

平成30年度第1回（第170回）
福岡市都市計画審議会 議案参考資料

	(頁)
1. 議案第1号関連 福岡広域都市計画区域区分の変更(市決定) (参-1)
2. 議案第2号関連 福岡広域都市計画用途地域の変更(市決定) (参-2)
3. 議案第3号関連 福岡広域都市計画高度地区の変更(市決定) (参-4)
4. 議案第4号関連 福岡広域都市計画下水道の変更(市決定) (参-5)
5. 議案第5号関連 福岡広域都市計画地区計画の決定(市決定)[北原田尻地区] (参-6)
福岡広域都市計画地区計画の決定(市決定) [香椎照葉六、七丁目東地区] (参-14)
6. 議案第6号関連 福岡広域都市計画公園の変更(市決定) (参-20)
7. 議案第7号関連 福岡広域都市計画生産緑地地区の変更(市決定) (参-28)

平成30年8月7日(火)

天神スカイホール(ウエストルーム)

1. 議案第1号関連

福岡広域都市計画区域区分の変更（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	<u>16,355ha</u> (16,336ha)
市街化調整区域	<u>17,717ha</u> (17,736ha)

変更地区【市街化区域編入地区】

位置(地区名)	変更前	変更後	面積
北原・田尻地区	市街化調整区域	市街化区域	約19.0ha

2. 議案第2号関連

福岡広域都市計画用途地域の変更（市決定）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	変更前の 容積率	変更前の 高さの 率	外壁の 延べ面積 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	計 2,321 ha		810以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m		
	計 1,757 ha 計 1,743 ha	+	810以下	5/10以下	—	—	10 m		
不詳	計 4,088 ha 計 4,084 ha	+						25.0%	
第二種低層住居専用地域	計 10 ha		810以下	5/10以下	1.0 m	—	10 m		
不詳	計 10 ha							0.1%	
第一種中高層住居専用地域	計 253 ha		10/10以下	5/10以下	—	—	—		
	計 895 ha		10/10以下	6/10以下	—	—	—		
	計 1,291 ha 計 1,288 ha	3	15/10以下	6/10以下	—	—	—		
	計 28 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—		
不詳	計 2,408 ha 計 2,404 ha	3						14.7%	
第二種中高層住居専用地域	計 29 ha		10/10以下	5/10以下	—	—	—		
	計 49 ha		10/10以下	6/10以下	—	—	—		
	計 183 ha		15/10以下	6/10以下	—	—	—		
	計 84 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—		
不詳	計 345 ha							2.1%	
第一種住居地域	計 3,338 ha 計 3,347 ha	11	20/10以下	6/10以下	—	—	—		
	計 28 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—		
不詳	計 3,381 ha 計 3,375 ha	11						20.7%	
第二種住居地域	計 1,411 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—		
	計 108 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—		
不詳	計 1,519 ha							9.3%	
準住居地域	計 144 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—		
不詳	計 144 ha							1.0%	
近隣商業地域	計 145 ha		20/10以下	8/10以下	—	—	—		
	計 144 ha		30/10以下	8/10以下	—	—	—		
不詳	計 331 ha							2.0%	
商業地域	計 4 ha		20/10以下	—	—	—	—		
	計 39 ha		30/10以下	—	—	—	—		
	計 1,057 ha		40/10以下	—	—	—	—		
	計 222 ha		50/10以下	—	—	—	—		
	計 102 ha		60/10以下	—	—	—	—		
	計 18 ha		70/10以下	—	—	—	—		
	計 40 ha		80/10以下	—	—	—	—		
不詳	計 1,484 ha							9.1%	
準工業地域	計 1,656 ha 計 1,655 ha	1	20/10以下	6/10以下	—	—	—		
	計 345 ha		30/10以下	6/10以下	—	—	—		
不詳	計 2,001 ha 計 2,000 ha	1						12.2%	
工業地域	計 574 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—		
不詳	計 574 ha							3.5%	
工業専用地域	計 43 ha		20/10以下	6/10以下	—	—	—		
不詳	計 43 ha							0.3%	
合計	計 14,335 ha 計 14,334 ha	19							100.0%

※四捨五入しているため、合計は合わないものがある

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	
北原・田尻地区	無指定	-	第一種低層 住居専用地域	80/50	約 4.0ha
			第一種中高層 住居専用地域	150/60	約 3.5ha
			第一種住居地域	200/60	約 11.1ha
			準工業地域	200/60	約 0.5ha

3. 議案第3号関連

福岡広域都市計画高度地区の変更（市決定） 新旧対照表

都市計画高度地区を次のように変更する。

注) 朱書き・下線は新、()は旧を示す

種 類	面 積	備 考
第一種15メートル高度地区	約 943ha	
第二種15メートル高度地区	<u>約 1.889ha</u> (約 1.885ha)	
第一種20メートル高度地区	約 15ha	
第二種20メートル高度地区	<u>約 4.990ha</u> (約 4.979ha)	
合 計	<u>約 7.837ha</u> (約 7.822ha)	

