

第3章 活用方策の検討

第3章 活用方策の検討

3.1. 民間提案・対話（サウンディング調査）の実施結果

1) 調査の趣旨

本港区エリアの整備に当たり、平成 30 年度に同エリアのグランドデザインを策定するため、今年度の調査検討事業において、同エリアの活用方策について広く意見や提案をいただく調査（サウンディング調査（※））を実施しました。

※ サウンディング調査とは

事業検討の初期段階で、民間事業者から広く意見や提案を求め、対話を通じて、市場性の有無や事業性の高いアイデアを把握するもの

2) 調査の実施経過

a) 基本的考え方

実施要領では、以下の「基本的考え方」を踏まえた内容を基本に、本港区エリアの活用について意見や提案をいただきました。

本港区エリアについて、

- ・『来て見て感動するまちづくり』の観光の目玉スポットとして、
- ・国内外から観光客を呼び込むための拠点となるよう総合的に検討することとしています。

具体的には、本港区エリアについて、

年間 365 日、国内外からの観光客で賑わうような魅力的な港、もう 1 回行ってみたいというリピーターが訪れてくれるような観光地にしたいと考えています。

b) 応募者の要件及び対話内容

実施要領では、応募者の要件を「本港区エリアにおいて事業実施に関心がある者又はそのグループ」とし、以下の項目を対話内容として対話参加者を募集しました。

- ①導入機能及び活用方策等に関する事項
- ②事業化の場合の参画等に関する事項など

c) 主な実施経過

表 3-1 サウンディング調査の実施経過

実施経過	実施期間
実施要領の公表	平成 29 年 10 月 4 日（水）
質問票の受付	平成 29 年 10 月 16 日（月）まで（回答：平成 29 年 10 月 20 日（金））
対話参加の受付	平成 29 年 10 月 27 日（金）まで
対話の実施	平成 29 年 11 月 13 日（月）～平成 29 年 11 月 21 日（火） ※対話実施後も必要に応じて意見聴取を継続

3) 対話の実施結果

a) 参加応募

対話には計 18 の民間事業者の参加があり、業種等の内訳は以下のとおりです。

表 3-2 参加応募状況

業 種 等 内 訳	不動産業, 物品賃貸業	5 団体
	建設業	3 団体
	学術研究, 専門・技術サービス業	2 団体
	運輸業, 郵便業	2 団体
	卸売業, 小売業	2 団体
	非営利団体等	4 団体

b) 民間事業からの提案・意見

i) 本港区エリアのポテンシャル

- 対話に参加した全 18 団体が、本港区エリアのポテンシャルを高く評価しています。
- 評価の理由としては主に以下のとおりです。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 錦江湾や桜島の良好な景観 ・ 大規模な敷地の開発 ・ 集客施設（水族館等）の立地 ・ 本港区エリアへのクルーズ船寄港 ・ 離島航路等の起点 ・ 周辺市街地との近接性等
--

ii) 導入機能・活用方策等に関する事項

①集客・ターゲット

活用方策の提案があった 17 団体において、想定される集客ターゲットの傾向としては概ね以下のとおりです。

表 3-3 集客ターゲット

インバウンドや北ふ頭へのクルーズ船受入れなどに対応し、海外観光客をはじめ国内外の観光客をターゲットとして想定	11 団体
周辺居住者を含む国内からの集客を中心にターゲットを想定	6 団体

②導入機能・活用方策

周辺居住者のほか、インバウンドやクルーズ船受入れに対応し、海外観光客をはじめ、国内外の幅広い観光客をターゲットに集客の確保やエリアの魅力向上等を図るための多様な機能や活用方策の提案がなされています。

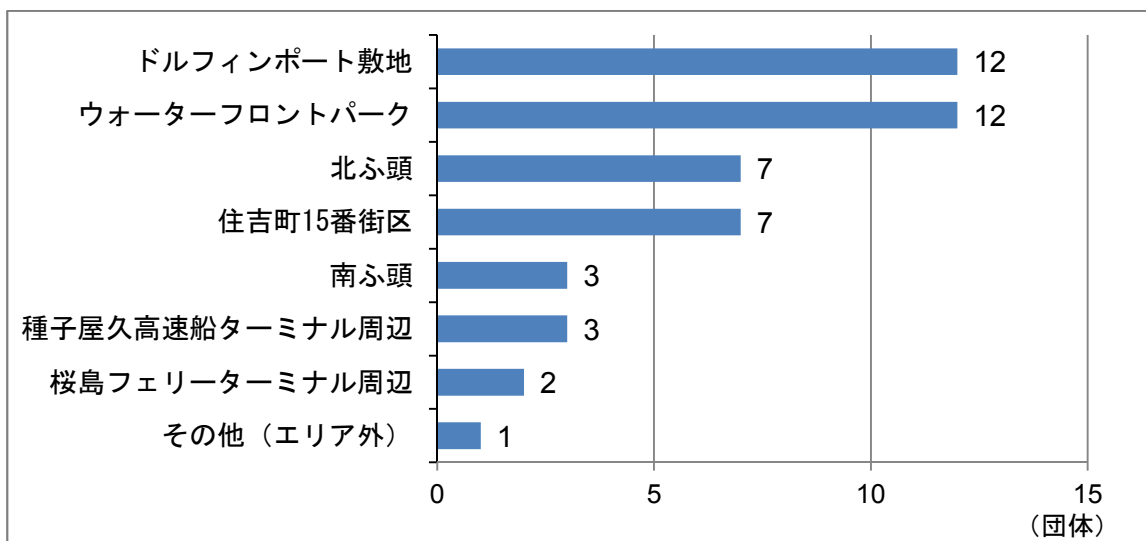
表 3-4 導入機能ごとの提案

導入機能	提案団体数	主な活用方策の提案
物販機能	10 団体	複合商業施設, 小規模な店舗群
飲食機能	11 団体	海辺の立地を活かしたカフェやレストラン等
娯楽機能	7 団体	エンターテインメント施設や地域性を活かしたテーマパーク
宿泊機能	6 団体	高級ホテル
観光機能	6 団体	観光案内施設
インバウンド対応機能	3 団体	クルーズ船受入対応 (CIQ ターミナル)
交流機能	9 団体	コンベンション施設, スポーツ施設, イベントスペース
健康増進機能	5 団体	地域性を活かした温浴施設
その他機能	9 団体	駐車場や交通結節点の整備

