

静岡県湖西市

『新居弁天観光地域の利活用事業に関する提案募集』

実施要領



写真提供：静岡県

湖西市では、新居弁天観光地域(わんぱくランド跡地・熱帯植物園・海浜公園の一部を指す。以下「対象地域」という。)の活性化に向け、都市公園内の施設の再整備を検討しています。民間活力を導入した新たな施設運営に向けて、これからの観光需要を考慮した施設整備計画や、効率的な管理・運営手法のアイデアを広く募集するためサウンディング型市場調査を実施します。

令和3年6月

湖西市産業部文化観光課

1 調査の名称と目的

名 称	「新居弁天観光地域の利活用事業に関する提案募集」
目 的	湖西市では、民間活力の導入によって、対象地域の魅力を活かした公園施設の整備を考えています。事業者公募に先立ち、事業者が参加しやすい公募内容の設定や、官民の役割分担等の条件整理に役立てることを目的に、民間の自由な発想に基づく幅広いアイデア、さらに募集条件についての意向や対象地域の評価・期待などについて幅広くご意見を伺うため、サウンディング型市場調査を実施します。

2 事業の背景等

(1)背景

対象地域は、浜名湖と太平洋が繋がる今切口に位置し、新居弁天海水浴場・海釣公園・今切体験の里海湖館といった県内有数の観光施設とともに、観光振興だけでなく市民の憩いの場として賑わいを創出してきました。

長く地域に愛されてきた当該地域ですが、近年では観光客や観光事業者も減少傾向にあり、また、地域内にある観光施設の一部では、老朽化によって安全な運営が難しくなるものも見受けられるようになりました。

こうした中、本市では対象地域を市内の観光振興を図るうえで最も重要なエリアと位置づけ、観光産業が持続的に発展することで、地域の活性化が図られるよう、本調査を実施することとしました。

(2)対象地域の概要

浜名湖は、湖内及びその周辺地域に魅力ある観光資源が多く点在しています。この観光資源を活用し、観光客が滞在・周遊できる魅力的な観光地域づくりを促進するため、本市は浜松市とともに『浜名湖観光圏』として2014年に国土交通大臣から認定を受けています。また、対象地域を含む新居弁天周辺地域は、令和3年7月に国土交通省によって『みなとオアシス』に登録されることから、今後は表浜名湖の賑わいの拠点、舟運による海上交通の拠点としても期待されているところです。

本市では、浜名湖観光圏事業のコンセプトと整合を図りつつ、当該地域の持つ魅力を十分に引き出すことが重要であると考え、地域の観光資源と浜名湖観光の魅力の発信を行い、観光誘客の促進を図るとともに、この利活用事業によって“訪れる地域づくり”と同時に“地元住民に愛される観光地域づくり”も同時に目指していきたいと考えています。

(3)目指す姿

対象地域の利活用に向けた整備は、民間資本による一体的な整備運営を基本とします。民間事業者の自由な発想や施設運営のノウハウを活かし、現在の観光需要に合ったサービスを提供することにより、施設の有効活用を図りたいと考えています。また、観光誘客の促進だけを目指した事業展開・公園の開発を行うのではなく、地域と融合し、地域住民に長く愛される憩いの場としての機能も併せて持たせていきたいと考えています。

(4)本市の都市計画等に基づき再整備に期待すること

①自然環境や自然景観の保全

対象地域は、良好な自然環境を有しています。その貴重な資源を今後も保全しつつ、自然環境を観光資源として有効に活用し、自然と共生する賑わいづくりを期待します。

②対象地域周辺の魅力向上

対象地域周辺には、釣りやマリンスポーツを目的に多くの方が訪れています。現在の利用者層の満足度を向上させるとともに、休憩機能や遊び環境等、新たな楽しみ方の提供によりさらに魅力を向上させ、広い世代の人々の新たな交流促進に繋がることを期待します。

