

みなと 100 年公園（港湾緑地）における
民間活力導入に向けたアイデア募集
（サウンディング型市場調査）

【現地説明会資料】



福岡市

令和5年10月23日

目次

1. 調査の目的	1
2. 調査の概要	1
(1) 調査対象緑地「みなと 100 年公園」	1
(2) 本調査における事業形態	2
(3) 活用イメージ	3
(4) 調査の実施スケジュール	3
(5) 問い合わせ先	3
3. 港湾法における認定制度（みなと緑地 PPP）について	4
4. 周辺地域の状況（航空写真）	5
5. 緑地全体図（現地説明ルート）	6
6. 緑地諸元（エリアごとの状況）	8
【参考資料 1】整備計画当初(平成 9 年)における基本設計方針 ※4 章の一部抜粋	11
【参考資料 2】福岡市推計人口	14

1. 調査の目的

港湾エリアにおける緑地や広場（以下「緑地等」という。）は、港湾エリアの自然環境の保全と良好な景観の形成、港湾労働者の労働環境及び周辺住民の生活環境の向上等の場となるとともに、災害時における避難場所や復旧・復興活動の拠点など、様々な機能を担っています。しかし近年は、ベンチや休憩所、遊具等の施設の老朽化や陳腐化が課題となっており、老朽化・陳腐化した施設を適切に更新しつつ、さらに多くの方に親しまれるために、より魅力的な空間を形成することが重要であると考えています。

このような中、令和4年12月の港湾法の一部改正により、緑地等においてカフェやレストラン等の収益施設の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地等の再整備を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の貸付を可能とする認定制度（通称：みなと緑地PPP）が創設されました。

そこで、この機会を契機に、緑地等の利便性の向上と水辺や緑などの自然と調和した魅力ある港湾緑地の形成を目指し、本調査では「みなと100年公園（東区香椎浜ふ頭）」を対象とした官民連携事業への民間事業者の参入意欲や事業手法に関するアイデアを募集し、今後の事業推進の参考とすることを目的としています。

2. 調査の概要

（1）調査対象緑地「みなと100年公園」



所在地	東区香椎浜ふ頭1丁目	全体面積	約12.1ha
供用開始	平成11年7月 部分供用開始 平成22年4月 全面供用開始	指定管理	未導入
都市計画	第2種住居地域（60/200）	周辺地の土地評価額※1	約8.3万円/㎡
位置づけ	・臨港地区外の港湾施設（緑地）として、平成10年3月に施設認定済 ⇒ 港湾区域外の認定港湾施設であり、博多港港湾施設管理条例が適用される。		

※1 記載の額はあくまで参考値であり、当該緑地の土地評価額は不動産鑑定など所定の手続きを経て決定いたします。

(2) 本調査における事業形態

本調査においては「みなと 100 年公園」を対象とした三つの事業について、参入意欲や事業手法等に関するアイデアを募集します。三つの事業とは、“ア. 緑地再整備事業”、“イ. 認定制度事業”、“ウ. 運営管理事業”で構成されており、民間事業者と福岡市の業務分担および費用負担の考え方については、以下の表を前提とし、サウンディング調査の結果を踏まえ、各事業の実施可否や一体的もしくは分離した形での事業実施など、最適な事業形態について検討を行います。

【事業形態別の業務および費用分担のイメージ】

業務内容	ア. 緑地再整備事業	イ. 認定制度事業		ウ. 運営管理事業 (指定管理を含む)
		収益施設の整備等	公共部分の整備等	
業務分担	市または事業者	事業者	事業者	事業者
費用負担	市	事業者	事業者	事業者

ア. 緑地再整備事業

平成 11 年の部分供用から約 24 年が経過し、地表の施設だけでなく、埋設管などの老朽化も進んでいます。そのため、インフラ設備等の更新を含めた、ランドスケープのリニューアル（緑地造成による再整備）を検討しています。

