

他都市事例①

横浜市関内駅周辺地区のまちづくり と旧庁舎街区の利活用について

◆横浜市都心臨海部のまちづくりについて

- 横浜市の都心臨海部は、地区特性の異なる「5地区」の中に、都心機能がコンパクトに集積され、多様な魅力を兼ね備えた都心が形成。
- 特に、高度経済成長期以降の、「みなとみらい21地区」の都心開発により、当時分断されていた「横浜駅周辺地区」と「関内・関外地区」の二つの核がつながり、それぞれが一体化した新しい都心臨海部が形成されている。

みなとみらい21地区、横浜駅周辺地区

- 国際的な企業が立地する業務拠点をはじめ、広域的な商業拠点、国内有数の大規模コンベンション施設など、横浜経済をけん引する都心機能がコンパクトに集積。

関連計画

【みなとみらい21地区】：街づくり基本協定や地区計画 等
 【横浜駅周辺地区】：エキサイトよこはま22（まちづくり指針）等



※1



出典：横浜市HPより

関内・関外地区

- 古くからの地場産業や、個性豊かな界隈など、都市の活動を支える様々な機能が集積し、近年では特に、港町ならではの個性的で魅力ある資源を活かした文化芸術活動が展開され、都市の新しい価値や魅力が創出。

