

【R7：先－20】

苧田町井場埋立地（磯浜緑地）活用検討調査

報 告 書

令和8年3月

福岡県苧田町

株式会社日本総合研究所

目次

第1章	本調査の概要	1
1.	調査の目的	1
2.	苅田町の概要	2
3.	事業発案に至った経緯・課題	2
(1)	町が抱えている課題	2
(2)	上位計画との関連性	3
(3)	上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等	7
(4)	当該事業の発案経緯	7
(5)	当該事業の必要性	7
(6)	当該事業の先進性及び汎用性	7
4.	庁内体制の整備	9
(1)	庁内の検討体制	9
(2)	港湾管理者との協力体制	9
第2章	本調査の内容	10
1.	調査の流れ	10
第3章	前提条件の整理	11
1.	対象地の概要	11
2.	施設機能の検討	12
(1)	施設機能等の整理	12
第4章	事業化検討	13
1.	事業手法等の検討	13
(1)	参考にした類似事例	13
(2)	事業手法・スキームの整理	14
(3)	町と県の一体公募方法の検討	14
2.	事業収支の算定	16
(1)	各種設定条件とその根拠	16
(2)	事業期間における収支の算定	21
3.	サウンディングの結果等	22
(1)	アンケートの実施	22
(2)	ヒアリングの実施	23
(3)	検討結果・結論	25
4.	リスク分担の検討	27
5.	町と県が一体で事業者を公募する際に制約となる法令（港湾法）の解釈	28
6.	利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等	30

第5章	今後の進め方及び想定される課題.....	31
1.	事業化に向けてのスケジュール.....	31
2.	想定される課題及び検討事項.....	31

第1章 本調査の概要

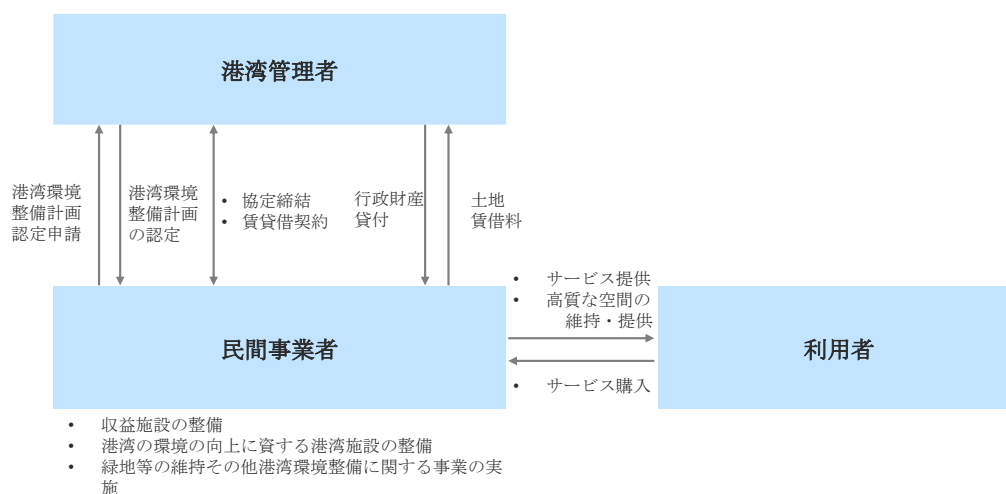
1. 調査の目的

荻田町本港地区における井場川埋立地及び磯浜緑地（以下「事業対象地」という。）について、住民の憩いの場の創出による荻田町（以下、町という。）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有効な観光情報の発信場所とした観光交流拠点施設の整備について、民間の活力を導入した活用を検討する事業（以下「本事業」という。）の実現に向け、「荻田町井場川埋立地（磯浜緑地）活用検討調査」（以下、「本調査」という。）を実施した。

なお本調査は、改正港湾法に基づく港湾環境整備計画制度（以下「みなと緑地 PPP」という。）の創設を踏まえ、福岡県（以下、県という。）の所有地である磯浜緑地の活用可能性についても併せて検討調査したものである。

図表 1 みなと緑地 PPP の概要及び事業スキーム

<p>概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が策定する港湾環境整備計画を港湾管理者が認定する制度。 港湾緑地等において、カフェやレストラン等の収益施設を整備し、その収益の一部を公共還元する民間事業者に対して、行政財産である港湾緑地の長期貸付を行なうことを可能とするもの。
<p>事業スキーム</p>	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者は、港湾管理者等が公表するビジョン、港湾計画、公募要項等に基づき、港湾環境整備計画を策定し港湾管理者の認定を申請する。港湾管理者が同計画を認定することで、民間事業者は行政財産である緑地及び広場を借り受けることが可能になる。 民間事業者は港湾管理者に対し、緑地等の土地賃借料を支払うとともに、収益施設の整備、港湾の環境の向上に資する港湾施設の整備、緑地等の維持その他港湾環境整備に資する事業を実施する。



2. 苜田町の概要

町は、福岡県北東部に位置し、町域面積は 49.58km、人口は約 3.7 万人である。東側は周防灘に面し、臨海部には国際貿易港である苜田港および臨海工業地帯が形成されている。

一方、西側は平尾台に連なるカルスト台地を有し、海岸部から内陸部まで多様な地勢・自然環境が同居する。

交通・物流面では、苜田港が九州北東部の重要港湾として位置付けられ、北九州空港および東九州自動車道等と一体となって、港湾を核とする広域物流ネットワークの結節点を構成している。苜田港は複数地区（本港・松山・新松山・南港）から成り、バルク貨物（石炭、セメント原料等）に加え、完成自動車・RORO 貨物等も取り扱うなど、多様な貨物需要に対応した港湾機能を有する。

社会・産業面では、臨海部を中心に自動車関連企業、セメント関連企業、発電所等が立地・集積しており、港湾機能と結び付いた生産・輸送拠点としての性格が強い。こうした産業集積は町の雇用・税収基盤を下支えし、地域経済の中核的な条件となっている。

行政上の特性として、町は産業集積等を背景に財政力が相対的に高く、1975 年度以福岡県内で唯一、地方交付税（普通交付税）の不交付団体である状態を継続している。

特区等の制度環境について、国家戦略特区は「福岡市・北九州市」区域が指定されている一方、町は当該指定区域には含まれていない。他方で、国際戦略総合特別区域（総合特区）である「グリーンアジア国際戦略総合特区」については、指定範囲に「京都郡苜田町の区域の一部」が含まれるとされており、町としても周辺都市圏の制度・産業政策との連動を踏まえた取組が可能な立地・制度条件を有する。

3. 事業発案に至った経緯・課題

(1) 町が抱えている課題

町では、人口は近年概ね横ばいで推移している一方、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。

観光面では、石塚山古墳、御所山古墳をはじめとする古墳・遺跡群や、毎年 10 月に開催される苜田山笠など、地域資源・イベントが存在するものの、全国的な認知度の向上はなお課題であり、観光客入込客数も近年横ばいで推移している。

また、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。

これらを背景として、事業対象地については、平成 23 年の事業化検討を経て、平成 24 年の財政状況の悪化等により検討を停止して以降、開発に関する具体的な検討が長期化している。

(2) 上位計画との関連性

① 第5次苅田町総合計画

令和3年度からのまちづくりの指針として策定しているもの。「基本構想（令和3～12年度）」及び「前期基本計画（令和3～7年度）」で構成され、別冊として「実施計画」を毎年度策定し、事務事業を推進する枠組としている。

