回の第７回定期見直しは，県の区域ＭＰ決定を踏まえ，平成 28 年度中の決定告示に向けて手続きを進めていく予定である。

区域区分の変更のスケジュール（案）

	【参考】 県区域ＭＰの改定	区域区分の変更 **第７回定期見直し** （アイランドシティ地区編入）	【参考】 市総合見直し
平成 27 年度			2 月： 市都市計画審議会 （報告：検討着手）
平成 28 年度	3 月：案の閲覧・公聴会 7 月：法定縦覧 8 月：市都市計画審議会 （付議） 11 月：県都市計画審議会 （付議） 1 月：決定告示	9 月～：地元説明会 10 月～：原案縦覧，関係機関協議 都市計画手続き ・法定縦覧 ・市都市計画審議会（付議） ・国土交通大臣の同意 決定告示	対象地区の検討 関係機関協議等 都市計画手続き ・法定縦覧 ・市都市計画審議会 （付議） 決定告示
平成 29 年度 以降			

アイランドシティみなとづくりエリアにおける区域区分等の変更について

○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る。
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に対応したコンテナターミナルの整備や，その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る。

○みなとづくりエリアは，これまでも事業の進捗に応じて市街化区域に編入を行っており，今回，平成 28 年 1 月に埋立竣功した区域について，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う。
また，公共用水域の水質保全等を図るため，あわせて公共下水道排水区域の指定を行う。

みなとづくりエリアにおける都市計画の概要

◆ 区域区分の変更

地区名	面 積	変更理由	将来土地利用	備 考	編入区分
① アイランドシティ地区	約 28 ha	公有水面埋立事業	港湾関連用地	埋立てが竣功したため編入する	即時編入
② アイランドシティ地区	約 11 ha	公有水面埋立事業	ふ頭用地	埋立てが竣功した後に編入する	特定保留
合 計	約 39 ha				

