

令和7年度 第1回 都市計画サロン 報告

日時：令和7年6月23日（月）

参加者：12名（オンライン含む）

演題：「エリアマネジメント目線で見た博多のまちづくり」

講師：内野豊臣氏（博多まちづくり推進協議会）

講演内容：

【博多駅の変遷】

福岡市の交通の要衝である博多駅の歴史は、都市の発展と深く関係している。初代および2代目の博多駅は、現在の祇園町（出来町公園付近）に位置していたが、利用客の増加と都市機能の拡大に対応する必要が生じたため、3代目より現在の博多駅の位置へと移転（600メートル）した。移転について、当時の地図や写真を用いて、駅周辺の地理的変遷や都市構造の変化に関する説明がなされた。

【博多駅地区土地区画整理事業】

博多駅地区における土地区画整理事業は、対象面積が約270万平米と、当時としても極めて大規模なものであった。この地域には戦前から多くの寺社仏閣が建立されており、緑地としての機能も担っていたことから、新たに整備される公園の面積は必要最低限に抑えられ、計画が進行した。

また博多駅は移転に伴い、線路の配置が変更されたことにより、都市軸に対する角度が変わり、広い範囲で道路網の見直しが必要となった。そのため、以前から地区内に存在していた推計1万～1万2千棟の建築物のうち、約半数にあたる5,723区もの支障家屋が移転または除却されることとなった。保留地処分は旧線路跡地や駅前一等地など、全宅地面積の約10%を確保し、これを売却することで整備資金の一部を賄った。保留地の割合は平均が2～3割ということからすると、比較的少ない割合であったといえる。これは、当時の好景気を背景に、保留地が高値で売却されたことによる。福岡市の都市開発政策にも弾みをつけた。この事業を通じて放射状の道路整備が実現し、都市全体の回遊性が向上するなど、都市構造に大きな変化をもたらしている。一方で、保留地処分が少ないことに起因して、現在の駅周辺の大街区が限定的となってしまっている。

本事業の一環として、福岡市は全国で初めて「高層建築物設置奨励条例」を制定し、博多駅周辺の一部区域において、固定資産税を最大3年間減免する措置を講じた。この制度により、当初は少なかった高層建築物が増加し、固定資産税の税収も増加するなど、まちづくり政策として大きな成果を上げたと評価されている。総じて、博多駅エリアはこの区画整理事業によって近代都市として再構築された地域であり、集中的かつ短期間にビル群が建設されたことになった。短期間で都市空間が大きく変わったが、当時新たに建設されたビル群は現在においては一斉

に更新期を迎えているという課題も抱えている。

【博多コネクティッド】

博多コネクティッドは、福岡市による都心部機能更新誘導方策の一環として、令和元年（2019年）に始動した取り組みであり、現在は7年目を迎えている。本施策は、福岡都心のもう一つの核である天神地区における「天神ビッグバン」に続く形で始まったものであり、天神ビッグバンより約4年遅れて始動している。また博多コネクティッドの始動に合わせて「博多駅エリア発展協議会」も設立され、民間主体による地域活性化の動きが本格化した。この協議会の下では、民間事業者が再開発に取り組みやすくなるための誘導策として「博多コネクティッドボーナス」が設定された。建て替え・新規建設を促す取り組みであったが、これまでに認定を受けたビルはわずか4棟にとどまっている。当初想定されたほどには建替えが進んでいない要因の一つとして、航空法によるビルの高さ制限（建物高さ約60m）が影響していることが考えられる。

多くの都市では、駅直近に超高層の再開発により都市機能を一極集中する傾向にあるが、博多駅地区においては、建物の高さ制限のゆえ、駅周辺に多様な都市機能が広がる「駅まち空間」として、エリアの一体的なまちづくりが求められている。駅とまちのつながりというコンセプトが「博多コネクティッド」の由来とも言える。

【博多まちづくり推進協議会】

博多まちづくり推進協議会は、2008年に発足し、現在では約200の会員が所属している。博多は、業務施設のみならず歴史文化遺産から商業施設に至るまで、多様な都市機能とアイデンティティを備えた地域である。協議会設立の背景には、都心部のまちづくりにおける天神の一極集中を避け、博多駅周辺をもう一つの核に位置付け、都市としてのバランスある発展を実現したいというねらいがあった。そのなかで、官民ともに住民・企業・行政が協働してまちづくりに取り組む「エリアマネジメント方式」の必要性に着目し、地域主体のエリアマネジメント団体として「博多まちづくり推進協議会」が設立された。協議会は2009年に「博多駅地区まちづくりガイドライン」を策定し、目指すべき将来像とその実現に向けた方針・方策を明示している。

現在では社会状況の変化や都市課題の多様化を踏まえ、当該ガイドラインの改訂作業を進めている。今後も地域の特性を活かしながら、持続可能で魅力ある都市空間の創出をめざして活動を続けていく。
意見交換：

参加者からは、博多駅建て替えの歴史的経緯から、現在進行中の「博多コネクティッド」事業の実態に至るまで、幅広いテーマにわたって活発な意見交換が行われた。時代の変化とともに変容を遂げてきた博多駅地区の都市環境が、今後も市民にとって利便性の高いまちであり続けるためには、行政機関のみならず民間企業や地域住民を含む多様な主体による協働が不可欠であると考えられる。

（文責：北九州市立大学 仙波大海）