

令和5年12月議会

福祉都市委員会 議案説明資料

- | | | |
|---|--|-------|
| 1 | 一般会計・特別会計補正予算案総括表 | … 1 頁 |
| 2 | 一般会計補正予算案
(議案第216号) | … 3 頁 |
| 3 | 貝塚駅周辺土地地区画整理事業特別会計補正予算案 (議案第224号) | …15頁 |
| 4 | 福岡市地区計画及び集落地区計画の区域内における
建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例案 (議案第235号) | …20頁 |
| 5 | 令和5年度市営下山門住宅(その2地区)新築工事請負契約の
締結について (議案第267号) | …62頁 |
| 6 | 令和5年度市営壱岐住宅新築工事請負契約の締結について
(議案第268号) | …70頁 |

令和5年12月18日
住 宅 都 市 局

1. 一般会計・特別会計補正予算案総括表

会 計 名		補 正 前 の 額			
		予算額 (A)	財 源 内 訳		
			特 定	当該事業財源	一 般
一 般 会 計		35,712,671	28,569,535	—	7,143,136
特 別 会 計	香 椎 駅 周 辺 土 地 区 画 整 理 事 業	1,897,044	1,585,304	—	311,740
	貝 塚 駅 周 辺 土 地 区 画 整 理 事 業	1,326,716	619,263	—	707,453
	小 計	3,223,760	2,204,567	—	1,019,193
合 計		38,936,431	30,774,102	—	8,162,329

(単位：千円)

今 回 補 正 額				合 計			
予算額 (B)	財 源 内 訳			予算額 (A + B)	財 源 内 訳		
	特 定	当該事業財源	一 般		特 定	当該事業財源	一 般
154,190	38,147	—	116,043	35,866,861	28,607,682	—	7,259,179
—	—	—	—	1,897,044	1,585,304	—	311,740
1,718	—	—	1,718	1,328,434	619,263	—	709,171
1,718	—	—	1,718	3,225,478	2,204,567	—	1,020,911
155,908	38,147	—	117,761	39,092,339	30,812,249	—	8,280,090

2. 一般会計補正予算案（議案第216号）

（歳 入）

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
4	(19) 国 庫 支 出 金	2. 国 庫 補 助 金	7. 土 国 庫 木 補 助 費 金	5,654,657
			8. 都 市 計 画 費 金 国 庫 補 助 費 金	1,051,103
6	(25) 諸 収 入	2. 保 険 料 収 入	1. 保 険 料 収 入	29,375
8	(26) 市 債	1. 市 債	8. 都 市 計 画 債	4,270,000
そ の 他 (本 補 正 外)				17,564,400
歳 入 合 計				28,569,535

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A + B)	説 明
18,000	5,672,657	建築指導費補助金の追加 ・ 国の補正に伴う追加
10,100	1,061,203	公園整備費補助金の追加 ・ 国の補正に伴う追加
47	29,422	1. 雇用保険料収入の減額 △ 1 2. 厚生年金保険料収入の追加 48
10,000	4,280,000	公園緑地整備事業債の追加 ・ 国の補正に伴う追加
—	17,564,400	
38,147	28,607,682	

(歳 出)

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
48 51	(8) 土 木 費	4. 住 宅 費	1. 住 宅 管 理 費	5,948,145
50 ・ 51			2. 住 宅 整 備 費	12,087,514
			3. 住 環 境 整 備 費	573,533
50 53		5. 建 築 行 政 費	1. 建 築 指 導 費	877,388

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A + B)	説 明
△ 5,087	5,943,058	一般職職員給与費等の減額 [△ 5] 関連歳入 (25) 諸収入 雇用保険料収入
1,500	12,089,014	一般職職員給与費等の追加 [△ 22] 関連歳入 (25) 諸収入 雇用保険料収入
△ 78	573,455	一般職職員給与費等の減額
77,773	955,161	1. 一般職職員給与費等の追加 23,773 2. 開発審査等経費の追加 54,000 ・ 国の補正に伴う事業費の追加（大規模盛土造成地調査） [18,000] 関連歳入 (19) 国庫支出金 建築指導費補助金

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
52 ・ 53	(9) 都 市 計 画 費	1. 都 市 計 画 費 都 管 市 理	1. 都 市 計 画 費 総 務	3,527,472
52 ↳ 55			2. 大 学 移 転 費 対 策	34,014
54 ・ 55		2. 都 市 開 発 費	2. 貝 塚 駅 周 辺 画 費 土 地 区 事 業 整 理	707,453

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A + B)	説 明
19,865	3,547,337	一般職職員給与費等の追加 [] 関連歳入 (25) 諸収入 雇用保険料収入 厚生年金保険料収入 58 10 48
1,902	35,916	一般職職員給与費等の追加
1,718	709,171	貝塚駅周辺土地地区画整理事業特別会計への繰出金の追加

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
56	(9) 都 市 計 画 費 (前項の続き)	4. 公 園 費	1. 公 園 管 理 費	4,258,854
57			2. 公 園 整 備 費	5,795,659
56 59			3. 動 植 物 園 費	1,524,105
そ の 他 (本 補 正 外)				378,534
歳 出 合 計				35,712,671