4. 議案第4号関連

福岡広域都市計画下水道の変更（市決定）

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・下線は新、()は旧を示す

名 称	備 考
福岡公共下水道	<u>約17,387ha</u> (約17,378ha)

[参 考]

総括表

項 目	前 回	今 回	増 減
排水区域	約17,378ha	約17,387ha	約9ha 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

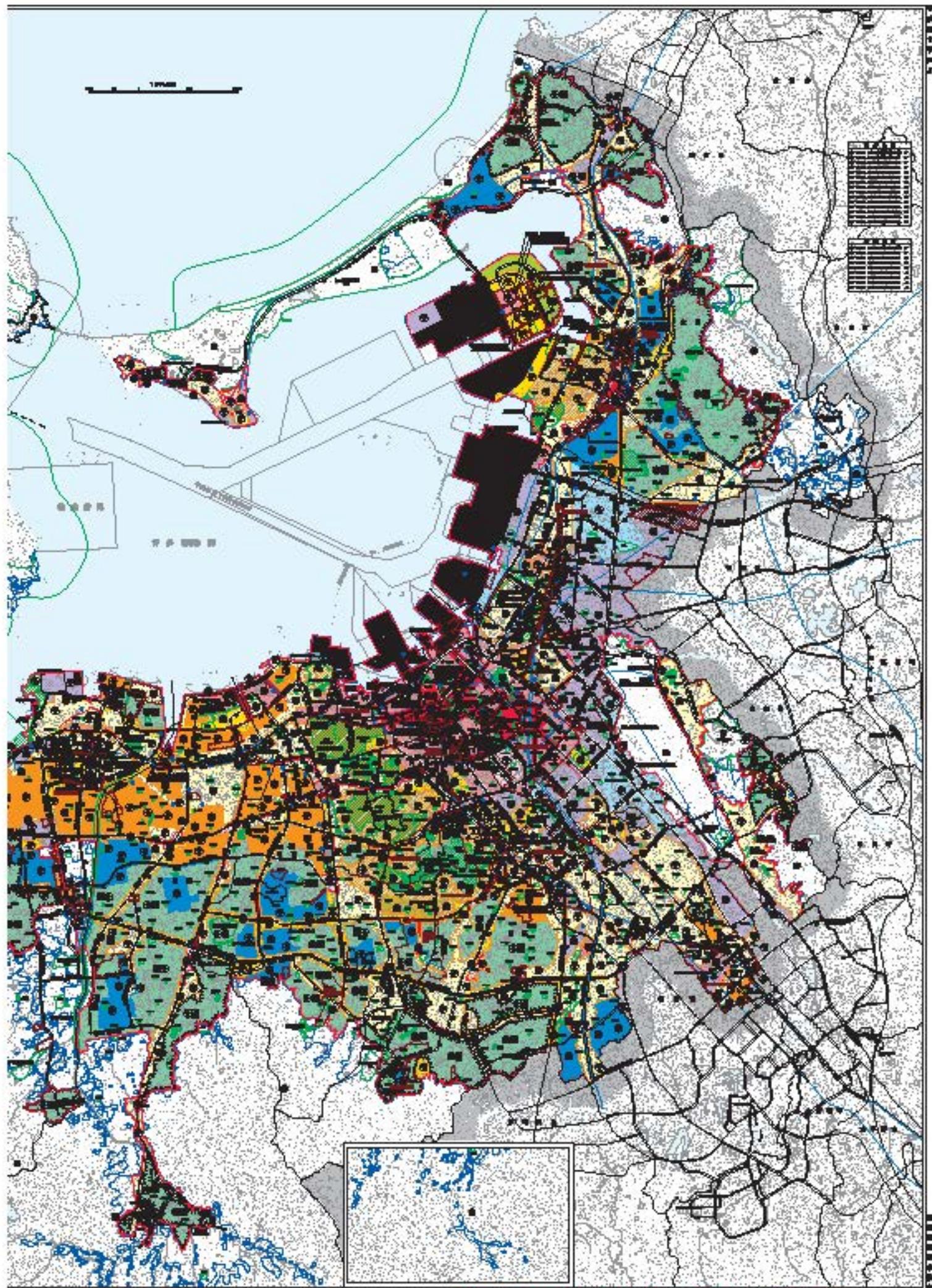
種 別	処理区	排水区	地区名	面積	土地利用
公共下水道	新西部	同船寺	北原・田尻	約9ha	市街化区域

5. 議案第5号関連

福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

都市計画北原・田尻地区地区計画ほか1件を次のように決定する。

名 称	位 置	面 積	備 考
北原・田尻地区地区計画	福岡市西区大字徳永、周船寺三丁目及び大字田尻の各一部	約 20.1ha	
香椎照葉六、七丁目東地区地区計画	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 19.4ha	



