

# 福岡市中心市街地の活性化に向けた 新たな試み

—民間活力を利用した中心市街地の更新—

# 후쿠오카시 중심 시가지의 활성화를 향한 새로운 시도

- 민간활력을 이용한 중심시가지 변화 -

佐賀大学 有馬 隆文  
사가대학 아리마 타카후미

## なぜ「福岡市の事例」を紹介するのか

### 人口規模

福岡市人口 約159万人（2023年10月末 登録人口）

大田市人口 約144万人（2023年10月）

⇒人口規模が同じ都市の事例は有用であるから。

## 「후쿠오카시 사례」의 소개이유

### 인구 규모

후쿠오카시 인구 약 159만명(2023년 10월말 등록 인구)

대전시 인구 약 144만명(2023년 10월)

⇒인구 규모가 비슷한 도시 사례는 도움이 될 것으로 판단

# 福岡市の紹介 후쿠오카시의 소개

# 福岡市の紹介／후쿠오카시의 소개



# 福岡市の紹介／후쿠오카시의 소개

日本を代表する大都市（人口100万人以上）  
／일본을 대표하는 대도시(인구 100만명 이상)

人口100万以上の 政令都市	人口/인구	面積/면적	人口密度 /인구밀도	性格/성격
札幌市／삿포로시	1,969,918	1,121.26	1,756.88	地方都市／지방도시
仙台市／센다이시	1,097,814	786.35	1,396.09	地方都市／지방도시
さいたま市／사이타마시	1,344,850	217.43	6,185.21	大都市圏／대도시권
横浜市／요코하마시	3,771,766	438.01	8,611.14	大都市圏／대도시권
川崎市／가와사키시	1,545,604	142.96	10,811.44	大都市圏／대도시권
名古屋市／나고야시	2,326,683	326.5	7,126.13	大都市圏／대도시권
京都市／교토	1,443,486	827.83	1,743.70	大都市圏／대도시권
大阪市／오사카시	2,770,520	225.33	12,295.39	大都市圏／대도시권
神戸市／고베시	1,499,887	557.05	2,692.55	大都市圏／대도시권
広島市／히로시마시	1,185,505	906.69	1,307.51	地方都市／지방도시
福岡市／후쿠오카시	1,642,571	343.47	4,782.28	地方都市／지방도시

# 福岡市の紹介／후쿠오카시의 소개

福岡市は、この近年、人口増加が著しい  
 総務省発表、令和4年1月1日から令和4年12月31日までの間の人口動態によると、  
**最も人口増加数の多い市区は福岡県福岡市（13,133人）。**

후쿠오카시는 최근 몇 년간 인구 증가가 극명.  
 총무성 발표에 따르면, 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지의 인구 동태 중,  
**가장 인구 증가수가 많은 시구는 후쿠오카현 후쿠오카시(13,133명)이다.**

第18-1表 人口増加の多い市区【総計】(令和4年中)

順位	市区名	人口増減数 人
1	ふくおかし 福岡市 (福岡県)	13,133
2	大阪市 (大阪府)	9,390
3	さいたまし さいたま市 (埼玉県)	7,107
4	こうとうく 江東区 (東京都)	6,930
5	つくばし つくば市 (茨城県)	5,661
6	としまく 豊島区 (東京都)	5,362
7	しんじゅく 新宿区 (東京都)	5,057
8	みなとく 港区 (東京都)	4,432
9	すみだく 墨田区 (東京都)	4,261
10	ながれやまし 流山市 (千葉県)	3,889

第18-2表 人口増加の多い町村【総計】(令和4年中)

順位	町村名	人口増減数 人	順位	町村名	人口増減率 %
1	くつちゃんちよう 俱知安町 (北海道)	847	1	しむかつぶむら 占冠村 (北海道)	13.43
2	あみまち 阿見町 (茨城県)	766	2	くつちゃんちよう 俱知安町 (北海道)	5.73
3	やえせちよう 八重瀬町 (千葉県)	729	3	はくぼむら はくぼ村 (長野県)	3.16
4	たいてい 台東区 (東京都)	611	4	くつちゃんちよう 俱知安町 (北海道)	2.93
5	あまがさ 阿まがさ町 (福岡県)	361	5	にせこ町 ニセコ町 (北海道)	2.87
6	かすやまち かすやまち (福岡県)	353	6	ひがしかわちよう ひがしかわちよう (北海道)	2.51
7	粕屋町 粕屋町 (福岡県)	279	7	なんぼろちよう なんぼろちよう (北海道)	2.28
8	かるいざわまち かるいざわまち (長野県)	269	8	なんかい町 南幌町 (北海道)	1.95
9	はくぼむら はくぼむら (長野県)	260	9	おんなそん おんなそん (沖縄県)	1.89
10	よしおかまち よしおかまち (群馬県)	252	10	よなくにちよう よなくにちよう (沖縄県)	1.83
	しょうわちよう しょうわちよう (山梨県)	252		かしまち かしまち (熊本県)	1.83
	昭和町 (山梨県)	252		嘉島町 (熊本県)	1.83