※特定保留とは，事業の進捗に応じて編入を行う地区として，予め位置や区域を特定し定めるものである。

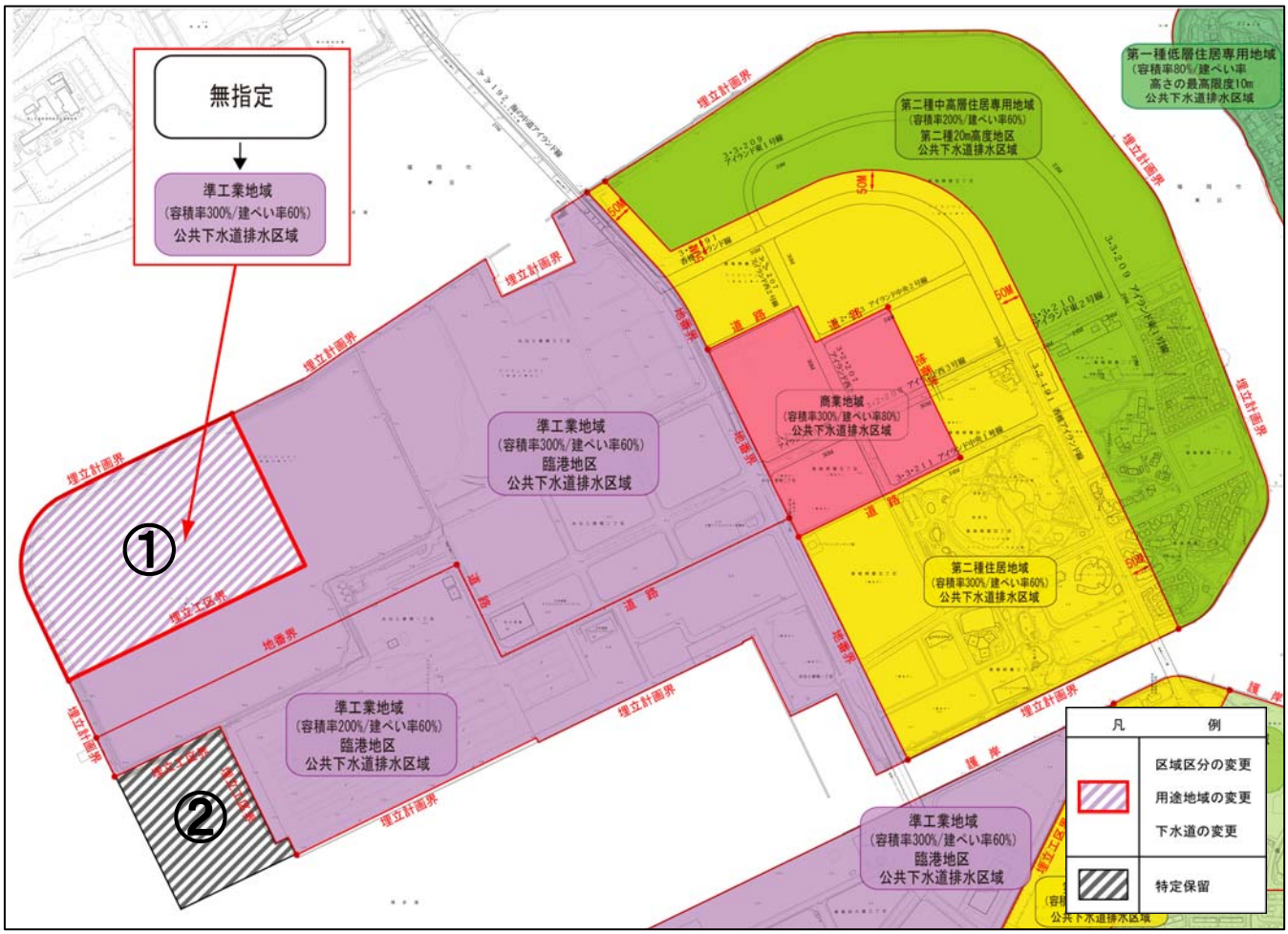
◆ 今回編入地区（①）における都市計画の変更

	面積	区域区分	用途地域	公共下水道 排水区域
変更前	約 28 ha	市街化調整区域	―	―
変更後	約 28 ha	市街化区域	準工業地域 容積率 300% ／ 建ぺい率 60%	排水区域

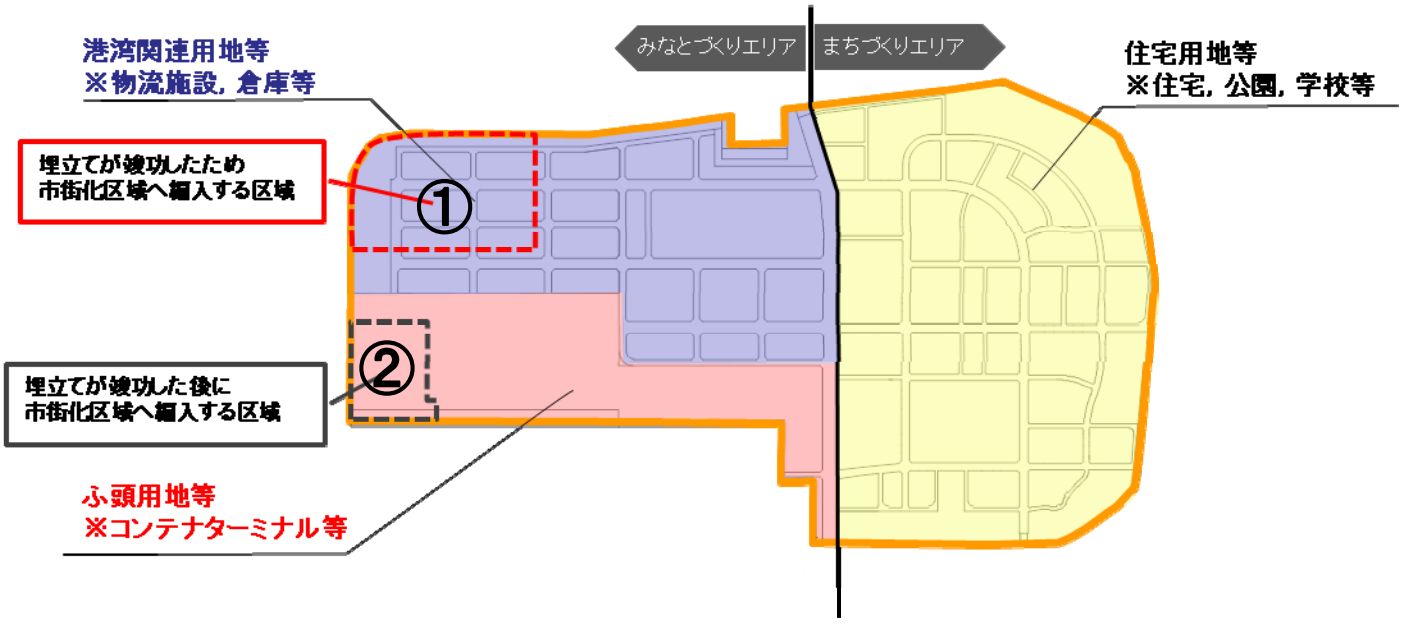
※当区域は，埋立て後の土地確認の告示（平成２８年３月２４日）により，現在，都市計画区域（市街化調整区域）となっている。

