

福岡市都心部にかかる高さ制限と コンパクトシティ

～高さ制限のない真のコンパクトシティを夢見て～

[福岡市]

福岡県の県庁所在都市かつ政令指定都市であり、人口155万人を有する九州最大の都市である。

2010年と2015年の国勢調査によると、5年間の人口増加率・人口増加数は全22政令指定都市中1位であり、少子高齢化で日本の人口減少が懸念されている昨今、人口増加の著しい数少ない都市でもある。

[コンパクトシティ]

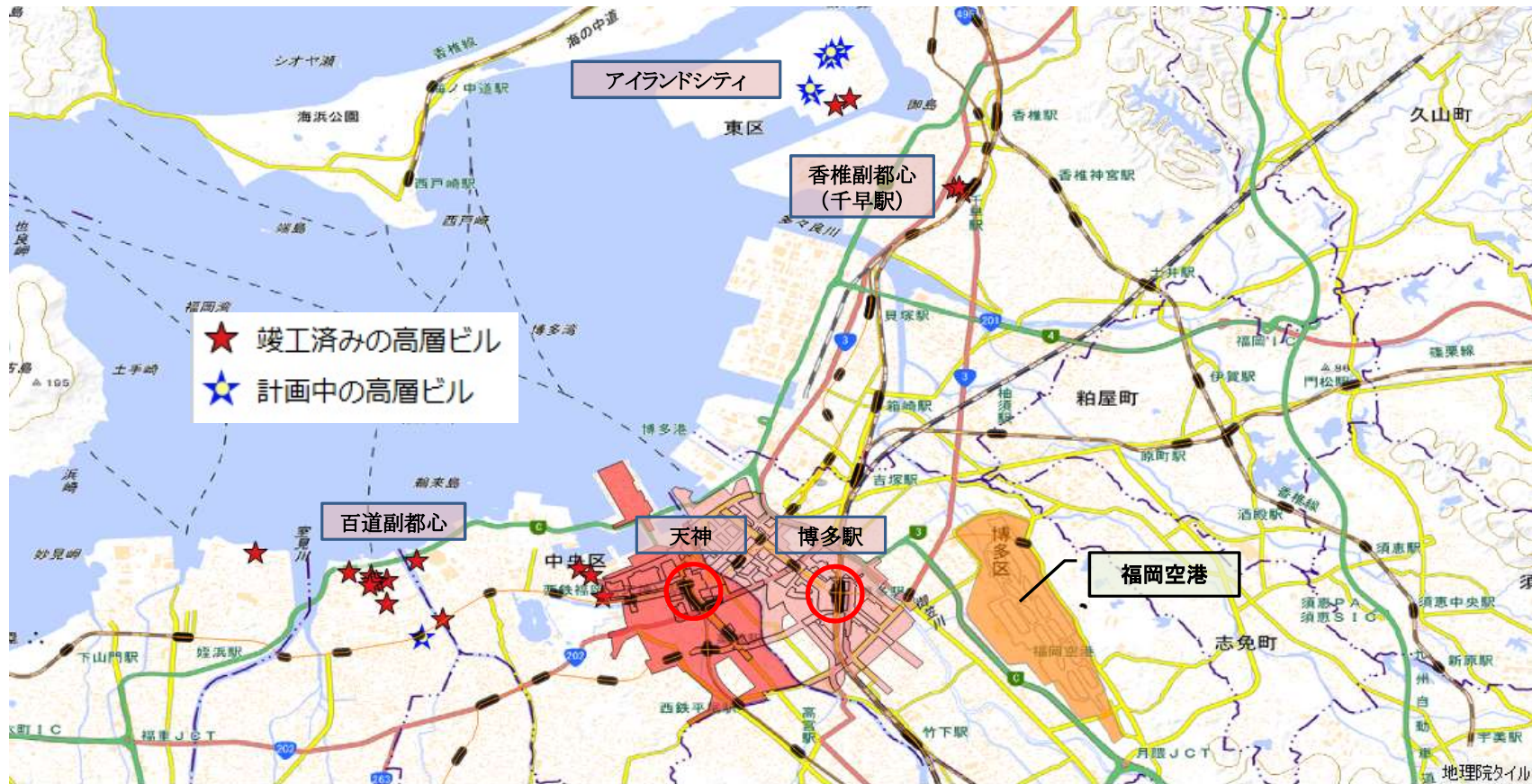
福岡市は都心機能が博多駅地区と天神地区に集中し、福岡空港も至近距離にある。また海や山も比較的近く、大都市の割には街がコンパクトにまとまっている。衣・食・住機能が都心部近くにまとまっているため転勤族・出張族の人気も高い。

