

令和元年10月  
福祉都市委員協議会報告資料

ウォーターフロント地区（中央ふ頭・博多ふ頭）  
再整備の検討状況について

令和元年10月15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）再整備の検討状況について

ウォーターフロント地区再整備に関し、2019年2月から実施した事業化に向けた民間サウンディングの結果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について

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々が訪れるポテンシャルの高いエリアとなっている。

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。

### 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む。

#### 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

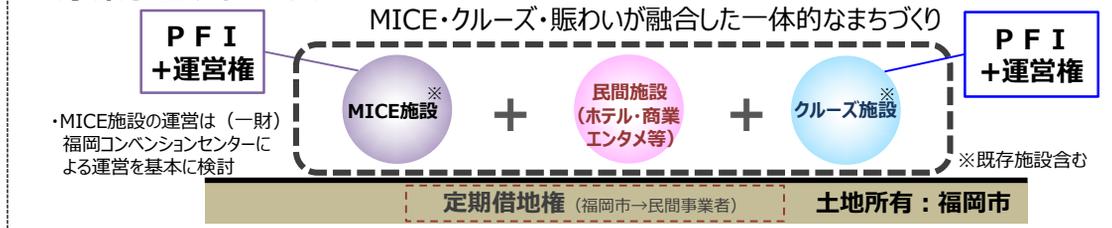
クルーズ機能の強化による供給力の向上と多様な  
クルーズ船が寄港する質の高いクルーズ拠点の形成

#### 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



#### <事業手法のイメージ>



## 2. 民間サウンディングについて

### 1) 民間サウンディングの実施概要

民間活力を活かした一体的なまちづくりの実現に向け、事業化区域の公募条件の検討等に役立てるため、2019年2月議会で報告した「基本スキーム（素案）」を基に、民間サウンディングを実施したもの。

#### ○ヒアリングした項目

・賑わいに関すること ・MICEに関すること ・クルーズに関すること ・事業手法に関すること

#### ○実施期間

2019年2月～3月 参加申込  
3月～4月 意見の提出  
4月～8月 ヒアリングの実施

#### ○参加者数

44社 内訳 [ デベロッパー 15社, 建設関係 9社, 設計・管理等 10社, 金融関係 10社 ]

## 2) 民間サウンディングでの意見（概要）

### （1）賑わいに関すること（導入機能、規模等）

- ① ホテルは国際会議に対応可能なサービスを備えたホテルなどが想定されるという意見がある。また、イベントなどの開催も多く、幅広い利用者が見込まれるため、宿泊特化型ホテルが想定されるという意見もある。
- ② 博多駅や天神エリアと差別化を図るため、集客力の高いレジャーやエンターテインメント施設など目的型施設の立地が想定されるが、具体的なコンテンツ（内容）については検討の必要があるという意見がある。
- ③ 中央ふ頭と博多ふ頭を結ぶ海辺空間の賑わいや回遊性を高める飲食、物販施設が想定されるという意見がある。
- ④ 日常的に人々が活動する賑わいのあるまちとするため、オフィスやサービスアパートメントの立地が想定されるという意見がある。
- ⑤ 新たな交通システムの導入の有無により、民間施設の規模や用途が大きく変わる可能性があるというディベロッパーからの意見が多い。
- ⑥ 新たな交通システムなど前提となる交通環境は、民間施設の事業計画に与える影響が大きい  
ため公募前に明示してほしいという意見がある。

### （2）M I C Eに関すること

- ① M I C E利用者へのアフターコンベンションの提供など、M I C E施設と民間施設の相乗効果が期待できるという意見がある。
- ② M I C E施設とホテルなどの民間施設が連携して、共同誘致などに取り組むことが重要という意見がある。

### （3）クルーズに関すること

- ① 大型クルーズ船の2隻同時着岸を受入可能な環境整備や出入国手続きの時間短縮など、クルーズターミナルの機能強化が必要という意見がある。
- ② クルーズターミナルの運営についての関心は高いが、運営の経験が少ないことから、事業参画に向けて十分な検討が必要という意見がある。

