

平成31年2月議会
第4委員会報告資料

ウォーターフロント地区（中央ふ頭・博多ふ頭）
再整備の事業化について（案）

平成31年2月18日

住 宅 都 市 局

ウォーターフロント地区（中央ふ頭・博多ふ頭）再整備の事業化について（案）

今回、ウォーターフロント地区再整備の事業者公募に向けた検討を進めるにあたって、前提となる事業化の考え方等について報告するもの。

1. ウォーターフロント地区再整備の意義

現状・課題

第3次産業が9割を占める福岡市にとって、国内外から人や企業、投資を呼びこむことは、本市が持続的に成長していく上で重要である。

ウォーターフロント地区は、MICE施設が集積するとともに、国内外の定期旅客船やクルーズ船の就航など、海のゲートウェイの役割を担っており、国内外から多くの人が訪れるポテンシャルの高いエリアとなっている。

一方、MICEやクルーズは、増加する需要に施設が対応出来ておらず、毎年多数のお断りが生じており（機会損失は年間800億円程度※）、また、地区内には民間施設の立地も少なく、都心の貴重な海辺のロケーションを活かせていない。

※ 現時点の直近値を用いた推計値

ウォーターフロント地区再整備の意義

ウォーターフロント地区では、福岡市の成長を牽引する成長エンジンとして、MICEやクルーズの機能強化を図るとともに、あわせて、**地区の特性や集客力を活かして、民間施設の立地を進め、海辺空間を中心とした賑わいや憩いの空間を創出**していく。

まずは、概ね10年間で第1ステージの再整備を進め、新たな経済波及効果（年間2,000億円程度）や雇用機会の創出などを図っていくとともに、**市民や国内外からの来街者の人達が楽しめる新たな都心の拠点**を形成していく。

第1ステージ（概ね10年）

「MICE」「クルーズ」「賑わい」が融合した一体的なまちづくりを進め、東アジア有数のグローバル交流拠点の形成に取り組んでいく。

MICE

○MICE機能の強化による供給力の向上と「オール・イン・ワン」のMICE拠点の形成

クルーズ

○クルーズ機能の強化による供給力の向上と多様なクルーズ船が寄港する質の高いクルーズ拠点の形成

賑わい

○福岡都心部の新たな魅力となる賑わい・集客機能等の拡充と海辺を活かした連続性のある賑わい・憩いの空間づくり



※あくまで将来イメージであり、確定したものではない。

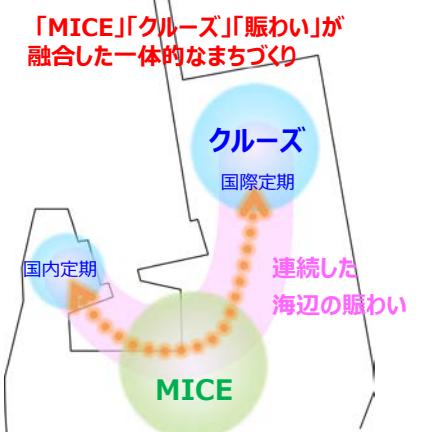


■多数の来街者で賑わう海辺空間のイメージ

2. 事業化に向けた基本的な考え方

(1) 基本的なスタンス

ウォーターフロント地区の再整備にあたっては、「MICE」「クルーズ」「賑わい」が融合した一体的なまちづくりにより、**民間活力を最大限に活かし、公共投資の抑制を図りながら、以下のように地区の魅力や価値の最大化**を図っていく。



■一体的なまちづくりの効果（イメージ）

整備	○海のゲートウェイに相応しい魅力的な街並みの形成と施設の機能的な連携 ・統一感のあるデザインや景観の創出により、海辺を活かした魅力的な街並みを形成 ・歩行者動線やオープンスペースの連続的な確保により、海辺を中心に回遊性を向上し、市民や来街者の人々が、日常とは異なる風景や時間を楽しめる、交流や憩いの場の創出 等
	○エリア全体での持続的な賑わいの創出や利便性の向上 ・MICE、クルーズと賑わい施設が連携した取り組みにより、集客力やまちの魅力を向上 ・駐車場の相互利用や効率的な案内誘導など、エリア全体での交通対策の取り組み 等
運営	○官民連携によるMICEやクルーズの誘致・受入環境の強化 ・ホテル等との連携による新たなMICE誘致や、民間施設を活用したアフターコンベンションの開催 ・民間のネットワークを活かした新たなクルーズ誘致や、民間施設と一体となった受入環境の強化 等

