

# 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 209 号）

## 1 理由

令和 6 年 10 月に都市計画決定告示した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。

また、畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（以下「畜舎特例法」という。）の規定に基づき建築基準法の適用を受けない畜舎（以下「認定畜舎等」という。）を地区計画条例の適用対象とするため、所要の改正を行うもの。

## 2 概要

① 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 6 8 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。

・別表第 2 に、天神明治通り地区地区整備計画区域の建築物に関する制限を定める。

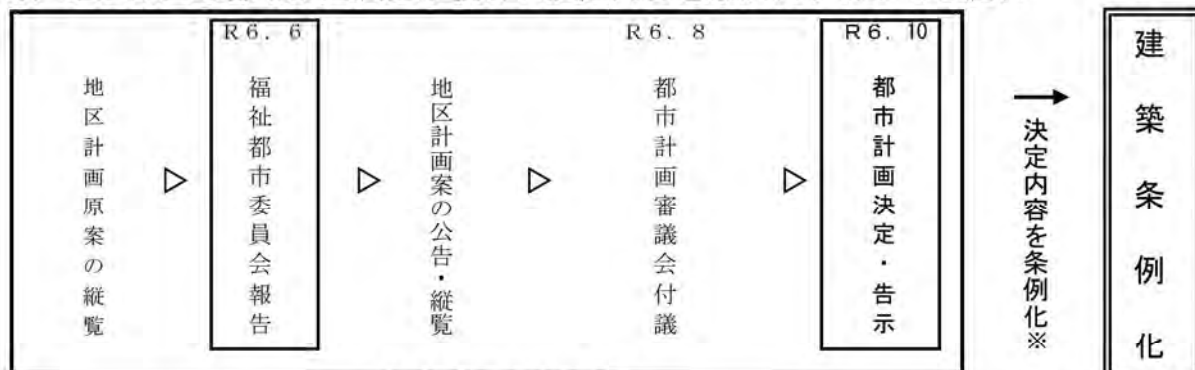
なお、当該地区計画については、令和 6 年 6 月福祉都市委員会に報告の後、都市計画審議会に諮問し、承認する旨の答申を受け、令和 6 年 10 月都市計画決定告示されている。

② 認定畜舎等を地区計画条例による制限の対象とするため、当条例を建築基準法及び畜舎特例法施行規則に基づく条例に改めるもの。

## 3 施行期日

公布の日

（参考）地区計画の都市計画決定手続きと決定内容を条例化するまでの流れ



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。



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

(平成2年福岡市条例第25号)

新旧対照表

旧	新
<p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画(以下「地区整備計画等」という。))が定められている区域(以下「地区整備計画等区域」という。)に限る。)内の建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、地区計画の区域にあっては当該地区計画の区域における適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを、集落地区計画の区域にあっては当該集落地区計画の区域の特性にふさわしい良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図ることを目的とする。</p> <p>第2条～第8条 (略)</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>第9条 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定により、第4条第1項、第4条の2第1項若しくは第2項、第4条の2の2、第4条の5、第5条第1項又は第5条の2第1項の規定の適用を受けない建築物について規則で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、これらの規定は適用しない。</p> <p>2 (略)</p> <p>第10条 (略)</p> <p>(罰則)</p> <p>第11条 次の各号の一に該当する者は、10万円以下の罰金に処する。</p> <p>(2)～(3) (略)</p> <p>2～3 (略)</p>	<p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項及び畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則(令和3年農林水産省・国土交通省令第6号。以下「畜舎特例省令」という。)第58条第1項の規定に基づき、地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画(以下「地区整備計画等」という。))が定められている区域(以下「地区整備計画等区域」という。)に限る。)内の建築物(畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律(令和3年法律第34号。以下「畜舎特例法」という。))第2条第1項に規定する畜舎等を含む。以下同じ。)の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、地区計画の区域にあっては当該地区計画の区域における適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを、集落地区計画の区域にあっては当該集落地区計画の区域の特性にふさわしい良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図ることを目的とする。</p> <p>第2条～第8条 (略)</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>第9条 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)又は畜舎特例法第8条第1項若しくは畜舎特例省令第61条第1項の規定により、第4条第1項、第4条の2第1項若しくは第2項、第4条の2の2、第4条の5、第5条第1項又は第5条の2第1項の規定の適用を受けない建築物について規則で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号又は畜舎特例法第8条第2項第2号及び第3号若しくは畜舎特例省令第61条第2項第1号及び第2号の規定にかかわらず、これらの規定は適用しない。</p> <p>2 (略)</p> <p>第10条 (略)</p> <p>(罰則)</p> <p>第11条 次の各号の一に該当する者(畜舎特例法第7条第1項の規定に違反し、畜舎特例法第29条の規定による罰則の適用を受ける者を除く。)は、10万円以下の罰金に処する。</p> <p>(2)～(3) (略)</p> <p>2～3 (略)</p>

