

令和5年12月議会 福祉都市委員協議会報告資料

1 福岡市都市計画審議会付議案

… 1 頁

福岡広域都市計画臨港地区の変更(市決定)

福岡広域都市計画地区計画の決定(市決定)

福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置

福岡市景観計画の変更

令和5年12月18日

住 宅 都 市 局

福岡市都市計画審議会付議案

目 次

	(頁)
1 付 議 案 件	・ ・ ・ ・ 3
(1)福岡広域都市計画臨港地区の変更(市決定)	
(2)福岡広域都市計画地区計画の決定(市決定)	
(3)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条ただし書許可)	
(4)福岡市景観計画の変更(景観法に基づく意見聴取)	
2 参 考 資 料	・ ・ ・ ・ 29
3 福岡市都市計画審議会の開催予定	
<令和5年度第3回(第182回)福岡市都市計画審議会>	
開催予定:令和6年2月	

1 付議案件

(1) 福岡広域都市計画臨港地区の変更（市決定）

都市計画臨港地区を次のように変更する。

名称	面積	備考		
博多港臨港地区	約 828.9ha	分区名	面積(ha)	規制内容
		商港区	約 593.1	「博多港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」による
		特殊物資港区	約 9.0	
		工業港区	約 162.2	
		保安港区	約 28.2	
		マリーナ港区	約 6.0	
		修景厚生港区	約 20.2	
		無分区	約 10.2	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

博多港は、九州・西日本の海の玄関口として、また、アジア・世界につながる拠点港湾として着実に成長している。

臨港地区は、水域である港湾区域と一体として機能すべき陸域として、港湾の管理運営を円滑に行うため、都市計画で定める地区をいうものである。

今回、臨港地区の指定を行うアイランドシティ地区については、良好な港湾環境の形成を図るため、緑地の整備を行ってきたが、今般、緑地の区域が全て確定したことから、港湾管理者が一体的な管理運営を図る必要があるため、臨港地区に指定するものである。

なお、臨港地区に指定された後、港湾管理者において、分区（修景厚生港区）の指定が予定されており、「博多港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」（以下「条例」という。）に基づき、構築物の規制を行い、適切な土地利用の誘導を図ることとしている。

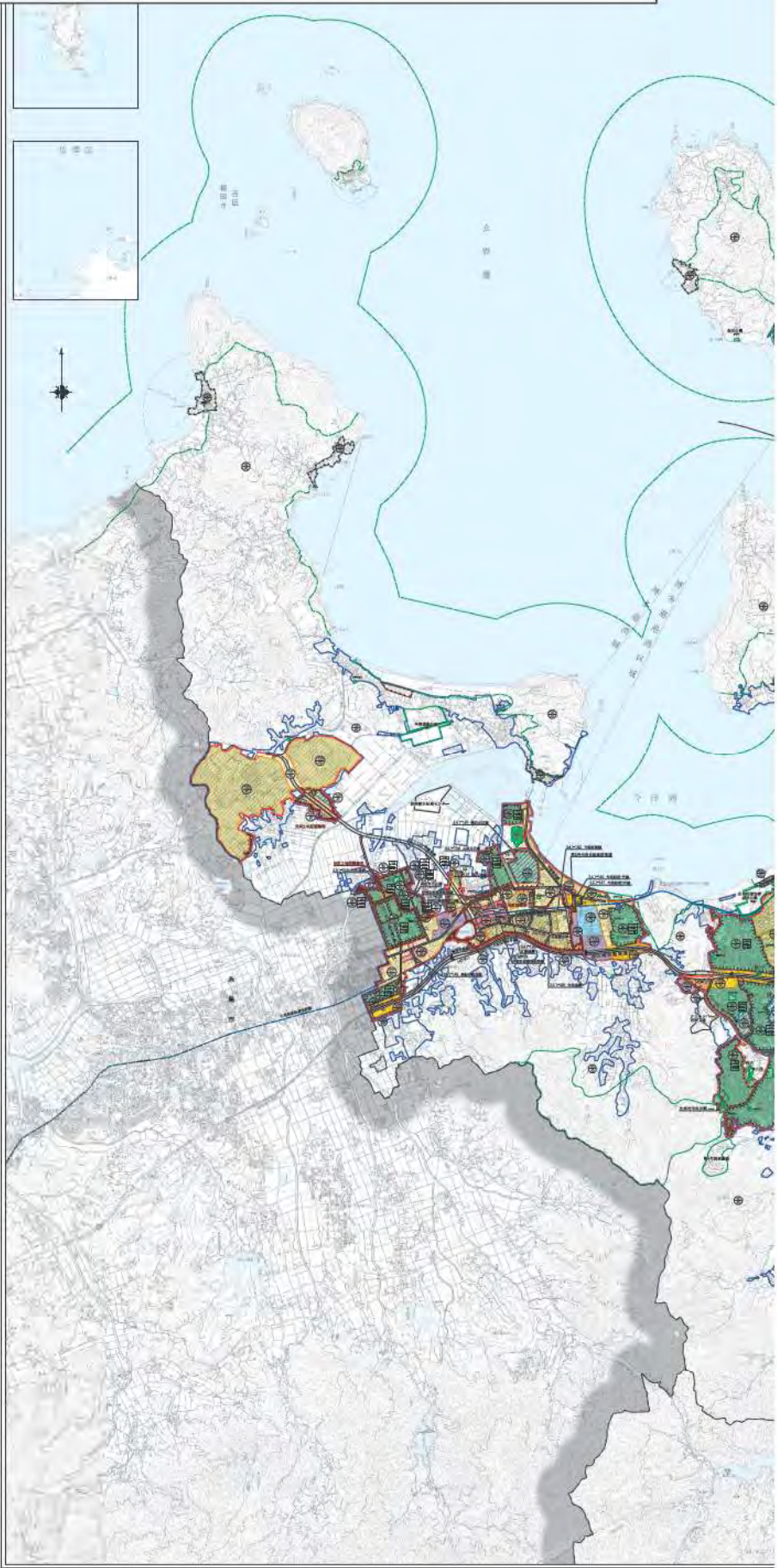
福岡広域都市計画臨港地区の変更（市決定）

凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポンプ場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄道
	自然公園区域
	市郡界
	区町村界

上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)

