

平成 31 年 1 月 7 日 第 12 回 芦屋港活性化推進委員会 資料

芦屋港活性化基本計画 素案

資 料 編

(答申案)

2019 年 1 月

芦屋港活性化推進委員会

[事務局：芦屋町芦屋港活性化推進室]

目 次

1 平成 27 年度福岡県実施「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」概要版の抜粋.....	1
2 港湾用途、分区の説明.....	10
(1) 臨港地区及び分区について	10
1) 臨港地区とは	10
2) 分区とは.....	10
3) 行為の届出.....	11
4) 用途規制.....	11
(2) 分区指定による規制内容(福岡県例規全集データベースより抜粋)	12
1) 建築基準法に代わる用途規制.....	12
2) 禁止構築物の取り扱い(今後新たに建設する場合など)	12
3) 既存構築物の取り扱い.....	12
3 芦屋町の現状に関する資料.....	14
(1) 芦屋港の利用状況	14
1) 芦屋港の入港回数と取扱量.....	14
2) 福岡県における港湾利用状況との比較.....	16
3) 1 号上屋の概要	19
(2) 芦屋町の観光施策に関する検討資料.....	20
1) 芦屋町観光基本構想	20
2) 芦屋町地域再生マネージャー事業.....	21
3) 観光あしや協議会.....	23
4 芦屋港におけるマーケティング調査結果.....	25
(1) 芦屋町の観光基礎データ整理.....	26
(2) 芦屋港周辺の関連施設立地状況	32
(3) 芦屋港周辺の類似施設へのヒアリング	35
1) 周辺直売所に関する調査結果一覧	35
2) 周辺直売所に関する調査結果のまとめ	37
3) 事業者・漁協などへのヒアリング調査.....	38
(4) 商圏人口の詳細分析.....	49
1) 商圏分析.....	49
2) 芦屋港の商圏人口	56

5 整備・運営手法に関する資料	57
(1) 整備・運営手法の特性一覧	57
1) 整備・運営手法の考え方	57
(2) まちづくり会社に関する資料	59
1) まちづくり会社の役割	59
2) まちづくり会社の事業	60
3) 従来の組織とのまちづくり会社の違い	61
4) まちづくり会社の事例	62
6 参考事例集	64
(1) 先進事例視察のまとめ	64
1) 視察事例の紹介	65
(2) 芦屋港の整備に関する事例集	71
7 国の施策に関する資料	77
(1) みなとオアシスの概要資料	77
(2) 海の駅の概要資料	79
(3) 既存の港湾施設を活用した日本の釣り文化の振興に関する資料	81
(4) PORT2030 の概要資料	82
8 芦屋港活性化推進委員会	85
(1) 芦屋港活性化に向けた検討体制	85
(2) 条例・要綱	86
(3) 芦屋港活性化推進委員会	88
(4) 専門分科会による詳細検討	90
1) 専門分科会設置の目的	90
2) プレジャーボート係留施設専門分科会	91
3) 直売機能専門分科会	92
4) 飲食機能専門分科会名簿	93
5) 海釣り機能専門分科会名簿	94

1 平成 27 年度福岡県実施「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」概要版の抜粋

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			
調査 主体	福岡県		
対象 地域	福岡県芦屋町	対象となる 基盤整備分野	港湾

1. 調査の背景と目的

芦屋港は福岡県の北端で遠賀川河口に位置し、芦屋海岸、洞山、千畳敷等の景勝に囲まれ、周辺には海水浴場、レジャープール、芦屋釜の里、響灘を一望できる公園等が立地、花火大会、航空ショーや砂像展等のイベントも開催され、観光ポテンシャルが高い地域である。昭和50年に地方港湾の指定を受け、昭和61年には4.5m～5.5m岸壁（5バース）と野積場が完成し、北九州港と博多港の間に位置する唯一の港湾として、物流および漁業の地域拠点機能を担っている。また、「九州・山口県災害時応援協定」において、広域海上緊急輸送基地としても位置付けられている。しかしながら、芦屋港の取扱貨物量は近年横ばい傾向にあり、野積場等も十分活用されているとは言えない状況である。また、芦屋港周辺ではプレジャーボートの不法係留が問題となっている。

このような状況を踏まえ、本調査では今後の北九州地域における水辺空間を活かした地域創生による芦屋町並びに芦屋港周辺地域の活性化を図ることを目的に、産業・観光需要を踏まえた利活用の検討、地域活性化に資する基盤整備の検討、PPP/PFIを用いた施設整備の可能性等について検討を行った。



図 1 業務対象地域周辺写真



写真 芦屋港とその周辺における主な観光地

(2) 調査結果

1) 物流・観光需要等の調査検討

1) - 1 現状把握

- ・ 芦屋港は、「建設資材等の物流基地」と位置付けられているが、入港船舶隻数、取扱貨物量ともに横ばい。岸壁利用はほとんど1バースのみ。将来も物流利用が増加しない見通し。
- ・ 夏期以外の観光入込客数が非常に少なく海水浴客数も2010年以降は減少傾向である。
- ・ 観光入込客数は日帰りが大半であり、宿泊客数が少ない。
- ・ 不法係留船は対策効果により減少傾向であるが、現在も200隻以上の不法係留船が遠賀川河口域に存在しているため、係留スペース確保等の対策が必要である。
- ・ 芦屋港の漁獲量は減少傾向が続いている。



写真 芦屋港周辺（遠賀川河口域）の不法係留船の様子

1) - 2 ニーズ把握

当調査では、下記の2種類のアンケート調査を実施した。その調査概要を下記に示す。

①調査概要

<芦屋港地元住民アンケート調査>	<周辺エリア Web アンケート調査>
調査目的：芦屋町住民を対象に、「今後の芦屋港への新たな機能導入や将来展望」について、地元住民アンケート調査を実施。	調査目的：芦屋町以外の周辺エリアの住民を対象に、「今後の芦屋港への新たな機能導入や将来展望」について、web アンケート調査を実施。
調査期間：2015年10月16日（金） ～11月16日（月）	調査期間：2015年10月30日（金） ～11月5日（木）
調査対象：芦屋町民 3,000 人 (回収目標 400 票)	調査対象：芦屋町以外の周辺市町 北九州市、福岡市、遠賀郡（芦屋町以外）・中間市、筑豊地区の4地区（其々100サンプルの計400サンプル）
調査方法：郵送配布、郵送回収	調査方法：web アンケート調査
回答者数：842 人（回答率 28%）	

②主なアンケート調査結果

地元住民アンケート調査結果及び周辺エリア web アンケート調査結果で、回答者の意向に大きな差は見られず、以下のような施設が求められている。

(a) 芦屋港周辺にあればいいと思う施設

主な意見は「直販・直売所」(61.5%)や「飲食店」(48.4%)への要望が多く、次いで「散策路」(46.9%)、「釣り公園」(46.4%)

(b) 芦屋港周辺でのイベント開催

主な意見は「B級グルメの祭典」や「朝市」、「花火大会」などが多い

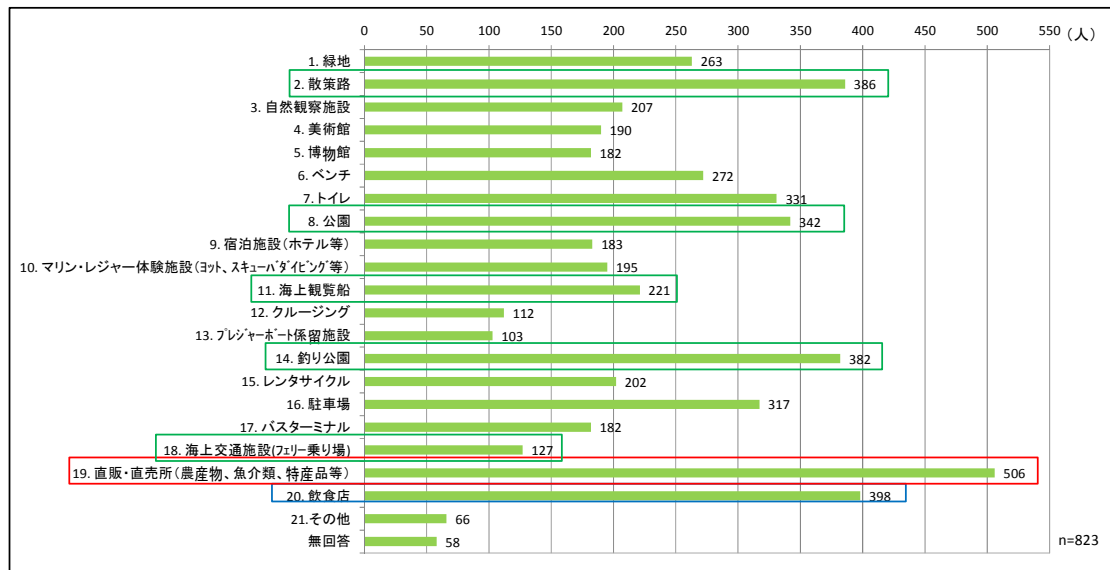


図 2 芦屋港周辺にあればいいと思う施設＜地元住民アンケート調査＞

2) 活用方策・機能の検討

2) - 1 地域活性化に必要な機能の整理及び利活用方策の検討

周辺状況の把握結果およびアンケート結果を踏まえ、芦屋港に求められる機能を整理し、芦屋町並びに芦屋港周辺地域の活性化を図るための利活用方策について検討を行った。

●芦屋港に求められる機能

- ①特産物直売所、飲食店の新設（地元特産物販売等）
- ②釣りスペースの新設（釣堀、釣り栈橋、渡船等）
- ③BBQや花火を実施可能な公園・緑地帯の設置
- ④海上周遊交通手段（渡船、緊急輸送船等就航）
- ⑤陸上周遊交通手段（レンタサイクル等）
- ⑥観光案内機能（周辺案内）
- ⑦イベント広場の常設（釣り大会等）
- ⑧駐車場（芦屋港周辺来訪者用）
- ⑨プレジャーボート係留及び管理施設の新設

【暫定案】 	【将来案】 
・物流機能あり(4号A岸壁図) ・海上周遊ゾーンなし ・PBは135隻程度受け入れ可能(約54mの波除堤を設置) 【利点】 ①将来案に向けた第一ステップとして、早期事業化が可能 【課題】 ①物流使用時の船舶・運搬車との錯綜による安全対策	・物流機能なし ・海上周遊ゾーンあり(緊急輸送船利用可能) ・PBは250隻程度(受け入れ可能(約80mの波除堤設置)) 【利点】 ①レジャー港として全体活用 ②既存の施設を用いた海上周遊が可能(遊覧、渡船等) 【課題】 ①物流業者が事業を行っている
【共通の利点】 ①直販所設置により収入が見込める ④BBQの利用が可能及び収入が見込める ②釣りの利用及び収入が見込める ⑤PB利用収入あり ③観光案内所設置により既存施設への案内が可能(釜の里、歴史資料館等)	
【共通の課題】 ①交通渋滞発生の懸念 ②各施設の整備及び管理運営 ③PB利用者と漁船の錯綜	

図 3 芦屋港の利活用案

当面の案として、物流機能を残しつつ、十分に活用されていない野積場等を有効活用し、芦屋町並びに芦屋港周辺地域の活性化に資する機能を配した利活用案（暫定案）を作成した。また、将来案は代替港等が見つかり、物流機能がなくなった場合を想定した利活用案となっている。

2) — 2 委員会の開催・運営

①委員会の開催

芦屋港に求められる機能および利活用案に対し意見をいただくため、地元漁業組合、商工会など地元関係者に加え、学識経験者、福岡県、芦屋町等で構成された芦屋港活性化検討委員会を組織し、芦屋町並びに芦屋港周辺地域の活性化にむけた委員会を開催した。

表 1 芦屋港活性化検討委員会の開催概要

	日時／場所	協議項目
第 1 回	平成 28 年 2 月 2 日 19:00～21:00 芦屋町役場	①芦屋港の現状と課題、②アンケート調査結果報告、③芦屋港及び周辺での活動状況について、④先進事例調査報告、⑤芦屋港に必要な機能
第 2 回	平成 28 年 2 月 22 日 18:30～20:30 芦屋町役場	①第 1 回議事概要及び対応方針、②PB 利用安全対策事例、③芦屋港周辺施設の現状及び移動手段、④芦屋港活性化の為の施設配置（案）の具体的提示
第 3 回	平成 28 年 3 月 29 日 18:30～20:30 芦屋町役場	①第 2 回議事概要及び対応方針、②脇田フィッシャリーナ（北九州市）の紹介、③施設のレイアウト・概要（VR）の提案



写真 第 1 回検討委員会（左）、第 2 回検討委員会（中央）、第 3 回検討委員会（右）

②芦屋港周辺 VR の作成

芦屋港の将来像を視覚的に共有するため、芦屋港周辺の整備前後の VR データを作成した。整備前後のイメージをしやすいように、走行アニメーション（歩行者目線、ドライバー目線）も作成した。



図 4 芦屋港周辺 VR（将来案）の抜粋例

以上の検討を踏まえ、芦屋港周辺における将来像のパース図を作成した。

【将来案】



※アンケート調査や委員会での検討の結果を踏まえて作成したイメージ図。各施設の事業主体、維持管理は今後の検討課題である。

※ 芦屋町が検討を行うのはこの将来案がベースです

【暫定案】



※アンケート調査や委員会での検討の結果を踏まえて作成したイメージ図。各施設の事業主体、維持管理は今後の検討課題である。

* このページは福岡県作成資料をもとに、一部加工しています。

3) 施設の整備・管理・運営方法の検討

3) - 1 施設の整備検討

①基盤整備の見込み・方向性

これまでの委員会での議論及び検討結果から、芦屋港における将来案の基盤整備の方向性（施設整備）を以下の通りまとめた。今後は、管理運営方法および事業化に向けた整理が整った施設から整備を進め、将来案の実現を目指す予定である。

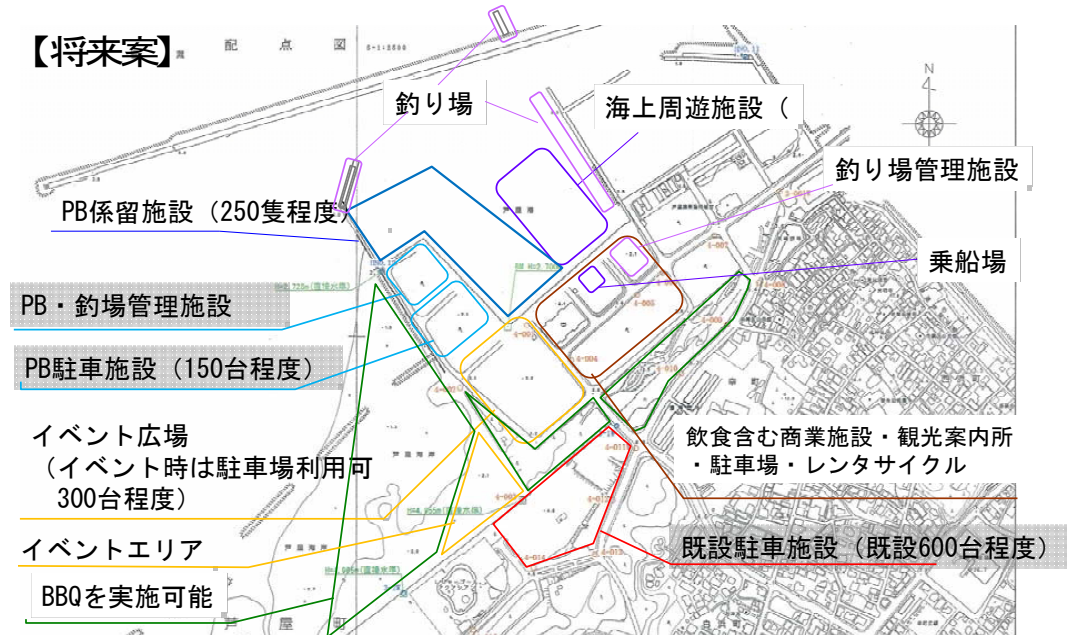


図 6 芦屋港のレイアウト案（将来案）

【将来案の特性】

- ・物流機能なし
- ・海上周遊ゾーンあり（緊急輸送船利用可能）
- ・PBは250隻程度受け入れ可能（約80mの波除堤設置）

【利点】 レジャー港として全体活用、既存の施設を用いた海上周遊が可能（遊覧等）

【課題】 物流業者の移転先等の確保

②今後の課題

(a) 関係者協議の推進

地元住民や関係者、芦屋町と更に意見交換を進め、計画の具体化と円滑な推進に向けた情報収集と検討を重ねる必要がある。

例) 地元協議WGの設立・開催、芦屋港関係者協議会の設立・開催等により、意見収集を進めることが考えられる。

(b) 事業化に向けた詳細検討の実施

【マーケティングの実施】

各種施設（PB係留施設や商業施設等）の具体化を図るために、地域特性や各種需要を的確に捉え、ターゲットの絞込みや啓蒙戦略等のマーケティングを実施する必要がある。

【管理・運営に対する詳細検討】

各種施設の民間事業者の参入（経営）への可能性等に関して詳細な検討を行う必要がある。例) 民間事業者の意見を収集・整理する。加えて官民の役割分担を明確化等

3) - 2 管理・運営方法の検討

各種調査並びに検討・協議結果から、芦屋港周辺の活性化に向けてゾーン別に必要とされる施設を立案し、望ましい管理運営形態及び管理運営候補を検討した。今回の検討は概略であり今後詳細の検討が必要である。

表 2 各ゾーンの望ましい管理運営形態

ゾーン名	望ましい 管理運営形態	管理運営候補	理 由	参考事例
商業ゾーン・ イベントゾーン	・民間運営	・地元 JA (地元漁業組合) (地元民間企業)	・JAは、全国に多くの直売所を設置運営しており運営実績がある。 ・公的負担を大幅に減らすことが出来る。	・JAファーマーズマーケット
	・指定管理	・地元 JV (観光協会、商工会等) ・道の駅等運営経験者 ・NPO 法人	・公設民営形式により民間事業者の負担を減らしつつ、民間ノウハウ活用可能 ・NPO 法人の場合は、地域住民または地域精通者が NPO の関係者であることが比較的多く、地域全体（他の住民）からの協力を得られる。	・道の駅等
	・PFI	・道の駅等運営経験者	・民間活力を最大限可能。 ・公的負担が減少	・ポートパーク広島
PB 係留ゾーン・ PB 管理ゾーン	・管理委託	・芦屋漁協	・芦屋港を頻繁に使う漁協の活動と整合した運営が可能	・脇田漁港フィッシャリーナ
	・指定管理	・ポートパーク管理運営経験者 ・NPO 法人	・PB 運営ノウハウを活用可能 ・NPO 法人の場合は、地域住民または地域精通者が NPO の関係者であることが比較的多く、地域全体（他の住民）からの協力を得られる。	・鳥取真露ポートパーク
	・PFI	・ポートパーク管理運営経験者	・PB 運営ノウハウを活用可能 ・公的負担が減少	・ポートパーク広島
釣りゾーン	渡船側： 自己責任での利用 陸側（生け簀等）： 指定管理	・なし ・商業ゾーン管理運営者 (民間企業、NPO 法人、等)	・利用ルールは行政側で定めるが、自己責任の下で釣りをしてもらうため、管理運営は不要 ・商業ゾーンで釣り具レンタルやえさ販売等で相乗効果が期待できる。	・大阪市南港 ・うみんぐ大島 ・大阪市南港海釣り園護岸
海上周遊ゾーン	・管理委託 ・指定管理	・地元漁協協同組合 ・釣りゾーン管理運営者 (商業ゾーン管理運営者)	・隣接する漁港とのトラブルが発生せず、各種協議等の発生がない。 ・周辺岸線と港湾海域の状況や気候特性と海洋特性を熟知しており、適切な誘導が可能。 ・釣り具レンタル等と合わせて、海遊ゾーンでのレジャー活動の活性化にも期待が持てる。	・ひびき瀬漁業協同組合 ・鳴尾浜臨海公園
星浜緑地ゾーン・ 港湾緑地ゾーン	・管理委託	・商業ゾーン管理運営者	・商業ゾーンの管理と合わせて実施 ・釣りゾーンと合わせて管理することも可能。 ・海岸線のサイクリングも含めてサービスを展開することも可能	・鳴尾浜臨海公園
花火ゾーン (880)	・条例	・芦屋町条例	・時間制限や対象エリア等の条件を設けるなど、柔軟に細かい設定を設けることが可能。 ・罰則規定を設けることも可能。 ※880に関しては、商業ゾーンの飲食施設内のみとし、飲食店運営者が法令に基づいて管理	・明石市 ・鎌倉市 ・逗子海水浴場、他