③活用エリア

活用エリアとしては、「ドルフィンポート敷地」と「ウォーターフロントパーク」が最も多く、次いで、「北ふ頭」と「住吉町 15 番街区」の順となっています。

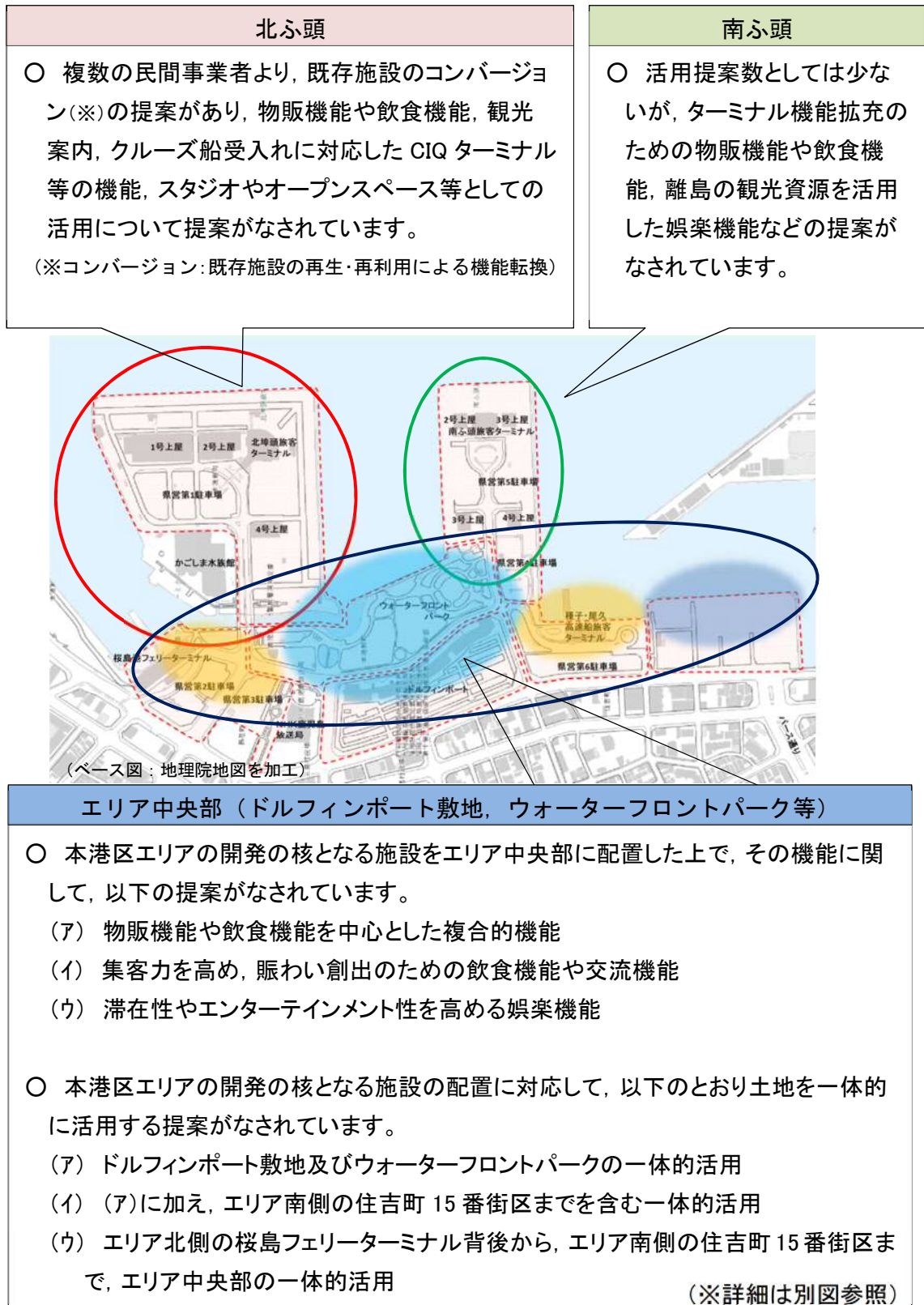
図 3-1 活用対象地ごとの提案数

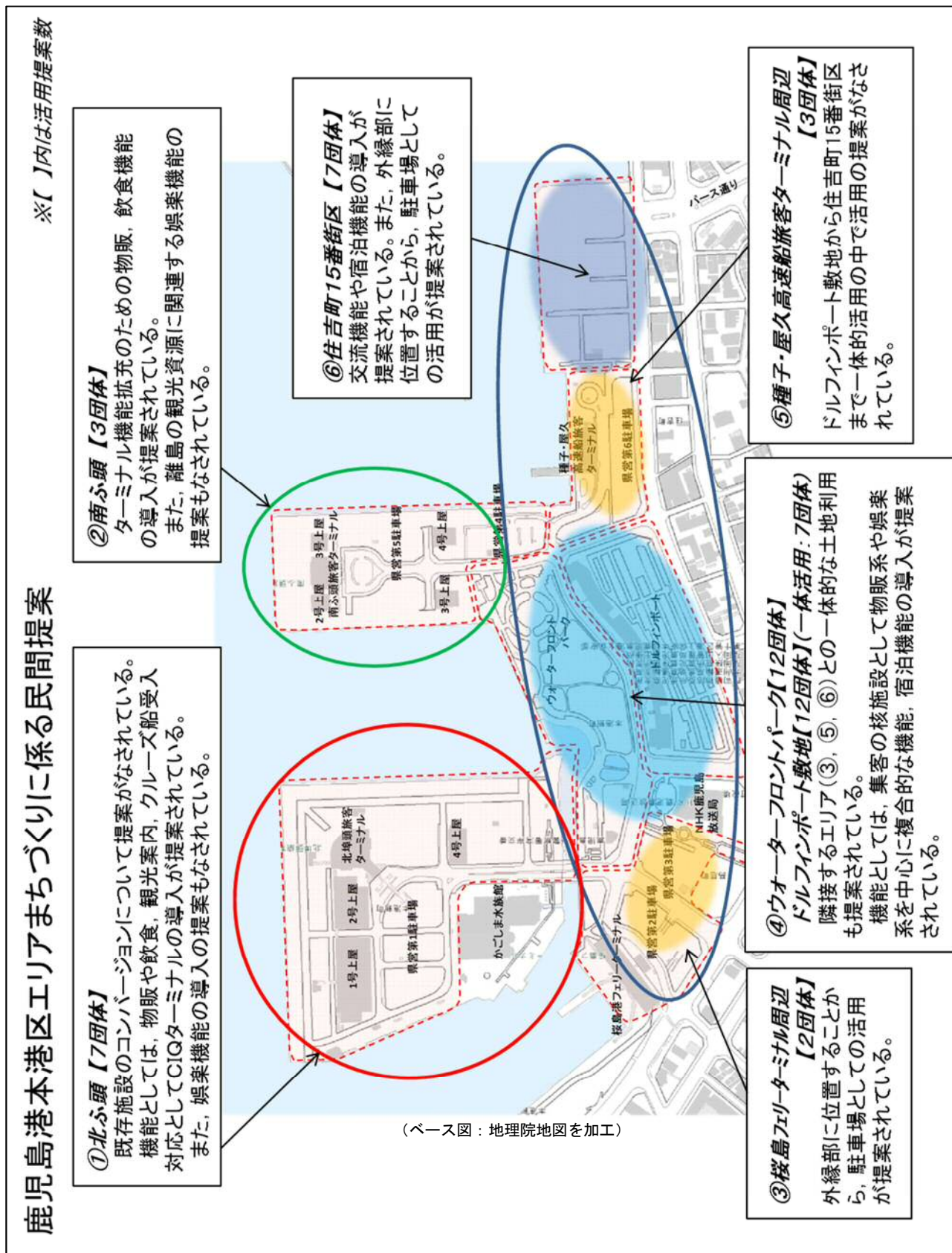


④本港区エリアの活用方策

本港区エリアの活用方策として、「北ふ頭」と「南ふ頭」、ドルフィンポート敷地やウォーターフロントパークなど「エリア中央部」について、それぞれ以下のとおり活用の提案がなされています。

図 3-2 エリア別の活用提案

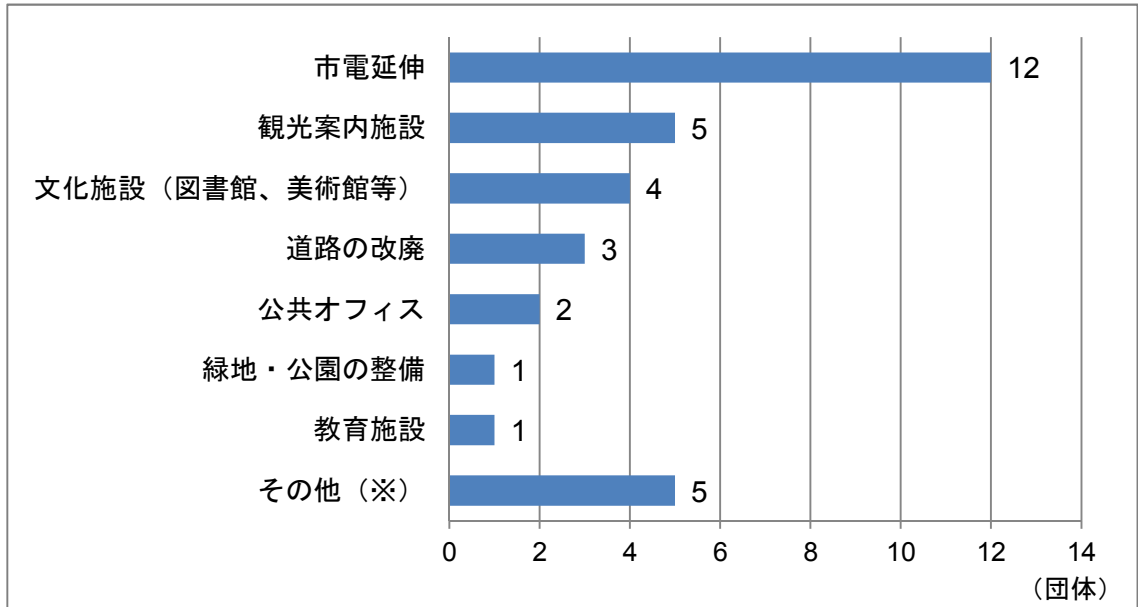




⑤導入が望ましい公共施設等

集客面等での民間開発との相乗効果を創出するため、導入が望ましい公共施設等について14団体から意見があり、特に、市電延伸が望ましいとする意見が12団体と最も多くなっています。

図 3-3 導入が望ましい公共施設等



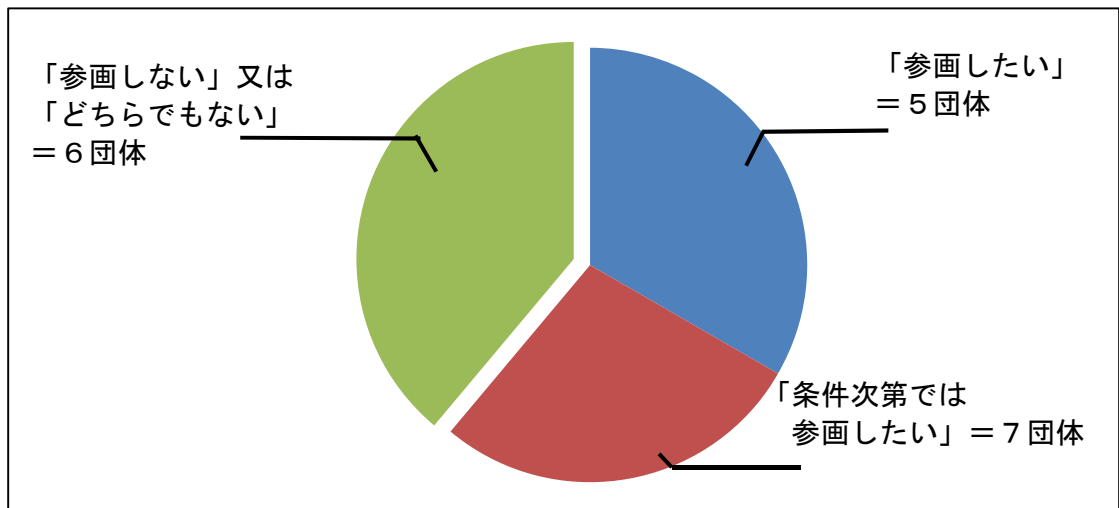
※その他の意見：クルーズ船受入環境整備，旅客ターミナルの集約，埠頭周辺のプロムナード整備，交通結節機能等

iii) 事業化の場合の参画に関する事項

①事業化の場合の参画意向

対話に参加した全18団体のうち、事業化の場合の参画意向として、「参画したい」と「条件次第で参画したい」が合わせて12団体あり、事業性があるとの評価が全体の約6割を超えています。

