

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の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パース図を作成した。
- 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、その他施設に関わる管理方法、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（ボートパーク・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。

【暫定案】



- ・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

【将来案】



- ・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
②釣りの利用及び収入が見込める
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)

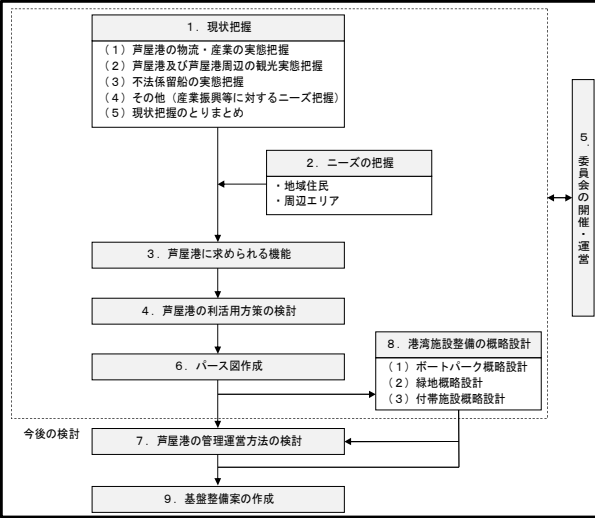
④BBQの利用が可能及び収入が見込める
⑤PB利用収入あり

【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 芦屋港の利活用案

（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
- ①マーケティングの実施
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
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。



図 イメージパース

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. 調査内容

(1) 調査の概要と手順

芦屋町とその周辺における活性化を目的とした整備方針を検討するにあたり、調査・検討した概要と手順は下記の通りである。検討にあたって検討委員会を開催し、有識者や地元住民等の意見を参考とした。

1) 周辺地域の物流・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村の住民が持つ、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) 芦屋港の効果的な活用方策及び機能の検討

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の利活用方策について検討を行った。

3) 芦屋港の管理・運営方法の検討

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、その他施設に関わる管理方法、運営方法について検討を行った。