人口増加数No1 / 인구 증가 수 No1



# 福岡市の紹介 ／ 후쿠오카시의 소개

## 都市の特徴 ／ 도시의 특징

### 市街地 / 시가지

- ・市街地密度が高い
- ／ ・ 시가지 밀도가 높은
- ・超高層ビルがない
- ／ ・ 초고층 빌딩 없음

### アクセス / 액세스

- ・アジアの都市に近い
- ／ ・ 아시아 도시들과 가까움
- ・自然がそばにある
- ／ ・ 자연환경이 근접함

### 活気 / 활기

- ・2つの中心をもつ
- ／ ・ 2개의 중심을 가진
- ・街なかには活気がある
- ／ ・ 중심시가지는 활기가 있음



## 福岡市の特徴／도시의 특징

住みたいまちランキングで4年連続全国1位  
／살고 싶은 도시 랭킹 「4년 연속 전국 1위」

(更新日 2023年10月13日 | 公開日 2014年2月14日)

住みたい、行きたい、働きたい  
- 住みたい街ランキング -

1位 福岡市

2位 那覇市

3位 横浜市

4位 仙台市

5位 大阪市

1位  
全国

4年連続  
(2020 ~ 2023)

FUKUOKA CITY





## 福岡市の特徴 / 도시의 특징

クルーズ船寄港回数は全国1位  
 / 크루즈선 운항 횟수는 전국 1위

クルーズ続々、もうどうにも止まらない!?

-クルーズ船寄港回数 (2018年) -



4年連続!

1位  
全国

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
1位	横浜	博多	博多	博多	博多
2位	博多	長崎	長崎	長崎	那覇
3位	神戸	横浜	那覇	那覇	長崎
4位	那覇	那覇	横浜	横浜	横浜
5位	長崎	神戸	神戸	石垣	平良



## 福岡市の特徴／도시의 특징

空港アクセス時間の短さは世界48国中1位  
／도심에서 공항까지 접근성은 세계 48개국 중 1위

早っ！もう街なか！？

－ 空港アクセス時間の短さ(GPCI 2022)－

資料 森記念財団 都市戦略研究所

『世界の都市総合力ランキング Global Power City Index YEARBOOK 2022』



守ろう、つなごう、育てよう 福岡市のみどり  
- 保存樹の数 -



資料：国土交通省「都市緑化データベース」



保存樹ってなに？

まちなかにある緑を将来に渡り保全することを目的に、法律や条例等に基づき、一定の基準を満たす民有地の大木を保存樹に指定しています。





## 福岡市の特徴 / 도시의 특징

5年連続 開業率日本一  
/ 5년 연속 개업률 일본 제일

(UPDATE November 16, 2023 | UP July 12, 2021)

5 years in a row, The highest opening rate in Japan!  
We support your challenge!

- Business opening rate -

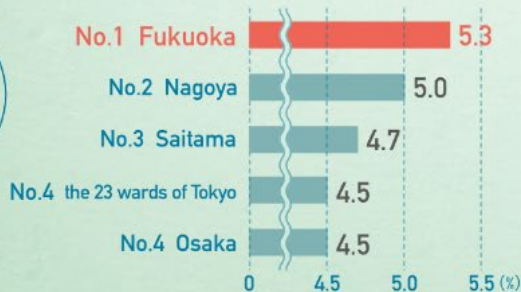
Business  
opening  
rate

5.3%

[FY2022]

No. 1  
Amongst  
21 cities  
5 years  
in a row

Cities with  
high opening  
rates



[Source] Fukuoka City Economy, Tourism & Culture Bureau

※Calculated by Fukuoka Asian City Research Institute based on employment insurance applicable establishments in "Employment Insurance Business Annual Report" (Ministry of Health, Labor and Welfare)

※Each labor bureau sums all areas, including the relevant metropolitan areas of each employment security bureau, and does not match the ordinance-designated cities or the administrative districts of the 23 wards of Tokyo.

## 福岡市の特徴 / 도시의 특징

### 都市開発投資の伸び率 / 도시 개발 투자의 성장률

まちへの投資が加速中!

- 着工建築物工事費予定額 -

● 着工建築物工事費予定額の伸び率 (2014 ~ 2019)

