

千葉県 PPP／PFI 地域プラットフォーム サウンディング案件概要書

■記入票

項目	記入欄
1. 団体名	千葉県 県土整備部 港湾課 銚子市 秘書広報課 公民連携事業室
2. 事業名	名洗港緑地活用事業
①事業内容	<p>千葉県においては、令和4年3月に名洗港港湾計画を改訂した。この港湾計画においては、歴史ある自然環境と洋上の風車が調和した港湾景観を形成するための緑地空間の確保を主要施策のひとつに位置付けている。</p> <p>銚子市においては、名洗港周辺のポテンシャルを整理し、まちづくりにつなげるため、令和5年度に「南海岸エリアビジョン」を策定した。このエリアビジョンにおいては、名洗港海浜公園周辺地域の未来ビジョンとしてPFI等の活用による、商業施設・飲食施設、有料シャワー・トイレ等の便益施設などの海辺のレクリエーションができるエリアを目指している。</p> <p>現状は、駐車場とトイレのみで、来場者が休憩できる施設がない状態である。民間の資金力やノウハウを活用し、PFI手法等を用いることで魅力的なエリア開発を目指す。</p>
②事業の種類 ※該当する番号に○ (複数可)	<input type="checkbox"/> 1. 新設 <input type="checkbox"/> 2. 建替え <input type="checkbox"/> 3. 改修 <input type="checkbox"/> 4. 管理運営のみ <input type="checkbox"/> 5. 公有地活用 <input type="checkbox"/> 6. 包括委託 <input type="checkbox"/> 7. その他()
③施設等の用途	港湾緑地
3. サウンディングの目的	
①検討ステージ ※該当する番号に○ (1つのみ)	<p>1. 事業発案</p> <p>2. 事業化検討</p> <p>3. 事業者選定</p> <p>4. その他()</p> <p>※事業の市場性や有効性、実現可能性等、民間事業者から自由度の高い助言・提案を希望する段階</p> <p>※事業化に向けたより有益な助言・提案事業者の参加意向や、事業者がより参加しやすい公募条件を把握する段階</p> <p>※要求水準書等の解釈等を確認し、民間事業者への理解を深めるとともに、提案の精度向上を図る段階</p>
②目的 ※詳細は「8. 対話内容」に記載	事業範囲や規模の確認、活用アイディア、民間参入のための条件などを把握したい。
4. 事業対象地の概要	
①所在地（交通情報含む）	<p>緑地①～③の3箇所を事業対象地とする。なお、緑地②については、埋立予定地で将来的に緑地整備を予定している。</p> <p>【銚子市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地① 千葉県銚子市潮見町15-9(別添「対象エリア」の緑地①) <p>【千葉県】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地② 千葉県銚子市潮見町13(別添「対象エリア」の緑地②) ・緑地③ 千葉県銚子市潮見町5-3他(別添「対象エリア」の緑地③) <p>JR 銚子駅から約4.5km・路線バスあり</p>
②敷地面積	<p>【銚子市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地① 面積: 1.89ha

	<p>【千葉県】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地② 面積:1.82ha ・緑地③ 面積:0.41ha(※埋立予定地)
③土地利用上の制約	<p>【港湾法(臨港地区)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地①、緑地③:名洗港臨港地区 <p>【都市計画法(用途地域)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地①、緑地③:準工業地域 建ぺい率:60% 容積率:200% ・緑地②:無指定 建ぺい率:60% 容積率:200% <p>【自然公園法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地①、緑地②、緑地③:国定公園普通地域 (以下のものについて事前協議及び届出が必要) 高さが13メートルを超える、又は延べ面積(建築基準法施行令第2条第1項第4号に掲げる延べ面積)が1,000平方メートルを超える建築物(個人住宅を除く)の新築又は増築
④所有者	<p>【千葉県】行政財産</p> <p>【銚子市】行政財産</p>
⑤周辺施設等	千葉科学大学、屏風ヶ浦、犬岩、銚子マリーナ
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	風光明媚なロケーション(海、屏風ヶ浦、夕日、冬に富士山が見える)
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意点等)	<ul style="list-style-type: none"> ・銚子市沖の海域は、再エネ海域利用法に基づく促進区域に指定されている。 ・周辺地域には、飲食店(千葉科学大学の学生の利用が多い)が1店舗のみ。 ・銚子マリーナからイルカ・クジラウォッチングのクルーズ船が就航している。 ・海浜公園や、デインギーヤード駐車場を活用した、イベントが開催されている。 ・夏は、銚子マリーナ海水浴場が開設。 ・ウインドサーフィンやサップ等で通年利用あり。 ・海水浴場入込数:12,720人(令和7年度7月~8月の期間) ・銚子マリーナ利用者数:4,273人、契約艇数:163艇(令和6年度実績) ・千葉科学大学学生数:1,269人(令和7年5月1日現在) ・観光客数(市全域):約195万人(令和6年度実績) ・ジオガイド(屏風ヶ浦のみ)受入数:1,764人(令和6年度実績)

