

令和5年3月議会 福祉都市委員会報告資料

- 1 周船寺駅南地区のまちづくりについて … 1 頁
- 2 天神明治通り地区（天神二丁目北ブロック）
地区計画の変更について … 3 頁
- 3 天神明治通り地区（天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）
（15・16番街区））地区計画の変更等について … 19 頁
- 4 令和5年度 福岡市土地開発基金事業計画案について … 42 頁
- 5 Park-PFI制度を活用した公募について … 45 頁

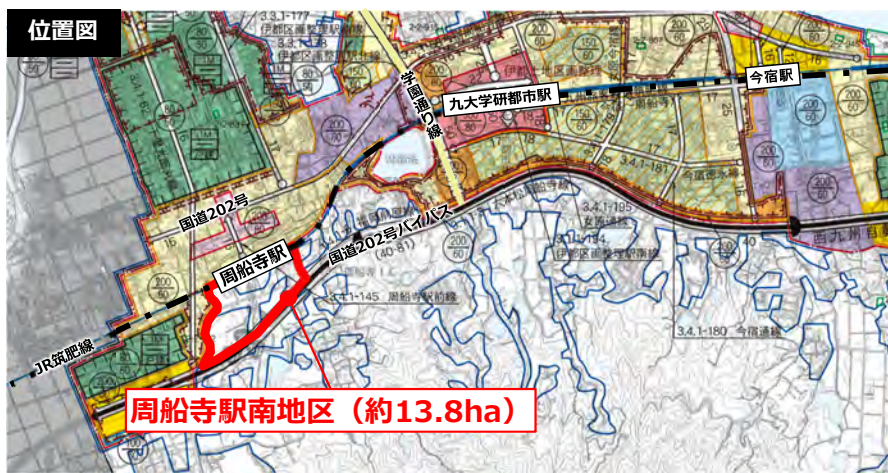
令和5年3月8日
住 宅 都 市 局

周船寺駅南地区のまちづくりについて

1 地区の概要

- 周船寺駅南地区は、JR筑肥線周船寺駅及び国道202号バイパスに隣接しており、地区全体が駅から500m以内という交通利便性の高い地区である。また、福岡市都市計画マスタープランにおいて、九大学研都市駅・今宿駅と合わせた3駅周辺が「地域拠点」に位置付けられている。
- 現在、水田を中心とした市街化調整区域であるが、県の農林事務所や住宅、保育園など一定の都市的土地利用がなされている。
- 当地区では、地元地権者によるまちづくりが検討されており、平成27年6月には区画整理の準備組合が設立され、現在、組合施行による土地区画整理事業の事業化に向けて取り組まれている。

位置図



現況



上位計画の位置づけ

◆福岡市都市計画マスタープラン 区別構想

地域拠点（今宿・周船寺）

地域交流センターなどの複合施設や商業、住宅機能が集積し、西部地域の新たな拠点となるまち

プロジェクト周辺ゾーン

九州大学移転や伊都土地区画整理事業などのプロジェクトと連携したまちづくりゾーン

都市マス（区別構想図）



2 まちづくりの取り組み

- 当地区では、組合施行による土地区画整理事業において、区画道路や公園などの基盤整備のほか、JR周船寺駅南口の新設に取り組まれている。
- また、土地利用については、駅南口周辺（駅前ゾーン）で建物低層部に日常利便施設等の商業・サービス機能を誘導し、幹線道路沿道（沿道ゾーン）の一部で商業施設等を誘致するなど、住宅・商業・業務等の多様な機能を有する、みどり豊かで環境に配慮したまちづくりに取り組まれている。
- このため、土地区画整理事業とあわせ、市街化区域への編入、駅前にふさわしい土地利用の誘導や良好な住環境の保全などを図る地区計画、周辺地域から駅へのアクセス道路（都市計画道路）など、都市計画の変更等について検討を進めている。

■ まちづくりの方向性

<まちづくりのイメージ>

新たなまちの『魅力』を創出

- 駅前ゾーンの建物低層部及び沿道ゾーンの一部に商業・サービス機能等
- アクセス道路沿道において、ゆとりあるまちなみを形成

○駅前ゾーン建物低層部への誘導イメージ



商業施設等を誘致

○沿道ゾーン商業施設等の誘致イメージ



『環境』に配慮した市街地環境の形成

- 周辺環境と調和し、みどり豊かで環境に配慮したまちなみを形成

○みどり豊かな住宅地イメージ



○環境負荷の低減への取り組みイメージ



『交通』利便性・アクセス性の向上

- 駅南口の新設
- 駅アクセス道路、交通広場の整備

<土地利用方針>

駅前ゾーン	複合ゾーン	沿道ゾーン	住宅ゾーン
建物低層部へ商業・業務機能等を誘導し、 駅前にふさわしい土地の有効利用 を図る	中高層住宅や日常利便施設等の立地を誘導し、駅周辺にふさわしい 良好な市街地環境の形成 を図る	後背地の住環境に配慮しつつ、 幹線道路沿道にふさわしい土地の有効利用 を図る	既存の住環境に配慮しつつ、中低層住宅を中心とした ゆとりある良好な住環境形成 を図る

■ 都市計画の変更等（案）

- 区域区分（市街化区域への編入）
- 用途地域等（第一種住居地域及び第二種住居地域、第二種20m高度地区）
- 都市計画道路（駅アクセス道路、交通広場）
- 地区計画（概要は下記の通り）
 - ・建築物等の用途：駅前ゾーンにおける1階部分の住宅用途の制限
 - ・建築物等の高さ：住環境配慮のための高さ制限の強化
 - ・壁面の位置：敷地境界線からの最低限度1m（アクセス道路沿道は2m）
 - ・緑化率：10%

など

3 今後の進め方

- まちづくりの実現が図られるよう、土地区画整理事業の認可に向け、引き続き、市として支援していくとともに、地域や関係機関と協議・調整しながら、都市計画手続きを進めていく。

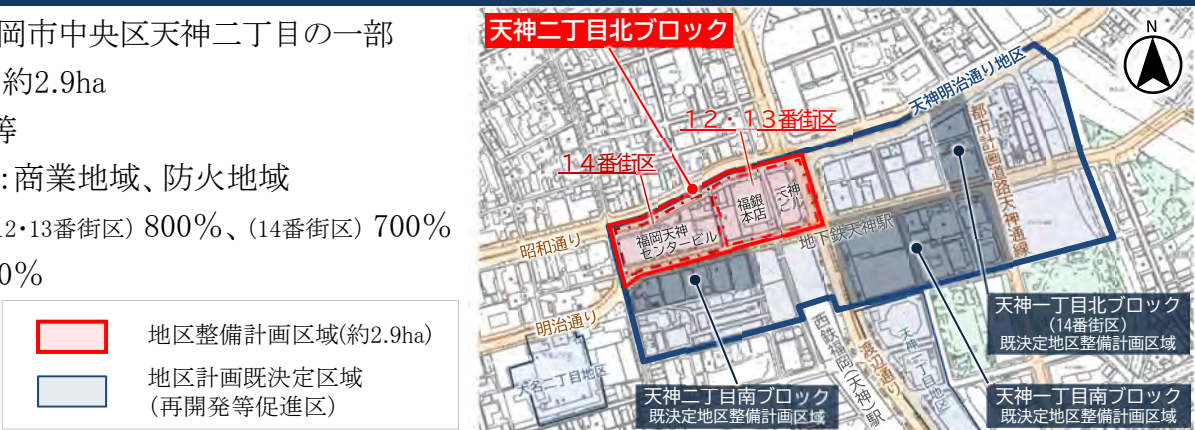
天神明治通り地区(天神二丁目北ブロック)地区計画の変更について

1 地区計画の変更理由

- 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。
- 今回、天神二丁目北ブロックにおいて、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、地区計画の変更(内容の追加)手続きを進めるもの。

2 地区の概要

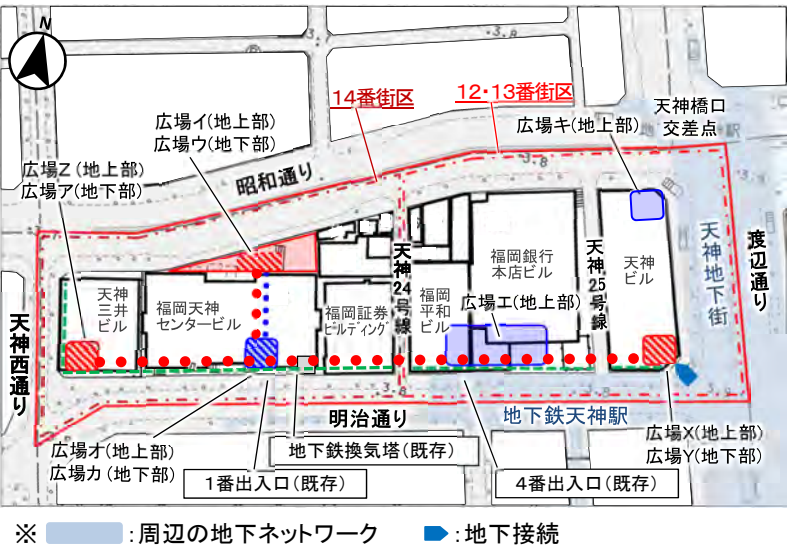
- 所在地:福岡市中央区天神二丁目の一部
- 区域面積:約2.9ha
- 都市計画等
用途地域:商業地域、防火地域
容積率:(12・13番街区) 800%、(14番街区) 700%
建蔽率:80%



3 地区整備計画の概要

	地区整備計画区域(再開発等促進区)	
	主要な 公共施設	広場(地上部) X:約100㎡ Z:約100㎡ イ:約500㎡
		広場(地下部) Y:約100㎡ ア:約100㎡ ウ:約100㎡
		歩行者用通路 (地下部) 幅員4m
	地区施設	広場(地上部) エ:約500㎡ オ:約100㎡ キ:約100㎡
		広場(地下部) カ:約100㎡
		歩行者用通路 (地上部) 幅員4m
	壁面の位置 の制限	2m

