

【R5:先-14】 自由ヶ丘地区複合拠点調査（実施主体:福岡県宗像市）

宗像市基礎情報(R6.2.2時点)

・人口:96,976人

・面積:119.94km²

【事業分野: エリアマネジメント、住宅、その他】 【対象施設: 民有地→バスセンター等複合施設】 【事業手法: BTO】

調査のポイント

- ・鉄道駅から少し離れた位置にある人口減少・高齢化の著しいオールドニュータウンの再生に向けて、バスターミナルを核とした住宅・商業・コミュニティ施設を含む交通複合拠点の整備により、バス交通での近隣鉄道駅、及び福岡市都心部との連携強化、地域拠点としての拠点性・利便性の強化を図り、地域波及効果を促すことにより定住・移住促進及び地域振興を狙った事業である。
- ・各種検討を踏まえたうえで、本事業に適切な事業手法を検討し、VFMを算出するとともに、交通・コミュニティ拠点の整備による地域波及効果の社会的インパクトによる評価を行った。

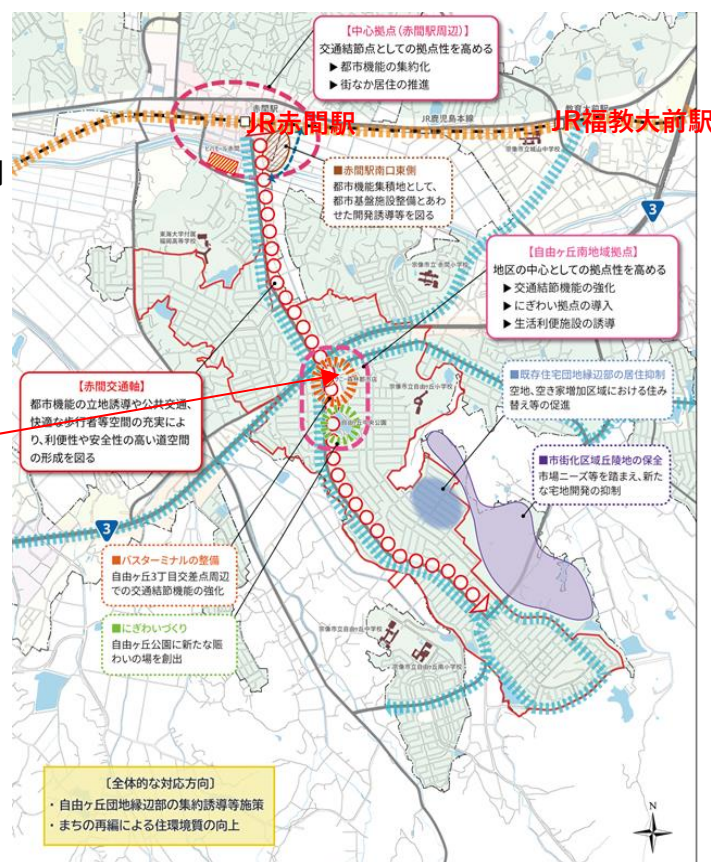
事業／施設概要

- 自由ヶ丘地区に散在する**バス停を集約化したバス****タ**整備を検討し、交通利便性を高める。特に、福岡市都心部への交通アクセス性の向上を図る。
- 併せて、**商業施設・コミュニティ施設等を含むバスセンター等複合施設をPPP/PFIにより整備**し、周辺への波及効果とともに集約型都市構造の形成を図る。



【敷地面積・所有形態】

現状の土地利用	面積	所有者
商業施設	857m ²	民間
商業施設	874m ²	民間
駐車場	1029m ²	民間
合計	2760m ²	



目的・これまでの経緯

●経緯

自由ヶ丘地区の再生を図るため、2021年より基礎調査等の検討を進めている。
2022年度はこれらを踏まえ、住民ワークショップを実施し、自由ヶ丘地区再生の指針となる計画を策定中であり、2023年3月に「自由ヶ丘地区将来ビジョン」を作成する。
2015年5月「第2次宗像市都市計画マスタープラン」策定
2017年3月「宗像市地域公共交通網形成計画」策定
2018年3月「宗像市立地適正化計画」策定
2020年4月「第2次宗像市総合計画」策定
2022年3月「自由ヶ丘地区基礎調査」実施
2023年3月「自由ヶ丘地区将来ビジョン」策定
2024年3月「第2次宗像市地域公共交通網形成計画」策定 予定

●目的

- ・広域バスの停留所を集約化したバスセンターを商業、コミュニティ施設、住宅と併せて整備することにより、シナジー効果のある交通・コミュニティ拠点を形成する。
- ・これによる利便性の向上等の波及効果により定住・移住促進を図る。

