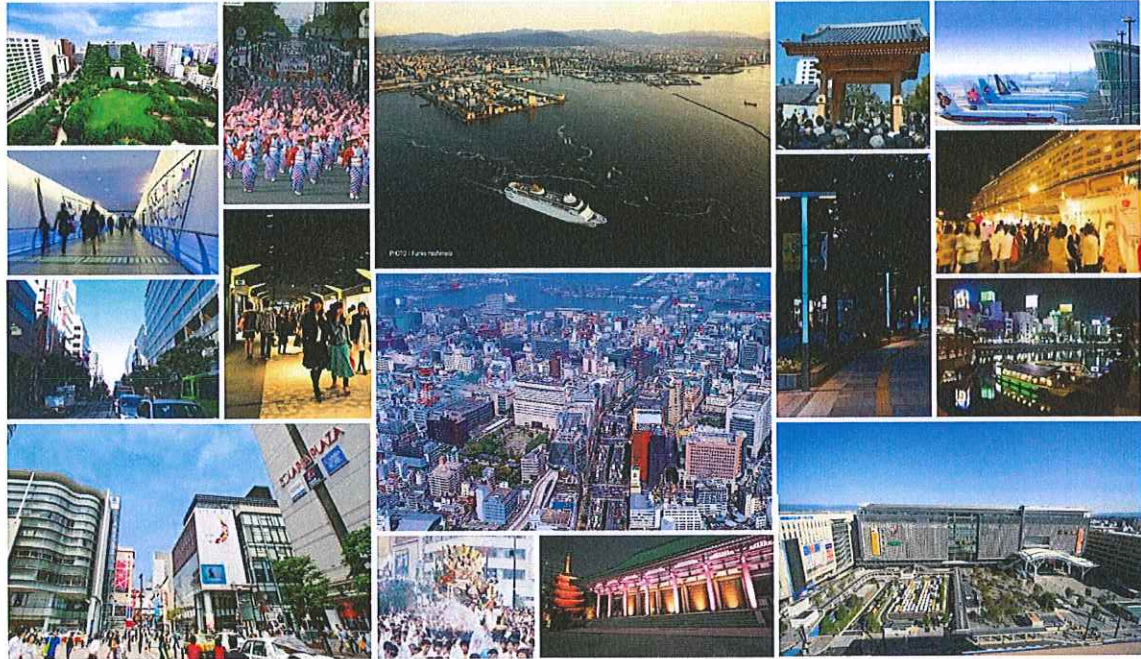


「都心部のまちづくりについて」



福岡市 住宅都市局 都心創生部 都心創生課

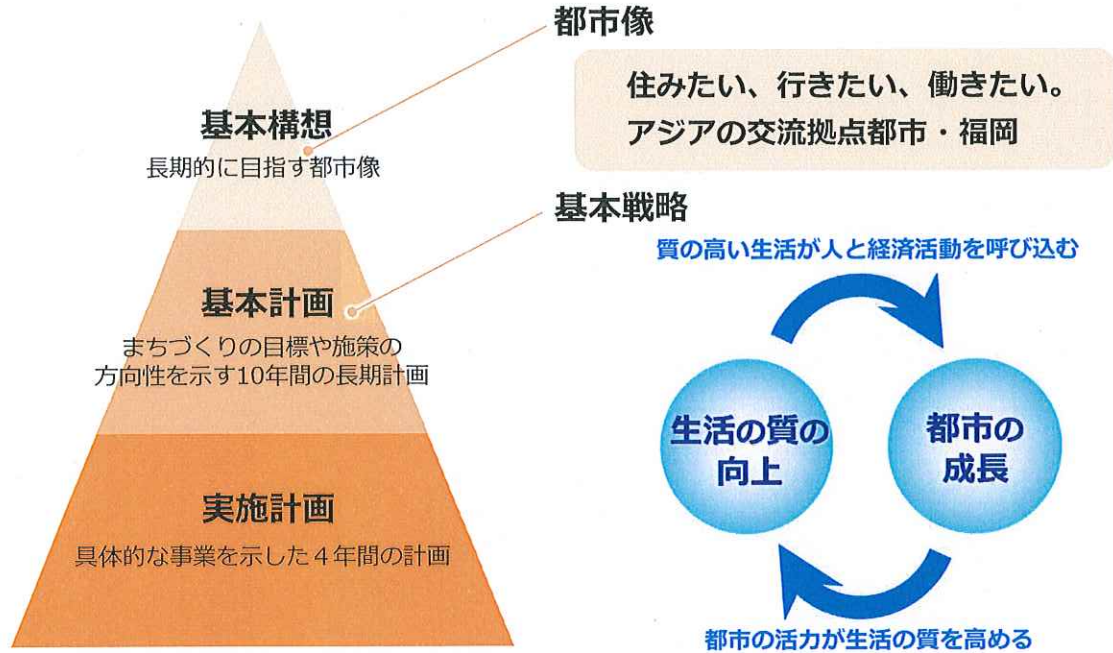


福岡市の特徴

1

都市像と基本戦略

福岡市総合計画の体系図



都心部の概況

都心部：約920ha
従業員数・小売額が
市全域の4割を占める



福岡市：約34,339ha

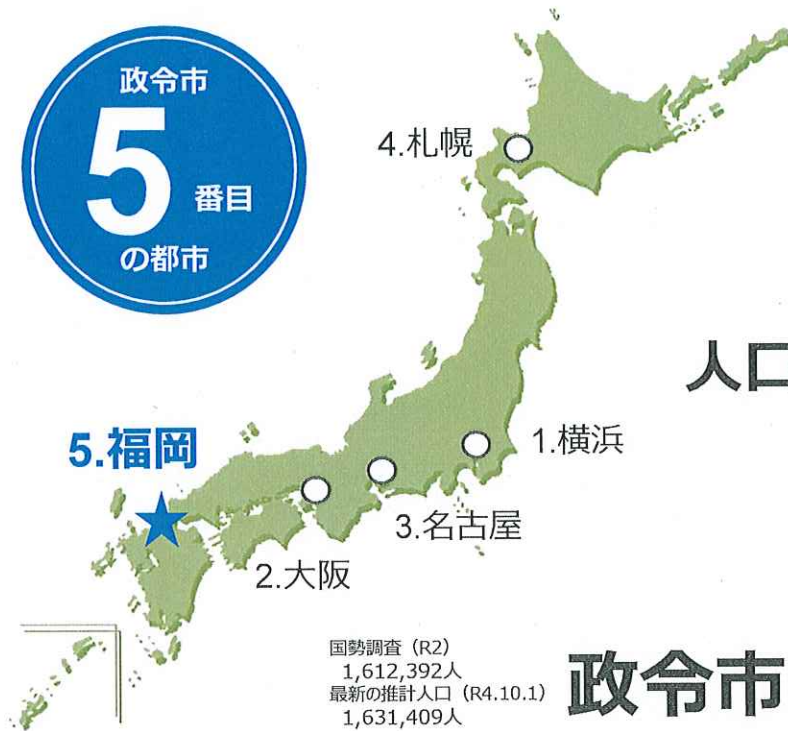
陸・海・空の玄関口が半径2.5km圏内に集積する世界屈指のコンパクトシティ

- 空港から約10分で都心部へ！
福岡空港から天神、博多へ地下鉄で直結
- 陸・海・空の玄関口や都市機能が集積！
半径2.5km圏内に商業・業務等の都市機能や、陸・海・空の交通拠点が集積



増加を続ける福岡市の人口

政令市
5
番目
の都市



人口増加数・率

1

政令市中 位



都心部の建物の機能更新が進まない

更新期を迎えた建物が多く残る都心部

- ・福岡県西方沖地震や警固断層のリスク
- ・1981年以前の建物は旧耐震基準で、セキュリティ対策も不安…

建替えが進まない主な要因

- ・航空法の高さ制限があり、容積率を緩和しても、高層ビルは建てられない…
- ・1973年以前の建物は、容積率が現在の法律に合わないことも…

都心部の建物の機能更新が進まない

国家戦略特区による
航空法高さ制限のエリア単位での緩和を獲得

天神地区 航空写真 (2015)



ウォーターフロント地区 航空写真 (2016)



