

6 事業計画

(1) 導入機能

芦屋港および芦屋町の現状と課題、基本方針を踏まえ、芦屋港のレジャー港化に際して導入する機能を、次のとおりまとめました。

1) ボートパーク

- 芦屋町は響灘に面した立地から、マリンレジャーを中心に高い観光ポテンシャルがあり、レジャー用船舶の係留施設が複数立地するほか、河川にも多数の係留（河川法によりこれは不法係留となります。）があることから、マリンレジャーの拠点として係留施設の整備に一定のニーズがあります。このため、景観に配慮したボートパークを導入することとします。
- ボートパークは、平成 27 年度に実施された「芦屋港周辺における水辺の空間を活かした地域創生のための基盤整備検討調査」（福岡県）における将来案をもとに、静穏域を確保するため、波除堤の新設及びそれにより確保される静穏域を考慮した施設配置、規模とします。

2) 飲食・直売機能

- 平成 27 年度に実施された「芦屋港周辺における水辺の空間を活かした地域創生のための基盤整備検討調査」（福岡県）におけるニーズ調査では、直売所及び飲食店のニーズが高く、早期の事業化が賑わい創出に効果的と考えられます。
- サウンディング調査の結果から、民間事業者による投資で芦屋港に事業参入を希望する事業者はなく、それぞれの機能単体では集客力が弱いため、複数の飲食機能や直売機能が連携し、面的な魅力で集客力を高めることが必要です。このため、2つの機能を単体で設けるのではなく、観光オペレーション機能なども付加した一体的な施設として整備し、相乗効果により魅力と集客力を高めます。
- 芦屋町内の飲食・直売施設と共存が可能なことや、様々なニーズをもつ来訪者に訴求できるよう、複数店舗によって機能を形成します。
- 地域住民の交流や観光の振興を通じた地域の活性化に資する、国土交通省認定制度である「みなとオアシス」として位置づけることで、全国の「みなとオアシス」との連携や情報発信が可能となり、相乗効果が期待できます。

3) 海釣機能

- 芦屋港及び周辺では、場所により一定の釣果があり、現状も多く釣りが利用していることから、釣り場として活用することが可能です。ただし、漁協エリアが立地しており、漁業従事者との共存が前提となるため、漁協エリアとのすみ分けを行うことで、漁業従事者に影響のない場所を釣り場として開放します。

- 開放にあたっては、国土交通省港湾局によるガイドラインに沿った安全対策が必要であり、既設設備を活用できる東防波堤の一部と、魅力的な釣果のある遠賀川沿いの導流堤を対象とし利用状況に応じて段階的に整備していくこととします。
- 現状の課題を解決するため、釣り場整備と併せて駐車場などの付帯施設の整備を行いますが、釣り公園としての整備ではなく釣り場としての整備のため、芦屋港の形態や実態を考慮し利用料金は徴収しないこととします。

4) イベント広場

- 芦屋港には広大な空間があるため、賑わい創出の効果を発揮するものとして、様々なイベントや体験プログラムを行うことが可能なイベント広場を設けます。
- 隣接する芦屋海浜公園を利用し開催されているイベントも多くあるため、連携することで集客力の向上や、イベント時に求められるブースやキッチンカーの出展に対応した電源や上下水の整備などによりイベントの質の向上にも効果があります。
- イベント未開催時は来訪者が自由に過ごせる場所として開放するとともに、飲食・直売機能や海釣機能、ビーチスポーツなど芦屋港に導入する機能との連携や、隣接する芦屋海浜公園との連携を図ることで、広域観光拠点としても位置づけます。

5) 全天候型施設

- 芦屋町の観光特性から冬季の集客対策として、イベント広場に屋内でのイベント開催が可能な全天候型の施設を導入します。
- 施設の活用方法の1つに、芦屋町のキラーコンテンツである、砂像を展示することも想定し、イベントそのものの集客力向上や来訪者増による経済効果に寄与するものとします。

6) 1号上屋の活用

- 現在、物流施設として利用されている1号上屋を、活用することとします。
- リノベーションにより、観光機能を導入し、ウォータフロントの立地を活かした芦屋港活性化の拠点施設に位置づけます。
- 施設整備にあたっては、民間活力の活用を前提とし、芦屋港の集客状況や来訪者の利用実態、社会経済環境を鑑みて検討します。

7) 海辺のプロムナード

- 水辺空間の魅力を高めるため、岸壁の一部を散策できるよう、景観に配慮したタイルからなる海辺のプロムナードを整備します。
- 岸壁や係留施設の機能は維持しながら、安全に配慮した対策を講じることとします。

8) 緑地帯・アウトドア体験

- 芦屋港背後地の緑地帯（A緑地、B緑地、C緑地）については、A緑地を除き一定の整備が整っているため、有効に活用できるよう他の機能と連携し、屋外の賑わい創出を図ります。
- A緑地については、里浜エリア・芦屋海浜公園との連続性を重視した空間づくりを図ります。
- 新たに、ニーズの高いアウトドア体験ができるスペースを設けます。これにより、海釣り機能や直売機能との連携を図り、魚食の拠点として波及効果を高めることが期待できます。
- 既存の遊歩道の活用や新設によるサイクリングコースを整備し、快適で安全なサイクリング環境を整えることを検討します。
- B緑地南側の緑地帯については未整備のため、B緑地と連続性をもった整備を行います。なお、法面には飛砂対策の松の植樹なども併せて行います。

9) ビーチスポーツ

- 福岡県が実施している芦屋の里浜事業においては、芦屋港の里浜エリア内にビーチスポーツなどができる砂浜の「多目的広場」が整備されるようになっていきます。このスペースはビーチバレーなど砂浜を活用したアクティビティの拠点とし、有効に活用するため、観光オペレーション機能にて窓口対応を行うこととします。
- 周辺のA緑地・芦屋海浜公園との連携を行い、一体的な空間形成を図ります。

10) 観光オペレーション機能

- 芦屋港は、隣接する芦屋海浜公園とともに芦屋町の観光拠点であり、北九州都市圏域においても広域観光・レジャー拠点の1つでもあります。このため、観光案内に留まらず芦屋港や周辺地域で展開する体験プログラムや、ビーチスポーツなどアクティビティの一元的窓口機能、イベント企画、芦屋港のブランディングなどといった観光オペレーション機能を導入します。
- 飲食・直売機能と一体となった機能導入を図ります。
- 機能導入にあたっては、現在芦屋町観光協会が担っている機能と重複する部分があるため、統合を含めた調整が必要となります。

11) サイクルステーション

- サイクリングブームの影響もあり、芦屋海浜公園内のレンタサイクルの利用者が多く、海岸線にはサイクリングロードも整備されており、サイクリストにも人気も高いエリアであることから、レンタサイクルやサイクリストが休憩や簡単な整備ができる場所として、サイクルステーションを導入します。
- 導入にあたって、現在芦屋町観光協会が運営しているレンタサイクルの機能移転を伴うため、調整が必要となります。

12) 民間事業者の誘致

- 芦屋港には広大な敷地があるため、現状はニーズがないものの、各機能の導入による賑わい創出の効果として、民間事業者のニーズが出た際に民間開発を促進するため、開発予定地を確保し、民間活力を活かす場所、仕組みを整えます。

13) 物流機能

- 物流機能は縮小することとしますが、昨今の気象状況や災害発生状況を鑑み、緊急時の活用が可能なよう、一部に物流機能を残すこととします。これは、「九州・山口9県災害時応援協定」にて、「広域海上緊急輸送基地」と位置づけられていることもあり、この位置づけを維持するためのものでもあります。
- 芦屋港は、福岡県における広域的な物流機能として位置づけられており、この機能は縮小し維持することとしますが、未利用時は駐車スペースやイベント活用など有効に利用することとします。