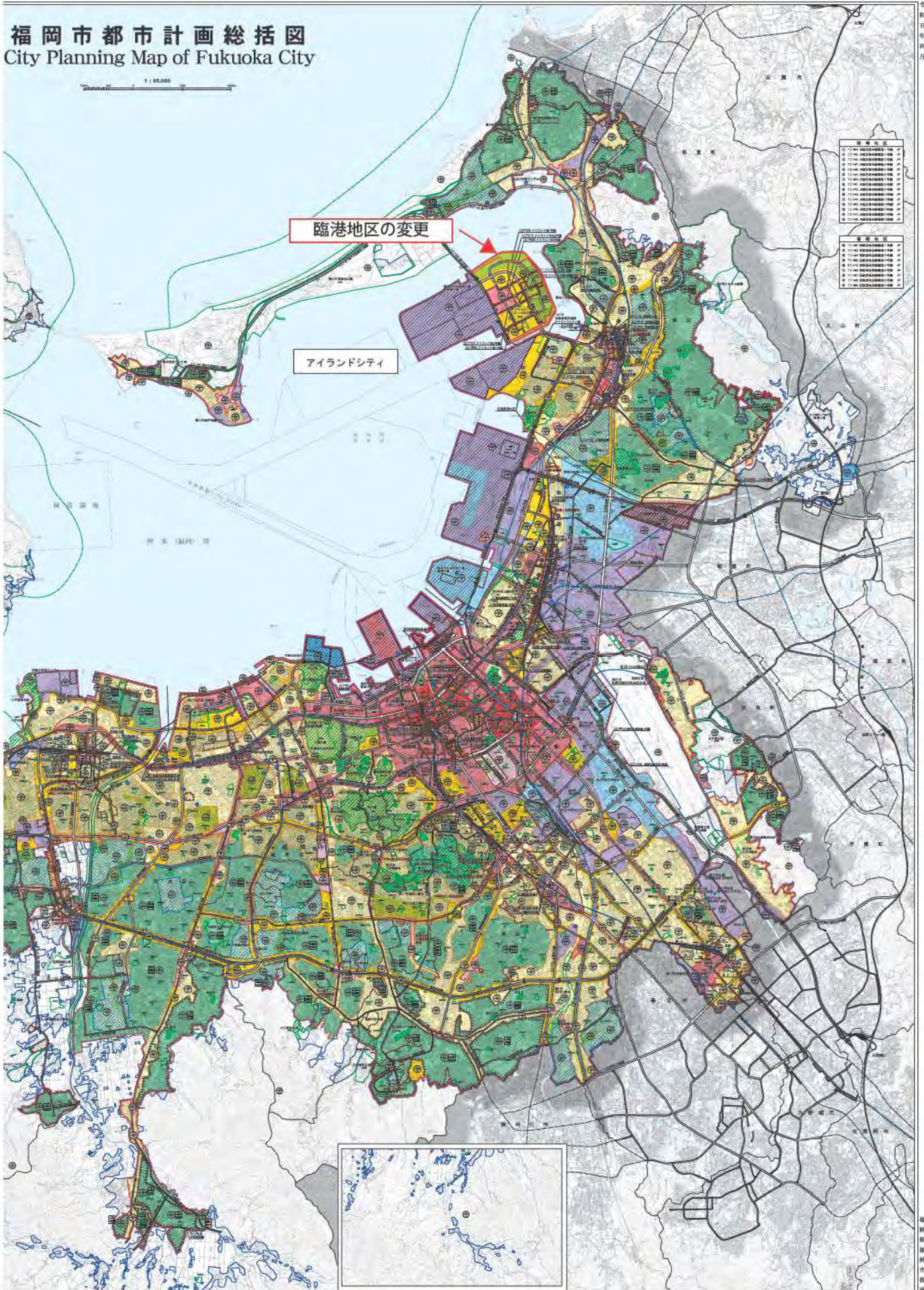
(注)福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、建築物の用途などに応じた緩和規定があります。

指定区域区分界



福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City

1 : 85,000



都市計画区域

第1種	100%
第2種	100%
第3種	100%
第4種	100%
第5種	100%
第6種	100%
第7種	100%
第8種	100%
第9種	100%
第10種	100%
第11種	100%
第12種	100%
第13種	100%
第14種	100%
第15種	100%
第16種	100%
第17種	100%
第18種	100%
第19種	100%
第20種	100%

都市計画区域

第1種	100%
第2種	100%
第3種	100%
第4種	100%
第5種	100%
第6種	100%
第7種	100%
第8種	100%
第9種	100%
第10種	100%
第11種	100%
第12種	100%
第13種	100%
第14種	100%
第15種	100%
第16種	100%
第17種	100%
第18種	100%
第19種	100%
第20種	100%



※本図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
図面や図表等には、所定区域都市計画図について必ず確認してください。