まちづくりの動きが加速

都心部のまちづくり に関する制度

都心部のまちづくりに関する制度



9

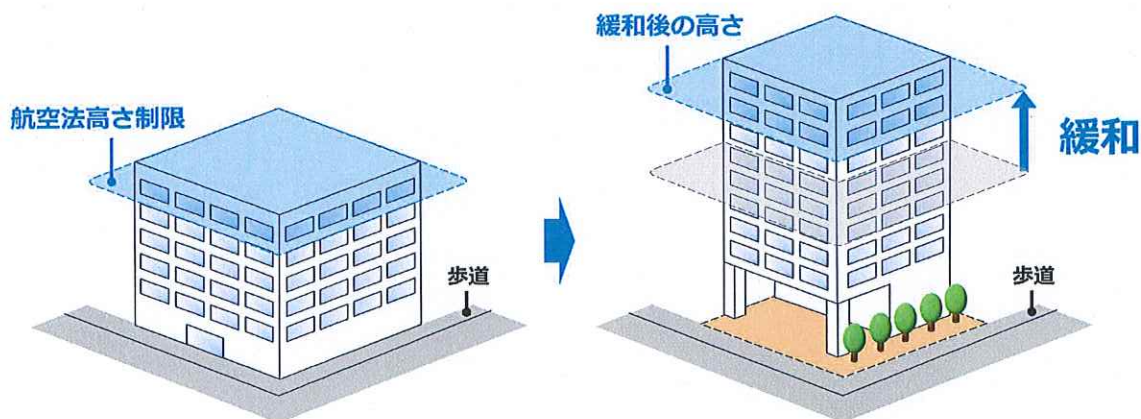
規制緩和を活用したまちづくり

航空法高さ制限の特例承認
『高さ制限』の緩和



都心部機能更新誘導方策
『容積率』の緩和

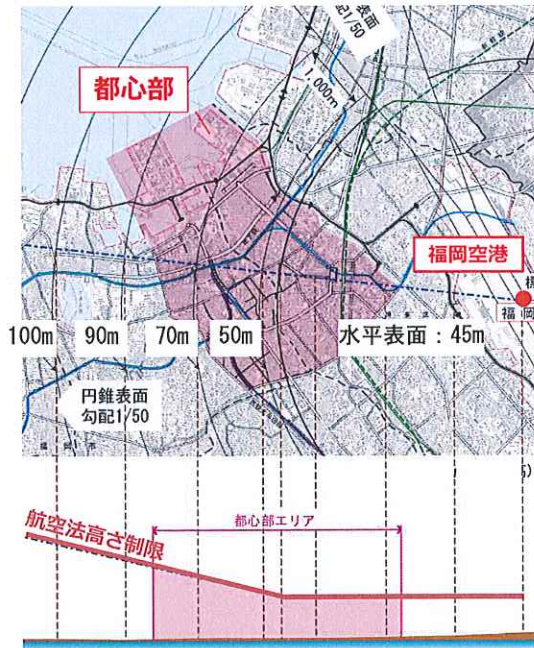
<計画イメージ>



- ・ランドマークとなる建物建設
- ・低層部のゆとりある空間の確保
- ・魅力ある街並みの形成

航空法高さ制限の特例承認

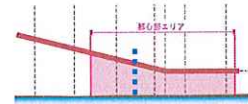
航空法高さ制限



航空法高さ制限の特例承認

通常の緩和

- 1 棟ごとに申請・審査を受ける必要がある
- 具体的な設計をするまで承認が得られるか不確定
- 実質、適用は困難



エリア単位で建築可能な高さを事前明示

- 計画に盛り込みやすい
- 従来よりスピード感を持って計画できる



航空法高さ制限の特例承認

『天神明治通り地区』、『旧大名小学校跡地』、『天神一丁目地区』、『ウォーターフロント地区』の航空法の高さ制限が緩和！

天神明治通り地区 (2014、2017)

- 【西側】 約76m (地上17階)
⇒約**115m** (地上26階)
- 【東側】 約76m
⇒約**76m~約100m**
(地上17~22階)



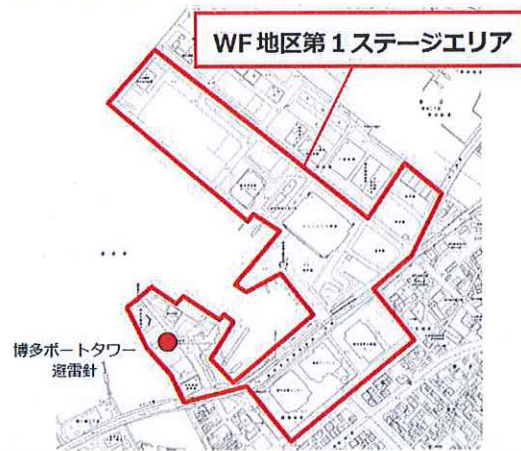
旧大名小学校跡地 (2017)

