An aerial, hand-drawn style illustration of a city. A wide river flows through the center, with several bridges crossing it. The city is densely packed with buildings of various heights and colors, including a prominent tall, cylindrical tower. The foreground shows a wide, paved walkway along the riverbank with trees and streetlights. The overall style is artistic and colorful.

福岡水辺活性化セミナー

# 水辺活性化プロジェクト

FDC都市再生部会

-2015.02.27

後藤 太一

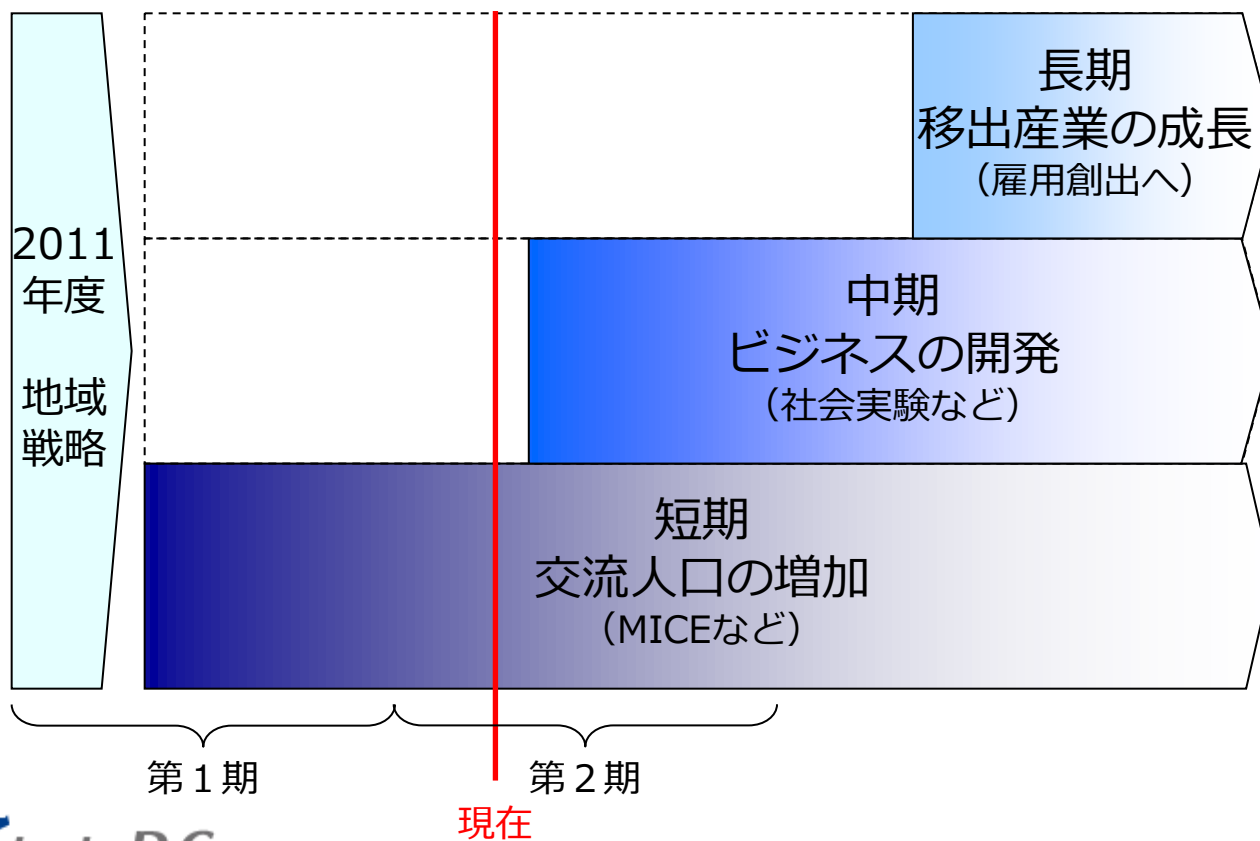
[goto@fukujioka-dc.jpn.com](mailto:goto@fukujioka-dc.jpn.com)