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A + B)	説 明
10,297	4,269,151	一般職職員給与費等の追加 [△ 1] 関連歳入 (25) 諸収入 雇用保険料収入
38,713	5,834,372	1. 都市公園経費の追加 20,200 公園再整備事業 ・国の補正に伴う事業費の追加（和田宝満公園） [10,100] 関連歳入 (19) 国庫支出金 公園整備費補助金 (26) 市債 公園緑地整備事業債 2. 事業費対象外給与費の追加 18,513
7,587	1,531,692	一般職職員給与費等の追加 [17] 関連歳入 (25) 諸収入 雇用保険料収入
—	378,534	
154,190	35,866,861	

(繰越明許費)

予算案 説明書 ページ	款 ・ 項	目	事 業 名	関係予算額
184 ・ 185	(8) 土 木 費			
	4. 住 宅 費	2. 住 宅 整 備 費	改 良 住 宅 等 整 備 事 業	1,898,270
			市 営 住 宅 ス ト ッ ク 総 合 改 善 経 費	3,203,267
185	5. 建 築 行 政 費	1. 建 築 指 導 費	盛 土 規 制 法 等 に 関 する 事 業	95,400
186 ・ 187	(9) 都 市 計 画 費			
	4. 公 園 費	2. 公 園 整 備 費	公 園 整 備 事 業	5,834,372
		3. 動 植 物 園 費	動 植 物 園 事 業	1,531,692

(単位：千円)

繰越額		説明
補正前	補正後	
—	15,076	関係者との協議に日時を要し、年度内に完了しないため。 (ニュー堅粕住宅移転補償)
—	45,000	関係者との協議に日時を要したこと及び工期の都合により、年度内に完了しないため。 (香椎浜三街区住宅ユニバーサル改修)
—	54,000	工期の都合等により、年度内に完了しないため。 (大規模盛土造成地調査業務委託)
—	1,863,403	関係者との協議等に日時を要し、年度内に完了しないため。 (東平尾公園施設改修 等)
—	169,312	関係者との協議に日時を要したこと及び工期の都合により、年度内に完了しないため。 (南公園西展望台法面改修 等)

(債務負担行為)

予算案 説明書 ページ	事 項	限 度 額		前年度末までの支出額	
				期間	金額
200 ・ 201	大 規 模 盛 土 造 成 地 託 調 査 業 務 委 託	補正前の額	千円 —	—	千円 —
		補 正 額	30,000	—	—
		補正後の額	30,000	—	—

当該年度以降の支出予定額		左 の 財 源 内 訳			
		特 定 財 源			一般財源又は 当該事業財源
期間	金額	国県支出金	地方債	その他	
	千円	千円	千円	千円	千円
—	—	—	—	—	—
令和 7 年度	30,000	10,000	—	—	20,000
令和 7 年度	30,000	10,000	—	—	20,000

3. 貝塚駅周辺土地区画整理事業特別会計補正予算案（議案第224号）

（歳 入）

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
115 ・ 116	(2) 繰 入 金	1. 一 般 会 計 金	1. 一 般 会 計 金	707,453
そ の 他 (本 補 正 外)				619,263
歳 入 合 計				1,326,716

（歳 出）

予算案 説明書 ページ	款	項	目	補正前の額 (A)
115 ┌ 119	(1) 事 業 費	1. 事 業 費	1. 事 業 費	1,324,236
そ の 他 (本 補 正 外)				2,480
歳 出 合 計				1,326,716

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A + B)	説 明
1,718	709,171	一般会計繰入金の追加
—	619,263	
1,718	1,328,434	

(単位：千円)

今回補正額 (B)	計 (A + B)	説 明
1,718	1,325,954	一般職職員給与費等の追加
—	2,480	
1,718	1,328,434	

(繰越明許費)

予算案 説明書 ページ	款 ・ 項	目	事 業 名	関係予算額
192 ・ 193	(1) 事 業 費 1. 事 業 費	1. 事 業 費	土 地 区 画 整 理 事 業	1,325,954

(単位：千円)

繰越額		説明
補正前	補正後	
—	444,039	関係者との協議に日時を要し、年度内に完了しないため。 (下水道工事、物件移転補償 等)

○. 福岡市地区計画及び集落地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例案（議案第 235 号）

1 理由

令和 5 年 10 月に都市計画決定告示したアイランドシティ北地区地区計画及び天神明治通り地区地区計画における建築物の制限について、建築基準関係規定として建築確認審査の対象とするため、福岡市地区計画及び集落地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「地区計画条例」という。）の一部を改正するもの。

2 概要

アイランドシティ北地区地区計画及び天神明治通り地区地区計画においては、都市計画法の規定に基づく地区整備計画として、建築物に関する制限（建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限等）を定めている。