14) 岸壁活用

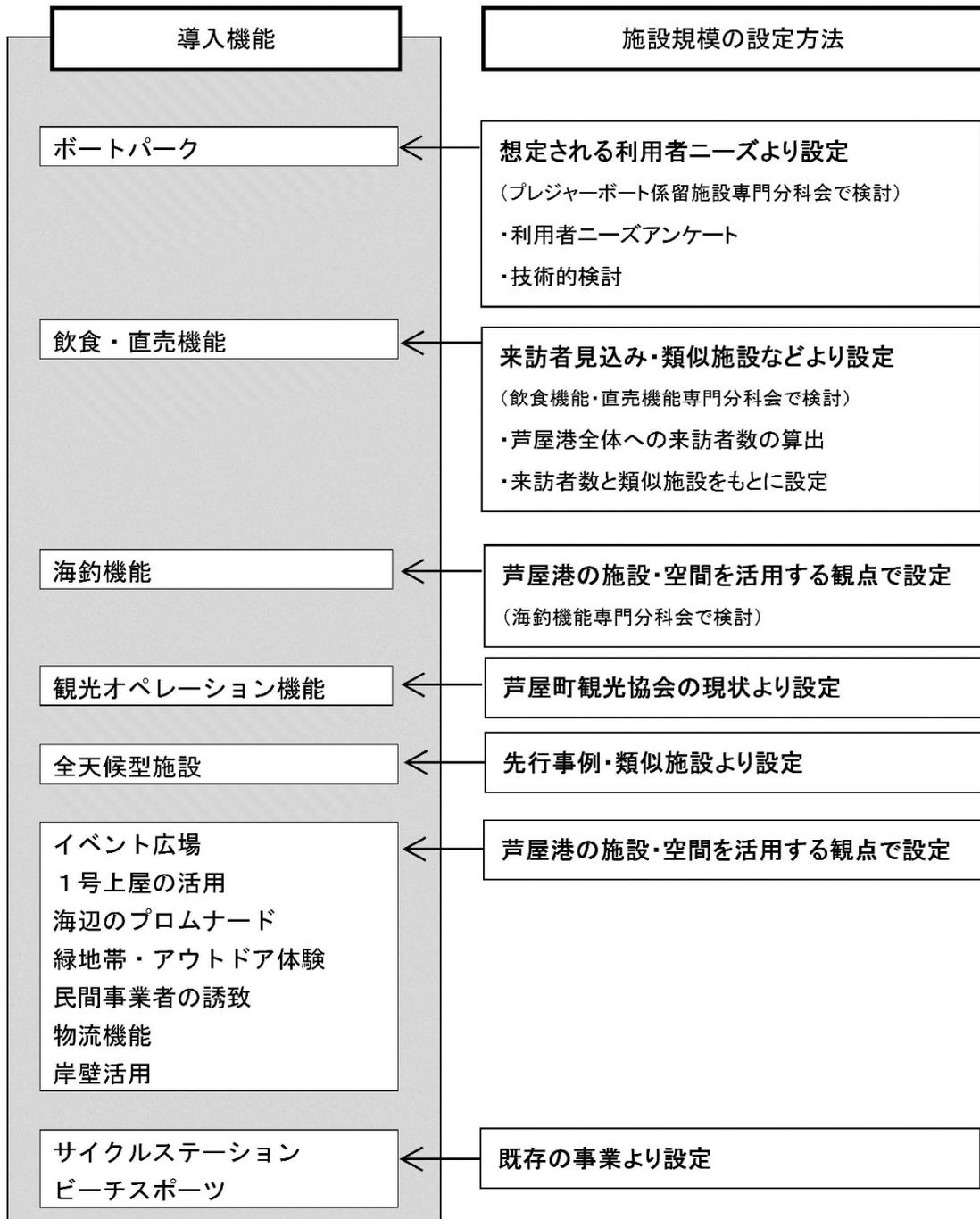
- 岸壁の一部に、クルーザーなどのレジャー用船舶のビジターバースとして利用できるスペースを整備します。これにより、海からの玄関口としての役割を担い、芦屋港がマリンレジャーの拠点としても位置付けられます。
- 海を入口として、海が持つ様々な魅力を提供する目的の、国土交通省認定制度の「海の駅」として位置づけることで、全国の「海の駅」との連携や情報発信が可能となり、相乗効果が期待できます。
- 水深の関係上受け入れられる船舶に限りはありますが、既設の岸壁（係留施設）を活用し、スーパーヨットなどの受け入れ環境を整えることを検討します。

(2) 施設規模の設定

施設規模の設定にあたり、芦屋港の来訪者見込みを試算したうえで、導入機能毎に施設規模をまとめました。

施設規模の設定方法は次のとおりです。

1) 施設規模の設定方法



2) 来訪者数の試算

芦屋港への導入機能の規模を設定するため、芦屋港への来訪者数の見込みと消費額を試算し、その数値を用いて設定しました。

① 芦屋港のターゲットの考え方

- ・芦屋港の持続可能な運営を考える場合、平日と週末の両方の集客を安定的に可能にすることが必要であるため、芦屋港の飲食・直売機能のメインターゲットは、週末は、ファミリー層（自動車 60 分圏内）、平日はアクティブシニア層（自動車 40 分圏内）をターゲットとしました。
- ・ターゲット層は、社会経済情勢などにより変わるため、現状におけるメインターゲットとし、柔軟に対応していくこととします。

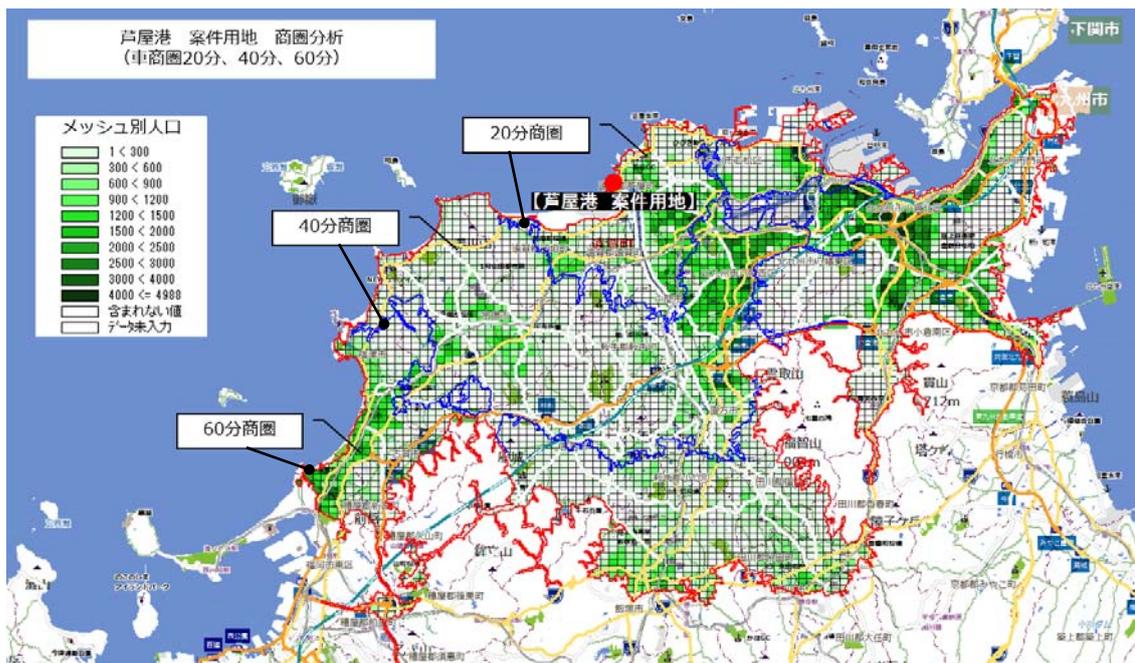
② 芦屋港の来訪者数の試算

ターゲット層の考え方に基づき、芦屋港を中心とする商圈は、自動車での移動時間をもとに、1次商圈：20分圏内、2次商圈：40分圏内、3次商圈 60分圏内として試算しました。なお、試算方法は次のとおりです。