関連計画

関内・関外活性化推進計画 等



出典：横浜市HPより

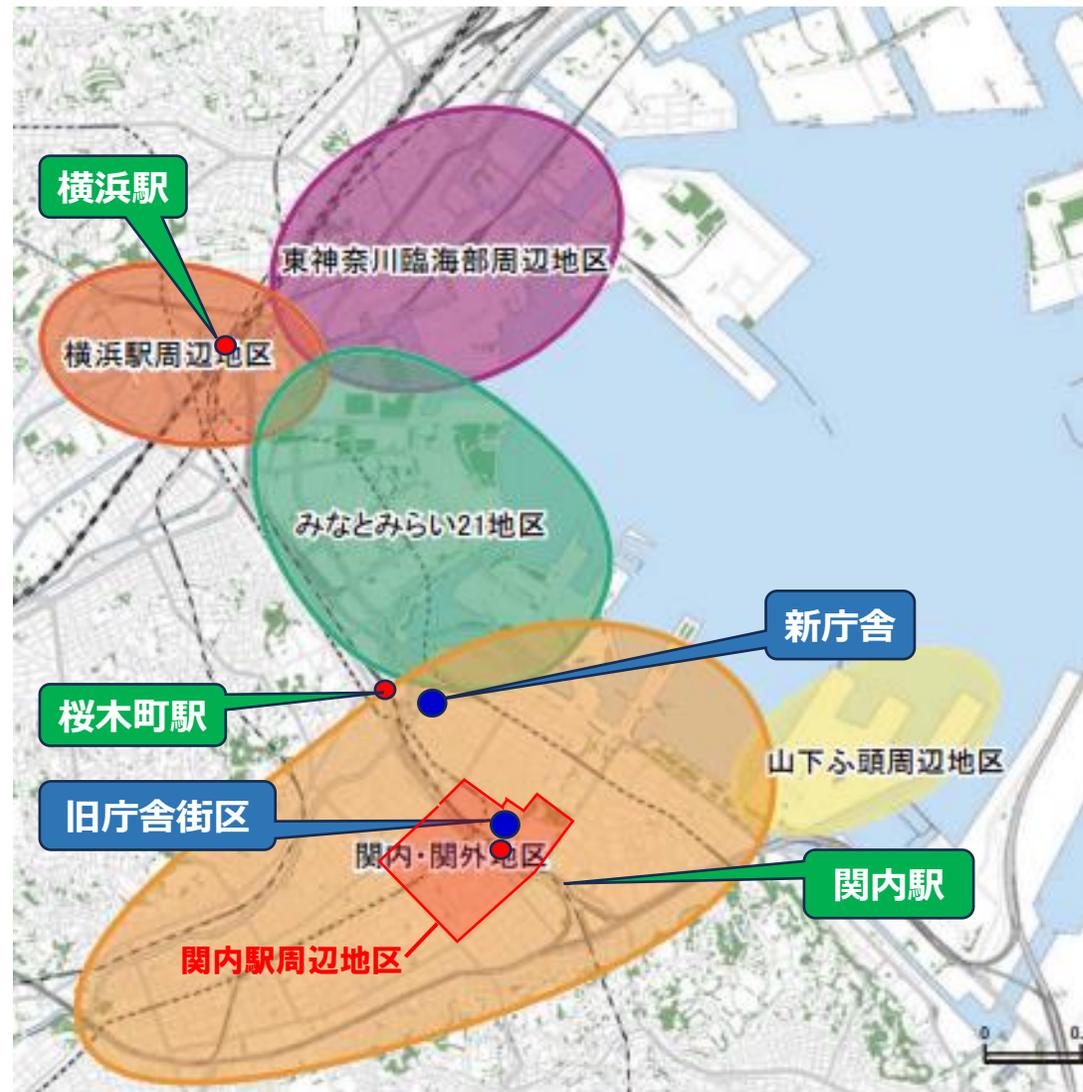


※2



出典：横浜市HPより

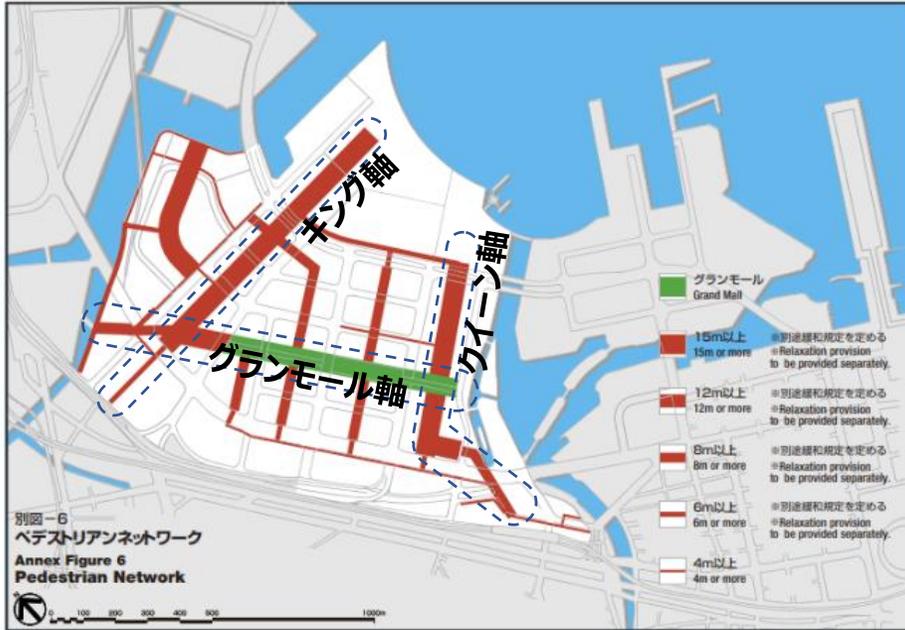
P2



◆みなとみらい21地区のまちづくりの取組について②

- 特に、「みなとみらい21地区」のまちづくりの特徴の一つとして、都心における歩行者空間のネットワークが挙げられる。
 - 「街づくり基本協定（S63年）」の中で、街区をつきぬける形でペDESTリアンウェイを整備することが記され、H4年には、協定の関連細則として「ペDESTリアンデッキ設置指針」が制定され、整備にあたっての具体的なルール（幅員や高さ等の通行性能、デザイン等）が定められた。
- ※更に、「地区計画」による法的担保により、地区施設としての安全で快適な歩行者空間のネットワークが形成されている。

出典：（一社）横浜みなとみらい21 HPより



みなとみらい地区における歩行者空間のネットワーク

ペDESTリアンデッキ設置指針（抜粋）

2. 指針の目的

○みなとみらい21地区にふさわしいペDESTリアンネットワークを確保する。

4. 調整機関

- 詳細に係わる調整業務は、（一社）横浜みなとみらい21が関連する地権者、横浜市、独立行政法人都市再生機構との調整のもとに行う。
- この調整業務を進める上で、みなとみらい21地区の公共施設デザイン諮問機関である「公共施設デザイン調整会議」と連携を図っていくものとする。

6. 幅員・高さ

○地区全体のペDESTリアンデッキを連続した一連の施設として機能させるために、その幅員は、「街づくり基本協定」に示された地区全体のペDESTリアンネットワークと整合した幅員とする。

