



福岡市都市公園における官民連携の事例 ～高宮南緑地・旧高宮貝島家邸宅～

令和8年10月23日
福岡市 住宅都市みどり局
理事 村上 洋子

目次

①福岡市の概要

②高宮南緑地・旧高宮貝島家邸宅

③公園における官民連携の事例と今後の展開

福岡市の基礎情報

○人口 166万人

○人口構成比

0～14歳 11.8%(10.9%)

15～64歳 65.9%(59.8%)

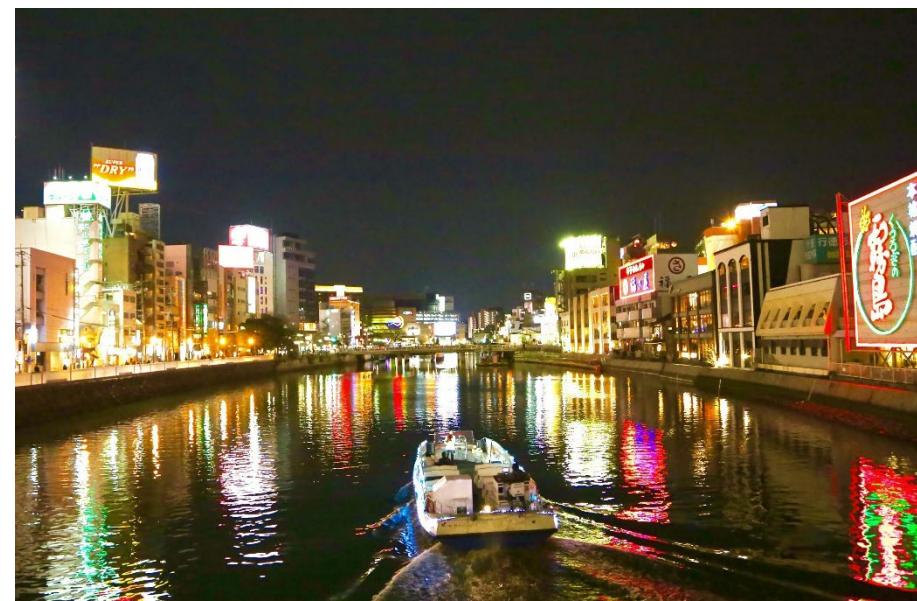
65歳以上 22.3%(29.4%)

()内は全国平均

○世帯数 88万世帯

○面積 343.47km²

○行政区 7区



住みやすいまち



13年連続 95%超

市民意識調査

多くの人から選ばれるまち

人口増加数・率

政令市

1 位

国勢調査 [2020→2025]

人口

1,663,892人

(2020年比 **+50,401人**)

