

(別冊)

ボートレース福岡パーク化事業の基本計画(案)

令和6年2月

福岡市経済観光文化局ボートレース事業部

【目次】

I	ボートレースパーク化の背景	1
1	ボートレース福岡の現状と課題	1
2	ボートレースパーク化の全国的な動き	1
3	福岡市におけるスケートボード施設の現状	2
II	ボートレース福岡におけるパーク化の基本方針	3
1	ボートレース場による地域貢献	3
2	若年層やファミリー層の来場のきっかけづくり	3
3	多くの市民が集うことによるにぎわいの創出	3
4	大規模大会が開催可能な高水準のスケートボード施設の整備	3
III	事業対象エリア	4
1	ボートレース福岡の位置	4
2	事業対象エリア及び土地条件	5
3	留意事項	6
IV	整備計画	8
1	基本的な考え方	8
2	ボートレースパークを構成する施設等	8
3	各施設の想定仕様	9
4	各施設の配置の考え方及びゾーニングイメージ	11
V	管理運営計画	13
1	基本的な考え方	13
2	管理運営・サービス提供の内容	13
VI	事業手法	16
1	前提となる事業条件	16
2	想定される事業方式	17
3	事業範囲及び官民の役割分担	17
4	事業手法の評価	18
5	事業スキーム	19
6	事業期間	20
VII	概算事業費	21
VIII	事業スケジュール	21

I ボートレースパーク化の背景

1 ボートレース福岡の現状と課題

- ボートレース福岡の本場入場者数の推移をみると、昭和 50 年度以降は減少傾向にあり、特に平成8年度以降は一貫して減少し、令和2年度には新型コロナウイルス感染症拡大防止対策として無観客レースの開催や入場制限等の影響もあり、31.6 万人まで落ち込んだ。
- また、本場入場者数の減少と同様、前売投票所、外向発売所についても、インターネットを利用した電話投票の増加等に伴い利用者が減少傾向にある。それに伴い、前売専用駐車場、東駐輪場、ロイヤル席専用駐車場の利用台数も減少している。
- この状況を踏まえ、令和3年度に策定した「ボートレース福岡経営計画(令和3年度～令和7年度)」(以下「経営計画」という。)においては、『世代を超えた継続的なファン獲得に向け、建物やコンテンツ等の見直し・強化を図り、イメージアップを図る』ことを、「強化すべき柱」の一つとしている。
- このため、前売投票所の機能を外向発売所に集約(令和7年1月予定)し、効率化を図ることともに、集約化により活用が可能となる前売投票所及び前売専用駐車場の跡地等において、世代を超えた継続的なファン獲得に向け、イメージアップを図ることのできる施設の整備を検討する。

2 ボートレースパーク化の全国的な動き

- 全国のボートレース場においても、インターネットを利用した電話投票の増加等に伴い、来場者が減少している。このため、ボートレース業界の中央団体の一つである一般財団法人BOAT RACE振興会(以下「ボートレース振興会」という。)において、ボートレース場を地域に開かれた魅力的な施設とすることで、地域貢献を図るとともに地域の方々にボートレース場を身近に感じてもらい、イメージアップや新規ファンの獲得を目指す施策として、『ボートレースパーク化』(以下「パーク化」という。)を推進している。
- ボートレース振興会では、パーク化の実施にあたって、3つのポイントを明示し、助成を実施することで、各場の導入に向けた後押しを行っている。

ボートレース振興会がパーク化に求める3つのポイント

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ 「地域貢献、スポーツや文化の発信に寄与している常設の施設を設置」○ 「ボートレース場の遊休スペースを有効活用」○ 「若年層・ファミリー層の来場きっかけ」 |
|--|

- 全国のボートレース場 24 場のうち、既に 11 場がパーク化を実施しており、ボートレース鳴門(ウズパーク)において、整備されたスケートボード施設は人気が高く、設置後の約4年で 18 万人以上が利用している状況である(令和5年5月時点)。

- ボートレース福岡においては、ボートレース振興会がパーク化に求める要件や本場の来場者の減少状況を踏まえ、若年層・ファミリー層にとってボートレース場周辺への来訪ハードルを下げるようなコンテンツを導入し来場を促進する「ボートレースパーク」の整備を行う。

3 福岡市におけるスケートボード施設の現状

- ボートレース鳴門(ウズパーク)のパーク化においても整備されたスケートボード施設は、東京2020オリンピックにおける日本人選手の活躍等を背景に、市内においてもニーズが高まっているが、都心部に施設がなく、大規模な大会が開催できるような施設もない状況となっている。
- また、街中での危険な滑走などが問題となることもあり、マナーアップなどの取組みも重要であるが、そうした課題を解決するためにも場の提供が不可欠であるため、関係団体からは、大規模大会が開催可能な設備を有するスケートボード施設を都心部のボートレース福岡に整備することについて要望がなされている。
- 都心部の公共施設等において、大規模大会が開催可能な一定の広さを確保できる候補地として、ボートレース福岡は最適である。