別表第2（抄）新旧対照

（旧）

計画地区	ア		イ		ウ	
	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		
		(ア)	(イ)	(ア)	(イ)	
(略)						
天神二丁目西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)					
天神明治通り地区地区整備計画区域	再開発等促進区	(従前と内容の変更がないため省略)				
天神二丁目北ブロック(14番街区)		(従前と内容の変更がないため省略)				
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)						

エ		オ	カ	キ			ク	ケ
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	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)			(ア)	(イ)	(ウ)		
		平方メートル	平方メートル			メートル	メートル	



別表第2（抄）新旧対照

（新）

計画地区	ア	イ		ウ	
	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	
		(ア)	(イ)	(ア)	(イ)

（略）

天神二丁目西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)

天神明治通り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)

天神二丁目北ブロック（14番街区） (従前と内容の変更がないため省略)

追加	天神二丁目南ブロック（駅前東西街区） （高度利用ゾーン西街区）	(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（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) 法別表第2（ハ）項第2号及び（ト）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6年福岡市告示第259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。）	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90（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）	全ての建築物	10分の30
			(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90（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135）		
			(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6年福岡市告示第259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。）	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100（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110）	全ての建築物	10分の30
			(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100（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155）		

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)

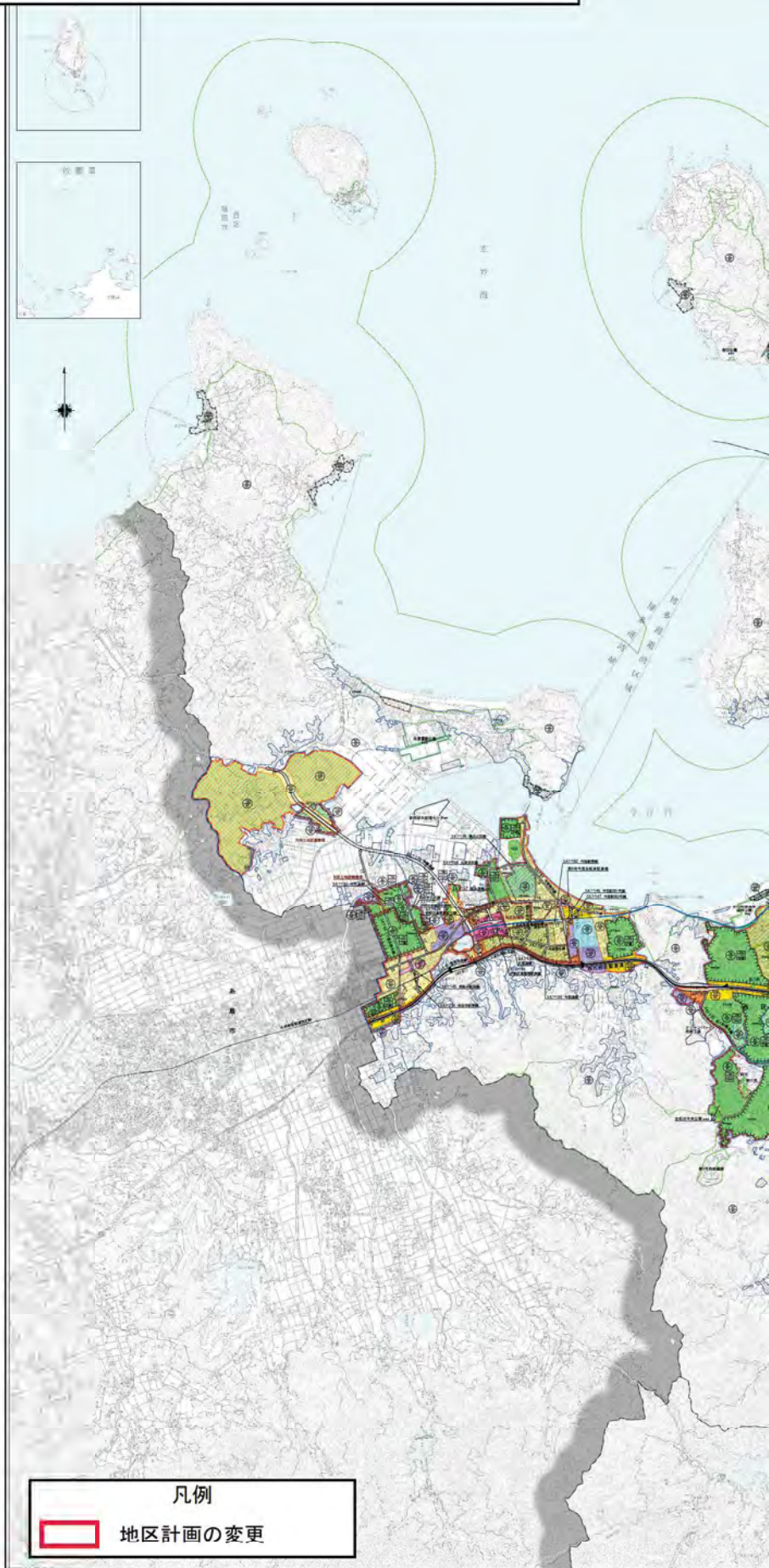
（略）

エ		オ	カ	キ			ク	ケ
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	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	建築物の最高限度
(ア)	(イ)			(ア)	(イ)	(ウ)		
		平方メートル	平方メートル			メートル		メートル

全ての建築物	10分の8	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。）	(1) 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との敷地境界線	3	広場ツ、広場テ、広場ト及び広場ナ並びに歩行者用通路1、歩行者用通路1及び歩行者用通路6号の区域内の部分（広場ツ及び広場ナにあっては床面（屋外の1階部分に設置される広場にあっては、地盤面）からの高さが5メートルを、広場テ及び広場ト並びに歩行者用通路1、歩行者用通路1及び歩行者用通路6号にあっては床面（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。）
				(2) 市道天神22号線との敷地境界線	2（地盤面からの高さが2.5メートルを超える建築物の部分にあっては、0.5）	
				(3) 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市道天神23号線又は隣地との敷地境界線（前号に掲げる敷地境界線を除く。）	2	
				(4) 市道天神15号線との敷地境界線	1	
全ての建築物	10分の8	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。）	(1) 福岡広域都市計画道路千代大手門線との敷地境界線	2	広場ス、広場セ、広場ソ、広場タ及び広場チ並びに歩行者用通路G、歩行者用通路H及び歩行者用通路6号の区域内の部分（広場タにあっては床面（屋外の1階部分に設置される広場にあっては、地盤面）からの高さが5メートルを、広場ス、広場セ、広場ソ及び広場チ並びに歩行者用通路G、歩行者用通路H及び歩行者用通路6号にあっては床面（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。）
				(2) 市道天神15号線との敷地境界線	1	

# 福岡広域都市計画地区計画の変更（福岡市決定）

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
	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
	鉄道路
	自然公園区域
	市郡界
	区町村界
	上段容積率・下段建ぺい率(市街化調整区域内)
	指定区域区分界