この制限の一部を建築基準法（第 68 条の 2 第 1 項）に基づく地区計画条例の規定として、以下のとおり定めるもの。

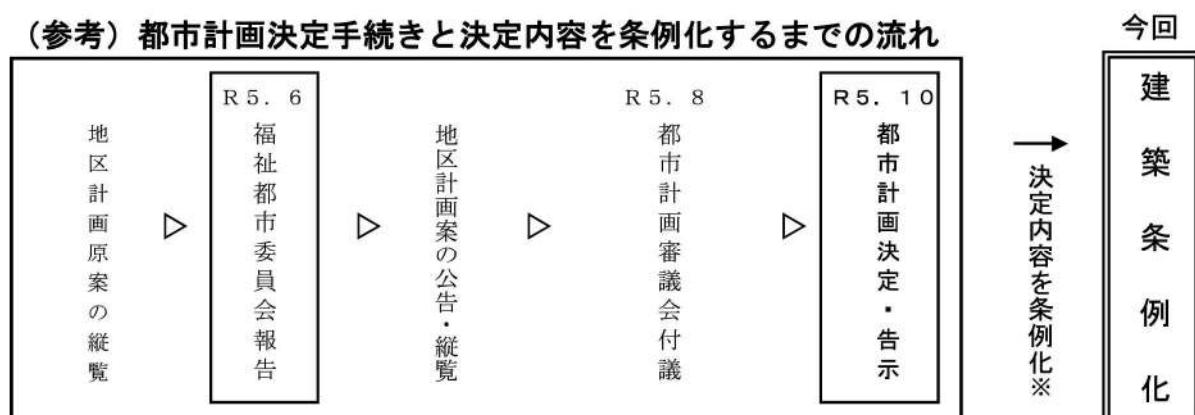
- （1）別表第 1 に、本条例が適用される区域としてアイランドシティ北地区地区整備計画区域を追加する。
- （2）別表第 2 に、アイランドシティ北地区地区整備計画区域内及び天神明治通り地区地区整備計画区域内の建築物に関する制限を定めるもの。

なお、当該地区計画については、令和 5 年 6 月福祉都市委員会に報告の後、都市計画審議会に諮問し、承認する旨の答申を受け、令和 5 年 10 月都市計画決定告示されている。

3 施行期日

公布の日

（参考）都市計画決定手続きと決定内容を条例化までの流れ



都市計画決定手続き

※地区整備計画において建築物の制限として定めた事項のうち、条例化できる事項を条例化する。

別表第1（抄）新旧対照

（旧）

名称	区域
アイランドシティセンター地区地区整備 計画区域	福岡広域都市計画地区計画アイランドシティセンター地区 地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
(略)	

(新)

	名称	区域
追加	<u>アイランドシティ北地区地区整備計画区域</u>	福岡広域都市計画地区計画アイランドシティ北地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
	アイランドシティセンター地区地区整備計画区域	福岡広域都市計画地区計画アイランドシティセンター地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
(略)		

別表第2（抄）新旧対照

（旧）

計画地区		ア		イ		ウ		エ		オ
		建築してはならない建築物	建築物の容積率 の最高限度		建築物の容積率 の最低限度		建築物の建蔽率 の最高限度		建築物の敷 地面積の最 低限度	
			(ア)	(イ)	(ア)	(イ)	(ア)	(イ)		
										平方メート ル
アイランドシティセ ンター地区地区整備 計画区域		(従前と内容の変更がないため省略)								
(略)										
天神二丁目西地区地 区整備計画		(従前と内容の変更がないため省略)								
天神明治通り地区地 区地区整備計画区域	再 開 発 等 促 進 区	天神一丁目南ブ ロック	(略)							(略)
		天神二丁目南ブ ロック（明治通り 沿道）	(略)							
		天神一丁目北ブ ロック（14番街 区）	(略)							(略)
六本松四丁目東地区 地区整備計画区域		(従前と内容の変更がないため省略)								
(略)										

カ	キ			ク	ケ
建築物の建築面積の最低限度	外壁等の面から敷地境界線までの距離の最低限度			壁等を建築してはならない部分	建築物の高さの最高限度
	(ア)	(イ)	(ウ)		
平方メートル			メートル		メートル

~~~~~

~~~~~

	(略)	(略)	(略)	(略)	
	(略)	(略)	(略)	(略)	
		(略)	(略)		
		(略)	(略)		
	(略)	(略)	(略)		
		(略)	(略)		

~~~~~

~~~~~

別表第2（抄）新旧対照

（新）

計画地区		ア		イ		ウ		エ		オ
		建築してはならない建築物		建築物の容積率の最高限度		建築物の容積率の最低限度		建築物の建蔽率の最高限度		建築物の敷地面積の最低限度
				（ア）	（イ）	（ア）	（イ）	（ア）	（イ）	
アイランドシティ北 地区地区整備計画区 域	戸建住宅ゾーン	法別表第2（ろ）項に掲げる建築物以外のもの		全ての建築物	10分の8			全ての建築物	10分の5（ただし、第4条の3第3項の規定は、適用しない。）	200（公民館、集会所その他これらに類する建築物で地区内住民の社会教育活動又は自治活動の用に供する建築物の敷地を除く。）
	集合住宅ゾーン	(1) 法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物 (2) 法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物								500（公民館、集会所その他これらに類する建築物で地区内住民の社会教育活動又は自治活動の用に供する建築物の敷地を除く。）