10. 建築物とペDESTリアンデッキとの関係

○建築物と一体になったペDESTリアンデッキ計画の奨励。

11. アクティビティフロア、コモンスペース

○ペDESTリアンデッキに設置されるアクティビティフロアの奨励。



キング軸



グランモール軸



※庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等
検討委員会委員より写真提供

施設内を通過するルート



アトリウムを兼ねたルート



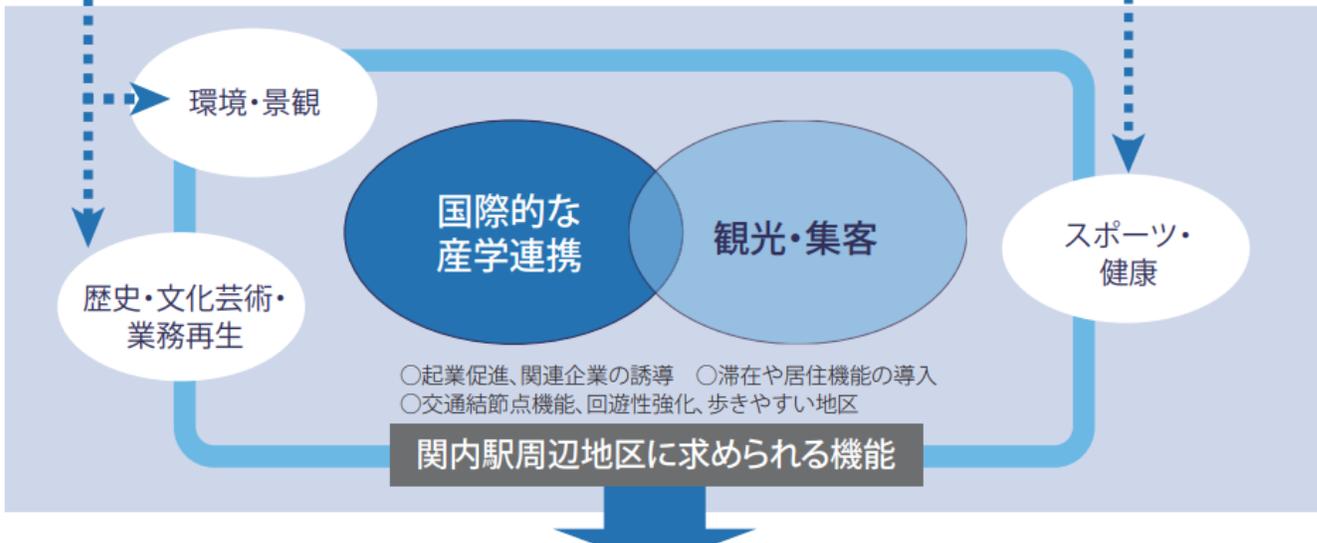
動く歩道を併設したルート P4

◆ 関内・関外地区のまちづくりの取組について

- 「関内・関外地区」では、周辺地区開発による都市構造や社会・経済情勢の変化によって、商業機能の低下や回遊性の向上などが課題であったため、市庁舎の移転や周辺市有地の活用等の新たなまちの動きを契機とし、関内駅周辺を核とした地区の活性化を目指すこととした。
- 特に、市庁舎移転後の新たなまちづくりと現市庁舎街区における開発計画は、今後の関内・関外地区をはじめとした都心臨海部全体にとって非常に重要であり、現市庁舎街区活用の公募に合わせ、新たなまちづくりの方向性等を示す「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」を策定。

関内・関外地区のまちづくりに関する施策 **関内・関外地区活性化推進計画 (H22)** 出典：横浜市HPより

- 文化芸術創造都市施策の基本的な考え方 (H24)
- 横浜市都心臨海部再生マスタープラン (H27)
- 山下ふ頭開発基本計画 (H27) 等



まちの新たな動き

- ◇ 横浜都心臨海部における観光ニーズの上昇
- ◇ 市庁舎の移転
- ◇ 横浜文化体育再整備・横浜スタジアムの機能強化



出典：横浜市HPより

市庁舎の移転



出典：横浜市HPより

横浜スタジアムの機能強化

関内駅周辺地区を核とした関内・関外地区の活性化

- 「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとし、業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進。
- 来街者や住民が安心して楽しく歩ける「歩きやすい地区」となることを目指し、通り沿いに連続した賑わいの創出や歩行者目線の景観形成、駐車場設置の地区ルール、自動車流入の抑制などを進める。