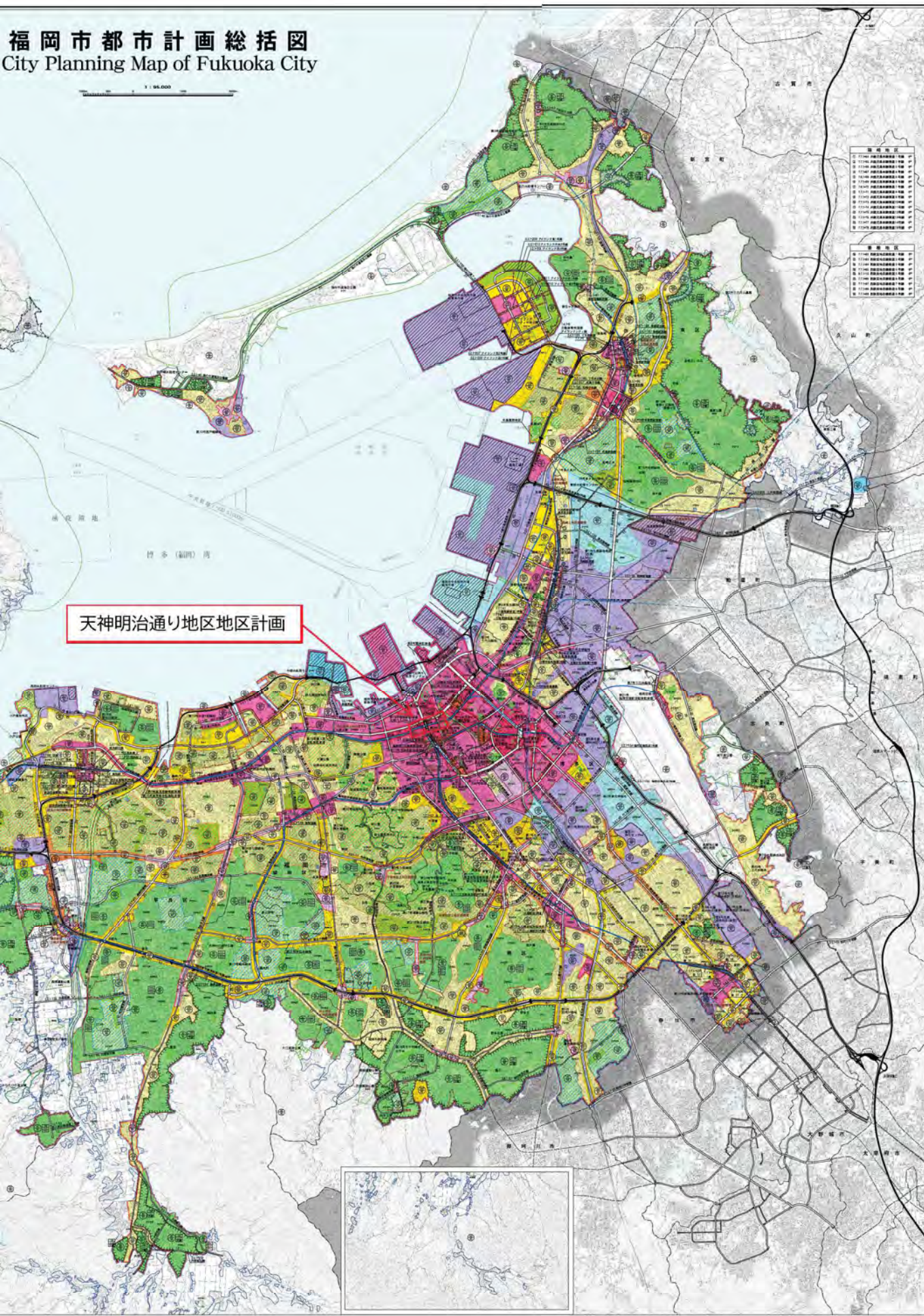


凡例  
 地区計画の変更



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

1 : 95,000



※本図は、令和4年4月現在の都市計画の縮小図を示したものです。  
縮小や開発等の際には、用途地域等の計画制限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	<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> <p>●天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）</p> <p>【高度利用ゾーン（西街区・東街区）】</p> <p>⑦土地の有効・高度利用を行うとともに、新天町の歴史を継承した未来に向けた商店街の実現や、新たな文化芸術機能の導入を図る。</p> <p>【公共施設ゾーン】</p> <p>⑧公共施設の再配置に合わせ、来街者を迎える、緑豊かで多様な交流と憩いの空間の形成を図る。</p>
	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針

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	<p><b>〈基本方針（共通項目）〉</b></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>●<b>天神一丁目南ブロック</b></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>●<b>天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）</b></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>●<b>天神一丁目北ブロック（天神通線沿道）</b></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>●<b>天神二丁目北ブロック</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>●<b>天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）</b></p> <p>⑭地下鉄天神駅や西鉄福岡（天神）駅、西鉄天神高速バスターミナル等の各公共交通施設との連携強化を図るため、多層階に広場を整備する。</p> <p>⑮公共交通の利用促進や地上・地下の混雑緩和、回遊性向上を図るため、メルヘン通りの地下において、地下鉄天神駅ときらめき通り地下通路をつなぐ地下通路を整備する。</p> <p>⑯東西方向の利便性とにぎわいを確保し、回遊性向上を図るため、多層階に、バリアフリー化された歩行者用通路や広場を整備する。さらに、西街区の歩行者用通路においては、新天町の歴史を継承し、未来に向けた商店街の形成を図る。</p>
--------------------	--------------------	---