芦屋港の整備により創出される来訪者数 = 256,895 人/年間

※平成 27 年国勢調査 実績値を活用

■ 商圈人口



《メインターゲット（※平成27年国勢調査 実績値を活用）》

- ・自動車で60分圏内に住むファミリー層（25～44歳人口）：364,198人
- ・自動車で40分圏内に住むアクティブシニア（65歳～74歳）：104,601人

芦屋港 商圏別人口（2015年度 国勢調査 実績値を活用）（単位：人）

	1次商圏 (車 20分)	2次商圏 (車 40分)	3次商圏 (車 60分)
人口総数	188,396	699,620	1,577,377
男性人口	89,647	329,558	743,105
女性人口	98,749	370,062	834,272
世帯数	77,971	292,768	675,450
人口(0-4歳)	8,141	28,565	65,247
人口(5-9歳)	8,690	30,633	68,453
人口(10-14歳)	8,771	31,189	69,165
人口(15-19歳)	9,409	33,067	74,867
人口(20-24歳)	9,758	30,946	72,318
人口(25-29歳)	9,102	31,751	72,808
人口(30-34歳)	10,506	37,505	85,602
人口(35-39歳)	11,691	41,692	96,575
人口(40-44歳)	12,992	47,897	109,213
人口(45-49歳)	10,691	41,204	93,693
人口(50-54歳)	10,789	39,768	89,435
人口(55-59歳)	11,932	42,811	95,124
人口(60-64歳)	14,001	51,701	114,867
人口(65-69歳)	15,336	58,211	130,416
人口(70-74歳)	11,588	46,390	101,638
人口(75-79歳)	9,197	38,258	84,239
人口(80-84歳)	7,125	30,564	68,271
人口(85歳以上)	7,043	31,031	68,362
人口(年齢不詳)	1,666	6,625	17,456

- : ファミリー層
- : ファミリー層以外
- : アクティブシニア
- : アクティブシニア層以外

■ 芦屋港の整備により創出される来訪者数の試算

芦屋港の整備により創出されると考えられる来訪者数を、平日、休日、メインターゲットと、それ以外の層に分け、それぞれ平日と休日の来訪者数を試算しました。

平日に芦屋港を利用するアクティブシニア層の来訪者数（65～74 歳）

- ・ 芦屋港を中心に自動車で 40 分圏内に居住するシニア層：104,601 人
 - ・ 商圏人口のうち、芦屋港を訪れる方の割合：5%*
 - ・ 来訪者が芦屋港を訪れる頻度：1.5 回/月*（18 回/年間）
- ※芦屋港を訪れる割合は、道の駅などの類似施設の集客を参考に設定した。

平日に芦屋港を利用するシニア層(人/年)＝

$$104,601 \text{ 人} \times 5\% \times 18 \text{ 回/年間} = 94,140 \text{ 人/年間} \dots(a)$$

平日に芦屋港を利用するアクティブシニア層以外の来訪者数

- ・ 芦屋港を中心に自動車で 40 分圏内に居住するシニア層以外：434,097 人
 - ・ 商圏人口のうち、芦屋港を訪れる方の割合：2%*
 - ・ 来訪者が芦屋港を訪れる頻度：0.6 回/月*（7 回/年間）
- ※芦屋港を訪れる割合は、道の駅などの類似施設の集客を参考に設定した。

平日に芦屋港を利用するシニア層以外の来訪者(人/年)＝

$$434,097 \text{ 人} \times 2\% \times 7 \text{ 回/年間} = 60,774 \text{ 人/年間} \dots(b)$$

平日の芦屋港の来訪者(人/年)＝(a)+(b)

$$94,140 \text{ 人} + 60,774 \text{ 人} = \underline{154,914 \text{ 人/年間}} \dots(c)$$

休日に芦屋港を利用するファミリー層の来訪者数（25～44 歳）

- ・ 芦屋港を中心に自動車で 60 分圏内に居住するファミリー層：364,198 人
 - ・ 商圏人口のうち、芦屋港を訪れる方の割合：7%*
 - ・ 来訪者が芦屋港を訪れる頻度：3 回/年間*
- ※芦屋港を訪れる割合は、道の駅などの類似施設の集客を参考に設定した。

休日に芦屋港を利用するファミリー層(人/年)＝

$$364,198 \text{ 人} \times 7\% \times 3 \text{ 回/年間} = 76,481 \text{ 人/年間} \dots(d)$$

休日に芦屋港を利用するファミリー層以外の来訪者数

- ・ 芦屋港を中心に自動車で 60 分圏内に居住するファミリー層以外：850,001 人
 - ・ 商圏人口のうち、芦屋港を訪れる方の割合：3%*
 - ・ 来訪者が芦屋港を訪れる頻度：1 回/年間*
- ※芦屋港を訪れる割合は、道の駅などの類似施設の集客を参考に設定した。

$$\begin{aligned} \text{休日に芦屋港を利用するファミリー層以外の来訪者(人/年)} &= \\ 850,001 \text{ 人} \times 3\% \times 1 \text{ 回/年間} &= 25,500 \text{ 人/年間} \dots(e) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{休日の芦屋港の来訪者(人/年)} &= (d) + (e) \\ 76,481 \text{ 人}(c) + 25,500 \text{ 人} &= \underline{101,981 \text{ 人/年間}} \dots(f) \end{aligned}$$

芦屋港の整備により創出される来訪者数の合計 $\dots(c) + (f)$

芦屋港の整備により創出される来訪者数 = 256,895 人/年間

3) ボートパークの施設規模の設定

①係留隻数

ボートパークの係留隻数は、芦屋町周辺の類似施設の利用状況や遠賀川流域の放置艇所有者アンケートなどのデータを分析した結果、最大隻数を200隻としました。

また、ボートパークの配置については、設置エリアの状況や利用者ニーズ、他事例などを考慮し、水上保管と陸上保管の両方を活用することとし、船の実長などを考慮した配置計画としました（配置図は次ページ）。

■係留隻数

最大隻数	200 隻
水上保管	71 隻
陸上保管	129 隻

②配置場所

ボートパークを導入する設置エリアは、平成27年度に実施された「芦屋港周辺における水辺の空間を活かした地域創生のための基盤整備検討調査」（実施主体：福岡県）における将来案をベースに、現時点で静穏度*を確保しやすい芦屋港西側にある9号野積場の北西側水面と設定し、陸上保管を隣接する8号及び9号野積場としました。ただし、芦屋港内には、現状では静穏度を確保できないため、波除堤の新設が必要となります。

③波除堤の整備

芦屋港内に静穏度を確保するため、現状で航路の利用に支障がない場所として、9号野積場先の中防波堤から北側に延長54mの波除堤を整備します。

■配置位置



※静穏度：港湾における静穏（しずかでおだやかなこと）の度合い。船舶の操船・停泊・係留の安全性を表す値。

4) 飲食・直売施設の施設規模

①ターゲット層

- ・継続的な運営を考える場合、平日と週末の両方の集客を安定的に確保することが必要であるため、芦屋港の飲食・直売機能のメインターゲットは、週末はファミリー層（自動車 60 分圏内）、平日はアクティブシニア層（自動車 40 分圏内）をターゲットとします。
- ・ただし、ターゲットは、社会経済情勢などにより変わるため、現状におけるメインターゲットとし、幅広く柔軟に対応していくこととします。

