

芦屋港の運営主体について

平成30年9月27日

1 芦屋港のエリアマネジメントの必要性について

芦屋港の整備後に、施設及びオープンスペース等の適切な管理運営を行う役割の必要性は、これまでの推進委員会においても指摘されています。

直売機能、飲食機能の両専門分科会において、芦屋港への集客が期待される 3 次商圈（車で 60 分圏内）を設定し、商圈人口を試算したところ、商圈人口は十分にあるものの、福岡市、北九州市という求心力の強い 2 市に挟まれていること、事業者のニーズ調査等において民間事業者による進出の可能性が著しく低いと指摘を受けた状況等を鑑みると、より芦屋港の魅力を向上させ、事業者が参入したくなる、参入し続けたいくなる環境を整えていく役割（エリアマネジメント機能）も必要になると考えられます。

芦屋港の管理運営機能として求められるもの（案）

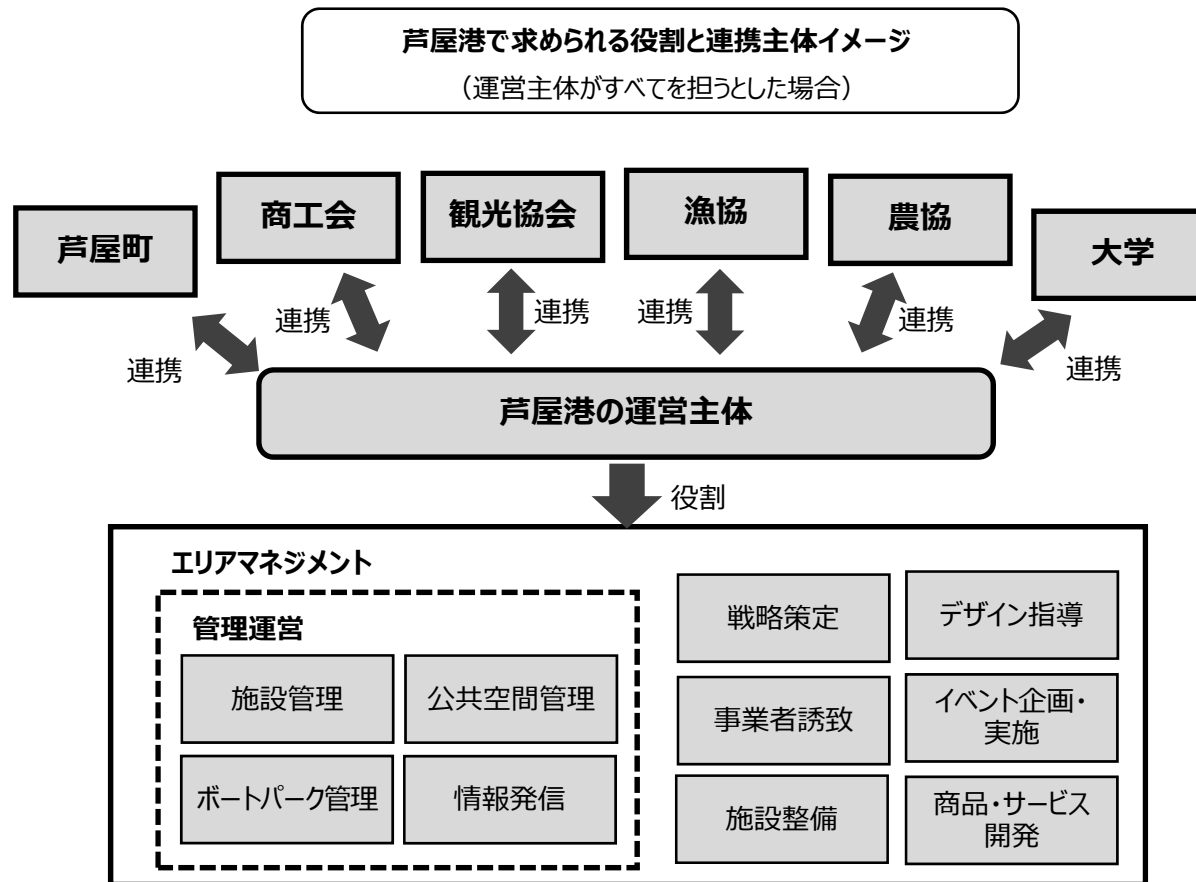
- ・芦屋港の施設（特に共有部分）の管理
- ・ボートパークゾーンの管理運営
- ・芦屋港の公共空間（駐車場、公園等）の管理
- ・芦屋港の情報発信