4) 港湾施設整備の概略設計

芦屋港の利活用方策、管理運営方法を踏まえ、ポートパーク及び緑地の概略設計を行った。

上記の概要を踏まえて、下記（次頁）に示すフローに従って調査・検討を実施した。

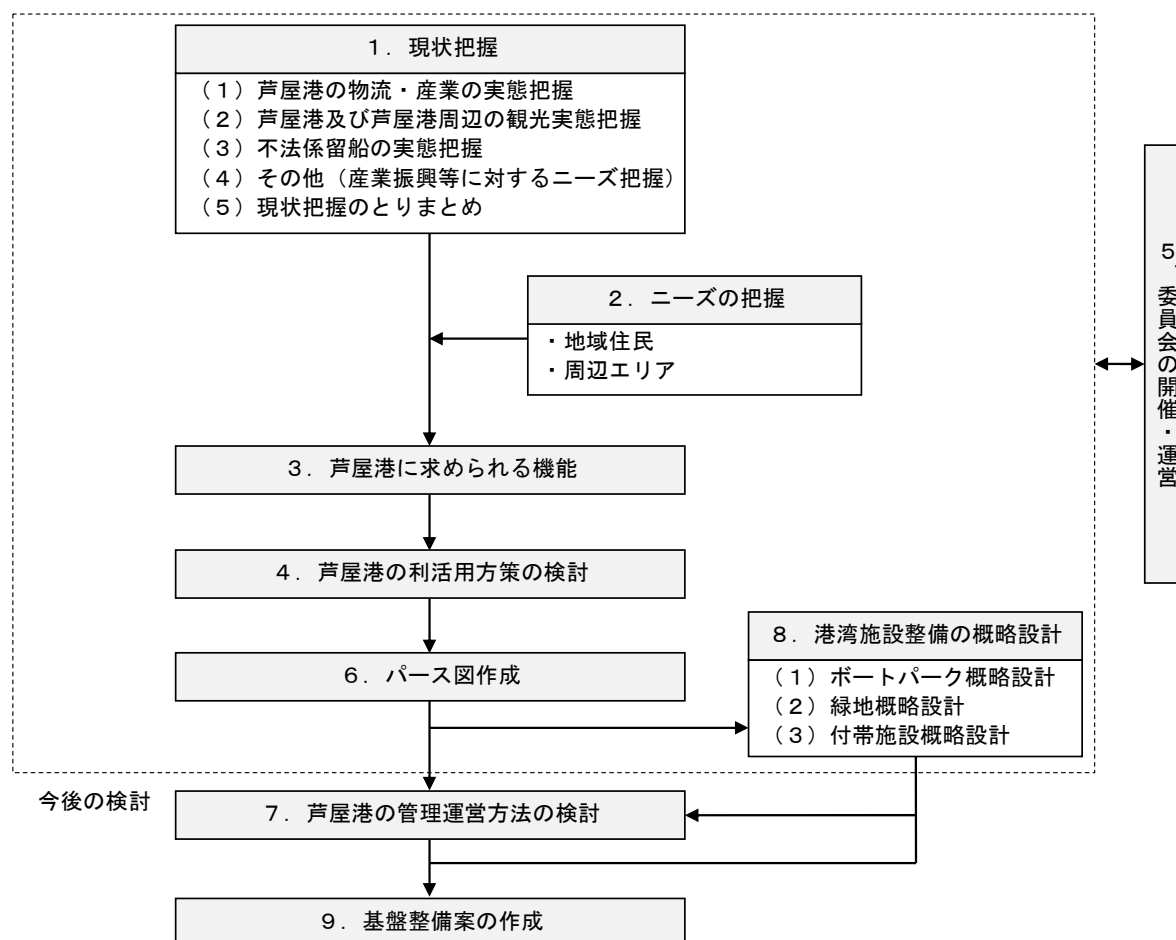


図 1 調査フロー

(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＞
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。
調査期間：2015年10月16日（金）
～11月16日（月）
調査対象：芦屋町民3,000人
（回収目標400票）
調査方法：郵送配布、郵送回収
回答者数：842人（回答率28%）

＜周辺エリアWebアンケート調査＞
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30日（金）
～11月5日（木）
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：webアンケート調査

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

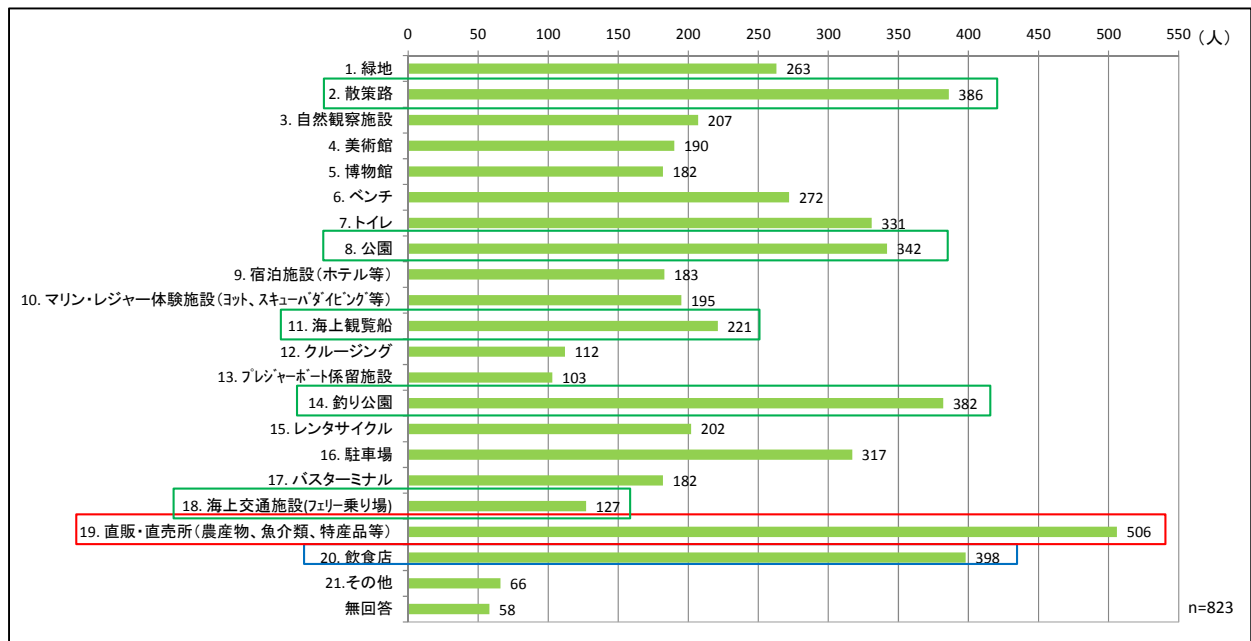


図 2 芦屋港周辺にあればいいと思う施設＜地元住民アンケート調査＞

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）
- ③ B B Q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 ④ BBQ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 ⑤ PB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 ③ PB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芦屋港活性化の為に施設配置（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を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。