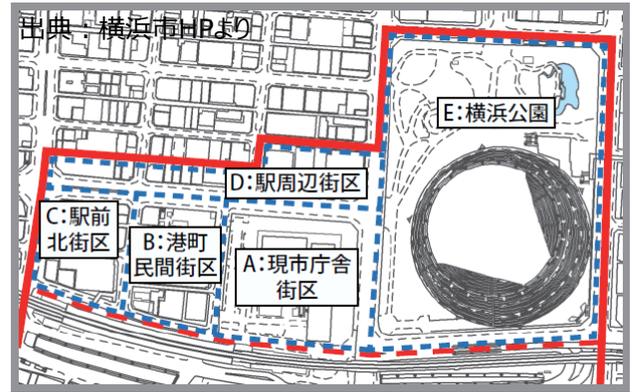
◆関内駅周辺地区のまちづくりの取組について①

●エリアコンセプトブックでは、第1章において「関内駅周辺地区の新たなまちづくり」、第2章において、現市庁舎街区の公募の提案者に向けたメッセージとして、募集要項と連動した複数の望ましい活用イメージ例など、「現市庁舎街区活用に期待するもの」を示している。

エリアコンセプトブック第1章 「関内駅周辺地区の新たなまちづくり」

(1) 関内エリア

① 機能の誘導 ～「国際的な産学連携」「観光・集客」の強化～



関内側エリア



旧市庁舎街区



関内駅前地区
港町民間街区、駅前北街区

② 景観の誘導 ～関内地区の玄関口として、魅力と品格のある景観形成～

- 関内地区の玄関口としての風格のある景観と、多くの人で賑わう魅力的な駅前空間の形成
- 大通り公園から横浜公園、さらに海沿いへとつながる緑の軸線沿いの魅力ある歩行者空間の形成
- 「開港の地」としての歴史性

普遍的な景観形成上の要素として継承

③ 「観光・集客」に資する交通機能の導入 ～人が集まり、周辺と結ばれる拠点をつくる～



- 「観光・集客」に資する交通機能の導入
- 駅前の広場空間の創出・安全で快適な歩行者空間の整備等

(2) 関外エリア

回遊性、賑わいの形成のための市有地活用と軸線整備



関外側エリア



横浜文化体育館再整備事業

(3) 関内側エリアと関外側エリアとの連携強化



出典：横浜市HPより

既存道路空間の再整備、沿道の連続的な賑わいの創出

◆関内駅周辺地区のまちづくりの取組について②

エリアコンセプトブック第2章 「現市庁舎街区活用に関するもの」

(1)旧庁舎跡街区に求める役割

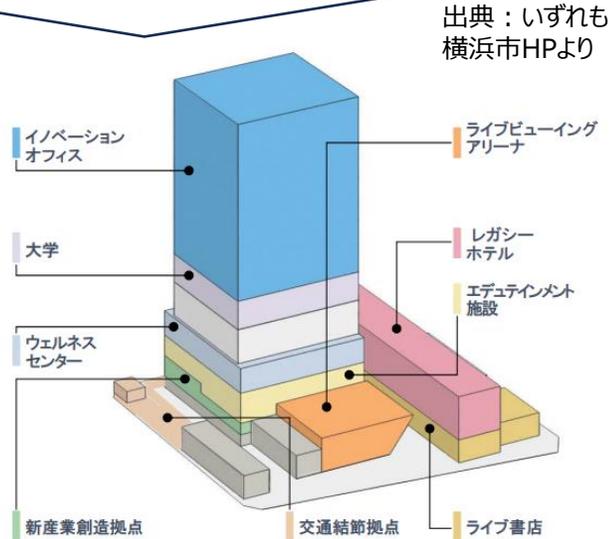
「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核づくりを行う

国際的な産学連携

イノベーションオフィス	58,900㎡
新産業創造拠点	3,600㎡
ウェルネスセンター	4,700㎡
大学	12,800㎡

観光・集客

ライブビューイングアリーナ	3,000㎡
レガシーホテル	17,000㎡
交通結節拠点 (土地面積)	1400㎡
エデュテインメント施設	6,800㎡
ライブ書店	2,300㎡