加えて、論文等を参考に、これら施設における予想売上高並びに予想来場者数を算出した。

表 3 施設・イベント別の推定売上高と推定来場者数一覧

施設名、イベント名	主旨	主な推定条件	推計売上額 (推定消費支出)	推定来場者数 (推定入込客数)	推定施設面積 (会場面積)	推定駐車台数 (駐車場面積)
直売所	水産物直売所の今後の発展性に 関する一考察（山本電太郎氏）の論 文内容の算出式を基に試算	芦屋町人口：1.4万人 農産物直売所年間販売総額 ＝1.4万人/人×人口 水産物直売所年間販売総額 ＝0.3万人/人×人口	【直売所ケース1】 直売所年間販売総額 ＝2.38億円 (農産物直売所＝1.96億円) (水産物直売所＝0.42億円)	228,000人/年	397㎡	駐車台数＝120台 ※休祭日の多忙時期を考慮し下 記算出台数の2倍を想定 【ケース1】 必要駐車台数＝61台 ＜推定来場者数から独自算定＞ 計算式＝A/B×C/D A来場者数：228,000 B営業日数：365日 Cピーク率：15% D平均乗車人員：2.0 【ケース2】 必要駐車台数＝20台 ＜大店立地法の算出方法＞ 店舗面積 1 日来店客数 原車 位：950人/1,000㎡ 自動車分担率：75% 平均乗車人員：2.0 ピーク率：14.4% 平均駐車時間係数：0.56
		WEB アンケート結果の客単価等を 基に算出	【直売所ケース2】 直売所年間販売総額 ＝5.13億円			
		地元住民アンケート結果の客単価 等を基に算出	【直売所ケース3】 直売所年間販売総額 ＝5.18億円			
		【ケース1】 業種別経済指標を基に算出	【飲食店ケース1】 1.45億円			
飲食店	【ケース2】 WEB アンケート結果の客単価等を 基に算出	店舗面積 3.3㎡当たり売上高：1927円 (一般飲食店)を引用	【飲食店ケース2】 1.52億円 (1月に25日営業と仮定)	67,700人/年 (客席面積割合 A：67.7%) (1席当り面積 B：1.5㎡) (回転数 C：2回転) 算出式：250×A/B×C×25×12	250㎡ (3業種平均床面積)	
		WEB アンケート結果の飲食店での支 出額：2,249円を引用	【飲食店ケース3】 1.04億円 (1月に25日営業と仮定)			
		【ケース3】 地元住民アンケート結果の客単価 等を基に算出	【飲食店ケース4】 1.04億円 (1月に25日営業と仮定)			
		地元住民アンケート結果の飲食店での 支出額：1,532円を引用	【飲食店ケース5】 1.04億円 (1月に25日営業と仮定)			
文化イベント (あしや砂像展)	国内イベント市場規模推計結果報 告書の中の「文化イベント」の算 出方法を引用	文化イベント1 人当り消費支 出 ＝2,216円	【文化イベントケース1】 0.016億円 【文化イベントケース2】 0.149億円	約700人 6,711人	—	—
		あしや砂像展来場者 数＝約700人 (H27) 文化イベント1件当 たり来場者数：6,711 人	【文化イベントケース3】 0.089億円			
スポーツイベント (ビーチバレー)	国内イベント市場規模推計結果報 告書の中の「スポーツイベント」 の算出方法を引用	スポーツイベント1人当り消費支 ＝1,653円 スポーツイベント1件当たり来場者 数：5,381人	【スポーツイベントケース1】 0.089億円	5,381人	—	—
その他 B級、(シー飯) グルメ祭典等	国内イベント市場規模推計結果報 告書の中の「フェスティバルイベ ント」の算出方法を引用	フェスティバルイベント1人当り消費 支＝2,721円 フェスティバルイベント1件当たり来 場者数：3,101人	【フェスティバルイベントケース1】 0.084億円	3,101人	—	—
推定売上額 ⇒ 合計最大値：7,572億円 合計最小値：6,872億円				推定来場客数 ⇒ 合計最大値：310,893人 合計最小値：304,882人		

また、ポートパーク施設の整備・運営を民間事業者者に PFI で委託する場合 (BT0 を想定) の VFM を算定したところ、事業規模が 10 億円程度のためマイナスとなった。そのため、PFI ではなく、設計、施工、維持管理運営を包括的に民間事業者に発注する DB0 方式と指定管理者制度をミックスした民間活力活用方法が考えられる。

4) 施設概略設計

4) - 1 ポートパーク・付帯施設概略設計

暫定案及び将来案のポートパーク及び付帯施設の概略設計を行った。不法係留船の実態調査および遠賀川河川事務所提供資料より、暫定案および将来案の隻数を踏まえ、暫定案は135隻、将来案は250隻と設定した。港湾内の静穏度を保つための波除堤の概略設計も行った。

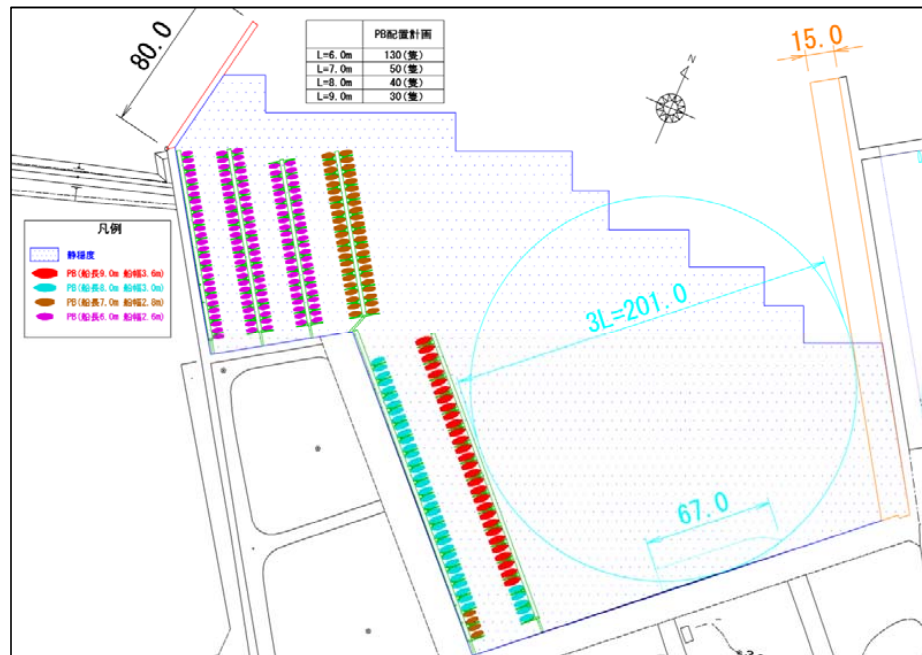


図 7 ポートパークの配置案（将来案）

4) - 2 緑地概略設計

多目的広場及び港湾緑地の概略設計を行い、概算事業費を算定した。

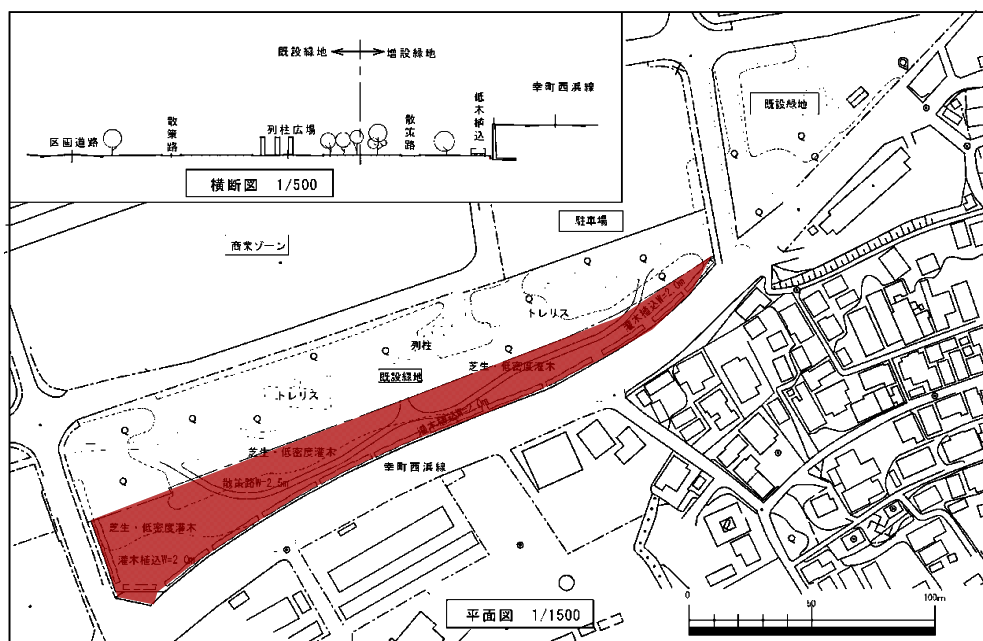


図 8 港湾緑地概略計画図

2 港湾用途、分区の説明

(1) 臨港地区及び分区について

1) 臨港地区とは

港湾は、物流の場、生産の場、憩いの場といった多様な機能を担っています。これらの役割を果たすために、水域と一体的に管理運営する必要がある水際線背後の陸域を、港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）（以下「港湾法」という）又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）（以下「都市計画法」という）（都市計画区域内のみ）に基づいて指定したものが「臨港地区」です。

2) 分区とは

臨港地区内において、目的の異なる建物が無秩序に混在することを防止し、港湾の多様な機能をそれぞれ十分に発揮させるため、臨港地区を機能別に区分するものです。

分区の種類は「商港区」「特殊物資港区」「工業港区」「漁港区」「保安港区」「マリーナ港区」「修景厚生港区」などがあり、港湾管理者が指定することとなっています。

■臨港地区及び分区指定に伴う規制内容

商 港 区：旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域

特殊物資港区：石炭、鉱石その他大量バラ積みを通例とする物資を取り扱わせることを目的とする区域

工 業 港 区：工場その他工業用施設を設置させることを目的とする区域

漁 港 区：水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域

保 安 港：爆発物その他の危険物を取り扱わせることを目的とする区域

マリーナ港区：スポーツ又はレクリエーション用のヨット、モーターボートなどの利便に供することを目的とする区域

修景厚生港区：その景観を整備するとともに港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする区域

3) 行為の届出

臨港地区内の一定の行為には届け出が必要です。公共の施設である港湾を災害のない、安全でしかも快適な使いやすい状態にしておくために、港湾法第38条の2により、臨港地区内で一定規模以上（延床面積の合計が2,500㎡以上又は敷地面積が5,000㎡以上）の工場又は事業場の新設や増設をする場合には、工事の開始の日の60日前までに届け出が必要となっています。

届出の内容が、港湾計画に照らして適切でない場合や港湾の利用・保全に著しく支障がある場合には、計画の変更を要する場合があります。

【届出内容】

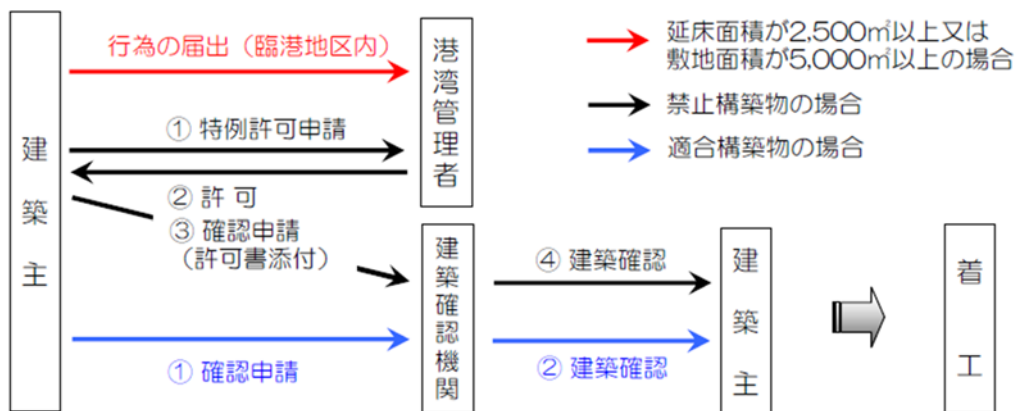
- ① 事業場の位置、種類、敷地面積、延べ床面積
- ② 事業活動に伴う貨物の搬入量・搬出量と輸送計画
- ③ 事業活動から生ずる廃棄物の量と処理計画

4) 用途規制

臨港地区内において分区を指定した場合は、分区の目的に合わない建築物は原則として建築や改修、用途の変更ができないように規制されています。

- ・「福岡県県営港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例（以下「条例」という）」により、それぞれの分区の目的にあわない構築物（禁止構築物）の建設や、改築、用途の変更を禁止している。ただし、公益上やむを得ないと認められる場合には、特例許可により建設などが可能。
- ・現在既にある構築物についての規制はないが、構築物の改築などを行う際は該当する場合がある。

■臨港地区内での構築物建設の手続き（福岡県資料抜粋）



※建築確認が不要の構築物（野積場など）を建設する場合は、敷地面積により行為の届け出のみの手続きとなる。

(2) 分区指定による規制内容（福岡県例規全集データベースより抜粋）

1) 建築基準法に代わる用途規制

分区を指定することにより、建築基準法（昭和25年法律第201号）（以下「建築基準法」という）に基づく工業専用地域などにおける用途規制（建築基準法第48条、第49条）に代わり、分区の規制が適用されます。ただし、建ぺい率、容積率などの建築物の構造に関する建築基準法の規定は、引き続き用途地域に従って適用されます（港湾法第58条第1項）。分区規制の具体的内容は条例に委ねられており（港湾法第40条第1項）、福岡県では、「福岡県県営港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例（昭和40年条例第25号）（以下「条例」という）」を制定しています。

2) 禁止構築物の取り扱い（今後新たに建設する場合など）

条例では、分区ごとに許容する構築物（建築物に加え、港湾施設も対象としている）を列挙しており、これら以外の構築物（禁止構築物）を建設したり、改築又は用途変更により禁止構築物とすることは、知事が公益上やむを得ないと認めて許可した場合を除いて禁止されています。さらに港湾管理者は、違反構築物の所有者又は占有者に対し、構築物の撤去、移転、改築又は用途の変更を命ずることができるようになっていきます（港湾法第40条の2）。

3) 既存構築物の取り扱い

一方、分区を指定した際に、現存する構築物及び既に建設、改築又は用途の変更を行っている構築物については、上記の規制は適用されませんが（港湾法第40条の2、条例第2条）、これら構築物が禁止構築物に該当し、かつ分区の目的を著しく阻害するときは、港湾管理者は、損失を補償することで、当該構築物の所有者又は占有者に対し、改築、移転又は撤去を命じることができるようになっていきます（港湾法第41条第1項及び第3項）。

■ 分区における構築物の規制一覧

※ 建築可能な構築物を示す

用 途	構 築 物	商港区	特殊物産 港区	工業港区	保安港区	漁港区	修景厚生 港区	マリーナ 港区
港湾法第2条第5項に掲げる港湾施設	第2号 外郭施設 防波堤、防砂堤、防潮堤、導流堤、水門、開門、護岸、堤防、突堤及び防壁							
	第3号 係留施設 岸壁、係留浮標、係船くい、さん橋、浮さん橋、物揚場及び船揚場							
	第4号 臨港交通施設 道路、駐車場、橋りょう、鉄道、軌道、運河及びヘリポート							
	第5号 航行補助施設 航路標識並びに船舶の出入港のための信号施設、照明施設及び港務通信施設							
	第6号 荷さばき施設 固定式荷役機械、軌道走行式荷役機械、荷さばき地及び上屋 *		* 除く					
	第7号 旅客施設 旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所及び客泊所							
	第8号 保管施設 倉庫（うちわけり付 *、貨物付 *）、野積場、貯木場、貯炭場、電機物置場 * 及び貯油施設 *	* 除く	* 除く					
	第8号の2 船舶役務用施設 船舶のための給水施設、給油施設及び給炭施設、船舶修理施設並びに船舶保管施設							
	第9号 港湾公害防止施設 汚濁水の浄化のための導水施設、公害防止用緩衝地帯その他の港湾における公害の防止のための施設							
	第9号の2 廃棄物処理施設 廃棄物埋立護岸、廃棄物受入施設、廃棄物焼却施設、廃棄物焼却施設その他の廃棄物の処理のための施設							
	第9号の3 港湾環境整備施設 海浜、緑地、広場、植栽、休憩所その他の港湾の環境の整備のための施設							
	第10号 港湾厚生施設 船舶乗組員及び港湾労働者の宿泊所、診療所その他の福利厚生施設							
	第10号の2 港湾管理施設 港湾管理事務所、港湾管理用器材倉庫その他の港湾の管理のための施設							
	第12号 移動式施設 移動式荷役機械及び移動式旅客乗降用施設							
港湾の流通機能の高度化を図るための施設	トラックターミナル							
	卸売市場その他の流通業務施設 荷さばき施設又は保管施設に付属する卸売展示施設及び流通加工施設並びにこれらの附帯施設							
港湾の利用の高度化を図るための施設	情報処理施設、電気通信施設その他知事が指定するこれらに類する施設							
港湾その他の海事に関する理解の増進を図るための施設	会議場施設、展示施設、研修施設その他の共同利用施設							
	図書館、博物館、水族館、展示施設、公会堂、展覧施設その他知事が指定するこれらに類する施設							
港湾関係者の利便性の向上を図るための施設	日用品の販売を主たる目的とする店舗（床面積の合計が150㎡以内のものに限る。風営法第2条第1項に規定する営業の用に供するものを除く。）							
	船用品販売店							
	店舗（床面積の合計が150㎡以内のものに限る。風営法第2条第1項に規定する営業の用に供するものを除く。） 飲食店その他知事が指定する便益施設（風営法第2条第1項に規定する営業の用に供するものを除く。）							* 注
	旅館、ホテル（風営法第2条第6項に規定する営業の用に供するものを除く。）							* 注
	銀行の支店、保険業の店舗							
	ガソリンスタンド							
	宿泊所、診療所その他知事が指定する福利厚生施設 *						* 除く	
事務所	スポーツ・レクリエーション施設その他知事が指定する福利厚生施設							* 注
	海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物運送取扱事業、貿易関連業 * その他知事が指定する事業を行う者の事務所		* 除く					
	給油業者及び危険物を取り扱う事業者の事務所							
	漁業会社、漁業協同組合その他知事が指定する団体及び事業者の事務所							
工場	税関 *、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署 *、入国管理事務所 * *、検疫所 *、消防署その他知事が指定する官公署の事務所 * *		* 除く	* 除く	* のみ	* のみ	* のみ	* のみ
	原料又は製品の一部分の輸送を海上運送又は港湾運送に依存する製造事業又はその関連事業を営む工場並びにこれらの事業の用に供する情報処理施設及び電気通信施設並びにこれらに附帯施設							
空港施設	空港施設							
危険物関連施設	危険物置場、危険物倉庫及び貯油施設							
	消火施設その他の危険防止施設							
マリーナ関連施設	スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボート、釣り船、遊覧船等のための用貝倉庫及び船舶上乗施設							
漁業関連施設	漁船のための係留施設、燃料補給施設、給水施設及び給氷施設							
	漁船の修理施設及び造船施設並びにこれらの附帯施設							
	網干場、網倉庫その他漁具の補修又は保管に必要な施設 冷蔵倉庫、冷凍倉庫その他水産物の保管のための施設、製氷工場及び冷凍工場その他の水産物加工工場並びにこれらの附帯施設							

