

平成27年 8月 4日
福岡市

2024天神未来創造
天神ビッグバン

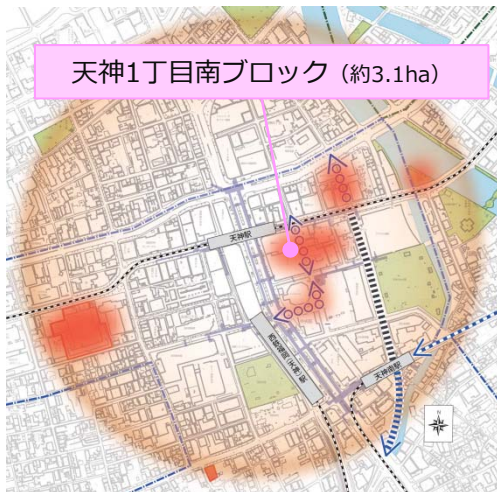
天神ビッグバンプロジェクト 「天神1丁目南ブロックのまちづくり」が 次なるステージへ！

福岡市の天神地区に新たな雇用と空間を創出するプロジェクト「天神ビッグバン」。
先月発表した東の玄関口「水上公園のリニューアル」に続き、明治通り地区の一大民間プロジェクト「天神1丁目南ブロックのまちづくり」がいよいよ次なるステージに向けて動き出します。

天神ビッグバンの中核に位置する天神1丁目南ブロック（約3.1ha）において、大幅な容積率の緩和を可能とする地区計画が、本日、福岡市都市計画審議会にて承認されました。今後、所定の手続きを経て、9月頃都市計画決定される見通しです。

この容積率の緩和は、民間ビルの建替えに向けた第一弾の取組みとなり、国家戦略特区として既に認められている「航空法高さ制限のエリア単位での特例承認」とあわせて、天神ビッグバンプロジェクトをさらに加速させていきます。

<位置図>



<地区計画の主な内容>

- 歩行者の回遊性の向上を図るため、地下通路や広場等を確保
- 安全で快適な歩行空間等を確保するため、壁面位置の制限を設定
- 都市機能の強化や交通環境の改善など、まちづくりの取り組みに応じた容積率の最高限度 **(800%⇒最大1400%)**へ変更 など

<まちづくりの方向性>

■計画的な機能更新とあわせた業務機能や商業等多様な機能の強化

■立体的な歩行者ネットワークの拡充と快適で質の高い歩行者空間の創出

■円滑で安全な交通環境の形成



■環境負荷の低減に配慮したまちづくり

■連続性と個性が融合したまちなみの形成

■誰もが安心して安全なまちづくり

【お問い合わせ】

住宅都市局 都市づくり推進部 都心再生課 担当:宮本・高橋 電話:092-711-4425

天神明治通り地区(天神1丁目南ブロック)地区計画変更について

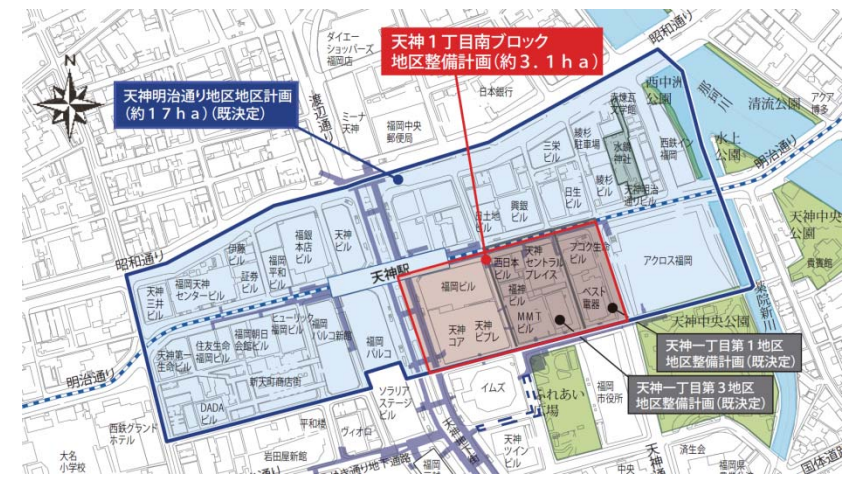
○天神明治通り地区（17ha）においては、平成25年9月に地区計画（方針）の都市計画決定を行っており、その後、地区内において同方針に基づき、具体的なまちづくりのルールとなる地区整備計画の検討を行っている。

○今回、天神1丁目南ブロック（3.1ha）において、計画的な機能更新に併せた業務・商業等の多様な機能の強化や、立体的な歩行者ネットワークの拡充及び、快適で質の高い歩行者空間の創出などを内容とする地区整備計画について、合意形成が図られたことから、地区計画の変更（内容の追加）手続きを進めるもの。

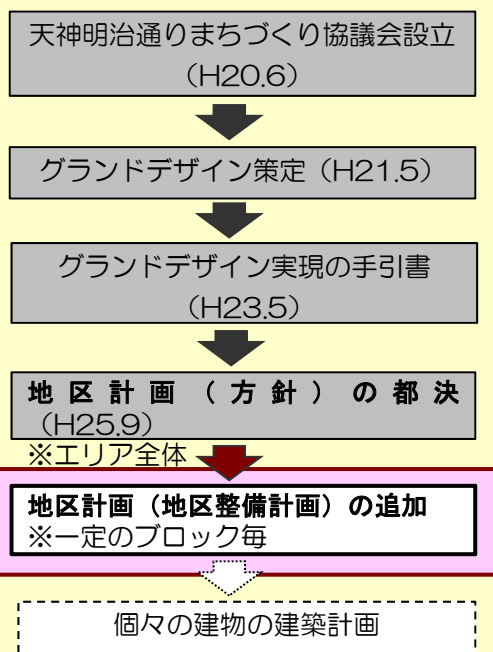
■ 地区の概要

＜天神明治通り地区＞
 ○ 所在地：福岡市中央区天神1、2丁目
 ○ 区域面積：約17ha
 ○ 都市計画等
 ・用途地域：商業地域
 容積率600～800%
 建ぺい率80%

