資料　3

令和５年６月議会
福祉都市委員協議会報告資料

１　福岡市都市計画審議会付議案　…１頁

福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）
福岡広域都市計画市街地再開発事業の決定（市決定）
福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（市決定）
福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）
福岡市景観計画の変更（景観法に基づく意見聴取）

令和５年６月２６日

住　宅　都　市　局

福岡市都市計画審議会付議案

目　　次

（頁）

1　付　議　案　件　・・・・3

（1）福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）

（2）福岡広域都市計画市街地再開発事業の決定（市決定）

（3）福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更（市決定）

（4）福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）

（5）福岡市景観計画の変更（景観法に基づく意見聴取）

2　参　考　資　料　・・・・55

3　報　告　案　件

（1）福岡市都市計画マスタープランの改定（別途、福祉都市委員会に報告）

4　福岡市都市計画審議会の開催予定

＜令和５年度第１回（第１８０回）福岡市都市計画審議会＞

開催予定：令和５年８月　日

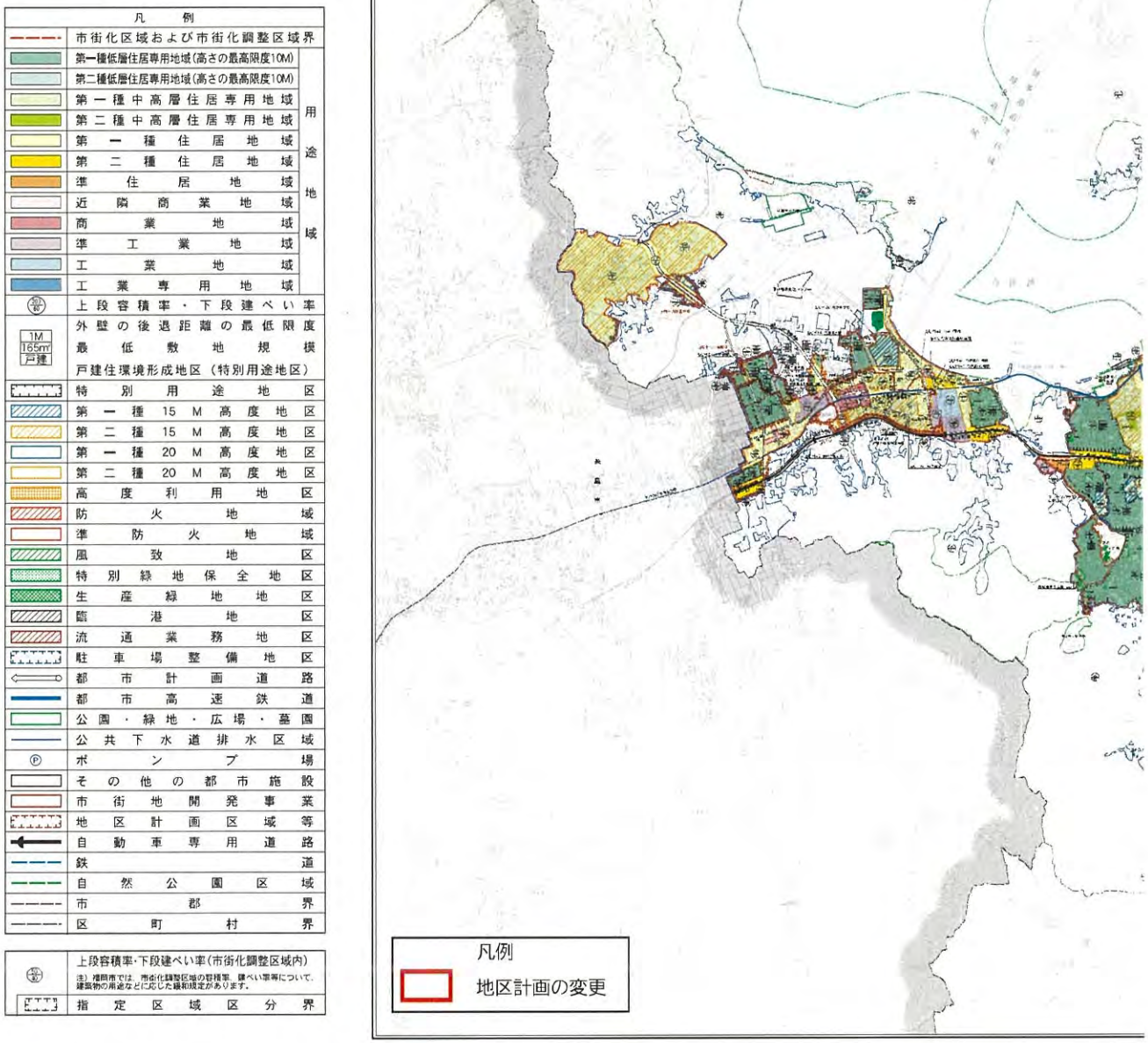