[都心部における高さ制限]

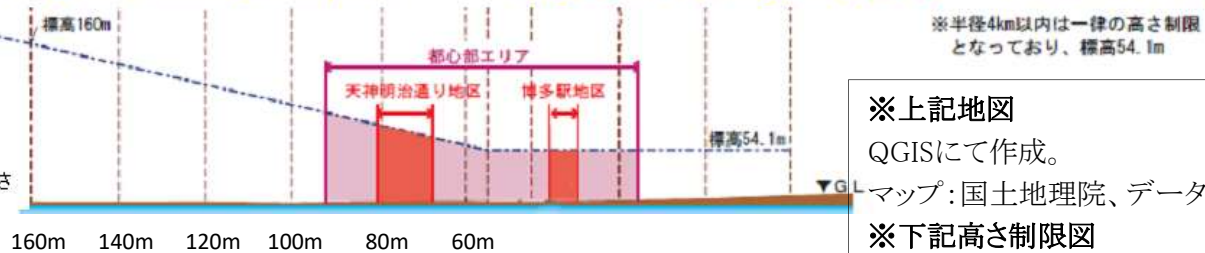
福岡空港は博多駅から直線で約2.5km(地下鉄で2駅5分)、天神から直線で約5km(地下鉄で5駅、約11分)と近く、日本一利便性の高い空港と言われている一方、都心部から近すぎるがゆえに航空法による都心部の高さ制限が全国の大都市と比べると非常に厳しいものとなっている。

都心部における航空法の高さ制限と高さ90m以上の高層ビルの分布

※高さ90m: マンション30階前後、オフィスビル・複合ビル20階～23階前後



博多駅地区: $H = GL + 50m$
 天神地区: $H = GL + 65m \sim 75m$
 百道地区: $H = GL + 150m$
 H=高さ制限、GL=標高、数字=建物の高さ



※上記地図

QGISにて作成。

マップ: 国土地理院、データ: 国土数値情報

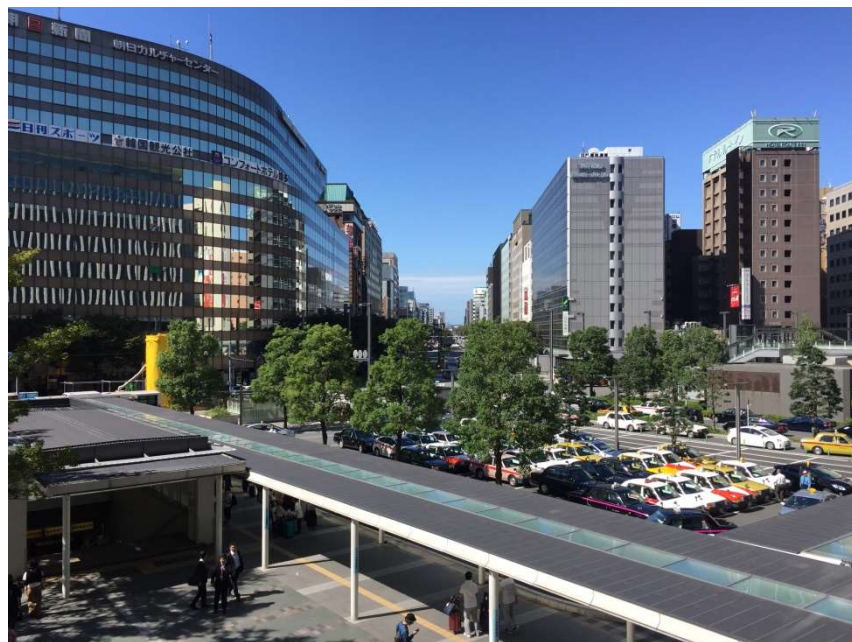
※下記高さ制限図

首相官邸/内閣府地方創生推進事務局

(資料: 都心部における航空法の高さ制限)

