

平成29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）
再整備の検討状況について

平成29年12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）再整備の検討状況について

1. これまでの取組み

（１）ウォーターフロント地区再整備構想 【平成28年3月策定】

- **再整備の目的**
 - ・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
 - ・MICEやクルーズなどの需要の増加に対し、都市機能の供給力の向上
 - ・海辺を活かした賑わいと憩いの空間形成
- **目 標 年 次**
 - ・概ね20～30年後
- **内 容**
 - ・再整備の目的、市の強み、地区のポテンシャル、まちの将来像、土地利用、交通・回遊機能強化、景観形成、持続可能なまちづくりの基本方針等で構成

（２）これまでの検討状況

1）再整備の進め方 【平成28年10月 第4委員協議会 報告】

①第1ステージ

今後10年間で、MICE・ゲートウェイ機能の強化とあわせ、賑わい等を創出

概ね10年

（ア）先行施設

【世界水泳（H33）までに開業を目指す施設】

- 第2期展示場，立体駐車場は先行して整備

（イ）中央ふ頭西側・基部＋博多ふ頭

【MICE・クルーズ需要・賑わい創出への対応】

- MICE・ターミナル・ホテル・商業施設等が一体となったまちづくりを検討



②第2ステージ

クルーズ・MICEの需要動向や埋立時期等を踏まえ事業化

概ね20年

2）事業手法イメージ（第1ステージ） 【平成28年10月 第4委員協議会 報告】

- ①基本的な考え方
 - 「MICE」「クルーズ」「賑わい」が融合した一体的なまちづくりを目指す
 - 民間活力やノウハウ等を生かし、自由度の高い整備・運営手法により、市費負担の軽減やサービスの向上を実現
 - ・博多ふ頭エリアは、建物（土地の一部を含む）を民間が所有していることから、所有者の意向等を把握しながら、検討を行っていく。
- ②事業スキームの概要イメージ
 - 公共施設の整備・運営
 - ・市が公共事業として整備し、民間が管理運営を行う **PFI+運営権（コンセッション）** の方向で検討
 - 民間施設の整備・運営（賑わい施設等）
 - ・市所有の土地を民間事業者（SPC等）へ **定期借地方式により貸し付ける** 方向で検討

3）交通対策の検討

①交通対策の基本的な考え方 【平成28年10月 第4委員協議会 報告】

- ① 駐車需要・駐車場の低減，都市高速道路南側への駐車場設置の誘導
- ② 東西方向の交通容量の拡大
- ③ 旧・港湾局前交差点等への交通負荷の低減
- ④ 公共交通アクセスの強化
 - ※地区全体の交差点改良や交通マネジメント施策等についても、一体的に検討していく

②交通対策パッケージ案の方向性の検討 【平成29年6月 第4委員会 報告】

平成28年3月に策定したウォーターフロント地区再整備構想における土地利用の基本方針を基に、計画提案公募等を参考としながら、第2ステージまで含めた全体の土地利用を仮定して、現況から増加が見込まれる自動車発生集中交通量を試算し、交通対策案の方向性について検討を行った。

- <ケース1> 都市計画道路等整備による対応策
- <ケース2> 東西方向の道路交通容量のさらなる拡大策
- <ケース3> 都市高速道路南側への駐車場設置策
- <ケース4> 東西方向の道路交通容量のさらなる拡大策 + 都市高速道路南側への駐車場設置策
- <ケース5> 公共交通アクセスのさらなる強化策

2. 今回の報告内容

○今回、第1ステージを中心に機能強化の方向性、事業スキーム、交通対策等の検討状況について報告するもの。

<今後のスケジュール（予定）>

■第1ステージ

	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度～
中央ふ頭西側・基部	★第4委員協議会報告 10月 ・再整備の進め方 ・事業手法イメージ ・交通対策等	★第4委員会報告 6月 ・交通対策等 ・機能強化の検討 ・事業スキームの検討 ・交通対策の検討 ・公募条件の整理など 適宜，議会へ報告	12月（今回） ・再整備の検討状況	公募～契約手続き	設計・工事	段階的に各施設を整備 各施設の整備スケジュール等は、今後、検討	概ね10年後を目標