世帯数

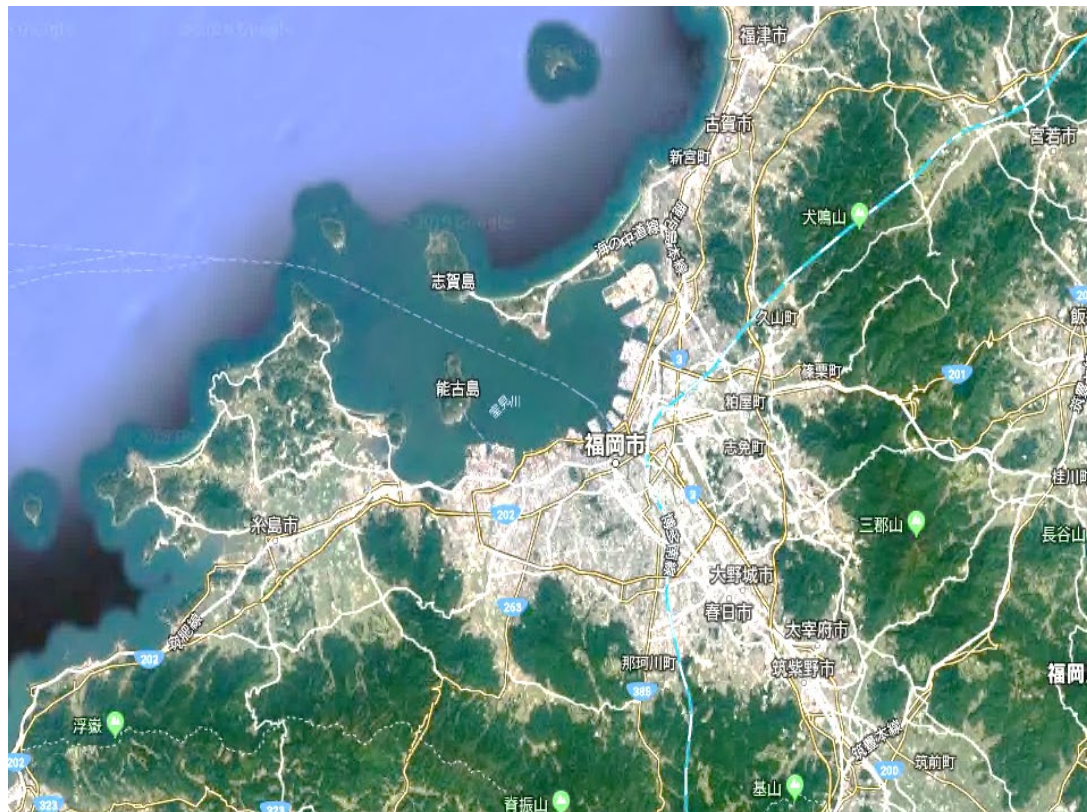
883,374世帯

(2020年比 **+57,175人**)

2025年国勢調査（10月1日現在）

都市と自然が調和

海や山に囲まれ交通網が発達した
コンパクトシティ



都心部と陸・海・空の玄関口が
半径2.5km圏内に集積

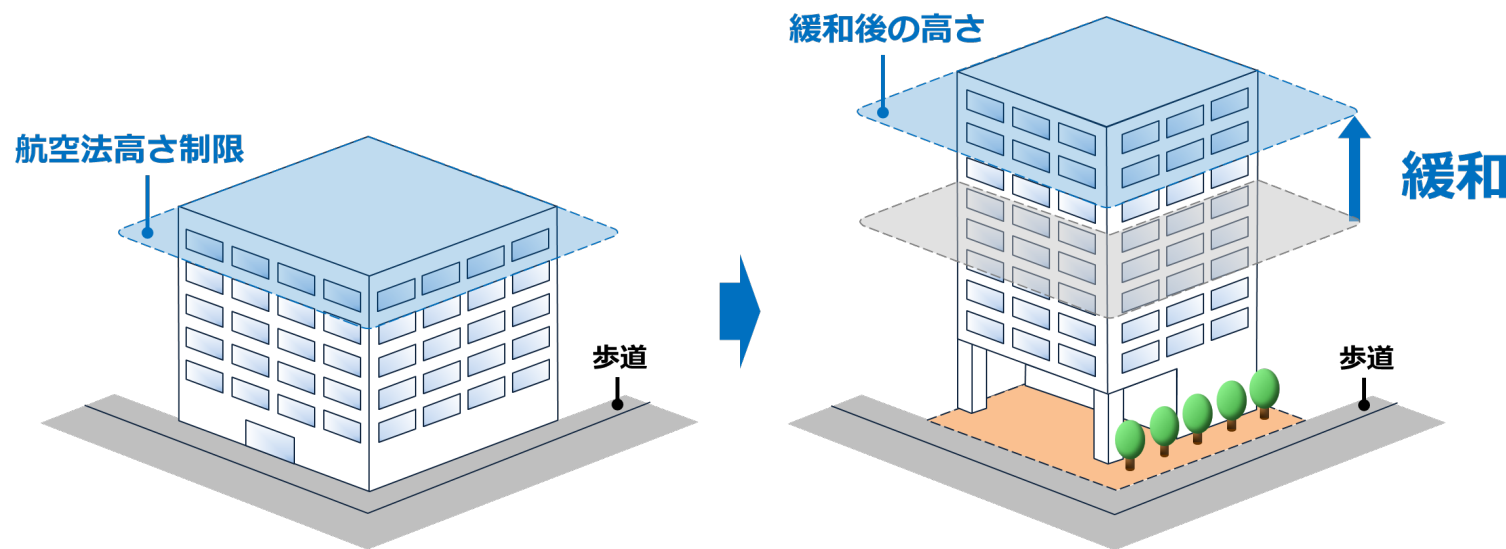


都市機能のアップデート

航空法高さ制限の特例承認
『高さ制限』の緩和



都心部機能更新誘導方策
『容積率』の緩和



天神未来創造
天神ビッグバン

- ・ランドマークとなる建物建設
- ・低層部のゆとりある空間の確保
- ・魅力ある街並みの形成



まちに緑をインストール

みどりの基本計画

基本理念 『花と緑と笑顔あふれるまち・福岡をめざして』
～みんなで守り、つなく、“みどり”のまち～

基本方向

基本方向1	みどりの骨格を守る	横断的な視点 (世界的潮流) ●ネイチャーポジティブ・ カーボンニュートラルへの貢献 ●SDGs※への貢献 ●Well-beingへの貢献 グリーンインフラ の推進
基本方向2	山と海をみどりの道で結ぶ	
基本方向3	みどり豊かな拠点を創る	
基本方向4	身近な暮らしの中のみどりを活かす	
基本方向5	みどりで安全・安心なまちを支える	
基本方向6	行政・市民・企業など様々な主体が みどりのまちづくりに携わる	



令和7年12月に改定!