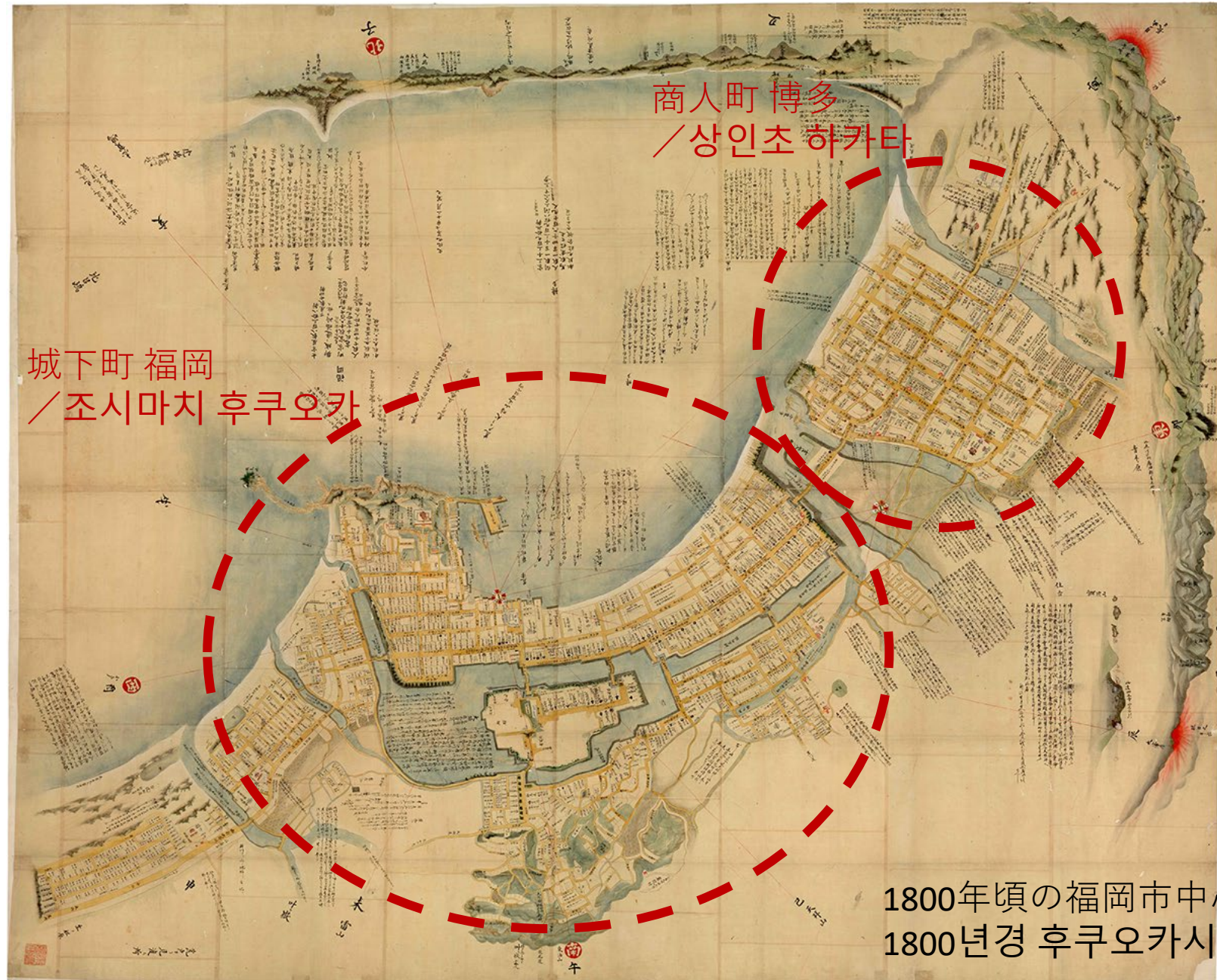
No.1  
福岡市 61.3%

● 福岡市の着工建築物工事費予定額 (全建築) の推移 (2014~2019)





