

第 3 委員会報告資料

M I C E 施設整備の事業手法等について

平成 3 1 年 2 月
経済観光文化局

今回、ウォーターフロント地区再整備の事業化に向けて、WFホールや地下駐車場等のMICE施設整備に関する事業手法等の報告を行うものである。

1. MICE機能強化の考え方

MICE施設においては、利用申込のお断りによる多額の機会損失が発生しており、都市の重要な成長機会を失うものであることから、MICE機能の強化に取り組んでいる。

お断り件数
約90件/年



機会損失
約165億円/年

**MICE施設とホテル・利便施設が機能的・一体的に配置される「オール・イン・ワン」の拠点形成
市民や来街者が文化・エンターテインメントを楽しめる場や海辺を生かした賑わいの創出**

<官民による一体的なまちづくりのイメージ>

- | | |
|-----------|---|
| 整備 | <ul style="list-style-type: none"> ●ホテルや賑わい施設（飲食等）の整備によりMICE参加者の利便性が高まる ●海辺を楽しめる交流や憩いの場の創出や景観形成により魅力が向上する など |
| 運営 | <ul style="list-style-type: none"> ●ホテルとの連携によるMICE誘致やアフターコンベンションの開催などが可能となる ●駐車場の相互利用や効率的な案内誘導などにより利便性向上が図れる など |



2. 施設計画

①（仮称）WFホール

- 市民をはじめすべての利用者が快適に文化・エンターテインメントを楽しめるホール
- 大規模会議や国際会議にも対応できる収容力と質を有するホール
- 周辺環境と調和した魅力的な海辺のホール

<施設概要>

- ・規模：延床面積 約14,000㎡
固定席2,500席以上
(仮設席を含め最大3,000席)
- ・諸室構成：ロビー、ホワイエ、客室、舞台、楽屋、親子室、管理事務室など

②歩行者デッキ等

- MICE施設や臨時バス等乗降場、駐車場等を雨に濡れずに安全・快適に移動できる歩行者ネットワークを形成
- 施設間の移動や車両との交錯等に配慮し2Fレベルの歩行者動線を確保し、主要結節部にエレベーター等を設置

<施設概要>

- ・規模：幅員 3~6m

<凡例>
 ・2階レベル(新設) ●●●●●
 ・2階レベル(既設) ●●●●●



※歩行者デッキ等の官民整備範囲は、今後整理

配置イメージ

③MICE駐車場

- MICE駐車場として、地下式で約450台を確保（MICEゾーン全体で約1,700台を確保）

<施設概要>

- ・規模：延床面積 約15,000㎡、駐車台数 約450台
- ・構造：地下式（地下2層）

④臨時バス・タクシー等乗降場（MICE交通広場）

- コンサート等の大規模イベント開催時の臨時バス・タクシーの乗降場となる交通広場を、公共交通専用動線とあわせ確保。

<施設概要>

- ・機能：乗降場 臨時バス4バス / タクシー4バス
待機場 臨時バス8台 / タクシー45台
※待機場はサンパレス用地外での確保も検討

⑤民間施設（ホテル・賑わい機能）

- 国際会議等の誘致受入に寄与できる機能やサービスを備えたホテルの誘致を図る【必須】

<施設概要>

- ・大規模MICEの開催に寄与する客室数（250室以上）
- ・VIPやビジネス利用に対応できるスイートルーム
- ・MICE催事にも対応可能なバンケット、レストラン・カフェなどの付帯施設 など

- ウォーターフロント地区のエントランスとして賑わい創出や回遊性向上に資するものや、MICE機能の利便増進に資する機能を有する施設【自由提案】

<サンパレス用地活用の基本的な考え方>

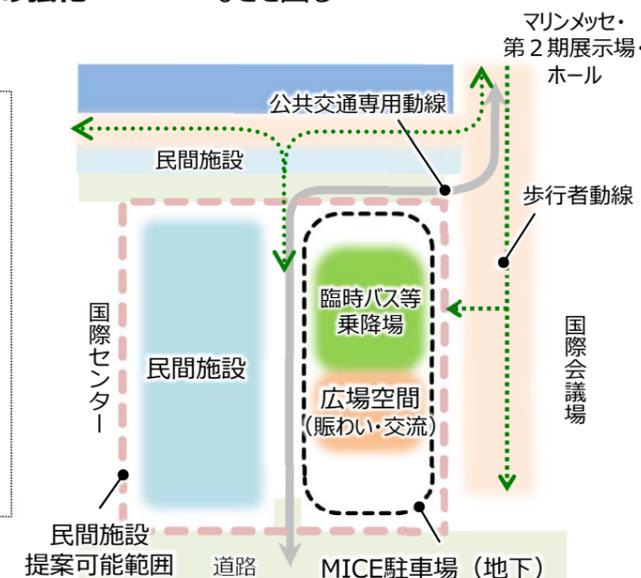
サンパレス用地においては、WF地区のエントランスゾーンとして、

- ・臨時バス等乗降場の創出と円滑な交通処理の実現によるMICE開催の利便性向上
- ・海と街をつなぐシンボリックな景観形成や賑わいのある空間形成
- ・ホテルや賑わい施設等の誘致によるMICE機能の強化