※みどり：公園、街路樹、緑地、森林、花壇など

目次

①福岡市の概要

②高宮南緑地・旧高宮貝島家邸宅

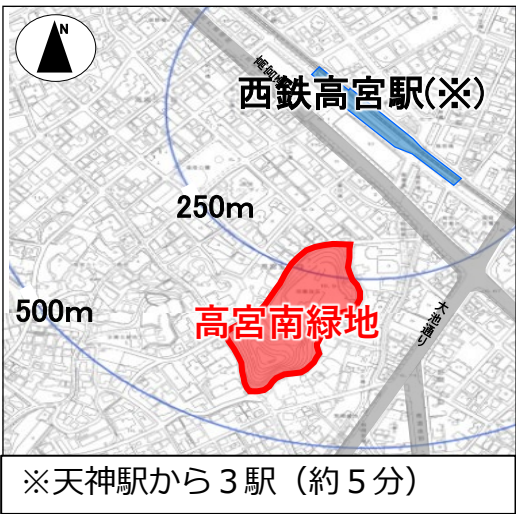
③公園における官民連携の事例と今後の展開

高宮南緑地・旧高宮貝島家邸宅の概要

樹林に囲まれた旧高宮貝島家邸宅（市登録文化財）を、民間の資金と運営ノウハウを導入し再生

<事業概要>

- 市民の憩いの場、日本文化が体験できるおもてなしや交流の場を目的とし、都市公園において民間活力を導入し整備
- 公募では、貝島家から寄付を受けた邸宅のリニューアル、目的に沿った民施設の設置、敷地全体を一体的に管理運営する事業者を選定
- 茶房やレストラン、迎賓館等の提案を受け、整備に着手し、令和4年度から事業者による指定管理を開始



<敷地概要>

- ・所在地：福岡市南区高宮5丁目185-1外
- ・敷地面積：19,147m²
- ・関係法令：都市公園法（都市緑地）
都市緑地法（特別緑地保全地区）

<事業費>

・市負担額	計30億円
（・用地費	23.5億円）
・整備費	6.5億円

<運営費>

支出：指定管理料	3,057万円
収入：使用料	1,210万円
（土地代＋施設使用料）	



旧貝島家邸宅 母屋（市所有）



迎賓館とミュージックホール（民間所有）



母屋と主庭

貝島家と貝島邸宅の歴史

貝島家は、麻生・安川とともに「筑豊御三家」と称され、炭鉱経営で繁栄
貝島邸宅は、当時の建築様式を遺す、築100年を超える福岡市内でも貴重な大規模木造建築

大正04年	福岡県直方市に新築
昭和02年	高宮に移築
昭和21年	進駐軍により邸宅の大部分を接收される
昭和35～57年	アメリカ合衆国領事公邸（母屋） 福岡アメリカン・センター館長公邸（洋館）
平成02～13年	再び貝島家が住居 → 逝去後、居住者不在に



