

令和３年度第１回（第１７７回） 福岡市都市計画審議会 議案参考資料

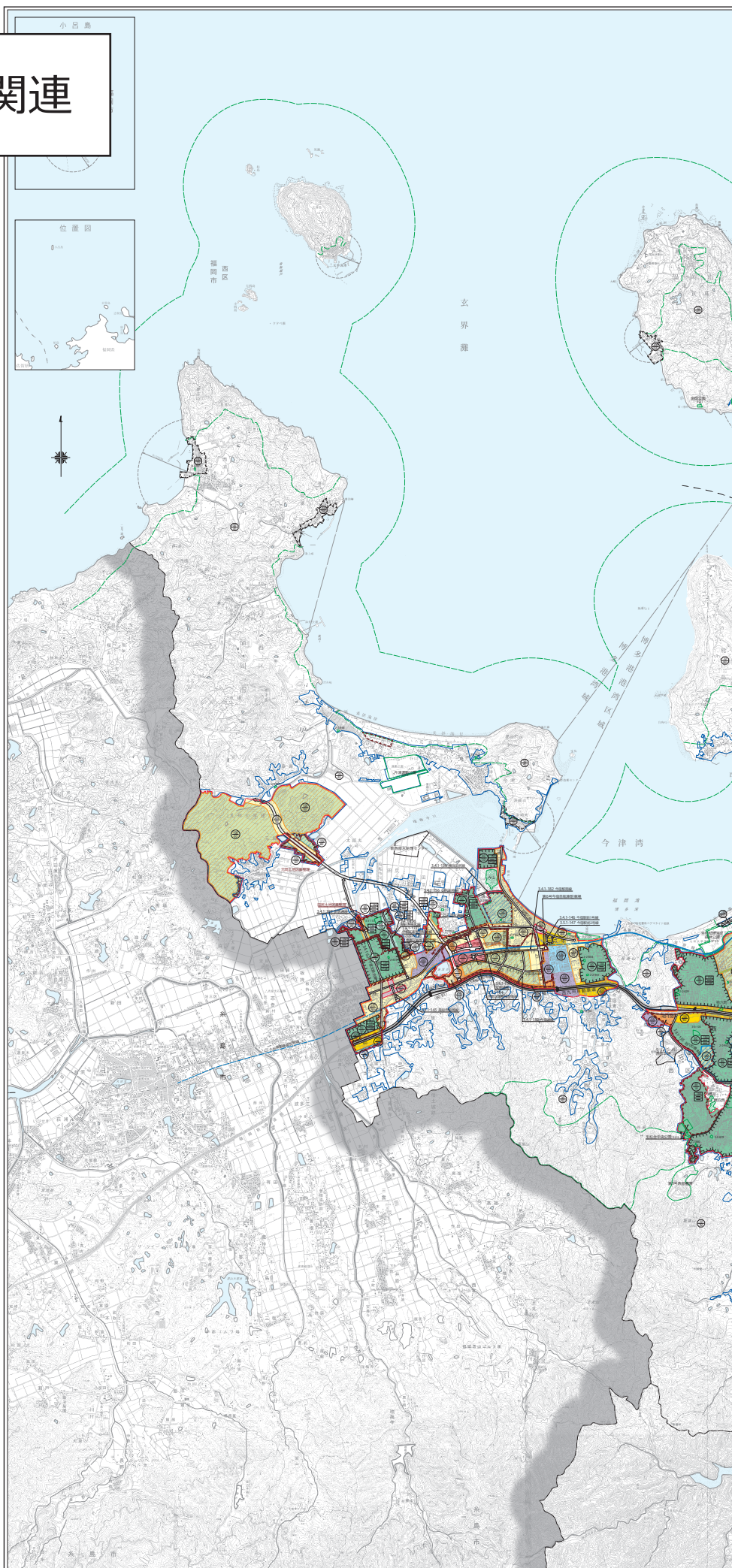
- | | |
|----------------------------|----------------|
| | (頁) |
| 1. 国道３号バイパス関連 | (参 - 1) |
| 議案第１号 福岡広域都市計画道路の変更（市決定） | |
| 議案第２号 福岡広域都市計画公園の変更（市決定） | |
| 2. 博多駅前三丁目地区 | (参 - 13) |
| 議案第３号 福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定） | |
| 3. 廃棄物中間処理施設 | |
| 議案第４号 福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置 | (参 - 19) |

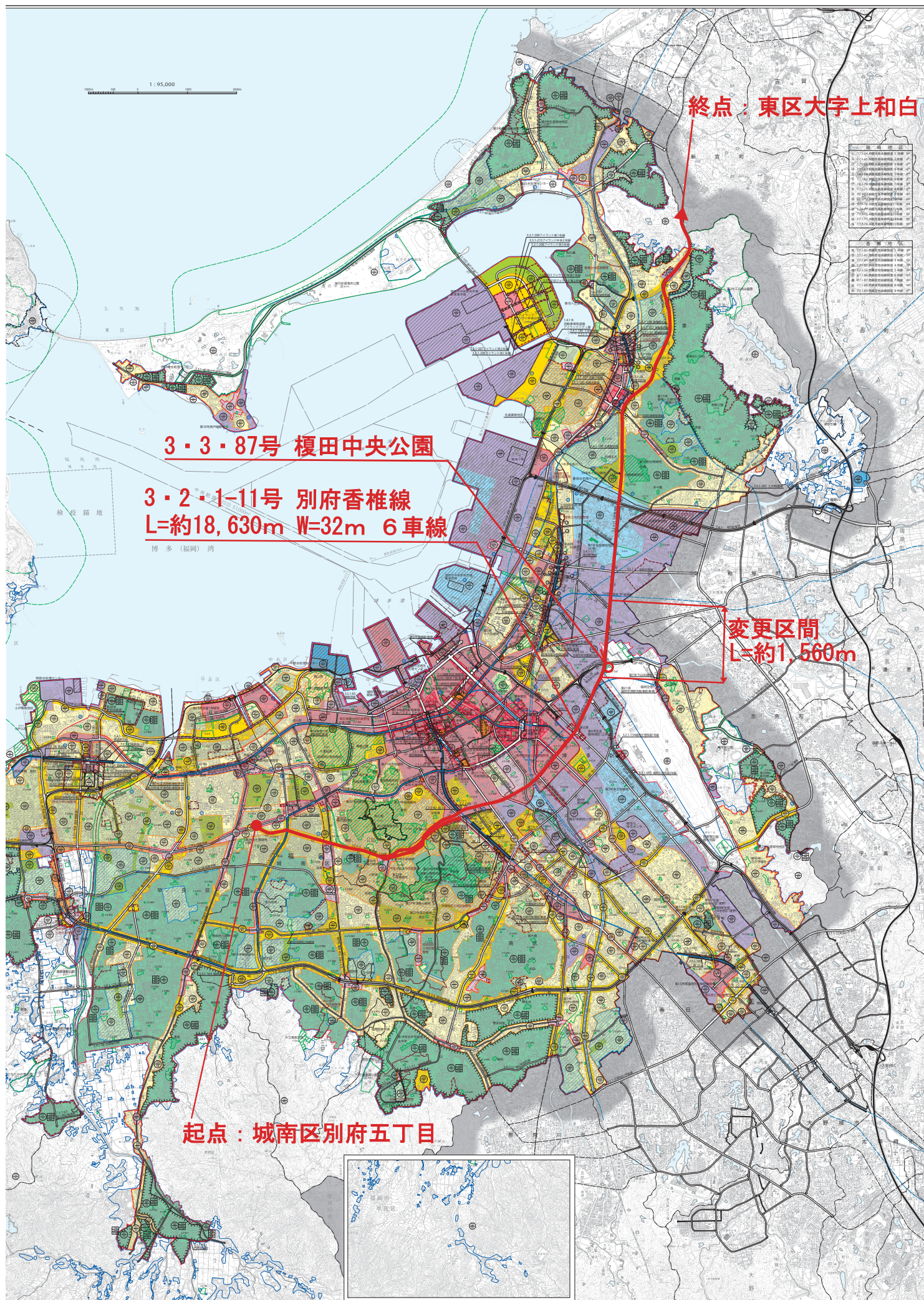
令和４年２月７日（月）

天神スカイホール（メインホールＢ）

国道3号バイパス関連

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)
	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 Industrial Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	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 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 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
	鉄道路 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市郡界 City and District Boundaries
	区町村界 Ward, Town and Village Boundaries
	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)
	指定区域区分界 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards





福岡広域都市計画道路等の変更(市決定)について

1 国道3号バイパス(下臼井～空港口)の渋滞対策について

【背景・目的】

- 国道3号博多バイパス（都市計画道路名称：別府香椎線）が平成30年3月に全線開通したことで、並行する国道3号や生活道路の交通量が減少し、福岡市東部地域における交通混雑の緩和や生活道路の安全性向上が図られた。
- 一方、国道3号バイパスの主要渋滞箇所である空港口交差点、新二又瀬橋交差点、下臼井交差点を中心として、著しい混雑が発生しており、市民の日常的な移動や、物流、医療施設への救急搬送等の円滑性が阻害されている。さらに、今後、福岡空港の機能強化に伴う交通需要の増加も見込まれている。
- この対策として、道路管理者である国が国道3号バイパス（下臼井～空港口）L=約1.6kmの立体化を行うため、都市計画道路の区域及び構造形式の変更を行うもの。

▼ 位置図



令和3年6月28日九州地方小委員会説明資料（国土交通省作成）より

▼ 博多バイパス全線開通前後の交通量 (新二又瀬橋交差点付近)

開通前	約6万2,900台/日
開通後	約7万1,400台/日
増 減	+約8,500台/日

開通前：平成27年平日、開通後：令和元年平日
【国土交通省調査】

▼ 混雑状況写真



①空港口交差点付近



②新二又瀬橋交差点付近

▼ 国道3号バイパス（下臼井～空港口）の渋滞長



令和2年11月27日福岡県交通渋滞対策協議会資料（国土交通省作成）より

【対策による効果】

- ①国道3号バイパス（下臼井～空港口）の交通の円滑化及び空港アクセス向上
- ②沿線地区内の通過交通の減少による生活道路の安全性向上

2 整備計画概要

○国において、有識者委員会をはじめ、地域住民へのアンケートや企業団体へのヒアリングなど広く意見を聴取し、その意見を踏まえて対策を検討した結果、下記の通り対策案が決定された。

整備主体：国土交通省

延長・幅員：L=約1.6km、W=約30m～約47m（現況 W=約30m～約40m）

構造・車線数：平面部4車線・高架部4車線（現況 平面部6車線）

総事業費：約300億円～約360億円

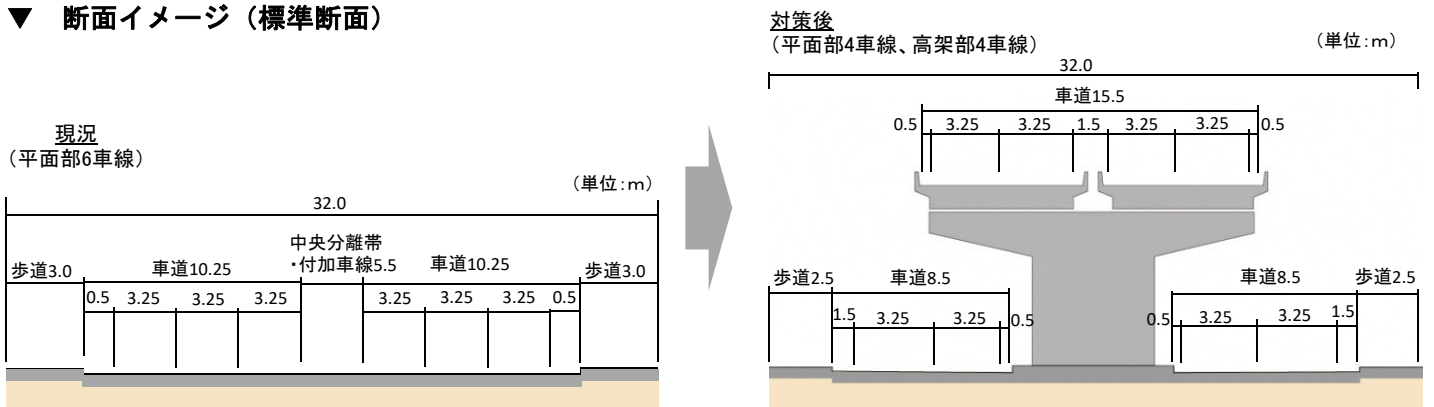
対策区内の7箇所の信号交差点全てを高架で立体交差させることで、交通の円滑化を図る。

