

平成30年12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）
再整備の事業概要（案）について

平成30年12月17日

住 宅 都 市 局

今回、ウォーターフロント地区再整備において新たに事業化を進める公共施設の整備概要、及び民間施設の誘導概要、交通対策等の案について報告するもの。

1. 背景（現状・課題）

ウォーターフロント地区においては、現在**増加するMICE・クルーズの需要**に施設が対応できず、**多数のお断りが発生**している。

お断りは、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、投資を呼びこみ、持続的に発展していく**重要な成長機会を失う**もので、この**機会損失は年間800億円程度**※となっている。

※ 現時点の直近値を用いた推計値

【お断り】
 ・催事：約90件
 ・クルーズ船寄港：約190件

【機会損失】
 年間800億円程度※

MICE

・既存のMICE施設の稼働率が非常に高く、催事開催のお断りが生じている

＜既存MICE施設の稼働率＞（2017(平成29)年度）

| 施設名 | マリニッセ福岡 | 福岡国際センター | 福岡国際会議場※ | 福岡サンプラザ |
|-----|---------|----------|----------|---------|
| 稼働率 | 83.9% | 90.4% | 77.4% | 82.0% |

※ 主要なメインホール・多目的ホール・国際会議室の稼働率

催事お断り※
 約90件 [2017(平成29)年度]
機会損失 年間約165億円

※ 既存MICE施設（マリニッセ福岡、福岡国際センター、福岡国際会議場）における催事のお断り

クルーズ

・博多港のクルーズ船寄港回数は326回（2017(平成29)年）で、3年連続日本一
 ・クルーズ船の大型化や寄港回数の増加により、クルーズ受入機能の強化が急務

クルーズ船寄港お断り
 約190件 [2018(平成30)年]
機会損失 年間約670億円

＜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
 - ＜再整備の目的＞
 - ・MICEやクルーズなどの需要増加に対する都市機能の供給力向上
 - ・海辺を活かした賑わいと憩いの空間形成
 - ・福岡都心部の国際競争力を強化し、九州・西日本の発展に貢献
- 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



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）



2017(平成29)年12月 議会報告資料より

2. 再整備の考え方

ウォーターフロント地区において、まずは、概ね10年間で第1ステージの再整備に取り組む。

- MICE・クルーズの**機会損失の解消**に向けて、施設の機能強化を図る。
- 貴重な海辺空間を活かして、**市民や来街者が海辺を楽しめる新たな都心を生み出す**。

※ 第1ステージ・・・中央ふ頭西側及び基部、博多ふ頭

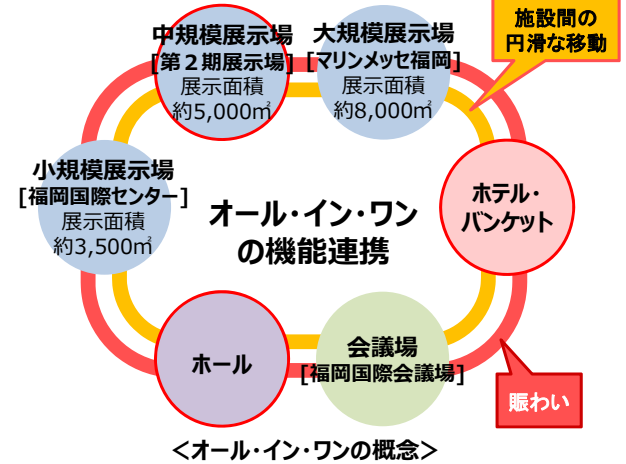
第1ステージ（概ね10年）

※ 博多ふ頭及び中央ふ頭基部の一部は、建物の更新時期や所有者の意向などを踏まえ検討していく。

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

- ・多様なMICEニーズに対応するため、MICE施設やホテル・賑わい施設をコンパクトに配置することで、会議・展示会等のほか、アフターコンベンションや宿泊までをオール・イン・ワンで行えるMICE開催環境を整備
- ・規模が異なる展示場の整備により、供給力を向上させるとともに、催事規模に応じたイベント・展示会の開催や、施設を一体利用し大型のイベントにも対応



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

- ・既に多くのクルーズ船が寄港する中央ふ頭で、民間活力を最大限生かし、超大型クルーズ船2隻同時着岸に対応したターミナルを整備・運営
- ・アウトバウンドを含めた様々なクルーズ誘致により、国内外の人々が交流し賑わう「海のゲートウェイ」を創出