1　付 議 案 件［都市計画の決定及び変更案件］

（1）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。

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天神二丁目の各一部	約　１７ha	

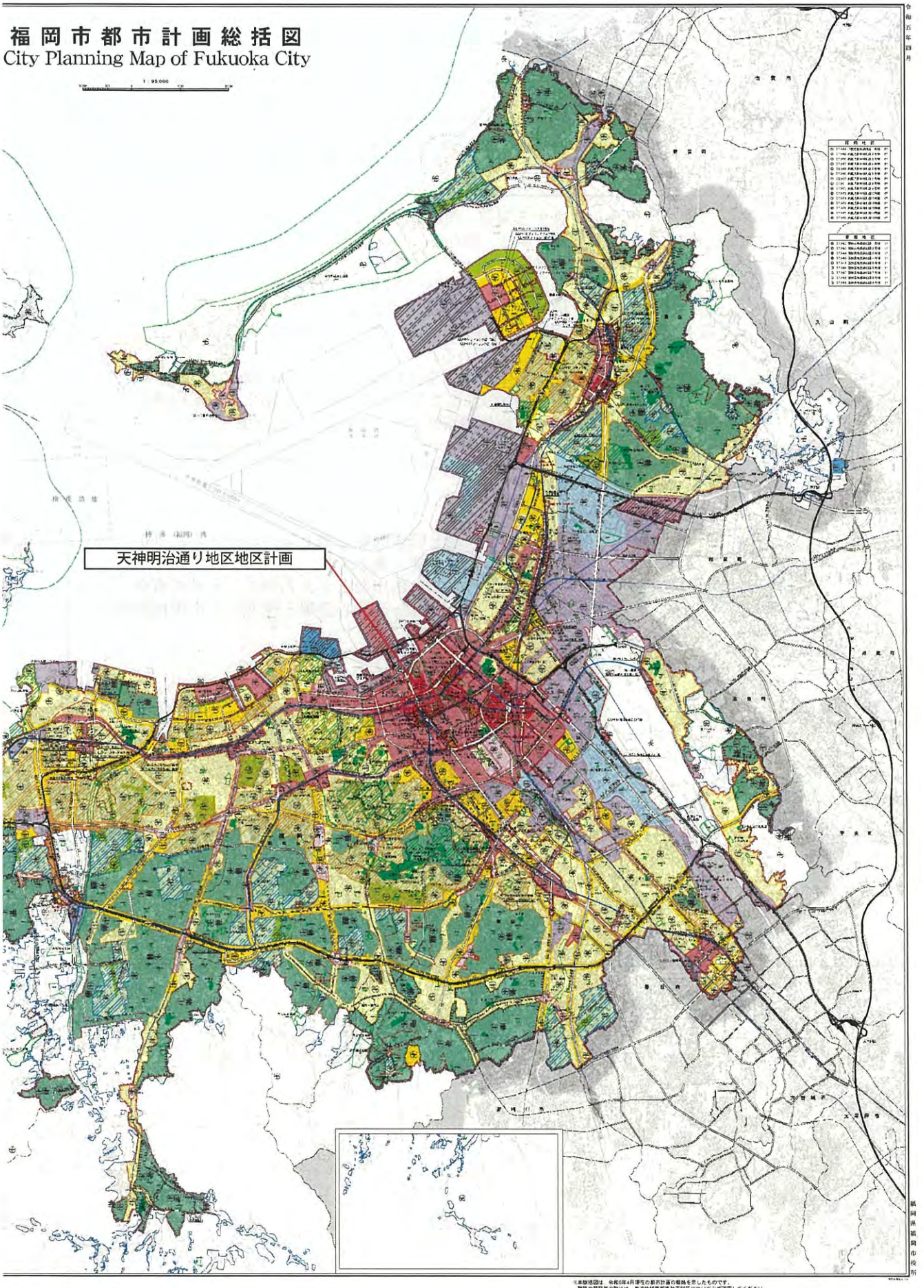
福岡広域都市計画地区計画の変更（市決定）



凡例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
用途地域	
60/200	上段容積率・下段建ぺい率
1M 165m² 戸建	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区（特別用途地区）
	特別用途地区
	第一種15M高度地区
	第二種15M高度地区
	第一種20M高度地区
	第二種20M高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
Ⓟ	ポンプ場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄道
	自然公園区域
	市郡界
	区町村界

60/200	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内) 注）福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、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

