令和３年度第１回（第１７７回）

福岡市都市計画審議会

議　　案

令和４年２月７日（月）

天神スカイホール（メインホールＢ）

議案番号	件　　名	頁
1	福岡広域都市計画道路の変更（市決定）	1
2	福岡広域都市計画公園の変更（市決定）	7
3	福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）	13
4	福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置	25

議案第１号

福岡広域都市計画道路の変更（市決定）

都市計画道路中、3・2・1-11 号別府香椎線を次のように変更する。

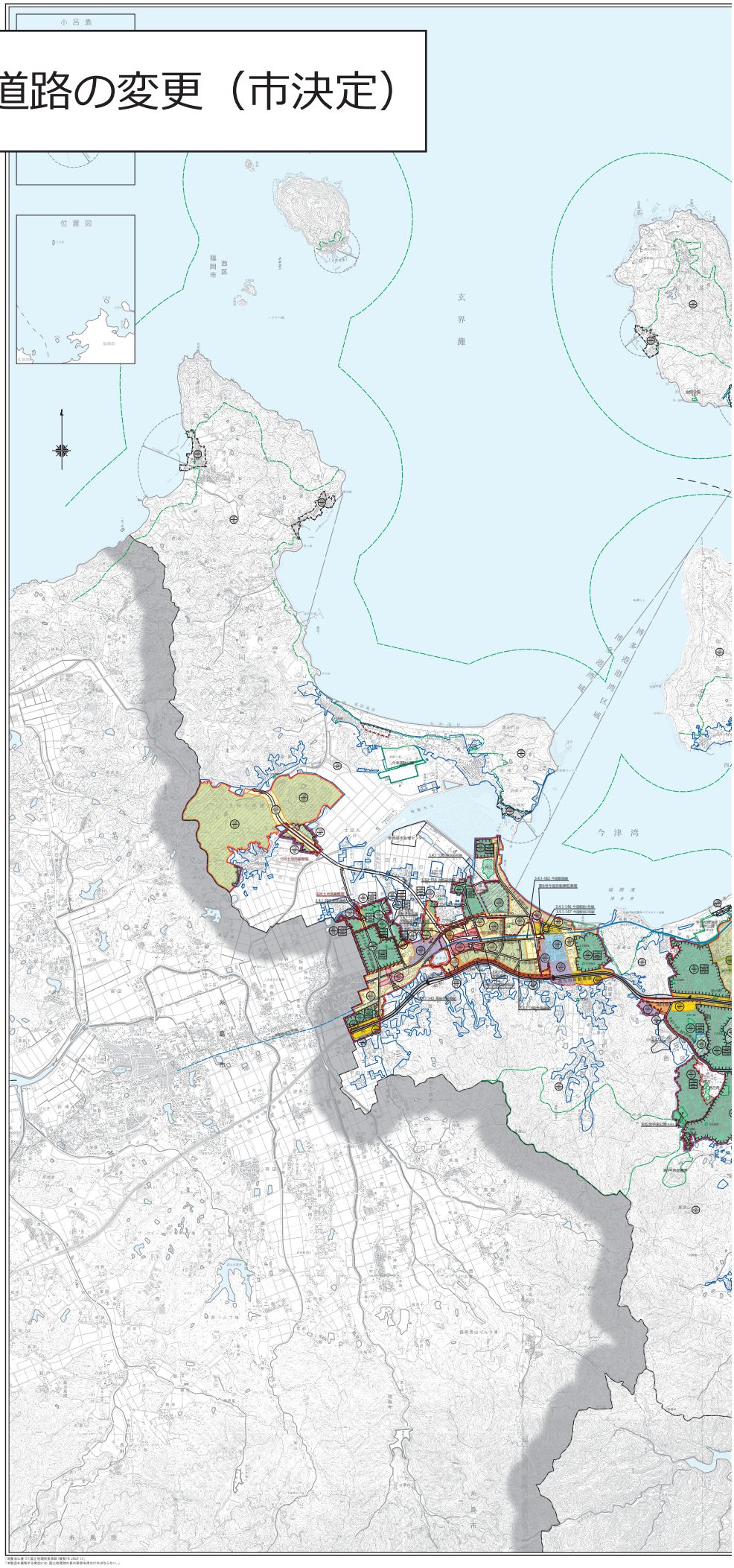
<table>
<tr><td rowspan="2">種別</td><td colspan="2">名　称</td><td colspan="3">位　置</td><td>区　域</td><td colspan="4">構　造</td><td rowspan="2">備考</td></tr>
<tr><td>番　号</td><td>路線名</td><td>起　点</td><td>終　点</td><td>主な経過地</td><td>延　長</td><td>構造形式</td><td>車線の数</td><td>幅員</td><td>地表式の区間における鉄道等との交差の構造</td></tr>
<tr><td rowspan="6">幹線街路</td><td>3･2･1-11</td><td>別府香椎線</td><td>福岡市城南区別府五丁目</td><td>福岡市東区大字上和白</td><td>福岡市中央区平尾</td><td>約 18,630m</td><td>地表式</td><td>6 車線</td><td>32m</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">車線の数の内訳</td><td colspan="3">4 車線</td><td>約 7,160m</td><td colspan="4" rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">6 車線</td><td>約 10,110m</td></tr>
<tr><td colspan="3">8 車線</td><td>約 1,360m</td></tr>
<tr><td>構造形式の内訳</td><td>福岡市博多区吉塚八丁目</td><td>福岡市東区二又瀬新町</td><td></td><td>約 740m</td><td>嵩上式</td><td></td><td>32～40m</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>約 17,890m</td><td>地表式</td><td></td><td>16～80m</td><td>西鉄天神大牟田線と立体交差
JR 鹿児島本線と立体交差
JR 山陽新幹線と立体交差２箇所
JR 篠栗線と立体交差
JR 香椎線と立体交差
都市高速鉄道１号線と立体交差
都市高速鉄道３号線と立体交差
自動車専用道路と立体交差３箇所
幹線街路博多駅志免線と立体交差
幹線街路と平面交差 21 箇所</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="10">なお、福岡市中央区小笹三丁目から福岡市中央区平尾二丁目に至る約 1,840mについては、２経路とする。</td></tr>
</table>