③地域全体の活性化

地域との連携によって、地域コミュニティ・地域活力の維持に繋がる事業を期待します。

3 対象地域の情報

【対象地域平面図】



※ 新居弁天海浜公園駐車場は、現在行われている防潮堤工事竣工後に県と市による協議を進め、天端等の今後の利活用について可能性を探っていきます。

【対象地域一覧】

図面No.	施設名称	敷地面積	年間利用者	その他
①	新居弁天 わんぱくランド	約 11,800 m ²	22,789 人 (R1 実績)	令和 3 年度に解体・撤去工事予定。 温泉取水設備は残す方針。
②	新居弁天 熱帯植物園	約 11,600 m ²	—	東側一部国有地。対象地域内東側に 文学碑・タカボタ地蔵・社あり。
③	新居弁天 海浜公園	約 5,400 m ²	—	砂浜は対象除外。対象地域内に監視 塔・トイレ・更衣室あり。
④ 参考	新居弁天 海浜公園駐車場	約 29,200 m ²	—	現在、津波対策防潮堤建設工事（全 面埋立）を実施中。

※ 監視塔・トイレ・更衣室ならびに文学碑・タカボタ地蔵・社の今後の取り扱いについては、市と運営事業者との協議により決定する予定です。

【対象地域管理業務 及び 経費一覧】

図面No.	施設名称	管理業務名	年間予想経費