図 3-4 参画意向



②事業に参画する場合の手法や条件等

条件付きを含め事業化への参画意向がある 12 団体において、本事業に参画する場合の手法や条件等についての提案や意見は以下のとおりです。

参画する場合の手法	<ul style="list-style-type: none">・ 民間活力導入の手法としては定期借地権方式の提案（5 団体）が最も多く、そのほか土地売却や、活用方策に応じた PFI 方式など官民連携による事業手法についての意見がなされている。
参画する場合の条件等	<ul style="list-style-type: none">・ 借地期間について民間投資の回収を考慮した期間設定や貸付金額など借地条件に関する意見（4 団体）・ そのほか、参画する場合、自然災害への対策（3 団体）や大規模集客施設の立地規制（3 団体）などが障壁要因として考えられるとの意見がなされている。

③事業化の場合の課題等

本港区エリアで事業を実施する場合の課題として、交通アクセスについて回遊性の確保に関する意見（8 団体）が最も多く、次いで、平日や閑散期など集客の安定に関する意見（5 団体）などがなされています。

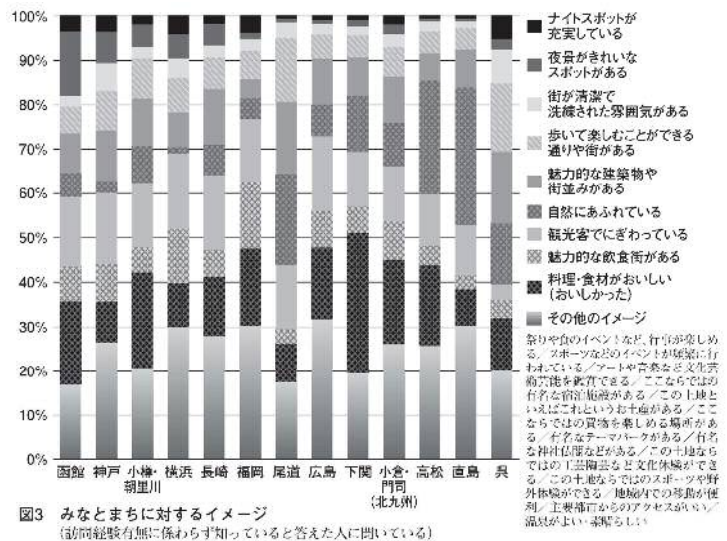
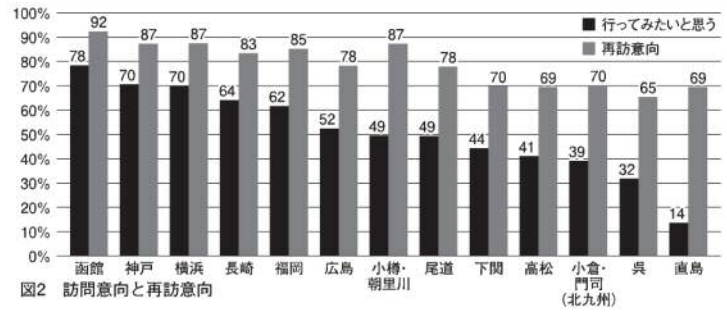
iv) その他の本事業に対する主な意見等

- ・ 可能な限り価格勝負にするのではなく、まちづくりの視点、コンセプトに沿った提案が評価されるよう、公募の段階では配慮いただきたい。
- ・ 非常に優れた立地であるため、細切れの活用ではなくランドデザインをしっかりと描いて、民間事業者が長いスパンで見たまちづくり、100 年続くまちづくりを提案したい。
- ・ 若い人の意見を聞く場が必要と考える。例えば、鹿児島大学の建設関連の学科の生徒に、本港区の利活用の案を作ってもらい、検討の参考にするなど。
- ・ 鹿児島に若い人が遊ぶ場所がない。
- ・ リゾート感のある港にしたい。
- ・ 港湾計画全体を見直して、その中で本事業を検討することが望ましいが、せめて天保山シーサイドブリッジから浜町ぐらいまでを一つのランドデザインとして検討してほしい。
- ・ 若い人向けの施設でないといけない。

3.2. 先行事例による導入機能の整理

全国 250 の観光地と主要都市の中から、港を備える 13 の「みなとまち」を選定し、来訪者の満足度などについて調査した民間調査の結果によれば、いずれの「みなとまち」についても「観光客で賑わっている」としており、再来訪の意向が高い観光地として評価されています。

これらの観光地としての魅力を備えた港湾都市では、「まちの景観・雰囲気」や「地域の料理・食材」などが満足度に大きく影響しており、港や水辺の存在などウォーターフロントの魅力と併せて、周辺市街地の魅力が総じて「みなとまち」としての観光地全体の評価に大きく影響しているものと考えられます。



(出典：「港湾」2017. 4 (JTB 総合研究所寄稿))

図 3-5 みなとまち全体評価への影響要因

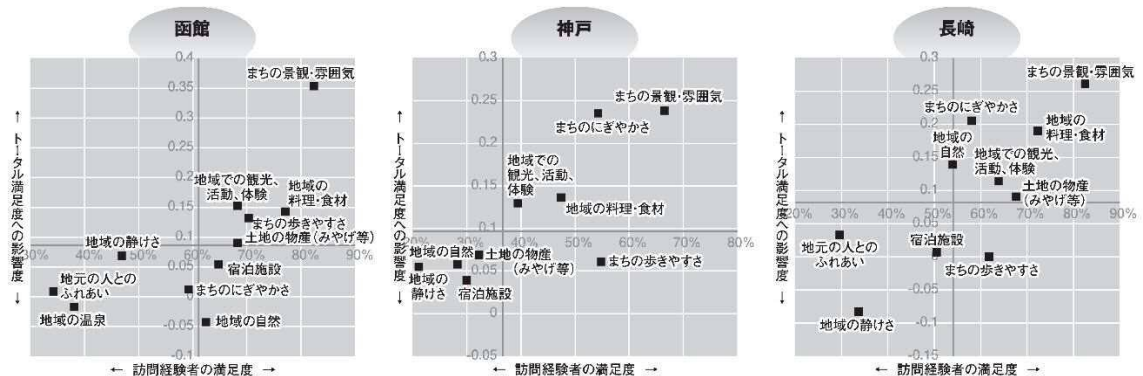


図5 総合満足度に何が影響しているか

(出典：「港湾」2017. 4 (JTB 総合研究所寄稿))

こうした代表的な「みなとまち」の評価結果を踏まえ、主な港湾都市のウォーターフロントに立地する各施設の主要な機能を整理した結果、以下のとおりとなっています。

(数字は該当施設数、複数機能の重複含む)

施設の主な機能 主な港湾・地区	物販機能	飲食機能	宿泊機能	観光機能	交流機能	娯楽機能
函館港(大町地区, 末広地区等)	9	8	4	0	2	2
神戸港(中央堤, 高浜地区)	6	8	4	1	4	3
横浜港(新港ふ頭地区等)	7	8	2	1	5	5
長崎港(常磐・出島地区等)	4	4	2	1	0	1
博多港(中央ふ頭地区)	2	4	1	1	4	2
北九州港(門司港レトロ地区)	2	6	1	1	3	6

これらの先行事例について、本港区エリアまちづくりの視点(機能性, 回遊性, 景観・デザイン)に照らした場合の主な特徴や傾向は以下のとおりです。

視点	主な特徴や傾向
機能性	<p>都市近郊のウォーターフロントの立地特性を活かし、「集客・賑わい機能」や「滞在機能」を中心に多様な機能が集積する拠点として、都市再生等に資する開発が、次のとおり進められています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 物販機能や飲食機能等の複合商業施設, 娯楽施設など, 賑わいにつながる集客機能の配置 ホテルや保養, レクリエーション等の滞在機能の充実 など
回遊性	<ul style="list-style-type: none"> 軌道系交通などにより, ウォーターフロント地区への交通アクセスや近隣市街地等との回遊性などが図られている。
景観・デザイン	<ul style="list-style-type: none"> 海辺の良好な景観を活かしたレストラン等の立地, 港全体を眺望できる展望タワーや緑地等が整備されている。 また, 国際観光地としての質の高い受入空間を形成するため, 専門家の監修の下, 港湾空間のデザインコントロールを行っている事例も見られる。