磯浜緑地については、「施策2-3 商業・観光の振興」において、「好立地を活かし、民間の活力を導入する等の利活用を進めていく」旨記載されている。

図表 2 第5次苅田町総合計画における事業対象地に関する事項

政策	施策	施策の基本方針
活力ある産業のまちづくり	商業・観光の振興	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道10号線や県道門司行橋線沿線への大型店舗の進出などにより、商店街の店舗数と来街者数は減少傾向にあります。商店街から郊外型商業施設への人の流れは全国的な傾向ですが、車を持たず、徒歩や自転車で気軽に買い物に行ける商店街を必要としている町民もいます。そのため、意欲ある事業者や創業希望者のサポートを行い、魅力ある店舗や商業集積に引き続き努めるほか、利用者の利便性を高める取組みに対する支援を行います。 ・ 磯浜緑地については、好立地を活かし、民間の活力を導入する等の利活用を進めていきます。

② 苅田町都市計画マスタープラン2020

都市計画法第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として策定するもので、県の都市計画区域マスタープランや、町総合計画などの上位計画に基づくとともに、都市計画以外の分野における関連計画との連携を図った、まちづくり・都市計画分野の基本方針を定めた、町の部門別計画の1つ。

プランは「全体構想」と「地域別構想」がそれぞれ示されており、全体構想では、磯浜町1丁目地区を「港湾情報交流拠点」として整備する方針や、広域幹線道路（国道201号バイパス・国道10号など）の沿道で商業サービス機能の立地を図る方針が示されている。

図表 3 荻田町都市計画マスタープランにおける事業対象地に関する事項

章	分野	関連する事項
まちづくりの 基本方針	将来の都市構造 (拠点の形成)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 港湾情報交流拠点 ・ 磯浜町1丁目地区は、港湾情報交流拠点として位置づけ、臨海部の特性を生かした憩いや交流空間の創出を図ります。また、荻田駅及び商店街と連携した土地利用と回遊性強化により、中心市街地の活性化を図ります。
全体構想	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 荻田駅周辺の商業地で活力ある中心市街地を創出します。 ・ 磯浜町1丁目地区は、にぎわいのある港湾情報交流拠点として、中心市街地と連携した土地利用を図ります。
	都市施設整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもの多様な遊びに対応する場、高齢者の健康増進に寄与する場、町民の交流・憩いの場、災害時の避難の場としての都市計画公園の整備を図ります。
地域別構想	荻田・馬場・ 南原地域の まちづくり方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 荻田駅近くの磯浜町1丁目地区は、交通利便性の高さと、臨海部の特性を生かした港湾情報交流拠点の形成を目指します。また、駅や商店街と一体的な土地利用による回遊性の強化により、中心市街地の活性化を図ります。

③ 磯浜町1丁目地区計画

都市計画（地区計画）として、対象地区の将来像に沿った土地利用・街区形成を誘導するためのルール等を定めたもの。

事業対象地については、目標として「臨海部の特性を活かした憩いや交流空間を創出することにより魅力あるまちづくりを図り、駅前広場整備が進められているJR 荻田駅を含めた交通結節機能との一体的な土地利用を推進し、中心市街地活性化の一翼を担う情報交流施設拠点の形成を目指す」としているほか、店舗等、事務所等、ホテル・旅館等これに類するもので床面積の合計が10,000㎡を越える店舗やホテル等を建設することが制限されている。

図表 4 磯浜町 1 丁目地区計画における事業対象地に関する事項

方針		概要
区域の整備・ 開発及び 保全の方針	地区計画 の目標	<ul style="list-style-type: none"> 本地区は、苅田町中心市街地の東部井場川河口部に位置し、福岡県及び苅田町によって埋立てが進められている区域である。また、JR 苅田駅及び苅田港に近接し、都市計画道路苅田臨海工業線及び都市計画道路国道 10 号線により東西を囲まれ交通利便に優れた地区である。 本区域内では、港湾緑地及び情報交流施設の計画が進められており、臨海部の特性を活かした憩いや交流空間を創出することにより魅力あるまちづくりを図り、駅前広場整備が進められている JR 苅田駅を含めた交通結節機能との一体的な土地利用を推進し、中心市街地活性化の一翼を担う情報交流施設拠点の形成を目指すものである。 このような方針のもと、土地利用及び建築物を適正に誘導し、都市拠点にふさわしい良好な環境の創出と事業効果の増進、ならびに将来にわたる環境及び機能保全を図っていくことを目標として地区計画を定める。
	土地利用 の方針	<ul style="list-style-type: none"> 本区域内に、港湾緑地の整備とともに情報交流施設等の立地を誘導することにより、中心市街地と連携したまちなかにおける緑・オープンスペースの確保と賑わいの向上を図り、情報交流拠点にふさわしい都市環境を形成するものとする。
	地区施設 の整備の 方針	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地と連携したまちなかにおける緑・オープンスペースの確保と賑わいの向上を図るとともに、交通利便を活かした情報交流拠点にふさわしい港湾緑地の整備を図る。
	建築物等 の整備の 方針	<ul style="list-style-type: none"> 将来にわたって、中心市街地と連携した賑わいのある情報交流拠点としての機能の維持と不適切な用途の混在を防止するため、「建築物の用途の制限」により適切に誘導する。 また、駅周辺地区としてふさわしい周辺環境と調和した景観形成を誘導するため、屋外広告物の形態及び屋外施設の位置等について「建築物等の形態又は意匠の制限」において必要な制限を行い、快適な市街地環境の形成を図る。

地区整備計画	建築物等の用途の制限	・ 次に掲げる建築物は建築してはならない。(抜粋) (1)店舗等、事務所等、ホテル・旅館等これに類するもので床面積の合計が 10,000 m ² を越えるもの
--------	------------	---

④ 北九州都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

県が定める都市計画区域マスタープランで、町のうち都市計画区域に該当する範囲は、北九州広域都市計画区域に区分されている。

また、JR 苅田駅周辺は拠点に位置付けられており、大規模集客施設を誘導することとされている。

図表 5 北九州都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針における事業対象地に関する事項

拠点における土地利用の方針
<ul style="list-style-type: none"> ・ 拠点は、身近な地域において都市機能の集積を図るものとし、(中略)大規模集客施設の立地を誘導します。 ・ 拠点においては、原則として床面積 10,000 m²以下の商業施設等の大規模集客施設(商業施設、スタジアム・劇場、公共施設、病院、福祉施設等)が立地できるものとし、(中略)その実現を図ります。

⑤ 苅田港長期構想

県が管理する苅田港の港湾計画の改訂に向け、概ね 20～30 年後の港湾の将来を見据え、長期的な視点から港湾空間の活用に係る基本的な方向性を定めたもの。

取組方針の 1 つとして、「水辺空間を利用した憩いの場の創出」が掲げられており、市街地に近接している港湾奥部(磯浜緑地周辺)の新たなレクリエーションスポットとしての活用も想定されている。

図表 6 苅田港長期構想における事業対象地に関する事項

基本戦略	取組方針	施策内容
苅田港の水辺空間の特徴を活かした人流・賑わいのネットワーク創出	III-1 水辺空間を利用した憩いの場の創出 <ul style="list-style-type: none"> ・ 苅田港周辺の歴史文化遺産や産業景観を活かし、水辺と自然、歴史遺産、産業を結ぶ交流機会の創出を図る ・ 利用ニーズの低い岸 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 苅田港が有する自然、歴史遺産、産業と地域住民を結ぶ交流機会の創出 ・ 港や立地企業が地域住民に対し理解を深めるための交流機会を創出 ・ JR 苅田駅や商店街と連携した土地利用と回遊性の強化