また博多駅や福岡空港方面へのアクセス性を確保するため、大井一丁目南～空港口交差点間に接続区間を設け、高架部と平面部との出入りが可能な構造とする。

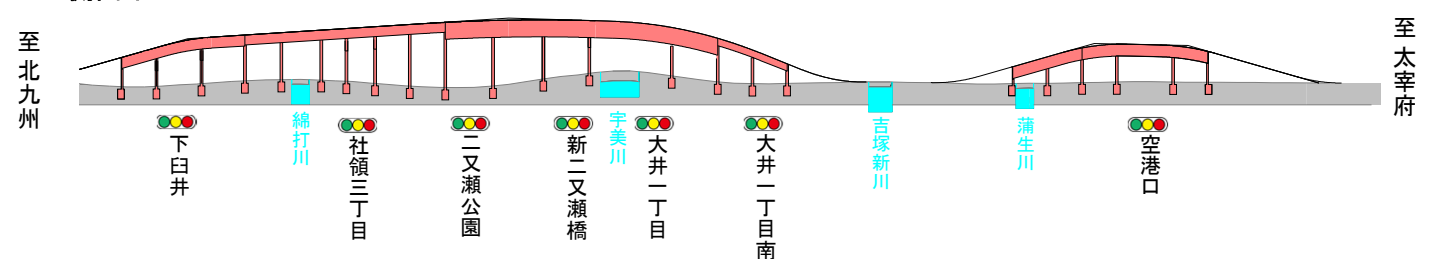
▼ 平面イメージ



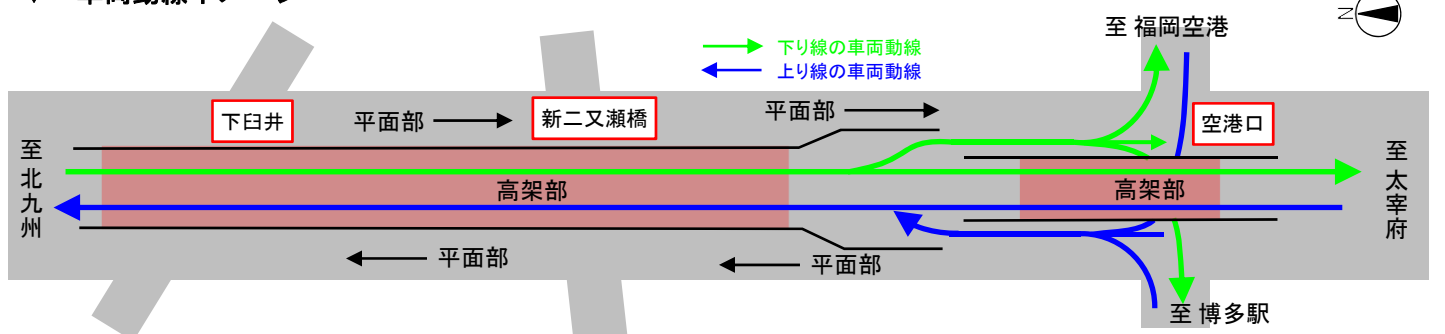
▼ 断面イメージ（標準断面）



▼ 側面イメージ

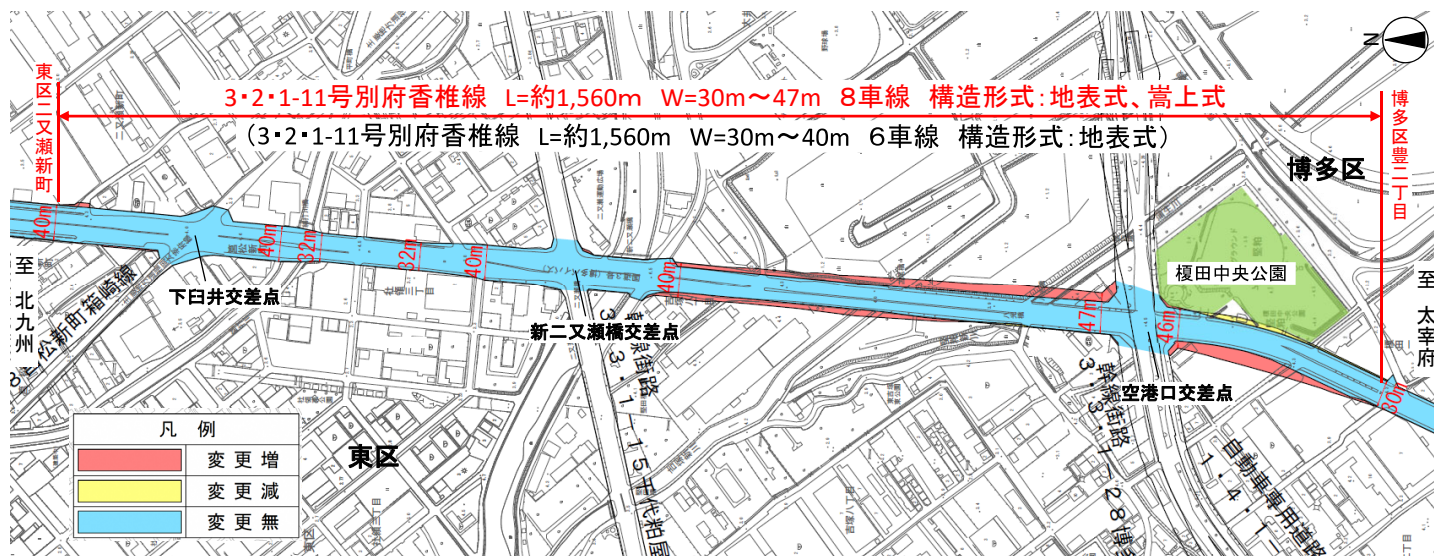


▼ 車両動線イメージ



3 都市計画変更概要

○都市計画道路別府香椎線について、下記の通り都市計画の区域及び構造形式を変更する。



○別府香椎線の都市計画区域変更に伴い、隣接する榎田中央公園の都市計画区域を下記の通り変更する。

▼ 変更概要図



写真(彫刻広場)

	変更前の都市計画区域 (20,000㎡≒2.0ha)
	変更増(+369㎡)
	変更減(▲113㎡)
	変更無
	変更後の都市計画区域 (20,256㎡≒2.0ha)

4 スケジュール(予定)

令和3年12月	福祉都市委員協議会報告
令和4年1月	都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者25名、意見書0通)
2月	都市計画審議会に付議
3月	都市計画決定告示

(1) 福岡広域都市計画道路の変更 (市決定) 新旧対照表

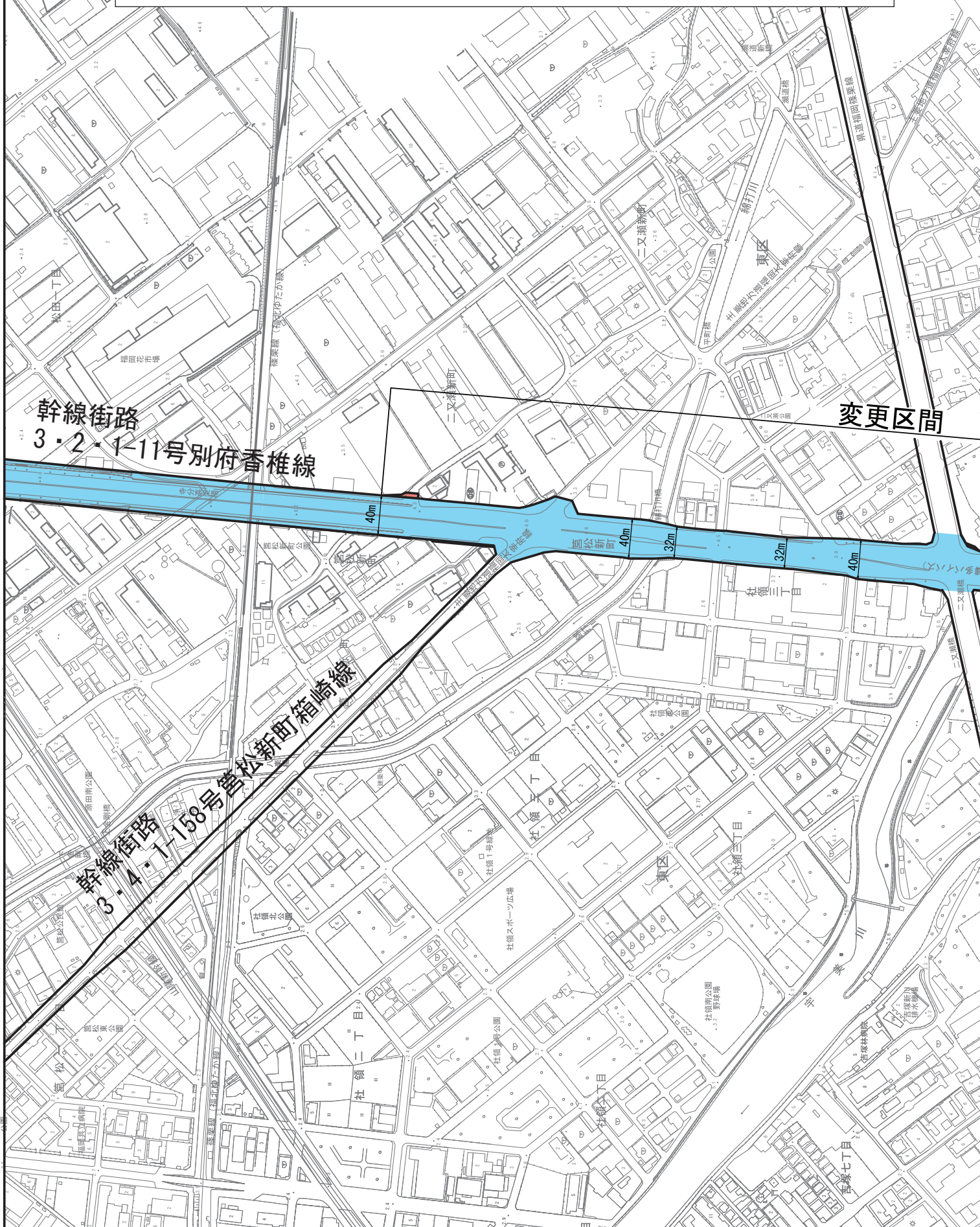
都市計画道路中、3・2・1-11 号別府香椎線を次のように変更する。

注) 朱書き・下線部は新、() 内は旧を示す

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備考
	番 号	路線名	起 点	終 点	主な経過地	延 長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・2・1-11	別府香椎線	福岡市城南区別府五丁目	福岡市東区大字上和白	福岡市中央区平尾	約 18,630m	地表式	6 車線	32m		
	車線の内訳		4 車線			約 7,160m					
			6 車線			<u>約 10,110m</u> (約 11,470m)					
			8 車線			<u>約 1,360m</u> (－)					
	構造形式の内訳		<u>福岡市博多区吉塚八丁目</u> (－)	<u>福岡市東区二又瀬新町</u> (－)		<u>約 740m</u> (－)	<u>嵩上式</u> (－)		<u>32～40m</u> (－)		
						<u>約 17,890m</u> (約 18,630m)	地表式		16～80m	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 <u>幹線街路と平面交差 21 箇所</u> (幹線街路と平面交差 23 箇所)	
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。											