などを図る

<施設配置等の考え方>

- MICE参加者の動線等を踏まえ、敷地東側に臨時バス・タクシー等乗降場や駐車場を配置する。
- ホテルや利便施設等のMICE機能の向上や賑わいの創出に資する施設を誘導する。
- MICE駐車場は、円滑な出入庫や周辺道路への交通負荷軽減、多様な機能や広場等を確保するため地下を基本とする。



サンパレス用地活用イメージ（1階レベル）

3. 事業手法

- 施設整備等にあたっては、民間事業者のノウハウ等の活用により、
 - ・初期投資にかかる単年度支出の平準化と財政負担の軽減が図れること
 - ・維持管理を踏まえた効率的な計画が可能となるため、コストの縮減や管理しやすい施設が期待できること
 - ・使いやすい施設計画やサービス水準の向上が期待できること
 - ・金融機関の関与のもと、事業の評価が行われ、事業の安定と確実な履行が期待できること
- などの理由から、**PFI (BTO) 方式により整備を進める**（右表参照）。

- なお、サンパレス用地におけるMICE駐車場等の整備等にあたっては、民間施設との合築も想定されるため、民間事業者へのサウンディングも踏まえ、詳細の条件等を決定していく。

【参考】事業手法について

- ・**従来方式**
資金調達は行政が行い、「設計」「建設」「維持管理」を民間に個別に委ねる方式
- ・**DBO (Design Build Operate) 方式**
資金調達は行政が行い、「設計・建設」「維持管理」を民間に一括で委ねる方式
- ・**PFI (Private Finance Initiative) 方式**
資金調達を民間が行い、「設計・建設・維持管理」を民間に一括で委ねる方式

【参考】公募に向けた取り組みについて

事業者公募に向けては、民間企業の参画促進等が重要と考えており、第2期展示場等整備事業における改善内容とあわせ、今後、次のような視点を踏まえ、検討していく。

	取組内容
1. 事業参画の促進	<ul style="list-style-type: none"> ○物価変動等に対応するため物価スライドの起点を契約時から積算時に前倒し ○官民対話の実施回数を増加（実施方針作成時等） ○事業化に向けて早期の民間サウンディング など
2. 地場企業の参画促進	<ul style="list-style-type: none"> ○福岡PPPプラットフォームを活用した積極的な情報発信 ○地域社会・地域経済への貢献について評価内容の検討 など
3. 提案内容・評価の透明性確保	<ul style="list-style-type: none"> ○落札者の提案概要の公表（施設概要・パス等） ○整備費・維持管理費の内訳明示 ○評価項目毎にわかりやすく評価内容を公表 など

表 - 各事業手法の比較

事業手法	従来方式	DBO方式	PFI (BTO) 方式 (Build Transfer Operate)
発注方法	分離分割発注	設計・施工・維持管理一括発注	
資金調達	公共が行う（起債/一般財源）		民間事業者が金融機関から借入
施設整備費	約246.2億円	約221.6億円	約221.6億円
内訳	WFホール：約128.3億円 歩行者デッキ等：約22.6億円 MICE駐車場：約56.7億円 臨時バス等乗降場等：約38.6億円	WFホール：約115.5億円 歩行者デッキ等：約20.4億円 MICE駐車場：約51.0億円 臨時バス等乗降場等：約34.7億円	WFホール：約115.5億円 歩行者デッキ等：約20.4億円 MICE駐車場：約51.0億円 臨時バス等乗降場等：約34.7億円
維持管理費	約46.2億円	約41.5億円	約41.5億円
内訳	WFホール：約41.0億円 歩行者デッキ等：約1.9億円 MICE駐車場：約1.6億円 臨時バス等乗降場等：約1.8億円	WFホール：約36.9億円 歩行者デッキ等：約1.7億円 MICE駐車場：約1.4億円 臨時バス等乗降場等：約1.6億円	WFホール：約36.9億円 歩行者デッキ等：約1.7億円 MICE駐車場：約1.4億円 臨時バス等乗降場等：約1.6億円
その他	約20.7億円	約21.6億円	約29.9億円
概算事業費 (税込) (従来方式との差)	約313.1億円	約284.7億円 (▲28.5億円/約9.1%)	約293.0億円 (▲20.1億円/約6.4%)
各年次支出イメージ			
考察	<ul style="list-style-type: none"> ▲財政負担が大きい ▲建設期間に突出した財政負担が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ○財政負担の軽減が可能 ▲建設期間に突出した財政負担が必要 ○維持管理を踏まえた効率的な計画が可能となるため、コストの縮減や管理しやすい施設等が期待できる ▲民間事業者の事業参画の促進が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ○財政負担を平準化することができ、支出が突出する年度が発生しない ○維持管理を踏まえた効率的な計画が可能となるため、コストの縮減や管理しやすい施設等が期待できる ○金融機関の関与のもと、事業の評価が行われ、事業の安定と確実な履行が期待できる ▲民間事業者の事業参画の促進が必要