	壁・物揚場の機能転換を図り、緑地や水辺のプロムナード化を促進する	・ 市街地に近接している本港湾奥部（磯浜緑地周辺）の新たなレクリエーションスポットとしての活用
--	----------------------------------	---

(3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

平成 23 年度に、平成 20 年度荇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を前提とした、観光交流拠点施設の事業化に必要な調査・検討を実施した。

検討においては、「飲食」「物販」「交流・体験」「情報発信」の 4 つの柱を観光交流拠点の基本機能としたうえで、当時においては公有水面埋立法上、竣功認可告示日（平成 21 年 1 月 14 日）以降、原則 10 年間は当該埋立地について所有権を移転し、又は使用収益権を設定するには、やむをえない事由（経営不振等）が必要とされているため、民間事業者が施設を所有することはできないとされていたことから、公設公営または公設民営（PFI 方式）による施設整備が検討されていた。

(4) 当該事業の発案経緯

上記調査を受け、事業対象地において、観光交流拠点施設の整備計画が策定されたものの、町財政負担の増大が懸念されたことから、事業を中止することとした。

その後、みなと緑地 PPP の創設を受け、県有地である港湾緑地と町有地が隣接している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した。

(5) 当該事業の必要性

町は製造業を中心とした「工業の街」「仕事の街」のイメージが強く、結果として住民の憩いの場所が形成されていない点に課題がある。

事業対象地を憩いと賑わいを生む場所とすることにより、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も期待される。

(6) 当該事業の先進性及び汎用性

みなと緑地 PPP を活用した全国他自治体の港湾環境整備計画については、港湾管理者と基礎自治体が同一であるケースが多い。一方で本事業は、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、これまでに実績・事例が少なく、先進性のある事業である。

加えて本事業は、基礎自治体である町が有する土地と、港湾管理者である県が所有する緑地の一体的活用について、町と県が協同して検討する点において特徴的な面を持つ。

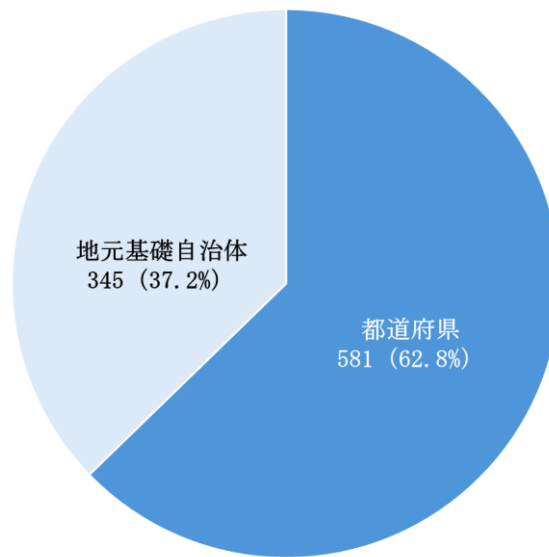
全国の約 60%の港湾を都道府県が管理している現状に鑑みると、港湾と基礎自治体の魅力や現状・課題を一体的に捉えたみなと緑地 PPP の導入は、地域住民や民間事業者の合意・共感を得やすく、円滑な事業化が期待できる。

今後、全国的に港湾管理者と基礎自治体が異なる港湾緑地において、みなと緑地 PPP の導入需要は高まっていくことが考えられる。そのため、本調査結果が全国の港湾エリアにおけるまちづくりの参考になることを期待する。

図表 7 みなと緑地 PPP 活用実績（優先交渉権者選定済の段階の事業も含む）

事業名	港	港湾 管理者	基礎 自治体
(仮) 新港第2突堤緑地(港湾環境整備計画)	神戸港	神戸市	神戸市
常吉西臨港緑地の魅力向上・管理運営事業	大阪港	大阪市	大阪市
第1期宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくウォーターフロント再整備事業(拠点I:Cエリア)	平良港	宮古島市	宮古島市
万代テラス賑わい創出のための公共還元型民間活力導入事業	新潟港	新潟県	新潟市
宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業(拠点II)	平良港	宮古島市	宮古島市
新港突堤西地区マリーナ等の整備・運営事業	神戸港	神戸市	神戸市
常吉臨港緑地の魅力向上・管理運営事業	大阪港	大阪市	大阪市
尼崎西宮芦屋港・東海岸町沖地区 尼崎のびのび公園 管理運営事業	尼崎西芦屋港	兵庫県	尼崎市
北九州港響灘東地区響灘南緑地魅力向上事業	北九州港	北九州市	北九州市
(仮称) 第3号ふ頭基部緑地におけるにぎわい創出のための公共還元型民間活力導入事業	小樽港	小樽市	小樽市

図表 8 全国の港湾数と管理者



※管理組合、港務局、56 条港湾を除く

4. 庁内体制の整備

(1) 庁内の検討体制

本調査については、荻田町商工課観光担当（課長以下4名）を委託者、株式会社日本総合研究所（業務責任者以下5名）を受託者として業務を実施した。

(2) 港湾管理者との協力体制

本調査については、磯浜緑地におけるみなと緑地 PPP の活用も想定し、港湾管理者である県とも連携しつつ、業務を実施した。

第2章 本調査の内容

1. 調査の流れ

本調査においては、事業対象地の基礎調査やみなと緑地 PPP 等に関する適用条件の整理を実施したうえで、コンセプト及び導入機能案を策定し、マーケットサウンディングを実施した。

その後、各事業者へのサウンディングを踏まえ、事業対象地における事業スキーム及び収支の検討を実施し、次年度以降の公募に向けた募集要項等資料作成の支援を行った。

図表 9 調査の流れ

検討項目	業務工程					
	9月	10月	11月	12月	1月	2月
(1) 調査の概要整理	←→					
(2) 磯浜緑地及び井場川埋立地の活用検討						
① 基本条件の整理	←→					
② みなと緑地 PPP 等に関する適用条件の整理	←→					
③ サウンディング調査の実施	概要書作成	意見シート 配布・回収	ヒアリング			
④ コンセプト及び導入機能(案)の検討	案作成・概要書反映		ヒアリングを踏まえ修正			
⑤ 構成施設及び事業手法の検討	複数案作成		定性評価	定量評価	総合評価	
⑥ 暫定事業収支の算定			機能整理	事業収支算定		
(3) 構想図の作成 (パース図3枚)					←→	
(4) 事業条件の整理						
① 事業条件の整理	案作成・概要書反映				←→	
② みなと緑地 PPP 等に関する導入手順の検討					←→	
③ 事業化に向けたロードマップの検討					←→	
(5) 公募資料案の作成					←→	

第3章 前提条件の整理

1. 対象地の概要

事業対象地においては、現時点で既存施設は存在しない。

都市計画法上は商業地域、港湾法上は臨港地区に位置づけられており、町有地については、荏田港港湾計画は交流厚生用地として、港湾を通じた様々な交流活動を推進することが期待されている。

周辺には国道10号線及び県道25号線が走るほか、JR日豊本線荏田駅から徒歩5分、荏田港から徒歩1分とアクセス性にも優れる。

図表 10 事業対象地の位置付け及び全体図

		井場川埋立地 (町有地)	磯浜緑地 (県有地)
面積		4,947.69 m ²	7,605.92 m ²
都市計画法	区域	都市計画区域内	
	区域区分	市街化区域	
	用途地域	商業地域	
	地域地区	準防火地域	
	地区計画	磯浜町1丁目地区計画	
港湾法	地域地区	臨港地区	
	分区条例	無分区	
荏田港港湾計画		交流厚生用地	緑地