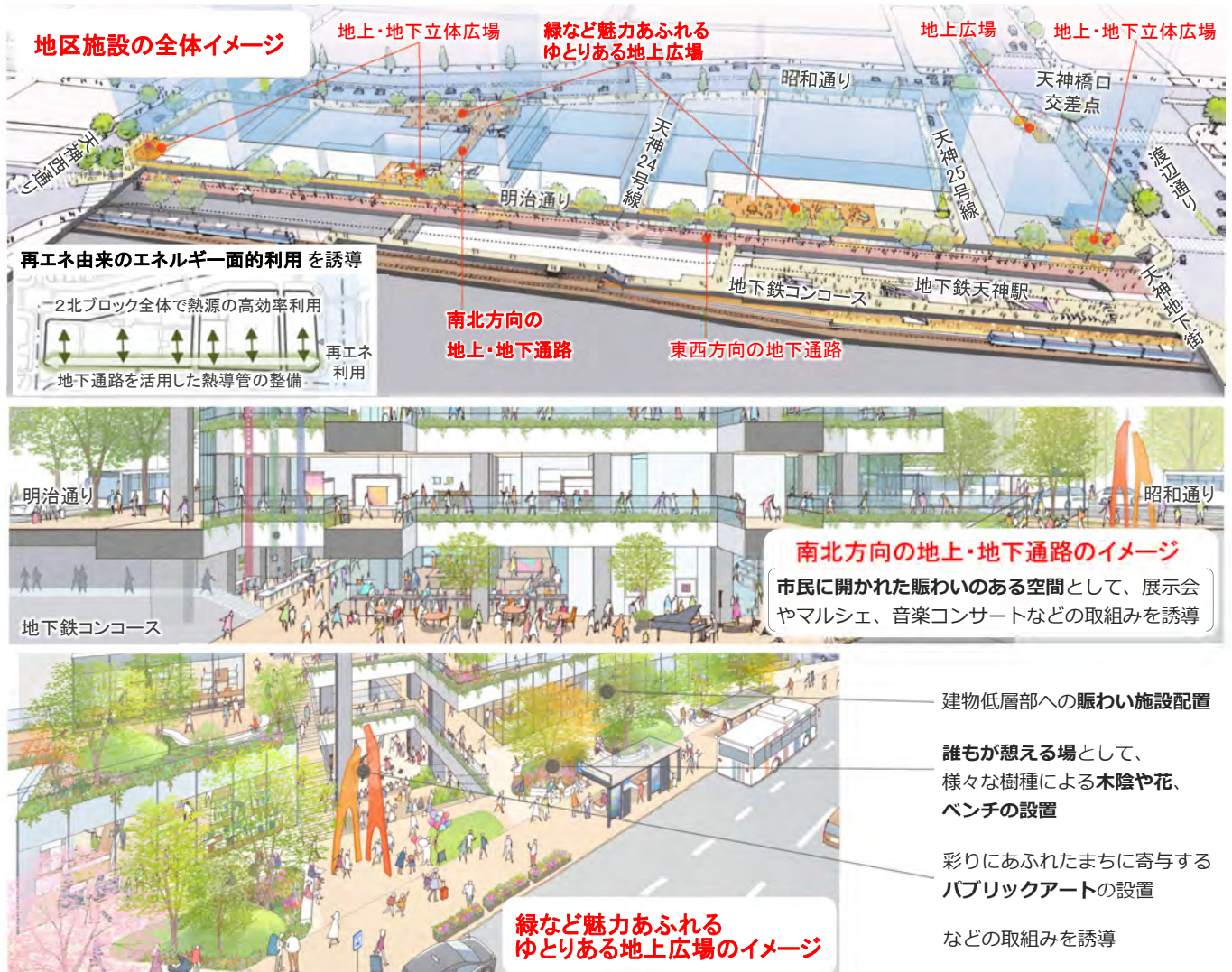
■ 主要な公共施設、地区施設の配置及び規模



- **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:**
(12・13番街区 | 指定容積率800%)
 - ・950%に、まちづくりの取り組みに応じて最大450%を加算し、1,400%(天神ビッグバンボーナス含む)
 - ・ただし、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%
(14番街区 | 指定容積率700%)
 - ・900%に、まちづくりの取り組みに応じて最大400%を加算し、1,300%(天神ビッグバンボーナス含む)
 - ・ただし、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%
- **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

■まちづくり取り組みイメージ



■主なまちづくり取り組みの概要

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

ゆとりある広場空間と 快適な歩行者空間の創出	●ゆとりある地上広場の設置（昭南通り、明治通り） ●南北地上・地下通路の整備 ●地上地下広場の設置 ●東西地下通路の整備 ☆広場へのエスカレーター・エレベーターの設置 ☆歩行者空間の高質化
環境負荷の低減に 配慮した都市環境の創出	☆スマートエネルギー街区の形成（再エネ由来のエネルギー面的利用等） ☆環境との共生に向けた環境負荷の低減や資源の再利用、緑化の推進
魅力ある まちなみの創出	☆建物低層部への賑わい施設配置 ☆沿道の緑化 ●壁面後退による、ゆとりある歩行者環境の形成
円滑で安全な 交通環境の創出	☆利用しやすい駐輪場の整備 ☆共同荷捌き駐車場の整備 ☆民間開発に伴う道路等整備（渡辺通りの道路線形改善等）
都心機能の強化	☆業務機能の高度化や商業、文化、情報発信、感染症対策などの機能導入による国際競争力の強化
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

5 スケジュール（予定）

令和5年	3月	福祉都市委員会報告	令和5年	6月	都市計画案の縦覧（法定縦覧）
	4月	都市計画原案の縦覧		8月	都市計画審議会に付議
	6月	福祉都市委員協議会報告		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（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	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>●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>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>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点に面して広場を整備する。</p> <p>●天神二丁目北ブロック</p> <p>⑧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点、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>⑨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。</p> <p>⑩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点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。</p> <p>〈誘導方針（努力項目）〉</p> <p>⑪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>⑫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>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、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>⑮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>⑯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>⑰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>●天神二丁目北ブロック</p> <p>⑱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>⑲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>⑳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>
---------------------------	---------------------------	--

	建築物等の整備の方針	<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> <p>〈誘導方針（努力項目）〉</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>●天神一丁目南ブロック</p> <p>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。</p> <p>⑨バスベ이의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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</p> <p>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。</p> <p>⑬バスベ이의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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--	------------	--

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>●天神一丁目北ブロック（14番街区）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>●天神二丁目北ブロック</p> <p>㉒「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>㉓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など、交通環境の改善に努める。</p> <p>㉔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>㉕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>㉖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>〈許可方針（選択項目）〉</p> <p>●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），天神二丁目北ブロック</p> <p>㉗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。</p>			
	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 7.8 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 1 0 0 m ²	地上部
			広場R	約 1 0 0 m ²	地下部
			広場S	約 1 0 0 m ²	地上部
			広場T	約 1 0 0 m ²	地下部
			広場V	約 1 0 0 m ²	地上部
			広場W	約 1 0 0 m ²	地下部

主要な公共施設の 配置及び規模	広場	広場 X	約 1 0 0 m ²		地上部	地下鉄天神駅と天神地下街の交差点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 1 0 0 m ²		地下部	
		広場 Z	約 1 0 0 m ²		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 1 0 0 m ²		地下部	
		広場 イ	約 5 0 0 m ²		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 1 0 0 m ²		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 1 2 0 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 1 5 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 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		

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 ²	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 ²	地上部	
			広場 C	約 1 0 0 m ²	地上部	
			広場 D	約 1 0 0 m ²	地上部	
			広場 E	約 1 0 0 m ²	地上部	
			広場 F	約 1 0 0 m ²	地上部	
			広場 G	約 1 0 0 m ²	地上部	
			広場 H	約 1 0 0 m ²	地上部	

			広場 I	約 1 0 0 m ²	地下部			
			広場 J	約 1 0 0 m ²	地下部			
地区施設の 配置及び規模		広場	名 称	面 積	摘 要			
			広場 K	約 1 0 0 m ²	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 1 0 0 m ²	地下部			
			広場 M	約 1 0 0 m ²	地下部			
			広場 N	約 1 0 0 m ²	地下部			
			広場 O	約 1 0 0 m ²	地下部			
			広場 P	約 1 0 0 m ²	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	3 m	約 7 5 m	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	3 m	約 6 0 m	地下部		
		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	建築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 (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 3 建築基準法別表第 2 (へ) 項第 2 号に掲げる工場 4 建築基準法別表第 2 (と) 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。			
				建築物の 容積率の 最高限度	1 建築物の容積率の最高限度は、1 0 分の 9 0 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 1 0 分の 3 5 (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 1 0 分の 1 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。 ただし、敷地面積が 1 0 0 0 m ² 未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高 限度は 1 0 分の 1 0 0 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 1 0 0 0 m ² 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。)			

	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、又は建築物に附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. 1ha				
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	3m	約40m	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(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（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>				

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	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 2.9 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。
				広場カ	約100㎡	地下部	（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。）
				広場キ	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5号	4 m	約35 m	地上部
	地区の区分	名称	12・13 番街区			14 番街区	
		面積	約1.5 ha			約1.4 ha	

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>	

「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

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

0 10 30 50 100

天神一丁目北ブロック

天神二丁目北ブロック

広場キ(地上部)

広場エ(地上部)

広場X(地上部)
広場Y(地下部)

広場D(地上部)
広場L(地下部)

歩行者用通路D

広場イ(地上部)
広場ウ(地下部)

歩行者用通路5号

歩行者用通路E

広場オ(地上部)
広場カ(地下部)

広場Z(地上部)
広場ア(地下部)

広場S(地上部)
広場T(地下部)

歩行者用通路3号

歩行者用通路B

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

⑧

⑨

⑦

広場B(地上部)
広場J(地下部)

歩行者用通路2号

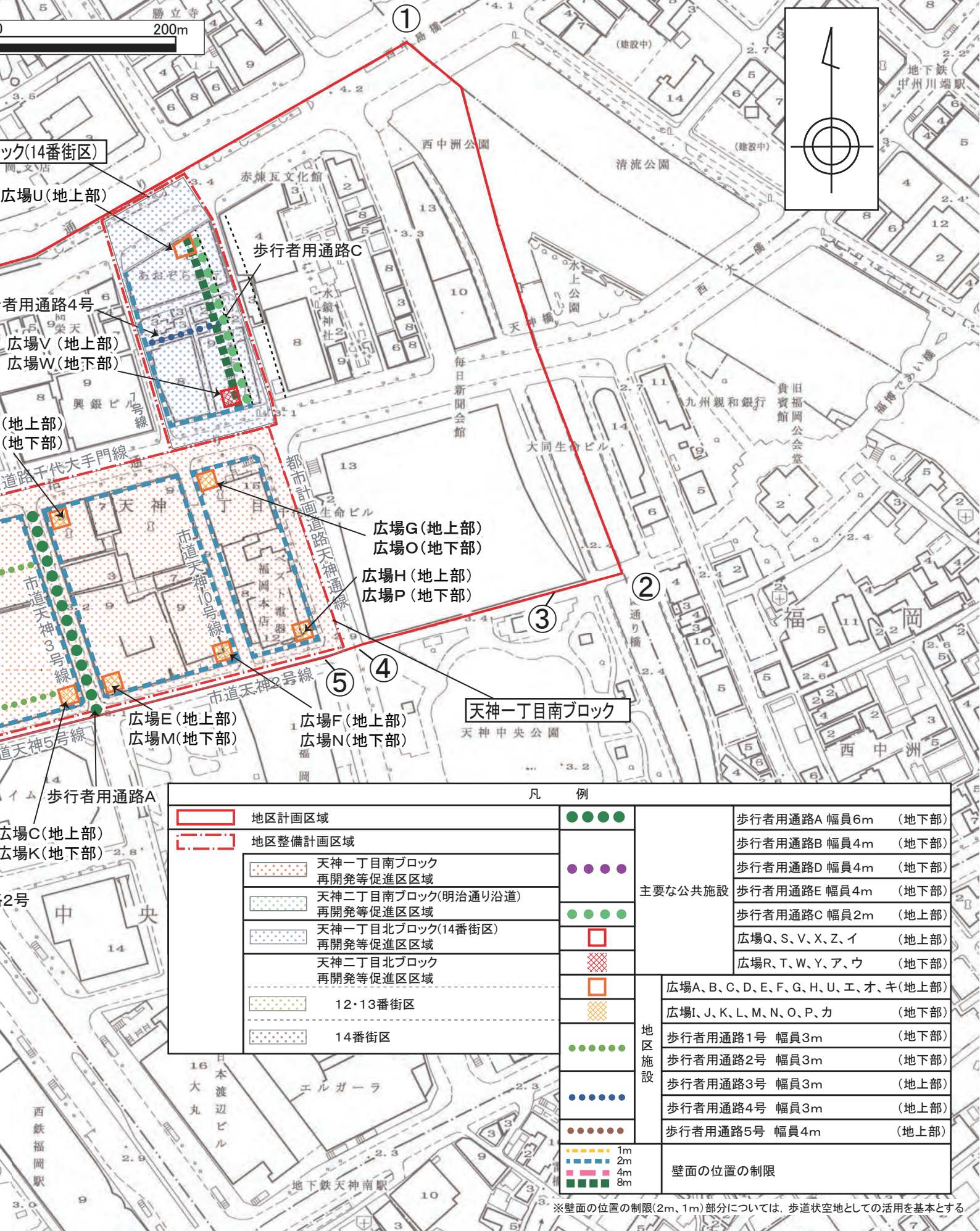
⑥

⑩

天神二丁目南ブロック(明治通り沿道)