福岡市中心市街地の紹介／후쿠오카시 중심 시가지 소개



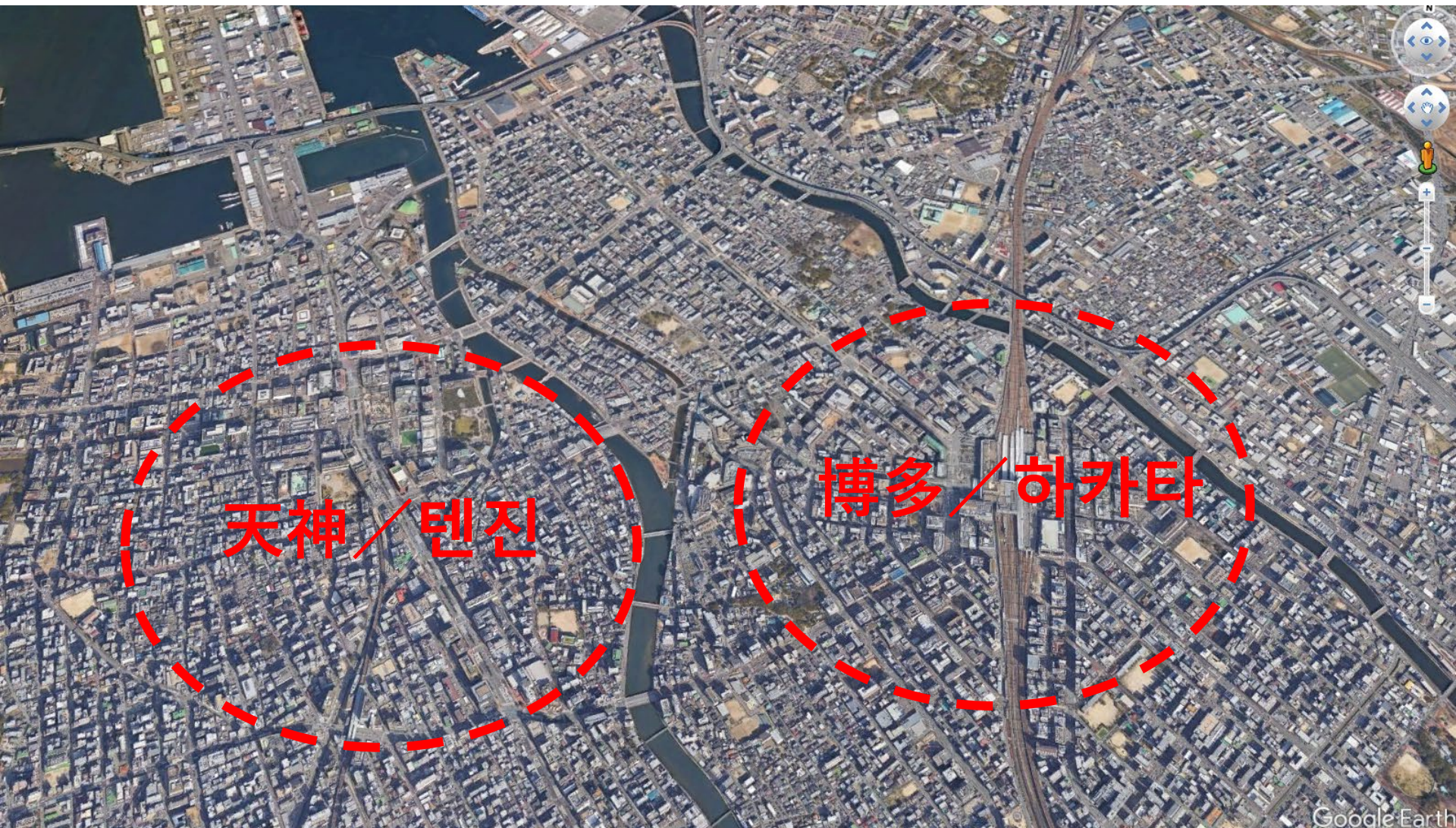
商人町 博多  
／상인초 히카타

城下町 福岡  
／조시마치 후쿠오카

1800年頃の福岡市中心部／  
1800년경 후쿠오카시 중심부



福岡市中心市街地の紹介／후쿠오카시 중심 시가지 소개



現代の福岡市中心部  
／현대의 후쿠오카시 중심부



# 天神／텐진





福岡市中心市街地の紹介  
／후쿠오카시 중심 시가지 소개

博多／하카타





福岡市中心市街地の課題／후쿠오카시 중심 시가지의 과제

中心市街地に立地する建物の建て替えが進まない。古い建物が多い。／중심 시가지에 입지하는 건물의 재건축이 진행되지 않는다. 오래된 건물이 많다.



博多駅周りの建物は1960年代に建てられている。上記地図は1960年時点。  
／하카타역 주변의 건물은 1960년대에 지어졌다. (본 지도는 1960년경 제작.)