福岡広域都市計画 臨港地区計画図 アイランドシティ地区

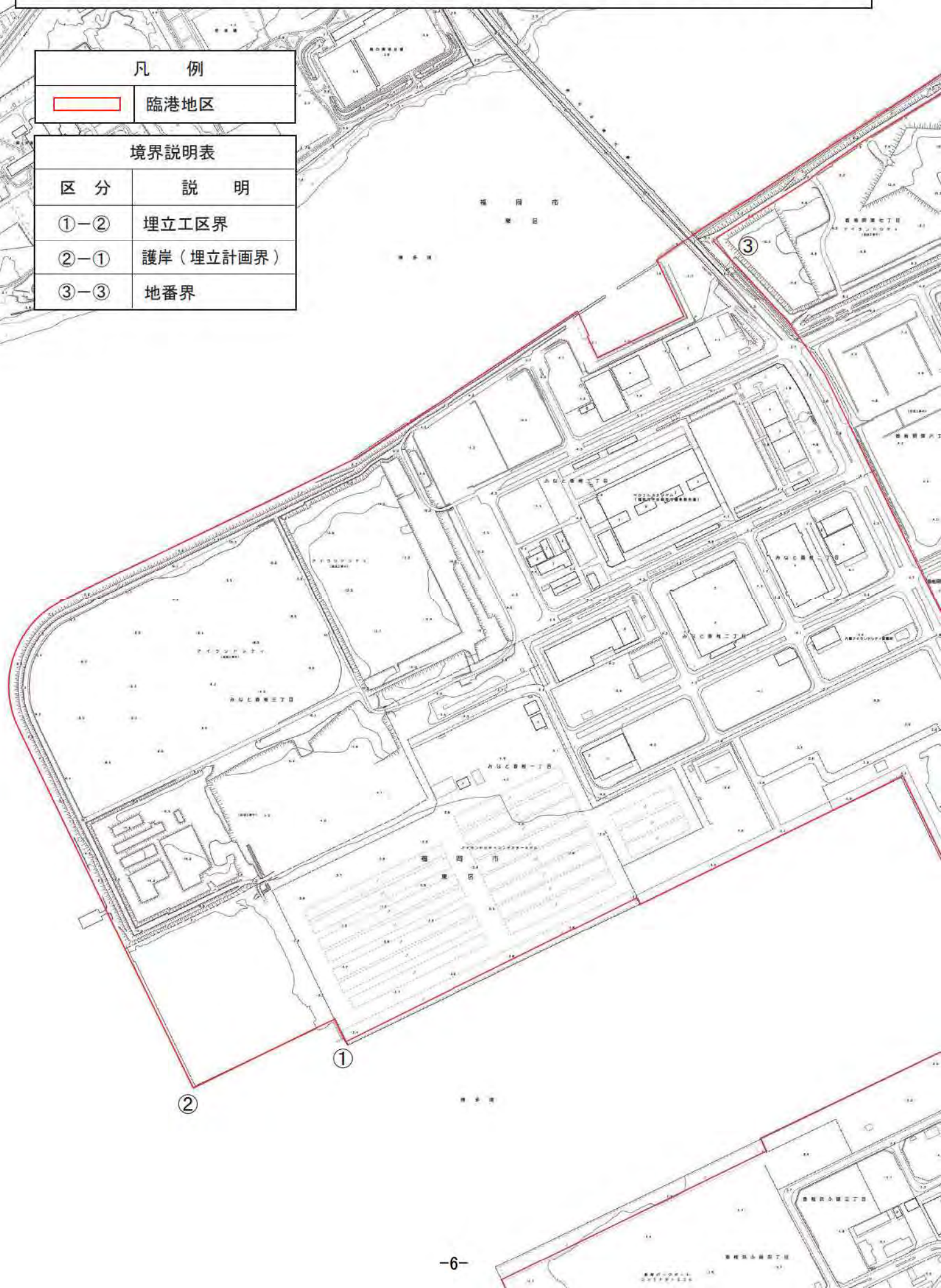
凡 例

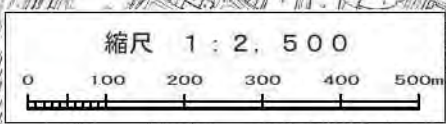
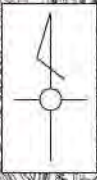
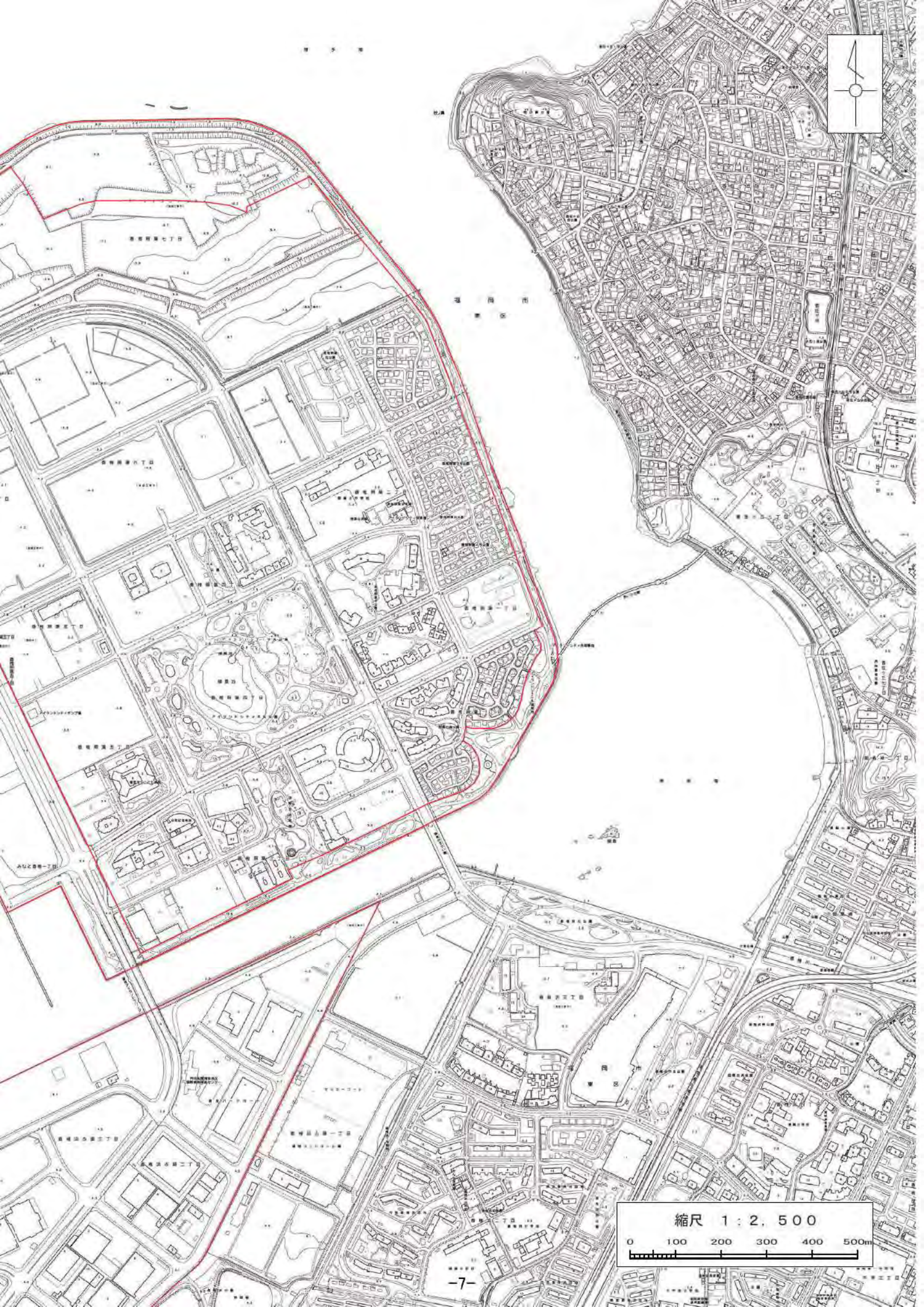


臨港地区

境界説明表

区 分	説 明
①－②	埋立工区界
②－①	護岸（埋立計画界）
③－③	地番界





(2) 福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）

都市計画唐人町二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	唐人町二丁目地区地区計画				
位 置	福岡市中央区唐人町二丁目の一部				
面 積	約 1.9ha				
地区計画の目標	当地区は、本市の中心部から西に約3kmに位置しており、地下鉄唐人町駅に近接し、よかトピア通りに面するなど、交通利便性が高い地区であり、周辺には低中層の住宅などが立地している。 東区アイランドシティに移転したこども病院の跡地であり、跡地活用の基本的な考え方となる「こども病院跡地活用方針」（令和4年3月策定）を踏まえ、地域の魅力や市民の暮らしの質の向上を図るとともに、地域防災力強化に資する機能や取組み及び周辺の住宅地の住環境に配慮した施設計画などを求めた事業提案公募を行っており、医療施設を中心とした一体的な土地利用が計画されているところである。 このため、本地区区計画では、跡地活用方針と提案内容を踏まえ、魅力あるまちづくりや良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。				
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	「こども病院跡地活用方針」及び公募により選定された提案を踏まえ、交通利便性の高さや都心部近郊における約1.7haの敷地規模を活かし、地域の魅力や市民の暮らしの質の向上を図るため、医療機能等を導入した、一体的な土地利用を誘導する。			
	地区施設の整備の方針	- 安全で快適なゆとりある歩行空間の形成を図るため、歩行者用通路を適切に配置する。 - 地域の回遊性向上を図り、まちに彩りを与え、ゆとりある歩行空間を形成するため、緑道を適切に配置する。 - 交流・憩いの場として機能し、また、地域防災に資する空間を形成するため、広場を適切に配置する。			
	建築物等の整備の方針	- 良好な市街地環境の形成を図るとともに、公募により選定された提案を踏まえ、地域の魅力や市民の暮らしの質の向上を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 - 隣接する住宅地に対する圧迫感の軽減を図るため、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。 - 周辺の住環境と調和した街並みの形成・保全及び圧迫感の軽減を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限及び、垣又はさくの構造の制限を定める。 - 地域に潤いをもたらす緑豊かな空間を創出するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。			
地区整備計画	面 積		約1.9ha		
	地区施設の配置及び規模	広場	名 称	面 積	摘 要
			広場	約200㎡	
	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長
			歩行者用通路	2.0m	約140m
			緑道1号	6.0m	約90m
			緑道2号	6.0m	約90m

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 建築してはならない建築物は、建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物とする。 2 地区計画区域内には、医療福祉、健康づくり、交流の各機能を導入するものとする。
		建築物等の高さの最高限度	建築物又は工作物の各部分の高さは、計画図に示す10m及び20mの壁面の位置の制限がある部分に面する、敷地境界線（市道唐人町1229号線に面する場合は道路の反対側の境界線）からの水平距離が10mを起点として30m以下の範囲内においては、当該部分から敷地境界線（市道唐人町1229号線に面する場合は道路の反対側の境界線）までの水平距離から10mを減じた距離の1.25倍に20mを加えたもの以下とする。
		壁面の位置の制限	1 計画図に示す広場、歩行者用通路、緑道の区域には、建築物の壁、若しくはこれに代わる柱、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、休憩所、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で公益上必要であり、利用上支障がないもの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（市道唐人町1229号線に面する場合は道路の反対側の境界線）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、3m、10m又は20mとする。ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。 （1）平成5年建設省告示第1437号（建築基準法施行令第2条第1項第2号の規定に基づく国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造）に適合する建築物で高さ3m以下のもの （2）休憩所、バス停留所の上屋その他これらに類する建築物又は建築物の部分で公益上必要な施設
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の形態、意匠及び色彩は、周囲の環境に調和し、圧迫感の軽減を図ったものとする。 2 高架水槽や室外機等の屋外設置物及び工作物は、露出面積を少なくするなど景観に配慮するものとする。 3 屋外広告物については、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観・風致を損なわないものとする。
		垣又はさくの構造の制限	道路境界に面して設ける部分の垣又は柵の構造は、生け垣やフェンス等透視可能なものにあっては植栽を施したものとするなど、緑豊かなまちなみに配慮したものとする。ただし、次の各号の一に該当する部分については、この限りでない。 （1）門柱及び意匠上これに附属する部分 （2）フェンスの基礎等に用いるためのコンクリートブロック等 （3）景観上又は周辺の環境上、配慮する目的として設置される必要最小限の目隠しフェンス、遮音壁等
		建築物の緑化率の最低限度	10分の3