地区地区計画 計画図

S=1:2,500



凡 例				
<div></div>	地区計画区域	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	主要な公共施設	
<div></div>	地区整備計画区域	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		歩行者用通路A 幅員6m (地下部)
<div></div>	天神一丁目南ブロック 再開発等促進区区域	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		歩行者用通路B 幅員4m (地下部)
<div></div>	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	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		歩行者用通路D 幅員4m (地下部)
<div></div>	天神一丁目北ブロック(14番街区) 再開発等促進区区域	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		歩行者用通路E 幅員4m (地下部)
<div></div>	天神二丁目北ブロック 再開発等促進区区域	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	歩行者用通路C 幅員2m (地上部)	
<div></div>	12・13番街区	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	広場Q、S、V、X、Z、イ (地上部)	
<div></div>	14番街区	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	広場R、T、W、Y、ア、ウ (地下部)	
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	地区施設	
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		広場A、B、C、D、E、F、G、H、U、エ、オ、キ(地上部)
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		広場I、J、K、L、M、N、O、P、カ (地下部)
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		歩行者用通路1号 幅員3m (地下部)
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		歩行者用通路2号 幅員3m (地下部)
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	歩行者用通路3号 幅員3m (地上部)	
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	歩行者用通路4号 幅員3m (地上部)	
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	歩行者用通路5号 幅員4m (地上部)	
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	壁面の位置の制限	
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		

天神明治通り地区(天神一丁目北ブロック(天神通線沿道)(15・16番街区)) 地区計画の変更等について

1 地区計画の変更等の理由

- 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、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。
- 当地区では、2019年に再開発準備組合が設立され、複数のビルを1つの共同ビルに建替え、公共施設やオープンスペースを確保する市街地再開発事業を活用することにより、歴史や文化、水辺等貴重な資源を集約し、これを最大限活かした魅力ある空間を生み出すとともに、都市計画道路等の公共施設を整備し、都市機能の強化と魅力向上を図る取り組みの検討を行ってきた。
- 今回、当地区において、地区整備計画(原案)及び市街地再開発事業(原案)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)及び市街地再開発事業に向けた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

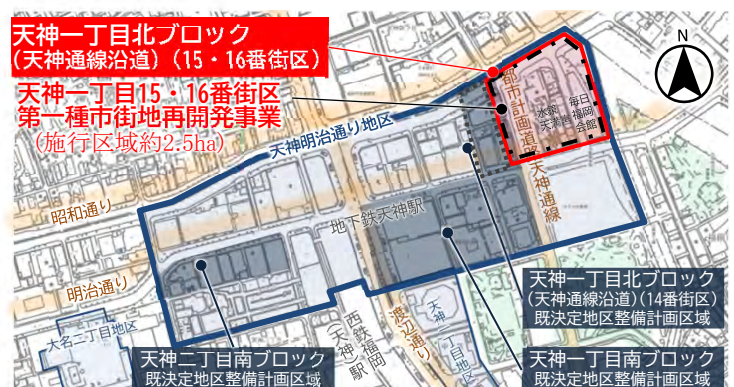
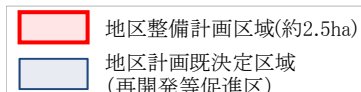
○区域面積:約2.5ha

○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%

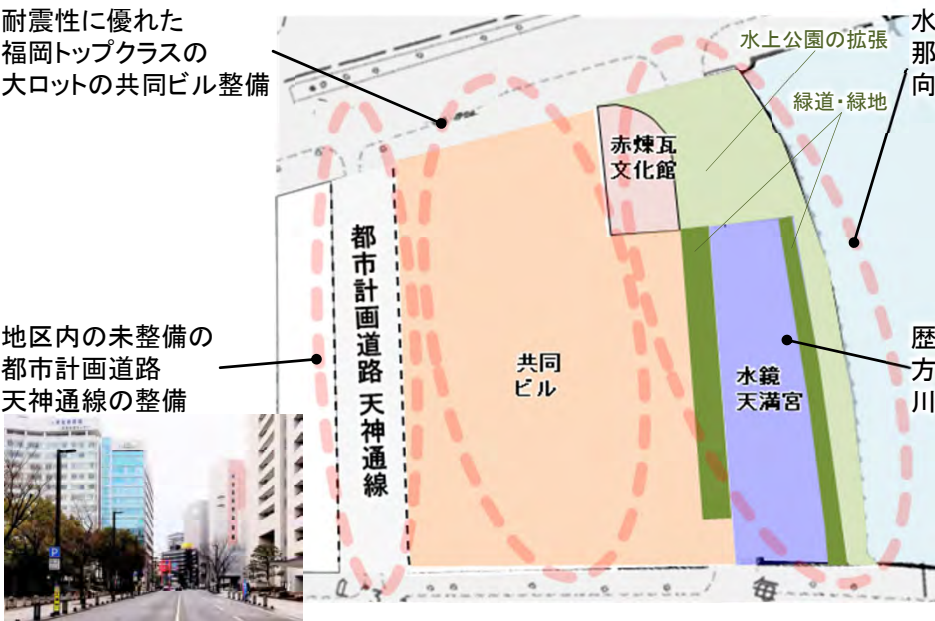


3 まちづくりの基本的な考え方

■まちづくりの方向性

耐震性に優れた
福岡トップクラスの
大ロットの共同ビル整備

地区内の未整備の
都市計画道路
天神通線の整備



水鏡天満宮、赤煉瓦文化館、水上公園、
那珂川とが一体となった「那珂川に顔を
向けた緑あふれる水辺空間の創出」



歴史を踏まえ、水鏡天満宮の
方角を変えずに再配置することによる
川との関係性の復活



■方向性実現のための手法

- 今回のまちづくりでは、地区計画により、容積率緩和などのインセンティブを活用した、建物の耐震性の向上や、都心部における貴重なまちづくり資源の活用、緑あふれる水辺空間の創出に向けた公共空間の確保などを誘導するとともに、
- 市街地再開発事業により、県道や神社を再配置し、天神通線の拡幅による交通の円滑化や赤煉瓦文化館と一体となった水上公園の拡張を行ったうえで、地権者が一体となり、共同ビルへの建替えを行う。

■まちづくりの具体的なイメージ

那珂川に顔を向けた緑あふれる水辺空間の創出
(都心の森1万本プロジェクト、リバーフロントNEXT)

青文字：市街地再開発事業によるまちづくり

赤文字：地区計画によるまちづくり

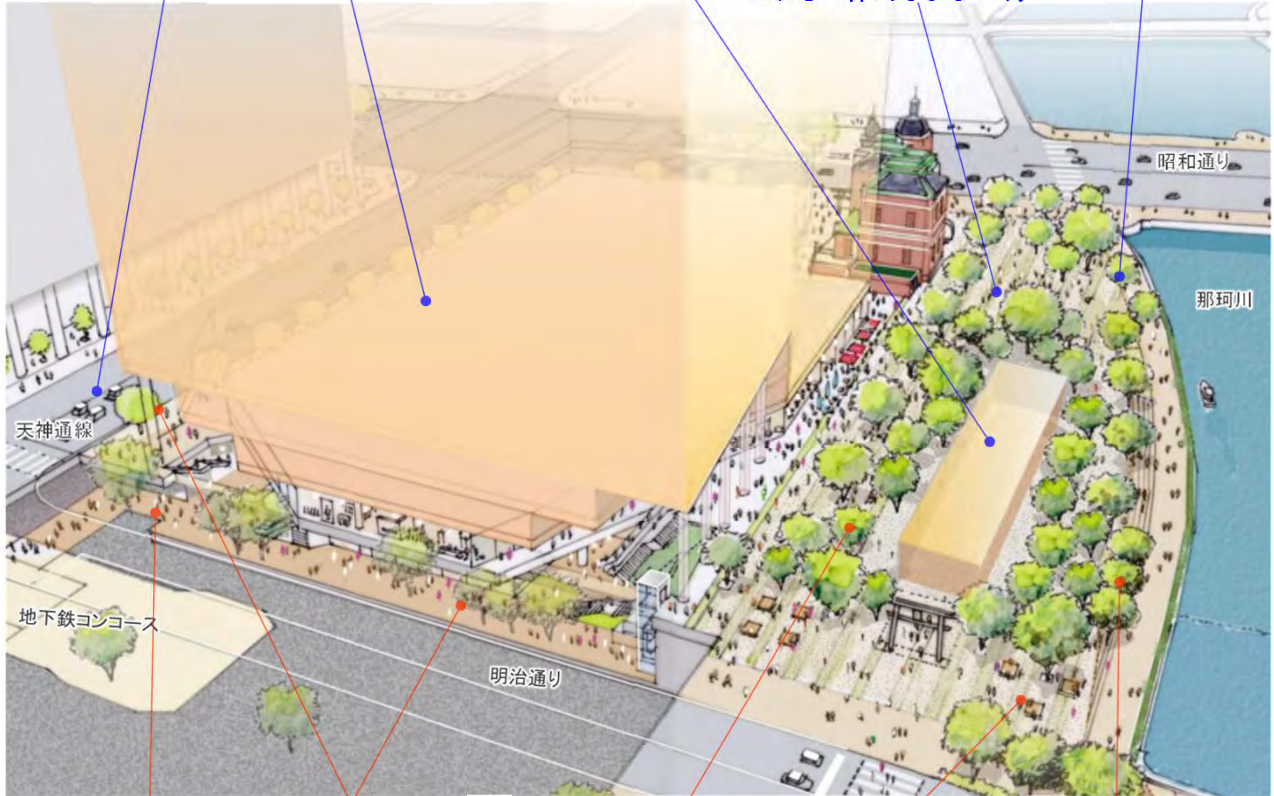
地区内の未整備の
都市計画道路天神通線の整備

歴史を踏まえた水鏡天満宮の
那珂川沿いへの再配置

赤煉瓦文化館と一体と
なった緑あふれる公園

耐震性に優れた
大規模共同複合ビル

街区を分断する県道の再配置
による一体的なまちづくり



明治通り、天神通線沿いの
ゆとりある歩行者空間

那珂川に面した
ゆとりある広場空間

地下街からリバーフロントへと
多くの人をいざなう
地下ネットワークの形成

都市の魅力と水辺、緑、
歴史・文化の空間をつなぐ
快適で質の高い歩行者空間

天神中央公園や須崎公園を
つなぐ緑のネットワーク

4 地区計画(原案)の概要

■地区計画による主なまちづくり取り組みの概要

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

ゆとりある広場空間と
快適な歩行者空間の創出

- 緑道・緑地の整備 ●地上広場の設置(那珂川沿い) ☆水上公園の高質化
- 東西地下通路の整備 ●地上・地下広場の設置
- ☆広場へのエスカレーター・エレベーターの設置 ☆歩行者空間の高質化
- 地上広場の設置(昭和通り)

