

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）

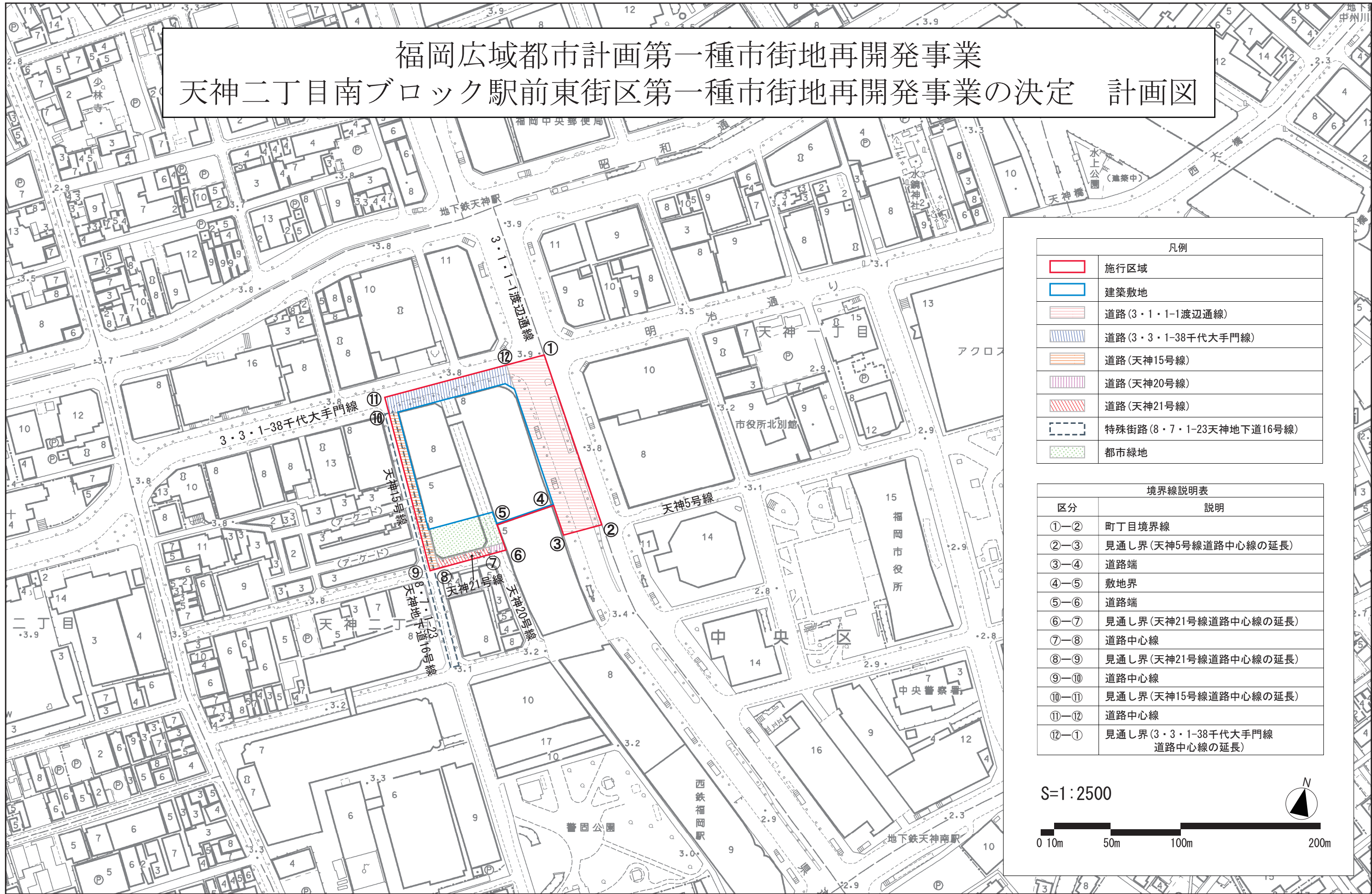
福岡広域都市計画天神二丁目南ブロック駅前東街区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称	天神二丁目南ブロック駅前東街区第一種市街地再開発事業						
面積	約 1.5 ha						
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・1・1-1 渡辺通線	約 50m (約 28m)	約 130m	整備済 幅員の()は区域内分	
			3・3・1-38 千代大手門線	約 25m (約 12.5m)	約 90m	整備済 幅員の()は区域内分	
		区画道路	天神 15 号線	約 12m (約 6m)	約 120m	整備済 幅員の()は区域内分	
			天神 20 号線	約 10m (約 10m)	約 10m	整備済 幅員の()は区域内分	
			天神 21 号線	約 11.5m (約 5.75m)	約 40m	整備済 幅員の()は区域内分	
	特殊街路	8・7・1-23 天神地下道 16 号線	別に都市計画において 定めるとおり		新設		
	公園 及び 緑地	種別	名称	規模	備考		
		都市緑地	—	約 1,100 m ²	新設		
	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
建築面積			延べ面積	建築面積 の割合	延べ面積 の割合		
	1	約 7,400 m ²	約 138,000 m ² (容積対象面積 約 123,000 m ²)	約 9/10	約 155/10	店舗、事務所、 文化・情報発信・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 7,900 m ²	—				
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。」

