

A地区の再公募に向けた検討状況

下関港ウォーターフロント開発あるかぼーと1番40事業 事業概要

事業目的

- ・岬之町地区から唐戸地区における関門海峡沿いは、絶好の景観や歴史、文化、食などを複合的に備えることから、市民をはじめ国内外からの観光客が集い、賑わう場としての更なる発展が期待されている。
- ・本市ではあるかぼーと地区におけるホテル事業者を誘致し開発を進めているほか、2022年2月「下関海峡エリアビジョン」を策定し、海峡エリアの活性化に向けた取組みを進めている。
- ・あるかぼーと地区のアミューズメント施設「はい！からっと横丁」が2024年3月に事業定期借地権が満了することから、本市ではエリア一体となった賑わい創出に資する新たな交流拠点施設の誘致を進めるにあたり、本市とともにウォーターフロント開発の一翼を担う充分な知見、実績を有する事業者を選定することを目的として実施する。

事業対象地及び事業内容

- ・本市は、事業対象地について事業用定期借地権を設定し、事業予定者に有償で貸しつける。
- ・事業予定者は、自らの費用により事業対象地に新たな交流拠点施設の整備・運営管理、隣接港湾緑地の一体活用を行う。



事業対象地 (0.81ha)
事業用定期借地

新たな
交流拠点施設の
整備・運営管理

隣接港湾緑地(0.66ha)
一体活用

イベント等
賑わい創出事業
(必須提案)

維持管理への協力
(必須提案)

便益施設等の設置
(任意提案)

事業経緯

2022年11月14日
公募要項等の公表

複数者から参加表明

2023年3月1～7日
→6月30日まで
提案書の受付期限延長

2023年3月下旬→7月下旬
選定審査委員会
(1者より提案書提出)

2023年8月
選定の結果優先交渉権者は該当者
なし

2023年9月
既存アミューズメント施設の事業
定期借地期間を3年延長

事業コンセプト

- ・市民をはじめ観光客、子どもから大人までだれもが、下関・関門海峡の本物の魅力を五感で味わいつくすことができる、ハレの日こそ訪れたい上質な施設。
- ・日本のウォーターフロントを代表する場所となることで、シビックプライドを醸成するとともに、多くの人が訪れたくなる、ここにしかない施設。
- ・隣接リゾートホテルや周辺施設と協働し、あるかぼーと地区を中心とした関門海峡全体のブランド力及び回遊性を高める施設。
- ・日中から夜間まで年中を通して、あるかぼーと地区の持続的な賑わい創出に資する施設。

事業対象地に導入する機能等

- ・本施設には下記機能を含めるものとする。なお、本施設的设计及び下記機能導入にあたっては、屋内のみならず屋外空間も一体的に活用し、隣接する港湾緑地やふ頭用地等の周辺環境と連続性を持たせた配置とすること。上層階においても、施設利用者が海峡の眺望を楽しむことができる施設計画とすること。
 - 本施設利用者が下関市独自の食文化を楽しむことができる飲食機能
 - 本施設利用者が関門海峡の魅力や歴史・文化を体感できる体験型機能や文化的機能
- ・事業対象地内に、上記導入機能による有料空間を除き、本施設利用者及び市民の誰もが海峡の景観を楽しみながら憩うことができる魅力的な屋外空間を設ける。

- ヒアリング調査を踏まえ、再公募に向けて検討すべき課題は下記の通り。

課題1 物価高騰への対応

- いずれの企業も、物価高騰が主要な辞退要因であったが、今後も高止まりが続く見通し。
- そうした中、事業収支の固定費（地代、港湾緑地の維持管理費等）を下げるための方策を望む意見がみられたため、再公募にあたっては補助メニューの明示等も含め、慎重な検討が必要。
- また、物価高騰を踏まえ通常よりも事業費調整に時間を要する等の意見があったため、あらかじめ余裕をもった提案スケジュールの設定等が求められる。

課題2 その他条件の精査

- 前回公募において、公募開始前に事業者との意見交換を複数回設定しながら条件設定を行ったことを評価する意見がみられた。
- 再公募においては、事業者とさらに密なコミュニケーションを図りながら、事業者が応募しやすい条件を詳細に精査していくことが必要。
- 今回のヒアリングでいただいたご意見について、再公募に向けた検討において改めて丁寧に反映していく。