【R5:先-14】 自由ヶ丘地区複合拠点調査（実施主体:福岡県宗像市）

調査結果

導入機能の検討

【課題】

- ①交通結節機能の強化による交通利便性の向上
- ②高齢者の定住、子育て世帯の移住促進
- ③生活利便性の向上

【事業コンセプト】

交通拠点機能・定住促進機能の強化による、子育て世代が移り住み、老若男女が快適に住み続けられる自由ヶ丘地区の実現

<方針>

- ①自由ヶ丘周辺地区における地域・広域の交通ハブ機能の強化
- ②子育て世帯を中心とした移住促進、及び高齢者の定住促進による地域活性化の推進
- ③自由ヶ丘周辺地区の生活利便性向上に寄与する機能の導入

機能	諸室	規模等
交通結節	バスロータリー	バスバースを4箇所設置可能なスペース
	パーソナルモビリティポート	適宜
	バス待合所・トイレ等	適宜
居住	地域優良賃貸住宅	60㎡程度×100戸程度
	駐車場・駐輪場（地域優良賃貸住宅用）	駐車場:100台程度、駐輪場:適宜
コミュニ ティ	コミュニティ施設	150㎡程度
商業	テナント	400㎡程度
	駐車場・駐輪場（テナント用）	駐車場:10台程度、駐輪場:適宜

市場調査

バスターミナルに求められる機能の把握のために交通事業者1社、また事業参画の意向、条件把握のために民間事業者6社に対してヒアリングを実施。

●本事業への参入意向

- ・本事業への参入可能性については、導入機能・施設や規模、行政とのリスク分担等が明確化されないと判断が難しいとの意見が大半であった。
- ・事業リスクについては、賃貸住宅需要や高速バス需要の把握や、事業リスク軽減のための収益面や税制面での措置等に関する情報が必要。

●導入機能・施設

- ・交通事業者：バスの待機スペースや乗務員の休憩スペースが必要である。
- ・設計・建設事業者：商業施設との近接性から類似施設の導入は難しく、小規模店舗や移動販売が現実的である。

●バス再編計画の必要性

- ・対象地域へのハブ機能が整備される事に期待する一方で、利便性や運行効率の低下を懸念していること、また、移動需要を改めて把握した上で運行効率化に向けた検討が必要。

事業方式の検討

- ・民間事業者のノウハウを最大限活用できる点等から本事業はPFI(BTO)方式が最適と判断した。

比較項目	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI方式
コスト削減効果	×	△		○
従来方式では発生しない費用	—	—	—	×
民間事業者の提案作業・費用	○		×	
民間事業者の提案作業・費用	—	—	×	×
市の発注準備作業	×	×		○
リスク移転	×		△	○
支出の平準化	△		△	○
民間ノウハウ活用の余地	×		△	○
事業の継続性	○	○	×	○

VFMの算出

- ・BTO方式を前提としたVFMを算出した結果、財政負担削減額292,869千円、削減率21.9%となった

PFIを導入した場合に、公共が民間に支払うサービス対価（内訳）	施設整備相当サービス対価の支払額（元本+利息分）	1,813,241 千円
	その他のサービス対価	2,835,443 千円
		(1,022,202) 千円
(A) PSC:従来方式のコスト(現在価値)		1,335,127 千円
(B) PFI-LCC:PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)		1,042,258 千円
(C) VFM :財政負担削減額 (A-B)		292,869 千円
財政削減率(C/A*100)		21.9 %

事業化に向けた今後の展望

○事業化にあたっての課題

- ・広域的バスネットワークの見直し・再編の検討。
- ・民有地の買収・取得に向けた協議。
- ・マーケットを踏まえた事業規模・導入機能に関する事業者との詳細協議。
- ・官民のリスク分担、事業費負担、地域波及効果のためのソフト施策の詳細検討。
- ・社会的インパクト評価結果を用いた事業促進。