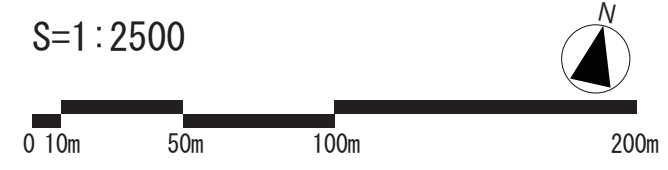
理由：公共施設の整備と併せて、土地の合理的利用及び都市機能の更新を図るため、市街地の計画的な再開発を行うもの。

福岡広域都市計画第一種市街地再開発事業 天神二丁目南ブロック駅前東街区第一種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(3・1・1-1渡辺通線)
	道路(3・3・1-38千代大手門線)
	道路(天神15号線)
	道路(天神20号線)
	道路(天神21号線)
	特殊街路(8・7・1-23天神地下道16号線)
	都市緑地

境界線説明表	
区分	説明
①—②	町丁目境界線
②—③	見通し界(天神5号線道路中心線の延長)
③—④	道路端
④—⑤	敷地界
⑤—⑥	道路端
⑥—⑦	見通し界(天神21号線道路中心線の延長)
⑦—⑧	道路中心線
⑧—⑨	見通し界(天神21号線道路中心線の延長)
⑨—⑩	道路中心線
⑩—⑪	見通し界(天神15号線道路中心線の延長)
⑪—⑫	道路中心線
⑫—①	見通し界(3・3・1-38千代大手門線道路中心線の延長)



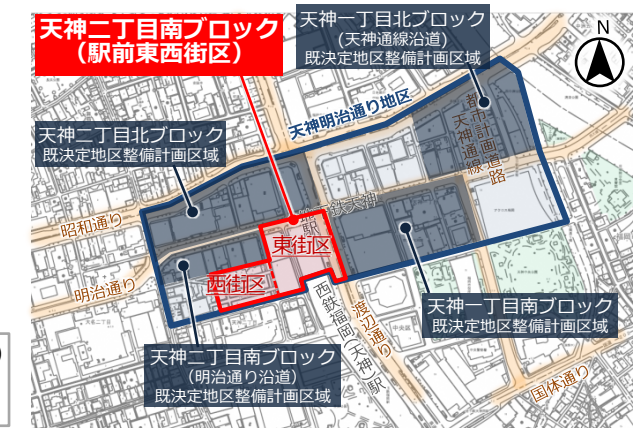
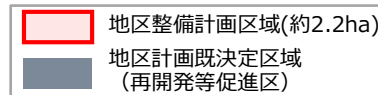
天神明治通り地区(天神二丁目南ブロック(駅前東西街区)) 地区計画の変更等について

