

2. 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

（参 考）

総 括 表

区 分	地区計画等箇所数 (箇所)	面 積 (ha)
計画決定済	119	約1361.8
うち 再開発等促進区を含む地区計画	13	約 81.0
うち 集落地区計画	1	約 7.7
今回分		
決定分	1	約 7.6
うち 再開発等促進区を含む地区計画	—	—
うち 集落地区計画	—	—
変更分	(1)	約(17.0)
うち 再開発等促進区を含む地区計画	1	約 17.0
うち 集落地区計画	—	—
計	120	約1369.4

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。

朱書きは旧を示す
青書きは新を示す
黒書きは変更無しを示す

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>土地利用の方針</p> <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>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>都市基盤施設及び地区施設の整備の方針</p> <p>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。</p> <p>〈基本方針（共通項目）〉</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>●天神一丁目南ブロック</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>〈誘導方針（努力項目）〉</p> <p>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。</p> <p>●天神一丁目南ブロック</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	<p>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。</p> <p>〈基本方針（共通項目）〉</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>〈誘導方針（努力項目）〉</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>●天神一丁目南ブロック</p> <p>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。</p> <p>⑨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など、交通環境の改善に努める。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>〈許可方針（選択項目）〉</p> <p>●天神一丁目南ブロック</p> <p>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。</p>
	その他当該区域の整備及び開発に関する方針	<p>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。</p>

再開発等促進区	約 3.1ha				
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	6m	約120m	地下部 <small>(地下鉄天神駅等とバリアフリー接続)</small>

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 3.1ha				
	地区施設の配置及び規模	広場	名称	面積	摘要	
			広場A	約100㎡	地上部	
			広場B	約100㎡	地上部	
			広場C	約100㎡	地上部	
			広場D	約100㎡	地上部	
			広場E	約100㎡	地上部	
			広場F	約100㎡	地上部	
			広場G	約100㎡	地上部	
			広場H	約100㎡	地上部	
			広場I	約100㎡	地下部	
			広場J	約100㎡	地下部	
			広場K	約100㎡	地下部	
			広場L	約100㎡	地下部	
			広場M	約100㎡	地下部	
			広場N	約100㎡	地下部	
広場O	約100㎡	地下部				
広場P	約100㎡	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	3m	約75m	地下部		
	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"> 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 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 建築基準法別表第2(〜)項第2号に掲げる工場 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる工場 <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>				
		<small>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。)</small>				

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	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の容積率の最高限度は、10分の90とする。 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。 <p>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。)</p>
		壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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)にあっては、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。 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。
		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>

地区整備計画	地区の区分	名称	天神一丁目第1地区			
		面積	約0.7ha			
	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	4m	約35m	
			歩行者用通路	2m	約240m	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築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 建築基準法別表第二(へ)項第二号に掲げる工場 3 建築基準法別表第二(と)項第三号に掲げる工場			
壁面の位置の制限		下記の各道路との境界線(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、次に示すとおりとする。 1 市道天神2号線については4m 2 市道天神10号線については2m 3 都市計画道路千代大手門線については2m 4 都市計画道路天神通線については2m、若しくは当該区域内に柱を設置する場合においては、1階部分における柱を除く建築物の外壁までの距離を4m以上とする。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	高架水槽、クーリングタワー等の屋上に設置する施設については、露出面積を少なくする等都市景観に配慮するものとする。				

地区整備計画	地区の区分	名称	天神一丁目第3地区			
		面積	約1.1ha			
	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	5m	約100m	
			歩行者用通路	4m	約70m	
			歩行者用通路	2m	約70m	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築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 建築基準法別表第二(へ)項第二号に掲げる工場 3 建築基準法別表第二(と)項第三号に掲げる工場				
	建築物の容積率の最高限度	敷地面積が1,000㎡未満の建築物にあつては、10分の70とする。				
	壁面の位置の制限	下記の各道路との境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は建築物に附属する門若しくはへいまでの距離の最低限度は、次に示すとおりとする。 1 市道天神3号線については5m 2 市道天神2号線については4m 3 都市計画道路千代大手門線については2m				
	建築物等の形態又は意匠の制限	高架水槽、クーリングタワー等の屋上に設置する施設については、露出面積を少なくする等都市景観に配慮するものとする。				

