

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。

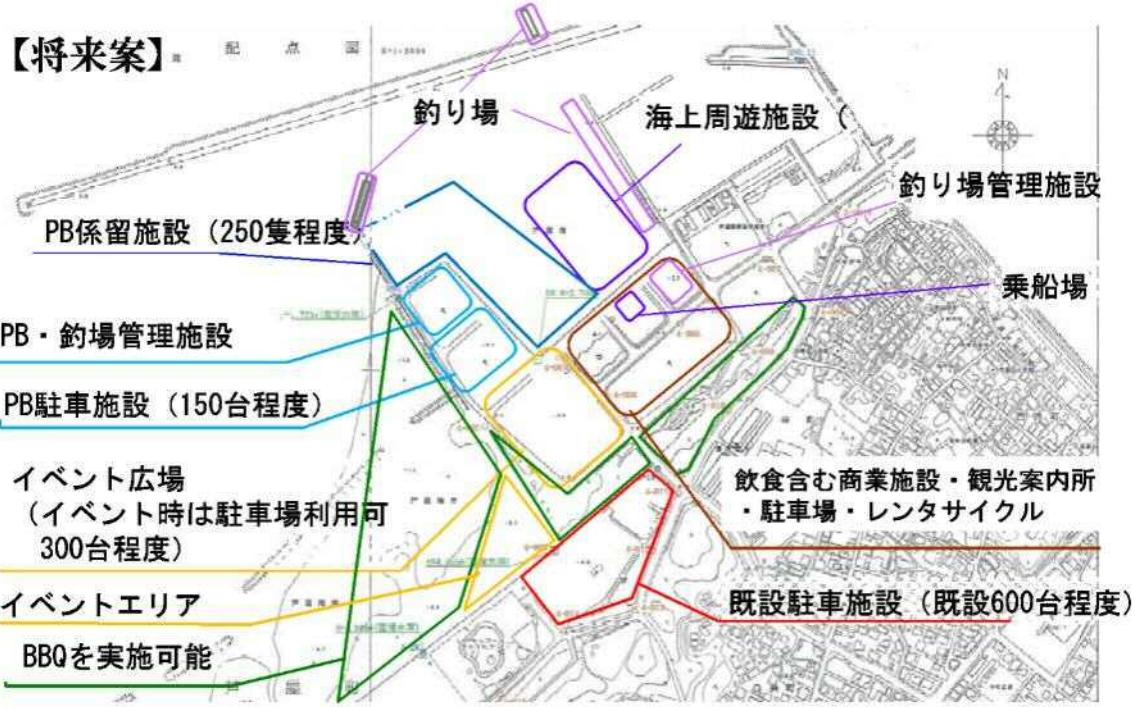


図 6 芦屋港のレイアウト案（将来案）

【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）
- ・P B は 250 隻程度受け入れ可能（約 80 m 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	民間直営	・地元 JA (地元農業組合) (地元民間企業)	・JAは、全国に多くの直営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	・公的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構造者が 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 保管ゾーン・ PB 借壇ゾーン	・管理委託	・芦屋港役	・芦屋港を拠点に使う協議の活動と整合した運営が可能	・福岡港フィッシャリーナ
	・指定管理	・ポートパーク管理運営会社経営者 ・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構造者が 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。	・鳥取貢賛ポートパーク
	・PFI	・ポートパーク管理運営会社経営者	・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	達成例： 自己責任での利用	・なし	・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	・大阪市南港
	監視（生け簀等） 指定管理	・商業ゾーン管運営者 (民間企業、NPO 法人、等)	・商業ゾーンで釣り具レンタルやえさ販売等で相場効果が期待できる。	・うみんぐ大島 ・大阪市南港海釣り園謹原
海上南端ゾーン	・管理委託	・地元漁業協同組合	・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。 ・島界界線と漁業海域の状況や気候特性と臨海特性を熟知してあり、適切な指導が可能。	・ひびき漁業者協同組合
	・指定管理	・釣りゾーン管運営者 (商業ゾーン管運営者)	・釣り具レンタル等と合せて、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。	・鳴尾浜海水浴場公園
里浜狭地ゾーン・ 港湾狭地ゾーン	・管理委託	・商業ゾーン管運営者	・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	・鳴尾浜海水浴場公園
花火ゾーン (BBQ)	・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。 ※BBQに該当しては、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)	推定来場面積 (会場面積)	推定駐車台数 (駐場面積)
