

# 【先-31】官民連携による公有地の面的整備と都市機能強化に係る調査 (対象箇所:福岡県福岡市)

【実施主体】福岡市

平成25年度

①

## 目的

福岡市のウォーターフロント(WF)地区について、博多ふ頭・中央ふ頭地区を天神・渡辺通地区、博多駅周辺地区に続く第3の都心中核拠点とするためには、新たな展示場や宿泊施設等のMICE関連施設、商業施設、賑わい施設等の集客施設の整備、アジアに対する海の玄関口としてふさわしい施設の整備とターミナル機能の強化など、面的な再整備が求められている。

このような状況の中、段階的・一体的な大規模公有地活用を効果的に実施するためには、都市全体の計画的な発展を担保するための官の関与と、効率的な施設整備・運営を実現するための民の関与双方が必要となる。そのため本調査では、官民連携の事業手法等について検討し、その実施内容の整理および実施可能性について検討を行う。

## 目次

1. 業務概要
2. 事業スキームの検討
3. 対象事業の内容検討
4. 事業採算性検証
5. 施設の所有形態と官民の役割分担
6. 他地区地域との連携方策検討
7. 経済効果推計
8. まとめおよび今後の課題

## これまでの経緯

- H10年度 福岡コンベンションゾーン基本構想策定
- H23年度 福岡地域戦略推進協議会(FDC)において、地域戦略の策定
- H24年度 福岡地域戦略推進協議会(FDC)における、地域戦略の推進  
福岡市中長期MICE施設拡充に向けた検討
- H25年度 コンベンション機能強化の検討、土地利用規制の緩和

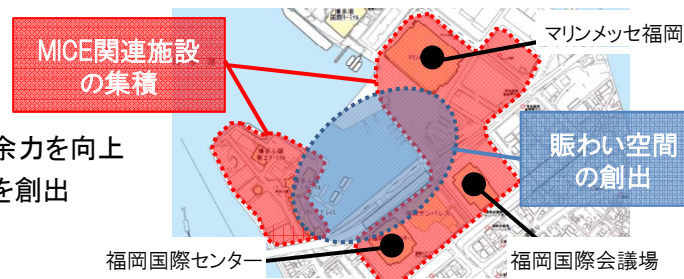
## 施設の概要

### 【既存MICE施設の課題】

マリンメッセ福岡、福岡国際会議場、福岡国際センターについては、施設稼働率が非常に高く、新たな受け入れが困難となっており機能強化が必要となっている。

### 【MICE機能強化の方向性】

- ①MICE関連施設のオール・イン・ワンを実現
- ②新たな展示場の整備でエリア全体の開催余力を向上
- ③市民にとって身近で魅力あるにぎわい空間を創出
- ④コンパクトな都市構造を活かしたMICE開催



## 結論

### 施設の種類の

#### 【必要な機能の検討】

- ①MICE機能 飲食、宿泊など現状で不足している機能および展示場の拡張。
- ②エリア内の回遊性、集客機能 都市部の魅力を高め人々が交流する機能。

施設	内容
第2期展示場	中規模(5,000㎡程度)の展示場
宿泊施設	VIPの宿泊を想定したホテル、バンケット、商業施設
賑わい施設	多様な来訪者を引き賑わいを創出する施設
駐車場	来場者用駐車場の増設

# 【先-31】官民連携による公有地の面的整備と都市機能強化に係る調査 (対象箇所:福岡県福岡市)

【実施主体】福岡市

平成25年度

②

## 結論(続き)

### 事業手法の導入可能性

- ①事業期間、建物・土地所有権などから、必要な機能を整備し、運営するに当たっての事業手法を検討。
- ②指定管理者制度は、通常の契約期間は3～5年であるが、本事業は少なくとも10年以上の長期的な取組みが必要であるため、導入する際は10年以上の契約。
- ③BOT手法および民間事業に関しては、建物所有権が民間事業者のものとなるため想定対象外。
- ④事業採算性の検証により独立採算型も想定対象外。

	指定管理者制度	DBO手法	PFI			民間事業
			BTO手法	BOT手法	BTO/BOT	
			サービス購入型		独立採算型	
整備費	従来同様	従来同様	割賦払い	割賦払い	なし	なし
運営・維持管理費	指定管理料	指定管理料	指定管理料	指定管理料	なし	なし
契約期間	3～5年	10年以上	20～30年	20～30年	20～30年	
建物所有権	市	市	市	民間	市又は民間	民間
導入可能性	△(長期)	○	○	×	×	×

- 第2期展示場を対象にVFMの試算を実施した結果、VFMが最も高い手法はDBOであった。
- 市財政への影響等も勘案し手法を決定することが必要。

【VFM 試算による評価】

	PSC (従手法)	DBO (公設民営)	PFI (BTO)
第2期展示場VFM	×	◎	○

### 官民連携事業スキームの検討

- 事業実施フェーズ、土地所有に関する官民の関与別に、官民連携の事業スキーム、メリット/デメリットは以下のように整理される。
- 中間型の事業スキームを基本に、今後、福岡市で実現可能なスキームを検討していく。

	計画策定	事業実施	マネジメント	土地所有
官の関与大	市	市	官民連携	市
↑	官民連携	市	官民連携	市
↓	官民連携	民	官民連携	民
民の関与大				

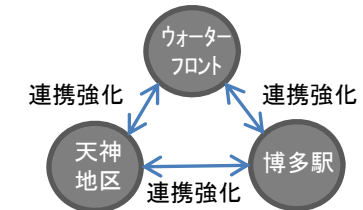
	メリット	デメリット	本事業への適用
官の関与大	新たな組織の設立など不要。 計画策定から官民連携が実現。 迅速な事業の実施が可能。	計画に民間の意見が反映しにくい。 計画策定に民間の意見を取り入れる根拠。	母体となる官民連携団体は存在。 計画をオーソライズする仕組みが必要。 港湾地区を民間が所有することは困難。
民の関与大			

### 経済効果

- ①第2期展示場整備により 新規来場者が増加。
- ②新たな消費行動が誘発される。

### 他地区地域との連携

- ①他2地区との連絡
- ②3地区を回遊する交通手段
- ③福岡空港との連結
- ④湾岸エリアの連絡 の強化



## 事業化に向けた今後の展望

### 【課題】

- ①エリアの開発コンセプトと施設の内容
- ②事業リスク、財政への影響を勘案した事業手法の決定
- ③他地区地域との連携手法
- ④経済効果を高める施策

### 【予定】

平成26年度中にWF再整備に方向性をとりまとめ、計画策定プロセスのスキームおよび開発コンセプトの検討を行う。

