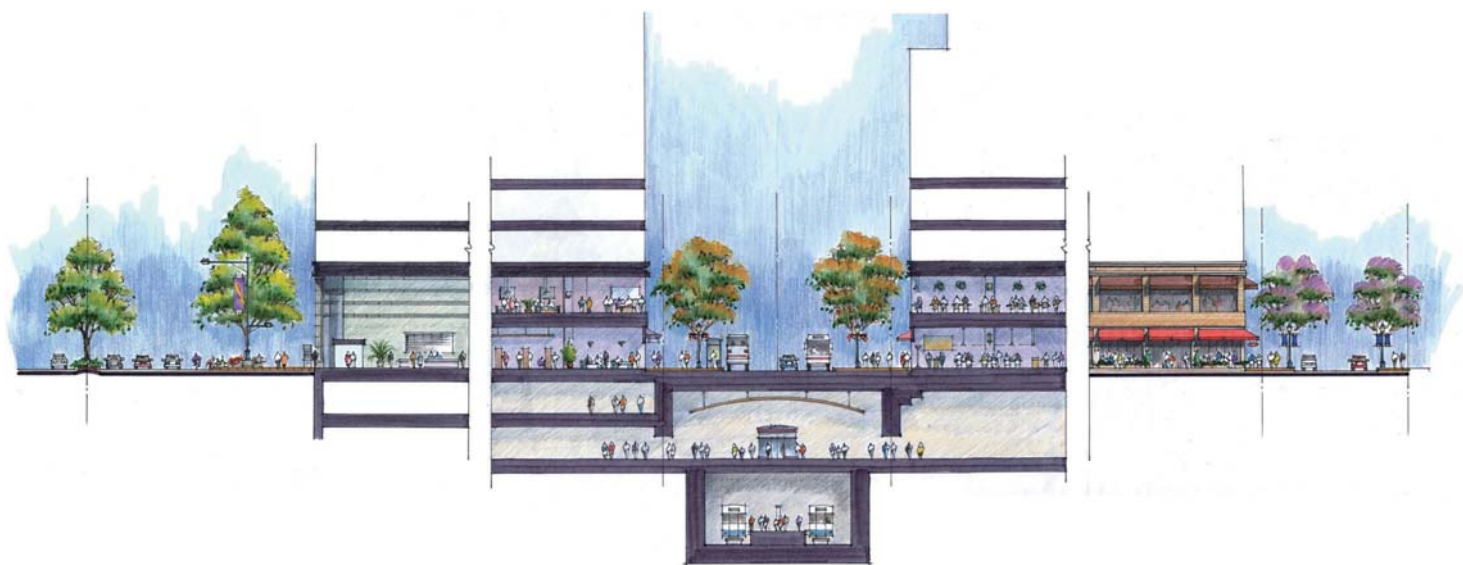


街づくり協議運用要領

「アジアで最も創造的なビジネス街」の実現に向けて

2014. 08. 13 版



街づくり協議に参加される方へ

提案者・事業者の方へ

天神明治通り地区は、「アジアで最も創造的なビジネス街」を街づくりの将来像と定め、都市機能と空間整備の要素を包括した道路等の公共空間及び建物低層部の面的な広がりや「街の共用部」と位置付け、その実現に向けて官民共働で取り組んでいるところです。

街づくり協議では、建物の表層や形状などに関するだけでなく、そこに至るまでの提案者・事業者の皆様のご意見や経緯についてもお話を伺うことで、本質的な意見交換をさせていただきたいと考えています。

また、竣工時の姿についての協議を行うだけでなく、竣工後も、天神で事業をされる皆様と「アジアで最も創造的なビジネス街」のイメージを共有し続けることは、「街の共用部」の実現に必要な大切なプロセスととらえています。

このような街づくりそのものをデザインしていく取り組みに、是非主体的にご参加ください。

設計・デザインされる方へ

天神明治通り地区では、「アジアで最も創造的なビジネス街」であり続けるために、新しいワークスタイルやライフスタイルが生まれてくる新しい試みやデザインを積極的に受け入れることで、社会情勢の変化に柔軟に対応していく街づくりを行いたいと考えております。

そのため、街づくりを持続的に行っていく上で、設計・デザイナーである皆様と、設計・デザインの段階で福岡・天神にふさわしい街のイメージについて共有し、計画に取り入れていただくことが大事だと考えております。

協議・調整の手引きとなる資料として「グランドデザイン実現のための手引書」を策定しておりますし、多様なご相談にも対応いたしますので、ぜひお気軽にご連絡ください。

- 目次 -

1. 協議の仕組み策定の背景と目的	・ ・ ・ 01
2. 本要領の位置付け	・ ・ ・ 03
3. 協議の仕組みの基本的な枠組み	・ ・ ・ 04
4. 適用エリア	・ ・ ・ 06
5. 協議の仕組みの対象となる地区整備計画／建物	・ ・ ・ 07
6. 申請・審査手続き	・ ・ ・ 08
7. 街づくりアドバイザー会議開催費用	・ ・ ・ 16

1. 協議の仕組み策定の背景と目的

背景

1. 福岡市の街づくり ―成熟した「都市型社会」における質を高める街づくりの推進―

これまで行われてきた都市計画は、人口の増加や経済成長を背景として、無秩序な市街地の開発、無秩序な市街地の拡大を抑制し、都市施設の円滑な整備を担保するコントロール手法としての性格が強い傾向にありました。

しかし、都市のあり方は、都市の膨張を前提とする「都市化社会」から、都市施設の整備も進み、安定・成熟した「都市型社会」へと移行しています。また、少子高齢化や地球環境問題の深刻化、生活様式・価値観の多様化など都市を取り巻く環境そのものも大きく変化しています。そういった状況化で、社会経済状況の変化に対応しながら、都市機能の誘導や緑、景観、環境など、豊かで質の高い持続可能な都市づくりが求められています。

また、都心部をはじめとして、高度経済成長期における都市基盤の整備に併せて建設された民間建築物の多くが更新期を迎えています。この機会を捉え、都市計画制度等を活用し、民間の力を引き出しながら、機能更新を行い、併せて公共空間の質の向上を図ることで、都市の質を高める街づくりを推進していくことが求められています。

2. 都心部の街づくり ―九州・アジアの中で国際競争力のある活力・個性を持つ都心部の再生―

本市の発展を牽引してきた都心部がこれからも持続的に発展するには、アジア地域統括拠点等のビジネス機能やサテライトキャンパス等の創造活動機能といった都心の機能強化と魅力づくりを育成する用途の誘導をはじめ、建物低層部と公共空間の調和による魅力的な空間形成（緑、景観等）、都心部の内の回遊強化を意識した歩行者動線、広場の整備等を行うことで、魅力的で質の高い都市空間を創造し、新たな需要を喚起する都市づくりを進め、成長著しいアジアのエネルギーを取り込む必要があります。

そのためには、福岡市を牽引するビジネス地区として発展しながら、更新期を迎えた民間建築物が多く立地する「天神明治通り地区」において、民間の力を引き出しながら都市機能を更新する必要があります（都心部機能更新誘導方策）。同時に、個々の事業の創造性を尊重しつつも、地域としての将来像やルールを共有し、方向性を緩やかに揃えながら質の高い都市空間を形成すること（街づくり協議）、そして、その取り組みを連鎖、波及させることで、持続的に発展する都心部を創造することが不可欠となるのです。

3. 天神明治通り地区の街づくりの実現に向けて

当協議会エリアにおいては「アジアで最も創造的なビジネス街」を街づくりの将来像と定め、世界標準と福岡の魅力を掛け合わせた魅力的な都市環境の整備を目指しています。その中で、都市機能と空間整備の要素を含めた道路及び建物低層部の面的な広がりや「街の共用部」と位置付け、その実現方策の策定のために官民共同で取り組んでいます。

