

(3) 施設配置・整備計画図

導入機能の配置を検討するにあたり、芦屋港の現状を踏まえゾーニングを行いました。このゾーニングをもとに、効果的な動線や空間の有効活用、早期の事業着手に向け活用できる用地を優先的に活用することを前提に施設配置を行いました。

芦屋港の目指す将来像は次のとおりです。

1) 施設配置計画図

芦屋港の形状・配置のイメージを示したものです。

2) ゾーニング図

芦屋港の敷地内を導入機能毎にゾーン分けしたものです。

3) 動線計画図

芦屋港の敷地内の車両の動線と歩行者の動線を表したものです。

4) 鳥瞰イメージパース

上空から眺めた芦屋港のイメージ図です。

5) アイレベルイメージパース①

人の目線で眺めた芦屋港のイメージ図です。芦屋港の南側の敷地内に立ち、飲食・直売施設、1号上屋、全天候型施設の3施設を眺めたイメージです。

6) アイレベルイメージパース②

人の目線で眺めた芦屋港のイメージ図です。全天候型施設（イベント広場内）の西側から、1号上屋方面の眺めたイメージ図です。

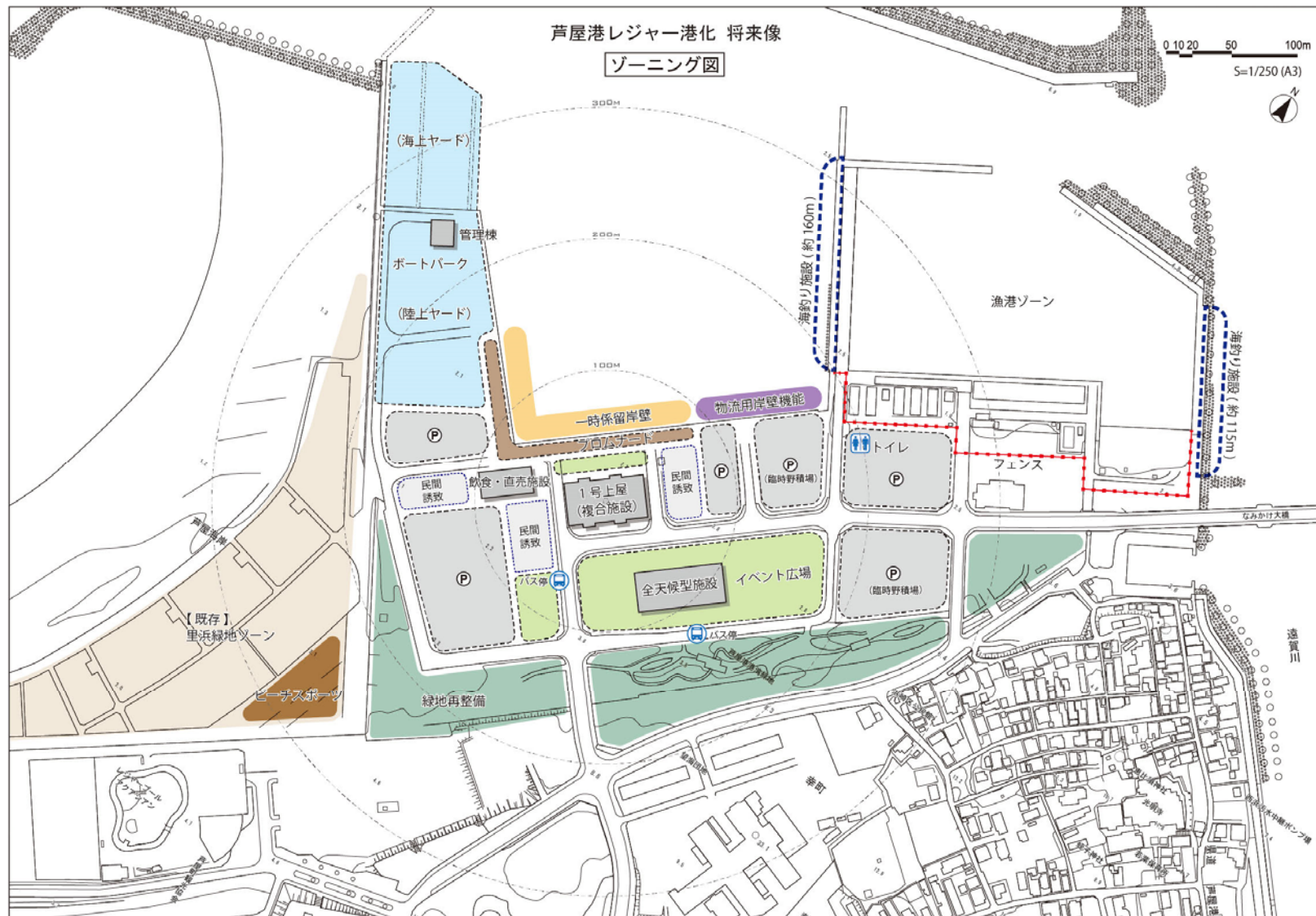
7) アイレベルイメージパース③

人の目線で眺めた芦屋港のイメージ図です。1号上屋の水際、海辺のプロムナートに立ち、西側を眺めたイメージ図です。

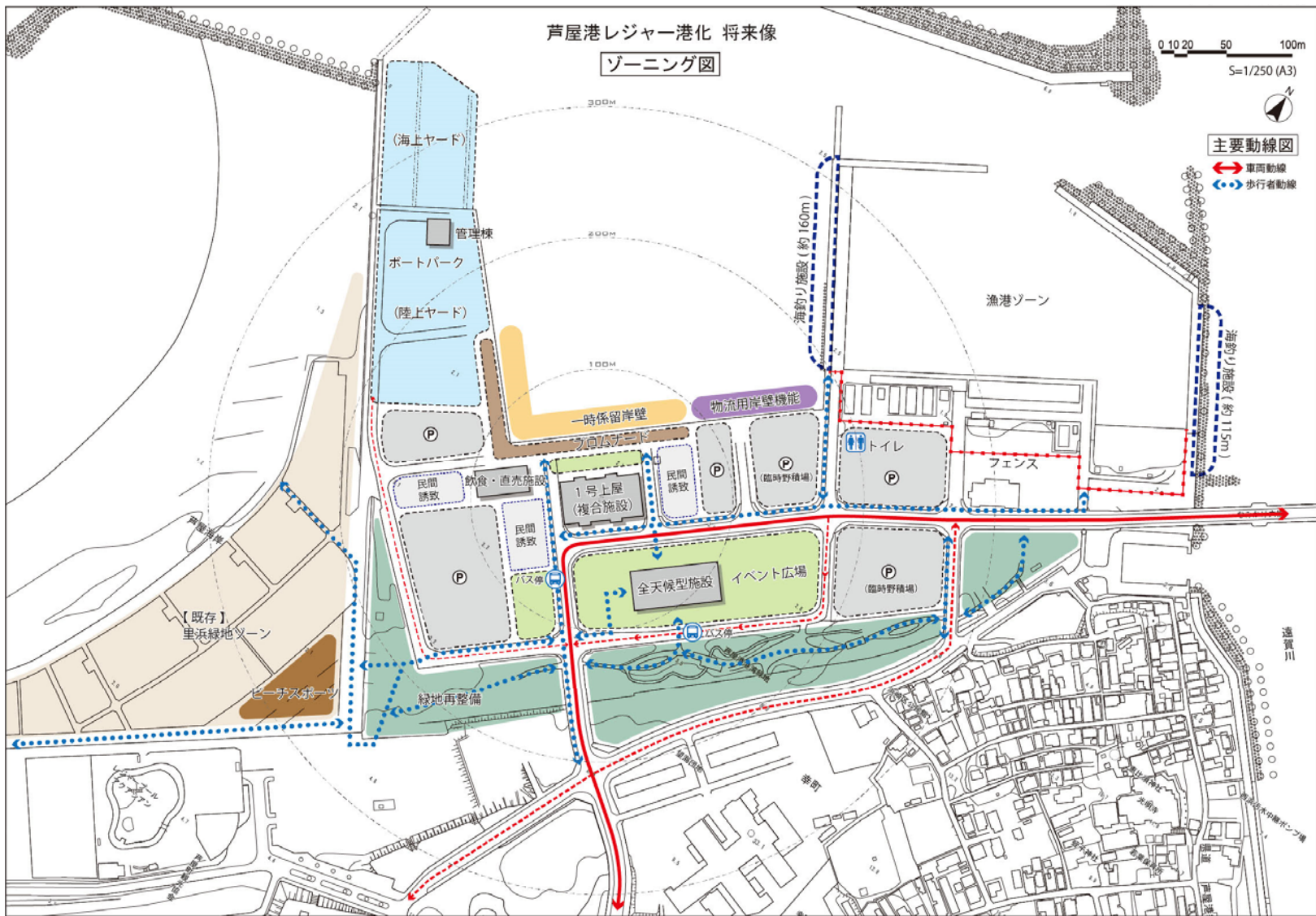
1) 施設配置計画図



2) ゾーニング図



3) 動線計画図



4) 鳥瞰イメージパース



5) アイレベルイメージパース（後背地から飲食・直売施設、1号上屋、全天候型施設の3施設を望む）



6) アイレベルイメージパース (全天候型施設と 1 号上屋を望む)