エリア的には、芝生広場・円形広場・土の広場・多目的広場を中心に、アイランドシティの埋め立てに使用した覆土（埋立の地盤改良・強化のための土砂）を有効活用（20 万～25 万立米程度を想定）しながら、ユニバーサルデザインによるインクルーシブな空間の形成、非日常感や新たな賑わいの創出、地域価値の向上、除草などのメンテナンス性の向上などをテーマに、水辺や緑などの自然と調和した魅力ある港湾緑地の形成を目指しています。

なお、本事業については、収益施設や提供コンテンツ、遊具やランドマークなどの建造物との親和性や連動性を重視し、“イ. 認定制度事業”および“ウ. 運営管理事業”と合わせて一体的な公募とすることも検討しています。

イ. 認定制度事業

次項“港湾法における認定制度（みなと緑地 PPP）について”に記載のとおり、緑地の利便性向上と適切な施設更新を目的に、民間事業者が緑地等においてカフェ等の収益施設の整備と管理運営を行い、当該施設から得られる収益を還元して休憩所や案内施設等の公共部分の整備・運営を行う事業になります。制度的には、事業期間は最長 30 年まで可能となっていますが、“ウ. 運営管理事業”との一体的な運用を行うため、本事業の事業期間については 20 年程度を想定しています。

なお、本事業については費用負担を含め、全て民間事業者が担当・実施することになります。

ウ. 運営管理事業

整備された収益施設とあわせて、指定管理者制度により「みなと 100 年公園」全体の管理運営を行っていただく事業になります。本事業の特徴としては、施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入とする利用料金制を採用することで、市が管理料を負担しない“独立採算型による指定管理”の実現を目指しています。なお、指定管理に係る経費の原資となる主な利用料収入については、駐車場使用料（約 1,600 万円/年）、自販機設置に伴う使用料（約 170 万円/年）があります。

(3) 活用イメージ

本調査における「みなと100年公園」の活用イメージとしては、

“ア. 緑地再整備事業”では、ユニバーサルデザインによるインクルーシブな空間の形成、非日常感や新たな賑わいの創出、地域価値の向上、除草などのメンテナンス性の向上など、水辺や緑などの自然と調和した魅力ある港湾緑地の形成を目指し、

“イ. 認定制度事業”では、カフェやレストラン等の収益施設の導入と老朽化した遊具や休憩所、トイレなどの公共部分の再整備を行うことで、緑地利用者の利便性の向上と環境の改善による緑地等の活性化を図りながら、

“ウ. 運営管理事業”では、民間の管理ノウハウの活用により、多様化する住民ニーズにも効率的に対応しながら、緑地等の管理経費の低減と住民サービスの向上を実現したいと考えており、

この三つの事業を有機的かつ効果的に連携させることで、港湾で働く人や多くの市民が集い、憩い、博多港の歴史を感じながら学び、楽しむことのできる空間の提供と港湾のシンボルとなるような緑地の整備を進めていきたいと考えております。

上記の実現に向け、民間事業者のみなさまからの意見や提案、アイデア等を募集し、対話を通じた市場性の把握や参入意欲、事業手法等の調査を行うものです。

(4) 調査の実施スケジュール

〈スケジュール〉

- ① 令和5年10月16日(月) 実施要領公表
- ② 令和5年10月16日(月)～10月26日(木) 質疑書受付
- ③ 令和5年10月23日(月) 現地説明会
- ④ 令和5年11月 2日(木) 質疑回答
- ⑤ 令和5年10月16日(月)～11月 9日(木) 調査参加申込書受付
- ⑥ 令和5年10月16日(月)～11月24日(金) 提案書受付
- ⑦ 令和5年10月16日(火)～12月15日(金) 個別対話実施
- ⑧ 令和6年 1月以降 調査結果の公表

質疑書や調査参加申込書、提案書の提出にあたっては、「9. 問い合わせ先」に記載のメールアドレスに送付してください。なお、質疑書については、「7. 参加資格」に記載の条件を満たしている方であれば、調査参加申込書の受付前でもご提出いただけます。