「地区計画及び地区整備計画の区域並びに地区施設の配置及び規模は計画図表示のとおり」

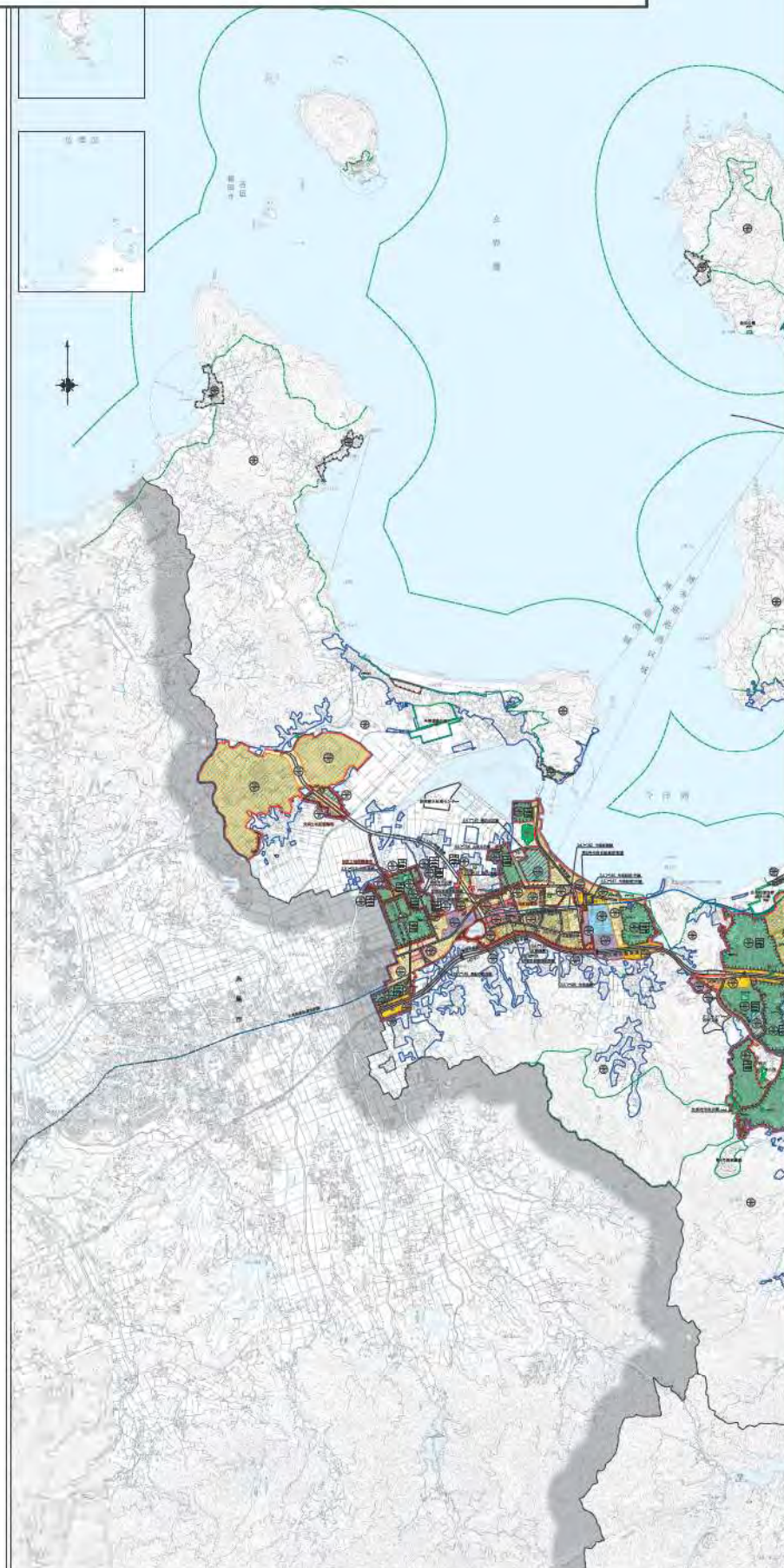
理由

「こども病院跡地活用方針」と提案内容を踏まえ、魅力あるまちづくりや良好な市街地環境の形成を図るため、本案のとおり決定するものである。

福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

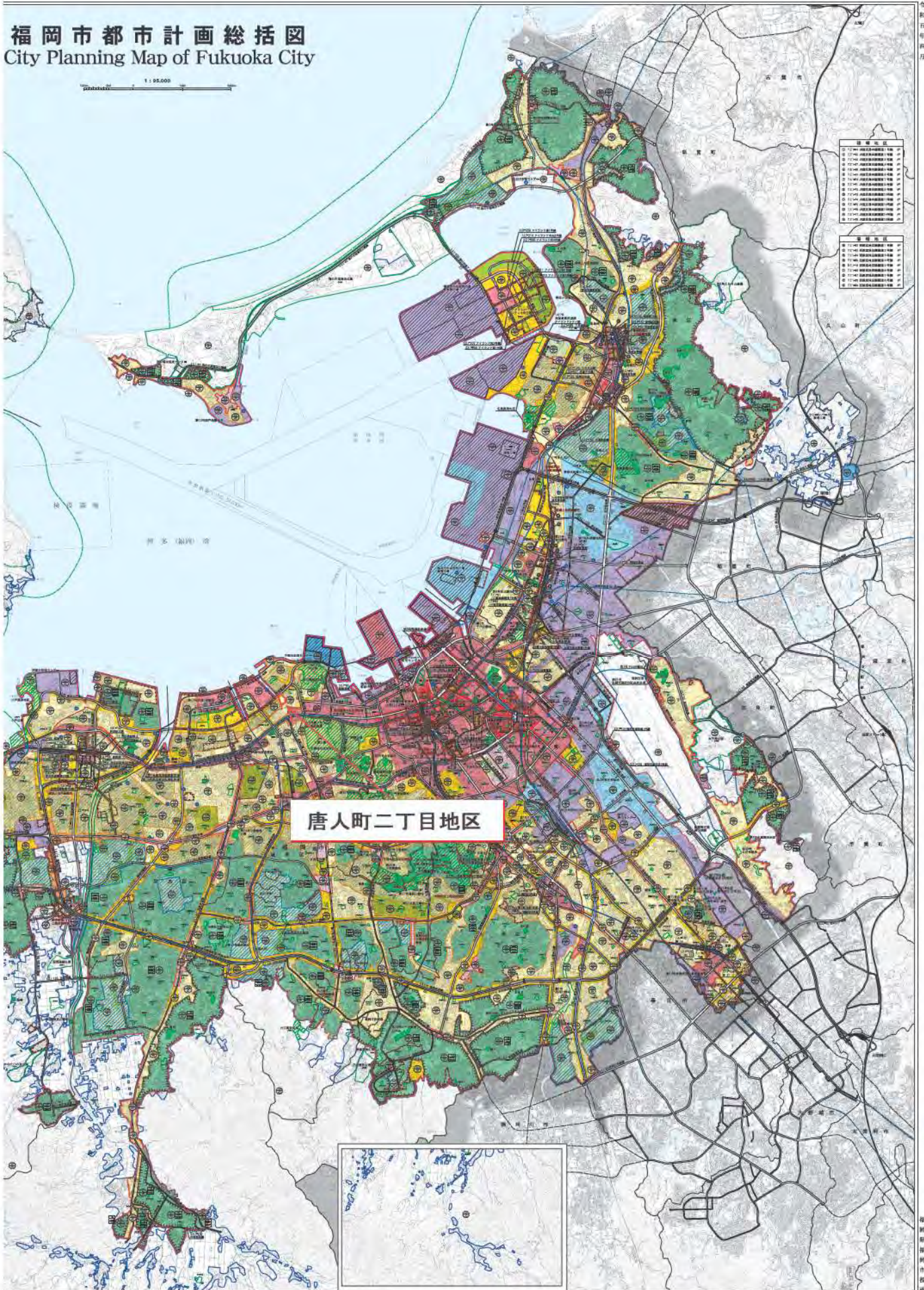
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポンプ場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄道
	自然公園区域
	市郡界
	区町村界