これまでは、具体的な建替え案件の動きはありませんでした。しかし、平成 25 年度、地区計画（方針のみ）の先行的な都市計画決定がなされ、具体的な案件（地区整備計画策定＋容積認定）の動きが出始めたいま、いよいよ「街の共用部」の実現方策を具体的に定め、関係者間での合意形成の必要性が生じてきています。

目的

官民連携の仕組みづくりに向けて

- ・個々の事業の活発な創造性の発揮を尊重しつつ、街づくりの方向性と個々の利害との調整を行い、段階的な更新を円滑に進めていくために、モデルプラン・ガイドライン・街づくり協議の仕組みを定めます。

本質的な街づくり評価方法の確立に向けて

- ・天神明治通り街づくり協議会（以下、MDC）策定のグランドデザイン 2009 に則って天神明治通り地区全体における共働の街づくりが行われた場合に、内容に応じて都心部機能更新誘導方策におけるまちづくり取組評価につながります。
- ・インセンティブ評価の根幹がこれまでの公開空地的な定量評価だけではないということを事業者サイドも十分に認識し、価値ある街づくりへ何が必要であるかという視点での積極的な提案をしていただきたいと考えています。

※適用エリアは、都心部機能更新誘導方策を適用できる地区整備計画区域内となります。（p.6 参照）

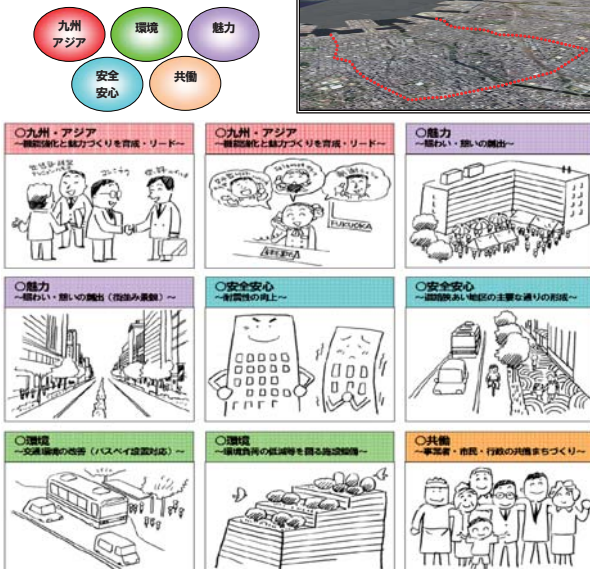
（参考）福岡市都心部機能更新誘導方策

福岡市都心部機能更新誘導方策について

1. 目的

- 福岡市では、都心部の更なる機能強化と魅力づくりを推進するため、九州・アジア、環境、魅力、安全安心、共働をキーワードに、新たな容積率の緩和制度を創設しました。
- 都心部における民間建築物の更新等を促し、都市計画制度等の運用基準を定め、民間の力を引き出しながら、機能更新を促進し、まちづくりを推進することを目的としています。
- 更新期を迎える建物が多い都心部では、都市計画法改正以前に建築された容積率超過建築物の円滑な建替えとともに、福岡県西方沖地震を大きな契機に、さらなる安全安心のまちづくりを進めていく必要があります。
- また、都心部の活力を維持増進していくためには、質の高い商業業務空間の創設が必要と考えています。
- このため、従来の公開空地（セットバックによる歩道状空地や広場等）の量により評価の組み立てを行っていた容積率緩和制度を、環境・安全安心などの視点を加えたものとして、制度改善したものです。

＝都心部の機能強化と魅力づくりの視点＝



2. 制度の概要

(1) 都心部機能更新型容積率特例制度

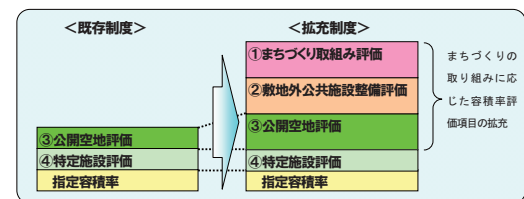
- 九州・アジア、環境、魅力、安全安心、共働の視点からまちづくりを推進するため、これまでの総合設計制度等による公開空地積上型の評価に加え、新たに「まちづくり取組評価（最大 400%）」を創設しています。
- 都心部の課題である交通環境の改善を推進するため、新たに「敷地外公共施設整備評価」を創設するとともに、「公開空地評価」の改善などを行っています。

■活用する制度

- ・地区計画（再開発等促進区）、都市再生特別地区、総合設計制度
原則として、幅員 8m 以上の道路に接する地域を対象とします。
住環境との調和を図るため、住居系用途地域は、原則として対象外とします。

■容積率緩和にあたっての評価の考え方

- ①まちづくり取組評価（新規項目）→ 下記のまちづくり取組を評価（最大 400%）
 - 九州・アジア：機能強化と魅力づくりを育成・リードする用途の設置運営 最大 50%
 - 環境：交通環境の改善に寄与する施設整備 最大 100%
 - 魅力：賑わい・憩いの創出、地域資源の活用 最大 50%
 - 安全安心：災害に強い都市構造に寄与する施設整備 最大 50%
 - 共働：街区から数街区相当のまちづくり計画立案 最大 100%※指定容積率（400%～800%）との整合を図るため、本評価の緩和容積率上限は原則として下記のとおり
まちづくり取組評価 ≤ 各分野の緩和容積率の上限の和 × 指定容積率（%）／800（%）
- ②敷地外公共施設整備評価（新規項目）→ 整備施設面積の敷地面積に対する割合を一定計算式で評価
○地下歩道や道路付加車線の確保などの敷地外関連公共施設整備を推進
- ③公開空地評価（改善項目）→ 公開空地の敷地面積に対する割合を一定計算式で評価
○交通円滑化等に寄与する公開空地や歩行者空間整備を推進
※公開空地整備は、制度活用の際の必須事項
- ④特定施設評価（項目追加）→ 整備施設面積を評価
○文化・太陽光発電施設、地域冷暖房施設、防災用備蓄庫 など