追加

カ	キ			ク	ケ
建築物の建築面積の最低限度	外壁等の面から敷地境界線までの距離の最低限度			壁等を建築してはならない部分	建築物の高さの最高限度
	(ア)	(イ)	(ウ)		
平方メートル			メートル		メートル
	建築物の外壁又はこれに代わる柱	(1) 福岡広域都市計画道路香椎アイランド線との敷地境界線	3		10
		(2) 区画道路（都市計画の計画図において1.5メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）及び福岡広域都市計画道路アイランド東1号線並びに隣地（都市計画の計画図において1.5メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）との敷地境界線	1.5		
		(3) 区画道路（都市計画の計画図において1メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）及び隣地（都市計画の計画図において1メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）との敷地境界線	1		
	建築物の外壁又はこれに代わる柱	(1) 福岡広域都市計画道路香椎アイランド線、福岡広域都市計画道路海の中道アイランド線及び福岡広域都市計画道路アイランド東1号線並びに隣地（都市計画の計画図において3メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）との敷地境界線	3		
		(2) 区画道路及び市道香椎照葉4835号線並びに隣地（都市計画の計画図において2メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）との敷地境界線	2		

	産業・複合ゾーン	法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物							500（公民館、集会所その他これらに類する建築物で地区内住民の社会教育活動又は自治活動の用に供する建築物の敷地を除く。）
アイランドシティセンター地区地区整備計画区域			(従前と内容の変更がないため省略)						(略)

	建築物の外壁又はこれに代わる柱	(1) 福岡広域都市計画道路香椎アイランド線、福岡広域都市計画道路アイランド西2号線及び福岡広域都市計画道路アイランド中央2号線並びに隣地（都市計画の計画図において3メートルの壁面の位置の制限がある旨の表示がなされている部分に接する部分に限る。）との敷地境界線	3		
		(2) 区画道路及び市道香椎照葉4746号線との敷地境界線	2		



別表第2（抄）新旧対照

(新)		(略)							
天神二丁目西地区地区整備計画		(従前と内容の変更がないため省略)							
天神明治通り地区地区整備計画	再開発等促進区	天神一丁目南ブロック	(略)						
		天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）	(略)						
		天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）（14番	(略)						

	(略)	(略)	(略)	(略)	
	(略)	(略)	(略)	(略)	
		(略)	(略)		
		(略)	(略)		
	(略)	(略)	(略)	(略)	

〔街区〕 〔高度利用ゾーン西〕								
天神一丁目北ブロック 〔天神通線沿道〕 〔15・16番街区〕 〔高度利用ゾーン東〕	(1) 風俗営業及び店舗型性風俗特殊営業に供する建築物 (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) 法別表第2 (へ) 項第2号及び (と) 項第3号に掲げる工場	(1) 敷地面積が1,000平方メートル未満の建築物(福岡広域都市計画地区計画の変更(令和5年福岡市告示第227号)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土地の全部を一の敷地として建築するものを除く。) (2) 前号に掲げる建築物以外のもの	法第68条の3第1項の規定に基づき市長が認めるものにあつては、10分の80(天神明治通り地区地区計画において定められた整備、開発及び保全に関する方針のうち誘導方針として定めるものに適合し、かつ、市長が特に必要があると認めるものにあつては、10分の100) 法第68条の3第1項の規定に基づき市長が認めるものにあつては、10分の80(天神明治通り地区地区計画において定められた整備、開発及び	全ての建築物	10分の30	全ての建築物	10分の8	

		(略)	(略)		
200	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さ2メートルを超えるもの（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に係る部分を除く。）	(1) 福岡広域都市計画道路天神通線との敷地境界線	3	広場ク、広場ケ、広場コ、広場サ及び広場シ、歩行者用通路F並びに緑道Aの部分（広場サ及び緑道にあっては床面（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10メートルを、広場ク及び広場ケにあっては床面（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5メートルを、地下部の広場及び歩行者用通路にあっては床面からの高さが2.5メートル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並びに広場サにあっては神社の用に供する工作物等に係る部分を除く。）	
		(2) 福岡広域都市計画道路千代大手門線との敷地境界線	2		

100	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは扉で高さ2メートルを超えるもの（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に係る部分を除く。）	福岡広域都市計画道路千代大手門線との敷地境界線	2	広場サ及び緑地Aの区域内の部分（神社の用に供する工作物等並びに広場にあっては床面（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10メートル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係る部分を除く。）	20

	6 番 街 区 (神 社 ゾ ー ン)								
	天 神 二 丁 目 北 ブ ロ ッ ク (1 2 ・ 1 3 番 街 区)	(1) 風俗営業及び店舗型性 風俗特殊営業に供する建築物 (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) 法別表第2 (へ) 項第2号及び (と) 項第3号に掲げる工場							
	天 神 二 丁 目 北 ブ ロ ッ ク (1 4 番 街 区)	(1) 風俗営業及び店舗型性 風俗特殊営業に供する建築物 (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) 法別表第2 (へ) 項第2号及び (と) 項第3号に掲げる工場							