※パース・図面等については、いずれもR3年2月時点のもの

(2)歩行者動線と広場

- 現市庁舎街区が、関内地区において希少な大規模な空間であることを活かす
- 関内地区のヒューマンスケールの街並みと親和するという2つの視点による、歩行者動線と広場の提案を求める

※パース・図面等については、いずれもR3年2月時点のもの



駅前広場・屋内・屋外の3種類のオープンスペースで構成する駅前空間「関内フロント」を整備し、多様なアクティビティが溢れる新たな街の顔を創出



(3)横浜らしいまちなみ景観

これまで形成してきた横浜の景観がより良いものになるよう誘導



出典：いずれも横浜市HPより



※パース・図面等については、いずれもR3年2月時点のもの



低層部の存在感を高めると共に、高層部は、周辺へのインパクトを抑制する、透明感のあるデザイン

(4)関内駅周辺地区のマネジメント

現市庁舎街区の事業者には、将来的に、関内駅周辺地区のマネジメントにおける中心的な役割を担うことを期待

エリア価値が向上するよう、地域関係者とともに、地区のマネジメント活動を推進。そのための安定かつ多様性のある財源を確保。

他都市事例②

天神地区のまちづくり と公用地の利活用について

◆天神地区のまちづくりの取組について①

- 天神地区では、福岡県西方沖地震（2005年3月）の被害による耐震性向上が急務であった。加えて、オフィスの供給力不足といった課題があったが、航空法の高さ制限がネックとなり、ビルの建て替えが進まなかった。
- このようななか、国家戦略特区の指定（2014年）によって可能となった航空法の高さ制限のエリア単位での特例承認と、市独自の容積率緩和制度等をあわせて、民間によるビルの建替えを促すプロジェクトとして「天神ビッグバン」がスタートし（2015年～）、建て替えが一気に進んだ。
- 本プロジェクトは、ハード整備だけでなく、ソフトのアップデートを真の目的とし、生まれ変わったハードに、高付加価値なビジネスを集積させることで、若い人にとってより大きな夢が叶うまち、世界から選ばれるまちを目指している。

規制緩和による民間活力を活かした建替え誘導

天神未来創造

天神ビッグバン

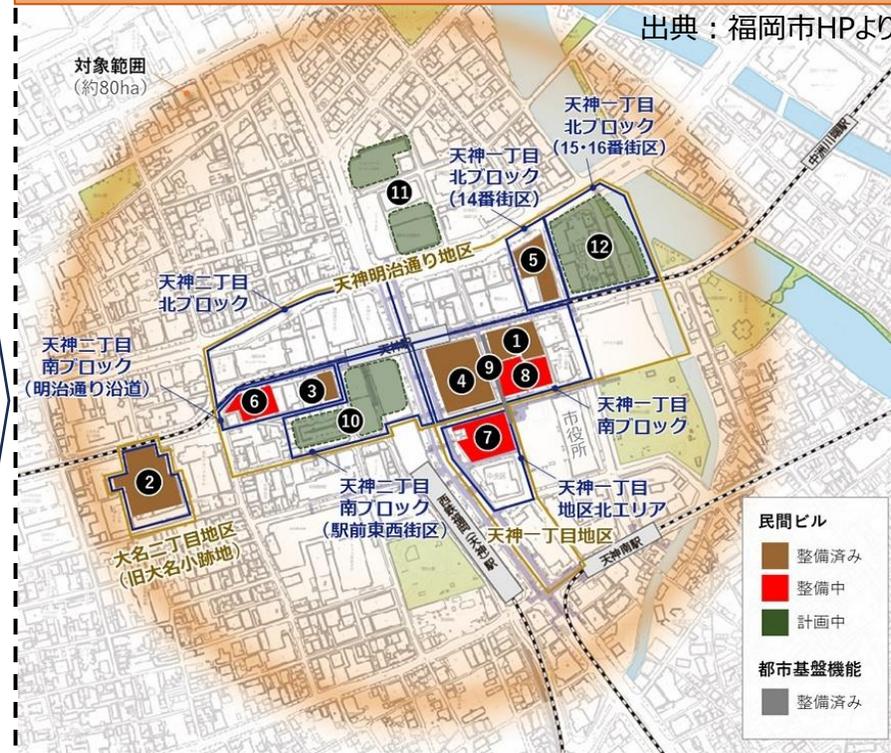
認定要件：魅力あるデザイン性に優れたビル

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

インセンティブ

- 容積率の緩和
- 認定ビルへのテナント優先紹介
- 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（専用融資商品）
- 行政による認定ビルPR
- 都心周辺部駐車場の優先利用