* 注 レクリエーション用船舶利用者の用に供するものに限る

3 芦屋町の現状に関する資料

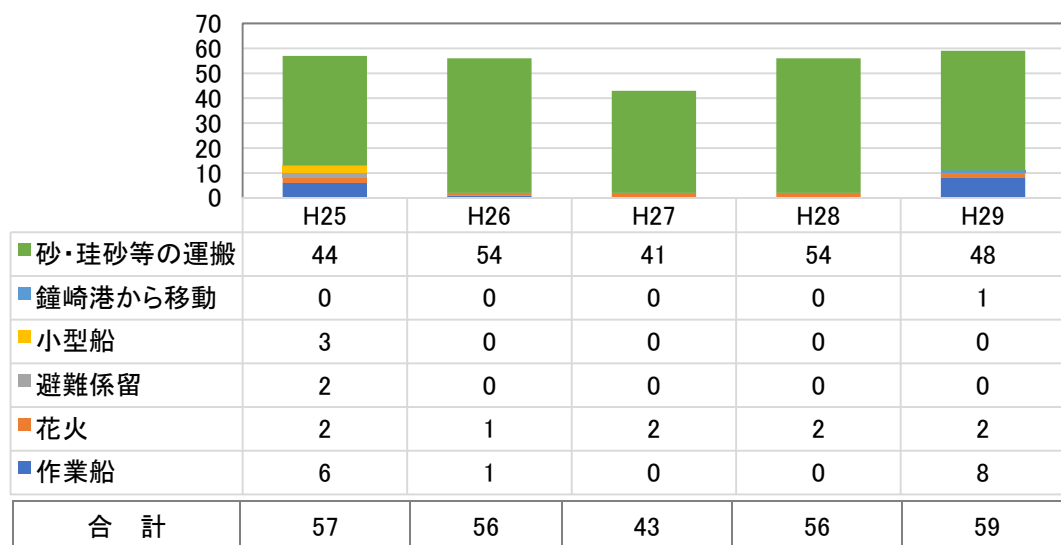
(1) 芦屋港の利用状況

1) 芦屋港の入港回数と取扱量

① 芦屋港の入港回数と入港目的

芦屋港の入港回数は、年による大きな変動はなく、砂運搬船が大半を占めています。砂運搬船の入港は5年間の平均が年48.2回となっています。

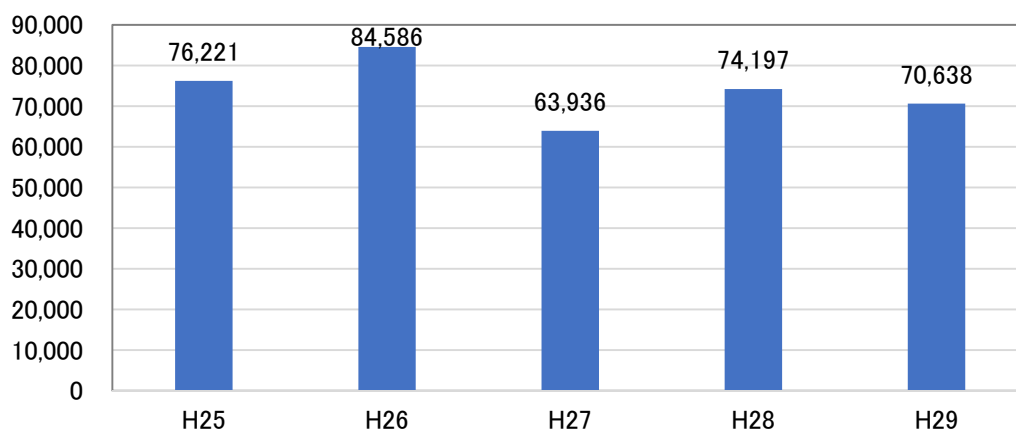
芦屋港への入港回数の内訳(単位:回)



② 芦屋港の取扱貨物量総トン数

芦屋港の取扱貨物量総トン数は、年により増減がありながらも、70,000トン台で推移しています。

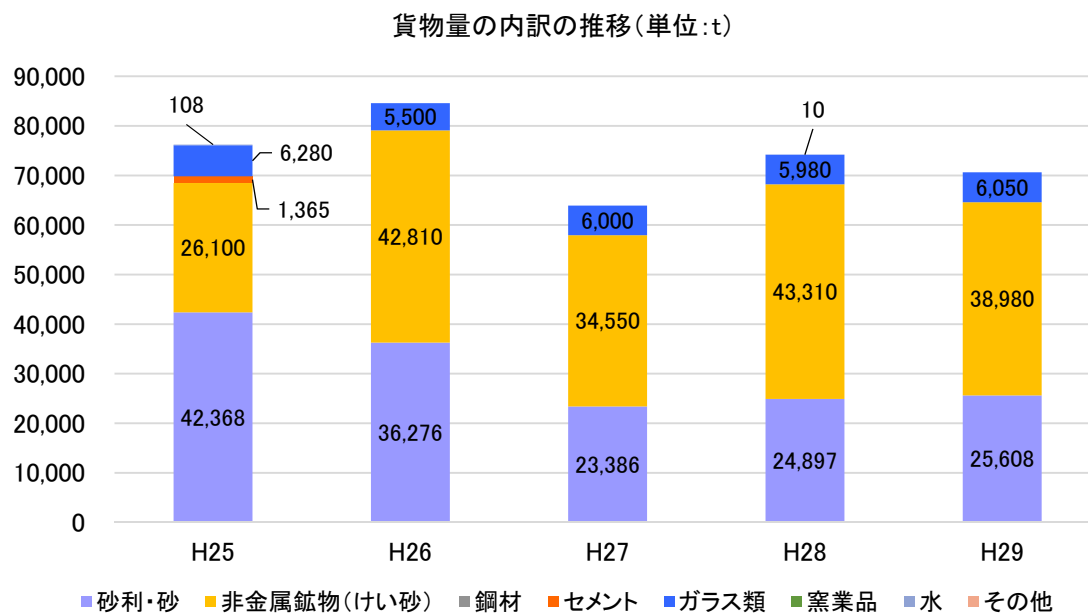
芦屋港の取扱貨物量総トン数(単位:t)



芦屋港の取扱量(単位:t) ※数値は水産物を除いたもの

③芦屋港の取扱貨物の内訳

芦屋港で取り扱う貨物の内訳と量の推移を整理しました。それによると、非金属鉱物（けい砂）が最も多く、次いで、砂利・砂、ガラス類となっています。



2) 福岡県における港湾利用状況との比較

平成 29 年の実績に基づき、福岡県内の港湾の立地状況及び港湾の入港回数、取扱貨物量を整理し、芦屋港の実績の比較を行います。

福岡県内の港湾は下表のとおり 9 か所あります。

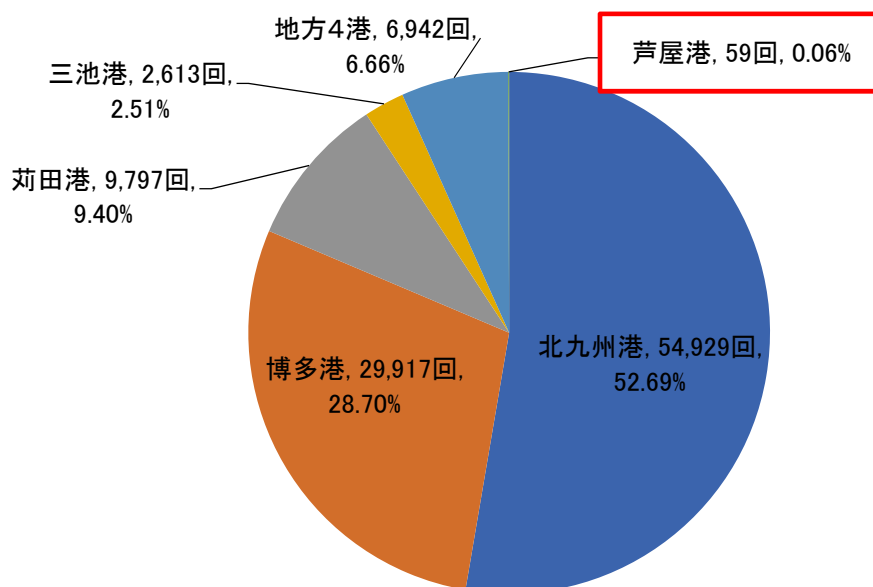
福岡県内の港湾一覧（福岡県県土整備部港湾課資料：平成 29 年）

港湾名	管理者	種別	総トン数	取扱貨物主要品目（内国貿易）
北九州港	北九州市	国際拠点港湾	101,500,369 t	フェリー、鋼材、完成自動車、セメント、コークス
博多港	福岡市	国際拠点港湾	36,073,362 t	石油製品、フェリー、完成自動車、砂利・砂、取合せ品
苅田港	福岡県	重要港湾	37,205,479 t	自動車部品、セメント、完成自動車、非金属鉱物、砂利・砂
三池港	福岡県	重要港湾	2,102,933 t	石油製品、化学薬品、重油、原塩、染料・塗料・合成樹脂その他化学工業品
大牟田港	福岡県	地方港湾	79,280 t	砂利・砂
宇島港	福岡県	地方港湾	409,960 t	重油、砂利・砂、木材チップ、石灰石、原油
若津港	福岡県	地方港湾	2,150 t	重油、石油製品
大島港	福岡県	地方港湾 （避難港）	243,460 t	フェリー
芦屋港	福岡県	地方港湾	70,759 t	非金属鉱物、砂利・砂、ガラス類、水産品

*注 取扱貨物主要品目は、外国貿易と内国貿易（国内）に分類されているが、ここでは内国貿易のみを抽出している。外国貿易の取り扱いがあるのは、北九州港・博多港・苅田港・三池港の4港となっている。
なお、総トン数は外国貿易と内国貿易の合算値である。

① 福岡県内の港湾における港湾入港回数

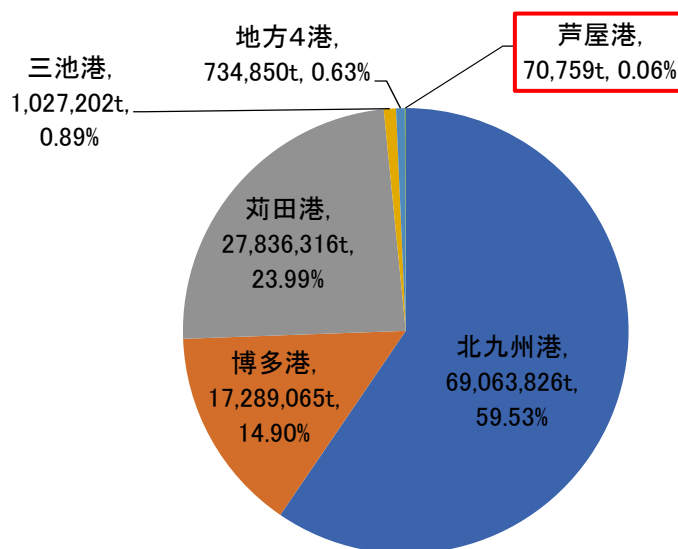
平成 29 年の福岡県内の港湾における入港船舶数実績は、104,252 回となっており、北九州港と博多港で全体の 80%以上を占めています。そのうち芦屋港は 59 回であり、県全体に占める割合は 0.06%と非常に低くなっています。



平成 29 年の福岡県における港湾入港回数実績（単位：回, %）

② 福岡県内の港湾における取扱貨物量（内国貿易）

福岡県内の港湾における内国貿易（国内の貿易）の取扱貨物量は、平成 29 年は、116,022,018 フレート・トンとなっています。そのうち芦屋港の実績は 70,759 フレート・トンで、全体の 0.06%と微小な割合となっています。



平成 29 年の福岡県における取扱貨物量（単位：t, %）

※芦屋港の外国貿易実績がゼロのため、内国貿易の数値のみで作成

※フレート・トン：港湾における貨物の運賃や港運料を計算する際に用いる、貨物の単位のこと。フレート・トンは、1.133 立方メートルの容積、あるいは、1,000kg の重量を 1 トンとして容積と重量のうち大きいほうを採用する。

3) 1号上屋の概要

1号上屋のあり方を検討するにあたり、現況を把握するため、基本的な諸元を整理しました。

また、展望スペース検討にあたり、眺望の確認を行ったところ、沖の防波堤より先の海上や山鹿地区、洞山などの眺望が望めることがわかりました。

1号上屋の諸元

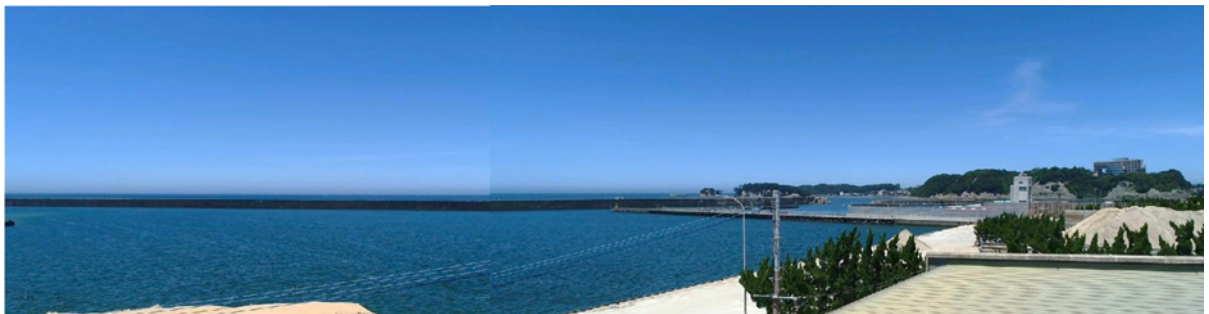
項 目	内 容
建 築	昭和 63 年竣工
構 造	R C（鉄筋コンクリート）造 一部 2 階建 屋根はガルバニウム合板
規 模	幅約 65m、奥行約 33.7m、高さ約 7.8m 床面積約 1,895 m ²
事業費	169,411 千円
利用状況	現在は 1 事業者がカレット、珪砂の保管として利用。また、事務所は、別事業者が利用している。



1号上屋全景(南側)



1号上屋の内部



屋上部分からの眺望(平成 30 年 7 月ドローンによる撮影:人の目線を想定し屋根から約 1.5mの高さにて撮影)

(2) 芦屋町の観光施策に関する検討資料

芦屋港のレジャー港化は、芦屋町の観光施策と連携をとりながら推進することが重要であるため、芦屋町の観光施策の概要を整理しました。

1) 芦屋町観光基本構想

平成 25 年 4 月に策定された芦屋町観光基本構想では、「あしやの宝！磨き、伝え、魅せる 観光のまちづくり」を基本理念に、7 つの基本戦略がまとめられています。これは、住民自らが観光振興や地域づくりの担い手となり、芦屋町の豊富な地域資源を観光に活かし、その価値を高め、それらの魅力を内面から発進していくことによって、来訪者が心地よく感じ、何度も訪れたくなる町となるよう、各種施策を展開していくものです。

また、芦屋町観光基本構想では、特に優先度の高い 4 つの取り組みをリーディングプロジェクト（重点施策）と位置づけています。

基 本 戦 略		基 本 施 策	
1	芦屋釜をはじめとする 歴史・文化を活かした魅力づくり 芦屋町には、国・県指定の文化財が数多く存在することから、これらの歴史・文化を活かした魅力づくりについて3つの基本施策を展開します。	(1) 町内外での芦屋釜ブランドの認知向上 (2) 芦屋釜の里を活用した観光集客 (3) 芦屋の歴史を活かした魅力づくり	重点事業 観光まちづくりを推進していく上で優先順位が高い4つの取り組み項目を、平成25年度以降3年以内に組みむリーディングプロジェクト（重点事業）と位置づけ、実施していきます。 観光まちづくり推進プロジェクト 観光協会と商工会及び行政が事務局となり、地域の住民や各種事業者、農漁業従事者などを定期的に集め、基本構想・基本計画を推し進めるための場を創出します。このプロジェクトが基本構想・基本計画を実現していくための基盤となり、他のプロジェクトの組織の総括運営や進捗の管理等を担います。 芦屋発信プロジェクト 観光資源を整理し、町の独自性を持ったイメージづくりを行い、メディアやインターネット等を活用した情報発信を行っています。 あしやグルメ開発プロジェクト あしやの地域食材についてブランド力の向上を図り、観光客に向けて食の魅力を伝える仕組みをつくり出します。さらに発掘・開発した「あしやグルメ」を各イベントにて出店するなど、広く活用していきます。 あしや体験観光開発プロジェクト 地域資源を活用し観光交流の推進を図るため、観光分野のみならず農業や漁業などの地域産業を取り入れた体験プログラムをつくり出します。あわせてこれらの情報を発信していくことで、芦屋独自の着地型観光商品づくりを行います。
2	芦屋の素材を活かした 食の魅力づくり 芦屋町には、豊かな海産物やさまざまな農産物があります。これらの素材を活かした、食の魅力づくりを行うための2つの基本施策を展開します。	(1) “あしやんいか”の認知向上、ブランド化 (2) 農水産物を活用した食・特産品の魅力づくり	
3	まつり・イベントを活用した 集客と知名度の向上 既存のまつり・イベントについて観光客の増加を図るとともに、新たなイベントを創出し、年間を通じた集客を図るための2つの基本施策を展開します。	(1) 既存イベントの集客力向上 (2) 町の魅力を活かしたイベントの創出	
4	地域資源を活かした 観光の魅力づくり 自然景観や観光施設などの豊富な地域資源を活かした観光の魅力づくりを行うための4つの基本施策を展開します。	(1) 町内回遊のための魅力づくり (2) 水辺の空間を活かした魅力づくり (3) 体験型観光の推進 (4) 既存観光施設の整備・活用	
5	観光まちづくりを担う 人材と組織づくり 本構想を推進し、観光まちづくりを担うための人材と組織をつくるために、2つの基本施策を展開します。	(1) 観光まちづくりを担う組織の強化及び連携 (2) 住民のおもてなし意識の向上・活動団体の共同	
6	効果的な 情報発信の実施 観光客の増加に向けて、来訪目的となる情報発信の充実、来訪後の案内の強化など、効果的な情報発信を実施するための2つの基本施策を展開します。	(1) 親しみやすいイメージ、わかりやすい案内の整備 (2) 町の知名度の向上	
7	他地域との連携 近隣市町村と連携した情報発信、芦屋町にまつわる都市との交流など、他地域と連携して観光客の増加を図るための2つの基本施策を展開します。	(1) 近隣市町村との広域観光の更なる強化 (2) 芦屋町にまつわる都市との交流	