II ボートレース福岡におけるパーク化の基本方針

ボートレース福岡の現状と課題等や、ボートレース振興会の求めるパーク化のポイントを踏まえ、ボートレース福岡におけるパーク化の基本方針を以下のとおり掲げる。

1 ボートレース場による地域貢献

- ボートレース福岡は開設 70 周年を迎え、今後も地域や市民の方々に親んでもらう施設であるために、地域に開かれた魅力的な施設を目指す。

2 若年層やファミリー層の来場のきっかけづくり

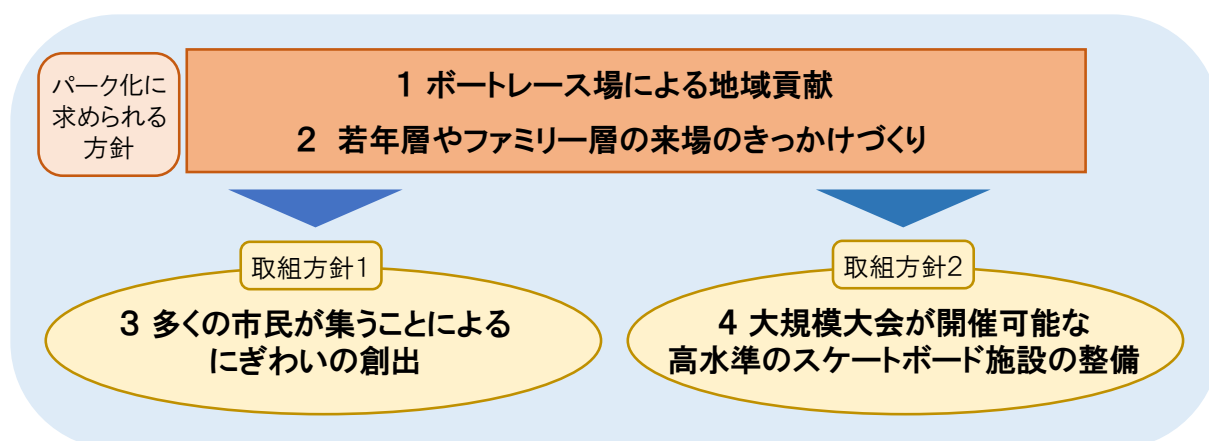
- 来場者が減少している現状を踏まえ、ボートレース福岡の魅力を発信するさまざまなイベントが実施可能なイベント広場や、東京 2020 オリンピックにおける日本人選手の活躍等を背景に、福岡市内においてニーズが高まっているスケートボードについて、初心者から上級者まで誰もが楽しめる施設をボートレース場に整備することにより、若年層やファミリー層の来場のきっかけづくりを目指す。

3 多くの市民が集うことによるにぎわいの創出

- スケートボード施設利用者をはじめ、多くの市民が日常的に訪れたいくなるような利便施設(飲食店や物販施設など)を配置するとともに、イベント広場には、さまざまな遊具やスポーツ設備等も設置し、ボートレース場と一体となって継続したにぎわいの創出を図る。

4 大規模大会が開催可能な高水準のスケートボード施設の整備

- 市内に大規模な大会が開催できるようなスケートボード施設が無い状況を踏まえ、世界に通用するスケートボード選手が生まれるきっかけとなるような、大規模大会が開催可能な高水準のスケートボード施設を整備し、ボートレース福岡のプレゼンス向上を目指す。



III 事業対象エリア

1 ポートレース福岡の位置

- ポートレース福岡は、福岡市の臨海部の那珂川河口付近にあり、商業施設やオフィス等の都市機能が集積する天神エリアの西鉄福岡駅、地下鉄天神駅から直線距離にして約1km、徒歩で約10分程度、同じ都市機能集積地であるJR博多駅からはバスで約20分の位置に立地している。
- 福岡都市高速環状線の天神北出入口のすぐ近くにあるため、福岡市内だけでなく、九州北部などの広域からの自動車でのアクセス性にも優れている。