高付加価値なビジネスの集積



1 / 天神ビジネスセンター【詳細】



2 / 福岡大名ガーデンシティ【詳細】



3 / ヒューリックスクエア福岡天神【詳細】



4 / ONE FUKUOKA BLDG.【詳細】



5 / 天神ブリッククロス【詳細】



6 / 天神住友生命FJビジネスセンター【詳細】



7 / (仮称)天神1-7計画【詳細】



8 / (仮称)天神ビジネスセンター2期計画【詳細】



9 / 因幡町通り地下通路



10 / 天神二丁目南ブロック駅前東西街区



11 / 福岡中央郵便局およびイオンショッピングセンター福岡の段階連続建替えプロ



12 / 天神一丁目15・16番街区

「本社機能・成長分野」の企業立地毎年度50社超（令和元年度～令和6年度）

都心部の機能を高め、新たな空間や雇用、税収等が生み出されている

◆天神地区のまちづくりの取組について②

- 福岡天神地区では、「天神明治通り地区」（約17ha）の地権者で構成される「天神明治通りまちづくり協議会」がH20年(2008年)に設立され、当該地区の将来像のビジョンや都市機能の方針、空間整備の方針などを定めた「**グランドデザイン（H21年策定）**」が策定されている。
- 本地区（地区計画区域内）では、**新築等の建築等行為を行う事業者は、行政手続きを行う前に、本協議会との事前協議が必須**となっているなど、民間主体での取組が確立されており、行政による支援施策と併せた公民連携によるまちづくりが推進されている。

天神地区の取組

年	天神地区の取組み	主要PJ（天神地区）
2005	福岡西方沖地震発生（震度6弱）	
2008	福岡市都心部機能更新誘導方策 天神明治通りまちづくり協議会設立（産学官連携）	
2009	天神明治通り グランドデザイン	
2011	天神明治通り グランドデザイン実現の手引書	
2012	特定都市再生緊急整備地域の指定	
2013	天神明治通り地区地区計画（都市計画決定）	
2014	国家戦略特区指定 建物高さ制限の緩和（国家戦略特区の活用）	
2015	天神ビックバン制度開始	
2016	ハイクオリティホテル制度（容積緩和制度拡充等）	2021：天神ビジネスセンター 2023：大名ガーデンシティ
2020	TEAM FUKUOKA設立 （産官学連携：国際金融機能誘致） 感染症対応シティ制度（容積緩和制度拡充等）	2024：ヒューリックスクエア 2024：ワン・フカ・ビルディング 2025：天神ブリックロス 2025：天神住命FJビジネスセンター
2025	グリーンビル促進事業（容積緩和制度拡充等）	2026：天神1-7計画 2026：天神ビジネスセンター2期

天神明治通りまちづくり協議会会員

	北ブロック	南ブロック	北ブロック	南ブロック
正会員（32者）	（理事）福岡地下街開発 日本生命保険 紙与産業 みずほ銀行、積水ハウス 大和証券、よし田 エスティエンジニアリング 千歳コーポレーション 綾杉不動産、水鏡神社 日鉄興和不動産	（会長会社）西日本鉄道 （理事）福岡地所 富国生命保険	（副会長会社）九州電力 （副会長会社）福岡銀行 （理事）野村不動産 （理事）平和不動産 竹中工務店 天神ホワイトビルディング 室町建物、電気ビル	（理事）西部ガス 新天町 ヒューリック、協和ビル 朝日新聞社 三井住友銀行 パルコ 住友生命保険 日本都市ファンド 投資法人
特別会員（6者）	福岡市、福岡県、福岡県中央警察署、UR都市機構、出口敦（顧問）、西高辻信良（特別顧問）			
賛助会員（14者）	西日本シティ銀行、日本政策投資銀行、日本設計、西日本電信電話、QTnet、日建設計、三菱UFJ銀行、三菱地所、日本郵政不動産、NTT都市開発、毎日新聞社、三井住友信託銀行、東急不動産、三井不動産			

