

# 不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第16回



山田 富久  
不動産学部3年

福岡市の都心が変わっていく。

「天神ビッグバン」は、規制緩和による都心の古いオフィスビルの再開発を促し、都心に変化をもたらしている。福岡市は2015年2月から、中心部の天神地区で築年が古いオフィスビルの再開発を促進する「天神ビッグバン」事業を進めている。この再開発事業は、国家戦略特区や地区計画を活用して規制を緩和し、民間投資を促す。

特に注目される規制緩和のインセンティブは、「航空法の高さ制限の緩和」と「地区計画による容積率の割り増し」である。福岡空港周辺の天神エリアは航空法で高さ制限が適用されたが、15年3月に国家戦略

特区による特例措置で高さ制限が緩和された（例えば、福岡市役所周辺

の高さ制限は67mから76mに緩和）。また、地区計画により、天神南1丁目南ブロックの容積率が80

## 都市再生「天神ビッグバン」

### テナント移転用に容積率緩和

0%から最大1400%まで引き上げられた。これにより、ビルの規模拡大が可能となり、民間の建て替え意欲が高まっている。

福岡市は当初の計画では10年間で30棟のビルが建て替えられて、施設開発やMICE（会議、研修旅行、国際会議、イベント）の誘致を通じ

て、雇用者数も大幅増加すると予想した（約4万人→約10万人）。実際には、15年の「天神ビッグバン」事業以降、23年3月末まで52棟のビルが竣工し、「天神ビッグバン」経済効果は予想を上回ると考えられる。

一方、多くのビルが再開発され、テナント移転に伴う問題も存在するが、福岡市は「天神ビッグバン」ポーンズ制度の創設で、これらの問題に対応してい

る。このポーンズ制度は、24年12月31日までに竣工するビルに対して、テナント移転を受け入れるフロアとして50%の容積割り増しを与えなどの内容である。「天神ビッグバン」事業によって、セントラルプレイスや福神ビルが天神ビジネスセンターとして再開発され（21年9

月竣工）、福岡ビル、天神コアビル、天神ビブレビルの再開発も24年12月完成に向けて進んでいる。

更に、オフィスビルの再開発のみならず、公民連携による西中洲の水公園の再開発や、旧大名小学校跡地活用事業による文化施設を含む複合施設の造成も進んでいる。「天神ビッグバン」の規制緩和は、多くの民間企業を再開発に巻き込み、福岡市都心の活力と賑わいを引き起こすとともに、都市再生と経済活性化にも大きな影響を与えると考えられる。

【教員コメント】 政府の都心規制は、都心の無秩序な開発を防ぐ重要なツールであるが、都心の再開発を阻害する要因にもなる。「天神ビッグバン」はこのような規制を緩和することで、都心の活力と経済活性化が達成できることを示すと考えられる。（金東煥）