

□ 総会講演会レポート

一般社団法人全日本駐車協会



演 題：福岡・天神エリアの街づくり

～「アジアで最も創造的なビジネス街」の実現を目指して～

講 師：西日本鉄道株式会社 常務執行役員 天神開発本部担当

天神明治通り街づくり協議会 会長 We Love天神協議会 理事長

田川 真司様

1. 西鉄グループの概要

1908年に前身である九州電気軌道(株)が小倉市で創業し、1940年代に鉄軌道5社合併により西日本鉄道が誕生、併せて福岡県下のバス会社を統合、航空代理店業への進出を果たし、物流・旅客事業の基盤を作った。1950年代以降には不動産業・流通業を展開し、その後、天神のまちづくりに本格的に取り組み、商業・オフィス・ホテルなど事業の多角化を進め、最近では韓国を始めとして海外展開を行っている。地元の方は運輸業がメインという印象を持たれていると思うが、国際物流事業の収益が一番大きくなっている。

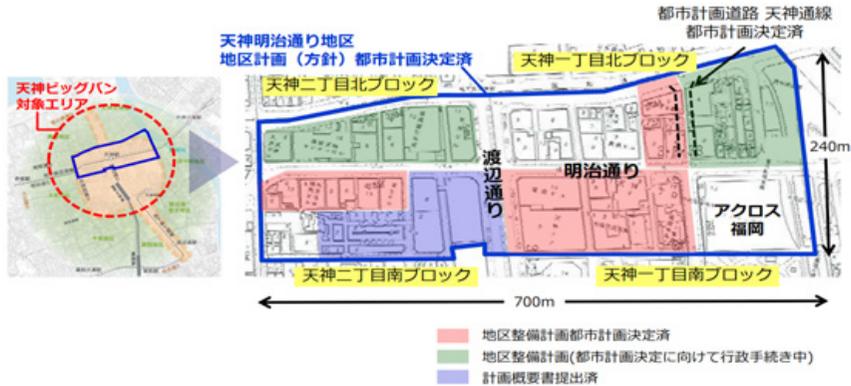
2. 天神の発展史

1900年代初頭に天神交差点をクロスする路面電車が設けられ、更に天神から久留米、その後大牟田まで鉄道が通り、天神交差点を中心に官庁やビジネス街が形成されていった。その後商業の集積も進み現在に至っている。

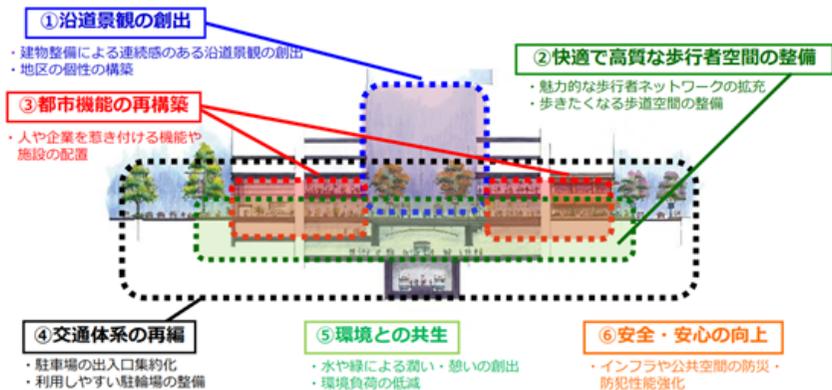
	機能集積		ソフトマネジメント	街の再生
1900年代 初頭～	1950～ 1960年代	1970～ 1990年代	2000年代 初頭～	現在～ 今後
交通の 要衝 (天神交差点)	オフィス 建設ラッシュ 【福ビル開発】	商業集積 (天神流通戦争) 【ソラリア開発】	エリア マネジメント (共働) 【WeLove天神 協議会】	新しい都心 の創造 (天神ビッグバン) 【天神明治通り 街づくり協議会】

3. 天神の街づくりと天神ビッグバン

天神地区の既存建物は1973年の建築基準法改正前に建設されたものが多く、容積率が600～800%のエリアに1,000%以上となる建築物が多く、建て替え計画の足枷になっていた。2008年に福岡市が「都心部機能更新誘導方策」として共働のまちづくりと魅力づくり・公共貢献で容積率を1,200～1,400%まで引き上げることが可能となる制度を制定した。これに呼応する形で民間でも「天神明治通り街づくり協議会(対象エリア約17ha、建物数約100棟、会員数53者)」を設立し、官民協働のまちづくりを推進する体制が整った。