福岡市中心市街地の課題／후쿠오카시 중심 시가지의 과제

中心市街地に立地する建物の建て替えが進まない理由  
／중심 시가지에 입지하는 건물의 재건축이 진행되지 않는 이유

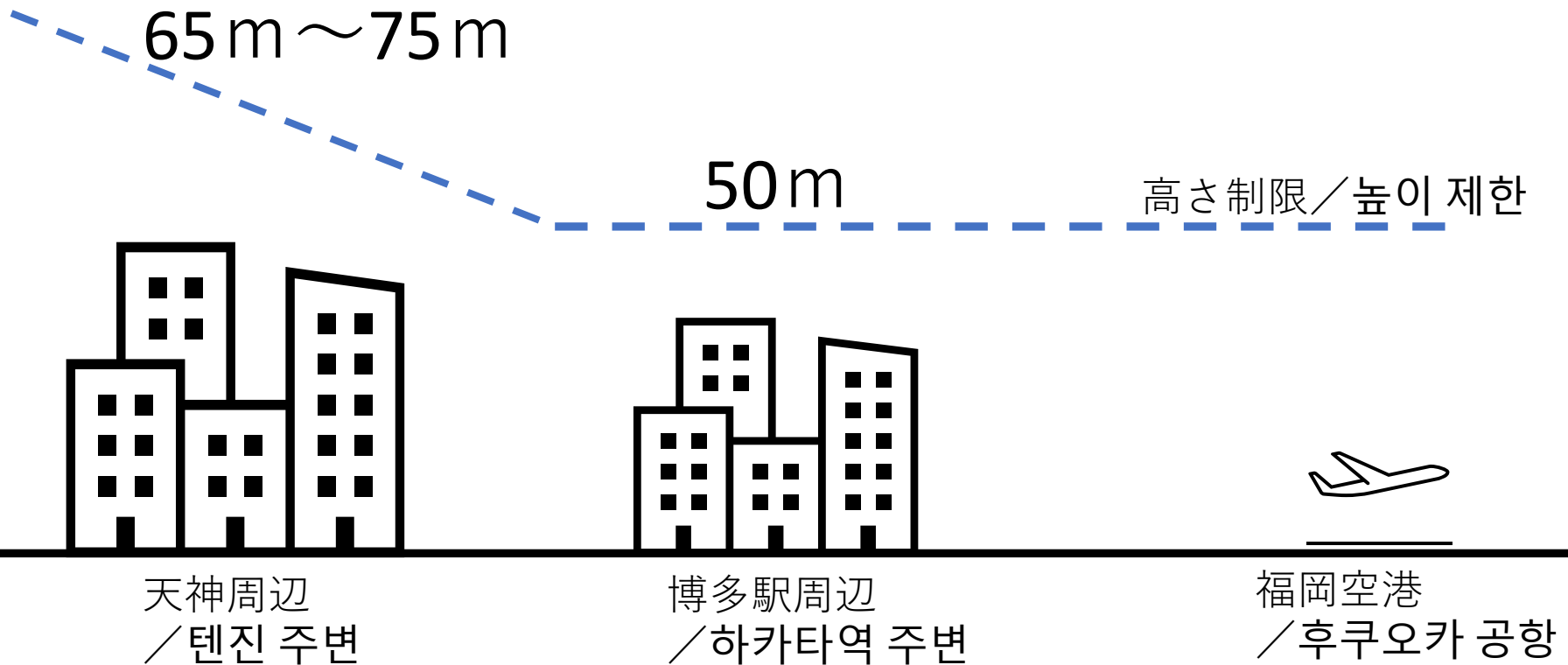
1) **建物高さの制限**：空港が中心市街地に近いので高い建物を建て替えられない。  
／건물 높이 제한：공항이 중심 도시 지역에 가깝기 때문에 높은 건물을 재건축 할 수 없다.

2) **建物容積の制限**：法律の関係で建物を建て替えると容積を小さくしなければならない。  
／건물 용적률 제한：법률 관계로 건물을 재건축하면 용적을 줄여한다.



ビルのオーナーは誰も建て替えたくない／  
건물의 소유주는 그 누구도 재건축 원하지 않는다.

1) **建物高さの制限**：空港が中心市街地に近いので高い建物を建て替えられない。  
／건물 높이 제한：공항이 중심 도시 지역에 가깝기 때문에 높은 건물을 재건축 할 수 없다.





福岡市中心市街地の活性化に向けた新たな試み／후쿠오카시 중심 시가지의 활성화를 향한 새로운 시도

福岡市中心市街地の課題／후쿠오카시 중심 시가지의 과제



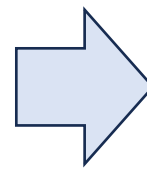
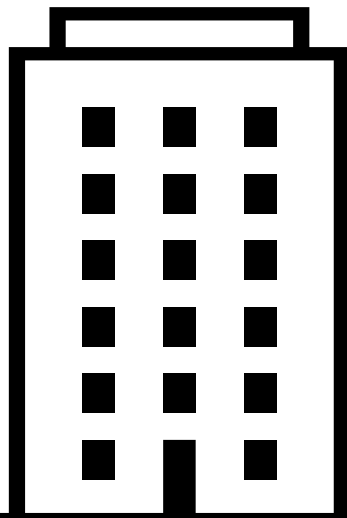
PHOTO : Fumio Hashimoto

2) **建物容積の制限**：法律の関係で建物を建て替えると容積を小さくしなけれならぬ。

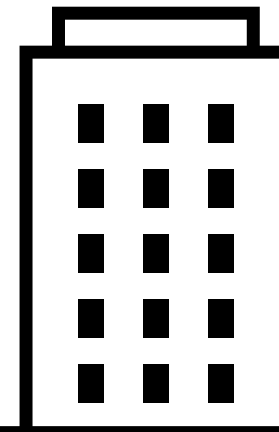
／건물 용적률 제한 : 법률 관계로 건물을 재건하면 용적률을 줄여한다.

旧建築基準法で建てれる容積  
／구 건축 기준법으로 지을 수 있는 용적률

現在の建築基準法で建てれる容積  
／현재의 건축 기준법으로 지을 수 있는 용적률



減少／감소





福岡市中心市街地の活性化に向けた新たな試み／후쿠오카시 중심 시가지의 활성화를 향한 새로운 시도

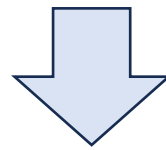
福岡市中心市街地の課題／후쿠오카시 중심 시가지의 과제





建物更新の仕組み／재건축 방침

今、魅力的な建物に建て替えてくれるなら、  
大きな建物を作っていいよ。  
／지금 매력적인 건물로 재건축한다면  
크고 높은 건물을 만들 수 있다.