①	新居弁天わんぱくランド	温泉(冷泉)汲上ポンプ定期点検業務	92,400円
		電気設備保安管理業務	77,000円
		松喰い虫防除業務 (わんぱくランド、熱帯植物園、海浜公園 の計)	506,000円
②	新居弁天熱帯植物園	清掃業務 (熱帯植物園、海浜公園 の計)	1,778,000円
		植栽管理業務 (熱帯植物園、海浜公園 の計)	580,800円
③	新居弁天海浜公園	海水浴場清掃業務	536,000円
		海水浴場トイレ清掃業務	557,000円
		海水浴場トイレ浄化槽保守点検業務	311,000円
		海水浴場トイレ浄化槽法定検査	15,000円
		海水浴場トイレ浄化槽汚泥抜き取り業務	660,000円
		海水浴場監視・案内業務	356,000円
		海水浴場アマモ処理業務	184,800円
		海水浴場開設時整地業務	500,000円
計			6,154,000円

※ 業務の役割分担については、市と運営事業者との協議により業務担当を決定する予定です。
年間予想経費額はR2年度湖西市観光交流課予算を元に算出しています。

【対象地域周辺施設】

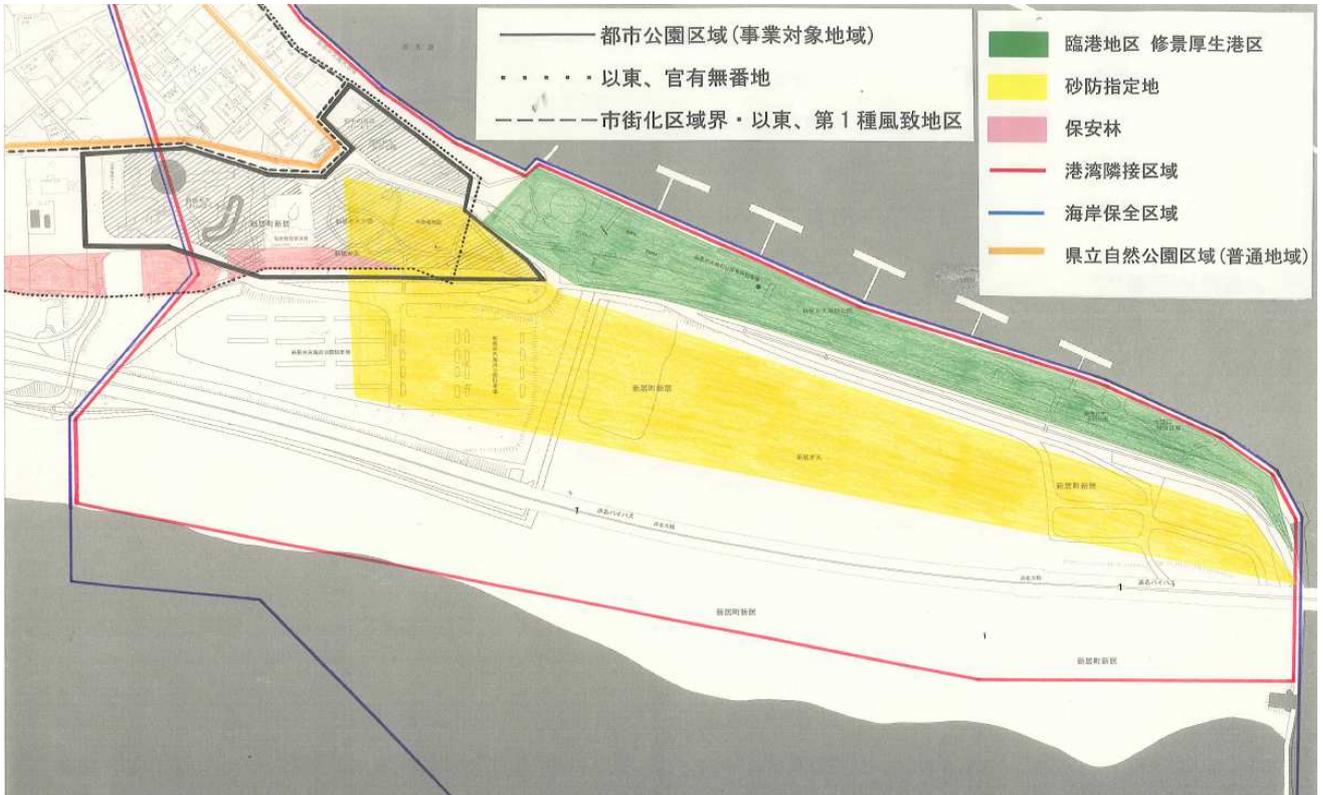
本利活用事業では、対象地域周辺にある他の観光施設等との一体的な活性化も目指していきます。