芦屋港レジャー港化 将来像

アイレベルパース②



7) アイレベルイメージパース（水際から1号上屋を望む）



(4) 概算事業費

1) 概算事業費

施設整備にかかる整備費用（調査・設計・工事）について、概算事業費を算出しました。なお、事業費は物価上昇などの経済環境変化や、設計により変更となる可能性があります。

（単位：千円）

	施 設	金 額	備 考
1	測量・土質調査費	7,000	
2	ボートパーク	695,150	
3	飲食・直売施設	318,525	
4	海釣り施設	88,888	
5-1	イベント広場整備 全天候型施設整備	420,000	
5-2	イベント広場整備 広場等整備	261,400	
6	複合施設(1号上屋)、機能移転	520,450	
7	海辺のプロムナード	476,015	
8	その他港湾機能	0	
9	物流機能移転・撤去・整地等	302,075	
10	上下水道	176,000	
	合計	3,270,000	端数調整をしています
	消費税	327,000	10%
	総計	3,597,000	

(5) 整備方法

1) 整備方法

施設整備にあたっては、港湾管理者である福岡県と芦屋町が協力して実施することとします。整備する施設に応じて整備主体が異なるため、詳細な分担は今後具体的に協議しながら決定していきます。

なお、レジャー港化においては、様々な機能を有した施設があるため、各施設に応じた整備方法を採用する必要があります。

整備方法は管理運営と密接に関連しており、一般的に「公設公営」「公設民営」「民設民営」に分類されます。これらの考え方は、民間事業者による資金調達を伴う参入可能性の有無により分類され、民間事業者の参入が見込める場合はPFIなどの民間事業者による整備手法を検討し、民間事業者の参入が初期段階で見込めない場合は、行政による資金調達を行う手法を検討することになります。