都市基盤施設及び地区施設の整備の方針

〈誘導方針（努力項目）〉

⑰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

⑱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。

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、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）

㉑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）

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。

㉔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

㉕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。

㉖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。

㉗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。

●天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）

㉘公共施設ゾーンの公団においては、公共施設の再配置に合わせ、集い、憩い、防災などの機能を兼ね備えた、まちに潤いを与える緑豊かな空間の創出に努める。

㉙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。

㉚地下鉄天神駅や天神地下街、地下通路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。

㉛地上2階における駅前東西街区間の連続性を確保するため、メルヘン通り上空において、一体的な歩行者空間の創出に努める。

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。



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

- 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。

●天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）

- ⑥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」を定める。
- ⑦この地区計画の告示があった日において、現存する地下鉄天神駅の各出入口については、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を確保する。
- ⑧西街区においては、西鉄コンコース方面から大名方面の連絡強化を図るため、地上2階の歩行者空間等を確保する。

〈誘導方針（努力項目）〉

- ⑨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。
- ⑩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。
- ⑪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

- ⑫「街の共用部」などにおいて、都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、アジアビジネス、創業支援、文化、情報発信、観光などの機能の導入に努める。
- ⑬バスベ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。
- ⑭魅力ある街並みを創出するよう、建築物の地上2階から3階の間の分節化や低層部の可視化、高質で洗練された広告物・サインの表示、沿道緑化など、周辺環境と調和した良好な沿道景観等の形成に努める。
- ⑮健全な土地の有効・高度利用を図るため、敷地の共同化に努める。

●天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）

- ⑯「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。
- ⑰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。
- ⑱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。
- ⑲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。
- ⑳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。



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）】

- ⑲「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。
- ⑳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。
- ㉑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。
- ㉒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。
- ㉓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

- ⑳「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。
- ㉑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。
- ㉒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。
- ㉓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。
- ㉔この地区計画の告示があった日において敷地内に現存する地下鉄換気塔については、建築物の建て替え後、壁面後退区域を除く建築物の敷地において機能確保を図る。

●天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）

【高度利用ゾーン（西街区・東街区）】

- ⑳「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。
- ㉑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、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。
- ㉒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。
- ㉓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。

〈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、天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）

- ㉕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（天神二丁目南ブロック（明治通り沿道・駅前東西街区）においては、互いの地区整備計画区域の間の隣地斜線制限も含む）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 12.4ha			
<p style="text-align: center;">主要な公共施設の 配置及び規模</p>	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
		広場T	約100㎡	地下部
		広場V	約100㎡	地上部
		広場W	約100㎡	地下部
		広場X	約100㎡	地上部
		広場Y	約100㎡	地下部
		広場Z	約100㎡	地上部
		広場ア	約100㎡	地下部
		広場イ	約500㎡	地上部
		広場ウ	約100㎡	地下部
		広場ケ	約100㎡	地上部
		広場コ	約100㎡	地下部
		広場サ	約300㎡	地上部
		広場シ	約100㎡	地下部
		広場ス	約500㎡	地上部
		広場セ	約300㎡	地下部
		広場ソ	約300㎡	地上2階
その他の 公共空地	名 称	幅員	延長	摘 要
	歩行者用通路A	6 m	約120 m	地下部(地下鉄天神駅等とバリアフリー接続)
	歩行者用通路B	4 m	約150 m	地下部 (この地区計画の告示があった日に地下鉄天神駅の出入口を有する敷地においては、当該通路を地下鉄天神駅に接続させるとともに、地下鉄天神駅の出入口機能を確保する)



