

# 民間活力導入可能性調査について

本日の委員会での審議結果を反映し、10月～11月の市場調査（サウンディング）で民間事業者の参画意向や具体的な意見・要望を把握して、事業の方向性を整理します

## 業務スケジュール

	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
マイルストン										◆
<b>(1) 利活用方針の検討</b>										
ア 前提条件の整理			■							
イ 対象施設の利活用方針の検討		■				■				
ウ 概算整備費の検討				■	■	■				
<b>(2) 事業手法の検討</b>										
ア 検討対象となる事業方式の整理				■						
イ 事業内容の整理		■	■			■				
ウ 事業スキームの検討			■	■	■	■				
エ 市場調査の実施	■	■	■	■	■	■				
オ VFMの検討					■			■		
カ 事業手法の適正評価								■		
<b>(3) 基本計画見直しに向けた検討</b>										
打ち合わせ						適宜実施				
業務報告書作成									■	
本日										

# 砂像展示施設の整備が取りやめとなつことや、過年度のサウンディングによる民間事業者の意見を踏まえ、通年集客やターゲットの拡大に資する機能導入を検討します

## 既存計画を踏まえた導入機能の検討の方向性

### 基本計画における導入機能

- 基本計画で挙げられていた機能と概要は以下のとおりである。

機能	概要
飲食・直売機能	芦屋町の水産物を活用した飲食店や直売所
観光オペレーション機能	観光案内、観光体験プログラム、アクティビティ窓口、イベント企画
サイクルステーション	レンタサイクルやサイクリストが休憩や簡単な整備ができる場所
アウトドア体験機能	ニーズの高いアウトドア体験ができるスペース
砂像展示施設	工事費高騰等の理由により取り止め

### 過去のサウンディングで挙げられた機能に関する課題

#### R3年度ヒアリング調査

- ✓ 平日や冬季の閑散期の集客が不安。
- ✓ 飲食以外で人を呼べるコアコンテンツが必要。

#### R6年度サウンディング調査

- ✓ 駅からのアクセスが現状良いとは言えず、車で来た場合も導線が少なく、車を使った移動に限定されているため、ターゲット層が限られる。
- ✓ 北九州や福岡を目的地とした観光客にとって通過するエリアとなっている。
- ✓ スポット的なイベントでの集客（砂像イベント）はあるが、年間を通じた企画ができるない。年間を通して利用客を誘引する施設等がない。
- ✓ 採算が取れる来場者数が確保できない。