天神明治通りまちづくり協議会との事前協議スキーム

※天神明治通り地区地区計画区域内では、行政手続きを行う前に、本協議会との事前協議が必須



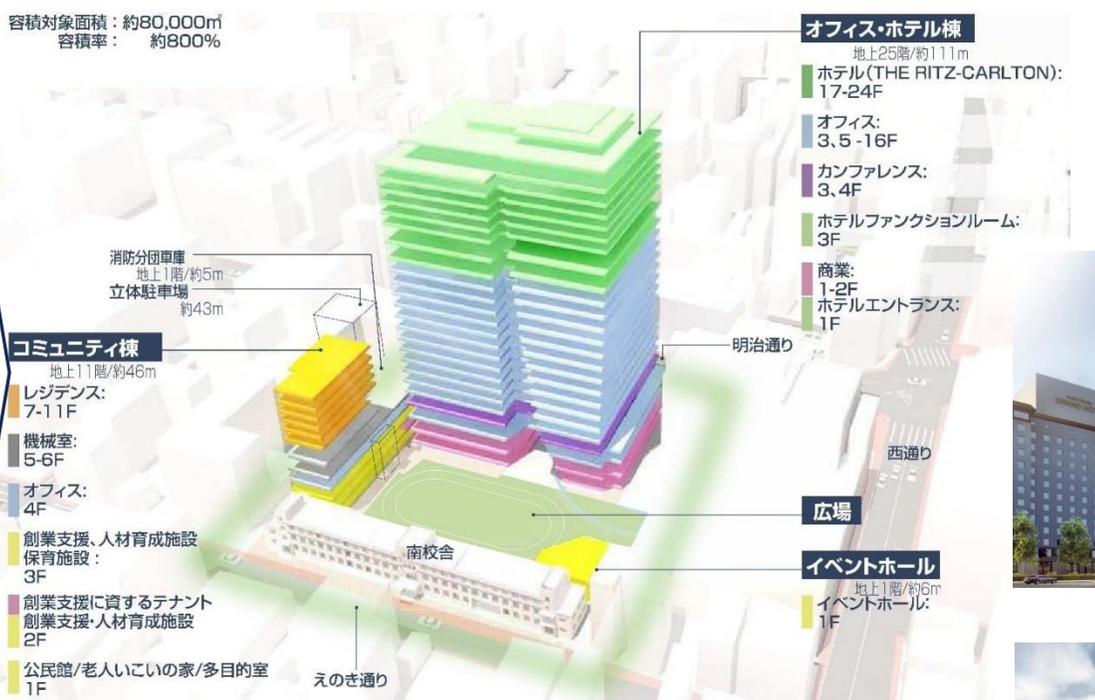
◆天神地区内の公用地（旧大名小学校跡地）の活用について

●天神ビッグバン対象地区内の公用地（旧大名小学校跡地）では、市民意見や民間事業者の提案を盛り込んだ「跡地活用プラン」等を通じ、ハイクオリティホテルや創業支援施設等の都市機能の誘導とともに、市民・地元住民が利用できる広場や公共空間等の整備を実現している。

評価項目

1 全体計画	
(1) 基本方針	① 事業の基本方針
(2) 計画の実現性	① 事業の実施体制等
	② 事業収支計画等
(3) 地域貢献	① 地域経済・地域コミュニティへの貢献
(4) 実施方針	① 土地利用計画
	② 意匠・景観
	③ 安全・安心への配慮
	④ 環境への配慮
2 施設計画	
(1) 広場	
(2) 公共施設	① 公民館・老人いこいの家
	② 多目的空間（ギャラリーを含む）
	③ 消防分団車庫
(3) 民間施設	① オフィス（大規模なフロア面積，高度なセキュリティ等）※要求水準は別途規定
	② ホテル（高い質と品格，ゆとりある客室等）※要求水準は別途規定
	③ 創業支援・人材育成 施設
	④ 保育施設
	⑤ その他提案施設等
3 維持管理・運営計画	

福岡大名ガーデンシティ ザ・リッツ・カールトンを含む複合施設（令和5年6月全面開業）



ホテル客室からの眺望



出典：福岡市HPより

明治通り東側からの全景



出典：福岡市HPより

広場東側



出典：福岡市HPより

出典：福岡市HPより

新たに生まれた広場ではマルシェ等のイベントの他、地域の夏祭りや運動会も開催