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、本案のとおり決定変更するものである。

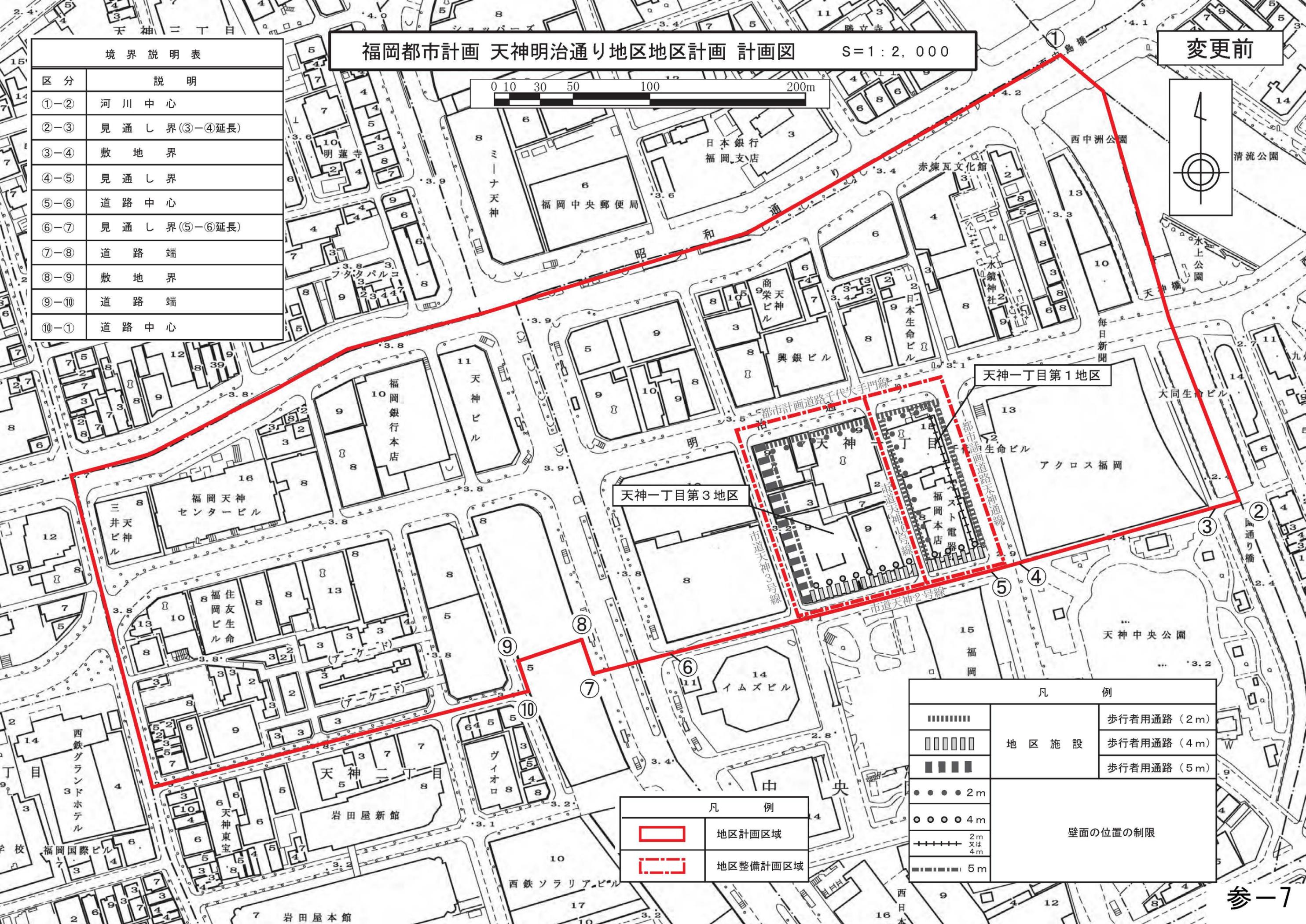
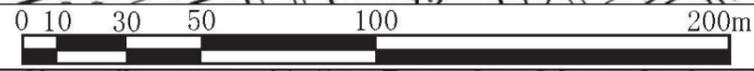
「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置及び規模、地区施設の配置及び規模、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