複数のクルーズ船の寄港（博多港）

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

- ・MICEやクルーズといった集客施設と一体的に賑わいを創出することで、国内外の人々の新たな交流の機会を提供
- ・市民や来街者が楽しめる海辺沿いの連続した賑わいや憩いの空間を創出
- ・まちから海へのつながりや、地区内の回遊性を向上



多数の来街者で賑わう海辺空間（シドニー）

「MICE」「クルーズ」「賑わい」が融合した一体的なまちづくり



※あくまで将来イメージであり、確定したものではない。

3. 公共施設の整備概要（案）

(1) MICE施設

○ 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

| 施設 | 施設概要等 |
|------------------|---|
| 【先行施設】 第2期展示場 | <ul style="list-style-type: none"> 様々な展示需要に対応可能な中規模の展示施設， 展示面積：約5,000㎡ マリメッセ福岡と第2期展示場をつなぐアーチ状の開放的な大屋根広場 |
| (仮称)WFホール | <ul style="list-style-type: none"> 大規模会議や国際会議にも対応できる収容力と質を有するホール 多様なコンサートニーズに対応する機能を備えたホール 固定席 2,500席以上（仮設席を含め最大3,000席） 延床面積：約14,000㎡（想定） |
| 歩行者デッキ | <ul style="list-style-type: none"> MICE施設や駐車場等を結び，雨に濡れずに円滑・快適に移動できる2階レベルの歩行者用通路（幅員3～6m） |

(2) クルーズ施設

○ 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

| 施設 | 施設概要等 |
|-----------|--|
| クルーズターミナル | <ul style="list-style-type: none"> 超大型クルーズ船の2隻同時着岸に対応したターミナル 延床面積：既存施設の利用の有無により，約8,700㎡～約13,000㎡ |
| バス待機場 | <ul style="list-style-type: none"> クルーズ客用の観光バス駐車場（約240台）※現在140台 |

(3) 環境整備

| 施設 | 施設概要等 |
|-----------------|---|
| 【先行施設】 立体駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> 国際会議場東側に多様なMICE利用に対応する駐車場（約800台） |
| 駐車場（地下） | <ul style="list-style-type: none"> サンパレス用地にMICEなどの利用者向けの駐車場（約450台） |
| 地下車路 | <ul style="list-style-type: none"> 大博通りから直接，サンパレス用地の駐車場（地下）にアクセスできる車路 |
| 交通広場 | <ul style="list-style-type: none"> MICE開催時に対応する臨時バス・タクシー等の交通広場 |
| 公共交通専用動線 | <ul style="list-style-type: none"> サンパレス用地から中央ふ頭へとつながる，路線バスや都心循環BRT等の公共交通の専用道（2車線） |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 賑わいがつながり，海辺沿いを楽しみながら回遊できる港湾緑地等の整備 |

【施設配置図】



4. 民間施設の誘導概要（案）

○ 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

| 施設 | 施設イメージ |
|------|--|
| 民間施設 | <ul style="list-style-type: none"> 大規模会議等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・カフェなどの施設を有するホテル【サンパレス用地には必須】 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トランスとして，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 |

<参考> 他都市ウォーターフロント地区との区域比較



5. 交通対策（案）

（1）現状・課題

- ウォーターフロント地区は、東西方向の通過交通が多く、特にイベント時には、マイカー、バス、タクシー等が集中し入り乱れているため、交通混雑が発生している。
- ウォーターフロント地区への公共交通は、バス、タクシーのみであり、交通混雑時に定時性・速達性が確保されていない。

