

【事業分野:港湾・PRE活用】【対象施設:井場川埋立地及び磯浜緑地】【事業手法:定期借地(町有地)・みなと緑地PPP(県有地)】

### 調査のポイント

- ・本事業は、港湾管理者と基礎自治体が異なるケースにおいてみなと緑地PPPを導入するものであり、これまでの実績も少ない点において先進的である。
- ・基礎自治体である苅田町が有する土地と、港湾管理者である福岡県が有する緑地の一体的活用を、町と県が協同して検討する点において特徴的な面を持っており、全国の約60%の港湾を都道府県が管理している現状に鑑みると、港湾と基礎自治体の魅力や現状・課題を一体的に捉えたみなと緑地PPPの導入は、地域住民や民間事業者の合意・共感を得やすく、円滑な事業化が期待できる。

### 事業/施設概要

- ・町有地と県有地が隣接しているという特徴を活かし、町有地においては定期借地、県有地においてはみなと緑地PPPを活用した民間収益施設整備を検討した。
- ・敷地周辺には国道10号線及び県道25号線が走るほか、JR日豊本線苅田駅から徒歩5分、苅田港から徒歩1分とアクセス性にも優れる。
- ・当該敷地を憩いと賑わいが両立する場所とすることにより、これまでのイメージとして定着している「工業の街」「仕事の街」以外の魅力を町内に生み出し、町への愛着心の形成や、駅や商店街との回遊の促進による中心市街地の活性化、及び更なる観光客の増加を狙う。



### 目的・これまでの経緯

#### <苅田町が抱える課題>

- ・苅田町では、中心市街地において空き店舗の増加等が見られ、求心力の低下が課題となっている。併せて、町内の専門店や大型商業施設は限定的であり、町民ニーズに見合う商業機能の提供が十分でない状況にある。
- ・他の公共施設整備の財政需要が高く、対象地への財政負担を最小限とする、民間の活力を導入する等の多様な利活用が求められている。

#### <これまでの経緯>

- ・H20: 苅田町観光交流拠点施設整備構想及び観光振興推進組織構想の策定
- ・H23: 苅田町観光交流拠点施設の事業化に必要な調査・検討を実施
- ・H24: 町財政負担の増大が懸念されたことから、事業を中止
- ・R4: みなと緑地PPPの創設
- ・R7: 事業対象地について、一体的に民間活力を導入することで活用可能性が高まることが想定されたため、本調査の実施に向けた検討を開始

### 調査結果

#### 1. 施設機能等の整理

・サウンディング調査の準備として、基礎調査や上位計画・関連計画から、事業対象地の方向性について整理し、導入が想定される機能を導出した。

#### 方向性

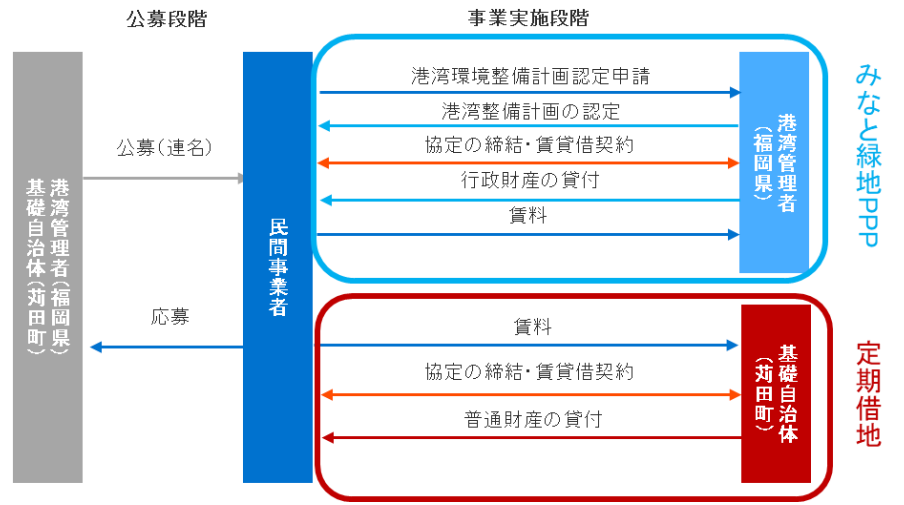
1. 立地特性(各交通機関からのアクセスの良さ)を活かした、情報集約機能を持ち、町民が日々集うとともに、町を訪れた人が最初に立ち寄る場
2. 町民の年齢構成(若年層が多い=子育て世代も多いと推測)の特性を活かした、町や近隣のファミリー層が何度も訪れたいくなる場
3. 「仕事の街」という特徴(強み)を活かした、ビジネス関係の機能が充実しているとともに、新たなビジネスチャンスを生み出す場
4. 宿泊を伴う観光客が長時間滞在するとともに、中心市街地や観光地にもスムーズに向かうことができる回遊性の高い場
5. 苅田港や中心市街地、及び工場が立地している企業等とも連携した、独自性を持った「みなと」の要素を感じられる場

#### 2. 事業スキームの検討

- ・事業対象地においては、町の財政負担を伴わない形で民間活力導入を想定しているため、町有地については定期借地手法、県有地についてはみなと緑地PPPを活用し、民間事業者が施設を整備することを想定している。
- ・県有地の活用においては、みなと緑地PPPにおける港湾環境整備計画の認定及び事業者との協定・契約の締結は、港湾管理者である県が実施する必要があるものの、町有地と県有地が隣接しており、まちづくりの観点においては一体的な事業とみなされる可能性が極めて高い。
- ・したがって、事業者公募に当たっては、町及び県が連名で実施することが望ましいと考えられる。また、事業者公募の円滑化を図るため、公募の事務局は町が一括して担うことも想定される。

#### 3. サウンディング調査

- ・本事業への関心、事業内容に対する提案、上記機能及びスキーム等に関する意見を聴取すべく、民間事業者へのサウンディング調査を実施した。
- ・その結果、昨今の物価高騰等を背景に投資意欲を示す事業者が少なかったことから、現時点では事業の実現性を確認するに至らなかった。



### 事業化に向けた今後の展望

- ・今年度については、サウンディング調査を踏まえた事業スキームや公募条件の精査に加え、事業化に向けた各種プロセスの検討を実施した。
- ・今後、引き続き実現性の高い導入機能、事業スキーム、及び公募条件の精査を進める必要がある。
- ・また、導入機能の検討にあたっては、当該建物の整備には規制が想定されることを踏まえ、地区計画の見直し等も視野に入れる必要がある。
- ・加えて、町が求める機能の導入にあたり、一定の町財政負担の必要性についても検討することが求められる。

#### 事業化に向けたスケジュールイメージ