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

変更前

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



	地区計画区域
	地区整備計画区域

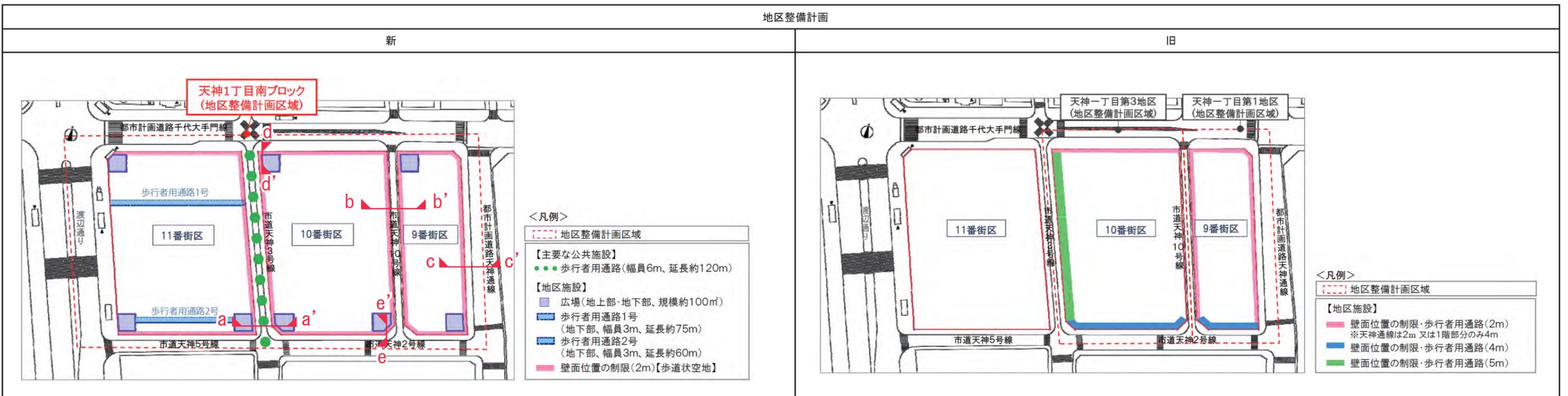
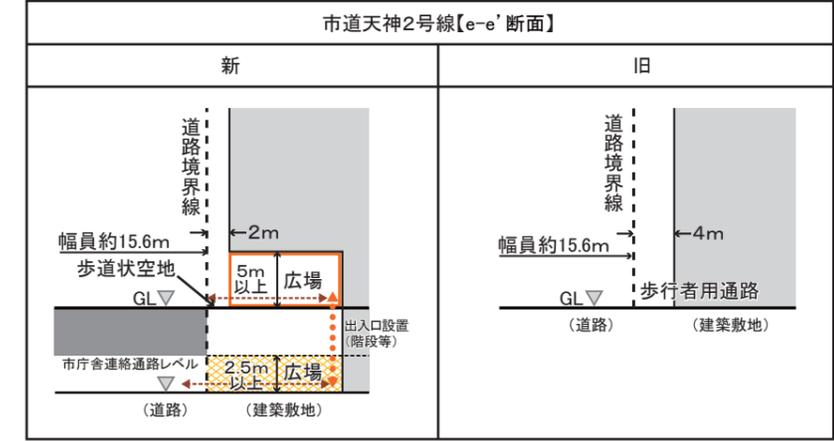