4 法規制について

今回の調査では、区域内の下記法規制に準ずることを前提として、再整備・利活用方法の検討をしていただきます。

【対象地域周辺法規制図】



都市公園条例対象区域面積 43,348 m² (——— 線枠内)、砂防指定地面積 約 93,970 m² (■■■ 部分)

※ 本調査の対象地域は斜線部分です。

【対象地域法規制一覧】

図面 No.	施設名称	法規制等の種類							
		市街化 調整区域	都市公園 区域	第一種 風致地区	県立自然 公園区域 (普通地域)	海岸 保全区域	保安林	砂防 指定地	港湾 隣接区域
①	新居弁天 わんぱくランド	○	○	○	○	○ 半面	○ 一部		○ 半面
②	新居弁天 熱帯植物園	○	○	○	○	○	○ 一部	○ 2/3	○
③	新居弁天 海浜公園	○	○	○	○	○			○
④ 参考	新居弁天 海浜公園駐車場	○		○	○	○		○ 半面	○

※ 表中の○印は、対象施設それぞれにかかる法規制となります。

※ 法規制の範囲内で、市と運営事業者との協議により開発・運営をしていただく予定です。

【法規制の主な内容】

法規制等の名称	主 な 内 容																											
<p>都市公園</p>	<p>【都市公園の名称】 新居弁天公園</p> <p>設置可能な施設や建蔽率について制限あり。</p> <p>建蔽率のイメージ</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">施設毎の特例</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">↑</div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">最大34% (実質32%)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">最大24% (実質22%)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">仮設公園施設 +2%</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 休養施設、教養施設で ・文化財保護法に基づき指定された建築物(2004年) ・景観法に基づき指定された建築物(2004年) ・地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づき指定された建築物(2008年) +20% </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> ・休養施設、運動施設、教養施設、県立自然公園の施設、災害応急対策に必要な施設(2004年) ・公募対象公園施設(上記以外の施設 2017年) +10% </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">屋根付広場、高い開放性を有する建築物等 +10%</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">公園施設として設けられる全ての建築物 建蔽率2%</div> </div> </div>																											
<p>第一種風致地区</p>	<p>地区内の開発については以下の基準を守り、市への届出を行うこと。</p> <p>建築物新築等の場合</p> <p>表 1</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>高さ</th> <th>建蔽率</th> <th>道路からの 後退距離</th> <th>隣地からの 後退距離</th> <th>建築物の接 する高低差</th> <th>緑地率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8m以下</td> <td>20%以下</td> <td>3m以上</td> <td>1.5m以上</td> <td>6m以下</td> <td>50%以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>表 2</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">建築物 の幅</th> <th rowspan="2">建築物間 の距離</th> <th rowspan="2">形質変更率 (0.5ha 以上)</th> <th colspan="3">緑地帯の幅</th> </tr> <tr> <th>0.1ha 以上 0.3ha 未満</th> <th>0.3ha 以上 0.5ha 未満</th> <th>0.5ha 以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50m以内</td> <td>高い方の 建築物の 高さ以上</td> <td>60%以下</td> <td>4m以上</td> <td>7m以上</td> <td>10m以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1)表1の基準を遵守。敷地面積0.1ha以上の場合、表2も併せて遵守すること。</p> <p>(2)現況地形・樹木をできるだけ保全する計画であること。</p> <p>(3)樹木の配置・樹種は、建築物を囲うように配置すること。</p> <p>(4)将来、建築物等が概ね覆い隠される程度の計画であること。</p> <p>(5)行為地の道路境（出入口は除く）は原則、生垣とすること。</p> <p>工作物の新築等</p> <p>(1)高さが1.5mを超える場合、市への許可申請が必要となる。</p> <p>(2)高さは必要最小限にし、かつ表1の限度を超えないものであること。</p> <p>(3)色彩は明度・彩度の高い目立つ色を避け、周囲と調和した色調であること。</p> <p>(4)風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われること。</p> <p>木材の伐採</p> <p>(1)当該土地及び周辺の土地の風致と調和すること。</p> <p>(2)必要最小限の伐採であること。</p>	高さ	建蔽率	道路からの 後退距離	隣地からの 後退距離	建築物の接 する高低差	緑地率	8m以下	20%以下	3m以上	1.5m以上	6m以下	50%以上	建築物 の幅	建築物間 の距離	形質変更率 (0.5ha 以上)	緑地帯の幅			0.1ha 以上 0.3ha 未満	0.3ha 以上 0.5ha 未満	0.5ha 以上	50m以内	高い方の 建築物の 高さ以上	60%以下	4m以上	7m以上	10m以上
高さ	建蔽率	道路からの 後退距離	隣地からの 後退距離	建築物の接 する高低差	緑地率																							
8m以下	20%以下	3m以上	1.5m以上	6m以下	50%以上																							
建築物 の幅	建築物間 の距離	形質変更率 (0.5ha 以上)	緑地帯の幅																									
			0.1ha 以上 0.3ha 未満	0.3ha 以上 0.5ha 未満	0.5ha 以上																							
50m以内	高い方の 建築物の 高さ以上	60%以下	4m以上	7m以上	10m以上																							