1 地区計画の変更等の理由

- 天神二丁目南ブロック(駅前東西街区)では、建物の老朽化が進み、耐震性や防災面の課題を抱える中、事業者において、市民の方々に安全・安心して来訪いただけるよう、耐震性の高いビルへの建替えに向けて取り組まれており、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などにより、若者からお年寄りまで、天神に行きたいと思っただけのまちづくりに向けた検討がなされてきたところ。
- 今回、地区計画(原案)及び市街地再開発事業(原案)等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や地下通路の整備に向けた手続きを進めているもの。

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2.2ha
- 都市計画等
用途地域：商業地域、防火地域
容積率：(西街区) 700%、(東街区) 800%
建蔽率：80%



※天神明治通り地区地区計画の変更(内容の追加)

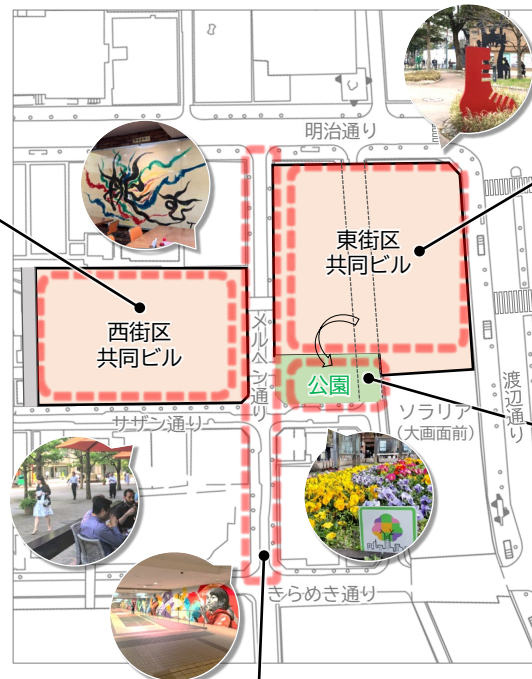
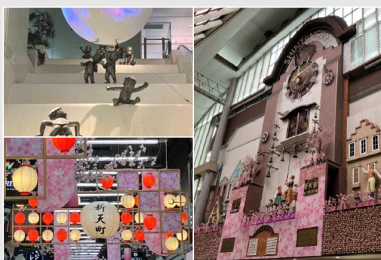
3 まちづくりの基本的な考え方

- 「耐震性の高い先進的なビルへの建替え」と合わせ、「若者からお年寄りまで、天神に行きたいと思っただけのまちづくり」に向けた検討

西街区では
「新天町の歴史を継承した
未来に向けた商店街」の実現
※天神と大名を繋ぐ商店街通路の継承



メルヘンチャイムやかっぱの泉
など「まちの記憶」の継承



地下鉄ときらめき通りをつなぐ
「新たな地下通路」の整備

東街区では
「新たな文化芸術機能」の導入
※導入機能例
：エンタメ・カルチャー施設等



都心の森1万本プロジェクト
を推進する「民間管理による
公園」の整備



東西街区において、
来街者が休息できる広場空間
への花や緑・アート等の設置

4 地区計画の概要

■方向性実現のための手法

- 地区計画等により、容積率緩和などのインセンティブを活用し、建物の耐震性の向上や新天町の歴史を継承した未来に向けた商店街の実現、新たな文化芸術機能の導入などの誘導を図るとともに、新たな地下通路や商店街通路、多層階の歩行者ネットワークや広場などの機能を確保する。
- 市街地再開発事業により、地権者が一体となって共同ビルへの建替えや公共施設の整備などを行う。

■主なまちづくり取り組みの概要

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

誰もが安全で
安心なまちづくり

- ☆耐震性の高い建物整備 ☆防災備蓄倉庫確保、災害時の避難場所提供

既存機能の継承と
都心機能の強化

- ☆新天町の歴史を継承した未来に向けた商店街の実現
- ☆新たな文化芸術機能の導入
- ☆感染症対策などの機能導入による国際競争力の強化

快適な歩行者空間と
ゆとりある広場空間の創出

- 地下通路の整備（メルヘン通り 南北方向）〔地下部〕
- 歩行者用通路の整備（西街区 東西方向）〔地上部〕
（東街区 東西方向）〔地下部・地上部・地上2階〕
- 広場の整備（渡辺通り、メルヘン通り）〔地下部・地上部・地上2階〕
（明治通り）〔地下部・地上部〕
（市道天神23号線）〔地上部〕
- ☆広場へのエスカレーター・エレベーターの整備
- ☆民間管理による公園の高質化（緑化等） ☆歩行者空間の高質化