②飲食・直売機能のあり方

- ・地域経済分析において、第一次産業は、芦屋町内での産業間の繋がりが弱いことが把握されています。一方で、ヤリイカ、赤しそ、ネギをはじめブランド化が進んでいる芦屋町内の産品があります。そこで、こうした産品の芦屋町内での消費拡大を図ることを重視した商品構成としました。

- ・商品構成については、近隣の直売所の商品構成を参考に、水産物 40%、青果類 30%、その他加工品類 30%と設定しました。
- ・遠賀漁業協同組合芦屋支所に隣接しているため水産物が商品の柱ではありますが、水産物の安定供給に課題があることから、青果類や加工品などを加え、バランスの良い商品構成とします。
- ・芦屋町だけで揃わない商品については、遠賀川流域や海岸線など広域連携を図りアンテナショップの位置づけで補うことで、安定的な商品供給を確保する工夫を行います。

直売機能での商品構成

水産物	青果類	その他、加工品など
40%	30%	30%

③施設のあり方

- ・面的な魅力で集客力を高めることが効果的であることから、飲食機能と直売機能が一体となった施設とします。
- ・将来的な拡張や機能の移転を考慮するとともに、来訪者の回遊性を高めることや、投資コスト・ランニングコストを考慮した施設整備とします。
- ・施設配置については、来訪者のアクセス性や未利用地活用の視点から設定しました。

施設の考え方

- 民間事業者の出店ニーズが高まる魅力的な施設となるよう、個別のテナントで集客するのではなく、施設全体で集客できる複合的な魅力をもった施設とします。
- 平日、休日それぞれのメインターゲットに訴求できるよう、複数店舗によって形成される施設とします。
- 複数の店舗がテナントとして入居し、コンセプトを共有しながら、連携して魅力を高めることとします。
- 施設内の回遊性を向上させ、来訪者の滞在時間を延ばし、消費を促進させることを目的に平屋建ての施設とします。
- 施設は、来訪者のアクセス性を考慮するとともに、ボートパークなど他の機能との連携を重視した配置とします。

複数の飲食機能と直売機能によって構成される、平屋建てのフードコート形式



飲食・直売機能の導入位置

④付帯機能

芦屋港の目指す将来ビジョンに基づき、飲食・直売機能と相乗効果を及ぼす機能を、同一の施設内に導入します。

- ・ 来訪者への情報発信を担う観光案内スペースを設けます。
- ・ 来訪者への魚さばき体験、料理教室など、様々な体験プログラムの提供場所として多目的室を設けます。
- ・ 来訪者が購入した水産物や海釣施設で釣った魚の下処理を行うための水産加工スペースを設けます。

⑤施設規模

飲食機能と直売機能を備えた平屋の施設の構成と規模をまとめました。

■施設構成(機能)と規模

	項目	面積
1	フードコート(飲食機能)	320 m ²
1-1	テナントブース(50 m ² × 3)	150 m ²
1-2	客席(100席)	170 m ²
2	直売機能	100 m ²
2-1	売り場	70 m ²
2-2	バックヤード	30 m ²
3	水産加工スペース	50 m ²
4	共用部分(通路・トイレ・授乳室など)	80 m ²
5	共用部分(従業員用トイレ)	20 m ²
6	観光案内スペース	50 m ²
7	事務室	60 m ²
8	多目的室	80 m ²
	合計	760 m ²

*施設整備の基本設計時に詳細検討が必要なため、面積が変更となる場合があります。

■飲食・直売施設の施設規模の試算根拠

飲食・直売施設の施設規模の試算にあたっては、まず来訪者数・消費額を試算し、それに基づき施設規模を試算しました。

■芦屋港への来訪者数の試算

芦屋港の整備により創出される来訪者数：256,895 人/年間

来訪者数の整理

	メインターゲット	その他来訪者	小計
平日利用	94,140 人	60,774 人	154,914 人
休日利用	76,481 人	25,500 人	101,981 人
合計			256,895 人

■芦屋港での消費額の試算

芦屋港の飲食・直売機能での消費額：236,343,400 円/年間

芦屋港での消費額の推計

	立寄り率 ※1	1人あたりの消費 額(円/人)※2	芦屋港での消費額 (円/年)	合計消費額 (円/年)
直売機能	40%	800	82,206,400	236,343,400
飲食機能	60%	1,000	154,137,000	

※1：立寄り率は、道の駅などの類似施設を参考に設定。

※2：1人あたり消費額は、近隣の類似施設へのヒアリング結果をもとに設定。

1人あたり消費額の平均値（近隣の類似施設へのヒアリング結果より）

	施設①	施設②	施設③	施設④	施設⑥	施設⑧
直売機能 客単価	1,350 円	950 円	1,100 円	950 円	1,750 円	1,800 円
飲食機能 客単価	1,050 円	1,500 円	-	1,250 円	飲食込み	飲食込み

※回答があった施設のみ

※ヒアリング時に回答に幅があった場合は、中間値を採用している。

■施設規模の設定

○飲食機能の施設規模

想定来訪者数、想定消費額と、類似事例の施設規模を踏まえ芦屋港に導入する施設規模を設定しました。

飲食機能施設規模：320 m²

施設規模の設定は次の考えに基づき行いました。

○飲食機能の規模の試算方法

①来訪者数を基にした飲食機能の施設規模の試算

芦屋港を訪れる来訪者のうち、飲食機能を利用する方の割合を60%と想定し、席の配置は一般的な広さの空間とすると想定して試算しました。

来訪者数を基にした飲食機能の施設規模：約290 m²

施設規模の設定の考え

- ・芦屋港の整備により創出される来訪者数 = 256,895 人/年間
- ・芦屋港の来訪者のうち、飲食機能を訪れる割合（立寄り率）：60%
- ・平均営業日数 365 日/年間
- ・想定回転率：4 回転/日
- ・坪あたりの客席数^{※1}：2.0 席/坪（一般的な広さの店舗）
- ・客席面積比率^{※2}：60%

$$\begin{aligned} \text{飲食機能への1日あたり来訪者（人/日）} &= \\ & 256,895 \text{ 人/年間（想定来訪者数）} \times 60\% \text{（立寄り率）} \\ & \div \text{平均営業日数 } 365 \text{ 日/年間} = 422 \text{ 人/日} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{飲食機能の延べ床面積（m}^2\text{）} &= \\ & 422 \text{ 人/日} \div 4 \text{ 回転/日} \div \text{坪あたり客席数 } 2.0 \text{ 席/坪} \\ & \div \text{客席面積比率 } 60\% \times 3.3 \text{ m}^2\text{/坪} \\ & = \underline{\text{延床面積 } 290 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

※1：坪あたりの客席数
（坪数はレストラン客席部分の値）

ゆったりした店舗	一般的な広さの店舗	やや詰めた店舗
1.5 席/坪 (2.2 m ² /席)	2.0 席/坪 (1.65 m ² /席)	2.5 席/坪 (1.32 m ² /席)

※2：飲食店の厨房・客席の面積比率

	厨房面積比率	客席面積比率
テーブルレストラン	40%	60%
居酒屋	30%	70%
カフェ・バー	20%	80%

※1※2：客席数・面積比率はカシオ計算機株式会社が中小飲食店向けに運営する、経営支援サービスサイト「HANJO TOWN」を参考に設定した。

②売場効率※による施設規模の試算

売上高と延床面積によって試算される売場効率に基づき、延床面積を試算しました。売場効率は、類似道の駅の飲食施設の各売場効率の平均 298 千円/㎡の値を用います。

売り場効率による飲食機能の施設規模：約 520 ㎡

施設規模の設定は次の考えに基づき行いました。

$$\text{飲食機能の延床面積 (㎡)} = 154,137 \text{ 千円} \div 298 \text{ 千円/㎡} = 517 \text{ ㎡} \approx \underline{\text{延床面積 520 ㎡}}$$