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

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



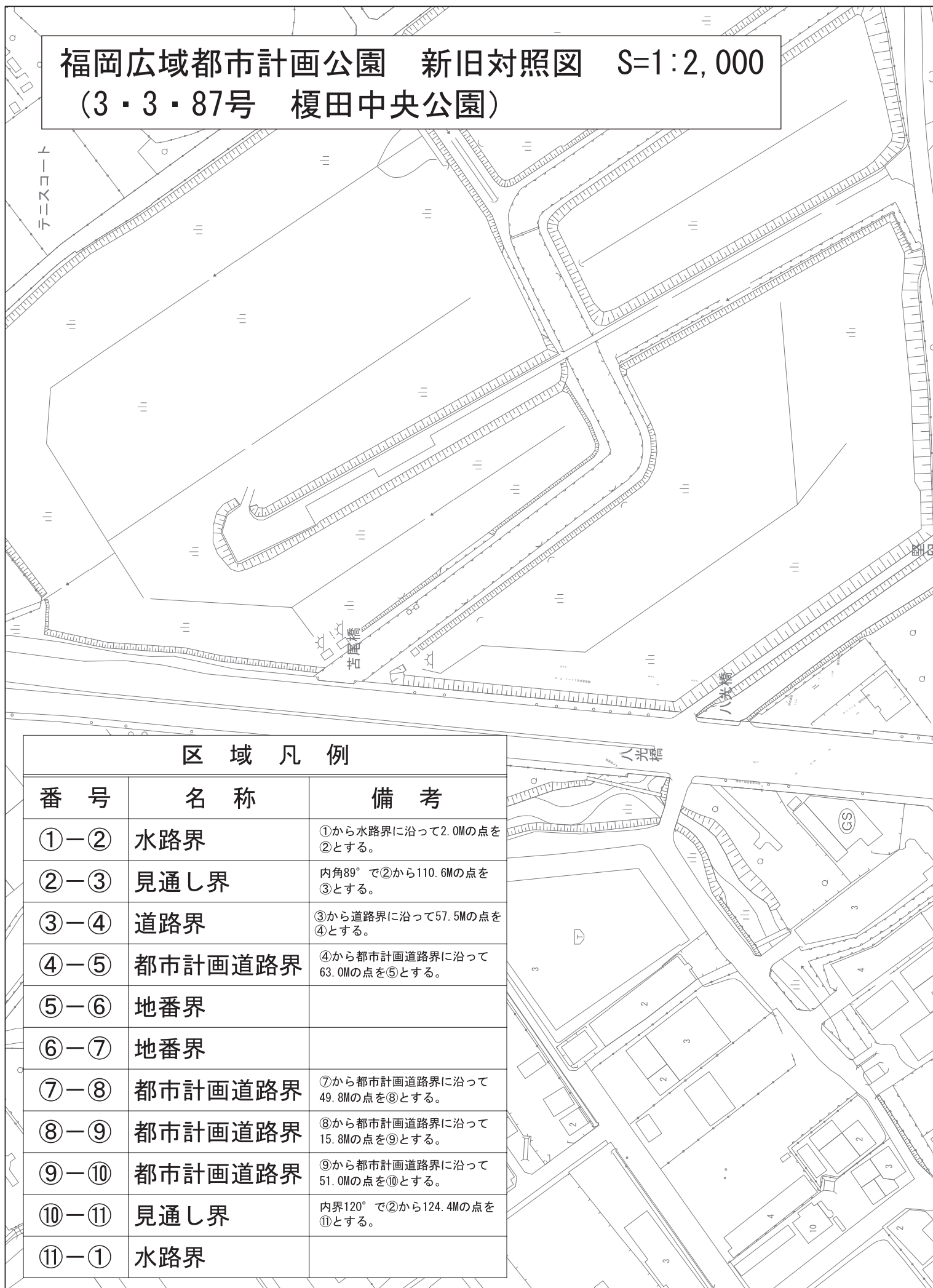
（２）福岡広域都市計画公園の変更（市決定）

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

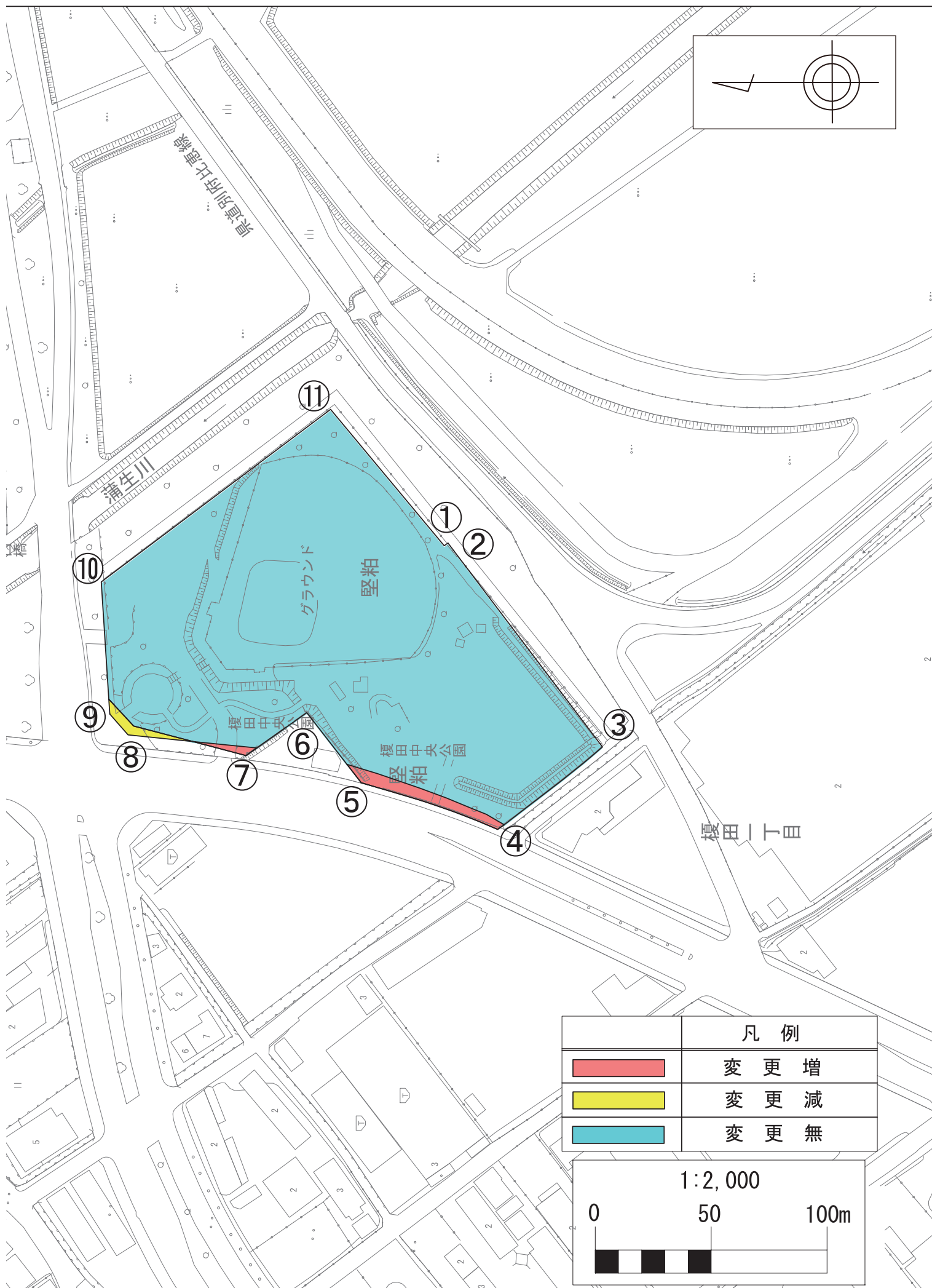
「区域は計画図表示のとおり」

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

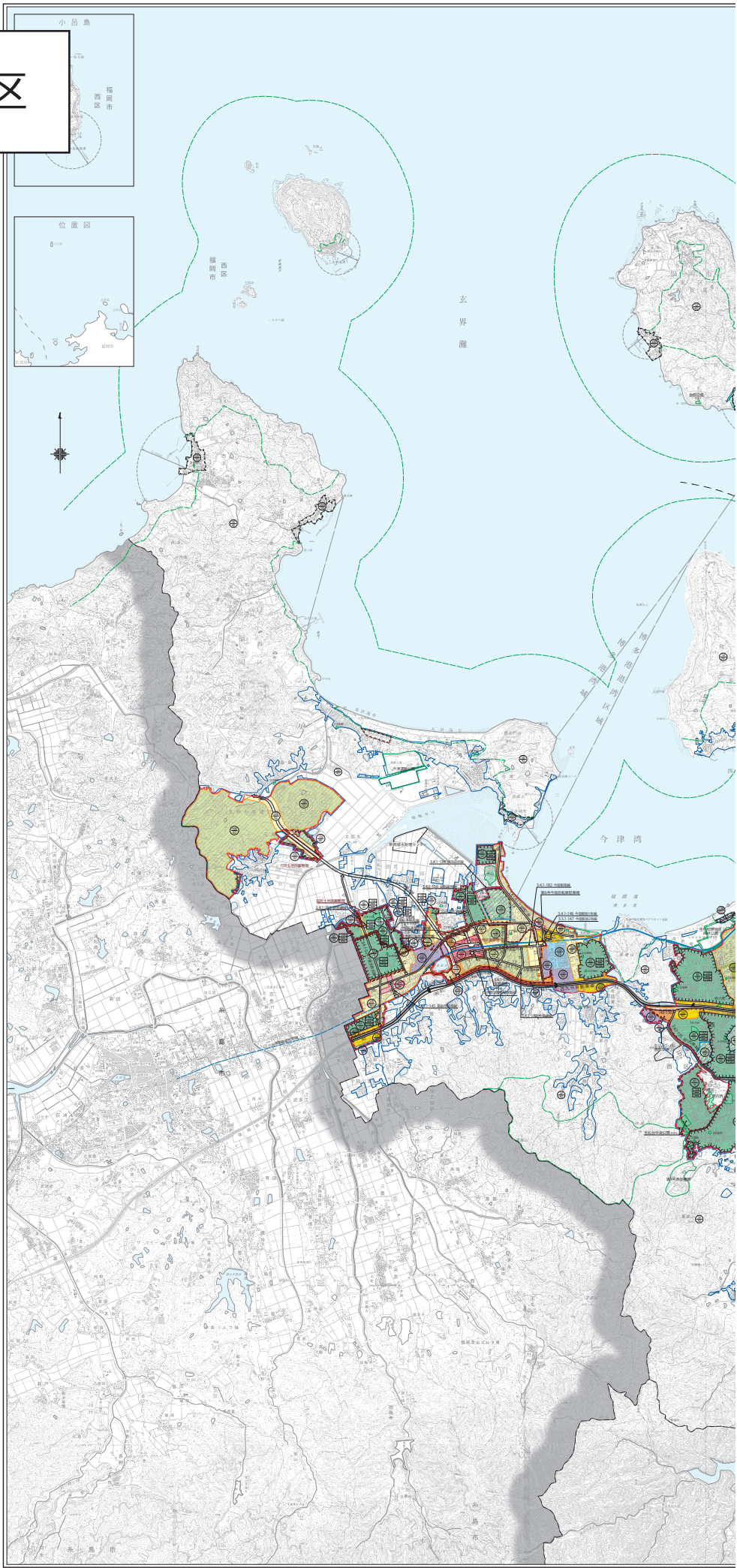


区 域 凡 例

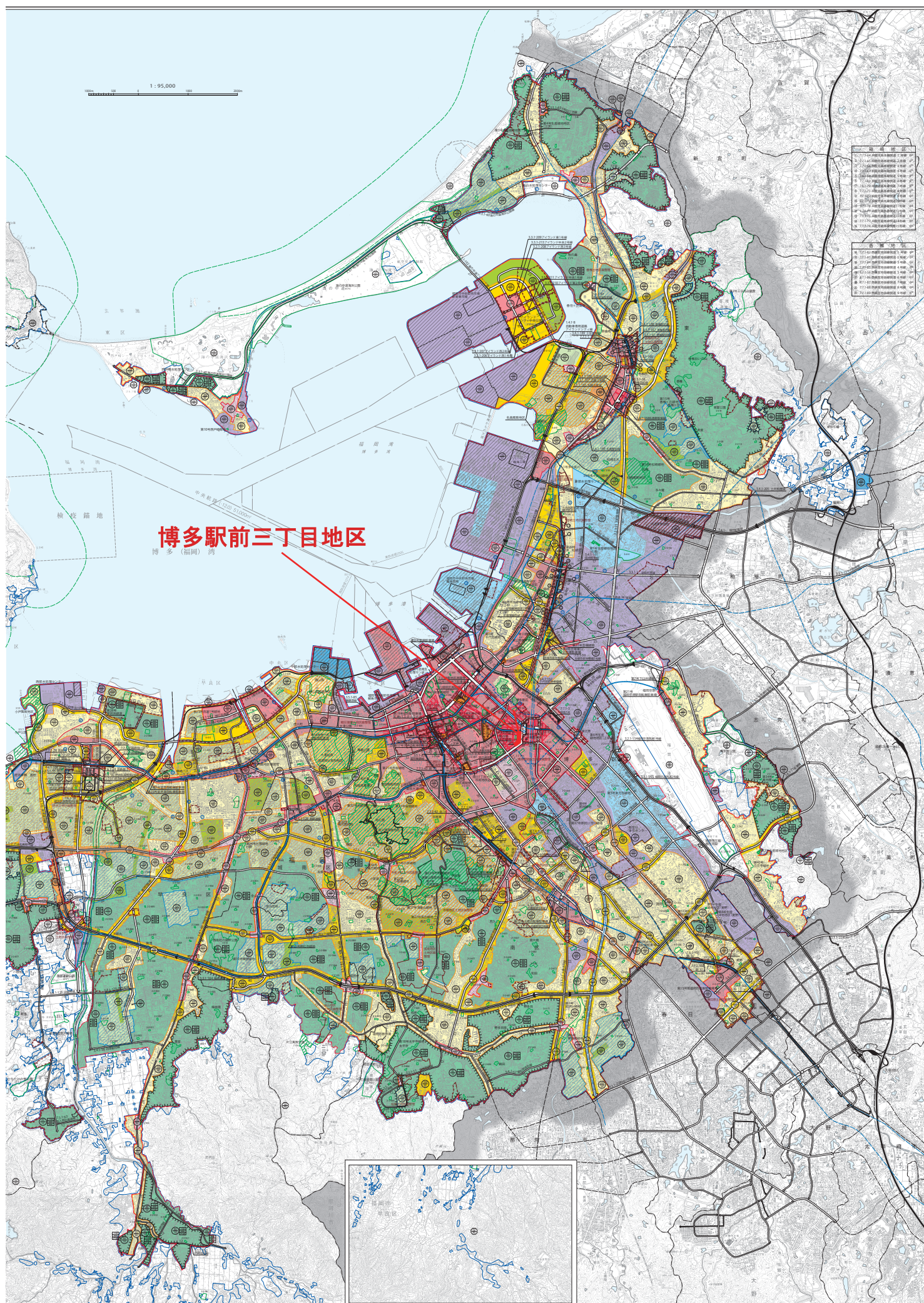
番 号	名 称	備 考
①－②	水路界	①から水路界に沿って2.0Mの点を②とする。
②－③	見通し界	内角89°で②から110.6Mの点を③とする。
③－④	道路界	③から道路界に沿って57.5Mの点を④とする。
④－⑤	都市計画道路界	④から都市計画道路界に沿って63.0Mの点を⑤とする。
⑤－⑥	地番界	
⑥－⑦	地番界	
⑦－⑧	都市計画道路界	⑦から都市計画道路界に沿って49.8Mの点を⑧とする。
⑧－⑨	都市計画道路界	⑧から都市計画道路界に沿って15.8Mの点を⑨とする。
⑨－⑩	都市計画道路界	⑨から都市計画道路界に沿って51.0Mの点を⑩とする。
⑩－⑪	見通し界	内界120°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



博多駅前三丁目地区



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)
