新居弁天今切体験の里及び新居弁天海釣公園駐車場の管理運営に関するサウンディング型市場調査実施要領

令和８年１０月

湖西市　産業部　文化観光課

1．調査の目的

本市では、新居弁天地区に立地する新居弁天今切体験の里（以下「施設」という。）及び新居弁天海釣公園駐車場（以下「駐車場」という。）について、より効果的・効率的な管理運営を図るとともに、民間事業者の専門的な知識やノウハウ、創意工夫によってサービスや施設の魅力向上を図ることを目的として、指定管理者制度の導入を検討しています。

施設及び駐車場については、一体的に管理運営し、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項に規定する利用料金制度を導入することを想定しています。また、指定管理料は支払わず、管理運営業務により生じる売上、利用料金収入、飲食・物販収入その他の収入を管理運営経費に充てることを基本とし、営業利益の一部を市へ納付する仕組みも検討しています。

制度導入に先立ち、指定管理者の募集条件、業務範囲、利用料金制度の設計及び市への納付金のあり方等について、あらかじめ民間事業者から広く意見や提案を求め、「対話」を通じて市場性等を把握するサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施し、その結果を今後の制度設計や募集要項の検討に反映することとします。

2．施設及び駐車場の概要

(1) 新居弁天今切体験の里

施設名称	新居弁天今切体験の里（通称「海湖館」）
所在地	湖西市新居町新居官有無番地
設置目的	地域産業の振興及び観光活性化
施設概要	敷地面積　7703.82 ㎡／延床面積　347.28 ㎡ （体験展示室、円形広場、バーベキュー場、新居弁天桟橋、屋内店舗、屋外区画、屋内トイレ（男女別）等）
開館時間(現在)	午前 9 時から午後 5 時まで
料金体系(現在)	新居弁天今切体験の里条例及び同施行規則に定める額
休館日(現在)	毎週月曜日（休日の場合は翌日）及び 12 月 29 日から翌年 1 月 3 日まで
その他	鉄骨造 2 階建。倉庫 8 棟、キャノピー、人工池、ボードウォーク、浄化槽（120 人槽）等

(2) 新居弁天海釣公園駐車場

所在地	湖西市新居町新居官有無番地
収容台数	普通車約４００台

共用時間(現在)	午前０時から午後 12 時まで（休業日なし）
料金体系(現在)	新居弁天駐車場条例及び同施行規則に定める額
年間利用台数	別添資料のとおり
主な設備	屋外トイレ（男女別）２か所、ボードウォーク、パーゴラ、植栽、看板、浄化槽（250 人槽）等
その他	屋外トイレ及び浄化槽等の一部施設は静岡県所有

３．事業スキーム（想定）

管理対象	新居弁天今切体験の里及び新居弁天海釣公園駐車場の一体管理
料金制度	利用料金制度
指定期間	５年間を想定
指定管理料	原則として支払わないことを想定
市への納付金	導入を検討
施設使用料・駐車料金	条例等で定める範囲内で市の承認を受けて指定管理者が設定
修繕の取扱い	１件１００万円（税込）未満の修繕は指定管理者が実施

４．指定管理業務の範囲（想定）

(1) 施設の維持管理に関する業務（保守管理、清掃、設備点検、植栽管理・外構管理）

(2) 施設の利用受付・許可及び利用料金の収受に関する業務

(3) 観光案内・情報発信に関する業務

(4) 自主事業の企画及び実施に関する業務

(5) 駐車場の運営に関する業務（入出庫管理及び料金収受、駐車場設備の日常管理、混雑時等の交通整理、不正駐車及び長期駐車への対応、障害・事故発生時の初動対応、利用状況の記録等）

(6) 防災・災害時対応に関する業務

(7) その他施設の設置目的達成のために必要な業務

５．自主事業の取扱い（想定）

指定管理者は、施設及び駐車場の設置目的に沿って指定管理業務の実施に支障を及ぼさない範囲において、市の承認を得た上で、自らの責任及び費用により自主事業を実施できるものとする予定です。なお、自主事業による収入は、全て指定管理者の収入とする予定です。