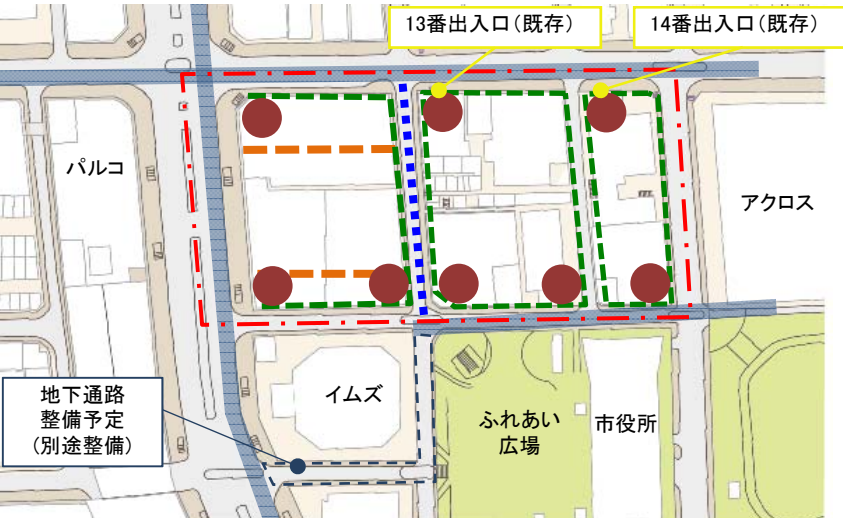
＜天神1丁目南ブロック＞
 ○ 所在地：福岡市中央区天神1丁目9,10,11番
 ○ 区域面積：約3.1ha
 ○ 都市計画等
 ・用途地域：商業地域
 容積率800%
 建ぺい率80%



■ 天神明治通り地区のまちづくりの経緯及び将来像



■ 追加する地区計画の概要



凡例		
	地区整備計画範囲	
	主要な公共施設	通路 幅員6m (地下部)
	地区施設	広場(約100㎡) (地上部、地下部)
		通路 幅員3m (地下部)
	壁面の位置の制限	2m

※ 既存の地下ネットワーク

○建築物等の用途制限

性風俗営業施設、ぱちんこ屋、マージャン屋、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）

○容積率の最高限度

900%に、まちづくりの取組みに応じて最大500%を加算し、**1,400%**（現指定容積率800%）
 ○加算容積率
 ・まちづくりの取組み内容に応じて最大350%
 ・主要な公共施設を整備する場合150%

※ただし、敷地面積1000㎡未満の場合は、最大100%（既存建築物の敷地を除く）を加算し、1,000%
 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。

○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

■ まちづくりの方向性

■ 計画的な機能更新とあわせた業務機能や商業等多様な機能の強化

☆「街の共用部」などにおける、都心機能を強化する機能の導入
 (例)
 ・アジアビジネス、創業支援、情報発信、集客、交流、創造等の機能 など

■ 立体的な歩行者ネットワークの拡充と快適で質の高い歩行者空間の創出

【敷地内】
 ●立体広場の設置(地上地下)
 ●東西貫通通路の確保(地下)
 ☆その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの
 【敷地外】
 ●(仮称)因幡町通り地下通路
 ☆明治通り等の歩道高質化
 ☆因幡町通りの高質化

■ 円滑で安全な交通環境の形成

☆利用しやすい駐車場の確保や集約的な配置
 ☆駐車場出入口の集約化及び共用車路の設置
 ☆共同荷捌き駐車場の設置
 ☆その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの



【凡例】
 ● 必ず実施する項目（地区整備計画に記載）
 ☆ 取組みを誘導する項目（取組みに応じて容積率緩和）

■ 環境負荷の低減に配慮したまちづくり

☆建築物の環境負荷の低減
 ☆その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの
 (例)
 ・CASBEE福岡Aクラス評価、建物の省エネ
 ・因幡町通りへのミストの整備等

■ 連続性と個性が融合したまちなみの形成

●壁面後退によるゆとりある歩行者環境の形成
 ☆沿道や建物壁面等への見える緑化
 ☆回遊動線沿い建物低層部の賑わい施設の導入
 ☆その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの

■ 誰もが安心して安全なまちづくり

☆建物の耐震性能の向上
 ☆防災備蓄倉庫などによる防災性能の向上
 ☆その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの

■ (仮称) 因幡町通り地下通路

位置：市道天神3号線の地下部
 延長、幅員：約120m、6m
 事業主体：民間事業者による整備・管理（補助金の交付を予定）
 平成27年度 設計検討
 平成30年度 供用開始予定

■ スケジュール

平成27年3月6日	第4委員会報告（都市計画原案の縦覧）
平成27年4月3日～16日	都市計画原案の縦覧（縦覧者18名、意見書0通）
平成27年6月26日	第4委員会報告（都市計画審議会付議案）
平成27年7月2日～16日	都市計画案の縦覧（縦覧者14名、意見書0通）
平成27年8月	都市計画審議会に付議
平成27年9月	都市計画決定告示（予定）