魅力ある
まちなみの創出

- ☆水辺や歴史、文化等の活用 ☆沿道の緑化
- 壁面後退による、ゆとりある歩行者環境の形成
- ☆建物低層部への賑わい施設配置

環境負荷の低減に
配慮した都市環境の創出

- ☆環境との共生に向けた環境負荷の低減や資源の再利用、緑化の推進

円滑で安全な
交通環境の創出

- ☆民間開発に伴う道路等整備(天神通線の整備等)
- ☆利用しやすい駐輪場の整備

都心機能の強化

- ☆業務機能の高度化や商業、文化、情報発信、感染症対策などの機能導入による国際競争力の強化

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

■ 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）
	広場（地上部）〔Y:約100㎡、ア:約300㎡〕
	広場（地下部）〔Z、イ:約100㎡〕
	緑道（地上部）幅員10m
	歩行者用通路（地下部）幅員4m
	広場（地上部）〔X:約100㎡〕
	緑地（地上部）幅員3m
	壁面の位置 3m
	の制限 2m



■ 建築物等に関する事項

【高度利用ゾーン東】

- 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㎡
- 容積率の最高限度（15・16番街区 | 指定容積率600%）：
800%に、まちづくりの取り組みに応じて最大400%を加算し、1,200%（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%
- 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
- 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

【神社ゾーン】

- 用途の制限：
神社及び神社に附属するもの以外
- 容積率の最低限度：10%
- 建蔽率の最高限度：80%
- 建築面積の最低限度：100㎡
- 高さの最高限度：20m

5 市街地再開発事業（原案）の概要

■ 施行区域、公共施設及び建築敷地の配置

	市街地再開発事業区域
	建築敷地
	公共施設（天神通線）
	公共施設（水上公園）



■ 公共施設の規模

- 道路：天神通線の拡幅整備（約800㎡）
- 公園：水上公園の拡張整備（約850㎡）

■ 建築物及び建築敷地の整備に関する計画

- 建築面積（建蔽率）：約7,160㎡（約80%）
- 延べ面積（容積率）：約119,000㎡（約1,200%）
- 建築敷地面積：約8,960㎡
- 主要用途：事務所、文化・交流・ホテル等施設、店舗等

6 スケジュール（予定）

令和5年	3月	福祉都市委員会報告	令和5年	12月	地区計画条例化
	4月	都市計画原案の縦覧	令和6年	1月	都市計画決定告示 （市街地再開発事業）
	6月	福祉都市委員会報告			事業計画・組合設立認可 （市街地再開発事業）
	6月	都市計画案の縦覧（法定縦覧）	令和6年度～		
	8月	都市計画審議会に付議			
	9月	都市計画決定告示（地区計画）			

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>

	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 2 3 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>●天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）</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>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--	--------------------	---

<p>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>＜誘導方針（努力項目）＞</p> <p>⑫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>⑬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>⑭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>⑮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>⑯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（天神通線沿道）</p> <p>⑰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>⑱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>⑲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>区域の整備・開発及び保全に関する方針</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> <p>●天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）</p> <p>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。</p> <p>＜誘導方針（努力項目）＞</p> <p>⑥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。</p> <p>⑦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。</p> <p>⑧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。</p> <p>●天神一丁目南ブロック</p> <p>⑨「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>⑩バスベ이의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。</p> <p>⑪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>⑫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>●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</p> <p>⑬「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>⑭バスベ이의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。</p> <p>⑮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>⑯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>⑰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>●天神一丁目北ブロック（天神通線沿道） 【高度利用ゾーン（西・東）】</p> <p>⑱「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>⑲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>⑳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>㉑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>㉒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>〈許可方針（選択項目）〉</p> <p>●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（天神通線沿道）</p> <p>㉓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。</p>					
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 7.3ha					
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Y	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Z	約100㎡		地下部	
		広場ア	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。）
		広場イ	約100㎡		地下部	
	その他の	名 称	幅員	延長	摘 要	

	公共空地	歩行者用通路A	6 m	約 1 2 0 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 1 5 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C	2 m	約 1 0 0 m	地上部
		歩行者用通路D	4 m	約 4 0 m	地下部
		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 ²		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 ²		地上部	
			広場C	約 1 0 0 m ²		地上部	
			広場D	約 1 0 0 m ²		地上部	
			広場E	約 1 0 0 m ²		地上部	
			広場F	約 1 0 0 m ²		地上部	
			広場G	約 1 0 0 m ²		地上部	
			広場H	約 1 0 0 m ²		地上部	
			広場I	約 1 0 0 m ²		地下部	
			広場J	約 1 0 0 m ²		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 1 0 0 m ²		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 1 0 0 m ²		地下部	
			広場M	約 1 0 0 m ²		地下部	
			広場N	約 1 0 0 m ²		地下部	
			広場O	約 1 0 0 m ²		地下部	
			広場P	約 1 0 0 m ²		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	3 m	約 7 5 m	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	3 m	約 6 0 m	地下部	

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> <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(ヘ)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>
	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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、又は建築物に附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	<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 4 0 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"> 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（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 3 建築基準法別表第 2（へ）項第 2 号に掲げる工場 4 建築基準法別表第 2（と）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、1 0 分の 9 0 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 1 0 分の 3 5（天神ビッグバンボース認定を受けた建築物については、さらに 1 0 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>ただし、敷地面積が 1 0 0 0 m²未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は 1 0 分の 1 0 0 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 1 0 0 0 m²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"> 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 5 m 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 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、4 m、2 m 又は 1 m 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		<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 m ²		地上部
				広場X	約 100 m ²		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	3 m	約 45 m	地上部
				名 称	幅員	面積	摘 要
				緑地A	3 m	約 250 m ²	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
			約 0.6 ha		約 1.4 ha	約 0.3 ha	約 0.8 ha
	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> <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（ヘ）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>			<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"> 1 神社 2 前号の建築物に附属するもの 	

		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80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>	10分の60	—
		建築物の最低容積率	—	10分の30	10分の1	—
		建築物の最高容積率	—	10分の8		—
		建築物の最低建築面積	—	200㎡	100㎡	—

		壁面の位置の制限	<p>1 計画図に示す広場U、V、W、X、Y、Z、ア及びイ、歩行者用通路4号、D、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（広場ア及び緑地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。</p> <p>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、ア及び歩行者用通路4号並びに緑道A）又は5m（広場X及びY）、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。</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>			—
		高さの建築物等の最高限度	—	—	20m	—
		形態又は意匠等の制限	<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

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

0 10 30 50 100

天神一丁目北ブロック

福岡中央郵便局

歩行者

広場D(地上部)
広場L(地下部)

都市計画道路

福岡

広場A(地上部)
広場I(地下部)

歩行者用通路1号

⑧

⑨

⑩

広場B(地上部)
広場J(地下部)

歩行者用通路2号

広場C(地上部)
広場K(地下部)

⑥

⑦

広場Q(地上部)
広場R(地下部)

歩行者用通路B

歩行者用通路3号

広場S(地上部)
広場T(地下部)

天神二丁目南ブロック(明治通り沿道)

岩田屋本館

NTT福岡支店

西鉄ソラリアビル

警固公園

岩田屋新館

天神

天神東宝

天神

天神

天神

天神

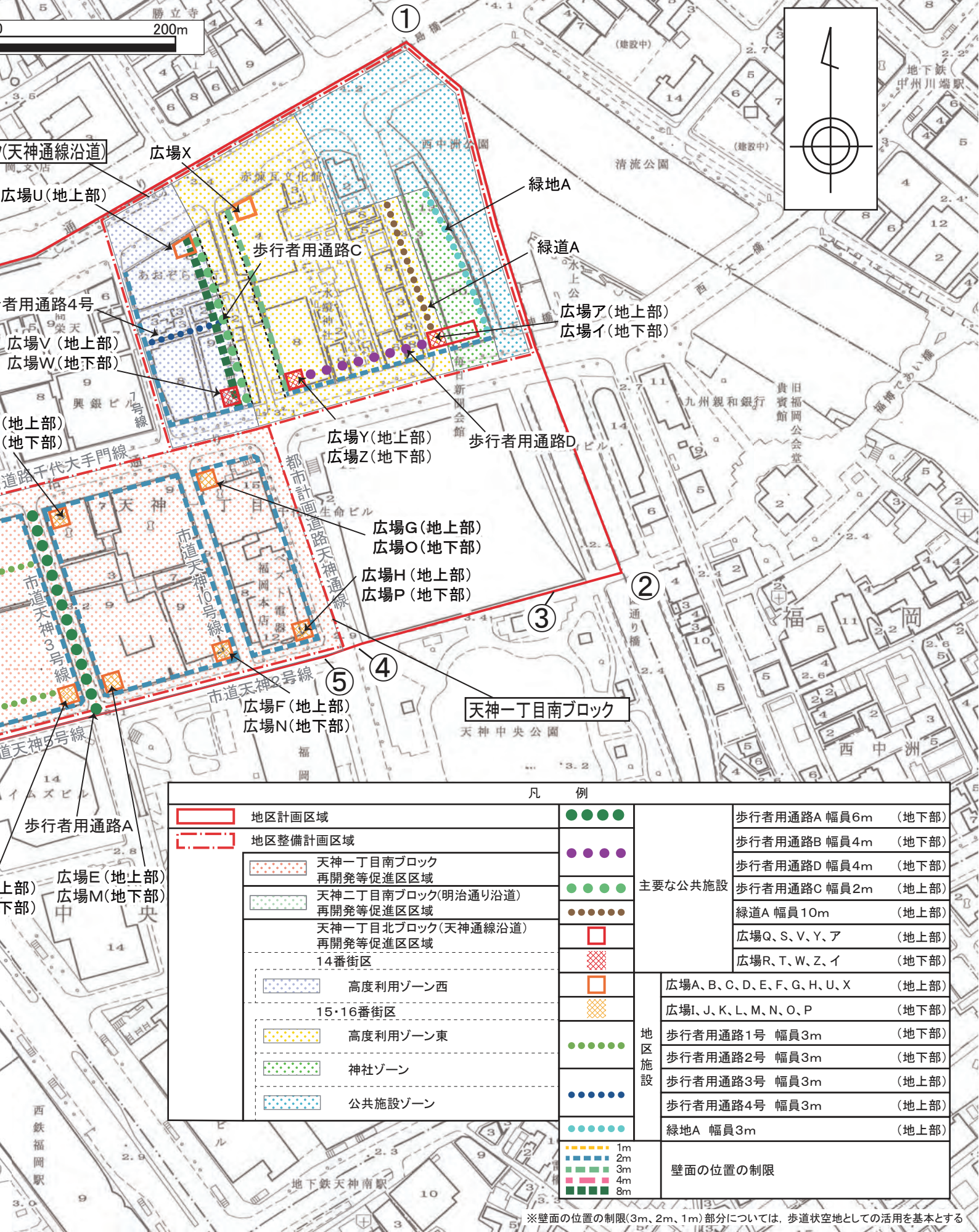
天神

天神

天神

地区地区計画 計画図

S=1:2,500



凡 例				
<div></div>	地区計画区域	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	主要な公共施設	歩行者用通路A 幅員6m (地下部)
<div></div>	地区整備計画区域	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		歩行者用通路B 幅員4m (地下部)
<div></div>	天神一丁目南ブロック 再開発等促進区区域	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		歩行者用通路D 幅員4m (地下部)
<div></div>	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	<div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		歩行者用通路C 幅員2m (地上部)
<div></div>	天神一丁目北ブロック(天神通線沿道) 再開発等促進区区域	<div><div></div></div>	緑道A 幅員10m (地上部)	広場Q、S、V、Y、ア (地上部)
<div></div>	14番街区	<div><div></div></div>	広場R、T、W、Z、イ (地下部)	
<div></div>	高度利用ゾーン西	<div><div></div></div>	地区施設	広場A、B、C、D、E、F、G、H、U、X (地上部)
<div></div>	15・16番街区	<div><div></div></div>		広場I、J、K、L、M、N、O、P (地下部)
<div></div>	高度利用ゾーン東	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		歩行者用通路1号 幅員3m (地下部)
<div></div>	神社ゾーン	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		歩行者用通路2号 幅員3m (地下部)
<div></div>	公共施設ゾーン	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	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)
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	緑地A 幅員3m (地上部)	
<div></div>		<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	壁面の位置の制限	