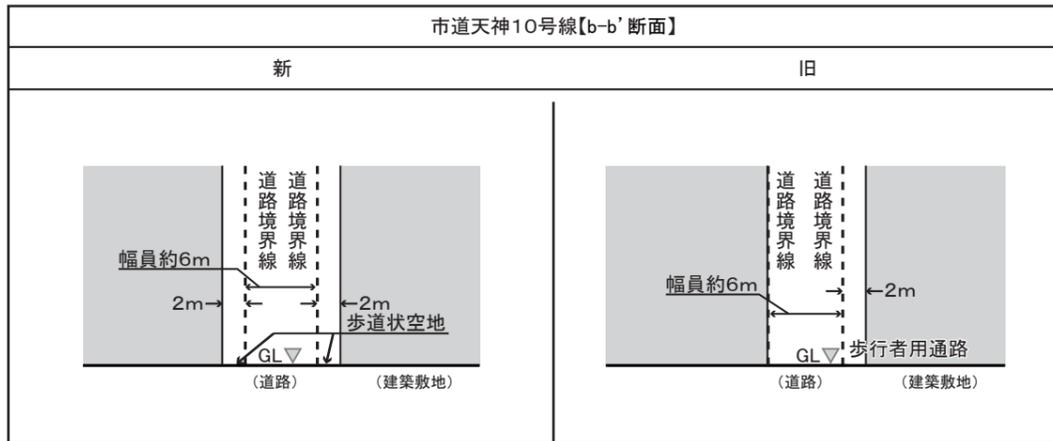
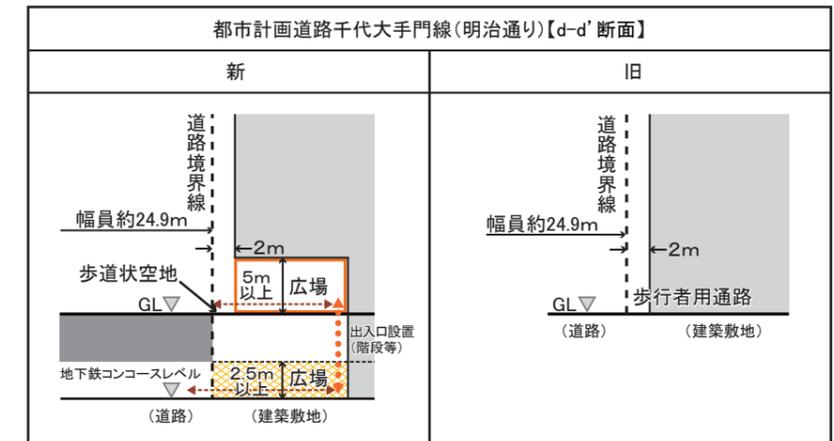
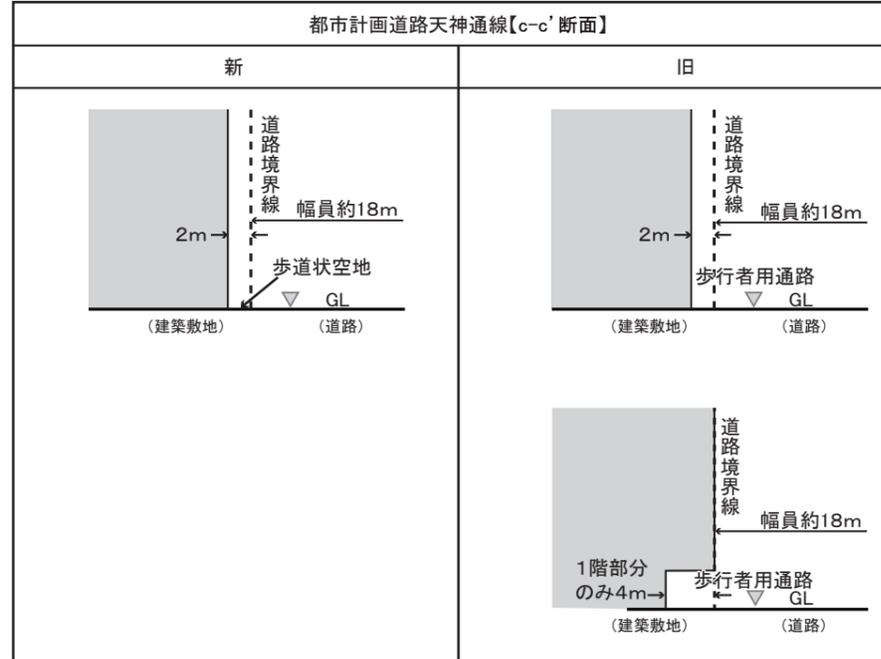
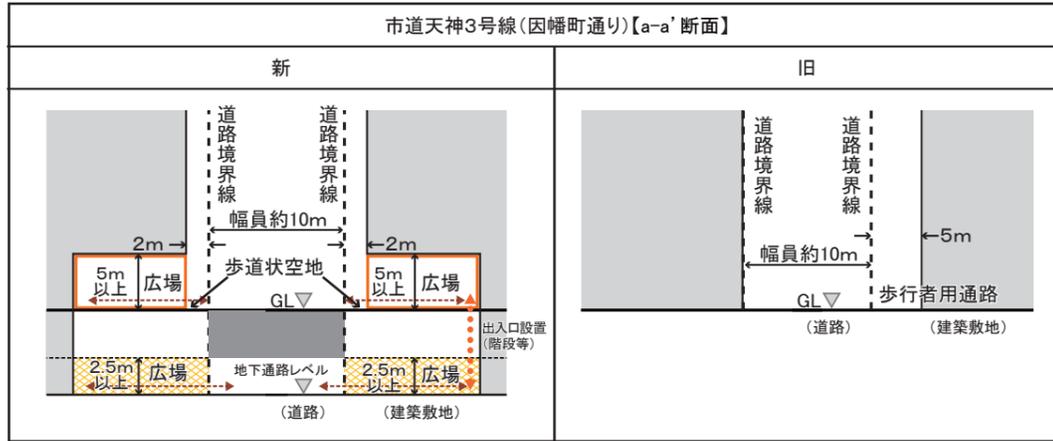
	地区施設	歩行者用通路 (2m)
		歩行者用通路 (4m)
		歩行者用通路 (5m)
	壁面の位置の制限	2m
		4m
		2m 又は 4m
		5m

