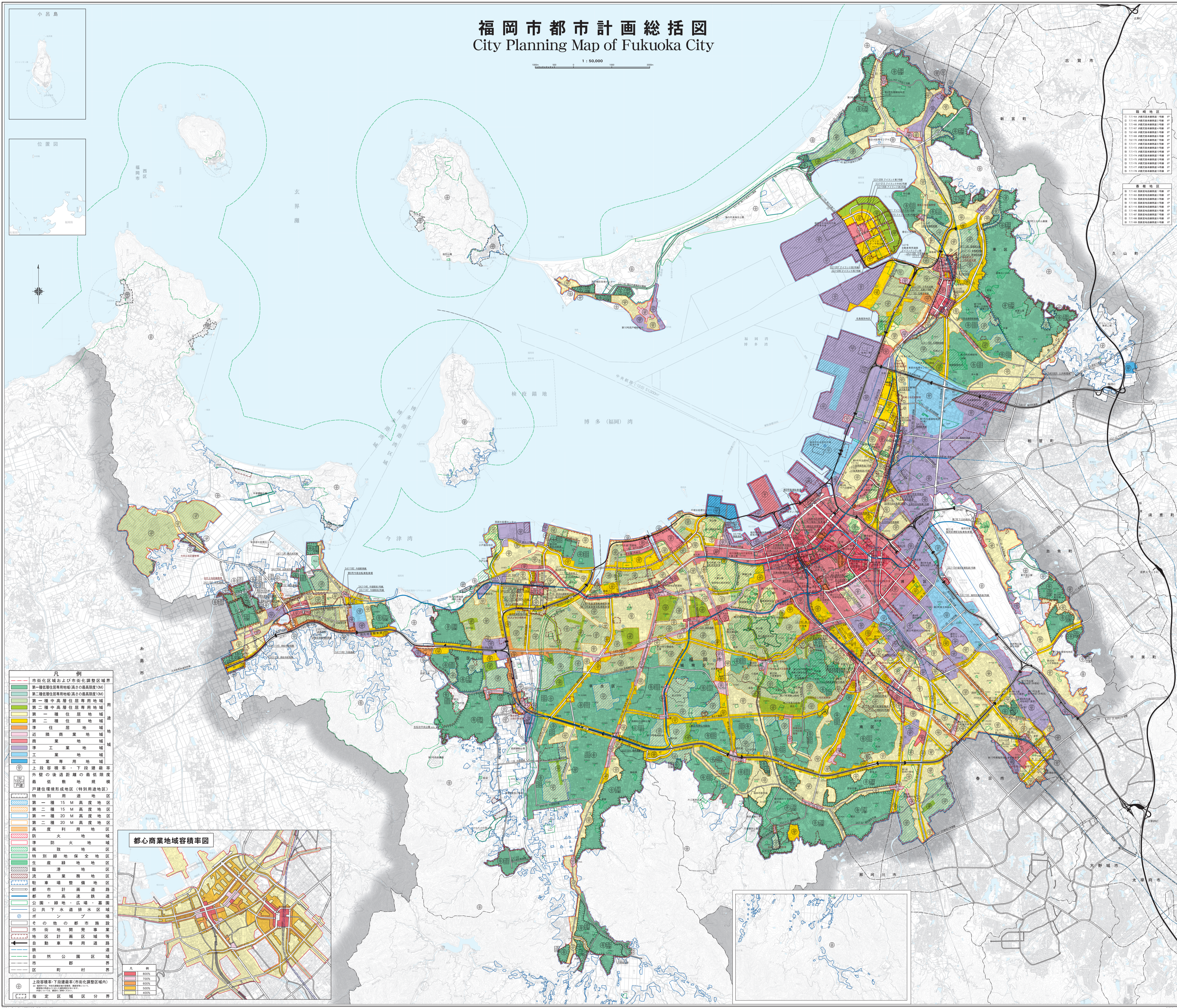


福岡市都市計画総括図 City Planning Map of Fukuoka City



凡例

- 市域外区域および市域調整区域
- 第一種居住用途地域(高さの最高限度10M)
- 第二種居住用途地域(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
- 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
- 上段階層・下段階層
- 外環の環状道路の最低階層
- 都市計画道路
- 戸建住環境形成地区(特別用途地区)
- 特別用途地区
- 第一種15M高度地区
- 第二種15M高度地区
- 第一種20M高度地区
- 第二種20M高度地区
- 高度利用地区
- 防火地域
- 風防地区
- 特別緑地保全地区
- 生産緑地地区
- 臨港地区
- 流通業務地区
- 都市計画商業地区
- 都市計画工業地区
- 公園・緑地・広場・遊園
- 公共下水道排水区域
- その他の都市施設
- 市営地開発事業
- 都市計画区域
- 自動車専用道路
- 自然公園区域
- 市街地
- 区町村界
- 上段階層・下段階層(市域調整区域内)
- 市域調整区域
- 指定区域区分

都市商業地域容積率図

容積率	色
80%	赤
70%	オレンジ
60%	黄
50%	緑
40%	青

建築物の制限概要 ■用途地域

用途地域内の建築物の用途制限	第一種居住用途地域	第二種居住用途地域	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	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	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
業務用住宅で、非住宅部分の床面積が500㎡以下かつ建築物の延べ面積が2分の1未満	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○ 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び器具類等のサービス利用店舗のみ、2階以下 ◎ 2階以下で、物品の取扱い、飲食、娯楽、住居、住居の付帯利用、銀行の支店、宅建業者等のサービス業務店舗のみ、2階以下 ◎ 2階以下、商業施設、飲食店等 ■ 高層ビル等、商業ビル等のみ、2階以下
事務所等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	2階以下
ホテル、旅館	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下
遊技場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下
遊園地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 10,000㎡以下
公共施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 容積200㎡未満 ▲ 建築付帯設備等を除く
学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下
自動車修理工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下
工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下
倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下
その他	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下