昭和8年（表玄関前）

建物の特徴

屋根



複雑に重なりあう屋根が
重厚さを形成

本座敷



柱の本数が少なく、
屋外と一体的で開放的な空間を形成

欄間（らんま）



鳥をモチーフとした透かし彫り
が施され、採光・通風の役割も担う

貝島家と福岡市の関係

昭和56年に特別緑地保全地区に指定し、緑地保全を推進
母屋等の寄付を受け、歴史的資産を継承

昭和56年

●敷地西側0.7haを緑地保全地区に指定

平成07年

貝島家より相談あり（敷地全体の緑地保全地区指定、建物寄付）

平成09年

●敷地東側1.2haを緑地保全地区に指定

平成15年

●蔵の寄付を受ける

平成16年

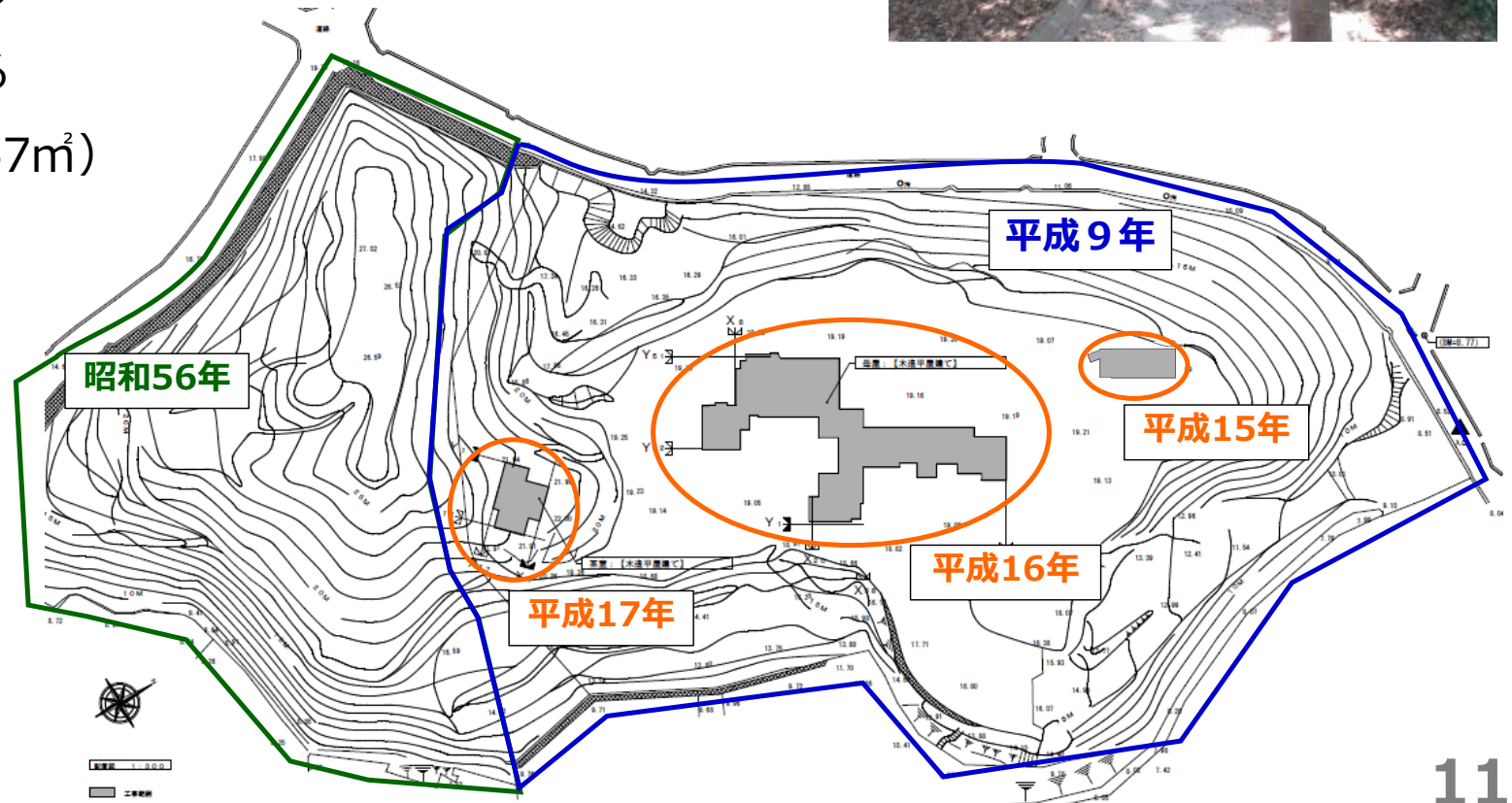
●母屋の寄付を受ける

平成17年

●茶室の寄付を受ける

平成24年

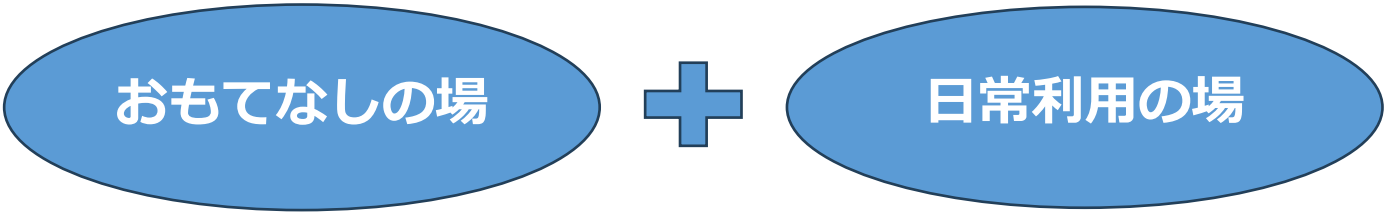
用地取得完了（19,147m²）



官民対話を重ねつつ、民間ノウハウの活用と市費負担の軽減を図る手法を検討
公募にて、当公園のコンセプトを実現する事業者を選定

平成16年度 基本計画策定（コンセプトの決定）