天神明治通り地区地区計画における主な変更概要（１）

朱書きは旧を示す
青書きは新を示す
黒書きは変更なしを示す

	変更前	変更後	変更点
地区計画区域	約 17ha	約 17ha	変更なし
再開発等促進区区域	—	約 3.1ha	追加
地区整備計画区域	約 1.8ha 【9, 10番街区】	約 3.1ha 【9, 10, 11番街区】	11番街区を追加
主要な公共施設	—	歩行者用通路 幅員 6 m 延長 120 m (地下部)	因幡町通りの地下部に追加
地区施設	歩行者用通路 幅員 2 m 延長約 310 m 歩行者用通路 幅員 4 m 延長約 105 m 歩行者用通路 幅員 5 m 延長約 100 m	広場 A,B,C,D,E,F,G,H 約 100 m ² (地上部) 広場 I,J,K,L,M,N,O,P 約 100 m ² (地下部) 歩行者用通路 1号 幅員 3 m 延長約 75 m (地下部) 歩行者用通路 2号 幅員 3 m 延長約 60 m (地下部)	地上部の歩行者用通路の変更 地上・地下部の広場, 地下部の歩行者用通路の追加
建築物等の用途の制限	性風俗営業施設, パチンコ・マージャン工場用途 (小規模なものは除く) など	性風俗営業施設, パチンコ・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) など	追加
建築物の容積率の最高限度	○敷地面積 1000 m ² 未満は 700% 【10番街区】	○900% ただし, 誘導方針におけるまちづくりの取り組みに応じて 350% の範囲内で上記に加算 (主要な公共施設を整備する場合はさらに 150% を加算) ○敷地面積 1000 m ² 未満は 1000% (既存建築物の敷地を除く)	変更
壁面の位置の制限	○都市計画道路千代大手門線 (明治通り) 2 m 【9, 10番街区】 ○都市計画道路天神通線 2 m 又は 1階部分のみ 4 m 【9番街区】 ○市道天神 2号線 4 m 【9, 10番街区】 ○市道天神 3号線 (因幡町通り) 5 m 【10番街区】 ○市道天神 10号線 2 m 【9番街区】	○広場 A~P の区域 ○都市計画道路千代大手門線 (明治通り) 2 m 【9, 10, 11番街区】 ○都市計画道路天神通線 2 m 【9番街区】 ○市道天神 2号線 2 m 【9, 10番街区】 ○市道天神 5号線 2 m 【11番街区】 ○市道天神 3号線 (因幡町通り) 2 m 【10, 11番街区】 ○市道天神 10号線 2 m 【9, 10番街区】	広場の追加 11番街区を追加 1階部分のみ 4 m を変更 4 m ⇒ 2 m に変更 11番街区に 2 m を追加 10番街区を 5 m ⇒ 2 m に変更 11番街区に 2 m を追加 10番街区に 2 m を追加
建築物等の形態又は意匠の制限	屋上設置施設は露出面積を少なくするなど都市景観に配慮	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	変更

天神明治通り地区地区計画における主な変更概要（2）＜新旧対照図＞



天神明治通り地区(天神1丁目南ブロック)地区計画変更について

○天神明治通り地区（17ha）においては、平成25年9月に地区計画（方針）の都市計画決定を行っており、その後、地区内において同方針に基づき、具体的なまちづくりのルールとなる地区整備計画の検討を行っている。

○今回、天神1丁目南ブロック（3.1ha）において、計画的な機能更新に併せた業務・商業等の多様な機能の強化や、立体的な歩行者ネットワークの拡充及び、快適で質の高い歩行者空間の創出などを内容とする地区整備計画について、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）手続きを進めるもの。