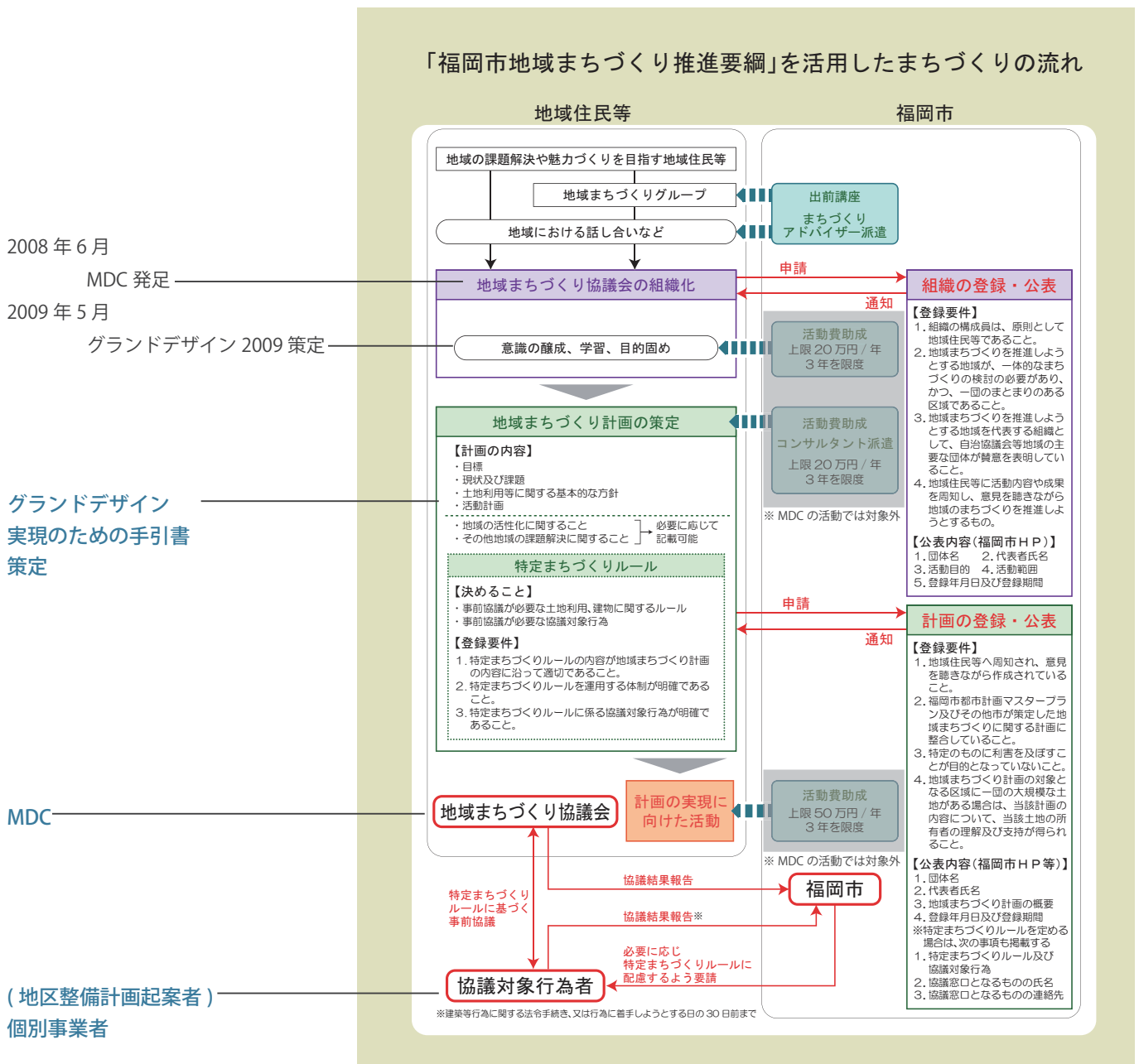
※総合設計制度は、敷地面積の計画となるため容積率上限は③+④になります。
※都市基盤との調和、周辺への影響配慮等を審査し、都市計画等の手続きを行った上で決定されます。

2. 本要領の位置付け

本要領は、街づくり協議の仕組みを円滑に運用するために必要となる手続き、枠組みを定めるものであり、以下の具体的な内容を定めるものです。

- ・都心部機能更新誘導方策・福岡市地域まちづくり推進要綱（福岡市策定）との連動についての具体的な内容
- ・グランドデザイン 2009・グランドデザイン実現のための手引書（MDC 策定）との連動についての具体的な内容