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（案）

- ・芦屋町全体の観光戦略を踏まえ、芦屋港及びその周辺を含めた地域（以下、「芦屋港周辺地域」という。）の魅力向上に関する戦略策定
- ・芦屋港の開発に対するデザイン指導
- ・芦屋港の施設整備（※整備する場合）
- ・芦屋港のオープンスペース等におけるイベント企画・実施等による集客向上
- ・芦屋港のテナント等参画事業者の誘致、もしくは事業の運営
- ・芦屋町の産品を活用した商品開発、サービス開発、販売等

2 芦屋港の運営主体の必要性

前ページのように、さまざまな役割が必要であることから、町内の各団体と連携を行いながら、芦屋港のエリアマネジメントを自立的に行う運営主体が必要と考えられます。



3 芦屋港の運営主体のあり方

芦屋港の運営主体が、どの程度の役割とリスクを負うかを整理すると、次のとおり様々な考え方があります。このため、財源、人材、ノウハウ、リスク管理などの点から、総合的に検討していく必要があります。

(1) 運営主体のあり方パターン

パターン1 施設整備から運営まで担う場合

- ・芦屋港の運営主体が福岡県から用地を借り、施設整備を行う場合。
- ・地代の支払いが生じるが、テナントが安定的に入れば、テナント収入が期待でき、自立的な運営が期待できる。
- ・経営ノウハウ、施設運営ノウハウのある人材の確保が不可欠。
- ・施設整備の費用を負担する必要があり、交付金等を活用したとしても、借入による資金調達が必要になる場合がある。
- ・集客力の弱い地域において、運営主体が非常に大きなリスクを負うことになる。

パターン2 施設整備を行政が行い、運営主体は維持管理のみ行う（コンセッション方式）

- ・芦屋町が施設整備を行い、運営主体が施設の運営を行う場合。
- ・テナントが安定的に入れば、テナント収入が期待でき、自立的な運営が期待できる。
- ・経営ノウハウ、施設運営ノウハウのある人材の確保が不可欠。
- ・施設整備の費用を町が負担することとなり、運営主体としてのリスクは大幅に減少する。

パターン3 芦屋町が直営で、芦屋港を運営

- ・芦屋町が施設整備を行い、芦屋町が直接施設の運営を行う場合。
- ・テナントが安定的に入れば、テナント収入が期待でき、自立的な運営が期待できる。
- ・集客やイベント企画等に関するノウハウが乏しく、運営スキルに不安がある。

芦屋港の整備・マネジメントに関する運営主体のあり方とリスク

	初期費用	運営コスト	事業者の 参入可能性	芦屋港の 集客力	総合評価
パターン 1 施設整備から運営 まで担う	× 施設整備を伴うので、 莫大な費用がかかる	× 借入れ等も大きい ため、回収までに長 期間かかる	△ 営業ノウハウあり テナント料の低廉化 などが難しい	○ 主体的な集客のため の企画・実施が可能	△ 運営主体の リスクが大きい (現実性に欠ける)
パターン 2 施設整備を行政、 運営主体は維持 管理	○ 施設整備の負担が ない	○ 運営の最善化に 注力できる	○ 営業ノウハウあり テナント料の低廉化 の可能性あり	○ 主体的な集客のため の企画・実施が可能	○ 最も現実的
パターン 3 芦屋町が直営	○ 施設整備の負担が ない	× ノウハウが乏しく、 効率的な運営などが 困難	× テナントへの営業な ど、ノウハウのある 人材が不足	× 活動の幅が広がら ず、集客力が高まら ない	× 運営主体としての リスクは無いが、 行政負担が大きい

(2) まちづくり会社設立の可能性

上記の運営主体の検討にあたり、既存の団体が担うことも考えられますが、地元企業や行政、商工会等の出資による「まちづくり会社」のような組織を設立し、運営に当たるとも考えられます。

まちづくり会社は、地域密着型のまちづくり組織として、公益性と企業性を併せ持ち、行政や民間企業だけでは実施が難しい持続的なまちづくりに取り組むことが期待されます。

まちづくり会社の特徴（中心市街地整備推進機構ウェブサイトから一部抜粋）

項目	内容
ディベロッパー	地域に必要なインフラ、施設等のハード整備を含んだ「開発」を行う。
マネジメント	地域ニーズを踏まえ、まちの価値を高めるような事業を実施し、民間投資が継続的に行われるよう、まちの維持管理を進める。
公益性	まちづくりとしての公益性を持ち、市民に役に立つ成果を提供する。
企業性	組織運営に財政的な基盤を持ち、企業経営の意識を持って事業を実施する。
地域密着性	中心市街地において、生活空間の質を高める、地域に根ざしたビジネスを創出し、地域の人材を育成する。