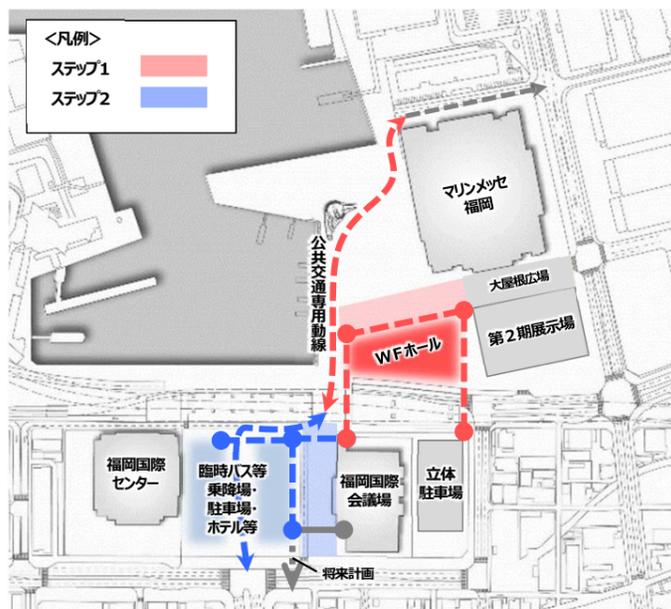
- ・施設整備は設計・建設・工事監理等、維持管理は建物・設備の保守管理等を含む（運営や警備・清掃等業務は含まない）。
- ・その他は、利息、法人税等を含む（DBO, PFI方式にはSPC設立・運営関連費等を含む）。
- ・事業期間は、事業契約締結後20年間と設定。
- ・歩行者デッキ等は、公共整備を想定する範囲とする（サンパレス用地にかかる部分を除く）。
- ・平成31年1月時点での概算額であり、事業内容の精査、労務・資材単価の動向等により変動する可能性がある。

4. 整備の進め方（案）

MICE開催に必要なホール機能を継続的に確保しておくため、以下のステップに分けて事業を進めていく。

【ステップ1】
WFホールや歩行者デッキ等を整備

【ステップ2】
臨時バス・タクシー等乗降場やMICE駐車場等の公共施設及びホテル等の民間施設を整備



施設	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	...	20	21	22	23	...	50~70年	
・WFホール ・歩行者デッキ 等	設計・整備			供用	維持管理・運営													
・MICE駐車場 ・臨時バス等乗降場 等					既存施設解体 設計・整備		供用	維持管理・運営										
・民間施設					既存施設解体 設計・整備		供用	維持管理・運営										

※上記スケジュールは、概ねの期間を想定したものであり、今後の検討により、変更があり得る。

5. 運営手法

○施設運営については、事業者のノウハウ等を活かした自由度の高い柔軟な運営を可能とし、MICE誘致の強化や、利用者のサービス向上、効率的・効果的な運営などを図るため、市所有施設のMICE施設に対して公共施設等運営権制度（コンセッション制度）を導入していく。

○第2期展示場の供用開始にあわせて、マリンメッセ福岡と第2期展示場等について、運営権制度を導入し、今後、WFホールについても、整備にあわせて運営権制度の導入を図っていく。

6. 今後の進め方（案）

一体的なまちづくりの実現に向けて、「基本スキーム（素案）」などを基に、民間サウンディングを行いながら、公募条件等の検討を行い、事業者公募に向けた準備を進めていく。

- 民間サウンディングの実施について
 - ・方法：対話形式により民間事業者の意見等をヒアリングするもの
 - ・時期：2019(平成31)年3月から実施予定

＜今後の主な流れ（予定）＞