＜参考＞今回編入地区の事業スケジュール（予定）

平成 28 年度　　都市計画変更の告示
平成 29 年度　　下水道事業計画変更
平成 30 年度～　設計等
平成 31 年度～　地下埋設物，道路整備
平成 33 年度～　土地分譲



【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

（４）福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（福岡市決定）

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。

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道路との交差の構造	
福岡都市高速鉄道１号線	福岡市西区姪浜五丁目	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	福岡市西区姪浜五丁目	福岡市西区姪浜一丁目	福岡市早良区姪浜四丁目	約 530m	嵩上式		
	福岡市西区姪浜五丁目	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 12,550m	地下式		
				約 360m	地表式		

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 ㎡ （約 7,000 ㎡）	
	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 10,800 ㎡	
	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 ㎡	

理由

西新駅周辺における再開発計画に鑑み，福岡都市高速鉄道１号線を変更するものである。

総括表

区　分	福岡広域都市計画都市高速鉄道	
	本　数	延　長
計画決定済	１０本	５４，４６０ｍ
うち今回変更分	１本	１３，４４０ｍ

地下鉄西新駅換気塔の都市計画変更（廃止）について

◆換気塔の現状

○地下鉄西新駅構内の換気及び火災時の排煙を行う換気塔（ダクト）は，旧西新エルモールプラリバに地下接続し，建物と一体構造で地上に立ち上がっている。

〔都市計画〕地下鉄本体と合わせて，都市計画決定(S55.7.10)

◆換気塔の移設

○この度，旧西新エルモールプラリバ建替えに伴い既存建物が解体されるため，換気塔を建物外部に移設する必要があり，構造物の安全性や必要機能の確保を考慮し検討した結果，既存換気塔北側の旧西新エルモールプラリバ敷地と歩道に跨る位置に換気塔を移設する計画とした。