### （4）事業手法に関すること

- ① 魅力的な景観や連続的な賑わいによる集客力向上の観点から、できるだけまとめた範囲で公募することが望ましいという意見と、特性の異なる事業ごとに公募する方が民間事業者の強みを活かすことができるという意見がある。
- ② エリア全体での賑わい創出など、魅力の高い持続性のあるまちづくりを実現するためには、エリアマネジメントや運営協議会などによる連携が必要という意見がある。
- ③ 民間施設の事業手法について、定期借地の期間は50年以上の長期が望ましいという意見がある。

## 3. 今後の進め方について

今回の民間サウンディングの意見を踏まえ、民間活力を活かした一体的なまちづくりの実現に向けて、以下の点などについて検討を進める。

- 市民や来街者が楽しめるエンターテインメント施設やホテルなど、地区の特性を活かした民間施設の誘導方策の検討
  - 〔 新たな交通システムの有無により民間施設の規模や用途が大きく変わる可能性があるとの意見なども考慮し検討 〕
- 民間活力を活かした最適な公募方法やスケジュール等の検討
- M I C E、クルーズ施設の整備・運営については、関係局と連携し検討 など

## 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、魅力的な街並みの形成やエリア全体での持続的な賑わいの創出など地区の魅力や価値の最大化を図っていく。

「MICE」「クルーズ」「賑わい」が融合した一体的なまちづくり



## 2) 基本スキーム (素案) の概要

### (1) 事業化区域

海辺を活かした賑わいや憩い空間の創出を図るため、第1ステージのうち、中央ふ頭西側からふ頭基部の海辺を中心とした区域について事業化を進める。

#### ■ 公共施設

##### ①クルーズ施設

- クルーズターミナル
- バス待機場

##### ②MICE施設

- (仮称)WFホール
- 歩行者デッキ

##### ③環境整備

- 地下駐車場 (MICEなどの利用者向け)
- 交通広場 (MICE開催時の臨時バス・タクシー等の交通広場)
- 公共交通専用動線 (路線バスや都心循環BRT等の専用道)

#### ■ 民間施設

##### ④誘導する施設イメージ

- 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
- 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
- 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】



- ※ 博多ふ頭については、既存施設の所有者など関係権利者等との協議を行いながら検討を進めていく。
- ※ 福岡国際センターについては、展示機能の集約化や機能強化の観点から、建替時期や場所等について検討を進めていく。

### (2) 公共施設の整備・運営

民間事業者のノウハウ等を活かした施設整備や運営の効率化、財政負担の軽減などを図るため、整備については「PFI方式」、運営については「公共施設等運営権制度 (コンセッション制度)」を導入。

### (3) 民間施設の誘導

港湾機能やMICE機能との調和に配慮しつつ、長期的かつ計画的なまちづくりを誘導を図るため、「定期借地方式」により民間施設を誘導。

※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。

### 3) 交通対策

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。

#### <具体的な交通対策>

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"> <li>○交通広場の整備</li> <li>○公共交通専用動線の整備</li> <li>○都心循環BRTの運行</li> </ul>
自動車交通の円滑化	
道路交通 容量の拡大	<ul style="list-style-type: none"> <li>○築港石城町線の延伸（4車線）</li> <li>○那の津通りの6車線化</li> </ul>
交通負荷 の軽減	<ul style="list-style-type: none"> <li>○M I C E駐車場の再配置 <ul style="list-style-type: none"> <li>・立体駐車場：約800台</li> <li>・地下駐車場：約450台</li> </ul> </li> <li>○地下車路の整備</li> <li>○交差点改良</li> </ul>



【交通対策図】

### 4) 概算整備費と整備効果

M I C E・クルーズのお断りによる機会損失の解消に向け、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。

#### <概算整備費の内訳>

(仮称) WFホール・歩行者デッキ：約140億円、クルーズターミナル・バス待機場：約56～82億円、地下駐車場・地下車路：約70億円、交通広場等：約33億円、その他（港湾緑地等）：約6億円、第2期展示場・立体駐車場（先行施設）：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）>

【公益財団法人九州経済調査協会による試算】

- M I C E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
- 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。

### 5) 今後の主な流れ

