

令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

芦屋港エリア整備に係る官民連携導入可能性調査 (調査対象箇所：福岡県芦屋町)

【調査主体】福岡県芦屋町

調査対象事業の概要／施設の概要

芦屋町は、海岸線を活かした観光まちづくりを推進している。しかし、海岸線の中心に位置する芦屋港には未利用地が多いことから、観光レジャー要素をもつ観光まちづくりの拠点とするため、芦屋港レジャー港化を進めている。

港湾施設の上屋（※）および野積場の整備に官民連携の事業手法を導入することで、芦屋港エリアの周辺施設と連携した賑わい創出を図る。

※砂・砂利等の搬出入を行うための一時保管施設・土地

【上屋】

敷地面積：3,901㎡、延床面積：約1,895㎡
導入予定機能：飲食直売所、サイクルステーション等
⇒既存施設を用途変更し、改修を行う

【野積場】

敷地面積：約21,669㎡
導入予定機能：全天候型施設、イベント広場等
⇒更地であり、元々の用途なし



検討経緯等

- H27年度
 - ・国・県・町三者協議（芦屋港活性化会議）
- H29年度
 - ・芦屋港活性化推進委員会を設置、調査検討を開始
- H30年度
 - ・芦屋港活性化基本計画を策定
- R2年度
 - ・基本計画の変更（ゾーニング変更）
 - ・上屋の民間活力導入に向けたサウンディング調査
- R4年度
 - ・上記のサウンディング調査結果を受け、管理運営組織（DMO）によるエリア全体の管理運営方針を決定
- R5年度
 - ・野積場の活用見直し（予定していた砂像屋内展示施設廃止）のため民間活力導入の可能性を再検討

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

課題	検討内容	
最適な導入機能	上屋と野積場一体での活用を検討	季節によらず集客できる機能（例：屋内遊び場、温浴施設、屋外広場等）を検討
事業手法・事業スキーム	利活用方針を整理	実現可能な事業手法・事業スキームを検討
事業者の参入意欲を高める	事業者の参入可能な条件等を検討	事業者の意見を踏まえ事業手法等を精査
庁内・議会の合意形成	金銭的メリットがある手法であることを検証	事業手法のスケジュール・課題等を検討
	町・事業者・利用者にとって有益な手法であるか検証	調査結果に基づき庁内・議会等の合意形成を図る
事業者のノウハウを活かす	事業者の創意工夫により公的財政負担削減とサービス向上が図られるよう検討	事業者の経営能力・資金の活用により地域経済の振興が図られるよう検討

- R6年度
民間活力導入に向けたサウンディング調査実施
 - ◆一定の可能性あることを確認
 - ◆上屋＋野積場で相乗効果が期待

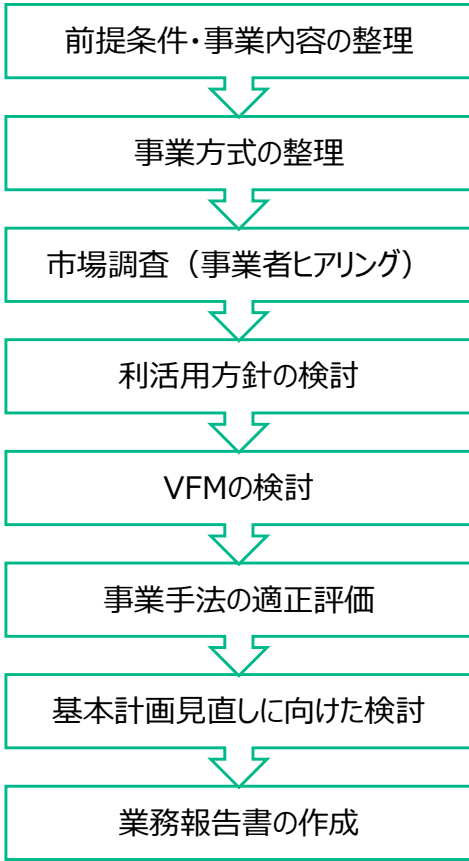
導入可能性調査の実施へ！

令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

芦屋港エリア整備に係る官民連携導入可能性調査 (調査対象箇所：福岡県芦屋町)

【調査主体】福岡県芦屋町

調査の流れ／調査内容



事業化検討

市場調査結果及び導入機能の方向性

本調査では芦屋港の利活用に係る市場調査を実施した結果、港全体を一体的に活用する方向性については概ね賛同が得られた。一方、温浴施設や屋外広場等については事業性に慎重な意見もあったため、収益性や維持管理費を踏まえ、1号上屋を中心とした海側エリア（1号上屋・4号野積場）の活用を軸に事業化を検討することが望ましいとの整理となった。特に1号上屋については、屋内遊び場や交流スペース等の導入により賑わい創出や集客の増加が期待されるとの意見が多く得られた。

事業手法の比較検討（VFM）

事業手法については、従来方式とPPP/PFI方式（PFI-RO方式、DBO方式）の比較検討を行った。概算事業費は施設整備費約12.7億円、管理運営費約0.5億円／年と試算され、VFMの算定結果ではいずれの方式も従来方式と比較して財政負担削減効果が見込まれる結果となった。特にDBO方式が約8.00%と最も高いVFMとなり、有力な事業手法の一つであることが示された。

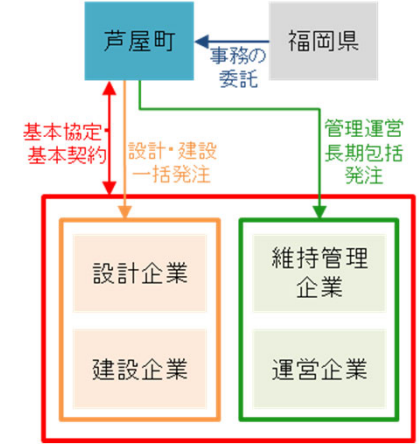
PPP/PFI導入による効果（多様な効果）

PPP/PFI手法の導入により、民間事業者のノウハウを活かした整備・運営やイベント等の実施による賑わい創出が期待される。また、地域事業者の参画による地域経済の活性化に加え、後続事業の実施に向けた経験・ノウハウの蓄積など、多様な効果が見込まれる。

特に期待される多様な効果（3点）

- ① 民間事業者の優れたノウハウを反映した整備・運営による賑わいの創出
- ② 町内事業者の多様な関わりによる地域経済の活性化への寄与
- ③ 芦屋港活性化に関連する後続事業の実施を見据えた地域への経験・ノウハウの蓄積

事業スキーム図



VFM算定結果

事業手法	PFI-RO方式	DBO方式
参画意欲	△	○
VFM	7.04%	8.00%
評価	○	◎

今後の進め方

- 令和8年度：事業化に向けた詳細検討、公募・選定に向けた準備
- 令和9年度：民間事業者の公募、選定、契約締結
- 令和10年度：設計
- 令和11年度：工事
- 令和12年度：民間事業者による運営開始

想定される課題

- 事業費の精査（社会情勢や施設内容の詳細化に伴う事業費変動への対応）
- 要求水準書の作成（施設内容やサービス水準等の詳細整理）
- 事業者選定に向けた条件整理（公募条件や事業スキームの具体化）
- 民間事業者への情報提供及び対話の実施
- 確実な事業推進に向けた官民コミュニケーションの強化