ポートレース福岡の位置

施設名称	ポートレース福岡		
所在地	福岡県福岡市中央区那の津一丁目7-5		
施行者	福岡市、福岡都市圏広域行政事業組合	施設所有者	福岡市

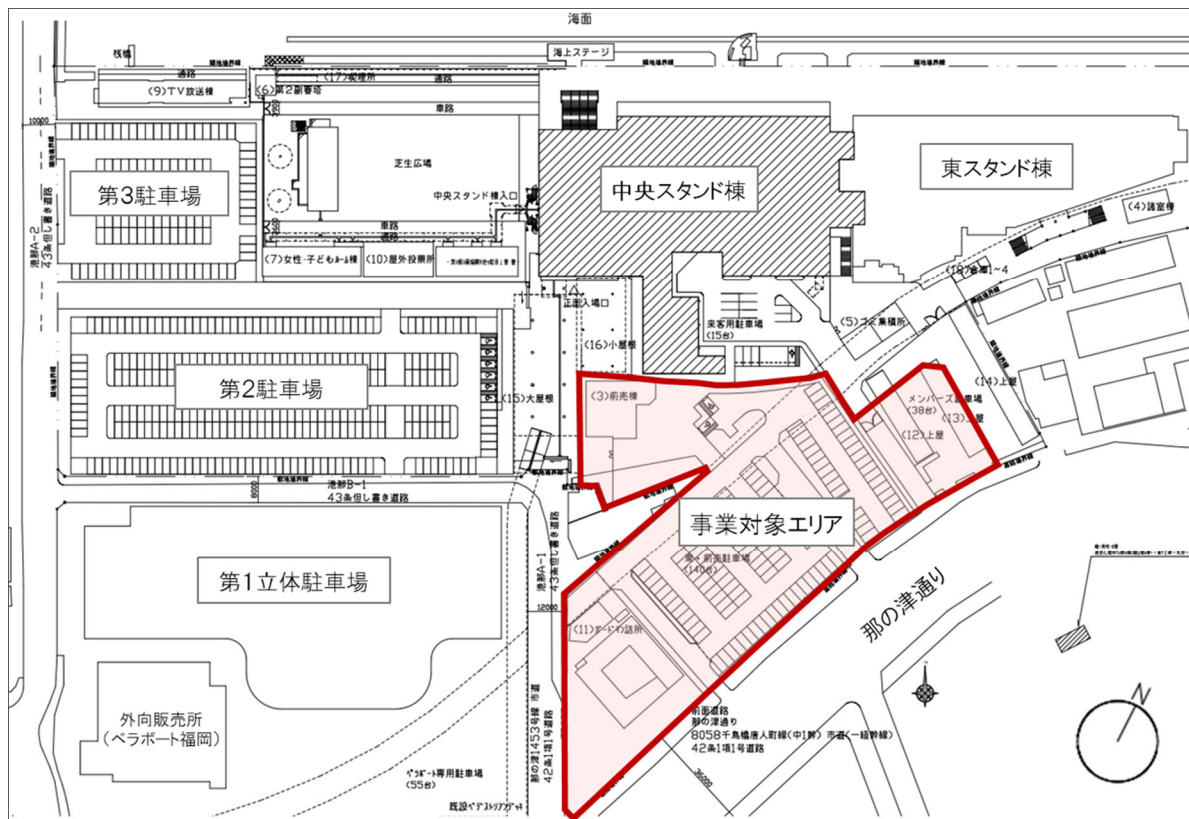


(地図)「福岡市 Web まっぷ」より作成

2 事業対象エリア及び土地条件

- パーク化は、前売投票所及び外向発売所（ペラボート福岡）の集約化によって生じる跡地等を、その事業対象エリアとする。なお、現在、那の津通りから事務所につながる管理動線は、事業対象エリアの北側に付け替え、現在の管理動線の部分も事業対象エリアに含める。
- 事業対象エリアの範囲と土地条件は以下のとおりである。

ボートレースパーク化の事業対象エリアの範囲



事業対象エリアの土地条件

事業対象エリア面積	9,106.4 m ²	
区域区分	市街化区域	
用途地域	商業地域	準工業地域
容積率／建蔽率	500％／80％、400％／80％	300％／60％
地域・地区等	防火地域又は準防火地域、駐車場整備地区、港湾区域-臨港地区（一部）、移動等円滑化促進地区・重点整備地区「都心部地区」、景観計画区域「都市ゾーン」又は「港湾ゾーン」、屋外広告物地域区分「都心部・空港周辺地域」	
その他法令規制等	緑被率：事業対象エリア全体の 20％（約 1,820 m ² ）以上	
接道条件	事業対象エリアの南東側で那の津通り（幅員 36m）に接道している。 南西側は、臨港地区境界ラインよりも南で市道（幅員 12m）に接している。	

3 留意事項

- 事業対象エリアにポートレースパークを整備するにあたって、法令等による規制や土地特性に留意し、これらを踏まえた施設整備を行う。

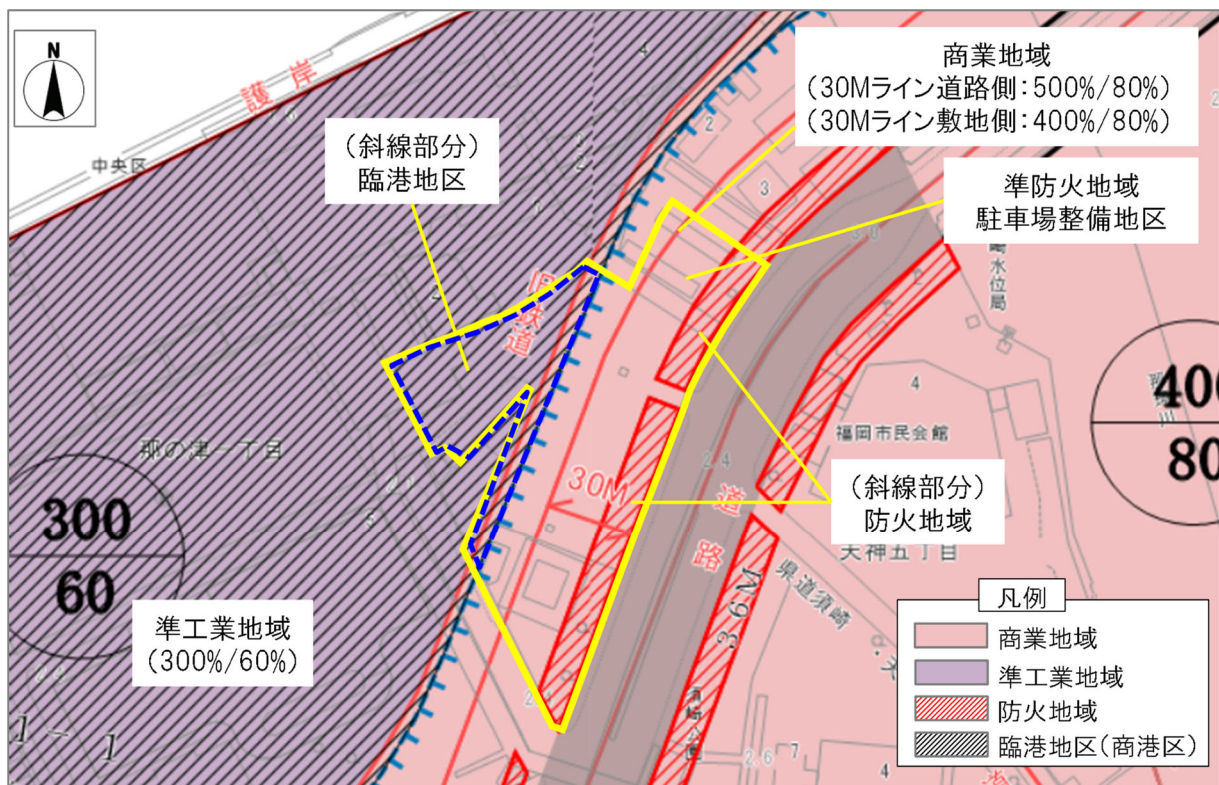
(1) 港湾区域—臨港地区

- 事業対象エリアの北西側の一部の範囲は、博多臨港地区のうち、商港区に指定されている須崎ふ頭地区に含まれている。臨港地区内においては、港湾法第40条の規定により、各分区の目的を著しく阻害する建築物その他の建築物で分区条例に定めるものは建設できないこととなっており、事業対象エリア内における施設配置を計画するにあたって留意が必要である。