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由

国道３号バイパス下臼井交差点～空港口交差点間の交通混雑緩和を図るため、当該道路の都市計画の区域及び構造形式を変更するものである。

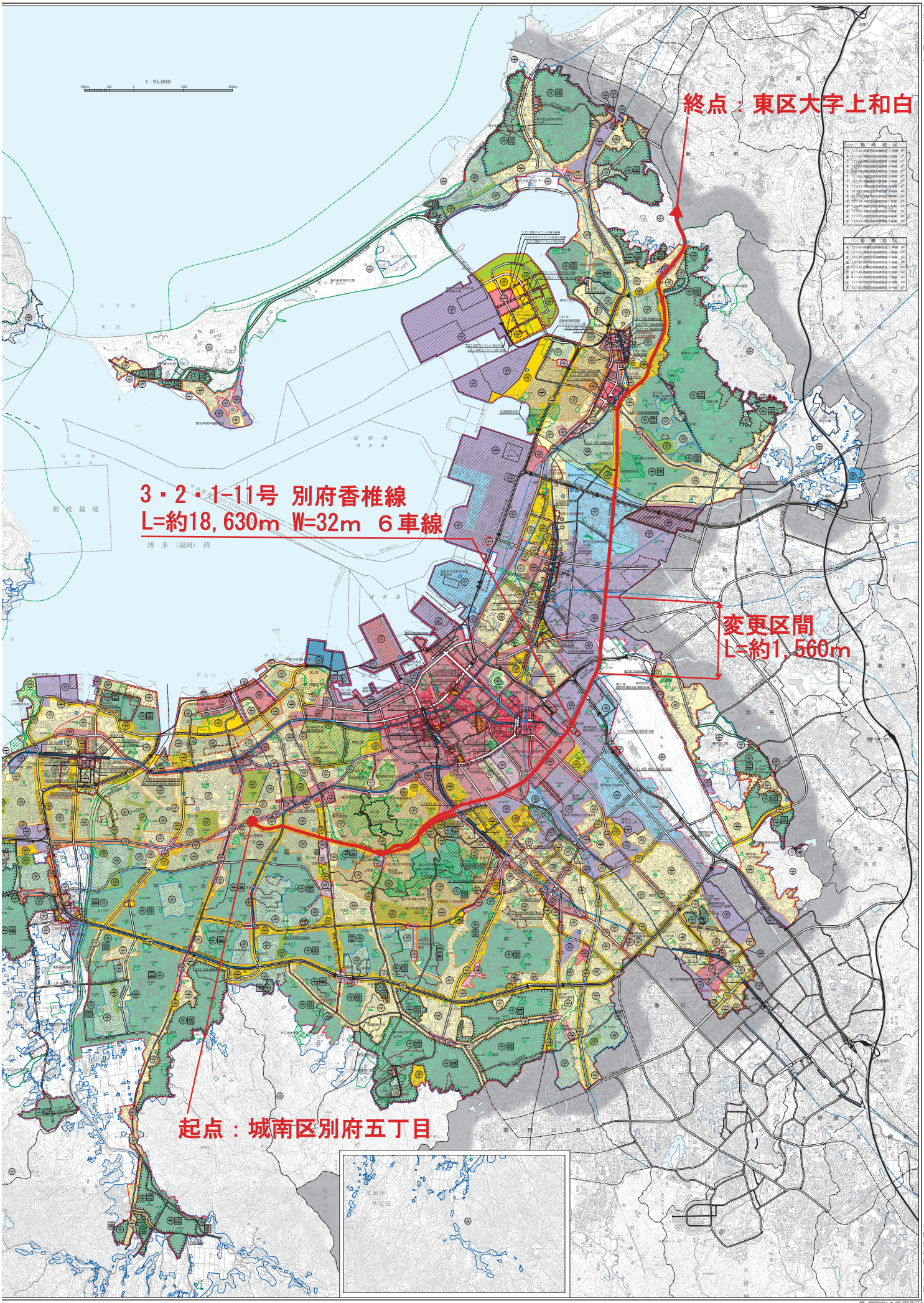
福岡広域都市計画道路の変更（市決定）



凡例 Legend	
市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area	
第一種低層住居専用地域（高さの最高限度10M） Class One Exclusive Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10m)	用途地域 Use Districts
第二種低層住居専用地域（高さの最高限度10M） Class Two Exclusive Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10m)	
第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusive Zone For Medium and High-Rise Residences	
第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusive Zone For Medium and High-Rise Residences	
第一種住居地域 Class One Residential Zone	
第二種住居地域 Class Two Residential Zone	
準住居地域 Semi-Residential Zone	
近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	
商業地域 Commercial Zone	
準工業地域 Semi-Industrial Zone	
工業地域 Industrial Zone	
工業専用地域 Exclusive Industry Zone	
200/60 上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio	
1M 外壁の後退距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary	
100㎡ 最低敷地規模 Minimum Site Area	
戸建住環境形成地区（特別用途地区） Regulated Single-family Residential Zone	
特別用途地区 Special Use Zone	
第一種15M高度地区 Class One 15m Height Zone	
第二種15M高度地区 Class Two 15m Height Zone	
第一種20M高度地区 Class One 20m Height Zone	
第二種20M高度地区 Class Two 20m Height Zone	
高度利用地区 High Urbanization Zone	
防火地域 Fire-Protection District	
準防火地域 Quasi-Fire Protection District	
風致地区 Scenic Zone	
特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone	
生産緑地地区 Agricultural Zone Reserved in The Urbanization Promotion Area	
臨港地区 Port Zone	
流通業務地区 Distribution Business Zone	
駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places	
都市計画道路 Urban Planning Project Roads	
都市高速鉄道 Urban Rapid-transit Railroads	
公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, Plazas, Cemeteries	
公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District	
P ポンプ場 Pumping Station	
その他の都市施設 The Other Urban Facilities	
市街地開発事業 Urban Development Projects	
地区計画区域等 District Planning Area, etc.	
自動車専用道路 Expressways	
鉄道 Railways	
自然公園区域 Natural Park Area	
市郡界 City and District Boundaries	
区町村界 Ward,Town and Vilage Boundaries	

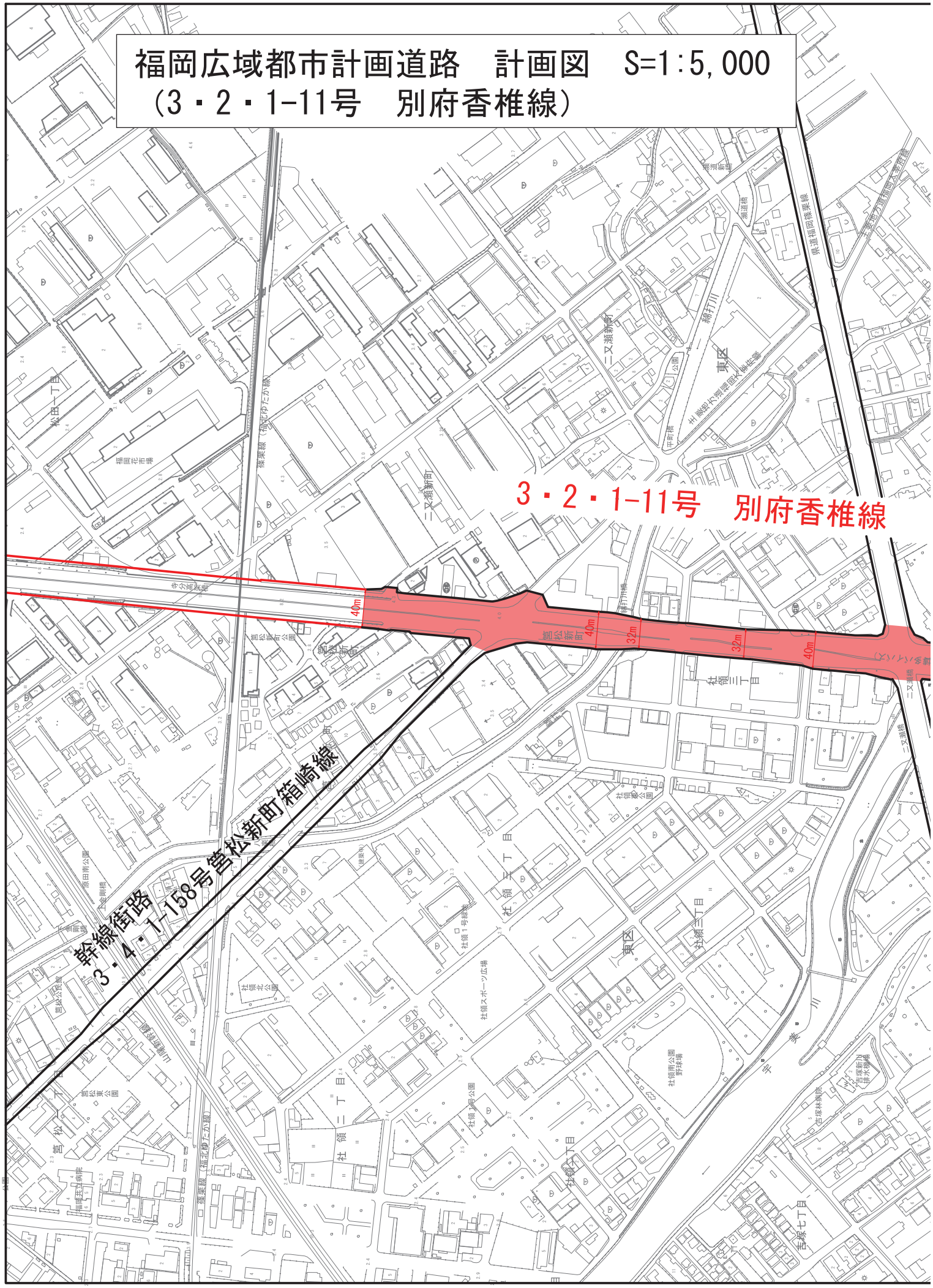
200/60	上段容積率・下段建ぺい率（市街化調整区域内） Floor Area Ratio/Building Area Ratio (Urbanization Control Area) 注）福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途などに応じた緩和規定があります。
	指定区域区分界 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards

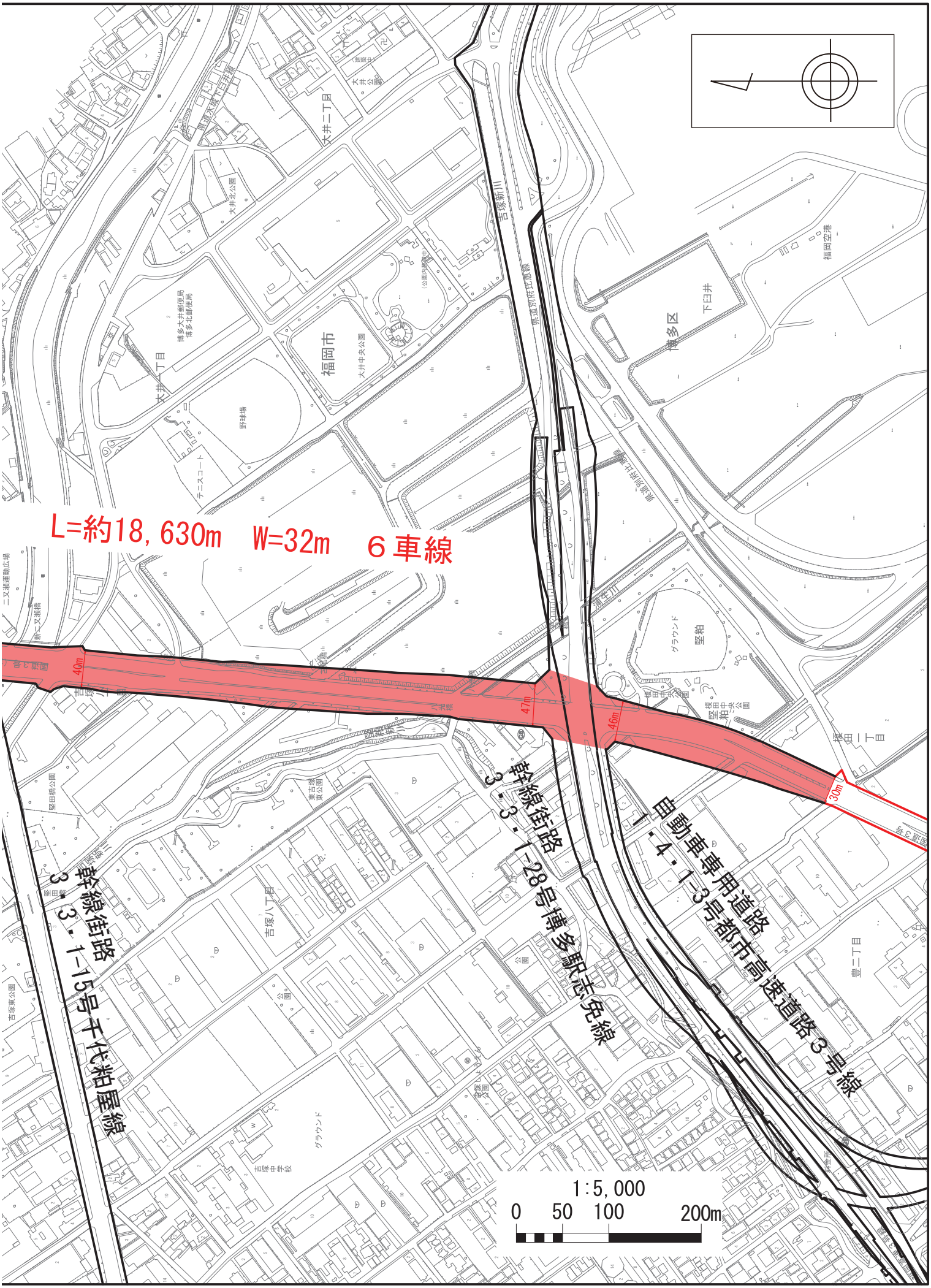
「測量法に基づく国土地理院長承認（複製）R 2AUF 16」
「本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。」



※本総括図は、令和3年4月現在の都市計画の概略を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画制限について福岡市域は福岡市住宅都市局都市計画部都市計画課において、また福岡市域外は各々の市町において、縦覧している詳細な計画図で必ず確認してください。

