

福岡県営天神中央公園
天神エリア（アクロス福岡南）への
民間活力導入に関するサウンディング調査
（第2回）

実施要領

令和8年9月11日

福岡県建築都市部

目次

I	サウンディング調査の概要.....	1
1	事業の背景	1
2	調査目的	3
3	調査内容	4
II	サウンディング調査の手続き等.....	9
1	スケジュール	9
2	実施要領の公表	9
3	質問の受付及び対応.....	9
4	事前説明会	9
5	参加申込・提案書の受付.....	10
6	提案事業者との個別対話.....	11
7	参加の辞退	11
8	実施結果の公表	11
9	サウンディング調査後について.....	11
10	その他	12
11	用語の定義	13
12	問い合わせ先及び提出窓口.....	13

I サウンディング調査の概要

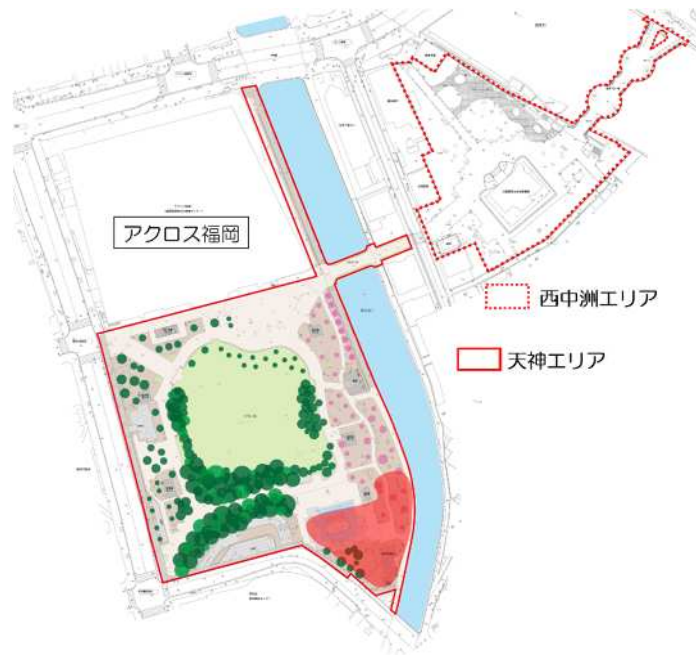
1 事業の背景

(1) 天神中央公園の概要

福岡市の中心部に位置する県営天神中央公園は、平成元（1989）年に旧福岡県庁の移転跡地に誕生しました。総面積約3haの広さを持ち、都会にしながら自然を感じられる憩いの場としてオープンスペースを提供するとともに、災害時における緊急避難場所としての機能を併せ持つ都市公園です。

敷地は、中央区天神1丁目に位置する「天神エリア」（アクロス福岡南）と、中央区西中洲に位置する「西中洲エリア」に分かれています。天神エリアは、周辺の勤務者などの憩いの場や賑わいのある交流の場として、多くの人に利用されています。一方、西中洲エリアでは令和元年度にPark-PFI制度を活用した再整備を行い、カフェやベーカリーなどの店舗がオープンしたことで、公園の魅力向上に寄与しています。

両エリアとも多くのイベント等で活用され、賑わいを創出しています。



(2) 天神エリアについて

天神エリアは、面積約2haであり、北側にアクロス福岡、西側に福岡市役所など、福岡市中心部のオフィス街に位置しています。

敷地内には、芝生広場や桜並木など緑豊かな空間があり、都心部での憩いの場となっています。また、大正4年に建設された旧福岡県庁舎の石柱や石材が使用された噴水広場もあり、歴史的な一面も持ち合わせています。

平日は近隣オフィス利用者によるランチ等での訪問が多く、休日は家族や友人と芝生広場でくつろぐ様子が見られます。

(3) 天神エリアの課題

博多と天神を結ぶ魅力的な位置にあり、緑豊かな空間、憩いの空間となっている一方で、以下のような課題があります。今後は民間との連携を図りながら、利用者のニーズに沿った適切な公園整備が求められています。

- ・通行量が多いにもかかわらず足を止めて公園を利用してもらえる施設が少ないこと
- ・当該エリア南側の通行量、及び利用者が少ないこと
- ・樹木の影響により夜間暗くなっていること
- ・噴水等の公園施設が老朽化していること