- 約76m (地上17階)
⇒約**115m** (地上26階)

天神一丁目地区 (2021)

- 約65m~67m (地上14~15階)
⇒約**80~96m**
(地上18~21階)

WF地区第1ステージエリア



ウォーターフロント地区 (2017)

- 約70m (地上16階)
~ 約90m (地上20階)
⇒約**100m** (地上22階)

福岡市都心部機能更新誘導方策（福岡市独自の制度）

既存制度にある公開空地（広場等）に対する評価だけではなく、『まちづくりの取組み』も含めて評価する制度

既存制度	都心部機能更新誘導方策
③公開空地評価	①まちづくり取組み評価
④特定施設評価	②敷地外公共施設整備評価
指定容積率	③公開空地評価
	④特定施設評価
	指定容積率

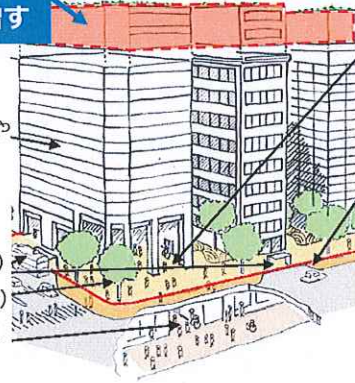
機能強化と魅力づくりに貢献するまちづくりに対し、容積率を割り増す

国際競争力
感染症対応

アジアビジネス企業の誘致や
感染症対策の実施など

環境

交通円滑化（バスベ이의設置など）
環境負荷低減（緑化推進など）
公共交通機関利用促進
（バリアフリー化など）



賑わい・憩い空間確保
（セットバック・広場確保など）

魅力

地区計画による地区の
共働した取組み など

共働

安全安心

耐震性能の一定以上の向上

感染症対応シティ

- ・ 感染症にも対応した安全安心なまちづくりを推進するため、**都心部機能更新誘導方策**を2020年8月に改定
 - ・ 容積評価の対象として、「換気」「非接触」「身体的距離の確保」、「通信環境の充実」といった、**感染症対策等の取組み**を追加
- ※感染症対策を実施するビル計画は、**天神ビッグバンボーナス期限**を、「2024年12月31日」から「**2026年12月31日**」まで特例的に延長

取組みを実施するビル計画に対して、**市独自の容積率緩和制度を拡充!**

特例

「新時代にふさわしい機能(感染症対策等)」を、**新たな容積評価の対象**として、**都心部機能更新誘導方策**に追加します!!

まちづくり取組み評価
【国際競争力】
⇒(国際競争力・感染症対応)

最大 50%

天神ビッグバン

天神BBB(ビッグバンボーナス)期限延長
竣工期限 **2026年12月31日まで**

※複数街区にまたがる、段階的および連続的な
建替え計画の取組については個別に判断します。
(2022年末までに計画の概要を市に提出するものに限り。)

(取組み例)

換気	・機械換気装置、自然換気導入 ・CO ₂ 濃度センサー 等
非接触	・タッチレスエレベーター ・顔認証入退エントランス ・非接触検温センサー 等
身体的距離の確保	・大規模なフロアプレート ・エレベーターの大型化・台数追加 ・人数検知技術を活用した入空分散管理 等
通信環境の充実	・全館Wi-Fi ・ローカル5G 等
その他	・空気清浄・エアシャワー ・抗菌素材(エレベーターボタン等) ・除菌・殺菌装置 等



ハイクオリティホテル建設促進制度

国内外からのMICE参加者の多様なニーズに応えられる
質の高いホテルに対する容積率特例制度

【誘導するハイクオリティホテルの要件】

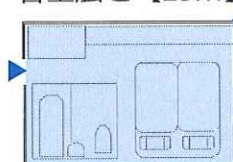
- ・ 一定以上の**ゆとり**ある客室確保
原則30㎡超の客室を確保（総客室数 1/4 以上）
- ・ **ハイクオリティ**なホテル施設
食事施設、案内施設、宿泊客の快適・利便性施設
2項目以上に取り組む
- ・ 魅力ある**デザイン性**に優れたホテル

<イメージ>



【容積緩和イメージ】

客室広さ【25㎡】



ランク
UP!

