

芦屋港活性化における 官民連携導入可能性調査業務

令和8年3月25日
芦屋港活性化推進委員会

サウンディング調査の概要

(1) 当初サウンディング

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、民間事業者の意見や提案を伺い、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。

- ①対話実施日 令和7年10月21日～24日のうち 計3日間
- 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）

(2) 追加サウンディング

当初サウンディングの結果、事業内容・条件の変更が必要となったため、変更後の事業内容・条件に対する意見や参画意欲への影響の把握を目的に追加ヒアリングを実施しました。

- ①対話実施日 令和8年1月20日～2月26日のうち 計8日間
- ②参加事業者 計13者（業種別：建設・不動産2、管理運営2、その他9）

令和7年度に実施したサウンディング調査による民間事業者の意見を踏まえて、以下のとおり検討の方向性を整理しました。

事業者意見 (1/2)

分類	事業者の主な意見 (一部抜粋)	検討の方向性
1号上屋 (屋内スペース整備)	<ol style="list-style-type: none"> ① 屋内遊び場を作ることで、<u>町民利用だけでなく関係人口の増加が期待できる</u>。子どもの遊び場は有料とすることを想定していた。 ② 子どもだけではなく多世代への仕掛けの導入の余地があるのか、<u>他機能との連携が可能なか等が参画意欲に影響する</u>。サイクルステーション等の他の機能と学びを連携させることもできそうな気はするが、<u>町の目指す方向性次第でもある</u>。 ③ 当社が維持管理しているキッズコーナーでは保護者同伴をお願いしているが、子どもが自由に動き回り保護者の目が行き届かない瞬間が発生する。その際の責任負担をカバーするために、<u>すべての場所に目が行き届くような人員配置が必要となり、人件費増に繋がってしまう</u>。 	<ul style="list-style-type: none"> • 子どもの遊び場機能を主たる機能として追加とする。 • 利用料金の徴収有無を検討する。
4号野積場 (温浴施設整備)	<ol style="list-style-type: none"> ① 温浴施設を海に面した<u>4号野積場に配置することで、芦屋港としての強みを活かせるのではないか</u>。6号野積場への配置よりも適切と考える。 ② 機能としては<u>魅力的であるが、運営を考えると悩ましい</u>。飲食・物販機能は1号上屋で十分であり、温浴施設内に設ける必要はない。 ③ 指定管理料として<u>芦屋町からの資金的なバックアップがないと運営も厳しい</u>。 ④ 集客性に課題があり、周りに商業施設等呼び込む必要がある。<u>休日は一定の集客が見込めるものの、平日の集客力は低い</u>。 ⑤ 温浴施設は大量の水を使用するため、コスト面からも井戸水の確保が不可欠である。上水道のみの利用ではランニングコストが高くなりすぎるため、<u>事業計画段階でこれらの条件を踏まえたランニングコストの精査を行う必要がある</u>。 	<ul style="list-style-type: none"> • 事業コストの精査やインフラ状況の確認、適切な事業期間の検証等が必要であり、ゼロベースでの検討が必要のため、今回の事業範囲から外す。 • 周辺施設の整備状況を踏まえながら、今後の検討材料とする。

事業者意見 (2/2)

分類	事業者の主な意見（一部抜粋）	検討の方向性
6号野積場 (屋外広場整備)	<ul style="list-style-type: none"> ① 町負担での、屋内休憩施設、トイレ等、日差しが強い時などへの対応としての大屋根広場なども計画していただくことで、年間を通じての活用が期待できる。 ② 6号野積場は広大であり、<u>維持管理運営費を賄う利用料金収入が期待できるか検討が必要。</u> ③ 業務重複によるコストアップにつながる可能性が考えられる。一体管理に比べ、施設間の連携や管理水準について整理が必要だが、<u>規模縮小により参画できる企業の増加が見込める。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • 管理コストや事業者参画の観点から、今回の事業範囲外とし、4号野積場に広場機能を追加する。
緑地	<ul style="list-style-type: none"> ① 周辺との緩衝地帯としての役割を果たしているため、<u>散策可能なスペース整備程度とすべき。</u> ② 緑地について<u>積極的な関与は想定していない。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • 管理コストや事業者参画の観点から、今回の事業範囲外とする。
ボートパーク	<ul style="list-style-type: none"> ① 効率化・統一感の面からより良い管理運営が実現できる。 ② ボートパーク・魚釣施設の<u>管理運営者との共同企業体の組成は可能であるが、当社が中心となり連れてくるということとはできない。</u> ③ 専門性が必要な機能であるため、<u>本事業と切り離しても良いのではないか。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • 共同企業体の組成が難しくなること、専門性が必要な管理運営となること等から、今回の事業範囲外とする。

VFMの算定

芦屋港レジャー港化における整備・運営手法について、**従来型手法※1**に比べて、現在検討している**PFI-RO方式※2**や**DBO方式※3**の方が、**財政負担額をどれだけ削減できるか**を示すVFM（Value For Money）を算定し、本事業の整備・運営を各事業手法で実施することによってVFMが確保されるかについて検討した。

- ※1 従来型手法：公共が資金調達を行い、設計、建設、維持管理・運営の各業務を民間事業者に個別に発注する方式
- ※2 PFI方式：PFI事業者が資金調達を行い、公共が設計、建設、維持管理・運営を一括して（RO方式）PFI事業者に発注する方式（民間が施設を改修後、施設を管理・運営する方式）
- ※3 DBO方式：公共が資金調達を行い、公共が設計、建設、維持管理・運営を一括して民間事業者に発注する方式

事業手法の適正評価

観点	従来手法	PFI-RO方式	DBO方式
定性評価	<ul style="list-style-type: none"> ● 町の意向を反映させやすい。 ● 町が主体的に実施するため、民間ノウハウ活用の余地は限定的。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間ノウハウを活用して整備から運営を一体で実施でき、運営内容を踏まえた施設計画とすることができる点で従来手法よりも優れている。 ● 事業規模を踏まえ、SPC（特別目的会社）設立や、運営等の特有の手続きに係る負担やコストを懸念する声がある。 ● 1号上屋のテナント入居を想定する場合、PFI法の特例を適用する必要がある可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ● PFI-RO方式に比べて、手続きに係る負担やコストが小さいことから前向きな意見がある。<u>（参画意欲あがる）</u> ● PFI-RO方式に比べて、法規制により、1号上屋の運営に制約が生じる可能性がある。
定量評価 (VFM)	—	7.04% (金額ベース：82,454千円)	8.00% (金額ベース：82,487千円)
総合評価	△	○	◎

- ◆ 今年度調査ではDBO方式を有力としつつ、PFI-RO方式の可能性も残し検討を進める。
- ◆ 次年度のアドバイザー業務において、1号上屋のテナント入居に関する論点を精査し、結論を出す。
- ◆ PFI-RO方式を採用する場合にも、SPCの設立を義務付けない条件とするなど、事業者の負担に考慮する。