先行事例における主要な導入機能の整理

主な導入機能	主な港湾都市（ウォーターフロント地区）における開発及び主な導入施設					
	函館港 （大町地区、末広地区、 豊川地区、若松地区）	神戸港 （中突堤・高浜地区）	横浜港 （中央地区、新港地区、 大さん橋ふ頭地区）	長崎港 （常盤・出島地区、 元船地区）	博多港 （中央ふ頭地区）	北九州港 （門司港レトロ地区）
物販機能	・金森赤レンガ倉庫 ・函館西波止場 ・はこだて明治館 ・はこだてビール ・サクラ観光市場 ・函館朝市ひろば ・函館市青函連絡船記念館摩周丸	・神戸ハーバーランド umie ・神戸煉瓦倉庫 ・ホームセンターコーナン	・横浜ワールドポーターズ ・横浜赤レンガ倉庫 ・大さん橋	・ゆめタウン夢彩都	・ベイサイドプレイス博多	・海峡プラザ ・門司港レトロ観光物産館
飲食機能	・金森赤レンガ倉庫 ・函館西波止場 ・はこだて明治館 ・はこだてビール ・サクラ観光市場 ・函館朝市ひろば ・函館市青函連絡船記念館摩周丸	・神戸ハーバーランド umie ・神戸煉瓦倉庫	・横浜ワールドポーターズ ・横浜赤レンガ倉庫 ・大さん橋	・ゆめタウン夢彩都 ・長崎出島ワーフ	・ベイサイドプレイス博多	・海峡プラザ ・門司港レトロ観光物産館
宿泊機能	・ラビスタ函館ベイ ・函館国際ホテル ・HAKODATE 男爵倶楽部 ・東横INN函館駅前朝市	・ホテルオークラ神戸 ・神戸メリケンパーク オリエンタルホテル ・神戸ポートタワーホテル ・ホテル ラ・スイート神戸ハーバーランド	・ヨコハマ グランド インターコンチネンタルホテル ・ナビオス横浜	・ビジネスホテル ニューポート ・アパホテル	・福岡サンパレスホテル	・プレミアホテル門司港
観光系機能		・インフォメーションコーナー（神戸港中突堤旅客ターミナル）	・横浜トラベルインフォスポット（大さん橋）	・長崎の教会群インフォメーションセンター（長崎出島ワーフ）	・総合案内所	・観光情報コーナー（門司港レトロ観光物産館）
インバウンド対応機能	・免税店（金森赤レンガ倉庫） （隣接する中央ふ頭地区の函館港湾合同庁舎に税関、入国管理局等のCIQ機能）	・C.I.Q出入国検査室（神戸港中突堤旅客ターミナル）	・出入国ロビー、C I Qプラザ（大さん橋）	（隣接する松が枝地区に国際ターミナルが立地）	・博多港国際ターミナル ・クルーズセンター ・JTC福岡博多免税店	（船内C I Q）
交流機能	・金森赤レンガ倉庫		・パシフィコ横浜 ・大さん橋ホール（大さん橋）	（長崎駅周辺の尾上地区にMICE施設整備予定）	・福岡国際センター ・福岡コンベンションセンター ・福岡国際会議場 ・マリンメッセ福岡	
娯楽機能	・はこだて明治館	・神戸ポートタワー ・神戸海洋博物館 ・神戸アンパンマンこどもミュージアム&モール	・よこはまコスモワールド（遊園地） ・カップヌードルミュージアム 横浜 ・帆船日本丸・横浜みなと博物館 ・海上保安資料館横浜館 ・日本郵船歴史博物館	・長崎県美術館	・博多ポートタワー ・波葉の湯 ・ランプレッタ・ベイサイド（フットサルコート）	・関門海峡ミュージアム ・門司港レトロ展望室 ・出光美術館 ・歴史的建造物（旧門司三井倶楽部、旧大阪商船、旧大連航路上屋、旧門司税関）
その他機能		・ノートルダム神戸（結婚式場）	・アニヴェルセル みなとみらい横浜（結婚式場）	・長崎出島ハーバー（ヨットハーバー）		

主要な導入機能の傾向

- 全ての地区に共通して「物販機能」「飲食機能」「宿泊機能」が導入されている。
- 上記以外の機能として、「観光系機能」「インバウンド対応機能」「交流機能」「娯楽機能」が導入されている。

導入機能イメージ

- 物販・飲食機能：物販と飲食が複合した商業施設となっており、一般市民にも対応した大規模なショッピングモールと観光客をメインターゲットとした小規模施設に分かれる。函館・横浜・神戸・尾道に共通して港湾特有の倉庫をリノベーションした施設が立地している。
- 宿泊機能：料金設定が高く会議室や結婚式場等を備えたいいわゆるラグジュアリーホテル、シティホテルの立地が多い。尾道では地域性を考慮しサイクリストに特化したホテルとしている。
- 観光系・インバウンド対応機能：旅客ターミナル内に小規模な施設が立地している。
- 交流機能：コンベンション施設が函館・横浜、福岡に立地しており、長崎においても近接地区に立地予定である。
- 娯楽機能：博物館・美術館などの公的機能が多く立地している。その他に、展望タワー、遊園地、温浴施設など多様な施設が立地している。
- その他機能：横浜、神戸において海辺の景観を活かした結婚式場の立地が見られる。

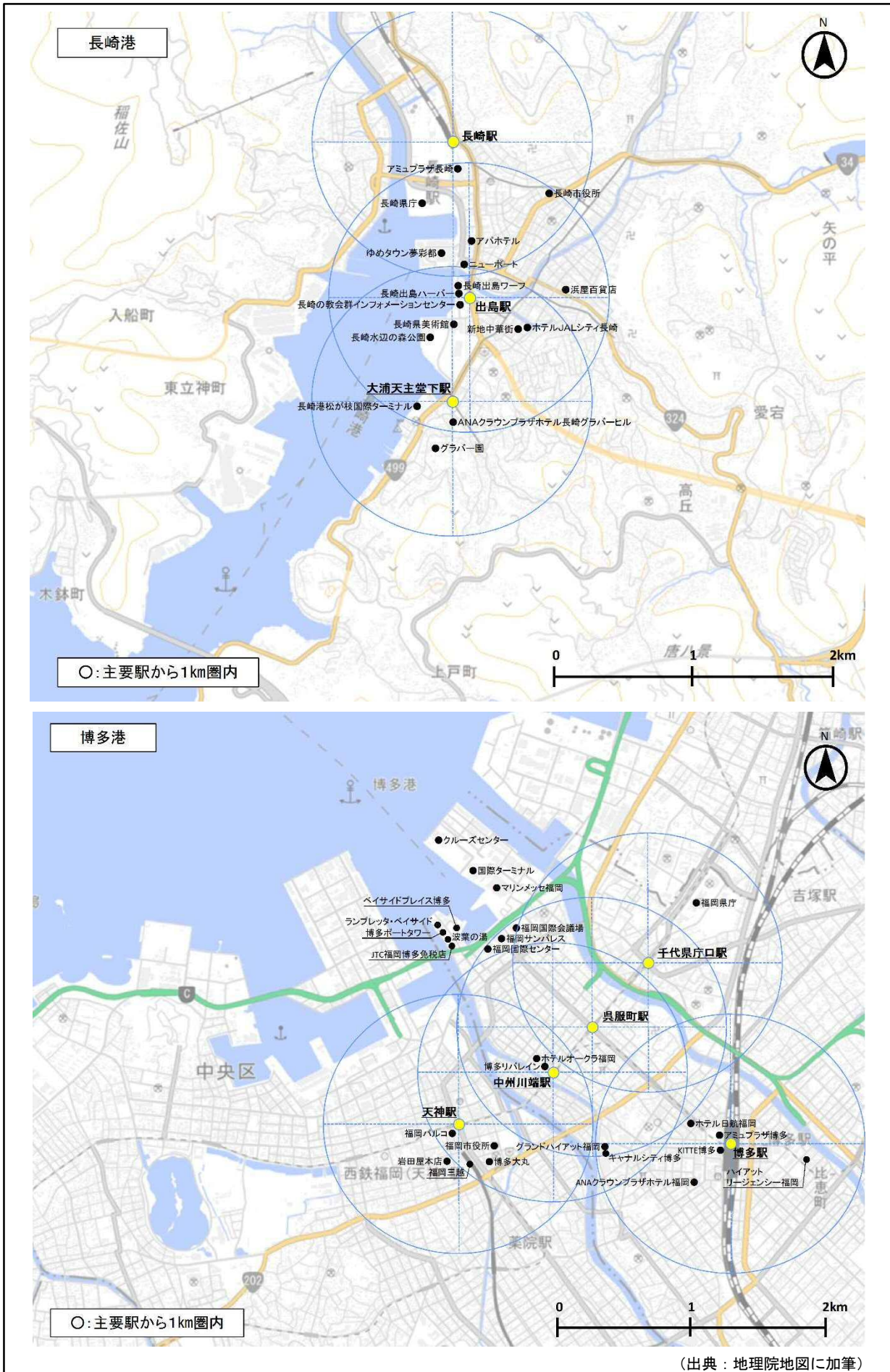
【別表1】 主な港湾都市のウォーターフロント開発における主要な導入機能例

【別表2】九州圏内の港湾都市におけるウォーターフロント地区と周辺市街地との関係

		出島地区 元船地区	博多埠頭 中央埠頭	門司港 レトロ地区	
対象地区	中心市街地との関係	中心市街地内	都市再生緊急整備地域 及び特定都市再生緊急 整備地域内	門司港レトロ地区内	
	面積 (上段：対象地区 下段：中心市街地)	X 約 9 ha A 262 ha (X/A: 3.4%)	X 約 60 ha A 455 ha (X/A: 13.2%)	X 約 38 ha A 243 ha (X/A: 15.6%)	
主要な導入機能	主な機能分類	対象地区内の主な施設名称			
	集客・賑わい等	商業施設	・長崎出島ワーフ (複合商業施設) ・ゆめタウン夢彩都 (大型商業施設)	・ ^ベ ^イ ^イ ^フ ^レ ^博 ^多 (複合商業施設)	・海峡プラザ (複合商業施設) ・門司港レトロ観光物産館 (複合商業施設)
		観光関連施設 (クルーズ関連 施設含む)	・長崎港松が枝 国際ターミナル ・長崎の教会群 インフォメーションセンター	・クルーズセンター ・観光案内所 ・JTC福岡博多免税店	・門司港レトロ観光物産館 (観光情報コーナー)
		宿泊施設	・ニューポート(ビヅネ) ・アパホテル(ビヅネ)	・福岡サンパレス (コンサートホール、ホテル)	・プレミアムホテル門司港 (結婚式場、ホテル)
	滞在・交流等	交流・文化施設	・長崎県美術館	・マリンメッセ福岡 (展示機能、ホール機能等) ・福岡国際会議場 (会議室等) ・福岡国際センター (アリーナ)	・九州鉄道記念館 ・出光美術館 ・歴史的建造物
		レクリエーション	・長崎水辺の森公園 (緑地)	・博多ポートタワー ・波葉の湯(温浴施設) ・ ^{ラン} ^グ ^レ ^タ [・] ^ベ ^イ ^イ ^ト (フットサルコート)	・ウォーターフロント プロムナード ・門司港レトロ展望室
その他	・長崎出島ハーバー				