芦屋町観光基本構想概要版抜粋（平成 25 年 4 月策定）

平成 26 年度より一般社団法人地域総合整備財団(ふるさと財団)の助成を受け、総務省認定の「地域再生マネージャー」を外部人材として登用することで、芦屋町の課題を解決しながら地域ブランドを確立するため、「芦屋ナンバーワンプロジェクト」を掲げ地域再生マネージャー事業に取り組んでいます。

町の目標

平成32年人口 : 14, 300人

魅力を活かし

海や川などの自然、歴史・文化などの芦屋町の良さ魅力をまちづくりに活用

+

みんなでつくる 元気なあしや

まちづくりの担い手である住民との協働のもと、活力ある元気な芦屋町をつくります

地域効果

定住

雇用創造

ファン化

産業活性化

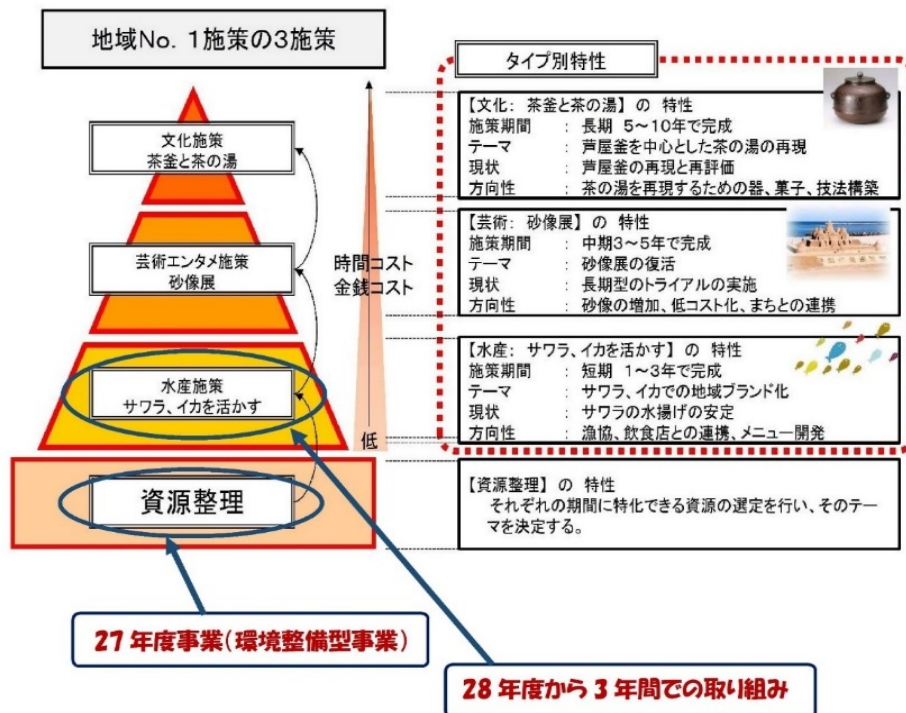
地域内外への魅力発信

地域内外での魅力再発信

地域No. 1施策

地域内の団結

21



■ 地域 外 ナンバーワン施策のポイント

- 地域においても独自固有の長所資源を見つけ、活かす。
- 地域内で生産から流通できる仕組みを構築する。
- 地域内での流通の仕組み構築を通し産業とファンを育てる。
- 独自固有の長所としては、…
 - ① 海を活かす（サワラ もしくは イカ）
 - ② 砂を活かす（砂像展）
 - ③ 文化を活かす（芦屋釜と茶の湯の文化）

■ 地域 内 ナンバーワン施策のポイント

- 地域外ナンバーワン施策を実行するための環境整備を行う。
- 資源の独自性に「気付く」ために場集う機会を作る。
- 資源を組み合わせ「作る」ために参加してもらう。
- 地域のよさを「伝える」ために表現する技法を学ぶ。

芦屋町地域再生マネージャー事業資料より抜粋

3) 観光あしや協議会

芦屋町観光基本構想の各種施策を実現するためには、観光まちづくりを担う人材と組織づくりが必要です。このため、各種施策の統括運営や、進捗の管理などを担う「観光まちづくり推進プロジェクト」を組織化することがリーディングプロジェクト（重点施策）として掲げられています。これを実現するために、芦屋町の観光まちづくりを担うプラットフォームとして平成29年に設立されたのが「観光あしや協議会」です。

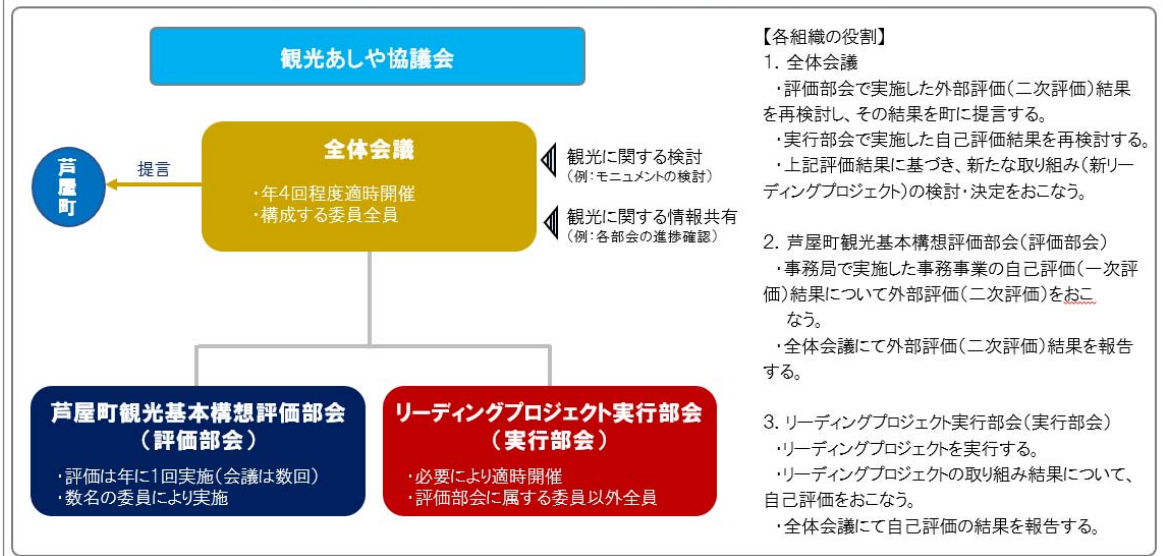
観光あしや協議会の概要（平成30年芦屋町作成資料）

観光あしや協議会の概要

きっかけ

芦屋町観光基本構想にある観光まちづくりの仕組みづくりのために、平成28年度、国の地方創生加速化交付金事業の採択を受け、観光まちづくりプラットフォーム再構築事業を実施。この取り組みから「観光あしや協議会」を平成29年度構築。

**「芦屋町観光基本構想」に沿った、町の観光・まちづくりの方向性を
検討・調整し、町に提言する(みんなの声を町に届ける)組織**



4 芦屋港におけるマーケティング調査結果

芦屋港における需要や周辺環境を把握するため、次の項目についてマーケティング調査を行いました。この資料編には導入機能などに関連するものを抽出しています。

芦屋港におけるマーケティング調査の実施項目

項 目	目的・内容
芦屋町の観光基礎データの整理	芦屋町への来訪者数、消費額、宿泊者数、滞在時間などを整理し、芦屋町の観光動向を分析した。
芦屋港周辺の関連施設の立地状況	芦屋港に導入を検討する機能について、近隣の競合施設の有無を把握するため、立地状況を整理した。
芦屋港周辺の類似施設や遠賀漁業協同組合へのヒアリング	芦屋港周辺の類似施設（直売所など）に対し、商品構成、売上構成、床面積、売上、客単価、各施設の強みなどをヒアリングして取りまとめた。また、民間事業者の参入可能性、遠賀漁業協同組合の協力体制などについてもヒアリングを行った。
商圈人口の詳細分析	芦屋港への集客見込みを算出するため、芦屋港を核として1次商圈（自動車で20分圏内）、2次商圈（自動車で40分圏内）、3次商圈（自動車で60分圏内）を設定し、圏域内の人口規模を把握した。

(1) 芦屋町の観光基礎データ整理

芦屋港の観光ポテンシャルを把握するため、芦屋町への来訪者数・消費額、宿泊数、滞在時間などの基礎データを整理しました。（第2回芦屋港活性化推進委員会資料抜粋）

観光基礎データ 資料一覧

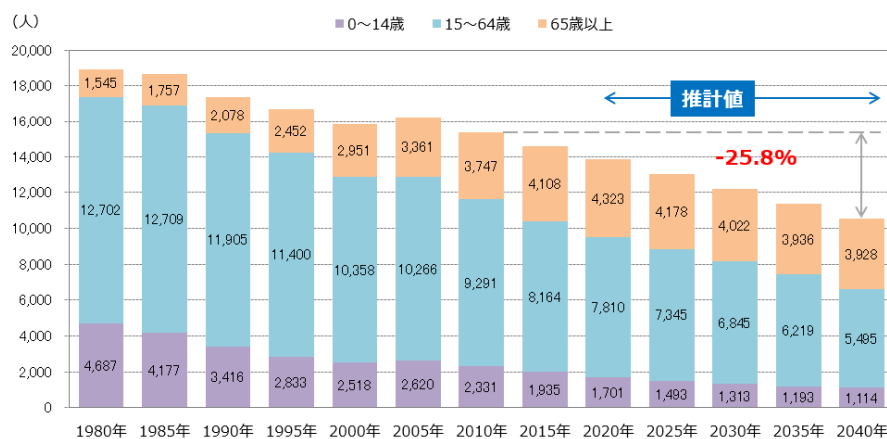
データ種別	データ名称	データ取得元	データ内容
人口	芦屋町の人口 芦屋町の周辺地域の人口	平成22年/27年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」 *RESASにも一部データあり	芦屋町及び近隣市町村の人口（夜間人口）・昼間人口、将来推計人口
来訪者など	来訪者数	福岡県観光入込客推計調査	県統計。毎年実施で最新はH27年。 市町村別／日帰・宿泊／県内・県外
	滞在人口の地域別構成割合	RESAS （株式会社NTTドコモ・株式会社ドコモ・インサイトマーケティング「モバイル空間統計®」）	滞在している人がどこから来たかの内訳がわかる。 市町村別／都道府県・市区町村別ランキング（訪問者数TOP10）／月別（年計はなし）／平日・休日／時間帯別（4時・10時・14時・20時）／年代別
	宿泊者の属性	観光予報プラットフォーム	宿泊者の属性がわかる。 市町村別／月別／全体・国内のみ・海外のみ／大人（男女）・小人／年齢層／居住地域／居住国／購入単価層／参加形態
経済規模など	観光施設の消費額	福岡県観光入込客推計調査	主要観光施設の利用者数及び年間消費額。芦屋町は芦屋釜の里、レジャーブルアカシアン、マリンテラスあしや
	観光施設における年間商品販売額	経産省「平成26年商業統計」	卸売・小売業の商品販売額

芦屋町の人口

地域の消費や生産は、地域の人口に大きく影響を受けるため、現在及び将来の人口規模を把握する。

- ◆ 芦屋町の夜間人口は2015年と比較して**2040年には25.8%減少**すると予測されている。
- ◆ 生産年齢人口（15～64歳）の割合は、2015年は57.5%、2040年は52.1%と、約5ポイントの減少が予測されている。

芦屋町の夜間人口の推移（2020年以降は推計値）



出典：平成22年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」

芦屋町の周辺地域の人口

今後、周辺地域のマーケット、商圏分析をするに当たり必要となる、周辺地域の人口規模を把握する。
ここでは、まず夜間人口と昼間人口を比較し、通勤・通学者による流入・流出状況を把握する（下図）。流入超過の地域は、域外からの通勤者への所得の支払いを通じて雇用者所得が流出している可能性が高い。

- ◆ 芦屋町の2015年の人口は14,208人で、昼間人口は12,612人と、**町外に通勤・通学している人が多い**。
- ◆ 近隣市町村では、宮若市、直方市、北九州市で昼間人口の方が多い。

芦屋町周辺市町村 2015年

市町村	人口 (夜間人口)	昼間人口	昼夜間人口 比率 (%)
芦屋町	14,208	12,612	88.8
北九州市	961,286	983,517	102.3
水巻町	28,997	24,393	84.1
遠賀町	18,877	17,386	92.1
岡垣町	31,580	24,843	78.7
中間市	41,796	36,196	86.6
鞍手町	16,007	15,345	95.9
直方市	57,146	60,081	105.1
宗像市	96,516	80,178	83.1
福津市	58,781	49,624	84.4
宮若市	28,112	35,445	126.1
小竹町	7,810	7,632	97.7

出典：平成27年国勢調査

来訪者数及び観光消費額

芦屋町を訪れる来訪者をターゲットとする場合の市場規模を想定するため、芦屋町や周辺地域の来訪者数、消費額を把握する。

- ◆ 芦屋町の2015年年間来訪者総数は**65万2千人**。
- ◆ 近隣地域では、北九州市が入込総数2,571万人で最も多いが、北九州市都市圏域は全体的に少ない。広域圏内でみると、芦屋町の入込総数は相対的には多いが、北九州市以外は低い水準となっている。
- ◆ 宗像市、福津市等の海岸線を共有する地域と比較すると、岡垣町、**芦屋町の入込総数が相対的に少ない**。
- ◆ 入込総数に占める宿泊者の割合は、北九州市を除くと芦屋町を含め0～6%程度にとどまり、県全体10%強と比較しても低い数値を示している。

芦屋町周辺市町村及び福岡県 2015年間

(千人) (百万円)

市町村	入込総数	日帰	宿泊	県外	県内	消費額
芦屋町	652	631	21	32	620	-
北九州市	25,714	21,978	3,736	11,448	14,266	106,780
水巻町	48	48	0	0	48	-
遠賀町	93	93	0	0	93	-
岡垣町	317	309	8	4	313	542
中間市	71	71	0	0	71	-
鞍手町	130	130	0	2	128	821
直方市	958	896	62	57	901	-
宗像市	6,516	6,182	334	1,174	5,342	4,503
福津市	5,016	5,008	8	1,146	3,870	-
宮若市	1,160	1,116	44	290	870	-
小竹町	45	45	0	0	45	454
福岡県全体	118,070	105,195	12,875	40,178	77,892	561,593

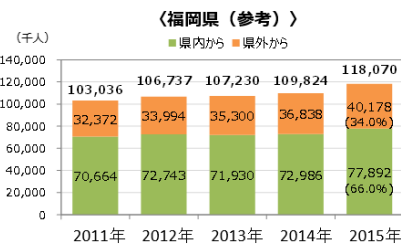
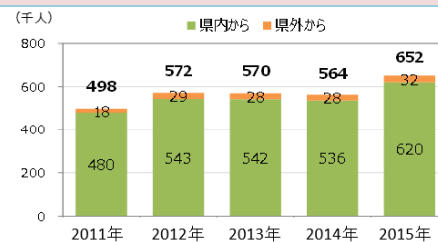
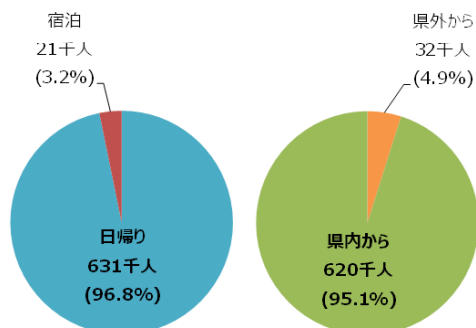
出典：平成27年福岡県観光来訪者推計調査

来訪者の滞在時間、居住地

芦屋町を訪れる来訪者の消費動向を把握するため、滞在時間、居住地を把握する。

- ◆ 芦屋町の2015年の年間来訪者数65万2千人のうち、日帰り客が63万1千人（96.8%）、福岡県内から62万人（95.1%）と、**県内からの日帰り客がほとんどを占める**。
- ◆ 過去5年間でみると、2014年までは横ばいだったが、2015年は増加している。
- ◆ 参考として福岡県全体をみると、増加傾向にあり、また、県外からの入込が多い。
- ◆ 福岡県には県外から来訪者を呼び込めているが、芦屋町にはまだあまり来てない。

芦屋町の来訪者数（2015年）



出典：平成27年福岡県観光来訪者推計調査

芦屋町の来訪者（滞在人口）の地域別構成割合

芦屋町の商圏と考えられる範囲を検討するうえで、芦屋町を訪れている来訪者の居住地を把握する。

- ◆ 2016年8月の休日14時に芦屋町に滞在した人の居住地は、芦屋町が63.1%となっており、**芦屋町居住者が多くを占めている**ことがわかる。
- ◆ 福岡県内では北九州市八幡西区が759人で最も多く、北九州市若松区、水巻町、北九州市小倉南区が200人台で続き、**上位は北九州都市圏域に占められている**。

都道府県内ランキング 上位10件

順位	市区町村	人数（構成比）
1位	福岡県芦屋町	6,832人（63.1%）
2位	福岡県北九州市八幡西区	759人（7.0%）
3位	福岡県北九州市若松区	261人（2.4%）
4位	福岡県水巻町	218人（2.0%）
5位	福岡県北九州市小倉南区	203人（1.8%）
6位	福岡県北九州市小倉北区	198人（1.8%）
7位	福岡県中間市	170人（1.5%）
8位	福岡県岡垣町	167人（1.5%）
9位	福岡県遠賀町	156人（1.4%）
10位	福岡県宗像市	148人（1.3%）
	その他	1,715人（15.8%）

福岡県芦屋町

2016年8月 休日 14時
総数（15歳以上80歳未満）
滞在人口合計：10,926人（滞在人口率：0.99倍）
（国勢調査人口：10,986人）

【注記】

滞在人口とは、指定地域の指定時間（4時、10時、14時、20時）に滞在していた人数の月間平均値（平日・休日別）を表している。
滞在人口率は、滞在人口（株式会社NTTドコモ・株式会社ドコモ・インサイトマーケティング「モバイル空間統計®」）÷国勢調査人口（総務省「国勢調査」夜間人口）で表される。