なお、参加資格や提案内容等の詳細については、市ホームページ掲載の実施要領をご覧ください。

(5) 問い合わせ先

福岡市 港湾空港局 総務部 財産活用担当

電話：092-282-7039 E-Mail：zaisankatsuyo.PHB@city.fukuoka.lg.jp

3. 港湾法における認定制度（みなと緑地 PPP）について

(1) 認定制度（みなと緑地 PPP）による整備イメージ



「港湾法の改正について」(国土交通省) (<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001584000.pdf>) を一部加工して作成

(2) 認定制度（みなと緑地 PPP）と Park-PFI の制度比較

種別	港湾緑地（みなと 100 年公園）	都市公園
整備手法	認定制度（港湾法）	Park-PFI（都市公園法）
事業主体	民間事業者：SPC 設立は任意	
利用形態	行政財産の貸付	公募設置管理許可
料 金	【貸付料】（市公有財産規則） 土地評価額の 3% 以上の額（ m^2 /年）。 これにより難しい場合は市長が別に定める。	【使用料（公募時）】（市公園条例） 土地評価額の 3% を最低額（ m^2 /年） とし、決定者が提案した額を勘案し 市長が定める。
事業期間	最長 30 年 ※土地の貸付期間 （国有財産法・市公有財産規則）	最長 20 年 ※許可認定の有効期間 ※PFI 事業の場合は 30 年
建ぺい率	都市計画法による制限のみ （当該緑地は 2 種住居のため 60%） ※飲食店等は 10,000 m^2 以下	2%～12% ※公募対象公園施設の場合
設置可能施設	(1) 緑地・広場・緩衝緑地 (2) 文化施設（図書館、展示施設等） (3) 交流施設（展望施設、公会堂等） (4) スポーツ・レクリエーション施設 (5) 福利厚生施設（休泊所等） (6) 便益施設（商店、飲食店等） (7) 用地内道路 (8) 駐車場 (9) 港湾関連官公署事務所 ※参考文献「港湾計画書策定ガイドライン(日港協)」	(1) 園路広場 (2) 修景施設（植栽、花壇、噴水等） (3) 休養施設（休憩所、ベンチ等） (4) 遊戯施設（ぶらんこ、滑り台等） (5) 運動施設（競技場、プール等） (6) 教養施設（動植物園、野外劇場等） (7) 便益施設（飲食店・売店・駐車場等） (8) 管理施設（門、柵、管理事務所等） (9) その他の施設（展望台、集会所等） (10) 社会福祉施設（保育所等）
公募(収益)施設以外の施設整備の可否	必須：公共部分／特定公園施設	