※博多ふ頭エリアは、建物（土地の一部を含む）を民間が所有していることから、所有者の意向等を把握しながら検討を行っていく。

- 第2ステージ
 - 中央ふ頭先端部の埋め立てやMICE需要の動向等を踏まえつつ、港湾・MICE機能の強化や民間施設の誘導等の検討を行う。

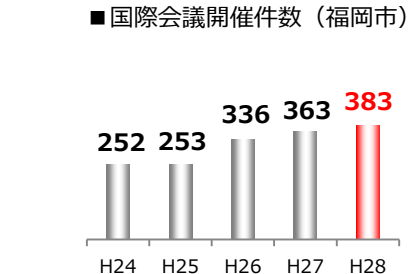
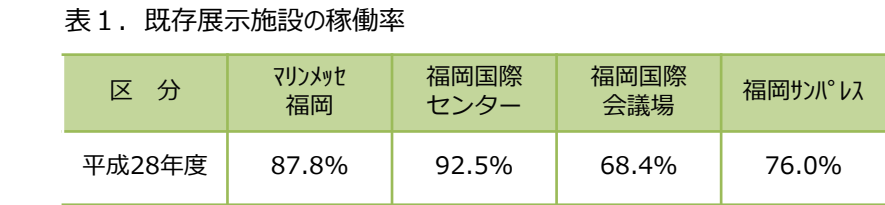
3. 機能強化の検討

（１）基本的な方向性

ウォーターフロント地区の再整備にあたっては、地区の特性である「MICE」「クルーズ」の機能強化を図るとともに、海辺を生かした「賑わい」の創出を目指し、取り組みを進めていく。

①MICE機能

＜現状・課題＞
○既存の展示施設（マリンメッセ福岡、福岡国際センター）の稼働率が非常に高く、催事開催のお断りが生じている状況



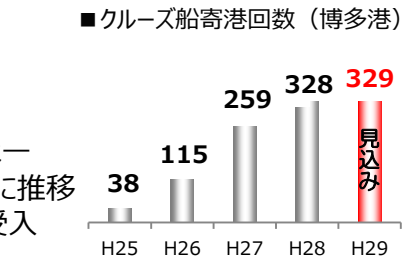
【先行施設】

既存のMICE施設（マリンメッセ福岡、国際会議場、国際センター）における
催事お断り 約90件（H28年度） 機会損失額 約140億円

＜MICE機能強化の考え方＞
○MICE関連施設が徒歩圏内に一体的・機能的に配置される「オール・イン・ワン」の実現
○第 2 期展示場の整備やホールの機能更新による大規模会議・展示会等の開催余力向上

②クルーズ機能

＜現状・課題＞
○博多港のクルーズ船寄港回数は328回（平成28年）と2年連続日本一
○平成29年の寄港回数は329回予定（平成29年11月時点）と堅調に推移
○クルーズ船の大型化や寄港回数の増加により、岸壁整備など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130件（平成28年） 機会損失額 約370億円

＜クルーズ受入機能強化の考え方＞
○中央ふ頭における超大型クルーズ船の 2 隻同時着岸の実現に向けてターミナル機能の強化、バス待機場の確保など、クルーズ受入機能の強化を図る

③賑わい・集客機能

＜現状・課題＞
○飲食機能やゾーン内の回遊性など賑わいが不足、市民やMICE利用者にとって利便性が不足
○イベント開催時と平常時の賑わいに差があり市民が気軽に楽しめる海辺空間や賑わいが不足

＜賑わい機能強化の考え方＞
○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
○海辺を生かした連続性のある賑わいづくりや海辺を楽しめるオープンスペース等の確保

（２）機能強化の概要

各々の機能に応じ、以下の検討を行っている。

①MICE機能

施設	施設概要等
第 2 期展示場	○展示機能を中心とし、様々な展示需要に対応可能な中規模の施設 ○展示面積 約5,000㎡、延床面積 約10,000㎡ ○マリンメッセとの一体利用を可能とする施設
駐車場（立体駐車場）	○立体駐車場（国際会議場東側）約800台 ○MICE利用者の利便性及び交通環境等を考慮し、都市高速道路南側に配置
WFホール	○大規模な式典や講演会等の開催が可能なホール ○多様なコンサート等に対応可能な自由度の高いシンプルな機能のホール ○席数 2,500～3,000席（仮設席での対応を含む）（現在：サンパレス約2,300席）