売場効率による施設規模の試算

	売上高 (千円)	延床面積 (㎡)
飲食機能	154,137 千円	520 ㎡

※売場効率：売上高/床面積 による値

類似道の駅の飲食施設 年間売上高、延床面積、売場効率
(芦屋町近隣の施設にヒアリングを行い作成)

施設名	売上高 (千円)	延床面積 (㎡)	売場効率 (千円/㎡)
道の駅 A	200,000	450	444
道の駅 B	62,000	300	207
飲食施設 C	57,000	320	178
平均	106,333	357	298

③フードコート部分の必要座席数から検討する飲食機能の施設規模の試算

フードコートの利用者割合などを基に必要座席数を試算し、テナントブース面積を足し合わせることで、飲食機能の施設規模を試算しました。

フードコート部分の必要座席数から試算する
飲食機能の施設規模：約 320 m²

施設規模の設定は次の考えに基づき行いました。

利用者割合などから試算すると、フードコートの必要座席数は次の表のとおり、最大 124 席となりますが、建物外部にテーブル、ベンチなどを設置して席が増設できることを考慮し、席数は 100 席として想定します。その場合、必要面積はレストランの一般的な座席とすることを想定し、165 m² (=100 席×1.65 m²/席) とします。飲食機能のテナントブースを 1 ブース 15 坪 (50 m²)、合計 3 ブースとすると 150 m² となることから、必要面積は 320 m² としました。

$$\begin{aligned} \text{飲食機能の延べ床面積 (m}^2\text{)} &= \\ &165 \text{ m}^2 \text{ (座席スペース)} + 150 \text{ m}^2 \text{ (テナントブース)} \\ &= 315 \text{ m}^2 \approx \underline{\text{延床面積 320 m}^2} \end{aligned}$$

フードコートの必要座席数の試算①

	芦屋港の来訪者数 (人)	利用者数※1 来訪者の60% (人)	営業日数 (日)	1日当たり利 用者数 (人/日)
平日	154,914	92,948	246	378
休日	101,981	61,189	119	514
計	256,895	154,137	365	—

フードコートの必要座席数の試算②

フードコートの 1日当たり 利用者数(人/日)	客席回転数 (回転) ※2	必要席数 (席)	補正率 ※3	整備 座席数 (席)
平日	378	4	1.2	114
休日	514	5	1.2	124

※1, 2: 利用者割合、客席回転数は、道の駅の平均値を参考に設定した

※3: 例えば、4人掛けテーブルに、4人で座るとは限らないため、単純計算の座席数を補正する。

④飲食機能の施設規模のまとめ

各試算方法の結果、290 m²～520 m²と試算されましたが、芦屋港に整備する平屋建ての複合施設と最も類似した条件といえる、フードコート部分の必要座席数から検討する飲食機能の規模の試算結果を採用し、320 m²とします。

考え方	延床面積
来訪者数を基にした飲食機能の施設規模の試算	290 m ²
売場効率による飲食機能の施設規模の試算	520 m ²
フードコート部分の必要座席数から検討する飲食機能の施設規模の試算	320 m ²

○直売機能の施設規模の設定

類似事例の売場効率を基に、試算した消費額や現状を踏まえ芦屋港に導入する施設の売場面積を設定しました。

直売機能施設規模：延床面積 100 m²（売場面積 70 m²・バックヤード 30 m²）

施設規模の設定は次の考えに基づいて行いました。

①類似事例による売場面積の試算

直売機能の施設規模の設定にあたり、施設規模の中で広い面積が必要な売場面積を試算します。売場面積の試算には類似の道の駅の売場効率を参考に用います。類似事例は、福岡県内外の道の駅から、漁港に隣接し水産物を中心に直売を行っていること、幹線道路から離れた立地であること、周辺に道の駅などの施設が立地しているなど、芦屋港と立地や事業規模が類似している福岡県豊前市の「うみてらす豊前」の売場効率を用い試算することとしました。

■うみてらす豊前の売場効率（売上高÷売場面積）の試算

$$100,000 \text{ 千円（概算売上）} \div 146 \text{ m}^2 \text{（売場面積）} = \underline{685 \text{ 千円/m}^2}$$

■うみてらす豊前の売場効率を基にした直売機能の売場面積の試算

$$82,206 \text{ 千円（芦屋港の直売機能での試算消費額）} \div 685 \text{ 千円/m}^2 = \underline{120 \text{ m}^2}$$

②現状

現状把握から、直売機能の主力商品と考えている水産物は、年間を通じて安定的な商品供給に課題があることや、近隣に類似施設が複数立地しているため、類似施設と共存し相乗効果を高めていく必要があるため、単独設置ではなく複合施設のひとつの機能として導入し、小規模な施設規模から始める方針で検討しています。

③直売機能の売場面積のまとめ

うみてらす豊前を参考にした試算では売場面積は 120 m²でしたが、現状を踏まえ、直売機能の売場面積は試算された 120 m²よりも小さくすることとしました。

また、芦屋港に整備する平屋の施設では飲食機能と一体的に整備されるため、飲食機能のフードコートのテナント店舗の広さ（1店舗あたり 50 m²）とのバランスも考慮し、売場面積は 70 m²としました。

直売機能には、売場のほかに商品や備品などを保管するバックヤードが必要です。バックヤードの面積は、類似事例とした「うみてらす豊前」の面積比率を参考にして試算しました。うみてらす豊前の面積比率は売場が約 70%、バックヤードが約 30%です。

これを参考に売場面積 70 m²、バックヤード 30 m²としました。

5) 海釣施設の施設規模の設定

芦屋港及び周辺では、港湾施設内であることや、一部の釣り客のマナーの問題から釣り禁止となっています。しかし、一定の釣果があり、場所によって釣り客の層も異なるものの、現状多くの釣り客が訪れており、港湾内や周辺への無断駐車、漁協エリア内への侵入などの課題があります。

一方で、芦屋町商工会青年部が主催する釣りイベントには、毎回定員を超える応募があり、ファミリー層や初心者のニーズが高いといえます。

これらのことから、課題を解決する方法として、漁業従事者との共存を図ることを前提に、港湾の一部を釣り場として開放することが他の事例からも望ましく、特にニーズの高いファミリー層が安心して釣りができる場所を整えることは、芦屋港の活性化に寄与すると考えられます。

しかし、防波堤の安全対策上必要となる設備は、国土交通省港湾局によるガイドラインに沿った安全対策を講じることが必要です。併せて、駐車場など釣り客が利用しやすい環境を整えることも重要となります。

これらのことから、海釣施設の整備にあたっては、既存施設を有効に活用しながら、投資コストを考慮し、大きく2段階に分けて整備することとします。また、それぞれの段階においても、利用状況に応じて段階的に整備することとします。

さらに、課題解決のため整備にあたっては、漁協とのエリア分けのため、漁協エリア内を通らなくてよい動線の確保も整備と同時に必要となります。

①ステップ1

- ・ 整備範囲

東防波堤の一部（延長160m、幅員5m）

- ・ メインターゲット層

初心者、ファミリー層

- ・ 利用料金

無料

- ・ 利用時間

24 時間

- ・ 整備内容、整備時期

表のとおり



安全対策上必要となる設備

項目	設備条件	既存	新規	検討	特記事項
転落防止柵	・ 既存設備の活用 ※点検が必要 (高さ1.1m、延長160m、ステンレス製) (構造上、安全対策、釣り利用に支障なし)	●			既存利用
夜間照明	・ 既存設備の活用 (26m間隔で、5箇所)	●			既存利用
フェンス	・ 防波堤北側(突堤)部への侵入禁止対策		●		開放時に設置
救命浮輪	・ 落水時対策 6箇所		●		開放時に設置
救命タラップ	・ 落水時対策 6箇所		●		開放時に設置
啓発看板	・ 利用ルール、マナー、安全対策等の掲示 ※(公財)日本釣振興会と連携		●		開放時に設置
安全管理マニュアル	・ 安全管理を行う上でのガイドライン、 マニュアルの整備		●		開放時に設置
放送設備	・ 天候変化、災害等の危険周知用放送設備			●	段階的に設置検討
防犯カメラ	・ 防犯・安全対策として設置			●	段階的に設置検討