直売所	水産物直売所の今後の発展性に関する考察(山本島太郎氏)の検討内容の算出式を基に試算	芦屋町人口：1.4万人 直売所年間販売額 =1.4万人／人×人口 水産物直売所年間販売額 =0.3万人／人×人口	【直売所ケース1】 直売所年間販売額 =2.38億円 〔直賣所直売所＝1.45億円〕 〔水産物直売所＝0.42億円〕	228,000 人／年	307 m ²	駐車台数=129台 休日休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】 直賣所直売所=307台 〔直賣所直賣所から独自算定〕 計算式=A/人×C/人 A 未導入数：228,000 B 营業日数：365日 C ピーク率：15% D 平均乗車人員：2.0 E 駐車率：2.0 F ケース1 直賣所直賣所=20台 〔大店立地法の算出方法〕 店舗面積相当日来店客数単価：950人／1,000 m ² 自駆率分担率：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	WEB アンケート結果の飲食店での支出額：2,515円を引用	【直賣所ケース2】 直賣所年間販売額 =0.572億円			
	地元住民アンケート結果の客単価等を基に算出	地元住民アンケート結果の飲食店での支出額：2,276円を引用	【直賣所ケース3】 直賣所年間販売額 =0.518億円			
飲食店	【ケース1】 責任別経済指標を基に算出	店舗面積 3.3 m ² あたり売上高：1827円 （一般飲食店）を引用	【飲食店ケース1】 1.45億円	67,700 人／年 (客単価割合 A : 67.7%) (1月に25日営業と仮定)	250 m ² (3種類平均床面積)	駐車台数=20台 <大店立地法の算出方法> 店舗面積相当日来店客数単価：950人／1,000 m ² 自駆率分担率：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
	【ケース2】 WEB アンケート結果の客単価等を基に算出	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2】 1.52億円 (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	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3】 1.64億円 (1月に25日営業と仮定)			
文化イベント (あしや砂海岸)	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 あしや砂海岸 人当たり消費支出 =2,216円	【文化イベントケース1】 0.016億円	約 700 人	—	—
	国際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 あしや砂海岸 人当たり消費支出 =1,553円	【文化イベントケース2】 0.140億円			
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 人当たり消費支出 =1,553円	【スポーツイベントケース1】 0.988億円	5,381 人	—	—
その他 B 種、(シネマ) 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「エスティバルイベント」の算出方法を引用	エスティバルイベント 人当たり消費支出 =2,721円	【エスティバルイベントケース1】 0.984億円	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。

