

涼風町 5 番教育施設用地活用事業者の募集について

令和 8 年度末をもって、現在の事業者との契約が終了となる芦屋市涼風町 5 番の教育施設用地について、引き続き社会教育施設（健康増進・スポーツ施設）として継続するため、令和 9 年度以降の活用事業者を、下記のとおり募集します。

1 事業目的

本市では、涼風町 5 番教育施設用地について、土地の所有権は保持しながら民間事業者の協力を得て、市民（利用者）に健康増進施設等を提供しております。この度、現在の民間事業者との契約は終了しますが、本市が定める条件のもと、引き続き同様の施設としてスポーツを通じたコミュニティづくりや、施設を活用した社会参加の場づくりにより、まち全体が更に活性化するような、サービスの提供が可能な運営事業者を募集するものです。

2 事業概要

社会教育機能を有する「健康増進施設（スポーツ施設）」、「地域交流に資する施設」と、その他の付帯施設（駐車場等）とします。「健康増進施設（スポーツ施設）」では、子どもから大人まで幅広い世代がそれぞれの体力や目的に合わせて楽しめるスポーツを提供することで、体力の維持向上とコミュニティづくりが図れることを期待するものです。

3 選定方法

運営主体及び事業概要に沿った具体的な活用については、一般公募型提案競技（プロポーザル方式）により提案を求め、外部有識者を含む審査委員会を設置し、審査を行い事業者を決定します。

4 提案を求める事項

- (1) 施設面
- (2) 機能面
- (3) 運営面
- (4) その他

5 スケジュール（予定）

募集要項の公表・配布	令和8年9月下旬～10月下旬
応募書類の受付期間	令和8年9月下旬～10月下旬
説明会および現地見学会	令和8年10月中旬
書面審査	令和8年11月上旬
プロポーザル審査	令和8年11月中旬
次期事業予定者の決定	令和8年11月下旬
次期事業予定者の営業開始	令和9年4月～12月頃（予定） 現在と別事業者になった場合は、施設整備等の進行状況による。