(2) 防火地域・準防火地域

- 事業対象エリアの那の津通りに面した一部の範囲は防火地域、それ以外の用地地域が商業地域の部分が準防火地域に指定されており、それぞれの地域にかかる範囲に建築物を配置する場合は、耐火建築物、準耐火建築物又は建築基準法第61条・第62条の適用が除外される構造の建築物等、条件を満たす建築物を整備する必要がある。

事業対象エリアの用途地域等



(3)福岡市公共施設緑化基準

- 福岡市都市緑化マニュアルにおいては、福岡市公共施設の効果的な緑化の推進と緑化水準の向上を図るため、福岡市公共施設緑化水準が設けられており、市が設置、又は管理するすべての施設を対象とし、整備(新設)、又は再整備(改築)する場合に適用することとされている。
- 福岡市公共施設緑化水準のうち公共施設区分「官公署施設」は、緑被率が「敷地面積の20～30%程度」との水準とされていることから、これと同等とすることとし、ボートレースパークにおいては、事業対象エリア全体の20%以上となるよう緑化面積を確保する。

(4)地盤及び湧水対策

- 事業対象エリアは臨海部にあるため、地盤が軟弱であることに対する地盤改良や杭工事、スケートボードパークの整備にあたって地面を掘る場合の湧水対策等が必要になることに留意して整備を行う必要がある。

IV 整備計画

1 基本的な考え方

- ボートレースパークを若年層やファミリー層など、多くの市民が集いたくなるような空間とするため、整備する施設・設備等が単独での魅力を備えているだけでなく、それぞれが機能的・空間的に関連性を持ち、ボートレースパーク全体で統一感のある、また地域に開かれた、魅力的な空間として一体的な整備を行う。

2 ボートレースパークを構成する施設等

- パーク化の基本方針に基づき、事業対象エリアには、主な施設としてイベント広場、にぎわい施設、スケートボードパークの3つの施設を整備する。
- 3つの施設以外の空間として、ボートレースパークの正面入口としてのエントランス部、施設と施設の間やボートレース場への動線をつなぐその他通路等を整備する。

(1) イベント広場

- ボートレース場への直接的な誘客につなげることを目的として、ボートレース福岡をPRするイベントや地域のお祭りなど、さまざまなイベントができる天然芝の広場を整備する。
- レース開催時の関連イベントとして、ボートレースに関する舞台イベントやキッチンカーなどによる飲食イベント等を開催することを想定する。ボートレース関連イベント以外では、ボートレースに限らないさまざまなイベントの実施が可能な空間とする。
- イベント開催時以外は、基本的に公園のように広くに開放された場所とし、イベント等がなくとも日常的に市民が集いたくなるような、遊具やスポーツ設備などを設置する。

(2) にぎわい施設

- 若年層やファミリー層の来場のきっかけづくりとして、市民が楽しめるような、カフェやショップ等の魅力ある店舗が入居する施設を設置する。
- にぎわい施設内には、さまざまな人が交流できる多目的室(フリースペース)を設けるほか、イベント広場やスケートボードパークの利用受付など、ボートレースパーク全体の管理機能を備えることとする。

(3) スケートボードパーク

- 初心者や親子連れも楽しめるビギナーゾーンに加え、オリンピックの公式種目である、ストリート及びパークの大規模大会が開催可能な上級者用ゾーンを配置したコンクリートパークを整備する。なお、スケートボードパークは、全天候に対応した屋内施設とする。

ボートレースパークを構成する施設等の内容及び機能

施設	施設内容・機能	規模要件
イベント広場	<ul style="list-style-type: none"> 芝生広場(天然芝) 	全体 2,000 m ² 以上 うち芝生広場 1,000 m ² 以上
にぎわい施設	<ul style="list-style-type: none"> 物販・飲食等の民間利便施設 さまざまな人が利用できる多目的室(フリースペース) ボートレースパーク全体の管理機能 等 	建築面積 1,000 m ² 以下
スケートボードパーク	【屋内施設】 <ul style="list-style-type: none"> 上級者ゾーン:ストリート、パーク ビギナーゾーン 観客スペース 	建築面積 3,000 m ² 程度
エントランス部	<ul style="list-style-type: none"> ボートレースパークの入口となる部分 	—
その他通路等	<ul style="list-style-type: none"> 通路、植栽など上記施設等以外の部分 	—