今後、運用するにあたって顕在化した改善すべき事項に関しては適宜見直しを行うこととします。

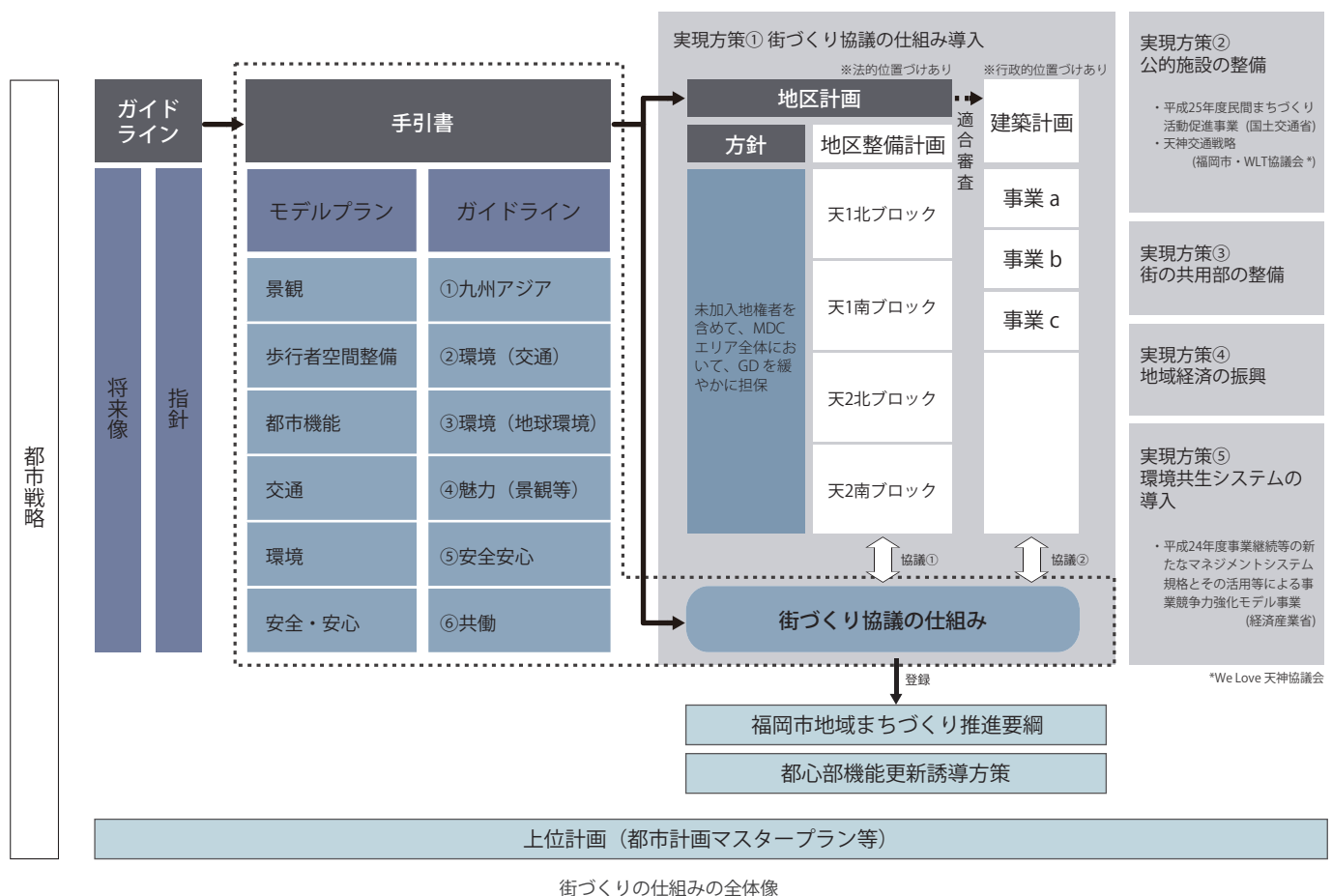


地域まちづくり手引書（福岡市）より引用

3. 協議の仕組みの基本的な枠組み

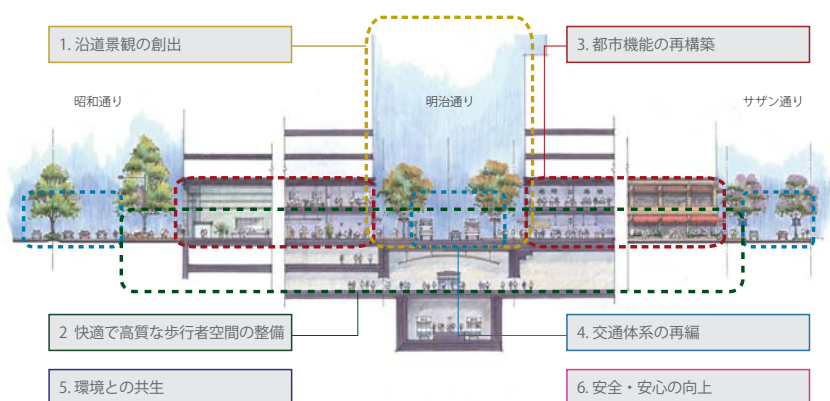
1. 協議の仕組みの意義

- ・ グランドデザイン 2009 の実現に向けた地権者協働による街づくりの推進
- ・ 都心部機能更新誘導方策適用に向けた計画案の質の向上



2. 判断の基本的なスタンス

- ・「アジアで最も創造的なビジネス街」の実現に向けた取り組みが行われている場合により高い評価とさせていただきます。



街の共用部のイメージ（グランドデザイン実現の手引書 12 頁）

- ・明治通りは、天神のメインストリートであり、それにふさわしいブランド価値を備えた高質なデザインの実現へ向けた取り組みが行われる場合にはより高い評価とさせていただきます。



ワークショップによる街路計画検討（2011）

- ・他の通りについては We Love 天神協議会（以下、WLT 協議会）による「天神まちづくりガイドライン」の[通りのイメージ]及び福岡市による「天神・渡辺通り地区景観形成ガイドラインモデル検討調査業務報告書」の[各通りの景観形成の方向]を基本的に踏襲して評価を行います。

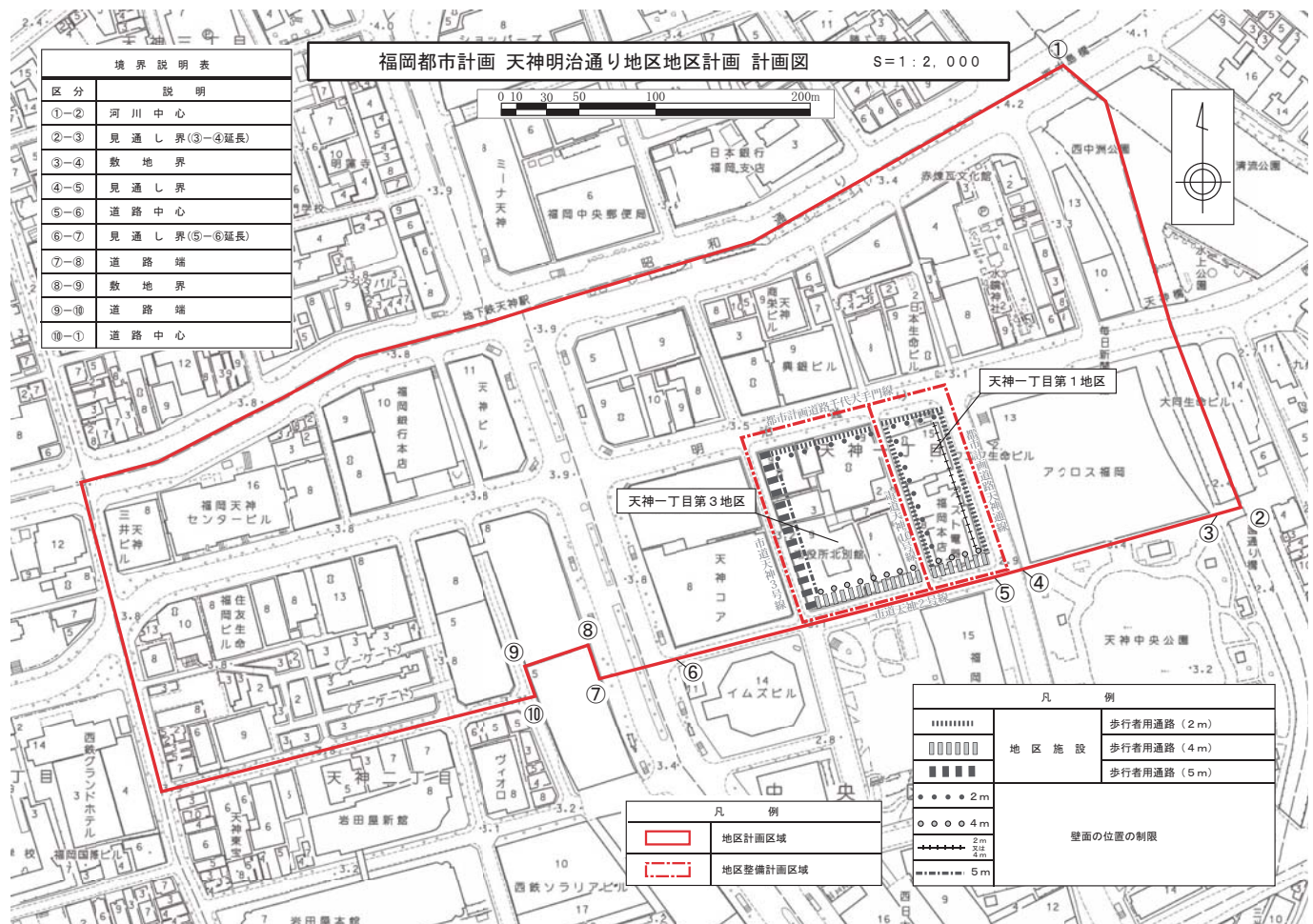
3. 協議結果の取り扱い

- ・協議結果は、MDC の総意として、福岡市都市づくり推進部と連携し、福岡市に対して提出し、必要に応じて説明を行います。

4. 適用エリア

天神明治通り地区地区計画区域

※今後、地区整備計画策定に伴い、順次掲載していきます。



5. 協議の仕組みの対象となる地区整備計画／建物

地区整備計画の策定

- ・新規、追加・変更ともに街づくり協議委員会^{※1}の審査の対象とします。
- ・協議対象行為者の申請により、街づくりアドバイザー会議^{※2}を必要に応じて開催できます。

個別の新築事業計画

- ・都心部機能更新誘導方策を適用できる地区整備計画対象エリア
…原則、街づくりアドバイザー会議ならびに、街づくり協議委員会の審査対象としますが、協議対象行為者は、街づくり協議委員会による書類審査も選択できます。
- ・都心部機能更新誘導方策を適用できる地区整備計画対象エリア外
…街づくり協議委員会による書類審査のみとなります。

改修（外構・外壁・用途変更など）

- ・協議対象行為ではありませんが、申請があった場合には、街づくり協議委員会による書類審査を行います。

※ 1、※ 2 については、P.8 を参照

6. 申請・審査手続き

街づくり関係者間において本質的な話し合いを行うことで、
「アジアで最も創造的なビジネス街」のイメージの明確化及び共有化を図ります。

0. 役割

協議対象行為者（地区整備計画起案者 / 個別事業者）

- ・「アジアで最も創造的なビジネス街」の実現に向けて何が必要かという視点での積極的な提案を行います。
- ・提案内容に至る経緯・考え方及び建て替え後のあり方についても、可能な範囲で説明内容に加えます。
- ・協議で調整した内容に基づき、行政との折衝を行います。

街づくり協議委員会

- ・MDCの任命を受けた街づくりに関わるメンバーとして提案内容を確認します。
- ・提案内容を実現するための法的・行政的課題について、街づくりに関わる立場から行政（福岡市等）に伝達します。
※街づくりアドバイザー会議が開催された場合は、その意見を踏まえた協議を行います。

