

芦屋港活性化における民間活力導入に関するサウンディング型市場調査 結果概要

芦屋港は、昭和 61 年に整備された、福岡県が管理する地方港湾で、遠賀郡や筑豊地域の物流基地（物流港）として位置付けられています。しかしながら、広大な面積を有しているにもかかわらず、そのほとんどが利活用されていない状況です。そのため芦屋町では、芦屋港内の未利用地等を活用し、観光レジャー要素をもった港とするため、平成 30 年度に「芦屋港活性化基本計画」を策定し、海を活かした観光まちづくりの拠点として整備を進めています。

この度、低利用もしくは未利用状況が続いている港湾施設の上屋、野積場及び緑地（以下「対象施設」という。）について、民間活力の導入による一体的な整備運営を実現するため、民間事業者の皆様のご意見やご提案をお伺いし、今後の事業検討に反映することを目的としたサウンディング型市場調査（官民対話）を実施しましたので、その結果を公表します。

1 実施概要

参加事業者の募集	<ul style="list-style-type: none">・ 町ホームページに実施要領を掲載し、参加事業者を公募・ 公募期間：令和 7 年 10 月 1 日（水）～14 日（火）
実施方法	<ul style="list-style-type: none">・ 事前に対話項目を送付の上、事前回答を依頼・ 当日は事前回答内容を基に、対面又はオンラインにて対話を実施・ 1 事業者ごとに町（業務受託者含む）との個別対話形式で実施
対話実施日	<ul style="list-style-type: none">・ 令和 7 年 10 月 21 日（火）、22 日（水）、24 日（金）

2 参加事業者

計 7 者（業種別：建設・不動産 2、管理運営 3、その他 2）

3 町から提示した事業概要

既存施設である 1 号上屋には、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を示しました。

野積場（2・4・6 号）は、これまでの検討の経過も踏まえ、最も面積が大きい 6 号野積場の利活用を主として想定し、民間収益施設として導入の可能性がある機能を幅広く検討する方針を示しました。

緑地については、みなと緑地 PPP 制度の活用を念頭に、民間収益施設や野積場との一体的な利活用の可能性を幅広く検討する方針を示しました。

(事業概要図)



出所：地理院地図を基に作成

4 結果概要

(1) 事業参画について

維持管理や運営を担う企業からは一定の事業参画に対する意向を確認できました。一方、コンソーシアムの中心として主体的に本事業を担う意向のある事業者は多くないことや、立地条件等を理由とした慎重な意見も聞かれたことを踏まえ、事業者が参画しやすい事業条件の検討や、更なる事業者との対話機会の設定等が必要と考えられます。

(主な意見)

- ・ 1号上屋の管理運営業務を含む事業の場合は参画したい
- ・ 維持管理を担う立場として参画に前向きである
- ・ コンソーシアムの一員としての参画を想定している
- ・ 他社とも参画に向けた協議を進めている
- ・ 対象地は目的地性が十分とはいえないため、参画は慎重に検討する

(2) 導入機能について

1号上屋については、子どもの屋内遊び場等の新たな導入機能に関する意見がありました。

野積場については、キャンプ場や温浴施設、イベントスペース等の意見がありました。また、町では主として6号野積場の利活用を想定していましたが、海に面する4号野積場の利活用を主とすべきとの意見が聞かれました。

緑地については、利活用に関する積極的な意見はありませんでした。

(主な意見)

事業全体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 観光客やサイクリストだけでなく周辺住民も楽しめる、年間を通じて賑わいを創出できる施設が望ましい ・ 採算性や季節波動の大きさが課題となる
1号上屋	<ul style="list-style-type: none"> ・ サイクルステーション機能を中心に、各機能が連携する整備イメージを持っている ・ 大手飲食等が参入するイメージは持てないため、地元事業者の巻き込みが重要 ・ 夏の時期に屋内で子どもが遊べる機能があるとよい ・ 宿泊施設は部屋数確保や収益化が困難
野積場	<ul style="list-style-type: none"> ・ キャンプ施設数は増加しているが、今後の需要は精査が必要 ・ 温浴は幅広い集客が期待できる ・ 野外フェス・音楽イベント・パーティー等で活用できないか ・ 海が見える4号野積場の利活用が望ましい ・ 駐車場は4号野積場に設けることが望ましい
緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺との緩衝地帯としての役割を果たしているため、散策可能なスペース整備程度とすべき ・ 緑地について積極的な関与は想定していない