		長崎駅	博多駅	門司港
周辺の拠点駅・市街地等	軌道系拠点駅	対象地区：1 km圏内 (対象地区までの距離：約0.9km)	対象地区：1 km圏外 (対象地区までの距離：約2.6km)	対象地区：1 km圏内 (対象地区までの距離：約0.2km)
	近隣の市街地 (最寄り駅)	長崎駅前、新地中華街 対象地区：1 km圏内 (対象地区までの距離：約5.2km)	天神駅 対象地区：1 km圏外 (対象地区までの距離：約1.5km)	小倉駅 対象地区：1 km圏外 (対象地区までの距離：約10.0km)
	百貨店	浜屋百貨店 (17,557㎡)	岩田屋本店 (50,628㎡) 博多大丸 (44,192㎡) 福岡三越 (38,031㎡)	井筒屋小倉店 (46,163㎡) コレット井筒屋 (30,000㎡)
	ショッピングセンター (20,000㎡以上)	7ミューザ長崎 (23,300㎡)	福岡パルコ (42,200㎡)	リハーク北九州 (33,000㎡) チャックン小倉 (22,023㎡)
	宿泊施設 (海外旅行協会加盟)	ANAクラウンプラザホテル長崎グランドホテル ホテルJALシティ長崎	ANAクラウンプラザホテル福岡 ホテルオークラ福岡 ホテル日航福岡 グランドハイアット福岡 ハイアットリージェンシー福岡 ヒルトン福岡シーホーク	
	アクセス	・軌道系交通が港近くまで接続している(路面電車・出島駅)	・軌道系交通が港まで接続していない ・博多駅・天神地区への連絡バスあり(接続バス・送迎汽車バス)	・軌道系交通が港近くまで接続している(門司港レトロ観光線)

別表2の参考（港湾都市の地図）



(出典：地理院地図に加筆)



(出典：地理院地図に加筆)

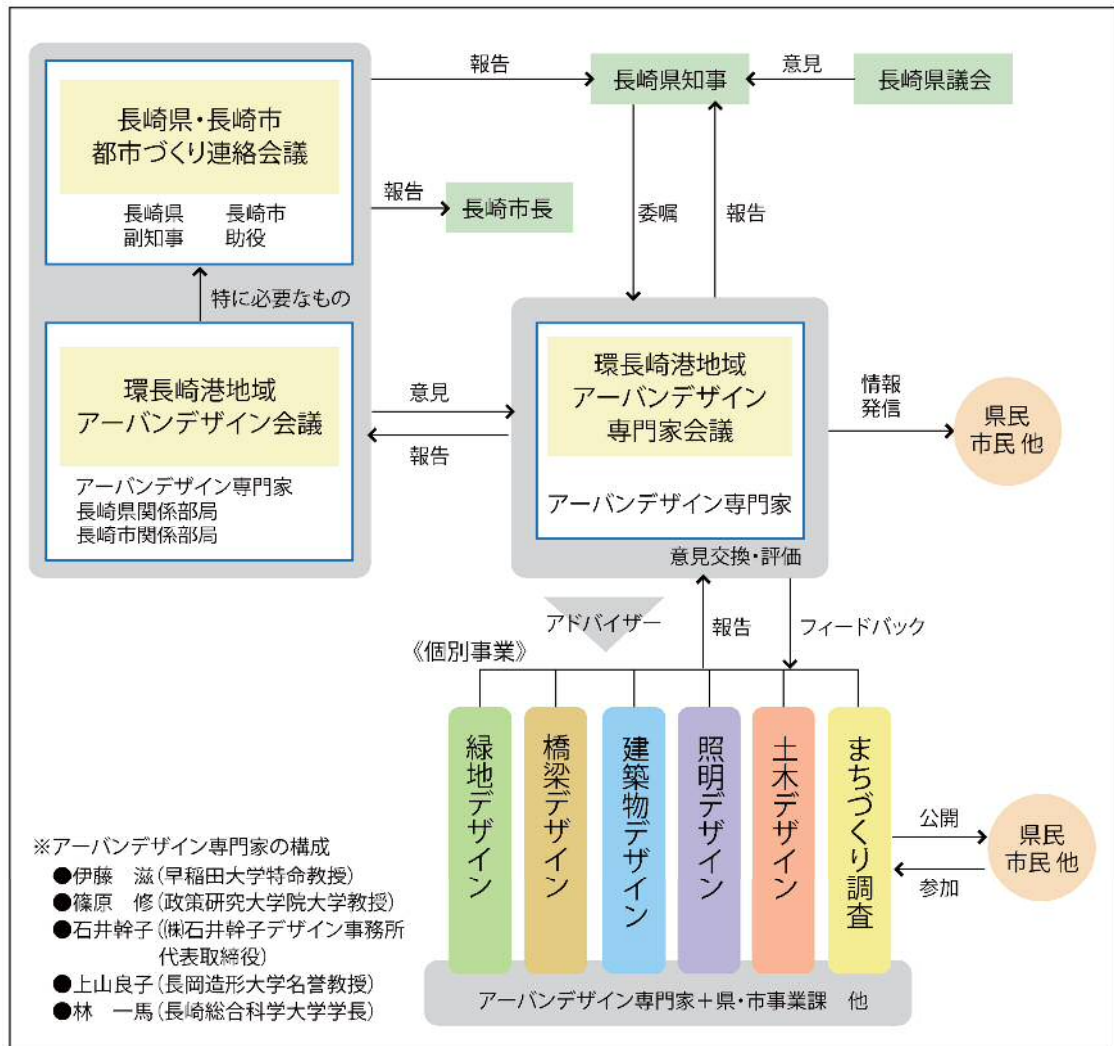
【参考】港湾空間のデザインコントロール導入事例（長崎港）

◆国際観光地としての質の高い受入空間を維持する仕組みの導入

長崎県では、県が主体的に関与する公共事業等について、都市景観形成等の観点から専門家の助言を受けながら調整し、調和の取れた計画・デザインのもと魅力的な都市づくりを推進する、「環長崎港地域アーバンデザインシステム」を平成12年に導入しています。

このシステムは、アーバンデザイン専門家とのデザイン協議、委員会への諮問によりデザインを決定する仕組みです。実際、松が枝地区国際ふ頭の緑地は、アーバンデザイン専門家のアドバイスを受けながら決定し、年に2～3回行われる「環長崎港地域アーバンデザイン専門家会議」にも諮り、各専門家からの意見を踏まえながら、進められてきました。

図 3-6 環長崎港地域アーバンデザインシステムの構造図



(出典：「環長崎港地域アーバンデザインシステムパンフレット」)

《参考》国内外におけるウォーターフロントの開発事例

港湾開発の事例	国内及び九州の主要港湾開発	函館港（大町地区, 末広地区, 豊川地区, 若松地区）
		神戸港（中突堤・高浜地区）
		横浜港（中央地区, 新港地区, 大さん橋ふ頭地区）
		長崎港（常盤・出島地区, 元船地区）
		博多港（中央ふ頭地区）
		北九州港（門司港レトロ地区）
物販施設の事例	オープンモール	サンフランシスコ ピア 39（アメリカ合衆国）
	港湾施設の機能転換	ハンブルク ハンブルク港（ドイツ）
		バンクーバー グランビルアイランド（カナダ） ONOMICHI U2（広島県尾道市）
飲食施設の事例	海辺のレストラン	ポートキー（シンガポール）
		シドニー ダーリングハーバー（オーストラリア）
宿泊施設の事例	ウォーターフロント内のホテル	横浜港
		博多港
		北九州港
		神戸港
観光施設の事例	クルーズ船受入強化施設	博多港（中央ふ頭利便施設）
		横浜港（新港地区客船ターミナル（仮称））
		神戸港（中央突堤旅客ターミナル）