3 各施設の想定仕様

- ボートレースパークが期待される役割を発揮するため、各施設において備える想定仕様等は以下のとおりとする。

ボートレースパークを構成する各施設の想定仕様等

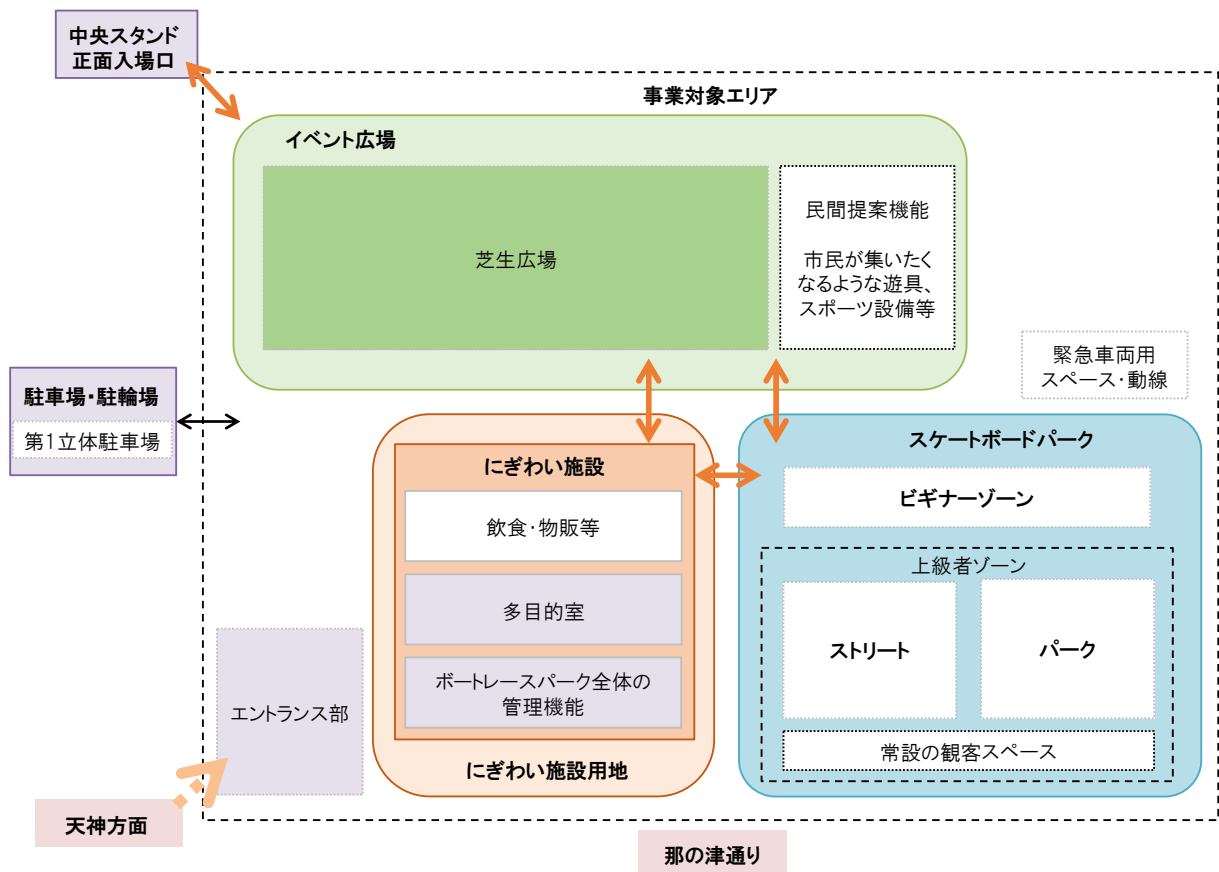
施設	施設内容・機能	想定仕様等
イベント広場	芝生広場	<ul style="list-style-type: none"> さまざまなイベントが実施できる天然芝の広場
	民間提案機能	<ul style="list-style-type: none"> 市民が集いたくなるような遊具、スポーツ設備等(民間事業者の提案に委ねる)
にぎわい施設	共通	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の資金調達により自らが整備 建築面積 1,000 m²以内、絶対高さ 15m 以下 敷地設定は、建築面積及び建ぺい率に応じて、敷地面積及び範囲を設定する
	物販・飲食等	<ul style="list-style-type: none"> 魅力あるカフェやショップ等の店舗
	多目的室	<ul style="list-style-type: none"> さまざまな人が会議等で利用可能な多目的室(フリースペース) 1室・150 m²程度
	ボートレースパーク全体の管理機能	<ul style="list-style-type: none"> イベント広場、スケートボードパーク及び多目的室の利用者受付等の管理機能が果たせる施設・設備(民間事業者が入居するテナント内に管理機能を設置することも可能)

施設	施設内容・機能	想定仕様等
スケートボード パーク	共通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築面積 3,000 m²程度の全天候に対応した屋内施設 ・ 全面コンクリートのスケートボードパーク ・ 大規模大会が開催できる常設の観覧スペースを確保 ・ 音と映像による演出等を可能とする大型スクリーン及び音響設備を設置 ・ 近隣への騒音対策のため、防音壁を設置
	ビギナーゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 初心者や家族連れも楽しめる平坦なコース ・ 設置するセクションは可動式のものを採用
	ストリート	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「ストリート競技」に対応できるコース ・ 面積は 950 m²程度を確保
	パーク	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「パーク競技」に対応できるコース ・ 面積は 800 m²程度を確保
エントランス部	エントランス部	<ul style="list-style-type: none"> ・ ボートレースパークの「顔」としてふさわしい、エントランス空間
その他 通路等	通路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 硬質に舗装された、ボートレースパークからボートレース場へつながる動線
	植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 四季折々の樹木 ・ 主にイベント広場の緑化面積とあわせ、ボートレースパーク全体として求められる緑被率を満たすために必要な面積の植栽
	緊急車両用スペース・動線	<ul style="list-style-type: none"> ・ スケートボードパーク等で事故等が発生した場合に緊急車両が乗り入れる動線として、車両の耐荷重を踏まえた動線