なお、令和8年6月に実施した通行量調査及びアンケート調査の結果を別紙7、8に記載しております。

2 調査目的

天神地区は、新たな空間と雇用を創出するプロジェクト「天神ビッグバン」が進行中です。天神中央公園西中洲エリアにおいては、官民連携によるPark-PFIを活用した再整備や、福岡市と連携して取り組む「リバーフロントNEXT」により、西中洲エリア及び那珂川周辺の賑わいづくりや憩いの場として整備が進められています。

こうした天神地区全体及び那珂川周辺の整備が進む中で、天神中央公園天神エリアにおいても、官民連携や新たな公園施設の導入などを通じて、さらなる魅力向上を図る必要があります。

そこで、飲食機能を有する常設の公園施設を導入する事業者公募を行い、都心部における芝生広場や緑を活かしたくつろげる空間を創出することで、天神エリア全体の賑わいを創出することを目指します。

本調査は、こうした公募の実施に先立ち、事業者の皆様から自由な発想に基づく幅広い事業アイデアや、募集条件に関するご意向、公園への評価・期待などについてご意見を伺うものです。いただいたご意見は、公募内容や官民の役割分担といった条件整理に役立てることを目的に、サウンディング調査を実施します。

3 調査内容

(1)対象地

公募対象公園施設を整備可能なスペースは、下図の天神中央公園天神エリアの南東エリアを想定しています。



(2)事業方式

サウンディング調査後の正式な公募に当たっては、現時点では、下記の事業方式を想定しています。なお、下記以外であっても、各事業者のこれまでの経験やノウハウを活かした幅広いご提案がある場合にも、併せて承ります。

【現在想定している事業方式】

平成29年6月15日に改正施行された都市公園法第5条の2から第5条の9に規定されている「公募設置管理制度（Park-PFI）」に基づき実施することを想定しています。

同制度においては、特定公園施設の整備が必須となっていることから、下記の（整備内容）の表に示す特定公園施設の設置を想定しています。

（対象施設）

- ・ 公募対象公園施設、特定公園施設

（役割分担）

- ・ 事業者が各施設の設計、整備を行います。整備後は、特定公園施設は県の所有とし、その他の施設は事業者が管理、運営を行います。

（負担割合）

- ・ 各施設の設計、整備、管理及び運営に係る費用は、全て事業者の負担を想定しています。なお、特定公園施設の引き渡し後に係る費用については、公園管理者の負担とします。

（その他）

- ・ 公募対象公園施設の使用料の額の最低額は、1㎡あたり1月につき、85円以上を想定しています。
- ・ 設置管理許可期間の上限は手続き上10年としますが、20年までの更新を可能とします。

(整備内容)

公募対象公園施設 (案)

A Aにおける飲食施設等

特定公園施設 (案)

A	イベント広場の再整備 (噴水、柱の再利用も可)
B	売店跡地を活用した整備
C	桜を活用した園路等の再整備
D	ベンチ・遊具の設置
E	樹木の整理 (公園全体)
F	園路等の再整備 (公園全体のランドスケープ)
G	分煙施設の整備



(3)提案にあたっての留意事項

①全般

- ・天神エリア南側を含めたエリア全体の活性化につながる提案をお願いします。
- ・公園区域内であれば、公募対象想定地（南東エリア）以外の箇所を含めての提案も可能とします。
- ・公園区域内における整備であるため、公園区域を越える施設整備はできません。
- ・公募対象想定地は例年イベント等での利用があるエリアです。イベント等に利用できる広場を含めた一体的な提案をお願いします。なお、広場の整備に要する費用については、県の負担とします。（特定公園施設とする場合の費用負担は要協議）
- ・噴水の撤去及び柱の移設費用については県で負担を行う。
- ・現在の公園管理事務所及び倉庫は仮設であり、建て替えを予定しています。県負担での整備を予定していますが、公募対象公園施設の整備に合わせた建物配置やデザインの提案は可能です。公募対象公園施設との合築の提案も可能です。現時点で想定している管理事務所の配置、建築概要等は別紙6（「5. 管理事務所設計図面」）の通りです。
- ・管理事務所の配置等の変更に伴う設計変更や移設等にかかる費用は県が負担するものとします。
- ・便所の内装改修を令和9年度に予定しています。
- ・地下駐車場、福岡市の立坑に配慮した施設配置が必要となります。
- ・必須ではありませんが、雨水貯留型屋上緑化や太陽光パネルの設置など、環境負荷低減に資する取り組みについて、導入のご予定やアイデアがありましたら、概要レベルで構いませんのでご提案ください。
- ・福岡市の改正路上喫煙防止条例の対応に伴い、公園内の喫煙所について分煙施設の導入を検討しております。公園利用者の動線等を考慮した具体的な分煙施設の配置について、ご意見がありましたらお願いいたします。