福岡都市計画第一種市街地再開発事業の決定（福岡市決定）（原案）

都市計画天神一丁目 15・16 番街区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		天神一丁目 15・16 番街区第一種市街地再開発事業						
面 積		約 2.5ha						
公共施設の 配置及び 規模	道路	種 別	名 称		幅 員	延 長	備 考	
		幹線街路	3・3・1-153 天神通線		約 20m (約 20m)	約 105m	都市計画決定済み 約 800 ㎡の拡幅整備予定 幅員の()は区域内分	
		幹線街路	3・2・1-9 博多姪浜線		約 50m (約 25m)	約 150m	整備済み 幅員の()は区域内分	
		幹線街路	3・3・1-38 千代大手門線		約 25m (約 12.5m)	約 155m	整備済み 幅員の()は区域内分	
	公園	種 別	名 称		規 模		備 考	
		街区公園	水上公園		約 1,670 ㎡		約 850 ㎡の拡張整備予定	
建築物の 整備に 関する計画	街区 番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考	
		建築面積	延べ面積	建築面積 の割合	延べ面積 の割合			
	1	約 7,160 ㎡	約 119,000 ㎡ (容積対象面積 約 108,000 ㎡)	約 8/10	約 120/10	事務所、店舗、 文化・交流・ホテル等施設、 駐車場 等	－	
建築敷地の 整備に 関する計画	街区 番号	建築敷地面積	整備計画					
	1	約 8,960 ㎡	－					
参考		地区計画区域内にあり。						

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示の通り。」

理由：公共施設の整備と併せて、土地の合理的利用及び都市機能の更新を図るため、市街地の計画的な再開発を行うもの。

福岡市都市計画第一種 天神一丁目15・16番街区第一種



種市街地再開発事業

種市街地再開発事業の決定 計画図



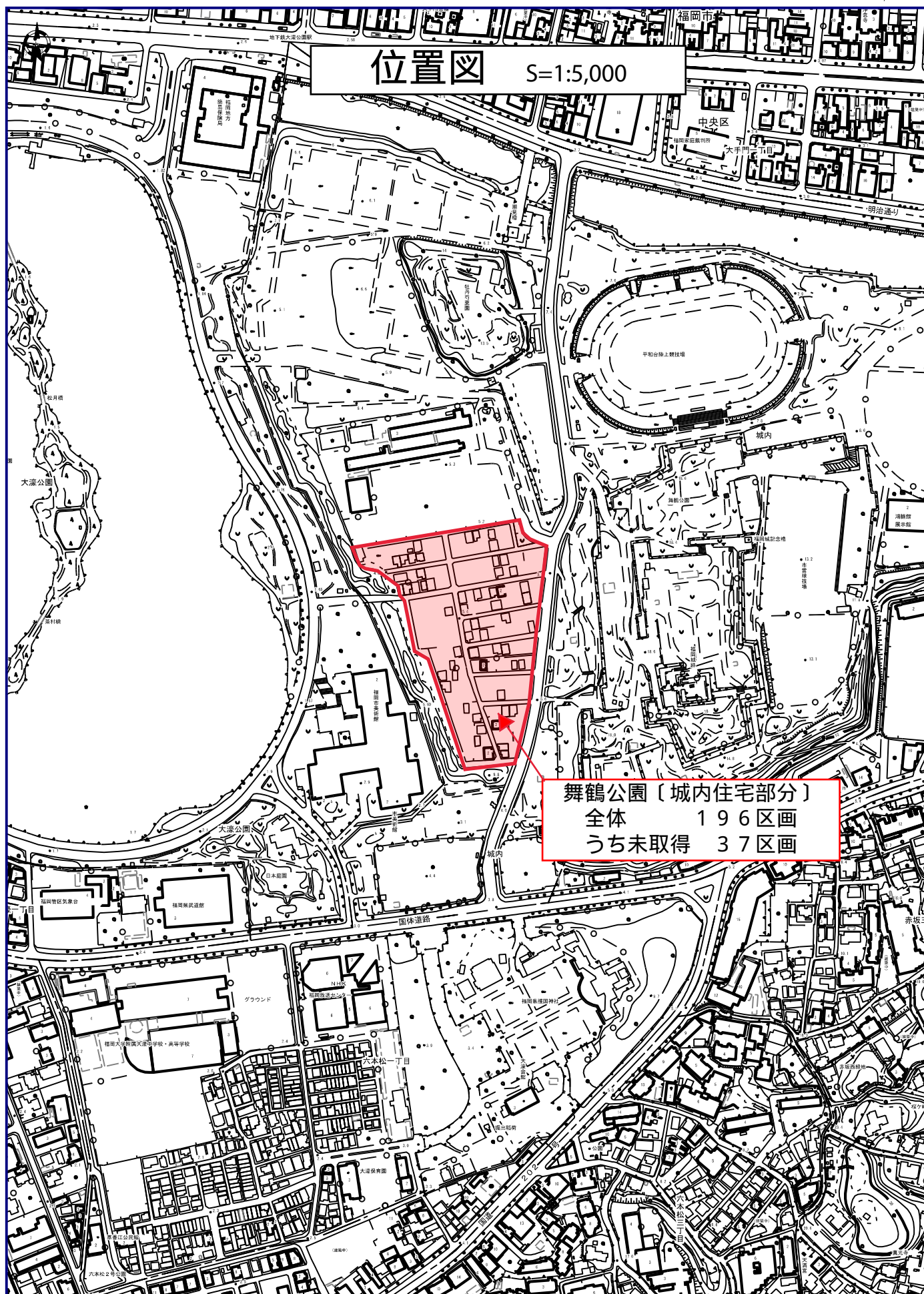
令和５年度 福岡市土地開発基金事業計画案について

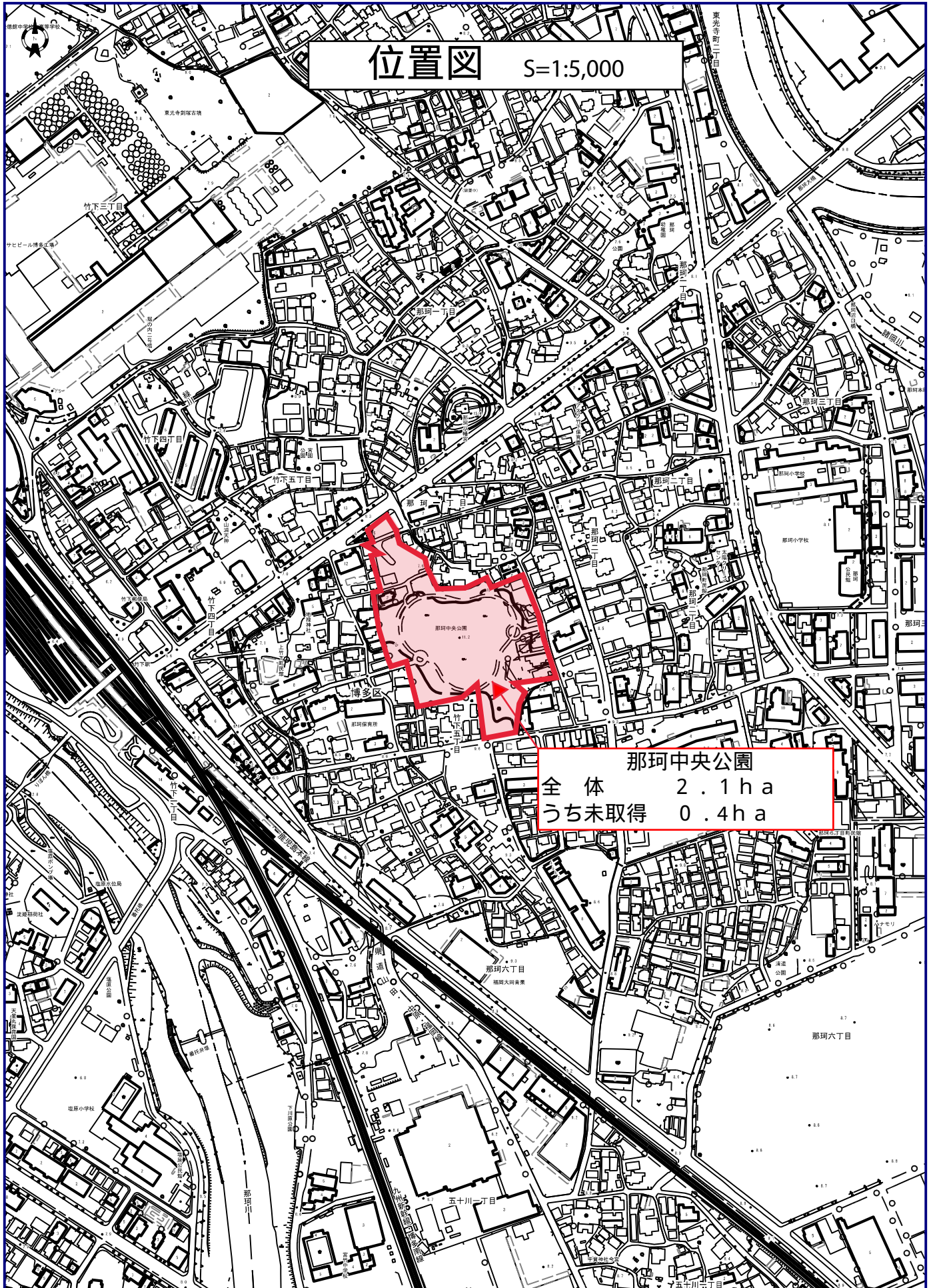
■都市公園整備

都市公園の整備を効率的に推進するため、福岡市土地開発基金を活用し、用地の先行取得を行うもの。

予定箇所	事業の概要・目的	令和５年度計画		用地取得 予定価格	備考
		用地取得 面積 (㎡)	区画数 (件)		
舞鶴公園 (中央区城内 地内)	大濠公園とともに 福岡市のセントラル パークを形成する舞 鶴公園のうち、未整 備の城内住宅部分の 整備促進を図るも の。	2 9 6	3	国の鑑定評価	補償物件含む
那珂中央公園 (博多区竹下 五丁目地内)	近隣住民の休息や レクリエーションの 場、災害時の避難場 所である当該公園 の、整備促進を図る もの。	6 9 9	1	不動産価格評 定委員会の評 定価格	補償物件含む
事業計画額		420, 941 千円			

