

議案第 2 号

福岡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 17.0ha	※

※天神明治通り地区は再開発等促進区を含む地区計画に変更

福岡都市計画 地区計画の変更（福岡市決定）

凡 例 Legend	
	市街化区域および市街化調整区域界 Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area
	第一種低層住居専用地域（高さの最高限度10M） On One-Storey Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of 10m)
	第二種低層住居専用地域（高さの最高限度10M） On Two-Storey Zone For Low-Rise Residences (Maximum Height of 10m)
	第一種中高層住居専用地域 Class One Exclusive Zone For Medium and High-Rise Residences
	第二種中高層住居専用地域 Class Two Exclusive Zone For Medium and High-Rise Residences
	第一種住居地域 Class One Residential Zone
	第二種住居地域 Class Two Residential Zone
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone
	商業地域 Commercial Zone
	準工業地域 Semi-Industrial Zone
	工業地域 Industrial Zone
	工業専用地域 Exclusive Industrial Zone
	上段容積率・下段建ぺい率 Floor Area Ratio/Building Area Ratio
	外壁の接点距離の最低限度 Minimum Site Area 戸建住環境形成地区（特別用途地区） Residential Single-Family Detached Dwelling Environment Formation Area (Special Use District)
	特 別 用 途 地 区 Special Use District
	第一種 15 M 高度地区 Class One 15m Height Zone
	第二種 15 M 高度地区 Class Two 15m Height Zone
	第一種 20 M 高度地区 Class One 20m Height Zone
	第二種 20 M 高度地区 Class Two 20m Height Zone
	絶対 20 M 高度地区（春日市のみ） Absolute 20m Height Zone (Spring City Only)
	高度利用地区 High Urbanization Zone
	防火地域 Fire-Prevention District
	準防火地域 Quasi-Fire Protection District
	風致地区 Aesthetic Zone
	特別緑地保全地区 Special Green Space Conservation Zone
	生産緑地地区 Agricultural Zone Reserved in The Urbanization Promotion Area
	臨港地区 Port Zone
	流通業務地区 Distribution Business Zone
	駐車場整備地区 Zone to be Provided with Parking Places
	都市計画道路 Urban Planning Project Road
	都市高速鉄道 Urban Rapid-Railway
	公園・緑地・広場・墓園 Park, Green Area, Plaza, Cemetery
	公共下水道排水区域 Public Sewerage Covered District
	ポンプ場 Pumping Station
	その他の都市施設 The Other Urban Facilities
	市街化調整区域開発事業 Urban Development Project
	地区計画区域等 District Planning Area, etc.
	自動車専用道路 Expressway
	鉄道路線 Railways
	自然公園区域 Natural Park Area
	市界 City and District Boundaries
	区界 Ward/Town and Village Boundaries
	上段容積率・下段建ぺい率（市街化調整区域内） Floor Area Ratio/Building Area Ratio (Within Urbanization Control Area) ※地区計画では、市街化調整区域の容積率、建ぺい率等について、 市街化調整区域の定めとは異なる場合があります。 ※地区計画については、別途定めるものとします。
	指定区域境界 Boundaries of areas with municipal urbanization control standards

凡 例

地区計画等の変更

天神明治通り地区地区計画

※本図は、平成27年4月現在の都市計画の現況を示したものであり、図面や関係書類の図には、用途地域等が記載されています。用途地域等は、市街化調整区域の範囲内において、指定用途地域が定められており、用途地域が定められていない区域については、用途地域の定めがないと見做されます。

福岡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。 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。
	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。 〈誘導方針（努力項目）〉 ③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 ④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。 ⑤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。 ⑥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。

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。 〈誘導方針（努力項目）〉 ⑤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。 ⑥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。 ⑦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 ⑧「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。 ⑨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。 ⑩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。 ⑪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 ⑫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 3. 1 ha				
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	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）

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	
			広場 D	約 1 0 0 m ²		地上部	
			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、1 0 分の 9 0 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 1 0 分の 3 5（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 1 0 分の 1 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 1 0 0 0 m²未満の建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は 1 0 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 m²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 5 m、地下部にあっては 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 1 0 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、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。
		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」