○新たな換気塔は，民地占用部分に区分地上権を設定し，交通局の土地使用権を確保する。

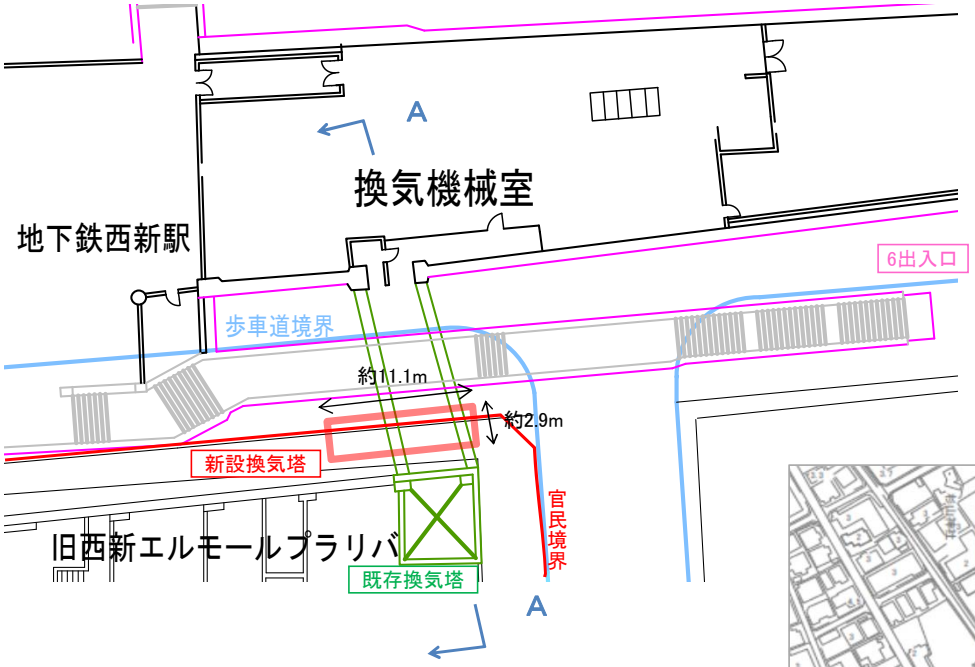
◆都市計画の廃止

○換気塔については，地下鉄１号線（空港線）の姪浜駅～博多駅及び２号線（箱崎線）全駅において，地下鉄運営上必要な施設として，地下鉄本体と一体的に都市計画決定を行ってきたが，換気塔の位置や構造については，駅周辺の都市開発や建築物整備の動向などを踏まえながら決定することが合理的であり，区分地上権や地権者との協定など都市計画に依らない方法でも民地内での機能担保が可能なため，昭和62年の地下鉄１号線延伸（東比恵駅～福岡空港駅）以降は，都市計画決定を行っていない。

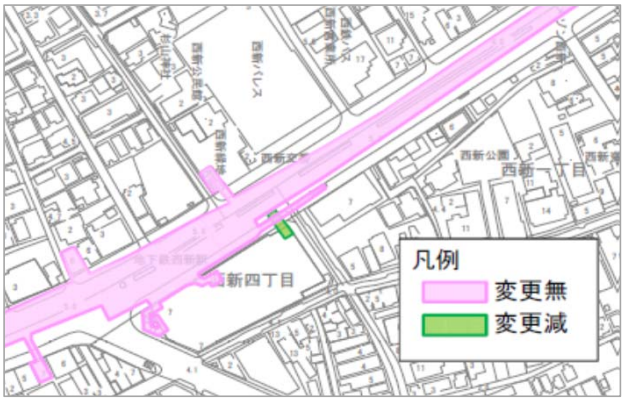
○今回，**換気塔を移設し形状を一部変更するが，必要な機能及び権利は区分地上権により確保し，不要となる既存換気塔の都市計画を廃止**するものである。

位置図

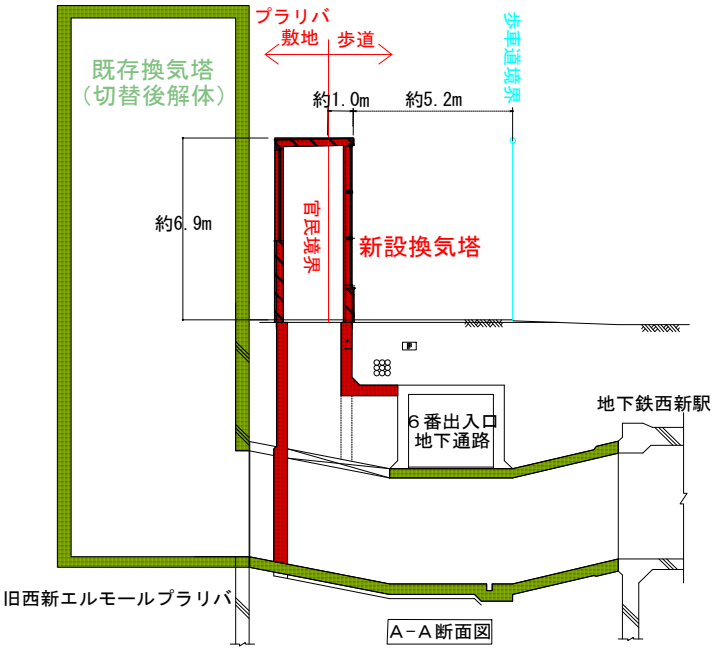
換気塔平面図



都市計画変更 新旧対照図



換気塔断面図



新換気塔設置場所

◆今後のスケジュール（予定）

	H28年度						H29年度				H30年度			
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4月～	7月～	10月～	1月～
換気塔移設			換気塔新設（10カ月）						★既存解体（3カ月）					
					★都市計画審議会 ★決定告示				竣工受渡					
旧西新エルモールプラリバ建替え		内装解体（4カ月）					本体解体（15カ月）					新築工事（未定）		
												H33年開業予定		