基金への返還残高 (令和４年度末見込み)	0 千円	
-------------------------	------	--





Park-PFI制度を活用した公募について

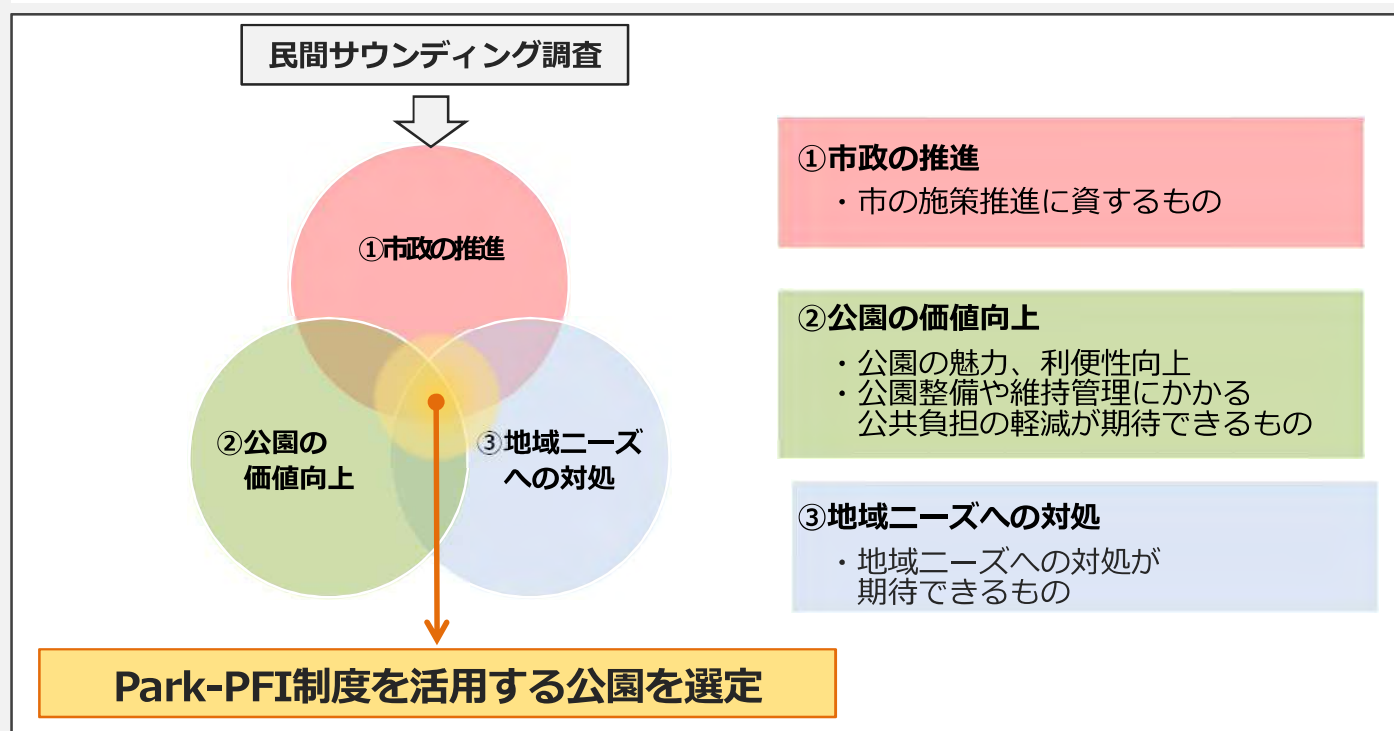
公園利用者の利便性向上や公園の魅力向上、また、地域のニーズや市の施策推進に資する取り組みの一つとして、Park-PFI制度を活用した公募について報告を行うもの。

1. これまでの取り組み

- 9月議会にて、公園利用者の利便性向上や公園の魅力向上を図るため、「市政の推進」、「公園の価値向上」、「地域ニーズへの対処」の視点を踏まえ、Park-PFI制度を活用する公園の検討を深めることを報告。
 - 10月から11月にかけて、公園利用者が公園に期待する役割について市民アンケートを実施。
- ※事業者や地域との対話については、現在に至るまで継続

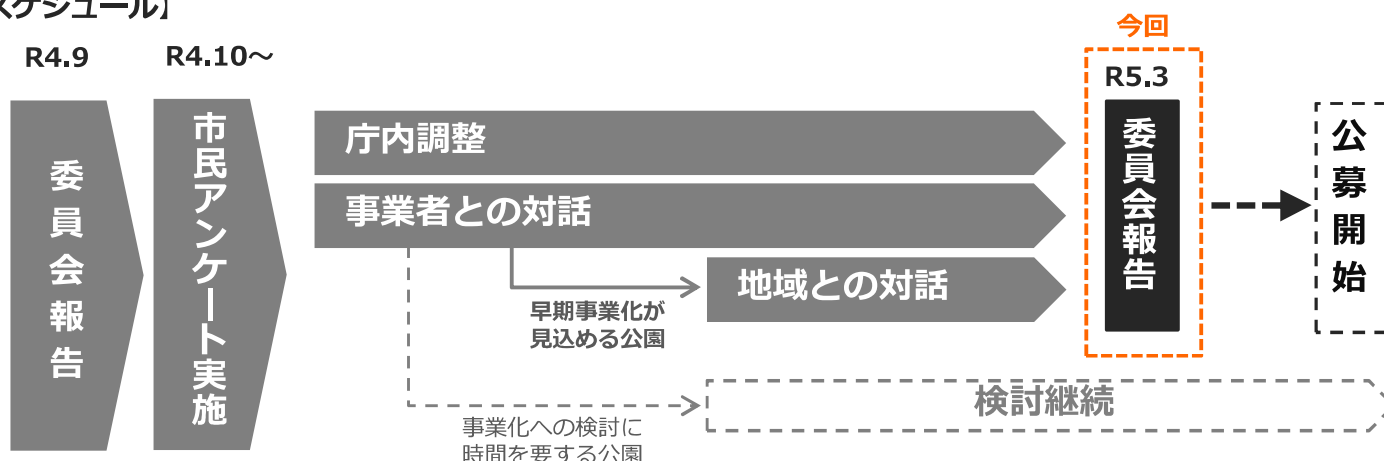
【令和4年9月議会報告内容】

公園利用者の利便性向上や公園の魅力向上、地域のニーズへの対処や市の施策推進を図るため、以下の視点で、**Park-PFI制度の活用を検討する。**



まずはアイランドシティ中央公園・東平尾公園・清流公園・出来町公園・明治公園・舞鶴公園・警固公園・百道中央公園・今津運動公園において検討を深める

【スケジュール】



2. 検討の結果

- ① **市政の推進**（庁内調整による施策スケジュールとの整合性の確認）
- ② **公園の価値向上**（事業者との対話による公園整備・維持管理にかかる公共負担軽減の確実性の確認）
- ③ **地域ニーズへの対処**（地域との対話によるニーズの把握とその対応）



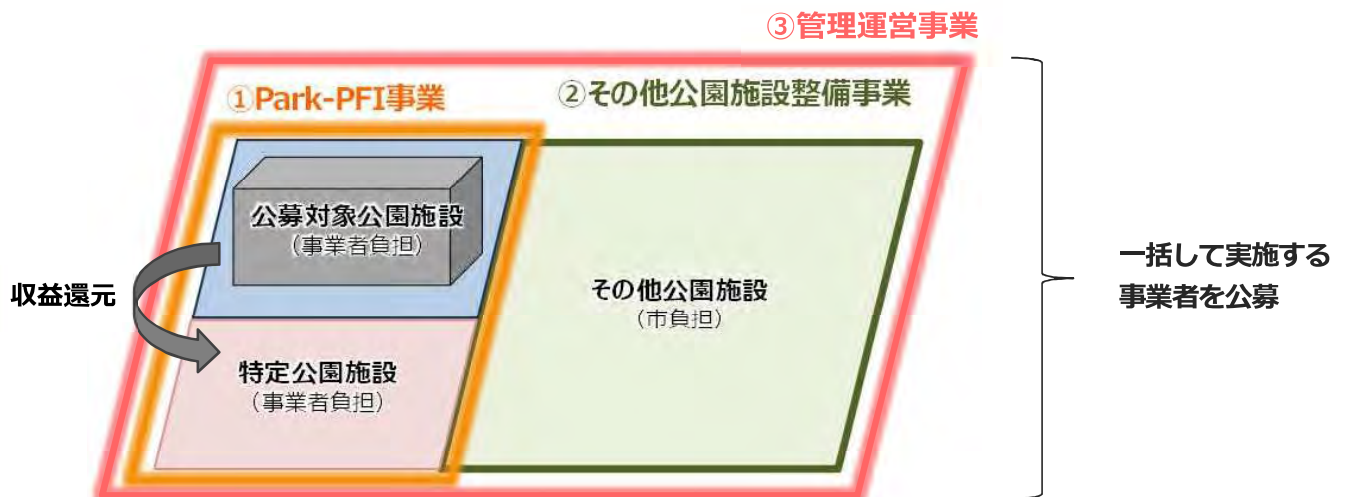
**東平尾公園・清流公園・明治公園の3公園において
Park-PFI制度を活用した公募を実施する**

※他の公園については引き続き検討

3. 事業者公募の概要

（1）事業手法

- ・民間施設（公募対象公園施設）による収益を公園施設（特定公園施設）の整備に還元する「①**Park-PFI事業**」と、老朽化した公園施設の更新や新規の基盤整備を行う「②**その他公園施設整備事業**」、公園の維持管理や運営を行う「③**管理運営事業**」を、一括して実施する事業者を公募型プロポーザル方式により選定する。





（2）応募者の構成

- ・応募者は、提案を実施し、継続できる企画力、技術力及び資金力等を有する単独又は複数の企業からなる企業等連合体とする

（3）事業期間

- ・管理運営開始から20年間

(4) 公募条件

公園	東平尾公園 (大谷広場)	清流公園	明治公園
所在地	博多区東平尾公園二丁目	博多区中洲一、四、五丁目 中央区春吉三丁目 など	博多区博多駅前三丁目45番
公園面積	約935,000㎡ (32,206㎡)	11,831㎡	3,572㎡
位置図 (事業対象は赤で示す区域)			
コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・インクルーシブな子どもの遊び場づくり ・Fukuoka Green Nextを踏まえた施設計画や運営計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・リバーフロントNEXTを踏まえた施設計画 ・春吉橋迂回路橋上広場や南端部広場を中心に年間を通した賑わいの創出 	<ul style="list-style-type: none"> ・博多コネクティッドを踏まえた施設計画 ・Fitness Cityプロジェクトを踏まえた施設計画や運営計画
公募対象公園施設	公園利用者の利便性向上に資する公園施設	公園利用者の利便性向上に資する公園施設	公園利用者の利便性向上に資する公園施設
公共施設	公園再整備 (遊具、広場、園路、ベンチ、トイレ、駐車場、造成・基盤工事など)	公園再整備、未整備区域の整備 (広場、園路、植栽、ベンチ、トイレ、サイン、照明、イベント設備など)	未整備区域の整備 (広場、園路、植栽、ベンチ、サイン、照明など)
特定公園施設	インクルーシブな子ども広場 (遊具など)	水辺を活かした賑わいづくり (イベント設備や照明など)	九州の陸の玄関口である博多駅前に相応しい顔づくり (立体花壇やモニュメントなど)
その他公園施設	民間施工以外の公園施設	民間施工以外の公園施設	民間施工以外の公園施設
管理運営	【指定管理者制度】 <ul style="list-style-type: none"> ・植栽や施設の維持管理 ・インクルーシブな子ども広場や既存樹林地を活用したイベント等 	【指定管理者制度】 <ul style="list-style-type: none"> ・植栽や施設の維持管理 ・年間を通した賑わい創出や情報発信等 	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃などの日常管理 ・地域やエリアマネジメント団体と連携したイベント等の実施
地域ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した施設の更新 ・安心安全な遊び場の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域活動（清掃、防犯）への協力 ・地域イベントへの協力 	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアマネジメント活動への協力 ・喫煙対策の実施