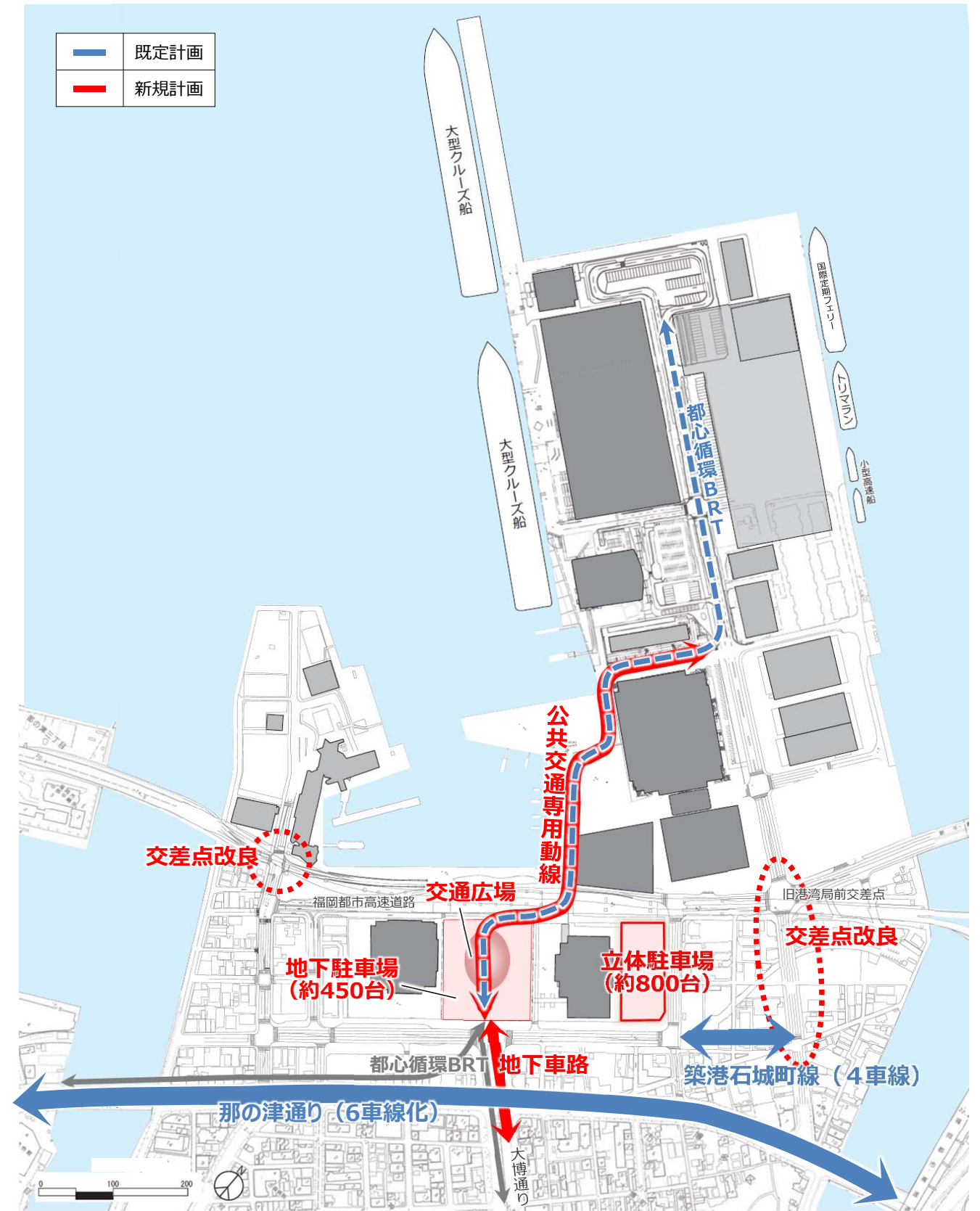


イベント時の交通混雑状況

（2）交通対策（案）

- ウォーターフロント地区再整備にあたっては、
 - ・ マイカー利用を減らすために公共交通への転換を促す「公共交通の利便性向上」や、
 - ・ 交通混雑を緩和するための「自動車交通の円滑化」
 を基本的な考え方として、交通対策に取り組んでいく。