喫煙所位置図

②公募対象公園施設・特定公園施設

（公募対象公園施設）

- ・新たに設置する施設は、カフェ等の飲食機能を有する常設の公園施設を想定しています。
- ・その他、飲食物販以外の公園施設（都市公園法第2条第2項：「11. 用語の定義」参照）も提案可能です。
- ・既存の公園施設等を移設若しくは撤去する提案も可能です。

（特定公園施設）

- ・ベンチや遊具の設置、園路や広場の整備、樹木の整理など、利用者の利便性の向上につながる提案を想定しています。（整備内容）の表に記載するもののうち、一部を整備する提案も可能です。

③その他留意事項

- ・天神中央公園西中洲エリアとのバランスを考慮してください。（店舗の競合等）
- ・福岡市の地域防災計画では、天神中央公園は、地区避難場所に指定されています。
- ・地下駐車場があるため、建造物等に留意する必要があります。（別紙6「1. 地下駐車場位置図」参照）
- ・都市ガスは設置されていません。
- ・水道、電気配置図は別紙6（「2. 給水平面図」、「3. 電気平面図」）の通りとなります。
- ・南側の噴水には、地下深さ約2mに給水施設が埋設されています。

Ⅱ サウンディング調査の手続き等

1 スケジュール

調査のスケジュールは下記を予定しています。

項目	時期
実施要領の公表	令和8年9月11日（金）
質問の受付	令和8年9月11日（金）～令和8年11月6日（金）
事前説明会 （説明会受付）	令和8年10月1日（木） （令和8年9月11日（金）～令和8年9月28日（月））
参加申込の受付	令和8年10月1日（木）～令和8年11月20日（金）
提案書の受付	令和8年11月24日（火）～令和8年11月27日（金）
提案事業者との個別対話	令和8年12月1日（火）～令和8年12月4日（金）
実施結果の公表	令和9年1月中旬（予定）

2 実施要領の公表

サウンディング調査の実施要領（当資料）は、下記の期間、福岡県のホームページに掲載しています。

【HPアドレス】

<http://www.pref.fukuoka.lg.jp/press-release/p-pfisounding.html>

【掲載開始日】令和8年9月11日（金）

3 質問の受付及び対応

実施要領等に対する質問は、別紙1「質問書」に質問事項を記入の上、電子メールにより提出してください。質問への回答はメールにて返信するとともに、問い合わせの多い質問事項については、福岡県のホームページに掲載します。

なお、1社での提案も複数社での提案も可能ですが、複数社で提案する場合には、質問は、代表者が取りまとめて行ってください。

【受付期間】令和8年9月11日（金）～令和8年11月6日（金）

4 事前説明会

主に調査の目的、提案対象エリアの概要及びサウンディング実施方法等について、下記の日時に事前説明会を開催します。

別紙2「事前説明会申込書」に必要事項を記入の上、電子メールにより提出してください。

※受信確認のため、電子メールで提出した際は「問い合わせ先及び提出窓口」までご連絡ください。

【開催日時】 令和8年10月1日（木） 14:30～

【開催場所】 アクロス福岡 セミナー室2

5 参加申込・提案書の受付

（1）参加申込方法

別紙3「参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールにより提出してください。

【受付期間】 令和8年10月1日（木）～令和8年11月20日（金）

（2）提案書の提出方法

提案書（任意様式）に必要事項を記入の上、電子メールにより提出してください。なお、データ量が大きく、メール送付できない場合はご連絡ください。

【受付期間】 令和8年11月24日（火）～令和8年11月27日（金）

（3）提案書の作成方法

提案書には以下の項目を記載してください。

なお【必須項目】については、必ず記載してください。様式は自由としますが、提案書には見出しをつけるなど、記載箇所が分かりやすいようにしてください。

【必須項目】

- ・提案者の概要（住所、団体名、代表者職・氏名、電話及びFAX番号、電子メールアドレス、担当者名）
- ・事業方式
- ・事業内容（飲食物の種類・価格の概要、施設管理及び運営の概要、官民の役割、リスク分担など）
- ・事業期間（①設計を含めた整備期間、②整備期間を含めた全体の事業期間）
- ・収支の想定（県へ支払う使用料等が、条例に定める額では困難な場合は、その額の提案も可能とします。）
- ・対象施設の整備費用の官民負担割合及び整備にあたっての役割分担
- ・対象施設の配置図及び面積
- ・対象施設のイメージ図等

