

## ■ 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）

### ○容積率の最低限度：300% ○建蔽率の最高限度：80% ○建築面積の最低限度：200㎡

### ○建築物の容積率の最高限度:

（西街区 | 指定容積率700%）

- ・900%。ただし、まちづくり取組みに応じて最大1,350%（450%まで加算可能。天神ビッグバンボーナス含む）
- ・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%

（東街区 | 指定容積率800%）

- ・1,000%。ただし、まちづくり取組みに応じて最大1,550%（550%まで加算可能。天神ビッグバンボーナス含む）
- ・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1,100%

### ○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、外壁等は周辺環境と調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮

## 5 市街地再開発事業（原案）の概要

### ■建築物及び建築敷地の整備に関する計画

#### （西街区）

- 建築面積（建蔽率）：約4,900㎡（約80%）
- 延べ面積（容積率）：約88,000㎡（約1,350%）
- 建築敷地面積：約5,900㎡
- 主要用途：店舗、事務所、文化・情報発信等

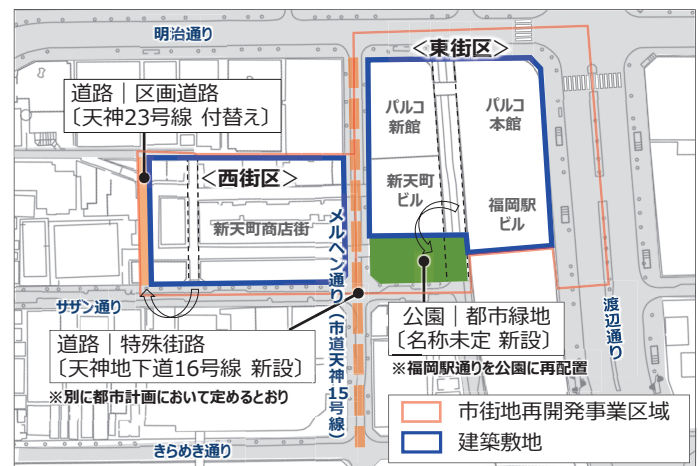
#### （東街区）

- 建築面積（建蔽率）：約7,400㎡（約90%）
- 延べ面積（容積率）：約138,000㎡（約1,550%）
- 建築敷地面積：約7,900㎡
- 主要用途：店舗、事務所、文化・情報発信、ホテル等

### ■公共施設の規模

- 道路：天神地下道16号線 新設（幅員6m）  
※別に都市計画において定めるとおり  
：市道天神23号線 付替え（約260㎡）
- 公園：公園（都市緑地）新設（約1,100㎡）

### ■施行区域、公共施設及び建築敷地の配置



## 6 メルヘン通りの地下通路（原案）の概要

- 名称：天神地下道16号線
- 位置：メルヘン通り（市道天神15号線）の地下部
- 延長：約190m
- 幅員：6m
- 事業主体：民間事業者による整備・管理

※新たな地下通路については、公共性の高い基盤整備となるため、国の補助制度の活用を含め支援のあり方を検討

## 7 スケジュール（予定）

- |        |     |  |
|--------|-----|--|
| 令和6年   | 3月  | 福祉都市委員会報告（地区計画・市街地再開発事業・地下通路）                    |
|        | 4月  | 都市計画原案の縦覧  |
|        | 6月  | 福祉都市委員会報告<br>（地区計画・市街地再開発事業・地下通路・地下鉄施設・西鉄天神大牟田線） |
|        | 7月  | 都市計画案の縦覧（法定縦覧）                                   |
|        | 8月  | 都市計画審議会に付議                                       |
|        | 10月 | 都市計画決定告示（地区計画・地下通路・地下鉄施設・西鉄天神大牟田線）               |
|        | 12月 | 地区計画条例化  |
| 令和7年   | 1月  | 都市計画決定告示（市街地再開発事業）                               |
| 令和7年度～ |     | 事業計画・組合設立等認可（市街地再開発事業）                           |