６．サウンディング調査におけるポイント

本サウンディングでは、以下の点について、民間事業者としての知見・アイデア・具体的な提案を求めます。

(1) 利用料金制度の採用及び施設と駐車場との一体運用による収支

施設と駐車場を一体的に管理運営することで、駐車場収入を含めた収支は黒字（指定管理料の必要額を上回る収益）が見込まれることから、地方自治法第 244 条の２第８項の規定に基づく利用料金制度の採用を予定しています。

なお、駐車場使用料は「湖西市新居弁天駐車場条例第４条」において「３０分を超え２４時間以内につき４００円、２４時間を超えるごと４００円」と規定されており、市長が必要と認める場合の減免規定（同第５条）が設けられています。条例に定める減免規定の運用及び料金収受以外の収益確保策を中心に、現在の駐車場等の料金水準、施設の開館時間及び休館日についても意見を求めます。

- 条例に定める減免規定について、事業者として想定する活用場面や、運用上望ましいと考える基準についての意見
- 駐車場料金以外の収益確保策（広告看板の設置、EV 充電設備、キャッシュレス決済導入によるサービス向上等）の実施可能性
- 繁忙期・閑散期における混雑対策（満空案内、予約制導入等）を通じた収益機会の確保についての工夫の余地
- 現在の料金体系を前提とした場合の事業としての成立性、及び参入意欲への影響
- 料金水準や減免規定の運用、開館時間及び休館日に課題があると考える場合は、その内容と理由（将来的な条例見直しの参考とします）

(2) 自治体への納付金のあり方

利用料金制の採用により黒字運営が見込まれる場合、その収益の一部を市に還元する「納付金」制度の導入を想定しています。ついては、納付金の水準や算定方法等について、指定管理者となる事業者の経営努力を阻害しない範囲で、以下の観点から具体的な提案を求めます。

・納付金の算定方法（固定額、売上・利益連動、これらの併用等）についての考え方

・売上・利益連動制を採る場合の算定基礎

・各方式における妥当な料率水準

(3) リスク分担の考え方

施設及び駐車場は利用料金制を採用し、指定管理者の収益に利用状況が直結する仕組みとするため、通常の指定管理施設以上に、市と指定管理者との間のリスク分担を明確にしておく必要があります。ついては、下表に示す想定リスクの分担の考え方について、民間事業者の立場から望ましいと考える分担案やその理由をお聞かせください。

想定リスク	分担の方向性（案）	主な論点
来場者数・駐車場利用者数の変動（天候、経済情勢等の通常の需要変動）	指定管理者	利用料金制の趣旨を踏まえ、通常の需要変動は経営努力の範囲内とすることが一般的
大規模自然災害・感染症拡大等の不可抗力による収益急減	双方協議	納付金の減免・精算、休業補償の要否・水準についての考え方
建物・設備の経年劣化に伴う大規模修繕・更新	市	小修繕（少額）は指定管理者、大規模修繕は市とする一般的な区分の適否
物価変動・最低賃金上昇等による人件費・光熱費の増加	双方協議	市に求める対応や料金改定手続の在り方及び計算方法
自主事業（テーマ設定型事業を含む）の不振・赤字	指定管理者	自主事業は指定管理者の裁量事業であることから、原則として指定管理者が負担すべきか
第三者への損害賠償（施設・駐車場の管理瑕疵に起因するもの）	指定管理者	賠償責任保険の付保義務の要否、保険料負担者
災害時の避難所開設・帰宅困難者対応等に伴う臨時的な業務負担	市	臨時対応に要する費用・人員体制の負担及び平時からの訓練・連携方法
法令改正（条例改正、税制改正等）による収支への影響	市	制度変更に伴う指定管理料・利用料金・納付金の見直し手続

※ 上表の「分担の方向性（案）」は現時点での一つの考え方であり、確定したものではありません。サウンディングでの意見を踏まえ、募集要項及び基本協定書に添付する「リスク分担表」として最終的に整理します。