高さ制限の厳しい都心部の街並み①

～博多駅周辺 その1～



左：博多駅より大博通りを望む 右：博多駅より住吉通りを望む
航空法による高さ制限（約50m前後）の建物が立ち並んでいる。

高さ制限の厳しい都心部の街並み①

～博多駅周辺 その2～



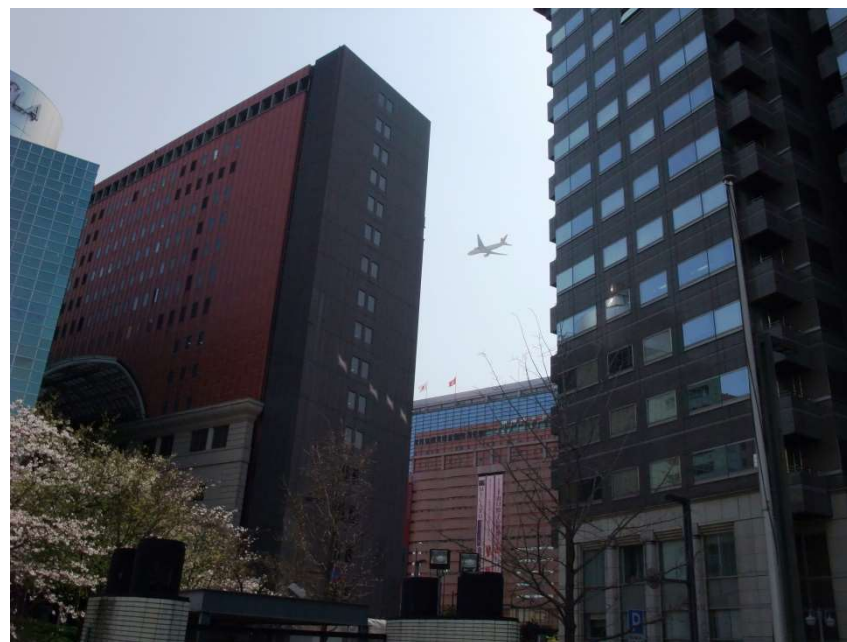
福岡センタービル前より博多駅を望む

航空法による高さ制限(約60m前後)の建物が立ち並んでいる。

※本来の高さ制限は50m前後だが、博多駅ビルやKITTE博多は
国との個別緩和で50⇒60mに緩和。

JR大阪駅ビル: 150m(28階)
JR名古屋駅ビル: 245m(53階)
JR札幌駅ビル: 173m(38階)

高さ制限の厳しい都心部の街並み② ～天神周辺～



左：大丸南側より渡辺通りを望む　右：市役所より大丸&三越を望む
航空法による高さ制限（約70m前後）の建物が立ち並んでいる。

高さ制限の比較的緩い副都心の街並み①

～百道副都心～



福岡タワーより百道副都心を望む

航空法による高さ制限(約150m前後)のため、143mのシーホークホテル福岡を筆頭に高さ90m以上の高層ビルが8棟立地している。

高さ制限の比較的緩い副都心の街並み②

～香椎副都心とアイランドシティ～



左：国道3号より香椎副都心（千早駅周辺）を望む

右：イオン香椎浜店よりアイランドシティを望む

航空法による高さ制限（約150m前後）のため、149mのアイタワーを筆頭に高さ90m以上の高層ビルが両地区合わせて5棟立地している。

※アイランドシティでは今後も高層マンションを中心に複数プロジェクト計画中。

高さ制限がもたらす再開発への影響①

～郵便局再開発を事例に その1～

博多中央郵便局



三大都市の各中央郵便局



左上：東京中央郵便局

(Wikipedia)

右上：名古屋中央郵便局

(Wikipedia)

左下：大阪中央郵便局

(大阪市環境局HP)

次ページにて、各再開発ビル
の概要を見ていきます

高さ制限がもたらす再開発への影響①

～郵便局再開発を事例に その2～

福岡市と三大都市の郵便局再開発ビルの概要

「東京中央郵便局再開発ビル」の概要

建物名:JPタワー東京

敷地面積:11,600㎡

建築面積:8,527.74㎡(残3,073㎡)