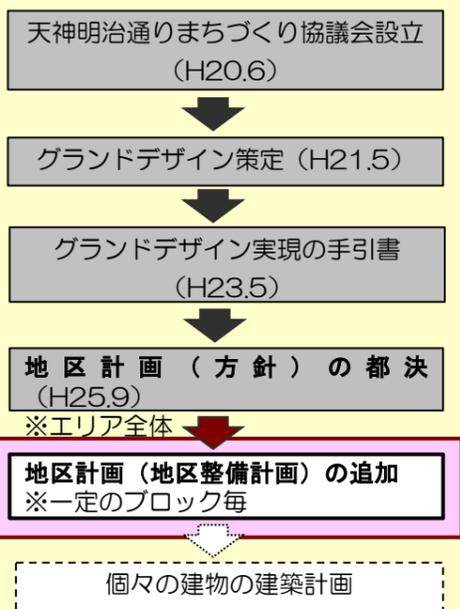
■ 地区の概要

＜天神明治通り地区＞
 ○ 所在地：福岡市中央区天神1、2丁目
 ○ 区域面積：約17ha
 ○ 都市計画等
 ・ 用途地域：商業地域
 容積率600～800%
 建ぺい率80%

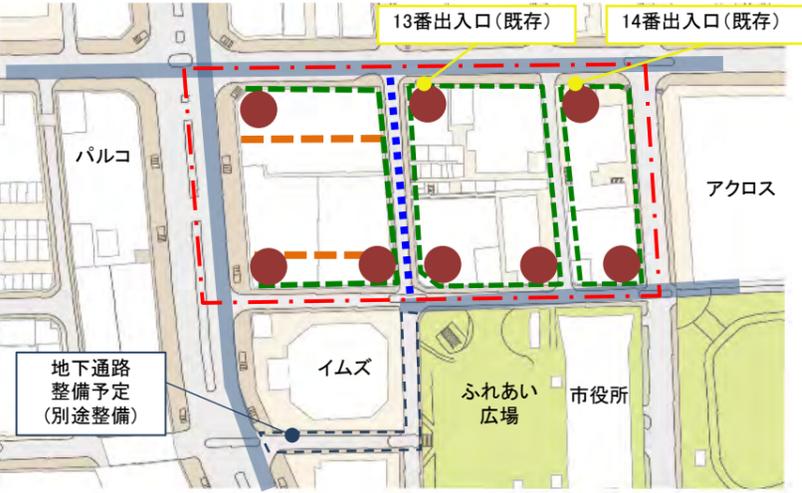
＜天神1丁目南ブロック＞
 ○ 所在地：福岡市中央区天神1丁目9,10,11番
 ○ 区域面積：約3.1ha
 ○ 都市計画等
 ・ 用途地域：商業地域
 容積率800%
 建ぺい率80%



■ 天神明治通り地区のまちづくりの経緯及び将来像



■ 追加する地区計画の概要



凡例		
- - -	地区整備計画範囲	
- - - - -	主要な公共施設	通路 幅員6m (地下部)
●	地区施設	広場(約100㎡) (地上部、地下部)
- - - - -		通路 幅員3m (地下部)
- - - - -	壁面の位置の制限	2m

※ — 既存の地下ネットワーク

○建築物等の用途制限

性風俗営業施設、ぱちんこ屋、マージャン屋、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）

○容積率の最高限度

900%に、まちづくりの取組みに応じて最大500%を加算し、**1,400%**（現指定容積率800%）
 ○加算容積率
 ・まちづくりの取組み内容に応じて最大350%
 ・主要な公共施設を整備する場合150%

※ただし、敷地面積1000㎡未満の場合は、最大100%（既存建築物の敷地を除く）を加算し、1,000%
 敷地境界線から建物の外壁等までの距離の最低限度を定める。