六本松四丁目東地区
地区整備計画区域

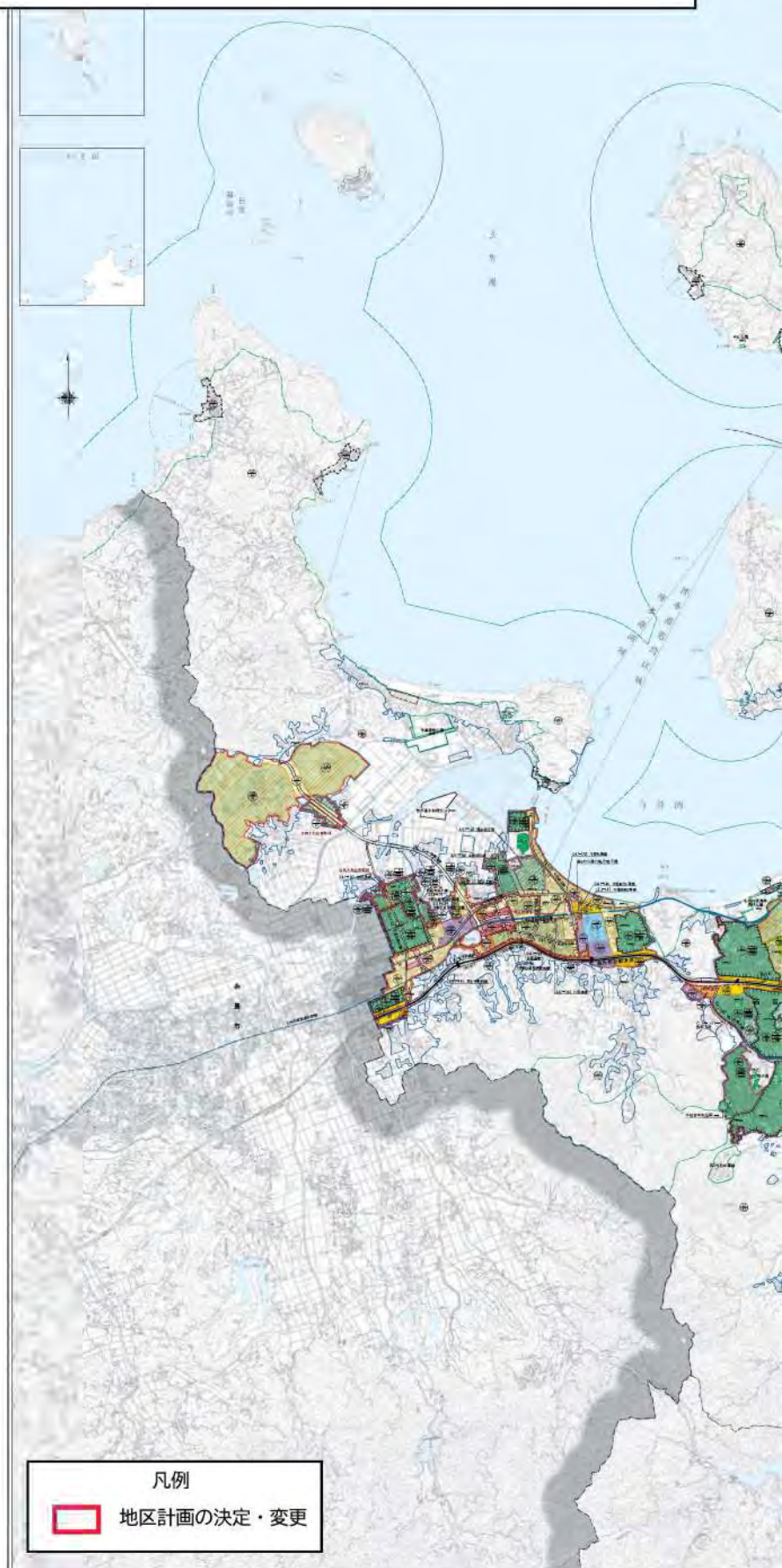
(従前と内容の変更がないため省略)

(略)

	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さ2メートルを超えるもの（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に係る部分を除く。）	福岡広域都市計画道路千代大手門線との敷地境界線	2	広場X、広場Y、広場エ及び広場キ並びに歩行者用通路Dの区域内の部分（広場エにあつては床面（屋外の1階部分に設置される広場にあつては、地盤面）からの高さが10メートルを、広場X及び広場キにあつては床面（屋外の1階部分に設置される広場にあつては、地盤面）からの高さが5メートルを、地下部の広場及び歩行者用通路にあつては床面からの高さが2.5メートル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係る部分を除く。）	
	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さ2メートルを超えるもの（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に係る部分を除く。）	福岡広域都市計画道路千代大手門線及び市道舞鶴薬院（中一1）線との敷地境界線	2	広場Z、広場ア、広場イ、広場ウ、広場オ及び広場カ並びに歩行者用通路D、歩行者用通路E及び歩行者用通路5号の区域内の部分（広場イにあつては床面（屋外の1階部分に設置される広場にあつては、地盤面）からの高さが10メートルを、広場Z及び広場オ並びに歩行者用通路5号にあつては床面（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メートルを、地下部の広場及び歩行者用通路にあつては床面からの高さが2.5メートル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係る部分を除く。）	

福岡広域都市計画地区計画の決定及び変更（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
	上段容積率・下段建ぺい率
	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 15 M 高度地区
	第二種 15 M 高度地区
	第一種 20 M 高度地区
	第二種 20 M 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
	都市高速鉄道路
	公園・緑地・広場・墓園
	公共下水道排水区域
	ポ ン プ
	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 界
	区 町 村 界
	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適用規定があります。
	指 定 区 域 区 分 界