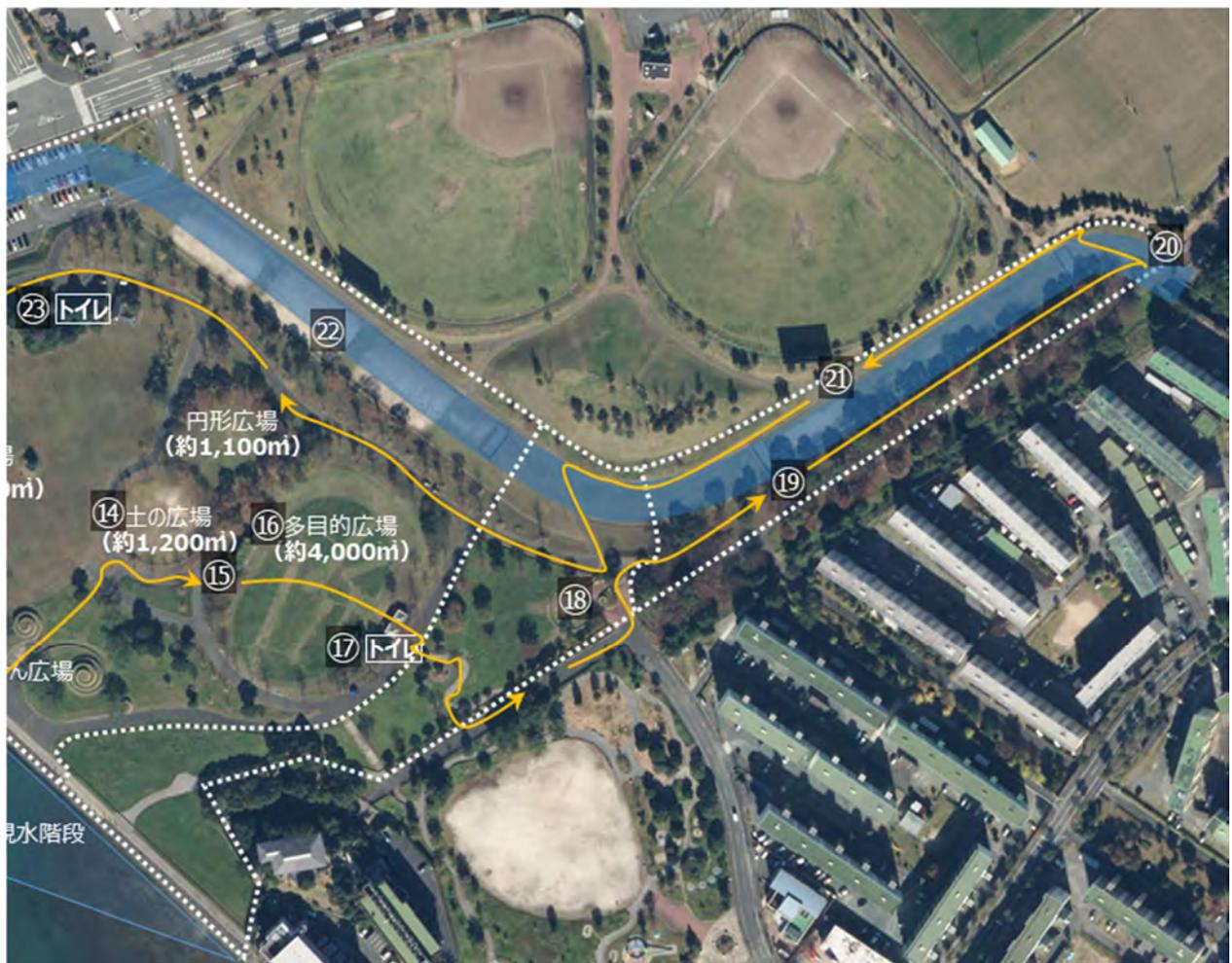
4. 周辺地域の状況（航空写真）



5. 緑地全体図（現地説明ルート）



No.	課題・ポイント等
① 第1駐車場	駐車可能台数62台、周辺サインの老朽化等
② トイレ・休憩所	清潔感や明るさ、規模感
③ 幹線道路側エントランス	視認性等
④ 海に見える丘	サイン群、ランドスケープデザインの活用
⑤ 河口広場	用途等
⑥ ピクニック広場	当初のコンセプト、ロケーション
⑦ 遊具広場	老朽化、規模感等
⑧ グレーチング(水路)	園内4か所
⑨ 地下水路出口	7m幅
⑩ 親水階段	水面利用の可能性、背後地の活用等
⑪ 芝生広場	高低差、起伏、土壌の状況等
⑫ ベンチ(休憩施設)	老朽化



No.	ポイント・メモ等
⑬ らせん階段	照明灯のLED化 (R5末に緑地全体の約89%完了予定)
⑭ 土の広場	三広場の段差
⑮ パーゴラ等	規模・状況等
⑯ 多目的広場	GL園内最高、高潮対策、フラット化、眺望等
⑰ トイレ	老朽化、規模等
⑱ 住宅エリア側エントランス	サイン、サークルベンチ、外観等
⑲ 桜並木	表紙写真、園内全域に植樹(約200本)
⑳ 地下水路入口	7m、隣接施設の状況等
㉑ 野球場側外周②	地域住民用のレクリエーション空間、周辺施設との連携等
㉒ 野球場側外周①	第2駐車場との連携・拡張
㉓ トイレ	老朽化、規模等
㉔ 第2駐車場	駐車可能台数178台