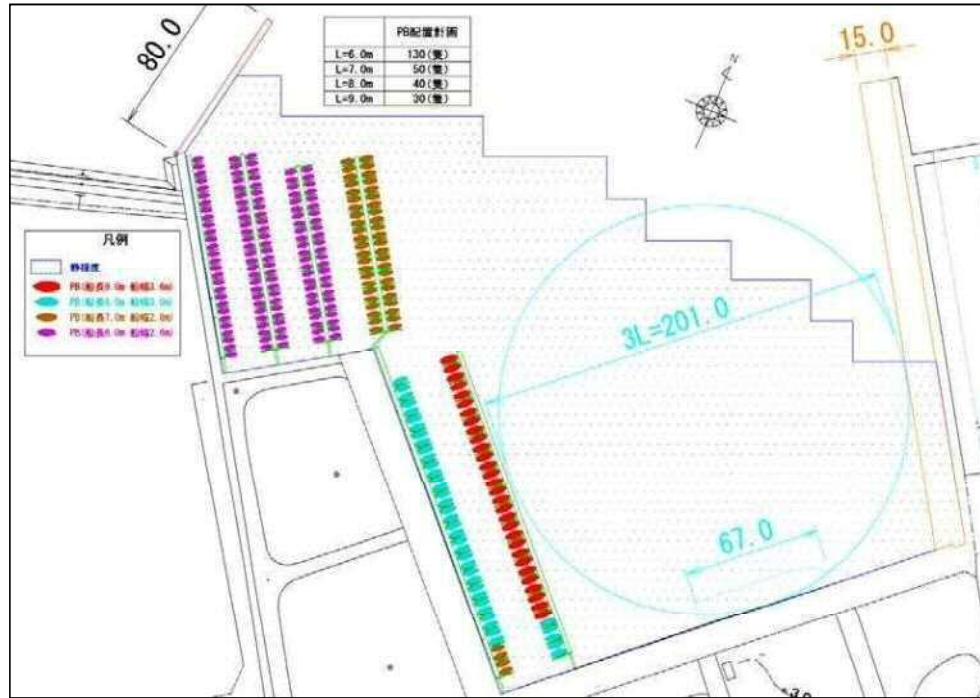


図 7 ポートパークの配置案（将来案）

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。

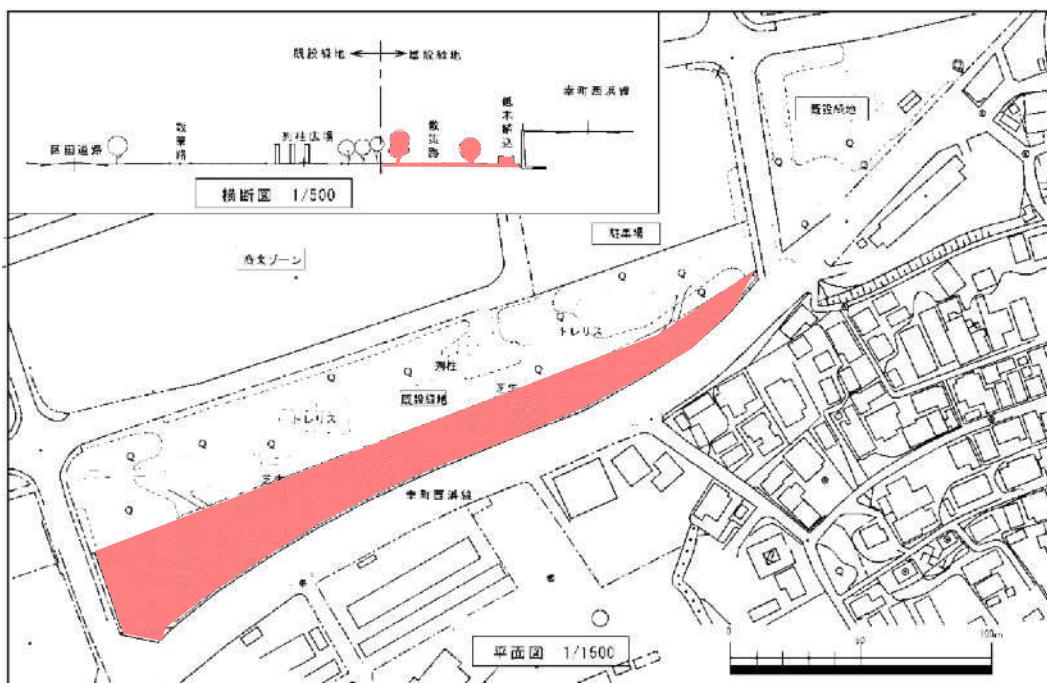


図 8 港湾緑地概略計画図

【別添2】調査成果の報告のポンチ絵

【実施主体名：福岡県】

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

○（調査の背景・目的）芦屋港は福岡県の北端で遠賀川河口に位置し、周辺には景勝地や観光施設、各種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。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。

調査成果

①物流・観光需要等の調査及び検討

芦屋港を中心とした物流・観光・産業の現状及び芦屋町内の地域住民及び芦屋町周辺市町の住民が持つ、地域の観光・産業の活性化に関するニーズの把握を行い、課題を整理した。
②近隣市町・機関との検討