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

100,000

アイランドシティ北地区地区計画

天神明治通り地区地区計画

※本路線図は、令和5年4月現在の都市計画の掲載を示したものです。
 建設や変更等の際には、用途地域等都市計画制度について必ず確認してください。

福岡広域都市計画地区計画の決定（福岡市決定）
都市計画アイランドシティ北地区地区計画を次のように決定する。

名 称		アイランドシティ北地区地区計画
位 置		福岡市東区香椎照葉六丁目及び香椎照葉七丁目の各一部
面 積		約 31.0ha
地区計画の目標		当地区は、本市の都心から北東約9km、東部地域の新たな拠点として整備が進められているアイランドシティまちづくりエリアの住宅ゾーン、複合・交流ゾーン及び新産業・研究開発ゾーンに位置しており、和白干潟、グリーンベルトやアイランドシティはばたき公園など豊かな自然環境に面する一方、まちづくりエリアの中核拠点であるセンター地区や地域連携軸である香椎アイランド線に面した地区である。また、環境共生に重点を置いたまちづくりを進めており、小中学校や公民館などの教育施設や地域住民の社会教育活動を目的とする施設の建設も計画されている。 このため、当地区では、周辺環境に配慮した住宅街区の形成や、健康・医療・福祉関連機能や教育・人材育成機能などを誘導した複合的な交流空間の形成を図るとともに、道路、公園及び緑地などの公共空間と調和した緑豊かなオープンスペースの確保やゆとりあるまちなみの形成及び保全を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	良好な市街地環境の形成・保全を図るため、当地区を次のように区分し、各ゾーンの土地利用の方針を以下のように定める。 【戸建住宅ゾーン】 海や外周緑地などの周辺環境や、街区公園などの公共空間と調和したゆとりと潤いのある低層住宅地の形成及び保全を図る。 【集合住宅ゾーン】 海や外周緑地などの周辺環境や、グリーンベルトやアイランドシティはばたき公園などの公共空間と調和した緑豊かなゆとりある中高層住宅地の形成及び保全を図る。 【産業・複合ゾーン】 健康・医療・福祉関連機能や教育・人材育成機能などを中心に、それぞれの機能が共存・融合した土地利用の誘導を図る。 また、まちづくりエリアの中核拠点や住宅地などの周辺環境と調和した緑豊かで良好な市街地環境の形成及び保全を図る。
	地区施設の整備の方針	香椎アイランド線沿いの主要な交差点部において、人々が集い、憩える空間を創出するため、まちかど広場を適切に配置し、まちのにぎわいや潤いなどの演出に努める。

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	区分された各地区の特性に応じ、それぞれ次のような制限を定め、良好な市街地環境の形成・保全を図る。 【戸建住宅ゾーン】 良好な低層住宅地の形成及び保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 道路や外周緑地などの周辺環境と調和したゆとりと潤いのあるまちなみの形成及び保全を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。 【集合住宅ゾーン】 良好な中高層住宅地の形成及び保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 にぎわいと広がりのある良質なセミパブリック空間を創出するとともに、グリーンベルトやアイランドシティはばたき公園などの公共空間と調和した緑豊かなゆとりのあるまちなみの形成及び保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。 【産業・複合ゾーン】 健康・医療・福祉関連施設や教育・人材育成施設などが立地するのにふさわしい健全で良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 にぎわいと広がりのある良質なセミパブリック空間を創出するとともに、グリーンベルトなどの公共空間と調和した緑豊かなゆとりのあるまちなみの形成及び保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	【各ゾーン共通】 道路、公園及び緑地（グリーンベルトを含む。）などの公共空間と民有地との境界においては、周辺のまちなみや自然環境と連続した緑地空間又は快適な歩行空間の形成に寄与する歩道状空地を確保するなど、敷地相互が一体となった魅力ある空間の創出に努める。 幹線道路やグリーンベルト、アイランドシティはばたき公園などの公共空間に向けたファサードを形成するなど、建築物の見え方に配慮する。

地区整備計画

地区整備計画	面 積		約 31.0ha		
	地区施設の配置及び規模		その他の公共空地	名 称	面 積
				まちかど広場A～D	各 約100㎡
	地区の区分	地区の名称	戸建住宅ゾーン		
		地区の面積	約 9.6ha		
	建築物等の用途の制限		建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。		
	建築物の容積率の最高限度		10分の8		
	建築物の建蔽率の最高限度		10分の5。ただし、建築基準法第53条第3項の規定は、適用しない。		
	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡		500㎡
			ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については、この限りでない。 （1）巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの （2）公民館、集会所その他これらに類する建築物で地区内住民の社会教育活		
建築物等に関する事項	壁面の位置の制限		計画図に示す位置において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、3.0m、1.5m又は1.0mとする。		
	建築物等の高さの最高限度		10m		
	建築物等の形態又は意匠の制限		1 道路、公園及び緑地（グリーンベルトを含む。）沿いにおいては、原則とし 2 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱並びに建築物に附属する建築設備 3 屋外設置物及び工作物は、露出面積を少なくする等景観に配慮するものとする 4 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう、色彩、大きさ及び		
	垣又は柵の構造の制限		道路、公園及び緑地（グリーンベルトを含む。）に面して設ける部分の垣又は柵性に配慮したものとする。ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分並びに		
	建築物の緑化率の最低限度				