福岡広域都市計画道路　計画図　S=1:5,000
（3・2・1-11号　別府香椎線）




L=約18,630m　W=32m　6車線
幹線街路
3・3・1-28号博多駅志免線
自動車専用道路
1・4・13号都市高速道路3号線
幹線街路
3・3・1-15号千代粕屋線
40m
47m
46m
30m
1:5,000
0　50　100　200m

議案第２号

福岡広域都市計画公園の変更（市決定）

都市計画公園中、３・３・87 号榎田中央公園を次のように変更する。

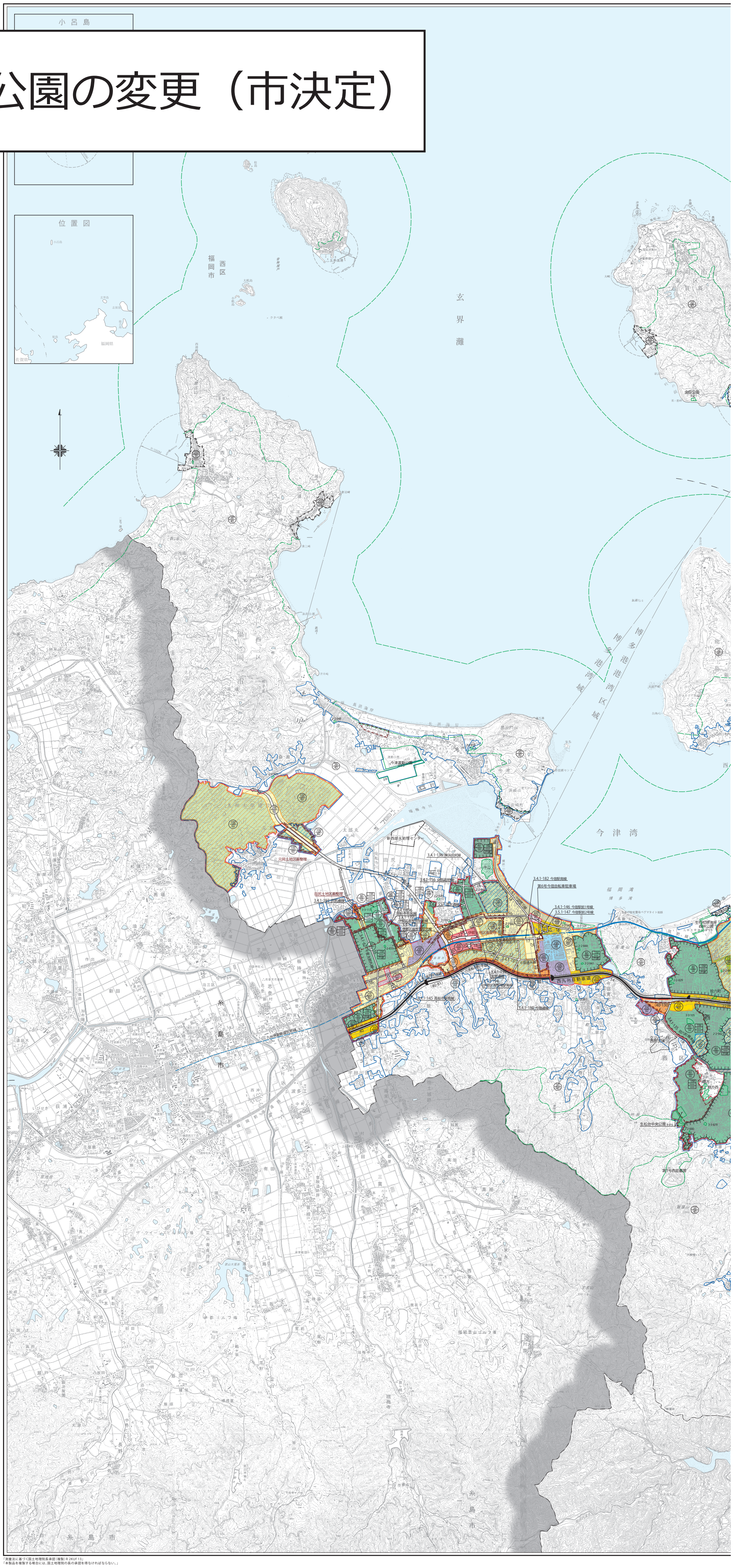
種　別	名　　称		位置	面積	備考
	番　　号	公　園　名			
近隣公園	３・３・87	榎田中央公園	福岡市博多区 大字堅粕	約 2.0ha	彫刻広場 野球場 自由広場 遊戯広場 駐車場 植栽 便所 等

「区域は計画図表示のとおり」

理　由

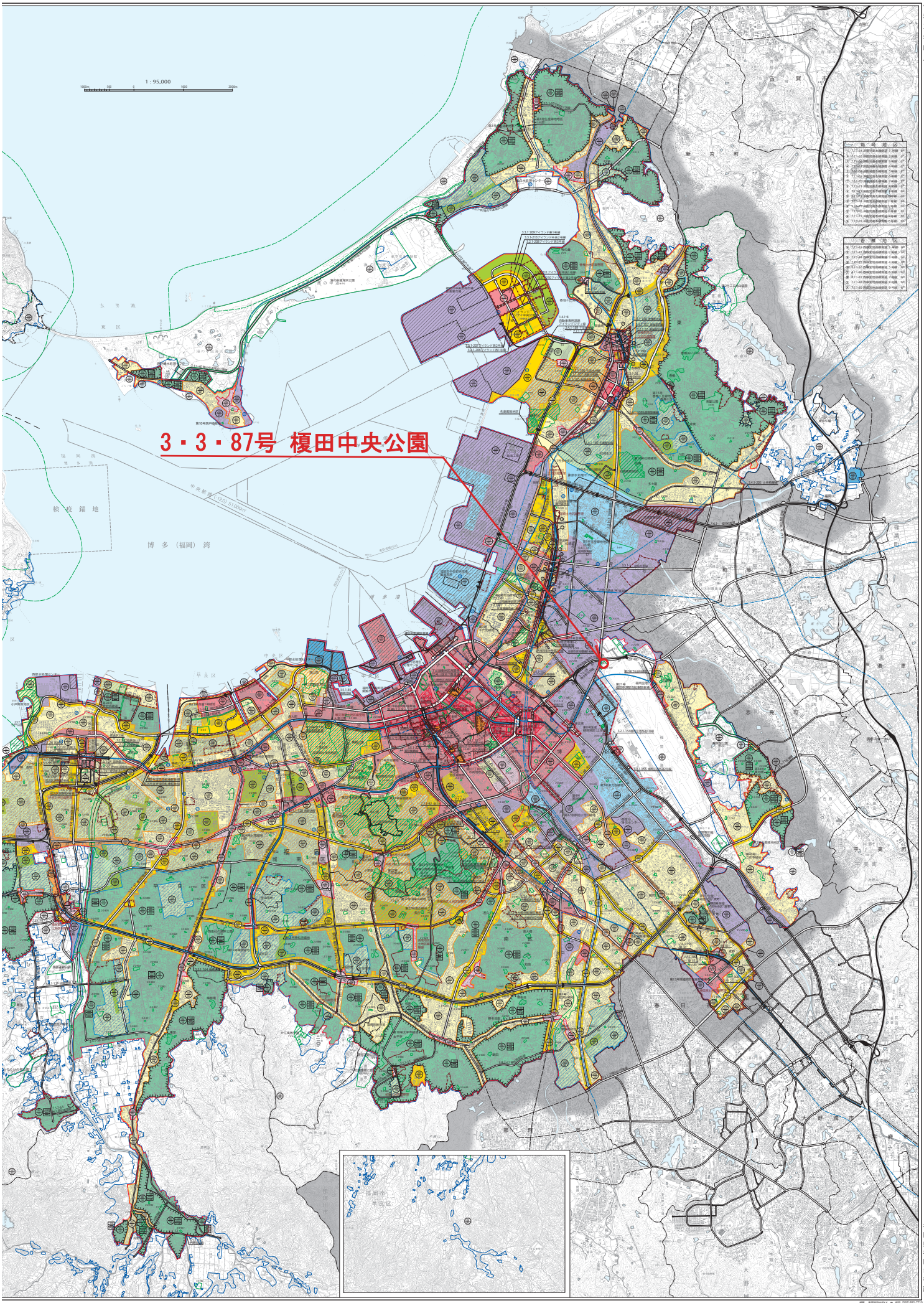
３・２・1−11号別府香椎線の都市計画変更を行うことにより、当該公園の区域を一部変更することが必要となるため。