	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 Industrial Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	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 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 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
	鉄道路 Railways
	自然公園区域 Natural Park Areas
	市界 City Boundaries
	郡界 County Boundaries
	区界 Ward/Town and Village Boundaries
	村界 Village Boundaries
	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)
	指定区域区分界 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards



博多駅前三丁目地区地区計画の決定(市決定)について

1 地区の概要

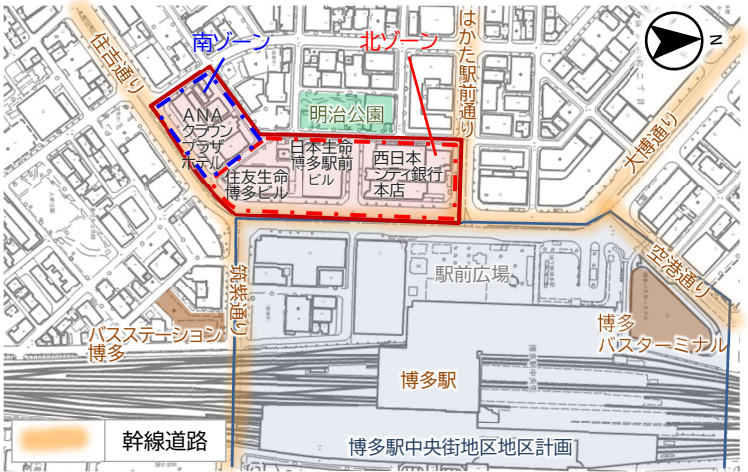
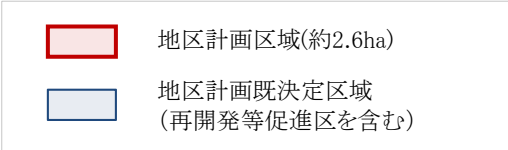
- 当地区は、博多駅に近接し、はかた駅前通りや住吉通りに面する、多くの人々が行き交う地区である。
- 今回、都心部の機能強化や回遊性の高い歩行者ネットワークの形成などをまちづくりの目標とするとともに、広場、通路の設置などの具体的なまちづくりのルール(地区整備計画)を定める地区計画について、都市計画決定の手続きを進めるもの。

