

天神明治通り地区(天神一丁目北ブロック(天神通線沿道)(15・16番街区)) 地区計画の変更等について

※本資料は、令和5年8月21日(月)に開催された都市計画審議会の資料より抜粋、一部編集したものです。

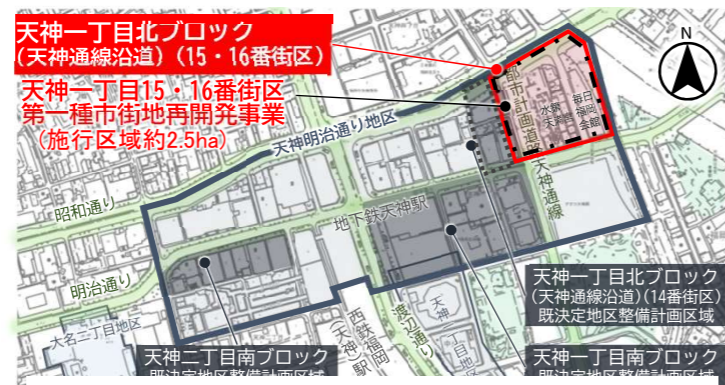
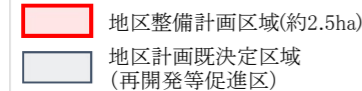


1 地区計画の変更等の理由

- 天神明治通り地区では、更新期を迎えた建物の機能更新と併せ、地権者が主体となったまちづくりの取り組みを進めており、まちの将来像を示す地区計画(方針)の都市計画決定を行った。
- 当地区では、2019年に再開発準備組合が設立され、複数のビルを1つの共同ビルに建替え、公共施設やオープンスペースを確保する市街地再開発事業を活用することにより、歴史や文化、水辺等貴重な資源を集約し、これを最大限活かした魅力ある空間を生み出すとともに、都市計画道路等の公共施設を整備し、都市機能の強化と魅力向上を図る取組みの検討を行ってきた。
- 今回、当地区において、地区整備計画(原案)及び市街地再開発事業(原案)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:福岡市中央区天神一丁目の一部
- 区域面積:約2.5ha
- 都市計画等
 - 用途地域:商業地域、防火地域
 - 容積率:600%
 - 建蔽率:80%

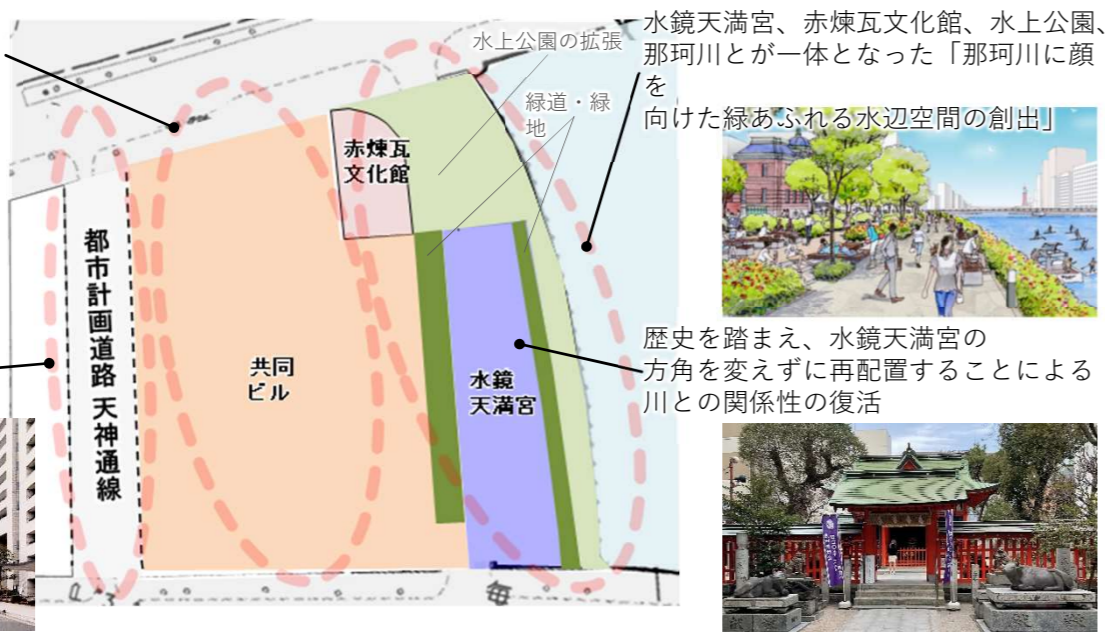


3 まちづくりの基本的な考え方

■まちづくりの方向性

耐震性に優れた福岡トップクラスの大ロットの共同ビル整備

地区内の未整備の都市計画道路天神通線の整備



■方向性実現のための手法

- 今回のまちづくりでは、地区計画により、容積率緩和などのインセンティブを活用した、建物の耐震性の向上や、都心部における貴重なまちづくり資源の活用、緑あふれる水辺空間の創出に向けた公共空間の確保などを誘導するとともに、
- 市街地再開発事業により、県道や神社を再配置し、天神通線の拡幅による交通の円滑化や赤煉瓦文化館と一体となった水上公園の拡張を行ったうえで、地権者が一体となり、共同ビルへの建替えを行う。

■まちづくりの具体的なイメージ

那珂川に顔を向けた緑あふれる水辺空間の創出
(都心の森1万本プロジェクト、リバーフロントNEXT)