出典：RESAS（株式会社NTTドコモ・株式会社ドコモ・インサイトマーケティング「モバイル空間統計®」）

宿泊者の属性（1）

年間宿泊者数（2016年）

来訪者の中で最も消費額の大きい宿泊客の動向を把握するため、宿泊客数を把握する。

- ◆ 芦屋町の2016年年間宿泊者数は、全体で**2,162人**である。全員が国内のみとなっており、**訪日観光客の宿泊利用はない**ことがわかる。

		芦屋町（人）	北九州市（人）	福岡県（人）
	全 体	2,162	1,863,096	16,120,258
国内／海外	国内のみ	2,162	1,777,594	13,448,827
	海外のみ	0	85,502	2,671,431
性別・ 大人／子ども	大人（男性）	828	993,198	7,916,032
	大人（女性）	1,139	797,338	7,889,176
	小人	194	72,530	314,929
年齢層	不明	0	32,420	729,148
	未成年（20歳未満）	0	6,249	49,834
	若年層（20～39歳）	158	164,770	1,415,202
	中年層（40～59歳）	515	315,711	2,092,739
	老年層（60歳以上）	192	122,279	698,758
参加形態	家族	166	41,935	163,322
	夫婦、カップル	392	247,051	1,950,195
	女性グループ	120	70,818	1,049,870
	男性グループ	51	58,499	472,558
	男女グループ	52	63,051	620,680
	一人	83	427,806	2,432,717

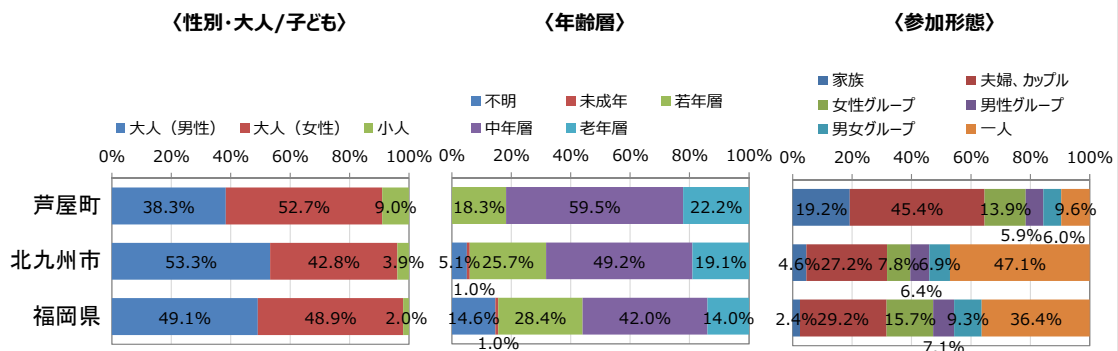
出典：観光予報プラットフォーム

宿泊者の属性（２）

芦屋港周辺地域のターゲットを分析するために、宿泊客の属性を把握する。

- ◆ 芦屋町、北九州市、福岡県の2016年年間宿泊者の属性別割合を比較すると、性別で見ると芦屋町は**女性**の比率が過半数と高くなっている。
- ◆ 年齢別では、**中高年層**が全体の８割強と高い比率を示し、未成年はゼロとなっている。
- ◆ 参加形態で見ると、**夫婦・カップル**や**家族**、**グループ**での利用が多く、一人での利用は少なくなっている。

2016年宿泊者の属性別割合



11

出典：観光予報プラットフォーム

観光施設の消費額（１）

観光施設の消費傾向を把握するため、主要観光施設での利用者数、消費総額を把握する。

- ◆ 芦屋町内の観光施設の2015年消費額は、「マリンテラスあしや」が3億3千万円で最も多く、「レジャープールアクアアシアン」が2,718万円、「芦屋釜の里」が963万円と続く。

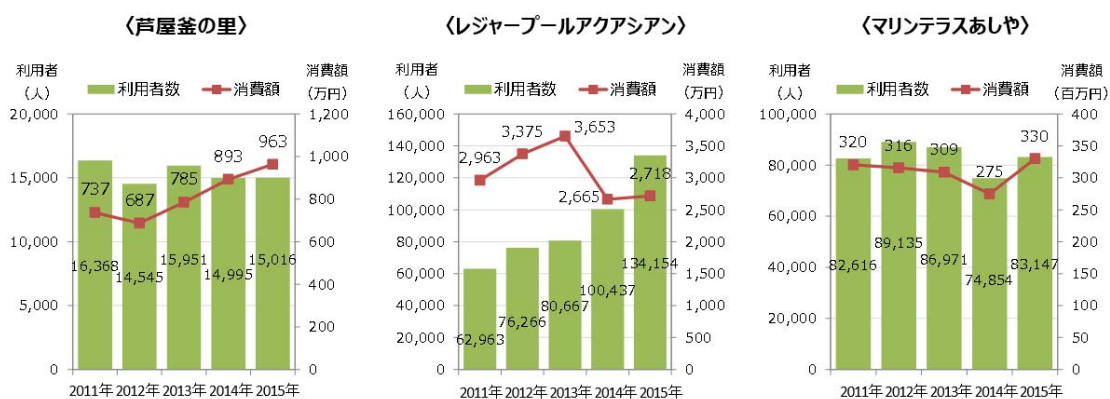
市町村名	施設名	2014年利用者計（人）	2015年利用者計（人）	2016年年消費額（円）
芦屋町	芦屋釜の里	14,995	15,016	9,634,626
	レジャープールアクアアシアン	100,437	134,154	27,178,590
	マリンテラスあしや	74,854	83,147	330,079,000
北九州市	小倉都心地区	5,467,000	5,659,000	-
	八幡東田地区	2,271,000	2,321,000	-
	門司港地区	2,221,000	2,422,000	-
	皿倉山周辺地区	383,000	426,000	-
	平尾台地区	438,000	483,000	-
	若松北海岸地区	811,000	904,000	-
中間市	中間市歴史民俗資料館	4,652	23,075	-
	遠賀川水源ポンプ室	-	8,081	-
水巻町	河川敷公園	1,800	4,900	-
	みどりんぱーく	1,200	4,900	-
岡垣町	観光ステーション北斗七星	4,850	15,934	940,560
遠賀町	チザンカントリークラブ遠賀	72,055	70,468	-
小竹町	ミッションバレーゴルフクラブ	42,933	45,424	494,805,042
	鞍手町総合福祉センター	25,496	23,875	5,589,530
鞍手町	くらて学園	-	494	436,000
	鞍手町歴史民俗博物館	2,334	3,275	-
	伊藤常足翁旧宅	259	246	-
	長谷木造十一面観音立像	1,600	1,600	-
	ムーンレイクゴルフクラブ鞍手コース	92,873	96,574	81,456,874
	竹原古墳	1,594	1,366	-
宮若市	ドリームホープ若宮	253,875	266,040	-
	グランティア若宮	78,953	72,107	-
	スコレ若宮	71,971	70,215	-

出典：平成27年福岡県観光入込客推計調査

観光施設の消費額（２）

観光施設の消費傾向を把握するため、主要観光施設での利用者数、消費総額の経年変化を把握する。

- ◆ 芦屋町内の観光施設の過去5年間の利用者数及び消費額の推移をみると、「芦屋釜の里」は利用者数は伸び悩んでいるものの、消費額は2012年以降増加している。
- ◆ 逆に、「レジャープールアクアシアン」は利用者数は大幅に増加しているが、消費額は2014年に落ち込み、2015年も同規模だった。
- ◆ 「マリンテラスあしや」は利用者数、消費額ともに2014年に落ち込んだが、2015年は再び増加した。



出典：福岡県観光入込客推計調査

観光施設における年間商品販売額

卸売業、小売業の市場規模を把握するため、年間販売額を整理する。

- ◆ 芦屋町の卸売・小売業の2014年の年間商品販売額は**59億6,700万円**。
- ◆ 近隣市町村では北九州市が2兆4,130億円で突出しており、直方市が1,065億円、宗像市が932億円となっている。

芦屋町周辺市町村の商品販売額 2014年

(百万円)

市町村	卸売業	小売業	計
芦屋町	573	5,394	5,967
北九州市	1,499,886	913,071	2,412,956
水巻町	7,988	22,777	30,765
遠賀町	6,433	16,546	22,978
岡垣町	5,882	15,071	20,953
中間市	11,397	26,457	37,854
鞍手町	5,168	6,128	11,296
直方市	37,621	68,889	106,510
宗像市	23,181	69,974	93,155
福津市	11,803	41,699	53,502
宮若市	14,437	14,440	28,876
小竹町	2,149	1,215	3,364
福岡県	13,462,714	4,760,781	18,223,495

※小数点以下の関係で、卸売業と小売業の合計は計と一致しないことがある。

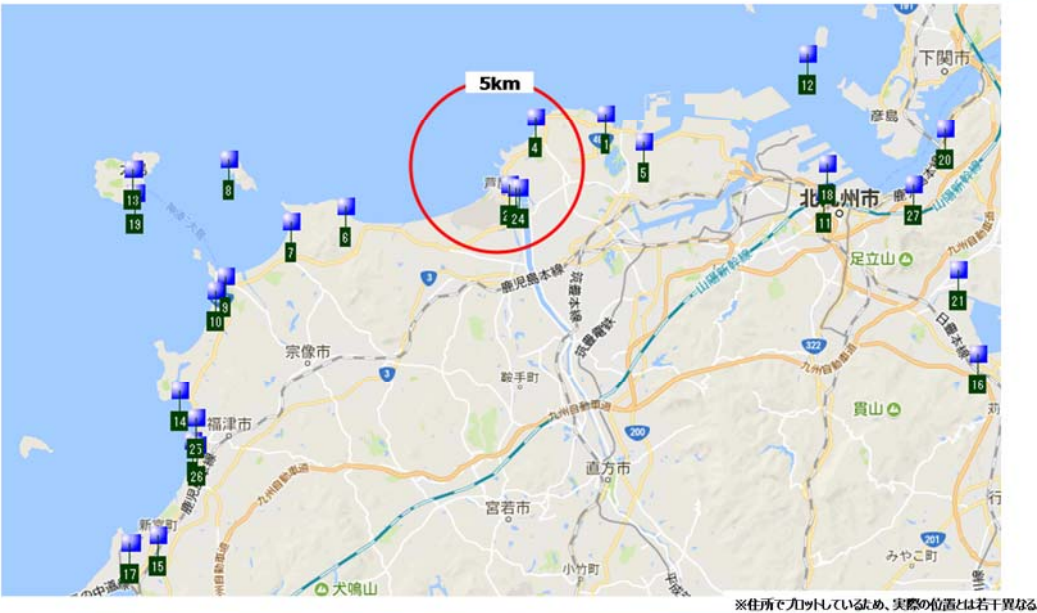
出典：経産省「平成26年商業統計」

(2) 芦屋港周辺の関連施設立地状況

芦屋港周辺の競合となる施設や連携できる施設がどの程度あるかを把握するために、観光レジャー関連施設の立地状況を整理しました。（第4回芦屋港活性化推進委員会資料抜粋）

3-1 マリンレジャー拠点の立地状況（海釣り等アクティビティなど）

- ◆ マリンレジャー拠点としては、5km圏内は漁港2施設、マリーナ3施設の計5施設あり、そのうち4施設が芦屋町内である。
- ◆ 30km圏内ではフィッシャリーナ2施設、漁港15施設、釣り場4施設、マリーナ6施設の計27施設となっている。



※住所で示しているため、実際の位置とは若干異なる。
出典：「地図による小地域分析（jSTAT MAP）」（総務省統計局、独立行政法人統計センター）で作成

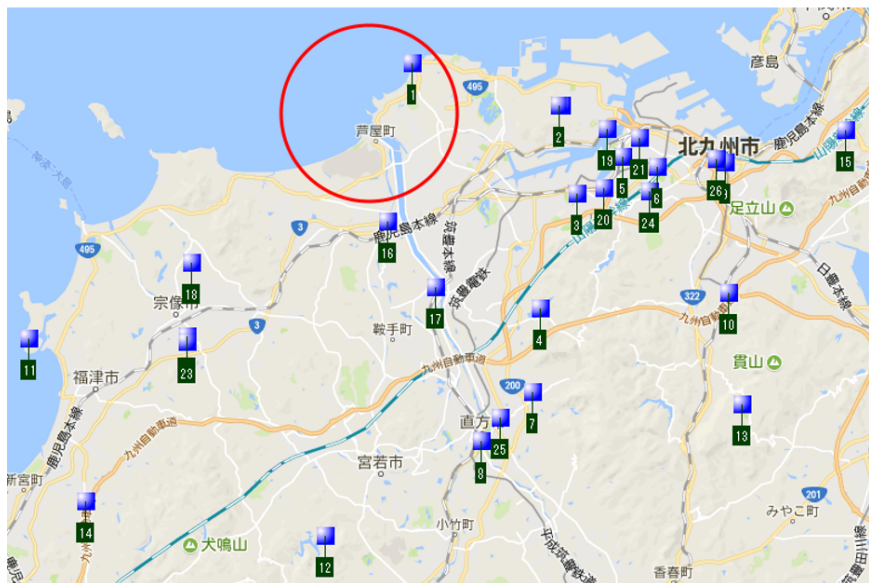
3-2 マリンレジャー拠点一覧

種 別	No	名 称	住 所	芦屋港からの直線距離（km）
マリーナ	1	脇田漁港フィッシャリーナ	福岡県北九州市若松区脇田	7.4
	2	福岡漁港（福岡海浜公園）	福岡県福津市西福岡3-49-1	23.2
	3	ヨットハーバー芦屋	福岡県遠賀郡芦屋町山鹿2047	0.6
	4	山本造船マリーナ	福岡県遠賀郡芦屋町山鹿37-11	0.9
	5	芦屋マリーナ	福岡県遠賀郡芦屋町山鹿40-15	1.1
	6	TAOSURF	福岡県福津市宮司浜4-2-8	22.2
	7	フクママリーナ	福岡県福津市花見が浜3-7-1	23.2
	8	小倉マリーナ	福岡県北九州市門司区松原2-9-1	24.0
漁 港	9	柏原漁港	福岡県遠賀郡芦屋町山鹿2291	0.6
	10	岩屋漁港	福岡県北九州市若松区有毛2773	4.5
	11	脇之浦漁港	福岡県北九州市若松区大字小竹	8.7
	12	波津漁港	福岡県遠賀郡岡垣町大字波津1675	9.0
	13	鐘崎漁港	福岡県宗像市鐘崎	12.3
	14	地島漁港	福岡県宗像市地島	15.9
	15	神湊漁港	福岡県宗像市神湊	16.8
	16	勝浦漁港	福岡県福津市勝浦	17.6
	17	平松漁港	福岡県北九州市小倉北区東港1	18.9
	18	馬島漁港	福岡県北九州市小倉北区馬島	19.4
	19	大島漁港	福岡県宗像市大島	21.4
	20	津屋崎漁港	福岡県福津市津屋崎	22.1
	21	相島漁港	福岡県糟屋郡新宮町	28.4
	22	曾根漁港	福岡県北九州市小倉南区曾根新田	29.5
	23	新宮漁港	福岡県糟屋郡新宮町湊	29.9
釣り場	24	脇田海釣り桟橋	福岡県北九州市若松区安屋地先	9.5
	25	日明・海峡釣り公園	福岡県北九州市小倉北区西港町	19.1
	26	うみんぐ大島	福岡県宗像市大島1822-4	21.2
	27	片上一文字	福岡県北九州市門司区片上海岸	26.0
	28	井ノ浦港	福岡県北九州市小倉南区吉田	27.1
	29	福岡漁港海浜公園	福岡県福津市 西福岡3-5587	27.8

出典：Google検索などを基に作成

3-3 イベント広場の立地状況

- ◆ 5km圏内ではバーベキュー場とイベント広場が各1施設ある。
- ◆ 30km圏内ではバーベキュー場15施設、イベント広場11施設の計26施設となっている。



※住所でプロットしているため、実際の位置とは若干異なる。

出典：「地図による小地域分析（JSTAT MAP）」（総務省統計局、独立行政法人統計センター）で作成

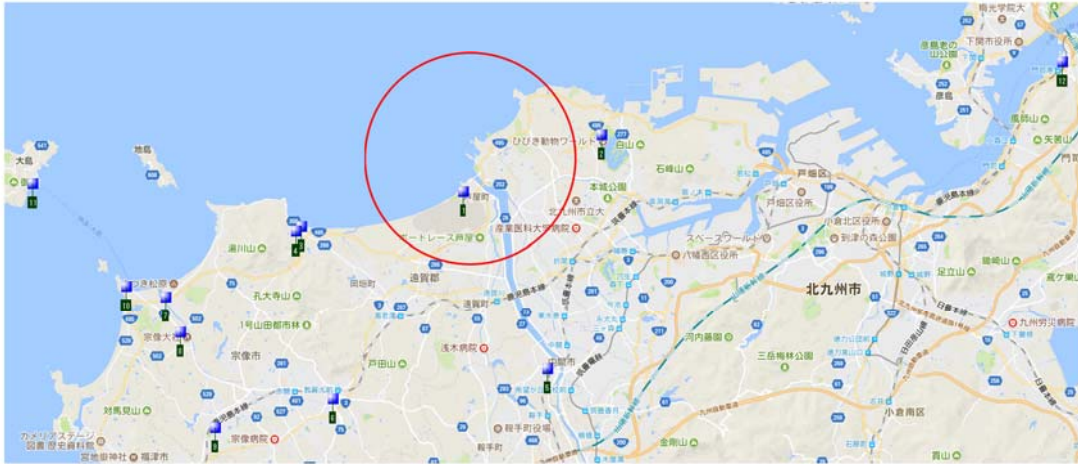
3-4 イベント広場一覧

種 別	No	名 称	住 所	戸尾港からの 直線距離 (km)
イベント広場	1	広渡コミュニティ広場	福岡県遠賀郡遠賀町広渡1	5.0
	2	遠賀川河川敷グラウンド	福岡県中間市垣生	9.4
	3	ふれあいの森総合公園 ふれあい広場	福岡県宗像市山田1619-8	12.6
	4	久岐の浜広場	福岡県北九州市若松区久岐の浜1-7	13.4
	5	東田高炉記念広場	福岡県北九州市八幡東区東田2-3-12	13.5
	6	ヨイトサ広場	福岡県北九州市戸畑区新池1-1	15.2
	7	宗像ユリックス 古墳広場	福岡県宗像市久原169	15.7
	8	宗像ユリックス 多目的広場	福岡県宗像市久原400	15.9
	9	たかみ広場	福岡県北九州市八幡東区高見2-10	16.1
	10	東校区ふれあいアンビシャス広場	福岡県直方市頓野	17.7
	11	勝山公園	福岡県北九州市小倉北区城内2	19.6
バーベキュー場	12	岩屋海水浴場 海の家 はまかげ ※ 9月から翌年6月までは臨時営業	福岡県北九州市若松区有毛 岩屋海岸	4.6
	13	しょうぶ谷キャンプ場	福岡県北九州市若松区小石 菖蒲谷池自然公園	10.8
	14	帆柱キャンプ場	福岡県北九州市八幡東区前田	12.2
	15	畑キャンプセンター	福岡県北九州市八幡西区大字畑2193-2	13.8
	16	八幡村	福岡県北九州市八幡東区荒手1-1817-23	14.3
	17	金比羅キャンプ場	福岡県北九州市戸畑区金比羅町5	16.3
	18	竜王峡キャンプ村	福岡県直方市上頓野	17.3
	19	直方オートキャンプ場	福岡県直方市新町地先	18.6
	20	ルーフトップテラス ババババーベキュー	福岡県北九州市小倉北区魚町3-1-6 魚町ヒカテラス4F	20.2
	21	堀越キャンプ場	福岡県北九州市小倉南区堀越367-2	22.2
	22	大峰山キャンプ場	福岡県福津市渡11110	22.8
	23	いこいの里千石	福岡県宮若市宮田2058-1	23.1
	24	平尾台自然の郷	福岡県北九州市小倉南区平尾台1-1-1	26.1
	25	古賀グリーンパーク ピクニック広場	福岡県古賀市青柳町587-1	26.6
	26	矢筈山キャンプ場	福岡県北九州市門司区大里	27.0