福岡広域都市計画公園の変更（市決定）



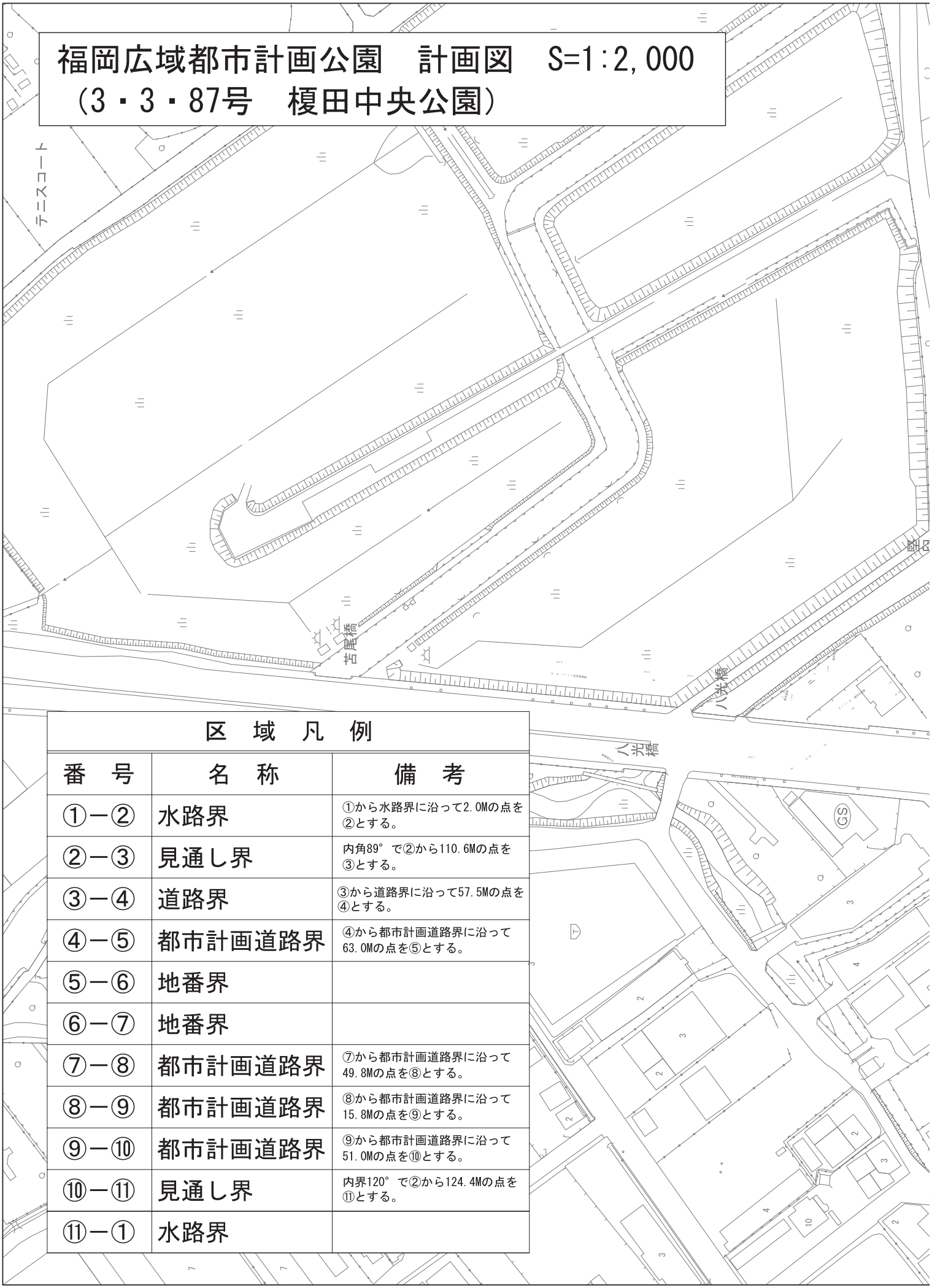
凡例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area
用途地域 Use Districts	第一種低層住居専用地域（高さの最高限度10M） Class One Exclusive Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10m)
用途地域 Use Districts	第二種低層住居専用地域（高さの最高限度10M） Class Two Exclusive Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10m)
用途地域 Use Districts	第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusive Zone For Medium and High-RiseResidences
用途地域 Use Districts	第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusive Zone For Medium and High-RiseResidences
用途地域 Use Districts	第一種住居地域 Class One Residential Zone
用途地域 Use Districts	第二種住居地域 Class Two Residential Zone
用途地域 Use Districts	準住居地域 Semi-Residential Zone
用途地域 Use Districts	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone
用途地域 Use Districts	商業地域 Commercial Zone
用途地域 Use Districts	準工業地域 Semi-Industrial Zone
用途地域 Use Districts	工業地域 Industrial Zone
用途地域 Use Districts	工業専用地域 Exclusive Industry Zone
200/60	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
1M / 165m / 戸建	外壁の後退距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary 最低敷地規模 Minimum Site Area 戸建住環境形成地区（特別用途地区） Regulated Single-family Residential Zone
	特別用途地区 Special Use Zone
	第一種15M高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種15M高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種20M高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種20M高度地区 Class Two 20m Height Zone
	高度利用地区 High Urbanization Zone
	防火地域 Fire-Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	風致地区 Scenic Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 Agricultural Zone Reserved in The Urbanization Promotion Area
	臨港地区 Port Zone
	流通業務地区 Distribution Business Zone
	駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Project Roads
	都市高速鉄道 Urban Rapid-transit Railroads
	公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, Plazas, Cemeteries
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District
Ⓟ	ポンプ場 Pumping Station
	その他の都市施設 The Other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Projects
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressways
	鉄道 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市郡界 City and District Boundaries
	区町村界 Ward,Town and Vilage Boundaries

50/40	上段容積率・下段建ぺい率（市街化調整区域内） Floor Area Ratio/Building Area Ratio (Urbanization Control Area) 注）福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、 建築物の用途などに応じた緩和規定があります。
	指定区域区分界 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards

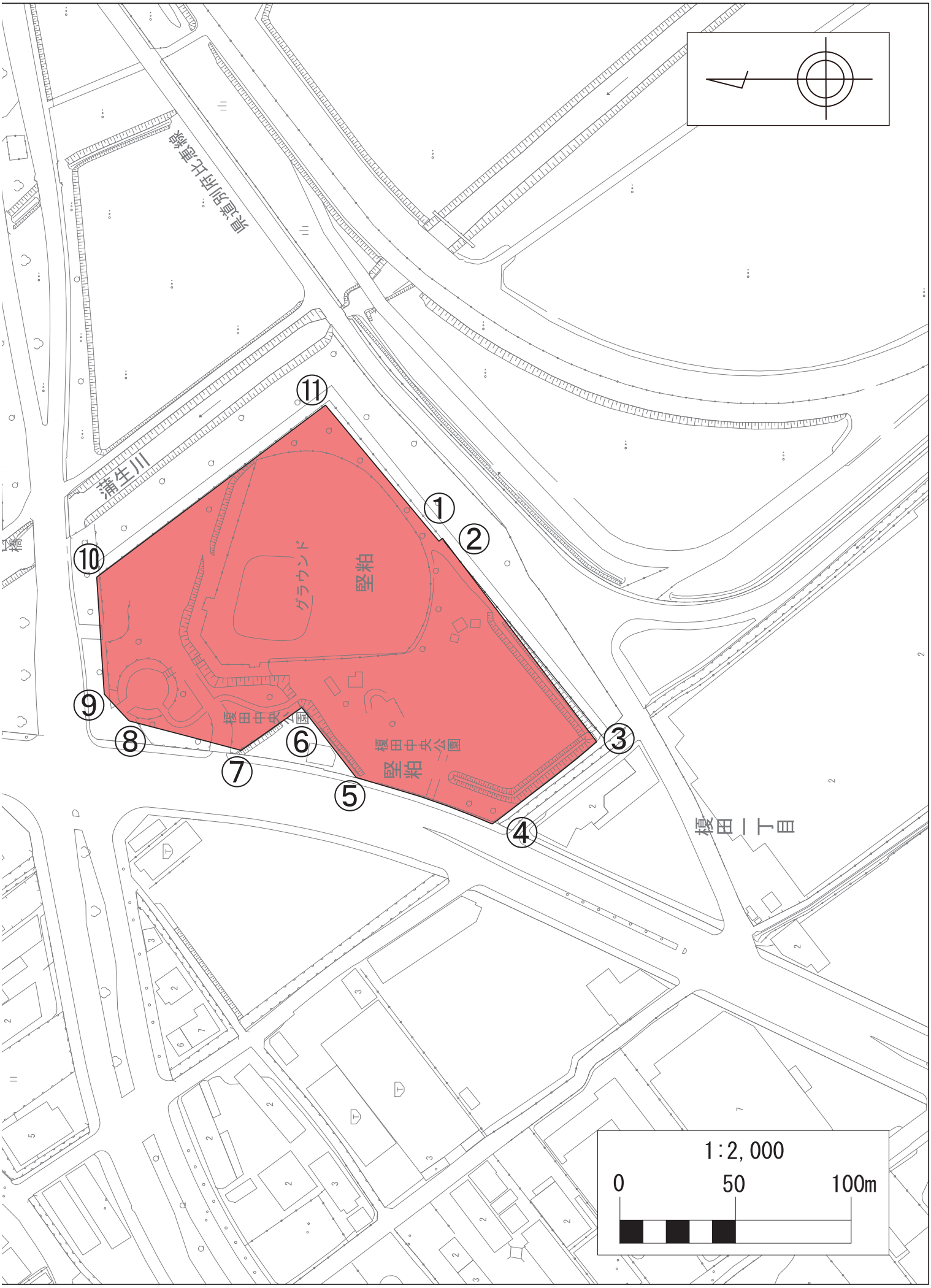


※本総括図は、令和3年4月現在の都市計画の概略を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画制限について福岡市域は福岡市住宅都市局都市計画部都市計画課において、また福岡市域外は各々の市町において、縦覧している詳細な計画図で必ず確認してください。

福岡広域都市計画公園　計画図　S=1:2,000
（3・3・87号　榎田中央公園）



区　域　凡　例		
番　号	名　称	備　考
①－②	水路界	①から水路界に沿って2.0Mの点を②とする。
②－③	見通し界	内角89°で②から110.6Mの点を③とする。
③－④	道路界	③から道路界に沿って57.5Mの点を④とする。
④－⑤	都市計画道路界	④から都市計画道路界に沿って63.0Mの点を⑤とする。
⑤－⑥	地番界	
⑥－⑦	地番界	
⑦－⑧	都市計画道路界	⑦から都市計画道路界に沿って49.8Mの点を⑧とする。
⑧－⑨	都市計画道路界	⑧から都市計画道路界に沿って15.8Mの点を⑨とする。
⑨－⑩	都市計画道路界	⑨から都市計画道路界に沿って51.0Mの点を⑩とする。
⑩－⑪	見通し界	内界120°で②から124.4Mの点を⑪とする。
⑪－①	水路界	



県道別府比恵線
蒲生川
グラウンド
堅粕
榎田中央公園
堅粕
榎田中央公園
榎田一丁目
①
②
③
④
⑤
⑥
⑦
⑧
⑨
⑩
⑪
1:2,000
0
50
100m