福岡広域都市計画区域区分の変更等(市決定)について

1 区域区分の見直しについて

(1) これまでの経緯

区域区分とは、優良な農地や自然環境の保全等を図り、計画的な市街地の整備を進めるため、市街化を図る「市街化区域」と抑制する「市街化調整区域」に区分するものである。

福岡市では、昭和45年の当初決定以降、まちの将来像等を総合的に勘案し、まちづくりに必要な区域について、これまでに6回の全市的な見直しを行っている。

(2) 今回の区域区分見直しに向けた考え方の整理

平成24年の第二次地方分権一括法^{※1}により、区域区分の決定権者が県から政令市に移譲され、今回、初めて全市的な見直しを進めるにあたり、福岡市独自の見直しの基本的な考え方を整理して進めており、昨年度の飯塚地区及び元岡西地区の区域区分見直しに引き続き、北原・田尻地区を進めていく。

※1 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律

見直しの基本的な考え方

- (1) 都市計画基礎調査を踏まえ、第9次基本計画等の上位計画に即して行う。
- (2) 市街化区域の規模は、必要最小限の拡大とする。
- (3) 新市街地は、計画的なまちづくりが確実な場合に手続きを行う。
- (4) 既成市街地は、都市基盤が整備され、良好な市街地環境の維持・形成の取組みと合わせて手続きを行う。
- (5) 都市的土地利用から農地に転換が進む地域等は、必要に応じて市街化調整区域への編入を行う。

2 地区の概要

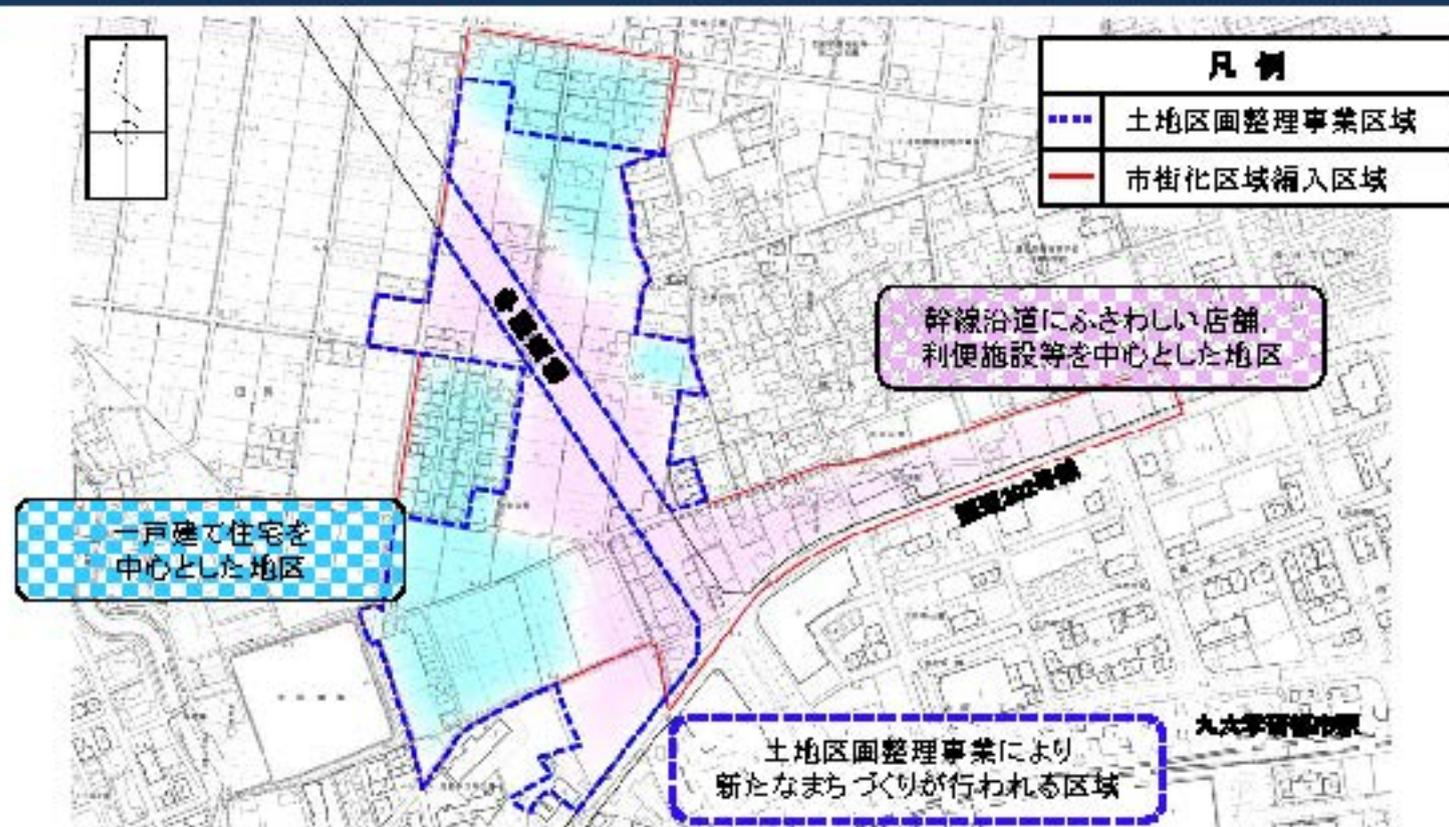
- 当地区は、学園通線沿いで、「JR九大学研都市駅近傍」に位置し、九州大学移転事業や伊都土地地区画整理事業などのプロジェクトと連携したまちづくりを図る地区であるとともに、国道202号線沿いの北原地区では、既に店舗や事務所が立地するなど概ね市街化されている地区である。
- 今回、北原・田尻地区の土地地区画整理事業の施行を契機とし、合理的な土地利用を図るため、隣接する既成市街地を含めて都市計画の変更を行う。併せて、周辺地域への配慮など、良好な市街地環境を保全するため、地区計画を定める。