5. 対象施設の概要

※可能な限り別資料でお示しください。

(1)建物	既存	整備後
①施設名称	休憩所付便所	
②施設の延床面積	97.1 m ²	
③建物の構成 (構造・階数)	鉄筋コンクリート造・1階	
④主な施設の内容・導入機能	休憩所、公衆便所	

⑤運営状況 (運営主体、事業手法等)	指定管理者制度により、休憩所付便所の清掃等、公園内の維持管理のみ実施	
⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意点等)	付帯機能として、シャワー及び足洗場が整備されている	
(2)インフラ系(上下水道・道路等)	既存	整備後
①施設名称	休憩所付便所併設 駐車場 50台 四阿 (5,000×5,000) 1基 縁台 1基 水飲み場 1基 パーゴラ (15,400×3,000) 1基 ベンチ 5基 背付ベンチ 2基 石のスツール 1式	
②規模・能力等		
③運営状況 (運営主体、事業手法等)	指定管理者制度による維持管理	
④その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意点等)		
6. 事業環境		
①人口、高齢化率	人口 54,261 人(令和6年10月1日時点) 高齢化率 40.5%(令和6年10月1日時点)	
②対象地周辺の人口構成	0~14 歳: 3,551 人 6.5% 15~64 歳: 28,758 人 53.0% 65 歳以上: 21,952 人 40.5% (市全域 令和6年10月1日時点)	
③周辺市民・関係機関の意見	主な意見として、天候に関係なく滞在できる施設、飲食施設の設置、トイレの清掃、増設などがあった。(令和5年度の南海岸エリアビジョン策定前に、関係団体へヒアリングを実施。)	
7. 事業関連		
①現状及び課題	・休憩できるスペースがなく、滞在時間が短い。 ・トイレの数が少ない。 ・常設シャワーの排水が悪く、水が溜まっている。	
②目的、考え方、基本方針	ターゲット: 観光客、地元住民 来場者が飲食や休憩できる施設、楽しめるレジャー施設を整備したい。	
③前提条件	事業者に施設の整備・運営をお願いしたい。	
④事業スケジュール	サウンディングにより事業の可能性が確認できれば、具体的な活用に向け公募条件などの検討を開始したい。	
8. 対話内容	○活用可能性 ・飲食、カフェ施設等の設置、運営が可能か伺いたい。(民設民営を希望しているが、提案内容の事業効果によっては施設管理者(千葉県または銚子市)の事業費負担の検討も可能)	

	<p>・事業者が参入しやすい条件を伺いたい。</p> <p>・対象エリアの活用方法についてご意見をいただきたい。</p> <p>○事業手法</p> <p>・事業対象地は港湾法上の緑地であるため、どのような官民連携手法(みなと緑地PPPなど)が想定され得るか、また、どの手法が適しているかご意見をいただきたい。</p>
9. 対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） ※希望業種の事業者の参加を確約するものではありません。	1. 設計 2. 建設 3. ビル管理 4. 金融 5. 保険 6. 不動産 7. 運営 8. その他()

■関連情報

関連情報 ※該当する番号に○（複数可）	① 事業対象地（施設）の位置図 ② 事業対象地（施設）の周辺情報 ③ 事業対象地（施設）の現況写真 4. 既存事業の稼働状況（来場者数の推移・属性、事業収支等） 5. その他（ ）
-------------------------------	---