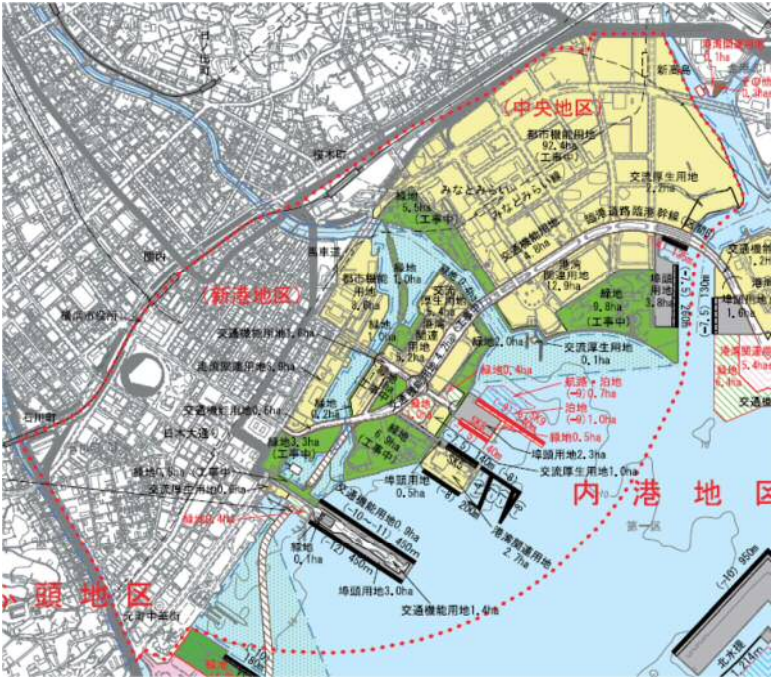
【港湾開発の事例】 国内及び九州の主要港湾開発

場所	函館港(大町地区・末広地区・豊川地区・若松地区)						
地区概要							
母都市	都市名	北海道函館市					
	人口	265,979 人(H27.10.1)					
	観光客数	5,607 千人/年(日帰り 1,961 千人/年, 宿泊 3,646 千人/年)(H28)					
アクセス	軌道系	JR 函館本線(函館) 市電(函館駅前, 市役所前, 魚市場通, 十字街, 大町)					
	バス	路線バス					
	その他						
最寄り商業集積地							
施設	物販	飲食	宿泊	観光	交流	娯楽	その他
金森赤レンガ倉庫	●	●			●		結婚式場 専用クルーズ船
函館西波止場	●	●					
はこだて明治館	●					●	
ラビスタ函館ベイ	●	●	●				
函館国際ホテル	●	●	●		●		結婚式場
HAKODATE 男爵倶楽部			●				
東横 INN 函館駅前朝市			●				
はこだてビール	●	●					
サクラ観光市場	●	●					
函館朝市ひろば	●	●					
函館市青函連絡船記念館摩周丸	●	●				●	

(出典：地区概要図：函館市「函館港要覧 (H29)」
母都市人口：総務省「国勢調査 (H27)」
母都市観光客数：函館観光部観光企画課「来函観光入込客数推計」)

場所	神戸港(中突堤・高浜地区)						
地区概要							
母都市	都市名	兵庫県神戸市					
	人口	1,537,272 人(H27.10.1)					
	観光客数	2,308 万人/年(日帰り 1,779 万人/年, 宿泊 529 万人/年)(H28)					
アクセス	軌道系	JR(神戸) 阪急電鉄(高速神戸) 阪神電気鉄道(高速神戸) 地下鉄海岸線(ハーバーランド, みなと元町)					
	バス	路線バス シャトルバス(無料循環バス)					
	その他	レンタサイクル					
最寄り商業集積地	神戸駅周辺, 三宮駅周辺, 南京町(中華街)						
施設	物販	飲食	宿泊	観光	交流	娯楽	その他
神戸ハーバーランド umie	●	●					
神戸煉瓦倉庫	●	●					
ホームセンターコーナン	●						
ホテルオークラ神戸		●	●		●		結婚式場, スポーツクラブ
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル		●	●		●		結婚式場, スポーツクラブ
神戸ポートタワーホテル		●	●		●		
ホテル ラ・スイート神戸ハーバーランド	●	●	●		●		結婚式場
神戸港中突堤旅客ターミナル				●			
神戸ポートタワー	●	●				●	
神戸海洋博物館						●	
神戸アンパンマンこどもミュージアム&モール	●	●				●	
ノートルダム神戸(結婚式場)							結婚式場

(出典：地区概要図：神戸市「神戸港港湾計画」平成 18 年 2 月改訂
母都市人口：総務省「国勢調査 (H27)」
母都市観光客数：神戸市記者発表資料(平成 28 年 8 月 25 日))

場所	横浜港(中央地区, 新港地区, 大さん橋ふ頭地区)							
地区概要								
母都市	都市名	神奈川県横浜市						
	人口	3,724,844 人(H27.10.1)						
市	観光客数	46,017,157 人/年(日帰り 40,007,720 人/年, 宿泊 6,009,437 人/年)(H28)						
アクセス	軌道系	みなとみらい線(みなとみらい・馬車道・日本大通り) JR 根岸線(桜木町・関内) 横浜市営ブルーライン(桜木町)						
	バス	市営バス(あかいくつ, ぶらり赤レンガ BUS, ぶらり三溪園 BUS) 京浜急行バス ※羽田空港連絡バス						
	その他	シーバス ※横浜駅東口-みなとみらい-ピア赤レンガ-山下公園を結ぶ水上バス baybike ※横浜コミュニティサイクル シクロポリタン ※三輪自転車タクシー						
最寄り商業集積地	関内駅周辺, 横浜中華街							
	施設	物販	飲食	宿泊	観光	交流	娯楽	その他
	横浜ワールドポーターズ	●	●			●		
	横浜赤レンガ倉庫	●	●					
	大さん橋	●	●		●	●		
	ヨコハマグランドインターコンチ ネンタルホテル	●	●	●		●		結婚式場 専用クルーズ船
	ナビオス横浜		●	●		●		
	パシフィコ横浜	●	●			●		
	よこはまコスモワールド	●	●				●	
	カップヌードルミュージアム						●	
	帆船日本丸, 横浜みなと博物館	●	●				●	
	海上保安資料館横浜館						●	
	日本郵船歴史博物館						●	
	アニヴェルセルみなとみらい横浜							結婚式場

(出典：地区概要図：横浜市「横浜港港湾計画 (H26 改訂)」
母都市人口：総務省「国勢調査 (H27)」
母都市観光客数：「横浜市統計書 (H28) 横浜市」)

場所	長崎港(常盤・出島地区, 元船地区)							
地区概要								
母都市	都市名	長崎県長崎市						
	人口	429,508 人(H27.10.1)						
	観光客数	6,723,500 人/年(日帰り 4,207,800 人/年, 宿泊 2,515,700 人/年)(H28)						
アクセス	軌道系	路面電車(大波止, 出島)						
	バス	路線バス						
	その他	—						
最寄り商業集積地	長崎駅周辺, 新地中華街							
	施設	物販	飲食	宿泊	観光	交流	娯楽	その他
	長崎出島ワーフ	●	●		●			ヨットハーバー
	ゆめタウン夢彩都	●	●					
	ビジネスホテルニューポート	●		●				
	アパホテル		●	●				
	長崎県美術館	●	●				●	

(出典：地区概要図：九州地方整備局「長崎港港湾計画」平成11年改訂)

母都市人口：総務省「国勢調査(H27)」

母都市観光客数：長崎市「平成28年長崎市観光統計」

場所	博多港(中央ふ頭地区)
地区概要	

母都市	都市名	福岡県福岡市
	人口	1,538,681 人(H27.10.1)
	観光客数	1,974 万人/年(日帰り 1,343 万人/年, 宿泊 631 万人/年)(H27)
アクセス	軌道系	—
	バス	路線バス(接続バス) 送迎自動車バス「シー・アーチン号」
	その他	※博多駅からのロープウェイ構想あり

最寄り商業集積地 博多駅周辺, 天神地区

施設	物販	飲食	宿泊	観光	交流	娯楽	その他
ベイスайдプレイス博多	●	●				●	
福岡サンパレスホテル		●	●		●		
博多港国際線ターミナル	●	●		●			
福岡国際会議場		●			●		
マリンメッセ福岡					●		
福岡国際センター					●		
ランプレッタ・ベイスайд						●	

(出典：地区概要図：福岡市「博多港港湾計画」
母都市人口：総務省「国勢調査 (H27)」
母都市観光客数：「平成 27 年福岡市観光統計」)

場所	北九州港(門司港レトロ地区)							
地区概要								
母都市	都市名	福岡県北九州市						
市	人口	961,286 人(H27.10.1)						
	観光客数	1,193.8 万人/年(日帰り 1,016.3 万人/年, 宿泊 177.5 万人/年)(H28)						
アクセス	軌道系	JR(門司) 門司港レトロ観光トロッコ列車(九州鉄道記念館, 出光美術館)						
	バス	-						
	その他	レンタサイクル 関門連絡船						
最寄り商業集積地	門司駅周辺							
	施設	物販	飲食	宿泊	観光	交流	娯楽	その他
	海峡プラザ	●	●					
	門司港レトロ観光物産館	●	●		●	●		
	プレミアホテル門司港		●	●				結婚式場
	関門海峡ミュージアム		●			●	●	
	門司港レトロ展望室		●				●	
	出光美術館						●	
	旧門司三井倶楽部						●	
	旧大阪商船		●				●	
	旧大連航路上屋					●		
	旧門司税関						●	


(出典：地区概要図：北九州市「北九州港港湾計画」平成23年12月改訂
母都市人口：総務省「国勢調査(H27)」
母都市観光客数：北九州市「北九州市観光動態調査」平成28年次)

