

1 地区計画等の変更理由

天神明治通り地区では、更新期を迎えた建物の機能更新と併せ、地権者が主体となったまちづくりの取り組みを進めており、平成25年9月にまちの将来像を示す地区計画(方針)の都市計画決定を行った。

天神一丁目北ブロックにおいては、エリア内に予定されている都市計画道路天神通線と一体となったまちづくりを行うことにより、都市機能の強化と地区の魅力向上を図る取り組みの検討を行ってきた。

天神一丁目北ブロック14番街区において、地区整備計画(原案)について合意形成が図られたことから、地区計画及び都市計画道路天神通線の変更(内容の追加)の手続きを進めるもの。

2 地区の概要

○所在地:福岡市中央区天神一丁目の一部

○区域面積:約 0.7ha

○都市計画等

用途地域:商業地域, 防火地域

容積率:600%, 建蔽率:80%

○都市計画道路天神通線

渡辺通りを補完する幹線道路として、都市計画道路天神通線を北方向へ延伸するもの。

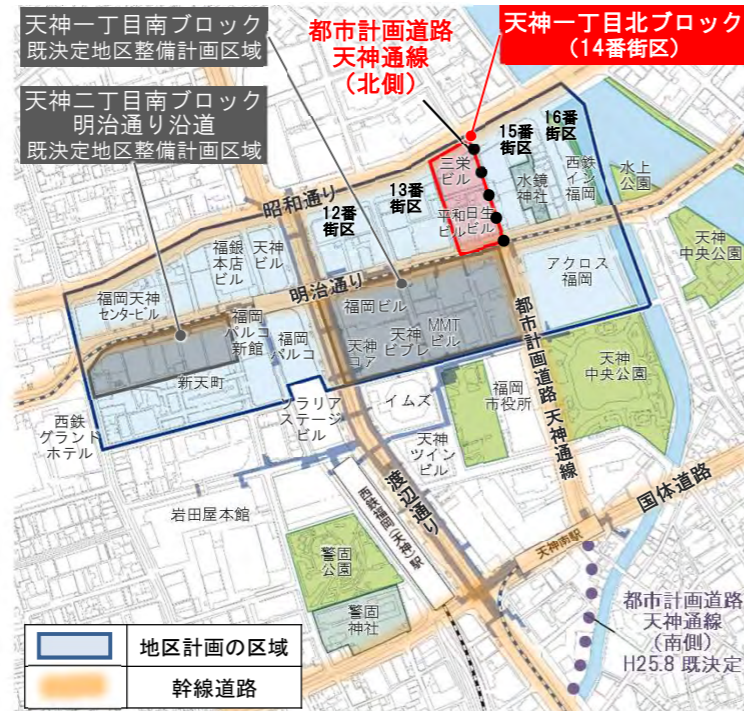
・北側(L=約110m)

※市役所東側(L=約360m)

平成 9年9月 供用済

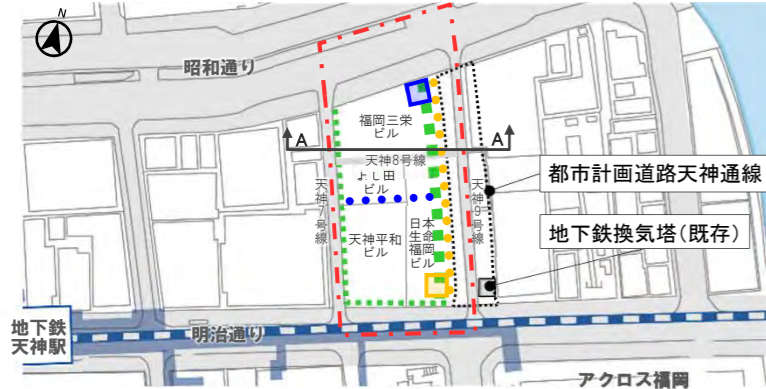
※南側(L=約190m)

平成25年 8月 都市計画変更済



3 追加する地区整備計画等の概要

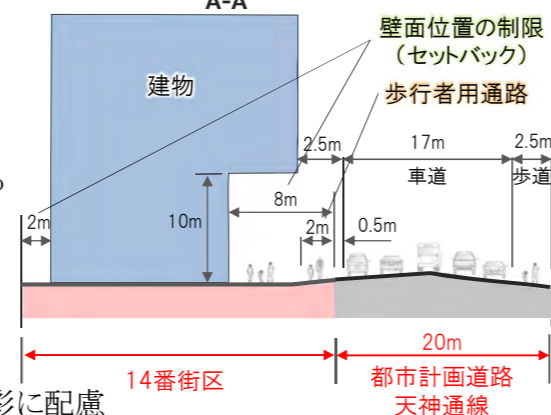
■主要な公共施設, 地区施設の配置及び規模



地区整備計画区域 (再開発等促進区)	
歩行者用通路 幅員2m(地上部)	主要な公共施設
広場 約100㎡ (地上, 地下部)	地区施設
歩行者用通路 幅員3m(地上部)	広場 約100㎡ (地上部)
壁面の位置の制限	2m
	8m (地盤面から10mを超える部分は2m)

※ 既存の地下ネットワーク

《断面イメージ》 A-A



○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:

850%に、まちづくりの取り組みに応じて最大400%を加算し、1,250%(現指定容積率600%)

・加算容積率 [・まちづくりの取り組み内容に応じて最大350%
[・天神ビッグバンボーナス認定を受けた場合50%

・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150%を加算し、1,000%

○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定める

○建築物等の形態又は意匠の制限:

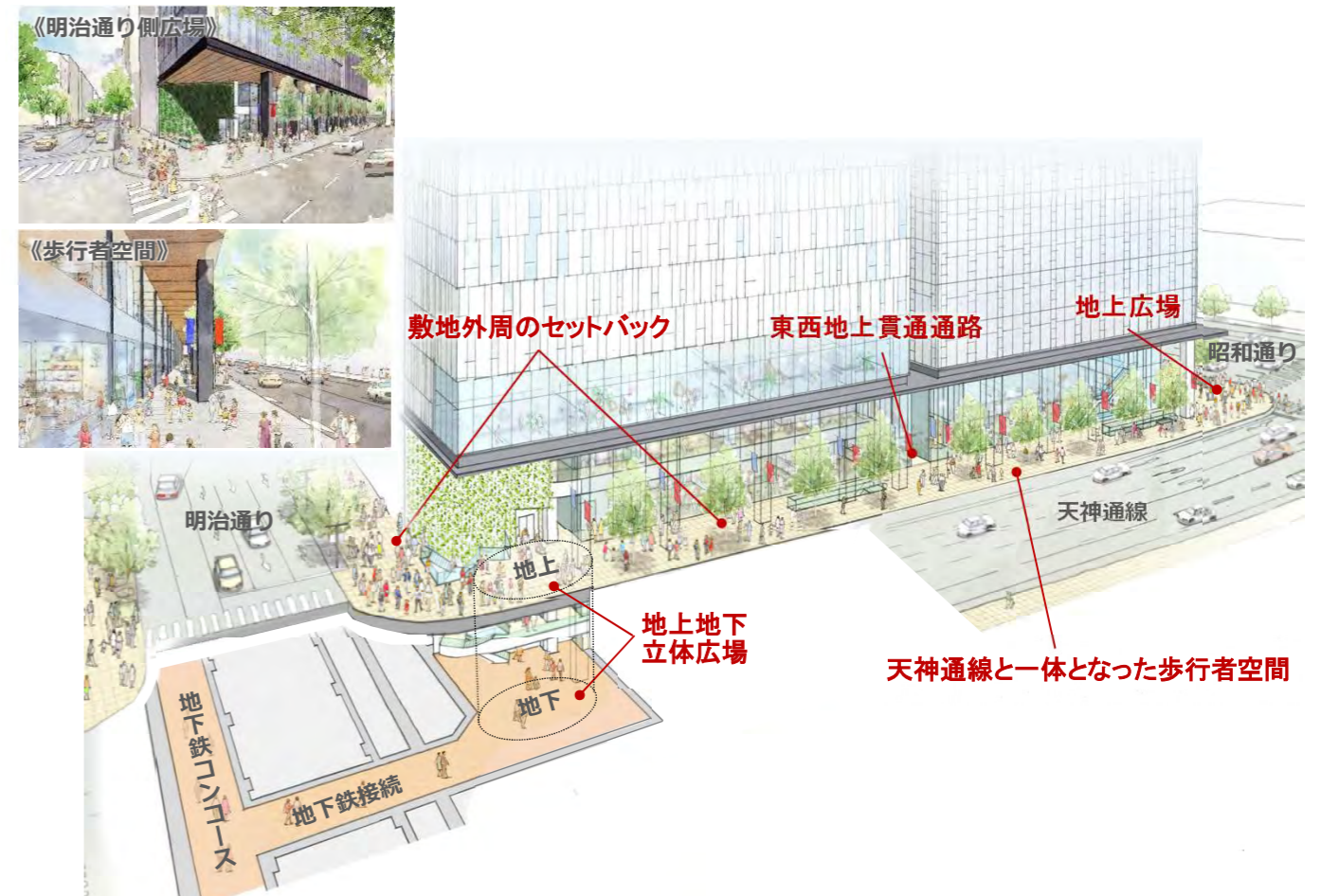
屋根, 外壁等は周辺の環境との調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮

4 まちづくりの方向性

■主なまちづくり取り組みの概要

<p>快適な歩行者空間の創出</p>	<p>●天神通線と一体となった歩行者空間の創出</p> <p>●地上地下の立体広場の設置(明治通り) ●地上広場の設置(昭和通り)</p> <p>☆広場へのエスカレーター・エレベーターの設置</p> <p>●東西地上貫通通路の整備 ☆明治通り・昭和通りの歩道の高質化</p>
<p>魅力あるまちなみの創出</p>	<p>●壁面後退による、ゆとりある歩行者環境の形成</p> <p>☆沿道の緑化 ☆アイストップとなる景観形成 ☆建物低層部への賑わい施設配置</p>
<p>円滑で安全な交通環境の創出</p>	<p>☆サイクルポストの取込み, 利用しやすい駐輪場整備</p>
<p>誰もが安全で安心なまちづくり</p>	<p>☆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</p>
<p>都心機能の強化</p>	<p>☆アジアビジネス, 創業支援, 文化, 情報発信, 観光などの機能の導入</p>

■まちづくり取り組みイメージ



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

5 スケジュール

令和2年 3月	都市計画原案の縦覧(地区計画)(縦覧者27名, 意見書0通)
令和2年 6月	福祉都市委員協議会(地区計画・都市計画道路天神通線・地下鉄施設の変更)
令和2年 7月	都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者16名, 意見書0通)
令和2年 8月	都市計画審議会に付議
令和2年 9月	都市計画決定告示
令和2年12月	建築基準法に基づく条例化