(4) 市及び関係団体との連携

施設及び駐車場の管理運営にあたり、市との情報共有及び連携は必要不可欠と考えております。また、本施設の設置目的（観光振興・交流人口の拡大）に関連する各種団体との連携方法とその内容について、現時点でのお考えをお聞かせください。

(5) テーマを設定した自主事業の提案

自主事業の内容については、本施設の設置目的（観光振興・交流人口の拡大）を踏まえ、以下のテーマによる事業の実施を推奨したいと考えています。

① 地域産品・特産品（うなぎや牡蠣等）を提供する飲食・販売事業

② 体験観光のためのサービスやプログラムの実施（釣り関係サービスや浜名湖内舟運等）

上記のテーマに加え、事業者の自由な発想による独自のテーマの提案も歓迎します。

例：地域産品・特産品の販売促進をテーマとした常設マルシェ・季節市の開催

例：地域内の他の観光施設・宿泊施設・交通事業者との連携をテーマとした周遊企画

例：バーベキュー場の貸出しやレンタサイクルの貸出し

サウンディングでは、市が推奨する自主事業の実現性（実施体制や収支見込み等）、推奨テーマの妥当性についての意見や、現時点で考えられる独自テーマの提案（提案内容は外部へ公表しません）を求めます。

(6) 新居弁天海水浴場及び周辺県施設（いずれも指定管理対象外）の管理・点検

施設に隣接する新居弁天海水浴場や周辺の県施設（魚釣桟橋、防潮堤、津波避難施設（命山）、駐車場・魚釣公園内トイレ、護岸フェンス。所有者である県との協定に基づき、市が管理している。）については、所有者が異なることや施設の性質などから地方自治法上の公の施設ではありませんが、施設及び駐車場に隣接しており、当該施設の利用と密接に関連しているため、管理や点検等について指定管理者に行ってもらうことを検討しています。

この場合の対象範囲や費用負担の在り方等について、お考えをお聞かせください。

7．サウンディングの実施方法

(1) 対象者

本施設等の管理運営（指定管理者制度）への参画に関心を有する法人その他の団体（単独又は複数法人によるグループでの参加も可）とします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

・地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者

・本市の指名停止措置を受けている者

・会社更生法又は民事再生法に基づく手続開始の申立てがされている者

・国税又は地方税の滞納がある者

・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団又はこれと密接な関係を有する者

・その他市が参加者として適当でないと認める者

(2) 対話項目（想定質問一覧）

当日は事前提出いただく「様式２　ヒアリングシート（質問票）」に基づき、以下の項目について対話を行います。詳細は別紙「様式２」を参照してください。

・施設及び駐車場の管理運営及び参入意欲・事業形態について

・利用料金制度・駐車場運営について（６．(1)参照）

・納付金の考え方について（６．(2)参照）

・リスク分担の考え方について（６．(3)参照）

・湖西市及び関係団体との連携について（６．(4)参照）

・自主事業について（６．(5)参照）

・海水浴場及び周辺県施設の管理・点検について（６．(6)参照）

・募集要項・応募資格・審査基準等に関する意見

・その他、本市への要望・提案

(3) 実施方法

・現地見学会：希望者を対象に開催（任意参加）

　現地見学会への参加を希望する場合は、「様式４　現地見学会参加申込書」に必要事項を記入のうえ、電子メールの件名を【現地見学可参加申込】として、下記問合せ先まで令和８年 10 月 13 日までに提出してください。

・個別対話：１グループあたり 30 分～60 分程度、非公開（対面又はオンライン）

・書面での参加も可（遠方等やむを得ない事情がある場合）

８．スケジュール（予定）

項目	時期
本要領の公表	令和８年 10 月１日
現地見学会（任意）	令和８年 10 月 14 日

質問受付期間	令和 8 年 10 月 1 日～10 月 31 日
質問への回答	令和 8 年 10 月 1 日から（随時公表）
サウンディング参加申込受付期間	令和 8 年 10 月 1 日～10 月 31 日
個別対話の実施	令和 8 年 11 月 10 日～12 月 15 日
実施結果の概要公表	令和 9 年 1 月（予定）