FDC事務局長

# 地域戦略

## ■ 交流の活性化により 質を重視した成長をはかる

1. 域外に向けて挑戦する環境をつくる
2. 人材の多様性を強化する
3. 革新的・創造的な交流の場をつくる



# 16の戦略テーマを踏まえ、5つの部会で事業を推進

## ■ MICEを軸に、相互に連携する様々な事業を推進



# 都市再生部会

## ■ 部会の目標

1. 経済産業活動と市民の暮らしを支える、質の高い街づくり
2. 人、企業、投資を呼込む枠組みづくり
3. 街づくりの移出産業化（街づくりノウハウの域外輸出）

## ■ 都心再生戦略

イノベーション経済のエンジンとなる都心を段階的につくる行動を開始する



- リバーフロントのアメニティを向上させ、都心の各拠点を結ぶ回遊軸を強化する
- 水辺の花や緑などで賑わいをつくり出す

# 速やかに着手する具体的な取組みを絞り込んだ

## ■ 戦略的行動エリアを絞り込み、先導的なプロジェクトを設定した

### 空間整備

- イノベーション・アンカー / 公共空間 / ウォーターフロント

### 実現施策

- 交通、地域プロモーション、経済財政施策など

## 段階的な空間整備イメージ

### I : 初動期

先導的プロジェクト実施による  
イノベーション経済の基礎的環境の形成と可視化



<先導的プロジェクト>

イノベーション・アンカーの創造

- 博多周辺地区イノベーションアンカー
- 天神・大名地区イノベーションアンカー
- 中央埠頭展示場（拡張）

都心の象徴となる公共空間・  
ウォーターフロントの創造

- 明治通りストリートスケープ
- はかた駅前通りストリートスケープ
- **リバーフロントプロムナード（先行整備）**
- 明治通り川沿い街区再開発
- ベイフロントプロムナード（先行整備）

### II : 成熟期

周辺への展開・面的拡大による  
イノベーション経済の発展、機能集積強化



# 最初のアイデア

## 賑わいづくり

オープンカフェ

…公園、河川敷などでの事業化検討  
(社会実験によるF/S)



京橋川のオープンカフェ【独立店舗型】

水上交通

…ベルクルーズふくおかの活性化を検討  
(乗り場周辺整備、追加サービスなど)



## エリアマネジメント

…河川活性化事業の担い手、ならびに  
許認可のワンストップ窓口となる団体の組成を検討

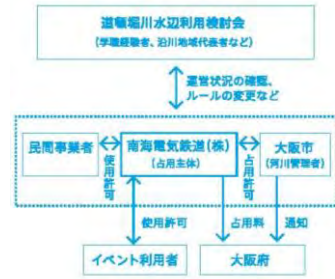
## 環境デザイン

…公園、河川敷などの公共空間の整備構想の作成（市調査）、  
ならびに民間との連携事業の場所・内容の特定

<プロジェクトの仕組み>



<プロジェクトの仕組み>



1. 水辺空間(リバーフロント)の活用について

都市計画マスタープラン(都心部編) ※H26.6改定予定

○回遊・景観・みどりづくりの基本的な方針

- 魅力ある景観が連続する回遊空間の創出と、おもてなしの顔づくり
- 公園や水辺、オープンスペースなどの空間を活用した、地区特性に応じたにぎわいや憩いの場づくり

都市計画マスタープラン(区別愿景:中央区・博多区) ※H26.6改定予定

○河川緑地軸

- 地域の散策・憩いの場となるとともに、緑と広がりのある景観が連続したゆとりと潤いのある水辺空間
- 安全で快適な都市基盤の整備
- 河川沿いの緑化などの美しい都市景観の形成
- 親水性の向上



福岡地域戦略推進協議会(FDC)

H25.6に「福岡都心再生戦略」の策定  
→[天神・渡辺通][博多周辺][WF][リバーフロント]の4地区の将来像を位置づけ



※リバーフロントのイメージ図(FDC「福岡都心再生戦略」より)