付帯施設・設備

項目	設備条件	既存	新規	検討	特記事項
ゴミ箱	・ 当面既設のコンテナボックスを利用 (周辺環境を考慮した囲みなどを検討)	●			
駐車場	・ 1号野積場利用 (5,266㎡)		●		駐輪場を併設
フェンス	・ 漁協エリアとのエリア分けのためのフェンス (既設を活用するが改修が必要な箇所の改修、 未設置部の新設)		●		
手洗い場 (駐車場内)	・ プッシュ式蛇口の手洗い場 (1箇所) ・ 排水口にうろこ等の詰まり防止対策が必要		●		
トイレ	・ 駐車場内 1箇所新設 ・ 男女、多目的を備える(既製品対応)			●	利用状況により 設置を検討
手洗い場 (防波堤中央部)	・ プッシュ式蛇口の手洗い場 (1箇所) * 防波堤内の上下水道配管工事が必要			●	利用状況、費用対 効果を検証
ベンチ (防波堤)	・ 釣り場の付加価値として 2~3箇所設置 ・ 日よけ、雨除け用の屋根付きを検討			●	利用状況により 設置を検討
救命胴衣	・ 自己責任として個人で準備を利用ルールとするが、 観光案内所でのレンタル品として検討			●	

②ステップ2

・整備範囲

遠賀川沿い導流堤の一部（延長115m、幅員4m）

※当該範囲は国土交通省遠賀川河川事務所所管部分

・整備内容

表のとおり



安全対策上必要となる設備

項目	設備条件	既存	新規	検討	特記事項
足場の整備	・延長115m、幅員5mの石積み部分フラット化 (工法は要検討)		●		開放時に設置が必要
転落防止柵	・石積み部分フラット化に併せ、設置		●		開放時に設置が必要
救命浮輪	・落水時対策として設置 4箇所程度		●		開放時に設置が必要
救命タラップ	・落水時対策として設置 4箇所程度		●		開放時に設置が必要
啓発看板	・利用ルール、マナー、安全対策等の掲示 ※日本釣振興会と連携		●		開放時に設置
安全管理 マニュアル	・安全管理を行ううえでのガイドライン、マニュアル の整備		●		開放時に整備
電柱の撤去 電線の移設	・釣り糸のひっかけり防止と漁協の維持管理 軽減のため、電柱撤去、電線の地上敷設 (工法の検討を要する)		●		開放時に移設が望ましい
放送設備	・天候変化、災害などの危険周知用放送設備			●	東防波堤と併せて 検討
防犯カメラ	・防犯・安全対策として設置			●	東防波堤と併せて 検討

付帯施設・設備

項目	設備条件	既存	新規	検討	特記事項
ゴミ箱	・ゴミ回収ボックス(1カ所)		●		
手洗い場 (駐車場内)	・プッシュ式蛇口の手洗い場(1箇所) ・排水口にうろこ等の詰まり防止対策が必要		●		
ベンチ(防波堤)	・釣り場の付加価値として2~3箇所設置 ・日よけ、雨除け用の屋根付きを検討			●	東防波堤の利用状況により検討

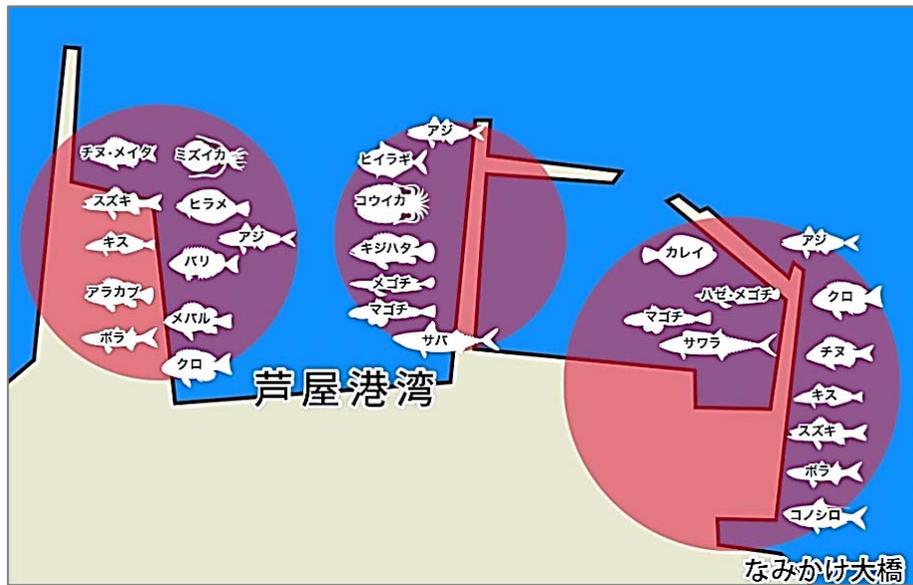
③付加価値の創出

他の海釣り施設にはないサービスを提供することで、集客や消費効果も高くなることが考えられます。また、既存の釣りイベントや着地型観光商品(体験プログラム)の取り組みからも、釣り教室や魚の捌き方教室などの付加価値創出は効果的です。

しかし、担い手の確保が課題であることや、釣りに精通した組織がないこと、道具のレンタルを行うには、メンテナンスなどの管理コストがかかり事業採算性が取れないことなどから、当面は現状の釣りイベントが持続可能なものとなるよう、担い手の育成などの環境を整えることが優先されます。

このため、他の地域での事例をもとに、講座形式により釣りを学ぶ初心者を対象としたものや、担い手育成を目的としたものを実施していくこととします。

[参考] 釣果マップ



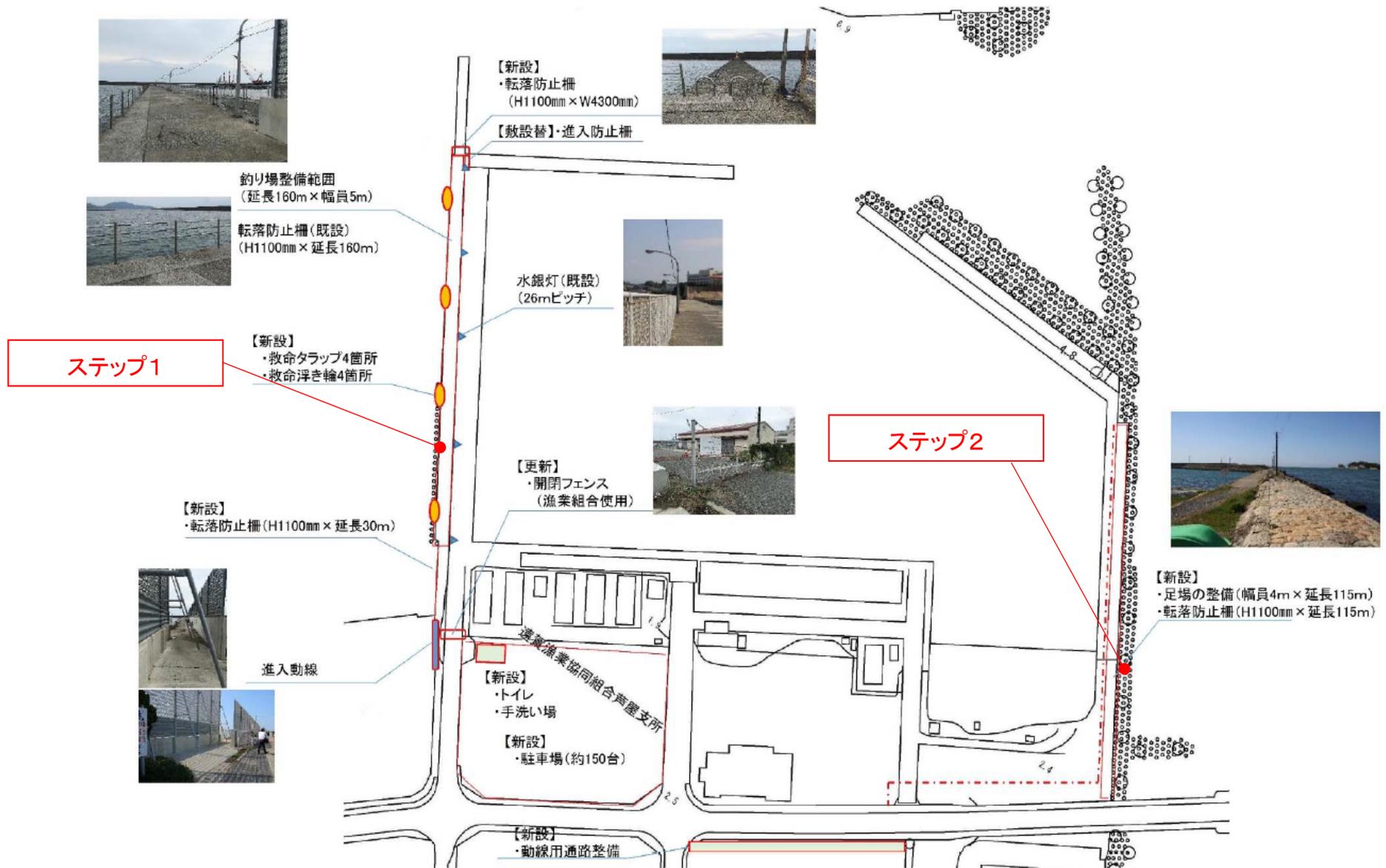
月別釣果※ (芦屋港湾内)