福岡広域都市計画地区計画の変更（福岡市決定）（原案）

都市計画天神明治通り地区地区計画を次のように変更する。

朱書きは追加、変更を示す  
黒書きは変更なしを示す

名 称	天神明治通り地区地区計画
位 置	福岡市中央区天神一丁目及び天神二丁目の各一部
面 積	約 17ha
地区計画の目標	<p>当地区は福岡を代表する業務・商業地区であり、地下鉄天神駅や天神地下街に隣接するとともに、明治通り、昭和通り、渡辺通りに面し、地下と地上において多くの人々が行き交う地区である。</p> <p>国際的な都市間競争の激化や建築物の機能更新期を迎える中で、当地区では、計画的な機能更新と併せた中枢業務機能の強化や商業等多様な機能の導入、公共交通機関の乗換えや回遊等の歩行者ネットワークの強化、明治通りにおける風格ある景観形成等が課題となっている。</p> <p>このため、九州・アジア新時代の交流拠点といった都市像や、環境、魅力、安全安心、共働など、今後求められる都市づくりの視点を踏まえ、都市機能の強化及び、魅力ある質の高い市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1 都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>〈基本方針（共通項目）〉</p> <p>① 業務機能の高度化に加え、地上低層部から地下レベルを中心に「街の共用部」として集客、交流、創造機能の導入を図る。</p> <p>② 地上・地下の快適な歩行者空間の創出などとあわせて、土地の有効・高度利用を促進し、活力とにぎわいのある都心空間と魅力ある市街地環境の形成を図る。</p> <p>●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</p> <p>③当地区は、明治通りに面して東西方向に長い街区形状であるため、駐車場計画にあたっては、駐車場の集約化及び出入口の集約化、共有車路の整備・運用などにより明治通り側の駐車場出入口を最低限とするとともに、公共交通利用の促進を図るなど、交通対策に取り組む。</p> <p>●天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）</p> <p>【高度利用ゾーン（西・東）】</p> <p>④土地の有効・高度利用を図り、商業・業務等の都市機能を誘導する。</p> <p>【神社ゾーン】</p> <p>⑤市民の憩いの空間となる緑豊かな神社空間の形成を図る。</p> <p>【公共施設ゾーン】</p> <p>⑥川沿いの立地を活かし、重要文化財や公園が一体となった緑豊かな水辺空間の形成を図る。</p> <p>●天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）</p> <p>【高度利用ゾーン（西街区・東街区）】</p> <p>⑦土地の有効・高度利用を行うとともに、新天町の歴史を継承した未来に向けた商店街の実現や、新たな文化芸術機能の導入を図る。</p> <p>【公共施設ゾーン】</p> <p>⑧公共施設の再配置に合わせ、来街者を迎える、緑豊かで多様な交流と憩いの空間の形成を図る。</p>
	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針

〈基本方針（共通項目）〉

①地上・地下の敷地内歩行者用通路等の整備を誘導するとともに、主要な歩行者動線の結節点において、バリアフリー化された地上・地下を結ぶ縦動線や広場の整備を誘導する。

●天神一丁目南ブロック

②地下鉄天神駅及び天神地下街と市役所前地下広場を結ぶ歩行者用通路を整備するとともに、地下鉄天神駅、天神地下街及び地下通路に接続する広場並びに地下部から地上部への出入口の確保を行う。

●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）

③地下鉄天神駅から天神西通り方面へのバリアフリー化された地下歩行者用通路を整備するとともに、地下鉄天神駅、地下歩行者用通路に接続する広場並びに地下部から地上部への出入口の確保を行う。

④明治通りと市道天神23号線を結ぶ歩行者用通路を整備し、歩行者の回遊性の向上を図り明治通りと南北の連絡強化に努める。

●天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）

⑤都市計画道路天神通線と一体となった歩行者用通路を整備し、沿道の回遊性の向上に努めるとともに、地下鉄天神駅に接続する広場並びに地下部から地上部への出入口の確保を行う。