※第 2 期展示場・立体駐車場は、世界水泳開催に向け先行施設として再公募予定
※サンパレス跡地に臨時バス・タクシーなどの交通広場機能を確保
※MICE施設間を結び道路を横断する歩行者動線（デッキ等:幅員 3 ～6m）を確保
※MICE駐車場としては、上記駐車場を含め、約1,700台を確保することとし、都市高速道路南側に地下駐車場及び地下車路の設置を含めて検討（現在 約1,500台）
※福岡国際センターについては、今後、改修・更新時期等を踏まえ、計画的な機能更新・拡張について検討

②クルーズ機能

施設	施設概要等
クルーズターミナル	○クルーズ船の大型化、寄港回数の増加に対応するためのクルーズ受入機能の強化 ○国際定期旅客船舶の動向を踏まえ、既存施設の活用や新設も含めクルーズターミナル機能強化について検討 ○施設と近接して、約280台のバス駐車場を確保（現在：バス駐車場140台）

③賑わい・集客機能

施設	施設概要等
ホテル	○サンパレス跡地において、VIP向けの質の高い部屋などを備えたホテル（250室程度以上） ○国際会議等におけるVIP動線の確保や施設間の移動のしやすさなどに配慮
商業施設・エンターテインメント等	○海辺空間を生かしつつ、市民や国内外の来街者が楽しめる、複合商業施設やエンターテインメント、飲食店 など ○MICEの利便性向上に資するサービス施設やMICEビジネス関連機能 ○地区全体の連続した賑わいの創出や回遊性の向上、MICE・クルーズ等による来街者の利便性向上や市民が気軽に楽しめる空間確保等に配慮 ○ふ頭内の交通対策に配慮した民間駐車場の確保に配慮 など

4. 事業スキームの検討

（１）事業スキーム検討の方向性

①公共施設の整備・運営について

＜整備について＞

- 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が期待できることや、民間事業者が設計・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が期待されることから、「PFI方式」の方向で検討を進めている。

＜運営について＞

- 民間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等を目指すため、「運営権方式」の方向で検討を進めている。

【MICE施設（公共施設）について】

- ・既存MICE施設と新設施設の一体的な運営を目指し、（一財）福岡コンベンションセンター（FCC）による運営を基本にホテル事業者などの民間事業者との連携方法についても検討を進める。

【クルーズ施設について】

- ・民間活力を生かしてターミナルの効率的な運営とあわせ、官民連携によるクルーズ振興などを目指し検討を進める。

②民間施設の整備・運営について

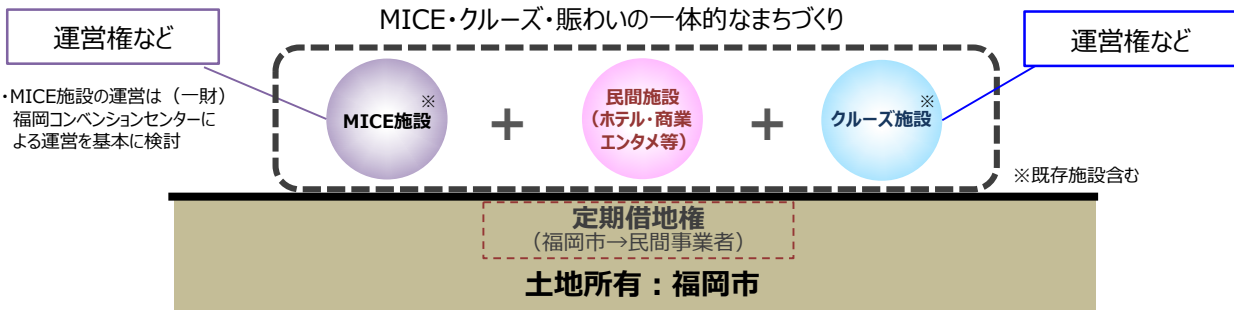
＜整備・運営について＞

- 民間施設については、港湾機能やMICE機能との調和に配慮しつつ、民間活力を生かして機能強化や魅力づくりを行うとともに、計画的なまちづくりを誘導していくため、市が土地を所有したまま事業者に土地を貸し付ける「定期借地方式」の方向で検討を進めている（民間事業者による整備・運営）。