「地区計画及び地区整備計画の区域並びに地区施設の配置及び規模は計画図表示のとおり」

理由

当地区の良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、本案のとおり決定するものである。

摘 要

集合住宅ゾーン

産業・複合ゾーン

約 9.8 ha

約 11.6 ha

ならない建築物は、次に掲げるものとする。
基準法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物
基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げ
る建築物

建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物は、建築し
てはならない。

500㎡

動又は自治活動の用に供するもの

す位置において、建築物の外壁又はこれに代わる柱
境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、
2.0mとする。

計画図に示す位置において、建築物の外壁又はこれに代わる柱
の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、
3.0m又は2.0mとする。

て緑地空間を確保し、周辺の公園や道路空間など一体となった潤いのある空間の形成に努める。

（再生エネルギー機器）等の形態、意匠及び色彩は、周辺の環境と調和したものとする。
る。

設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。

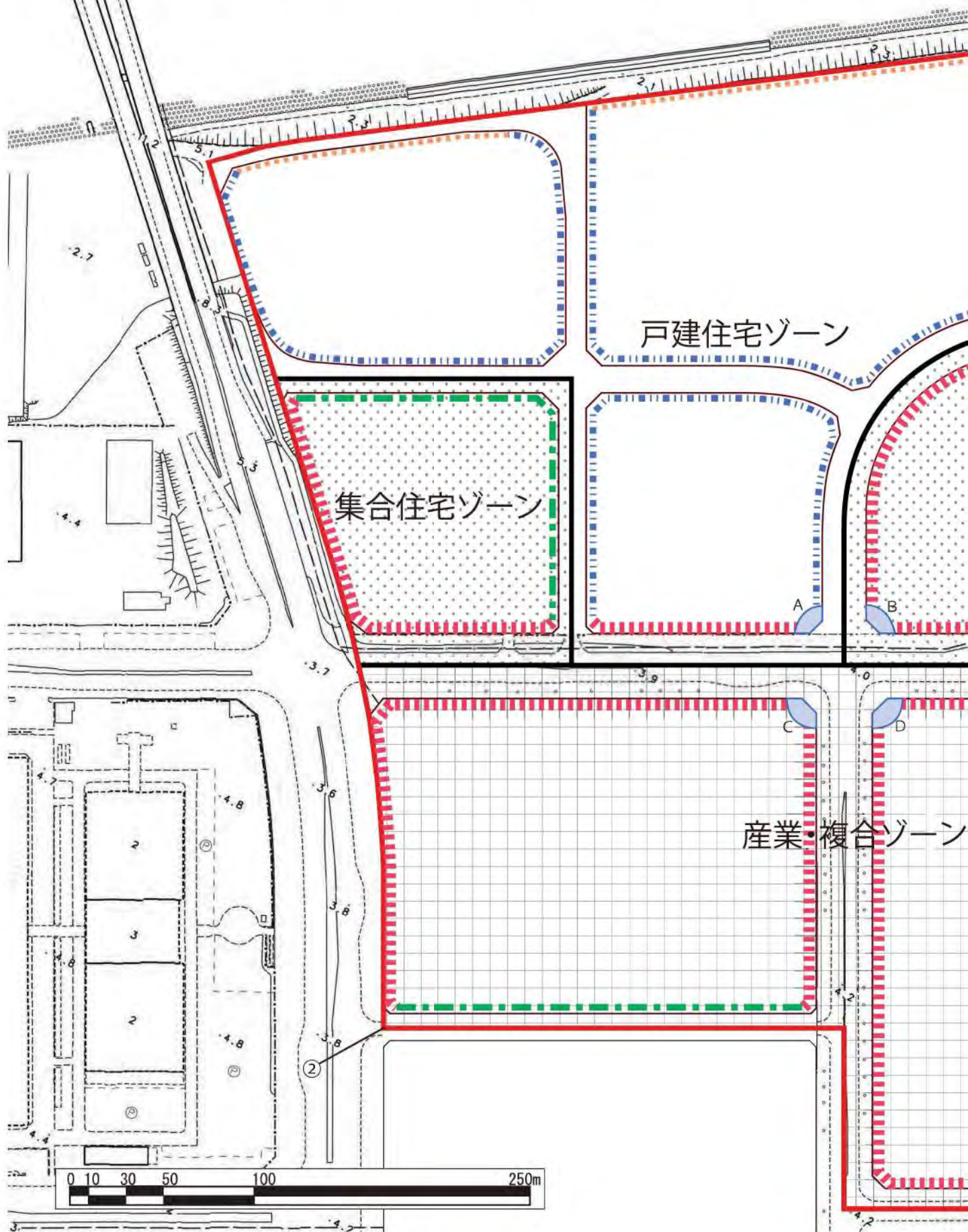
の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等にあわせて植栽を施したものにするなど、周辺の環境との調和や緑の連続
エンスの基礎等に用いるためのコンクリートブロック等については、この限りでない。