- ・当該地が持つ優れた自然・歴史的環境を市民に開放し、おもてなしや交流、癒しの場として活用



指定管理制度による民間ノウハウを活かした管理運営に限らず、
市の負担軽減をしながら魅力的な公園整備が実現できる事業スキームを検討

平成26年度 民間発案を募集

- ・2社から発案あり

平成27年度 福岡PPPプラットフォーム

- ・民間事業者15社と意見交換を実施

平成30年3月 公募開始

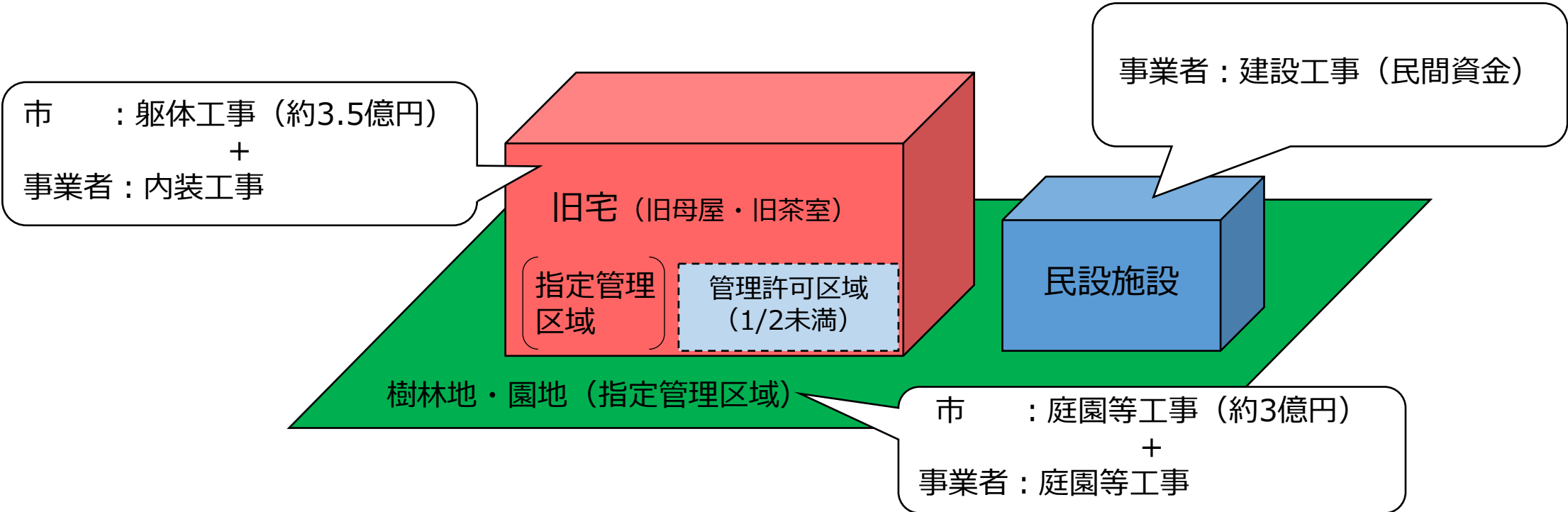
平成30年8月 優先交渉権者の決定（代表企業 ポジティブドリームパーソンズ）

令和04年4月 開園

母屋等の改修や庭園等の整備における費用負担を官民で分担しながら整備を進めるとともに、整備後の運営も担う事業者を選定する一括公募を実施

○設計・工事のスキーム

- ・ **事業範囲**は、公共施設（旧宅・樹林地・園地）の設計・改修、民設施設の設計・設置と**多岐にわたる**ため、事業者は建築業、造園業など**複数企業の連合体を想定**
- ・ **市による工事**（旧宅の躯体部分・樹林地・園地）**に加え、事業者負担**により建物内装や園路等の**高質化を可能**とする条件で公募を実施