			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
チヌ・メイタ	浮釣り	昼・夜												
スズキ	ルアー	昼・夜												
キス	投げ	昼												
アラクabu	餌・ルアー	昼												
ボラ	浮釣り	昼・夜												
ミズイカ	ルアー	昼・夜												
ヒラメ	ルアー	昼												
アジ	餌・カゴ	昼・夜												
バリ	餌・浮釣り	昼・夜												
メバル	餌・浮釣り・ルアー	昼・夜												
クロ	餌	昼												
ヒイラギ	投げ・餌	昼												
コウイカ	ルアー	昼・夜												
キジハタ	餌・浮釣り	昼・夜												
メゴチ	投げ・餌	昼												
マゴチ	ルアー	昼												
サバ	餌・カゴ	昼												

月別釣果 (遠賀川河口側導流堤付近)

			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
アジ (サバ)	投げ	昼・夜												
クロ	投げ	昼												
チヌ	投げ	昼・夜												
キス	投げ	昼												
スズキ	投げ	昼・夜												
ボラ	投げ	昼												
コノシロ	投げ	昼・夜												
カレイ	投げ	昼												
ハゼ・メゴチ	投げ	昼												
マゴチ	投げ	昼												
サワラ	投げ	昼												

※釣果：釣れた魚の量



海釣施設整備図

6) イベント広場の施設規模の設定

イベント広場は緑地帯との連続性や動線、未利用地の状況から6号野積場とします。

また、イベント広場の一部には、屋内でのイベント開催が可能な全天候型施設を整備します。

芦屋港には広大な空間があるため、賑わい創出の効果を発揮するものとして、様々なイベントや体験プログラムを行うことを目的とし、イベント時に求められるブースやキッチンカーの出展に対応した電源や給排水など、イベントの質の向上に資する設備を整備し、利用価値を高めることとします。

イベント未利用時には来訪者が自由に過ごせる場所として開放するとともに、飲食・直売施設（平屋）や1号上屋、海釣施設、ビーチスポーツなど芦屋港に導入する施設や機能との連携や、隣接する芦屋海浜公園との連携により、利用促進を図っていきます。

施設規模

機 能	面 積
イベント広場	約 10,000 m ²
全天候型施設	約 2,000 m ²
合 計	約 12,000 m ²

7) 全天候型施設の施設規模の設定

芦屋港周辺は、12月から1月の来訪者が少なく、芦屋港に整備する施設を継続的に運営するためには通年で来訪者の確保が重要です。そこで、冬季においても安定的にイベントなどが開催でき、冬季の集客力の向上に資することを考慮し、イベント広場内に全天候型施設を整備します。

活用方法の1つに、芦屋町のキラーコンテンツである「砂像」を展示することを想定し、イベントそのものの集客力の向上や来訪者増による経済効果に寄与するものとし、その他にも、一般貸出を積極的に行い、天候に影響されないイベント開催ができる施設として活用することとします。

全天候型施設の施設規模

項 目	内 容
構 造	鉄骨造
延床面積	約 2,000 m ²

8) 1号上屋の活用

①1号上屋活用の考え方

1号上屋は、昭和63年に竣工し耐用年数まで期間があり、用途を変え活用する方が、解体して施設を新設するよりも必要なコストを低減できます。上屋の建築面積は、1,900㎡あり、さまざまな用途での利用が考えられます。

また、尾道市など、芦屋港の上屋と類似した施設をリノベーションし活用している事例もあり、技術的に複層式にすることも可能であることや、海沿いの立地であり、海への眺望も期待できることなどから、既存の1号上屋をリノベーションし活用することとします。

芦屋港内で現状では最も規模の大きな施設であり、1号上屋の活用により、芦屋港活性化の拠点となることが期待されます。

ただし、現在物流事業者が1号上屋及び前面の岸壁(4号A岸壁)を利用しているため、上屋の活用は事業者の移転後に行うこととなります。

※リノベーション：既存の施設に新たな機能の付与、価値の向上に資する改修を行うこと。

②導入機能

1号上屋への導入機能は民間事業者へ企画を募集して設定します。そのため、具体的な機能は民間事業者が検討・提案しますが、整備段階での地域住民や来訪者のニーズ、社会経済情勢に応じた地域の活性化に資するものとします。