福岡市都市計画総括図
City Planning Map of Fukuoka City



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。

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		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。 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。 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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。 **〈基本方針（共通項目）〉** 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。 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。 **●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）** 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。 **●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）】 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。 【神社ゾーン】 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。 【公共施設ゾーン】 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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	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。 **〈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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	**〈誘導方針（努力項目）〉** ⑭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。 **●天神一丁目南ブロック** ⑮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。 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。 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、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。 **●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）** 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、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。 **●天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）** 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。 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、にぎわいと風格のある歩行者空間の創出に努める。 ㉑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。 **●天神二丁目北ブロック** 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。 ㉓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。 ㉔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。

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	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。 **〈基本方針（共通項目）〉** 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。 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。 **〈誘導方針（努力項目）〉** 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。 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。 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。 **●天神一丁目南ブロック** 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。 ⑩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。 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。 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。 **●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）** 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。 ⑭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。 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。 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。 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。

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">●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）】
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。
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。
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。
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。
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。

●天神二丁目北ブロック
㉓「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。
㉔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。
㉕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。
㉖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。
㉗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。

〈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（天神通線沿道）、天神二丁目北ブロック
㉘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。</td></tr>
<tr><td>その他当該区域の整備及び開発に関する方針</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">再開発等促進区</td><td colspan="5">約　１０．２ha</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="7">主要な公共施設の配置及び規模</td><td rowspan="7">広場</td><td>名　称</td><td>面　積</td><td colspan="2">摘　要</td></tr>
<tr><td>広場Q</td><td>約１００㎡</td><td>地上部</td><td rowspan="2">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。）</td></tr>
<tr><td>広場R</td><td>約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場S</td><td>約１００㎡</td><td>地上部</td><td rowspan="2">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。）</td></tr>
<tr><td>広場T</td><td>約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場V</td><td>約１００㎡</td><td>地上部</td><td rowspan="2">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。）</td></tr>
<tr><td>広場W</td><td>約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="19">主要な公共施設の
配置及び規模</td><td rowspan="10">広場</td><td>名　　称</td><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>広場X</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地上部</td><td rowspan="2">地下鉄天神駅と天神地下街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。）</td></tr>
<tr><td>広場Y</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場Z</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地上部</td><td rowspan="2">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。）</td></tr>
<tr><td>広場ア</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場イ</td><td colspan="2">約５００㎡</td><td>地上部</td><td rowspan="2">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。）</td></tr>
<tr><td>広場ウ</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場ケ</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地上部</td><td rowspan="2">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。）</td></tr>
<tr><td>広場コ</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場サ</td><td colspan="2">約３００㎡</td><td>地上部</td><td rowspan="2">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。）</td></tr>
<tr><td>広場シ</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td rowspan="9">その他の
公共空地</td><td>名　　称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路A</td><td>６m</td><td>約１２０m</td><td colspan="2">地下部（地下鉄天神駅等とバリアフリー接続）</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路B</td><td>４m</td><td>約１５０m</td><td colspan="2">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）</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路C</td><td>２m</td><td>約１００m</td><td colspan="2">地上部</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路D</td><td>４m</td><td>約２４０m</td><td colspan="2" rowspan="2">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）</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路E</td><td>４m</td><td>約２５m</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路F</td><td>４m</td><td>約４０m</td><td colspan="2">地下部</td></tr>
<tr><td>緑道A</td><td>１０m</td><td>約７５m</td><td colspan="2">地上部</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="6">再開発等促進区</td></tr>
<tr><td colspan="6">天神一丁目南ブロック</td></tr>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td>面　　積</td><td colspan="4">約　３．１ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区施設の
配置及び規模</td><td rowspan="4">広場</td><td>名　　称</td><td>面　　積</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>広場A</td><td>約１００㎡</td><td>地上部</td><td rowspan="3">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。）</td></tr>
<tr><td>広場B</td><td>約１００㎡</td><td>地上部</td></tr>
<tr><td>広場C</td><td>約１００㎡</td><td>地上部</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="19">地区整備計画</td><td rowspan="17">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="14">広場</td><td>名　称</td><td colspan="2">面　積</td><td colspan="2">摘　要</td></tr>
<tr><td>広場D</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地上部</td><td rowspan="14">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。）</td></tr>
<tr><td>広場E</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地上部</td></tr>
<tr><td>広場F</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地上部</td></tr>
<tr><td>広場G</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地上部</td></tr>
<tr><td>広場H</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地上部</td></tr>
<tr><td>広場Ｉ</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場Ｊ</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場K</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場L</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場M</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場N</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場O</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場P</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td rowspan="3">その他の公共空地</td><td>名　称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td colspan="2">摘　要</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路１号</td><td>３ｍ</td><td>約７５ｍ</td><td>地下部</td><td rowspan="2">天神地下街とバリアフリー接続</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路２号</td><td>３ｍ</td><td>約６０ｍ</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="5">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。</td></tr>
</table>