【物販施設の事例】 オープンモール

地区名	サンフランシスコ ピア 39(アメリカ合衆国)
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ サンフランシスコ市の観光エリア「フィッシャーマンズワーフ」内に立地 ・ 以前は棧橋として利用されていた面積約 14.7ha の敷地内に、小売店舗 105 店、レストラン 14 店、立体駐車場(約 1,000 台収容可能)等があり、木造2階建ての建物が木製デッキで結ばれている。 ・ 年間およそ 800 万人から 1,000 万人が来訪 ・ 民間企業「ピア 39」により運営されている。 ・ ピア 39 全体での年間総売り上げは約3億ドルである。
母都市の概要	アメリカ合衆国の太平洋岸のほぼ中間に位置し、良港を擁する米国西海岸最大の商工業、港湾都市。(サンフランシスコ市【人口 852,469 人(2014 年)】)
写真	
導入施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設(シーフードレストラン、カフェ、屋台、お土産屋) ・ レジャー施設(水族館、海洋博物館、マダムタッソー・サンフランシスコ、サンフランシスコ・ダンジョン) ・ 湾内クルーズ乗船所(アルカトラス島、野生のアシカ) ・ ヨットハーバー
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 路面電車 ・ バス ・ 駐車場(一般車、大型バス)
開業時期	1978 年 10 月
備考	<p>【整備の経緯】</p> <p>貨物船用の棧橋の解体に伴う跡地利用について、ピア 39 とサンフランシスコ市港湾局は協議を通じ、収益性の高い施設を作るとの方針を決定した。この方針に基づき、全米のメキシコレストランチェーン店オーナーのオーレン・シモンズ氏により 1973 年から整備が始まり、1978 年に完成した。PC 杭の上に人工地盤が乗る形式の棧橋が整備され、部材の一部にはかつての棧橋の廃材が使用されている。</p> <p>【成功要因】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 来訪者へのリサーチを継続的に実施している。 ・ 景色及び立地が良い。 ・ レストランと店舗が適度な割合で混在している。 ・ レストランの種類が豊富でかつ質が高い。
参考 URL	https://www.pier39.com/ http://www.city.chiba.jp/toshi/umibe/documents/inspection_report.pdf

【物販施設の事例】 港湾施設の機能転換




地区名	ハンブルク ハンブルク港(ドイツ)
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ハンブルクのエルベ川沿いの河口から約 100km に位置しているドイツ最大の港湾である。 北部ドイツの経済、文化の中心地で経済成長に伴い人口が増加する一方で、市域を拡張する余地がないため、港湾の倉庫跡地などを再開発している(現在も進行中)。 古い赤レンガの建物にカフェやショップがあり、水際にはコンテナ船が停泊している風景を楽しむことができる。
母都市の概要	エルベ川の支流(アルスター川)の河口にある港湾都市で、ドイツ北部における経済の中心地。(ハンブルク市【人口 1,787,408 人(2015 年)】)
写真	
導入施設	<ul style="list-style-type: none"> レストラン、カフェ、ショップ コンサートホール(建設中)、教会、倉庫街、ミニチュアワンダーランド(鉄道模型)、博物館、魚市場 クルーズ船乗り場(ハンブルク港巡り)
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄 バス 駐車場(一般車、大型バス)
開業時期	港の開港は 1189 年 5 月
備考	
参考 URL	https://www.hafen-hamburg.de/ http://www.hamburg.com/port/

地区名	バンクーバー グランビルアイランド (カナダ)
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ グランビルアイランドはバンクーバー島東部に位置するグランビル橋の下に造成された16haの人工島である。 ・ 1950年代はカナダ造船業の中心として栄えたが徐々に衰退し、1970年代に再開発された。 ・ 年間1200万人の来場者があり、70%は州外からの来場者である。 ・ 島には275の企業と施設があり、2,500人以上の従業員を雇用している。全体の売り上げは年間2億1,100万ドル以上(日本円で約227億円)である。
母都市の概要	カナダの沿岸の港町で、ブリティッシュコロンビア州のロウ・メインランド地域に位置し州内で最も人口の多い都市である。(バンクーバー市【人口631,486人(2016年)】)
写真	
導入施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共市場 ・ 芸術大学(構内にあるギャラリーは入場無料) ・ ショッピング, レストラン, ファストフード ・ ビール醸造所 ・ ホテル ・ ヨットハーバー, 湾内クルーズ乗船所
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・ バス ・ 駐車場(一般車, 大型バス) ・ フェリー ・ 徒歩(都心から10~15分)
開業時期	1979年 工場跡地の廃屋を利用したマーケットが開業
備考	<p>【建物】</p> <p>グランビルアイランドの再開発はもともとあった建物をできるだけ残し、内部を大胆に改造するというもので、現在もユニークな建物が多く残っている。</p>
参考 URL	http://granvilleisland.com/ http://www.city.kawasaki.jp/

地区名	ONOMICHI U2(広島県尾道市)
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業は、JR 尾道駅から徒歩約 5 分の海沿いに建つ県営上屋(港湾倉庫)をリニューアルして、日本初のサイクリスト向け複合施設として、サイクリストホテルや瀬戸内の産品を使ったレストラン等の観光施設を整備するものである。 ・ 県の公募事業であり、公有資産を有効活用して観光客の新たな拠点を創出することが期待されている。
母都市の概要	<p>人口: 138,626 人(H27.10.1)</p> <p>観光客数: 6,746,966 人/年</p>
写真	 <p>The image is a composite of two photographs. The top-left portion shows the interior of a modern, well-lit facility with people walking through aisles lined with various goods, likely a market or shop. The bottom-right portion shows an exterior view of a long, modern building with a dark roof and large windows, situated along a waterfront. A boat is docked at a pier in front of the building, and a road runs alongside it. The background features a body of water and distant hills.</p>
導入施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物販, 飲食施設 ・ ホテル
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR ・ レンタサイクル ・ 渡船
開業時期	平成 26 年 4 月
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設のデザインコンセプトは「素朴の中の洗練」。カジュアルな雰囲気とサービスを楽しみ、リラックスできる空間を形にした。 ・ 施設構成は、サイクリスト向けのホテルを核として、ここでしかできないアクティビティを詰め込んだ。 ・ ライブ感の溢れるオープンキッチンのレストラン&バーでは、地元食材を取り入れたメニューを開発・提供している。 ・ 尾道水道に面したサイクルスルーカフェ、ベーカリーショップとライフスタイルショップを併設し「ここにすれば何かがある」と思っていただけのようなオリジナル商品の展開も図っていく。 ・ サイクルストア”GIANT では、安心して自転車の旅が楽しめるプロのメンテナンスを受けられるだけでなく、レンタサイクルにも対応。
参考 URL	http://www.minto.or.jp/common/pdf/print_minto_42.pdf

【飲食施設の事例】海辺のレストラン

地区名	ボート・キー(シンガポール)
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ シンガポールの歴史的な埠頭で、シンガポール川の南岸に位置している。 ・ かつては、シンガポール港の一部であり、1860年代までは貿易業の75%がこのエリアで行われていた。 ・ 1989年にボート・キーエリアは環境保護地区に指定され、東洋と西洋の文化が混合したユニークな建築様式のショップハウスは保全されることになった。これらの建物がバーやレストランに再利用されている。 ・ 観光客のみならず、ビジネスマンの疲れを癒すスポットにもなっていて、地元住民にも需要がある。
母都市の概要	マレー半島の南東に位置し、一つの本島と62の他の島で構成される。世界的な貿易、交通及び金融の中心地の一つ。(シンガポール【人口 5,607,300人(2016年)】)
写真	
導入施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ レストラン(和食、シーフード、中華、インド料理など幅広い) ・ バー、クラブ ・ リバークルーズ(マリーナ・ベイ・サンズのレーザーショー)
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電車 ・ バス ・ 駐車場(一般車)
開業時期	1993年までにすべての歴史的な建物が再建される。
備考	<p>【整備の経緯】</p> <p>1970年代の人口増加に伴い川の水質が悪化したことをきっかけに、沿川の整備を行った。沿川整備後、環境は改善されたが、不法居住者の移動などにより川周辺の活動が減少したため、政府は沿川の再開発を行い、現在では商店街、ホテル、住宅、文化遺産的建築物と近代的高層建築物が調和した都市となっている。</p>
参考URL	http://singapore-river.com/docs/index.html http://www.visitsingapore.com/ja_jp.html http://www.rfc.or.jp/rp/files/16-26.pdf

地区名	シドニー ダーリングハーバー(オーストラリア)
地区の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ シドニー中心部の西部端に位置する地区で、コックル湾沿岸に広がっている。 ・ もととは貿易港であり、倉庫や工場が多く立ち並んでいたが、港湾施設の跡地約54haの大規模な再開発により、コックル・ベイ(レストランやカフェを収容した施設)を中心に、2.5haの展示場施設や3,500人収容の国際会議場、海洋博物館や水族館、大規模なショッピングセンターなどの施設が建設された。 ・ 再開発事業の一部として、シドニー中心部からダーリングハーバー地区が、全線モノレールで結ばれている。 ・ 毎年2500万人ほどが来訪
母都市の概要	オーストラリア南東部、タスマン海に面し、オーストラリア最大の人口を有する南半球を代表する世界都市である。(シドニー市【人口5,029,768人(2016年)】)
地図	 <p>5つ星の高級レストランからカフェ、バーまで揃ったコックルベイワーフの夜景</p>  <p>海洋博物館の軍艦</p>  <p>シドニーコンベンションセンター</p>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設(シドニー・エキシビジョン&コンベンションセンター) ・ 商業施設(レストラン、カフェ、バー、ビアガーデン、屋台、土産屋、ナイトクラブ、映画館) ・ レジャー施設(動物園、水族館、海洋博物館、カジノ、ボウリング場) ・ ホテル ・ 湾内クルーズ乗船所、シドニージェット(海上アトラクション)
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 路面電車 ・ モノレール ・ バス ・ 駐車場(一般車、大型バス) ・ フェリー
開業時期	1988年5月
参考 URL	http://www.darlingharbour.com/ https://www.pref.fukushima.lg.jp/uploaded/attachment/35312.pdf

【宿泊施設の事例】 ウォーターフロント内のホテル

港湾名	横浜港	
宿泊観光客数	6,009,437人/年（H28, 横浜市）	
ホテル名	客室数	外観
ヨコハマグランド インターコンチネンタルホテル	<ul style="list-style-type: none"> ●総客室数：594室 ダブル：171室 ツイン：385室 和室：7室 スイート：31室 	
参考 URL	http://www.welcome.city.yokohama.jp/ja/tourism/hotel/	