⑥市道天神7号線と都市計画道路天神通線を結ぶ歩行者用通路を整備し、歩行者の回遊性の向上を図り東西の連絡強化に努める。

⑦にぎわいと憩いの空間を創出するため、都市計画道路天神通線と昭和通りの交差部に面して広場を整備する。

⑧地下鉄天神駅から那珂川方面へのバリアフリー化された地下歩行者用通路を整備するとともに、地下鉄天神駅、地下歩行者用通路に接続する広場並びに地下部から地上部への出入口の確保を行う。

⑨明治通りと昭和通りを結ぶ緑道を整備し、歩行者の回遊性の向上を図り、南北の連携強化及びにぎわいと憩いのある豊かな都市空間の形成に努める。

⑩那珂川沿いに緑地を整備し、緑豊かな河川沿いの空間の形成に努める。

●天神二丁目北ブロック

⑪地下鉄天神駅及び天神地下街から天神西通り及び昭和通り方面へのバリアフリー化された地下歩行者用通路を整備するとともに地下鉄天神駅と天神地下街の交差部、地下歩行者用通路に接続する広場並びに地下部から地上部への出入口の確保を行う。

⑫明治通りと昭和通りを結ぶ歩行者用通路を整備し、歩行者の回遊性の向上を図り南北の連絡強化に努める。

⑬にぎわいと憩いの空間を創出するため、渡辺通りと昭和通りの交差部に面して広場を整備するとともに、明治通りと昭和通りに面して、緑など魅力あふれるゆとりある広場を整備する。

●天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）

⑭地下鉄天神駅や西鉄福岡（天神）駅、西鉄天神高速バスターミナル等の各公共交通施設との連携強化を図るため、多層階に広場を整備する。

⑮公共交通の利用促進や地上・地下の混雑緩和、回遊性向上を図るため、メルヘン通りの地下において、地下鉄天神駅ときらめき通り地下通路をつなぐ地下通路を整備する。

⑯東西方向の利便性とにぎわいを確保し、回遊性向上を図るため、多層階に、バリアフリー化された歩行者用通路や広場を整備する。さらに、西街区の歩行者用通路においては、新天町の歴史を継承し、未来に向けた商店街の形成を図る。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p style="text-align: center;">都市基盤施設及び地区施設の整備の方針</p>	<p><b>〈誘導方針（努力項目）〉</b></p> <p>⑰明治通りにおいては、わかりやすく、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を図るため、建築物の機能更新とあわせて、快適で高質な歩行者空間の創出を図る。</p> <p>●<b>天神一丁目南ブロック</b></p> <p>⑱因幡町通り（市道天神3号線）においては、渡辺通りを補完して天神を南北につなぐ魅力ある歩行者回遊動線となるよう、にぎわいと憩いの空間の創出や沿道の緑化等に努める。</p> <p>⑲街区外周の道路においては、快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、建築物の機能更新とあわせて、にぎわいのある歩行者空間の創出や緑化等に努める。</p> <p>⑳地下鉄天神駅や歩行者用通路等と連絡する地下部において、来街者を迎え、多様な交流の場となるよう、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。</p> <p>●<b>天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</b></p> <p>㉑地下鉄天神駅や歩行者用通路等と連絡する地下部において、来街者を迎え、多様な交流の場となるよう、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。</p> <p>●<b>天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）</b></p> <p>㉒街区外周の道路においては、快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、建築物の機能更新とあわせて、にぎわいのある歩行者空間の創出や緑化等に努める。</p> <p>㉓地下鉄天神駅や歩行者用通路等と連絡する地下部において、来街者を迎え、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。</p> <p>㉔那珂川沿いの水上公園においては、建物の機能更新とあわせて、緑豊かな水辺の遊歩道や、憩いとふれあいのある親水空間の創出に努める。</p> <p>●<b>天神二丁目北ブロック</b></p> <p>㉕街区外周の道路においては、快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、建築物の機能更新とあわせて、にぎわいのある歩行者空間の創出や緑化等に努める。</p> <p>㉖地下歩行者用通路においては、にぎわいのある歩行者空間の創出に努める。</p> <p>㉗地下鉄天神駅や天神地下街、歩行者用通路等と連絡する地下部において、来街者を迎え、多様な交流の場となるよう、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。</p> <p>●<b>天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）</b></p> <p>㉘公共施設ゾーンの公園においては、公共施設の再配置に合わせ、集い、憩い、防災などの機能を兼ね備えた、まちに潤いを与える緑豊かな空間の創出に努める。</p> <p>㉙街区外周の道路においては、快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、建築物の機能更新とあわせて、にぎわいのある歩行者空間の創出や緑化等に努める。</p> <p>㉚地下鉄天神駅や天神地下街、地下通路と連絡する地下部において、来街者を迎え、多様な交流の場となるよう、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。</p> <p>㉛地上2階における駅前東西街区間の連続性を確保するため、メルヘン通り上空において、一体的な歩行者空間の創出に努める。</p>
	<p style="text-align: center;">建築物等の整備の方針</p>	<p>3 良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p><b>〈基本方針（共通項目）〉</b></p> <p>①当地区にふさわしい業務・商業等の機能の集積と、建物低層部への歩行者空間に面したにぎわいの創出を図るため、必要に応じて「建築物等の用途の制限」を定める。</p>