	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)
	(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



福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City

1 : 95,000



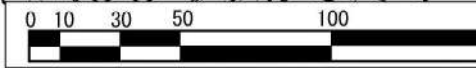
唐人町二丁目地区

※本図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
図面中の変更については、所定区域都市計画図について必ず確認してください。

令和五年四月

福岡市都市計画課

福岡広域都市計画 唐人町二丁目地区地



福岡ヤフオクドーム

地行浜二丁目

菰川ポンプ場

福岡市保健
環境研究所

福岡市下水道局
水質管理課試験室

福岡市
相談センター
も総合

福岡中央
特別支援学校

福岡市発達
教育センター

韓国領事館

境界説明表

区分	説明
①-②	道路中心
②-③	見通し界
③-④	地番界
④-①	見通し界

地行四丁目

円徳寺

中央

区計画 計画図 S=1:2,500



凡 例

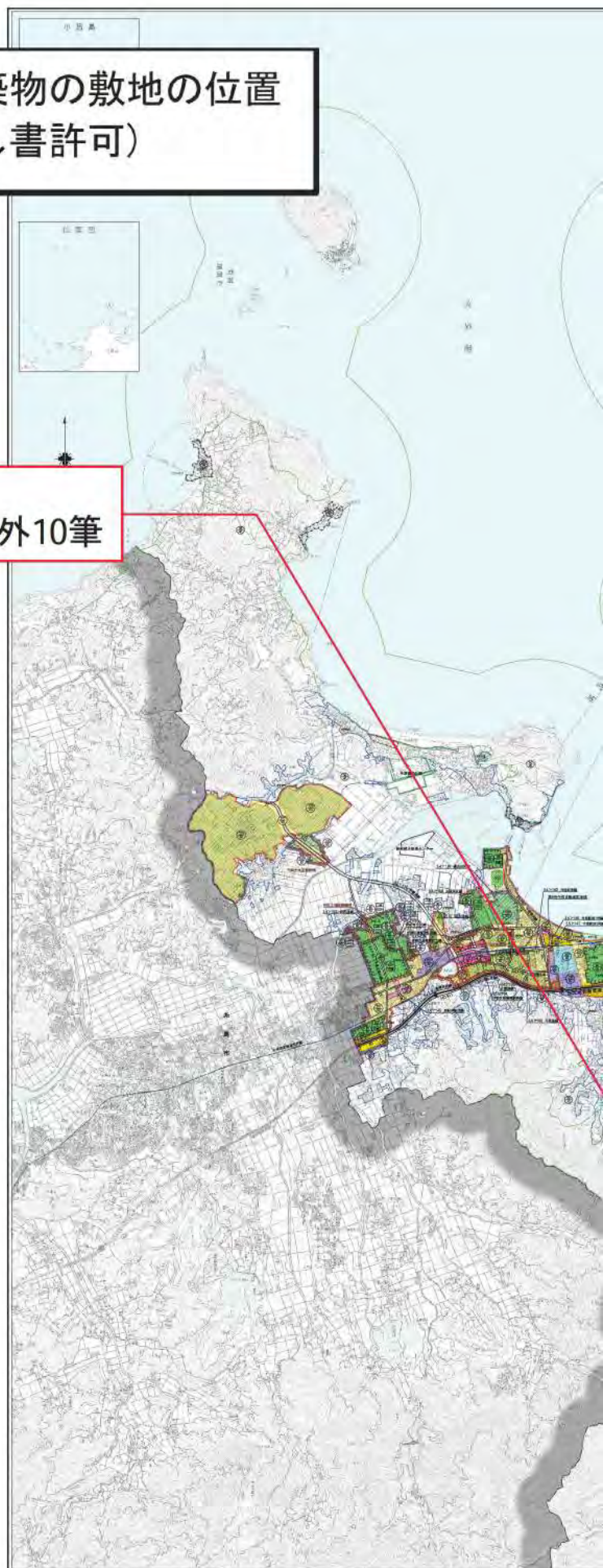
	地区計画区域 (地区整備計画区域)	
	地区施設	広場 約200m ²
		歩行者用通路 幅員2m
		緑道 幅員6m
	20m	壁面の位置の制限 (市道唐人町1229号線に 面する場合は道路の反対側の 境界線から10m)
	10m	
	3m	

(3) 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 条ただし書許可)

産業廃棄物中間処理施設
福岡市西区大字吉武715番の一部外10筆

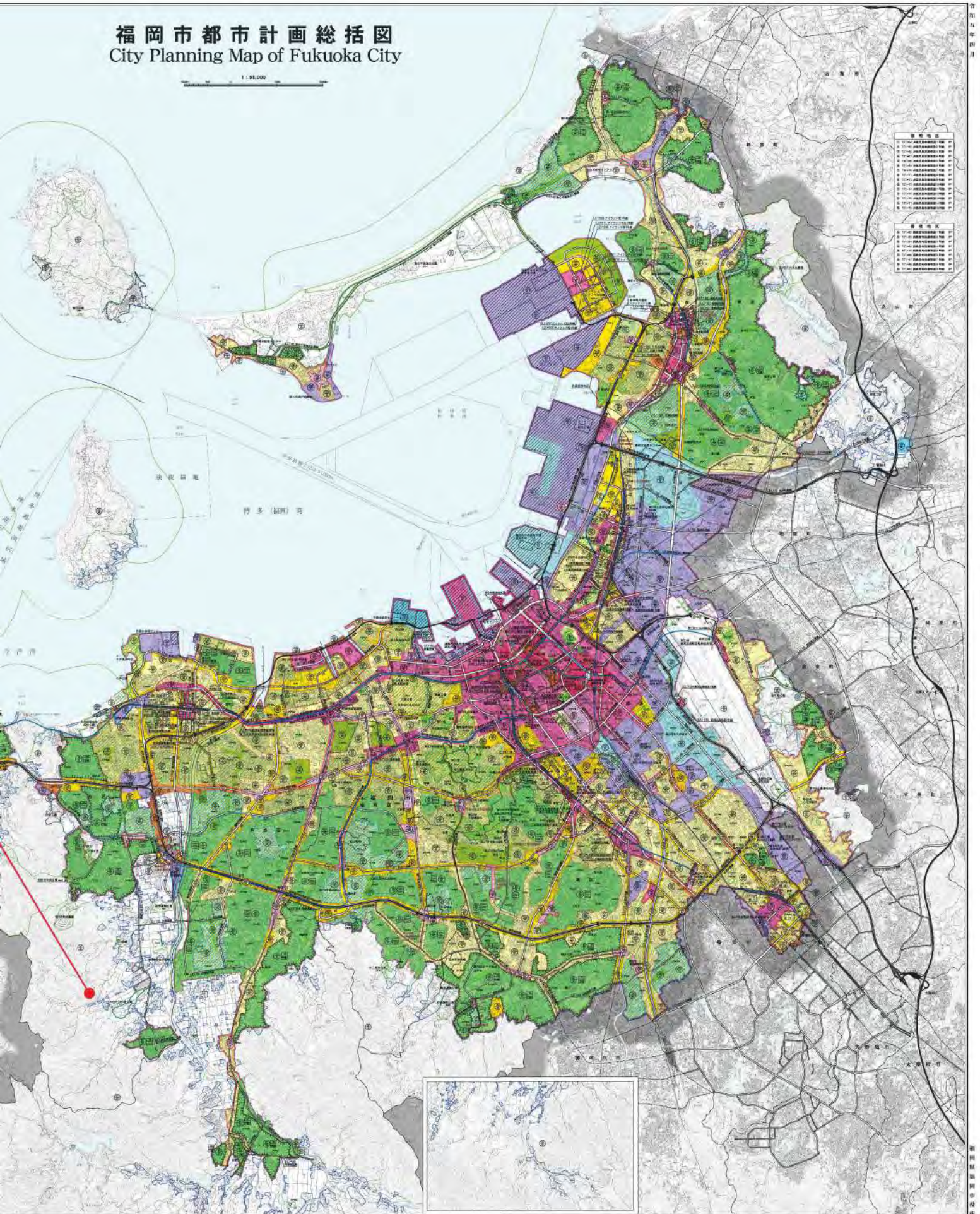
凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度
	最低敷地規模
	戸建環境形成地区(特別用途地区)
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポンプ場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄道
	自然公園区域
	市郡界
	区町村界

