

令和2年度第2回（第175回） 福岡市都市計画審議会 議案参考資料

- （ 頁 ）
1. 議案第6号, 第7号及び第8号関連（天神明治通り地区関連）（参 - 1）
福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）
福岡広域都市計画道路の変更（市決定）
福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（市決定）

 2. 議案第7号関連（天神地下道関連）（参 - 31）
福岡広域都市計画道路の変更（市決定）

 3. 議案第9号関連（生産緑地地区関連）
福岡広域都市計画生産緑地地区の変更（市決定）（参 - 39）

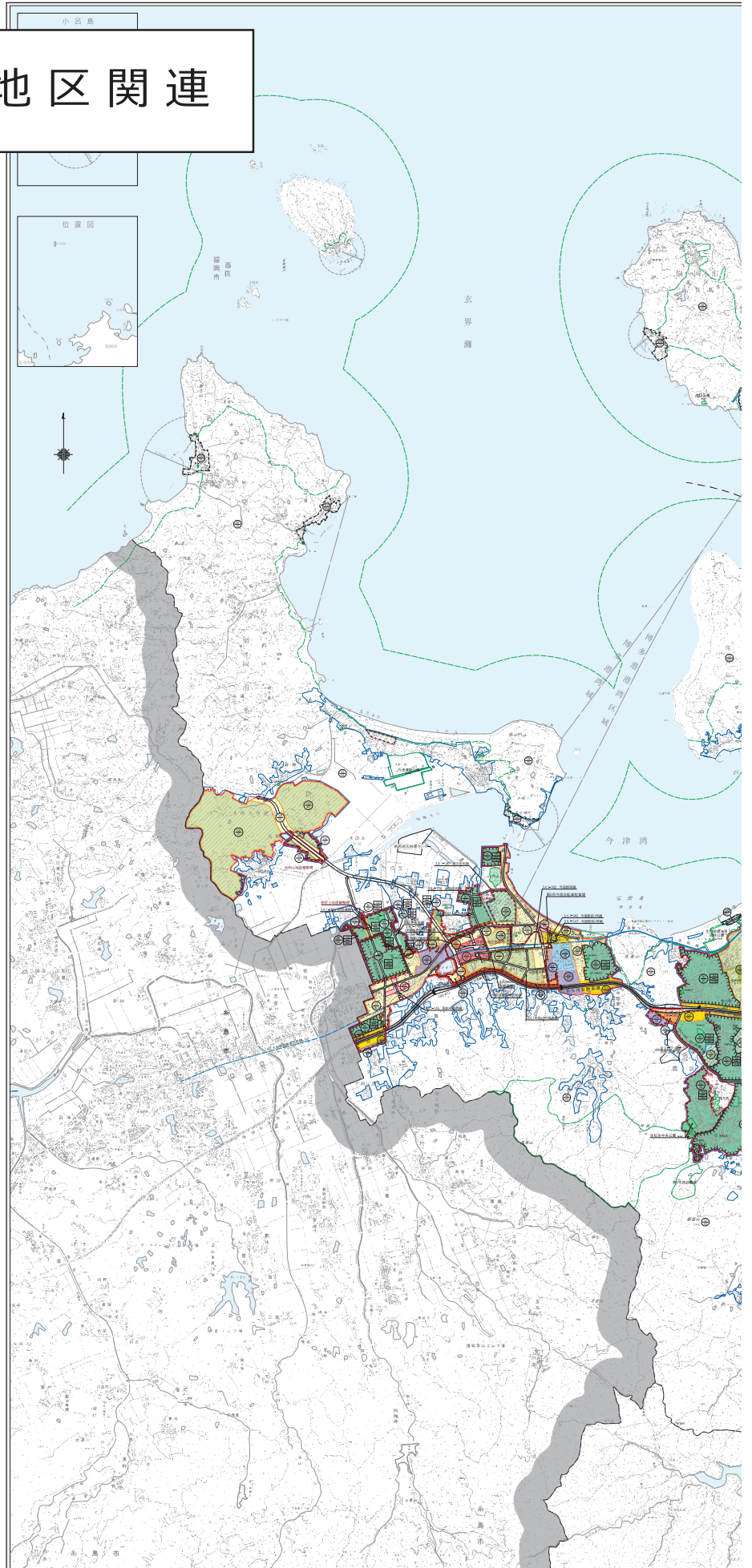
令和2年8月3日（月）

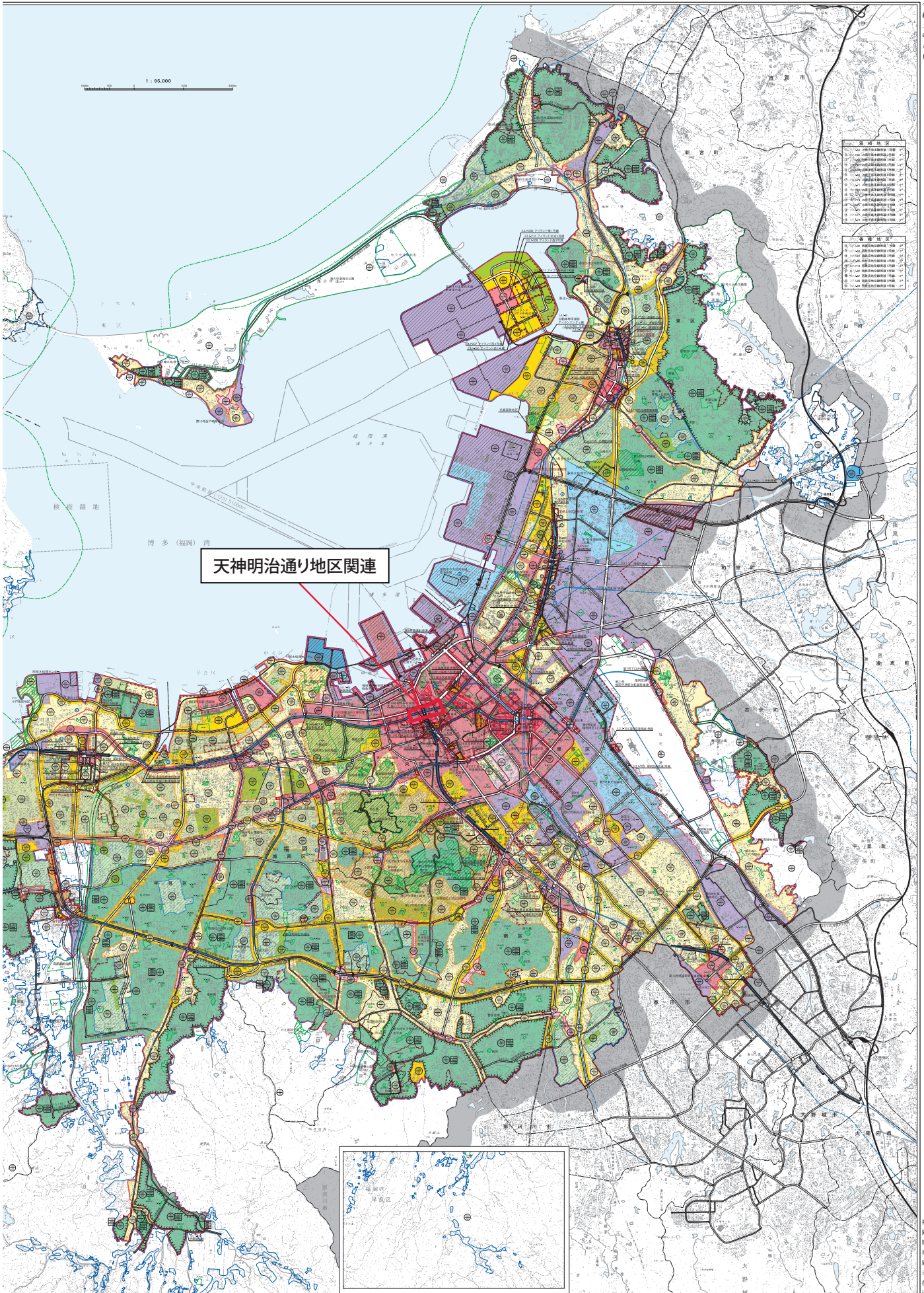
天神スカイホール（メインホールB）

1. 議案第6号, 第7号及び第8号関連

天神明治通り地区関連

凡例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class One Exclusion Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class Two Exclusion Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10M)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusion Zone For Medium and High-Rise Residences
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusion Zone For Medium and High-Rise Residences
	第一種住居地域 Class One Residential Zone
	第二種住居地域 Class Two Residential Zone
	準住居地域 Semi-Residential Zone
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone
	商業地域 Commercial Zone
	準工業地域 Semi-Industrial Zone
	工業地域 Industrial Zone
	工業専用地域 Exclusive Industry Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の後退距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary
	敷地規模 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区(特別用途地区) Residential Single-Family Residential Zone
	特別用途地区 Special Use Zone
	第一種 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 高度地区 Class Two 20m Height Zone
	高度利用地区 High Urbanization Zone
	防火地域 Fire-Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	風致地区 Wind-Protective Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 Agricultural Zone Reserved in the Urbanization Promotion Area
	臨港地区 Port Zone
	流通業務地区 Distribution Business Zone
	駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Project Roads
	都市高速鉄道 Urban Rapidtransit Railroad
	公園・緑地・広場・墓園 Parks Green Areas, Pleas, Cemeteries
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District
	ポンプ場 Pumping Station
	その他の都市施設 The other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Project
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressways
	鉄道 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City and District Boundaries
	区町界 Ward/Town and Village Boundaries
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) Floor Area Ratio/Building Area Ratio (Urbanization Control Area) ※建築後など、市街化調整区域の指定を、準心等によって、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 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards





天神明治通り地区関連

指定地区	
1-1	天神地区
1-2	天神地区
1-3	天神地区
1-4	天神地区
1-5	天神地区
1-6	天神地区
1-7	天神地区
1-8	天神地区
1-9	天神地区
1-10	天神地区
1-11	天神地区
1-12	天神地区
1-13	天神地区
1-14	天神地区
1-15	天神地区
1-16	天神地区
1-17	天神地区
1-18	天神地区
1-19	天神地区
1-20	天神地区
1-21	天神地区
1-22	天神地区
1-23	天神地区
1-24	天神地区
1-25	天神地区
1-26	天神地区
1-27	天神地区
1-28	天神地区
1-29	天神地区
1-30	天神地区
1-31	天神地区
1-32	天神地区
1-33	天神地区
1-34	天神地区
1-35	天神地区
1-36	天神地区
1-37	天神地区
1-38	天神地区
1-39	天神地区
1-40	天神地区
1-41	天神地区
1-42	天神地区
1-43	天神地区
1-44	天神地区
1-45	天神地区
1-46	天神地区
1-47	天神地区
1-48	天神地区
1-49	天神地区
1-50	天神地区
1-51	天神地区
1-52	天神地区
1-53	天神地区
1-54	天神地区
1-55	天神地区
1-56	天神地区
1-57	天神地区
1-58	天神地区
1-59	天神地区
1-60	天神地区
1-61	天神地区
1-62	天神地区
1-63	天神地区
1-64	天神地区
1-65	天神地区
1-66	天神地区
1-67	天神地区
1-68	天神地区
1-69	天神地区
1-70	天神地区
1-71	天神地区
1-72	天神地区
1-73	天神地区
1-74	天神地区
1-75	天神地区
1-76	天神地区
1-77	天神地区
1-78	天神地区
1-79	天神地区
1-80	天神地区
1-81	天神地区
1-82	天神地区
1-83	天神地区
1-84	天神地区
1-85	天神地区
1-86	天神地区
1-87	天神地区
1-88	天神地区
1-89	天神地区
1-90	天神地区
1-91	天神地区
1-92	天神地区
1-93	天神地区
1-94	天神地区
1-95	天神地区
1-96	天神地区
1-97	天神地区
1-98	天神地区
1-99	天神地区
1-100	天神地区

※本図は、令和2年4月現在の都市計画の情報を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画制度について、福岡市住宅都市部都市計画部都市計画課において、また福岡市域外は各々の市町において、起算している詳細な計画図で必ず確認してください。