魅力ある
まちなみの創出

- ☆歴史、文化等の活用 ☆沿道の緑化 ☆建物低層部へのにぎわい施設配置
- 壁面後退による、ゆとりある歩行者環境の確保

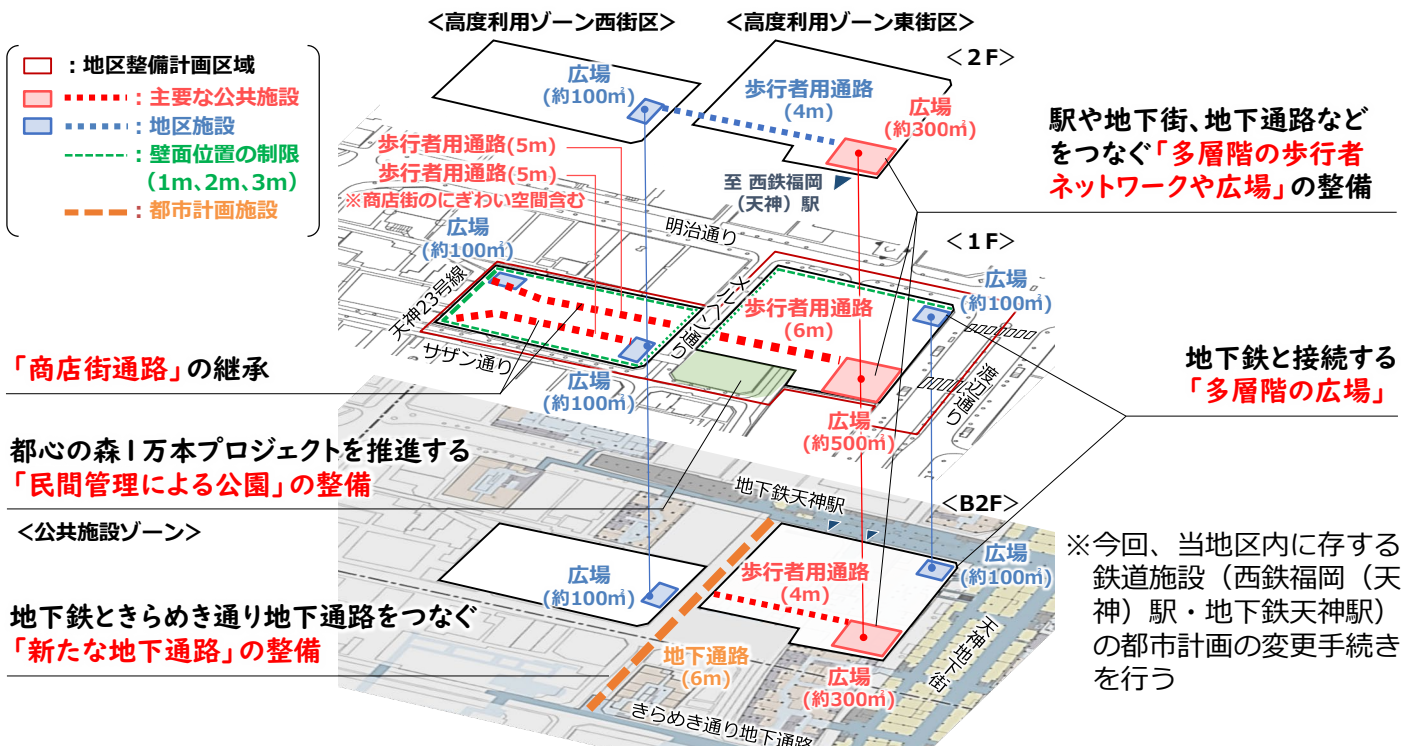
円滑で安全な
交通環境の創出

- ☆駐車場共用車路の整備 ☆共同荷捌き駐車場の整備
- ☆利用しやすい駐輪場の整備

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

■主要な公共施設、地区施設の配置及び規模



※新たな地下通路や商店街通路については、公共性の高い基盤整備となるため、国の補助制度の活用も含め支援のあり方を検討

■ 建築物等に関する事項

○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）

○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㎡

○建築物の容積率の最高限度:

（西街区 | 指定容積率700%）

- ・900%。ただし、まちづくり取組みに応じて最大1,350%（450%まで加算可能。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%

（東街区 | 指定容積率800%）

- ・1,000%。ただし、まちづくり取組みに応じて最大1,550%（550%まで加算可能。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1,100%

○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、外壁等は周辺環境と調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮

5 市街地再開発事業の概要

■ 建築物及び建築敷地の整備に関する計画

（西街区）

- 建築面積（建蔽率）：約4,900㎡（約80%）
- 延べ面積（容積率）：約88,000㎡（約1,350%）
- 建築敷地面積：約5,900㎡
- 主要用途：店舗、事務所、文化・情報発信等

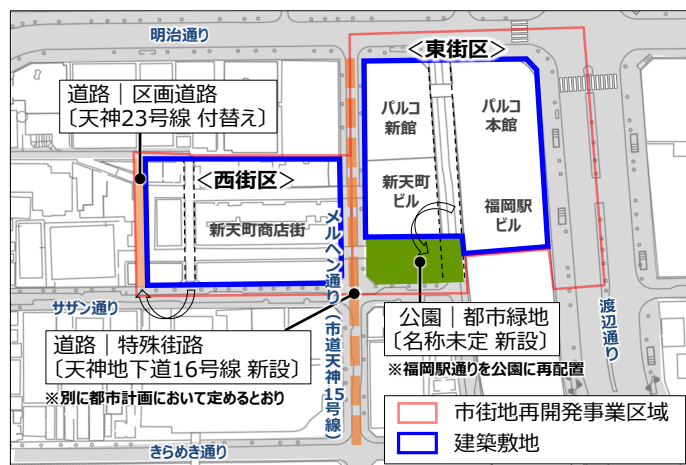
（東街区）

- 建築面積（建蔽率）：約7,400㎡（約90%）
- 延べ面積（容積率）：約138,000㎡（約1,550%）
- 建築敷地面積：約7,900㎡
- 主要用途：店舗、事務所、文化・情報発信、ホテル等

■ 公共施設の規模

- 道路:天神地下道16号線 新設（幅員6m）
※別に都市計画において定めるとおり
:市道天神23号線 付替え（約260㎡）
- 公園:公園（都市緑地）新設（約1,100㎡）

■ 施行区域、公共施設及び建築敷地の配置



6 メルヘン通りの地下通路の概要

- 名称:天神地下道16号線
- 位置:メルヘン通り（市道天神15号線）の地下部
- 延長:約190m
- 幅員:6m
- 事業主体:民間事業者による整備・管理

※新たな地下通路については、公共性の高い基盤整備となるため、国の補助制度の活用を含め支援のあり方を検討

7 スケジュール(予定)

- | | | |
|--------|-----|--|
| 令和6年 | 3月 | 福祉都市委員会報告（地区計画・市街地再開発事業・地下通路） |
| | 4月 | 都市計画原案の縦覧（縦覧者56名、意見書0通） |
| | 6月 | 福祉都市委員会報告
（地区計画・市街地再開発事業・地下通路・西鉄天神大牟田線・地下鉄施設） |
| | 7月 | 都市計画案の縦覧（法定縦覧）（縦覧者64名、意見書0通） |
| | 8月 | 都市計画審議会に付議 |
| | 10月 | 都市計画決定告示（地区計画・地下通路・西鉄天神大牟田線・地下鉄施設） |
| | 12月 | 地区計画条例化 |
| 令和7年 | 1月 | 都市計画決定告示（市街地再開発事業） |
| 令和7年度～ | | 事業計画・組合設立等認可（市街地再開発事業） |