4 各施設の配置の考え方及びゾーニングイメージ

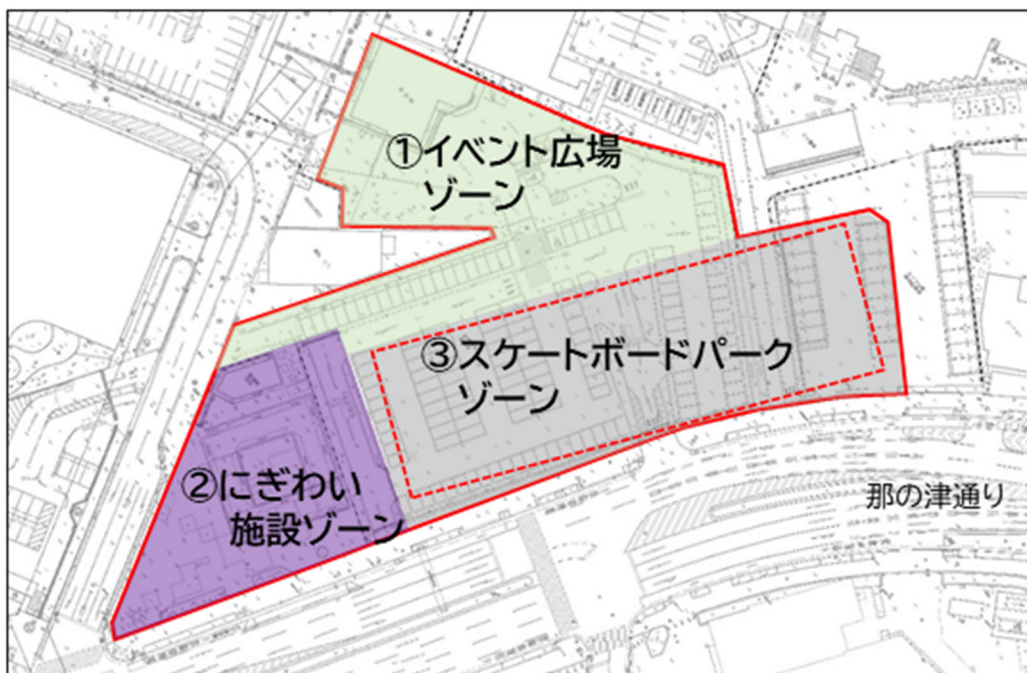
- イベント広場では、ボートレースに関連したイベント等を開催することを想定しているため、イベント広場は、ボートレース場中央スタンド入場に隣接した配置とすることが望ましい。
- スケートボードパークは、騒音等に配慮し、近隣の住宅から最大限の距離をとって配置する。
- にぎわい施設及びエントランス部は、天神方面及び那の津通りからの視認性が高い部分に配置することが望ましい。
- 事業対象エリアの一部が指定されている臨港地区(商港区)には、地区内で整備できる施設に規制があることから、建築物であるにぎわい施設及びスケートボードパークは、事業対象エリアのうち臨港地区以外の部分に配置することを基本とする。

ボートレースパークの施設配置イメージ



- 各施設の配置の考え方を踏まえると、事業対象エリアにおける各施設のゾーニングとして、以下のようなイメージが想定される。
- ゾーニングイメージはあくまで想定として取扱い、今後、ボートレースパークの設計にあたっては、本計画を基に詳細な条件を定め、改めて検討を行う。

事業対象エリアにおける各施設のゾーニングイメージ



V 管理運営計画

1 基本的な考え方

- ボートレースパークとして、若年層やファミリー層の来場のきっかけづくりを行っていくにあたっては、施設ごとに別々に管理運営を行うのではなく、3つの施設を連動して管理運営することで相乗効果を発揮し、ボートレースパーク全体の魅力を高め、より多くの方に親しまれる施設とすることが求められる。そのため、ボートレースパークの管理運営は、一体的に行うことを想定する。

2 管理運営・サービス提供の内容

(1)管理運営・サービス提供内容の概要

- それぞれの施設で実施する管理運営・サービス提供の内容の概要は以下のとおりである。
- イベント広場及びスケートボードパークの管理運営並びに多目的室(フリースペース)の管理運営については、市が費用負担を行い実施する。
- (※)は民間事業者が実施することを想定し、民間事業者が自ら費用を負担し、利用者等からの収入により費用等を賄う独立採算により実施するものを示している。

ボートレースパークにおける管理運営・サービス提供内容の概要

施設区分	管理運営・サービス提供の概要
全体	ボートレースパーク全体の広報・宣伝
イベント広場	イベント広場の利用受付等の管理(にぎわい施設内で実施)
	イベント広場における清掃及び植栽管理を除く維持管理 (施設・設備保守点検、補修、警備等)
	民間提案機能(遊具等)の維持管理
	イベント等の誘致への協力
	イベントの実施等(※)
にぎわい施設	にぎわい施設の管理運営(※)
	イベントの実施等(※)
	多目的室(フリースペース)の管理運営
スケートボード パーク	スケートボードパークの利用受付等の管理(にぎわい施設内で実施)
	スケートボードパークの維持管理(施設・設備保守点検、清掃、補修、警備等)
	大会・イベント等の誘致への協力
	スケートボードスクールの運営(※)
	備品のレンタルサービスの提供(※)
その他	エントランス部及びその他通路等における清掃及び植栽管理を除く維持管理

(2)管理運営・サービス提供具体的な内容

ア 営業日・営業時間

- ・ スケートボードパークの営業時間、イベント広場の利用可能時間は、午前 10 時から午後 10 時までとする。
- ・ 営業日数は外向販売所の営業日と合わせ、年間 360 日程度とする。
- ・ ボートレース福岡の第1立体駐車場の営業時間は、午前 7 時 00 分から午後 10 時 30 分までである。

イ 利用料金・貸付料

- ・ イベント広場への入場は無料とする。ただし、占用利用にあたっては、有料とする。
- ・ スケートボードパークの利用は、有料とする。スケートボードパークにおいて大会を開催する場合やイベントなどでの占用利用についても、有料として認める。
- ・ 各利用料金及び料金区分等の詳細は、今後、規則等で定める。

ウ 利用及び貸出

- ・ イベント広場、多目的室(フリースペース)及びスケートボードパークの利用受付を行う。
- ・ イベント広場の占用利用については、ボートレース福岡のイベントを優先する。
- ・ スケートボードパークの利用者は、予め利用者登録を行うこととする。利用者登録にあたっては、インターネット又は現地で登録できるようにする。
- ・ スケートボードパークでの有料スクールや、イベント広場での有料イベントなど、ボートレースパークの基本方針に沿った収益目的の利用も可能とする。
- ・ スケートボードパーク及びイベント広場の占用利用にあたって、インターネット又は現地で予約ができるようにする。