図 5 芦屋港の将来像

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。

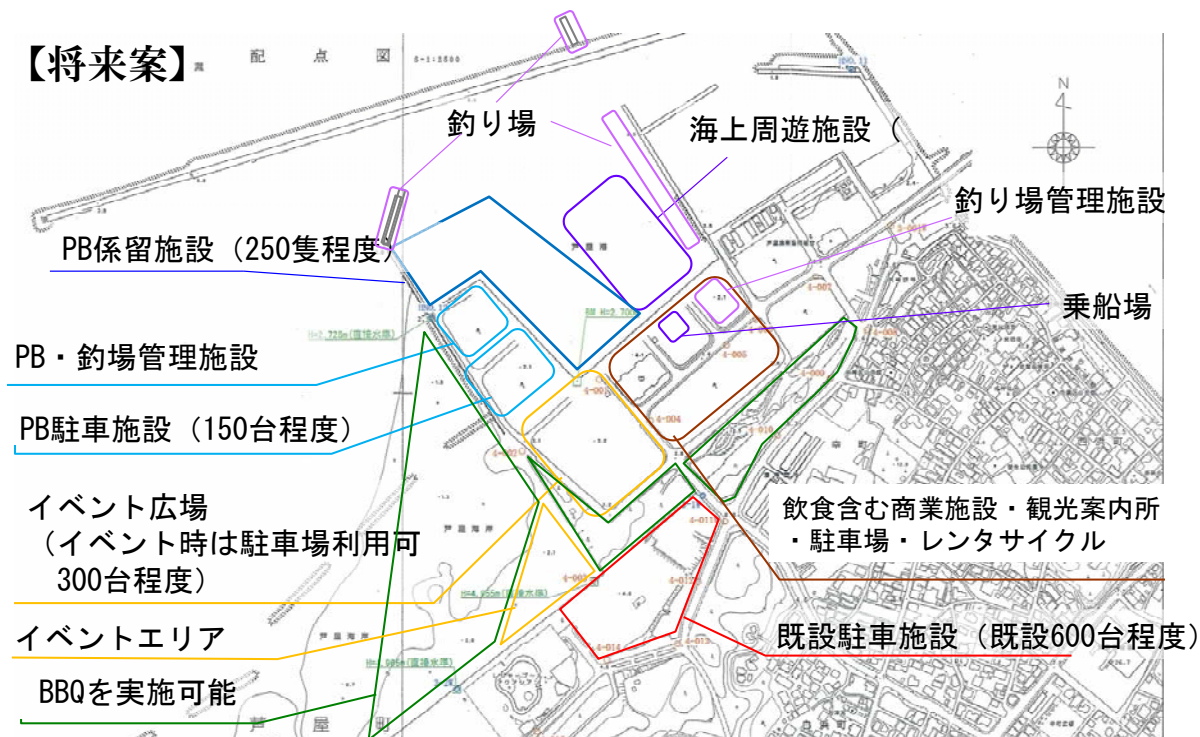


図 6 芦屋港のレイアウト案（将来案）

【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	・民間直営	・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	・脳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。	・鳥取賀露ポートパーク
	・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	・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
	陸側（生け簀等）： 指定管理	・商業ゾーン管理運営者 (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乗効果が期待できる。	・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	・地元漁協協同組合	・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。 ・周辺界隈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。	・ひびき瀬漁業協同組合
	・指定管理	・釣りゾーン管理運営者 (商業ゾーン管理運営者)	・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。	・鳴尾浜臨海公園
里浜緑地ゾーン・ 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 (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(山本竜太郎氏)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」> 店舗面積当り日來店客数原単位：950人/1,000㎡ 自動率分拒率：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	【直売所ケース２】 直売所年間販売総額 ＝5.73億円			
	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：2,270円を引用	【直売所ケース３】 直売所年間販売総額 ＝5.18億円			
飲食店	【ケース１】 業種別経済指標を基に算出	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１】 1.45億円	—	250㎡ (3業種平均床面積)	—
	【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】 1.04億円 (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 当たり消費支出 ＝2,216円 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	—	—
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 当たり消費支出 ＝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、(シー級) 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 当たり消費支出＝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・運営を民間事業者により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が発注する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。