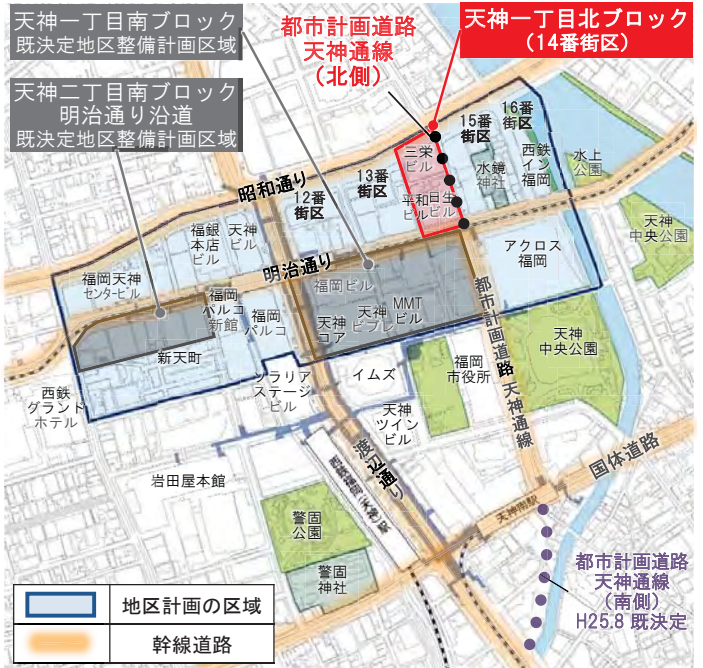
天神明治通り地区(天神一丁目北ブロック14番街区)地区計画等の変更について

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。

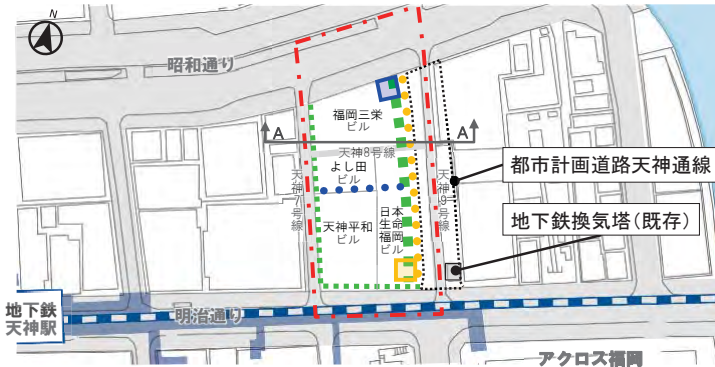
2 地区の概要

- 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

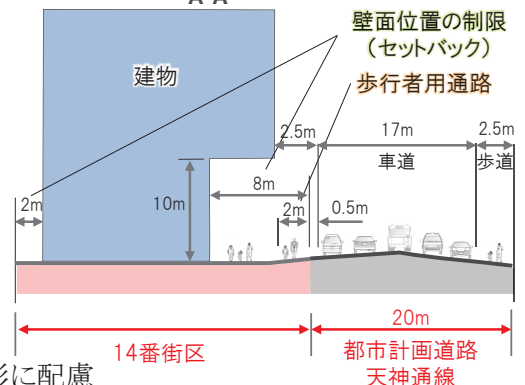
■ 主要な公共施設, 地区施設の配置及び規模



地区整備計画区域 (再開発等促進区)	
●●●●	主要な公共施設 歩行者用通路 幅員2m(地上部)
■	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, ばちんこ・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

快適な
歩行者空間の創出

- 天神通線と一体となった歩行者空間の創出
- 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)
- ☆広場へのエスカレーター・エレベーターの設置
- 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

魅力ある
まちなみの創出

- 壁面後退による、ゆとりある歩行者環境の形成
- ☆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

円滑で安全な
交通環境の創出

- ☆サイクルポストの取込み, 利用しやすい駐輪場整備

誰もが安全で
安心なまちづくり

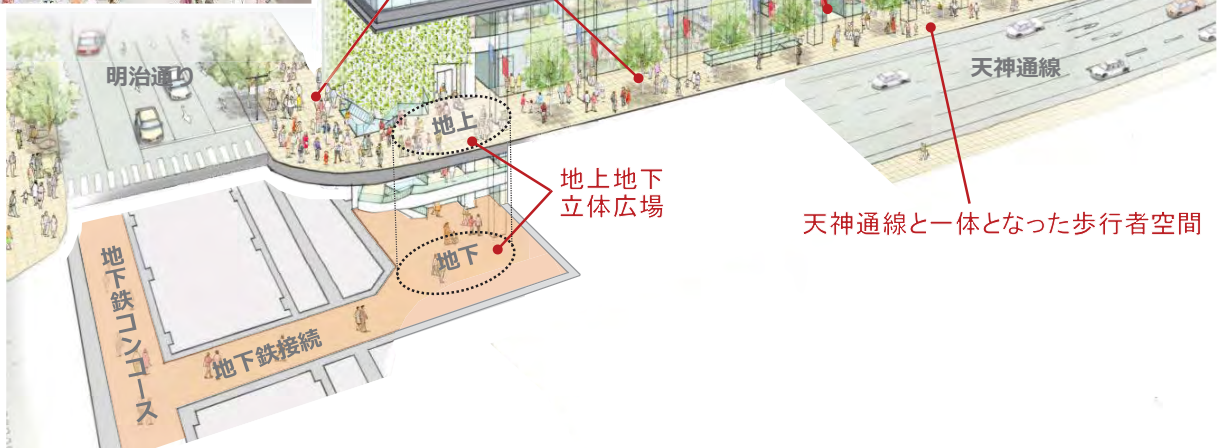
- ☆地震に強い建物整備 ☆防災備蓄倉庫確保, 災害時の避難場所提供

都心機能の強化

- ☆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

■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(予定)

- 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

福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）

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。

名 称	位 置	面 積	備 考
天神明治通り地区地区計画	福岡市中央区天神一丁目及び二丁目の各一部	約 17.0ha	

（参 考）

総 括 表

区 分	地区計画等箇所数 (箇所)	面 積 (ha)
計画決定済	132	約1464.0
うち 再開発等促進区を含む地区計画	15	約 99.3
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回分	(1)	約(17.0)
うち 再開発等促進区を含む地区計画	(1)	約(17.0)
うち 集落地区計画	—	—
計	132	約1464.0

福岡広域都市計画地区計画の変更（福岡市決定）

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	土地利用の方針	<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>
	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	<p>2 明治通りを骨格とし、東西の歩行者ネットワークとともに北天神・南天神への連絡強化を意識した歩行者の回遊性の向上を図るため、都市基盤施設及び地区施設の整備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。</p> <p>●天神一丁目南ブロック</p> <p>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。</p> <p>●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>都市基盤施設及び地区施設の整備の方針</p>	<p>●天神一丁目北ブロック（14番街区）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>〈誘導方針（努力項目）〉</p> <p>⑧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>●天神一丁目南ブロック</p> <p>⑨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>⑩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>⑪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>●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</p> <p>⑫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>●天神一丁目北ブロック（14番街区）</p> <p>⑬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>⑭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>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>〈基本方針（共通項目）〉</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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

〈誘導方針（努力項目）〉

- ⑤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。
- ⑥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。
- ⑦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

- ⑧「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。
- ⑨バスベい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。
- ⑩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。
- ⑪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）

- 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バスベい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。
- ⑯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。

●天神一丁目北ブロック（14番街区）

- ⑰「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。
- ⑱バスベい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。
- ⑲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。
- ⑳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。
- ㉑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。

〈許可方針（選択項目）〉

●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）

天神一丁目北ブロック（14番街区）

- ㉒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の運用を図る。

	その他当該区域の整備及び開発に関する方針	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。			
	再開発等促進区	約 4.9 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
		広場R	約100㎡		地下部
		広場S	約100㎡		地上部
		広場T	約100㎡		地下部
		広場V	約100㎡		地上部
		広場W	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)
		歩行者用通路C	2 m	約100 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100㎡		地上部
			広場B	約100㎡		地上部
			広場C	約100㎡		地上部
			広場D	約100㎡		地上部
			広場E	約100㎡		地上部
			広場F	約100㎡		地上部
			広場G	約100㎡		地上部
			広場H	約100㎡		地上部
			広場I	約100㎡		地下部
			広場J	約100㎡		地下部

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K	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L	約100㎡		地下部		
			広場M	約100㎡		地下部		
			広場N	約100㎡		地下部		
			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		
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"> 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 <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"> 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。 <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>						
建築物等に関する事項								

建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>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。</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。</p> <p>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。</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（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	
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	<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（い）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（へ）項第2号に掲げる工場</p> <p>4 建築基準法別表第2（と）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つては、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。</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、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。</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>

天神一丁目北ブロック（14番街区）							
面積		約 0.7ha					
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	
		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	
建築物等に関する事項	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（ハ）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>					

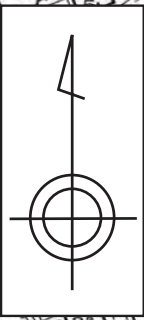
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の85とする。</p> <p>2 地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の誘導方針（努力項目）に該当する整備を行う建築物で、かつ、都心部の機能強化と魅力づくりに資する建築物の容積率の最高限度については、最大で10分の35（天神ビッグバンポーン認定を受けた建築物については、さらに10分の5を加えた数値とする。）を前項に掲げる数値に加えた数値とする。</p> <p>ただし、敷地面積が1000㎡未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は10分の100とする。（この地区計画の告示があった日において、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	<p>1 計画図に示す広場U、V及びW並びに歩行者用通路4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、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）又は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>

「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」

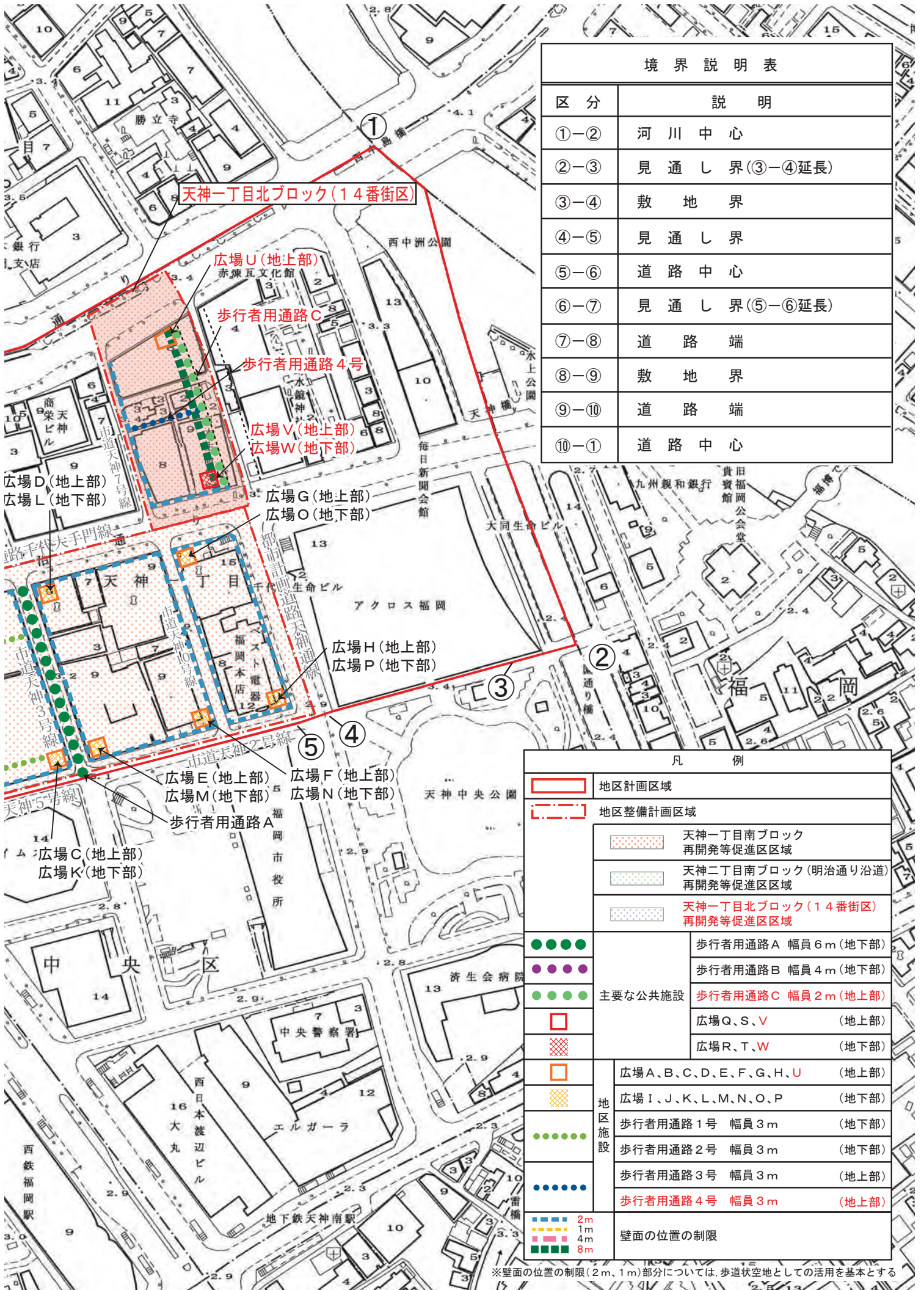
理由

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。

福岡広域都市計画 天神明治通り地区地区計画 新旧対照図 S=1:2,500



**今回の変更箇所：天神一丁目北ブロック（14番街区）
（地区整備計画区域の拡大・再開発等促進区の指定）**



区分	説明
①-②	河川中心
②-③	見通し界(③-④延長)
③-④	敷地界
④-⑤	見通し界
⑤-⑥	道路中心
⑥-⑦	見通し界(⑤-⑥延長)
⑦-⑧	道路端
⑧-⑨	敷地界
⑨-⑩	道路端
⑩-①	道路中心