天神ビックバン・プロジェクト  
／텐진 빅뱅 프로젝트

博多コネクティッド・プロジェクト  
／하카타 커넥티드 프로젝트

## 魅力的な建物とは？(매력적인 건물이란?)

1) 交通環境の改善につながる施設整備 + 100%  
／교통 환경 개선으로 이어지는 시설 정비 + 100%

2) 環境負荷を減らせる施設整備 + 50%  
／환경 부하를 줄일 수 있는 시설 정비 + 50%

3) 賑わい・憩いが生まれる空間を確保 + 50%  
／활기차고 휴식이 생기는 공간 확보 + 50%

4) 災害に強い施設 + 50%  
／재해에 강한 시설 + 50%

さらに高付加価値のビルには更なる上乘せ + 50%  
／고 부가가치 빌딩에 추가 상승 + 50%

建物更新の仕組み／재건축 방침

**高付加価値のビル**には更なる上乘せ + 50%  
／**고 부가가치 빌딩**에 추가 상승 + 50%

**高付加価値のビル**とは／**고부가가치 빌딩**이란?

天神ビックバン・プロジェクト／텐진 빅뱅 프로젝트

- 1) **デザイン性**の高いビル／디자인성이 높은 빌딩
- 2) 周辺ビルとの**連続性**／주변 건물과의 연속성
- 3) 木陰や花、緑化の推進／그늘과 꽃, 녹화의 추진
- 4) **ユニバーサルデザイン**／유니버설 디자인

博多コネクティッド・プロジェクト／하카타 커넥티드 프로젝트

- 1) **回遊空間**の創出／회유 공간의 창출
- 2) **広場空間**の創出／광장 공간 창출
- 3) 木陰や花、緑化の推進／그늘과 꽃, 녹화의 추진
- 4) **ユニバーサルデザイン**／유니버설 디자인

