

建設常任委員会 所管事務報告
資 料
令和7年3月7日

鳴尾浜臨海公園南地区再整備事業に関する
サウンディング型市場調査の状況について

土木局 公園緑化部 公園緑地課（公園整備担当）

1. はじめに

臨海公園南地区の民間活力を導入した再整備の可能性について、昨年11月以降、サウンディングによる市場調査を行い、調査に参加した22の事業者と個別対話を実施して、事業に対する意見を聴取しました。

個別対話では、全ての事業者から単独での参加ではなくグループを組んで参加することを望む声が寄せられ、市に対して、コンソーシアムや目的会社の設立などのグループ（以下、「共同体」と言う。）の組成に対する支援を求める意見が出されました。

また、複数の事業者から、パークPFIによる公募対象公園施設（飲食店や売店など）の整備について、様々な意見が寄せられました。

2. 経過

実施要領の公表 令和6年11月 1日（金）

調査の実施 令和6年12月13日（金）～20日（金）

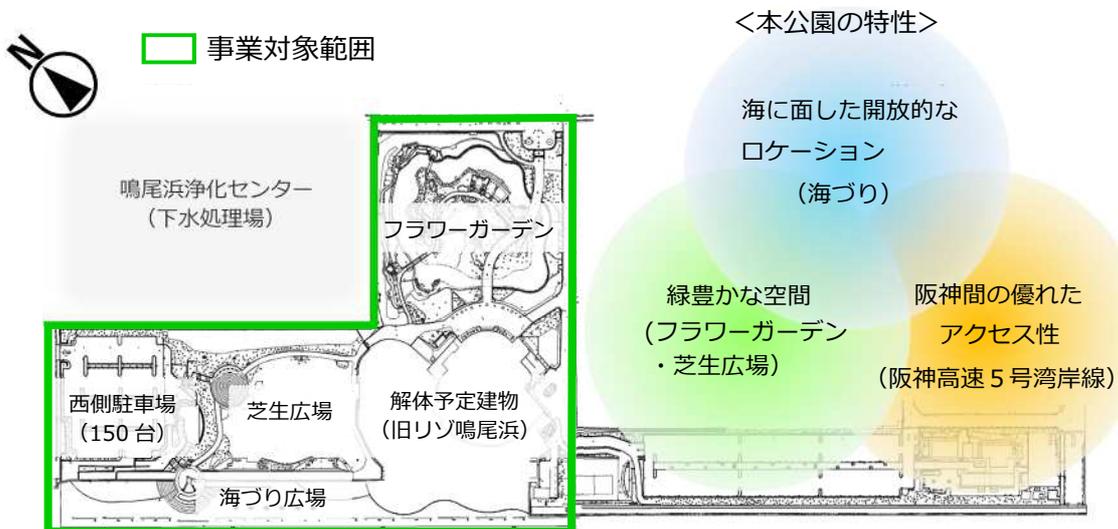
3. 参加事業者

22事業者（建設業、不動産業、製造業、サービス業、小売業、非営利法人）

業種	事業者数
建設業	5
不動産業	3
製造業	1
サービス業	11
小売業	1
非営利法人	1
合計	22

4. 本事業について

(1) 事業の基本理念と対象範囲



再整備の方向性

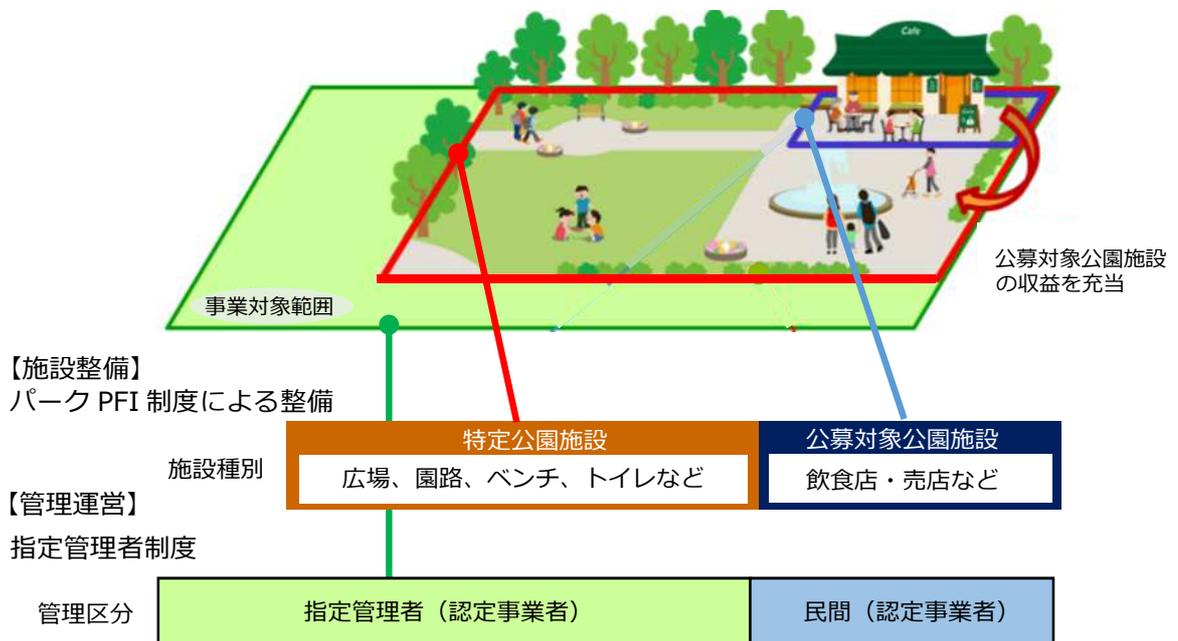
- ・ 民間のノウハウを活用し、鳴尾地区のにぎわいづくり、交流人口増加をめざす。
- ・ 芝生広場や海づくり広場といった既存のアクティビティ施設を効果的に活用する。
- ・ 臨海部の体験レジャー・健康増進の拠点とする。