6. 緑地諸元（エリアごとの状況）



植樹状況 (供用開始時)	種別	ゾーン①	ゾーン②	ゾーン③	ゾーン④	合計
	落葉高木	397	209	35	113	754
	常緑高木	229	58	27	65	379
	中木	210	41	1	2	254
	半落葉高木	3	1			4
	合計	839	309	63	180	1391

照明灯 (供用開始時)	種別	ゾーン①	ゾーン②	ゾーン③	ゾーン④	合計
	低ポール灯	16				16
	ポール灯 (HNT180W)	8	8	5	3	24
	ボラードライト (H900 Φ350)	53	26	16	6	101
	ガーデンライト (H450 Φ175)	28				28
	フットライト A	24				24
	フットライト B	57	43			100
	プロムナードライト (H900 Φ350)	26				26
	アプローチ灯		5			5
	アッパーライト 1 灯		8	4		12
	アッパーライト 2 灯		1			1
	合計	212	91	25	9	337

トイレ施設 (供用開始時)	設置場所	種別	手洗	和式	洋式	小便器
	海の見える丘	男子	3	1	-	3
		女子	3	2	1	-
		福祉	1	-	1	-
	芝生広場	男子	2	1	-	3
		女子	3	2	1	-
		福祉	1	-	1	-
	多目的広場	男子	2	1	-	3
		女子	2	2	1	-
		福祉	1	-	1	-
合計			18	9	6	9

種別	区画数	利用台数(R4)		使用料収入(R4)	
		一般	定期	一般	定期
駐車場	第1駐車場	53,640台	19,811台	9,458,800	6,882,800
	第2駐車場				
合計		240台	73,451台	16,341,600円	

その他	自販機設置台数 7台 (年間収入 約170万円(R4) ※電気代は各ベンダが負担)
	遊具 (スプリング遊具×1、幼児用すべり台×1、砂場、メビウスリング)
	パーゴラ 2か所 (遊具広場、多目的広場)
	四阿 1基 (多目的広場横)
	木製ベンチ 10基 (芝生広場)、2基 (多目的広場)、2基 (城浜側入口)
	石製ベンチ 1基 (多目的広場)
	野外卓 13卓 (ピクニック広場)、2卓 (多目的広場)
	縁台 5基 (多目的広場)
足洗い場 2か所 (河口広場、多目的広場)	

※諸元における数値はあくまで参考であり、現況と異なる場合は現況を優先とします。

【参考資料集】

【参考資料 1】整備計画当初(平成9年)における基本設計方針 ※4章の一部抜粋

4-1. 設計指針

ここでは計画の目標を示し、指針を明確にする。

東の大濠公園

福岡市における主要な公園緑地やスポーツ・レクリエーション施設は、大濠公園・舞鶴公園（中央区）、東平尾公園（博多区）、運動公園（南区・西区）と各区に整備され、日常的に利用されている。

東区には、国営の海の中道公園や志賀島等の自然を特徴とした、広域的な利用の施設や場はあるが、地域レベルでのコミュニティの核となるまとまったスポーツ・レクリエーション施設や文化の拠点といえるような施設は極めて少ない。

そこで、本緑地は、住民のための身近なスポーツ・レクリエーションの場、コミュニティの場となり、日常的に気軽に利用できる東の大濠公園といえるような公園を目指す。

市民の憩いの場

アイランドシティ予定地に隣接する香椎パークポートは、埠頭用地、港湾関連施設用地、緑地で構成されている。港湾としては、ハイポテンシャルで高機能を有している。

その中で緑地は、港湾施設作業騒音や道路騒音による住宅地への影響を和らげるため、港湾施設と住宅地との間に環境保全のための緑の緩衝帯という目的を有している。

本計画地は、港湾に隣接する緑地という特徴をいかし、市民に港を感じさせながら、海浜レクリエーションの場となり、そしてアウトドアを楽しみながらゆっくりくつろげる緑地をつくることで、港湾機能と住環境との共存を図り、港の見える市民の憩いの場とする。

新しい福岡の風景

多々良川河口から博多湾に広がる特徴ある水辺や恵まれた眺望をいかし、海に開かれた緑地として博多湾に沈む夕陽を楽しめる夕陽ヶ丘、その眺望を楽しめるバーベキューガーデン等を計画し、都心では味わえない設計空間を創出する。