2. 施設機能の検討

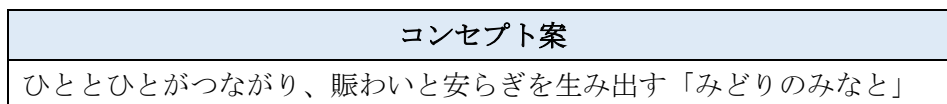
(1) 施設機能等の整理

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、5つの観点から整理し、導入が想定される機能を導出した。

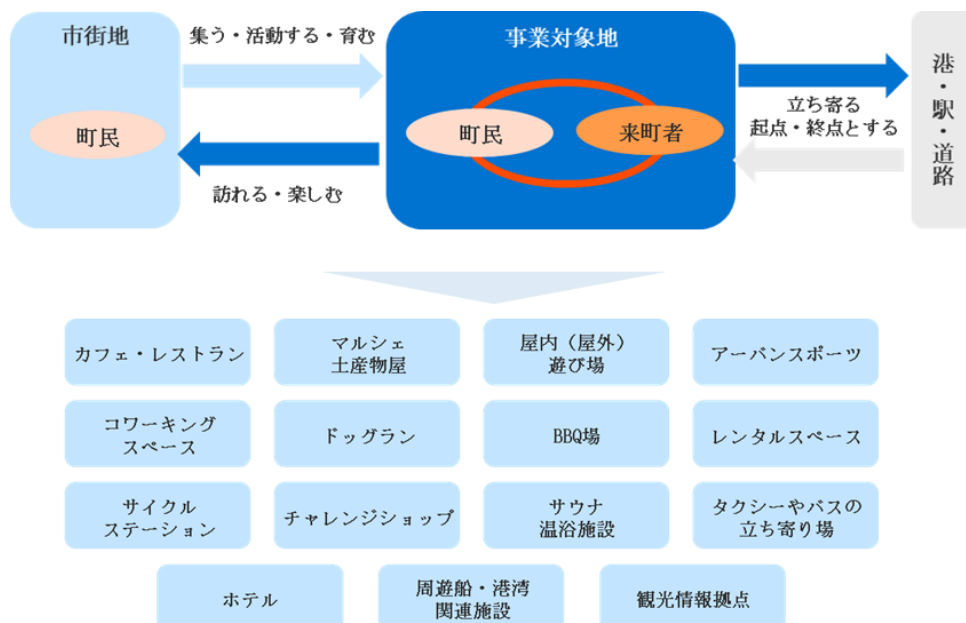
そのうえで、施設及び事業対象地のコンセプト案として、「ひととひとがつながり、賑わいと安らぎを生み出す「みどりのみなど」」を策定した。

図表 11 事業対象地の方向性及びコンセプト案

項目	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	菟田港や中心市街地、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「みなど」の要素を感じられる場



図表 12 町民及び来町者にとっての事業対象地位置づけ及び導入機能のイメージ



第4章 事業化検討

1. 事業手法等の検討

(1) 参考にした類似事例

事業手法の検討に当たり、みなと緑地 PPP を活用して施設を整備した事例、公有地活用事業の事例を調査したことに加え、事業対象地においては町有地と県有地が隣接しているという特徴に鑑み、PPP 事業において都道府県及び市区町村が協同して事業者公募を行っている事例または都道府県所有の土地や施設において市区町村が事業者公募を行っている事例について調査した。

図表 13 事業手法等の検討に当たり参考にした類似事例

事業手法	事業名	所在地
みなと緑地 PPP	神戸港新港突堤西地区 (仮) 新港第2突堤緑地	神戸市
	常吉西臨港緑地の魅力向上・管理運営事業	大阪市
	万代テラス賑わい創出のための公共還元型民間活力導入事業	新潟市
	宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくウォーターフロント再整備事業 (拠点 I : C エリア)	宮古島市
	尼崎のびのび公園管理運営事業	尼崎市
公有地活用等 ※は都道府県及び 基礎自治体が共同で 公募を行う事例	紫波中央駅前都市整備事業 (通称: オガールプラザプロジェクト)	紫波町
	市営琴浦住宅跡地貸付事業	尼崎市
	福島蚕糸跡地利活用事業	桑折町
	上柴地区複合施設整備事業	深谷市
	藤枝駅周辺賑わい再生拠点施設整備事業	藤枝市
	※宮崎駅西口拠点施設整備事業	宮崎市
	旧福山市国民宿舎仙酔島跡地等利活用事業	福山市
	※米原駅東口周辺まちづくり事業	米原市
	かながわ女性センター跡地利活用事業	藤沢市
	春木川公園整備運営事業	別府市
	※幕張海浜公園活性化施設整備・運営事業	千葉市
	※盛岡南公園野球場 (仮称) 等整備等 PFI 事業	盛岡市

(2) 事業手法・スキームの整理

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を活用し、民間事業者が施設を整備することを前提とした。

一方、第3章において、事業対象地には「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」が求められるとの整理をしたことを受け、民間収益機能に加え、公共機能として（一社）荻田まちづくり観光協会が入居し、観光情報の集約及び交流機能を充足することを想定した事業スキームの検討を行った。

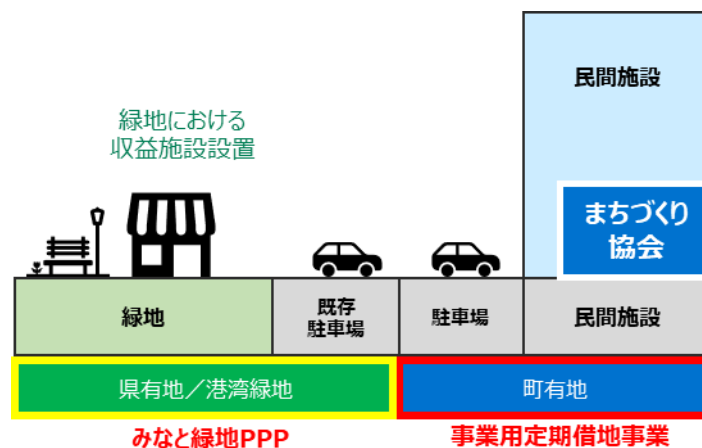
県有地についてはみなと緑地 PPP を適用し、民間収益施設を整備することを前提として、事業スキームを検討した。

(3) 町と県の一体公募方法の検討

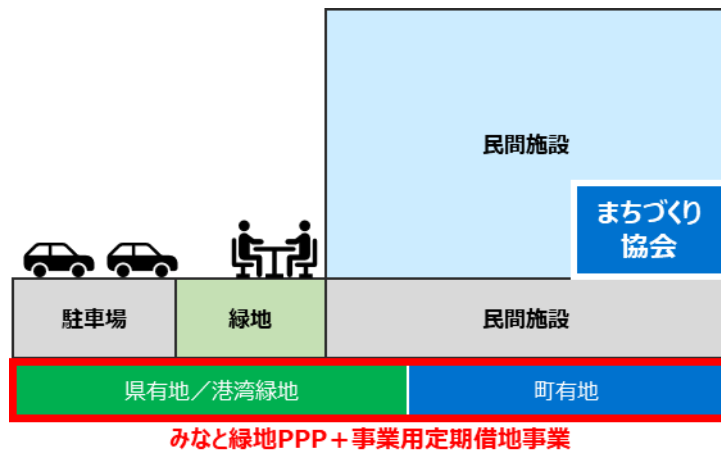
本調査においては、基礎自治体である町が、港湾管理者である県と協同して事業対象地の活用を検討する点に先進性があるため、事業者の公募に当たり、「①町有地と県有地を別敷地として活用するパターン」及び「②町有地と県有地を一体敷地として活用するパターン」について比較検討を実施した。