- また、事業開始の時点が変化したことから、2022年度公募時点からの環境変化を踏まえることも必要。

課題3 マスタープランの進展や社会トレンドの変容を踏まえた対応

- A地区への新規事業の導入が2027年度以降となったことを踏まえ、周辺環境の変化や既存事業の動向、エリアマネジメントの方向性をはじめ、マスタープランの進展を踏まえた公募内容の検討が必要。
- また、脱炭素社会の実現をはじめとした社会動向や、ステークホルダーツーリズムをはじめとした新たな概念の取り込みについても検討が必要。

検討 1 (1) A地区で実現すべき価値や担い手の在り方

- マスタープランの進展を踏まえ、海峡エリア全体の更なる価値向上に向け、A地区事業に求められる機能の精査や担い手の掘り起こしなど、事業仮説を改めて設定するための検討を進める必要がある。

検討の方向性

- 海峡エリア全体の価値向上に向け、A地区に求められる機能について、あらゆる選択肢を排除することなく検討を行うとともに、サウンディング調査によって市場動向を精査し、A地区事業の担い手を見いだす
- ウォーターフロントにおける既存コンテンツの魅力向上及びそれに伴う海峡エリアにおけるA地区の機能分担と連携方策の検討

検討 1 (2) 敷地設定や施設配置等の設定

- 海峡エリアの価値創出を担う重要な事業であり、施設のクオリティや周辺事業・敷地との関係には高度の配慮が求められることや物価高騰をはじめとした諸般の事情を勘案し、魅力的かつ継続的な事業実現に向けた検討が必要である。

検討の方向性

- 事業実現の観点から、事業に関連する支援策について情報提供するとともに、必要に応じて新たな支援策について検討（条件の見直しを含め、あらゆる選択肢を排除することなく検討）を進める
- 海峡エリア全体の価値を向上させるとともに、提案事業者が創意工夫を引き出しやすい、周辺環境を踏まえた敷地・施設配置の要件等の方針検討

検討 2 (1) 駐車場・動線に関する検証

- 必要台数は企業により異なるものの、いずれの企業も敷地内で駐車場は完結させず、周辺駐車場との連携を検討していた。
- また、国道からのアクセスの複雑さについても、事業環境としての魅力を左右するとの意見があった。

検討の方向性

- A地区を含めた海峡エリア一体での駐車場マネジメントの精査及び必要に応じた対応（既存駐車場の活用や暫定駐車場の整備等）
- 国道から事業対象地への円滑な誘導方法（動線、標識等）の検討

検討 2 (2) 港湾緑地をはじめとする公共空間における公民の役割分担の検証

- 港湾緑地の一体活用については、いずれの企業も前向きな姿勢だが、具体的な活用方策が見いだせていない企業も存在した。また、維持管理については、公募要項では事業収支に影響がない範囲で提案いただくものであったが、どの程度見込むべきか想定が難しかったとの意見もみられた。
- この度港湾法改正により「みなと緑地PPP制度」が創設されたこと、今年度検討を進めている再整備内容等を踏まえ、再公募にあたっては最新の情報を提示することが必要。

検討の方向性

- 全国各地における港湾緑地の一体活用事例や当該港湾における維持管理の役割分担に関する事例の提示等により、活用イメージの明確化を図り、事業者の創意工夫を引き出しやすい環境を創出する。
- 公共空間の積極的な利活用を促すための利活用実証の積み重ねとこれを通じた利活用の仕組みづくり

検討3 海峡エリア全体に関わる取組の深化

検討3（1） 周辺投資の推進

- 周辺整備が進めば採算性が高いと認識できるとの意見もあったため、A地区を含めたエリア全体の魅力向上に向け、周辺投資の推進が望まれる。
- マスタープラン自体については、投資を阻害する要素に関する指摘はなく、着実な推進が事業環境を高めるとの期待が示された。今後の海峡エリアの価値向上に資する周辺投資の具体化を望む意見があった。

検討の方向性

- 
- A地区事業の在り方に直結する港湾緑地や汐入池のリニューアルを進めるとともに、マスタープラン推進にかかる周辺投資（施設等の撤去を含む）のスケジュールを明確化
 - 海峡らしく、また、海峡エリアの回遊を促進する魅力を持つランドマークの検討