各施設の整備手法

整備手法	施 設
行政が整備し、行政が管理	・ その他港湾施設
行政が整備し、指定管理者制度を活用した運営	・ ボートパーク ・ 飲食・直売施設 ・ 海釣り施設 ・ 全天候型施設 ・ イベント広場 ・ 海辺のプロムナード ・ 駐車場 ・ その他港湾施設
民間活力の活用による整備・運営	・ 1号上屋の活用 （躯体部分は行政による整備） ・ 民間事業者誘致エリア

2) 財源の考え方

芦屋港整備の財源については、国の交付金などを最大限活用するものとします。

港湾施設に該当するものは、国土交通省の社会資本整備総合交付金を中心とし、港湾施設以外のものは、内閣府の地方創生推進交付金（拠点整備交付金も含む）をはじめ、関係機関による各種補助制度などを整備内容に合わせて精査し、有効かつ効果的に活用します。

また、必要に応じて実施するソフト事業についても活用できる制度を長期的な視点にたち効果的に活用していきます。

財源の候補例

【ハード事業】

- ・ 社会資本整備総合交付金（国土交通省）
- ・ 地方創生推進交付金・拠点整備交付金（内閣府）
- ・ 訪日外国人旅行者受け入れ環境整備緊急対策事業（観光庁）
- ・ 民生安定助成事業（防衛省）
- ・ 特定防衛施設周辺整備調整交付金（防衛省）
- ・ 地域総合整備資金貸付制度（ふるさと融資）（ふるさと財団）
- ・ 無線システム普及支援事業（公衆無線 LAN 環境整備支援事業）（総務省）
- ・ 地域経済活性化支援機構活性化ファンド業務（地域経済活性化支援機構）