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	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。）
		壁面の位置の制限	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っては、地盤面）からの高さが地上部にあっては５m、地下部にあっては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	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　1．1ha						
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	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。					

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	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（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。 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。）
		壁面の位置の制限	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。 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附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。
		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。

天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）

面　積		約　３．１ha					
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	
		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。		建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 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	1　建築物の容積率の最高限度は、１０分の８５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（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。 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。）	1　建築物の容積率の最高限度は、１０分の８０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（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。 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。）	１０分の６０	—
		建築物の容積率の最低限度	—	１０分の３０	１０分の１	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	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	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にあっては、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っては、地盤面）からの高さが地上部にあっては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）、地下部にあっては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。 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附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っては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。		—
		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。		—

<table>
<tr><th colspan="8">天神二丁目北ブロック</th></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="5">約　２．９ha</td></tr>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td rowspan="6">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="5">広場</td><td>名　　称</td><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>広場エ</td><td colspan="2">約５００㎡</td><td>地上部</td><td></td></tr>
<tr><td>広場オ</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地上部</td><td rowspan="2">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。）</td></tr>
<tr><td>広場カ</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地下部</td></tr>
<tr><td>広場キ</td><td colspan="2">約１００㎡</td><td>地上部</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の公共空地</td><td>名　　称</td><td>幅員</td><td>・延長</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路５号</td><td>４ｍ</td><td>約３５ｍ</td><td>地上部</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="3">12・13 番街区</td><td colspan="2">14 番街区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="3">約１．５ha</td><td colspan="2">約１．４ha</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="3">１　建築物の容積率の最高限度は、１０分の９５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。

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。）</td><td colspan="2">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（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。

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。）</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	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。 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っては、地盤面）からの高さが地上部にあっては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）、地下部にあっては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。 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	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。

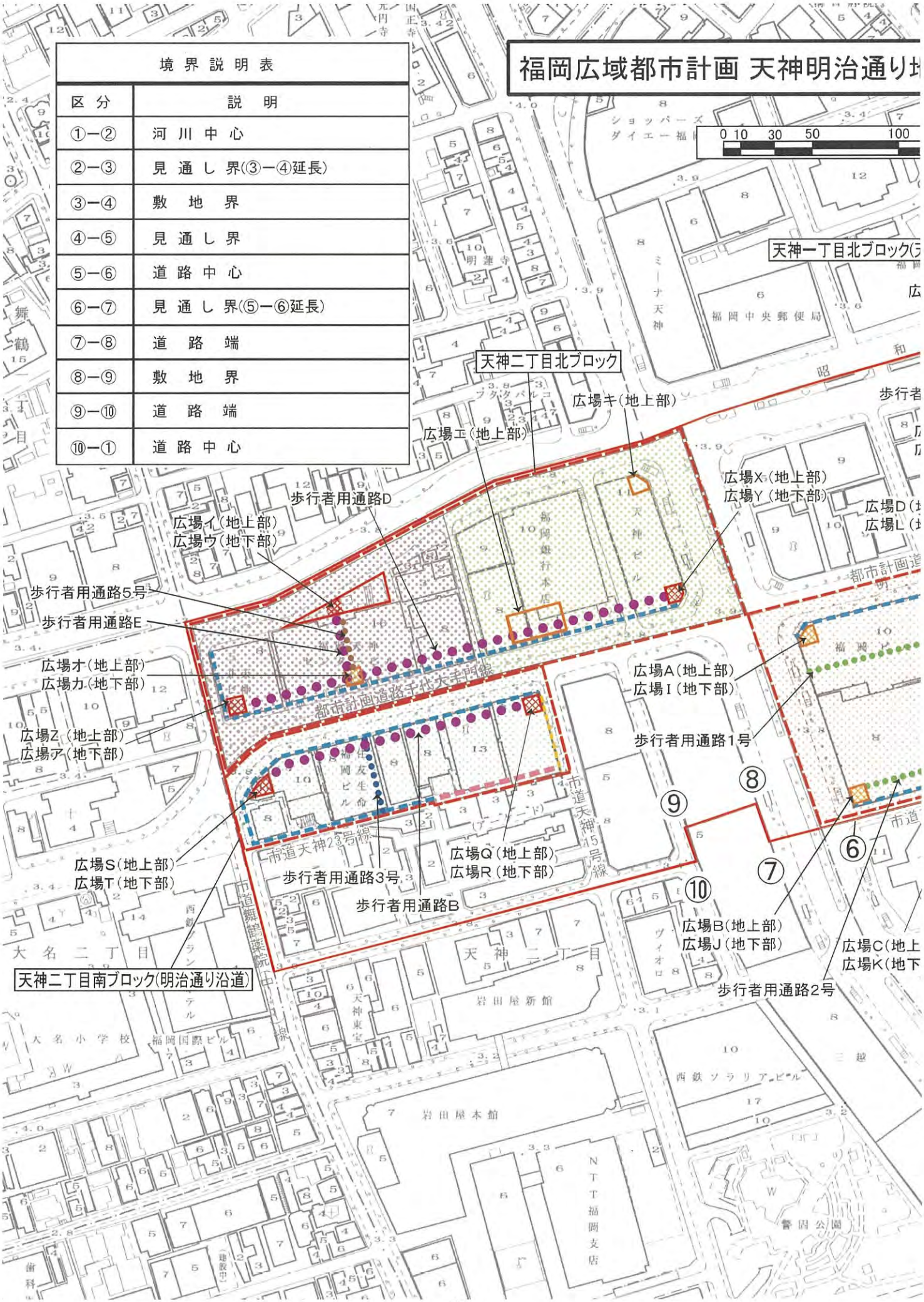
「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置及び規模、地区施設の配置及び規模、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

