

都市公園を活用した公共施設の建替えて公園と都市を活性化



国立研究開発法人 建築研究所

住宅・都市研究グループ 上席研究員 田畑正敏

はじめに

- ✓ 都市公園を活用して公共施設を建替えることで、仮庁舎や用地取得なしに、行政サービスを継続しつつ期間短縮と費用削減を図る例が見られるようになった。
- ✓ 都市公園は、樹木などみどりの成長とともにヒートアイランド現象の緩和などの機能が向上するため“みどり”に廃止すべきではないが、

都市公園を活用した建替によって、周辺等の変化に対応した都市公園と都市の機能・魅力の向上、都市の活性化が可能である。

- ✓ 福岡市の4公園の5つの建替等の事例から、経緯等や公園と都市の活性化について研究した。(藤田公園、須崎公園、四箇田公園、香椎浜中央公園)

研究対象の4公園5事例の概要

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)	四箇田公園(街区)	
所在地	博多区博多駅前2-8	博多区博多駅前2-8	中央区天神5-2	移転後:東区香椎浜浜1-3 移転前:東区香椎浜3-1	早良区四箇田地	
都市計画 [ha]	建替前	0.41 1967/3/22	約0.41 1998/6/25	2.96 1965/10/7 約3.0 1972/6/24 [※1]	約1.6 2003/2/6	約0.16 1991/3/18
	建替等の変更	約0.41 1998/6/25	約0.43 2018/9/20	(仮庁舎の増築)約3.3 2017/2/8 約3.3 2020/6/29	約3.2 [※4] 2016/9/5	約0.16 2018/3/29
供用面積 [㎡]	建替前	4,099 1968/3/30	4,392 2001/12/14	41,960 1960/3/24 29,602 1965/12/27	16,545 未告示	1,597 1993/3/29
	建替等後	4,392 [※4] 2001/12/14	1,913 一部供用 (4,392) 2026/1予定	19,029 1期 2025/3/27 (29,602) 2期 2027/3予定 (32,492) 泉美駅前移転後	32,660 2019/3/18	1,860 2022/4/1
施設名	福岡県警博多警察署	福岡市博多区役所	「福岡市民ホール」(旧福岡市民会館)	福岡高速6号(都市高速道路)	福岡市早良南地区交流センター「とてらす早良」	
建替等の種類	建替移転	建替移転	建替移転	新設及び仮設工事等一併による公園の移転	新設による公園区域の変更	
供用年月日	2000/10/2	2022/5/6	2025/3/28	2021/3/27	2021/11/6	
建替等施設	直接工事(県)	デザインビルド(設計施工一括発注方式)	PFI-BTO	直接工事(街路事業等)	PFI-BTO	
事業方式	建設工事(県による発注)設計・工事監理に県が参加	デザインビルド(設計施工一括発注方式)	PFI-BTO	直接工事(都市公園事業)	建設工事(都市公園事業)基本設計はPFI事業者提案	

[※1] 政令市移行による決定 [※2] PFI事業者の提案で区域を変更する予定を都計審で報告 [※3] 旧香椎浜1号緑地0.6ha含む [※4] 市道博多駅前41号線を歩行者専用に変更・移転して公園区域に編入

- ✓ 藤田公園・1回目を除く4事例は、2016～2020年に都市計画変更された近年のほぼ同じ時期に事業化された市事業と市の関連事業であった。
- ✓ 建替等の都市計画変更まで公園が使われていた期間は、香椎浜中央公園が13年7ヶ月で、その他は20年3ヶ月～54年8ヶ月の長期間を経ており、公園の老朽化も課題であった。
- ✓ 建替等の決定から施設等の供用までの期間は、都市計画変更を着手時期とした場合、最短は香椎浜中央公園の2年6ヶ月、最長は須崎公園の4年9ヶ月だった。
- ✓ 事業方式は全て異なるが、事業費削減や財政負担の平準化が可能なデザインビルド方式が1事例、PFI方式が2事例で活用されていた。

藤田公園 [1回目]博多警察署建替 [2回目]博多区役所建替



- 1968年
 - ✓ 博多駅移転の博多駅地区土地区画整理事業によって児童公園として開園。
- 1995～1998年
 - ✓ 博多署の建替検討に着手し(1995)、周辺の変化を踏まえて、建替によって公園をオフィスで働く人々の憩いの場に再整備を決定し、都市計画を変更(1998)
- 2000年
 - ✓ 博多署移転及び藤田公園再整備が完了
- 2016年～
 - ✓ 博多区役所の建替と公園への建替の検討に着手し(2016)、仮庁舎が不要で建替費用の削減が可能な公園への建替を方針決定(2017)
 - ✓ 新庁舎により2つに分かれる公園の一体感の確保、新庁舎と公園の一体化による防災拠点機能向上と事業費削減を図るため、建替と公園が一体のデザインビルド方式に決定し、都市計画を変更(2018)
- 2022年
 - ✓ 博多区役所の移転完了
- 2025年現在
 - ✓ 再整備後の公園と歩行者空間でつながり、壁面緑化で一体化されたホテル(2棟)が建替えられたほか、公園に隣接する街区に建替済みや建替検討中のビルが複数確認された
 - ✓ 旧庁舎跡地で防災機能を向上させて公園を再整備中(2026年工事完了予定)

街の変化に対応する公園の姿から、街を変えつつある公園の新たな姿が見られる

ホテル(左)が壁面緑化と歩行者空間で公園(中央)と区役所(右)と一体化

須崎公園 福岡市民会館の福岡市民ホールへの建替



- 1943～1948年
 - ✓ 須崎グラウンドとして天神地区北側の博多港に接する那珂川に近い場所に都市計画決定(1943)。
 - ✓ 那珂川の水辺に区域を拡大して、須崎公園として都市計画を変更(1948)
- 1960～1965年
 - ✓ 応急簡易住宅の区域を除く41,960㎡を開園(1960)。
 - ✓ 市民会館等の建設で水辺の区域を廃止(1962)、県文化会館(現県美術館)建設で中央部の区域を廃止して(1965)、面積が約30%減少して29,602㎡になる
- 1994～2006年
 - ✓ 「将来天神構想」、市営住宅の移転、福岡オリンピック構想において、公園と周辺の再整備を議論
- 2010～2013年
 - ✓ 市民会館の建替の検討に着手し(2010)、部局横断で天神とウォーターフロントを結ぶ重要エリアとして建替にとどまらない検討を開始(2011)
- ✓ 建替の基本構想で公園とその周辺への建替を決定。公園再整備と連携、みどりと文化芸術の拠点エリアの形成、水辺や周辺との連携などによる回遊性向上、周辺の活性化などまちづくりとして位置付け(2012)
- ✓ 建替の基本計画で財政負担軽減と平準化、施設と公園の調和の議論を経て、公園への建替えと施設と公園再整備と運営管理をPFIに方針決定(2013)

みどりと文化芸術の拠点づくりと川に開かれたまちづくりで、都市の活性化を図っている

市民ホール(左)が壁面緑化と歩行者空間で公園(中央)と市民会館(右)と一体化