### ＜機能の暫定案設定における方針案＞

#### 通年の集客が可能な機能

- ✓ 芦屋町の特徴や地域資源を活かし、通年の需要獲得が可能な機能を追加

#### 地元・周辺住民も多く訪れる機能

- ✓ 観光客だけでなく、地元・周辺住民も多く訪れる機能によるターゲットを拡大

#### ファミリー層をターゲットにした機能

- ✓ 消費が大きいとされるファミリー層の需要獲得により収益性や採算性を確保

# 1号上屋には基本計画に掲げられた機能を中心に導入し、6号野積場や緑地は新たな機能を含め導入の可能性を検討しています

## 導入機能候補の整理

対象	機能	施設イメージ	基本計画 からの変更	追加した機能・施設における狙い
1号 上屋	飲食・直売機能	・ 海産物直売所 ・ 食文化体験施設	なし	—
	観光オペレーション 機能	・ 観光案内・回遊支援拠点施設 ※飲食・直売機能と一体整備	なし	—
	サイクル ステーション	・ 自転車専用の休憩・サポート施設 + レンタサイクル貸出	なし	—
6号 野積場	屋内レジャー 機能	・ 子供向けプレイパーク（ボールプール、滑り台、アスレチック） ・ スポーツ関連施設（卓球、ボルダリング、アーバンスポーツ）	追加	<ul style="list-style-type: none"> <li>子供向けの機能を想定することでファミリーで来場する機会が多くなり、他機能と合わせた消費増加を狙う</li> <li>また屋内施設とすることで季節や天候に影響されない通年集客が見込める</li> </ul>
	海洋資源 連携機能	・ 水族館 + 生き物ふれあい体験施設 ・ 海洋アート & クラフトラボ	追加	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和6年度のサウンディングで事業者から提案があった機能</li> <li>地域海洋資源との連携が可能であり、教育 + エンタメの要素で学校団体の取り込みも想定される</li> </ul>
	温浴機能	・ スパ、サウナ ・ 「砂」を生かした温浴施設	追加	<ul style="list-style-type: none"> <li>通年集客につながる機能であるほか、町の特色である「砂」の活用可能性（砂蒸し風呂等）も想定される</li> </ul>
緑地・ 野積場	アウトドア体験 機能	・ グランピング施設 ・ キャンプ場・BBQ場 ・ アスレチック広場	なし	—

1号上屋の導入機能はある程度固まっていることから、6号野積場の利活用方法や導入機能の方針が事業全体の方向性を決める上でポイントになると考えられます

## 各施設の機能・規模・配置の方向性

### 1号上屋

- 飲食・物販、サイクルステーション、観光オペレーション機能の導入を図る方針
- 上屋の面積は約1,800m<sup>2</sup>であるが、導入想定の機能導入には十分と考えられる
- 更にこれまで全天候型施設への導入が考えられる機能のうち小規模なもの（イベントスペース等）は1号上屋への導入も可能と考えられる

### 2・4・6号野積場

- 砂像展示施設の整備見送り等の経緯を踏まえ、導入機能はゼロベースで検討が必要
- 施設整備ありきで検討するのではなく、施設（建物）を整備しないパターンや、整備する場合でも適切な規模・機能を検討する必要がある

⇒方向性を決定づける  
ポイント

### 芦屋海浜公園・海水浴場

- 夏季限定とはいっても既に集客力が顕在化している隣接施設であることから、一体的な事業化を視野に入れて検討することが望ましい
- 一体的に事業化しない場合でも、観光協会等との連携のあり方を検討する必要がある

### A・B・C緑地

- 野積場の利活用の実現が課題となっている現状を踏まえると、緑地の利活用は更にハードルが高い
- 民間事業者による野積場の利活用ニーズが大きい場合に、野積場との一体的な利活用を検討する

# 6号野積場は一定規模の施設整備が望ましいと考えられますが、町の財政負担等を勘案して困難となった場合には、建物を整備しない形での利活用も視野に検討します

## 6号野積場の想定パターン

方向性	概要	メリット	課題・留意点
① 一定規模の施設（建物）を整備	<ul style="list-style-type: none"><li>野積場に一定規模の施設（建物）を整備</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>芦屋港活性化の目的の達成に最も寄与する</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>民間事業者の<u>参画意欲に課題</u>が生じる可能性がある</li><li>町の財政負担が過大となるおそれがある</li></ul>
② 施設（建物）の整備は見送る	<p>A 将来的な施設（建物）の整備を見据え一定期間の暫定利活用を図る</p> <ul style="list-style-type: none"><li>将来的な施設（建物）の整備に向けた<u>トライアル等を行うための暫定利活用</u>として整理（次頁に参考事例あり）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>最低限の初期投資となるため、<u>町の財政負担が抑制</u>される</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>トライアル的な利活用を効果的に実施するための<u>高度な運営者のノウハウ</u>が求められる</li><li>民間事業者の<u>参画意欲に課題</u>が生じる可能性がある</li><li><u>数年後に問題を先送り</u>しただけとなるおそれがある</li></ul>
	<p>B 施設（建物）の整備を前提としない利活用を図る</p> <ul style="list-style-type: none"><li><u>アウトドア（キャンプ、BBQ）</u>や<u>イベント広場</u>等の機能が想定される</li><li><u>全天候型施設の機能を1号上屋に機能を集約</u>することも想定される</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>施設（建物）整備に比べ初期投資が抑制され、<u>事業者の参画ハードルが下がる</u>ことが期待できる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>施設（建物）の整備に比べ<u>芦屋港活性化の目的達成への寄与は小さい</u></li><li><u>アウトドア、イベント等の需要の見極め</u>が必要</li></ul>