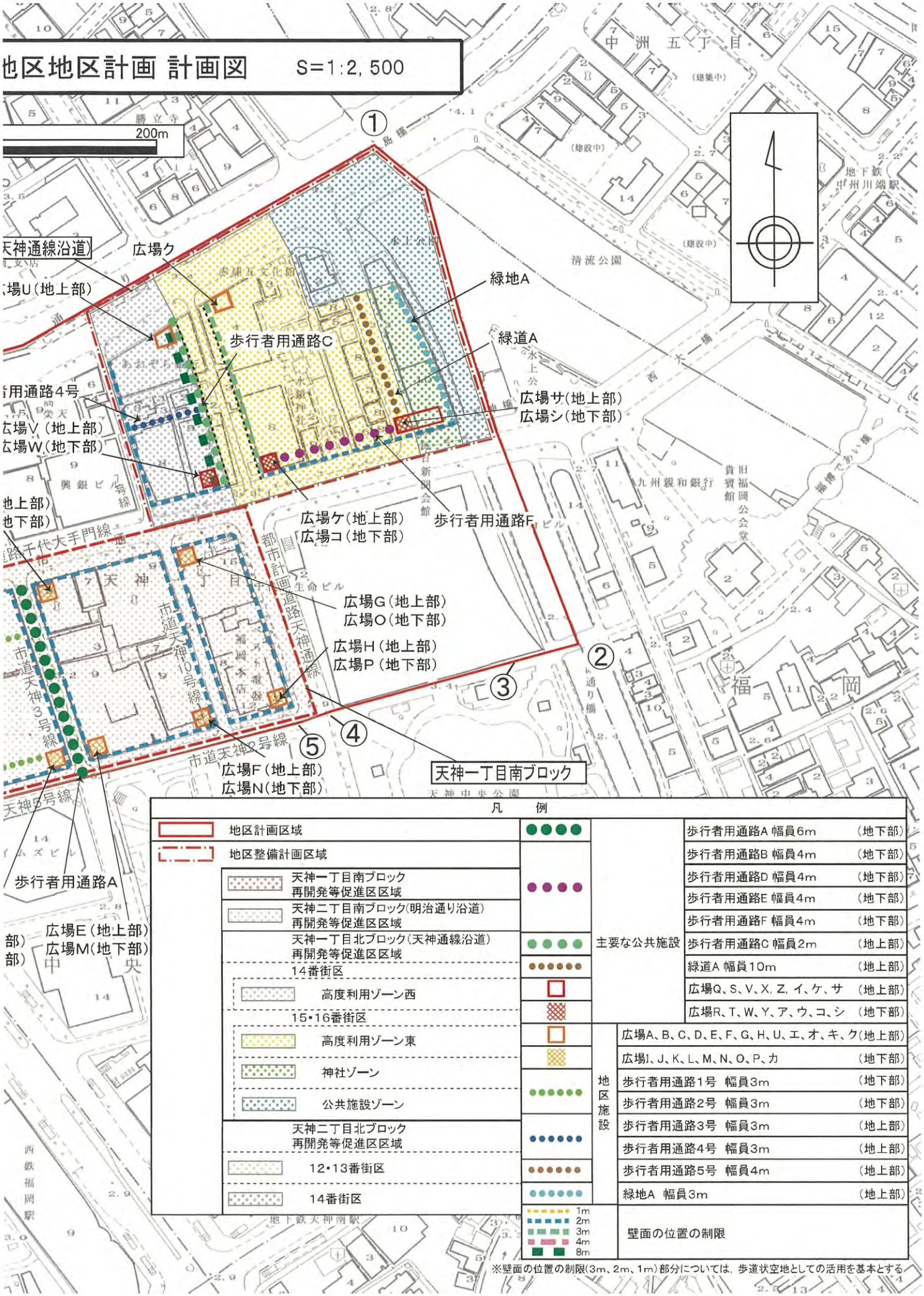
当地区は、福岡を代表する業務・商業地区であり、国際的な都市間競争の激化や建築物の更新期を迎える中で、業務機能の強化や多様な機能の導入、歩行者ネットワークの強化、風格ある景観形成等が課題となっている。このたび、都心部の都市機能の強化や魅力あるまちづくりを推進するため、本案のとおり変更する。