その結果、①の場合は、建蔽率の制限上、町有地における施設規模上限が②よりも小さくなることに加え、①の場合は事業者公募において町有地のみ、もしくは県有地を活用する事業スキームが提案され、町及び県が一体となった事業対象地における賑わい創出効果が半減する可能性があることから、②のパターンを選択したうえで、県と町が協定等を結び、町が一括して事務手続きの窓口となり、県有地と町有地を一体的に活用する事業者を公募することが最適であると判断された。

図表 14 事業スキームのイメージ（①町有地と県有地を別敷地として活用）



図表 15 事業スキームのイメージ (②町有地と県有地を一体敷地として活用)



2. 事業収支の算定

(1) 各種設定条件とその根拠

① 事業の収支構造のイメージ

本事業においては、民間事業者が資金調達を行い、町及び県の土地賃借料を支払うとともに、民間施設の整備・所有・運営を実施する想定である。

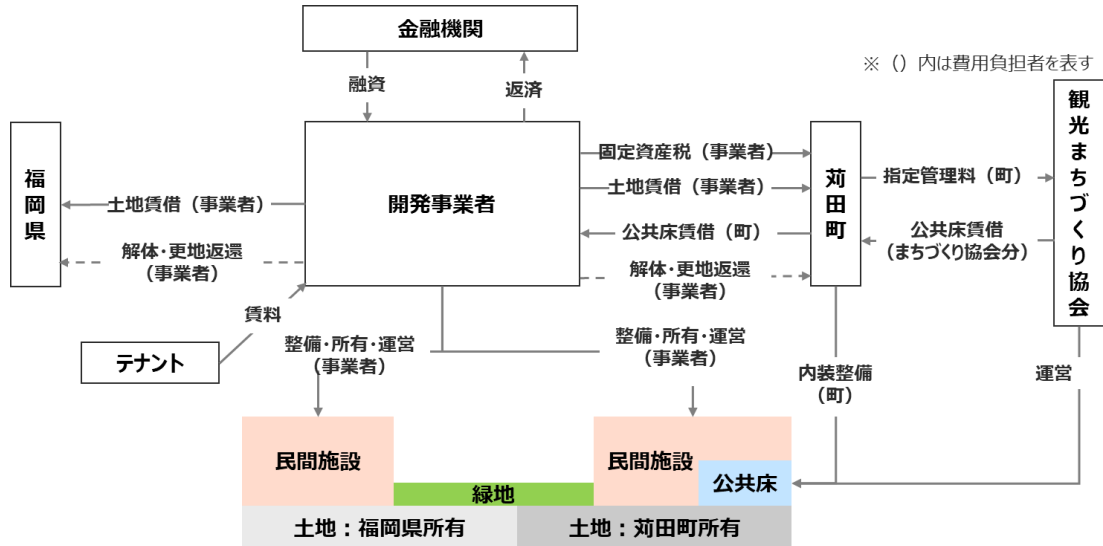
町は公共床の賃料及び公共施設の運営費用を民間事業者に支払う形を想定するが、テナントとして入居する公共機能については、交流及び賑わいを生み出していくために独自性を持った場所とする必要がある。

そのため、本事業においては、事業対象地の開発を担う事業者は躯体及び建物に影響を与える部分の工事のみを実施し、町は別途内装事業者に整備費を支払うことを想定した。

県有地の民間施設（みなと緑地 PPP 制度の適用を想定）については、収益のうち、一定割合を緑地やトイレといった公共設備の維持管理に充当する想定とした。

なお、本章における単価設定については、民間事業者にとって事業収支が成り立つと判断される（①融資を受けた金融機関に対し、滞りなく返済できる ②運転資金が不足しない ③初期投資額に見合ったリターンが得られる）前提で設定しているため、市場価格と乖離しているケースが存在することに留意が必要である。

図表 16 本事業における収支構造のイメージ



② 面積

町有地については、事業者ヒアリングの結果を踏まえ、施設面積を 500 m²と想定し、うち公共床（観光まちづくり協会及び交流・賑わいスペース）が 8 割（400 m²。うち観光まちづくり協会の面積は 100 m²）を占めると想定した。

県有地については、みなと緑地 PPP の実績に基づき、敷地面積に対し 10%を建築面積として設定した。

図表 17 面積に関する前提条件

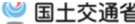
		井場川埋立地 (町有地)	磯浜緑地 (県有地)
面積		4,947.69 m ²	7,605.92 m ²
都市計画	用途地域	商業地域 (容積率: 400%、建蔽率: 80%)	

貸付面積	4,947.69 m ²	7,605.92 m ²
建築可能面積	約 3,900 m ²	約 6,000 m ²
最大延床面積	約 10,000 m ²	約 30,400 m ²
収益施設面積	500 m ² (公共床を含め 平屋建てを想定)	600 m ² (平屋建てを想定)
公共床面積	観光まちづくり協会 : 100 m ² 交流・賑わいスペース : 300 m ²	—
緑地・外構面積 (駐車場を含む)	4,450 m ²	7,000 m ²

③ 事業期間

みなと緑地 PPP の標準的な事業期間 30 年間に合わせ、30 年間と想定する。

図表 18 事業期間に関する前提条件

港湾環境整備計画制度(みなと緑地PPP)と Park-PFI制度との違い 		
	みなと緑地PPP(港湾法)	Park-PFI(都市公園法)
制度目的	良好な港湾環境の形成、 港湾管理者の財政負担の軽減	民間を活用した公園利用者の利便の向上、 公園管理者の財政負担の軽減
制度概要	港湾環境整備計画を港湾管理者が認定 緑地及び広場(行政財産)を貸付け	公募占用計画を公園管理者が認定 施設設置許可(行政処分) ※都市公園は私権の行使(貸付け等)が禁止
条件	事業者が設置する飲食店等から得られる 収益を休憩所、案内施設等の港湾施設の 整備や緑地の清掃等に還元すること	事業者が設置する飲食店等から得られる 収益を園路、広場等の公園施設の整備に 還元すること
事業期間	概ね30年以内 (賃貸借契約による)	20年以内(計画認定期間) ※設置許可は10年だが更新を保証
収益施設の 建ぺい率	規制なし (用途地域の一般的な規制に準じる)	上限12%(公募対象施設) ※通常の都市公園は上限2%
占用物件の 特例	— ※各港湾管理者の条例による	あり 駐輪場、看板、広告塔を利便増進施設として占用可
水域利用	港湾区域等の工事等の許可の みなし特例	—

出所：国土交通省ウェブサイト

④ 町の初期投資、事業期間中の収入・支出

類似施設等を参照し、費用項目、単価、数量を以下のとおり設定した。

図表 19 町の初期投資の想定

対象物件	費目	数量	単位	単価 (千円)	金額 (千円)	備考
町有地 民間施設 (公共床部分)	内装整備 (町)	400	m ²	156	62,400	施設内観光案内所の内装等工事委託費を参考に設定
合計					62,400	

図表 20 町の収入の想定

対象物件	費目	数量	単位	単価 (千円/年)	金額 (千円/年)	備考
町有地	土地賃借 (事業者)	4,947.69	m ²	0.9	4,453	近傍路線価の3%
町有地 民間施設	公共床賃借 (まちづくり 協会分)	100	m ²	60	6,000	事業収支が成立する金額に設定 (5,000 円/m ²)
合計					10,453	