【交通対策図】



| 交通対策の基本的な考え方 | | 具体的交通対策(案) | 青字 赤字 | 既定計画 新規計画 | | | | | | | | | |
|----------------|----------------------------------|---|----------------|--------------|----------------|--------|--------------------------------|--|------|----------------------------------|--|--|--|
| 公共交通の 利便性向上 | 公共交通 アクセスの強化 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 交通広場の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 多くの人が行き交うウォーターフロント地区の交通機能を強化するため、天神・博多駅からのアクセス性が高く、ウォーターフロント地区の回遊の起点となるサンパレス用地で、交通広場を設置 ※ 福岡サンパレスの代替機能は、ウォーターフロント地区内で確保 <table border="1"> <tr> <td></td> <td>現状</td> <td>計画</td> </tr> <tr> <td>臨時バス</td> <td>乗降場：2バース → 4バース 待機場：8台 → 8台</td> <td></td> </tr> <tr> <td>タクシー</td> <td>乗降場：3バース → 4バース 待機場：30台 → 45台</td> <td></td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 待機場は、サンパレス用地外での確保も検討 | | 現状 | 計画 | 臨時バス | 乗降場：2バース → 4バース 待機場：8台 → 8台 | | タクシー | 乗降場：3バース → 4バース 待機場：30台 → 45台 | | | |
| | | | 現状 | 計画 | | | | | | | | | |
| 臨時バス | 乗降場：2バース → 4バース 待機場：8台 → 8台 | | | | | | | | | | | | |
| タクシー | 乗降場：3バース → 4バース 待機場：30台 → 45台 | | | | | | | | | | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ○ 公共交通専用動線の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大博通りから直進して出入りできる公共交通専用動線を整備し、公共交通の定時性・速達性を確保 ○ 都心循環BRTの運行 ※イベント時：臨時バス運行 ○ 新たな交通システムの導入 ※望ましい交通システムについて検討中 | | | | | | | | | | | |
| 自動車交通の 円滑化 | 道路交通容量 の拡大 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 築港石城町線の延伸整備（4車線） <ul style="list-style-type: none"> ・ 東西方向の交通容量の拡大 ○ 那の津通り（6車線化未整備区間）の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 東西方向の交通容量の拡大 | | | | | | | | | | | |
| | 交通負荷の 軽減 | <ul style="list-style-type: none"> ○ MICE駐車場の再配置 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市高速道路南側への駐車場再配置により、旧港湾局前交差点等の交通負荷を軽減 <table border="1"> <tr> <td>立体駐車場（国際会議場東側）</td> <td>：約800台</td> </tr> <tr> <td>地下駐車場（サンパレス用地）</td> <td>：約450台</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ MICE関連駐車場として、上記と既存駐車場を含め約1,700台を確保 ○ 地下車路の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大博通りからダイレクトに出入りできる地下車路の整備により、那の津通りなど周辺道路の交通負荷を軽減 ○ 交差点改良 <ul style="list-style-type: none"> ・ 車線の見直し等により交差点の交通負荷を軽減 | 立体駐車場（国際会議場東側） | ：約800台 | 地下駐車場（サンパレス用地） | ：約450台 | | | | | | | |
| 立体駐車場（国際会議場東側） | ：約800台 | | | | | | | | | | | | |
| 地下駐車場（サンパレス用地） | ：約450台 | | | | | | | | | | | | |

6. 概算整備費と整備効果（案）

MICE・クルーズのお断りによる機会損失（年間800億円程度※）の解消に向け、公共施設の機能強化を図る。

概算整備費は合計で約400億円程度、一方で、再整備により新たに発生する経済波及効果は年間2,000億円程度と見込んでいる。

※現時点の直近値を用いた推計値

<概算整備費（案）>

| | | | |
|---|------------------------|----------|-------------------------------|
| ○MICE施設 | ・（仮称）WFホール…………… | 約120億円 | } 今回の事業化分 約305億円 ～331億円 |
| | ・ 歩行者デッキ…………… | 約20億円 | |
| ○クルーズ施設 | ・ クルーズターミナル・バス待機場…………… | 約56～82億円 | |
| ○環境整備 | ・ 駐車場（地下）…………… | 約50億円 | |
| | ・ 地下車路…………… | 約20億円 | |
| | ・ 交通広場等…………… | 約33億円 | |
| | ・ 公共交通専用動線…………… | 約3億円 | |
| | ・ その他（港湾緑地等）…………… | 約3億円 | |
| ※上記のほか、第2期展示場・立体駐車場（先行施設）の整備費は約92億円。 ※上記の概算整備費は、官民協働事業を想定した費用。 | | | |

今後、民間活力の導入等により、維持管理運営を含め財政負担の平準化や縮減を図っていく。

<再整備の効果（推計）>

- MICE機能強化に伴うもの : 約600億円/年 ……第2期展示場の整備やホールの機能強化に伴う効果
- クルーズ機能強化に伴うもの : 約450億円/年 ……クルーズ寄港回数の増加による効果（アウトバウンドの効果は含めていない）
- 民間施設整備に伴うもの : 約1,200億円/年 ……民間施設（ホテル、商業施設等）の整備による効果