FDCの都心再生戦略や、河川沿いの公園再整備の進捗をふまえ、官民共働による、「リバーフロント」の活用方策の検討に着手する必要がある

平成26年度事業計画(FDC都市再生部会)

- [地域戦略の推進]
- 水辺空間(リバーフロント)など拠点を整備
- 水辺空間(リバーフロント)など拠点を整備
- ※コンソーシアムの組成・事業支援

河川沿いの事業の進捗

**福岡緑地**  
公園種別: 都市緑地  
公園面積: 3,449㎡  
開園年度: 平成14年  
[平成26年度] 設計・再整備(大黒橋~須崎橋)

**中島公園**  
公園種別: 街区公園  
公園面積: 2,510㎡  
開園年度: 昭和27年  
[平成25年度] 設計・再整備(大黒橋~須崎橋)

**博多川回廊**  
運用河川(福岡市管理)  
延長 1,250m  
○平成6年度~平成12年度 (那珂川合流~水車橋)整備済  
※踏越護岸・遊歩道など  
○平成25年度 (水車橋~那珂川分流)測量設計

**水上公園**  
公園種別: 街区公園  
公園面積: 1,236㎡  
開園年度: 大正13年  
[平成26年度] 設計

**西中洲公園**  
公園種別: 幼児公園  
公園面積: 822㎡  
開園年度: 昭和46年

**高島公園**  
公園種別: 街区公園  
公園面積: 8,938㎡  
開園年度: 昭和27年  
[平成22年度] (探検出合い橋~団体道路)整備済  
[平成25年度] (探検出合い橋~明治通り)整備済

○博多川夢回廊や清流公園等の整備  
○WeLove 天神協議会による那珂川河鮮オープンカフェの取り組み  
○今後、須崎緑地や水上公園等を再整備

2. 官民共働による検討イメージ

○水辺空間(リバーフロント)の活用方策の検討

- ・現状及び課題の整理をふまえ、全体コンセプトやテーマを設定
- ・全体コンセプトやテーマに沿った、公共空間の整備や活用、河川沿いの民間建物の建替え誘導等の方策検討
- ・案内サインや散策マップ等の回遊促進方策の検討



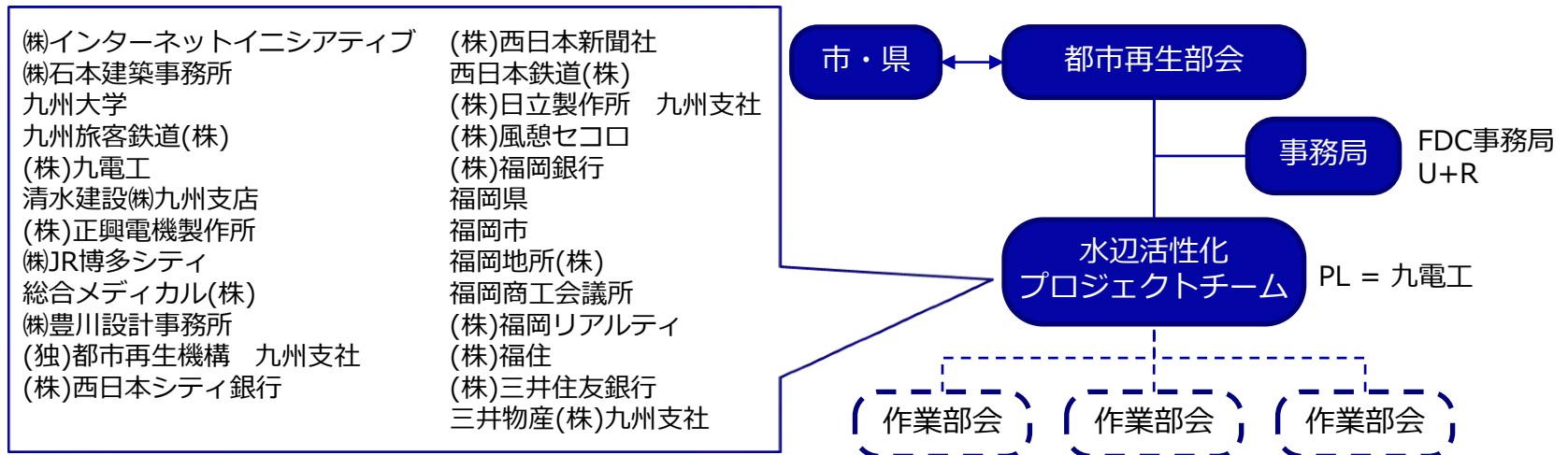
○検討スケジュール(イメージ)

