令和８年 11 月
芦屋町役場 芦屋港活性化推進室

芦屋港１号上屋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

芦屋町では、福岡県の地方港湾である芦屋港を観光レジャーの要素をもった地方創生・観光まちづくりの拠点として、芦屋町の観光や産業振興に寄与する「芦屋港活性化事業」に取り組んでいます。

この芦屋港活性化事業において、既存港湾施設である１号上屋及び４号野積場（以下「対象施設」という。）の利活用に係る官民連携事業の事業者公募に向けて、準備を進めているところです。

今回のサウンディング型市場調査は、町が現在検討を進めている事業内容等について民間事業者の皆様のご意見やご提案をお伺いし、今後の事業者公募・選定における事業条件へ反映することを目的に実施しました。

１　実施概要

参加事業者の募集	・ 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８年９月 30 日（金）～10 月９日（金）
実施方法	・ 各事業者が想定する本事業への参加形態に応じて調査を実施 【類型Ａ】DBO 事業者としての参画を想定する事業者を対象として、事業条件等に関する詳細な対話を実施 【類型Ｂ】テナント・下請等としての関与を想定する事業者（主に県内事業者）を対象として、本事業に対する意見聴取や疑問解消の場としての対話を実施 ・ 事前に対話項目を送付の上、事前回答を依頼（類型Ａのみ） ・ 当日は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	・ 令和８年 10 月 20 日（火）～23 日（金） ※日程調整の都合上、当初予定していた日程以外に追加で実施

2 参加事業者

申込事業者数		13 者
参加事業者数		11 者 ※2 者は日程の都合等により申込後辞退
	類型	類型Ａ：8 者　類型Ｂ：3 者
	業種	設計・建設：5 者　管理運営：2 者　飲食：2 者　その他：2 者

3 町から提示した事業概要

事業範囲	・1 号上屋の集客施設としてのリノベーションのほか、隣接する 4 号野積場の駐車場及び広場としての利活用、1 号上屋の前面に位置するプロムナードの整備等を事業範囲として示しました。
事業スキーム	・DBO 方式（設計・建設・管理運営一体での事業実施）を基本としたスキーム案を示しました。 ・町が負担するサービス購入料と対象施設から得られる利用料金収入等が事業者の収入となる混合型の事業形態を前提としていることを示しました。 ・このほか、現時点で想定する事業期間、官民リスク分担、参加資格要件、事業者公募スケジュール等について示しました。
本事業で 重視する事項	・①芦屋町の特色や地域資源の活用、②芦屋港活性化の呼び水としてふさわしい利活用、③年間を通じた賑わいの創出、④先行開業するボートパークとの相乗効果の創出の 4 点を示しました。

4 結果概要

（1）事業範囲について

1 号上屋の耐震性の確保、劣化対応等に関する調査、設計、工事等を事業者の業務範囲とする場合、事業者のリスクが大きくなり、参画の障壁となるといった意見が複数挙がりました。

また、6 号・2 号野積場や緑地を含む芦屋港全体の利活用との一体的な検討が重要であるとの意見も複数聞かれました。

（2）事業スキームについて

DBO 方式が妥当であるとの意見が複数あった一方、昨今の建設費高騰や 1 号上屋の利活用に係る提案自由度が高い本事業の特性を踏まえ、B（建設）を別発注として設計と管理運営を担う事業者を一体的に選定する DO 方式の採用も考えられるとの意見も複数聞かれました。

このほか、事業検討の初期段階や自走化までの期間における町の支援の必要性や、それを効果的に行うための仕組みに関する意見がありました。

（3）その他

昨今の物価高騰を踏まえた物価スライド条項の導入、物価スライド起算時点の前倒し設定、適切な官民リスク分担の設定、参画可能な事業者の極端な限定につながらない参加資格要件の設定、水面の利活用、地元海産物の流通・販売における課題等に関する意見がありました。

4 今後の進め方

事業者公募に向けた準備を進めるにあたっては、事業スキームを確定させることが重要です。

今回のサウンディング調査では、町が想定する DBO 方式のほか、建設を別発注とする DO 方式等、他の事業手法も考えられるとの意見が複数把握されました。これを踏まえ、DBO 方式以外の手法の事例やメリット・デメリット、本事業における適合性等を早急に整理し、本事業で採用する事業スキームの方向性を早期に固めます。

このほか、今回いただいた意見を踏まえ、事業者公募に向けた事業条件の精査を進めてまいります。