建築物等の整備の方針

- ②土地の健全かつ合理的な高度利用を通じて魅力ある市街地環境の形成を図るため、必要に応じて「建築物の容積率の最高限度」を定める。
- ③歩行者及び自転車の安全で快適な空間を確保するため、必要に応じて「壁面の位置の制限」を定める。
- ④にぎわいのある街並みの形成を図るため、必要に応じて「建築物等の形態又は意匠の制限」「壁面の位置の制限」等を定める。特に明治通り沿道は、壁面が連続した景観の形成を図るとともに、魅力的な歩行者空間と風格のある都市景観を形成する建物デザインとする。

●**天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）**

- ⑤土地の健全な高度利用を図るため、必要に応じて「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「建築物の建築面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」を定める。

●**天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）**

- ⑥土地の健全な高度利用を図るため、必要に応じて「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「建築物の建築面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」を定める。
- ⑦この地区計画の告示があった日において、現存する地下鉄天神駅の各出入口については、建築物の建て替え後、壁面後退区域を除く建築物の敷地において機能を確保する。
- ⑧西街区においては、西鉄コンコース方面から大名方面の連絡強化を図るため、地上2階の歩行者空間等を確保する。

〈**誘導方針（努力項目）**〉

- ⑨交通環境の改善を図るため、利用しやすい駐輪場の整備に努めるとともに、駐車場の出入口を周辺の交通環境や歩行者の安全に配慮した配置とし、集約化（車路共用化、地下接続等）に努める。
- ⑩環境との共生を図るため、環境負荷の低減や資源の再利用、緑化をはじめとする自然的環境の創出等に努める。
- ⑪安全・安心の向上を図るため、ユニバーサルデザインの理念に基づいた整備や、耐震性の向上をはじめとした防災性及び防犯性の向上に努める。

●**天神一丁目南ブロック**

- ⑫「街の共用部」などにおいて、都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、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に努める。
- ⑬バスベイの確保やバス停周辺の滞留空間の確保、利用しやすい共同荷捌き駐車場や駐輪場の確保など、交通環境の改善に努める。
- ⑭魅力ある街並みを創出するよう、建築物の地上2階から3階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。
- ⑮健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。