そこで、テーマを港と地域と自然とする。

日常のデイティール感から逸脱し、ゆるやかな地形にうずまく貝殻のイメージを公園デザインに取り入れ自然に近い公園づくりを目指し、新しい福岡の風景づくりを行う。

自然との共生による時間のデザイン

公園緑地は、時間の経過とともに植物が生長し、素材が変化することで、空間に落ちつきと味わいが生まれる。

このことを踏まえ、計画の段階から、植物の生長や素材の変化による味わいをデザインに盛り込み、生態系のシステムに沿った最小限の維持管理で、場の魅力を高めていけるように配慮する

そのためには、生態系のしくみをベースに植物や素材の選定を行い、自然と共生し環境にやさしい緑地づくりを目指していくことが必要である。そして、時間の年輪を重ねていきながら、地域にねぎらった個性ある空間を形成していけるように配慮する。

以上の点を踏まえ、福岡市におけるアジアの拠点都市づくりの中で、国際化、海に開かれた都市づくりを目指し、博多湾の自然を活かした、都市と自然が共生する新たなまちづくりに寄与していく。

4-2 土地利用の検討

4-2-1 空間の検討

(1) 軸線

香椎パークポート全体を貫く軸線が計画されており、その軸線の南側の端が本計画地になる。本計画地では、幹線道路のブリッジを通り、芝生広場、博多湾へ通じる軸線を景観軸として位置付け、軸の端は、屋外カフェテラス、便所C(L型)を設けたポケットスペースとしている。

(2) 空間のメリハリ

本計画地の本来の目的である、港湾施設と住宅地との間の環境保全のための緑の緩衝帯という前提を満しつつ、海に開けたオープンスペースとしての魅力を醸し出ししながら空間にメリハリをつけていく。大きく分けると、

- ①海への眺望を活かしながら開放的な空間とするエリア
- ②適度な緑陰を形成しながら、景観にも配慮して設計するエリア
- ③谷間の空間（地形的特性）を活かし、利用面や景観面に配慮して設計するエリア
- ④密度の高い緑地を形成しながらも、視覚的には一体感が生まれるように配慮して設計するエリア
- ⑤水辺の親水空間として開放的に設計するエリア

(3) 地形の変化

造成上の与条件を満しながら、地形に変化を設けた設計とする。

夕陽が望め、バーベキューが楽しめる約8.0mの高低差のある丘、海に向かって緩やかな傾斜を持つ芝生広場、水路上の谷間をいかしたアスレチック空間というように、埋立地（＝平坦地）上にいることを感じさせない空間づくりとする。

4-2-2 デザインの検討

(1) 人間と生物にやさしい自然感をイメージ

地形の緩やかな変化や木立により織り成す風景から醸し出されるおおらかで伸び伸びとした空間は、本来の自然の魅力であり、人間にとって大切な空間である。その様な空間をつくり、市民の憩いの場を創出するのが本設計のねらいである。

そのために、緩やかな地形のアンジュレーション（地形のうねり）、木立の合間から広がる風景の変化（シークエンス効果）を楽しみながら四季の彩りの変化を味わえる環境を創出する。施設のデザインにおいてはできるだけ自然な曲線を使い、デザインモチーフについても海浜地区になじみの深いものをイメージして設計する。

また、時間の経過とともに、植物が生長し空間に落ちつきが生まれ、生物にも優しい環境が形成されるような植栽デザインを行う。

(2) 海浜のイメージ

埋立地でありながら、本計画地の南面は良好な水際と広がりのある風景を持ち合わせている。この恵まれた立地を最大限に活かす設計とする。

施設のデザインにおいては、できるだけ自然な曲線を使ったものとし、デザインモチーフについても海浜地区になじみの深いものをイメージして設計する。

具体的には、貝殻をモチーフに渦巻きの形態を施設デザインの基調とし、多様な曲線を使ってバーベキューサイト、螺旋ステップ、緑地帯等を計画する。

4-2-3 ゾーンの検討

本設計の柱は、バーベキューサイトのある丘のゾーン、緩やかに海に広がる休息・活動の芝生のゾーン、緑地ゾーンの3つのゾーンである。

(1) 丘のゾーン

市民のアウトドア・レクリエーションの拠点として、バーベキューや海釣りを楽しめるゾーンとして設計する。ここでは、海の眺望を満喫しながら、家族連れやグループで楽しいひとときを過ごす施設づくりを行う。