エ 維持管理

- ・ ボートレースパーク全体の施設・設備等に係る日常点検、軽微な維持補修等(イベント広場、エントランス部及びその他通路等における清掃及び植栽管理を除く)を行う。

オ 広報

- ・ ボートレースパーク全体の施設等の基本情報、イベント情報などの広報を行う。
- ・ 広報は、ボートレースパーク専用のホームページを作成して広く行い、ボートレース福岡と連携して、ボートレース福岡に係る情報発信も行う。

カ 大会運営の協力

- ・ スケートボードパークで行われる日本選手権等の大会開催時に、大会運営への協力を行う。

キ マナー対策

- スケートボードパークの施設利用者に対して、マナー啓発を行う。
- スケートボードパークの施設内及び近隣において登録利用者による迷惑行為、危険行為があった場合には、当該利用者に対して指導を行うとともにその後のスケートボードパーク利用禁止措置を取るほか、必要に応じてスケートボードパークの閉鎖などの措置を実施する。

ク 安全対策

- スケートボードパークの施設利用者に対して、安全対策(ヘルメット着用の義務付け等)を求める。

ケ さまざまなイベントの実施

- スケートボードパークにおけるスクールの開催やイベント広場におけるさまざまなイベントを実施する。

VI 事業手法

1 前提となる事業条件

(1)検討の前提とする全体の業務範囲

- ボートレースパークの整備及び維持管理、運営業務を行うボートレース福岡パーク化事業(以下「本事業」という。)について、民間活力の導入を検討するにあたり、以下の業務を想定する。

<input type="checkbox"/> 設計業務	<input type="checkbox"/> 施工業務
<input type="checkbox"/> 工事監理業務	<input type="checkbox"/> 開業準備業務
<input type="checkbox"/> 維持管理業務	<input type="checkbox"/> 運営業務
<input type="checkbox"/> にぎわい施設の整備及び管理運営	

(2)にぎわい施設の事業内容

- にぎわい施設では、飲食・物販等のボートレースパークのにぎわい創出に寄与する機能を導入するが、施設の整備・維持管理・運営については民間事業者が独立採算で実施し、施設規模や事業内容を民間事業者の提案に委ねることを想定する。
- にぎわい施設が立地するにぎわい施設用地は、にぎわい施設の建築面積に必要な建ぺい率を確保した面積とする。
- 当該用地の貸付けに当たっては、定期借地権を設定し、福岡市と民間事業者で土地賃貸借契約を締結する。また、契約に定めた土地の貸付料を民間事業者より徴収することを想定する。

2 想定される事業方式

- 本事業の実施にあたって、想定される事業方式として、主に以下の方式があげられる。
- パーク化にあたっては、ボートレース福岡の剰余金及びボートレース振興会の「ボートレース場パーク化に係る本場活性化事業」等の助成金を充当するため、事業方式の一つである、PFI-BTO方式は選定しないこととし、比較検討においては除外する。

イベント広場、スケートボードパーク、エントランス部及びその他通路等	×	にぎわい施設
①分離分割発注方式(直接整備方式)		○定期借地権設定方式
②設計施工一括発注方式		
③設計施工、維持管理及び運営の一括発注方式		

3 事業範囲及び官民の役割分担

- 各事業方式における業務の担い手を整理すると以下のとおりである。
- イベント広場、スケートボードパーク、エントランス部及びその他通路等は、ボートレース場の附帯施設として位置付ける施設であるため、市が所有する。

各事業方式における業務の担い手

事業方式	イベント広場、スケートボードパーク、エントランス部及びその他通路等						にぎわい施設		
	資金調達	設計・工事監理	施工	維持管理※	運営	施設所有	資金調達	全業務	施設所有
分離分割発注方式	公共	公共 (委託)	公共 (工事請負)	公共 (委託)	公共 (委託)	公共	民間	民間 (独立採算)	民間
設計施工一括発注方式	公共	民間(JV等) (一括発注)		公共 (委託)	公共 (委託)	公共	民間	民間 (独立採算)	民間
設計施工、維持管理及び運営の一括発注方式	公共	民間(JV等) (一括発注)				公共	民間	民間 (独立採算)	民間

※パーク全体の植栽管理やスケートボード施設及びにぎわい施設以外の清掃業務については、ボートレース福岡本場における既存の開催運営業務において実施するため、今回の事業手法の対象としない。