図表 21 町の維持管理・運営費の想定

対象物件	費目	数量	単位	単価 (千円/年)	金額 (千円/年)	備考
町有地 民間施設 (公共床部分)	指定管理料 (町)	300	m ²	25	7,500	類似施設を参考に設定
町有地 民間施設 (公共床部分)	公共床賃借 (町)	400	m ²	60	24,000	事業収支が成立する金額に設定
合計					31,500	

⑤ 民間事業者の初期投資

類似施設等を参照し、費用項目、単価、数量を以下のとおり設定した。

民間施設の整備には、初期投資費用の60%を金融機関から借り入れ、15年間で償還する計画としたうえで、利率等は以下のとおり設定した。

対象物件	費目	数量	単位	単価 (千円)	金額 (千円)	備考
町有地民間 施設	整備費 (A 工事相当)	500	m ²	255	127,500	過去の民間事業者 提供情報に物価補 正を行い算出
町有地緑地	整備費	4450	m ²	22	97,900	
県有地 収益施設	整備費 (A 工事相当)	600	m ²	255	153,000	
県有地緑地	整備費	7000	m ²	22	154,000	
合計					532,400	

図表 22 民間事業者の資金調達の想定

出資金 (千円)	212,960
借入金 (千円)	319,440
建中金利 (%)	1.8750
金利 (%)	2.453
スプレッド (%)	1.00
償還年数 (年)	15
元本据置期間 (年)	0

⑥ 民間事業者の事業期間中の収入・支出

類似施設等を参照し、費用項目、単価、数量を以下のとおり設定した。

図表 23 民間事業者の収入の想定

対象物件	費目	数量	単位	単価 (千円/年)	金額 (千円/年)	備考
町有地民間 施設	テナント賃料	100	m ²	60	6,000	事業収支が成 立する金額に 設定
	共益費	100	m ²	0	0	維持管理費と 相殺
町有地 民間施設 (公共床部分)	公共床賃借 (町)	400	m ²	60	24,000	事業収支が成 立する金額に 設定
県有地 収益施設	テナント賃料	600	m ²	60	36,000	事業収支が成 立する金額に 設定
	共益費	600	m ²	0	0	維持管理費と

						相殺
県有地緑地	イベント収入	12	回	40	480	公園で開催されている自主事業の収支を参考に設定
合計					66,480	

図表 24 民間事業者の維持管理・運営費の想定

対象物件	費目	数量	単位	単価 (千円/ 年)	金額 (千円/ 年)	備考
町有地	土地賃借 (事業者)	4947.69	m ²	0.9	4,453	近傍路線価の3%
町有地民間 施設	維持管理費	100	m ²	0	0	民間テナント分：共益費と相殺を想定 公共床分：指定管理料に算入
	修繕積立金	500	m ²		850	施設整備費の10%として想定
	解体積立金	500	m ²		152	3万円/坪として想定
町有地緑地	維持管理費	4450	m ²	1.25	5,563	公園の維持管理費を参考に設定
県有地	土地賃借 (事業者)	600	m ²	0.9	540	近傍路線価の3% みなと緑地PPPの事例に倣い収益施設部分のみ
県有地収益 施設	維持管理費	600	m ²		0	共益費と相殺を想定
	修繕積立金	600	m ²		1,020	施設整備費の10%
	解体積立金	600	m ²		182	3万円/坪
県有地緑地	維持管理費	7000	m ²	1.25	8,750	公園の維持管理費を参考に設定

合計	21,509	
----	--------	--

⑦ 税制

各種税率は以下のとおり設定した。

図表 25 税制の想定

不動産取得税	4.00%	
登録免許税	0.70%	
固定資産税	1.40%	
法人税	25.38%	
	法人税率	23.20%
	県民税率	1.00%
	市民税率	8.40%
消費税	10.00%	

⑧ 割引率（現在価値）

現在価値とは、「将来発生するコストや収入を現時点の価値に評価しなおした額」のことで、時間の経過とともに変動する金銭の価値を同一の物差しで計測するために用いられる。

長期の事業期間にわたる総費用を現在価値に割り引いて算出することにより、各年度の総費用の単純合計に比べてより適切に公共の正味の財政負担を把握し、比較する。

割引率の設定については、内閣府の VFM ガイドラインにおいてリスクフリーレートを用いる方法等が推奨されており、多くの事例で長期国債利回りなどが利用されている。

図表 26 割引率の想定

①15年国債利回り（名目値）	0.73%
②GDP年度デフレーター（前年度比）	0.49%
③15年国債利回り（実質値）（①－②）	0.24%

（2）事業期間における収支の算定

算定の結果、町の30年間の負担額は約6.2億円となった。

図表 27 町の事業収支の想定

	合計(千円)
A:歳入	392,946
観光協会テナント料	180,000

固定資産税	79,358
B：歳出	1,031,400
交流・賑わいスペース指定管理料	225,000
交流・賑わいスペーステナント賃料	744,000
交流・賑わいスペース内装費	62,400
C：公共負担額（B-A） （現在価値換算前）	638,454
D：公共負担額（B-A） （現在価値換算後）	617,674

3. サウンディングの結果等

(1) アンケートの実施

サウンディングの実施に当たり、アンケートを配布したうえで「事業内容に興味がある」と回答した企業に対し、ヒアリングを実施することとした。

アンケートについては、44社にアンケートを配布し、15社から回答を得た。

図表 28 アンケート配布先及び回答数

業種	配布	回答
デベロッパー	7社	3社
子育て系（子育て用品）	6社	2社
子育て（遊び場）	5社	1社
フィットネス・運動施設運営	5社	5社
カフェ・ドッグラン	7社	1社
地方創生×飲食	1社	0社
コワーキングスペース・シェアオフィス	9社	2社
インキュベーション・産学連携施設運営	4社	1社

図表 29 アンケートの設問内容

主な調査項目	主な設問内容
本事業への関心	・ 本事業対象地の活用に対する関心
本事業への アイデア・意見	・ 提案可能性のある導入機能 ・ ポテンシャルを高く評価できる内容や関心のある理由 ・ 関心があるが課題と思われる内容や関心がない理由

本事業への関心については、4社が「関心がある」、12社が「関心はない」との回答であった。

提案可能性のある導入機能については、カフェや緑地を活かした屋外遊び場のほか、スタートアップ支援やチャレンジショップ等のアイデアが寄せられた。

図表 30 導入機能に関するアイデア

主なアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ・ カフェや緑地を活かした屋外遊び場 ・ 身体を動かす楽しさが実感できる場 ・ 物販、こどものあそび場運営 ・ コミュニティマネージャー常駐による「共創空間」の運営 ・ 町民と来訪者、企業・大学・工場立地企業・スタートアップを結びつける拠点 ・ スタートアップ支援や新規事業チャレンジ機能（チャレンジショップ等）を導入し、町民・若者・女性起業家が挑戦できる場を提供 ・ イベント・プロジェクトを通じたビジネスマッチング、新規産業創出を促進

(2) ヒアリングの実施

「事業内容に興味がある」と回答した企業に加え、アンケート実施後に本事業に関心を示した企業、地元立地企業等に対し、ヒアリングを実施した（全16主体）。

図表 31 ヒアリング調査対象企業

業種	調査先
開発事業者候補企業	4社
テナント候補企業	7社
地元企業等	5社

図表 32 ヒアリング設問内容

ヒアリング調査の主な設問内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業への興味・関心（どのような点にポテンシャルを感じるか） ・ 事業内容に対するアイデア・意見等 ・ 事業参画を検討するうえでの事業条件 ・ 事業対象地の課題・要望 等

事業への関心については、対象地にポテンシャルがある、人口増の期待を持てる地域であるといった観点から興味を寄せる事業者が確認できた一方、対象地の面積が広大であることや、集客力のある公共施設の整備など人流の起爆剤が定まっていないことが、