R6年度

- ・調査結果を用いて、事業用地の取得交渉
- ・競争的対話等による事業熟度の向上

R7年度

- ・アドバイザー業務（実施方針策定、公募条件の検討）

R8年度

- ・実施方針の公表
- ・事業者公募

R9~10年度

- ・工事着工

R11年度

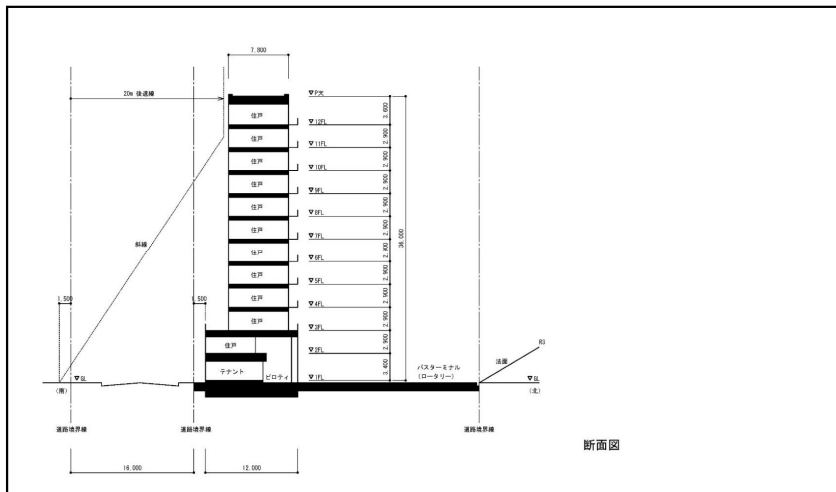
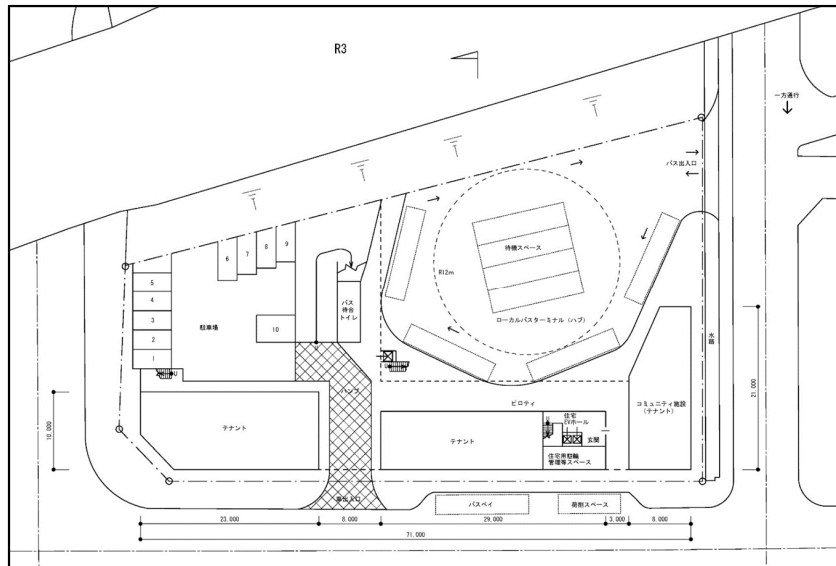
- ・供用開始

【R5:先-14】 自由ヶ丘地区複合拠点調査（実施主体:福岡県宗像市）

調査結果補足

施設配置について

・バス動線・自動車動線及び利用者アクセスを考慮し、施設配置を以下の通りとした。（RC12階建て／1F:バスセンター、商業施設、コミュニティ施設、2F以上:地域優良賃貸住宅）



社会的インパクトについて

・当該事業に適応可能で、現時点でデータ収集可能な項目として以下を抽出し、社会的インパクトを評価した。

▼当該事業に適応可能な主な社会的インパクト評価指標

プロセス	社会的インパクトの類型			概要	指標	
短期アウトカム	社会的価値	派生価値	直接的な税収の増加		・当該事業により直接的に発生する税収	・直接的に発生する税収
			▼地域社会への貢献	周辺事業者への波及効果	・市内事業者の事業参画	・本事業での市内事業者の事業売上額
				雇用の創出	・市民の雇用増進	・市民の雇用者数
				まちづくりへの貢献	・地域行事の開催	・地域行事の開催数
				防災性	・防災拠点として活用することによる地域防災の向上	・防災イベントの実施回数
		▼環境・文化への配慮	地域文化への貢献	・地域文化のPRイベント回数、日数		
中長期アウトカム	社会的価値	派生価値	▼地域社会への貢献	周辺事業者への波及効果	・市内事業者の育成	・当該事業に関連して、一定のスキルを身につけた市内事業者の人数

▼社会的インパクトのロジックモデル



インプット～アウトプット

アウトカム

インパクト

・上記の評価指標及びのロジックモデルを踏まえて、インパクトマップを作成の上、当該事業の社会的インパクトを以下のように算出した。

・結果、算出可能なSB/Cが「1」を超える値となった。そのため、本事業は社会的価値からみて費用対効果の高い事業であると言える。

社会的価値(派生・財務)

149,360,157円

社会的価値(派生・非財務)

4,770,320,235円（※建物耐用年数約50年間で換算）

社会的価値(全体)の市のbenefit

1,259,806,932円

SB/C(社会的価値+PFI-LCC / PFI-LCC)

1.21