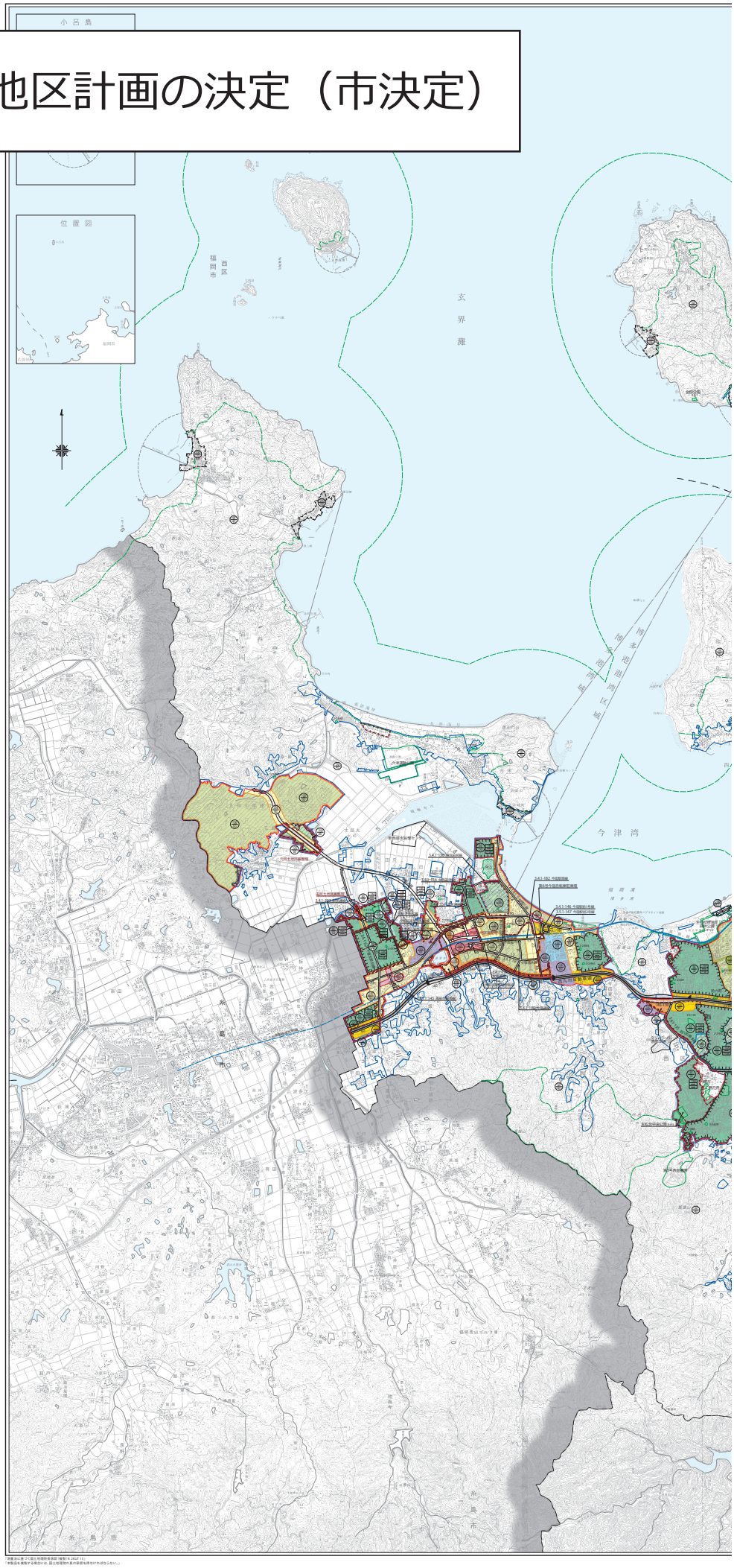
議案第３号

福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

都市計画博多駅前三丁目地区地区計画を次のように決定する。

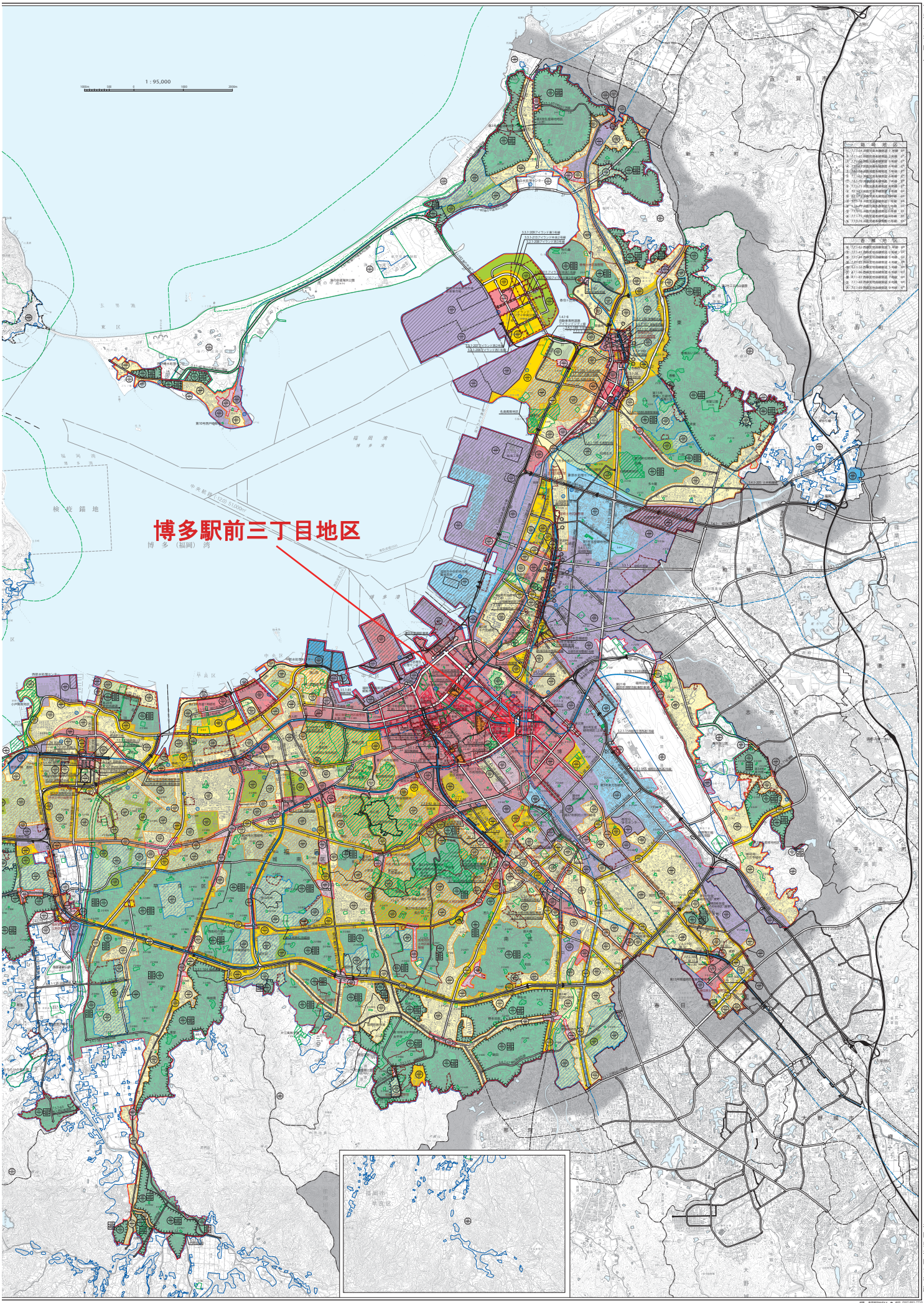
名　　称	位　　置	面　積	備考
博多駅前三丁目地区地区計画	福岡市博多区博多駅前三丁目の一部	約2.6ha	

福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）



凡例 Legend	
市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area	
第一種低層住居専用地域（高さの最高限度10M） Class One Exclusive Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10m)	用途地域 Use Districts
第二種低層住居専用地域（高さの最高限度10M） Class Two Exclusive Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10m)	
第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusive Zone For Medium and High-Rise Residences	
第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusive Zone For Medium and High-Rise Residences	
第一種住居地域 Class One Residential Zone	
第二種住居地域 Class Two Residential Zone	
準住居地域 Semi-Residential Zone	
近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	
商業地域 Commercial Zone	
準工業地域 Semi-Industrial Zone	
工業地域 Industrial Zone	
工業専用地域 Exclusive Industry Zone	
200/60 上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio	
1M 外壁の後退距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary	
100㎡ 最低敷地規模 Minimum Site Area	
戸建住環境形成地区（特別用途地区） Regulated Single-family Residential Zone	
特別用途地区 Special Use Zone	
第一種15M高度地区 Class One 15m Height Zone	
第二種15M高度地区 Class Two 15m Height Zone	
第一種20M高度地区 Class One 20m Height Zone	
第二種20M高度地区 Class Two 20m Height Zone	
高度利用地区 High Urbanization Zone	
防火地域 Fire-Protection District	
準防火地域 Quasi-Fire Protection District	
風致地区 Scenic Zone	
特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone	
生産緑地地区 Agricultural Zone Reserved in The Urbanization Promotion Area	
臨港地区 Port Zone	
流通業務地区 Distribution Business Zone	
駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places	
都市計画道路 Urban Planning Project Roads	
都市高速鉄道 Urban Rapid-transit Railroads	
公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, Plazas, Cemeteries	
公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District	
P ポンプ場 Pumping Station	
その他の都市施設 The Other Urban Facilities	
市街地開発事業 Urban Development Projects	
地区計画区域等 District Planning Area, etc.	
自動車専用道路 Expressways	
鉄道 Railways	
自然公園区域 Natural Park Area	
市郡界 City and District Boundaries	
区町村界 Ward,Town and Vilage Boundaries	

200/60	上段容積率・下段建ぺい率（市街化調整区域内） Floor Area Ratio/Building Area Ratio (Urbanization Control Area) 注）福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途などに応じた緩和規定があります。
	指定区域区分界 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards



※本総括図は、令和3年4月現在の都市計画の概略を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画制限について
福岡市域は福岡市住宅都市局都市計画部都市計画課において、また福岡市域外は各々の市町において、縦覧している詳細な計画図で必ず確認してください。

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画博多駅前三丁目地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>博多駅前三丁目地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>福岡市博多区博多駅前三丁目の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約 2.6ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>当地区は、ＪＲや地下鉄空港線に加え、延伸が予定されている地下鉄七隈線など、多様な公共交通の結節機能を備えた博多駅に近接し、はかた駅前通り地下通路でつながっているほか、はかた駅前通り・住吉通りに接するなど、多くの人々が行き交う地区である。
当地区では、国際的な都市間競争が進行する中での都心機能の強化や、博多駅と天神･渡辺通などの周辺地区との回遊性の向上､憩い空間の充実などによって、博多駅の活力とにぎわいをさらに周辺につなげていくことが課題となっている。
このため、国際競争力・感染症対応、環境、魅力、安全安心、共働など、今後求められる都市づくりの視点を踏まえ、都心部の機能強化とともに、博多駅からの回遊性が高い歩行者ネットワークの形成や、にぎわい・憩い空間の創出など、都心部にふさわしい魅力的で質の高い市街地環境の形成を目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、土地利用の方針を以下のように定める。