(5) 主な提案内容

①全体計画に関する提案内容

・基本方針 ・計画の実現性 ・地域貢献 ・環境対策

②施設整備計画に関する提案内容

・整備方針 ・公募対象公園施設の整備計画 ・特定公園施設の整備計画 ・その他公園施設の整備計画

③管理運営計画に関する提案内容

・管理運営方針 ・公園全体の管理運営計画 ・公募対象公園施設の管理運営計画

④価格に関する提案内容

・その他公園施設整備の負担額 ・公園使用料 など

4. 優先交渉権者の選定方法

市は、提案に対する評価を行うため、公募を実施する公園ごとに7名からなる「東平尾公園（大谷広場）整備・管理運営事業提案評価委員会」、「清流公園整備・管理運営事業提案評価委員会」、「明治公園整備・管理運営事業提案評価委員会」を設置しており、評価委員会での評価結果を参考に、市において優先交渉権者、次順位優先交渉権者を決定する。

【提案評価委員会 委員名簿（令和5年2月設置）】

委員			役職	専門分野
①	委員長	あさひろ かずお 朝廣 和夫	九州大学大学院芸術工学研究院 准教授	景観、まちづくり
②	副委員長	にしかわ まさみ 西川 真水	西日本短期大学 緑地環境学科 教授	造園計画
③	委員	いけだ ゆか 池田 祐香	池田祐香公認会計士・税理士事務所 代表	経営計画
④	委員	すえひろ かおる 末廣 香織	九州大学 人間環境学研究院 都市・建築学部門 教授	建築計画
⑤	委員	ふかまち けんじろう 深町 健二郎	有限会社フリースタイル 代表取締役	魅力向上・発信
⑥	委員	みやもと しんたろう 宮本 信太郎	住宅都市局 公園部長	行政
⑦	委員	東平尾公園 みの のぶゆき 美濃 伸之	兵庫県立大学 緑環境景観マネジメント研究科 教授	ユニバーサルデザイン
		清流公園 はやし ひろのり 林 博徳	九州大学 工学研究院 環境社会部門 准教授	水辺のまちづくり
		明治公園 みしま のぶお 三島 伸雄	佐賀大学 理学部 理工学科 都市工学部門 教授	都心のまちづくり

(敬称略)

5. 公募スケジュール（予定）

優先交渉権者決定等のスケジュールは、以下を予定している。

予定時期	事項
令和5年 3月	公募要綱等の公表
令和5年 5月	応募表明書類の締切
令和5年 6月	提案書の受付締切
令和5年 8月	優先交渉権者の決定・通知

(参考 1) 公園利用に関するアンケート調査結果

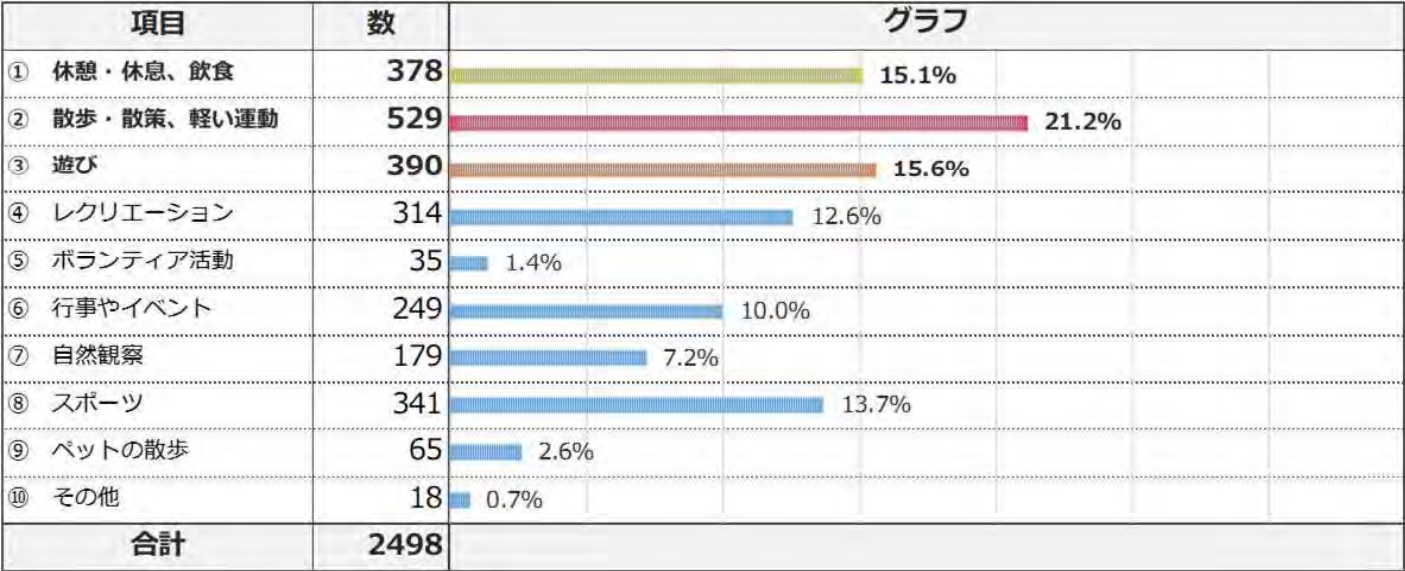
【公園利用に関する市民アンケート調査（令和 4 年10月21日～11月7日）】

目 的：より快適に公園をご利用いただくため、公園に期待する役割を把握すること

回答手法：紙媒体（本庁、各区役所情報コーナー、指定管理公園などで配布）、福岡市HP

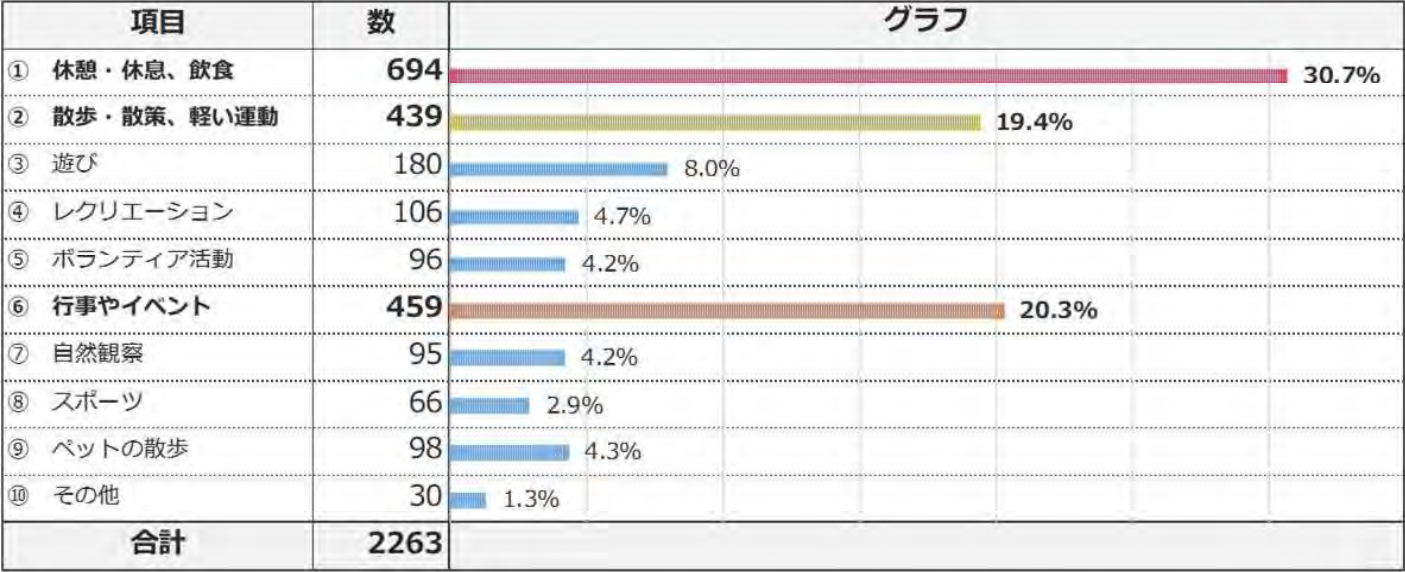
回答数：868 （紙での回答 637、福岡市HPからの回答 231）

問 1 「広域から多くの方が利用する大規模な公園」（例、舞鶴公園、東平尾公園、アイランドシティ中央公園、今津運動公園など）に期待する役割（3つまで回答可）



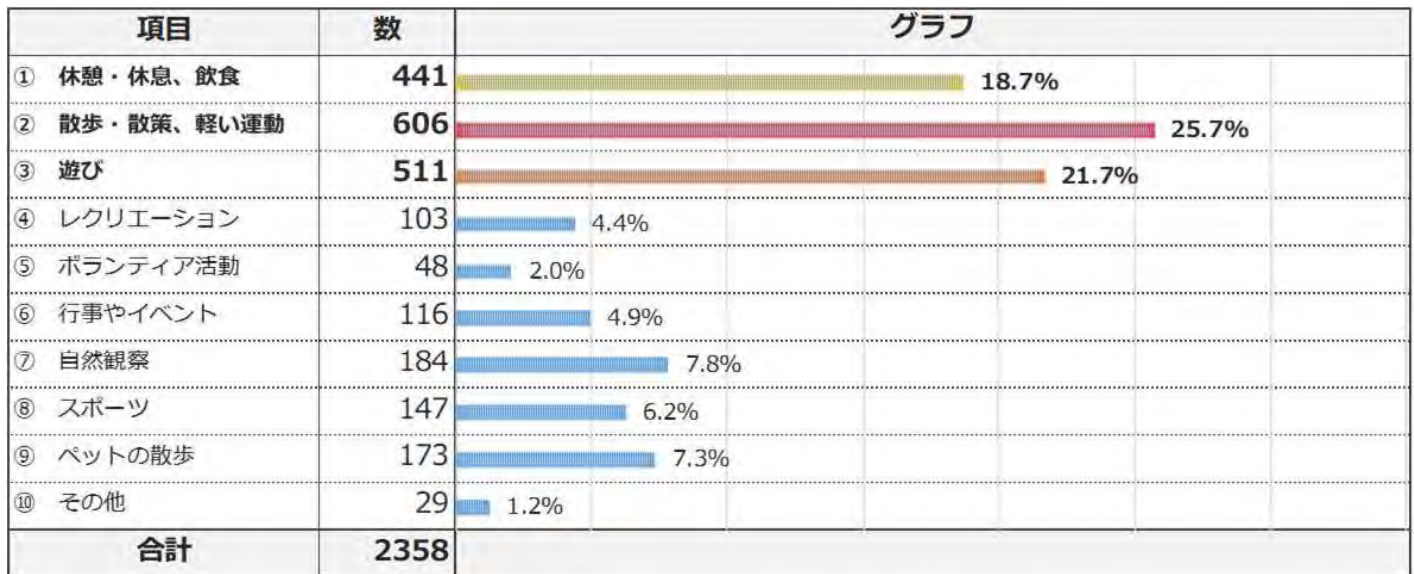
○「②散歩・散策、軽い運動」をはじめ、「③遊び」、「①休憩・休息、飲食」、「⑧スポーツ」、「④レクリエーション」、「⑥行事やイベント」など広範な項目に分散して期待する声が多く、**多様なニーズが確認された。**

