

5) 住宅・都市グループ

5) - 1 都市公園等を活用した公共施設等の建替・再編に関する研究 【持続可能】

Study on the Reconstruction and Reorganization of Public facilities Utilizing Urban parks

(研究開発期間 令和6～7年度)

住宅・都市研究グループ

Dept. of Housing and Urban Planning

田畑正敏

TABATA Masatoshi

竹谷修一

TAKEYA Shuichi

This study analyzed the reconstruction processes of five public facilities implemented in four urban parks within Fukuoka City. In these four case studies aimed at regional revitalization, the impact of reconstruction on surrounding blocks and urban structure was examined. The results revealed that reconstruction not only improved the functionality of the parks but also had a positive impact on the functional regeneration of surrounding blocks and the city as a whole.

【研究開発の目的】

都市公園を活用した公共施設の建替は、事業期間の短縮、費用の削減、継続した公共サービスの提供の他にも、公園の再整備や機能更新と周辺市街地の再編など都市の活性化も可能である。公共施設用地として活用された公園の多くは、同じ面積を確保して再整備等がされるが、都市の再編や活性化を見据えて取り組んだ事例は少ない。

本研究は、都市公園への公共施設等の建替等の事例を収集・整理して、構想からの経緯と意思決定の過程からプロセスを分析し、公園の機能向上と周辺市街地の変化等から都市機能の再編・活性化を明らかにすることで、今後の地方公共団体の取組みを支援する目的で実施した。

【研究開発の内容】

福岡市の4箇所の都市公園の5つの建替等の事例を対象とした(図-1)。各事例を担当した公園行政担当者5名へのヒアリングを行いながら次の整理・分析等を行った。

- ① 建替等事例の諸元・経緯・事業手法等の収集と整理
- ② 建替・再編のプロセスの分析
- ③ 公園の機能向上と都市の再編・活性化の目標等の分析
- ④ 都市機能の再編・活性化の分析

【研究開発の結果】

① 建替等事例の諸元・経緯・事業手法等の収集と整理

全て住区基幹公園で、3例で都市計画公園区域と供用面積が拡大していた。1例を除き建替等の決定まで約20～55年が経過しており公園の老朽化も課題だった。4例は概ね同時期の2011～2016年に公園に建替等を検討着手していた。事業手法とその組み合わせは全て異なり、財政負担の軽減や平準化を目的として、デザイン・ビルド(DB)方式が1例、PFIが2例で活用されていた(表-1)。

② 建替・再編のプロセスの分析

市議会や都市計画審議会の会議録などから建替等の検

討から事業化までの意思決定等の議論などを整理し、建替・再編のプロセスを分析した(表-2)。その結果、事業手法とその組合せは全て異なり、プロセスも全て異なっていたが、施設の建替等の検討から公園への建替を検討して決定し、建替の基本計画を経て公園の都市計画を変更していた。都市計画変更の区域がPFIの提案で定まる