※公共部分の設計、工事については、公募によって決定した事業者が特命随意契約にて実施

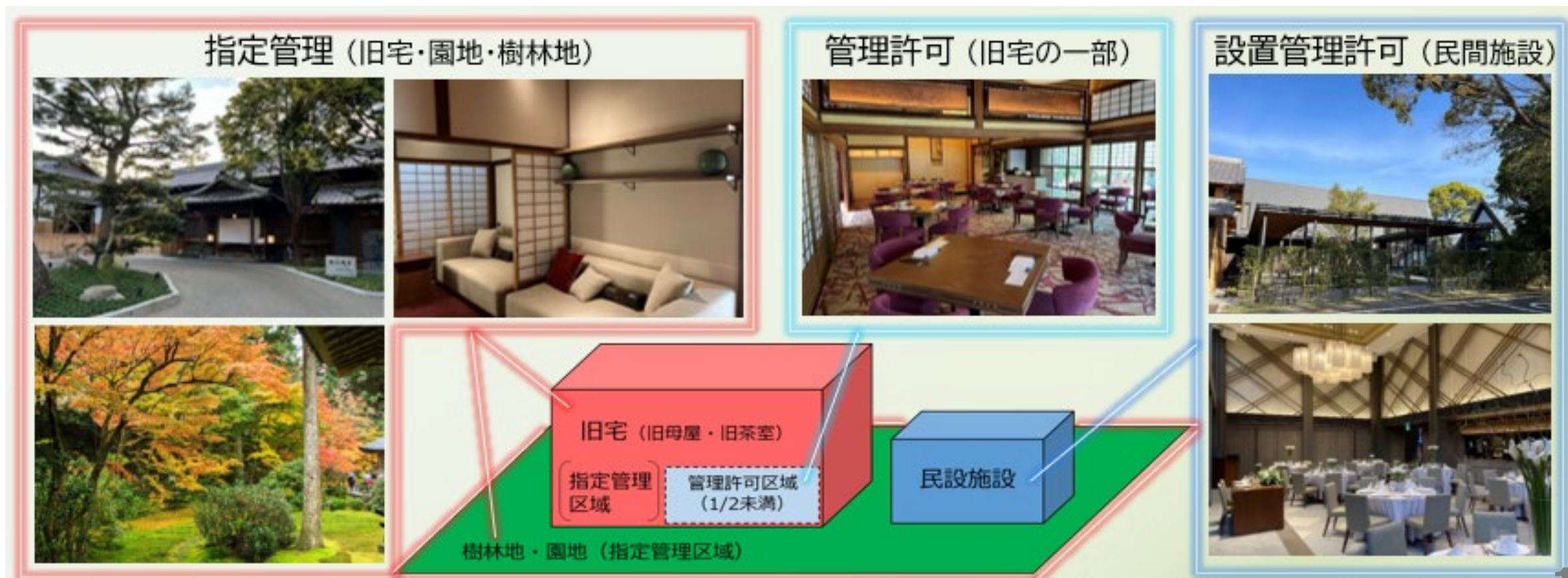
母屋等の改修や庭園等の整備における費用負担を官民で分担しながら整備を進めるとともに、整備後の運営も担う事業者を選定する一括公募を実施

○管理運営のスキーム

地方自治法に基づく**指定管理者制度**と、都市公園法に基づく**設置管理許可・管理許可**を活用



公園全体と公共・民間施設の管理運営を一体的に実施することが可能となり、民間ノウハウを活かした多彩で魅力的な管理運営を実現



※「設置管理許可」、「管理許可」とは、公園管理者以外の者が、自らの負担で公園施設を設置又は管理する制度

既存建築物を活用するには、防火対策や耐震補強など抜本的改修が必要であったが、
建築基準法に適合させると、歴史的な意匠が保存不可能



屋根裏の状況

隔壁がなく、火災による延焼が発生する恐れ有

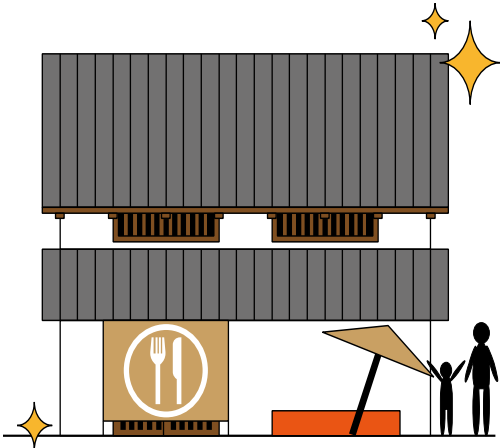
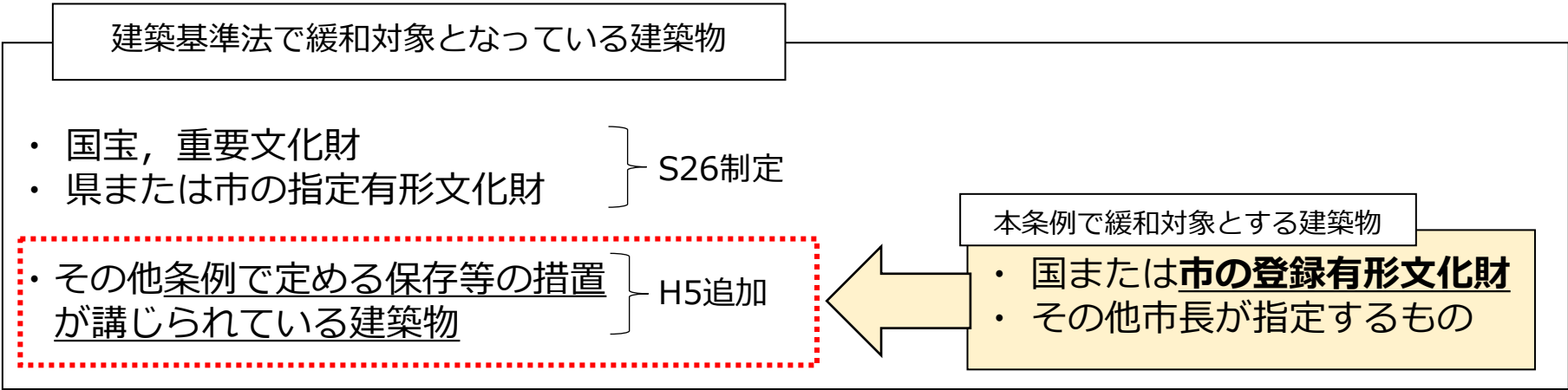