●**天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）**

- ⑯「街の共用部」などにおいて、都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、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に努める。
- ⑰バスベイの確保やバス停周辺の滞留空間の確保、利用しやすい共同荷捌き駐車場や駐輪場の確保など、交通環境の改善に努める。
- ⑱魅力ある街並みを創出するよう、建築物の地上2階から3階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。
- ⑲健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。
- ⑳この地区計画の告示があった日において敷地内に現存する地下鉄換気塔については、建築物の建て替え後、壁面後退区域を除く建築物の敷地において機能確保を図る。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の整備の方針</p>	<p><b>●天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）</b>  <b>【高度利用ゾーン（西・東）】</b></p> <p>⑳「街の共用部」などにおいて、都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、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に努める。</p> <p>㉑バスベイの確保やバス停周辺の滞留空間の確保、利用しやすい共同荷捌き駐車場や駐輪場の確保、建築物の機能更新と併せた道路等整備、多層階での敷地内歩行者結節動線の設置など、交通環境の改善に努める。</p> <p>㉒魅力ある街並みを創出するよう建築物の地上2階から3階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。</p> <p>㉓健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。</p> <p>㉔市道天神9号線東側に隣接の敷地に現存する地下鉄換気塔については、当街区敷地の壁面後退区域を除く建築物の敷地において機能確保を図る。</p> <p><b>●天神二丁目北ブロック</b></p> <p>㉕「街の共用部」などにおいて、都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、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に努める。</p> <p>㉖バスベイの確保やバス停周辺の滞留空間の確保、利用しやすい共同荷捌き駐車場や駐輪場の確保、建築物の機能更新と併せた道路等整備など、交通環境の改善に努める。</p> <p>㉗魅力ある街並みを創出するよう建築物の地上2階から3階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。</p> <p>㉘健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。</p> <p>㉙この地区計画の告示があった日において敷地内に現存する地下鉄換気塔については、建築物の建て替え後、壁面後退区域を除く建築物の敷地において機能確保を図る。</p> <p><b>●天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）</b>  <b>【高度利用ゾーン（西街区・東街区）】</b></p> <p>㉚「街の共用部」などにおいて、都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、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に努める。</p> <p>㉛バスベイの確保やバス停周辺の滞留空間の確保、利用しやすい共同荷捌き駐車場や駐輪場の確保、多層階での敷地内歩行者結節動線の設置など、交通環境の改善に努める。</p> <p>㉜魅力ある街並みを創出するよう建築物の地上2階から3階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。</p> <p>㉝健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。</p> <p>〈許可方針（選択項目）〉</p> <p><b>●天神一丁目南ブロック、天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</b>  <b>天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）、天神二丁目北ブロック、天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）</b></p> <p>㉞良好なまちなみ及び魅力ある市街地環境を形成するため、必要に応じて「壁面の位置の制限」等を定め、特定行政庁の許可により当地区にふさわしい道路斜線制限及び隣地斜線制限（天神二丁目南ブロック（明治通り沿道・駅前東西街区）においては、互いの地区整備計画区域の間の隣地斜線制限も含む）の運用を図る。</p>
	<p>その他当該区域の整備及び開発に関する方針</p>	<p>4 地区の個性を創出するため、那珂川沿いにおける水辺の魅力を活かした環境形成や、天神交差点における街の個性を創出する建物コーナー部のデザインの工夫等により、地区のランドマークの形成に努める。</p>

再開発等促進区		約 12.4 ha			
主要な公共施設の 配置及び規模	広場	名 称	面 積		摘 要
		広場Q	約100㎡		地上部 地下鉄天神駅に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
		広場R	約100㎡		地下部
		広場S	約100㎡		地上部 地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
		広場T	約100㎡		地下部
		広場V	約100㎡		地上部 地下鉄天神駅に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
		広場W	約100㎡		地下部
		広場X	約100㎡		地上部 地下鉄天神駅と天神地下街の交差点部に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。(ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
		広場Y	約100㎡		地下部
		広場Z	約100㎡		地上部 地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。(ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
		広場ア	約100㎡		地下部
		広場イ	約500㎡		地上部 地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。(ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
		広場ウ	約100㎡		地下部
		広場ケ	約100㎡		地上部 地下鉄天神駅に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
		広場コ	約100㎡		地下部
		広場サ	約300㎡		地上部 地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
		広場シ	約100㎡		地下部
		広場ス	約500㎡		地上部 天神地下街に接続する地下部から地上部、西鉄福岡(天神)駅に接続する地上2階から地上部への階段等の出入口を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
	広場セ	約300㎡		地下部	
	広場ソ	約300㎡		地上2階	
	その他の 公共空地	名 称	幅員	延長	摘 要
歩行者用通路A		6 m	約120 m	地下部(地下鉄天神駅等とバリアフリー接続)	
歩行者用通路B		4 m	約150 m	地下部 (この地区計画の告示があった日に地下鉄天神駅の出入口を有する敷地においては、当該通路を地下鉄天神駅に接続させるとともに、地下鉄天神駅の出入口機能を確保する)	