（２）今後の進め方について

- 「MICE」「クルーズ」「賑わい」が融合した一体的なまちづくりに向けて、
 - ・整備については、機能性・回遊性・デザイン性に優れた質の高い街並みの誘導
 - ・運営については、トータルマネジメントによるまちの魅力向上などが重要であることから、今後、最適な事業体制や官民の役割分担など詳細に検討するとともに、事業の区域・進め方など検討を進めていく。

■事業手法のイメージ



■事業エリア・導入機能のイメージ



5. 交通対策の検討

○平成29年6月議会においては、**第2ステージまで含めたウォーターフロント地区全体**の土地利用等を仮定した上で、方面別の道路交通需給バランスの観点から、交通対策案の方向性の検討について、報告したもの。

■交通対策パッケージ案

- <ケース1> 都市計画道路等整備による対応策
- <ケース2> 東西方向の道路交通容量のさらなる拡大策
- <ケース3> 都市高速道路南側への駐車場設置策
- <ケース4> 東西方向の道路交通容量のさらなる拡大策
+ 都市高速道路南側への駐車場設置策
- <ケース5> 公共交通アクセスのさらなる強化策

○今回は、今後10年間でMICE・ゲートウェイ機能の強化とあわせ、賑わい等の創出を目指す、**第1ステージの段階を想定した交通対策案の方向性の検討**を行ったもの。

(1) 第1ステージの交通対策

○**第1ステージの交通対策**については、仮定した土地利用のもと交通対策パッケージ案の検討を行った結果、**ケース3の場合で、自動車交通量への対応が可能**と考えられる。

また、**誘導する民間施設の規模・内容によっては、ケース1からケース3までのパッケージ案による対応が想定される**ことから、今後、民間事業者ヒアリング等を通じ、さらなる検討を進めていく。

○あわせて、駐車場の適正配置や歩行者デッキ等の確保、タクシー乗降場等を含む交通広場など、MICE施設やターミナル施設、民間施設等の連携が必要な交通対策や交通マネジメント施策についても、一体的に検討していく。