(2) 今後の進め方

一体的なまちづくりの実現に向けて、「基本スキーム（素案）」などを基に民間サウンディングを行い、**民間事業者の意見なども踏まえながら、公募条件などの検討を進めていく。**

【参考】これまでの主な取組経緯

- 2016(平成28)年 3月 「ウォーターフロント地区再整備構想」策定
- 2016(平成28)年10月 議会報告（再整備の進め方や事業化の方向性、交通対策等の検討状況）
- 2017(平成29)年 6月 議会報告（交通対策の検討状況（交通対策パッケージ案5案））
- 2017(平成29)年12月 議会報告（機能強化の方向性、事業スキームや交通対策等の検討状況）
- 2018(平成30)年 9月 中央ふ頭西側岸壁延伸完了・供用開始、第2期展示場等整備事業の落札者決定
- 2018(平成30)年12月 議会報告（ウォーターフロント地区再整備の事業概要（案）について）



将来の土地利用方針図（ウォーターフロント地区再整備構想）

（3）民間施設の整備・運営

① 民間施設の誘導

コンテナヤード用地・サンパレス用地においては、港湾機能やMICE機能との調和に配慮しつつ、民間活力を活かして、賑わいや魅力づくりを行うとともに、長期的かつ計画的なまちづくりの誘導を図るため、「定期借地方式」により民間施設を誘導する。

土地貸付期間については、建物の利用可能期間等を踏まえつつ、提案の自由度を高めるため、**50年以上70年以下**とし、**事業者の提案により設定**する。

また、都市高速道路の高架下については、民間事業者が福岡北九州高速道路公社の**道路占用許可**を受けて有効活用する。

対象敷地	面積
①コンテナヤード用地	約2.6~2.9ha
②サンパレス用地	約1.6ha
③都市高速道路高架下用地	約0.3ha



○導入機能：

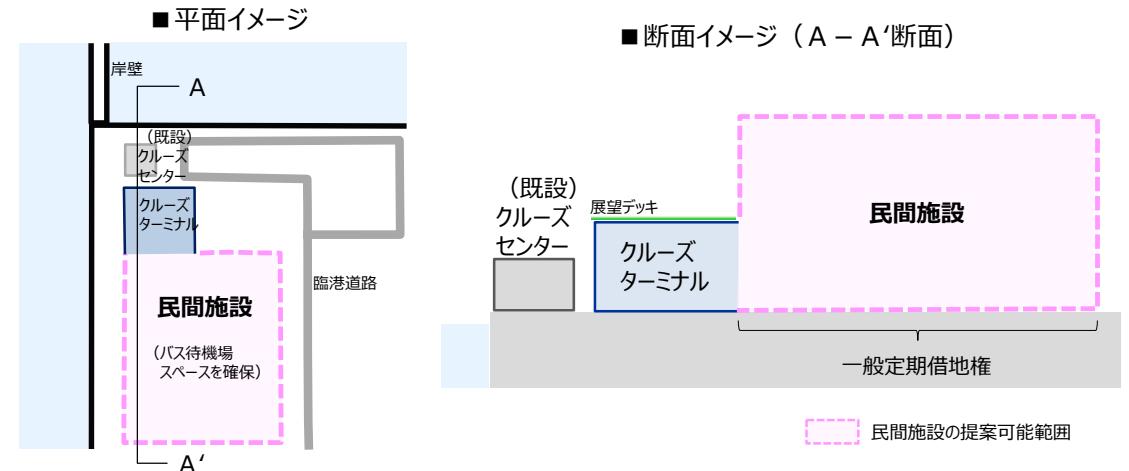
民間施設については、「ウォーターフロント地区再整備構想」のまちづくりのコンセプトに基づき、誘導していく。