延床面積:212,000㎡

階数:地上38階、地下4階

高さ:200m

建ぺい率:73%

容積率:1300% ⇒ 1520%

東京駅丸の内駅舎の容積率移転による規制緩和

「名古屋中央郵便局再開発ビル」の概要

建物名:JPタワー名古屋

敷地面積:12,177.50㎡

建築面積:9,737.02㎡(残2,440㎡)

延床面積:180,173.14㎡

階数:地上40階、地下3階

高さ:195.74m

建ぺい率:80%

容積率:800% ⇒ 1200%

交通機能強化による規制緩和

「大阪中央郵便局再開発ビル(計画中)」の概要

建物名:梅田3丁目計画(仮)

敷地面積:12,900㎡

建築面積:8,900㎡(緑地:1,100㎡、道路・広場:2,900㎡)

延床面積:217,000㎡

階数:地上階40、地下3階

高さ:187m

建ぺい率:69%

容積率:1500%

「博多中央郵便局再開発ビル」の概要

建物名:KITTE博多

敷地面積:5,073.90㎡

建築面積:4,751.15㎡(残322㎡)

延床面積:64,296㎡

階数:地上11階、地下3階

高さ:59.45m

建ぺい率:93.6%

容積率:800% ⇒ 1200%

福岡市都心部機能更新誘導方策による規制緩和

高さ制限がもたらす再開発への影響①

～郵便局再開発を事例に その3～

福岡市と三大都市の郵便局再開発ビルの概要から見てくるもの・・・

博多中央郵便局再開発ビルの建ぺい率(93.6%)の高さ

→すなわち空いている土地の狭さ

1. 容積率緩和により1200%となったが、規制緩和後も高さが60mと限られているため、フロア数としては商業ビルだと11～12フロアしか確保できない。

そのため、敷地面積に対して1フロアあたりの建築面積が非常に大きくなる。

敷地面積－建築面積＝322㎡

2. 三大都市郵便局再開発ビルは高層化が可能なため、フロア数を増やすことができ、結果建ぺい率を抑えることができている。

東京 : 建ぺい率73%(残敷地:3,073㎡)

大阪 : 建ぺい率69%(残敷地:4,000㎡)

名古屋: 建ぺい率80%(残敷地:2,440㎡)

空いている土地は緑地や広場などとして利用

また、災害時の避難場所としての役目も果たす

↓↓↓

「天神ビッグバン」でも論議されている内容

高さ制限がもたらす再開発への影響②

～天神ビッグバン その1～

(天神ビッグバン)

2024年までに天神地区の約30棟のビルを建て替える計画

■ 天神ビッグバンとは？

快適で 活力があり ドラマが生まれる まち 天神



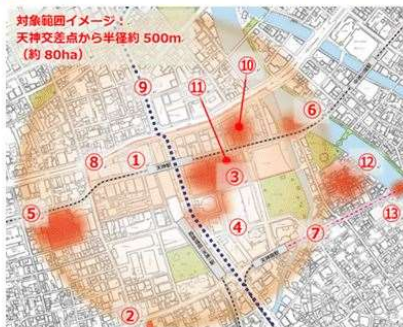
天神地区では、アジアの拠点都市としての役割・機能を高め、新たな空間と雇用を創出するプロジェクト“天神ビッグバン”を推進しています！

これにより、天神地区は付加価値の高いビルへの建替えなどがスピード感をもって進み、ビジネスやショッピング・憩いをはじめ、人・モノ・コトが交流する新たな空間が生まれます。

また、今まで以上に多くの人々が活躍する一方で、過度に自動車に依存しない、ひとを中心とした歩いて出かけたいまちに生まれ変わります。

数値目標	2024年までの10年間で30棟の民間ビルの建替えを誘導し、新たな空間と雇用を創出する。
【参考】建替えによる効果の試算	
■ 延床面積: 約1.7倍 (444,000㎡ → 757,000㎡)	
■ 雇用者数: 約2.4倍 (39,900人 → 97,100人)	
■ 建設投資効果: 2,900億円	
■ 経済波及効果: 8,500億円/年	