基礎の状況

束石に乗っているだけであり、地震による倒壊の危険性有

建築基準法の緩和対象に適用させるため、新たに市登録文化財も対象とする条例を制定
専門家からなる部会の中で 歴史的価値を保存しつつ安全面を確保し、建物の利活用を実現

■ 「福岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」 の制定（平成27年4月）



■ 建築基準法の適用緩和のための手続き

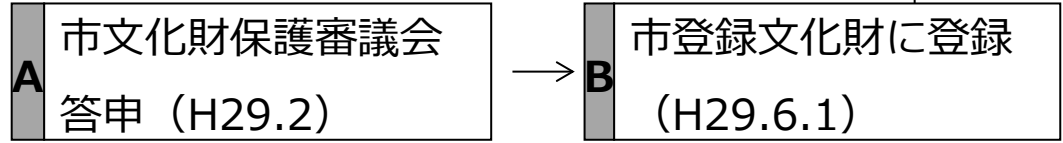
○建築基準法関係



- H28.2 専門調査部会
- H28.3 専門調査部会
- H28.4 建築審査会意見聴取

- H29.9 建築審査会付議
- H29.9 適用除外の指定

○文化財保護法

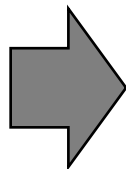


火災
屋根裏に隔壁の設置が必要
⇒ 母屋では火気の使用は行わない

地震
土台は基礎に緊結（きんけつ）が必要
⇒ ベタ基礎打ちを行う
規格に適合した柱の設置が必要
⇒ 補強壁を追加

建物が有する歴史的価値を継承しながら、耐震面の安全性を確保

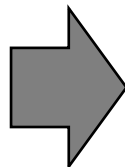
【正面玄関】



瓦の改修（軽量化）
により崩壊を防止

従来の瓦を保全

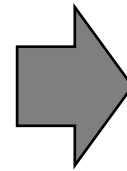
【廊下】



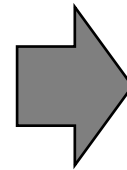
補強壁により
耐震性を確保

市の負担を躯体改修に限定し、内装は事業者自らの負担による整備とし、
歴史的建築物を活かした空間づくりを実現

【応接間】



【本座敷】



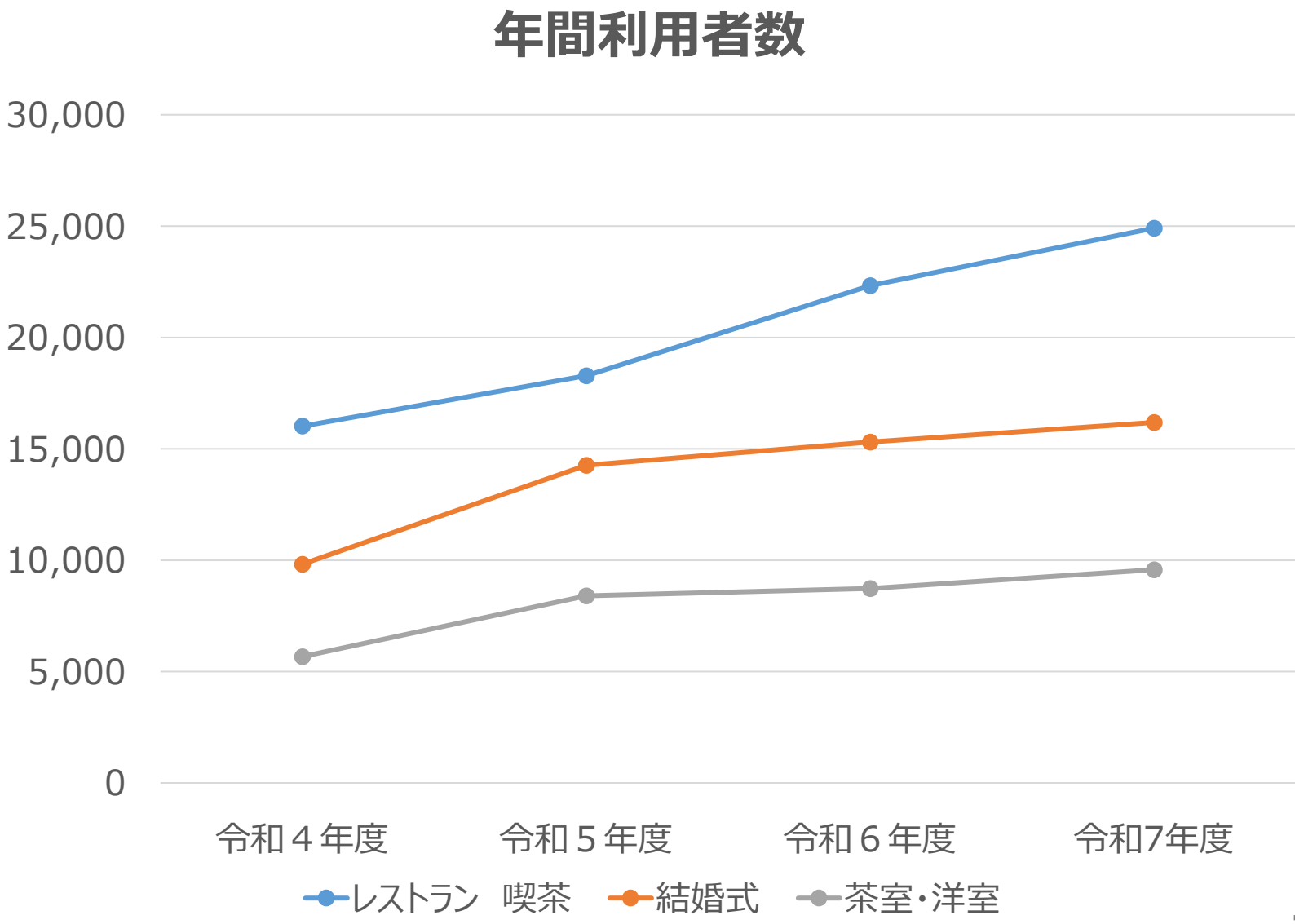
市民に親しまれる憩い・交流の場として定着
レストランや結婚式、茶室・洋室など多様な利用も年々増加



