

# 令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 福津市東福間駅周辺地域に係る民間資金等活用導入可能性調査 (調査対象箇所：福津市東福間駅周辺)

【調査主体】福津市

### 調査対象事業の概要／施設の概要

JR東福間駅北側に位置する低未利用の公的不動産(都市計画公園及び東部下水道終末処理場跡地)を有効活用し、かつ駅周辺のアクセス・利便性の向上を図ることにより、まちの賑わいを官民連携して創出し、地域の「価値」や住民満足度をより高めるとともに、新たな投資やビジネス機会を創出する。

都市計画公園(東福間第1公園)は、隣接するスーパーマーケット跡地と一体的に再整備し、新たな公園整備と、民間建設・運営による買い物及び日常生活で利用できるサービスや地域住民の交流に資するスペースなどを含む複合的な施設である生活利便施設(仮称)の整備を促進する。東部下水道終末処理場跡地は、未利用となっている建物を解体し有料駐車場を整備する。

また、駅周辺のアクセス・利便性の向上を図るため、同施設には、JR東福間駅改札口から直接アクセスが可能な連絡通路を整備・連結する。

### 検討経緯等

#### 【調査経緯】

- ①各種アンケート調査実施(平成28年1月、平成29年2月)
- ②東福間駅周辺地域にぎわい再生計画策定に向けた各種調査(平成30年9月～11月)
  - ・自治会、小学校PTA、企業、webアンケート等

#### 【検討経緯】

- ・東福間駅周辺地域にぎわい再生計画策定検討(平成30年8月～令和2年3月)

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

#### 【解決すべき課題】

- ①法規制、地理環境等前提条件の整理
- ②事業計画の決定
- ③施設機能・配置計画の決定
- ④事業費及び事業・運営収支、VFMの算出
- ⑤民間事業者の参入
- ⑥PFI方式導入を含む事業実施の方向性の決定

#### 【検討すべき内容】

- ①現況調査:現地踏査(周辺土地利用、立地条件調査)、条例法令規制確認
  - ②事業計画の検討:駅前生活利便施設(仮称)、駅前駐車場
  - ③官民連携手法検討:事業手法検討、事業スキーム検討、財政負担検討、先進事例調査
  - ④民間事業者意向調査
  - ⑤自由連絡通路予備検討(橋梁予備設計):設計計画、設計計算、設計図、概算工事費算出
  - ⑥関係機関との協議資料作成:福岡県協議資料作成(県道交差)、JR九州協議資料作成(JR近接)
- ※検討事項⑤、⑥については「その他公共施設等運営事業等の導入に必要な検討」に該当

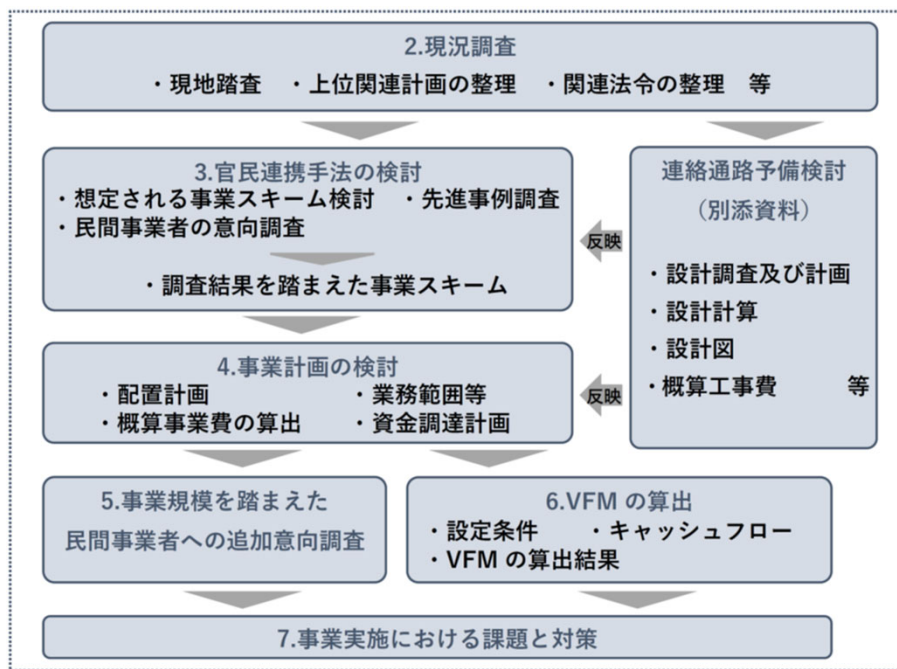
# 令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 福津市東福間駅周辺地域に係る民間資金等活用導入可能性調査 (調査対象箇所：福津市東福間駅周辺)

【調査主体】福津市

### 調査の流れ／調査内容

本調査は、以下の流れ・内容で実施した。



### 事業化検討

事業化の検討を実施し、以下のような結果となった。

(1)官民連携手法の検討

①事業スキーム(想定)の比較

定期借地事業+定期借家事業+PFI事業で実施することを念頭に検討

②先進事例調査

定期借地、PFI、Park-PFIの先行事例調査を実施

③民間事業者の意向調査

民間事業者143社(うち回答26社)の意向を把握。さらにヒアリング調査(追加含む)を12社に対し実施

④調査結果を踏まえた事業スキーム

ヒアリング調査結果も踏まえ、対象事業の範囲及び事業スキーム(BTOまたはDBFO)を決定

(2)事業計画及びVFM

配置計画及び事業範囲を確定し、概算事業費(イニシャルコスト・ランニングコスト)を算出した。また諸条件を整理した上でVFMを算出した。結果、PFI事業(BTO方式)は-22.9%、PFI事業(DBFO方式)は-1.4%と両方の事業方式においてもVFMが発生しなかった。

### 今後の進め方

市の財政負担を考慮すると従来方式(PSC)で実施せざるを得ないこととなった。しかし、連絡通路と民間収益施設との接続など一体的に検討しなければならない部分もあるため、民間収益施設誘致における事業者公募の際には、連絡通路との接続を提案させるなどの対策が考えられる。

### 想定される課題

本事業は、都市公園・駐車場・連絡通路・民間収益施設など複数の施設整備・運営で構成される事業であり、複数の事業者でグループ組成し、事業応募する必要がある。また借地料に関して、数多くの事業者から応募してもらうには、借地料の減免等を検討する必要がある。