3 変更する都市計画

	区域区分(面積)	用途地域(面積)	高度地区(面積)	公共下水道排水区域(面積)
変更前	市街化調整区域 (約19.0ha) 市街化区域 (約1.1ha)	一部 準工業地域(約1.1ha)	—	一部 排水区域 (約11.1ha)
変更後	市街化区域 (約20.1ha)	第一種低層住居専用地域(約4.0ha)	—	排水区域 (約20.1ha)
		第一種中高層住居専用地域(約2.5ha)	第二種15m高度地区(約3.6ha)	
		第一種住居地域(約11.0ha)	第二種20m高度地区(約11.0ha)	
		準工業地域(約1.0ha)	—	

4 土地利用プランの概要



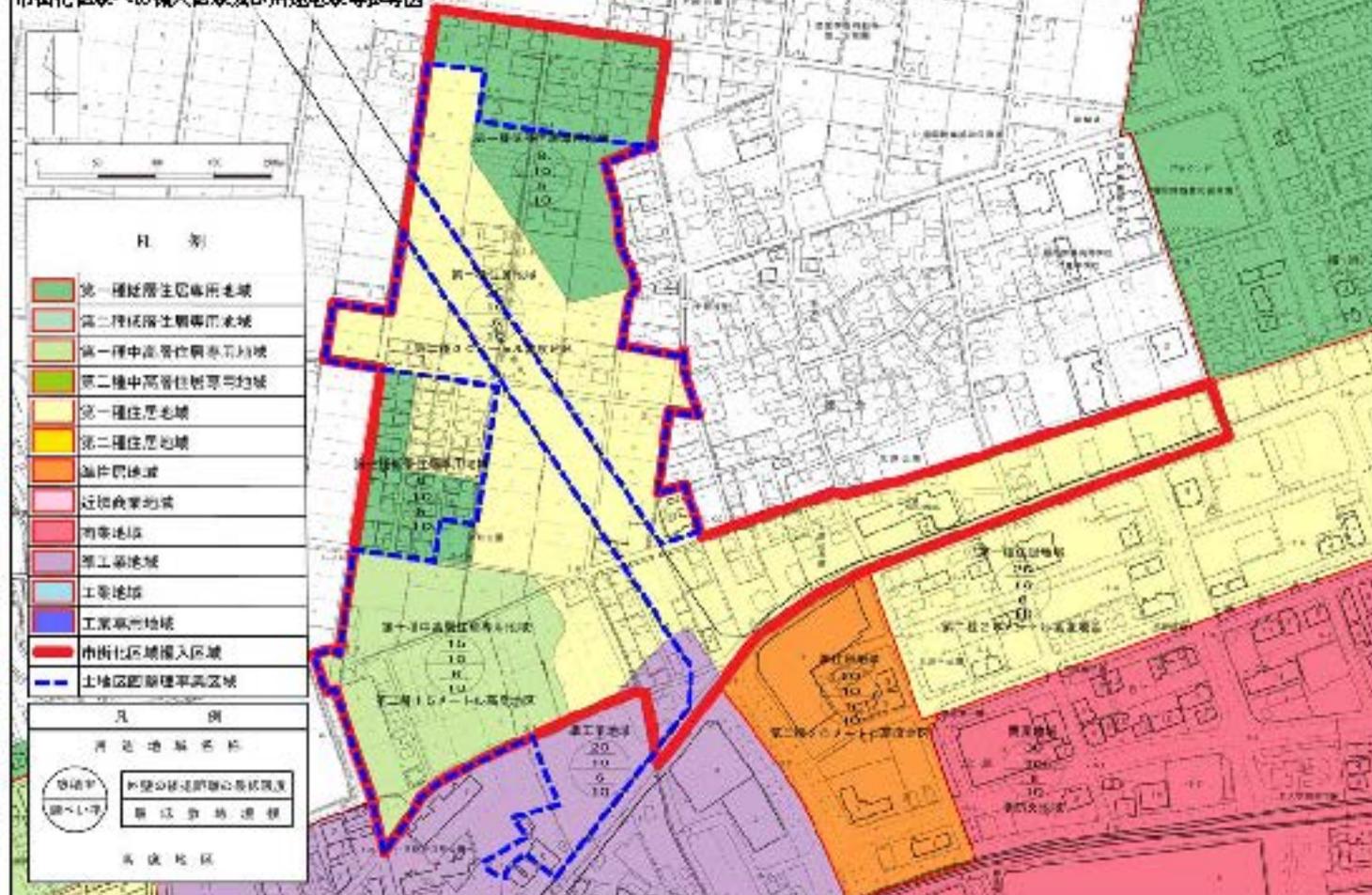
5 区域区分の全体スケジュール(予定)