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	天神一丁目南ブロック 再開発等促進区区域
	天神二丁目南ブロック(明治通り沿道) 再開発等促進区区域
	天神一丁目北ブロック(14番街区) 再開発等促進区区域
	歩行者用通路A 幅員6m(地下部)
	歩行者用通路B 幅員4m(地下部)
	歩行者用通路C 幅員2m(地上部)
	広場Q、S、V (地上部)
	広場R、T、W (地下部)
	広場A、B、C、D、E、F、G、H、U (地上部)
	広場I、J、K、L、M、N、O、P (地下部)
	歩行者用通路1号 幅員3m (地下部)
	歩行者用通路2号 幅員3m (地下部)
	歩行者用通路3号 幅員3m (地上部)
	歩行者用通路4号 幅員3m (地上部)
	壁面の位置の制限

※壁面の位置の制限(2m、1m)部分については、歩道状空地としての活用を基本とする

福岡広域都市計画道路の変更（市決定）

都市計画道路中 3・3・1－153 号天神通線及び 8・6・1－2 号天神地下道 2 号線を次のように変更する。

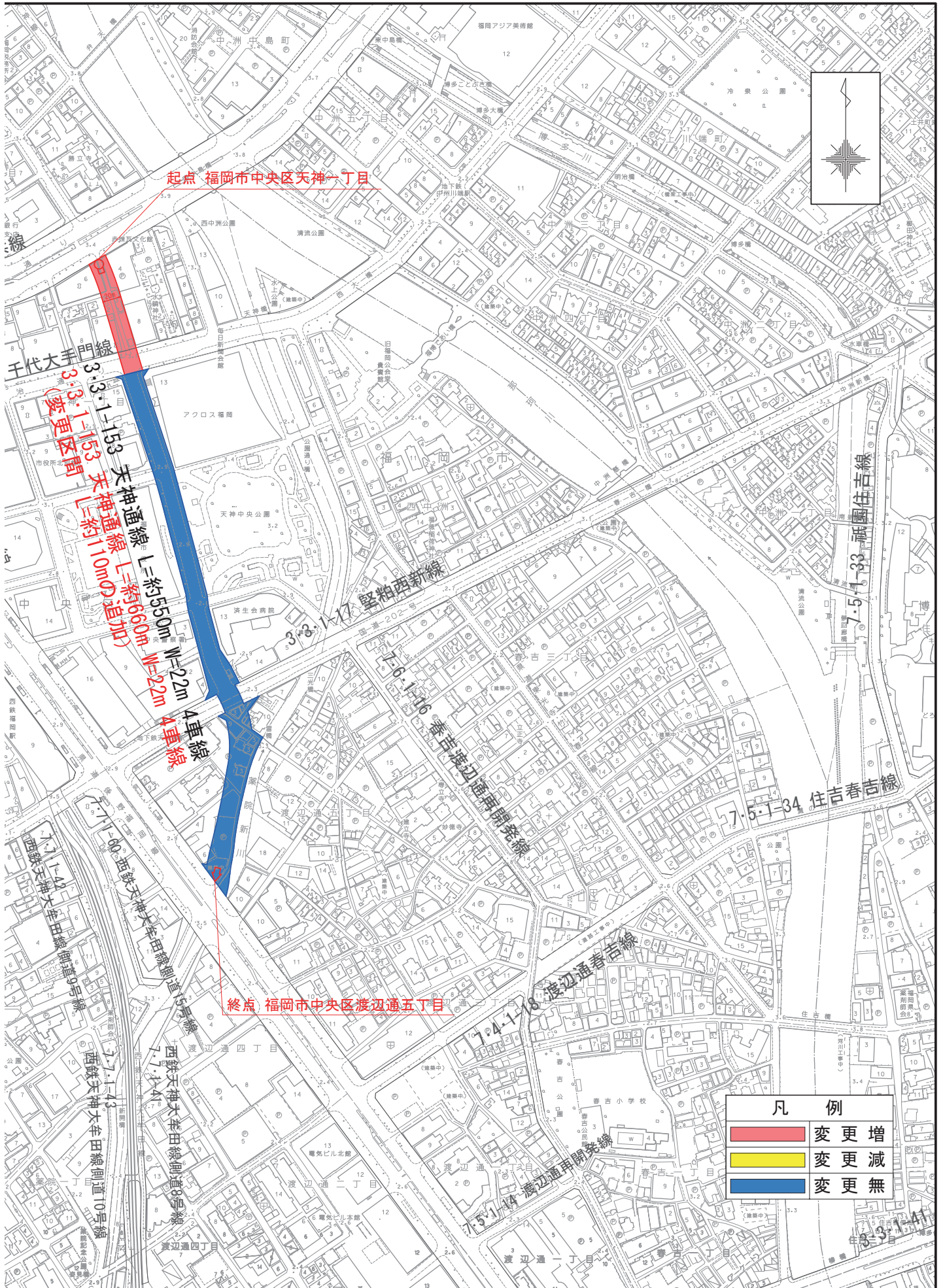
注) 朱書き・下線は新, () は旧を示す

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・3・1-153	天神通線	福岡市中央区天神一丁目	福岡市中央区渡辺通五丁目	福岡市中央区天神一丁目	約660m (550m)	地表式	4車線	22m	福岡都市高速鉄道1号線、福岡都市高速鉄道2号線及び福岡都市高速鉄道3号線と立体交差3箇所 幹線街路と平面交差4箇所 (福岡都市高速鉄道3号線と立体交差幹線街路と平面交差3箇所)	—
特殊街路	8・6・1-2	天神地下道2号線	福岡市中央区天神二丁目	福岡市中央区天神二丁目	福岡市中央区天神二丁目	約210m	地下式	—	8 m	—	歩行者専用道路
なお、福岡市中央区天神二丁目地内に約900㎡の天神地下中央広場を設ける。											

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

福岡広域都市計画道路 新旧対照図 S=1:5,000
(3・3・1-153 天神通線)





福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（市決定）

福岡広域都市計画都市高速鉄道中、福岡都市高速鉄道1号線を次のように変更する。

1. 線路部分

注) 朱書き・下線は新, () は旧を示す

u003c/div>

名称	位置			区域	構造		備考
	起点	終点	主な経過地		延長	構造形式	
福岡都市高速鉄道1号線	福岡市西区 姪の浜五丁目	福岡市博多区 空港前三丁目	福岡市早良区 西新三丁目	約 13,440m			線路線数 2
			福岡市中央区 天神二丁目				
			福岡市博多区 御供所町				
			福岡市博多区 博多駅中央街				
			福岡市博多区 東比恵二丁目				
内 訳	福岡市西区 姪の浜五丁目	福岡市西区 姪の浜一丁目	福岡市西区 姪の浜四丁目	約 530m	嵩上式		
			福岡市早良区 西新三丁目	約 12,550m	地下式		
	福岡市中央区 天神二丁目						
	福岡市博多区 御供所町						
	福岡市博多区 博多駅中央街						
	福岡市博多区 東比恵二丁目						
				約 360m	地表式		

- 参-21 -

2. 主要施設

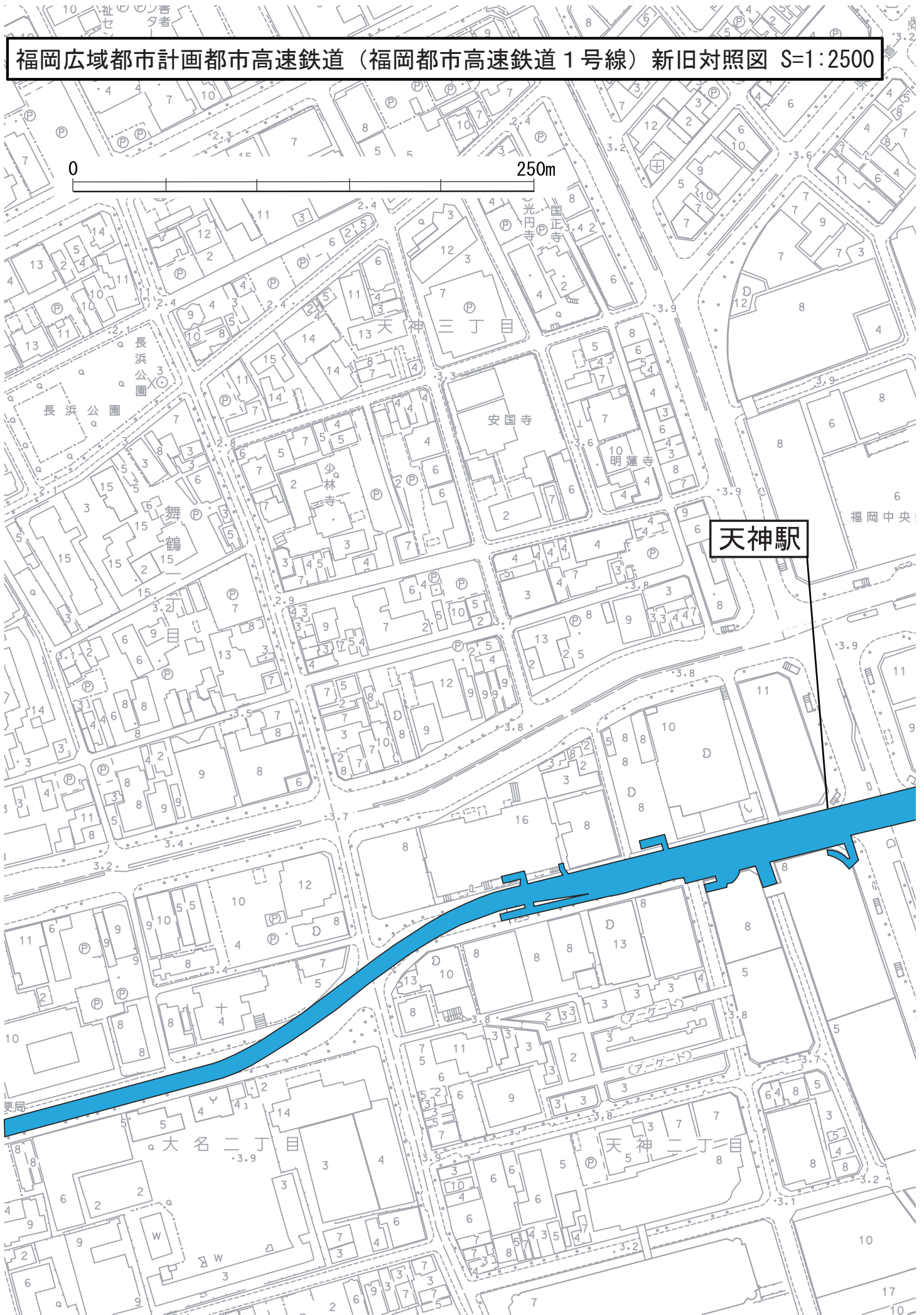
注) 朱書き・下線は新, () は旧を示す

名称		位置	区域	備考
路線名	施設名			
福岡都市 高速鉄道 1号線	姪浜駅	福岡市西 区姪の浜四丁目	約 7,100 m ²	
	室見駅	福岡市早良区室見一丁目	約 4,100 m ²	
	藤崎駅	福岡市早良区百道二丁目	約 4,600 m ²	
	西新駅	福岡市早良区西新三丁目	約 6,900 m ²	
	唐人町駅	福岡市中央区唐人町一丁目	約 4,600 m ²	
	大濠公園駅	福岡市中央区大手門一丁目	約 5,900 m ²	
	赤坂駅	福岡市中央区赤坂一丁目	約 6,000 m ²	
	天神駅	福岡市中央区天神二丁目	<u>約 10,500 m²</u> (約 10,600 m ²)	
	中洲川端駅	福岡市博多区上川端町	約 10,700 m ²	
	祇園駅	福岡市博多区御供所町	約 5,100 m ²	
	博多駅	福岡市博多区博多駅中央街	約 21,900 m ²	
	東比恵駅	福岡市博多区東比恵二丁目	約 3,400 m ²	
	福岡空港駅	福岡市博多区大字下臼井	約 3,300 m ²	
	姪浜検車場	福岡市西 区下山門四丁目	約 94,000 m ²	