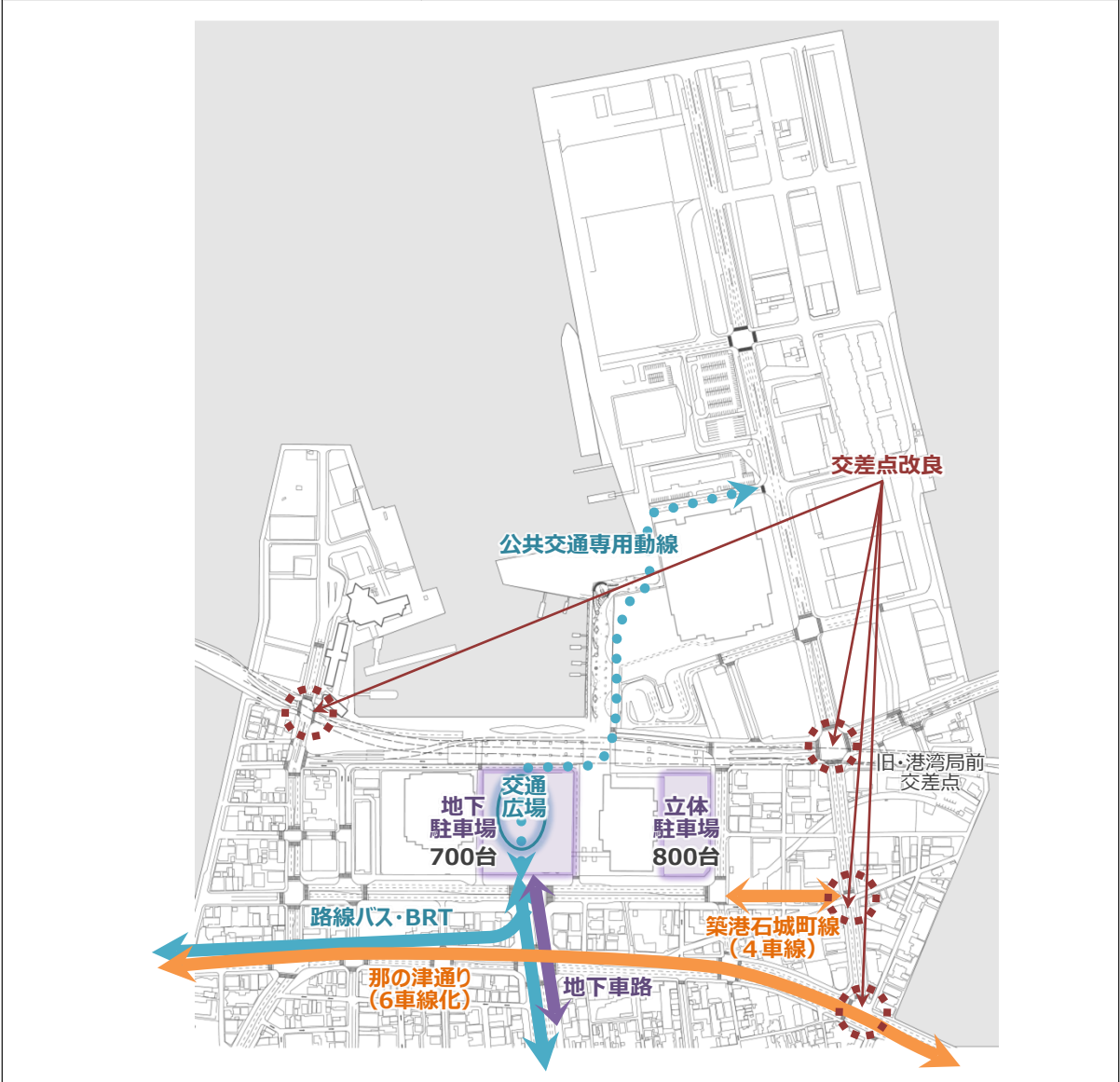
(2) 第2ステージに向けた交通対策

○平成29年6月議会で報告したとおり、**第2ステージの交通対策**については、道路による地上レベルでの対応には限界がある可能性もあることから、今後、民間事業者ヒアリング等を通じ、**誘導する民間施設の規模・内容について、さらなる検討を進めていく**とともに、道路空間を立体的に活用した**新たな交通システムの導入**について、有識者等で構成する**研究会を設置**し、必要性も含めて検討していく。

第1ステージの交通対策パッケージ（案）【ケース3の場合】

【平成29年6月 第4委員会 報告】

交通対策の基本的な考え方	具体策
① 駐車需要・駐車場の低減， 都市高速道路南側への 駐車場設置の誘導	・MICE関連立体駐車場（国際会議場東側）：800台 ・MICE関連地下駐車場（サンパレス跡地）：700台 ・地下車路 ※その他MICE関連駐車場約200台を国際センター建替えとあわせて検討
② 東西方向の交通容量の拡大	・築港石城町線（4車線）※事業着手済み ・那の津通り（6車線化）
③ 旧・港湾局前交差点等への 交通負荷の低減	・交差点改良
④ 公共交通アクセスの強化	・路線バス，BRT ※イベント時:臨時バス運行 ・交通広場 ・公共交通専用動線



○平成29年6月議会に報告した交通対策パッケージ案をもとに、今後10年間でMICE・ゲートウェイ機能の強化とあわせ、賑わい等の創出を目指す**第1ステージの段階を想定した交通対策案の方向性の検討**を行ったもの。

1. 自動車発生集中交通量（想定）の算出

人の発生集中量 (万人TE/日)			自動車発生集中交通量 (万台TE/日)		
現状	将来		現状	将来	
約5.6	約15.7	うち第1ステージ	約1.7	約4.6	うち第1ステージ
		約11.8			約3.4