4 事業手法の評価

(1) 定性的評価

- 各事業方式について、本事業において重視する視点に沿って比較すると、下表のとおりとなり、「設計施工、維持管理及び運営の一括発注方式」に優位性があると言える。

各事業方式の定性的評価の比較

比較項目	分離分割発注方式	設計施工一括発注方式	設計施工、維持管理及び運営の一括発注方式
統一感ある魅力的な空間づくり	△ <ul style="list-style-type: none"> 設計企業、施工企業がそれぞれ異なり、にぎわい施設の事業者とも別になるため、統一感ある空間とすることは難しい 	○ <ul style="list-style-type: none"> 設計・施工企業が同一事業者となり、にぎわい施設の事業者と一体的に募集することが想定されるため、統一感のある空間の提案が受けられる 	○ <ul style="list-style-type: none"> 設計・施工・管理運営を包括的に発注するため、にぎわい施設の事業者と同時に募集しやすく、統一感のある空間の提案が受けられる
一体的な運営によるにぎわいの創出	△ <ul style="list-style-type: none"> 維持管理企業、運営企業がそれぞれ異なり、にぎわい施設の事業者とも別になるため、ポートレスパーク全体として一体的に運営することが難しい 	△ <ul style="list-style-type: none"> 同左 	○ <ul style="list-style-type: none"> 同一事業者(コンソーシアム)によるポートレスパーク全体の一体的な運営が可能であり、各施設の相乗効果を発揮したにぎわい創出が期待できる
効率的な管理運営	△ <ul style="list-style-type: none"> 維持管理企業、運営企業がそれぞれ異なり、にぎわい施設の事業者とも別になるため、効率的な管理運営はされにくい 	△ <ul style="list-style-type: none"> 同左 	○ <ul style="list-style-type: none"> ポートレスパーク全体について、同一事業者(コンソーシアム)が設計段階から包括的に事業を担い、長期的に管理運営するため、効率的な業務遂行が可能
リスク分担の明確化	△ <ul style="list-style-type: none"> 分離分割発注のため、施設・設備の不具合等が生じた場合、その帰責性の確認や、当該事象への対応に時間や手間がかかる可能性がある 	△ <ul style="list-style-type: none"> 設計・施工と管理運営の事業者が異なるため、管理運営段階に生じた不具合等の帰責性の確認や、当該事象への対応に手間がかかる可能性がある 	○ <ul style="list-style-type: none"> 基本契約により設計・施工から管理運営段階まで同一事業者(コンソーシアム)に責任を負わせることができるため、リスク分担を明確化することが可能
事業参画の容易さ	○ <ul style="list-style-type: none"> 従来通りの発注方法のため、多くの民間事業者にとって参画しやすい 	△ <ul style="list-style-type: none"> 設計企業と施工企業による体制構築が必要となるため、民間事業者にとって参画障壁が一定存在する 	△ <ul style="list-style-type: none"> 設計企業・施工企業・管理運営企業と異業種の企業等による体制構築が必要となるため、さらに参画できる者が限定される

(2) 定量的評価

- 事業手法ごとの事業費とVFMを比較すると、設計施工、維持管理及び運営の一括発注方式が事業費及び公共負担額ともに最も小さく(VFM額・VFM率が最も大き)くなった。

事業費及びVFMの事業方式間の比較

(単位:百万円、税込)

	分離分割発注方式	設計施工一括発注方式	設計施工、維持管理及び運営の一括発注方式
事業費	2,481	2,401	2,357
公共負担額(現在価値換算後)	1,994	1,947	1,904
VFM額(現在価値換算後)	—	47	90
VFM率(現在価値換算後)	—	2.4%	4.5%

※VFM: Value For Money の略。支払 (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給するという考え方のこと。
事業方式を選択する際の評価指標となるもので、ある事業方式を導入することにより、従来の分離分割発注方式を導入した場合と比較して縮減できる事業期間全体のライフサイクルコストの金額 (VFM 額) を、導入する事業方式の事業期間全体のライフサイクルコストにより除して得られる割合 (VFM 率) により表され、その事業方式を導入することによる費用の削減効果を示す。

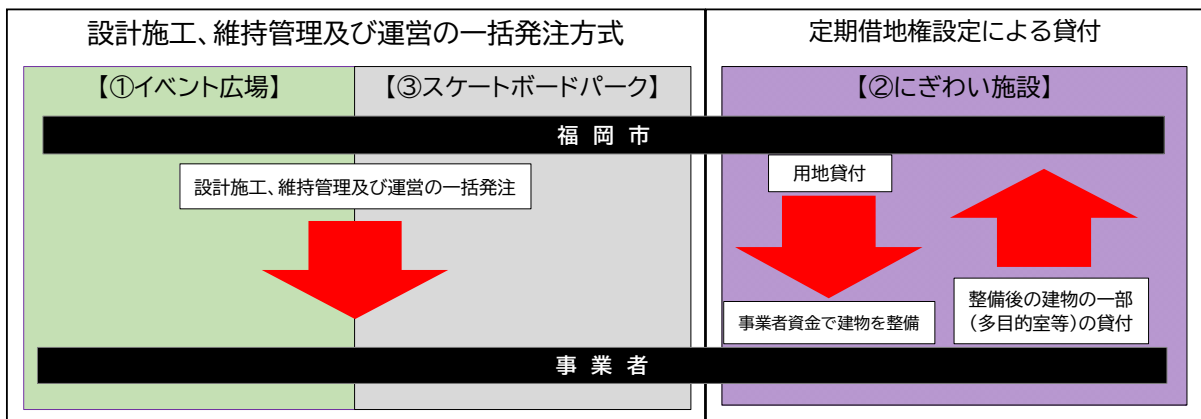
(3) 総合評価

- 上記の評価を踏まえ、ボートレースパークの整備を行い、長期間にわたる維持管理・運営事業を実施するにあたって適用する事業方式は、現時点では「設計施工、維持管理及び運営の一括発注方式」とすることが妥当であると考えられる。

5 事業スキーム

- これまでの検討を踏まえ、本事業の事業スキームは以下のとおりとする。

本事業の事業スキーム



※パーク全体の植栽管理やスケートボード施設及びにぎわい施設以外の清掃業務については、ボートレース福岡本場における既存の開催運営業務において実施するため、今回の事業スキームの対象外とする。

6 事業期間

- 本事業の事業期間は、令和6年12月から整備を開始し、令和29年3月末に維持管理・運営期間が終了する、22年3か月間とする。

(1)設計・施工期間

- 設計・施工期間は、令和6年12月から開始し、令和8年9月末までに完了する、約1年9か月と設定する。

(2)維持管理・運営期間

- 施工完了後、維持管理・運営期間を開始し、令和8年10月の供用開始を経て、令和29年3月末に期間終了を迎える、約20年6か月と設定する。

VII 概算事業費

設計施工、維持管理及び運営の一括発注方式で整備する、イベント広場、スケートボードパーク、エントランス部及びその他通路等における整備費、整備後の維持管理及び運営費は、以下のとおりを予定している。

整備費(設計施工) ……約 15 億円
維持管理及び運営費…約8億円(20年6か月)

VIII 事業スケジュール

令和8年度の供用開始を目指し、以下のスケジュールを予定しており、スピード感を持って事業を推進する。