【ソフト事業】

- ・ 外部専門家（地域力創造アドバイザー）派遣事業（総務省）
- ・ 海と日本PROJECTサポートプログラム（日本財団）
- ・ 活力ある地域づくり助成事業（地域資源活用助成事業）（福岡県）
- ・ 地域の魅力を磨く観光地づくりモデル事業（福岡県）
- ・ 直売所を拠点とした地域の元気づくり事業（福岡県）
- ・ 小規模事業者地域力活用新事業全国展開支援事業（全国商工会連合会）
- ・ ふるさとものづくり支援事業（地域総合整備財団）

(6) ランニングコストの算出

芦屋港に整備する各施設について、管理運営にかかるランニングコストを算出しました（専門分科会において検討した施設は専門分科会の報告書より抜粋しています）。

1) ボートパーク

①算出の考え方

ボートパークの収入及び維持管理にかかるランニングコストについて、次の考え方に基づき算出しました。

- ・ 人員体制を 2 名。
- ・ 港湾管理者の福岡県に支払う収益に伴う管理料、租税公課、保険料、変動費などについて、類似のマリーナの結果から算出。
- ・ 収入として、利用料金を計上。利用料金は周辺の同様施設と同じ水準として算出。

②収支予測

次のように収支予測が算出されました。ただし、これは利用率 100% の場合となります。

項 目	金 額
年間収入	25,367,580 円
年間支出	20,963,472 円
年間収益	4,404,108 円

2) 飲食・直売施設

①算出の考え方

飲食・直売施設の収入及び維持管理にかかるランニングコストについて、次の考え方に基づき算出しました。

- ・ 飲食機能、直売機能の入居テナントからはテナント料と共有スペースの管理費用として共益費を徴収。
- ・ テナント部分の光熱水費などは占用する各テナントが負担。
- ・ 施設内の公共スペース（観光案内、事務室、多目的室）にかかるランニングコストは、光熱水費を想定。

②収支予測

飲食・直売施設の収支予測は次のとおりとなりました。なお、テナントの収益は含んでいません。

項 目	金 額
年間収入	8,049,000 円
年間支出	7,130,454 円
年間収益	918,546 円

3) 海釣施設

①算出の考え方

海釣施設の維持管理にかかるランニングコストについて、次の考え方に基づき算出しました。

- ・海釣施設の支出は、トイレ・手洗い場・外灯にかかる光熱水費、委託による清掃管理を想定し算出。

②支出と経済効果の予測

海釣施設の維持管理にかかるランニングコストは次のとおりとなりました。なお、施設利用料は徴収しないため、支出のみの算出となります。

項 目	金 額
年間支出	1,071,543 円

4) 全天候型施設

①算出の考え方

全天候型施設の維持管理にかかるランニングコストについて、次の考え方に基づき算出しました。なお、イベント実施等施設の利用に伴う利用料金の収入は現時点で設定できないため、見込んでいません。

- ・全天候型施設は、電気料金のほか、施設の面積規模から必要な電気保安点検、消防設備点検、防火対象物定期点検、機械警備などを想定して算出。
- ・算出にあたっては、構造が全天候型施設で想定する吹き抜け形式と類似している体育館形式の施設の維持管理費を参考に、1㎡あたり年間1,768円を延床面積に乗じて算出。

②維持管理費の予測

全天候型施設の維持管理費は次のとおりとなりました。

項 目	金 額
年間支出	3,536,000 円

5) イベント広場

①算出の考え方

イベント広場の維持管理にかかるランニングコストについて、次の考え方に基づき算出しました。

- ・維持管理の主なものは広場の草刈と想定。
- ・芦屋町では、観光公園や都市計画公園、社会教育施設など複数の施設で同様の業務を委託しているため、主に観光公園における委託料を参考に、1 m²あたり年間 247 円を面積に乗じて算出。