※これらの経済波及効果には重複が生じる可能性がある。
※公益財団法人九州経済調査協会による試算。

また、建設投資に伴う経済波及効果として、1,800億円程度が見込まれる。

7. 事業スキームの方向性（案）

今回の事業化にあたっては、「MICE」「クルーズ」「賑わい」が融合した一体的なまちづくりを進めるため、民間活力を最大限生かした以下の事業スキームを基本に検討を進めている。

今後、事業手法の比較などを行いながら、事業スキームを確定していく。

(1) 公共施設の整備・運営

①整備

民間事業者のノウハウ等の活用により、サービス水準の向上や効率化のほか、設計・建設等を一体的・効率的に行うことによるコストの縮減、財政負担の平準化や軽減などを図る。

公共施設の整備は、「PFI方式」の方向で進める

②運営

民間事業者のノウハウ等を生かした自由度の高い柔軟な運営を可能とし、利用者のサービス向上や財政負担の軽減などを図る。

公共施設の運営は、「運営権制度」を活用する方向で進める

- MICE施設
 - ・（一財）福岡コンベンションセンターによる運営を基本に、既存施設と新設施設の一体的な運営の実現
 - ・ 中長期的な視点に立った戦略的なMICE誘致や、専門人材の育成、誘致人脈の形成 など
- クルーズ施設
 - ・ 民間活力を生かしたターミナルの効率的な運営による運営コストの縮減や施設整備費の回収
 - ・ 官民連携によるクルーズ振興 など

(2) 民間施設の整備・運営

民間施設は、港湾機能・MICE機能の調和に配慮しつつ、民間活力を生かして賑わいや魅力づくりを行うとともに、計画的なまちづくりの誘導を図る。

民間施設は、長期間を前提とした「定期借地方式」の方向で進める

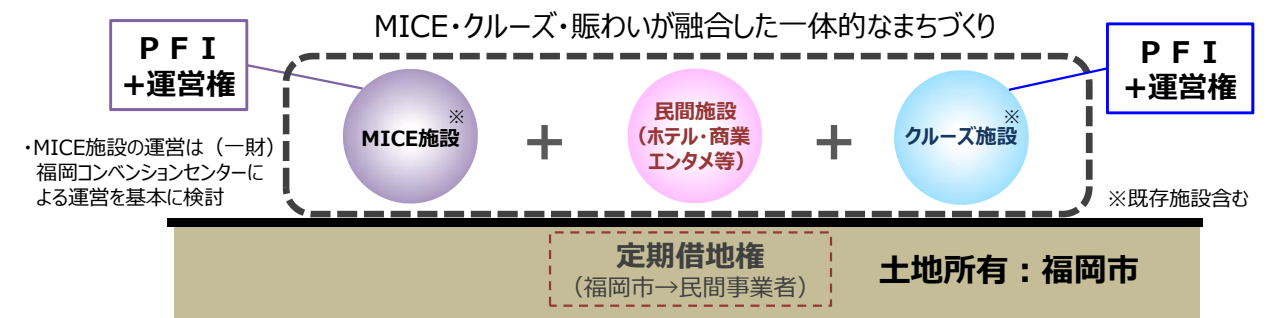
(3) 一体的なまちづくりに向けて

公共施設や民間施設の整備・運営にあたっては、

- ・ 一体的な開発プランに基づく整備により、機能性や回遊性、デザイン性に優れた魅力的で質の高い街並みの形成
- ・ 公共施設と民間施設の一体的な運営により、市民や来街者の利便性向上や官民連携による賑わい創出など、まちの魅力の向上など

を図るため、一体的な整備や運営を実現できる、事業区域や進め方、最適な事業体制などについて検討を進めていく。

<事業手法のイメージ>



8. 今後の進め方

「MICE」「クルーズ」「賑わい」が融合した一体的なまちづくりの実現に向けて、公募範囲や事業体制などの検討を進め、基本的な公募の条件等を示した「基本スキーム（素案）」を作成し、民間事業者へのサウンディングなどを行いながら、公募に向けた準備を進めていく。

<今後の主な流れ（予定）>

