

# 【H29:先-11】官民連携によるPA連結型複合交流拠点整備事業調査 (実施主体:福岡県行橋市)

行橋市基礎情報(H30.1.1時点)  
 ・人口:73,356人  
 ・可住地面積:57.17km<sup>2</sup>

【事業分野:道路】 【対象施設:パーキングエリア】 【事業手法:PFI、Park-PFI】

## 調査のポイント

- ・既存の交通ストックであるパーキングエリアを活用し、「高速道路利用者」と「地域」をつなぐことで交流人口の増加に資する拠点機能のあり方を検討。
- ・公園・道の駅機能・賑わい機能等の複合機能の整備・運営に関して、PFI及びPark-PFIそれぞれ及び両者を併用した場合の事業スキームについて検討。
- ・公募型マーケットサウディングだけでなく、地銀等のネットワークやPPPプラットフォームの場を活用した、民間事業者へのヒアリング実施。

## 調査対象地及び施設の概要

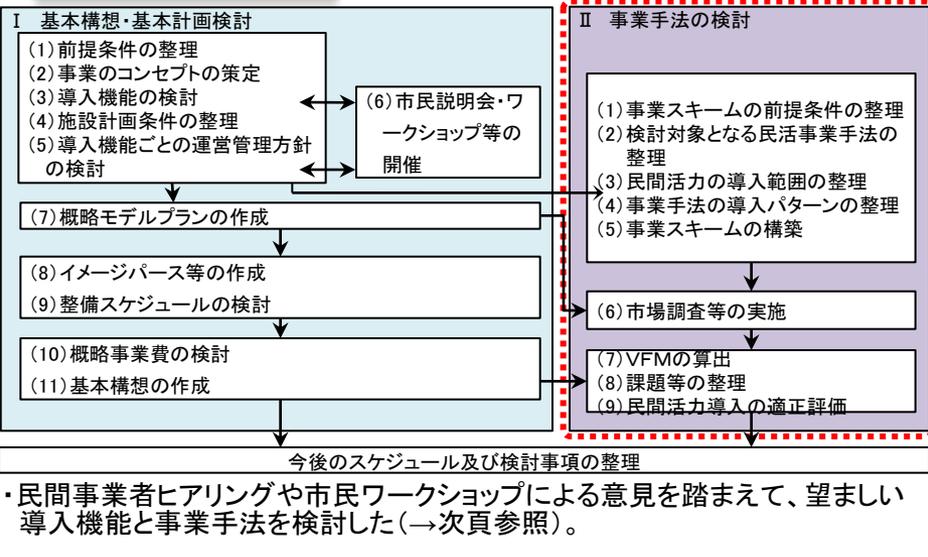
### ■調査対象地の概要

- ・H28年に全線開通した東九州自動車道に立地する今川PA周辺のエリア①～④を有力候補地とした(一部に住宅が含まれるものの、大部分は農地)。
- ・隣接する今川PAには駐車場、トイレのほかコンビニエンスストアが併設。

- ・近接した位置に県道が走行しているため、市内からのアクセス性が高く、高速道路利用者だけでなく市民による利用の可能性も期待される。
- ・今後、施設機能の内容を踏まえて、地権者及び関係者との協議や、防災上の条件等を含めて、施設整備に最適な敷地範囲を確定することを想定している。



## 調査の流れ



## 事業発案に至った経緯・目的

### ■事業検討経緯

時期	内容
H26.12	今川PA供用開始
H27. 9	国土交通省(道路局)「高速道路のSA、PAを地域の核とするモデル箇所」募集に企画提案書提出
H28.4	東九州自動車道(北九州～宮崎間)全線開通
H28.6	国土交通省(道路局)HP「高速道路のSA、PAを活用した地域の活性化」～取り組み箇所の公表～
H28.11	「道の駅促進協議会」発足
H29.3	立地適正化計画策定(PA周辺を交通交流拠点)に位置付け

### ■課題

- ・東九州自動車道の開通により、博多や大分までのアクセス性が飛躍的に向上する一方、行橋市が「通過都市」となることへの懸念
- ・長期的な少子高齢化・人口減少の進行

### ■検討の目的

- ・高速道路開通による利便性の向上に伴い、通過都市化が進行することを防ぐために既存の交通ストックであるPAを地域に開放した拠点とし、「地域経済活性化」に寄与する玄関として**交通動線上に結節点**をつくるために適切な官民連携手法を検討すること。
- ・企画初期段階から民間事業者を含む多様な主体と対話を重ねることで、官民連携事業としての確実な遂行を実現すること。