検討3（2） エリアマネジメントとの連動

- 周辺施設との連携や海峡エリアの価値向上への役割を期待するため、今後検討を進めるエリアマネジメントとの関係について、新たな枠組みの検討が必要。

検討の方向性

- 
- 各エリア事業者が、敷地単位でなく海峡エリア全体の価値向上への役割を果たすための枠組みとして、エリアマネジメント骨格の具体化
 - エリアマネジメントとの連動や公共貢献など、エリア価値を高める役割を効果的に果たす方法論の具体化

Appendix

ヒアリングの主な意見概要（1 / 2）

- 公募の参加を辞退した事業者3社の主な質問及び意見概要（質問・意見ともに抜粋）は下表の通り。

質問項目		各社意見まとめ
1. 辞退理由	1-1. 辞退に至った経緯や理由	<ul style="list-style-type: none"> いずれの企業も資材費・建設費等の物価高騰が主要な辞退要因であった。 物価高騰により、事業収支の悪化や核テナントとの調整が困難になる等の事態が発生した。 また、悪化した事業収支では必要とする駐車場を確保できず事業計画に支障をきたしたという事業者もいた。
		<ul style="list-style-type: none"> いずれの企業も公募内容や事業条件自体は違和感がなかったと回答しており、辞退理由には影響していないといえる。
2. 検討内容	2-1. 検討された導入機能	<ul style="list-style-type: none"> いずれの企業も、マスタープラン及び公募要項に示すコンセプトを重視した導入機能が検討されていた。
	2-2. 施設全体としての来訪者想定	<ul style="list-style-type: none"> いずれの企業も、地元客・観光客の両方をターゲットとしていた。 必要な駐車場台数は企業によって大きく異なるものの、近隣立体駐車場との連携が検討されていた。
	2-3. オープンスペースの活用内容	<ul style="list-style-type: none"> 港湾緑地の一体活用については後述。その他のオープンスペースの活用については意見がなかった。
	2-4. マスタープランを踏まえた検討内容、弊害に感じたマスタープランの事項等	<ul style="list-style-type: none"> マスタープランを前向きで提案に反映可能であったという意見が多かった。一方で、本事業に反映すべき点が分かりにくく反映しづらかったとの意見もあった。

ヒアリングの主な意見概要（2/2）

- 公募の参加を辞退した事業者3社の主な質問及び意見概要（質問・意見ともに抜粋）は下表の通り。

質問項目		各社意見まとめ
3-1.2.資材費・建設費高騰の状況、本事業で検討していた事業費に与えた影響		<ul style="list-style-type: none"> いずれの企業も本事業の検討開始時から建築費の高騰が続き事業費を圧迫したとの回答であった。 また、いずれの企業も、今後も建築費の高止まりや働き方改革等、事業費が上がる要因が多く見通しは厳しいと回答。
4-1.資材費・建設費の高騰以外で、貴社の辞退判断に影響を及ぼした要因		<ul style="list-style-type: none"> 建築費高騰により事業採算性が厳しくなり、港湾緑地の管理計画が難しくなったと回答があった。 提案したい事業内容に対し、事業敷地規模が小さいために事業性が悪化したと回答もあった。 港湾緑地の維持管理の内容・頻度は事業者の提案によるものであったが、どの程度を見込むべきか想定が難しかったという回答もあった。
5.再公募に向けて	5-1.再公募の参加可能性	<ul style="list-style-type: none"> 比較的前向きな回答が多かったが、慎重な姿勢の回答もあった。
	5-2.隣接港湾緑地の一体活用	<ul style="list-style-type: none"> いずれの企業も、港湾緑地の一体活用には前向きな姿勢。 提案する緑地整備費用を市に負担して欲しいという回答もあった。
	5-3.必要な提案期間	<ul style="list-style-type: none"> 3, 4ヶ月～最低6ヶ月と企業により求める検討期間に違いがあった。
	5-4.条件改善 5-5.その他	<ul style="list-style-type: none"> いずれの企業も、物価高騰を踏まえた固定費削減策を求める回答があった。 緑地活用の柔軟化や周辺投資の推進、国道からのアクセス向上を求める回答もあった。