主要な公共施設の 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
		歩行者用通路G	6 m	約 5 5 m	地上部
		歩行者用通路H	4 m	約 5 5 m	地下部
		歩行者用通路I	5 m	約 9 0 m	地上部 (商店街のにぎわい空間を含む)
		歩行者用通路J	5 m	約 8 0 m	
		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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	地上部	
			広場C	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場D	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場E	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場F	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場G	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場H	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地上部	
			広場I	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地下部	
			広場J	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地下部	
			広場K	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地下部	
			広場L	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	地下部	
			広場M	約 1 0 0 m <sup>2</sup>	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N	約100㎡		地下部	地下鉄天神駅、天神地下街及び地下通路に接続する地下部から地上部への階段等の出入口施設を含む。 (ただし、広場の面積には、出入口施設の面積を算入しないものとする。)	
			広場O	約100㎡		地下部		
			広場P	約100㎡		地下部		
		名称	幅員	延長	摘要			
		その他の公共空地	歩行者用通路1号		3m	約75m	地下部	天神地下街とバリアフリー接続
	歩行者用通路2号		3m	約60m	地下部			
	建築物等に関する事項	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"> <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(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。</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。</li> <li>2 市道天神2号線、市道天神3号線、市道天神5号線、市道天神10号線、都市計画道路千代大手門線及び都市計画道路天神通線との境界線(計画線を含む。)から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、2mとする。 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>						

天神二丁目南ブロック（明治通り沿道）							
面 積		約 1.1 ha					
地区施設の 配置及び規模	その他の 公共空地	名 称		幅員	延長	摘 要	
		歩行者用通路 3号		3 m	約 40 m	地上部	
地区 整備 計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途 の制限	<p>建築をしてはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <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	3 m	約45 m	地上部		
		名称	幅員	面積	摘要		
		緑地A	3 m	約250 m <sup>2</sup>	地上部		
地区の区分	名称	14番街区		15・16番街区			
	面積	約0.6 ha	約1.4 ha	神社ゾーン	公共施設ゾーン		
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 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 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>	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	<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	4 m	約 3 5 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 (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</li> <li>3 建築基準法別表第 2 (へ) 項第 2 号に掲げる工場</li> <li>4 建築基準法別表第 2 (と) 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 9 5 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 4 0 (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 1 0 0 0 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 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<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 9 0 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 3 5 (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 1 0 0 0 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 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<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>				
	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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つては、地盤面)からの高さが地上部にあつては 1 0 m (広場イ及びエ)又は 5 m (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. 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。</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、2 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。</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>						



天神二丁目南ブロック（駅前東西街区）

面積		約 2.2ha			
地区施設の 配置及び規模	広場	名称	面積		摘要
		広場タ	約 100m <sup>2</sup>		地上部
		広場チ	約 100m <sup>2</sup>		地下部
		広場ツ	約 100m <sup>2</sup>		地上部
		広場テ	約 100m <sup>2</sup>		地下部
		広場ト	約 100m <sup>2</sup>		地上2階
		広場ナ	約 100m <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	4m	約70m	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	公共施設ゾーン
	面積	約0.7ha		約1.3ha	約0.2ha
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(〜)項第2号に掲げる工場</li> <li>4 建築基準法別表第2(と)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1000m<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1000m<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1000m<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1000m<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、ソ及びナ）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	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