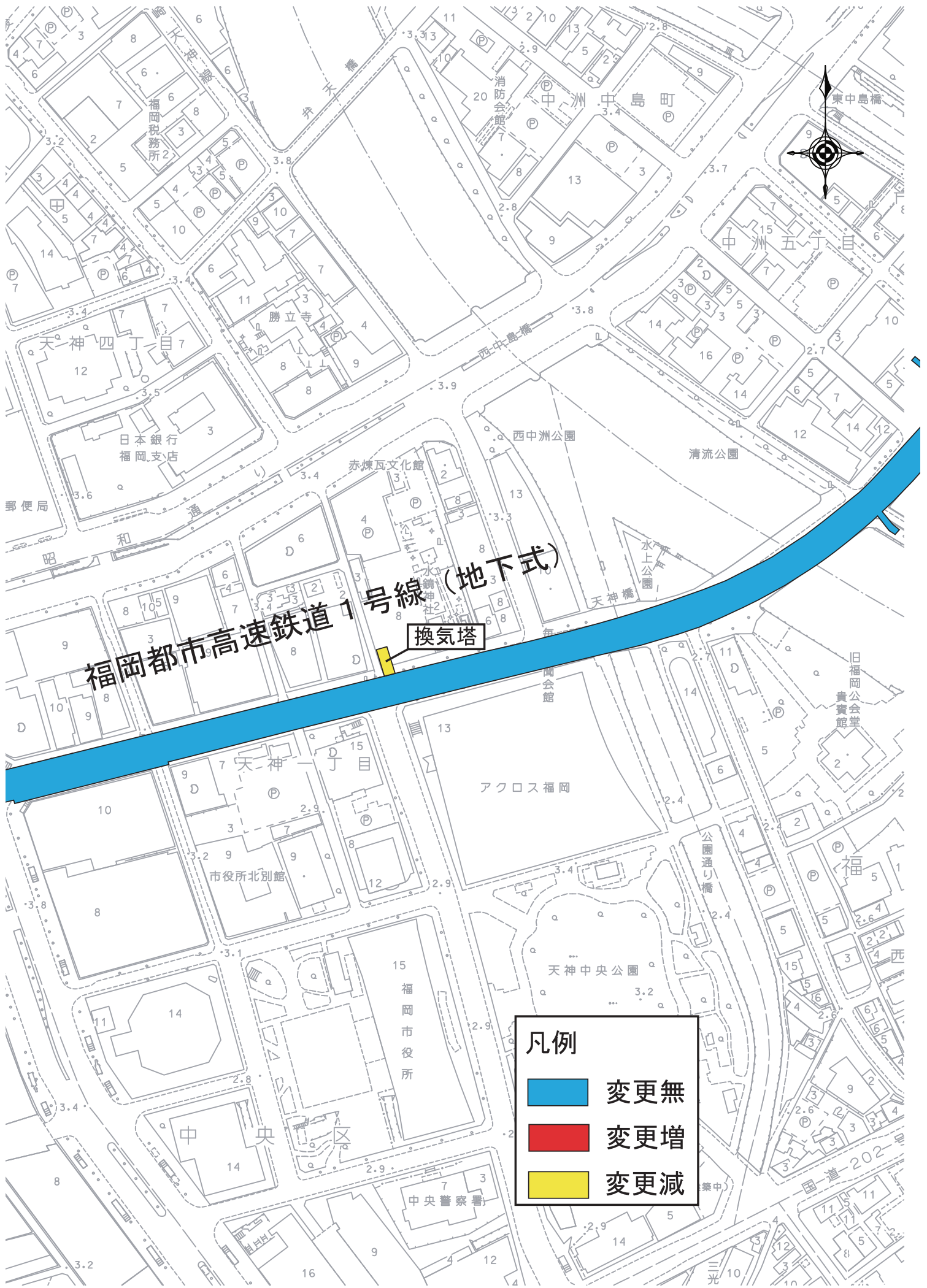
「区域及び構造は計画図表示のとおり」

福岡広域都市計画都市高速鉄道（福岡都市高速鉄道1号線）新旧対照図 S=1:2500

0 250m



天神駅



福岡都市高速鉄道1号線(地下式)

換気塔

凡例	
	変更無
	変更増
	変更減

天神明治通り地区地区計画(天神1丁目北ブロック14番街区)
に関する都市施設等整備協定書

福岡市（住宅都市局）（以下「甲」という。）、日本生命保険相互会社及び積水ハウス株式会社（以下「乙」という。）は、次のとおり都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第75条の2第1項に規定する都市施設等整備協定を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、法第75条の2第1項の規定に基づき、天神明治通り地区地区計画(天神1丁目北ブロック14番街区)（以下、「地区計画」という。）変更案の作成にあたり、都市計画変更を予定している都市計画道路天神通線（北側延伸部）（以下、「天神通線」という。）と乙が整備する当該地区計画に係る天神通線と一体となった歩行者用通路（以下、「協定対象施設」という。）の円滑かつ確実な整備を目的とする。

（協定の目的となる都市施設等）

第2条 協定対象施設は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第42号）第57条の2第10号の規定に基づく施設として、乙が整備する施設とする。

（協定対象施設の位置、規模）

第3条 協定対象施設の位置、規模は、別紙、天神明治通り地区地区計画計画図（原案）及び添付図面に示す歩行者用通路C（幅員2m：地上部）とし、今後、都市計画手続きを行う。

（協定対象施設の整備の実施時期）

第4条 乙による協定対象施設の整備の実施時期は、地区計画変更の都市計画決定後から天神通線の14番街区側の整備完了までとし、甲・乙協議の上実施するものとする。

（その他協定対象施設の整備及び管理に関する事項）

第5条 協定対象施設の整備に要する費用は全て乙の負担とする。

2 乙は、協定対象施設及び甲が行う天神通線14番街区の整備のために必要となる用地を更地にすることとし、建物解体に係る補償は無償とする。

3 乙は、協定対象施設整備に支障となる市道天神8号線については、協定対象施設整備に着手する前に法第29条に基づく開発行為により天神通線に付け替えるものとする。

4 管理に関する事項については、別途、協定を締結するものとする。

（是正措置等）

第6条 甲は、乙が本協定に定める事項に違反した場合、乙に是正措置を文書により請求することができる。乙は是正措置を請求された場合、是正に必要な措置をとることを文書により回答するものとする。

(協定の変更又は廃止の手続)

第7条 本協定を変更又は廃止する場合には、甲及び乙双方の合意をもって行わなければならない。

(協定の承継)

第8条 乙が協定対象施設に係る土地を他に譲渡する場合は、協定対象施設に係るこの協定に基づく権利又は義務も譲受人に承継されるものとする。

(協定の期間)

第9条 本協定は、乙による協定対象施設の整備をもって廃止する。

(その他)

第10条 本協定に定めのない事項又は本協定に定める事項について疑義が生じた場合には、甲及び乙で別途協議の上処理するものとする。

以上の協定成立を証するため、本3通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和2（西暦2020）年2月17日

甲 住所 福岡市中央区天神一丁目8番1号
氏名 福岡市
福岡市長 高島 宗一郎 印

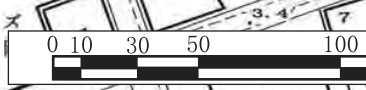
乙 住所 東京都千代田区丸の内一丁目6番6号
氏名 日本生命保険相互会社
不動産部長 池田 宜之 印

住所 福岡市中央区天神一丁目15番6号
氏名 積水ハウス株式会社
福岡マンション事業部
事業部長 竹下 盛人 印

福岡広域都市計画 天神明治通り地区

境界説明表

区分	説明
①-②	河川中心
②-③	見通し界(③-④延長)
③-④	敷地界
④-⑤	見通し界
⑤-⑥	道路中心
⑥-⑦	見通し界(⑤-⑥延長)
⑦-⑧	道路端
⑧-⑨	敷地界
⑨-⑩	道路端
⑩-①	道路中心



天神二丁目南ブロック(明治通り沿道)

天神一丁目南ブロック

広場Q(地上部)
広場R(地下部)

広場A(地上部)
広場I(地下部)

歩行者用通路1号

歩行者用通路B

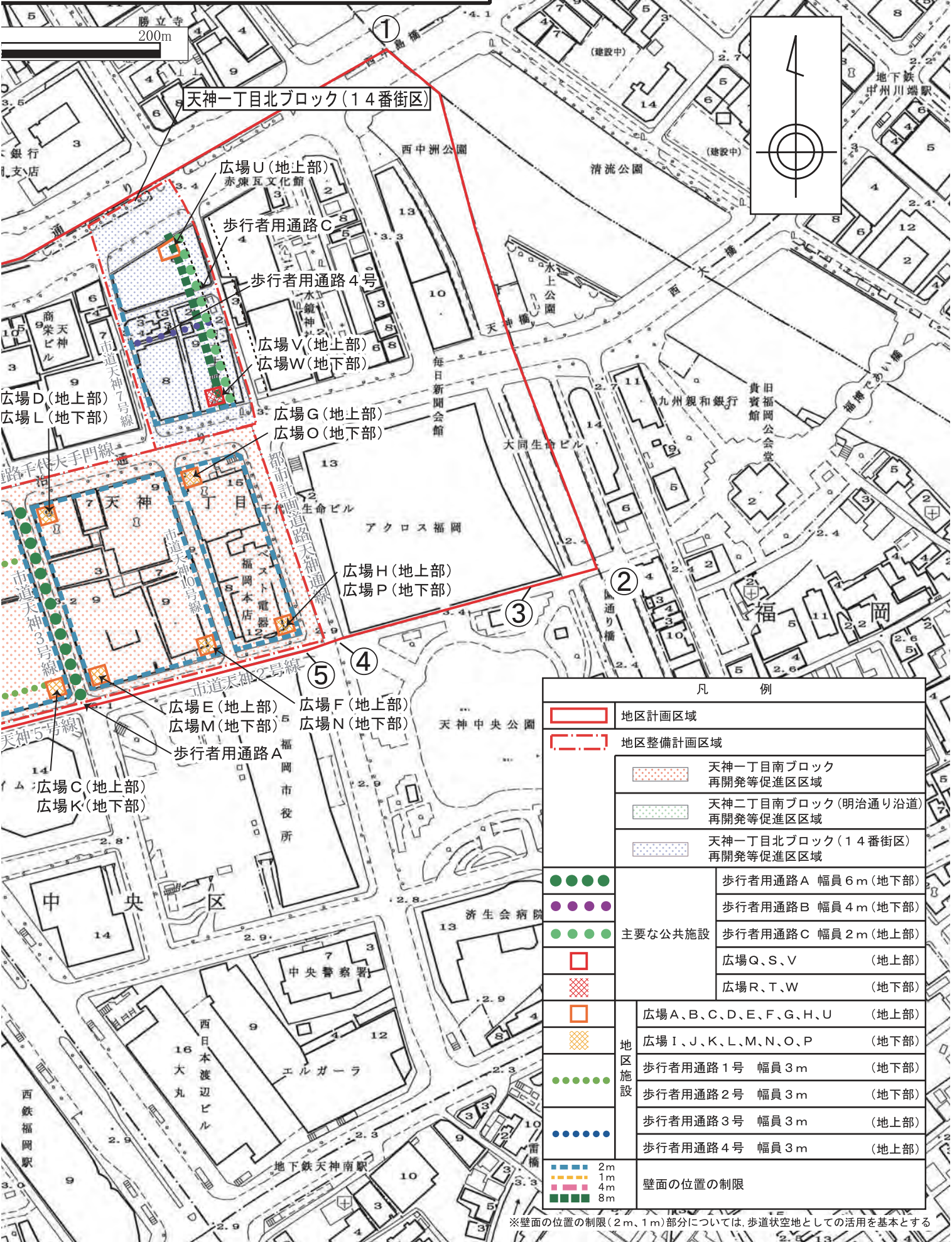
広場S(地上部)
広場T(地下部)

広場B(地上部)
広場J(地下部)