本事業への参画を躊躇する要因となっている旨回答があった。

図表 33 事業への関心に関する意見

事業への関心に関する意見
<ul style="list-style-type: none"> ・ 県有地と町有地を全て含めて借りるには面積が広すぎるため、町有地のみ、あるいは町有地と県有地の一部といった面積を対象に借りることを検討できると良い。 ・ 面積が広大なため、テナントが入居しづらい施設になることを懸念している。公共施設のうち集客力のある類のもの（例：図書館）が整備され、その周辺にテナント事業者が入居できるとなると、事業への参画がしやすく感じられる。 ・ 事業期間としては、30年の事業期間を求められるのは厳しい。 ・ 自社で開発可能なポテンシャルを感じている。周辺の市場環境を調査したうえで、出店に興味を持っている。北九州市小倉南区への出店実績はあるが、苅田町には出店実績がなく、前向きに出店を計画したい。

事業内容に対するアイデアや意見については、道の駅やサテライトオフィス・フィットネスといったアイデアが寄せられたほか、生鮮の販売場所・マルシェのような機能や、企業と大学等を繋ぐ共創機能を整備することに関心を持つ事業者も見られた。

図表 34 事業に対するアイデア・意見等

事業に対するアイデア・意見等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 当社が展開するフィットネスクラブは周辺にフィットネスがないこともありかなり人が集まっている。このように地域の方に喜ばれる施設があると良いのではないかな。 ・ 日産自動車追浜工場の移転の話題を契機に、外部視察や転居などが増加することが見込まれ、サテライトオフィスなどがあると喜ばれるのではないかな。 ・ 日産自動車の関係で1,000人程度の人口増加が見込まれているなど、住宅需要は引き続き期待され、転勤者の需要がつかめるとよいのではないかなと思料する。 ・ 規模的にはスーパーマーケットにはちょうど良いが、本事業で目指しているものではないだろう。道の駅に似たような機能であるとカスタマイズしやすいのではないかな。 ・ グループ会社の中で、高品質野菜の販売をする八百屋業を実施している会社や、食事提供をする運営事業会社があり、それらのテナント入居は考え得る。 ・ 来訪者や企業、北九州圏内の大学等の多様なプレイヤーを繋ぐ場所を創出できれば良い。コワーキングスペースの運営、工業立地企業のスタートアップ等を行っており、ぜひ運営で協力したい。 ・ 港湾緑地の維持管理に関して、広場でマルシェなどの企画等について関与ができるのではないかな。

- 井場川埋立地にはスーパーマーケットを、磯浜緑地には飲食テナントと駐車場を整備するイメージである。他店舗では、地元の小売店舗にテナントとして入居してもらい、地場産品を販売してもらっている例がある。

事業条件に関する意見については、竣工後の収益化の観点から、核となる商業系の事業者の存在が求められたほか、公共施設部分や外郭団体等入居部分の面積が、整備しうる施設面積を検討するうえで非常に重要であるといった意見が寄せられた。

図表 35 事業条件に関する意見

事業条件に関する意見
<ul style="list-style-type: none"> 民設民営の場合、開発事業者としては地代に見合った（上回る）収益を上げることが最優先のため、まとまった面積を借り受ける場合は、核となる（集客や収益向上に資する）事業者を構成企業としてつなぎとめておく必要がある。 民間が保有して独立採算で事業を実施できる床の割合は、施設全体の1割程度と想定される。 テナントインする店子がどの程度確約されているか、店子による長期的な入居や営業が見通せるかが論点となる。 公共機能を一定程度の面積で入居させることにより、施設のスケールを広げることと、民間事業者の賃料負担を抑えることが両立できるのではないか。 町有地においてはスーパーマーケット機能で2,000㎡前後、飲食機能全体で200～300㎡程度必要。

(3) 検討結果・結論

① 本件調査の結果得られた示唆

出店に意欲を示す事業者も存在するものの、面積が広大であることや、市場性に疑問が持たれていることから、現段階で設定したコンセプトに沿った形態で土地を賃借し、活用する意向のある事業者は多くはないことが把握された。

一方、道の駅やサテライトオフィス、スーパーマーケット等の生活利便施設といった、導入機能となり得るアイデアは複数寄せられており、事業の実現可能性を高めるためには、開業後の施設営業の核となるテナントや、取組全体を先導する事業者等の存在、及び安定的な入居（テナント料収入）が見込まれる面積（公共機能や外郭団体等入居部分）が論点となることが確認された。

② 調査結果及び示唆に基づく結論

事業対象地においては、民間事業者の意向や現行の地区計画における整備可能な施設の制限を踏まえると、定期借地手法及びみなと緑地 PPP を適用し、町有地及び県有

地の一体活用により、民設民営型の施設整備が実現する可能性は高くないと考えられる。

事業化に向けた今後の検討事項については、第5章にて記載することとする。

4. リスク分担の検討

本調査においては、定期借地手法及びみなと緑地 PPP の適用による施設整備を想定しているため、リスク分担については、原則として民間事業者が負担する想定である。

一方、町有地においては一部公共機能が入居する想定であることから、公共機能の整備運営に係るリスクは公共も負担する必要がある。また、県有地のみならず緑地 PPP を敷地の一部に導入する場合、民間事業者への貸付範囲外となる緑地の管理運営（指定管理も含む）に係るリスクは公共も負担する必要がある。これらを想定した場合、公共が負うことが想定される主なリスクとしては、下表のとおりである。

図表 36 公共が負うことが想定される主なリスク

リスクの種類	リスクの内容
公募資料等リスク	・ 町や県が作成した公募資料等の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの
政治等リスク	・ 公共の政策の変更及び議会の議決等に関するもの
法制度リスク	・ 法制度の新設・変更に関するもの（本事業に類型的または特別に影響を及ぼすもの）
許認可リスク	・ 許認可の遅延に関するもの（町や県で取得するもの）
住民対応リスク	・ 施設の設置・運営に関する反対運動の訴訟・要望に関するもの
環境問題リスク	・ 事業対象地から有害物質が発見された場合
債務不履行リスク	・ 公共の帰責による債務不履行
不可抗力リスク	・ 戦争・内乱・軍事紛争、感染症、台風・風水害・地震・その他自然災害・第三者の行為（予測不可能なもの）に関するもの ※ 不可抗力リスクは一定割合を事業者も負担することが想定
測量・調査リスク	・ 公共の実施による埋蔵文化財調査や、その他測量・調査に関するもの ・ 地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財調査により新たに必要となった費用の負担及び工期の延長

5. 町と県が一体で事業者を公募する際に制約となる法令（港湾法）の解釈

町有地の活用においては、町が主体として事業者募集及び事業者との協定・契約締結を行う。

一方、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。

ただし、事業対象地においては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必要性が極めて高いことから、町と県が本事業の方向性について十分な議論を重ねたうえで、事業者公募を共同で行う必要がある。

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。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。