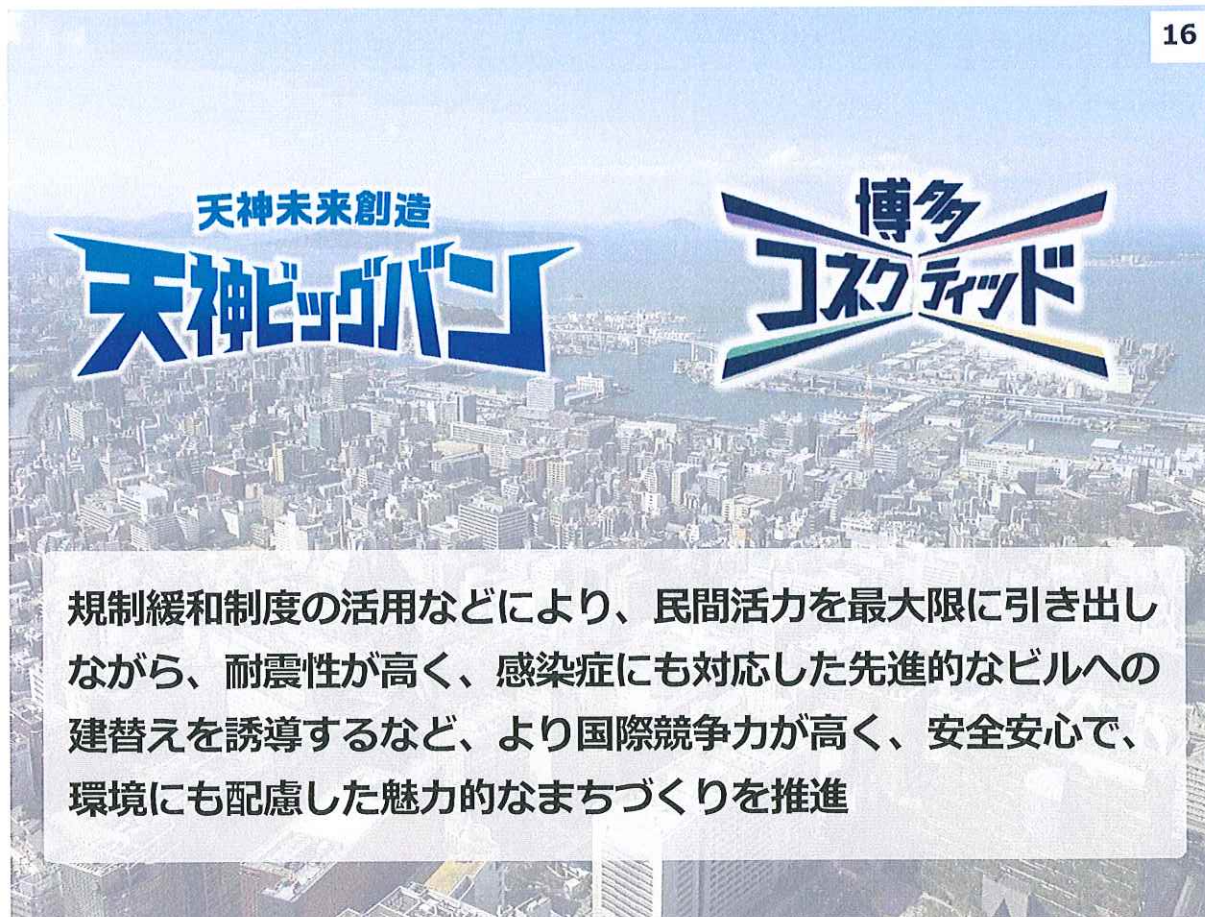


25㎡超部分を
容積率緩和

緩和
従来広さ

最大1.5倍





規制緩和制度の活用などにより、民間活力を最大限に引き出し
ながら、耐震性が高く、感染症にも対応した先進的なビルへの
建替えを誘導するなど、より国際競争力が高く、安全安心で、
環境にも配慮した魅力的なまちづくりを推進

天神ビッグバン (2015.2~)



アジアの拠点都市としての役割・機能を高め、
新たな空間と雇用を創出するプロジェクト。

国家戦略特区による
航空法高さ制限のエリア単位での緩和獲得を契機に始動

建築確認申請数 **59棟**
(天神ビッグバン開始後の2015年2月~2022年5月末)

竣工棟数 **50棟**
(2022年5月末時点)

対象範囲イメージ
天神交差点から半径約500m(約80ha)



天神BBB (ビッグバンボーナス)