6 現在の事業者について

法人名 ミズノスポーツサービス株式会社

施設名 ミズノスポーツプラザ潮芦屋

事業内容 （スポーツ施設）フットサルコート、屋内テニスコート、ゴルフ練習場等
（交流施設）図書コーナー
（その他）駐車場、防災倉庫、赤ちゃんの駅

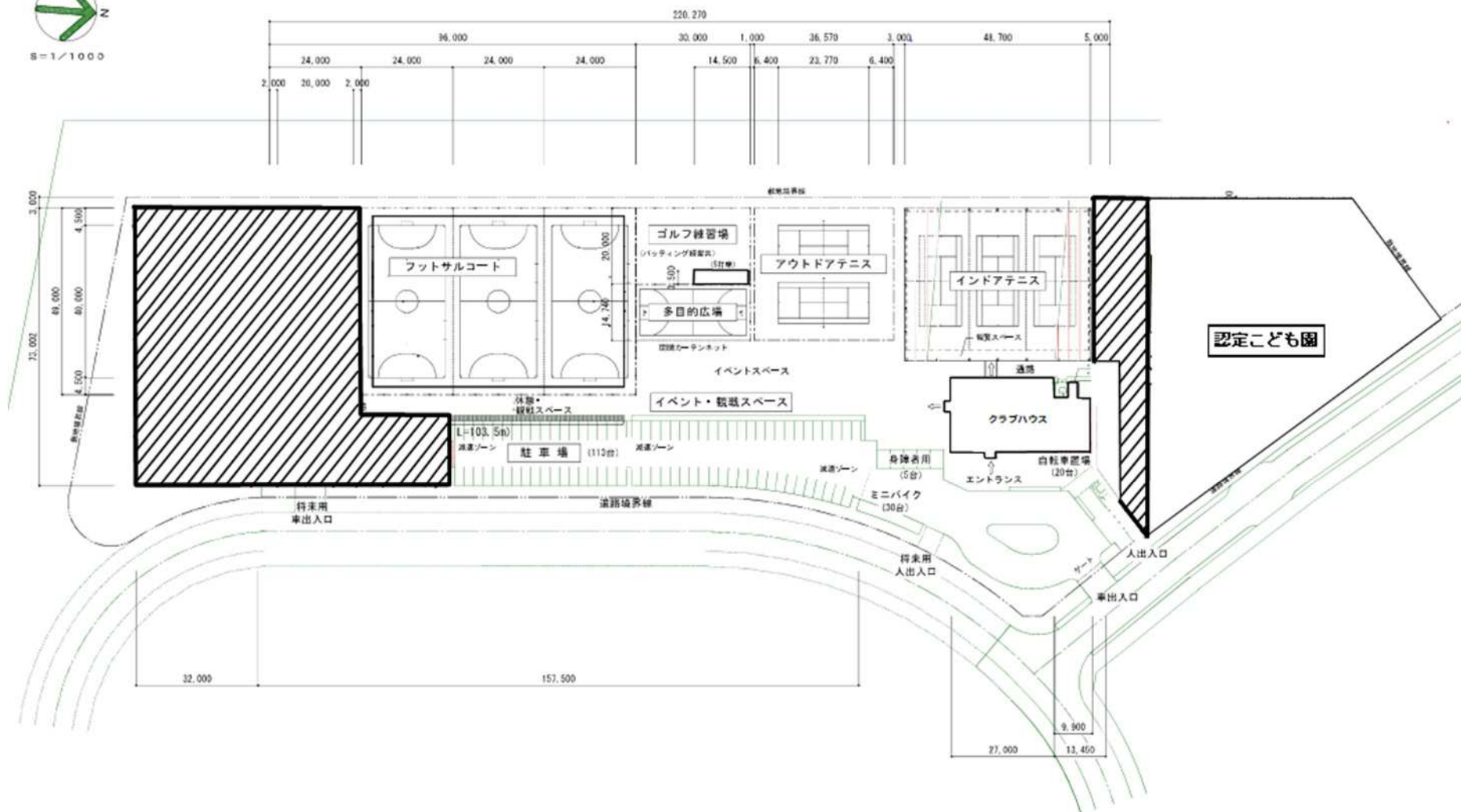
※無料開放利用枠として、芦屋市民に限り一部施設を無料で開放している。

7 その他

別途、住民向け説明会を実施予定。



現況図（斜線部分は市への返還地）



サウンディング型市場調査結果について

No.	事業者・事業概要	サウンディング調査の主な意見・提案			
		現在の事業展開への評価 現在の土地に対する所感	今後の事業手法や運営・管理手法の提案内容	構築物に対する考え方・リユース方法	その他
1	事業者A スポーツ事業	メリット 周辺環境や土地特性を踏まえると、スポーツ、健康づくり、地域交流を目的とした土地活用と親和性は高く、また現在もスポーツ施設として活用されているため、一定の利用ニーズが確認できている。 デメリット 新たな施設整備を伴う活用を想定した場合、土地の面積が広大なため整備費や維持管理費等の投資負担が大きくなることが予想され、民間事業者が単体で長期的な事業運営を行うためには期間や貸付条件、収益性の確保等について検討が必要。	土地の活用にあたっては、民間事業者の独立採算型だけでなく、行政と役割分担を行う事業手法が望ましい。大規模な施設整備を行う場合、民間事業者に求められる投資負担が大きく、事業期間の確保やリスク分担について十分な整理が必要となる。土地を借用し自ら施設整備を行うことの参画については慎重な判断が必要だが、ソフト面での参画については、これまでの経験から可能であるとする。	幅広い年代が継続的に利用できるスポーツ・健康づくりの場として、教室事業やイベント企画、地域団体・競技団体との連携等を組み合わせた運営が重要であるとする。また、子どもから高齢者まで多世代が利用できるプログラムを展開や初心者・未経験者でも参加しやすい環境づくりを行うことで、市民の日常的な健康づくりや地域コミュニティ形成に寄与できる可能性がある。	本土地を活用した事業を持続的に展開するためには、民間事業者が担う範囲と行政が担う範囲を明確にした事業スキームの構築が重要であるとする。特に施設整備を伴う場合には、初期投資額や投資回収期間を踏まえた十分な事業期間の確保、土地利用条件や賃貸条件の整理等、将来的な継続に対する一定の見通しが必要となる。また公共性の高い土地であるため、市民利用や地域貢献を求める場合は収益性のバランスを考慮し、行政による役割分担や必要な支援策についても検討が必要とする。市民向けスポーツ事業の企画運営等の面で協力できる可能性がある。