主要な公共施設の 配置及び規模	その他の 公共空地	名 称	幅員	延長	摘 要
		歩行者用通路C	2 m	約 1 0 0 m	地上部
		歩行者用通路D	4 m	約 2 4 0 m	地下部 (この地区計画の告示があった日に地下鉄天神駅の出入口を有する敷地においては、当該通路を地下鉄天神駅に接続させるとともに、地下鉄天神駅の出入口機能を確保する)
		歩行者用通路E	4 m	約 2 5 m	
		歩行者用通路F	4 m	約 4 0 m	地下部
		歩行者用通路G	6 m	約 5 5 m	地上部
		歩行者用通路H	4 m	約 5 5 m	地下部
		歩行者用通路I	5 m	約 9 0 m	地上部 (商店街のにぎわい空間を含む)
		歩行者用通路J	5 m	約 8 0 m	
		緑道A	1 0 m	約 7 5 m	地上部

再開発等促進区						
天神一丁目南ブロック						
地区 整備 計画	面 積	約 3. 1 ha				
	地区施設の 配置及び規模	広場	名 称	面 積	摘 要	
			広場A	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	地下鉄天神駅、天神地下街及び地下通路に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。 (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
			広場B	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場C	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場D	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場E	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場F	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場G	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場H	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場I	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地下部	
			広場J	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地下部	
			広場K	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地下部	
			広場L	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地下部	
広場M	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地下部				

		名称	面積		摘要		
			幅員	延長	摘要		
地区施設の 配置及び規模	広場	広場N	約100㎡		地下部	地下鉄天神駅、天神地下街及び地下通路に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。 (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)	
		広場O	約100㎡		地下部		
		広場P	約100㎡		地下部		
	その他の 公共空地	名称	幅員	延長	摘要		
		歩行者用通路1号	3m	約75m	地下部	天神地下街とバリアフリー接続	
		歩行者用通路2号	3m	約60m	地下部		
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。					
		1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物 2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物 3 建築基準法別表第2(ハ)項第2号に掲げる工場 4 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる工場  なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。					
		1 建築物の容積率の最高限度は、10分の90とする。  2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35(因幡町通り(市道天神3号線)に面する街区において、地下鉄天神駅、天神地下街、及び市道天神2号線・市道天神3号線の地下通路から地上部に至る出入口を確保する建築物のうち、主要な公共施設の整備等に寄与する建築物の容積率の最高限度については、さらに10分の15を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。  ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあつては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。(この地区計画の告示があつた日において、現に建築物の敷地として使用されている1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)					
		1 計画図に示す広場A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O及びPの区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくはへいを建築してはならない。 ただし、当該広場の床面(屋外の1階部分に設置されるものにあつては、地盤面)からの高さが地上部にあつては5m、地下部にあつては2.5mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。  2 市道天神2号線、市道天神3号線、市道天神5号線、市道天神10号線、都市計画道路千代大手門線及び都市計画道路天神通線との境界線(計画線を含む。)から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、2mとする。 ただし、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するものはこの限りではない。					
建築物等の 形態又は意匠の 制限		都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。					