図-1 対象事例の建替等による区域の変遷

【運営費交付金による研究開発】

表-1 対象事例の諸元・経緯及び事業手法等

都市公園名(種別)		藤田公園・1回目(街区)	藤田公園・2回目(街区)	須崎公園(近隣)	香椎浜中央公園(近隣)	四草田公園(街区)
住所		博多区博多駅前2-8	博多区博多駅前2-8	中央区天神*2	香椎区香椎中央1-3 *1 香椎区東区香椎中央1-1 *2 香椎区東区香椎中央1-1	早良区四草田団地
都市計画図面	建替等前(A)	0.41ha 1967年3月	約0.41ha 1998年6月	2.96ha 1965年10月 約0.3ha 1972年6月[*1]	約1.6ha 2003年2月	約0.16ha 1991年3月
都市計画図面	建替等による変更(B)	約0.41ha 1998年6月	約0.43ha 2018年9月	約0.3ha 2002年6月	約3.2ha[*2] 2016年9月	約0.16ha 2018年3月
都市計画図面	前田から建替の変更までの期間(A~B)	31年5か月	20年3か月(予定)	54年8か月	13年7か月	27年
都市計画図面	建替前	4.099㎡ 1968年3月	4.392㎡ 2001年12月	19.602㎡ S40.127 29.621㎡ 1期:2025年3月 2期:2025年3月予定	16.549㎡ 未告示	1.597㎡ 1993年3月
都市計画図面	建替後等(C)	4.392㎡[*3] 2001年12月	4.392㎡ 2026年1月	29.621㎡ 泉秀館移転前後 34.92㎡	32.660㎡ 2019年3月	1.860㎡ 2022年4月
都市計画図面	都市計画図面更新から再整備供用までの期間(B~C)	3年5か月	7年4か月(予定)	4年9か月(二期予定) 6年9か月(二期予定)	2年6か月	4年
施設名	施設名	福岡県営博多警察署	福岡市博多区役所	「福岡市民ホール」 (福岡市民会館)	福岡高速6号支線ヤード	福岡市早良区立交流センター 「ともてらす早良」[*4]
供用年月日(D)	供用年月日(D)	2000年10月	2022年5月	2025年6月	2021年3月	2021年11月
都市計画図面	建替の都市計画図面更新から供用までの期間(B~D)	2年4か月	3年8か月	4年9か月(予定)	4年6か月	3年8か月
都市計画図面	建替等施設	直接工事(県)	デザインビルド方式	PFI-BTO方式	直接工事(街路事業等)	PFI-BTO方式
都市計画図面	都市公園	直接工事(県による原形復旧) 設計・工事・監理が市が参加	デザインビルド方式	PFI-BTO方式	直接工事(都市公園事業)	直接工事(都市公園事業) 基本設計はPFI事業者による

[*1] 政市移行による市決定。[*2] 旧香椎川1号緑地0.6ha含む。[*3] 博多博多駅前41号線を移転後に歩行者専用道路に変更して公園区域に属し。[*4] 公園隣接地で公園と一体的整備。

表-2 対象事例のプロセスの分析

プロセス	藤田公園 (博多警察署)	藤田公園 (博多区役所)	須崎公園 (福岡市民ホール)	香椎浜中央公園 (福岡高速6号工事ヤード)	四ツ田公園 (福岡市早良南地区交流センター)
当初の都市計画	1964.1 ○当初決定	1964.1 ○当初決定	1943.6 ○当初決定	1979.1 ○当初決定	1991.3 ○当初決定
従前の都市計画	1967.3 ○位置の変更	1998.6 ○警察署移転による変更	1955.1 ○区域減の決定	2003.2 ○区域減の変更	
従前の公園利用	1968.3 ●当初供用	2001.1 ●再整備供用	1955.1 ●公園供用(国庫没)	未告知 ●再整備供用	1993.3 ●当初供用
●公園再整備の議論が起る			1994.9 第3回定例会		
●警察署施設の検討	1995.1 ●決算特別委員会	2010.6 第3回定例会	2008.7 福岡市文化芸術振興ビジョン	2013.7 ○道路の都市計画決定	2014.1 ●実施特別委員会
公園に建替等を検討	1997.1 ●市議会から移転用地確保の依頼	2016.9 第1委員会	2011.1 第1委員会		2016.8 第1委員会
公園及び周辺に建替を決定			2012.3 ○福岡市拠点文化施設基本構想		2017.3 ○早良地域交流センター(仮称)基本構想
施設の事業方式の方針					2016.7 ○早良地域交流センター(仮称)基本計画
公園に建替等を決定	公園区域の変更を決定	2019.1 次流域協議	2017.2 第1委員会	2016.6 第4回委員会協議	2017.9 第1委員会
事業方式の方針	事業方式の決定	2018.6 第1委員会	2018.2 ○区域減予定定の都市計画		2017.1 第1委員会
●都市計画変更定の都市計画					
事業方式の決定	要求水準書(案)	2018.6 口横本区長行政推進委員会	2018.1 ○事業実施方針・要求水準書(案)		
要求水準書			2018.4 口横本区長行政推進委員会		
●都市計画の変更の都市計画	1998.2 ○変更の都市計画	2018.6 ○変更の都市計画	2020.6 ○変更の都市計画	2018.8 ○変更の都市計画	2018.2 ○変更の都市計画
都市計画の変更	1998.6 ○変更の公告	2018.9 ○変更の公告	2020.6 ○変更の公告	2016.9 ○変更の公告	2018.3 ○変更の公告
事業方式の決定				2016.1 口横本区長による関係機関で合意	
要求水準書		2019.6 口博多区長行政推進等事業推進委員会			2018.4 口早良地域交流センター(仮称)推進事業要求水準書
建替等施設の供用	2000.1 ●博多警察署供用	2022.6 ●博多区役所供用 ●再整備公園一部供用	2025.3 市民ホール(供用予定) ●再整備第1期供用予定		2022.1 地域交流センター供用
再整備公園の供用	2001.1 ●公園供用	2026.1 ●公園供用	2027.3 ●公園第2期供用(予定)	2021.3 ●公園供用	2022.4 ●公園供用
建替等施設の供用				2019.3 福岡高速6号供用	

