

既存港湾施設（1号上屋）の利活用について（案）

- （1）既存港湾施設（1号上屋）利活用
- （2）今後のすすめ方

令和4年4月19日
芦屋港活性化推進室

(1) 既存港湾施設（1号上屋）利活用

- 公募型サウンディング調査を踏まえ、既存港湾施設（1号上屋）の利活用を以下のとおり整理しました。

【既存港湾施設（1号上屋）利活用の考え方】

- 民間活力導入（民設民営〔PFI方式〕）のための公募型サウンディング調査の結果、民間事業者の参入意向がなく、事業性は困難であることから、利活用のための施設整備は有利な財源を最大限活用した行政による整備とする。
 - 施設の管理運営は、施設所有が公共であり、民間事業者の創意工夫により、利用者へのきめ細やかな質の高いサービス提供が期待できることから、指定管理者制度とする。
 - 施設への導入機能は、芦屋港活性化基本計画（第1回変更計画）及び観光動向調査結果を踏まえ、次のとおりとする。
 - ・飲食機能
 - ・物販、直売機能（加工機能を含む）
 - ・観光案内機能、観光オペレーション機能
 - ・サイクルステーション
- ※以下の内容は今後検討を要する機能として、次のとおり整理する。
- ・ワーキングスペース
 - ・交流、コミュニティー、イベント機能
 - ・展望機能

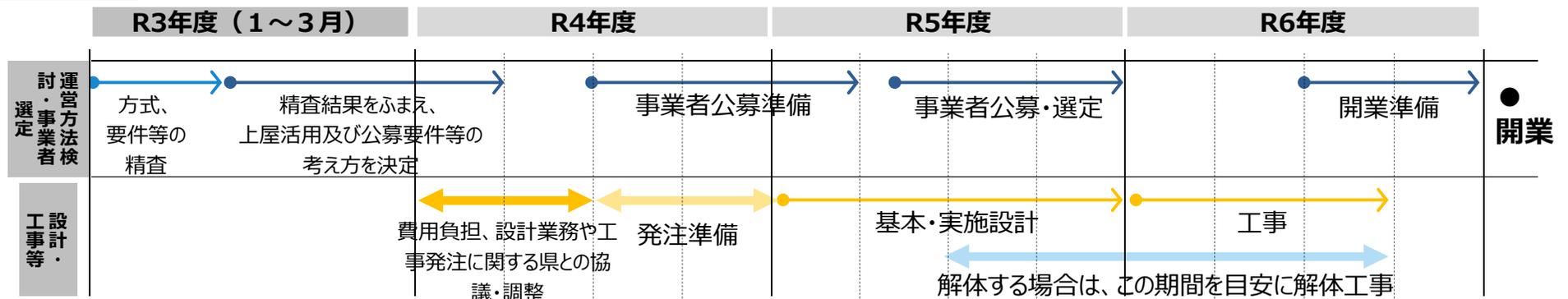
(2) 今後のすすめ方

- 既存港湾施設（1号上屋）利活用をすすめていくにあたり、既存港湾施設は財産管理上、福岡県の所有となるため、今後のすすめ方を以下のとおり整理しました。

【今後のすすめ方】

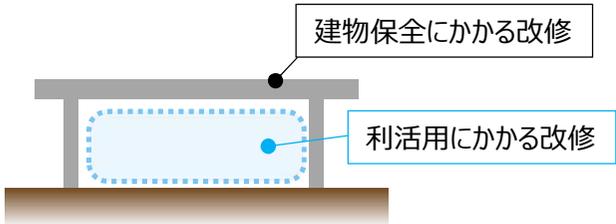
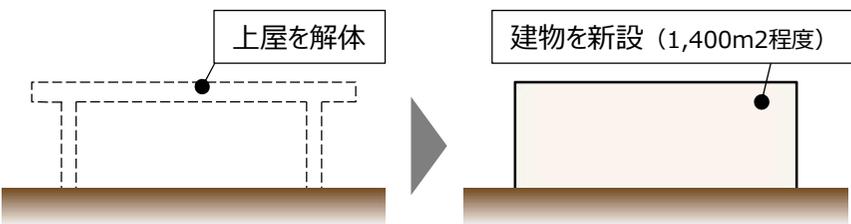
- 施設所有者である福岡県と芦屋町において、次の事項について協議調整のうえ、施設整備の方向性を定める。
 - ・ 施設所有権に関する事項
 - ・ 施設整備の主体及び費用負担に関する事項
 - ・ 維持管理に関する事項
- 施設整備の協議調整にあたっては、次の点に留意する。
 - ・ L C C（ライフサイクルコスト）を考慮し、長期的に行政負担とならない施設とする。
 - ・ 施設解体の可能性も選択肢のひとつとする。
 - ・ 施設整備にあたっては、賑わい創出空間として一体的な整備が求められる岸壁（海辺のプロムナード）、隣接する野積場（ボルド）を含めて整備を行う。
- 指定管理期間として、一定期間の雇用の担保、民間事業者の投資やビジネス展開による継続的な収益確保、社会情勢などを考慮し、10年程度を基本として検討を行う。

整備計画



(2) 今後のすすめ方

表 1 号上屋利活用時と解体時における概算費用の比較 (参考)

	利活用する場合	解体する場合
概要・ 模式図	<p>施設が開業する令和7年時点で築37年となることから、①建物保全にかかる改修と、②利活用にかかる改修の2つを行う。</p> <p>①-1 ; 建躯体部分の長寿命化改修 ①-2 ; 屋根・屋上、内外装、設備等の部位更新 ②-1 ; 間仕切壁 (内壁) の設置 飲食機能、物販直売機能、サイクルステーション、観光案内 (観光オペレーション) ②-2 ; 開口部の設置 ②-3 ; 中2階デッキ (200m²程度) の設置 ②-4 ; 屋上展望デッキの整備 ②-5 ; 屋上展望デッキに至る階段、ELVの設置</p> 	<p>1号上屋を解体し、民間事業者が利活用する建物 (飲食・物販施設320m²程度 + サイクルステーション1,000m²程度の計1,400m²程度) を敷地内に新たに整備する。 ※サイクルステーションは他事例をもとに概算費用を算出するため、範囲内で最大の数値を想定。 ※「福岡県内の建築物等における木材の利用の促進に関する方針」を踏まえて、低層建物であることから、新設建物は木造を想定。</p> 
概算費用	405百万円程度 (建物改修費)	63百万円程度 (解体費) + 264百万円程度 (新設費)
維持管理費用 (建物補修)	475百万円程度 / 令和50年まで (11百万円程度 / 年あたり) ※大規模修繕等を行いながら、築80年まで建物を使用する。	165百万円程度 / 令和46年まで (4百万円程度 / 年あたり) ※築20年時に大規模改修を実施し、築40年まで建物を使用する。
維持管理費用 (施設運営)	84百万円 / 年 程度	62百万円 / 年 程度
今後の 検討課題	<ul style="list-style-type: none"> ・建物保全にかかる改修費の行政による費用負担 ・今後、定期的に大規模改修を行う場合の費用負担 	<ul style="list-style-type: none"> ・解体、新設の可否、財産所有権、財源