項目	H26				H27~
	4	6	9	12	
FDC					
リバーフロント活用方策の検討			●第1回部会	●第2回部会	●第3回部会
公園整備					
須崎緑地			設計	再整備	
水上公園			設計		

※リバーフロント活用方策の検討結果を踏まえながら、順次、河川沿いの公園整備を検討予定。

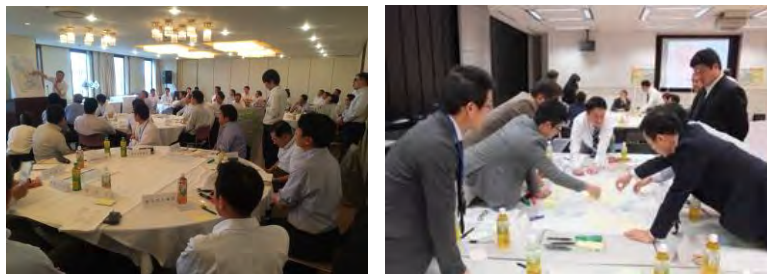
# 水辺化活性化プロジェクト

- 水辺活性化に資する事業組成を検討し、成果を**政策**（「福岡市リバーフロントまちづくり方策」など）に反映する
- 地域戦略フォーラム（2015/1/27）など**市民や関係者の巻き込み**を図る
- (1)賑わいづくり、(2)環境デザイン、(3)エリアマネジメントの視点から検討した後に、具体的な場所も念頭に**作業部会**を設置する





# プロセス



09/18  
WS #1 アイデア出し

10/02  
WS #2 水上公園の活用・整備の方向

11/11  
WS #3 水上公園以外の活用・整備の方向

02/18  
WS #4 来年度の取組み・市民の巻き込み方

08/29  
広島視察



09/05  
福岡現地調査



12/15  
清溪川視察



02/27  
福岡水辺活性化セミナー



2015年度へ

# 成果1/3 : 政策への反映

天神ビッグバン 【対象範囲：天神交差点から半径約 500m(約 80ha)】



別紙

## <民間投資の主な誘導策>

- 1) 国家戦略特区関連
  - 航空法高さ制限エリア単位での特例承認
  - スタートアップカフェの運営及び機能強化
  - 国家戦略道路占用事業(ストリートパーティー)
- 2) 国の支援制度
  - 特定都市再生緊急整備地域
- 3) 福岡市独自の支援制度
  - 福岡市都心部容積率特例制度
  - 福岡市立地交付金

## <目標像>

国家戦略特区をはじめとする誘導策などにより、天神地区は、付加価値の高いビルへの建替えなどが進み、ビジネスやショッピング・憩いをはじめ、人・モノ・コトが交流する新たな空間が生まれ、これまで以上に多くの人が活動する一方で、過度に自動車に依存しない、ひとを中心とした「歩いて出かけたくなるまち」に生まれ変わります。

### ① 天神明治通り地区

H25.9 天神明治通り地区計画(方針)決定  
H26.11 航空法高さ制限エリア単位での特例承認

### ② 天神1丁目南ブロックまちづくり

★(仮称) 因幡町通り地下通路整備  
H27年度から設計検討着手  
供用開始：H30年度(予定)