9) 海辺のプロムナード

水辺空間の魅力を高めるため、岸壁の一部を散策できるよう、景観に配慮したタイルなどを敷き、ベンチやウッドデッキを一部に配置した空間を整備します。

整備範囲は、飲食・直売施設（平屋）、1号上屋までの延長約200m、面積約4,200㎡とします。

整備にあたっては、岸壁や係留施設の機能は維持しながら、安全に配慮した対策を講じることとします。

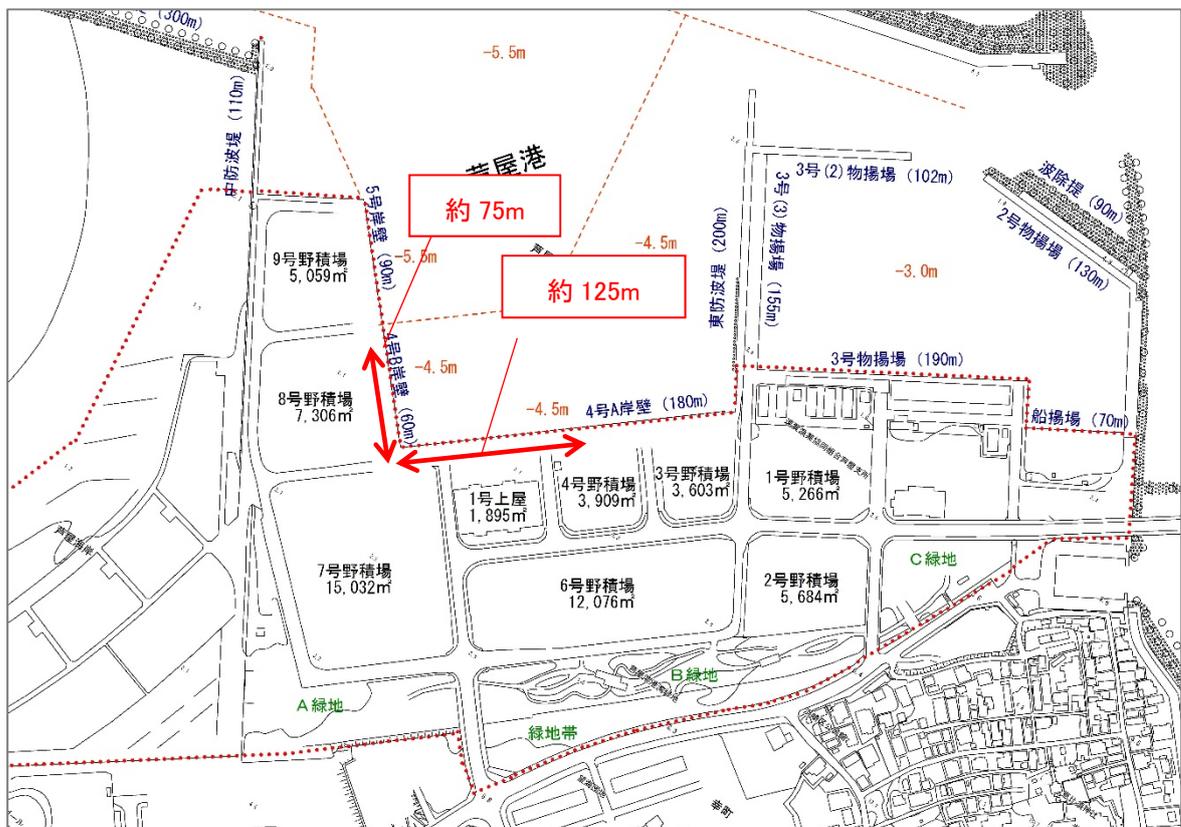
[整備する設備]

- ・転落防止柵
- ・浮き輪
- ・救命タラップ
- ・サイン
- ・街路灯
- ・ベンチ など



イメージ

施設整備位置図



海辺のプロムナードの位置

10) 緑地帯・アウトドア体験

緑地帯のうち、B緑地、C緑地については、有効に活用できるよう、動線を考慮した他施設との連携を図ります。

A緑地については、里浜エリア、芦屋海浜公園との重要な動線になるにも係わらず、堆砂除去や樹木伐採などの整備が行われていないため、まず連続性と動線を重視した空間づくりを行います。

また、B緑地南側の緑地帯については未整備のため、B緑地と連続性をもった整備が必要となり、法面には飛砂対策の松の植樹なども行います。

① A緑地

- ・堆砂除去や樹木伐採などの整備
- ・既存施設の改修や撤去
- ・里浜エリア、芦屋海浜公園との動線、一体的な空間形成
- ・管理道路
- ・既設園路の活用や新設によるサイクリングロードの整備検討

② B緑地

- ・既存の緑地空間を活かしたアウトドア体験スペースの設置
- ・既設園路の活用や新設によるサイクリングロードの整備検討

③ C緑地

- ・既設の活用促進（ソフト事業展開）
- ・海釣施設用通路（動線）の整備

④ B緑地南側の緑地帯

- ・B緑地との連続性をもった空間整備
- ・法面の植栽

11) ビーチスポーツ

福岡県が実施している芦屋の里浜事業においては、芦屋港の里浜エリア内にビーチスポーツができる多目的広場が整備されるよう計画されています。このスペースはビーチバレーなど砂浜を活用したアクティビティの拠点として有効に活用するため、観光オペレーション機能にて窓口対応を行うこととします。

また、周辺のA緑地・芦屋海浜公園との連携を図り、一体的な空間形成を行います。



12) 観光オペレーション機能

観光案内に留まらず芦屋港や周辺地域で展開する体験プログラムや、ビーチスポーツなどアクティビティの一元的窓口機能、イベント企画、芦屋港のブランディングなどといった観光オペレーション機能とします。また、機能同士の相乗効果が発揮できるよう、飲食・直売機能と一体となった施設とします。

13) サイクルステーション

レンタサイクルやサイクリストが休憩や簡単な整備ができる場所として、サイクルステーションを整備します。

施設は、芦屋町観光協会と調整のうえ、初期段階は飲食・直売施設(平屋)に併設された移動が可能なコンテナなどの施設とし、景観と整備する施設とのデザインに配慮した外観とすることとします。

なお、1号上屋の整備時期に併せて飲食機能や直売機能の機能移転が想定されるため、将来的には平屋への移転を視野に、利用状況や芦屋港の賑わい創出の状況などにより検討することとします。

14) 駐車場

駐車場は、各機能に隣接して適正な規模を設けます。また、多目的駐車スペースは各施設や機能に最も近い場所に規模に応じた適正数を確保します。

駐車場の利用料金については、現状、芦屋海浜公園の駐車場が夏季に有料となることから、整合性を確保しつつ、芦屋港周辺地域全体で適正な駐車場利用が促進されるよう利用料金を検討します。

また、野積場は、物流機能として利用しない場合は駐車スペースとして有効に活用します。

駐車場の位置と面積

位置	駐車場面積	台数	利用用途
1号野積場	5,300 m ²	約 200 台	海釣用
7号野積場	6,800 m ²	約 250 台	飲食・直売施設用
8号野積場	3,500 m ²	約 95 台	ボートパーク用
合計	15,600 m ²	約 545 台	

15) インフラの整備

芦屋港内には十分な上下水道の設備が整っていないため、それぞれ本管の整備が必要となります。

- ・上水道 北九州市（芦屋町が原因者のため負担する場合があります）
- ・下水道 芦屋町

それぞれ必要な手続きを踏み整備することとなりますが、施設整備にあたっては必要なものです。

16) その他

①共存期間のエリア分け対策

芦屋港の整備は段階的に実施することになるため、物流機能を維持したまま、利用者に開放する期間が発生することになります。このため、物流機能と観光機能との境界部について、植栽や景観的に配慮したフェンスなどにより区切ることが必要です。

②漁協エリアとの棲み分け

海釣施設の整備にあたり、釣り客の動線と漁業従事者が利用する動線が混在しないよう、動線を明確に区切ることでエリア分けを行います。

③野積場の整備

2号野積場は、現在砂利の状態のため、漁協や背後の住宅地へ砂埃が飛散することが課題となっています。このため、アスファルトなどによる整備を行い対策を講じることとします。

また、3号野積場及び4号野積場の一部を、物流機能として維持し、野積場として活用するため、必要に応じた既存施設、設備などの再整備を行うこととします。

④バス路線・バス停の整備

芦屋港のレジャー港化に伴い、公共交通でのアクセスを強化することは不可欠であり、バス路線の路線延長やバス停を新設するための検討を行います。

17) 施設規模のまとめ

項目	面積	備考
飲食・直売施設	約 760 m ²	
1号上屋リノベーション	約 2,000 m ²	
全天候型施設	約 2,000 m ²	
イベント広場	約 10,000 m ²	
海辺のプロムナード	約 4,200 m ²	
民間活用用地	約 4,900 m ²	
駐車場(1号野積場)	約 5,300 m ²	海釣用
駐車場(7号野積場)	約 6,800 m ²	飲食・直売施設用
駐車場(8号野積場)	約 3,500 m ²	ボートパーク用
野積場(2号野積場)	約 5,700 m ²	未使用時は臨時駐車場など
野積場(3号野積場)	約 3,800 m ²	未使用時は臨時駐車場など
野積場(4号野積場一部)	約 2,100 m ²	未使用時は臨時駐車場など
合計	約 51,060 m²	