6 都市計画(案)の概要

都市計画の概要 【土地地区整理事業区域】		区画整理 ゾーン1 (約1.8ha)	区画整理 ゾーン2 (約1.8ha)	区画整理 ゾーン3 (約0.8ha)	区画整理 ゾーン4 (約1.1ha)	区画整理 ゾーン5 (約2.3ha)	区画整理 ゾーン6 (約1.8ha)	区画整理 ゾーン7 (約0.8ha)	
用途地域・地区計画等 の 挿入後	用途地域	準工業地域	第一種 住居地域		第一種中高層 住居専用地域		第一種低層 住居専用地域	第一種 住居地域	
	容積率	200%以下			150%以下		80%以下	80%以下	
	建ぺい率	60%以下			60%以下		50%以下	50%以下	
	建築物等の用途の制限	有 ^{M1}	[用途地域の表示]		[用途地域の表示]		有 ^{M2}	有 ^{M2 M3}	
	敷地面積の最低限度	1,000㎡		300㎡		200㎡			
	壁面の位置の制限	隣地や道路の境界から建物の壁面を1m以上離す							
	高さの最高限度	—	第二種20m 高度地区		第二種15m 高度地区		高さの最高 限度10m	第二種20m 高度地区	
		—	—	日影規制 の強化 ^{M4}	—	日影規制 の強化 ^{M4}	—	北側斜線 制限 ^{M5}	
		—	—	高さの最高 限度20m	—	高さの最高 限度10m	—	高さの最高 限度10m	
	屋根又は壁面の制限	屋根、外壁等は周辺の環境との調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮する							
窓又は壁の設置の制限	道路側の壁は、メッシュフェンスや生け垣とする								
緑化率の最低限度	10%以上 ※敷地面積が300㎡未満である 敷地についてはこの限りではない		—		—		—	—	

市街化区域への挿入区域及び用途地域等参考図



用途地域・地区計画等	都市計画の概要 【既成市街地】	既存集落 ゾーン1 (約0.8ha)	既存集落 ゾーン2 (約0.8ha)	既存集落 ゾーン3 (約1.8ha)	既存集落 ゾーン4 (約3.4ha)
	用途地域	第一種低層 住居専用地域	第一種 住居地域	第一種低層 住居専用地域	第一種 住居地域
	容積率	80%以下	80%以下	80%以下	200%以下
	建ぺい率	50%以下	50%以下	50%以下	60%以下
	建築物等の用途の制限	有 ^{M2}	有 ^{M2, M3}	有 ^{M2}	(用途地域の表示)
	敷地面積の最低限度	150㎡		165㎡	200㎡
	壁面の位置の制限	隣地や道路の境界から建物の壁面を1m以上離す			
	高さの最高限度	高さの 最高限度10m	第二種20m 高度地区	高さの 最高限度10m	第二種20m 高度地区
		—	北側斜線 制限 ^{M3}	—	日影規制 の強化 ^{M4}
		—	高さの最高 限度10m	—	—
形態又は意匠の制限	屋根、外壁等は周辺の環境との 調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮する				
覆又は柵の設置の制限	道路側の柵は、メッシュ フェンスや生け垣とする				
緑化率の最低限度	—	—	—	—	