<p>県立自然公園区域 (普通地域)</p>	<p>以下の場合、市への届出が必要となる。</p> <p>(1)一定規模を超える工作物の新・改・増築。(以下)</p> <table border="1" data-bbox="470 212 1473 510"> <tr> <td>建築物</td> <td>高さ 13m又は延べ面積 1,000 m²</td> </tr> <tr> <td>送水管</td> <td>長さ 70m</td> </tr> <tr> <td>鉄塔</td> <td>高さ 30m</td> </tr> <tr> <td>索道</td> <td>傾斜亘長 600m又は起点と終点との高低差 200m</td> </tr> <tr> <td>別荘地の用に供する道路</td> <td>幅員 2m</td> </tr> <tr> <td>遊戯施設(建築物を除く)</td> <td>高さ 13m又は水平投影面積 1,000 m²</td> </tr> </table> <p>(2)特別地域内の河川・湖沼などの水位・水量に増減を及ぼす行為。</p> <p>(3)広告物などの掲出・設置・表示。</p> <p>(4)水面の埋立・干拓。</p> <p>(5)鉱物の掘採・土石の採取。</p> <p>(6)土地の形状変更。</p>	建築物	高さ 13m又は延べ面積 1,000 m ²	送水管	長さ 70m	鉄塔	高さ 30m	索道	傾斜亘長 600m又は起点と終点との高低差 200m	別荘地の用に供する道路	幅員 2m	遊戯施設(建築物を除く)	高さ 13m又は水平投影面積 1,000 m ²
建築物	高さ 13m又は延べ面積 1,000 m ²												
送水管	長さ 70m												
鉄塔	高さ 30m												
索道	傾斜亘長 600m又は起点と終点との高低差 200m												
別荘地の用に供する道路	幅員 2m												
遊戯施設(建築物を除く)	高さ 13m又は水平投影面積 1,000 m ²												
<p>海岸保全区域</p>	<p>以下の場合、海岸管理者(県知事)の許可が必要となる。</p> <p>※海岸管理者の許可は「特許使用(特別使用)」の許可であり、特定人に特定の排他的利用を認めるものである。</p> <p>(1)海岸保全施設以外の施設又は工作物を設置し、保全区域を占有使用する場合。</p> <p>(2)土石の採取・土地の掘削・盛土・切土・海岸保全施設以外の施設等の新設及び改築などの一定の行為をしようとする場合。→ ゴルフ場・海水浴更衣所・自販機・簡易なレストラン・売店等。</p>												
<p>保安林</p>	<p>以下の場合、県知事の許可が必要となる。</p> <p>(1)立木の伐採。</p> <p>(2)土地の形質の変更。</p> <p>※伐採の方法は指定施業要件に適合し、かつ指定施業要件に定める伐採の限度を超えないこと。また、伐採跡地には指定施業要件に従って植栽をしなければならない。(指定施業要件：保安林の指定目的を達成するため、個々の保安林の立地条件に応じて、立木の伐採方法及び限度、並びに伐採後に必要となる植栽の方法、期間及び樹種が定められる。)</p>												
<p>砂防指定地</p>	<p>以下の場合、海岸管理者(県知事)の許可が必要となる。(砂防法・静岡県砂防指定地管理条例)</p> <p>(1)施設・工作物(家屋を含む)の新築・改築・移転または除去。</p> <p>(2)竹木の伐採または滑り降ろしもしくは地引による運搬。</p> <p>(3)土地の掘削・開墾・盛土その他土地の形状を変更する行為。</p> <p>(4)土石または砂礫の採取・集積または投棄。</p> <p>(5)鉱物の採掘・集積または投棄。</p> <p>(6)芝草の掘採り。</p> <p>(7)火入れ。</p>												
<p>港湾隣接区域</p>	<p>以下の場合、港湾管理者(県知事)の許可が必要となる。</p> <p>水際線から 20m以内の地域での載荷重量が 1 m²当たり 0.5 t 超える構築物の建設。</p>												

5 提案募集について

(1) 提案募集の対象者

法人又は共同事業体であれば、どなたでも提案可能です。ただし、次のいずれかに該当する場合は、本調査の対象者として認めないこととします。

◇地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する法人。

◇暴力団による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第1項第2号に指定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団若しくは暴力団員等とかわりのある法人。

(2) 提案方法

以下の方法で提案書を作成し提出してください。

◇様式は任意とします。A4縦又はA3横で作成してください。見出しをつけるなど、記載箇所が分かりやすいようにしてください。

◇おおむね次の内容を記載してください。なお、すべての項目について記載を求めるものではありません。

① 提案者の概要

（住所、団体名、代表者職・氏名、電話番号及びFAX番号、メールアドレス、グループに含まれる企業名、担当者名等）

② 事業方式

（例：PFI・Park-PFI等 複数の事業方式の併用も可能）

③ 活用形態

（サービスの種類・価格、ターゲット、施設管理及び運営の概要、リスク分担等）

④ 活用範囲・面積

（例：全面、わんぱくランド跡地のみ等）

⑤ 施設等のイメージ図

⑥ 事業期間

（設計を含めた整備期間、整備期間を含めた全体の事業期間等）

⑦ 整備費用と維持管理費用の官民負担割合、役割分担

⑧ 2(4)に記載の「再整備に期待すること」に関する意見

⑨ 対象地域に対する事業者から見た地域の活性化に関する視点や対象地域の課題とその解決方法

⑩ 対象地域で行う観光事業が市内全域に一体的に繋がるアイデア

⑪ 事業者が行うことができる周辺地域への貢献

⑫ 公募に対する要望等

(3) 留意事項

◎事業予定地の整備・運営だけでなく、地域全体の活性化及び市の観光振興に資する運営であることを原則とします。

◎対象地域は都市公園であり、その区域内は一般公衆の自由な利用に供されるべき公共施設とされています。本調査では、この都市公園の機能を損なうことなく、公園利用者の利便の向上を図るとともに、着実かつ安定的な事業の実施をもって公共の利益の増進となるよう留意していただきます。