街づくりアドバイザー会議

- ・協議対象行為者とエリア（街づくり協議委員会）の間に立ち、街づくりの意図を具体的な表現で協議対象行為者に伝えます。
- ・目指すべき街づくりの実現に向けて、専門的立場から下記分野を基本とする助言を行います。
※街づくりアドバイザー会議は必要に応じて開催。

都市経営

- ・MDCと福岡市との各種調整
- ・福岡市の発展に寄与する産官学による連携組織等との仲介

不動産事業

- ・全国の不動産市場の傾向や最新の情報の提供
- ・上記を踏まえた競争力向上に向けた各種助言

都市計画

- ・街の発展に寄与する具体的な交通施策・環境政策・防災政策の提案・助言

都市デザイン

- ・街路空間のデザイン等に関する助言等

○地区整備計画

- ・・・「街の共用部」を実現するための具体的な方針が反映された計画内容であるかを確認します。

○個別事業計画

- ・・・「街の共用部」を実現するための具体的な方策が反映された事業内容であるかを確認します。

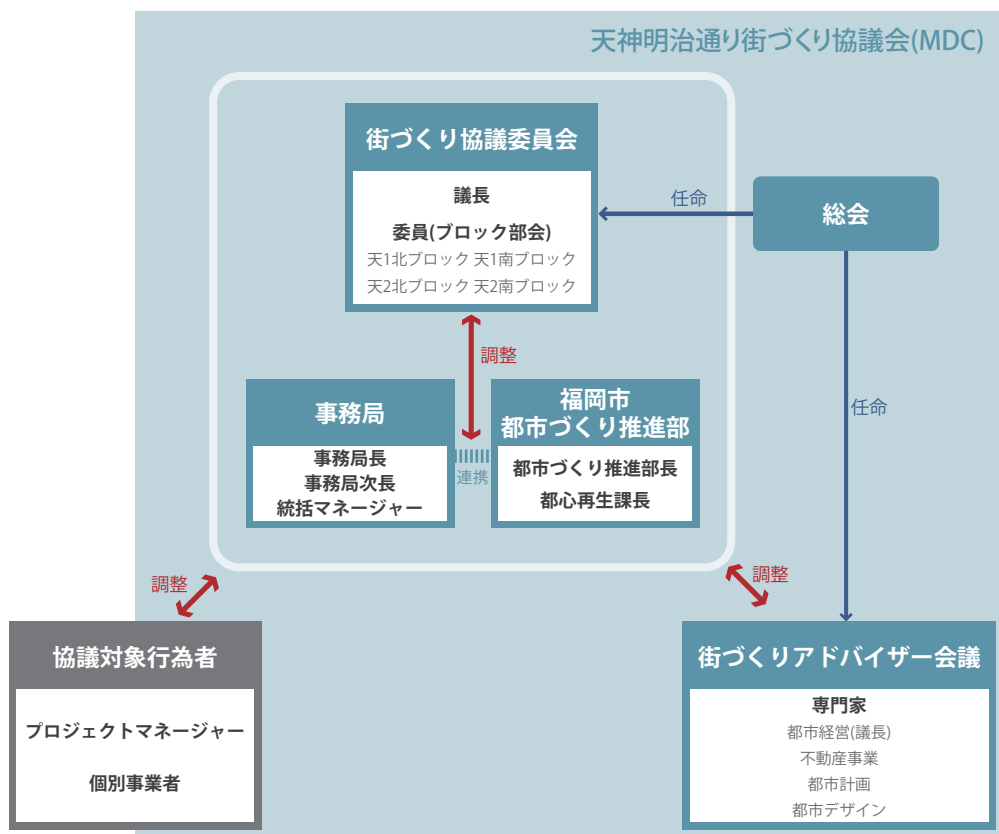
事務局

- ・協議対象行為者に対して天神の街づくりの考え方や活動に関する説明を行い、協議対象行為者側の理解を深めます。
- ・提案図書の内容を確認・整理し、協議の仕組みの関係者（以下、関係者）に伝達します。
- ・各関係者からの意見を整理し、手引書に沿って調整を行います。
- ・協議対象行為者が協議で調整した内容に基づいて行政とのやり取りを行う際の支援を行います。

福岡市都市づくり推進部（都心再生課）

- ・事務局と常時情報を共有し、目指すべき街づくりの実現に向けた法的・行政的な課題の具体的な解決方法についての検討を協働で行います。

天神明治通り街づくり協議会の体制



1. 地区整備計画作成時

手順

MDC 事務局（以下、事務局）から協議対象行為者に対して街づくりの考え方や活動に関する説明を行います。



協議対象行為者から協議に関する提案資料等を事務局に提出します。



事務局にて関係者に対する回覧や調整を行います。



関係者間にて直接協議を行います。



協議対象行為者から事務局に協議内容を反映した修正資料等を提出します。



事務局にて最終確認を行い、行政への提出を行います。

※ MDC が都市計画提案を行わない場合は提案者より直接提出

提案書類（標準例）

計画概要

ブロック開発構想	・開発想定規模…敷地面積、床面積 ・開発構想…平面、断面
建築計画（先行プロジェクト）	・コンセプト ・基本構想…平面、断面
想定整備プログラム	・段階整備イメージ ・スケジュール

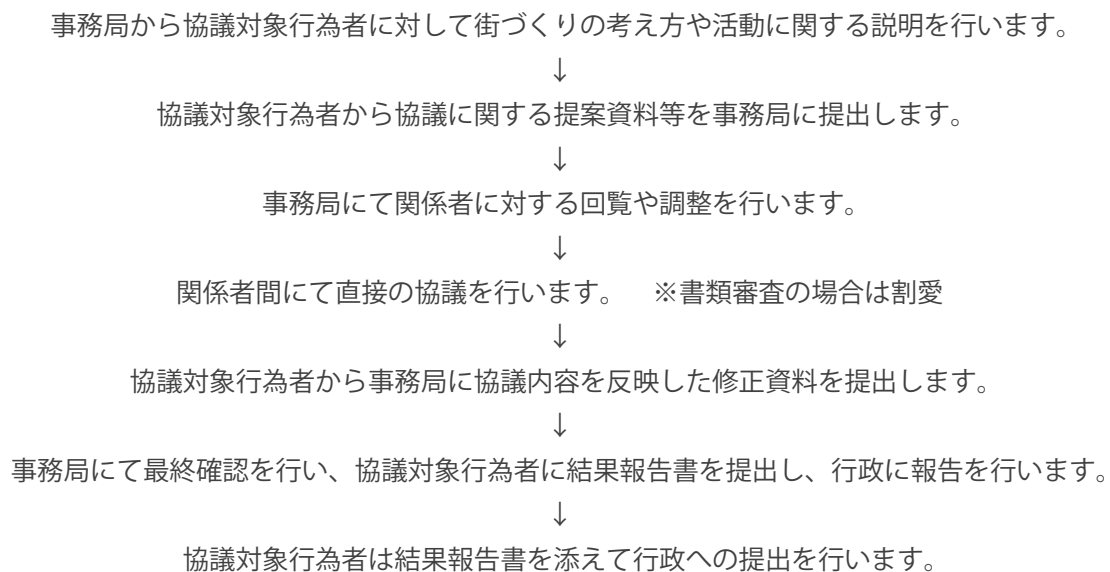
整備計画策定エリアにおける「街の共用部」形成の方針が確認できる図書等

沿道景観形成の基本的な考え方	・ブロック全体の基本方針 ・通り別イメージ…立面・低層部の施設配置
歩行者空間整備の基本的な考え方	・配置方針（壁面位置）、動線計画（沿道、ブロック内） ・空間整備方針（明治通り、その他）、地下接続方針
都市機能再構築の基本的な考え方	・導入機能の方針・・・集客・交流・創造機能 ・平面・断面ゾーニング・・・賑わい・オフィス機能
交通体系再編の基本的な考え方	・自動車交通の方針…動線計画、駐車場整備 ・自転車交通の方針…動線計画、駐輪場整備
環境共生の基本的な考え方	・アメニティ…水、緑化 ・環境負荷低減の方針
安全・安心向上の基本的な考え方	・防災方針（事業継続、耐震）、防犯方針（夜間照明） ・ユニバーサルデザイン