歩行者用通路3号

歩行者用通路2号

地区計画 計画図(原案) S=1:2,500



凡 例		
	地区計画区域	
	地区整備計画区域	
	天神一丁目南ブロック 再開発等促進区区域	
	天神二丁目南ブロック(明治通り沿道) 再開発等促進区区域	
	天神一丁目北ブロック(14番街区) 再開発等促進区区域	
	主要な公共施設	
		歩行者用通路A 幅員6m(地下部)
		歩行者用通路B 幅員4m(地下部)
	歩行者用通路C 幅員2m(地上部)	
	広場Q、S、V (地上部)	
	広場R、T、W (地下部)	
	地区施設	
		広場A、B、C、D、E、F、G、H、U (地上部)
		広場I、J、K、L、M、N、O、P (地下部)
		歩行者用通路1号 幅員3m (地下部)
	歩行者用通路2号 幅員3m (地下部)	
	歩行者用通路3号 幅員3m (地上部)	
	歩行者用通路4号 幅員3m (地上部)	
	壁面の位置の制限	
		2m
		1m
		4m
	8m	

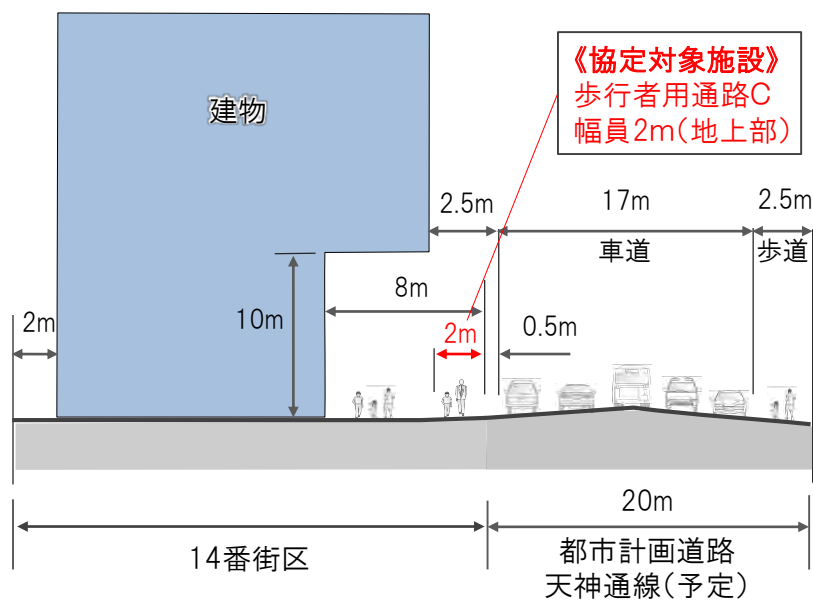
※壁面の位置の制限(2m、1m)部分については、歩道状空地としての活用を基本とする

■ 平面図



■ 断面図

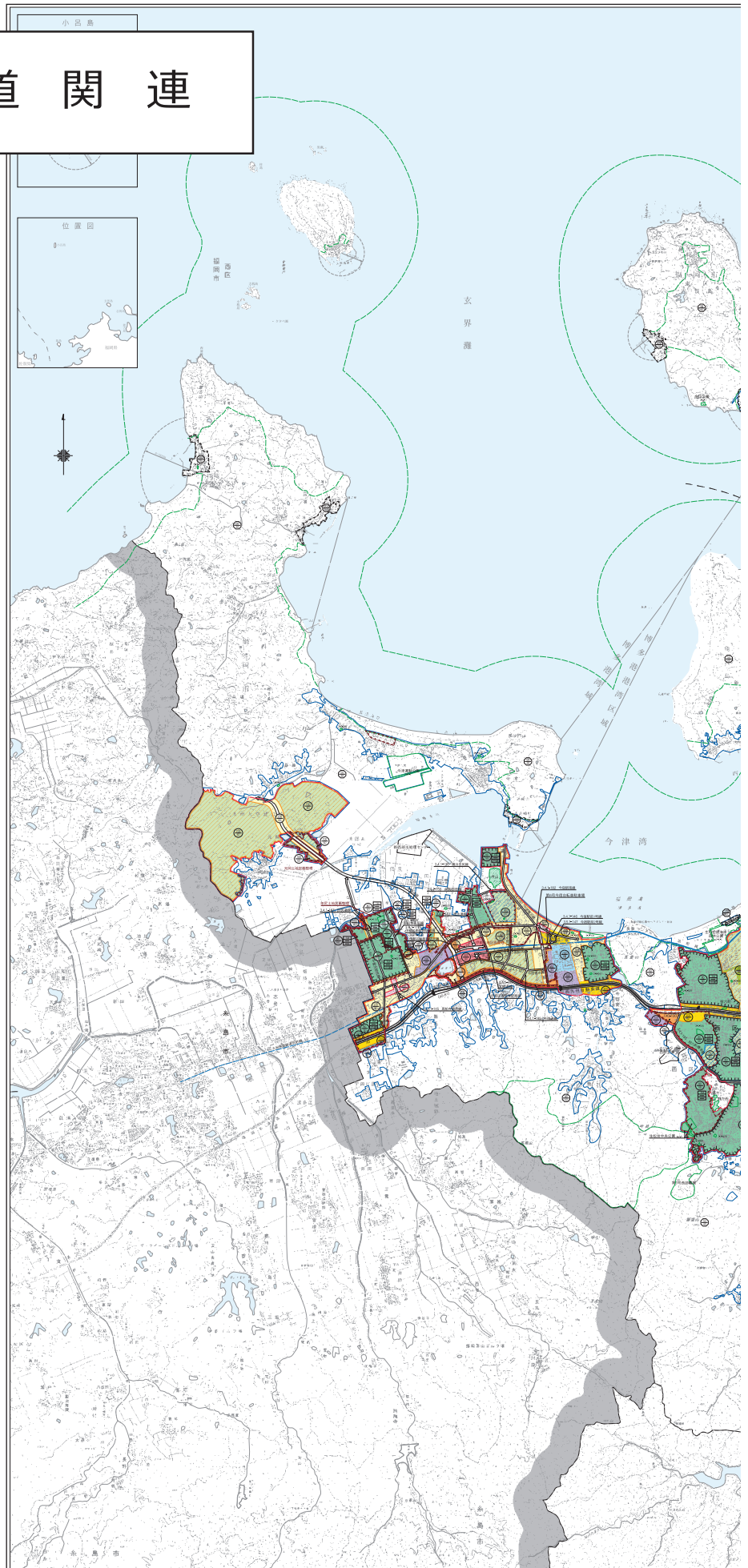
A-A

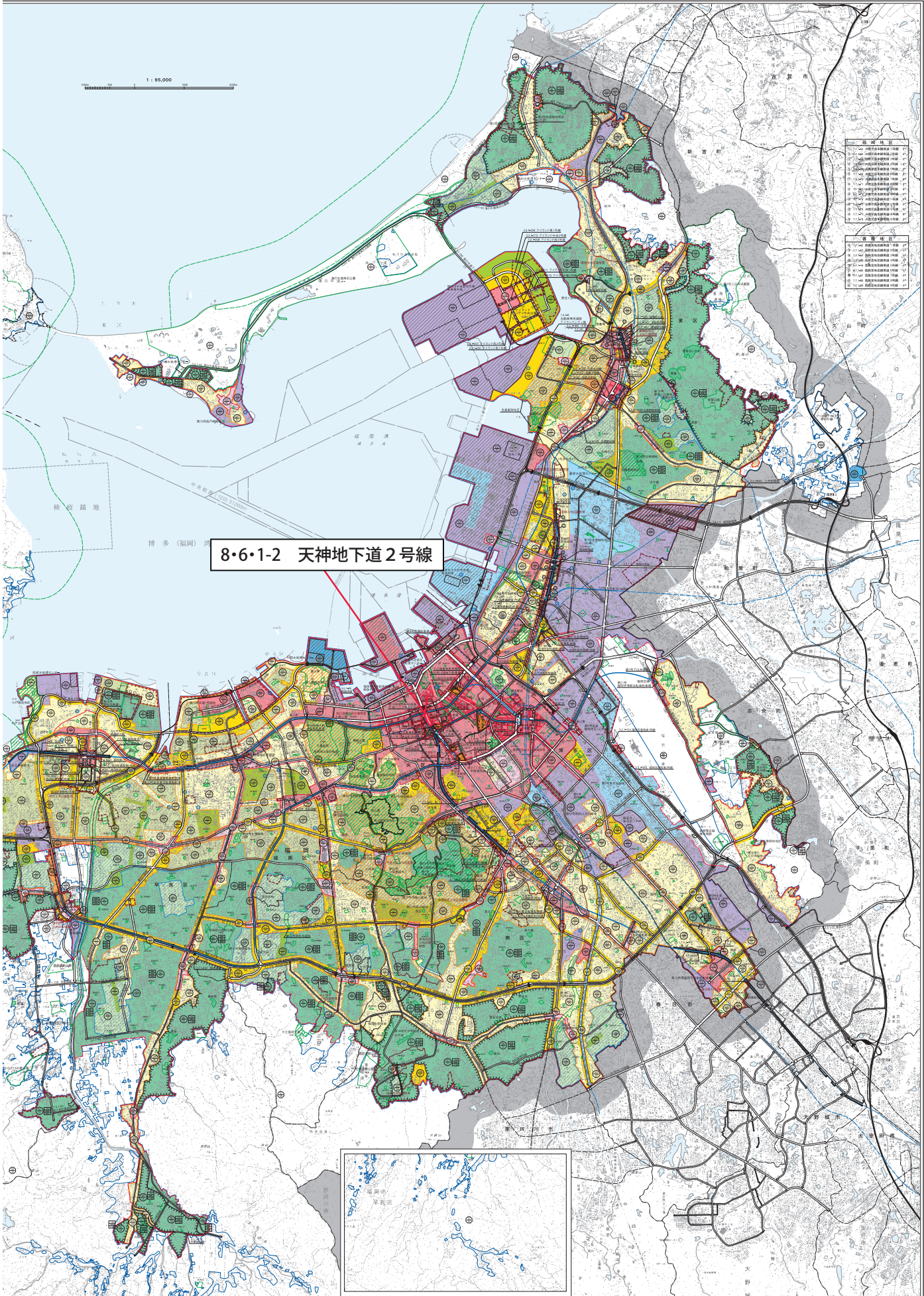


2. 議案第7号関連

天神地下道関連

凡例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class One Exclusion Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class Two Exclusion Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10M)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusion Zone For Medium and High-Rise Residences
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusion Zone For Medium and High-Rise Residences
	第一種住居地域 Class One Residential Zone
	第二種住居地域 Class Two Residential Zone
	準住居地域 Semi-Residential Zone
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone
	商業地域 Commercial Zone
	準工業地域 Semi-Industrial Zone
	工業地域 Industrial Zone
	工業専用地域 Exclusive Industry Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の後退距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary
	敷地規模 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区(特別用途地区) Residential Single-Family Residential Zone
	特別用途地区 Special Use Zone
	第一種 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 高度地区 Class Two 20m Height Zone
	高度利用地区 High Urbanization Zone
	防火地域 Fire-Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	風致地区 Wind-Protective Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 Agricultural Zone Reserved in the Urbanization Promotion Area
	臨港地区 Port Zone
	流通業務地区 Distribution Business Zone
	駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Project Roads
	都市高速鉄道 Urban Rapidtransit Railroad
	公園・緑地・広場・墓園 Parks Green Areas, Pleas, Cemeteries
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District
	ポンプ場 Pumping Station
	その他の都市施設 The other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Project
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressways
	鉄道 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City and District Boundaries
	区町界 Ward/Town and Village Boundaries
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) Floor Area Ratio/Building Area Ratio(Urbanization Control Area) ※建物の高さ、市街化調整区域の位置等、建ぺい率等によって、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 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards





8・6・1-2 天神地下道2号線

指定地区	
1-1	天神地区
1-2	天神地区
1-3	天神地区
1-4	天神地区
1-5	天神地区
1-6	天神地区
1-7	天神地区
1-8	天神地区
1-9	天神地区
1-10	天神地区
1-11	天神地区
1-12	天神地区
1-13	天神地区
1-14	天神地区
1-15	天神地区
1-16	天神地区
1-17	天神地区
1-18	天神地区
1-19	天神地区
1-20	天神地区
1-21	天神地区
1-22	天神地区
1-23	天神地区
1-24	天神地区
1-25	天神地区
1-26	天神地区
1-27	天神地区
1-28	天神地区
1-29	天神地区
1-30	天神地区
1-31	天神地区
1-32	天神地区
1-33	天神地区
1-34	天神地区
1-35	天神地区
1-36	天神地区
1-37	天神地区
1-38	天神地区
1-39	天神地区
1-40	天神地区
1-41	天神地区
1-42	天神地区
1-43	天神地区
1-44	天神地区
1-45	天神地区
1-46	天神地区
1-47	天神地区
1-48	天神地区
1-49	天神地区
1-50	天神地区
1-51	天神地区
1-52	天神地区
1-53	天神地区
1-54	天神地区
1-55	天神地区
1-56	天神地区
1-57	天神地区
1-58	天神地区
1-59	天神地区
1-60	天神地区
1-61	天神地区
1-62	天神地区
1-63	天神地区
1-64	天神地区
1-65	天神地区
1-66	天神地区
1-67	天神地区
1-68	天神地区
1-69	天神地区
1-70	天神地区
1-71	天神地区
1-72	天神地区
1-73	天神地区
1-74	天神地区
1-75	天神地区
1-76	天神地区
1-77	天神地区
1-78	天神地区
1-79	天神地区
1-80	天神地区
1-81	天神地区
1-82	天神地区
1-83	天神地区
1-84	天神地区
1-85	天神地区
1-86	天神地区
1-87	天神地区
1-88	天神地区
1-89	天神地区
1-90	天神地区
1-91	天神地区
1-92	天神地区
1-93	天神地区
1-94	天神地区
1-95	天神地区
1-96	天神地区
1-97	天神地区
1-98	天神地区
1-99	天神地区
1-100	天神地区

※本図は、令和2年4月現在の都市計画の情報を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画制度について、福岡市住宅都市部都市計画部都市計画課において、また福岡市域外は各々の市町において、閲覧している詳細な計画図で必ず確認してください。

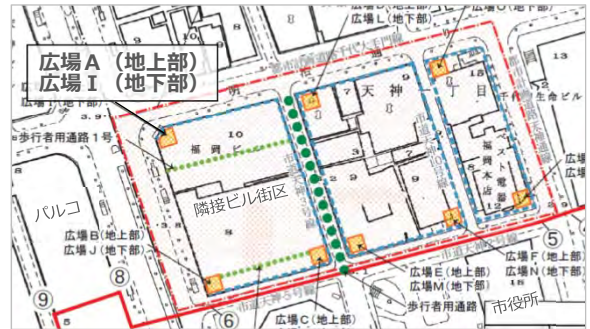
福岡広域都市計画道路の変更について

1 福岡広域都市計画道路(天神地下道)の変更理由について

- 本路線(天神地下街における通路, 広場, 階段)は, 当初, 昭和47年12月に福岡広域都市計画道路(8・6・1-2 天神地下道2号線)として都市計画決定を行った。
- 今回, 隣接ビルの建替えに伴い, 地下街の階段と地区計画により設ける広場を一体的に整備することで, 地上と地下にゆとりある空間が創出されるとともに, 歩行者が円滑に移動できるようになることから, 都市計画道路区域の変更手続きを進めるもの。

【参考】天神明治通り地区地区計画(天神一丁目南ブロック)

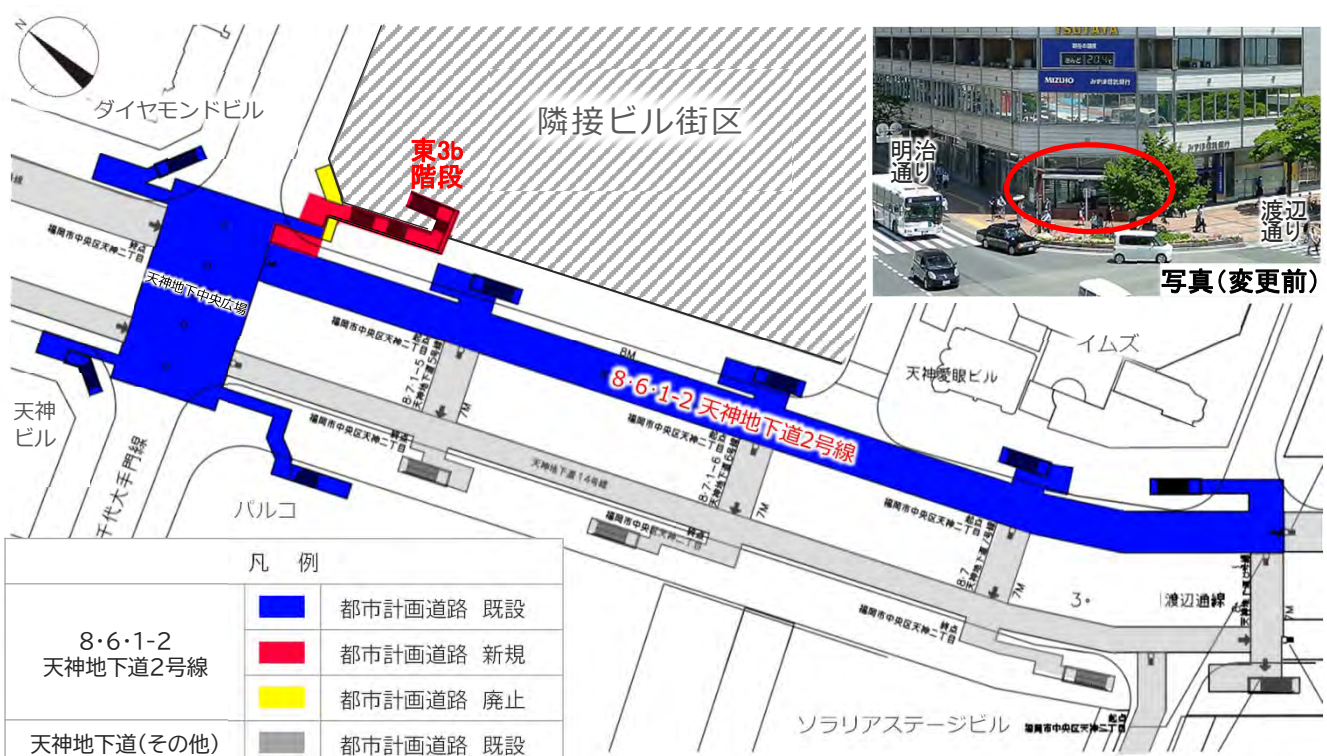
- 平成27年9月, 天神明治通り地区地区計画に, 地区整備計画(天神一丁目南ブロック)を追加し, 都市計画決定を行った。
- 当街区においては, 地区施設として, 街角(3か所)で地下鉄や地下街などと接続し, 地上・地下の歩行者ネットワークを結節するとともに, 溜り空間となる広場を定めている。



2 福岡広域都市計画道路(8・6・1-2 天神地下道2号線)の概要

種別	名称		位置			区域	構造			備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地		延長	構造形式	幅員	
特殊街路	8・6・1-2	天神地下道2号線	福岡市中央区天神二丁目	福岡市中央区天神二丁目	福岡市中央区天神二丁目	約210m	地下式	8m	-	歩行者専用道路

なお, 福岡市中央区天神二丁目地内に約900㎡の天神地下中央広場を設ける。

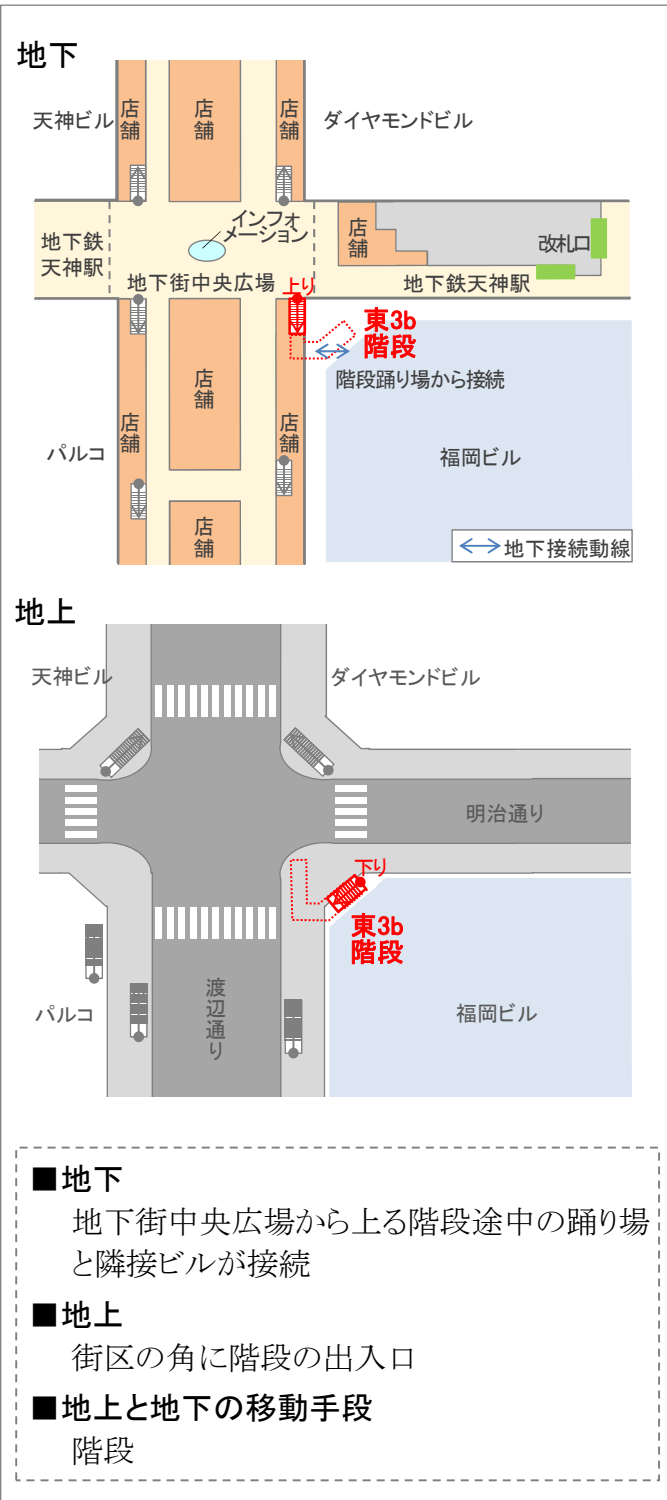


凡例

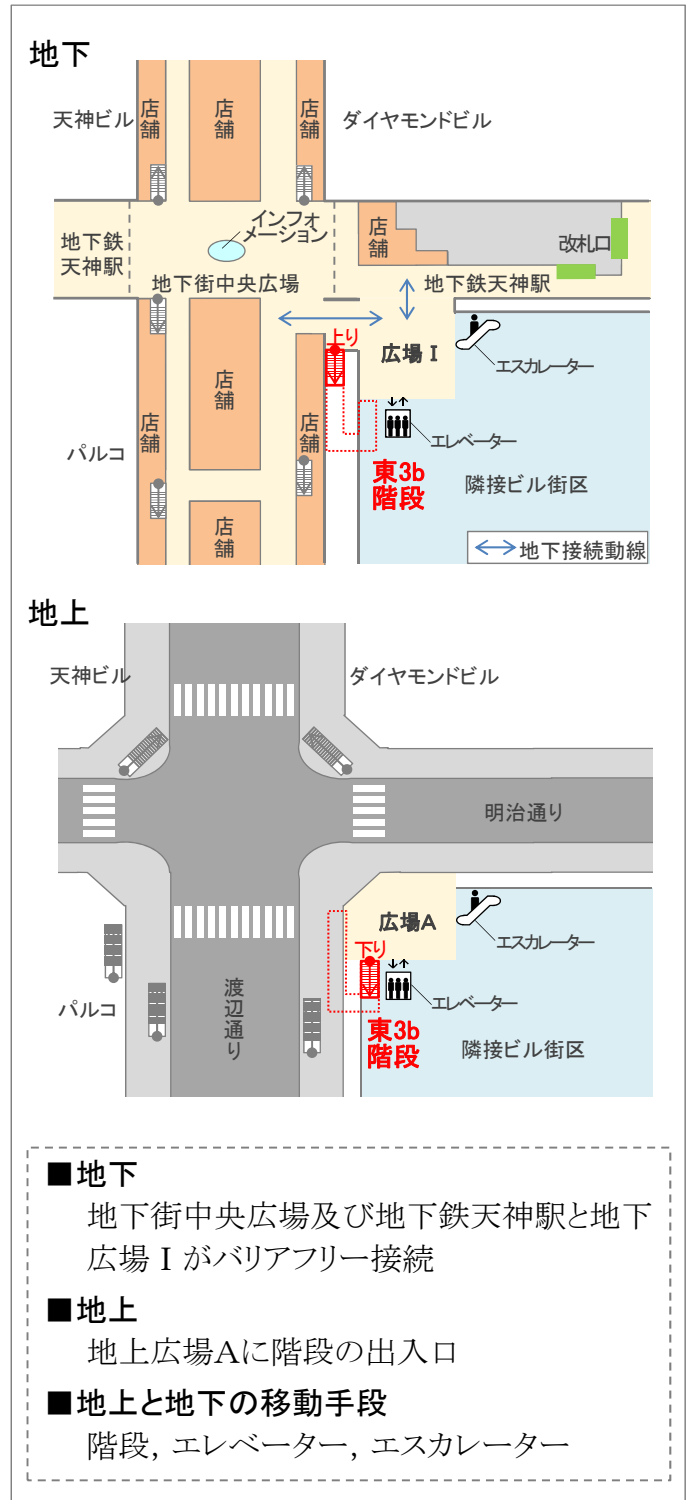
8・6・1-2 天神地下道2号線	■	都市計画道路 既設
	■	都市計画道路 新規
	■	都市計画道路 廃止
天神地下道(その他)	■	都市計画道路 既設