(2) 芝生のゾーン

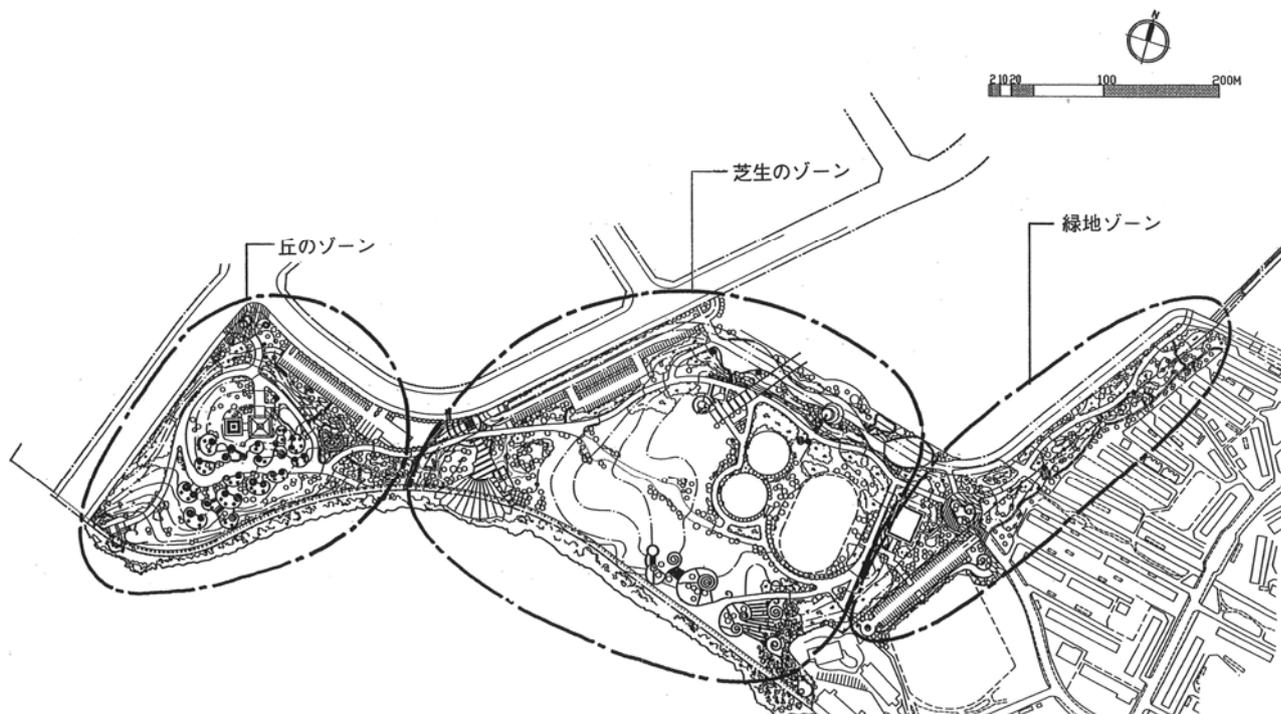
市民のスポーツ・レクリエーションの拠点として、芝生広場、多目的広場、フィールドアスレチック等で多様な活動や休息を楽しめるゾーンとする。

ここでは、海に広がる芝生広場、木々に包まれた多目的広場、谷間空間を活かしたアスレチックパレー、海辺の磯と一体となった海浜エリア等、海辺の立地特性や敷地特性を活かした施設づくりを行う。