来園者でにぎわう庭園



茶室



【地域住民向けのイベント】



結婚式で使用した花材を活用した
フラワーアレンジメント教室



庭園を利用したヨガイベント



こども料理教室



夏休みイベント 流しそうめんミニ祭り

- ・ 高宮駅から通りを少し入れば、新緑に包まれた丘の上に、喧騒を忘れさせてくれる御屋敷が現れます。
アフタヌーンティーは、午後のひと時をゆったり過ごせます。窓ガラス越しに芝生の緑が心地よいです。
時間がゆっくり過ぎていく空間です。
- ・ 福岡市登録文化財である旧高宮貝島家住宅を使用した結婚式場も兼ねたお店。
今回は秋のコースがあったので、リーズナブルな料金で利用できました。
来店時のお茶のおもてなしから始まり、厳選された料理、縁側で頂くデザートまでと良い時間を過ごしました。
また、散策も出来るので良い雰囲気でした。
- ・ 閑静な住宅街に静かな緑地が有りゆっくりとお散歩が出来ます。
高宮駅庭園茶寮を次回利用してみたいです。

○官民対話を重ねながら実現可能な事業スキームを構築し、歴史的文化財を活かした公園づくりを市の負担を抑えながら実現

○整備と管理運営を一括して公募し、公共施設は指定管理者として、民間施設は設置管理許可により一体的に管理運営することで、多彩で魅力的な整備・運営を実現



目次

①福岡市の概要

②高宮南緑地・旧高宮貝島家邸宅

③公園における官民連携の事例と今後の展開

公園における官民連携の事例と今後の展開

**Park-PFI制度などの活用により、民間活力による魅力的な施設を導入し、公園の利活用を推進
(現在は7公園で供用済み 今後4公園で供用開始予定)**

【東平尾公園】 令和7年4月供用開始



【明治公園】 令和8年8月供用開始



身近な公園においても、地域や企業の活動に対し様々な支援を行い、管理の充実を推進

公園愛護会



- ・地域が公園の除草・清掃などの管理活動を実施
- ・約1,380団体が活動

企業版公園愛護会



- ・公園の近隣にある企業が清掃などの美化活動を実施
- ・7団体が活動

福岡市

地域の活動支援等により、地域活動を後押し

・報償金交付 ・清掃用具の貸し出し ・ゴミ袋の提供、回収 など

「みどり」の特性を踏まえ、様々な手法で地域や企業と連携し、さらなる魅力向上につなげていく

令和8年 市内全公園（約1,700）を対象としたサウンディング調査により、新たな取り組みを検討中
【求める提案】 ①ハード・ソフト問わず公園の魅力向上に繋がる取組み ②企業の参画意欲向上につながるインセンティブ



ご清聴ありがとうございました