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



地区地区計画 計画図　S=1:2,500



凡　例

地区計画区域	主要な公共施設	歩行者用通路A 幅員6m	（地下部）
地区整備計画区域		歩行者用通路B 幅員4m	（地下部）
天神一丁目南ブロック 再開発等促進区区域		歩行者用通路D 幅員4m	（地下部）
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		歩行者用通路E 幅員4m	（地下部）
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		歩行者用通路F 幅員4m	（地下部）
14番街区		歩行者用通路C 幅員2m	（地上部）
高度利用ゾーン西		緑道A 幅員10m	（地上部）
15・16番街区		広場Q、S、V、X、Z、イ、ケ、サ	（地上部）
高度利用ゾーン東		広場R、T、W、Y、ア、ウ、コ、シ	（地下部）
神社ゾーン	地区施設	広場A、B、C、D、E、F、G、H、U、エ、オ、キ、ク	（地上部）
公共施設ゾーン		広場I、J、K、L、M、N、O、P、カ	（地下部）
天神二丁目北ブロック 再開発等促進区区域		歩行者用通路1号 幅員3m	（地下部）
12・13番街区		歩行者用通路2号 幅員3m	（地下部）
14番街区		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）
		歩行者用通路5号 幅員4m	（地上部）
		緑地A 幅員3m	（地上部）
	1m 2m 3m 4m 8m	壁面の位置の制限	