※ p. 24 に企画評価書の標準的内容を記載しています。

2. 個別事業計画作成時

手順



提案書類（標準例）

「街の共用部」形成の具体的な内容が確認できる図書

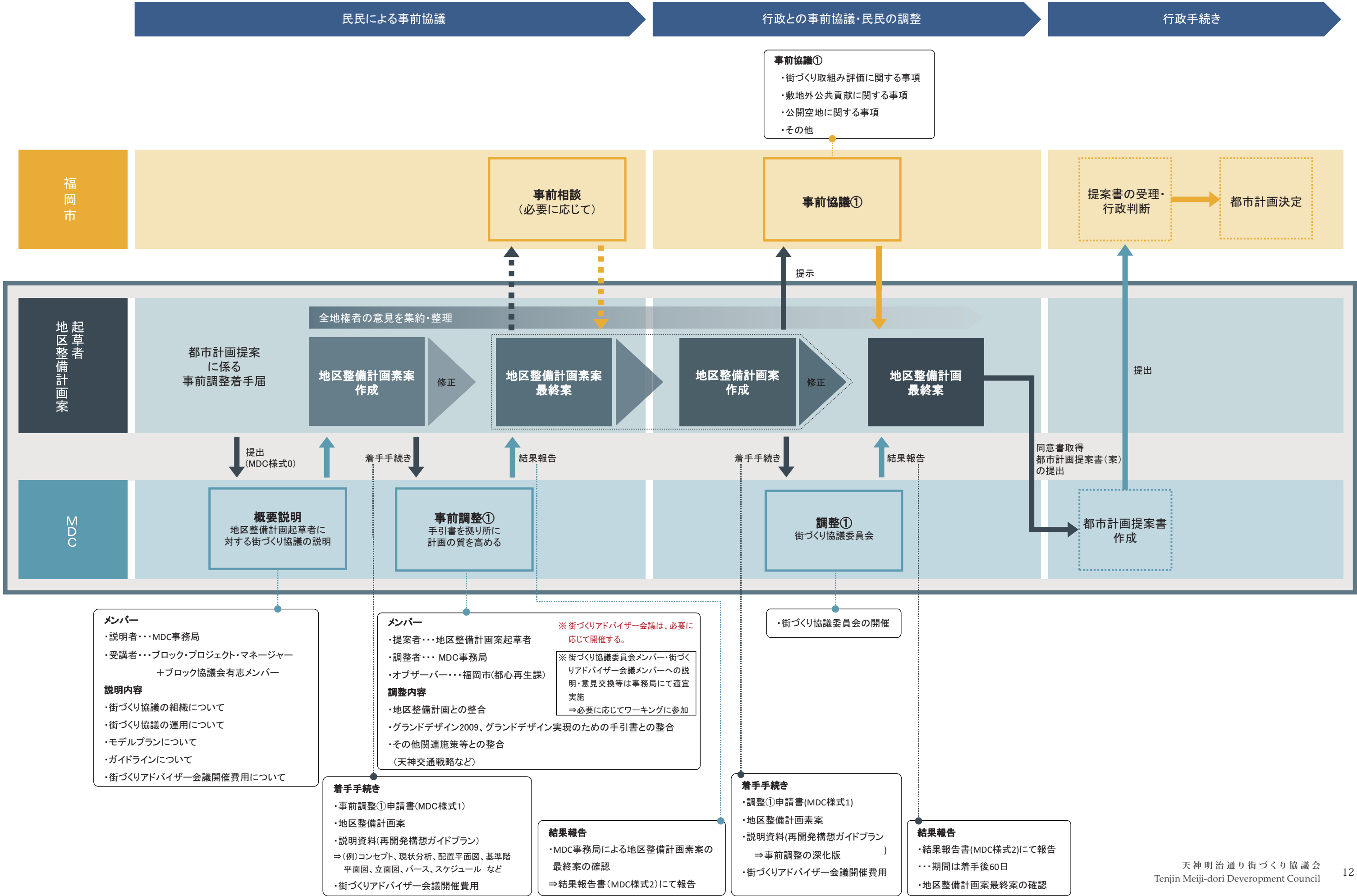
- ・沿道景観形成の具体案
- ・歩行者空間整備の具体案
- ・都市機能再構築の具体案
- ・交通体系再編の具体案
- ・環境共生の具体案
- ・安全・安心向上の具体案

基本設計図書

現状分析	
コンセプト	・MD方針
動線計画	・歩行者/自転車/自動車
都市空間	・全体/通り別イメージ、基盤整備、駐車場/駐輪場、地下接続
建築計画	・配置図、平面図、断面図、立面図
事業計画	・スケジュール

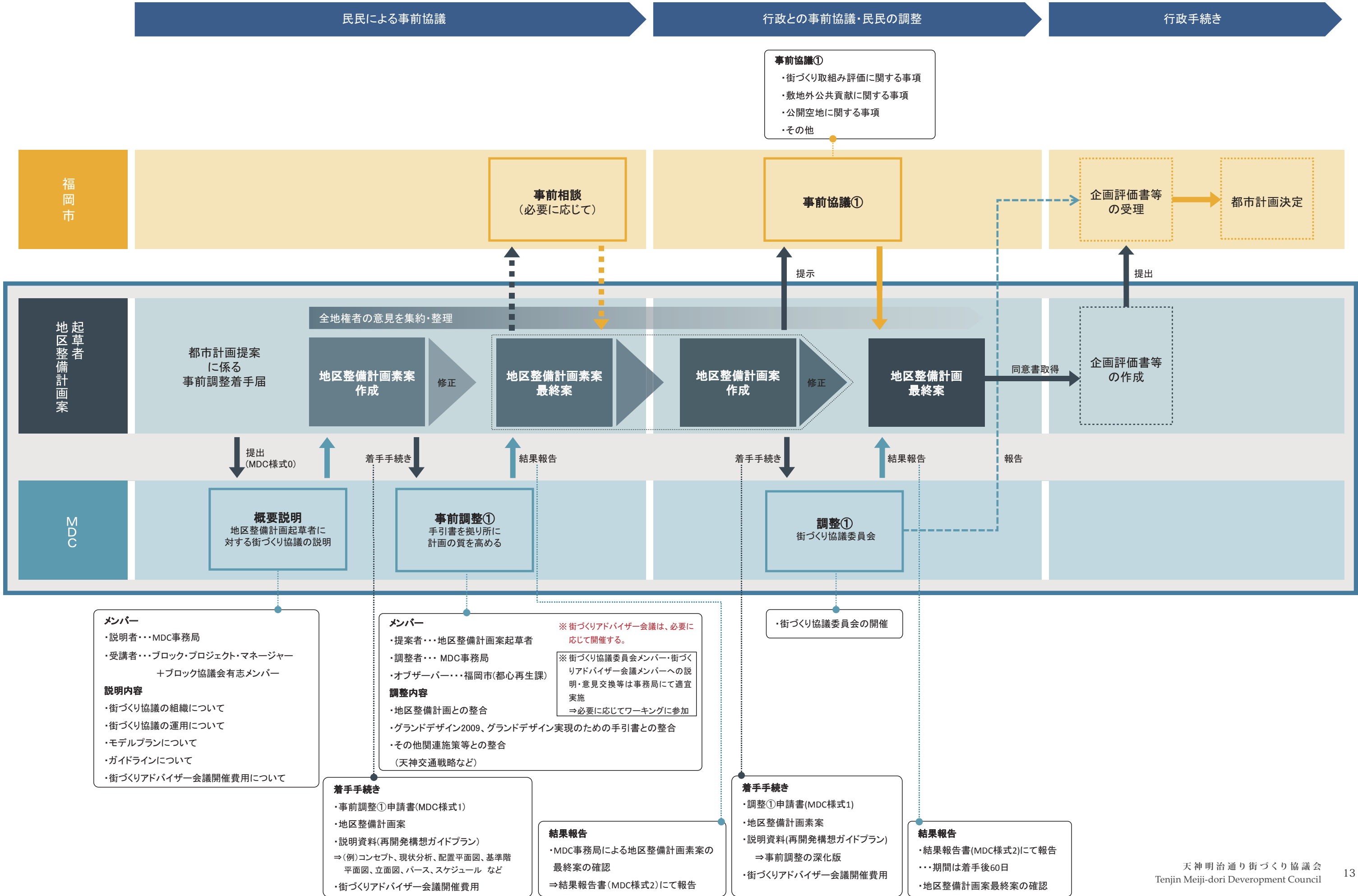
地区整備計画決定(追加・変更含む)までの流れ(都市計画提案制度を活用する場合)