①国際的な広域業務の中心として、業務機能の高度化を図るとともに、地上低層部や地下部を中心に文化・交流、にぎわい等の機能導入を図る。
②博多駅からの回遊性が高い歩行者ネットワークの形成や、にぎわい・憩い空間の創出とあわせて、土地の有効・高度利用を促進し、活力とにぎわいのある魅力的で質の高い市街地環境の形成を図る。</td></tr>
<tr><td>都市基盤施設及び地区施設の整備の方針</td><td>博多駅からの回遊性が高い歩行者ネットワークの形成や、にぎわい・憩い空間の創出を図るため、都市基盤施設及び地区施設の整備方針を以下のように定める。

〈基本方針（共通項目）〉

①はかた駅前通り地下通路に接続する地下広場を整備し､はかた駅前通りと博多駅前 57 号線の交差部に面して整備する地上広場につながるエスカレーターと階段を設置するとともに､住吉通りに沿って地上へつながるエスカレーターを設置する。さらに、住吉通りとはかた駅前通りの交差部に面して地上広場を整備し、地下広場からのバリアフリー化された縦動線を確保することで、博多駅と一体となったにぎわいを創出するとともに、博多駅から天神・渡辺通地区への回遊性の向上を図る。

②博多駅前 59 号線沿いに住吉通りと博多駅前 57 号線をつなぐ地上広場を整備し、明治公園と連続した緑あるにぎわい・憩い空間を創出するとともに、博多駅からの回遊性向上を図る。

③博多駅前 58 号線及び博多駅前 60 号線と住吉通りの交差部に面して緑の潤いを感じることができる地上広場を整備し、だれもが憩える空間を創出する。

④住吉通り沿いの広場をつなぐ歩行者用通路を整備することにより､にぎわいの連続性を生み出すとともに南北の歩行者ネットワークの拡充を図る。</td></tr>
</table>

		〈誘導方針（努力項目）〉 ⑤博多駅前 57 号線、59 号線及び 60 号線において、住吉通り・はかた駅前通りと明治公園をつなぐ、歩いて楽しい歩行者ネットワークを形成し、回遊性を向上させるため、快適で高質な空間の創出を図る。 ⑥はかた駅前通り地下通路と連絡する地下部において、来街者を迎え、多様な交流の場となるよう、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	都心部にふさわしい魅力的で質の高い市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 **〈基本方針（共通項目）〉** ①当地区にふさわしい業務・商業等の機能の集積と、建物低層部への歩行者空間に面したにぎわいの創出を図るため、必要に応じて「建築物等の用途の制限」を定める。 ②土地の健全かつ合理的な高度利用を通じて魅力ある市街地環境の形成を図るため、必要に応じて「建築物の容積率の最高限度」を定める。 ③歩行者及び自転車の安全で快適な空間を確保するため、必要に応じて「壁面の位置の制限」を定める。 ④にぎわいのある街並みの形成を図るため、必要に応じて「建築物等の形態又は意匠の制限」「壁面の位置の制限」等を定める。 **〈誘導方針（努力項目）〉** ⑤都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、業務機能の高度化や商業、文化、情報発信、観光、感染症対策などの機能の導入を図る。 ⑥交通環境の改善を図るため、利用しやすい駐輪場の整備に努めるとともに、自動二輪駐車場、共同荷捌き駐車場の整備等に努める。 ⑦環境との共生を図るため、環境負荷の低減や資源の再利用、緑化をはじめとする自然的環境の創出等に努める。 ⑧魅力ある街並みを創出するよう、建物低層部にはにぎわいの創出に資する用途の導入に努めるとともに、建築物の地上２階から３階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。 ⑨安全・安心の向上を図るため、ユニバーサルデザインの理念に基づいた整備や、耐震性の向上、防災用備蓄倉庫の整備、帰宅困難者を想定した空間確保など、防災性及び防犯性の向上に努める。 ⑩健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。 **〈許可方針（選択項目）〉** ⑪良好なまちなみ及び魅力ある市街地環境を形成するため、必要に応じて「壁面の位置の制限」等を定め、特定行政庁の許可により当地区にふさわしい道路斜線制限及び隣地斜線制限の運用を図る。

<table>
<tr><td colspan="2">再開発等促進区</td><td colspan="5">約 2.6ha</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">主要な公共施設の
配置及び規模</td><td rowspan="4">広場</td><td>名　　称</td><td>面　　積</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>広場A</td><td>約５００㎡</td><td>地上部</td><td>広場の面積には、昇降機等の出入口施設の面積を算入しないものとする。</td></tr>
<tr><td>広場B</td><td>約３００㎡</td><td>地下部</td><td rowspan="2">広場Ｂ及び広場Ｃに接続するエスカレーター等の昇降機を含む。（ただし、広場の面積には、昇降機等の出入口施設の面積を算入しないものとする。）
広場Ｂは、はかた駅前通り地下通路と接続する。</td></tr>
<tr><td>広場C</td><td>約１００㎡</td><td>地上部</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="8">再開発等促進区</td></tr>
<tr><td colspan="8">北ゾーン</td></tr>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="6">約 1.9ha</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6">地区施設の
配置及び規模</td><td rowspan="4">広場</td><td>名　　称</td><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>広場D</td><td colspan="2">約３００㎡</td><td colspan="2">地上部</td></tr>
<tr><td>広場E</td><td colspan="2">約３００㎡</td><td colspan="2">地上部</td></tr>
<tr><td>広場F</td><td colspan="2">約３００㎡</td><td colspan="2">地上部</td></tr>
<tr><td rowspan="3">その他の
公共空地</td><td>名　　称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路１号</td><td>３ｍ</td><td>約５０ｍ</td><td>地上部</td><td>広場A、広場Dと接続する。</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路２号</td><td>３ｍ</td><td>約８０ｍ</td><td>地上部</td><td>広場E、広場Fと接続する。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の
用途の制限</td><td colspan="6">建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。

１　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項及び第６項に掲げる用途に供する建築物
２　建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第２(い)項第１号から第３号までに掲げる用途に供する建築物
３　建築基準法別表第２（へ）項第２号に掲げる工場
４　建築基準法別表第２（と）項第３号に掲げる工場

なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</td></tr>
<tr><td>建築物の
容積率の
最高限度</td><td colspan="6">１　建築物の容積率の最高限度は、１０分の９０とする。
２　地区計画の区域の整備、開発及び保全に関する方針の誘導方針（努力項目）に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で１０分の４０（博多コネクティッドボーナス認定を受けた建築物については、さらに１０分の５を加えた数値とする。）を前項に掲げる数値に加えた数値とする。

ただし、敷地面積が１０００㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は、１０分の１００とする。（この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている１０００㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。）</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td>壁面の位置の制限</td><td>1　計画図に示す広場A、B、C、D、E及びF並びに歩行者用通路１号及び２号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくはへいを建築してはならない。
　ただし、当該広場又は歩行者用通路の床面（屋外の 1 階部分に設置されるものにあっては、地盤面）からの高さが地上部にあっては５ｍ（広場A、D、E及びF並びに歩行者用通路１号及び２号）又は２．５ｍ（広場C）、地下部にあっては２．５ｍ（広場B）を超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。

2　計画図に示す位置においては、敷地境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、２ｍ又は４ｍ（地盤面からの高さが５ｍを超える建築物の部分にあっては１．５ｍ）とする。
　ただし、本項に規定する距離の最低限度が２ｍの箇所において地盤面からの高さが２．５ｍを超える建築物の部分、及び、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するものはこの限りではない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td>都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="4">南ゾーン</td></tr>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="6">約 0.7ha</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">広場</td><td>名　　称</td><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>広場G</td><td colspan="2">約３００㎡</td><td colspan="2">地上部</td></tr>
<tr><td>広場H</td><td colspan="2">約３００㎡</td><td colspan="2">地上部</td></tr>
<tr><td>その他の公共空地</td><td>名　　称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>摘　　要</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>歩行者用通路３号</td><td>３ｍ</td><td>約４０ｍ</td><td>地上部</td><td>広場G、広場Hと接続する。</td></tr>
<tr><td>建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="6">建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。

1　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項及び第６項に掲げる用途に供する建築物
2　建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第２(い)項第１号から第３号までに掲げる用途に供する建築物
3　建築基準法別表第２（へ）項第２号に掲げる工場
4　建築基準法別表第２（と）項第３号に掲げる工場

なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</td></tr>
</table>

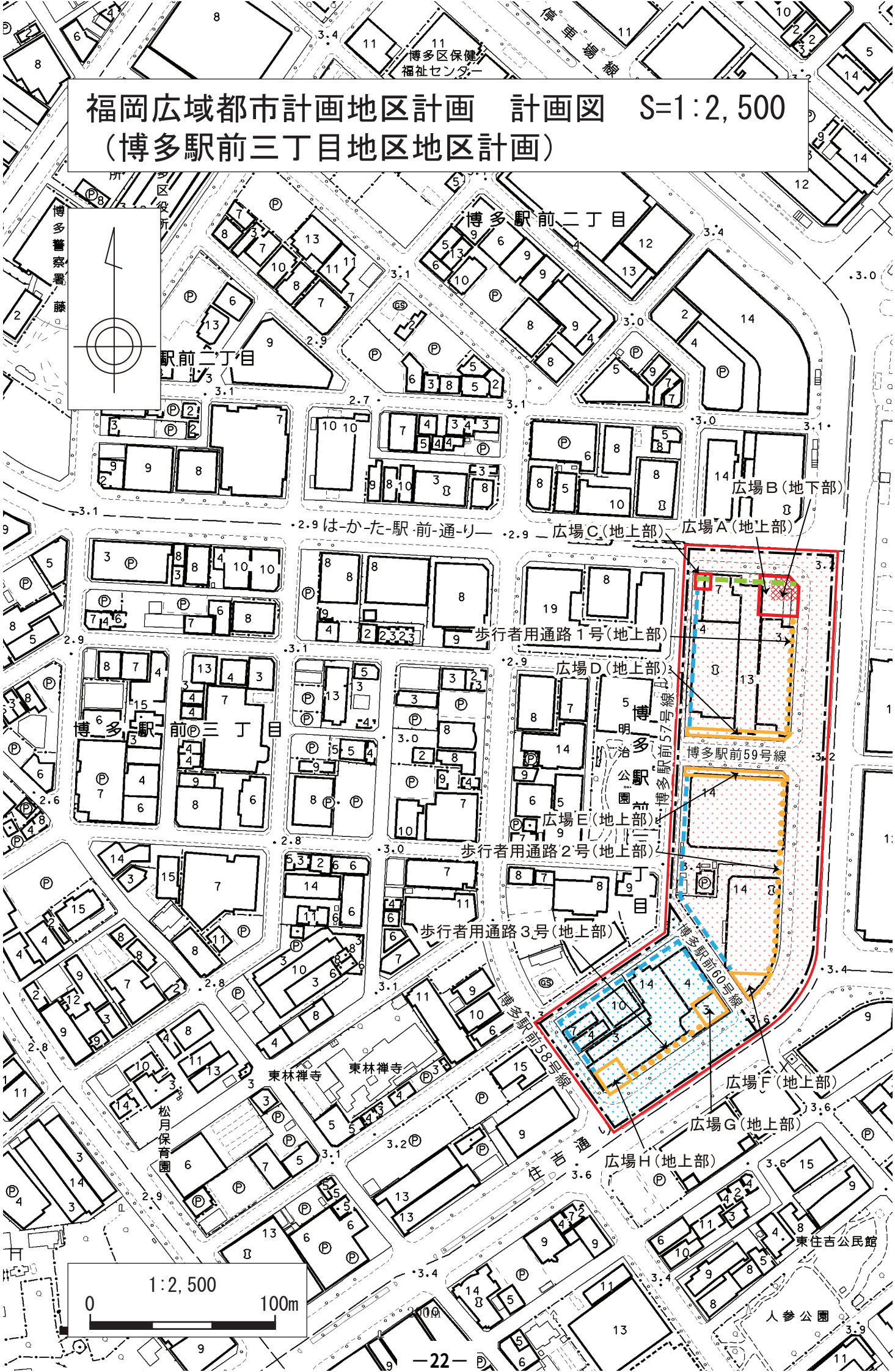
		建築物の容積率の最高限度	1　建築物の容積率の最高限度は、１０分の６５とする。 2　地区計画の区域の整備、開発及び保全に関する方針の誘導方針（努力項目）に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で１０分の３０（博多コネクティッドボーナス認定を受けた建築物については、さらに１０分の５を加えた数値とする。）を前項に掲げる数値に加えた数値とする。 ただし、敷地面積が１０００㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は、１０分の７５とする。（この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている１０００㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。） また、計画図に示す位置において、下欄２項に規定する壁面の位置の制限のただし書き（1）に定める事項を適用した建築物については、１０分の６０とする。
		壁面の位置の制限	1　計画図に示す広場G、H並びに歩行者用通路３号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくはへいを建築してはならない。 ただし、当該広場又は歩行者用通路の床面（屋外の 1 階部分に設置されるものにあっては、地盤面）からの高さが地上部にあっては５ｍを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。 2　計画図に示す位置においては、敷地境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、２ｍとする。 ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。 （1）敷地面積が５００㎡未満の建築物 （2）地盤面からの高さが２．５ｍを超える建築物の部分 （3）歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するもの
		建築物等の形態又は意匠の制限	都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。

「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置及び規模、地区施設の配置及び規模、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

当地区は、多様な公共交通の結節機能を備えた博多駅に近接しており、国際的な都市間競争が進行する中での都心機能の強化や、博多駅と天神・渡辺通などの周辺地区との回遊性の向上、憩い空間の充実などによって、博多駅の活力とにぎわいをさらに周辺につなげていくことが課題となっている。このたび、都心部の機能強化とともに、博多駅からの回遊性が高い歩行者ネットワークの形成や、にぎわい・憩い空間の創出など、都心部にふさわしい魅力的で質の高い市街地環境の形成を推進するため、本案のとおり決定する。

福岡広域都市計画地区計画　計画図　S=1:2,500
（博多駅前三丁目地区地区計画）



境界説明表
区分
説明
一
道路中心
博多バスターミナル
地下鉄博多駅
博多駅中央街
博多駅
国道385号
凡例
地区計画区域（地区整備計画区域）
ゾーン区分
北ゾーン
再開発等促進区区域
南ゾーン
再開発等促進区区域
主要な公共施設
広場A、C（地上部）
広場B（地下部）
地区施設
広場D、E、F、G、H（地上部）
歩行者用通路1、2、3号　幅員3m（地上部）
壁面の位置の制限
2m
4m

議案第４号

福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置

建築基準法第 51 条ただし書きに基づく特殊建築物の敷地の位置について

内容一覧

名　　称	位　　置	面　　積	備　　考
廃棄物中間処理施設	福岡市西区 大字太郎丸字上割 782-1 外 11 筆	8,774 ㎡	（処理能力） 湿式メタン発酵処理　86.5ｔ/日 破砕処理　55.0ｔ/日 脱水処理　432.0ｔ/日

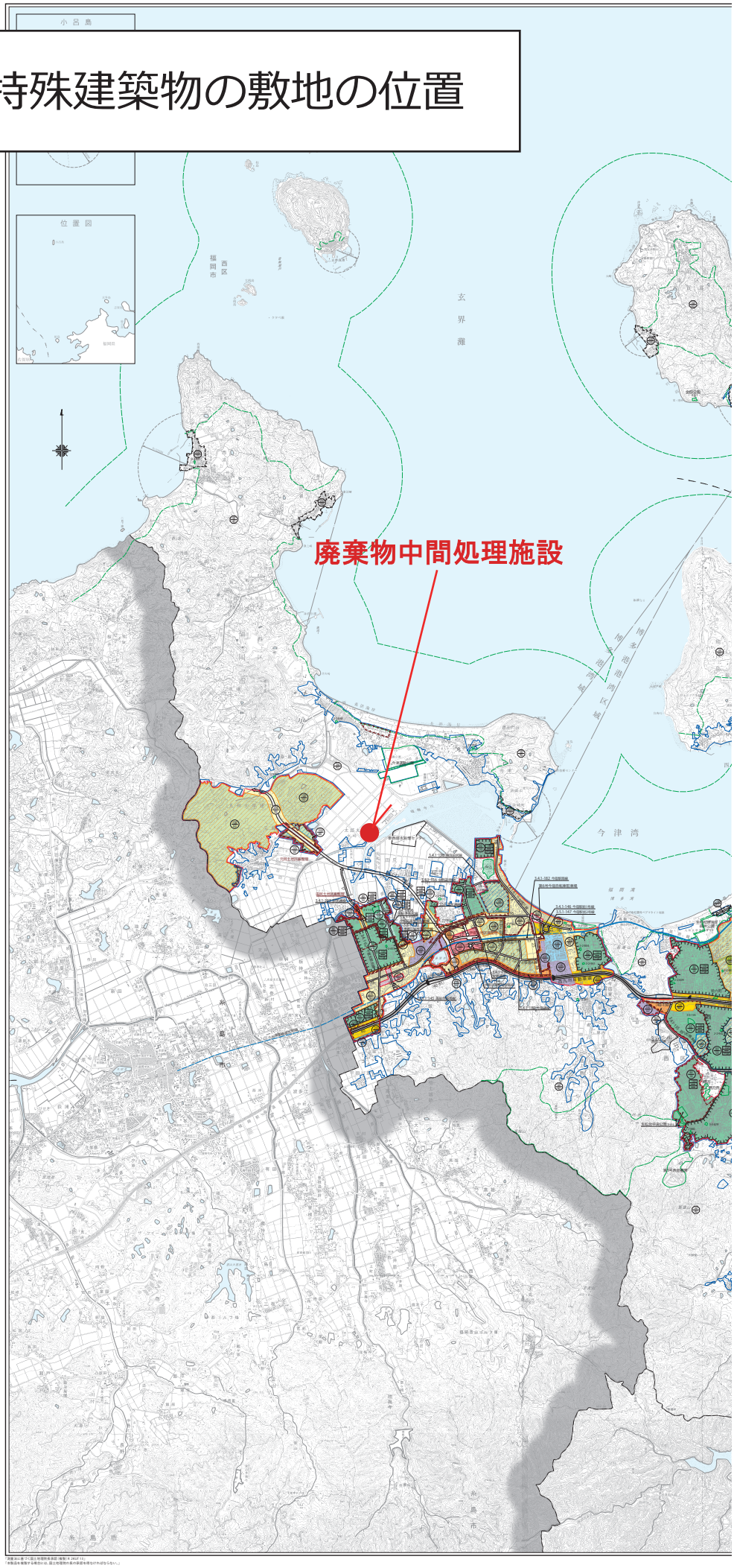
「敷地の位置は位置図表示のとおり」

理　由

建築基準法第 51 条の規定により、ごみ処理施設などの建築物を新築、又は増築するにあたっては、都市計画においてその敷地の位置が決定していないものは、同法のただし書きの規定に基づき、都市計画審議会の議を経たうえで特定行政庁（福岡市）が都市計画上支障ないと認めて許可する必要がある。