3 変更の概要

<変更前(概略イメージ)>



<変更後(概略イメージ)>



4 スケジュール(予定)

- 令和2年 6月 福祉都市委員協議会
- 7月 都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者15名, 意見書0通)
- 8月 都市計画審議会に付議
- 9月 都市計画決定告示

福岡広域都市計画道路の変更（市決定）

都市計画道路中 3・3・1－1 5 3 号天神通線及び 8・6・1－2 号天神地下道 2 号線を次のように変更する。

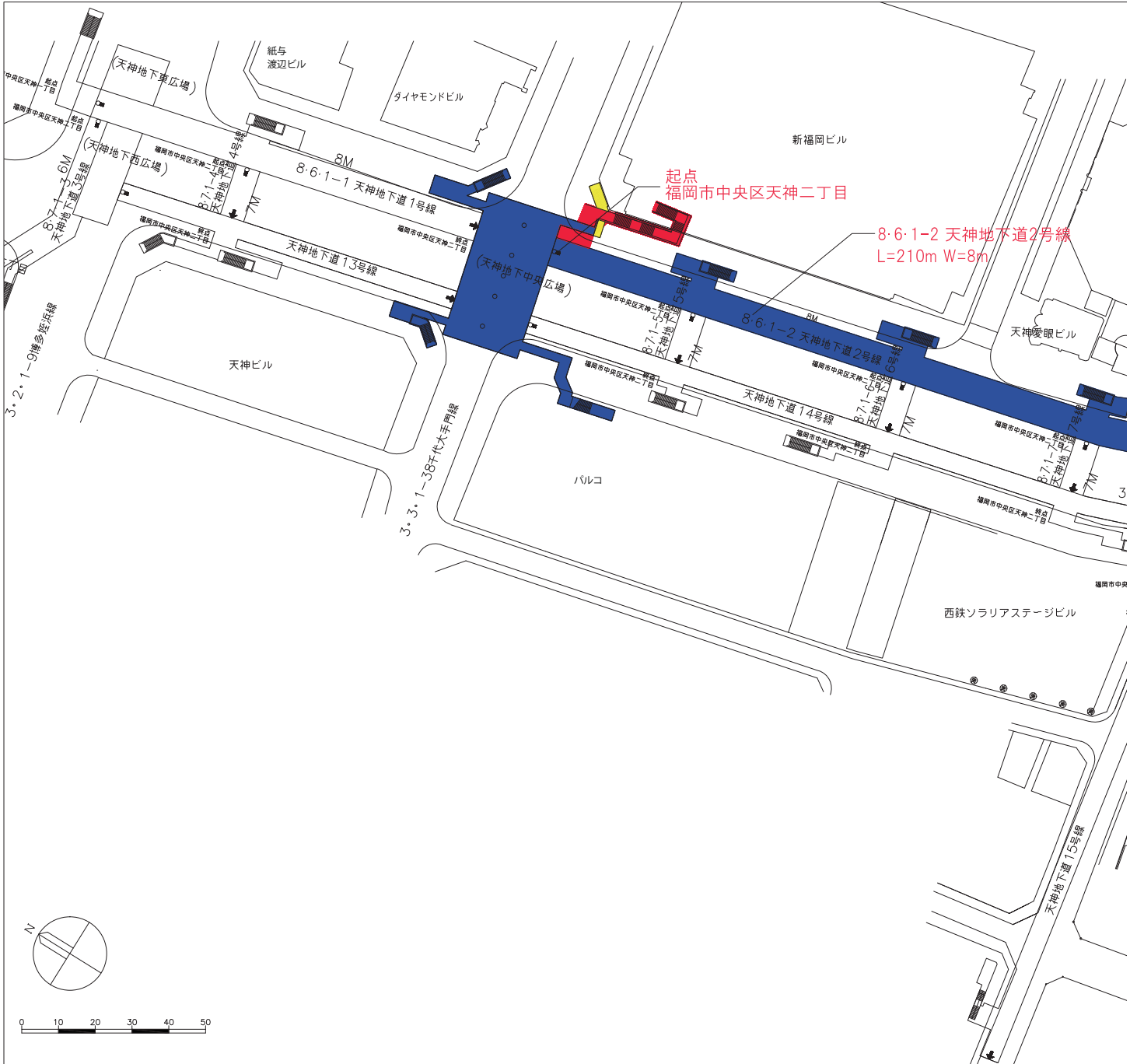
注) 朱書き・下線は新, () は旧を示す

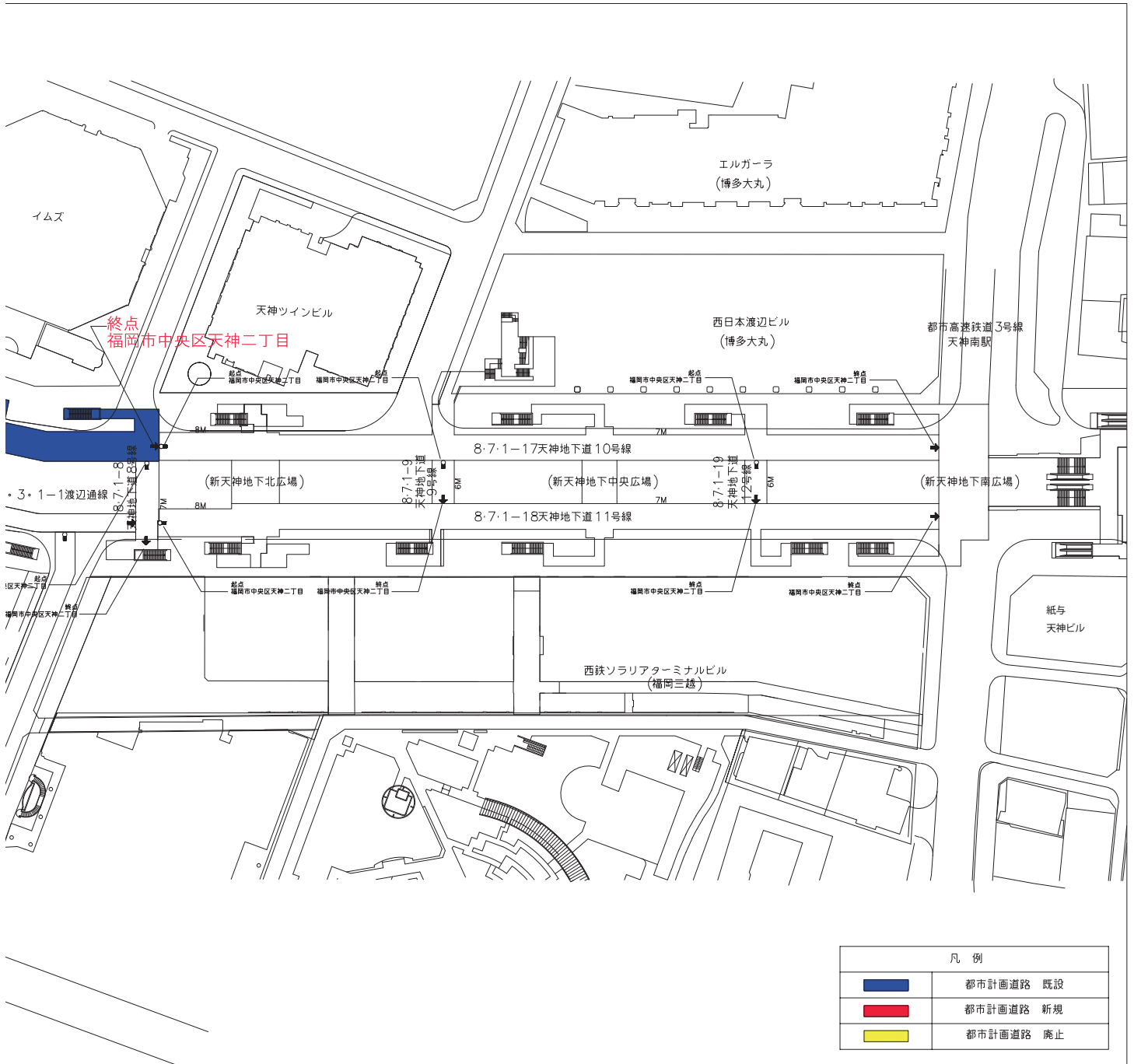
種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・3・1-153	天神通線	福岡市中央区天神一丁目	福岡市中央区渡辺通五丁目	福岡市中央区天神一丁目	<u>約660m</u> (550m)	地表式	4車線	22m	福岡都市高速鉄道1号線、福岡都市高速鉄道2号線及び福岡都市高速鉄道3号線と立体交差3箇所 幹線街路と平面交差4箇所 (福岡都市高速鉄道3号線と立体交差幹線街路と平面交差3箇所)	—
特殊街路	8・6・1-2	天神地下道2号線	福岡市中央区天神二丁目	福岡市中央区天神二丁目	福岡市中央区天神二丁目	約210m	地下式	—	8 m	—	歩行者専用道路

なお、福岡市中央区天神二丁目地内に約900㎡の天神地下中央広場を設ける。

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

福岡広域都市計画道路 新旧対照図 S=1:1,500
 (8・6・1-2 天神地下道2号線)