港湾名	博多港	
宿泊観光客数	631万人/年（H27, 福岡市）	
ホテル名	客室数	外観
福岡サンパレス	<ul style="list-style-type: none"> ●総客室数：36室 シングル：16室 ダブル：2室 ツイン：5室 和室：12室 	
参考 URL	https://yokanavi.com/spot/26819/	

港湾名	北九州港（門司港レトロ地区）	
宿泊観光客数	177.5万人/年（H28, 北九州市）	
ホテル名	客室数	外観
プレミアホテル門司港	<ul style="list-style-type: none"> ●総客室数：134室 ダブル：20室 ツイン：107室 和室：3室 スイート：4室 	
参考 URL	http://www.kcta.or.jp/?page_id=419	

港湾名	神戸港（中突堤・高浜地区）	
宿泊観光客数	529 万人/年（H28, 神戸市）	
ホテル名	客室数	外観
ホテルオークラ神戸	<ul style="list-style-type: none"> ●総客室数：475 室 ダブル：128 室 ツイン：325 室 和室：1 室 和洋室：4 室 特別室：5 室 	
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	<ul style="list-style-type: none"> ●総客室数：319 室 シングル：12 室 ダブル：89 室 セミダブル：33 室 ツイン：171 室 スイート：14 室 	
神戸ポートタワーホテル	<ul style="list-style-type: none"> ●総客室数：193 室 シングル：40 室 ダブル：33 室 セミダブル：20 室 ツイン：55 室 トリプル：6 室 	
ホテル ラ・スイート神戸ハーバーランド	<ul style="list-style-type: none"> ●総客室数：70 室 ダブル：20 室 ツイン：47 室 スイート：3 室 	
参考 URL	https://www.feel-kobe.jp/facilities/?large_gen=04&area=	

【観光施設の事例】クルーズ船受入強化施設

港湾名	博多港
施設名	中央ふ頭における水辺の賑わいづくり利便施設
目的	博多港国際ターミナル、クルーズセンターを擁する博多港中央ふ頭地区において、福岡市が進める外国人旅行者やクルーズ客等に対する利便性の向上と水辺の賑わいづくりの一翼を担い、博多港・福岡市の魅力向上を図ること。
施設規模	敷地面積:約 3,578 m ² , 延床面積:約 2,375 m ² , 建物概要:鉄骨造 1 階建
施設のコンセプト	<p>国際観光都市の玄関にふさわしい多彩な機能でセカンドインバウンド(再来訪)へとつなげる、体験型ショッピング施設を中核とした集客・交流施設</p>
利便機能	<ul style="list-style-type: none"> ・Free Wi-Fi 環境 ・九州・福岡プロモーション ・Wi-Fi ルーター, 携帯電話レンタル ・映像放映 ・レンタルサイクル・コンビニエンスストア ・タクシーハイヤー手配 ・移動飲食施設 ・ショートツアー ・外貨両替機 ・観光案内, ボランティアガイド ・翻訳アプリ ・各種観光情報閲覧・収集ラウンジ ・宅配便, 国際郵便受付
イメージ	<p>※本パース図はイメージであり、今後検討の上変更する可能性があります。</p>
参考 URL	http://www.port-hakata.co.jp/_userdata/topics_290406.pdf

港湾名	横浜港
施設名	新港地区客船ターミナル(仮称)
事業概要	マチと陸・海・空をつなぐ、横浜らしい港の賑わいのハブとなるよう『ヨコハマ ウミエキ』を開発コンセプトとし、客船ターミナルには大型客船の受入れに対応したCIQ施設、食をテーマとした商業施設、岸壁に近接しクルーズの前泊や後泊にも対応した高品質なホテル等を開発する計画。
施設規模	敷地面積 約 17,400 m ² 延床面積 約 28,600 m ² 階数 地上5階 主要施設 CIQ施設: 1階(約 4,200 m ²) 商業施設: 1～2階(約 4,800 m ²) ホテル: 3～5階(約 9,400 m ²)
イメージ	 
参考 URL	http://www.city.yokohama.lg.jp/kowan/news/houdou/2017houdou/pdf/171004.pdf http://www.city.yokohama.lg.jp/kowan/business/shinkotaiwa/pdf/jigyousha.pdf

港湾名	神戸港
施設名	中突堤旅客ターミナル
施設概要	<p>中突堤旅客ターミナルは、中突堤の先端に位置するホテルの1、2階部分にあります。ターミナルの西側には水深9メートルの岸壁があり、2015年5月に完成した係留施設(ドルフィン)により、長さ305メートルになった。これにより、7.7万トンクラスの大型クルーズ客船にも対応できるようになった。さらに、バリアフリー対応のボーディングブリッジも備えています。また、東側岸壁からはレストランシップが発着している。</p> <p>ターミナル1階部分には、約130台の乗用車の駐車場等があり、2階部分には、CIQ(税関・入管・検疫)出入国検査室のほか、出入国ロビー、送迎デッキ、チェックインカウンター、インフォメーションコーナー、売店が備えられている。メリケンパーク周辺、神戸ハーバーランドからは、客船の入出港を間近に楽しむことができ、ウォーターフロントの賑わいの拠点となっている。</p>
イメージ	 
参考 URL	http://www.city.kobe.lg.jp/culture/leisure/harbor/passenger/terminal/index.html

3.3. 本港区エリアにおける活用方策の検討

(1) 基本的考え方（ターゲット及び開発の方向性）

- ① 本港区エリアは、桜島観光に不可欠な桜島フェリー、世界自然遺産屋久島、種子島への高速船、三島・十島航路及び奄美・喜界航路が就航する海の玄関口であるとともに、県外客を含め年間約 60 万人が訪れるかごしま水族館などが立地し、多様な人々が行き交うエリアです。
- ② また、錦江湾や桜島の優れた景観をはじめ、エリア内の歴史的建造物や、エリア周辺に、明治日本の産業革命遺産の構成資産である旧集成館など歴史的に貴重な観光資源も点在しており、今後、国際クルーズ船受入れや、奄美・沖縄の世界自然遺産登録などを見据え、同エリアを拠点とした周遊など更なる交流人口の増加も期待されます。
- ③ 特に、近年増加している外国人観光客について、鹿児島県は、リピーター率が高い香港や、長期滞在で旅行消費単価が高い欧米系の宿泊割合が九州各県の中でも比較的高いことなどから、同エリアの活用方策の検討に当たっては、こうしたインバウンドやクルーズ船寄港の増加への対応についても念頭に置く必要があります。

- ④ 民間提案・対話(サウンディング調査)の実施結果においても、民間事業者から、周辺居住者のほか、国内外の幅広い観光客をターゲットとして、集客の確保やエリアの魅力向上等を図るための多様な活用方策が提案されています。

このため、現状分析や、民間事業者の意見等を踏まえ、同エリアについて、民間活力の導入を基本に、開発のコンセプトを以下のとおりとし、活用方策の検討を進めます。

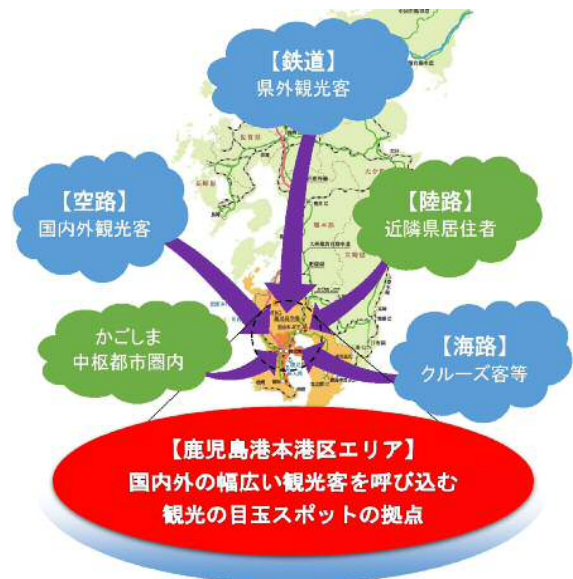


図 3-7 民間事業者の集客ターゲットイメージ (サウンディング調査結果より)

開発のコンセプト

鹿児島港本港区エリアについて、

- ① かごしまの多彩な魅力を発信する人・モノ・情報の交流拠点
 - ② かごしまの魅力を体感できるエンターテインメント空間
 - ③ 景観資源(錦江湾や桜島、歴史的建造物)を活かした魅力ある空間
- を要素として、年間 365 日、国内外の幅広い観光客や県民で賑わい、国際的な観光都市にふさわしい「来て見て感動する観光拠点」の形成を図る。

(2) 導入機能の方向性

- ① 本港区エリアについては、周辺地区とは異なるコンセプトで特色ある機能を導入することにより、同エリアを拠点として国内外から幅広い観光客を呼び込み、鹿児島県の活性化に資するよう活用方策を検討します。
- ② 同エリアの活用方策の検討に当たっては、交流人口の増加を図り、リピーターが訪れる観光拠点の形成を図るため、民間提案・対話（サウンディング調査）の実施結果を踏まえ、多様な機能の導入を検討します。
- ③ 導入機能については、現状分析や、民間事業者による活用方策の提案、先行事例を踏まえ、「集客・賑わいの向上」や「滞在時間の延長」に資する多様な機能とし、これらの機能の一体的な導入を検討します。

図 3-8 導入機能イメージ