※フロー図については一例を示したものであり、実際の手続きは前後する可能性があります。



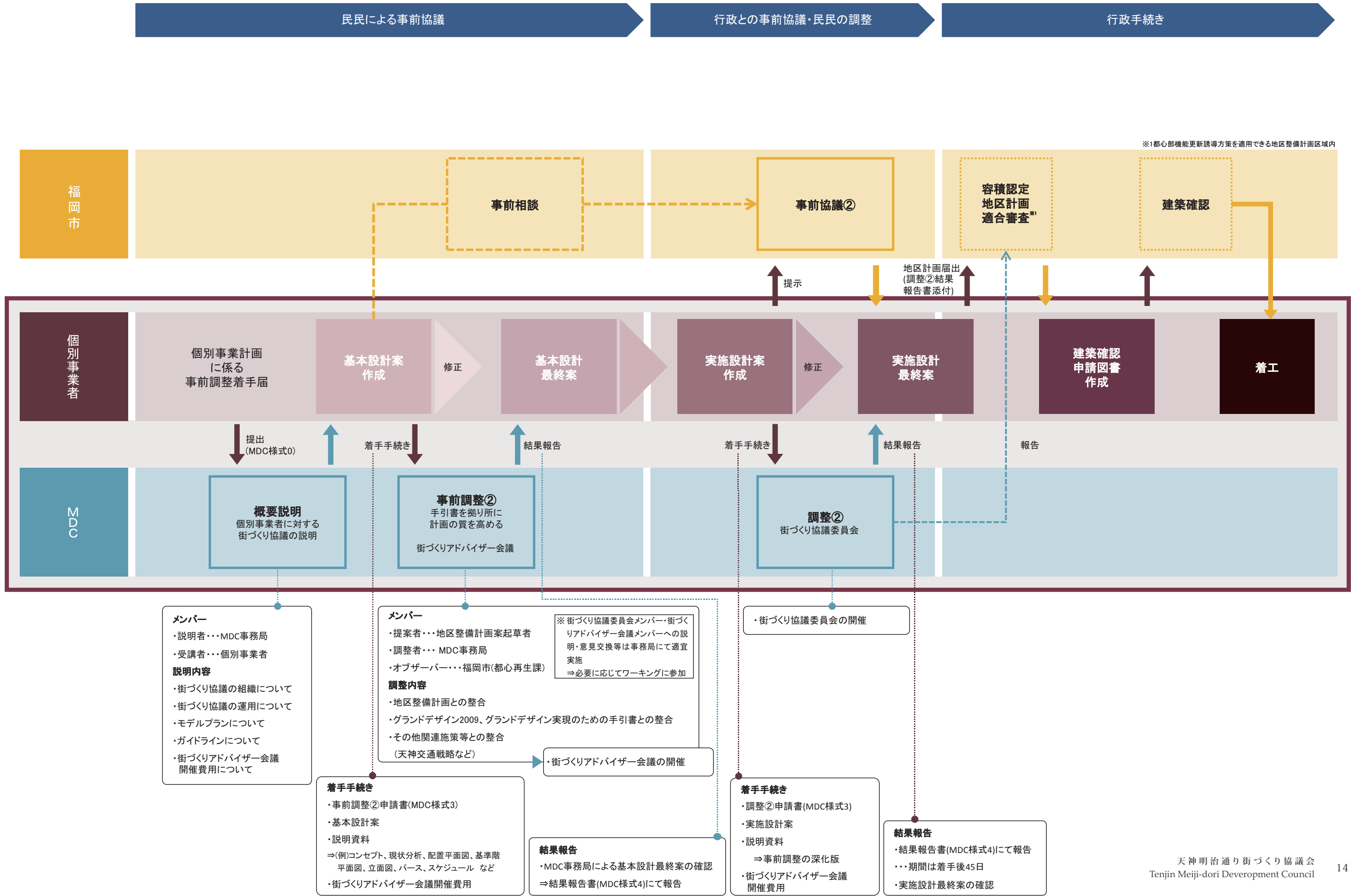
地区整備計画決定(追加・変更含む)までの流れ(都市計画提案制度を活用しない場合)