青文字:市街地再開発事業によるまちづくり
赤文字:地区計画によるまちづくり



4 地区整備計画の概要

■地区整備計画による主なまちづくり取り組みの概要 ●必ず実施する項目(地区整備計画に記載する項目) ☆取り組みを誘導する項目(取組みに応じ容積緩和する項目)

ゆとりある広場空間と快適な歩行者空間の創出

- 緑道・緑地の整備 ●地上広場の設置(那珂川沿い) ☆水上公園の高質化
- 東西地下通路の整備 ●地上・地下広場の設置
- ☆広場へのエスカレーター・エレベーターの設置 ☆歩行者空間の高質化
- 地上広場の設置(昭和通り)

魅力あるまちなみの創出

- ☆水辺や歴史、文化等の活用 ☆沿道の緑化
- 壁面後退による、ゆとりある歩行者環境の形成
- ☆建物低層部への賑わい施設配置

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

円滑で安全な交通環境の創出

- ☆民間開発に伴う道路等整備(天神通線の整備等)
- ☆利用しやすい駐輪場の整備

都心機能の強化

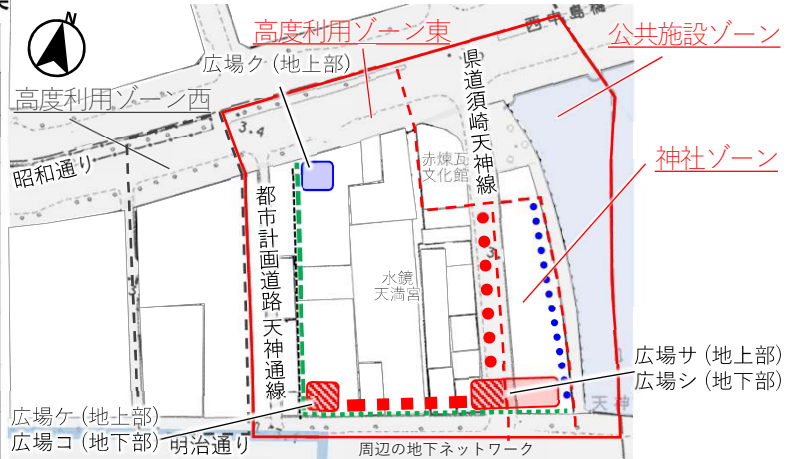
- ☆業務機能の高度化や商業、文化、情報発信、感染症対策などの機能導入による国際競争力の強化

誰もが安全で安心なまちづくり

- ☆地震に強い建物整備 ☆防災備蓄倉庫確保、災害時の避難場所提供

■ 主要な公共施設、地区施設の配置及び規模

	地区整備計画区域(再開発等促進区)	
	主要な公共施設	広場(地上部)〔ケ:約100㎡、サ:約300㎡〕
		広場(地下部)〔コ、シ:約100㎡〕
		緑道(地上部) 幅員10m
		歩行者用通路(地下部) 幅員4m
	地区施設	広場(地上部)〔ク:約100㎡〕
		緑地(地上部) 幅員3m
	壁面の位置の制限	3m
		2m



■ 建築物等に関する事項

【高度利用ゾーン東】

- 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㎡
- 容積率の最高限度 (15・16番街区 | 指定容積率600%) :
800%に、まちづくりの取り組みに応じて最大400%を加算し、1,200%(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%
- 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
- 形態又は意匠の制限：
屋根、外壁等は周辺の環境との調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮

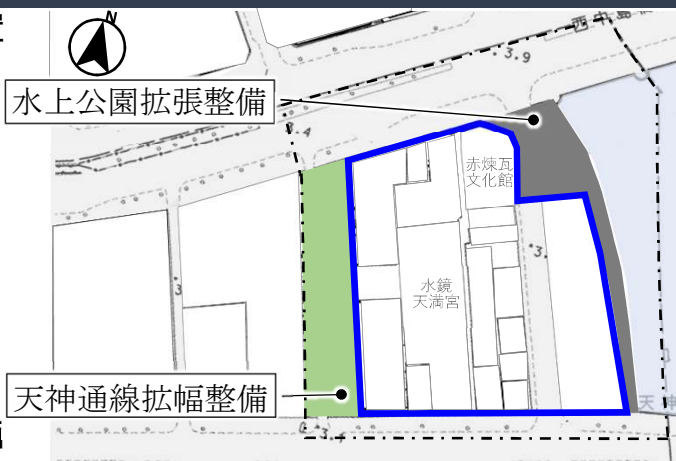
【神社ゾーン】

- 用途の制限：
神社及び神社に附属するもの以外
- 容積率の最低限度
- 建蔽率の最高限度
- 建築面積の最低限度
- 高さの最高限度

5 市街地再開発事業の概要

■ 施行区域、公共施設及び建築敷地の配置

	市街地再開発事業区域
	建築敷地
	公共施設(天神通線)
	公共施設(水上公園)



■ 公共施設の規模

- 道路：天神通線の拡幅整備(約800㎡)
- 公園：水上公園の拡張整備(約850㎡)

■ 建築物及び建築敷地の整備に関する計画

- 建築面積(建蔽率) : 約7,160㎡(約80%)
- 延べ面積(容積率) : 約119,000㎡(約1,200%)
- 建築敷地面積 : 約8,960㎡
- 主要用途 : 事務所、文化・交流・ホテル等施設、店舗等

6 スケジュール(予定)

令和5年	3月	福祉都市委員会報告	令和5年	8月
	4月	都市計画原案の縦覧 (縦覧者45名、意見書0通)		9月
				12月
	6月	福祉都市委員協議会報告	令和6年	1月
	7月	都市計画案の縦覧(法定縦覧) (縦覧者22名、意見書0通)	令和6年度～	