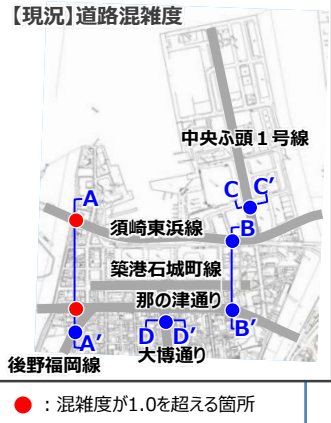
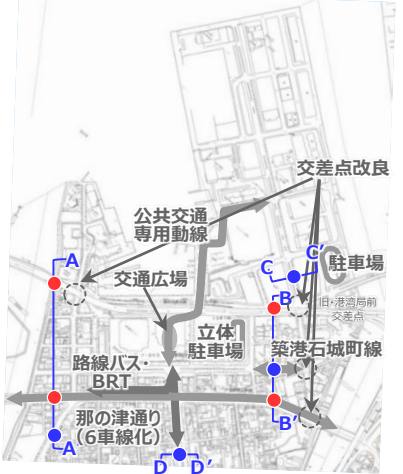
※TE（トリップエンド）
：交通目的をもって、人がある地点から他の地点へ移動することを表す単位

目的地A

目的地B

往復で2人TE

2. 交通対策の検討（第1ステージ）

ステージ	第1ステージ			
交通対策パッケージ案 （※平成29年6月議会報告）	＜ケース1＞ 都市計画道路等整備による対応策	＜ケース2＞ 東西方向の道路交通容量のさらなる拡大策	＜ケース3＞ 都市高速道路南側への駐車場設置策	
【現況】道路混雑度  ●：混雑度が1.0を超える箇所				
交通対策の基本的な考え方 に基いた具体策	① 駐車需要・駐車場の低減、都市高速道路南側への駐車場設置の誘導	・MICE関連立体駐車場（国際会議場東側）：800台 ・MICE関連駐車場（都市高速道路北側）：900台	・MICE関連立体駐車場（国際会議場東側）：800台 ・MICE関連地下駐車場（サンパレス跡地）：700台 ・地下車路 ※その他MICE関連駐車場約200台を国際センター建替えとあわせて検討	
	② 東西方向の交通容量の拡大	・築港石城町線（4車線） ・那の津通り（6車線化）	・築港石城町線（4車線） ・那の津通り（6車線化） ・須崎東浜線（4車線化）	
	③ 旧・港湾局前交差点等への交通負荷の低減	・交差点改良	・交差点改良	
	④ 公共交通アクセスの強化	・路線バス、BRT ※イベント時：臨時バス運行 ・交通広場 ・公共交通専用動線	・路線バス、BRT ※イベント時：臨時バス運行 ・交通広場 ・公共交通専用動線	
道路混雑度	断面	A-A' B-B' C-C' D-D'	A-A' B-B' C-C' D-D'	A-A' B-B' C-C' D-D'
	道路混雑度※ ※道路混雑度＝断面通過交通量／断面交通容量 (1.0未満は道路が混雑することなく円滑に走行できる状態) □は、混雑度が1.0を超える箇所	須崎東浜線 須崎東浜線 中央ふ頭1号線 大博通り 那の津通り 築港石城町線 後野福岡線 那の津通り	須崎東浜線 須崎東浜線 中央ふ頭1号線 大博通り 那の津通り 築港石城町線 後野福岡線 那の津通り	須崎東浜線 須崎東浜線 中央ふ頭1号線 大博通り 那の津通り 築港石城町線 後野福岡線 那の津通り
考察	・都市計画決定済みの道路整備等だけでは、複数の路線で混雑度に課題あり。特に、旧・港湾局前交差点での道路混雑の深刻化が懸念。			

【参考】人及び自動車の発生集中量の想定

- MICE機能
 - ・MICE機能強化に伴い、現状の利用者約1.6万人/日（約3.2万人TE/日）が約2.2万人/日(4.4万人TE/日)に増加すると想定。
- クルーズ機能
 - ・大型クルーズ船の複数隻同時着岸等に伴い、観光バスが現状の約100台/日（約400台TE/日）から約350台/日(約1,400台TE/日)に増加すると想定。※入出港時に伴う送迎
- 物流機能
 - ・物流関連交通量が現状の約550台/日（約1,100台TE/日）から約700台/日(約1,400台TE/日)に増加すると想定。
- 賑わい機能等
 - ・主な導入機能と施設規模を下記の通りと想定。
 - 商業等 約8万㎡（うち第1ステージ約5万㎡）
 - 宿泊等 約10万㎡（うち第1ステージ約6万㎡）
 - 業務・オフィス等 約8万㎡（うち第1ステージ約4万㎡）
 - ・定期航路の乗降客を現状の約0.5万人TE/日から約0.6万人TE/日に増加すると想定。