■ “天神ビッグバン”の主なプロジェクト



- ① 航空法高さ制限 エリア単位での特例承認 (天神御治通り地区 約17ha)
- ② スタートアップカフェ【P10-11参照】
- ③ 天神1丁目南ブロック(地下通路整備)
- ④ 天神地下街仮設車路の有効活用
- ⑤ 旧大名小学校跡地まちづくり
- ⑥ 水上公園再整備
- ⑦ 地下鉄七隈線延伸事業
- ⑧ 交通混雑の低減に向けた駐車場の隔地化・集約化
- ⑨ 都心循環BRTの形成※
- ⑩ 天神COLOR(創業支援)
- ⑪ OnRAMP(創業支援)
- ⑫ 天神ビッグバンの奥座敷(西中洲)の魅力づくりに向けた道路整備と景観誘導
- ⑬ 春吉橋賑わい空間の創出

※福岡市HP『天神ビッグバン』始動！より

天神ビッグバンでは国家戦略特区による規制緩和等(※)を活用
 ※容積率緩和、高さ制限の緩和

高さ制限がもたらす再開発への影響②

～天神ビッグバン その2～

国家戦略特区により天神地区の高さ制限が67m→76mに緩和



※福岡市HP『天神ビッグバン』始動！より

- ・国家戦略特区により高さ制限が約9m緩和されたが、30年前のビルと比べ現在のビルのほうが階高が高い傾向にあるため、(現在高さ制限ギリギリで建てているビルについては)建て替え後も実質的なフロア数としてはそこまで変化しない可能性あり。
- ・容積率が緩和されるため、博多駅周辺再開発と同様建ぺい率が高い再開発ビルが増える。
→緑地、広場、避難場所等の土地の確保が高層ビルよりも難しい。

最後に・・・

福岡空港の沖合移転計画がなくなり、現状では都心部の高さ制限の廃止はほぼ不可能だと認識しています。

福岡市はコンパクトシティとして成長を続けてきた都市であるが、その反面高層ビルは郊外の副都心にしか建設できない、その中で博多駅ビルの建て替えや天神ビッグバン構想など、都心部へのより一層の集積を図るまちづくりを考えてみたときに、私自身は、そのほぼ不可能状態である「都心部の高さ制限の廃止」を「夢」として捉え、「福岡市における博多・天神がこういう都心になればいいな」という思いで作成しました。

博多駅周辺も福岡朝日ビル(1970年竣工)や西日本シティ銀行本店(1971年竣工)をはじめとした大型ビルが築40年を超え、そろそろ建て替え時期に入ってきます。

現状のままでは限られた高さ、フロア数のビルしか建てることができませんが、福岡市都心部の魅力向上につながる新しいビルに生まれ変わることを願っています。

参考文献等

Wikipedia: JPタワー東京

<https://ja.wikipedia.org/wiki/JP%E3%82%BF%E3%83%AF%E3%83%BC>

Wikipedia: JPタワー名古屋

<https://ja.wikipedia.org/wiki/JP%E3%82%BF%E3%83%AF%E3%83%BC%E5%90%8D%E5%8F%A4%E5%B1%8B>

Wikipedia: KITTE博多

<https://ja.wikipedia.org/wiki/KITTE%E5%8D%9A%E5%A4%9A>

Wikipedia: QGIS

<https://ja.wikipedia.org/wiki/QGIS>

福岡市HP: 天神ビッグバン

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/soki/kikaku/shisei/20150226.html>

大阪市HP／環境局: 大阪中央郵便局再開発「梅田3丁目計画(仮称)」

<http://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/cmsfiles/contents/0000149/149565/jigyokeikaku.pdf>

首相官邸／内閣府地方創生推進事務局: 都心部における航空法の高さ制限

http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc_wg/hearing_s/140827siryou01_2.pdf

国土数値情報 ダウンロードサービス

<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/index.html>

アイランドシティ事業提案公募(香椎照葉5丁目26番37)

http://www.port-hakata.co.jp/_userdata/topics_280418.pdf

アイランドシティまちづくり事業提案公募(香椎照葉7丁目27番11等)

http://island-city.city.fukuoka.lg.jp/files/NewsDetail_53e44e12-409c-4499-bf5a-7a00997fe149_file.pdf