※壁面の位置の制限(3m、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

（２）福岡広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定（福岡市決定）

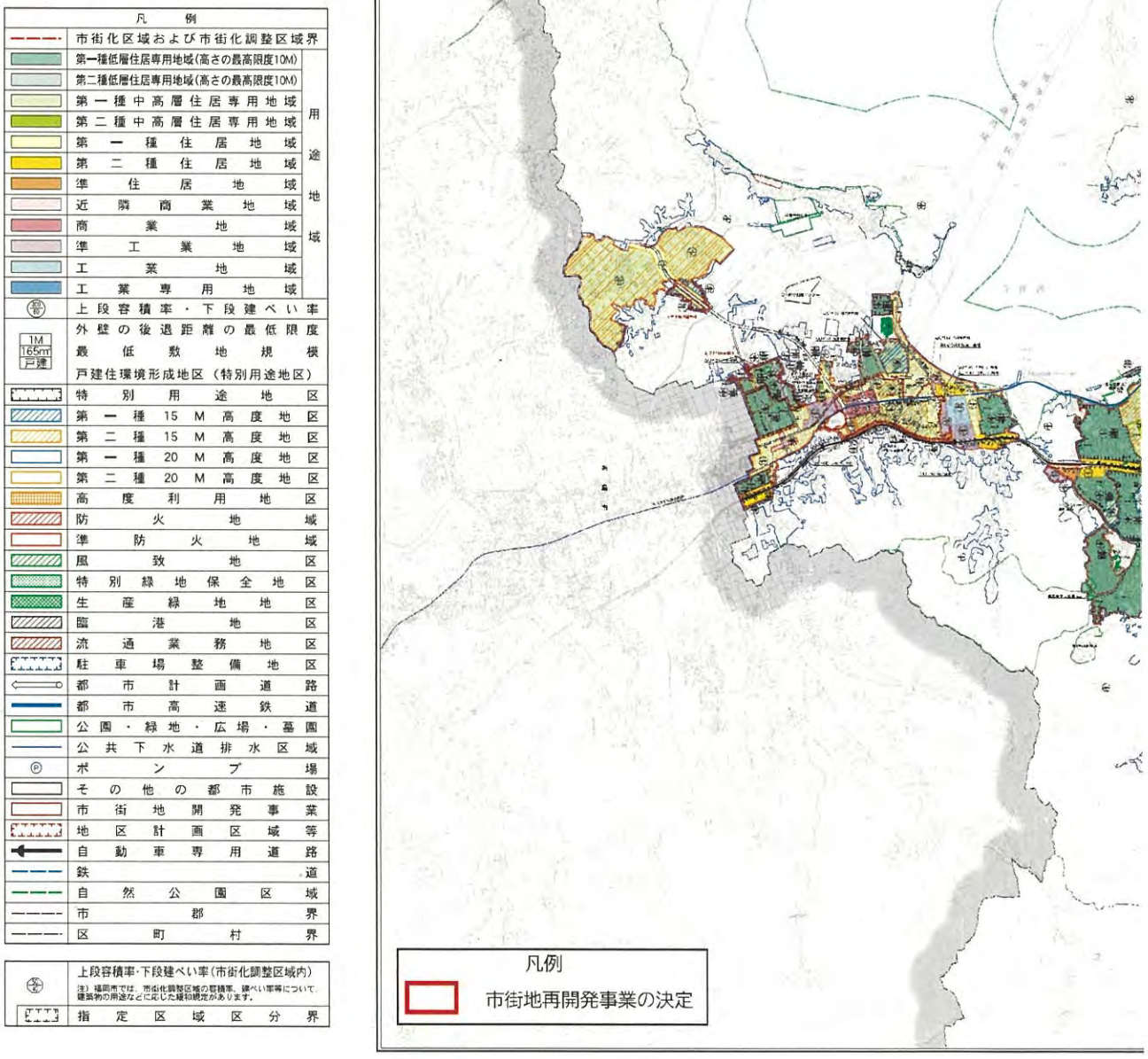
福岡広域都市計画天神一丁目 15・16 番街区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　称</td><td colspan="7">天神一丁目 15・16 番街区第一種市街地再開発事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td colspan="7">約 2.5ha</td></tr>
<tr><td rowspan="5">公共施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">道路</td><td>種　別</td><td>名　称</td><td colspan="2">幅　員</td><td>延　長</td><td colspan="2">備　考</td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3・3・1-153
天神通線</td><td colspan="2">約 20m
（約 20m）</td><td>約 105m</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3・2・1-9
博多姪浜線</td><td colspan="2">約 50m
（約 25m）</td><td>約 150m</td><td colspan="2">整備済み
幅員の（　）は区域内分</td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>3・3・1-38
千代大手門線</td><td colspan="2">約 25m
（約 12.5m）</td><td>約 155m</td><td colspan="2">整備済み
幅員の（　）は区域内分</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園</td><td>種　別</td><td>名　称</td><td colspan="3">規模</td><td colspan="2">備　考</td></tr>
<tr><td>街区公園</td><td>水上公園</td><td colspan="3">約 1,670 ㎡</td><td colspan="2">約 850 ㎡の拡張整備予定</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物の整備に関する計画</td><td rowspan="2">街区番号</td><td colspan="2">建築物</td><td colspan="2">敷地面積に対する</td><td rowspan="2">主要用途</td><td rowspan="2">備考</td></tr>
<tr><td>建築面積</td><td>延べ面積</td><td>建築面積の割合</td><td>延べ面積の割合</td></tr>
<tr><td>1</td><td>約 7,160 ㎡</td><td>約 119,000 ㎡
（容積対象面積
約 108,000 ㎡）</td><td>約 8/10</td><td>約 120/10</td><td>事務所、店舗、
文化・交流・ホテル等施設、
駐車場 等</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築敷地の整備に関する計画</td><td>街区番号</td><td>建築敷地面積</td><td colspan="5">整備計画</td></tr>
<tr><td>1</td><td>約 8,960 ㎡</td><td colspan="5">－</td></tr>
<tr><td colspan="2">参考</td><td colspan="7">地区計画区域内にあり。</td></tr>
</table>