建物の種類の制限

※1 建てられる建物の種類のうち、**居住用倉庫（仮称）**、**キャパレーター**を制限。

※2 建てられる建物の種類のうち**ワンルームマンション**を制限（各住戸の面積が35㎡以下の共有住宅）。

※3 建てられる建物の種類を第一種低層住居専用地域に準じて制限。

高さの制限

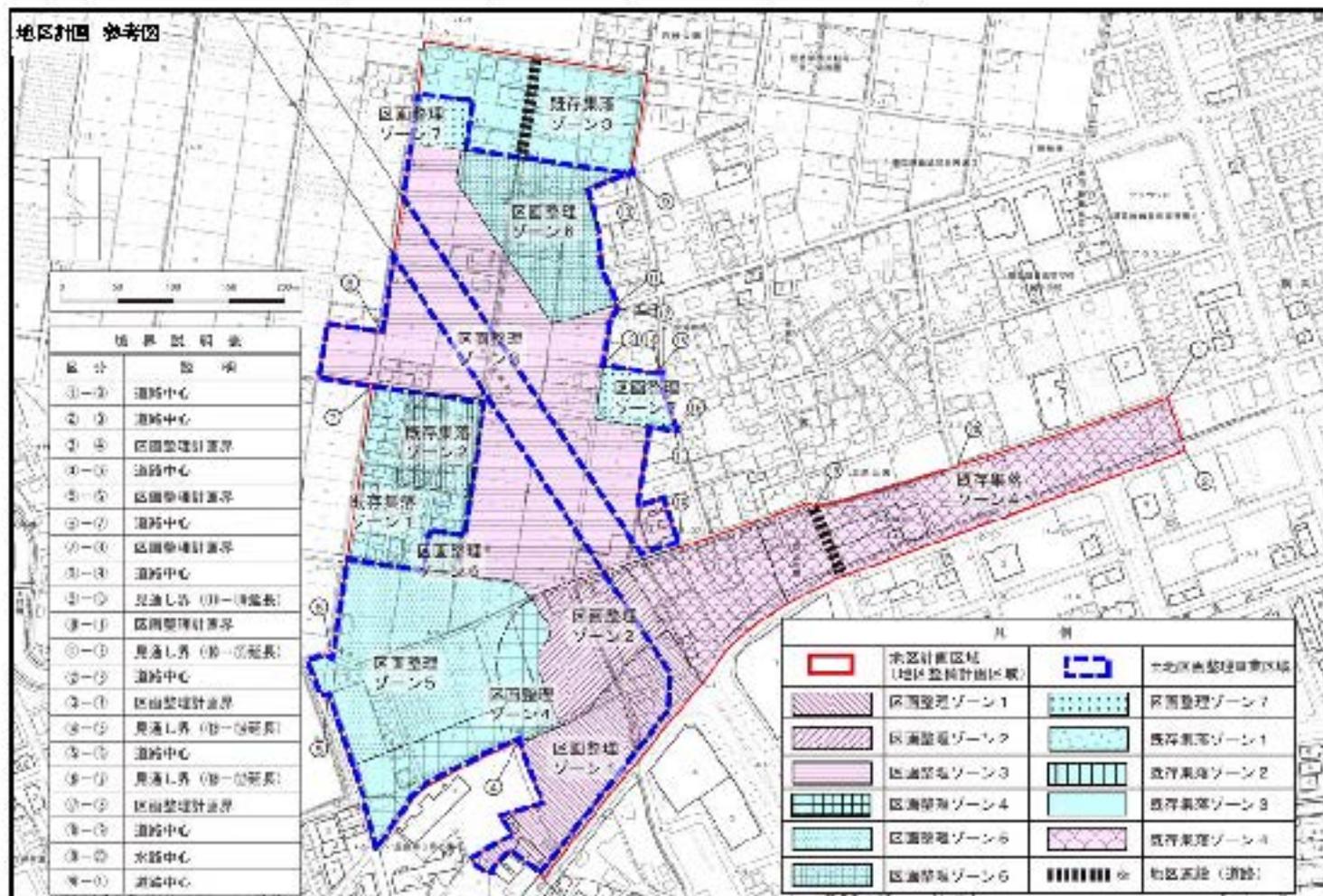
※4 日影の生じる時間を第一種低層住居専用地域に準じて制限。

※5 敷地北側の高さを、第一種低層住居専用地域に準じて制限。

■：用途地域による制限

■：地区計画による制限

地区計画 参考図



5. 議案第5号関連

福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

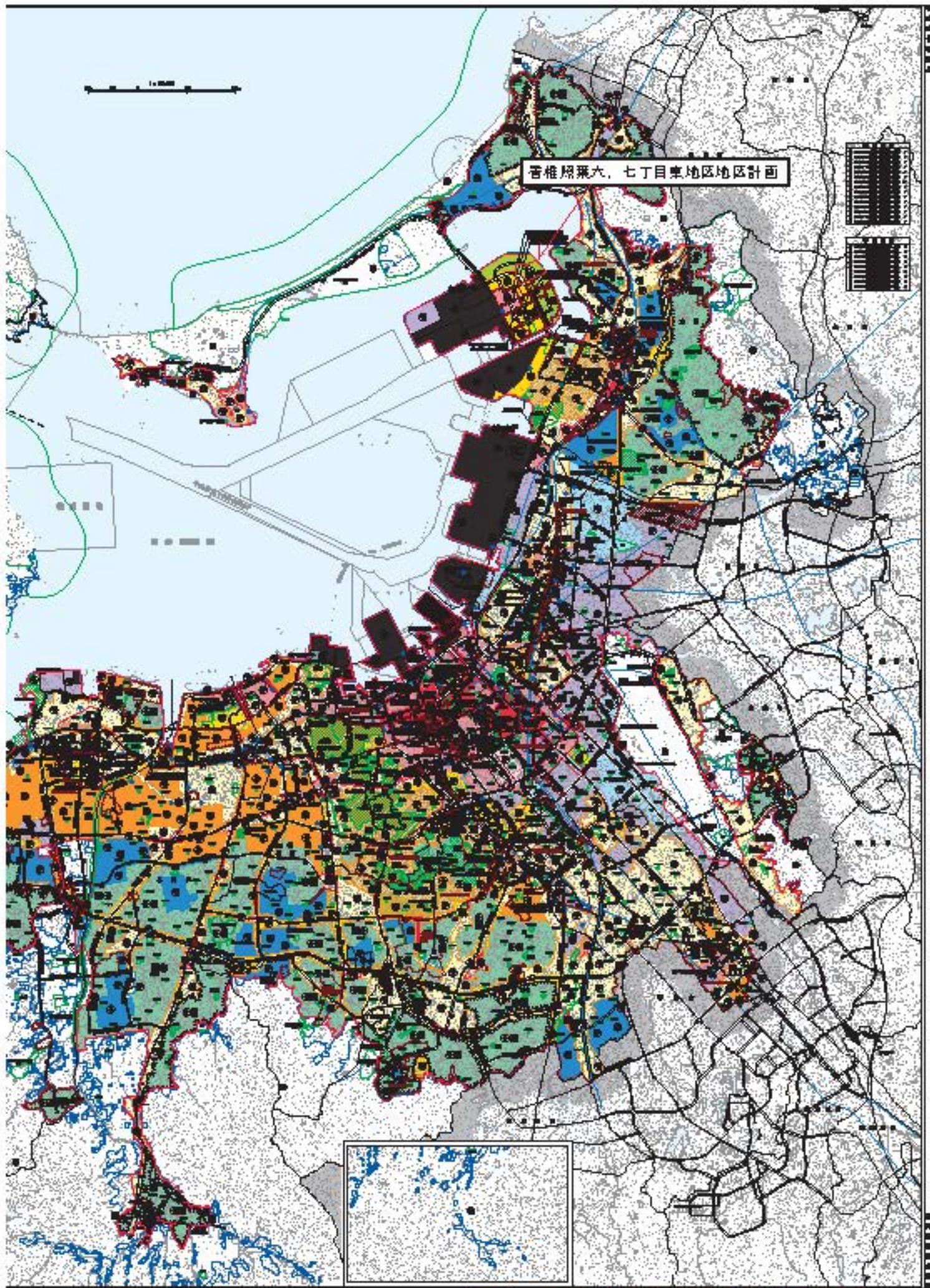
都市計画北原・田尻地区地区計画ほか1件を次のように決定する。

名 称	位 置	面 積	備考
北原・田尻地区地区計画	福岡市西区大字徳永、周船寺三丁目及び大字田尻の各一部	約 20.1ha	
香椎照葉六、七丁目東地区地区計画	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 19.4ha	

（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	129	約1,407.5
うち 再開発等促進区を含む地区計画	15	約 99.3
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回分	2	約 39.5