②維持管理費の予測

イベント広場の維持管理費は次のとおりとなりました。

項 目	金 額
年間支出	2,470,000 円

6) 芦屋港における経済効果

商圏分析を踏まえ、芦屋港への集客見込み、各施設での消費額見込みに基づきレジャー港化に伴う1年間の経済効果を算出しました。

なお、算出にあたっては、現時点で詳細な施設規模などが定まっている、ボートパーク、飲食・直売施設及び海釣り施設となります。

年間経済効果額 264,830,000 円

[内訳]

- ・ボートパーク消費見込み 25,367,580 円／年（ボートパークの利用料金）
- ・直売機能の消費額見込み 82,206,400 円／年（1人あたり 800 円/年）
- ・飲食機能の消費額見込み 154,137,000 円／年（1人あたり 1,000 円/年）
- ・海釣り施設の消費額見込み 3,120,000 円／年（1人あたり 1,200 円/年）

※全天候型施設の利用料金や消費額、1号上屋活用における消費額は含んでいません。

※海釣り施設は、利用料金を徴収しないため、芦屋町内での消費額として算出しています。

7) 現状の芦屋港の収入との比較

現在の芦屋港利用にあたっては、福岡県条例の規定により使用料が徴収され、これは福岡県の収入となっています。平成 29 年度の使用料は 7,087,600 円、直近 5 年間の平均は約 6,865,000 円となっていますが、これは福岡県の収入のため芦屋町及び芦屋町内には経済効果は生じていません。

芦屋港をレジャー港化することで期待できる経済効果の見込みは、約 2 億 6,483 万円であることから、現状と比較すると、レジャー港化することの経済効果は非常に大きなものとなり、芦屋町の活性化に寄与するといえます。

平成 25～29 年まで(5 年間)の芦屋港の利用状況(福岡県港湾課作成資料)

(単位: 円)

	入港料		上屋		野積場		合計		利用目的	
	回数 (暦年)	使用料 (年度)	回数 (年度)	使用料 (年度)	回数 (年度)	使用料 (年度)	回数	使用料	入港	野積場
平成 25 年	57	337,710	2	3,737,920	3	2,713,430	62	6,789,060	作業船 6、花火 2、 避難係留 2、小型船 3	他の野積場 1 (8 号)
平成 26 年	56	233,420	2	3,737,920	3	2,713,430	61	6,684,770	作業船 1、花火 1	他の野積場 1 (8 号)
平成 27 年	43	235,860	2	3,882,030	2	2,788,750	47	6,906,640	花火 2	
平成 28 年	56	224,550	2	3,845,230	2	2,786,980	60	6,856,760	花火 2	
平成 29 年	59	431,960	2	3,845,230	4	2,810,410	65	7,087,600	作業船 4、花火 2、 鐘崎港から移動 1	他の野積場 2 (9 号)
平均	54	292,700	2	3,809,666	3	2,762,600	59	6,864,966		

(7) 目標設定

1) 目標値 (KPI)

芦屋港の整備効果については、毎年進捗状況の把握や効果検証を行うこととし、評価結果や社会経済情勢の変化に対応した計画の見直しを適宜行うこととします。

進捗状況の把握や効果検証の指針とするため、目標値 (K P I) を次のように設定します。

効果測定に使用する指標

項 目	目標値 (2023 年度)	目標値 (2027 年度)	目標値 (2029 年度)
年間来訪者数(人)	15 万人	23 万人	25 万人

(8) 管理運営方法

1) 管理方法と運営方法の関係

管理運営の手法は、整備する方法により異なってきますので、一般的にどのような手法があるのかを、芦屋港への整備が考えられる施設を例に次のとおり整理しました。

管理運営手法	芦屋港に整備する施設例	管理運営主体
公設公営 (直営管理)	・物流機能	行政が直営で管理
公設民営 (指定管理者制度)	・ボートパーク ・飲食・直売施設 ・海釣施設 ・全天候型施設 ・イベント広場 ・海辺のプロムナード ・駐車場	・各施設毎に法人等に委託 ・複数の施設を1つの法人等に一括委託
周辺施設 (指定管理者制度)	・芦屋海浜公園 ・レジャープールアクアシアン	
民間活力の活用 (民設民営)	・1号上屋 (一部躯体部分は行政による整備) ・民間事業者誘致エリア	それぞれの施設を整備する民間事業者が管理運営