②活用方策・機能の検討

芦屋港の物流・観光・産業の需要および観光・産業に関するニーズより、芦屋港に求められている機能の整理を行い、芦屋町並びに芦屋港周辺地域の活性化を図るために利活用方策について検討を行った。また、先進事例収集及び委員会での検討を踏まえ、芦屋港の将来像としてペース図を作成した。

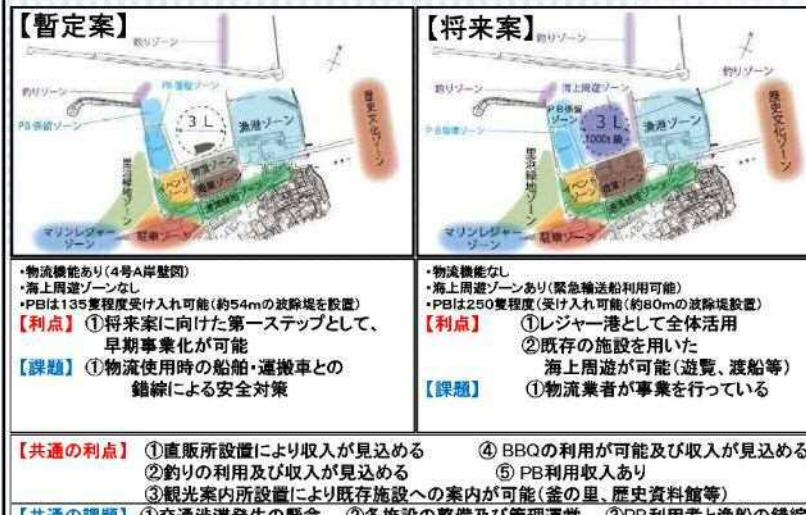


図 茅屋港の利活用率

③施設の整備・管理・運営手法の検討

芦屋港に求められる将来像に対し、想定される港湾施設、緑地施設及び、その他施設に関する管理方法、運営方法について検討を行った。具体的には、各ゾーンの管理運営方法（PPP、指定管理等）を検討し、想定される売上規模や来訪者数の試算と施設をPFI（BTO）で整備する場合のVFM算定結果を踏まえ、DBO方式（民間が設計・施工・運営）を提案した。

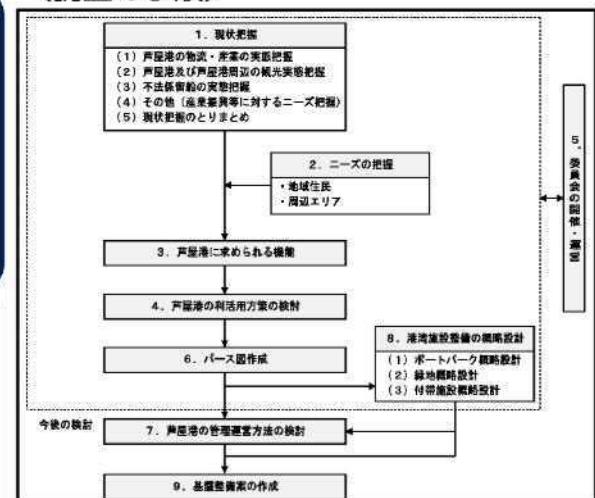
④施設概略検討

芦屋港の利活用方策、管理運営方法を踏まえ、地域活性化に必要と考えられる港湾施設（ポートパーク・付帯施設・多目的広場・港湾緑地）の概略設計を行い、概算事業費を算定した。



図 イメージパース

(調査の手順)



基盤整備の見込み・方向性

芦屋港活性化検討委員会にて地元関係者等と協議・検討した結果、左記の暫定案と将来案で基盤整備の方向性をまとめた。

今後は今回の成果を基に、管理運営方法および事業化の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。

今後の課題

(1) 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及び検討を重ねる必要がある。

(2) 事業化に向けた詳細検討の実施

(2) 事業化に向けた評

①、ナショナルアスレチック施設
利用者ニーズの把握に努め各種施設（PB
係留施設や商業施設等）の具体化を図る必
要がある

②管理・運営に対する詳細検討

⑤管理・運営における詳細検討
民間事業者参入の可能性等に関して詳細な検討を行う必要がある。加えて官民の役割分担を明確化する。