導入機能	自動車発生集中交通量	
MICE機能	約12,000台TE/日	うち第1ステージ 約12,000台TE/日
クルーズ機能	約1,400台TE/日	うち第1ステージ 約1,120台TE/日
物流機能	約1,400台TE/日	うち第1ステージ 約1,400台TE/日
賑わい機能等	約30,700台TE/日	うち第1ステージ 約19,500台TE/日

＜主な商業施設の事例＞

- ・横浜ベイクォーター：約5.9万㎡
- ・umieモザイク（神戸市）：約3.3万㎡
- ・イオンマリナタウン店：約5.1万㎡

＜主なホテルの事例＞

- ・グランドハイアット福岡：約370室（約4.1万㎡）
- ・ヨコハマグランドインターコンチネンタルホテル：約590室（約7万㎡）

＜主なオフィスの事例＞

- ・福岡ビル 約4.3万㎡
- ・天神ビル 約3.3万㎡

【参考】全体							
＜ケース3＞ 都市高速道路南側への駐車場設置策	＜ケース5＞ 公共交通アクセスのさらなる強化策 (道路空間を活用した新たな交通システムの導入)						
	現状のWF地区の自動車分担率（約55％） ↓ 都心部並みの自動車分担率（約33％）と想定 将来の自動車発生集中交通量：約3万台TE/日（想定） 						
・MICE関連立体駐車場（国際会議場東側）：800台 ・MICE関連地下駐車場（サンパレス跡地）：700台 ・地下車路 ※その他MICE関連駐車場約200台を国際センター建替えとあわせて検討	・MICE関連立体駐車場（国際会議場東側）：800台 ・MICE関連地下駐車場（サンパレス跡地）：700台 ・地下車路 ※その他MICE関連駐車場約200台を国際センター建替えとあわせて検討						
・築港石城町線（4車線） ・那の津通り（6車線化）	・築港石城町線（4車線） ・那の津通り（6車線化）						
・交差点改良	・交差点改良						
・路線バス、BRT ※イベント時：臨時バス運行 ・交通広場 ・公共交通専用動線	・路線バス、BRT ※イベント時：臨時バス運行 ・交通広場 ・公共交通専用動線 ・新たな交通システムの導入						
A-A' B-B' C-C' D-D'	A-A' B-B' C-C' D-D'	A-A' B-B' C-C' D-D'	A-A' B-B' C-C' D-D'	A-A' B-B' C-C' D-D'	A-A' B-B' C-C' D-D'	A-A' B-B' C-C' D-D'	A-A' B-B' C-C' D-D'
須崎東浜線 須崎東浜線 中央ふ頭1号線 大博通り 那の津通り 築港石城町線 後野福岡線 那の津通り	須崎東浜線 須崎東浜線 中央ふ頭1号線 大博通り 那の津通り 築港石城町線 後野福岡線 那の津通り	須崎東浜線 須崎東浜線 中央ふ頭1号線 大博通り 那の津通り 築港石城町線 後野福岡線 那の津通り	須崎東浜線 須崎東浜線 中央ふ頭1号線 大博通り 那の津通り 築港石城町線 後野福岡線 那の津通り	須崎東浜線 須崎東浜線 中央ふ頭1号線 大博通り 那の津通り 築港石城町線 後野福岡線 那の津通り	須崎東浜線 須崎東浜線 中央ふ頭1号線 大博通り 那の津通り 築港石城町線 後野福岡線 那の津通り	須崎東浜線 須崎東浜線 中央ふ頭1号線 大博通り 那の津通り 築港石城町線 後野福岡線 那の津通り	須崎東浜線 須崎東浜線 中央ふ頭1号線 大博通り 那の津通り 築港石城町線 後野福岡線 那の津通り
・複数の路線で混雑度に課題あり	・全体的に混雑度が改善 ・新たな交通システムの導入は、法制度や事業採算性等の検討が必要						