9．参加申込み及び質問の手続

(1) 質問の受付

本要領及び対象施設に関するご質問は、「様式３　質問書」に記入のうえ、電子メールにて下記問合せ先まで提出してください。回答は原則として市ホームページ上で公表します（質問者名は伏せます）。なお、現地見学会での質問は受付いたしません。

(2) 参加申込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、「様式１　エントリーシート」及び「様式２　ヒアリングシート（質問票）」に必要事項を記入のうえ、電子メールの件名を【サウンディング参加申込】として、下記問合せ先まで提出してください。

(3) 日時等の連絡・結果の取扱い

参加申込みをいただいたグループへ、個別に実施日時・場所（又はオンライン接続方法）を電子メールにて連絡します。対話終了後、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケートへのご協力をお願いする場合があります。実施結果は概要を公表しますが、参加事業者名及び提案内容のうちノウハウに関わる部分は非公表とし、公表前に内容を参加事業者に確認します。

10．留意事項

- 本サウンディングへの参加の有無及びその内容は、今後実施する指定管理者の募集・選定における評価の対象とはしません。
- 参加に要する費用（交通費、資料作成費等）は、参加事業者の負担とします。
- 提出書類の著作権は提出者に帰属しますが、書類は返却しません。本調査の結果公表及び今後の事業検討以外の目的には使用しません。
- 対話内容に含まれる事業者固有のノウハウ・アイデアの取扱いには十分配慮します。

・対象施設の整備内容、指定管理者募集条件（募集時期、指定期間、利用料金制度の詳細、納付金の水準等）は、本サウンディングの結果を踏まえて確定するものであり、現時点で確定しているものではありません。

・本サウンディングの実施をもって、指定管理者の公募を約束するものではありません。

11. 参考資料

【資料１】対象施設概要図・位置図

【資料２】現行の管理運営状況（施設利用者数、駐車場利用台数、使用料収入、管理運営費、修繕実績、職員配置・勤務体制、観光交流事業実施状況）

12. 問い合わせ・申込み先

担当部課：湖西市産業部文化観光課

住　　所：〒４３１－０４９２　湖西市吉美３２６８番地

電　　話：０５３－５７６－１２３０　ＦＡＸ：０５３－５７６－４８７６

E-mail　：kankou@city.kosai.lg.jp

様式１　サウンディング参加申込書（エントリーシート）

提出日	令和　年　月　日
法人名（グループ名）	
所在地	
代表者職氏名	
担当者（部署・氏名）	
連絡先（電話）	
連絡先（E-mail）	
グループ参加の有無	有（構成員：　　）／無
参加希望方法	対面／オンライン／書面のみ

様式２　ヒアリングシート（質問票）

※ 各項目とも、可能な範囲でご記入ください。記載が難しい項目は空欄で構いません。当日の対話は、本シートの内容を基に進めます。

１　貴社（グループ）の概要・参入意向

① 施設及び駐車場の管理運営（指定管理者制度）への参入意欲

□積極的に参加を検討する　□条件が整えば参加を検討する　□現時点では判断できない

□参加は困難である

【理由・必要な条件】

② 想定する事業形態（単独／共同企業体等）

③ 類似施設（観光交流施設、道の駅、公共施設×駐車場等）における管理運営実績

施設・事業名	所在地	業務内容	実施期間

２　利用料金制度・駐車場運営について

① 減免規定を活用する場面や運用上望ましい基準

② 駐車場料金以外の収益確保策（広告看板設置、EV 充電設備、キャッシュレス決済導入等）

③ 繁忙期・閑散期における混雑対策を通じた収益機会確保

④ 現行料金体系における事業の成立性・参入意欲への影響

⑤ 料金水準や減免規定運用、開館時間及び休館日における課題

3　納付金のあり方について

① 納付金の算定方法として望ましいと考える方式とその理由

□固定額方式　□売上連動方式　□利益連動方式　□最低納付金＋追加利益還元方式

□納付金額提案方式　□その他

【理由・その他の内容】

② 売上・利益連動方式を採る場合の算定基礎

項目	算定対象に含める	算定対象から除外	意見
指定管理業務収入（駐車場、施設利用）	□	□	
自主事業収入（物販・飲食、広告等）	□	□	
人件費	□	□	
修繕費	□	□	
設備投資費	□	□	