### ③ 旧大名小学校跡地まちづくり

H30年度以降の跡地活用に向けたまちづくり構想の検討

### ④ 天神地下街仮設車路の有効活用

仮設車路を活用した地下駐輪場・地下通路整備  
供用開始：H29年度(予定)

### ⑤ スタートアップカフェの運営及び機能強化

### 【凡例】

- 動き出した「民間投資を呼び込む主なプロジェクト」
- 都心の活動を支える交通

### ⑥ 水上公園再整備(民間活力の導入)

供用開始：H28年度(予定)

### ⑦ 天神通線の延伸

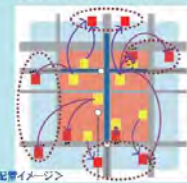
H25.8 南側延伸区間の都市計画決定  
(北側延伸区間はまちづくりとあわせて検討)  
供用開始：未定

### ⑧ 地下鉄七隈線延伸事業

開業：H32年度(予定)

### 【交通施策】

- 交通混雑の低減に向けた駐車の隔地化・集約化(附置義務の見直し)
- ・ H27年度より検討開始予定



- パーク&ライド(実施拡大)
- IGTを活用した乗継情報提供など公共交通の利便性向上(実施拡大)

特定都市再生緊急整備地域



# 福岡市 水上公園 活用方策に関する民間発案 募集

## 7 民間発案募集後について

民間発案の提案内容を踏まえ、平成26年12月頃、民間事業者の公募を行うことを想定しています。

なお、本民間発案募集は、事業を実施する民間事業者の募集ではなく、福岡市が水上公園における望ましい賑わい創出のあり方を検討する上で、参考となる提案（民間発案）の募集です。

## (2) 民間発案に対する民間事業者のメリット又は優遇措置

民間事業者が民間発案を提出するメリットとして、提案内容が事業者公募の際の募集条件等に採用されることで、提案事業者は公募時に有利に検討できる可能性があります。

# FDC発案 その1： 個性的な空間整備と休養施設を導入するPFI事業

## 事業コンセプト

- 市民の利用を第一義とし、多数の市民が利用する公園には、来街者も集まるようになると考える。
- 周辺地区には家族連れが憩うような公園は少ないが、単なる開放的な空間を整備するだけでは来訪動機に欠ける。
- 従って、福岡の個性でもある「クール・ジャパン・コンテンツ」を導入してシンボル性のある空間にすると共に、併設する休養施設からの収益で費用の回収を図る。
- コンテンツの導入にあたっては、福岡らしさを考慮し、レベル・ファイブの「妖怪ウォッチ」などを優先的に考える。

## 事業内容

- コンテンツを活かした個性的な公園の整備・運営を行う。
- 河川合流点側には市民が憩うためのオープンスペースを設け、中央部にカフェやイベントステージを設置する。
- オープンスペースには、水上デッキなどの併設により、水辺を身近に感じられる空間構成とする。
- カフェは、客単価は1,000円程度とし、ファミリー層も入れるメニューとする。
- 施設面積は100m<sup>2</sup>程度を想定する。
- イベントの継続性ならびに高い質の維持が重要であるため、公園全体の運営・管理はマネジメント会社に委託する。イメージとしては、サニーサイドアップ、サエキジャパンなどが挙げられる。

## 参考事例

- コンテンツによる個性化を図った事例として、公園としては、神戸の若松公園（鉄人28号）が挙げられる。民間施設では、福岡リバレインのアンパンマンミュージアム、台場のダイバーシティ東京（ガンダム）などが挙げられる。



参考事例イメージ

## 事業手法

- 指定管理制度による公設民営も排除しないが、運営権契約に基づいて民間が公園全体を管理・運営するPFI事業方式が適当と思われる。
- PFI方式の場合、民間事業者は、水上公園の整備・維持管理に特化したSPCを組成することを想定する。
- SPCの構成員には、建設、開発、施設管理、カフェ運営、イベント・マネジメント会社などが構成員として参画することが想定される。
- 事業収支は、別途検討を行う必要がある为本提案では言及しないが、公益性と整合する民間収益施設の規模設定を福岡市が先行して行うことが必要である。