○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定める。

○建築物の形態又は意匠の制限

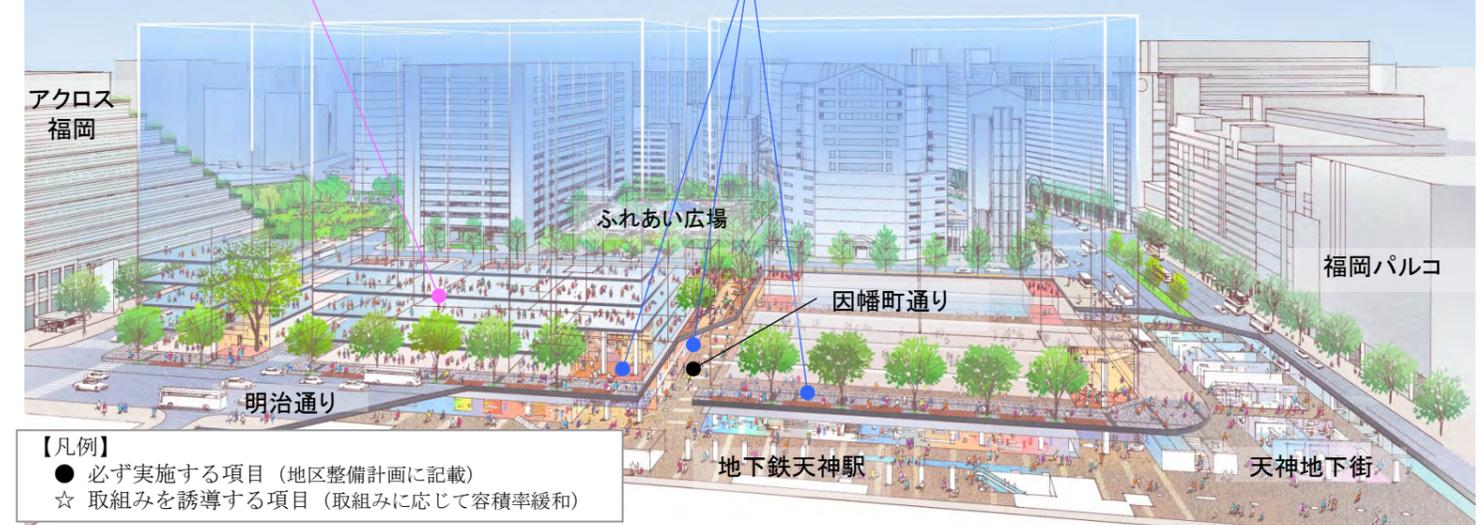
屋根、外壁等は周辺の環境との調和するよう形態・意匠及び色彩に配慮

■ まちづくりの方向性

計画的な機能更新とあわせ業務機能や商業等多様な機能の強化
 ☆「街の共用部」などにおける、都心機能を強化する機能の導入
 (例)
 ・アジアビジネス、創業支援、情報発信、集客、交流、創造等の機能 など

立体的な歩行者ネットワークの拡充と快適で質の高い歩行者空間の創出
【敷地内】
 ●立体広場の設置(地上地下)
 ●東西貫通通路の確保(地下)
 ☆その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの
【敷地外】
 ●(仮称)因幡町通り地下通路
 ☆明治通り等の歩道高質化
 ☆因幡町通りの高質化

円滑で安全な交通環境の形成
 ☆利用しやすい駐輪場の確保や集約的な配置
 ☆駐車場出入口の集約化及び共用車路の設置
 ☆共同荷捌き駐車場の設置
 ☆その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの



【凡例】
 ● 必ず実施する項目（地区整備計画に記載）
 ☆ 取組みを誘導する項目（取組みに応じて容積率緩和）

環境負荷の低減に配慮したまちづくり
 ☆建築物の環境負荷の低減
 ☆その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの
 (例)
 ・CASBEE福岡Aクラス評価、建物の省エネ
 ・因幡町通りへのミストの整備等

連続性と個性が融合したまちなみの形成
 ●壁面後退によるゆとりある歩行者環境の形成
 ☆沿道や建物壁面等への見える緑化
 ☆回遊動線沿い建物低層部の賑わい施設の導入
 ☆その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの

誰もが安心して安全なまちづくり
 ☆建物の耐震性能の向上
 ☆防災備蓄倉庫などによる防災性能の向上
 ☆その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの

■ (仮称) 因幡町通り地下通路

位置：市道天神3号線の地下部
 延長、幅員：約120m、6m
 事業主体：民間事業者による整備・管理（補助金の交付を予定）
 平成27年度 設計検討
 平成30年度 供用開始予定

■ スケジュール

平成27年3月6日 第4委員会報告（都市計画原案の縦覧）
 平成27年4月3日～16日 都市計画原案の縦覧（縦覧者18名、意見書0通）
 平成27年6月26日 第4委員会報告（都市計画審議会付議案）
 平成27年7月2日～16日 都市計画案の縦覧（縦覧者14名、意見書0通）
 平成27年8月4日 都市計画審議会に付議
 平成27年9月 都市計画決定告示（予定）