天神明治通り地区のまちづくりを進めるにあたって、2009年に、地区の将来像として「アジアで最も創造的なビジネス街」を掲げ、「世界標準」と「福岡の魅力」を掛け合わせた街にしていこうというグランドデザインを作成し、2011年にはそれを具体化するために「グランドデザイン実現のための手引書」をまとめた。建物単体に加えて街全体として道路と建物の低層部分に面的な広がりをもつ公共的な空間を設え、賑わいを醸し出す「街の共用部」を形成する考え方を大切にしている。これらの考え方を実現していく上で、街づくり協議会が計画者と事前に協議する仕組みを設けている。



福岡市の進めている天神ビッグバンは、この天神明治通り地区を含み、天神交差点から半径500mの約80haを対象とした計画である。先述の福岡市独自の容積率緩和制度に加えて、高層化の足枷になっていた建物の高さ制限を約67mから、2014年に約76mに、更に2017年に天神交差点の西側を約115m、東側を約100m～約76mに緩和している。また、天神ビッグバンボーナスとして、2024年中に竣工予定ビルに対する容積率緩和制度の拡大(最大50%)や感染症対策に対する容積率緩和やビッグバンボーナス付与期間の延長などが追加され、天神の建替え、機能更新が一気に加速されている。



4. 福岡市の附置義務駐車場制度とフリンジパーキング

福岡市都心部については、公共交通を主軸とした交通体系の構築に取り組んでいる。天神ビッグバン等による開発に既存の附置義務駐車場条例を適用していくと駐車場が増加し、自動車流入増による交通混雑も懸念されるため、2017年に附置義務条例が改正され、①公共交通利用促進措置が実施される建築物に対する最大40%の附置義務台数の低減(天神・博多地区)、②天神中心部における駐車場の隔地化と集約化、が定められた。また、都心部の渋滞抑制等の目的で周辺部(フリンジ)の駐車場で車を止め、都心循環BRTなどの公共交通に乗り換えるフリンジパーキングも進められている。

5. 福ビル街区建替プロジェクト

天神交差点に接する一画で実施している弊社の最大プロジェクトで、「創造交差点」という開発コンセプトのもと、「アジアと福岡・九州の創造交差点」「働きと暮らしの創造交差点」という方向性で進めており、常に新しいビジネスと文化を生み出している場所を目指している。

駐車場は附置義務台数の低減で40%削減し、更に50台程度を隔地に飛ばしている。

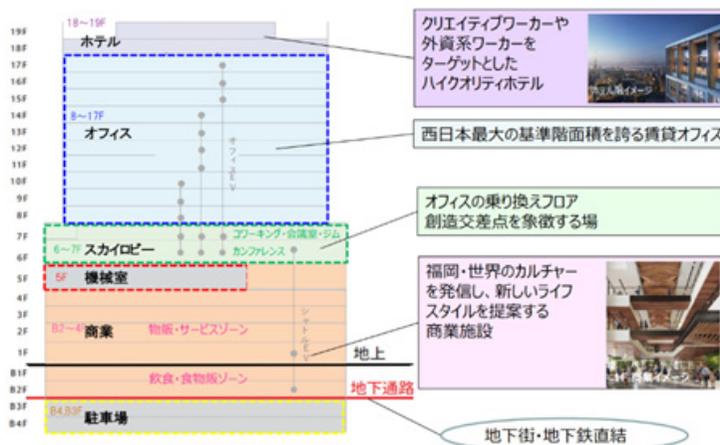
2025年春の開業を予定しているため、是非お越しいただきたい。

■建物概要 (予定)

所在地	: 福岡市中央区天神一丁目11番
敷地面積	: 約8,600㎡ (約2,600坪)
延床面積	: 約147,000㎡ (約44,000坪)
階数	: 地上19階、塔屋1階、地下4階
建物高さ	: 約97m
駐車場台数	: 210台 ※敷地内(平置き+機械式、一部ハイルーフ対応)
駐輪場台数	: 自動二輪車 31台、自転車 513台※原付52台含む
設計者	: 基本設計 株式会社日建設計 実施設計 鹿島建設株式会社
外装デザイン	: Kohn Pedersen Fox Associates (KPF) ※スカイロビー、オフィス共用部、1階共用部の内装デザインも担当
商業内装デザイン	: 株式会社乃村工務社
ホテル内装デザイン	: 株式会社NAP建築設計事務所
施工者	: 鹿島・安藤ハガマ・松本・西鉄建設 特定建設工事共同企業体
用途	: オフィス、商業、ホテル、カンファレンス 他

■スケジュール

2021年12月	新築工事着工
2024年12月	竣工 (予定)



以上