- ・所在地:博多区博多駅前三丁目の一部
- ・地区計画区域面積:約2.6ha
- ・都市計画等

用途地域:商業地域、防火地域

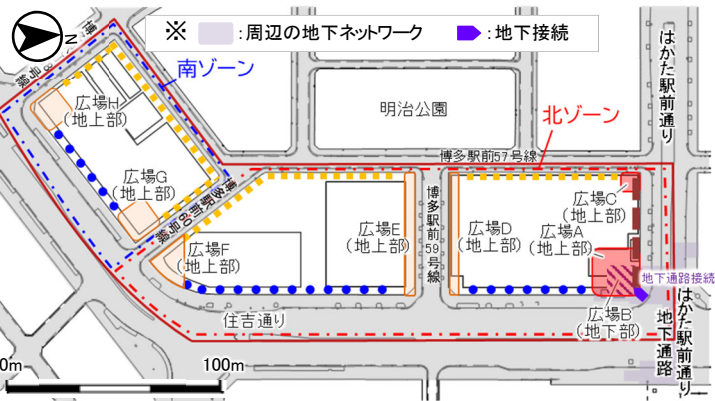
容積率:(北ゾーン)800%、(南ゾーン)600%

建蔽率:80%



2 地区整備計画の概要

■ 主要な公共施設, 地区施設の配置及び規模



	地区整備計画区域(再開発等促進区)	
	主要な公共施設	広場(地上部) 〔A:約500㎡、C:約100㎡〕
		広場(地下部) B:約300㎡
	地区施設	広場(地上部) 〔D、E、F、G、H:約300㎡〕
		歩行者用通路 幅員3m
	壁面の位置 の制限	2m(地盤面から2.5mまで)
		4m(地盤面から5mを超える部分は1.5m)

■ 建築物等に関する事項

○ 建築物の用途の制限:

風俗営業施設、ぱちんこ・マージャン、工場用途(小規模なものは除く)、住宅用途(最上階及びその直下階は除く)

○ 建築物の容積率の最高限度:

(北ゾーン 指定容積率800%)

900%に、まちづくりの取り組みに応じて最大450%を加算し、1,350%(博多コネクティッドボーナス含む)
ただし、敷地面積1,000㎡未満の場合(既存建築物の敷地を除く)は、最大1,000%

(南ゾーン 指定容積率600%)

650%に、まちづくりの取り組みに応じて最大350%を加算し、1,000%(博多コネクティッドボーナス含む)
ただし、敷地面積1,000㎡未満の場合(既存建築物の敷地を除く)は、最大750%

※敷地面積500㎡未満で、下記の壁面の位置の制限を適用しない場合は、600%

○ 壁面の位置の制限:

敷地境界線から建物の外壁等までの距離の最低限度を設定

○ 建築物等の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

3 まちづくりの方向性

■主なまちづくり取り組みの概要

●必ず実施する項目（地区整備計画に記載する項目）
☆取組みを誘導する項目（取組みに応じ容積緩和する項目）

ゆとりある広場空間と
快適な歩行者空間の創出

- 地上・地下広場の設置（はかた駅前通り） ●地上広場の設置（住吉通り）
- 住吉通りと明治公園をつなぐ地上広場の設置
- 南北の歩行者ネットワークを拡充する歩行者用通路の設置
- ☆歩行者空間の高質化

都心機能の強化

☆業務機能の高度化や商業、文化、情報発信、感染症対策などの機能導入による国際競争力の強化

円滑で安全な
交通環境の創出

☆利用しやすい駐輪場の整備 ☆共同荷捌き駐車場の整備

環境負荷の低減に
配慮した都市環境の創出

☆環境との共生に向けた環境負荷の低減や資源の再利用、緑化の推進

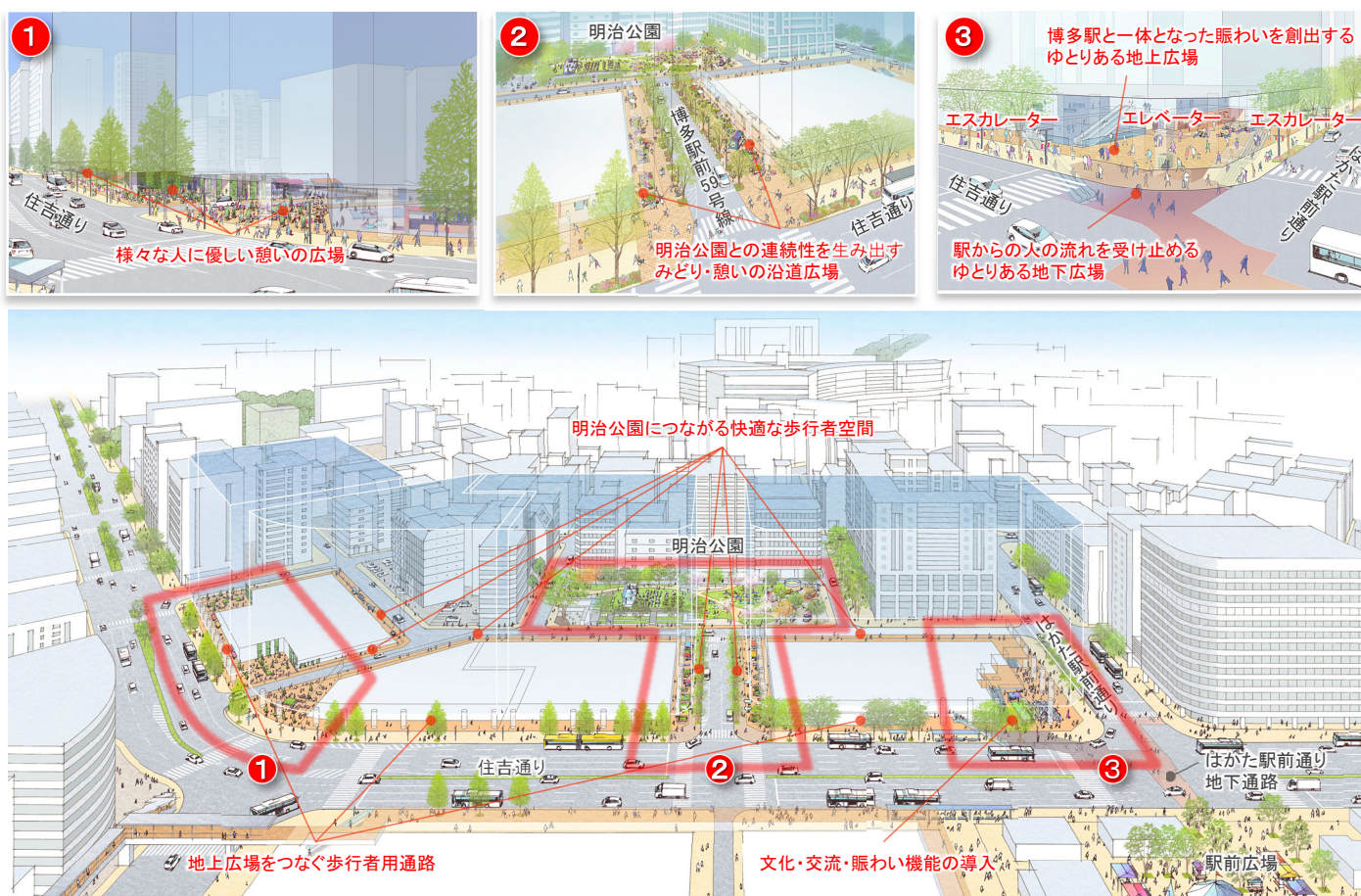
魅力ある
まちなみの創出

●壁面後退による、ゆとりある歩行者環境の形成
☆建物低層部への賑わい施設配置 ☆沿道の緑化

誰もが安全で
安心なまちづくり

☆地震に強い建物整備 ☆防災備蓄倉庫確保、災害時の避難場所提供

■まちづくり取り組みイメージ



4 スケジュール（予定）

令和3年	9月	福祉都市委員会報告
	10月	都市計画原案の縦覧（縦覧者27名、意見書0通）
	12月	福祉都市委員協議会報告
令和4年	1月	都市計画案の縦覧（法定縦覧）（縦覧者25名、意見書0通）
	2月	都市計画審議会に付議
	3月	都市計画決定告示

(3) 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	

(参 考)