運用開始 2016年 5月 1日

認定対象 2024年12月31日までに竣工予定のビル
 感染症対策に取り組み、2026年12月31日までに竣工予定のビル
 ※複数街区にまたがる、段階的および連鎖的な建替え計画の期限については個別に判断

認定要件 魅力あるデザイン性に優れたビル

- 認定要件① ◆ 低層部・公開空地も含めた **デザイン性**の高いビル
- 認定要件② ◆ 周辺ビルとの **連続性**を意識した建物デザイン
- 認定要件③ ◆ まちに潤いを与える **木陰や花、目に映える緑化**の推進
- 認定要件④ ◆ **ユニバーサルデザイン** への配慮

天神BBB認定要件 取組みイメージ



街路に一体感を生む、建物低層部・公開空地・道路空間に使用する色彩や素材感の調和

建物へ人を引き込む低層部への賑わい施設の導入



天神BBBによるインセンティブ

天神ビッグバンへの貢献で容積率をさらに最大**50%** 緩和

【現行制度（都心部機能更新誘導方針）】

インセンティブ



- 項目
- ◆建物デザイン（低層部、連続性）
 - ◆都心の森1万本プロジェクト
 - ◆市民が触れられるアート
 - ◆ユニバーサルデザイン（ベンチ、多言語対応等）

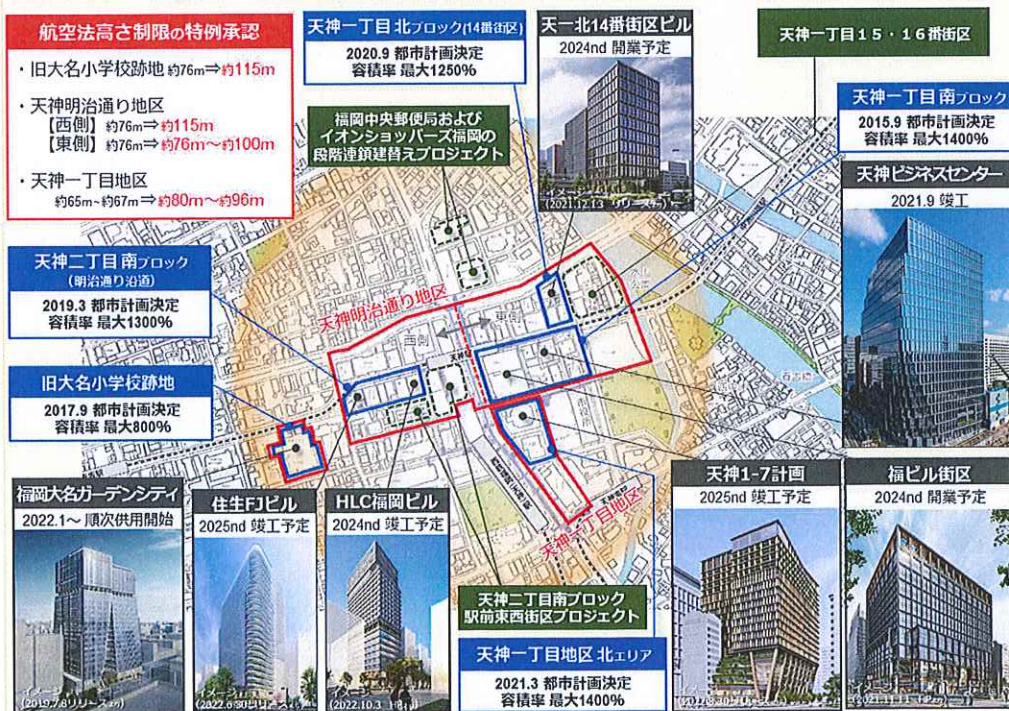
その他のインセンティブ

最大400% → **450%**

認定ビルへのテナント優先紹介	企業誘致プロモーション時等、入居先として認定ビルを優先的に紹介
天神BB専用融資商品	天神BBB認定ビル及びテナント等に対する地域金融機関による支援
行政による認定ビルPR	認定ビルを福岡市が様々な機会を活用して発信
都心周辺部駐車場の優先利用	都心周辺部駐車場の優先的な利用が可能

天神ビッグバンに関する進捗状況（ビル建替え計画）

天神ビッグバンエリア：天神交差点から半径約500m（約80ha）



福岡市の都市経営基本戦略



生活の質の
向上

都市の
成長