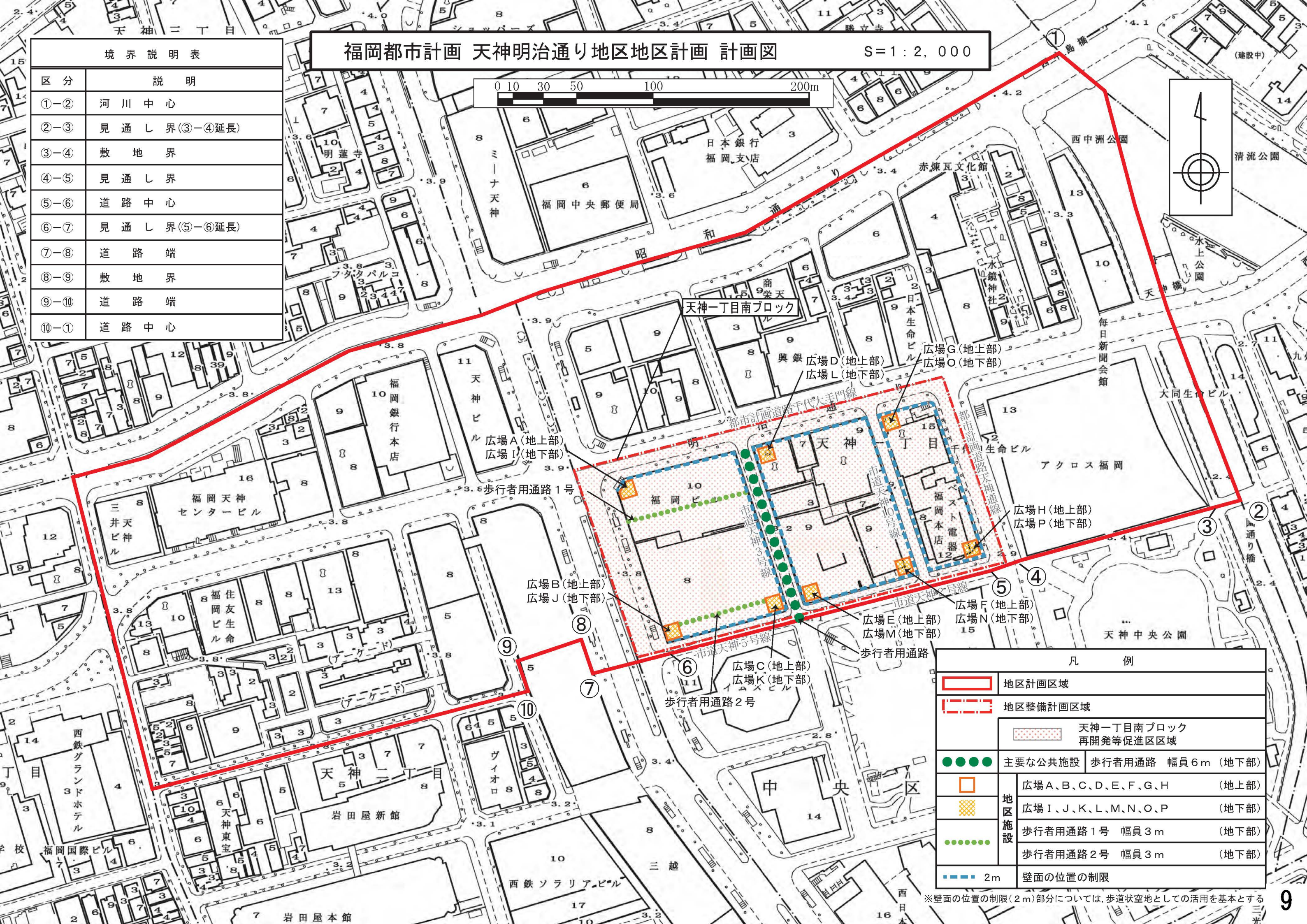
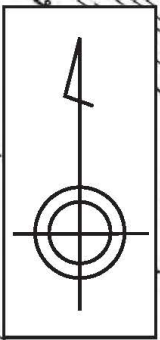
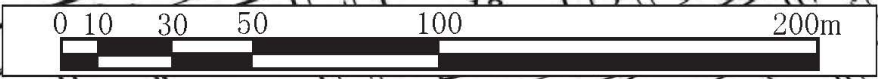
理 由

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ものである。

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

福岡都市計画 天神明治通り地区地区計画 計画図

S=1:2,000



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	天神一丁目南ブロック 再開発等促進区区域
	主要な公共施設
	広場A、B、C、D、E、F、G、H (地上部)
	広場I、J、K、L、M、N、O、P (地下部)
	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)
	壁面の位置の制限

※壁面の位置の制限(2m)部分については、歩道状空地としての活用を基本とする