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	131	約1,447.0



福岡広域都市計画香椎照葉六、七丁目東地区地区計画(市決定)について

1 地区計画の策定の理由について

アイランドシティは、都市計画マスタープラン(平成26年5月策定)において、都市の成長を推進する「活力創造拠点」に位置付けられ、環境と共生した快適な居住環境の整備や健康・医療・福祉の分野に関する新しい産業の集積拠点を形成する先進的なモデル都市づくりが進められている。

また、当地区は、アイランドシティ事業計画(平成21年12月策定)において「住宅ゾーン」と「複合・交流ゾーン」に位置付けられ、周辺の自然環境と調和した快適な住環境の整備や多様なコミュニティ活動の拠点機能の導入を図るなど、複合的な交流空間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、当地区では、次世代の先進的な住宅街区の形成を進めるとともに、道路、公園、緑地などの公共空間と調和した緑豊かなオープンスペースの確保やゆとりあるまちなみの形成及び保全を図るため、地区計画の決定に向けた手続きを進めるものである。



▲都市計画マスタープラン上の位置づけ



▲アイランドシティ事業計画上の位置づけ

2 地区の概要

〈都市計画〉



▲用途地域図

地区計画名称
① アイランドシティ開発住宅地区
② 香椎照葉三丁目東地区
③ アイランドシティセンター地区
④ 香椎照葉二丁目北地区
⑤ 香椎照葉四丁目東地区
⑥ 香椎照葉北町7戸建住宅地区
⑦ アイランドシティセンター北地区
⑧ 香椎照葉三丁目西地区
⑨ 香椎照葉六、七丁目集合住宅地区
⑩ 香椎照葉二、七丁目地区
⑪ 香椎照葉五丁目地区
⑫ 香椎照葉六、七丁目東地区