施設	施設イメージ
民間施設	<p><まちづくりのコンセプト></p> <ul style="list-style-type: none"> ○「市民や来街者が海辺を楽しめる賑わいや憩いの空間づくり」 ○「MICEや海のゲートウェイとして賑わう国際的な交流空間づくり」 ○「アジアのゲートウェイとして世界に開かれた新たな拠点づくり」 <ul style="list-style-type: none"> ・市民や国内外の来街者が楽しめる、海辺空間を活かした複合商業施設や飲食店、エンターテインメント施設等 ・ウォーターフロント地区のエンタランスとして、賑わい創出や回遊性向上に資する商業施設や飲食店、オフィス等 ・MICE機能や海のゲートウェイ機能の利便増進に資する施設 など ・国際会議や大規模MICEでの利用にも十分な客室数（250室以上）やスイートルーム、バンケット、レストラン・カフェなどを有するホテル 【サンパレス用地には必須】

② 民間施設の主な提案条件

<コンテナヤード用地>

- 民間施設については、ターミナル施設と一体利用が可能な計画とする。
- 民間施設の敷地内において、クルーズバス待機場としても活用出来るスペース（約100台程度）を確保する。（ただし、運用上可能であれば台数は削減できる。）

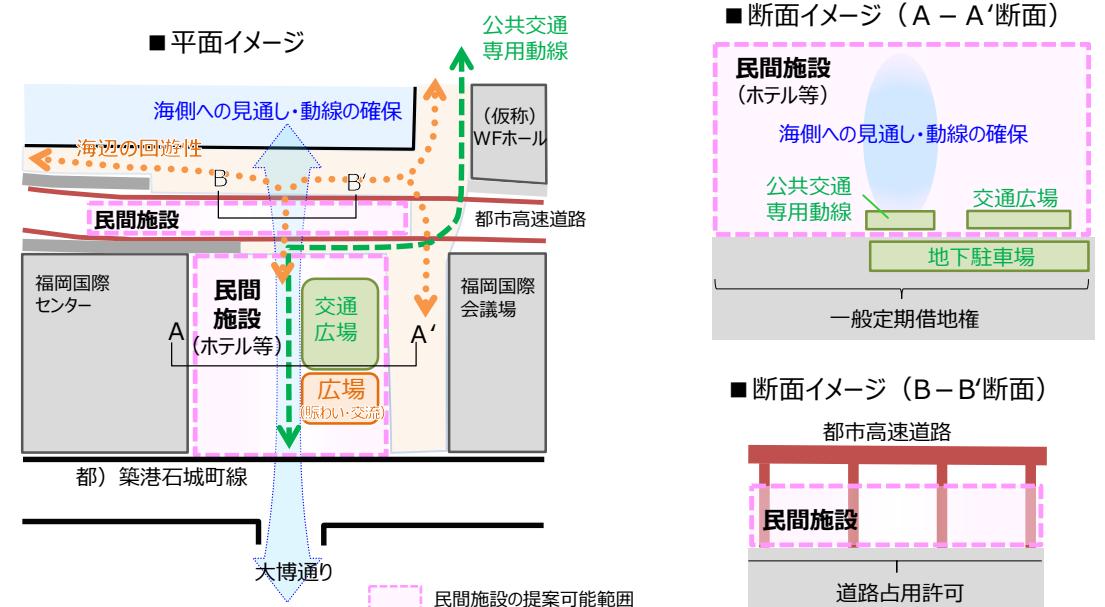


<サンパレス用地>

- 敷地内に、公共施設として、MICE利用者のための地下駐車場（約450台）や交通広場、公共交通専用動線を確保する。
- MICE施設間等をつなぐ歩行者デッキに接続する歩行者動線（2階レベル）や、賑わいを創出する交流広場を確保する。
- ウォーターフロント地区のエンタランスとして、シンボル性や景観に配慮するとともに、海側への動線や見通しを確保する。