事業スキームの検討にあたっては、①事業範囲と②官民の費用負担がポイントとなるため、市場調査で民間事業者の意向を確認し、方向性を明確化していきます

## 事業スキームの検討

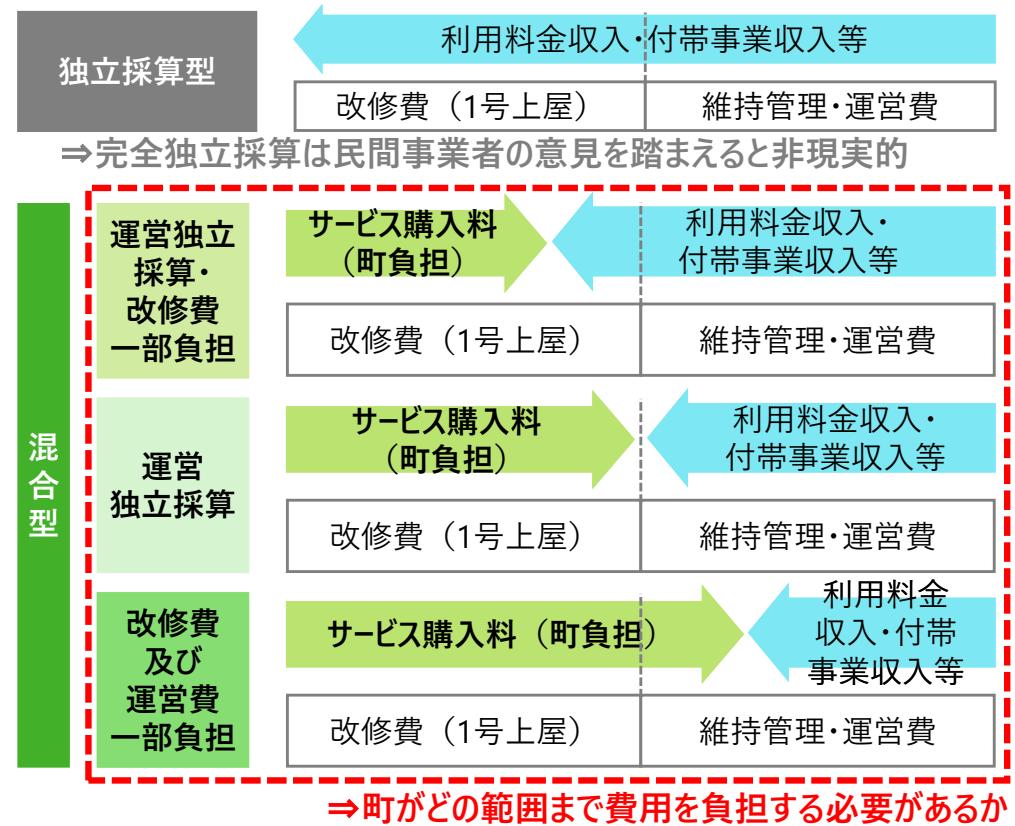
### ①事業範囲

- 1号上屋は事業実施を前提として、設計・改修と維持管理・運営を一体的に発注すべきか否かが論点
- 野積場・緑地等は、事業化の可否を含め検討が必要



### ②官民の費用負担

- これまでの民間事業者の意見から、完全独立採算型は実現困難
- 町の一部費用負担を前提に、施設整備費（改修費）のみで実現可能か、運営費まで負担が必要かを今後見極める必要



今後の市場調査（サウンディング）で民間事業者の意向を確認し、方向性を明確化する