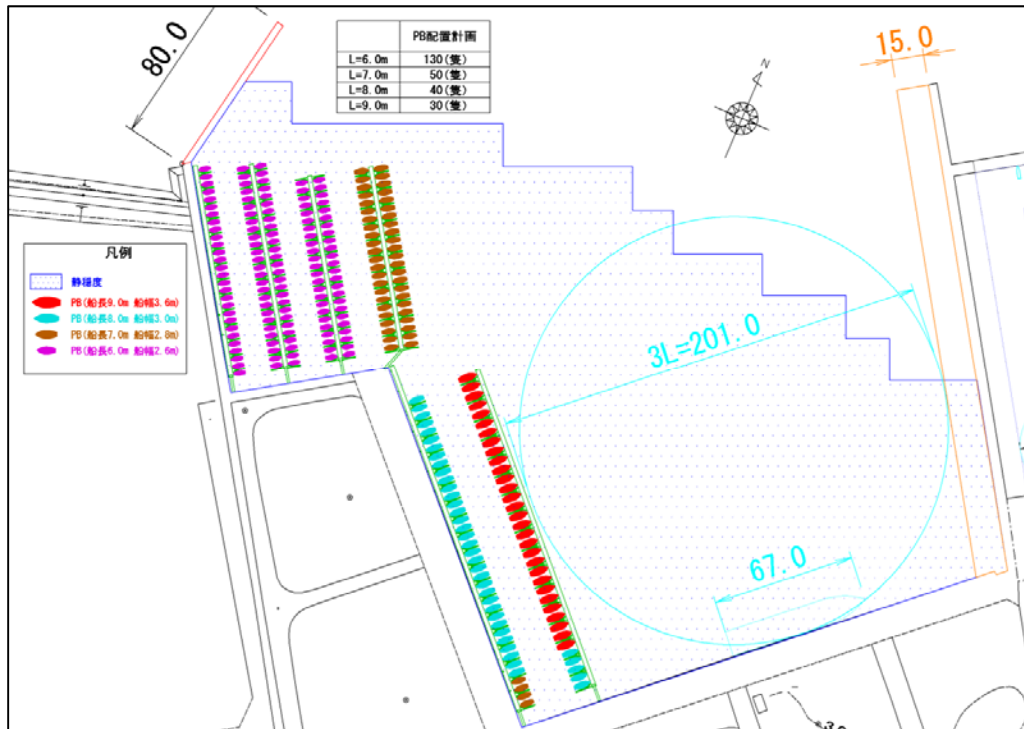


図 7 ポートパークの配置案（将来案）

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。

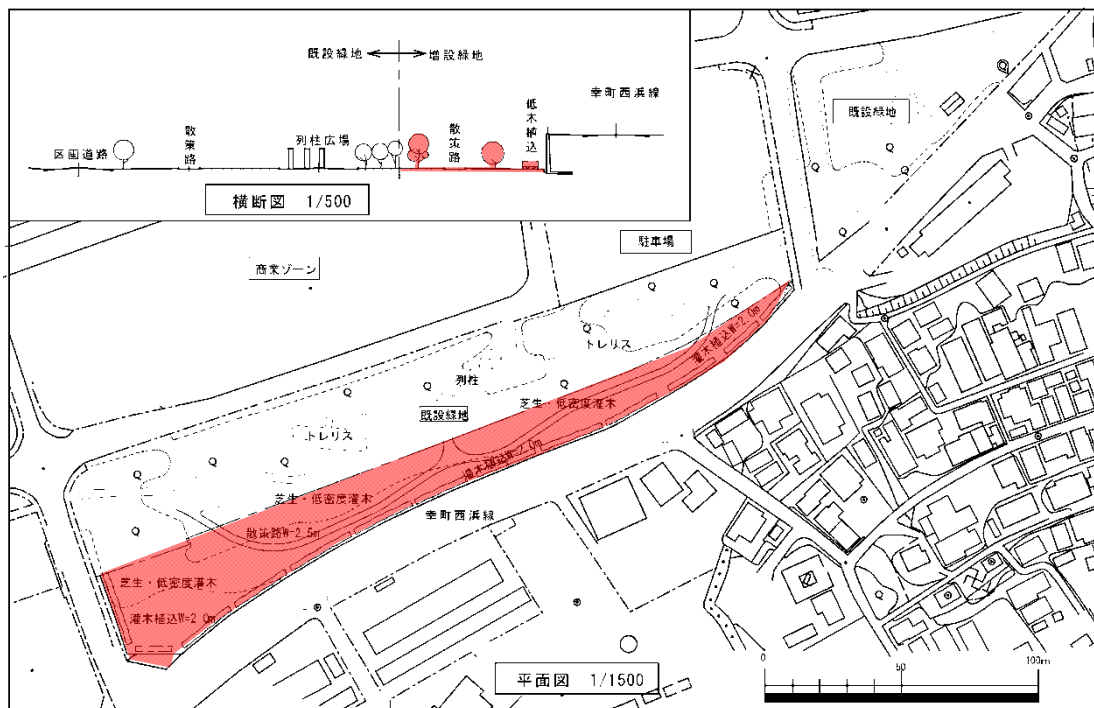


図 8 港湾緑地概略計画図