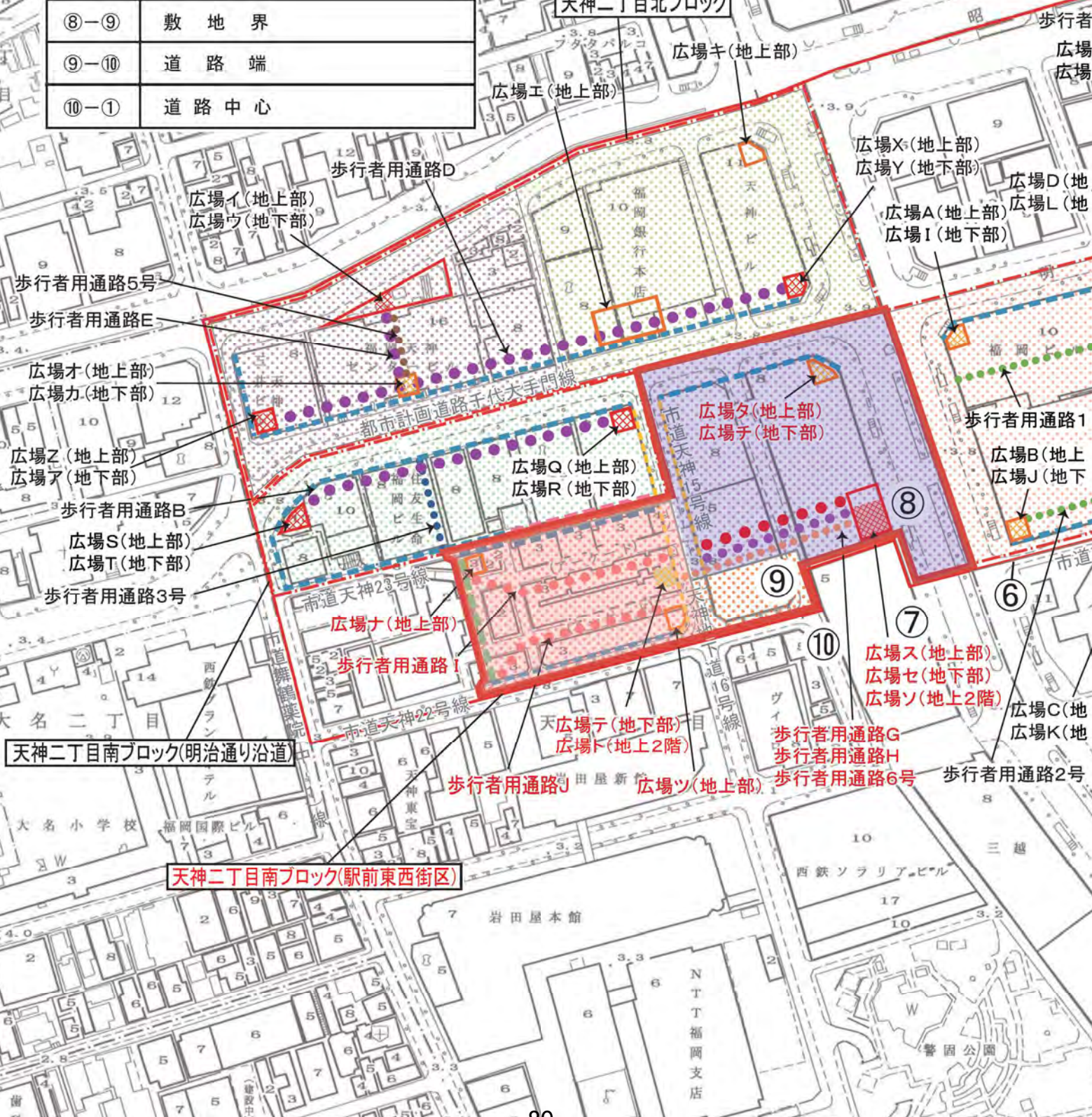
境界説明表

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

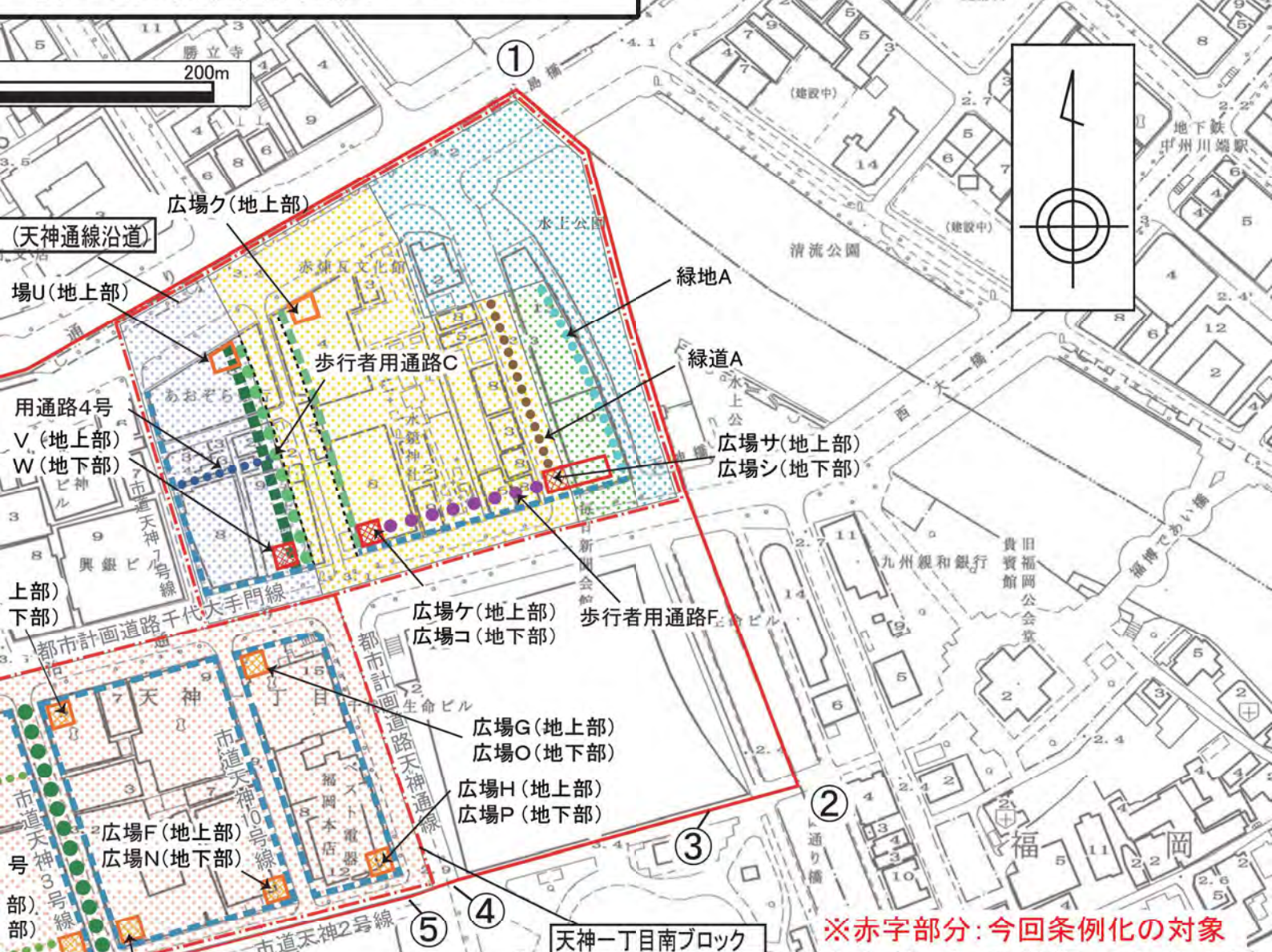


天神二丁目南ブロック(駅前東西街区)

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



※赤字部分：今回条例化の対象

凡 例		主要な公共施設	
	地区計画区域		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G 幅員6m (地上部)
	天神一丁目南ブロック 再開発等促進区域		歩行者用通路I 幅員5m (地上部)
	天神二丁目南ブロック(明治通り沿道) 再開発等促進区域		歩行者用通路J 幅員5m (地上部)
	天神一丁目北ブロック(天神通線沿道) 再開発等促進区域		歩行者用通路B 幅員4m (地下部)
	14番街区		歩行者用通路D 幅員4m (地下部)
	高度利用ゾーン西		歩行者用通路E 幅員4m (地下部)