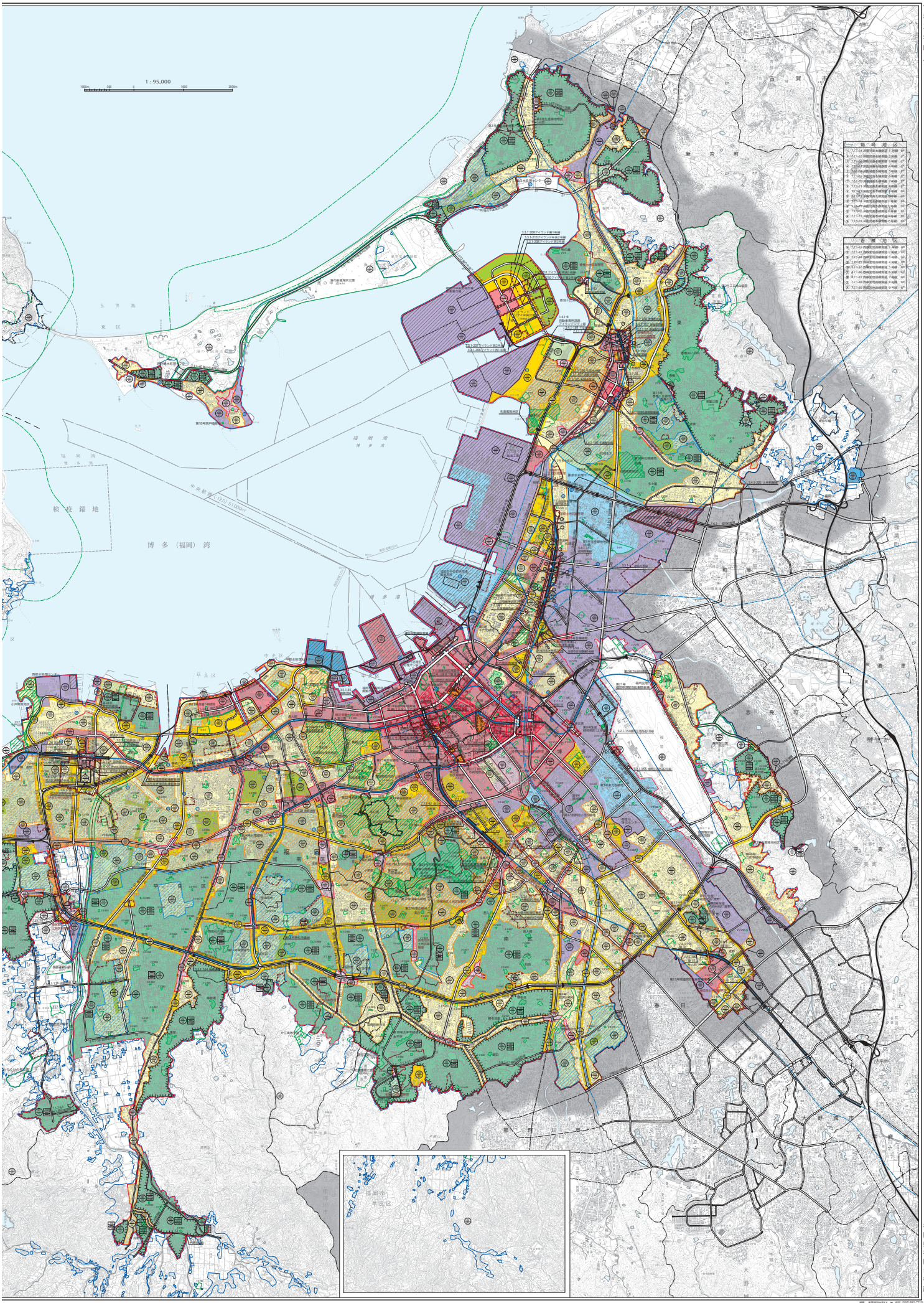
今回の施設は、食品廃棄物（一般廃棄物及び産業廃棄物）をメタン発酵させ、発生したバイオガスを用いて発電機で発電を行う施設であることから、建築基準法第 51 条の許可に先立ち、都市計画審議会に付議するものである。

福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置



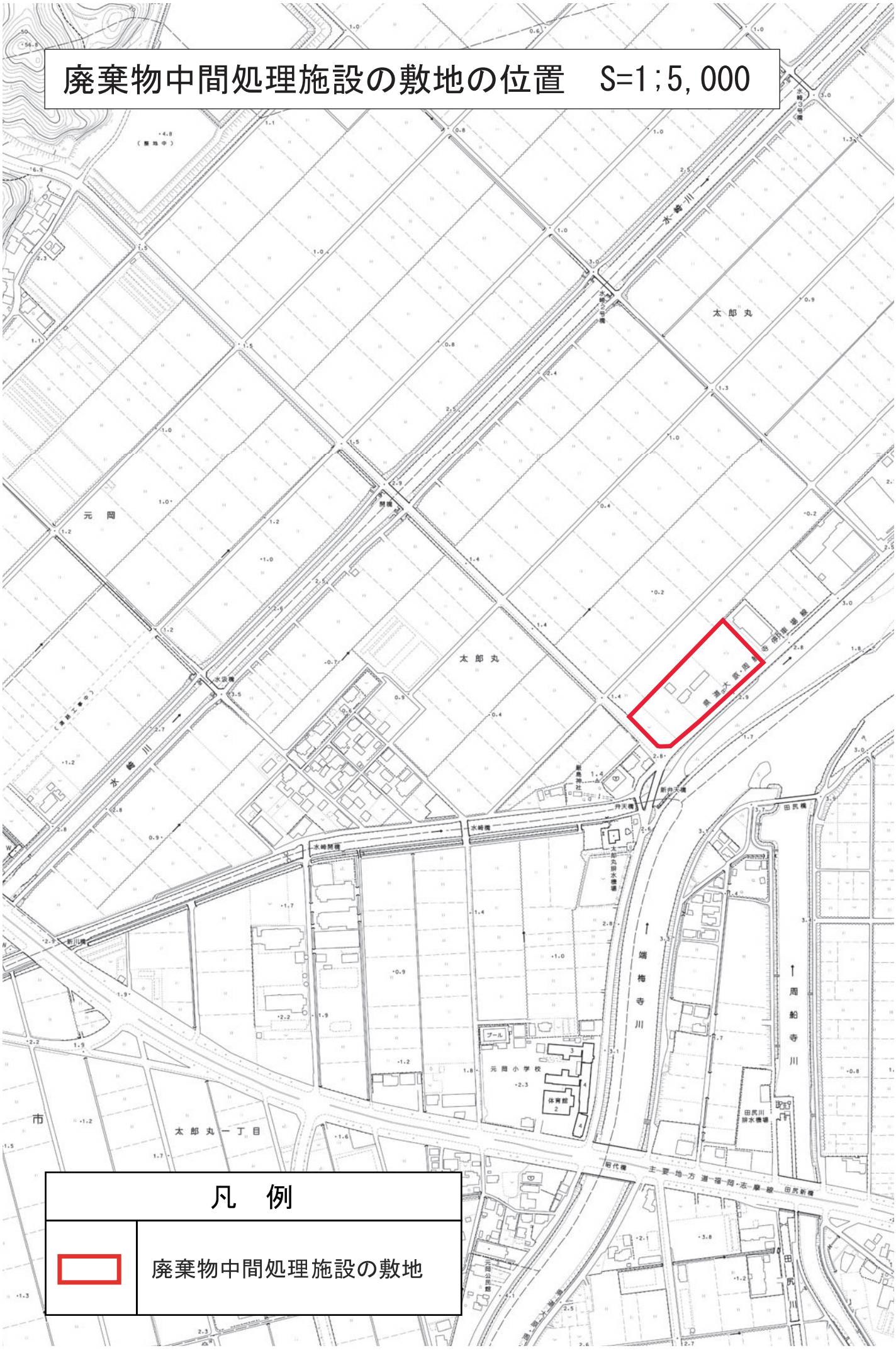
凡例 Legend	
市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area	
第一種低層住居専用地域（高さの最高限度10M） Class One Exclusive Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10m)	用途地域 Use Districts
第二種低層住居専用地域（高さの最高限度10M） Class Two Exclusive Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10m)	
第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusive Zone For Medium and High-RiseResidences	
第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusive Zone For Medium and High-RiseResidences	
第一種住居地域 Class One Residential Zone	
第二種住居地域 Class Two Residential Zone	
準住居地域 Semi-Residential Zone	
近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	
商業地域 Commercial Zone	
準工業地域 Semi-Industrial Zone	
工業地域 Industrial Zone	
工業専用地域 Exclusive Industry Zone	
200/60 上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio	
1M 16Sm 戸建 外壁の後退距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary 最低敷地規模 Minimum Site Area 戸建住環境形成地区（特別用途地区） Regulated Single-family Residential Zone	
特別用途地区 Special Use Zone	
第一種15M高度地区 Class One 15m Height Zone	
第二種15M高度地区 Class Two 15m Height Zone	
第一種20M高度地区 Class One 20m Height Zone	
第二種20M高度地区 Class Two 20m Height Zone	
高度利用地区 High Urbanization Zone	
防火地域 Fire-Protection District	
準防火地域 Quasi-Fire Protection District	
風致地区 Scenic Zone	
特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone	
生産緑地地区 Agricultural Zone Reserved in The Urbanization Promotion Area	
臨港地区 Port Zone	
流通業務地区 Distribution Business Zone	
駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places	
都市計画道路 Urban Planning Project Roads	
都市高速鉄道 Urban Rapid-transit Railroads	
公園・緑地・広場・墓園 Parks, Green Areas, Plazas, Cemeteries	
公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District	
P ポンプ場 Pumping Station	
その他の都市施設 The Other Urban Facilities	
市街地開発事業 Urban Development Projects	
地区計画区域等 District Planning Area, etc.	
自動車専用道路 Expressways	
鉄道 Railways	
自然公園区域 Natural Park Area	
市郡界 City and District Boundaries	
区町村界 Ward,Town and Vilage Boundaries	

50/60 上段容積率・下段建ぺい率（市街化調整区域内） Floor Area Ratio/Building Area Ratio (Urbanization Control Area) 注）福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途などに応じた緩和規定があります。	
指定区域区分界 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards	



※本総括図は、令和3年4月現在の都市計画の概略を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画制限について
福岡市域は福岡市住宅都市局都市計画部都市計画課において、また福岡市域外は各々の市町において、縦覧している詳細な計画図で必ず確認してください。

廃棄物中間処理施設の敷地の位置　S=1;5,000



水崎5号橋
五ヶ浦橋
水崎川
（排水機場建設中）
水崎川樋門
太郎丸
西今津排水機場
福岡市水道局
コンポスト工場
瑞梅寺川
太郎丸
瑞梅寺川
（水路工事中）
（場内整備中）
福岡市新西部水処理センター
今出1号池
西南学院大学グラウンド
西ゾーン
西南学院大学グラウンド
東ゾーン
今出2号池
テニスコート
福岡
グラウンド
西
田尻
元岡駅便所
（道路工事中）
1:5,000
0
200m