福岡市の新たな試み／후쿠오카시의 새로운 시도

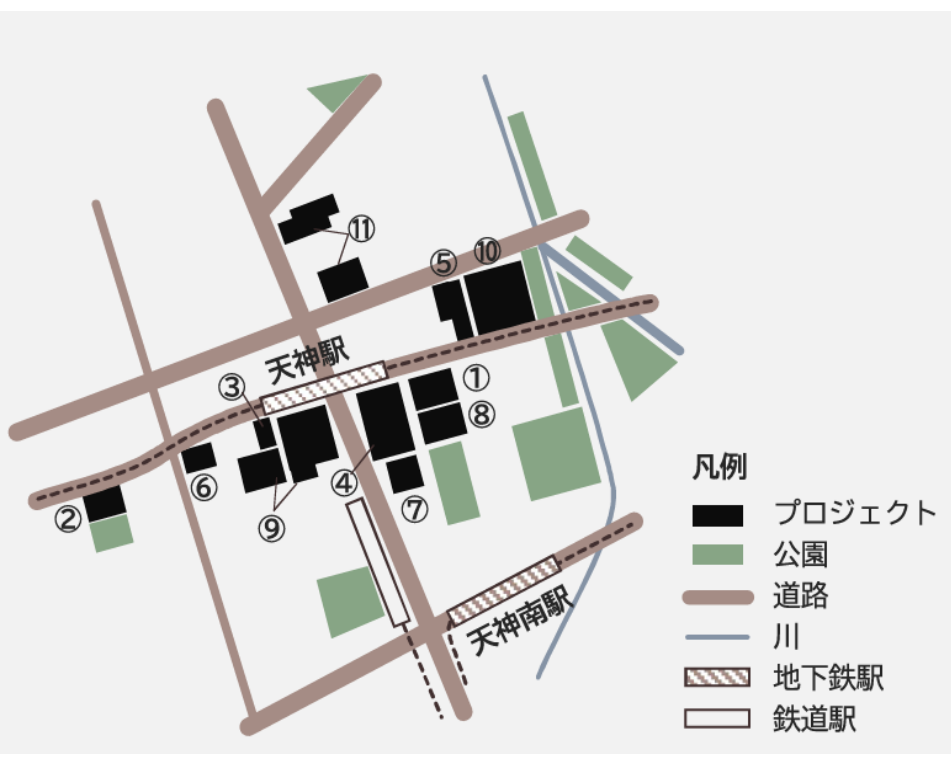


天神ビックバンと博多コネクティッドのプロジェクトは規制緩和を活用した官民連携の取り組み。

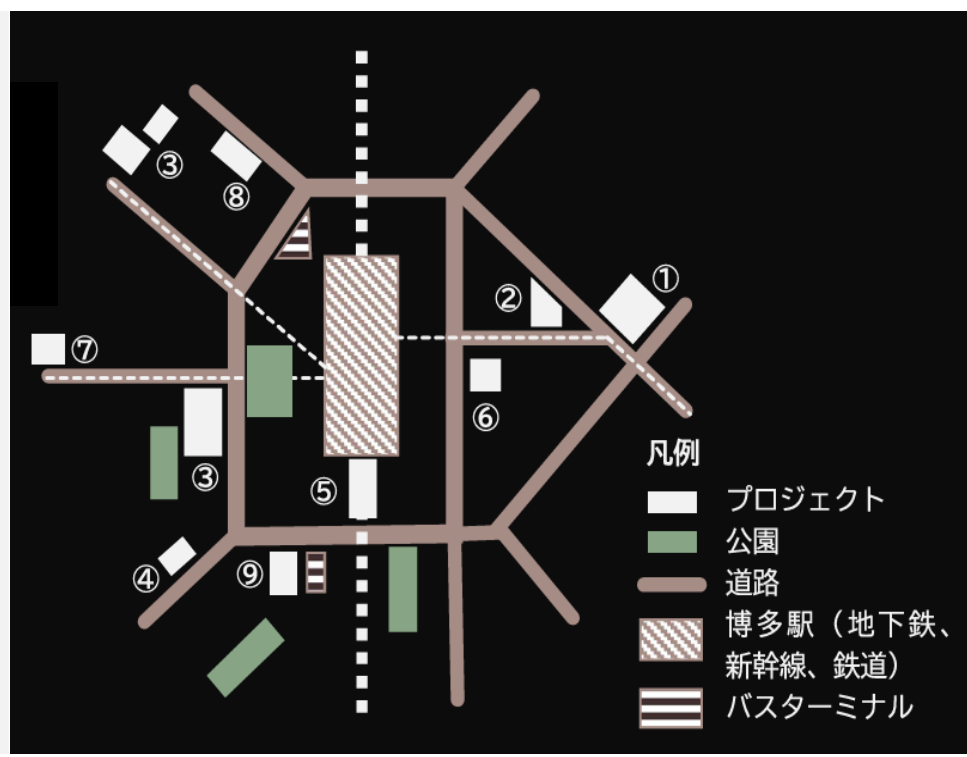
／텐진 빅뱅과 하카타 커넥티드 프로젝트는 규제 완화를 활용한 민관 연계의 방안.



福岡市の新たな試み／후쿠오카시의 새로운 시도



天神ビックバン・プロジェクト  
／텐진 빅뱅 프로젝트



博多コネクティッド・プロジェクト  
／하카타 커넥티드 프로젝트

天神ビックバン・プロジェクト  
／텐진 빅뱅 프로젝트

天神ビックバン・プロジェクト／텐진 빅뱅 프로젝트



天神ビックバン・プロジェクトのエリア／텐진 빅뱅 프로젝트의 범위



# 天神ビックバン・プロジェクト / 텐진 빅뱅 프로젝트

**航空法高さ制限の特例承認**

- 旧大名小学校跡地 約76m ⇒ 約115m
- 天神明治通り地区  
【西側】 約76m ⇒ 約115m  
【東側】 約76m ⇒ 約76m~約100m
- 天神一丁目地区  
約65m~約67m ⇒ 約80m~約96m

**天神一丁目北ブロック(14番街区)**  
2020.9 都市計画決定  
容積率 最大1250%

福岡中央郵便局および  
イオンショッパーズ福岡の  
段階連鎖建替えプロジェクト

**天一北14番街区ビル**  
2025年 竣工予定




イメージ (2021.12.13 リリース)

**天神一丁目15・16番街区**

**天神ビジネスセンター**  
2021.9 竣工



**天神BC 2期計画**  
2026年 竣工予定




イメージ (2023.6.7 リリース)