## 政策支援

- PFI事業の導入に関する福岡市の意思決定



事業手法イメージ

配置イメージ図： A案 カフェを設置した場合



B案 イベントステージを設置した場合



# FDC発案 その2： 観光・MICE拠点機能を導入するPPP事業

## 事業コンセプト

- 公益の福祉の考え方を拡大し、市民の利用に加えて、観光・MICEの増進による地域活性化を含むとする。
- その視点から、天神と中洲を往来する主要歩行者軸上、かつ河川合流点という水上公園の立地条件を考えると、観光・MICE来街者をターゲットとした民間施設を導入することが考えられる。
- 福岡における魅力の多様化を目指す福岡市の観光戦略ならびにFDCのMICE戦略を踏まえると、そのような民間施設の業態としては、来街者が目的性を持って訪れるユニークベニューとして、アフターコンベンション・ビジネス・ウェディングなどにも利用可能な「質の高い飲食・イベント施設」の設置が適当である。

## 事業内容

- 運営者のイメージとしては、福岡での実績がある者としては、ジャスマックやONOグループなどが挙げられる。
- 川沿い立地を活かした空間構成とし、夜景を楽しむ窓際テラスなどを整備する。
- ランドマーク性のある建築とする。
- 屋上にオープンスペース（テラス兼用可）を導入することも考えられる。
- 客単価は10,000円程度、質の高い食事とアルコールを含む飲料を提供する。
- 結婚式、披露宴、パーティー、BBQ、文化イベントなどの利用も可能とする。
- 施設面積は300m<sup>2</sup>程度を想定し、一事業者による運営（複数店舗可）とする。

## 参考事例

- 横浜市大桟橋のサブゼロ（客船ターミナル内。屋上に芝生広場）、バンコクのシロッコ（超高層ホテルの屋上に設置された飲食店）、上海の新天地（歴史的な街並みを再現した中に、複数の飲食店を導入）など、観光ガイドブックに掲載される魅力を持った施設が挙げられる。

## 事業手法

- 民間活力の投入を最大化するために、PPP事業方式による民設民営を想定する。
- 事業収支は、別途検討を行う必要があるため本提案では言及しないが、大胆な民間収益施設の導入が実現すれば、公的負担の大幅な抑制も可能と思われる。

## 政策支援

- 民間活力の積極導入の前提として、以下のような政策支援が望まれる。
  - 福岡市公園条例の見直し
    - 那珂川・博多川・薬院新川沿いの複数の公園の一体的な指定
    - 休養施設の定義
    - 建ぺい率に関する基準
  - 福岡市公園計画の見直し
    - 水上公園を観光・MICEのユニークベニューとして位置づけ
  - 立体都市公園制度の活用
    - 休養施設屋上へのオープンスペースの設置