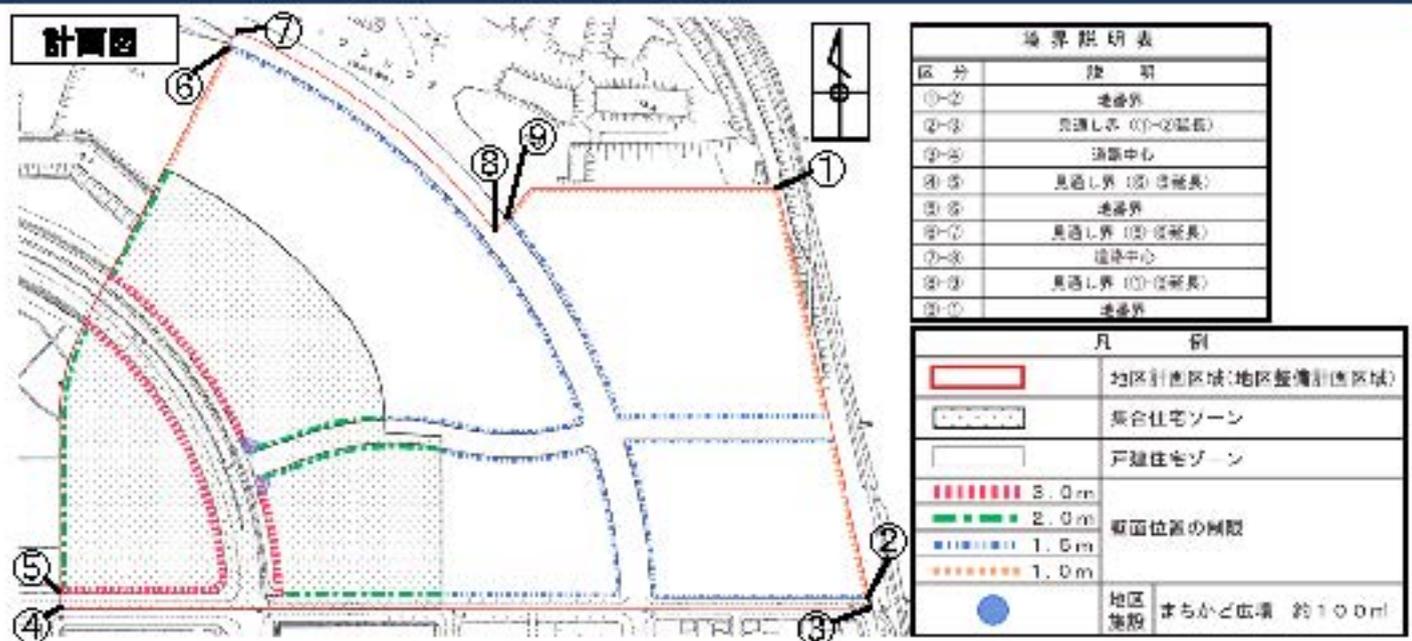
▲アイランドシティにおける地区計画決定状況

〈土地利用計画〉

事業者:積水ハウス(株)を代表事業者とする事業者連合体



3 地区計画の方向性



地区施設の配置及び規模		まちかど広場 約100㎡	
地区整備計画の概要	地区の区分	集合住宅ゾーン (約7.1ha)	戸建住宅ゾーン (約12.3ha)
	建築物等の用途の制限 (建築してはならない建築物)	・マージャン屋、ぱちんこ屋 ・カラオケボックス ・ボーリング場、スケート場	住宅や小規模店舗以外の建築物
	建築物の容積率の最高限度		10分の8
	建築物の建ぺい率の最高限度		10分の5(角地緩和等なし)
	建築物の敷地面積の最低限度 (公益上又は自治活動上必要なものを除く)	500㎡	200㎡
	壁面の位置の制限	3.0m又は2.0m	1.5m又は1.0m
	建築物等の高さの最高限度		10m
	建築物等の形態又は意匠の制限	周囲の環境に調和	左記に同じ
	垣又は柵の構造の制限	生け垣又はメッシュフェンス等の透視可能なものに植栽を施したもの	左記に同じ
	建築物の緑化率の最低限度	30% ※利便施設等は20%とする	

4 今後のスケジュール(予定)

平成30年 4月17日～30日	都市計画原案の公告・縦覧(縦覧者12名, 意見書0通)
平成30年 6月21日	6月議会報告
平成30年 7月 2日～17日	都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者10名, 意見書0通)
平成30年 8月 7日	都市計画審議会に付議
平成30年 9月	都市計画決定告示
平成30年12月	建築基準法に基づく条例化