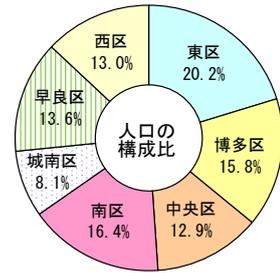
(3) 緑地ゾーン

本計画の目的である港湾施設と住宅地との間の緩衝機能形成に重点を置くとともに、地域住民の身近なレクリエーション空間としてより質の高い環境の形成を図るゾーンとする。

ここでは、散策やゲートボールなど日常市民の利用度の高い施設や足元の見通しがきき公園との一体感が強く感じられる緑地づくりを行う。



福岡市推計人口



○推計人口 (令和5年10月1日現在)

区分	面積	世帯数 (参考)	人口			対前月増減		対前年同月増減		
			総数	男	女	世帯数	人口	世帯数	人口	率
福岡市	343.47	871 300	1 642 571	774 943	867 628	703	717	13 788	11 162	0.7
東区	69.46	165 976	332 243	161 267	170 976	216	208	3 354	3 168	1.0
博多区	31.62	163 053	258 751	124 723	134 028	54	89	3 294	3 353	1.3
中央区	15.39	134 322	212 323	95 903	116 420	△ 62	△ 87	2 102	2 000	1.0
南区	30.98	133 664	268 876	124 266	144 610	111	117	1 354	829	0.3
城南区	15.99	69 210	133 379	62 588	70 791	33	△ 47	712	209	0.2
早良区	95.87	105 164	223 841	105 060	118 781	97	200	1 560	1 016	0.5
うち入部出張所	75.81	9 293	22 966	10 934	12 032	△ 9	△ 18	123	△ 76	△ 0.3
西区	84.15	99 911	213 158	101 136	112 022	254	237	1 412	587	0.3
うち西部出張所	48.22	35 412	73 625	36 558	37 067	235	232	668	513	0.7
(参考)										
令和5年9月1日	343.47	870 597	1 641 854	774 539	867 315	523	1 051	13 850	11 090	0.7
令和5年8月1日	343.47	870 074	1 640 803	773 847	866 956	729	971	13 870	10 966	0.7
令和5年7月1日	343.47	869 345	1 639 832	773 268	866 564	1 084	1 094	13 788	10 703	0.7

○人口動態 (令和5年9月中)

区分	対前月増減	自然動態				社会動態				その他の増減
		増減	出生	死亡	増減	市外からの転入	他区からの転入	市外への転出	他区への転出	
福岡市	717	△ 226	968	1 194	1 020	5 648	3 120	4 628	3 120	△ 77
東区	208	△ 70	189	259	285	1 008	447	859	311	△ 7
博多区	89	7	167	160	99	1 382	585	1 226	642	△ 17
中央区	△ 87	4	114	110	△ 88	835	457	737	643	△ 3
南区	117	△ 33	173	206	158	822	436	655	445	△ 8
城南区	△ 47	△ 38	56	94	△ 5	284	287	232	344	△ 4
早良区	200	△ 62	125	187	265	461	620	448	368	△ 3
うち入部出張所	△ 18	△ 14	13	27	△ 20	36	21	40	37	16
西区	237	△ 34	144	178	306	856	288	471	367	△ 35
うち西部出張所	232	13	61	48	269	508	79	223	95	△ 50
(参考)										
令和5年8月中	1 051	△ 168	1 138	1 306	1 297	6 092	3 063	4 795	3 063	△ 78
令和5年7月中	971	60	1 082	1 022	997	6 094	3 012	5 097	3 012	△ 86
令和5年6月中	1 094	△ 5	1 089	1 094	1 161	5 528	3 189	4 367	3 189	△ 62

注1) 推計人口は、令和2年国勢調査結果(確報値)を基礎として、住民基本台帳の異動状況等から算出した人口である。
 2) 面積は、国土交通省国土地理院公表の令和5年7月1日現在「全国都道府県市区町村別面積調」による。(出張所面積は、総務企画局企画調整部統計調査課で独自に測定)
 3) 世帯数は、人口と同じ方法で算出しているが、世帯の定義が国勢調査と住民基本台帳とで若干の相違があるので、参考として掲載した。