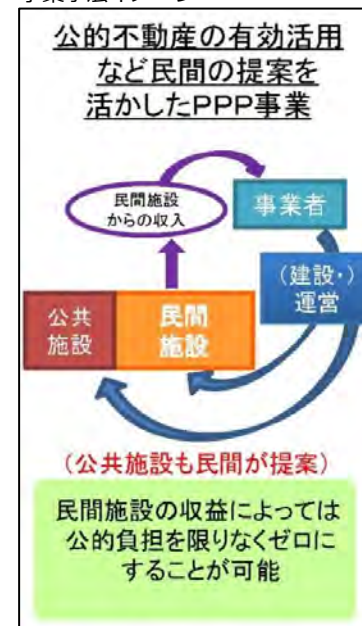
## 配置イメージ図



## 参考事例イメージ

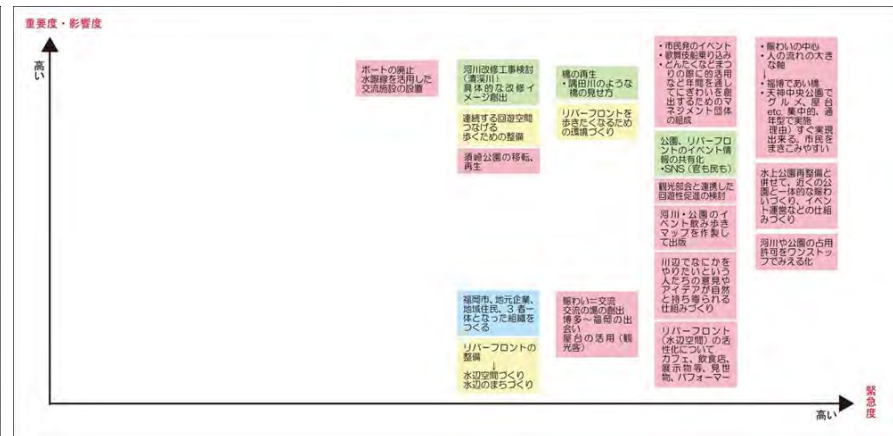
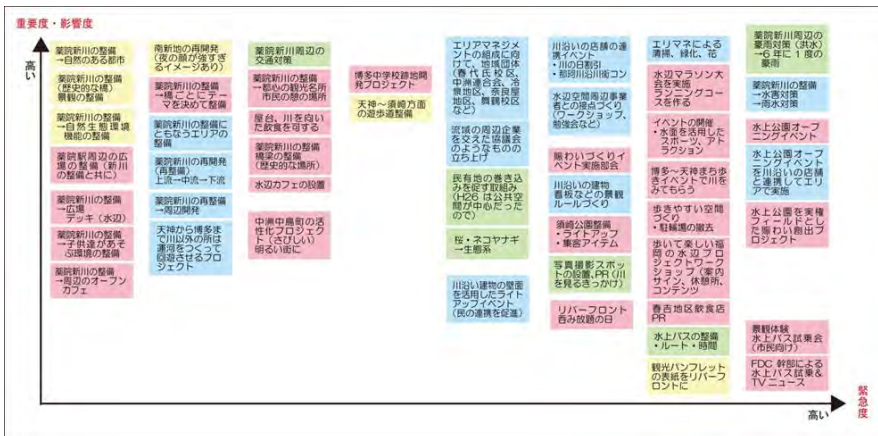
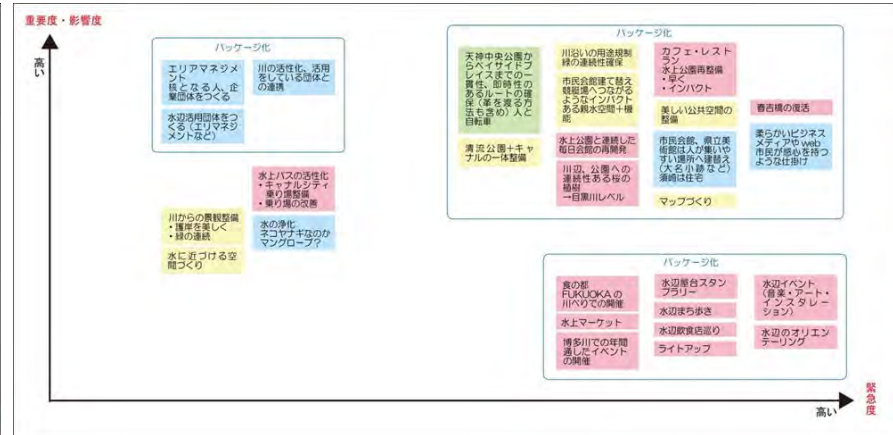


## 事業手法イメージ



# 成果2/3：作業部会の設置（のテーマ出し）

- (1)賑わいづくり、(2)環境デザイン、(3)エリアマネジメントの視点から検討した後に、具体的な場所も念頭に作業部会を設置する



# 成果3/3 : 市民や関係者の巻き込み (の素材出し)

## ● 本日のセミナーを契機に、来年度の事業を考える