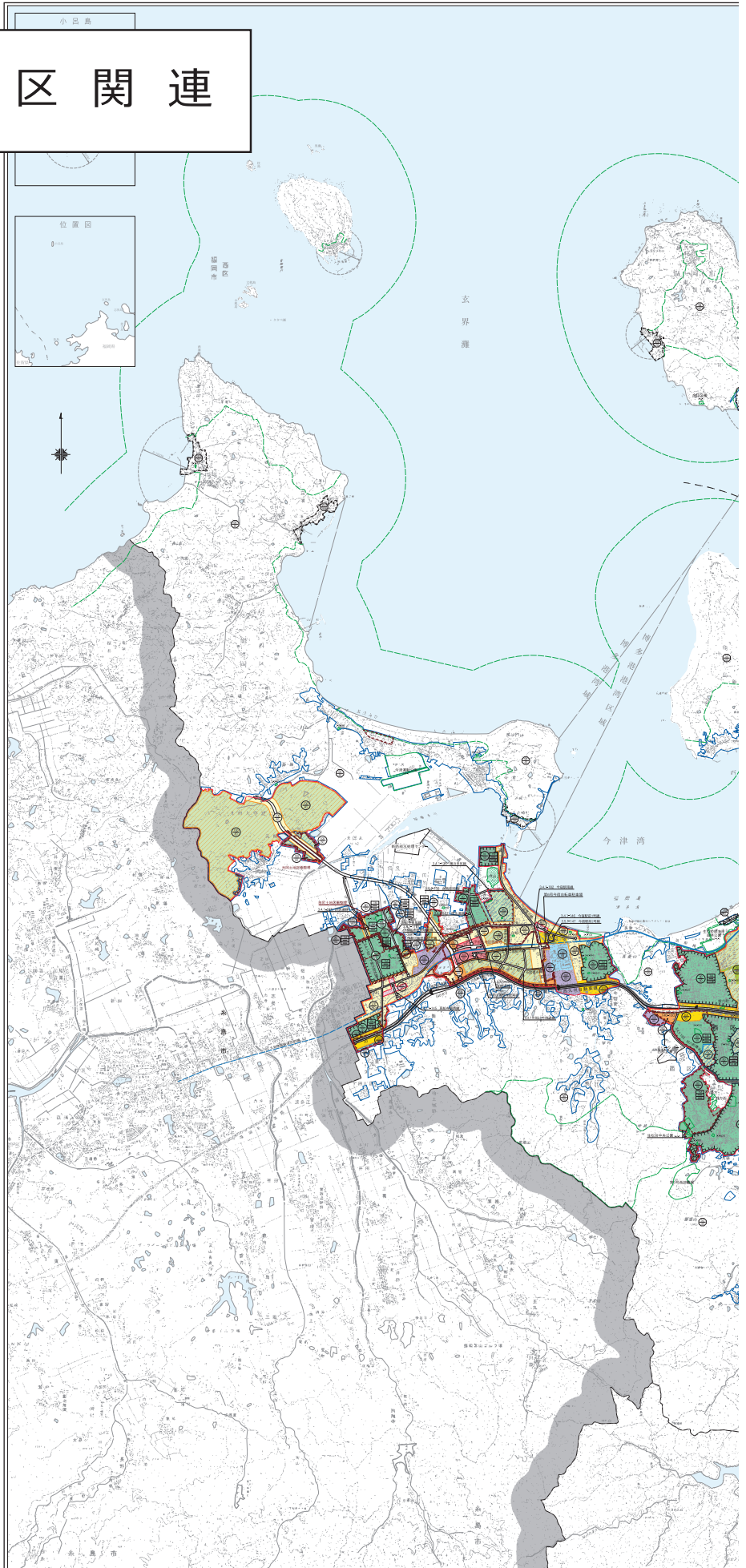


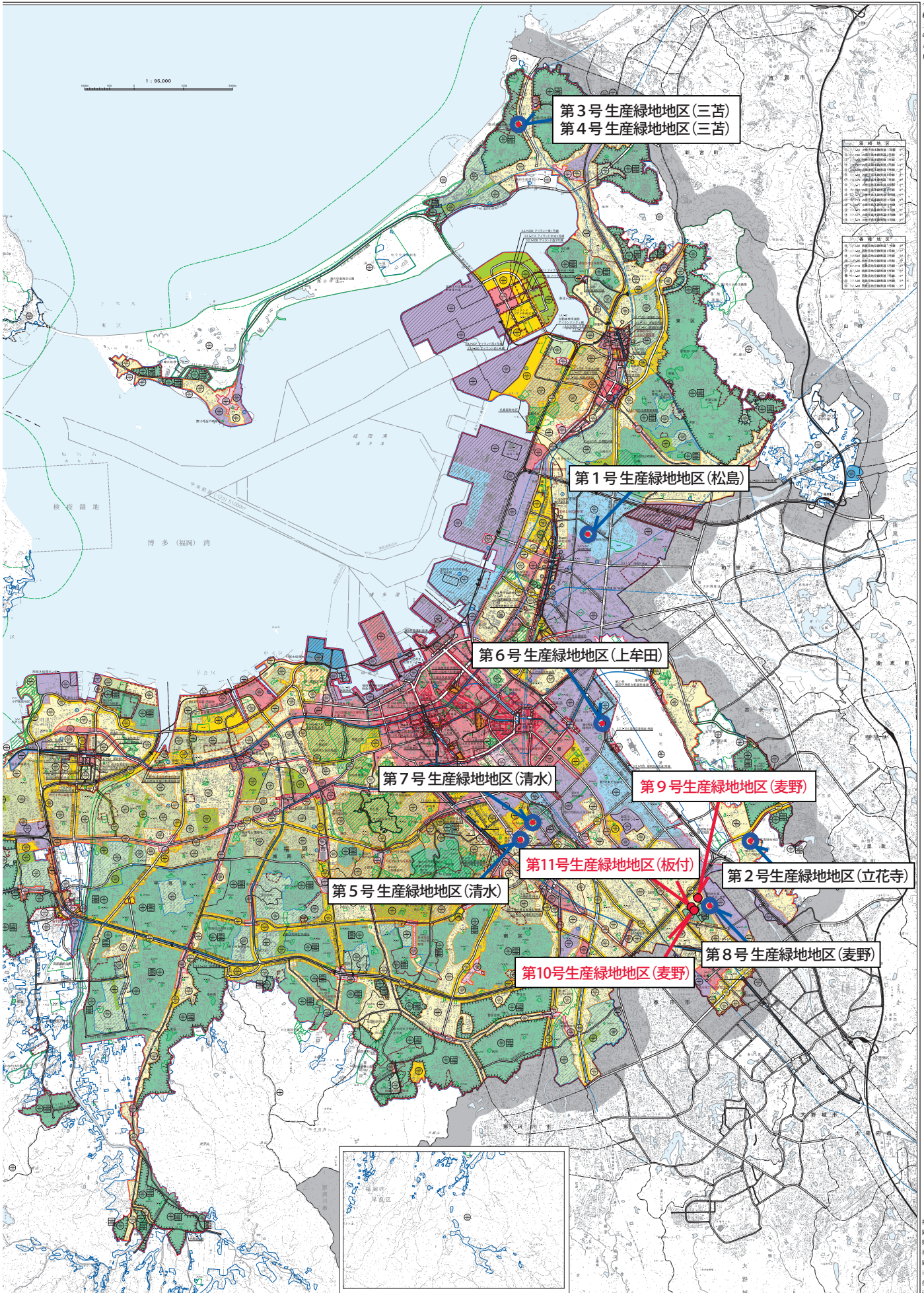


3. 議案第9号関連

生産緑地地区関連

凡例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class One Exclusion Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M) Class Two Exclusion Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of Buildings Restricted to 10M)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusion Zone For Medium and High-Rise Residences
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusion Zone For Medium and High-Rise Residences
	第一種住居地域 Class One Residential Zone
	第二種住居地域 Class Two Residential Zone
	準住居地域 Semi-Residential Zone
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone
	商業地域 Commercial Zone
	準工業地域 Semi-Industrial Zone
	工業地域 Industrial Zone
	工業専用地域 Exclusive Industry Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の後退距離の最低限度 Minimum Distance Allowed Between Building and Boundary
	敷地規模 Minimum Site Area
	戸建住環境形成地区(特別用途地区) Residential Single-Family Residential Zone
	特別用途地区 Special Use Zone
	第一種 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 高度地区 Class Two 20m Height Zone
	高度利用地区 High Urbanization Zone
	防火地域 Fire-Protection District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	風致地区 Windbreak Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 Agricultural Zone Reserved in the Urbanization Promotion Area
	臨港地区 Port Zone
	流通業務地区 Distribution Business Zone
	駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Project Roads
	都市高速鉄道 Urban Rapidtransit Railroad
	公園・緑地・広場・墓園 Parks Green Areas, Pleas, Cemeteries
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District
	ポンプ場 Pumping Station
	その他の都市施設 The other Urban Facilities
	市街地開発事業 Urban Development Project
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressways
	鉄道 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City and District Boundaries
	区町界 Municipal Boundaries
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) Floor Area Ratio/Building Area Ratio(Urbanization Control Area) ※緑地等を除く。市街化調整区域の面積を算入する場合、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 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards





※本図は、令和2年4月現在の都市計画の概略を示したものであり、建築や開発等の際には、用途地域等都市計画制限について
 種別用途は福岡市住宅都市部都市計画部都市計画課において、また種別用途外は各々の市町において、起算している詳細な計画図で必ず確認してください。

福岡広域都市計画生産緑地地区の変更(市決定)について

1 生産緑地制度の概要

- 本制度は、都市農地を計画的に保全し、良好な都市環境を形成することを目的に、農地等の所有者の申出に基づき、都市計画に生産緑地地区を定めることができる制度
- 指定後30年間、農地等として管理の義務や建築物等の建設が制限される一方、固定資産税等の軽減措置が受けられる。
- 本市は、平成10年に本制度を導入し、平成30年4月に運用基準の改正を行い、現在までに8地区、2.27haを生産緑地地区に指定している。
- 本市では、「福岡市農林業総合計画」(H29.3策定)において、都市型農業の推進と農地が持つ多面的機能を将来にわたって維持し、市民に潤いと安らぎのある生活環境を提供し続けることができるよう、市街化区域内農地も含めた「農地の保全」に取り組むこととしている。

2 主な指定要件

- 市街化区域内の連坦性がある一団化した農地等で、1地区あたり500㎡以上であること。
- 農業従事者等の状況から、長期に亘って営農継続が可能であると認められること。
 - ・農業従事者の状況
 - 農業従事日数60日以上
 - 年齢50歳以下(ただし、営農継続が可能と認められる場合は、この限りではない)
 - ・経営耕地の総面積30アール(3,000㎡)以上
 - ・農業粗生産額及び農業以外の事業等も含めた収入から安定した営農が確認できること。
- 緑地機能の確保、または、施設園芸等、都市型農業の振興に資する農地等で、都市環境の向上について効果が期待できること。
- 災害時における周辺住民の避難空間等として活用できるよう、防災協力農地として市に登録すること。

3 第9号、10号、11号生産緑地地区の変更

- 本市が都市農業を推進するにあたり、当該生産緑地地区は都市農業振興に資する農地であり、市街化区域内の緑地機能の補完等として良好な都市環境の形成に寄与するため、本案のとおり変更するもの。

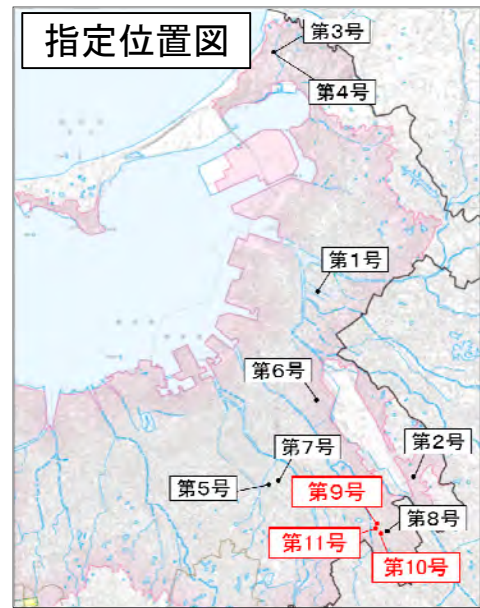
4 今後のスケジュール(予定)

- 令和2年6月 経済振興委員会・福祉都市委員協議会報告(福岡広域都市計画生産緑地地区の変更)
- 令和2年7月 都市計画案の縦覧(法定縦覧)(縦覧者11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

名 称	第9号生産緑地地区(麦野)
所在地	博多区麦野二丁目4番9
指定面積	約0.10ha
生産品目	米

名 称	第10号生産緑地地区(麦野)
所在地	博多区麦野一丁目30番19
指定面積	約0.07ha
生産品目	枝豆, 白菜, キャベツ

名 称	第11号生産緑地地区(板付)
所在地	博多区板付七丁目8番30
指定面積	約0.06ha
生産品目	ブロッコリー, キャベツ, 枝豆



○第9号生産緑地地区(麦野)



○第10号生産緑地地区(麦野)



○第11号生産緑地地区(板付)



参考

指定年度	指定番号	所在地	面積 (ha)	生産品目
H10年度	1号	東区松島一丁目	0.73	青ねぎ
	2号	博多区立花寺二丁目	0.30	市民農園
H11年度	3号	東区三苫三丁目	0.20	甘藷, 観葉植物苗
	4号	東区三苫三丁目	0.16	観葉植物
	5号	南区清水三丁目	0.10	しゅんぎく, 小松菜
	6号	博多区上牟田一丁目	0.44	ねぎ
H12年度	7号	南区清水三丁目	0.17	しゅんぎく
H30年度	8号	博多区麦野二丁目	0.17	玉ねぎ, 水菜, 小松菜
R2年度	9号	博多区麦野二丁目	0.10	米
	10号	博多区麦野一丁目	0.07	枝豆, 白菜, キャベツ
	11号	博多区板付七丁目	0.06	ブロッコリー, キャベツ, 枝豆
合計	11地区		2.50	

福岡広域都市計画生産緑地地区の変更（市決定）

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

注) 朱書き・下線は新, () は旧を示す

名称	位置	面積 (ha)	備考
第1号生産緑地地区(松島)	松島一丁目地内	約0.73	
第2号生産緑地地区(立花寺)	立花寺二丁目地内	約0.30	
第3号生産緑地地区(三苦)	三苦三丁目地内	約0.20	
第4号生産緑地地区(三苦)	三苦三丁目地内	約0.16	
第5号生産緑地地区(清水)	清水三丁目地内	約0.10	
第6号生産緑地地区(上牟田)	上牟田一丁目地内	約0.44	
第7号生産緑地地区(清水)	清水三丁目地内	約0.17	
第8号生産緑地地区(麦野)	麦野二丁目地内	約0.17	
<u>第9号生産緑地地区(麦野)</u>	<u>麦野二丁目地内</u>	<u>約0.10</u>	追加
<u>第10号生産緑地地区(麦野)</u>	<u>麦野一丁目地内</u>	<u>約0.07</u>	追加
<u>第11号生産緑地地区(板付)</u>	<u>板付七丁目地内</u>	<u>約0.06</u>	追加
合 計	<u>11地区</u> (8地区)	<u>約2.50</u> (約2.27)	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」