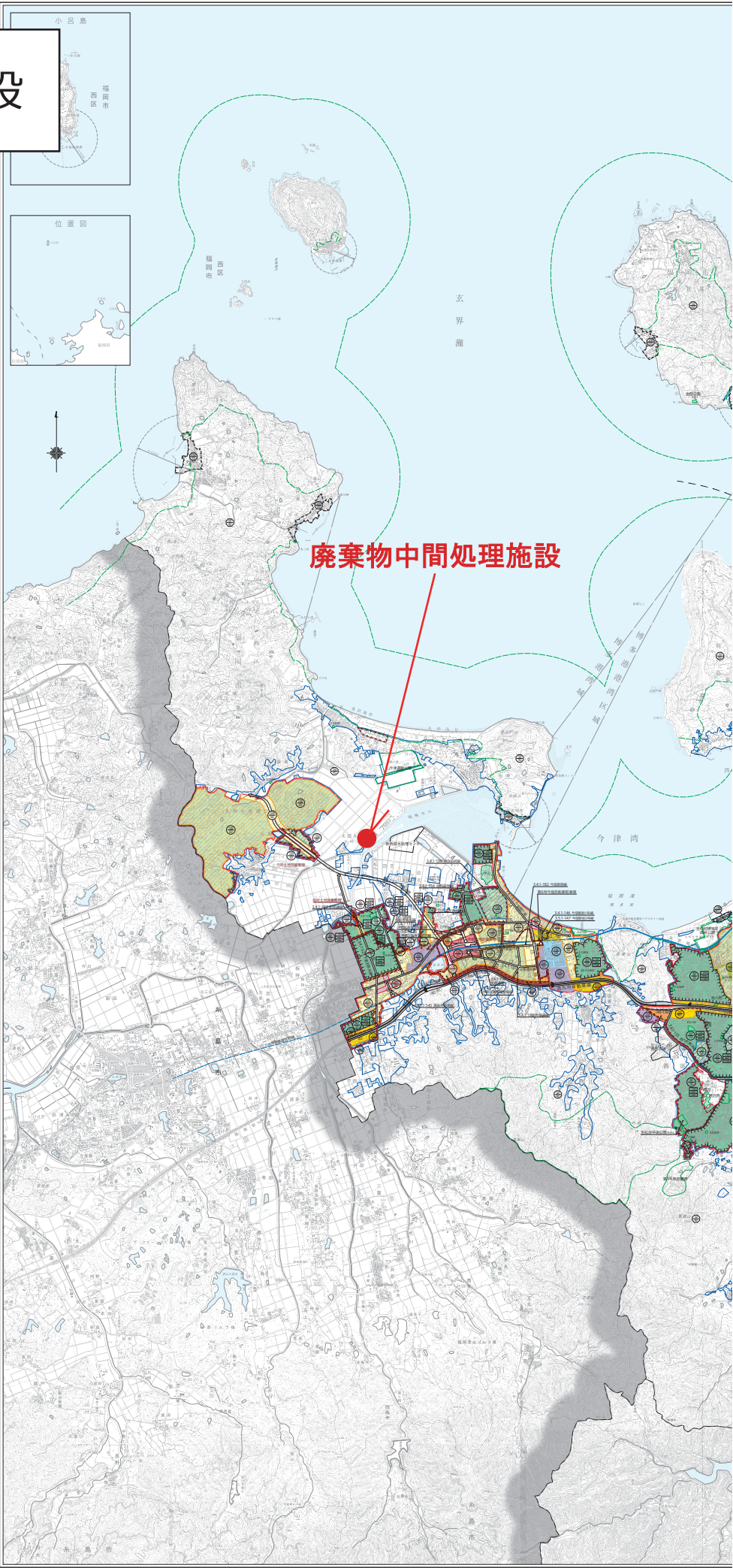
総 括 表

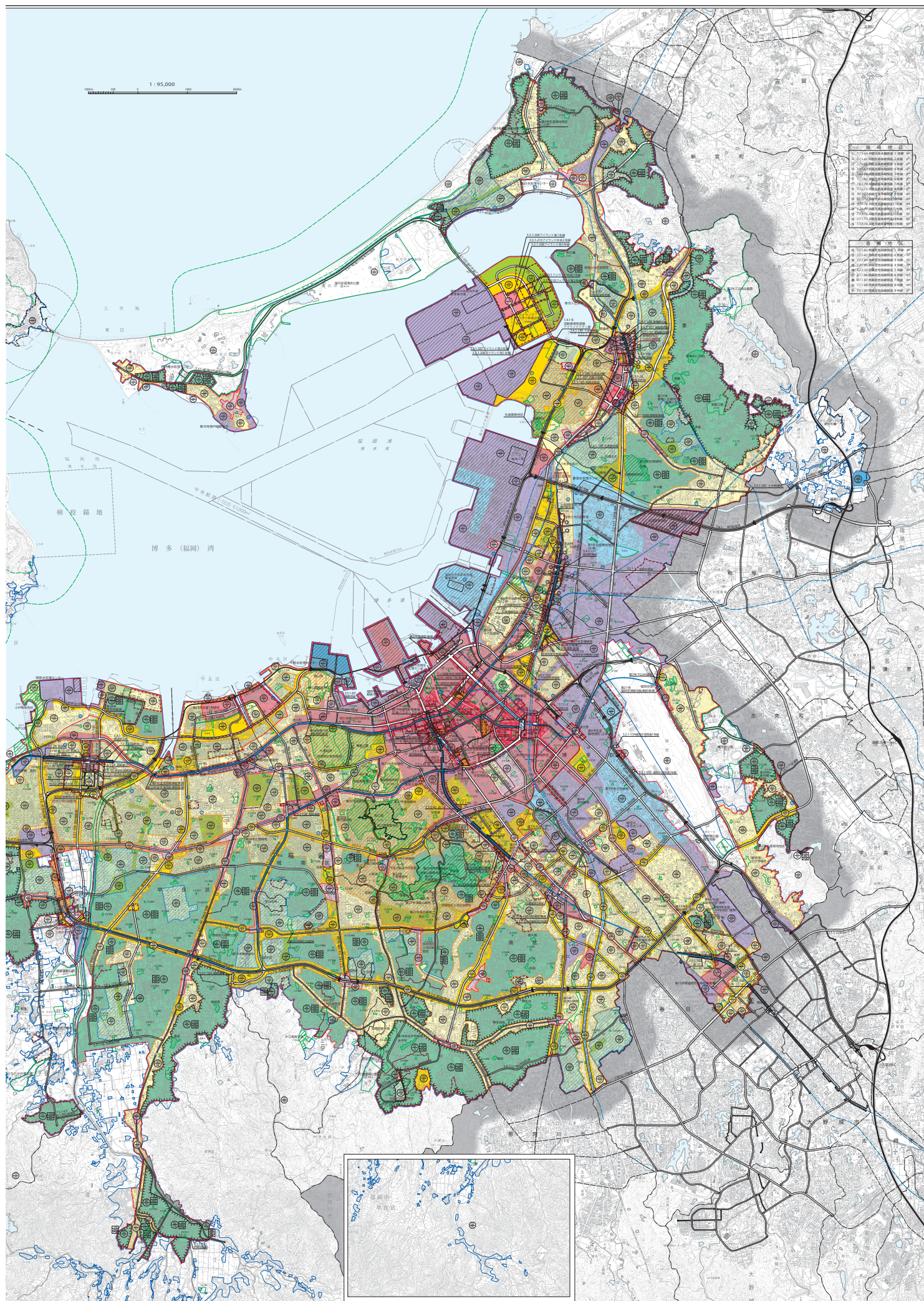
区 分		地区計画等箇所数 (箇所)	面 積 (ha)
計画決定済		133	約 1466.3
	うち 再開発等促進区を含む地区計画	16	約 101.6
	うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回分		1	約 2.6
	うち 再開発等促進区を含む地区計画	1	約 2.6
	うち 集落地区計画	—	—
計		134	約 1468.9

廃棄物中間処理施設

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)
	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 Industrial Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	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 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 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 Land 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, Plaza, 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
	鉄道路 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市郡界 City and District Boundaries
	区町村界 Ward, Town and Village Boundaries

	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)
	指定区域区分界 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards





※本図は、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。

福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置について (廃棄物中間処理施設)