	15・16番街区		歩行者用通路F 幅員4m (地下部)
	高度利用ゾーン東		歩行者用通路H 幅員4m (地下部)
	神社ゾーン		歩行者用通路C 幅員2m (地上部)
	公共施設ゾーン		緑道A 幅員10m (地上部)
	天神二丁目北ブロック 再開発等促進区域		広場Q、S、V、X、Z、イ、ケ、サ、ス (地上部)
	12・13番街区		広場R、T、W、Y、ア、ウ、コ、シ、セ (地下部)
	14番街区		広場ソ (地上2階)
	天神二丁目南ブロック(駅前東西街区) 再開発等促進区域 (追加)		広場A、B、C、D、E、F、G、H、U、エ、オ、キ、ク、タ、ツ、ナ (地上部)
	高度利用ゾーン西街区		広場I、J、K、L、M、N、O、P、カ、チ、テ (地下部)
	高度利用ゾーン東街区		広場ト (地上2階)
	公共施設ゾーン		歩行者用通路1号 幅員3m (地下部)
			歩行者用通路2号 幅員3m (地下部)
			歩行者用通路3号 幅員3m (地上部)
			歩行者用通路4号 幅員3m (地上部)
			歩行者用通路5号 幅員4m (地上部)
			歩行者用通路6号 幅員4m (地上2階)
			緑地A 幅員3m (地上部)