	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)
	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



福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City

1:95,000



道路番号

17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号

道路番号

17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号
17-146	福岡市都市計画第1号	第1号

※本図は、令和5年4月現在の都市計画の概略を示したものです。
 国勢や自然等の変化により、用途地域等都市計画数値について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
(建築基準法第 51 条ただし書許可)

産業廃棄物中間処理施設
福岡市西区大字吉武 7 1 5 番の一部外10筆

市道飯盛吉武線

(4) 福岡市景観計画の変更（景観法に基づく意見聴取）

景観法第9条に基づく「福岡市景観計画」の変更（案）について

内容

名 称	位 置
福岡市景観計画	福岡市全域

「福岡市景観計画」の変更（案）は別添のとおり。

理 由

本市では、福岡市景観計画において、市全域を景観計画区域に指定するとともに、土地利用特性に応じて区分した6つのゾーンごとに景観形成方針を定め良好な景観形成を推進している。さらに、市を代表する地区や個性ある地区など、特に良好な景観を図るべき地区については、都市景観形成地区に指定し、よりきめ細かな景観誘導を図っている。

このたび、宮崎宮地区について福岡市景観計画で定める都市景観形成地区に指定するため、福岡市景観計画の変更を行うもの。



福岡市景観計画

Landscape Plan of FUKUOKA City

平成 24 年 3 月 策定

平成 28 年 3 月 改定

令和 02 年 3 月 改定

令和 05 年 10 月 改定

令和 06 年 3 月 改定



第1章 景観計画区域

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

1 景観計画区域

本計画の対象区域（景観計画区域）は市内全域とします。

2 都市景観形成地区

景観計画区域のうち、市を代表する地区や個性ある地区等、特に良好な景観の形成を図るべき地区を「都市景観形成地区」とします。この都市景観形成地区には詳細な基準を設け、地区の個性を活かした景観の保全・創出を行っていきます。

今後、都市景観形成地区にする必要があると考えられる地区についても、都市施策の方向性や住民の意向等を踏まえ、指定の検討を行っていきます。（第4章を参照）



図1-1 景観計画区域と都市景観形成地区

表 1-1 都市景観形成地区

地区名	指定面積／ 指定年月日	概要	
シーサイド ももち地区	約 185.6ha ／ H8. 4. 25	昭和 57 年に埋立が開始され、平成元年の博覧会開催を経て、ウォーターフロントの環境と都心・副都心に近い立地を活かした「21 世紀を展望した計画的なまちづくり」が始められた地区	
御供所地区	約 28.0ha ／ (当初) H10.11.30 (変更) H23. 5. 26	日本最初の禅寺聖福寺、東長寺などの数多くの寺社により本市で有数の歴史的環境を形成している地区	
天神(明治通り・ 渡辺通り)地区	約 15.7ha ／ H12. 3. 2	福岡市の都心を東西及び南北に貫き、福岡の発展の軸となってきたメインストリートであり、本市の都心としてだけでなく、九州さらには西日本を代表する最大の商業・業務機能が集積している地区	
香椎副都心 (千早)地区	約 17.6ha ／ H17. 4. 25	本市の東の副都心として独立行政法人都市再生機構が平成 5 年度より土地区画整理事業を進めているエリアの中心をなす地区	
アイランドシ ティ香椎照葉 地区	約 191.8ha ／ (当初) H23. 3. 3 (変更) R 5. 10. 12	誰もが快適な生活を営むことができる住宅地の整備や、環境との共生を図る豊かな緑地空間の整備、アジア・世界を見据えた新しい産業の集積を目指し、魅力ある都市空間の形成を図る地区	
元岡地区	約 18.3ha ／ H23. 3. 3	九州大学学術研究都市構想で位置づけられたタウン・オン・キャンパスにふさわしい良好な市街地環境の形成・保全を図り、九州大学の門前町として風格あるまちづくりの推進を図る地区	
はかた駅前通り 地区	約 7.0ha ／ H23. 7. 28	博多駅地区と天神地区をつなぎ、博多のまちの新たなシンボルとなる魅力的な都市空間の形成を図る地区	
承天寺通り地区	約 2.6ha ／ R02. 3. 30	博多駅と博多旧市街をつなぎ、博多部の歴史・伝統・文化を醸し出すまちなみの形成を図る地区	
宮崎宮地区	約 18.7ha ／ R06. 0. 00	宮崎宮を中心とした歴史・伝統が感じられる、境内の豊かな緑と調和した、心地よいまちなみの形成を図る地区	

景観形成の構成

そして

階層 3 都市景観形成地区の
景観形成方針

(都市景観形成地区の方針を優先)