# 【H29:先-11】官民連携によるPA連結型複合交流拠点整備事業調査 (実施主体:福岡県行橋市)

行橋市基礎情報(H30.1.1時点)  
 ・人口:73,356人  
 ・可住地面積:57.17km<sup>2</sup>

## 調査内容

■導入機能の検討  
 ・事業概要、スキーム、利用ニーズ及び事業への参画意向等について、開発事業者、ツアー会社、店舗開発系事業者、金融機関等に対してヒアリング調査を実施した。  
 ・調査にあたっては、**公募方式だけでは限界があるため、地銀等のネットワークやPPPプラットフォームを活かした積極的な働きかけ**を行った。

■事業スキームの検討  
 (1)機能ごとの手法検討  
 ・本事業は、多様な機能を複合的に整備することを検討している。それぞれの施設だけでなく、施設全体として最適な事業手法とするため、**複数の事業手法を組み合わせる**可能性を検討し、3つのパターン(①PFI方式、②Park-PFI方式、③PFI方式とPark-PFI方式の併用)を設定した。

(凡例)○:適 △:可能 ▲:要検討 ×:不適 -:検討対象外

機能	公設+公営	公設+指定管理	公設+コンセ	PFI				P-PFI	
				サ購	混合	独立	付帯	特定	公募
道の駅機能	×	▲	-	○	-	-	-	○	-
公園・防災機能	×	▲	-	○	-	-	-	○	-
物販機能	-	-	-	-	-	-	○	△	▲
飲食機能	-	-	-	-	-	-	○	△	▲
多目的スペース	-	▲	▲	-	○	-	-	▲	-

※事業成立性は慎重に判断が必要

③PFI方式とPark-PFI方式の併用      ②Park-PFI方式

## 【市場調査等を踏まえて導入予定の機能】

機能	施設内容
道の駅機能	・トイレ、駐車場、情報発信機能等の道の駅登録に必要な施設
公園・防災機能	・芝生広場やドッグラン等、高速道路利用者及び市民が憩える空間や季節ごとにイベントを開催するスペース ・防災備蓄倉庫等を備えた防災施設
物販施設	・行橋市及び京築地域の食材を主に取り扱う直売所等
飲食施設 (カフェ・レストラン)	・地元や周辺地域の食材を楽しむことができる飲食施設 ・オープンカフェ等による公園と一体的に活用できる空間
多目的スペース	・会議、セミナー等の会議利用に加え、結婚パーティー、商談会、展示会等多様な利用目的に対応可能なスペース

(2)最適手法の検討(複数の事業手法組み合わせパターンの比較・整理)  
 ・左記①~③の事業手法パターンの特徴を整理すると以下のとおり。事業成立性の観点から②を選択することは現段階において望ましくないが、PFIにPark-PFIを併用することで、通常のPFIによる事業実施よりも民間の裁量を高め、自由な提案を可能とする素地を用意することが望ましいと考えられる。

事業手法	①PFI(複数手法)	②Park-PFI	③PFI+Park-PFI
概要	・各機能に適したPFI手法の複合型(詳細は左表)	・各機能を特定または公募対象公園施設と位置付け	・飲食機能のうち公園内のカフェのみ公募対象公園と位置付け ・各機能に適したPFI手法の複合型
メリット	・一体的な整備・資金調達・長期的な運営(10~30年) ・財政負担の平準化	・一体的整備・運営(20年以内) ・建ぺい率の緩和・占用物件の特例	・一体的な整備・資金調達・長期的な運営(10~30年) ・財政負担の平準化 ・建ぺい率の緩和・占用物件の特例
デメリット	・資金調達やSPC設立・運営に係る費用の増加	・ <b>※独立した民間収益施設(公募対象公園施設)が成立しない場合採用不可</b>	・資金調達やSPC設立・運営に係る費用の増加

▶ ③の方式を最も有力な候補として、VFMの算出対象とした。  
 ■VFMの算出  
 ・PFI+Park-PFIの場合の期待VFMは約4%で、定量効果が期待されることが確認された。

## 今後の進め方・検討事項

- 今後の進め方(想定)
1. 基本計画の策定、地権者及び関係省庁との協議・調整
  2. NEXCOや周辺自治体等との広域連携方策の具体化
  3. 民間事業者等への追加ヒアリング・対話
  4. 公募条件の検討、公募資料等の作成

- 2.3.の段階における具体的な検討事項
- ・今川PAとの連結に向けた、**市の連結料の負担軽減**等を含めたNEXCOとの継続的協議
  - ・本事業を拠点とした**観光・防災等の広域的な地域連携強化のため、シンポジウム開催等の効果的な方策**によって、地域住民などの意識や機運を高めていくこと
  - ・事業条件をさらに明確化したうえで、再度民間事業者へのヒアリングを実施し、適切な役割分担やリスク分担について民間の意向を調査し、事業スキームを確定すること