**天神二丁目南ブロック  
(明治通り沿道)**  
2019.3 都市計画決定  
容積率 最大1300%

**旧大名小学校跡地**  
2017.9 都市計画決定  
容積率 最大800%

**福岡大名ガーデンシティ**  
2023.3 竣工



**住生FJビル**  
2025年 竣工予定



**HLC福岡ビル**  
2024年 竣工予定



天神二丁目南ブロック  
駅前東西街区プロジェクト

**天神一丁目地区 北エリア**  
2021.3 都市計画決定

**天神1-7計画**  
2026年 竣工予定



**福ビル街区**  
2024年 竣工予定






天神ビックバン・プロジェクト／텐진 빅뱅 프로젝트



総貸床10,000坪超  
地下鉄天神駅に直結

①天神ビジネスセンター  
オフィス・商業  
※OMA(※1)による建築デザイン



②福岡大名ガーデンシティ  
オフィス・ホテル※・商業など  
※ザ・リッツ・カールトン福岡



③ヒューリック福岡ビル  
オフィス・ホテル・商業



④福ビル街区建替プロジェクト  
オフィス・ホテル・商業など  
※CIC(※2)と共同してイノベーションキャンパス創設の検討に着手



⑤天神1丁目北14番街区ビル  
オフィス・商業



⑥住友生命福岡ビル・西通り  
ビジネスセンター建替え計画  
オフィス・商業



⑦天神1-7計画  
オフィス・ホテル・商業  
※外装にCLT(※3)パネルを利用



⑧天神ビジネスセンター2期計画  
オフィス・商業など







博多コネクティッド・プロジェクト  
／하카타 커넥티드 프로젝트

福岡市中心市街地の活性化に向けた新たな試み／후쿠오카시 중심 시가지의 활성화를 향한 새로운 시도

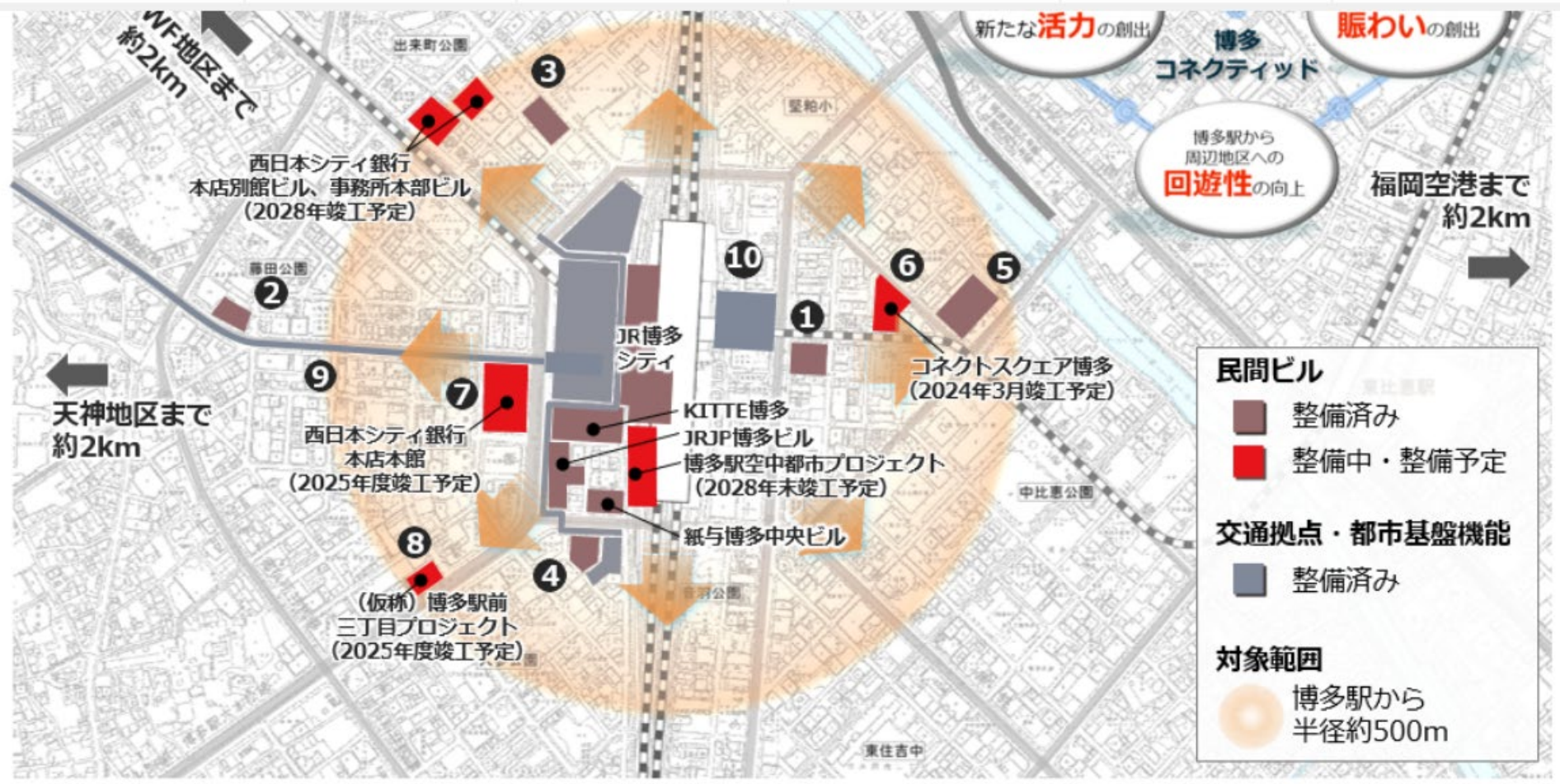
博多コネクティッド・プロジェクト／하카타 커넥티드 프로젝트



博多コネクティッド・プロジェクトのエリア／하카타 커넥티드 프로젝트의 범위



博多コネクティッド・プロジェクト／하카타 커넥티드 프로젝트





博多コネクティッド・プロジェクト／하카타 커넥티드 프로젝트



①博多イーストテラス / オフィス・商業



②コネクトスクエア博多 / オフィス・商業



③西日本シティ銀行本店本館建替えプロジェクト他 / 銀行・オフィス・商業



④博多駅前三丁目プロジェクト / オフィス・商業



ありがとうございました。  
／감사합니다.