③ 妥当な料率水準

方式	記入欄
固定額方式	年間納付可能額：概ね　　千円
売上連動方式	対象売上高の　　%程度
利益連動方式	基準利益　　千円、超過部分の　　%程度
最低納付金＋追加利益還元方式	最低納付金：年間概ね　　千円 追加納付：基準利益　　千円を超える部分の　　%程度

4　リスク分担の考え方について

想定リスク	質問	意見
来場者数・駐車場利用者数の変動（天候、経済情勢等の通常の需要変動）	収益減少を指定管理者の経営努力の範囲とすることについて	
大規模自然災害・感染症拡大等の不可抗力による収益急減	市に期待する対応（納付金減免や休業補償等）	

施設・設備の経年劣化に伴う大規模修繕・更新	市と指定管理者の負担区分として望ましい線引き（金額等）	
物価変動・最低賃金上昇等による人件費・光熱費の増加	市に期待する対応（料金改定等）	
自主事業（テーマ設定型事業を含む）の不振・赤字	指定管理者が負担する考え方への意見	
第三者への損害賠償（施設・駐車場の管理瑕疵に起因するもの）	事故・損害発生時の対応体制について準備可能な内容	
災害時の避難所開設・帰宅困難者対応等に伴う臨時的な業務負担	臨時的な業務が発生した場合に許容できる対応範囲	
法令改正（条例改正、税制改正等）による収支への影響	市に期待する対応（納付金等見直し）	

5　市及び関係団体との連携について

連携団体	**連携方法とその内容**
湖西市	
浜松・浜名湖ツーリズムビューロー	
湖西・新居観光協会	
地元漁業者	
その他	

6　自主事業について（テーマ設定型の提案）

①　市が推奨する自主事業の実現性

自主事業	**想定する事業内容**	**実現可能性** （〇・△・×）	**意見**
地域産品・特産品を提供する飲食・販売事業			

体験観光のためのサービスやプログラム実施			

② 推奨テーマの妥当性

③ 独自テーマの提案

事業内容	年間回数	収支見込	地域との連携

7　海水浴場及び周辺県施設の管理・点検について

① 一体管理が妥当（可能）であると考えられる範囲

□新居弁天海水浴場　□魚釣桟橋　□防潮堤　□津波避難施設（命山）

□駐車場内トイレ　□魚釣公園内トイレ　□護岸フェンス

② 一体管理とする場合の形態・費用負担

手法・考え方	意見等
【指定管理業務に関連業務として組み入れ】 ・関連性や一体性を踏まえて関連業務とする ・納付金算定において関連業務も費用計上	
【別途委託】 ・選定された指定管理者に別途委託 ・委託費は市が積算 ・委託費分は納付金に上乗せ	
【その他】 ・考えられる手法があればご提案ください	

8　募集条件・その他について

① 指定管理期間として望ましいと考える年数、その理由

□３年間　□５年間　□７年間　□１０年間　□その他

【理由】

② 応募資格・審査基準として重視すべき事項についての意見

【意見】

③ その他、市への要望、施設整備・運営に関する提案・課題認識

【要望等】

様式３　質問書

No.	質問事項	回答（市記入欄）
1		
2		
3		

様式 4　現地見学会参加申込書

提出日	令和　年　月　日
法人名（グループ名）	
所在地	
代表者職氏名	
担当者（部署・氏名）	
連絡先（電話）	
連絡先（E-mail）	
グループ参加の有無	有（構成員：　　）／無