

令和6年6月13日
都市局
まちづくり推進課

オフィス・商業・ホテルが集う新たな複合施設の誕生 ～（仮称）天神 1-7 計画を国土交通大臣が認定～

本日、国土交通大臣は、（仮称）天神 1-7 計画を優良な民間都市再生事業計画として認定しました。これにより、認定を受けた事業者は、金融支援や税制上の特例措置を受けることができます。

本事業計画により、福岡都心地域にて、「天神ビッグバン[※]」における中核事業の一環として、防災性を備えた高次のオフィス・商業・ホテルの整備を通じた都市機能の強化、地上・地下の歩行者ネットワーク拡充や緑化による憩い、賑わい機能の創出が期待されます。

《 本事業計画における主な取組と期待される効果 》

- MICE 機能を備えたハイクラスホテルを導入し、国際対応力や都市のブランド力向上に寄与するとともに、宿泊者以外も利用可能なラウンジ、レストラン等の機能を配置することで宿泊者と地域住民の交流を促進し、地域活性化に貢献する。
- 壁面後退や公開空地確保による歩行者空間の創出、周辺街区と連結する地下通路の整備を通じて地上・地下の歩行者ネットワーク拡充を図り、人々が憩い、賑わう都市空間を形成する。
- 高度な耐震性能や備蓄施設の確保等により、防災性の向上に貢献する。



完成イメージ（東側）



完成イメージ（低層部）



（※）天神ビッグバンは、更新期を迎えたビルが耐震性の高い先進的なビルに建て替わることにより、多くの市民や、働く人・訪れる人の安全・安心につながるもので、さらに都心部の機能を高め、新たな空間や雇用を生み出す福岡市のプロジェクトです。

<問い合わせ先>

都市局 まちづくり推進課

担当：松川、佐藤、藤井、井川

電話：03-5253-8111(代表) (内線 32542, 32536, 32534, 32574)

03-5253-8406(直通)

民間都市再生事業計画の内容の公表

1. 申請事業者の名称 三菱地所株式会社
2. 都市再生事業の名称 (仮称) 天神 1-7 計画

3. 都市再生事業の目的

本事業計画地は、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の“福岡都心地域”に位置している。同地域の地域整備方針においては、商業・業務・観光などの視点から地区の特性を高め、機能強化を図ることで、質の高い都市型産業の集積や交流・おもてなしの場として、国際競争力の強化に資する都市機能の中核拠点を形成するなどの方針が定められている。また、本事業計画地が位置する天神地区においては、防災性を備えた高次の業務・商業の集積地を形成するほか、地上・地下の歩行者ネットワークを充実・強化することによる交通結節機能・歩行者交通機能の強化、災害に強いまちづくり等が方針づけられている。

それに対し本事業計画地およびその周辺エリアにおいては、特に都市機能の強化に資する高次の業務機能および宿泊の機能が導入されていなかったほか、航空法の高さ制限等により建築物の更新がなされない等の問題点を抱えていたが、国家戦略特区の制度を活用した高さ制限緩和や、福岡市が主導する「天神ビッグバン」により計画地を含めた天神エリアでの建替えの機運が高まっている。

本計画は、「天神ビッグバン」における中核事業の一環として、①MICE 機能を備えたホテルをはじめ、ハイグレードの業務・商業等の複合計画による地区の機能強化への寄与、②公開空地や貫通通路の確保、周辺道路の高質化、周辺建物や地下街との接続等による地上・地下の歩行者ネットワークの拡充、③高度な耐震性能や備蓄施設の確保等による防災性の向上、④再生可能エネルギー、木材活用等による環境負荷低減の実現を通じて、都市再生に貢献することを目的とする。

4. 事業施行期間 令和6年5月15日～令和8年12月31日(予定)

5. 事業区域

- (1) 位置 福岡県福岡市中央区天神一丁目 61、62-1、62-2、63、65-4、326-1
- (2) 面積 6,744.73 m²

6. 建築物及びその敷地並びに公共施設の整備に関する事業の概要

(1) 建築物の建築面積等

建築物番号	階数	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	敷地面積	延べ面積の 敷地面積に 対する割合	建築面積 の敷地面積 に対する割合
1	地上21階 地下4階	3,959.28 m ²	73,958.86 m ² (64,906.55 m ²)	4,637.84 m ²	1,399.50%	85.37%

(2) 建築物構造、設備及び用途

[建築物番号1]

- ・ 構造方法 地下：鉄骨鉄筋コンクリート造、地上：鉄骨造
- ・ 設備 電気設備、ガス設備、給排水設備、換気設備、冷房設備、暖房設備、避雷針設備、排煙設備、消火設備、非常用照明設備、昇降機設備等
- ・ 用途 事務所、ホテル、物販店舗、飲食店舗、駐車場

- (3) 公共施設の種類・規模等
 広場 1,587.04 m²
 道路 446.00 m²

7. 事業スケジュール (予定)

令和6年 5月15日 着工
 令和8年 12月31日 竣工

令和5年度				令和6年度				令和7年度				令和8年度			
4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1
基本設計・ 実施設計等															
				着工											
				竣工											

■完成イメージ(西側)



■施設概要図



■ 周辺状況

位置：福岡県福岡市