2	事業者B スポーツ事業	土地が広大であり、全てを使って運営するのはデメリットが大きい。集客についても立地条件から厳しいと思われる。	建設された建物にテナントとして賃借料を支払うのであれば可能性はある。今当社で多いのは、マンションが建って一部をフィットネスクラブにして高層階を住居として利用するパターン、あるいは小型のジムを展開している。フィットネスクラブは概ね30年契約となっている。10年でベイできて、残り20年で稼ぐ形になる。あの場所で自社で建築する場合、10年程度では採算が取れない。単体事業であれば100%赤字が見込まれる。	既存の構築物というより、指定管理としてとして募集があれば検討の余地はあるが、集客等の不安定要素を抱える中で、指定管理料や賃借料の毎年の見直しの協議が必要と思われる。	会社としてはリスクを負いたくない。今後も物価高騰が見込まれる中、何かを建設するにしても金利も上昇しているため投資が難しい時代になっている。先行投資をして何年後に回収できるか道筋が見えない。事業をするなら、そのリスクを減らす、例えば建物は市が建てるから毎月賃借料は支払う等となればまだ参入しやすい。市がどれだけリスクを分担してくれるかによって方針は変わる。
3	事業者C スポーツ事業	メリット 土地が広大であることから、多種目のスポーツが実施可能。また、最近近隣にショッピングモールができたため、集客面においても相乗効果が期待できる。 デメリット 一方、広大な土地すべてを利用して、事業を行うことは、賃借料や設備投資等、費用面での負担に耐えられるかが課題となる。また住宅街と距離が離れておらず、騒音防止のため、結果的に実施できるスポーツが限られてしまうことも懸念される。また駅からの距離が遠いという部分も集客面での懸念事項である。	・多様なスポーツ利用が可能だが、住宅街との距離が離れていないため、特に屋内スポーツの実施が主となると考えられる。その場合、指定期間が短いと減価償却の面から防音対策が十分備わった建物の建築が難しく、結果的に騒音対策が不十分になってしまう可能性がある。 ・現在「図書コーナー」や自販機と机椅子が並んでいる「喫茶コーナー」のような設備があるが、区切られた「部屋」を設置したほうが使い勝手が良い。ミーティングルームとして地域コミュニティの会合、会議等が可能になる。 ・敷地内に市民が利用できる家庭菜園のスペースを設けている施設もある。 ・中学校部活動地域移行において、主にテニスで場所提供等の支援ができるのではないかな。	構築物をリユースすることによって初期投資の負担が少なくなる。特にインドアテニスコートについては新たに設置する場合、3面で約2～3億円の投資が必要と考えられる。クラブハウスに関しては比較的安全で建替えが可能となる。	ネーミングライツの導入も検討できるのではないかな。