【任意事項】

- ・天神中央公園天神エリア（アクロス福岡南）における公園施設のレイアウトや公園に望ましい機能等に関する意見

- ・天神中央公園天神エリア（アクロス福岡南）に対する事業者からみた印象
- ・その他、事業者が行うことが出来る公園や周辺への貢献など

6 提案事業者との個別対話

提案書の受理後、提案書の内容を踏まえ、幅広く意見交換を行う場として、下記の期間、提案事業者との個別対話を行います。なお、個別対話は複数回行う場合もあります。

個別対話の実施日時については、個別に調整させていただきます。

【開催期間】 令和8年12月1日（火）～令和8年12月4日（金）

【開催場所】 調整中

【対話内容】

- ・公園や周辺地域の魅力向上の方法
- ・整備内容、事業内容について
- ・想定している事業手法
- ・県に求めること、してほしいこと 等

7 参加の辞退

参加申込書提出後に参加を辞退する場合は、別紙4「辞退届」に必要事項を記入の上、電子メールもしくはFAXにより提出してください。

8 実施結果の公表

サウンディング調査の実施結果については、参加事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮した上で、とりまとめ次第、福岡県のホームページにて要旨を公表します。

【公表時期】 令和9年1月中旬予定

9 サウンディング調査後について

民間発案の提案内容を踏まえ、県において都市公園法第5条の2に定める「公募対象公園施設の公募設置等指針」を定めた上で、事業者の公募を行い、令和9年度に着工することを想定しています。

なお、本サウンディング調査は、事業を実施する事業者の募集ではなく、福岡県が天神中央公園天神エリアにおける再整備を検討する上で、参考となる提案の募集です。

10 その他

(1) サウンディング調査手続きの非公開・非公表

今回のサウンディング調査手続きに際して、ノウハウ等の流出を懸念する事業者に配慮して、提案を行った事業者の名称、提案書は原則として非公開・非公表とします。

ただし、民間発案の有無及び民間発案があった場合の提案数については、情報を公表することを想定しています。また福岡県情報公開条例に基づく情報公開請求があった場合には、提案事業者に事前に連絡した上で、条例に定める範囲内において公開する場合があります。

(2) 民間発案に対する事業者のメリット又は優遇措置

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提案できる可能性があります。

(3) 民間発案による義務や制限等

今回の民間発案を提出することにより、事業者公募時において、事業を実施する義務や提案書の提出義務、事業内容や体制等の制約（例えば、民間発案と異なる事業内容や別の体制での提案を制限することなど）等が生じることは一切ありません。

(4) 費用及び著作権

民間発案に関して必要な費用は、提案事業者の負担とします。

また、福岡県が提示する資料の著作権は福岡県及び作成者に帰属し、提案事業者の提出する書類の著作権はそれぞれの提案事業者に帰属します。

11 用語の定義

公募設置管理制度 (Park-PFI)	平成29年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する <u>公募対象公園施設</u> の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる <u>特定公園施設</u> の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（いわゆるPFI法）に基づくPFIとは異なる。
公募対象公園施設	都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。 飲食店、売店等の公園施設であって、同法第5条第1項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。
特定公園施設	都市公園法第5条の2第2項第五号に規定する「特定公園施設」のこと。 公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が認定公募設置等計画に従い整備する、園路、広場、休憩施設等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
利便増進施設	都市公園法第5条の2第2項第六号に規定する「利便増進施設」のこと。 Park-PFIにより選定された者が公園施設でない「占用物件」として設置できる次のもの。 ・自転車駐車場 ・地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔 なお、今回の公募においては利便増進施設の導入を予定していない。

12 問い合わせ先及び提出窓口

福岡県福岡市博多区東公園7番7号（福岡県庁7階）

福岡県建築都市部公園街路課公園緑地係

TEL：092-643-3757 FAX：092-643-3752 E-mail：koen@pref.fukuoka.lg.jp

受付日時：土曜、日曜、祝日を除く午前9時30分から午後5時まで

（昼休み時間帯を除く）※休憩時間が変更される場合があります。

9月、12月：12時30分～13時30分

10月、11月：11時30分～12時30分

別紙

- 別紙 1 質問書
- 別紙 2 事前説明会申込書
- 別紙 3 参加申込書
- 別紙 4 辞退届
- 別紙 5 天神中央公園天神エリア 現況概要
- 別紙 6 天神中央公園天神エリア 施設現況図
- 別紙 7 通行量調査報告書
- 別紙 8 アンケート調査報告書