※フロー図については一例を示したものであり、実際の手続きは前後する可能性があります。



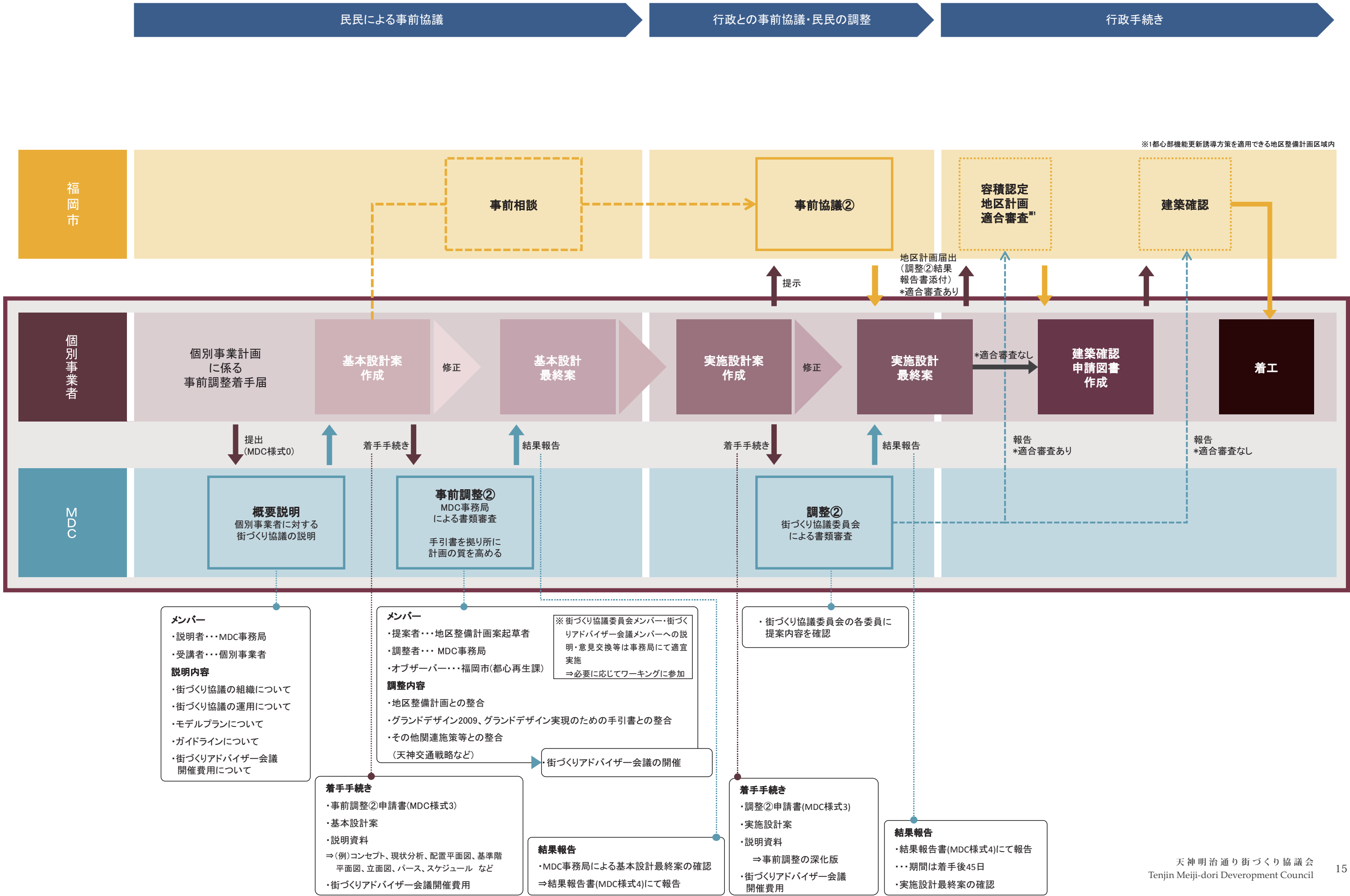
個別事業計画決定までの流れ

※フロー図については一例を示したものであり、実際の手続きは前後する可能性があります。



個別事業計画決定までの流れ(書類審査のみ)

※フロー図については一例を示したものであり、実際の手続きは前後する可能性があります。



7. 街づくりアドバイザー会議開催費用

街づくりアドバイザー会議の開催をご希望される提案者の方には、会議開催費用として、以下の必要経費と専門家の旅費交通費等を実費精算にてご負担いただきます。

①事前説明費用等 500,000 円

- ・ 専門家への事前説明にかかる外注費
- ・ 専門家（4名）への謝金

②旅費等実費精算

対象項目と金額の目安

専門家、事務局員の旅費交通費	約 250 千円程度	5 万円 × 5 名（東京往復）
貸し会議室代	約 50 千円程度	
お茶代	約 5 千円程度	

※街づくり協議委員会の開催については、委員会開催費用はいただきません。

おわりに

街づくり協議に参加される方に「街の共用部」の実現に向けて配慮していただきたい基本的な考え方をまとめています。端的かつ包括的に把握するためにご一読ください。

計画全体について

都市の魅力や国際競争力を高める等、都市再生の効果等に着目した柔軟な考え方の下に、官民が連携し、市民が誇り、世界が賞賛する、持続可能な街づくりを行っていくことを目指す。

都市機能の再構築について

九州・アジアの中で国際競争力のある個性を持つ都心部の再生に向けて、都市機能強化と都心部の魅力づくりを育成・リードする機能の導入に努める。

交通環境の改善について

都市環境に配慮した持続可能な都心部の構築に向けて、賑わいを持続するバランスの取れた交通体系の構築に努める。

地球環境負荷低減について

地球環境に配慮した持続可能な都心部の構築に向けて、環境負荷の低減や資源再利用、自然的環境の創出等に努める。

都心部の魅力創出・景観形成について

豊かな歴史・文化に裏打ちされ、緑豊かで魅力ある都心部の創造に向けて、都市の賑わいや憩いの創出、地域資源の活用に向けて街を整備し、都心部の魅力づくりを進める。

安全・安心の向上について

地震等の災害に強く、安全・安心な都市構造の整備に努める。

官民共働の街づくりについて

地域・企業等多様な担い手と行政が共働する都心部のエリアマネジメントの充実に向けて、グランドデザイン実現のための手引書に沿った取り組みを官民が共働して行う。

※ さらに、グランドデザイン実現のための手引書における「ガイドライン」の項目に沿って、計画策定いただくとより理想的なまちの実現につながります。

※ なお、「ガイドライン」については、個別の計画に制限を与えるものではなく、個別事業者等が個々の事業や地区整備計画を策定する際に配慮していただきたい項目です。そのため、福岡市からの要請の対象となるものではなく、あくまでも当協議会と協議する項目のイメージです。

企画評価書の標準的内容

(1) 計画地の位置づけ

- ① 計画地の位置・規模及び現況
 - ア 計画地の位置・規模
 - イ 計画地の現況（計画地及び隣接地の土地建物利用、所有状況）
 - ウ 計画地の開発などの経緯
- ② 都市計画上の位置づけ
 - ア 都市計画の指定状況
 - イ 上位計画などにおける位置付け
- ③ 計画地の立地特性
 - ア 都市構造
 - イ 都市基盤状況（交通、道路など）
 - ウ 周辺開発の動向

(2) 開発などの目標

- ① 開発などの目標と方針
 - ア 開発などの目標
 - イ 開発整備の基本方針
- ② 上位計画等との整合性
- ③ 導入機能の方針

(3) 空間設計の方針

- ① 空間設計の方針
- ② 土地利用の方針
- ③ ネットワーク形成の方針
 - ア 自動車交通
 - イ 歩行者・自転車交通
- ④ 歩行者空間の整備方針
 - ア 公園・緑地
 - イ 交通広場
 - ウ 歩道状空地
 - エ 歩行者デッキ

(2) 開発などの目標 つづき

- ⑤ 主な公共施設の整備の方針
 - ア 都市計画施設
 - イ 2号施設
 - ウ 地区施設
- ⑥ 空地等の整備の方針
- ⑦ 都市環境共生等の方針
 - ア 自然的環境（緑化など）
 - イ 歴史・文化的環境
 - ウ 都市景観
 - エ 福祉
 - オ 防災
- ⑧ 土地利用計画

(4) 開発規模の設定

- ① 区域の設定
- ② 開発フレームの設定
- ③ 緩和容積率の設定
- ④ 開発規模の設定

(5) 建築物等の整備方針

- ① 基本方針（建築物の概要）
- ② 建築物等の整備方針
 - ア 用途別の配置計画
 - イ 動線計画
 - ウ 都市景観
 - エ 福祉
 - オ 防災
- ③ 建物高さの考え方
 - ア 建築基準法等による制限
 - イ 高さの最高限度
- ④ 壁面の位置の制限

(6) 交通計画

- ① 歩行者動線計画
- ② 交通施設計画
- ③ 交通処理計画
- ④ 駐車場、駐輪場などの計画

(7) 供給処理計画

- ① 上水道（中水道含む）
- ② 下水道
- ③ 都市ガス
- ④ 電力
- ⑤ 地域冷暖房
- ⑥ 廃棄物処理

(8) 環境への配慮

- ① 自然環境
 - ア 植栽
 - イ 日照
 - ウ 風環境
- ② 景観
- ③ 電波障害
- ④ 環境への負荷の低減

(9) 整備プログラム

- ① 整備イメージ
- ② 整備主体等
- ③ 整備スケジュール
（開発スケジュール）
- ④ 許認可申請手続きなど

(10) 計画図書（素案）

- ① 計画図書（素案）
- ② 取扱要領との適合表