「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。

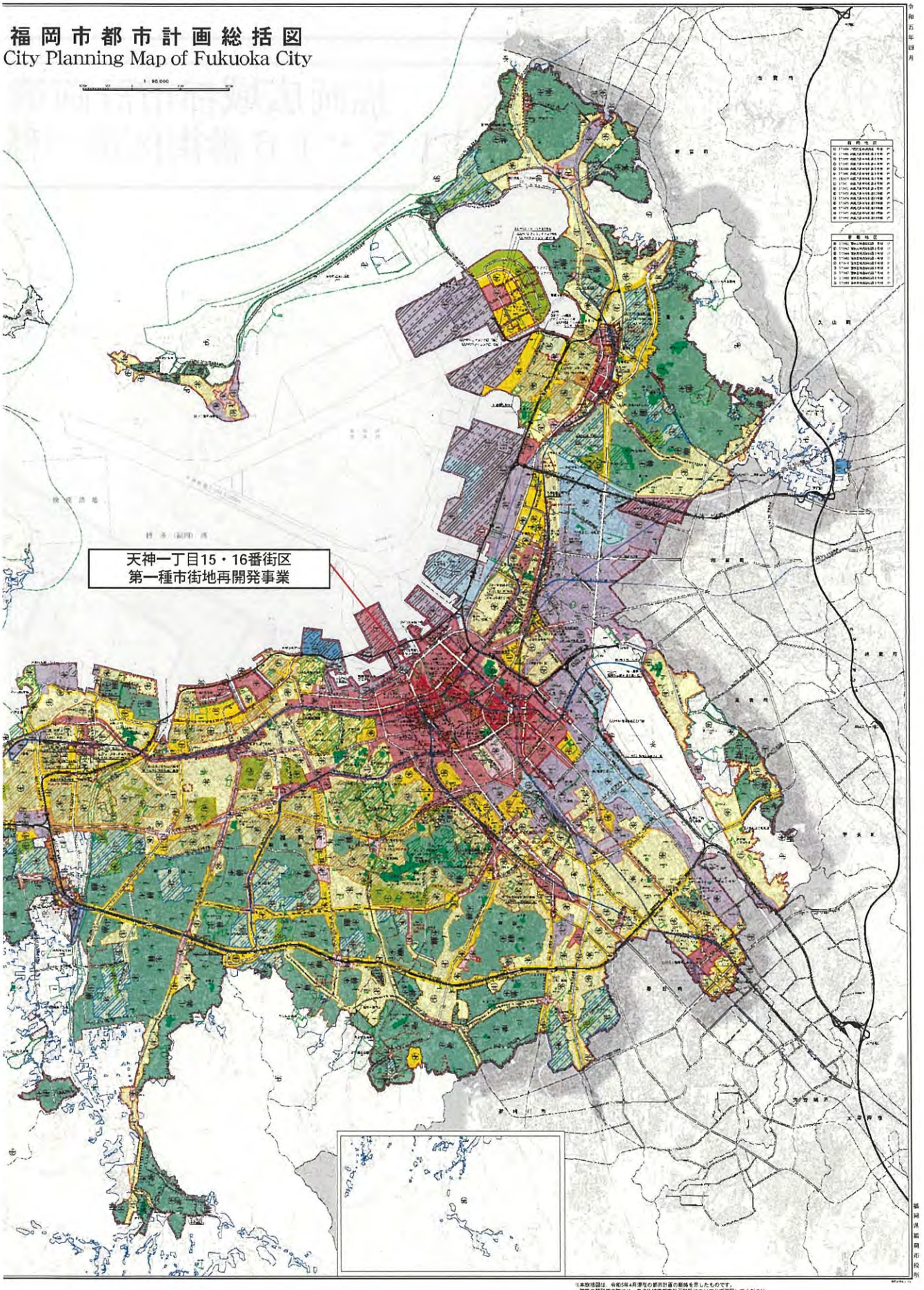
福岡広域都市計画市街地再開発事業の決定（市決定）



凡例	
	市街化区域および市街化調整区域界
	第一種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第二種低層住居専用地域(高さの最高限度10M)
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
用途地域	
容60	上段容積率・下段建ぺい率
1M 165㎡ 戸建	外壁の後退距離の最低限度 最低敷地規模 戸建住環境形成地区（特別用途地区）
	特別用途地区
	第一種15M高度地区
	第二種15M高度地区
	第一種20M高度地区
	第二種20M高度地区
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	風致地区
	特別緑地保全地区
	生産緑地地区
	臨港地区
	流通業務地区
	駐車場整備地区
	都市計画道路
	都市高速鉄道
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
P	ポンプ場
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域等
	自動車専用道路
	鉄道
	自然公園区域
	市郡界
	区町村界

容60	上段容積率・下段建ぺい率（市街化調整区域内） 注）福岡市では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、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

福岡市都市計画総括図
City Planning Map of Fukuoka City



福岡広域都市計画第
天神一丁目１５・１６番街区第一種

一種市街地再開発事業
市街地再開発事業の決定　計画図

凡例	
	施行区域
	建築敷地
	道路（天神通線）
	道路（博多姪浜線）
	道路（千代大手門線）
	公園（水上公園）

境界線説明表	
区分	説明
①－②	河川中心線
②－③	道路中心線
③－④	道路中心線と直交する線
④－⑤	都市計画道路境界線
⑤－⑥	道路中心線と直交する線
⑥－①	道路中心線

S=1：2500

N

0 10m　50m　100m　200m