地区別景観形成基準

次に

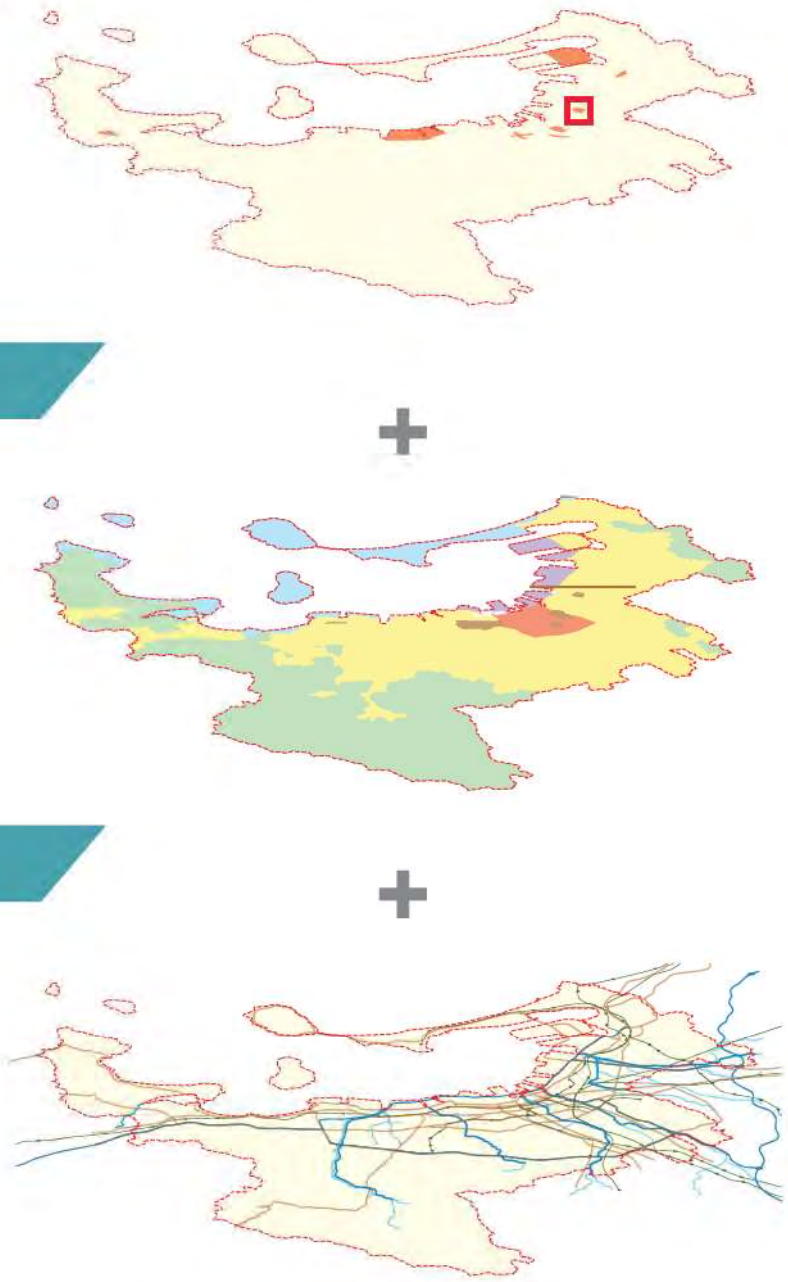
階層 2 ゾーンごとの
景観形成方針

ゾーン別基準

まず

階層 1 福岡市の
景観形成方針

共通基準



景観形成の構成として、福岡市全域に関する景観形成方針（階層1）を定め、その上にゾーンごとの景観形成方針（階層2）、一番上に都市景観形成地区の方針（階層3）を定めます。（階層3の都市景観形成地区については、第4章を参照）

歴史・伝統ゾーンのエリア図

歴史・伝統ゾーンは下記の5地区とし、エリアについては以下のとおりとする。

また、福岡市都市景観条例第15条第1号の区域（以下「沿道区域」という。）を以下のとおり指定する。

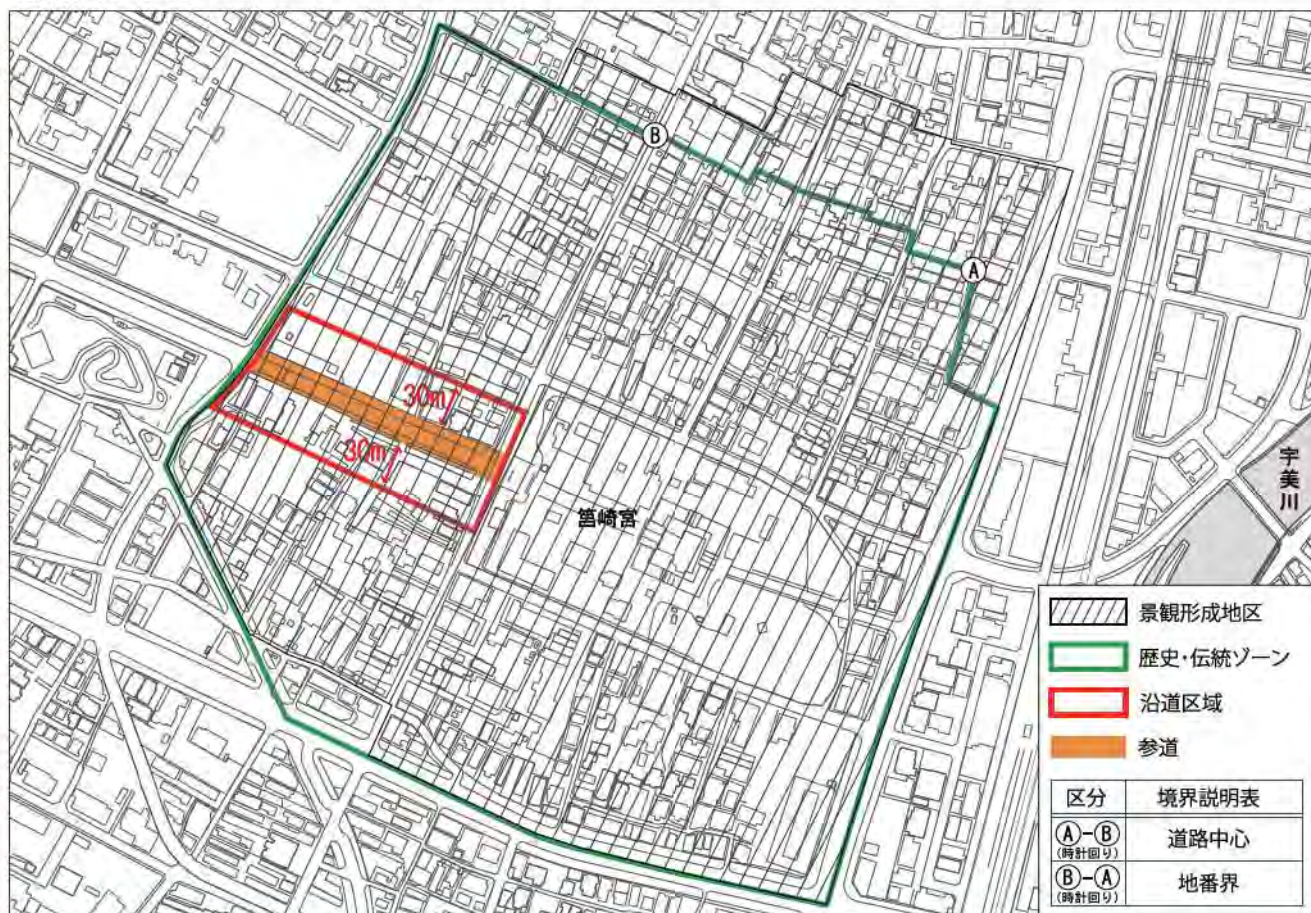
- ① 筥崎宮地区
- ② 住吉神社地区
- ③ 御供所地区
- ④ 舞鶴公園・大濠公園地区
- ⑤ 姪浜地区(旧唐津街道)