- ◎都市公園区域内における再整備であるため、新たに設置する施設は、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第2項に基づく公園施設（下図参照）をご提案ください。
- ◎対象地域の都市公園面積は43,348㎡、既存建築物の建築面積は844.23㎡であり、現在の建蔽率は1.95%となります。新たに建設できる建築物の面積は、施設の種類や事業方式により異なります。
- ◎市へ提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。
- ◎提案募集に要する交通費、資料作成費等の費用は、提案される民間事業者の負担とさせていただきます。
- ◎提案募集への参加実績は、事業実施にあたり改めて実施する事業者公募の際の応募条件又は評価対象になるものではありません。提案いただいた事業を実施する場合でも、提案者による事業実施を確約するものではなく、改めて事業者公募を行います。

【都市公園の効用を全うするため都市公園に設置できる公園施設】

分類	園路 広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の 施設
公園 施設 の 種 類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 生垣 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石 その他 これらに 類するもの	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック 場 キャンプ場 その他 これらに 類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジ ム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚釣り場 メリーゴーラ ンド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他 これらに 類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケット場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康 運動施設 リハビリテーシ ョン用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他 これらに 類するもの	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁 殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体気象観測施 設 体験学習施設 記念碑 その他 これらに 類するもの	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施 設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他 これらに 類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設 その他 これらに 類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 ※耐震性貯水 槽 ※放送施設 ※情報通信施 設 ※ヘリポート ※係留施設 ※発電施設 ※延焼防止の ための散水 施設 ※は省令で 定めている 施設

※ 休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設は、上記以外の施設でも市の条例で追加可能。

(4) 質問事項について

実施要領等に対する質問は、別紙1「質問書」によりメールでのみ受け付けます。

メールの件名は【実施要領等に関する質問】としてください。

共同事業体として提案を行う場合には、代表者に取りまとめて質問してください。なお、質問事項及び回答内容は公平性の観点から市のウェブサイトに掲載します。質問者の名称は公表しません。

(5) 提案募集の流れ(予定)

実施日	内 容
令和3年6月22日(火)	①『新居弁天観光地域の利活用事業に関する提案募集について』公表 (市ウェブサイト掲載)
6月30日(水)	②現地説明会の開催
～7月6日(火)	③ヒアリングの参加受付(事業者によるエントリーシート提出)
7月9日(金)	④ヒアリングの実施日時及び場所の連絡
7月12日(月) ～7月21日(水)	⑤ヒアリングの実施
7月30日(金)	⑥結果の概要公表(市ウェブサイト掲載)

①利活用に係る提案募集実施について公表

実施要領を市ウェブサイトで公表し、民間事業者から活用に係る提案を募集します。

②現地説明会の開催

提案募集を検討する民間事業者向けに現地説明会を実施します。

参加を希望される場合は、別紙2「現地説明会申込書」をメールにてご提出ください。

日 時：令和3年6月30日(水) 午後2時00分～3時30分

集合場所：湖西市新居町新居（新居弁天）今切体験の里『海湖館』体験室

※ 事前説明をした後、徒歩にて現地見学会を行います。

申込期限：令和3年6月28日(月)

③ヒアリングの参加受付

参加を希望される場合は、別紙3「エントリーシート」をメールにてご提出ください。

提出期限：令和3年7月6日(火)

ヒアリングは、令和3年7月12日(月)から7月21日(水)で、いずれの日も午前9時から午後3時の間に行います。実施期間内の希望日は第3希望まで必ず記入してください。

④ヒアリングの実施日時及び場所の連絡

ヒアリングはアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

エントリーシートをもとに調整のうえ、実施日時及び場所をメールにてご連絡いたします。

都合により、希望日に添えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

⑤ヒアリングの実施

参加申込のあった民間事業者から、1グループ30分を目安に提案内容の説明をしていただきます。提案書をご持参ください。必要部数は、実施日時と併せてご連絡します。

⑥結果の概要公表

透明性の観点からご提案いただいた概要について、市のウェブサイトで公表します。公表に当たっては、提案事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、掲出できる情報について事前に協議を行ったうえで公表するものとします。

6 連絡先

湖西市 産業部 文化観光課 観光係

【担当】松山・稲垣・袴田

【mail】kankou@city.kosai.lg.jp

【住所】静岡県湖西市吉美 3268 番地

【TEL】053-576-1230