

## 鳴尾浜臨海公園南地区民間活力導入可能性に関する市場調査の結果概要

本市では、昨年 11 月末で閉館した「リゾ鳴尾浜」の土地・建物に関する利活用の可能性をはじめ、周辺園地を含めた公園の利活用、民間事業者の皆様から、市場性や利活用の可能性、関心度等を伺い、今後のリゾ鳴尾浜及び鳴尾浜臨海公園南地区全体のあり方検討を進めております。

令和 3 年 8 月 10 日～25 日に実施した鳴尾浜臨海公園南地区民間活力導入可能性に関する市場調査の結果概要を公表いたします。

### 1 調査結果

#### (1) 調査期間

現地内覧：令和 3 年 8 月 10 日から令和 3 年 8 月 25 日まで

#### (2) 参加者数

18 事業者（うち、6 事業者は回答票提出のみ）

#### (3) 参加者の主な業種

不動産・マネジメント関係、健康・スポーツ、アウトドア、宿泊、温浴施設、パークマネジメント など

#### (4) 提案・意見の概要

##### ① リゾ鳴尾浜の活用について

内覧結果から事業実施の可能性について、「条件次第で可能性あり」または「可能性はない」との回答でした。

〔条件次第で可能性あり〕で示された意見は以下のとおりです。

- ・対象公園全体の運営や、コンソーシアムを組んでの実施が出来れば検討できる。
- ・契約期間を長期（20 年以上）であれば検討できる。
- ・営業期間について季節を限定して運営。
- ・大規模修繕を市が実施した上での運営。

〔可能性はない〕で示された意見は以下のとおりです。

- ・居住エリアから離れており、大規模修繕が必要な状況から、事業性の確保は困難。

##### ② 周辺園地の利活用について

①の「リゾ鳴尾浜の活用」に関わらず、本公園で事業を実施する場合のイメージでは、次のような意見がありました。

- ・屋内外併用型で天候に関係なく利用可能な、誰もが愉しめる総合ウェルネスパークリゾート。
- ・芝生広場にバーベキュー広場やカフェレストランを整備。
- ・フラワーガーデンにおける年中楽しめる花壇整備や、ボート利用により、集客・収入向上に努める。
- ・屋外プールに水上アスレチックを設営し、夏季アトラクションの目玉をつくる。
- ・リゾ鳴尾浜を活用した温浴施設、フィットネス、レストラン、エントランスカフェ等の実施。

- ・海づり広場でのケイタリングによる飲食サービスの提供、釣った魚を調理できる施設整備。
- ・既存の小川を活用した子供が水遊びができる噴水・水路の整備。
- ・フラワーガーデンの一部を貸農園に再整備。

### ③ 本公園の活用について

[本公園に対する興味]

- ・環境が非常によく、可能性を十分に感じる。各エリア単独で管理するのではなく、連携が取れた運営形態にできれば更に活性化する。
- ・大都市圏からのアクセスの良さや、海に面した立地などから、ポテンシャルが高いと感じる一方で、抜本的な運営方法の変更が必要。
- ・公園全体の運営管理が可能であれば、事業への参画を検討したい。
- ・車でアクセスに限定され、日常的な利用見込み難い点が大きな課題。

[事業を実施するための条件等]

- ・長期契約、修繕・指定管理などの面で行政のサポートなどがあること。
- ・施設が大きく、年間を通した継続的な収入は難しいため、春から秋の期間営業とすること。
- ・指定管理や利用料金制を導入し、公園一体管理の実施。
- ・修繕や設備更新等を市が行い、民間事業者が新たな設備導入等による魅力付けの投資を行う。または、更地引き渡しでの検討。

[独立採算事業で整備・運営することについて]

- ・独立採算事業自体に異議はなく、公園全体を含め、その場合のリスク整理が必要。
- ・独立採算事業には、リゾ鳴尾浜の大規模な施設改修が必須。
- ・設置許可および固都税等の減免、駐車場運営事業を民間で行う等の配慮が必要。

### ④ 公園利活用にあたっての課題等について

公園利活用に関する課題や市への要望については、次のような意見がありました。

- ・既存施設・設備への回復・修繕などのサポート、公園全体が有料になることの検討。
- ・今後の運営計画に沿って、設計・建設・運営を民間事業者へ委託する方式で大規模改修を実施したのち、公園使用料として売上・利益の一部を市に収めつつ、魅力的な施設の維持・向上のために投資に充て、更なる集客を目指すことが公園管理者や市民にとっての最善策。
- ・一定のリターンが得られ、ロスがある場合も参画時点でリスクの下限が見えていること、市への還元もプロフィットがあった場合にシェアする仕組みであれば参画検討がしやすい。
- ・公園使用料に関して固定費ではなく、営業利益の割合であること。

## 2 今後の予定

今回事業者の皆様からいただいたご提案、ご意見を参考に、本公園が抱える課題の解決やにぎわいの創出等について、民間活力導入による事業実施の可能性を更に検討していく予定としています。