問 2 「天神・博多駅周辺など都心部にある公園」（例、警固公園、音羽公園、冷泉公園、清流公園など）に期待する役割（3つまで回答可）



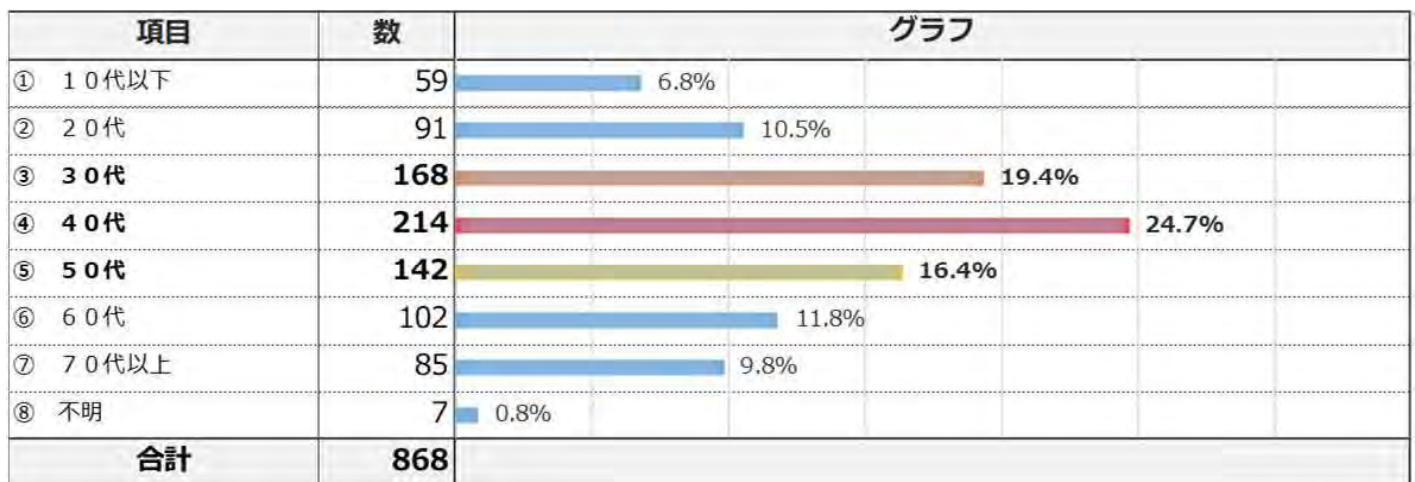
○「①休憩・休息、飲食」をはじめ、「⑥行事やイベント」、「②散歩・散策、軽い運動」などに期待する声突出して多く、**上位3つで70%以上**を占めており、これら**3つの役割へ高いニーズが確認された。**

問3 「お住いの近くにある身近な公園」に期待する役割（3つまで回答可）



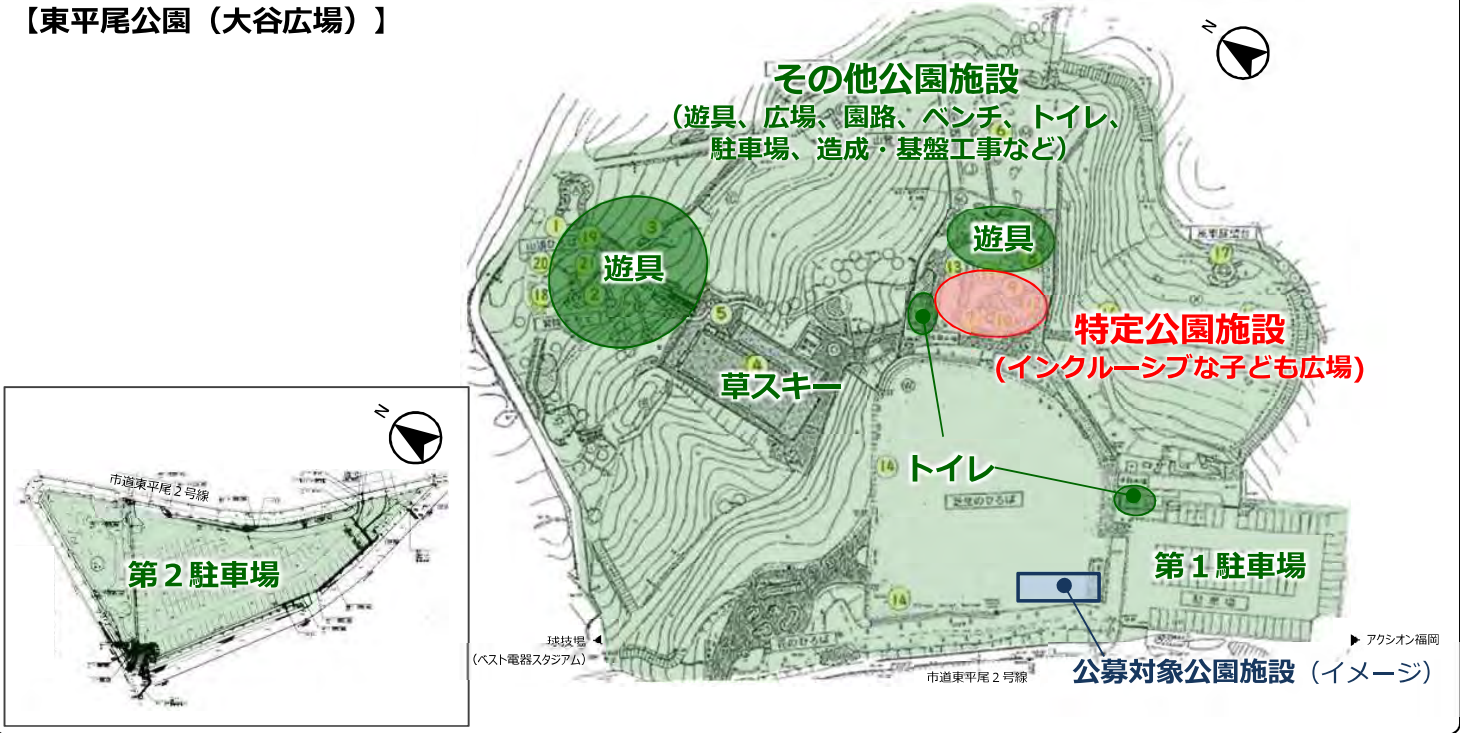
○「②散歩・散策、軽い運動」をはじめ、「③遊び」、「①休憩・休息、飲食」などに期待する声が目立ち、上位3つで65%以上を占めており、これら3つの役割へ高いニーズが確認された。

問4 年齢

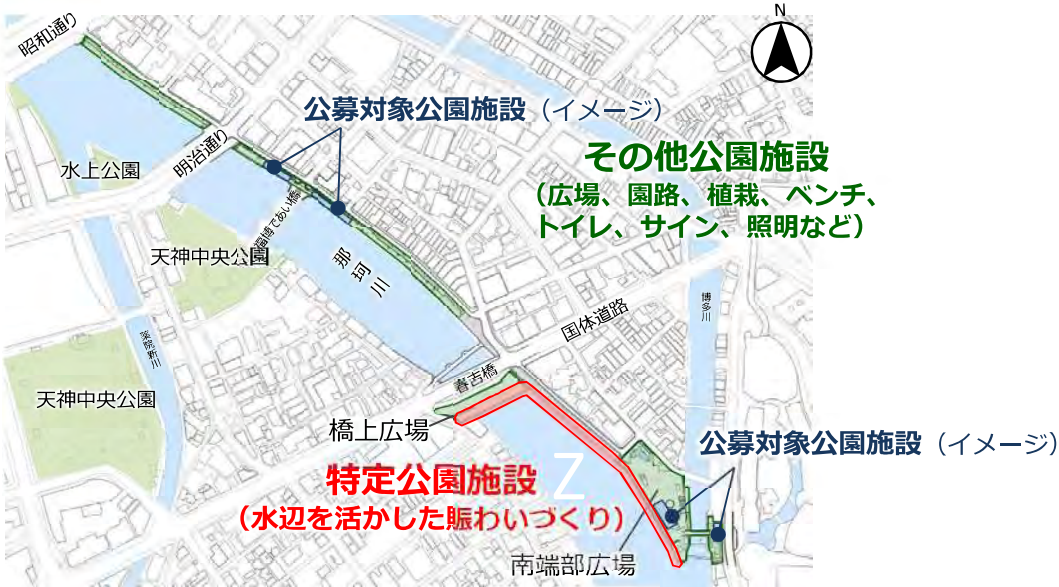


（参考２）各公園の事業区域（案）

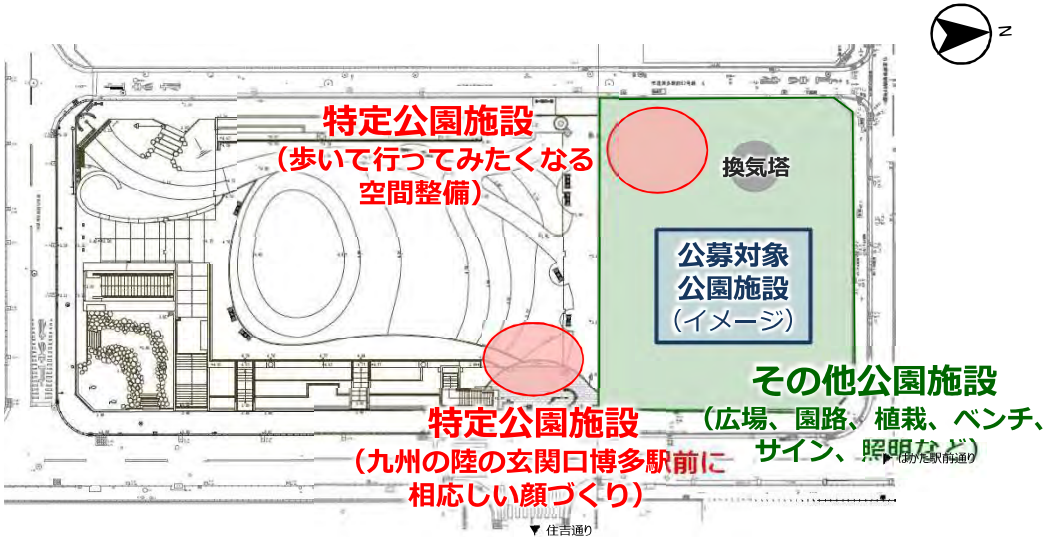
【東平尾公園（大谷広場）】



【清流公園】



【明治公園】



(参考3) 評価項目(案)

内容評価と価格評価を合算し、総合的に評価する

I 内容評価

1. 全体計画	
(1) 基本方針	・事業の基本的な考え方やコンセプト
(2) 計画の実現性	・事業の実施体制や事業スケジュール ・事業収支計画や資金調達計画 ・リスク管理や事業継続性
(3) 地域貢献	・地域ニーズへの対応や地域との連携 ・地場企業の活用など地域経済への貢献
(4) 環境対策	・環境負荷の低減や脱炭素社会実現に向けた取組み
2. 施設整備計画	
(1) 整備方針	・一体的、統一的な施設計画 ・施設配置計画、動線計画
(2) 公募対象公園施設の整備計画	・公園利用者が利用しやすい施設計画 ・公園空間と調和した魅力ある建築意匠や空間デザイン
(3) 特定公園施設の整備計画	・公園の魅力向上に資する施設計画 ・公園施設としての品質確保
(4) その他公園施設の整備計画	・公園の特性を踏まえた施設計画 ・公園施設としての品質確保
3. 管理運営計画	
(1) 管理運営方針	・特性を踏まえた管理運営の考え方
(2) 公園全体の管理運営計画	・公園利用者が快適に利用できる維持管理計画 ・利用者サービスの向上に資する管理運営計画 ・ニーズや特性に応じた催し物やイベントの企画、実施、協力 ・公園の魅力発信
(3) 公募対象公園施設の管理運営計画	・公園利用者が利用しやすい運営計画 ・利用者の満足度やニーズに合わせた運営計画

II 価格評価

提案価格	
提案価格	・その他公園施設整備費負担額や公園使用料等の提案価格が高いか 価格評価点 = 配点 × 提案額 / 最高提案額