出典：Google検索などを基に作成

4-5 レンタサイクルの拠点

- ◆ レンタサイクルの拠点は芦屋町内に1施設あり、5km圏内には他には存在しない。
- ◆ 5～10km圏内では岡垣町に2施設、北九州市若松区と中間市に各1施設。10～20km圏内では宗像市に5施設。20～30km圏内では宗像市と北九州市門司区に各1施設あり、合計すると、30km圏内では計12施設ある。



出典：「地図による小地域分析 (jSTAT MAP)」(総務省統計局、独立行政法人統計センター) で作成

24

4-6 レンタサイクルの拠点一覧

種 別	No	名 称	住 所	芦屋港からの 直線距離 (km)
レンタサイクル 拠点	1	芦屋海浜公園観光レンタサイクル	福岡県遠賀郡芦屋町大字芦屋1455-284	0.7
	2	響灘緑地GREEN PARK	福岡県北九州市若松区竹並1006	6.4
	3	岡垣町観光ステーション北斗七星	福岡県遠賀郡岡垣町大字原670	8.5
	4	波津海岸	福岡県遠賀郡岡垣町原	8.8
	5	中間市地域交流センター	福岡県中間市大字垣生660-1	9.5
	6	街道の駅赤馬館	福岡県宗像市赤間4-1-8	12.3
	7	道の駅むなかた	福岡県宗像市江口1172	15.6
	8	海の道むなかた館	福岡県宗像市深田588	15.7
	9	JR東郷駅日の里口駐輪場	福岡県宗像市日の里1丁目	17.0
	10	神湊渡船ターミナル駐車場	福岡県宗像市神湊487-51	17.2
	11	大島観光案内所	福岡県宗像市大島1809-18	21.0
	12	レンタサイクルターミナルジョイント (JOYINT) 門司港レトロ	福岡県北九州市門司区東港町6-66	28.5

出典：各市町ホームページ

25

(3) 芦屋港周辺の類似施設へのヒアリング

1) 周辺直売所に関する調査結果一覧

直売機能の検討にあたり、芦屋港周辺の類似施設の実態を把握するため、周辺に立地する直売所など 11 か所に対してヒアリングを行いました（平成 30 年 7 月実施）。

■ヒアリング総括表（経営に関する企業情報が多いため回答が得られたもののみ掲載。施設名未掲載。）

		施設①	施設②	施設③	施設④	施設⑤
商品構成	鮮魚類	40%	50%		10%	100%
	肉					
	青果	30%	10%		70%	
	生鮮以外	30%	40%		20%	
売上構成	鮮魚類	37%	50%	10%	10%	
	肉			10%		
	青果	32%	10%	51%	70%	
	生鮮以外	31%	40%	7%	20%	
レジ通過客数	平日		300 人	700～800 人	400～500 人	
	週末		500 人		600～700	
	年間	1,700,000 人	134,100 人	200,000 人	170,000 人	
客単価(推計)		1,200 円～1,500 円	土日 800～1,100 円	1,000 円～1,200 円	900 円～1,000 円	
顧客年齢層など		50 代以上が多い 世界遺産などの関係で若い人も増えている	普段使いの為一概には言えない	地元のシニア層 土日は行楽客も来店	シニア層が多い 近隣の小売店も見て回っている	平日は60代以上のシニアが多い週末はファミリーも
年間売上(推計)		2,000,000,000 円		500,000,000 円	200,000,000 円	
季節変動		冬は厳しい	あまり変動なし	あまり変動なし	あまり変動なし	春・秋が繁忙期 夏・冬は少ない
地元産の割合		99%地元産	調味料・加工品除き、魚・野菜・惣菜は地元のもの	ほぼ地元産	地元 40% 仕入 60%	ほぼ全て地元産
売り場面積		616 m ²	250 m ²	340 m ²	200 m ²	
従業員		53 人	5 人	20 人	11 人	
イベント有無		年間通じ実施	年3～4 回実施	・年 4 回程度実施 ・漁協と連携し	年 3～4 回実施	年数回実施
自社の強み・ポイント		・年間通じ魚・野菜・果物に旬の商品が有る ・商品の新鮮度 ・宗像大社の観光客の存在	・魚種の多さ ・来年加工場をつくる、売り場面積も広げる ・市内の同業態で連携し商品など増やす予定	・安心安全な品質 ・鮮度 ・品揃え ・ブランド力	・立地 ・普段使いのため季節による波動があまりない	・加工場があり、加工品を業者に販売できる(東京・福岡など) ・魚種が多い ・魚を生簀で生かして販売
飲食施設の有無		有り(海鮮)	有り(海鮮)	無し	無し	無し
飲食施設との連携		無し テナント	当初直営、食材確保が難しく、今は別経営連携はない	無し	無し	無し
その他		柵道の駅宗像が運営 商工会・JA・観光協会・漁協・宗像市が出資	建物は市が整備家賃は当初 20 万であったが現在は無料 漁港が運営		商工会主導で補助金を活用し整備 3 年で黒字化、会社組織をつくり補助金を取り下げ独立 地代月 40 万	加工場は税金＋組合の資金で整備家賃などはない運営は組合が行っている

		施設⑥	施設⑦	施設⑧	施設⑨	施設⑩	施設⑪
商品構成	鮮魚類	100%	60%	60%			10%
	肉						10%
	青果		30%				50%
	生鮮以外		10%	40%			20%
売上構成	鮮魚類		60%	60%			10%
	肉						10%
	青果		30%				50%
	生鮮以外		10%	40%			20%
レジ通過 客数	平日		200 人				550 人
	週末		800 人				550 人
	年間	32,450 人	146,800 人				200,750 人
客単価 (推計)		飲食込 1,500 円～2,000 円	1,000 円～1,200 円	平日 1,700 円～1,800 円 土日 2,000 円超	1,200 円～1,600 円		客単価約 1,400 円
顧客年齢層など		平日は女性客 土日はファミリー	平日はシニア層 土日はファミリー グリーンパークがあり家族が多い	平日 シニア層 土日若いファミリー	平日 シニア層 土日 ファミリー・三世代	平日 周辺 土日 ファミリー層が多い	周辺住民で、特に世代の偏りなどはない
年間売上(推計)		60,000,000 円	150,000,000 円				
季節変動		冬は少ない	冬は少ない		花の時期は多い 冬はカキ小屋が人気	お盆、正月前の集客多い	あまり変動無し
地元産の割合		物販は地元が多い	80%程度が地元	鮮魚はほぼ地元産	地元が 99%	九州産	ほぼ地元産
売り場面積		400 m ²	800 m ²	500 m ²	255 m ²	1,350 m ²	990 m ²
従業員		9 人	10 人	5 人			
イベント有無		実施していない	年 3～4 回実施		マルシェ・感謝祭など行っている	週末・祭日など売り出し	
自社の強み・ポイント		・比較的広い地域からお客様が来る ・競合が増え厳しい状況 ・港に類似施設が出来る事を心配している	・グリーンパーク ・商品数は多く 1 店舗で買い物が終わる品揃え	・【いつも変える】をコンセプトに、商品やレイアウトを毎日変える ・惣菜は自社で製造 ・加工品は全国から集めている	・年間を通じ旬の魚がある ・加工場がある ・地元産と鮮度に拘っている	・週末や盆正月などの客数が多いときは本社など他の店舗から人員の補充ができること	・年間を通じ、新鮮な農産物を取り揃えている
飲食施設の有無		あり	レストランはあるが、結婚式がメインであり営業していない	冬はカキ小屋を営業	ターゲット:遠方の客 メニュー:和食 単価:1,000～1,500 円	海鮮丼、BBQ・カキ小屋、カフェあり	無し
飲食施設との連携		食材の安定供給の為市場からも仕入れている	無し		あり 直営	BBQ により食材の販売に寄与	無し
その他		運営は組合が行っている組合の持ち物であり家賃や土地代はかからない	土地の整備は北九州市、建物は自社で整備初期投資の負担と、土地代の高さが経営的に厳しい		行政が建築し、組合が指定管理で運営	平日午後は集客少なく、少人員で運営週末は、他部署人員による増員で対応	民間の生鮮スーパーの販売スタイル

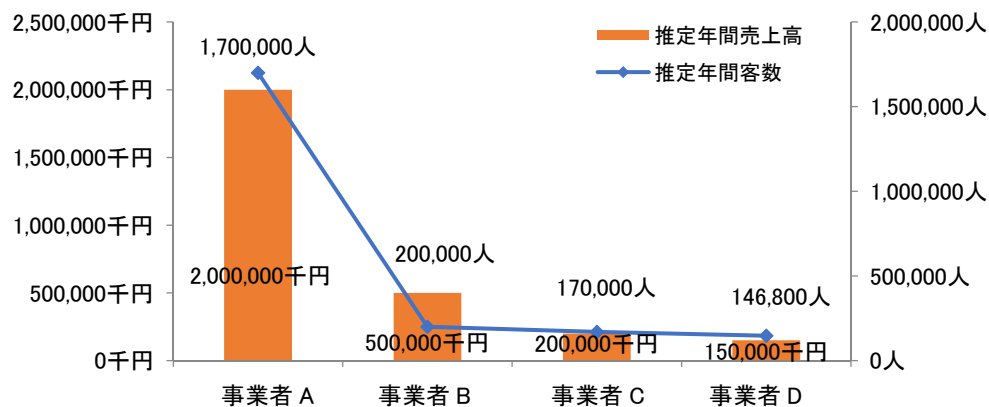
2) 周辺直売所に関する調査結果のまとめ

芦屋港周辺の直売所類似施設へのヒアリングから得られた回答をもとに、年間売上高、客数、売上構成、客単価（いずれも推定値）に関する分析を行うため、数値が得られたものについて比較検討を行い、傾向を把握しました。

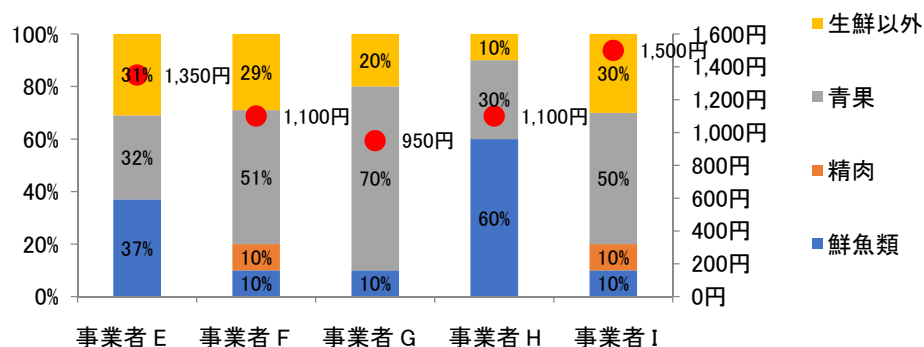
① 年間売上高と客数、客単価

- ・客数が年間売上高に大きく影響している。一方で、客単価は、売上高や売上構成との間に明確な相関関係はなく、約 1,000 円～1,500 円が多くなっている。
- ・芦屋港来訪者の客層は、周辺施設への来訪客と同様と考えると、客単価で差別化するのではなく、集客強化の取り組みを行うことが有効と考えられる。
- ・各施設が認識する自社の強みについて整理すると、集客要因は「近隣の集客力（施設など）の利用」「人口集積地区の立地」「交通量の多い幹線道路沿い」の3点に集約された。しかし、芦屋港の場合は、これらの要因に合致しないことから独自の集客戦略を検討する必要がある。

年間売上高と年間客数（平成 30 年 7 月実施ヒアリング調査より作成）



売上構成比と客単価（平成 30 年 7 月実施ヒアリング調査より作成）



3) 民間事業者・漁協などへのヒアリング調査

芦屋港における、飲食機能、直売機能、海釣機能導入にあたり、民間事業者の参入可能性を把握するため、民間事業者に参入可能性などのサウンディング調査を行いました。

また、芦屋港内に立地する遠賀漁業協同組合とはそれぞれの機能において密接な関係があるため、複数回ヒアリングを行いました。

なお、事業者名は記載せずアルファベットで掲載しています（前ページの事業者とは異なります）。

①直売・物販関連事業者へのサウンディング調査

実施時期：平成30年7月11日～17日

実施対象：福岡県内で小売店、直売所を複数経営しており、芦屋港活性化に関心のある事業者4社

直売所A

日	時	H30.7.11（水）16:00～17:10
---	---	------------------------

芦屋港のイメージ	1. ご担当者様は芦屋町、芦屋港へ来られたことはありますか。あるとすれば、どのような場面ですか。	✓ 行ったことはない。
	2. 事業者として、「芦屋港」はどのような場所とみていますか。	✓ 北九州で働いていた経験があるが、芦屋町は「通過する」場所のイメージ。
	3. 「芦屋港」は、今後出店を考えられる場所ですか。考えられるとすれば、どういったポイントが挙げられますか。	✓ 経営を松浦市から委託されている手前、出店は考えられない。当社は、道の駅の運営のための会社として、漁協を筆頭に農協、商業者、個人により出資設立された。 ✓ 北九州付近の小売業は事業者間競争が激しい印象がある。
	4. 現在芦屋町で検討しているゾーニング案を見た印象や意見を、事業者の立場からお聞かせください。	✓ 商業ゾーン全体に屋根を設けて、その下に飲食やイベントスペースを設けてはどうか。 ✓ 投資負担が大きい商業施設等はできるだけ小さいほうがよい。
出店基礎条件	5. 貴社が出店する場合の一般的なモデルケースをご教示ください。（店舗面積、従業員数、売上、駐車場台数、賃料、運営コストなど）	✓ 現在、運営受託を行っており、自社出店としてのモデルケースはない。 ✓ 周辺人口、観光客数によって規模は異なるので一概には言えない。
	6. 貴社が出店する場合、共通した方針、基準としてどういったものがありますか。（ロケーション、集客数、売上、形態、規模、採算目線、定性指標など）	✓ 基準等なし。資本金とは別に、資本金と同額を個人資産を会社へ貸付け、責任を持って運営を行っている。 ✓ 現在の店舗は、売上4億円、うち生鮮食料品は2割に満たないぐらいで、殆どが物産売上。売上のうち、周辺人口による買い物が半分、観光客による売上が半分という構成。 ✓ 常勤パート20名、非常勤パート20名、アルバイト20名、計60名。
出店に向けた検討項目	7. 「芦屋港」への出店を検討する場合、顧客ターゲット、施設規模はどのように想定できますか。	✓ 人口1万人に対して食品等の年間売り上げは1億円、これをいくつかの食料品店で分けるイメージ。既存の競合店の立地や集客力にもよるが、自社の売上がいくらになるかで施設規模を算定し、採算取れるか検証し、出店の可否を判断する。
	8. 「芦屋港」への出店を検討する場合、どういった課題が挙げられますか。	✓ 集客できるかが大きな課題。
	9. 「芦屋港」への出店を検討する場合、形態として、1事業者単体のパターン、フードコートや複合施設のような複数事業者パターン、いずれが可能性が高いと捉えますか。	✓ 複合商業施設のほうが集客は期待できると思う。
	10. 貴社が出店を検討するにあたり、隣接に進出すると効果が上がると思われる施設や機能があればご教示ください。（特定の商業施設、住宅、砂像屋内展示、屋内遊戯施設、町民・高齢者が集う場など）	✓ 特定の施設はイメージできない。
行政への要望	11. 貴社が出店を検討するうえで、行政への要望や整備してもらいたい事項があればご教示ください。	✓ 行政による経営への関与はしてほしくない。
	12. 町がどのような対応をしてければ、進出が可能と思いますか。（土地を斡旋するだけ、公共エリアを町が整備＆施設は事業者整備、公共エリアも建物も町が整備、賃料減免、運営を業務委託(指定管理など)）	✓ 公設民営（家賃負担なし）、公共施設の維持管理費の負担。 ✓ 指定管理期間の長期化。（行政の都合等で指定管理者を外すことは避けて欲しい。）

直売所B

日	時	H30.7.17 (火) 9:30～11:00
戸屋のイメージ	1. ご担当者様は戸屋町、戸屋港へ来られたことはありますか。あるとすれば、どのような場面ですか。	✓ あり
	2. 事業者として、「戸屋港」はどのような場所とみていますか。	✓ 日常で利用する道路沿いではないため、一般的にはあまり馴染みがない場所。
	3. 「戸屋港」は、今後出店を考えられる場所ですか。考えられるとすれば、どういったポイントが挙げられますか。	✓ 日常の食料品を扱う直売所の業態では周辺からの集客は困難。週末集客型の施設で、広域な範囲から集客が見込まれる業態、例えばコストコのような業態であれば集客は可能か。
	4. 現在戸屋町で検討しているソーニング案を見た印象や意見を、事業者の立場からお聞かせください。	✓ 漁協が小さいので、海鮮物の安定供給が受けられないと思われ、直売所として商品の確保や仕入れが厳しいと思う。
✓ 出店基礎条件	5. 貴社が出店する場合の一般的なモデルケースをご教示ください。(店舗面積、従業員数、売上、駐車場台数、賃料、運営コストなど)	✓ 土地1000坪、建物300坪(うち売り場面積150坪)、駐車場100台以上、従業員数パート15名程度、賃料は月あたり坪3500円程度
	6. 貴社が出店する場合、共通した方針、基準としてどういったものがありますか。(ロケーション、集客数、売上、形態、規模、採算目線、定性指標など)	✓ 周辺人口と、競合店舗にもよるが、約4億円の売上確保が前提
出店に向けた検討項目	7. 「戸屋港」への出店を検討する場合、顧客ターゲット、施設規模はどのように想定できますか。	✓ 当社のビジネスモデルでは出店そのものが難しい
	8. 「戸屋港」への出店を検討する場合、どういった課題が挙げられますか。	✓ 集客が困難
	9. 「戸屋港」への出店を検討する場合、形態として、1事業者単体のパターン、フードコートや複合施設のような複数事業者パターン、いずれが可能性が高いと捉えますか。	✓ 糸島の社福小屋集団のように特色がある集合体なら、これを目的とした集客は可能と思うが、社福小屋は季節変動が大きいので、地元の特色を活かすようなアイデアが必要。 ✓ 直売所やスーパーなどの平日の買い物施設ではビジネスとして成り立たない。
	10. 貴社が出店を検討するにあたり、隣接に進出すると効果が上がると思われる施設や機能があればご教示ください。(特定の商業施設、住宅、砂像屋内展示、屋内遊戯施設、町民・高齢者が集う場など)	✓ 集客施設 ✓ 観光客やインバウンドの取り込み
行政への要望	11. 貴社が出店を検討するうえで、行政への要望や整備してもらいたい事項があればご教示ください。	✓ 広域から集客できるような施設の整備 ✓ 魚介類の販売を目指すのであれば、安定供給の観点から付近一帯の漁協の協力体制の整備が必要と思われる。
	12. 町がどのような対応をしてくれば、進出が可能と思いますか。(土地を斡旋するだけ、公共エリアを町が整備&施設は事業者整備、公共エリアも建物も町が整備、賃料減免、運営を業務委託(指定管理など))	✓ 土地建物を安く提供すれば出店者は現れるかもしれない