▼ これらを踏まえて

基本コンセプト

「海とみどりの調和、海辺で楽しむレクリエーション」とする。

(2) 本事業のイメージ



5. 参加事業者からの意見の概要

① 応募形態について

- ・ 全ての事業者が、自らの得意な分野を活かしつつ共同体による参加を想定しており、市に対して、共同体の組成についての支援を希望する意見が出されました。
- ・ 具体的には、共同体による参加を検討するために、市に対して今回のサウンディング調査に参加した事業者に関する情報の提供を求める意見などが寄せられました。

② 事業公募時の条件について

- ・ 事例の少ない案件を実績として求めるなど、必要以上に参加資格の条件を縛りすぎることは避けてほしいとの意見がありました。
- ・ 規模が大きく長期にわたるため、事業の安定性を考慮した実績や財務状況などを重視した条件を設けてほしいとの意見がありました。

③ パーク PFI の協定期間中（最大 20 年）における各制度の更新について

■公募対象公園施設（パーク PFI による飲食店・売店などの運営）

- ・金融機関からの融資・返済や事業収支を考慮すると、10～20年の間で更新することが望ましいとの意見がありました。
- ・時代の流れによってニーズが変化するため、テナントなどの出店は変更可能となるような契約形態にしてほしいとの意見がありました。

■指定管理者制度

- ・指定管理料は、人件費や物価の変動により当初の指定管理料では維持管理・運営費が賸えなくなる可能性があることや利用ニーズの変動などが考えられるため、5～10年の期間で見直し、更新することが望ましいとの意見がありました。

④ パーク PFI と指定管理者制度の各事業範囲における区域設定の必要性について

- ・各事業の範囲は、自由に事業者提案をすることで、創造性や工夫を凝らした提案が可能となるとの意見がありました。
- ・運営面では、指定管理者制度の業務範囲が明確でないと維持管理・運営費が算出できず、適切な指定管理料が判断できない。また、受託後に事業者が想定していない業務内容や指定管理の範囲が生じた場合、事業者のリスク負担が大きくなるため、ある程度、市の求める事業範囲や内容を設定することが望ましいとの意見がありました。

⑤ 活用・運営方法について

公募対象公園施設（収益施設）		特定公園施設	
提案	事業者数	提案	事業者数
カフェ・レストラン	9	芝生広場	4
売店・レンタル	5	ドッグラン	3
BBQ	3	遊具広場	3
その他	3	スポーツ広場	2

※公募対象公園施設：市の歳入となる使用料は、154円/㎡・月が基準。

西宮市都市公園条例第11条及び西宮市都市公園条例施行規則第10条第1項第2号による。

■公募対象公園施設（収益施設）について

- ・カフェ・レストランの飲食店や、売店・用具レンタルなどの提案がありました。
- ・飲食店や小売店の活用範囲は、旧リゾ鳴尾浜跡地や芝生広場を希望するとの意見がありました。

■特定公園施設についての提案事例

- ・既存の芝生広場を拡張した多目的広場の整備。
- ・ドッグランや遊具広場の整備。
- ・スポーツ広場（アーバンスポーツ）の整備。
- ・バーベキューやイベント広場としての活用。

■その他の意見

- ・フラワーガーデンや駐車場、芝生広場 においては、既存の物を活かして活用したい。
- ・市民の人の憩いの場、新たな出会いの場を創出する場所となることが望ましい。
- ・課題として、駐車場の駐車台数が少ない。

6. 調査結果のまとめ

今回のサウンディング調査の結果、パーク PFI 制度を活用した事業実施の可能性を高めるためには、参加事業者が求める共同体の組成について、市としての支援が必要であることが分かりました。

また、事業者からは飲食店や小売店の運営、ドッグランやスポーツ施設の整備を通じて既存施設の発展的な活用を図り、新たな賑わいと交流の創出に配慮した提案が寄せられました。

一方、現時点においては、旧リゾ鳴尾浜のような大規模な集客施設の建設および運営に関する提案や、公募対象公園施設の収益で旧リゾ鳴尾浜跡地の全体（1.3ha）を整備できるような提案はありませんでした。

市では、これらの調査結果を踏まえ、本公園再整備の基本コンセプト「海とみどりの調和、海辺で楽しむレクリエーション」を反映できるよう、公募条件の整理を行うなど、以下の事業スケジュールにより検討を進めてまいります。

7. 今後のスケジュール（案）

項 目	日 程
所管事務報告（次回）	令和7年6月～7月
提案募集期間	令和7年8月下旬～12月
事業者選定・協定締結	令和8年3月末