舗や診療所等の利便施設等にあつては、10分の2

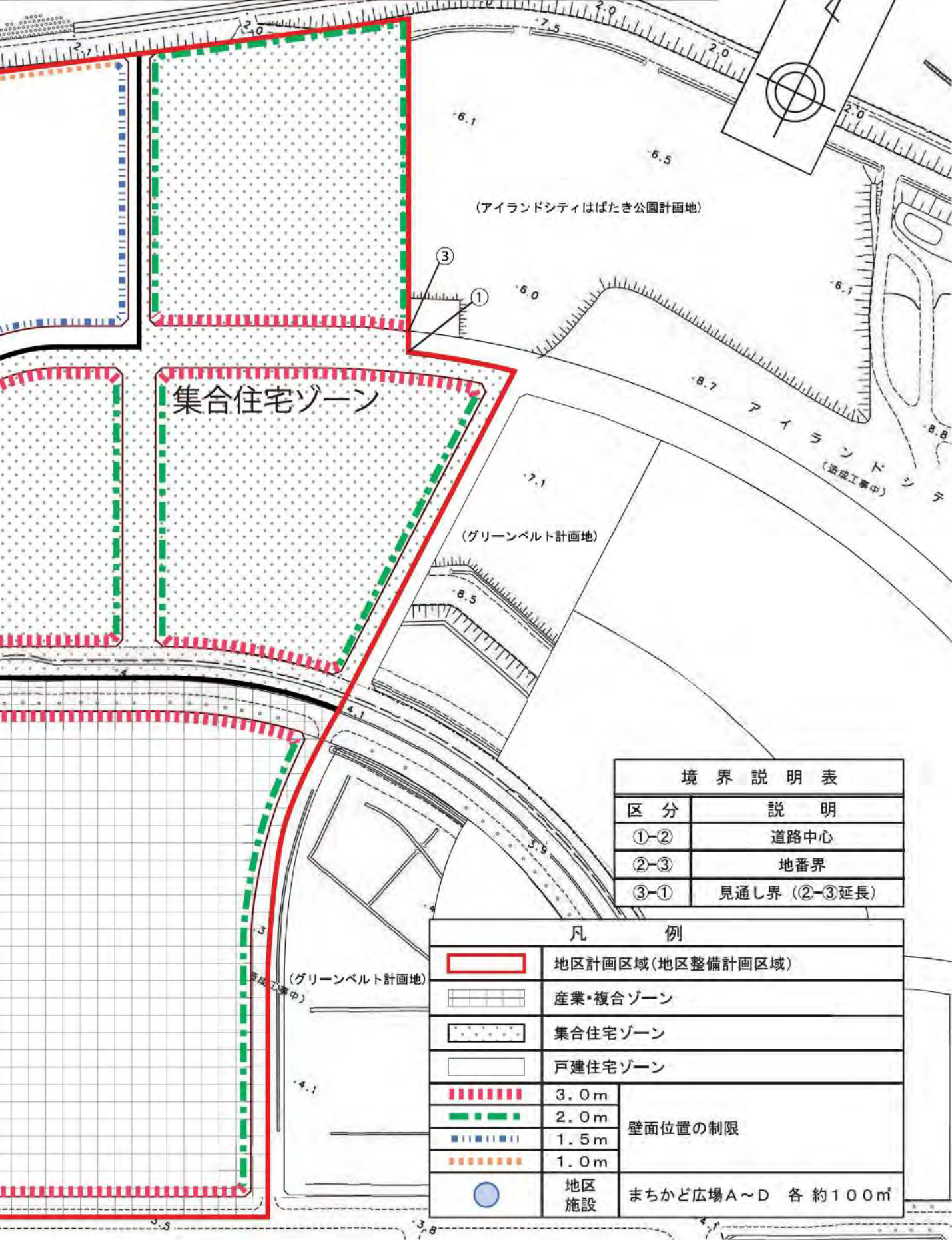
10分の2

ただし、全部を住宅の用に供する建築物にあつては、10分の
3とする。

福岡広域都市計画 アイランドシティ北



地区地区計画 計画図 S=1:2,500



境界説明表	
区分	説明
①-②	道路中心
②-③	地番界
③-①	見通し界 (②-③延長)

凡 例		
	地区計画区域(地区整備計画区域)	
	産業・複合ゾーン	
	集合住宅ゾーン	
	戸建住宅ゾーン	
	3.0m	壁面位置の制限
	2.0m	
	1.5m	
	1.0m	
	地区施設	まちかど広場A～D 各 約100㎡

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。 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。 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。
---------------------------	-------------------	--

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	●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。 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。 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。			
	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 10.2ha			
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

主要な公共施設の 配置及び規模	広場	名 称	面 積		摘 要	
		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	
		広場ケ	約 1 0 0 m ²		地上部	地下鉄天神駅に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。(ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)
		広場コ	約 1 0 0 m ²		地下部	
		広場サ	約 3 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。)
		広場シ	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		
		歩行者用通路F	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	

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D	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	
				広場K	約 1 0 0 m ²		地下部	
				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	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（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つては、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. 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	
		建築物等に関する事項	建築物等の用途 の制限	建築物をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項及び第 6 項 に掲げる用途に供する建築物 2 建築物の最上階及びその直下階以外の部分を建築基準法別表第 2（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。 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。
		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		
		面積	約 0.6ha		高度利用ゾーン東	神社ゾーン	公共施設ゾーン
			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	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。 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。			—
		高さの 建築物等の 最高限度	—	—	20m	—
		形態又は意匠の 建築物等の 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。			—