生鮮スーパーC

日	時	H30.7.12 (木) 11:00～11:45
戸屋港のイメージ	1. ご担当者様は戸屋町、戸屋港へ来られたことはありますか。あるとすれば、どのような場面ですか。	✓ なし
	2. 事業者として、「戸屋港」はどのような場所とみていますか。	✓ 大きな川があるため、川の反対側からの集客は難しい場所。
	3. 「戸屋港」は、今後出店を考えられる場所ですか。考えられるとすれば、どういったポイントが挙げられますか。	✓ 現時点では、考えられない。 ✓ 以前、スーパー大栄が北九州地区でエリアフランチャイズとして店舗展開していたが、スーパー大栄側からフランチャイズ契約解除の申し出あり、現在では北九州地区にはフランチャイズ含めて店舗がない。
	4. 現在戸屋町で検討しているソーニング案を見た印象や意見を、事業者の立場からお聞かせください。	✓ 当社のビジネスモデルは、生鮮の市場が開かない日曜祭日は休業日とする平日型の商業施設。 ✓ イオンなどの大型スーパーは週末型の商業施設であるが、戸屋港はこの週末型商業施設が相応しいと思われるが、平日型の当社のビジネスモデルにはそぐわない。 ✓ 福岡であれば、糸島やむなかたのような道の駅形態なら集客は可能かも。
✓ 出店基礎条件	5. 貴社が出店する場合の一般的なモデルケースをご教示ください。(店舗面積、従業員数、売上、駐車場台数、賃料、運営コストなど)	✓ 周辺人口からの買い物客の集客が見込まれる立地であれば出店を検討する。 ✓ また、グループ会社では、フランチャイズ加盟店を募集している。
	6. 貴社が出店する場合、共通した方針、基準としてどういったものがありますか。(ロケーション、集客数、売上、形態、規模、採算目線、定性指標など)	✓ 競合が少ない立地。
出店に向けた検討項目	7. 「戸屋港」への出店を検討する場合、顧客ターゲット、施設規模はどのように想定できますか。	✓ 当社のビジネスモデルでは、周辺人口からの集客は困難。 ✓ コストコのような特殊な商業施設で広範囲から集客ができる施設でないと、戸屋港での小売業態としてのビジネスとしては難しいと思う。
	8. 「戸屋港」への出店を検討する場合、どういった課題が挙げられますか。	✓ 立地上、今検討中の施設では集客力がないと思われる
	9. 「戸屋港」への出店を検討する場合、形態として、1事業者単体のパターン、フードコートや複合施設のような複数事業者パターン、いずれが可能性が高いと捉えますか。	✓ コストコのような特殊な商業施設が望ましく、当社のビジネスモデルでは困難。
	10. 貴社が出店を検討するにあたり、隣接に進出すると効果が上がると思われる施設や機能があればご教示ください。(特定の商業施設、住宅、砂像屋内展示、屋内遊戯施設、町民・高齢者が集う場など)	✓ 日曜祭日に集客ができる特殊な商業施設。
行政への要望	11. 貴社が出店を検討するうえで、行政への要望や整備してもらいたい事項があればご教示ください。	✓ 当社のビジネスモデルでは、当地での集客は困難。
	12. 町がどのような対応をしてくれば、進出が可能と思いますか。(土地を斡旋するだけ、公共エリアを町が整備&施設は事業者整備、公共エリアも建物も町が整備、賃料減免、運営を業務委託(指定管理など))	✓ 建て賃して、賃料は極めて廉価なものでないと進出は厳しいと思う。

スーパーD

日	時	H30.7.17 (火)	11:00~11:50
---	---	--------------	-------------

戸屋港のイメージ	1. ご担当者様は戸屋町、戸屋港へ来られたことはありますか。	✓ 通ったことはあるが、印象には残っていない。
	2. 事業者として、「戸屋港」はどのような場所とみていますか。	✓ 住宅地を抜けた先にあり、道路アクセスは良好とはいいたい。
	3. 「戸屋港」は、今後出店を考えられる場所ですか。考えられるとすれば、どのようなポイントが挙げられますか。	✓ 自社は、当該地の南側にある商店街の中に、平成19年まで店舗を出していた。集客が低位であったための撤退である。 ✓ 現状の1次商圏人口では、出店は考えにくい。 ✓ スーパーは日常使いの方が主対象であり、週2〜3回通ってもらえる。 ✓ 一方で、目的型かつ非日常を演出できる事業者であれば、進出はありうと思う。
	4. 現在戸屋町で検討しているゾーニング案を見た印象や意見を、事業者の立場からお聞かせください。	✓ ポートパークや漁港があるならば、商業施設との融合は考えたほうがよい。
出店基礎条件	5. 貴社が出店する場合の一般的なモデルケースをご教示ください。(店舗面積、従業員数、売上、駐車場台数、賃料、運営コストなど)	(今回自社が出店するというのではなく、一般的な目安) ✓ 郊外型の場合、1次商圏(車で5分)で12千人でも少ないとみる。近隣のひびきの学研都市でも、現状では集客が取れないという印象。 ✓ 郊外型の店舗面積は最低2千坪、売場面積3千坪、駐車場200台。今回の場所の場合、集客力をつけるにはもっと広くないと難しい。
	6. 貴社が出店する場合、共通した方針、基準としてどういったものがありますか。(ロケーション、集客数、売上、形態、規模、採算目線、定性指標など)	✓ 必ずしもではないが、原則土地は賃借。建物は所有・賃借はケースバイケース。 ✓ 出店地域は福岡・熊本・山口であり、それ以外の地域には現状進出は考えていない。
出店に向けた検討項目	7. 「戸屋港」への出店を検討する場合、顧客ターゲット、施設規模はどのように想定できますか。	✓ 地元住民や近隣居住者がターゲット。施設規模は上述記載のとおり。
	8. 「戸屋港」への出店を検討する場合、どういった課題が挙げられますか。	✓ 地元住民の賛同、アクセスルートの改善。一次商圏人口の増加。
	9. 「戸屋港」への出店を検討する場合、形態として、1事業者単体のパターン、フードコートや複合施設のような複数事業者パターン、いずれが可能性が高いと捉えますか。	✓ 一般的にはドラッグストアやクリーニング店、面積が広大な際は飲食店併設の複合施設が、地元住民には受けが良い。 ✓ 目的・体験滞在型を志向する場合、顧客ターゲットが異なることから、スーパーとの共存は考えにくい。
	10. 貴社が出店を検討するにあたり、隣接に進出すると効果が上がると思われる施設や機能があればご教示ください。(特定の商業施設、住宅、砂像屋内展示、屋内遊戯施設、町民・高齢者が集う場など)	✓ 砂像は有名なので、展示施設に加え、実体験スペースがあると集客につながると思う。
行政への要望	11. 貴社が出店を検討するうえで、行政への要望や整備してもらいたい事項があればご教示ください。	✓ 地元住民や警察対応の前線に立つてもらうこと →信号や交差点設置といった警察所管部分については、なかなか行政が関わってくれないので、ここを取組む行政であると、民間企業からは有りがたく差別化につながる。
	12. 町がどのような対応をしてくれば、進出が可能だと思いますか。(土地を斡旋するだけ、公共エリアを町が整備&施設は事業者整備、公共エリアも建物も町が整備、賃料減免、運営を業務委託(指定管理など))	✓ 行政所有の土地は、無償が相当安価な賃借が望ましい。 ✓ 実際に出店を本格検討しはじめると、色々と要望は沸いてくる。

②飲食事業者へのヒアリング調査

実施時期：平成 30 年 7 月 11 日～25 日

実施対象：複数の飲食事業を展開する事業者や、芦屋港に関心のある事業者
5 社

飲食店E

日	時	H30.7.12（木） 14:00～15:30
---	---	-------------------------

芦屋港のイメージ	1. ご担当者様は芦屋町、芦屋港へ来られたことはありますか。	✓ 通ったことはあるが、印象には残っていない場所
	2. 事業者として、「芦屋港」はどのような場所とみていますか。	✓ 印象はない。むしろ対岸のどと市場付近は風光明媚な印象を持っている。
	3. 「芦屋港」は、今後出店を考えられる場所ですか。考えられるとすれば、どういったポイントが挙げられますか。	✓ 自社で出店するかどうかは別として、事業者が進出を考えられなくはないと思う。 ✓ 「わざわざ」来る、「あかぬけない」場所がキーワードと捉える。
	4. 現在芦屋町で検討しているソーニング案を見た印象や意見を、事業者の立場からお聞かせください。	✓ ポートパークや漁港とは、連携した動きを取ることが、交流・賑わいゾーン進出にあたっては必要とみれる。
出店基礎条件	5. 貴社が出店する場合の一般的なモデルケースをご教示ください。（店舗面積、従業員数、売上、駐車場台数、賃料、運営コストなど）	（自社が出店するわけではなく、あくまでもイメージ、こんな形があればという立場での発言） ✓ 漁協が運営あるいは協力する「養殖場」と「網小屋風宿泊施設」、「食事処」の構成 ✓ 目的・体験型施設として、ポート体験、漁業体験を備えた形が良い。 ✓ 宿泊施設は長屋（黒い外装）、一部屋5名定員、15室。 ✓ 食事処は30席。養殖場の鮮魚を提供する形が望ましい。 ✓ 養殖場は、県や国の漁業振興の補助金を活用できないか考える。 ✓ 大規模での投資額は、養殖場が2億円、宿泊施設が3億円くらいではないか。
	6. 貴社が出店する場合、共通した方針、基準としてどういったものがありますか。（ロケーション、集客数、売上、形態、規模、採算目線、定性指標など）	✓ 来場者に対するストーリーが描けること ✓ 採算がとれること
出店に向けた検討項目	7. 「芦屋港」への出店を検討する場合、顧客ターゲット、施設規模はどのように想定できますか。	✓ 地元住民は勿論だが、わざわざやってくる、というストーリーを鑑みると、九州あるいは日本全国が対象になる。平日は修学旅行客を対象にするのも一手。 ✓ 「あかぬけたもの」にすると、奈良・福澤・糸島と何ら変わらず、集客が見込めない。
	8. 「芦屋港」への出店を検討する場合、どういった課題が挙げられますか。	✓ 地元住民の賛同、漁協はじめ町関係者の協力 アクセスルートは課題ではなく逆手にとる
	9. 「芦屋港」への出店を検討する場合、形態として、1事業者単体のパターン、フードコートや複合施設のような複数事業者パターン、いずれが可能性が高いと捉えますか。	✓ 運営者が異なることはありえるが、従来からあるフードコートや商業複合施設は当地には馴染まない → 幹線道路からは離れており、かつ住宅地をぬける細い道を通る前提であり、普通に考えるとアクセスはよくないため
	10. 貴社が出店を検討するにあたり、隣接に進出すると効果が上がると思われる施設や機能があればご教示ください。（特定の商業施設、住宅、砂像屋内展示、屋内遊戯施設、町民・高齢者が集う場など）	✓ 上述しているが、漁港やポート、釣りといった各ゾーンとの連携が必要。 ✓ それ以外の機能は、思い浮かばない。
行政への要望	11. 貴社が出店を検討するうえで、行政への要望や整備してもらいたい事項があればご教示ください。	✓ 漁協の参画支援、補助金獲得支援 ✓ 地元住民・事業者を参加させる動き → 宿泊については、例えば当該施設で賄いきれない場合、地元漁業民家などでの宿泊に広がることも期待できる
	12. 町がどのような対応をしてくれば、進出が可能だと思いますか。（土地を斡旋するだけ、公共エリアを町が整備&施設は事業者整備、公共エリアも建物も町が整備、賃料減免、運営を業務委託（指定管理など）	✓ 行政所有の土地は、無償が相当安価な賃借が望ましい。 ✓ 建物も「賃貸」でない採算が合わないと思う。 ✓ 運営は業務委託形式、地元優先で募集するのによいが、実際に運営できる業者を選ぶことがなにより重要。

飲食店F

日	時	H30.7.12（木） 16:15～17:15
---	---	-------------------------

芦屋港のイメージ	1. ご担当者様は芦屋町、芦屋港へ来られたことはありますか。あるとすれば、どのような場面ですか。	✓ 行ったことがない
	2. 事業者として、「芦屋港」はどのような場所とみていますか。	✓ 行ったことがなく、わからない。
	3. 「芦屋港」は、今後出店を考えられる場所ですか。考えられるとすれば、どういったポイントが挙げられますか。	✓ 現時点では、出店可能なエリアではない。 ✓ もう少し福岡市に近ければ、本社工場機能も含めた移転なども検討することもできたかも。
	4. 現在芦屋町で検討しているソーニング案を見た印象や意見を、事業者の立場からお聞かせください。	✓ テーマ性が欲しい。 ✓ 周辺環境等の立地から週末集客型の施設になると思う。 ✓ これだけ広大な商業エリアであれば、週末型の施設としての集客を考えるべき。 ✓ 平日型の日常消費型の直売所施設では売り上げ確保が難しいと思われる。
出店基礎条件	5. 貴社が出店する場合の一般的なモデルケースをご教示ください。（店舗面積、従業員数、売上、駐車場台数、賃料、運営コストなど）	✓ アンテナショップを天神で運営しているが、出店条件よりも取り扱い商材をできるだけ少なくするなどでランニングコストを下げる努力を行っている。 ✓ 取扱品目は、希少性が高いもので、どこでも手に入る日用品ではない。
	6. 貴社が出店する場合、共通した方針、基準としてどういったものがありますか。（ロケーション、集客数、売上、形態、規模、採算目線、定性指標など）	✓ 集客力ある施設への併設など。家賃は低いに越したことはないが、売り上げが伴わなければ家賃が低くても赤字になるような店舗への出店は行わない。
出店に向けた検討項目	7. 「芦屋港」への出店を検討する場合、顧客ターゲット、施設規模はどのように想定できますか。	✓ 周辺住民が主に利用する施設ではなく、例えば道の駅むかたなどのように、広範囲から集客する施設など。
	8. 「芦屋港」への出店を検討する場合、どういった課題が挙げられますか。	✓ 当社のビジネスモデルでは、売上確保が難しい。
	9. 「芦屋港」への出店を検討する場合、形態として、1事業者単体のパターン、フードコートや複合施設のような複数事業者パターン、いずれが可能性が高いと捉えますか。	✓ 複合商況施設になるとすれば、複数事業者にして、いろんなお店があるイメージか。
	10. 貴社が出店を検討するにあたり、隣接に進出すると効果が上がると思われる施設や機能があればご教示ください。（特定の商業施設、住宅、砂像屋内展示、屋内遊戯施設、町民・高齢者が集う場など）	✓ 現時点では、イメージできない。 ✓ 埼玉県では湖畔にムーミン村を設けようとしているが、このような集客可能なテーマ性を持たせてもらえると、出店店舗のイメージもできるかも。
行政への要望	11. 貴社が出店を検討するうえで、行政への要望や整備してもらいたい事項があればご教示ください。	✓ 出店条件が良くても、売上確保が困難であれば人件費などの固定費を賄えないと思われる。
	12. 町がどのような対応をしてくれば、進出が可能だと思いますか。（土地を斡旋するだけ、公共エリアを町が整備&施設は事業者整備、公共エリアも建物も町が整備、賃料減免、運営を業務委託（指定管理など）	✓ 何か集客性の高いテーマ性のあるアイデアを集めてはどうかと思う。

飲食店G

日	時	H30.7.24（火曜日） 15:00～16:30
---	---	---------------------------

芦屋港のイメージ	1. ご担当者様は芦屋町、芦屋港へ来られたことはありますか。あるとすれば、どのような場面ですか。	✓ 隣町であり、よく知っている。
	2. 事業者として、「芦屋港」はどのような場所とみていますか。	✓ 昔、マリーナ計画があったが頓挫した記憶がある。 ✓ 港も小さく、漁港というほどでもない。
	3. 「芦屋港」は、今後出店を考えられる場所ですか。考えられるとすれば、どのようなポイントが挙げられますか。	✓ 面白そうだと思うが、現時点では分からない。 ✓ 港に行くためには住宅街を通る必要があるため、動線が悪い印象がある。 ✓ 動線を改善することで目に留まる施設にすることはできると思う。 (例) ①海岸線沿いにある県道（自転車専用道路）を自動車道にする ②『なみかけ大橋』を有効活用する
	4. 現在芦屋町で検討しているソーニング案を見た印象や意見を、事業者の立場からお聞かせください。	✓ こだわりを持った施設にして欲しい。 ✓ 例えば、景色を重視したり、地元の食材を使ったりなど
出店基礎条件	5. 貴社が出店する場合の一般的なモデルケースをご教示ください。（店舗面積、従業員数、売上、駐車場台数、賃料、運営コストなど）	✓ 具体的には分からない。 ✓ 当社は、ほとんどが自己所有の建物であり、賃料相場等も分からない。
	6. 貴社が出店する場合、共通した方針、基準としてどういったものがありますか。（ロケーション、集客数、売上、形態、規模、採算目線、定性指標など）	✓ 近隣にある飲食店との差別化を常に考えている。
出店に向けた検討項目	7. 「芦屋港」への出店を検討する場合、顧客ターゲット、施設規模はどのように想定できますか。	✓ 基本的には、道の駅のように一般的な価格設定の飲食店が必要と思われるが、マリーナがあるのであれば、高級な飲食店も混合させても良いと思う。
	8. 「芦屋港」への出店を検討する場合、どういった課題が挙げられますか。	✓ 地元色を出したくても、芦屋だけでは食材は揃わない。
	9. 「芦屋港」への出店を検討する場合、形態として、1事業者単体のパターン、フードコートや複合施設のような複数事業者パターン、いずれの可能性が高いと捉えますか。	✓ フードコート型よりも各店舗毎に独自色を出せる複合施設型でやりたい。
	10. 貴社が出店を検討するにあたり、隣接に進出すると効果が上がると思われる施設や機能があればご教示ください。（特定の商業施設、住宅、砂像屋内展示、屋内遊戯施設、町民・高齢者が集う場など）	✓ 食事後に、子ども達が遊べるような施設があると良いと思う。
行政への要望	11. 貴社が出店を検討するうえで、行政への要望や整備してもらいたい事項があればご教示ください。	
	12. 町がどのような対応をしていければ、進出が可能と思いますか。（土地を斡旋するだけ、公共エリアを町が整備＆施設は事業者整備、公共エリアも建物も町が整備、賃料減免、運営を業務委託(指定管理など)）	