管理運営方法の考え方

- ・行政により整備される施設は指定管理者制度を採用
- ・民間活力を活用する施設はそれぞれの民間事業者が管理運営

2) 芦屋港における管理運営方法の方向性

芦屋港に多様な施設がありますが、集客力を高めるためには、それぞれが連携し相乗効果を発揮することが重要となります。

このためには、各施設にそれぞれ管理者を設置するのではなく、芦屋港全体を一元的に管理運営することが効果的と考えられます。

また、それぞれの施設は、芦屋町の観光レジャーに寄与するものであり、イベントなどの集客状況も鑑みると、隣接する芦屋海浜公園やレジャープールアクアシアンを含めた一体的かつ総合的な管理運営を行うことで、芦屋町の観光振興に繋がり、さらに効果を発揮すると考えられます。

3) 管理運営主体のあり方について

芦屋港の管理運営は、港湾管理者である福岡県が行うこととなりますが、レジャー一港化にあたっては、特に観光・レジャーに関する施設は、芦屋町が管理運営を担うこととなります。

芦屋町が担う管理運営部分については、これまでの専門分科会での検討などを踏まえると、指定管理者制度が適しており、芦屋港の魅力向上や集客力を高めるためには、各施設の連携が重要であることから、一体的な管理が望ましいといえます。

併せて、隣接する芦屋海浜公園やレジャープールアクアシアンの集客力を活かすとともに、さらなる魅力を付加するためには、芦屋港に整備される施設との連携は欠かせないといえます。

このため、芦屋町が担う管理運営部分については、隣接する芦屋海浜公園やレジャープールアクアシアンを含めた一体的な管理運営の方針とし、芦屋町が指定管理者制度により1つの法人などに委託することが望ましいと考えられます。ただし、実現のためにはさらなる検討が必要となります。

また、この指定管理者は、多様な施設の管理運営を担うことから、幅広い専門性を有した民間事業者が求められ、専門的な知見、持続可能な施設経営、利用者サービスの充実、地域経済の活性化など「収益性」と「公益性」双方の観点が必要となります。

4) 管理運営主体として望まれる組織体

芦屋港には、ボートパーク、飲食・直売施設、全天候型施設など、また連携する芦屋海浜公園にはレジャープールアクアシアンといった収益事業となる施設が複数あります。一方で、芦屋港の管理運営には、町民や芦屋町内の関係団体と連携を密に図りながら協働で取り組むことが重要であり、得た利益を地域に還元することも必要と考えられることから、公益性も求められます。

このため、芦屋港の管理運営主体としては、収益性を求めるだけでなく公益性の側面も兼ね備えた組織体が望ましく、まちづくり会社の仕組みが最も適切と考えられます。

このまちづくり会社は、既存の団体と役割分担・連携を図りながら、民間企業として稼ぎつつ、芦屋港や周辺地域の活性化を推進することができます。また、公的な位置づけのある民間企業として指定管理業務以外の自主事業にも積極的に取り組むことができ、自立的な経営の実現や地域の雇用創出に貢献できるメリットがあります。

このメリットを効果的に発揮するためには、専門的な知見も必要となることから、組織体制の中に、専門的な知見やノウハウを有する外部人材の登用も必要になります。

(9) 芦屋港全体のエリアマネジメントの必要性

芦屋港レジャー港化の最大の課題は集客力の向上です。集客力を向上させることで、事業者の参入意欲を高め、結果的に、芦屋港に魅力的なテナントが進出し、さらなる集客につながるという好循環が生まれます。

このためには、管理運営の範囲が芦屋港にとどまらず、芦屋港周辺を含めた地域の魅力をより向上させていく観点が必要であり、芦屋港の管理運営主体が、将来的にエリアマネジメントを担う必要があります。

エリアマネジメントは、芦屋港と周辺地域・施設との連携はもとより、広域観光の視点も踏まえた、芦屋町の観光施策を推進する役割も担う必要があります、次のような役割が求められます。

芦屋港のエリアマネジメント機能として求められるもの

- ・ 芦屋港及びその周辺を含めた地域の魅力向上に関する戦略策定
- ・ 芦屋港周辺を通してのイベント企画・実施などによる集客向上施策の策定
- ・ 芦屋港への民間事業者の誘致戦略の策定
- ・ 芦屋港周辺の情報発信