天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）									
面積		約 1.1 ha							
地区整備計画	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	摘要			
			歩行者用通路3号	3 m	約40 m	地上部			
	建築物等の用途の制限	<p>建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物</li> <li>2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物</li> <li>3 建築基準法別表第2(ヘ)項第2号に掲げる工場</li> <li>4 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる工場</li> </ol> <p>なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</p>							
		建築物の容積率の最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の90とする。</li> <li>2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35(天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</li> </ol> <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。(この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p>						
			壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 計画図に示す広場Q、R、S及びTの区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくはへいを建築してはならない。 ただし、当該広場の床面(屋外の1階部分に設置されるもの)にあっては、地盤面からの高さが5mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。</li> <li>2 計画図に示す位置においては、敷地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付属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、4m、2m又は1mとする。 ただし、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するものはこの限りではない。</li> </ol>					
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。</p>								

天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）							
面積		約 3.1 ha					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場	名称	面積	摘要		
			広場U	約100㎡	地上部		
			広場ク	約100㎡	地上部		

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	摘要	
		歩行者用通路4号	3m	約45m	地上部	
		名称	幅員	面積	摘要	
		緑地A	3m	約250㎡	地上部	
地区の区分	名称	14番街区		15・16番街区		
		高度利用ゾーン西		高度利用ゾーン東	神社ゾーン	公共施設ゾーン
	面積	約0.6ha	約1.4ha	約0.3ha	約0.8ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物</li> <li>2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物</li> <li>3 建築基準法別表第2(ヘ)項第2号に掲げる工場</li> <li>4 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる工場</li> </ol> <p>なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</p>		<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 神社</li> <li>2 前号の建築物に附属するもの</li> </ol>		—
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の85とする。</li> <li>2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35(天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</li> </ol> <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。(この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の80とする。</li> <li>2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35(天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</li> </ol> <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。(この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p>	10分の60	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最低限度	—	10分の30	10分の1	—	
		建築物の建蔽率の最高限度	—	10分の8		—	
		建築物の建築面積の最低限度	—	200㎡	100㎡	—	
		壁面の位置の制限	<p>1 計画図に示す広場U、V、W、ク、ケ、コ、サ及びシ、歩行者用通路4号、F、緑道A、緑地Aの区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくはへい（広場サ及び緑地Aにあつては、神社に関する工作物等を除く）を建築してはならない。 ただし、当該広場、歩行者用通路又は緑道の床面（屋外の1階部分に設置されるものにあつては、地盤面）からの高さが地上部にあつては10m（広場U、V、サ及び歩行者用通路4号並びに緑道A）又は5m（広場ク及びケ）、地下部にあつては2.5mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。</p> <p>2 計画図に示す位置においては、敷地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付属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、8m（地盤面からの高さが10mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で歩行者の通行上支障がないもの並びに階段等にあつては2m）、3m又は2mとする。 ただし、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するものはこの限りではない。</p>				—
		建築物等の高さの最高限度	—	—	20m	—	
		建築物等の形態又は意匠の制限	都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。				—

天神二丁目北ブロック						
面積		約 2.9ha				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場	名称	面積	摘要	
			広場エ	約500㎡	地上部	
			広場オ	約100㎡	地上部	地下通路の交差部に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。 (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
			広場カ	約100㎡	地下部	
			広場キ	約100㎡	地上部	

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	摘要	
			歩行者用通路5号	4m	約35m	地上部	
地区の区分	名称	12・13番街区			14番街区		
	面積	約1.5ha			約1.4ha		
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物</p> <p>2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物</p> <p>3 建築基準法別表第2(ヘ)項第2号に掲げる工場</p> <p>4 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる工場</p> <p>なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</p>					
		建築物の容積率の最高限度	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の95とする。</p> <p>2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の40(天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</p> <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあつては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。(この地区計画の告示があつた日において、現に建築物の敷地として使用されている1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p>	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の90とする。</p> <p>2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35(天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</p> <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあつては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。(この地区計画の告示があつた日において、現に建築物の敷地として使用されている1000㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p>			
	壁面の位置の制限	<p>1 計画図に示す広場X、Y、Z、ア、イ、ウ、エ、オ、カ及びキ並びに歩行者用通路D、E及び5号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくはへいを建築してはならない。</p> <p>ただし、当該広場又は歩行者用通路の床面(屋外の1階部分に設置されるものにあつては、地盤面)からの高さが地上部にあつては10m(広場イ及びエ)又は5m(広場X、Z、オ及びキ並びに歩行者用通路5号)、地下部にあつては2.5mを超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。</p> <p>2 計画図に示す位置においては、敷地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付属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、2mとする。</p> <p>ただし、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するものはこの限りではない。</p>					
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。</p>					

