

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	<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。</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	—	
		建築物の建築率の最高限度	—	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(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>					
		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	地下通路に接続する地下部から地上部、上空通路に接続する地上2階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(ハ)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。