

福岡市都心部機能誘導方策における開発規模の特徴 天神ビッグバン及び博多コネクティッド代表事例の比較を通じて

Characteristics of Development Scale in Fukuoka City's Central Area Functional Guidance Measures Through Comparison of Representative Cases: Tenjin Big Bang and Hakata Connected

○中村佳乃¹, 山之内陽起¹, 吉田薫澄¹, 泉山墨威²

*Kano Nakamura¹, Haruki Yamanouchi¹, Kasumi Yoshida¹ and Rui Izumiyama²

Abstract: This study examined development scale characteristics in Fukuoka City's central area functional guidance measures through comparative analysis of the Tenjin Big Bang and Hakata Connected projects. It analyzed floor area ratio, maximum height, site area, building coverage ratio, and basement levels for 11 representative buildings under unique floor area ratio relaxation systems. Key findings indicate that the Tenjin area, benefiting from greater FAR relaxation, exhibits wide-ranging building heights within aviation restrictions and adopts multi-level underground structures for connectivity with the underground shopping network. Conversely, the Hakata area, constrained by aviation height restrictions, shows smaller FAR relaxation, resulting in uniform building heights and prioritizing ground-level accessibility. These findings suggest the need for tailored floor area ratio relaxation systems in regional cities based on local characteristics.

1-1. 研究の背景及び目的

我が国の都市開発では、都市再生特別地区をはじめとする容積緩和制度による規制緩和やインセンティブの活用がある^{注1)}。一方で、これらの制度では、大規模開発事業の件数が限定的である地方都市の課題に対応しきれない。そのため、福岡市の都心部機能誘導方策を契機として、各市が独自の容積緩和制度を制定し、地域課題解決と都市機能更新を図る動きがある^{注2)}。

しかし、先駆的に取り組む福岡市においても、景観シミュレーションに関する研究^{[1][2]}にとどまり、都市開発事業における建築物や開発区域の物理的な大きさを示す、開発規模に関する知見が不足している。そこで、都心部誘導方策における開発規模の特徴を明らかにすることで、福岡市の今後の開発計画の指針及び市独自の容積緩和制度に関する知見を得ることができると考える。

本稿の目的は、始動から十分な期間が経過した天神ビッグバン及び博多コネクティッドを対象に、開発規模の特徴を明らかにすることである。

1-2. 研究対象及び研究方法

本稿は、2025年6月までに竣工済みの天神ビッグバン及び博多コネクティッドの代表事例^{注3)}(天神5棟、博多6棟)を対象に、福岡市が発行する建築計画概要書を用いた文献調査から開発規模を整理する。

2. 天神ビッグバン及び博多コネクティッドにおける開発規模の特徴

本章では、天神ビッグバン及び博多コネクティッド

における開発規模として、1) 容積率、2) 最高高さ、3) 敷地面積、4) 建蔽率、5) 地下階数に着目し、天神ビッグバンの代表事例を総合して天神地区、博多コネクティッドの代表事例を総合して博多地区とし、2地区の比較から分析を行う。