天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）						
面積		約 2.2 ha				
地区施設の 配置及び規模	広場	名称	面積		摘要	
		広場タ	約 100 m <sup>2</sup>		地上部	地下鉄天神駅に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする)
		広場チ	約 100 m <sup>2</sup>		地下部	
		広場ツ	約 100 m <sup>2</sup>		地上部	
		広場テ	約 100 m <sup>2</sup>		地下部	
		広場ト	約 100 m <sup>2</sup>		地上2階	
		広場ナ	約 100 m <sup>2</sup>		地上部	
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	摘要	
		歩行者用通路6号	4 m	約 70 m	地上2階	
	地区の区分	名称	高度利用ゾーン西街区		高度利用ゾーン東街区	
	面積	約 0.7 ha		約 1.3 ha		約 0.2 ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項に掲げる用途に供する建築物</li> <li>2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号までに掲げる用途に供する建築物</li> <li>3 建築基準法別表第2(〜)項第2号に掲げる工場</li> <li>4 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる工場</li> </ol> <p>なお、建築物の低層部には、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途の導入に努めるものとする。</p>				—
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の90とする。</li> <li>2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の40(天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</li> </ol> <p>ただし、敷地面積が1000 m<sup>2</sup>未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。(この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている1000 m<sup>2</sup>未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の100とする。</li> <li>2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針(努力項目)に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の50(天神ビッグバンボーナス認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。)を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</li> </ol> <p>ただし、敷地面積が1000 m<sup>2</sup>未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の110とする。(この地区計画の告示があった日において、現に建築物の敷地として使用されている1000 m<sup>2</sup>未満の土地について、その全部を一の敷地として使用するものを除く。)</p>	—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最低限度	10分の30	10分の30	—
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の8	10分の8	—
		建築物の建築面積の最低限度	200㎡	200㎡	—
		壁面の位置の制限	<p>1 計画図に示す広場ス、セ、ソ、タ、チ、ツ、テ、ト及びナ並びに歩行者用通路G、H、I、J及び6号の区域には、建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくはへいを建築してはならない。</p> <p>ただし、当該広場の床面（屋外の1階部分に設置されるものにあつては、地盤面）からの高さが5m（広場タ、ツ及びナ）又は2.5m（広場ス、セ、ソ、チ、テ及びト並びに歩行者用通路G、H、I、J及び6号）を超える建築物の部分及びこれを支える柱で広場の利用上又は歩行者の通行上支障がないもの並びに階段等については、この限りではない。</p> <p>2 計画図に示す位置においては、敷地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付属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、3m、2m（市道天神22号線においては、地盤面からの高さが2.5mを超える建築物の部分にあつては0.5m）又は1mとする。</p> <p>ただし、歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、歩行者の利便に供するものはこの限りではない。</p>		
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>都心にふさわしい良好な都市景観の形成を図るため、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面は、周辺の環境と調和するよう、形態、意匠及び色彩に配慮するものとする。</p>			—	

「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置及び規模、地区施設の配置及び規模、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

#### 理由

当地区は、福岡を代表する業務・商業地区であり、国際的な都市間競争の激化や建築物の更新期を迎える中で、業務機能の強化や多様な機能の導入、歩行者ネットワークの強化、風格ある景観形成等が課題となっている。このたび、都心部の都市機能の強化や魅力あるまちづくりを推進するため、本案のとおり変更する。