凡例 ○:都市公園の都市計画 ●:都市公園の供用 ■市議会での議論 □建替等施設の計画等 ☆その他協議など

場合は、まず都市計画の変更予定を都市計画審議会に報告して、提案を踏まえた区域で都市計画を変更していた。

③ 公園の機能向上と都市の再編・活性化の目標等の分析

公園の機能向上については、藤田公園の区役所建替では庁舎のピロティ化で2つに分離する公園の一体化と公園と庁舎を一体化させ、避難可能面積の拡大などで防災や憩いと賑わい機能などを向上(図-2)。須崎公園は水辺に開かれた再整備のほか公園と施設が一体化したイベント空間・景観・運営と安全や防災など。香椎浜中央公園は移転と拡張によって新たな住宅地からのアクセス向上と緑のネットワークの充実強化など。四箇田公園は施設との一体化と安全性・利便性などであった。

都市機能の再編・活性化の目標等は、藤田公園の区役所建替では周辺街区と連携した公共空間づくり。須崎公園は賑わいのエリア形成と都心の回遊性向上と都市の活性化。香椎浜中央公園は既存公園及び周辺地域とのネットワーク化。四箇田公園は施設と一体的な活用による地域コミュニティの活性化等であった。

④ 都市機能の再編・活性化の分析

藤田公園の区役所建替では、周辺で 11 棟の建替・新築等がみられ、うち最初の隣接ホテル新築では公共貢献に



図-2 藤田公園(区役所建替)の再整備による機能向上



図-3 藤田公園周辺における都市機能の再編・活性化

よる容積率緩和制度で創出した歩行者空間を公園とシームレスに一体化。公園は賑わい・イベント機能と通り抜け動線を拡充し、歩行者利便性増進道路に繋がる周辺街区と連続したウォーカブルなまちづくりが進んでいた(図-3)。

須崎公園は、都心とウォーターフロントを繋ぐ回遊動線軸の園路広場を整備し、かつて公園区域だった水辺の施設跡地の再公園化が進行中である。この公園再整備は、その後に都心部の回遊性向上と川に向かって開かれた・水辺を活かしたまちづくりのリバーフロントの政策パッケージに位置付

けられたが、パッケージを構成する事業のなかで最も早い時期に具体的に検討された構想と計画であった。

香椎浜中央公園は、他の公園緑地やスポーツ施設とのネットワークと主に港湾部局が取り組む海沿いの歩行周回コースとの連携、さらに広域の歴史や生態系の保全・創出のエリアづくりとのネットワークを形成していた。

四箇田公園は、地域交流センターとの一体化とともに、隣接する水路の暗渠化や市道の付替等と再編して拡張することで通学路の整備やセンターや近隣公共施設との相互利用の安全性・利便性向上を実現していた。

このほか、公園行政担当者へのヒアリングでは、公園の機能更新・向上を前提にしたうえで都市の課題解決に取り組む姿勢と、その際に都市戦略や上位計画等の政策パッケージなどを常に意識して連動する重要性が指摘された。また、取り組む際には公園緑地行政の専門性とノウハウの蓄積と継承が重要であるとの指摘など、貴重な経験についての情報を得ることができた。