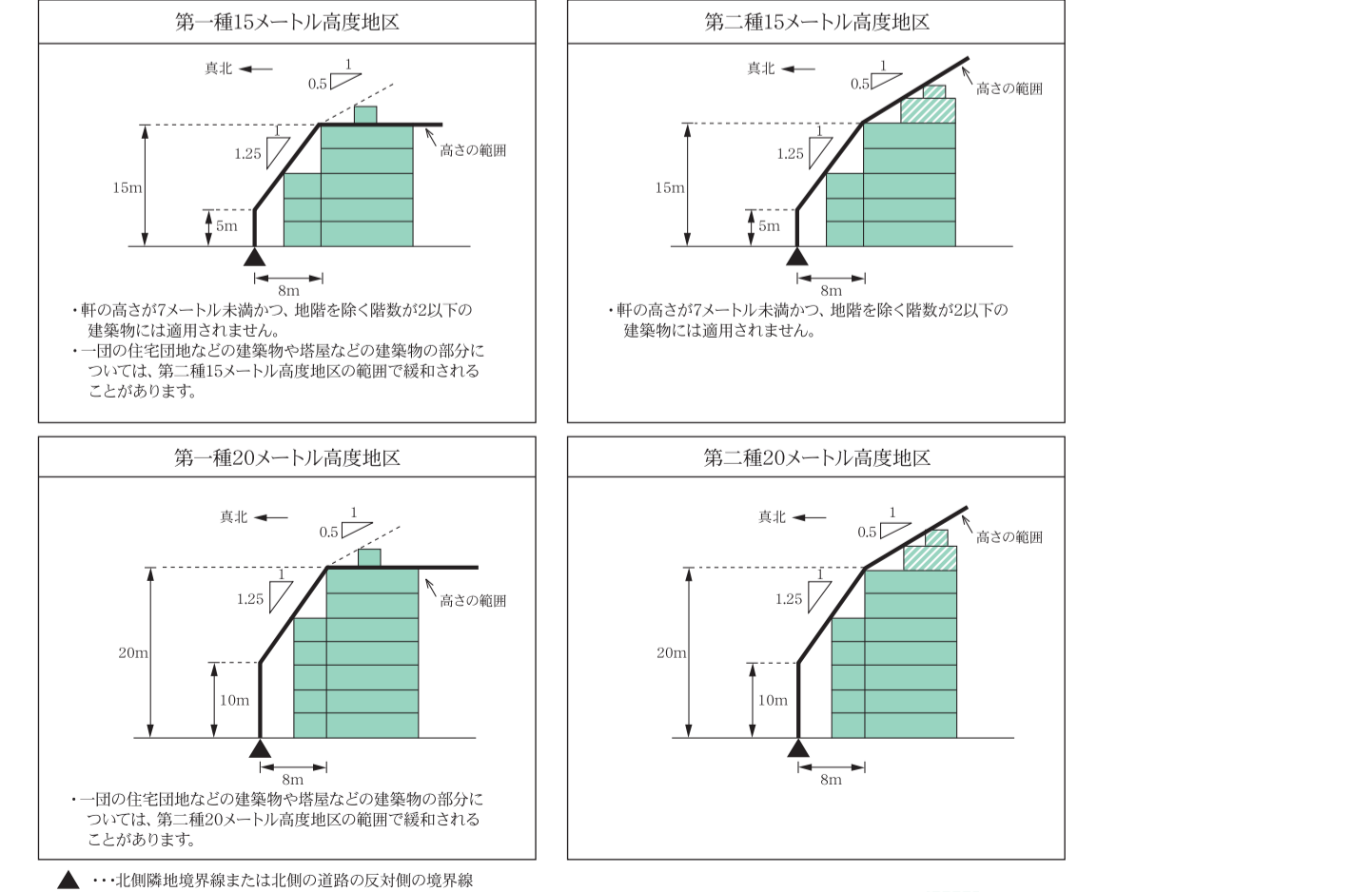
※建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の規制によって制限を受ける地域があります。
(例)「地区計画」(都市計画法第12条の4)等により「建築物等の用途の制限」が定められた地域
「居住営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和23年法律第122号)に定められた「風俗営業」(ばちこ屋、麻雀屋等)及び「風俗特種営業」(個室付浴場等)に該当するものについて、同法及び同法施行条例(昭和59年福岡県条例第30号)の規定により営業許可を受けることができない地域(具体例：第二種住居地域及び準住居地域における「ばちこ屋」、「麻雀屋」)

■戸建住環境形成地区(特別用途地区)

用途	規模		用途と規模にあわせた制限	
	建蔽率※1	容積率	敷地面積の最低限度	外壁後退距離の限度
(1) 戸建住宅	①	40%以下	60%以下	1m以上
	②	40%以下	80%以下	1m以上
	③	50%以下	80%以下	1.5m以上※3
(2) その他上記以外(2F以上の共同住宅、老人ホーム、診療所など)	40%以下	60%以下	—	1m以上

※1 敷地が角地等の場合、建蔽率の緩和が適用されます。
※2 「165㎡未満の敷地」で、都市計画法決定日前から敷地面積が「165㎡未満の敷地」であることが確認できるものは、この欄に該当します。
※3 都市計画法決定日前に建築されたものの増築は、増築部分のみ外壁後退距離1.5m以上を確保すれば、建蔽率50%以下となります。

■高度地区



※第一種、第二種の制限は、敷地面積などにより上記制限の高さの範囲内で、10mまたは20mを超える建築物を建てることが可能です。なお、建築物の高さの制限は、都市計画法で定められた高度地区を定め、建築基準法などにより法定的に規制されます。

※本総括図は、令和8年4月現在の都市計画の概略を示したものです。建築や開発等の際には、用途地域等都市計画について(問い合わせ先は裏面参照)必ず確認してください。