(3) 費用負担について

昨今の物価高騰や既存施設が利活用の対象であることを踏まえ、物価スライド条項の導入や修繕費の負担区分に関する意見が多く聞かれました。

また、1号上屋については整備（改修）費だけでなく管理運営費に関する町の負担を求める意見や、野積場については民間独立採算の成立は困難であり町による整備費等の負担を求める意見がありました。

(主な意見)

事業全体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 独立採算は困難であり、町が一定の費用を負担した上で民間がプラスアルファの提案を行う形が望ましい ・ 物価スライド条項や修繕費の適切な費用分担が必要 ・ 人件費等のランニングコストや修繕費負担の範囲について適切な官民の分担が必要
1号上屋	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町によるインフラ投資やイニシャルコストを希望する ・ 飲食は地元事業者の巻き込みが重要だが、賃料負担力に課題があるため町による一定の運営費負担が必要

野積場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備費用は町に負担いただきたい ・ 民間収益事業の成立は困難。公共施設としての整備運営を希望する ・ アウトドア機能の導入を想定した場合、電気、上下水道、ガス、給排水等の基本的なインフラ整備を公共負担で実施しないと事業成立は困難 ・ 借地料等の優遇措置を希望する
-----	--

(4) 事業スキームについて

事業範囲については、対象施設に隣接するボートパーク・海釣施設の管理運営も本事業の範囲に含むことを希望する意見がありました。

事業期間については、多くの事業者から 10 年以上の管理運営期間が望ましいとの意見がありました。15 年以上の長期とすべきかについては、事業者によって投資回収や事業リスクの観点から様々な意見が聞かれました。

事業手法については、運営事業者の意見を施設整備にも反映できること、SPC 組成の負担が生じないこと等を理由に、DBO 方式を希望する意見が多く聞かれました。

(主な意見)

事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最初から完成系を目指すのではなく、段階的に芦屋港の活性化を図るべき ・ スモールスタートの考え方は良いが、規模が小さ過ぎても閑散期対応が難しいため、野積場との一体的な活用が理想 ・ 管理運営のスケールメリット創出による効率化が期待できるため、ボートパークや海釣施設の管理運営も事業範囲に含むことを希望する
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物価高騰が急激な昨今では長期契約はリスクとなる一方、3～5 年では期間が短すぎるため、運営は 10 年程度をベースに検討することが望ましい ・ 運営は 10 年程度が望ましい。5 年間で投資を回収するのは難しい一方、デジタル化や社会変化を勘案すると 20 年間の事業計画を立てるのは困難である ・ 15～30 年の運営期間が望ましい。関係機関との連携の観点からも長期の方が参画しやすい ・ 運営期間は最低 10 年、できれば 20 年程度を希望する ・ すべての施設・機能を同一期間で運営するのではなく、区分けして個別に事業期間を設定することが望ましい
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運営事業者の意見が施設整備に反映される DBO 方式が望ましい ・ SPC 組成が必要な PFI よりも DBO 方式の方が参画しやすい

4 今後の進め方

今回の市場調査では、特に野積場の利活用について、当初町が想定していた民間独立採算事業としての実施は困難であることが把握されました。そのため、1号上屋の利活用を含め、官民の費用分担の考え方を改めて整理し、町が整備や運営に係る一定の費用負担を行うことを前提として導入機能、規模等を引き続き検討します。また、野積場については、当初は最も面積が大きい6号野積場の利活用を主として想定していましたが、1号上屋に隣接し海に面する4号野積場の利活用に関する事業者の意見が多いことを踏まえ、4号野積場を中心とした利活用を検討します。

緑地については、事業者から積極的な利活用に関する意見がなかったことから、事業範囲外とする方向で検討します。一方、管理運営のスケールメリット創出や芦屋港エリア一体での魅力向上の観点から、対象地に隣接するボートパーク・海釣り施設の管理運営を事業範囲に含む可能性を検討します。

今後は、1号上屋の利活用について令和8年度から事業者公募の準備に着手します。野積場、ボートパーク・海釣り施設等については、必要な検討期間等を勘案の上、1号上屋の利活用と一体的な事業者公募とするか、段階的な事業化を図るか等を判断していきます。