1 付議理由

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。

2 当該地及び周囲の状況

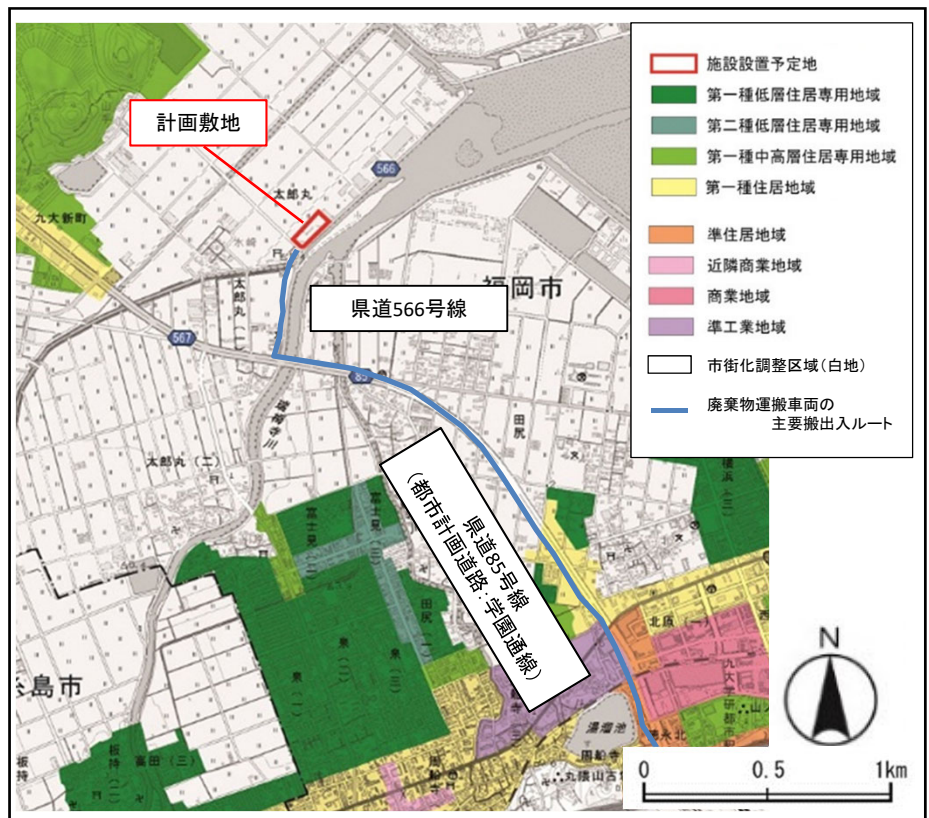
当該地は、西区太郎丸の市街化調整区域内にあり、敷地の周辺に住宅等の立地は少ない。

当該地へは、県道85号線(学園通線)から県道566号線を経て廃棄物が搬出入される。

3 敷地の現況

計画敷地は宅地及び農地である。すでに食品残さ飼料化施設が立地しており、既存の建築物を解体後、新たに建築する。

周辺には農地が広がっているが、当該地は農用地区域ではなく、近隣には産業廃棄物処理施設が立地している。



〈予定施設の概要〉

計画敷地:

福岡市西区大字太郎丸字上割782-1
外7筆

敷地面積:8,774㎡

施設面積:965㎡ (処理棟)

建物階数:2階建て

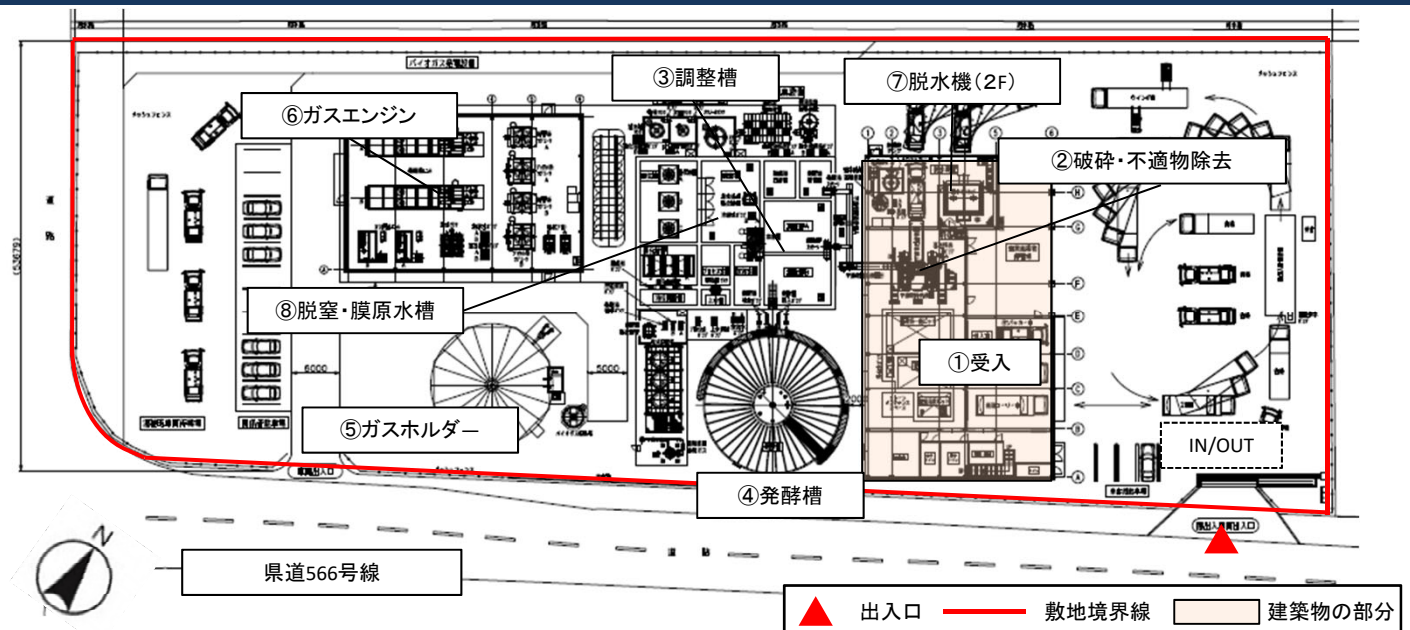
構造:鉄骨造

処理能力:

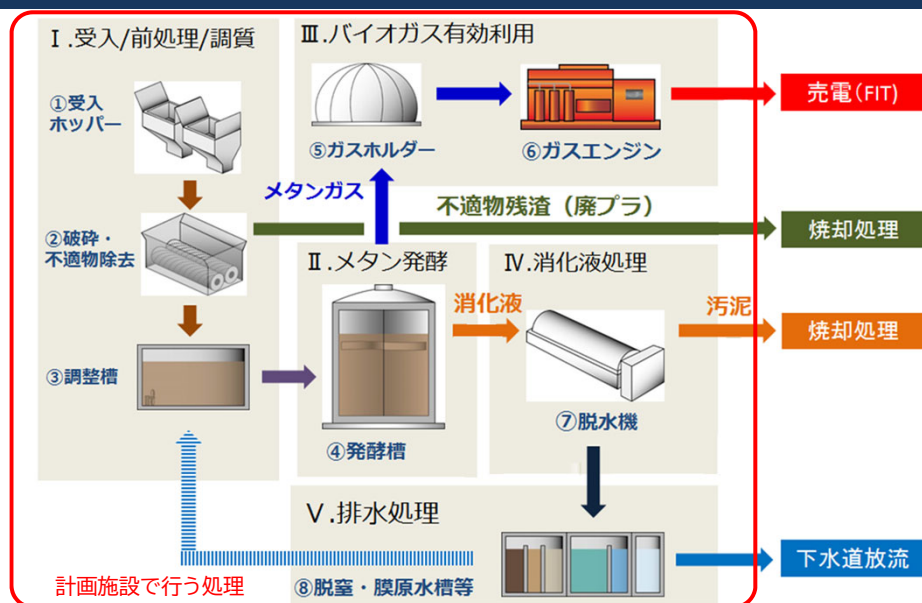
- ・湿式メタン発酵処理 86.5t/日
- ・破碎処理 55.0t/日
- ・脱水処理 432.0t/日



4 配置図兼1階平面図



5 処理フロー(概要)



6 生活環境への影響

- 環境省が定める調査指針に基づき、生活環境への影響を調査した結果、本施設を設置することによる騒音・振動・臭気について周辺環境に与える影響は少なく、現況とほとんど変わらないと予測される。
- 運搬車両は幹線道路を通行することから、生活道路を経由せず、生活環境への影響はほとんどないものと予測される。

7 スケジュール(予定)

令和4年2月 福岡市都市計画審議会に付議
 令和4年2月 建築基準法に基づく特殊建築物の敷地の位置の許可