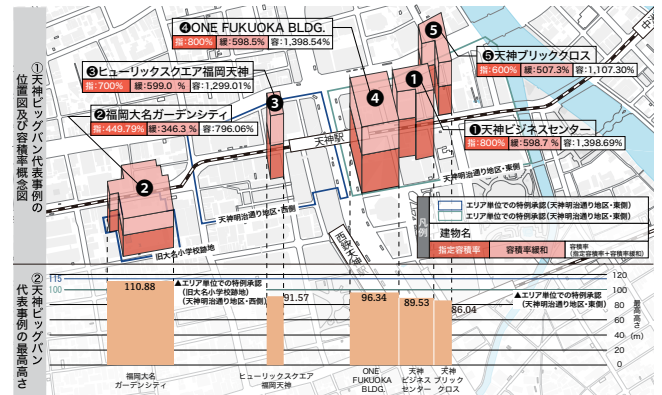


Figure 1. 天神地区の容積率及び最高高さ

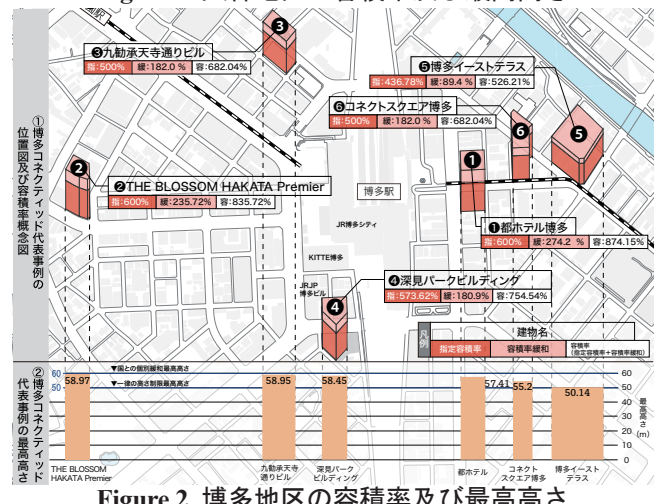


Figure 2. 博多地区の容積率及び最高高さ

1 : 日大理工・院 (前)・建築 2 : 日大理工・教員・建築

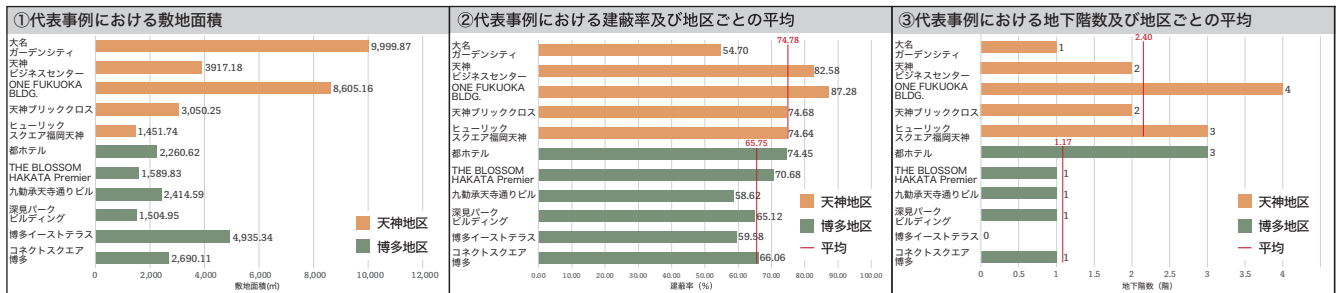


Figure 3. 天神地区及び博多地区の敷地面積・建蔽率・地下階数

1) 容積率では、指定容積率及び容積率の差に着目すると、天神地区の方がより大きな容積率緩和を受けていることがわかる。天神地区及び博多地区において、活用可能な容積緩和制度に大きな違いはないが、天神地区では最大 115m、博多地区は最大 60m という両地区にかかる異なる航空法の高さ制限により、容積率緩和に差が生じていると考える (Figure 1, 2 - ①)。

2) 最高高さでは、天神地区、博多地区それぞれの数値の分布に着目すると、天神地区の数値は広範囲に分布があることにに対し、博多地区では 60m 付近の狭い範囲に集中することがわかる。これは、天神地区は最大で 115m まで高さ制限が緩和されているが^{注4)}、博多地区は最大で 60m までの高さ制限の緩和^{注5)}であることから、より多くの容積率を活用するために、博多地区では最大の高さである 60m 付近に分布が集中していると考え (Figure 1, 2 - ②)。

3) 敷地面積では、天神地区及び博多地区の敷地面積の最大値に着目すると、天神地区の最大値は、福岡大名ガーデンシティの 9,999.87 m²、次いで ONE FUKUOKA BLDG. の 8,605.16 m²である。博多地区の最大値は、博多イーストテラスの 4,935.34 m²、次いでコネクトスクエア博多の 2,690.11 m²と天神地区の方が大規模な敷地を有することがわかる。博多地区で敷地規模が小さい理由として、小規模ビルが多く存在し、個人地権者が多いため権利関係が複雑であることが挙げられる。このため、敷地の集約が困難であり、結果として中小規模での開発が中心になると考えられる (Figure 3 - ①)。

4) 建蔽率では、天神地区及び博多地区の建蔽率における平均値に着目すると、天神地区 74.78%、博多地区 65.75% と天神地区の方が高いことがわかる。これは、天神地区では博多地区に比べ、高い容積率を十分に活用するためだと考える (Figure 3 - ②)。

5) 地下階数では、天神地区及び博多地区の地下階数における平均値に着目すると、天神地区 2.4 階、博多地区 1.17 階と天神地区の方が高いことがわかる。この要因として、天神地区では、天神駅を中心と

した大規模な地下街ネットワークが形成されており、天神ビッグバン代表事例の多くが地下街の広がる天神明治通りに位置する^{注6)}ことが挙げられる。

以上より、天神地区では建物の地下部分と地下街との接続性を確保するため、多層の地下構造が採用されている傾向にあると推察する。一方、相対的に地下階数が少ない博多地区は、地上部分でのアクセス性を重視する傾向にあると考える (Figure 3 - ③)。

3. まとめ

天神ビッグバンにおける開発規模の特徴として、天神地区は、博多地区と比較して大きな容積率緩和を受けており、航空法の制限内で広範囲な高さ分布を示している。また、天神駅を中心とした地下街ネットワークとの接続性を重視し、多層の地下構造を採用する特徴がある。一方で、博多コネクティッドにおける開発規模の特徴としては、博多地区は航空法の高さ制限により容積緩和の幅が限られているため、限られた容積率を活用するために、建物高さは最大高さである 60m 付近に集中している。また、地上部分でのアクセス性を重視する特徴がある。

以上より、両地区では立地特性及び法的制限により、異なる開発パターンの形成が確認できた。今後は、これらの特徴を踏まえた地方都市における容積緩和制度の効果的な運用方法を検討する必要があると考える。

謝辞

本研究は、令和6年度都市再生研究助成（一般財団法人 民間都市開発推進機構）の元で研究を行っている。ここに感謝の意を示す。

補注

- 注1) 東京都都市整備局「都市づくりのランドデザイン」2017
- 注2) 2019年には、札幌市が「都心における開発誘導方針」、2024年には、千葉市が「都心部容積率緩和方針（千葉都心）」宇都宮市が「高度利用地区の指定方針・指定基準」を制定している。
- 注3) 天神ビッグバン及び博多コネクティッド HP に掲載のある竣工済みの大規模開発を指す。
- 注4) 福岡地域戦略推進協議「航空法の高さ制限の緩和（国家戦略特区）」https://www.fukuoka-dc.jp/project_detail/aeronautics-law/
- 注5) 建設コンサルタント協会 | 九州支部「福岡市都心部にかかる高さ制限とコンパクトシティ」
- 注6) 天神地下街「てんちかマップ」<https://www.tenchika.com/tool-map/>

参考文献

- [1] 井手 翼, 鶴 心治, 小林 剛士, 白石 レイ: 福岡市天神地区における再開発による景観変化のシミュレーション分析—規制緩和と施策「天神ビッグバン」を対象として—, 日本建築学会中国支部研究報告集, 第44巻, pp793-796, 2021
- [2] 柳 聖志, 鶴 心治, 小林 剛士, 白石 レイ: 博多駅周辺の容積率緩和による景観の変化に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集都市計画 2020, pp841-842, 2020