飲食店H

日	時	H30.7.25（水曜日） 10:00～10:30
---	---	---------------------------

芦屋港のイメージ	1. ご担当者様は芦屋町、芦屋港へ来られたことはありますか。あるとすれば、どのような場面ですか。	✓ 昨日、水巻地区の不動産を下見した帰りに芦屋町を通った。
	2. 事業者として、「芦屋港」はどのような場所とみていますか。	✓ 芦屋港のイメージはない。芦屋町は、幹線ロードサイドに何もなく、飲食店舗を出店するのは難しい土地という認識。
	3. 「芦屋港」は、今後出店を考えられる場所ですか。考えられるとすれば、どのようなポイントが挙げられますか。	✓ ざくとしたイメージであるが、出店は考えられない。
	4. 現在芦屋町で検討しているソーニング案を見た印象や意見を、事業者の立場からお聞かせください。	✓ 遠賀川の東側（北九州方面）から人が来るイメージが出来ない。最近では、商業施設ができた『ひびきの地区』に人が流れている印象。その人の流れを引っ張ってくるには相当な魅力がある施設がでないといけないと思う。
出店基礎条件	5. 貴社が出店する場合の一般的なモデルケースをご教示ください。（店舗面積、従業員数、売上、駐車場台数、賃料、運営コストなど）	✓ 店舗面積は、業態によって異なるので一概には言えないが、『すき家』や『なか卯』は150坪程度、『はま寿司』は700坪程度の土地が必要。理想は賃貸しの店舗であり、期間は事業用定期借地権の20年が一般的。（130坪・駐車場9台で月間7百万円の売上）
	6. 貴社が出店する場合、共通した方針、基準としてどういったものがありますか。（ロケーション、集客数、売上、形態、規模、採算目線、定性指標など）	✓ 当社の店舗展開の方針は、年間を通じてコンスタントに集客できる店舗。 ✓ 4km圏内の人口が基準になる。『すき家』などの個人向け店舗は3万人以上、『はま寿司』や『ココス』などのファミリー向け店舗は8万人以上が目安。
出店に向けた検討項目	7. 「芦屋港」への出店を検討する場合、顧客ターゲット、施設規模はどのように想定できますか。	✓ 北側に海があり、西側には自衛隊基地がある。人口が少ない地域であり、商圏として考えにくい。
	8. 「芦屋港」への出店を検討する場合、どういった課題が挙げられますか。	✓ 近隣の港で採れた魚介類を使った飲食店を出店する考えもできるかも知れないが、スケールメリットを使い、遠隔地の大型漁港から大量に仕入れた方が採算が取れるため実現性は低いと思う。それに、そうなった場合、近隣漁港から反感を買う恐れもあるため出店は避けた方がいい。
	9. 「芦屋港」への出店を検討する場合、形態として、1事業者単体のパターン、フードコートや複合施設のような複数事業者パターン、いずれの可能性が高いと捉えますか。	✓ 1事業者単体でどうなる話ではないと思う。相当魅力的な施設、店舗展開でなければ集客は難しい。
	10. 貴社が出店を検討するにあたり、隣接に進出すると効果が上がると思われる施設や機能があればご教示ください。（特定の商業施設、住宅、砂像屋内展示、屋内遊戯施設、町民・高齢者が集う場など）	✓ 特定の施設はイメージできない。
行政への要望	11. 貴社が出店を検討するうえで、行政への要望や整備してもらいたい事項があればご教示ください。	✓ 出店は困難であり、特段要望等はない。
	12. 町がどのような対応をしていければ、進出が可能と思いますか。（土地を斡旋するだけ、公共エリアを町が整備＆施設は事業者整備、公共エリアも建物も町が整備、賃料減免、運営を業務委託(指定管理など)）	✓ 行政が関与する話がよく聞くが、あまり上手い印象がない。独自に出店候補地を探して店舗展開をする方がよい。

飲食店

日	時	H30.7.20（金） 15:30～17:00
---	---	-------------------------

芦屋港のイメージ	1. ご担当者様は芦屋町、芦屋港へ来られたことはありますか。あるとすれば、どのような場面ですか。	✓ 町には友人がいるため、何度か行った事がある。港は通りから見た程度。
	2. 事業者として、「芦屋港」はどのような場所とみていますか。	✓ 通過しただけなので特にイメージはない
	3. 「芦屋港」は、今後出店を考えられる場所ですか。考えられるとすれば、どのようなポイントが挙げられますか。	✓ 現時点では出店地として考えられない。 ✓ 地元の食材を使った料理を売り込んでいるので、食材の安定供給が出来るのか、地域で協力的な体制を作れるのかがポイント。
	4. 現在芦屋町で検討しているソーニング案を見た印象や意見を、事業者の立場からお聞かせください。	✓ 他の地域と差別化をどのように図るかがポイントになると思う。 ✓ 魚なら鐘崎の方が漁獲高、魚種も豊富で優位、何を売りするのか。
出店基礎条件	5. 貴社が出店する場合の一般的なモデルケースをご教示ください。（店舗面積、従業員数、売上、駐車場台数、賃料、運営コストなど）	✓ 現在の店舗のみなので、特にモデルや基準はない。 ✓ 田舎なので一定程度単価の高い設定にしている。当初は1,000円台のランチをしていたが現在はランチ2,500円～ デイター5,000円～ 旅行会社の高級バスツアーを受けている。 ✓ 席数は通常20席 団体受ける場合で最大40席まで
	6. 貴社が出店する場合、共通した方針、基準としてどういったものがありますか。（ロケーション、集客数、売上、形態、規模、採算目録、定性指標など）	✓ 特にモデルはない ✓ 地元客は安価でなければ（ピーターにならないので、主に北九州からの顧客をターゲットにしている。 ✓ 地元客で無い場合は、地元産の食材を提供する事で価値を付けている。地元客は地元産には拘らない。ハンバーグやステーキなどの一般的なメニューを提供しない来ない。
出店に向けた検討項目	7. 「芦屋港」への出店を検討する場合、顧客ターゲット、施設規模はどのように想定できますか。	✓ ターゲットは町外（北九州居住者） ✓ 席数は20席、最大でも30席が限度。これ以上はスタッフの人員費がかりすぎる。
	8. 「芦屋港」への出店を検討する場合、どのような課題が挙げられますか。	✓ 食材の確保、アクセスルート わざわざ来る価値を出せるか
	9. 「芦屋港」への出店を検討する場合、形態として、1事業者単体のパターン、フードコートや複合施設のような複数事業者パターン、いずれの可能性が高いと捉えますか。	✓ 複合の場合、ターゲットとする客層を同じにしなければコンセプトがブレて失敗する。安価な単価なのか、高価な単価なのかをそろえる。高単価で展開するなら単体の方が良いと思う。
	10. 貴社が出店を検討するにあたり、隣接に進出すると効果が上がると思われる施設や機能があればご教示ください。（特定の商業施設、住宅、砂像屋内展示、屋内遊戯施設、町民・高齢者が集う場など）	✓ 町外から集客できる施設。 ✓ 町外から来た人が買い物しなくなる直売所などの施設。
行政への要望	11. 貴社が出店を検討するうえで、行政への要望や整備してもらいたい事項があればご教示ください。	✓ 特にないが、福津のように梯子を外すようなことはしないでほしい。田舎で飲食店を営む場合3年では無理。最低8年～10年は根付くのに必要。
	12. 町がどのような対応をしてくれば、進出が可能と思えますか。（土地を斡旋するだけ、公共エリアを町が整備&施設は事業者整備、公共エリアも建物も町が整備、賃料減免、運営を業務委託（指定管理など）	✓ 施設整備は町が行い、建費で入るイメージ ✓ ネーム/レビューのある人を引っ張って来ないといけない。

③遠賀漁業協同組合へのヒアリング調査（飲食・直売機能について）

実施時期：平成30年8月20日

実施対象：遠賀漁業協同組合職員

遠賀漁業協同組合

日	時	H30.8.20（月）
---	---	-------------

1. 直売所が出来た場合、組合としては販売先として考えられるのか。具体的な要望はあるのか。	✓ 直売所で、市場に出せない規格外の魚を販売したい。具体的な要望はまだない。今後具体化した際に組合員の声を集約したい。
2. 直売所や飲食店に安定供給は可能なのか。	6月～12月は底引きをしている。その時期以外は一本釣りのサワラやイカが中心。魚種が少ない。地産地消に拘るのであれば、時化の時などは供給が出来ず、売り場に魚が無い状態になる。1～3月は時化が多い。組合員数は減っており、漁獲高が上がる事は無い。必然的に供給量が減える事も無い。安定供給は難しいのではないか。
3. 直売所や飲食店が出来た場合、組合として運営に関わることは可能か。	運営と供給は切り離して考えている。漁師は丘の仕事をしたことが無く難しい。組合の事務局に係を一人置き、管理して魚を出すイメージ。水揚げが少ないので、組合が直売所を運営しても利益は出ない。
4. 既存の海の駅ではどういうものを販売しているのか。	海の駅はイカやささぎを中心に販売している。時化の時には他の場所で水揚げされたものを持って来て販売していた。海の駅で小売りを中心に行っていた際は、集客目的でイベントなどを行っていたが、コストがかかるためやめた。現状では民間企業が設備投資をして運営するのは難しいのではないか。

④海釣機能に関する関係者ヒアリング調査

実施時期：平成30年7月5日（木）、7月17日（火）、9月28日（金）

実施対象：芦屋町商工会青年部（フィッシングイベント主催者）、
釣具店、遠賀漁業協同組合

芦屋町商工会青年部

日 時	平成30年7月5日(木)14:00～15:00
内 容	芦屋港の海釣り機能について

1.芦屋港の釣り場としての可能性	☒ 釣り場としては良くないが、管理はしやすいレベル。 ☒ 釣れる場所では無いが、イベントとしては可能性が高い。 ☒ 魚を捌くなどの付加価値を付けるサービスの提供が必要ではないか。
1-1.各地点での魚種、釣り方法など	☒ えさ釣り
1-2.主なターゲットしての可能性	☒ 親子、ファミリー ☒ 初心者、女性 ☒ プロを対象するには厳しい。
1-3.有料施設の可能性	☒ 手ぶらで訪れても釣りが体験可能とすれば有料でも可能性はある。 ☒ 安全して釣れる場所の提供
1-4.釣り場の配置	☒ 現在行っている場所は問題ないが、砂が溜まりやすい。
2.現在の問題点及び課題	☒ トイレの充実化 ファミリーフィッシングの際、軽トラに乗せた簡易トイレを使っている。
3.想定できる料金設定	☒ 手軽さが必要。釣り竿レンタル:500円程度、フルレンタル:3,000円(ライフジャケットなど含む) ☒ 常設釣り場:1,000円～3,000円程度
4.想定できる運営方法	☒ 漁船に乗って釣り体験+食べる＝セット販売。 ☒ 釣った魚を直売所で買い取りする制度、捌いた魚をその場で食べさせてくれる。
5.その他	☒ ファミリーフィッシングについて ・地元の観光資源を活用することが目的で立ち上げたイベント ・今年で5年目を迎える。リピーター増加 ・親子、初心者が多い。(子供100名、※小学生9歳～12歳が多い。親同伴) ・投げ釣りが多い。(キス、ヒイラギが多い) ・遠賀郡(80%)、直方、鞍手からの参加が多い。 ・捌き方教室→釣って捌いて食事提供→今は捌きをみてもら体験のみ。 ・指導者(ボランティア)25名程度、町内の方が多い。

釣具店 A

日 時	平成 30 年 7 月 5 日(木) 15:00～16:00
内 容	芦屋港の釣り場としての可能性について

1.芦屋港の釣り場としての可能性	☒ 釣りの流行は早い。最近では若い層のルアー釣りに関心が高く、若い層やファミリー層の釣り場としては可能性があるかも知れない。 ☒ 釣り人口の減少もあり釣り場としては厳しい。釣り具大型店の客数も全体的に減少気味。 ☒ 個人商店としては正直見えない部分があるが、釣り人と漁協の共存共栄は必要。
1-1.各地点での魚種、釣り方法など	☒ 時期、季節により違う。 ☒ 投げ釣り、サビキ釣り
1-2.主なターゲットとしての可能性	☒ 親子、ファミリー ☒ 初心者、女性
1-3.有料施設の可能性	☒ レストランや買い物などの複合施設との連携、サービスの充実化 ☒ 釣り＝お金がかかるな遊びとして捉えてもらいたくない＝お金があまりかからず、楽しめる遊びスペース ☒ 手軽に軽く出来る釣り公園 ☒ 施設などの充実により、雇用に繋がる。
1-4.釣り場の配置	
2.現在の問題点及び課題	☒ トイレの充実
3.想定できる料金設定	☒ リール、釣り竿:2,000 円、リール、釣り竿+エサ:2,500 円～3,000 円程度
4.想定できる運営方法	
5.その他	☒ 施設の充実により雇用に繋がってほしい。

日 時	平成 30 年 7 月 17 日(火)10:00～11:00
内 容	芦屋港の海釣り機能について

46

遠賀漁業協同組合(1回目)

日 時	平成 30 年 7 月 17 日(火)11:00～12:00
内 容	芦屋港の海釣り機能について

1.芦屋港の釣り場としての可能性	☒ 導線、安全面の確保が必要。(テトラの安全対策) ☒ 現状、立入禁止エリアの看板を出しているが意味がなく、勝手に入ってきて釣りをしている。 ☒ 管理はきちんとしてもらった方が良い。立入禁止地区に人が流れてくる。
1-1.各地点での魚種、釣り方法など	☒ 管理対策が必要。
1-2.主なターゲットとしての可能性	☒ 特になし
1-3.有料施設の可能性	☒ 漁業者の中には、海でのレジャーには反対もある。お互いの決め事の明確化は必須。 ☒ 漁協としては、指定管理は難しい。収益性が見込めない。ノウハウもなくリスクが高い。 ☒ 地域内で共存していく考え方にシフトしていく事が必要。
1-4.釣り場の配置	☒ PB エリア近くに有料釣り場を作ることに支障はないが、釣り人が漁港エリアに流れてくることが想定される。 ☒ 漁港内の防波堤も、柵などによる区分ができれば利用して問題ない。(東波止) ☒ 遠賀川河口(テトラ側)は投げ釣りのポイントとなる。釣り場としては良い場所だが、整備が必要。 ☒ 漁港の動線と釣り客の動線の区分をしっかりと検討する必要がある。
2.現在の問題点及び課題	☒ 組合員の減少と高齢化(24名のうち、平均60代)芦屋漁協は合併しているから今のところは大丈夫であるが10年～20年後を見据えると存続の危機も考える必要がある。組合員の15%は危機感がある。(特に30代)
3.料金設定(想定)	
4.運営方法(想定)	
5.その他	☒ 導線を作る為に漁協事務所の位置を検討する必要がある。 ☒ 漁業者の方の年収も減少している。対策も必要である。

遠賀漁業協同組合(2回目)

日 時	平成 30 年9月28日(金) 15:30～17:00
内 容	釣り場の利用について

I. 釣り場(エリア) 利用範囲について	
I-1 場所として 漁業者の理解を得 ることができるか	☑東防波堤を釣り場所にする事は問題なし。導線を明確にし、フェンスな どを設ければ遠賀川河口添いの2号物揚場も今は使っていないので、 問題はないと思う。
I-2. 利用者の受入 に関して、良好な関 係を築けるか	☑東防波堤を開放し、駐車場も整備すると人が増え、立ち入り禁止の遠賀 川河口での釣り人も増える可能性が高い。東堤防を開放するタイミング で漁協敷地内の動線も整備する事が必要。
I-3. 利用者と漁業者の利 用区域の区分・利用導線の 整理	☑1号野積場を駐車場にした場合、東堤防への導線は問題ないと思われ る。上記のとおり遠賀川河口への釣り人も増えるため、1号野積場から 漁協の事務所裏を通らないように、例えばなみかけ大橋から階段を使う など、2号物揚場へ移動出来るような導線整備が必要。 ☑船揚場の無断利用が多いため、ここにはフェンスを設置するなどして侵 入できないようにして、釣り人の利用区域を明確にして欲しい。
II. 安全対策	
II-1 利用者の安全面と漁業 者が活動する上で必要となる 安全対策について	☑東堤防にフェンスはあるので、落下した際の対策が出来れば問題ない のではないかと。2号物揚場については、足場などの整備が必要と思わ れる。2号物揚場の電柱と照明は、現在漁協は利用しておらず、今後河 川事務所に管理をして欲しい。
II-2 駐車場 トイレ、洗い 場、管理棟などの配置	☑1号野積場を駐車場にする事は、漁協は使っていない為問題ない。ただ し有料にすると漁協の敷地内などに無断駐車をする為、駐車できないよ うに整備するか、駐車場は無料が望ましい。
II-3. 管理上での連携策	☑緊急時の関わりや体制。 ☑緊急時のかかわりなどは特に考えていない。ルールは定める必要があ る。
III. 付加価値(サービス) III-1 運営における関わりの 可能性	☑仮に行政から委託を受けて、開放する区域を管理するのではれば可能 性としてゼロではない。
III-2 遊漁船の体験メニュー の商品化、魚さばき体験など の連携や受入は可能か	☑遊漁船は既に仕事として行っている人もいる、体験メニューなどは船頭 により対応出来るか分かれるのではないかと。釣り体験は漁師の釣り方は 一般の釣り人と異なるので難しい。その他体験などは、本業(漁)が忙しく 仕事で手いっぱい状況であり、現状は難しい。数年先は分からないが、 現状は難しいのではないかと。

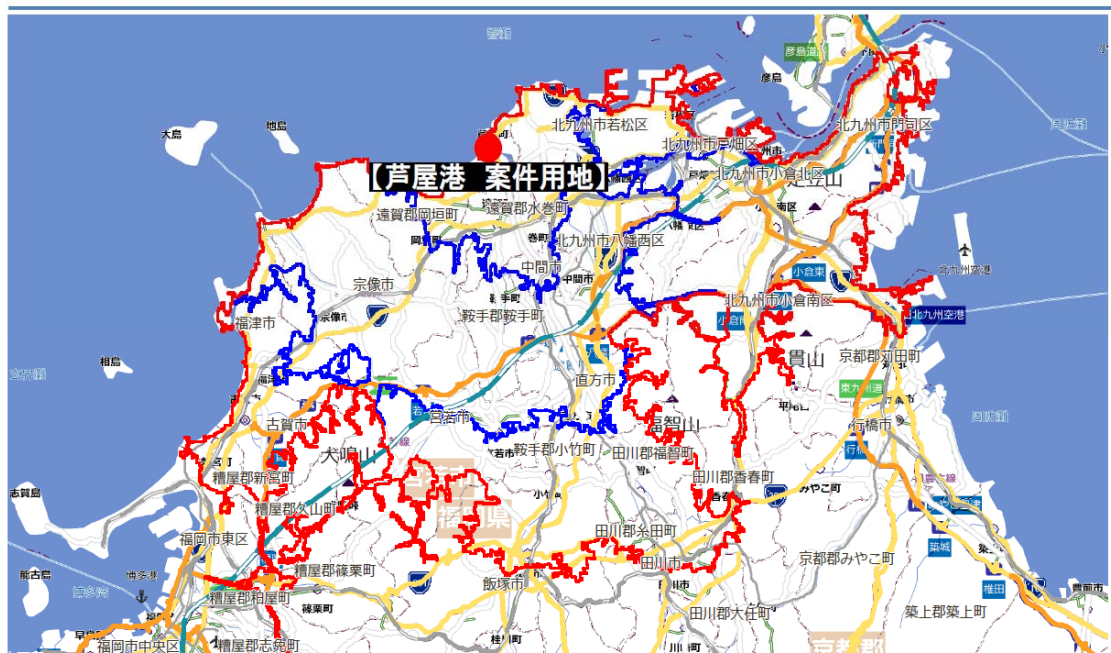
(4) 商圏人口の詳細分析

1) 商圏分析

芦屋港の集客見込みや経済効果の試算を行うため、芦屋港を中心として自動車で20分圏内を1次商圏、自動車で40分圏内を2次商圏、自動車で60分圏内を3次商圏とし、人口規模や属性について分析を行いました。

なお基礎データは2015年国勢調査をもとにしており、商圏には自動車で通行可能な道路状況、地形をもとに設定しています。

ポイント：【芦屋港 案件用地】



人口総数15M4Wの色塗り：【芦屋港 案件用地】