図表 37 港湾法における緑地の貸付に関する条文

第五十一条

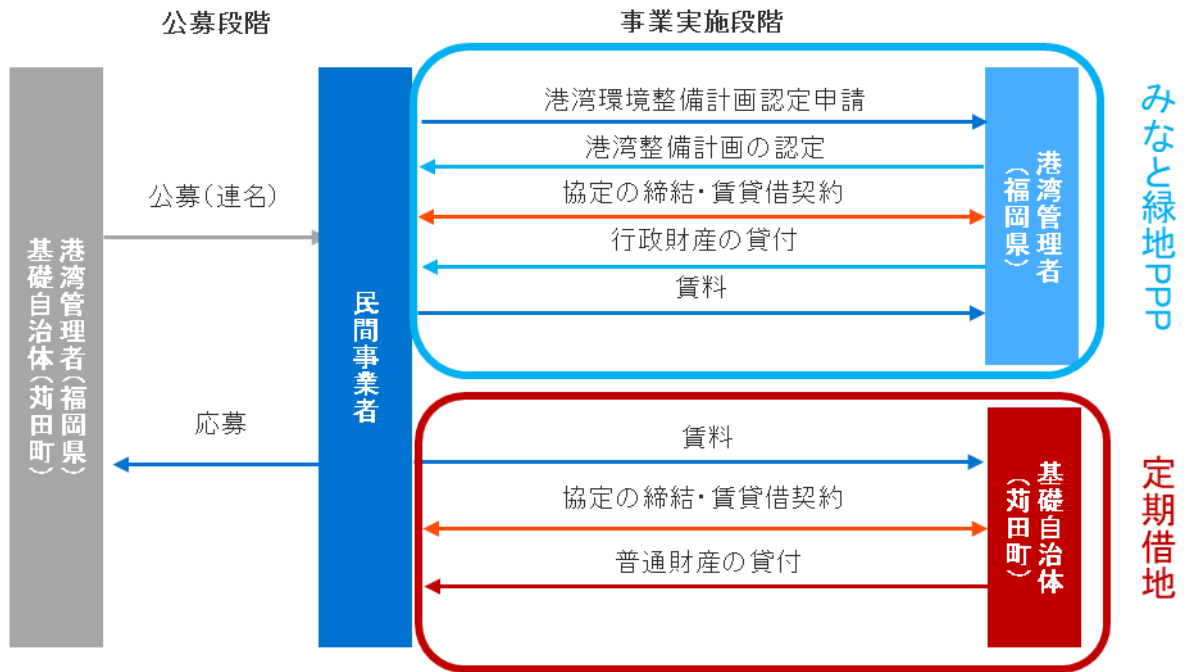
港湾において、港湾の環境の整備に関する事業を実施するため、緑地又は広場（国有財産法第三条第二項又は地方自治法第二百三十八条第四項に規定する行政財産であるものに限る。以下「緑地等」という。）について第五十一条の三第一項の規定による貸付け（次項及び次条第三項において単に「貸付け」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、港湾の環境の整備に関する事業の実施に関する計画（以下「港湾環境整備計画」という。）を作成し、当該港湾の港湾管理者（以下この節において単に「港湾管理者」という。）の認定を申請することができる。

（中略）

（港湾環境整備計画に係る行政財産の貸付け等の特例）

第五十一条の三 港湾管理者は、国有財産法第十八条第一項又は地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、前条第一項の認定を受けた港湾環境整備計画（同条第五項の変更の認定があつたときは、その変更後のもの。次条第一項において「認定計画」という。）に記載された第五十一条第二項第一号に規定する緑地等を認定計画実施者に貸し付けることができる。

図表 38 事業対象地における公募・契約締結のイメージ



6. 利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等

定期借地手法及びみなと緑地 PPP において、施設整備費の補助を実施する一律の制度は存在しないものの、他事例において独自の補助金等を設定する事例が確認できた。

図表 39 定期借地手法において独自の補助制度を用意する事例

事業名	九大箱崎キャンパス跡地地区 土地利用事業	吉祥寺東町1丁目市有地 利活用事業
事業主体	九州大学・UR 都市機構	東京都武蔵野市
事業概要	九大箱崎キャンパスの跡地を土地譲渡・一般定期借地権設定により活用する事業者を福岡市の協力を得て選定するもの。	福祉目的で市に遺贈された土地を含む市有地に、民間事業者による定期借地にて新たな福祉施設を整備するもの。
補助・支援内容	福岡市企業立地交付金 ・ 市が集積対象とする知識創造型産業や健康・医療・福祉関連産業などの研究開発機能が対象地へ進出する場合に、オフィス賃料（建物購入費用）や雇用に対する助成を実施。	武蔵野市みんなの居場所創出事業補助金（仮称） ・ いきいきサロン事業補助金 ・ 身近な地域の居場所づくり支援・助成事業 ・ 子ども・コミュニティ食堂支援事業 ・ 子ども・学習生活支援助成事業 ・ 子ども・子育て支援助成事業

第5章 今後の進め方及び想定される課題

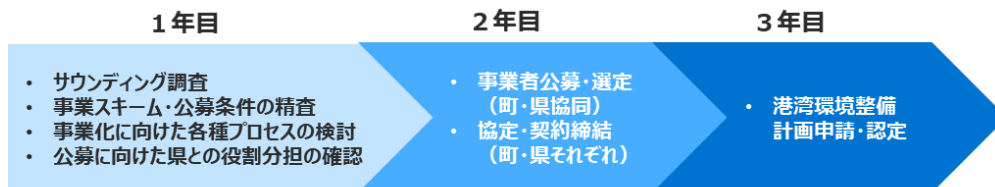
1. 事業化に向けてのスケジュール

令和7年度については基礎調査、サウンディング調査及び導入機能の検討等、事業化に向けた検討を実施した。

今後については、サウンディング調査を踏まえた事業スキームの精査や、磯浜緑地の活用みなと緑地 PPP を適用するにあたり、事業化に必要な各種プロセス（補助機関の設置、実施体制の構築、職員育成等）についても県と連携し、検討したうえで、事業者公募・選定の段階に移行することが考えられる。

なお、以下に示すスケジュール（案）は、各検討項目において標準的に必要となる期間を想定しているものである。

図表 40 事業化に向けてのスケジュールのイメージ



2. 想定される課題及び検討事項

サウンディング調査の結果を踏まえ、事業対象地における施設整備に際しては、町の財政負担が一定程度求められると想定される。

加えて、今後、新規工場の誘致や既存工場の増設が想定される中で、事業対象地においては賃貸マンション等、住居の整備に対するニーズが高まる可能性がある一方、現行計画上、当該建物の整備には規制が生じることが想定される。

上記を踏まえ、導入機能の再検討及び絞り込みが必要であることに加え、導入機能に応じて定期借地手法以外の事業スキームは再検討の余地がある。その際、地区計画における事業対象地の位置づけの見直しについても考え方の一つである。

取りうる事業手法としては「①公共が施設を整備・運営し、余剰床を民間が活用」②民間が施設を整備し、公共が床を賃借」「③民間が施設を整備・運営（公共機能は入居しない）」の3つが考えらる。

町の財政状況および求められる機能の公共性を踏まえ、みなと緑地 PPP を活用した定期借地方式による実現を基本方針とし、今後、事業者の公募・選定等の手続きを進める方向である。一方で、社会情勢や市場環境の変化等に応じて、他の事業スキームを採用する余地も確保する。

図表 41 取りうる事業手法

	事業手法	スキーム イメージ	留意点	公共 負担	実現 可能性
①	公共が施設を整備・運営し、余剰床を民間が活用	公共施設： 直営＋指定管理 や PFI 等 民間収益事業： 目的外使用	公共負担が一定求められる（負担金額は町が求める施設規模によって異なる）	大	高
②	民間が施設を整備し、公共が床を賃借	リース方式	リース会社に利益が出るように賃料が設定されるため賃料が高額となり、（当初想定されていた）観光協会の施設への入居が出来なくなる可能性がある	中	中
③	民間が施設を整備・運営（公共機能は入居しない）	定期借地方式	独立採算で事業に参画する意思がある事業者がいない場合、入札不調となる	小	低