4	事業者D 乗馬クラブ事業	中心市街地から車で15～20分、公共交通では通にくい立地。ただ、目的を持って向かえば、43号線が渋滞していたとしても住宅街に入れば地元住民のみが往来している。海岸線という好ましい風景は、趣味人にとっては有難い環境。松林がとても印象的。 管理された埋立地の海岸ではあるが、立ち入りの時間を調節したり、公園施設とBBQもあり、スポーツマンには利用しやすい公共施設であり清潔感が良い。 観光客向けではないので収益を上げる要素が少ないのがデメリットとなる。反面、工夫次第では地域に溶け込める観光地となる可能性は秘めている。	紫外線や海風を受けても劣化しにくい構築物を考える。例えば、生き物と意思を疎通させることで健康年齢を維持する中高年スポーツとしての乗馬を、また、学生・その家族の愛情を育むふれあい牧場を構築する提案。ポニーから大きな馬まで様々な性格や個性豊かな動物の命を通して、餌やりやブラッシングなどの世話をしたり、大会を目指したりと、休日や放課後のクラブ活動を実施する。 海岸線であることから、馬に乗って松林や海岸を散策できる観光牧場の役割を担い、公共的ではあるが、採算とバランスが取れた乗馬クラブ運営を実施することで、飼育する馬が幸せであり、放牧と食べ物に満足することで穏やかになり、ひいては来場者の安全が確保される。	フットサルの場所を屋外の砂馬場とし障害物を飛越するクラブの主要な活動場所としてみては。砂馬場は運動後のリフレッシュとして馬の放牧場にも。夏の暑さ対策は砂の上へ海水を撒いて浸透させ、馬の飲水ポイントも親水公園をモデルに馬が砂利敷の川に入るような流れを人工的に雨水利用などで引水する。その外周には塩水が入らないように蚊やブヨの発生を防止するハーブを植栽したり収穫したハーブを添えたディッシュ例えばフルーツサラダを利用者に提供したり、学生には馬糞の活用も学んでもらったりする。屋外馬場の馬糞入り砂は畑の肥やしとして販売し、常時入替をして鮮度を保つ。	現在、未活用の臨時駐車場は海岸線に最も近く、風光明媚なことから、20m×60mの国際規格の馬場馬術場を設けて、大会を主催するのはどうか、臨時に滞在する馬たちのために大会時は屋外馬場に仮設厩舎を制作する。常設の厩舎はバスケットボールの場所あたり。1頭当たり2間×3間の馬房を腰壁までの高さの南国仕様（海の家）煉瓦積みブロックとして、いつでもお互い他の馬が見える構造とすればストレスが無い。真夏はテント屋根をオーニング仕様とし、雨の日は屋内馬場に放牧する。 屋内テニスコートを屋内放牧場および、初心者レッスンの馬場として考えてみる。台風や梅雨時に馬の避難場所として。雨の日のクラブ活動場所として。馬の糞をポロというが、ポロ拾いが簡単にできるような以下の工夫と、消防のホースのような圧力で洗える馬場とする。 屋内馬場は陸上競技場や競馬場のパドックに使われている滑りにくくかつ、明るい赤と緑色の素材でレーンの制作をする。全体を掃除する際は下水に汚水が流れるよう傾斜を僅かにつけておく。基本的にはポロの栄養は畑では良い野菜が収穫でき、海を豊かにするので海に直接排水して差し支えない。
5	事業者E スポーツ施設建設事業	現状について ・市内の駅からだと徒歩では時間がかかる。市民は自転車や車、市外利用者は車が主となると思われる。 ・西側を除いた方角について、施設利用における音等に対する住民配慮が重要なポイントと感じる。 ・高い建物が無く、近隣には公園やビーチもあって開放感もあり、場所としての魅力はある。 施設について ・フットサルコートについて、競技が屋内スポーツとして定着してきたため、屋外利用ニーズが減少している可能性がある。また、テニス人口減や酷暑の影響もあり、屋外テニスコートの利用ニーズが減少していると思われる。ゴルフレンジも同様に、利用者の拡大は困難と感じる。	事業手法は所有するスポーツ施設を利用した、レンタルコート事業に加えてスポーツスクール事業、スポーツイベント事業など施設として主催事業を行なうことで地元の方々を対象とした独自の顧客ネットワークを構築する。また、そうした顧客を対象に個人向けのフィットネスプログラムや健康管理などをサポートするプログラムを導入し、地元の健康づくり拠点としての役割を担う。 一方で、学童施設の不足や中学生の部活サポートのためのスポーツ施設として子育て拠点としての運用も行なう。こうしたはばの広い事業領域を実現するために、それぞれの領域でのノウハウを持つ企業や地元の団体との提携や協力を積極的に行なう運営が必要となる。 現状のフットサルコートエリアを拡大して新たにつくる人工芝グラウンドには暑熱対策としてミストシステムを導入し、利用者の運動時の環境サポートにも取り組みたい。	構築物について、クラブハウス棟やインドアテニス棟については既存のものを利用できるが、フットサルや屋外テニス、バスケットなどの屋外コートについては、サーフェイスの撤去処分をお願いしたい。	・事業実施にあたっては、周辺住民とのコミュニケーションを蜜に取り、双方で納得のいく事業内容や営業時間等について検討を進めたい。特に営業時間において制約がある場合、市への負担家賃について交渉の余地を考えていただきたい。 ・図書利用としての機能を継続すべきかどうかは、実態に合わせて検討していく必要があると考える。
6	事業者F スポーツ事業	事業を継続して20年が経過。閑静な住宅街の中にあり、社会教育施設として芦屋市民の皆様のもとり所となり、健康維持増進、スポーツ施設としての拠点、近隣の防犯対策、景観維持に寄与できていると感じている。 デメリットとしてはアクセス、公共交通手段がバスのみと交通手段が限られてしまう。		現存の設備を最大限活かしながら、よりたくさんの方々の芦屋市民の皆様により気持ちよくご利用頂けるよう事業の継続・拡大を図っていきたい。	