歴史・伝統ゾーン
届出対象規模：建築物の高さ >15m
又は
延べ面積 >1,500㎡
（工作物についてはP17参照）

沿道区域
届出対象規模：すべての建築物等
ただし、通常の管理行為等を除く
（工作物についてはP17参照）

※沿道区域は、道路及び参道の境界より
30mの範囲とする。ただし、敷地の一部
が沿道区域に含まれる場合は、敷地全体
を沿道区域として扱う。

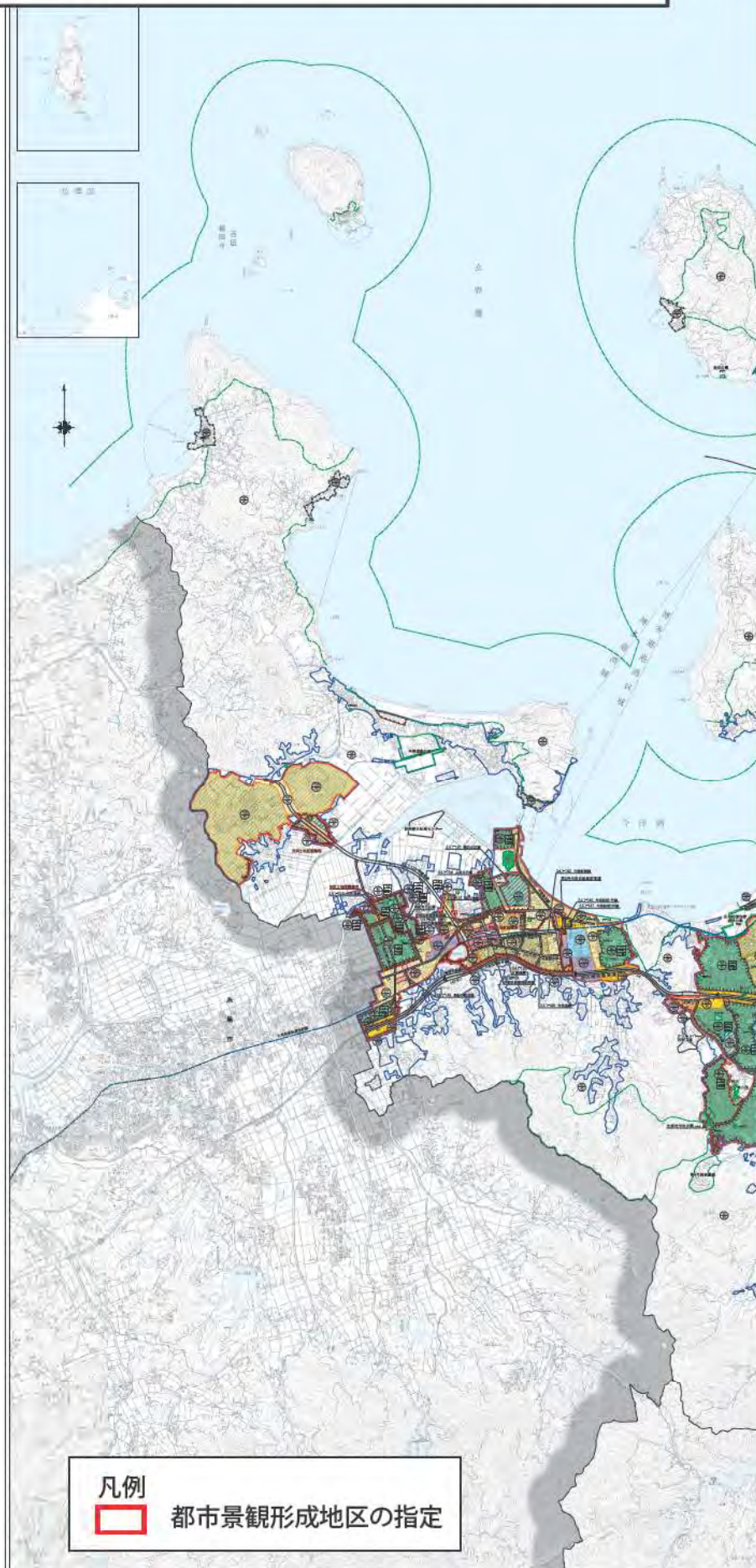
① 筥崎宮地区



福岡市景観計画の変更（景観法に基づく意見聴取）

凡 例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	上段容積率・下段建ぺい率
	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区（特別用途地区）
	特別用途地区
	第一種 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポンプ場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄道
	自然公園区域
	市郡界
	区町村界

	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)
	(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



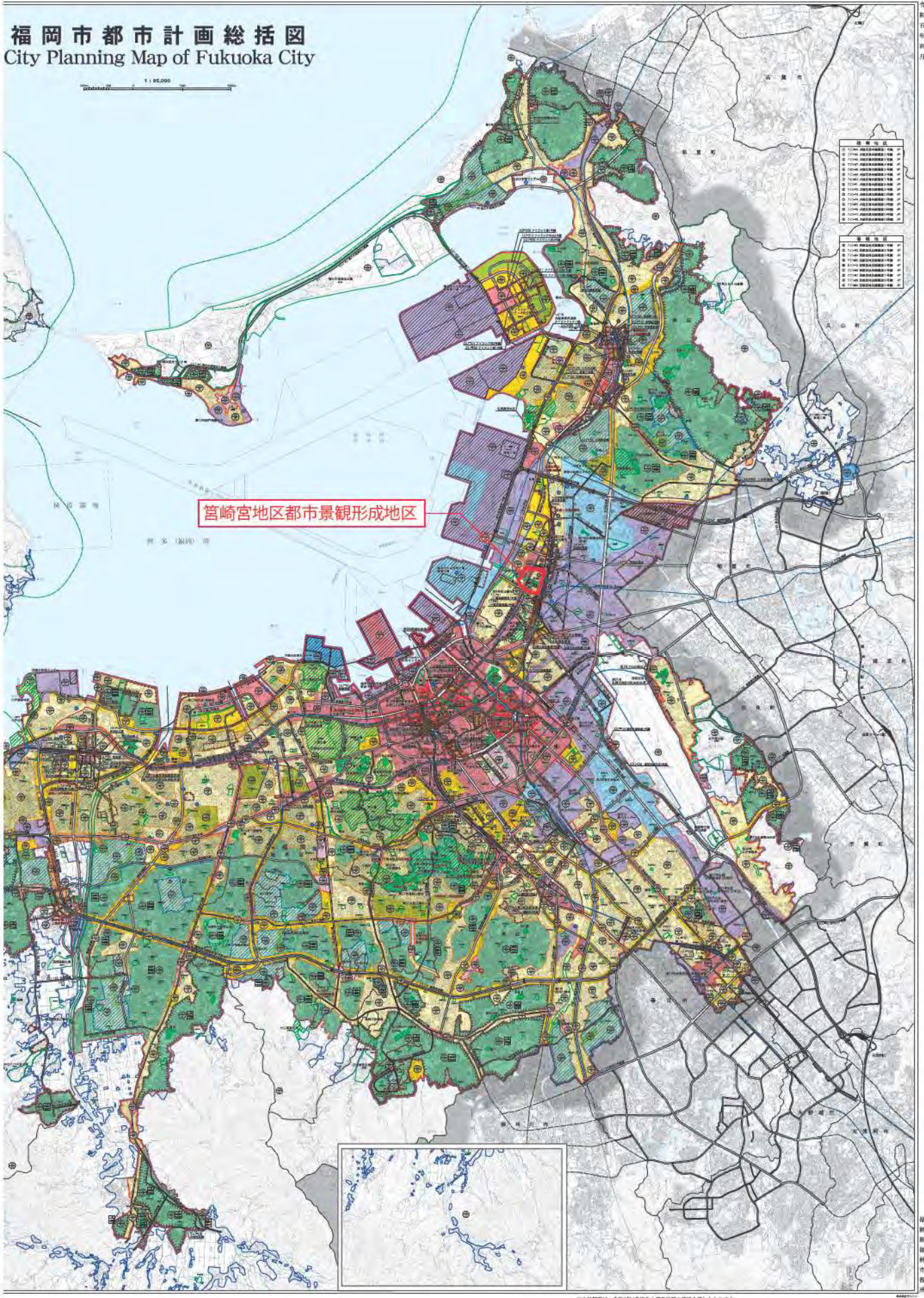
凡例



都市景観形成地区の指定

福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City

1 : 95,000



宮崎宮地区都市景観形成地区

景観地区

地区番号	地区名称	面積(㎡)
1	宮崎宮地区	1,234,567
2	宮崎宮地区	1,234,567
3	宮崎宮地区	1,234,567
4	宮崎宮地区	1,234,567
5	宮崎宮地区	1,234,567
6	宮崎宮地区	1,234,567
7	宮崎宮地区	1,234,567
8	宮崎宮地区	1,234,567
9	宮崎宮地区	1,234,567
10	宮崎宮地区	1,234,567

景観地区

地区番号	地区名称	面積(㎡)
11	宮崎宮地区	1,234,567
12	宮崎宮地区	1,234,567
13	宮崎宮地区	1,234,567
14	宮崎宮地区	1,234,567
15	宮崎宮地区	1,234,567
16	宮崎宮地区	1,234,567
17	宮崎宮地区	1,234,567
18	宮崎宮地区	1,234,567
19	宮崎宮地区	1,234,567
20	宮崎宮地区	1,234,567

※本図は、令和5年4月現在の都市計画の図面を示したものです。
図面や図説の表には、所収も都市計画図について必ずご確認ください。