<都市高速道路高架下用地>

- 高架下の活用にあたっては、海辺空間等との一体性や博多ふ頭からの連続した賑わいの創出に配慮する。

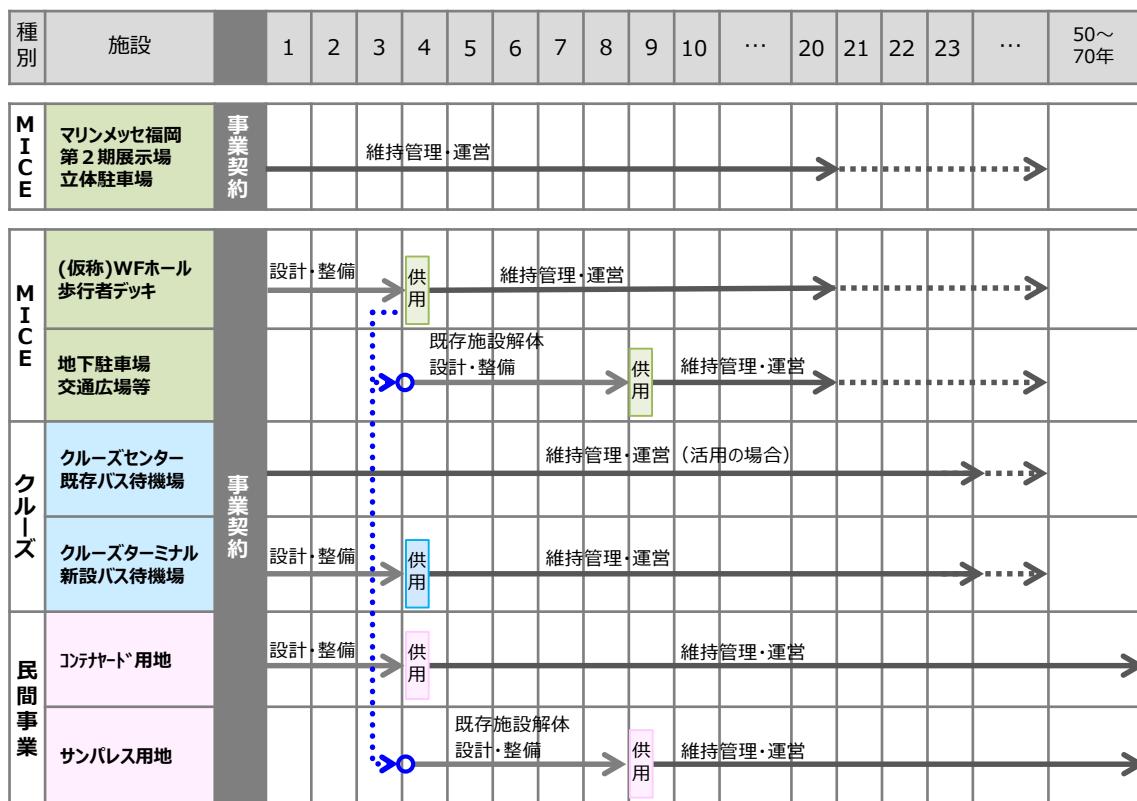


（４）今後の検討について

○事業期間

再整備にあたっては、複数の事業が重なることや、現状のMICEや港湾の機能を維持しつつ進めることが必要なことから、円滑にローリングしながら進めるとともに、事業間における相互調整を行いながら機能強化を図っていく。

- ・コンテナヤード用地：国際定期旅客（コンテナヤード）の移転後に、クルーズターミナルや民間施設の整備に着手
- ・福岡サンパレス用地：(仮称)WFホールの供用開始後に現サンパレスを解体その後、地下駐車場や交通広場、ホテル等の民間施設の整備に着手



※上記スケジュールは、現時点での想定であり、今後の検討により、変更があり得る。

○財政負担の軽減

公共施設の事業化にあたっては、整備費のほか、維持管理費や運営費等のランニングコストの精査を進めるとともに、民間活力を最大限に活かしつつ、歳入として見込まれる運営権対価や民間施設用地の借地料収入等により、施設整備費やランニングコストの回収を図るなど、財政負担の軽減が図られるよう検討を進めていく。

○一体的なまちづくりの実現

今回、事業対象としている公共施設や民間施設については、一体的な整備・運営により、統一感のある魅力的な街並みの形成や、官民連携による賑わいの創出や利便性の向上など、まちの魅力を高めるため、一体的に公募することも含め検討を進めていく。

また、ウォーターフロント地区の自律的・持続的な発展に向けた取り組みとして、民間事業者と地区内の関係者等による、エリアマネジメントの設立・運営についても検討していく。

4. 今後のスケジュール（案）

一体的なまちづくりの実現に向けて、「基本スキーム（素案）」などを基に、民間サウンディングを行いながら、公募条件等の検討を行い、事業者公募に向けた準備を進めていく。

○民間サウンディングの実施について

- ・方法：対話形式により民間事業者の意見等をヒアリングするもの
- ・時期：2019(平成31)年3月から実施予定

<今後の主な流れ（予定）>

