

鳥羽駅前及び佐田浜地区再整備に係るサウンディング型市場調査実施要領

令和8年4月28日作成
地域創生課戦略推進係

1. 調査の目的

- 鳥羽市では、「鳥羽駅周辺エリア 2040 将来ビジョン」に基づき、鳥羽駅前及び佐田浜地区（約 15ha）において、分散している交通機能、商業・観光機能、駐車機能等を面的に再編し、海とまちをつなぐ「持続可能な玄関口」の創出を目指しています。
- 本地区の整備においては、市の財政負担の軽減と民間活力の最大化を図るため、各ブロックの特性に応じた官民連携手法（パーク PFI 等）の導入や、エリア全体を統括するエリアマネジメントの構築を検討しています。
- 本調査は、今後の「まちづくり基本計画」の策定及び将来の事業者公募と並行して、民間事業者の皆様から幅広い事業アイデアや参画条件、事業スキームに対するご意見を伺い、実効性の高い公募条件及び要求水準を整理することを目的とします。

2. 対象エリア及び各ブロックの整備方針

- 対象エリアを以下のブロックに大別し、それぞれの特性に応じた整備方針を想定しています。サウンディングでは、ブロック単体の提案から、複数ブロックにまたがる一体的な提案まで幅広く募集します。
- 本地区の再整備にあたっては、以下の【基本コンセプト】を満たすことを必須とします。
- 一方で、後述の【各ブロックの想定イメージ】は現時点での市のたたき台であり、基本コンセプトを実現するものであれば、ブロックの統合、機能の入れ替え、新たな事業スキームの導入など、民間事業者の皆様の独自性や実効性を活かした自由な提案を大いに歓迎します。

【基本コンセプト（重視する視点）】

- (1) 鳥羽うみ文化の発信
地域の歴史・食・生業を体験でき、新たな関係人口を創出する拠点であること
- (2) 海とまちをつなぐ回遊性
駅と港、民間施設をシームレスに結ぶネットワーク空間であること
- (3) 安全・安心な防災拠点
海拔の低い当エリアにおいて、有事の際の垂直避難機能（津波避難ビル等）を確保すること

【各ブロックにおける市の想定イメージ（※これに縛られない提案も可）】

(1) 佐田浜東ブロック（にぎわい拠点・東のゲート）

① 対象地

鳥羽パールビル跡地、佐田浜第1駐車場、佐田浜東公園及び周辺土地

② 整備の方向性

ア 駅前のにぎわい拠点・東のゲートとなる空間として、海沿いの豊かで多目的に利用できるオープンスペースを創出。「鳥羽うみ文化」の発信拠点となる場（観光水産市場等）の整備。

イ 津波等に対する垂直避難機能を有した施設（集約立体駐車場等）の整備。「道の駅」の指定を目指す等、近傍の民間施設と連携した一体的なにぎわいづくりと施設運営を想定。

(2) 佐田浜西ブロック（静のオープンスペース・西のゲート）

① 対象地

佐田浜西公園、旧ビジターセンター跡地

② 整備の方向性

ア 東ブロックの「動」に対し、西のゲートとなる「静」のオープンスペースを創出。優れた景観を有する佐田浜西公園（風致公園）の特性を活かした再整備。独立採算を基本としつつ、景観・公共性の確保の観点から、一定の公的支援の可能性も含め公募設置管理制度（パーク PFI）等の官民連携手法を導入し、民間収益施設（カフェ等）と公園整備・管理の一体的な運営を想定。

(3) 佐田浜北ブロック（駐車機能の維持）

① 対象地

佐田浜第3駐車場、佐田浜第4駐車場、佐田浜第5駐車場

② 整備の方向性

ア 引き続き、エリアを支える駐車場拠点として機能させることを想定。

(4) その他、鳥羽駅前及び佐田浜地区の整備に必要と認められる箇所

○ 鳥羽駅南北の交通広場や、各ブロックを安全・快適に結ぶ歩行者デッキ等のネットワーク空間など。

※ なお、上記（1）～（4）の想定は、「鳥羽駅周辺エリア2040将来ビジョン」に記載のある内容や策定過程の議論等を踏まえて、市が仮設定を行った検討中の事項であり、決定されたものではありません。

したがって、基本コンセプトを実現するものであれば、これらの想定に縛られず、ブロックの統合、機能の入れ替え、新たな事業スキームの導入など、民間事業者の皆様の独自性や実効性を活かした自由な提案を募集します。

また、本事業における土地の権利形態（定期借地権設定、賃貸、売却等）は未定であり、民間提案を踏まえ柔軟に検討します。公的負担の範囲（基盤整備、防災機能等）についても、民間の事業採算性を踏まえたスキームを検討します。

3. サウンディングの対象者

- 本事業の実施主体（設計、建設、維持管理、施設運営、エリアマネジメント等）として参画する意向を有する法人、又は法人のグループとします。
 - ※ 業種は問いません（ゼネコン、デベロッパー、施設運営会社、コンサルタント、地元金融機関など）。
- ただし、次の各号のいずれかに該当する者は参加することができません。
 - (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
 - (2) 鳥羽市建設工事等競争入札参加資格者指名停止措置要領に基づく指名停止措置を受けている者
 - (3) 鳥羽市暴力団排除条例（平成 23 年鳥羽市条例第 11 号）第 2 条に規定する暴力団又は暴力団員等と密接な関係を有する者
 - (4) 市税等を滞納している者

4. 対話のテーマ（ヒアリング項目）

- 事業化に向けた以下の項目について、自由なご意見・ご提案をお願いします。なお、全項目に回答する必要はなく、関心のある分野のみの回答も可能です。
 - (1) エリア全体の価値向上とマネジメントについて
 - ① 「2. 対象エリアの基本コンセプト」を実現するための、最適な機能配置（市場、公園、駐車場等のレイアウト）に関する提案。市の想定ブロック区分にとられない一体的な空間利用のアイデア。
 - ② 東ブロック（にぎわい）と西ブロック（静の空間）の機能分担と、歩行者デッキ等を用いた回遊性向上のアイデア。
 - ③ 佐田浜北ブロックの既存駐車場を含め、エリア全体の駐車需要の最適化と収益化の方向性。
 - ④ 複数のエリア・機能を統括し、収益をエリア全体の価値向上（清掃、イベント、プロモーション等）に還元するエリアマネジメントの構築手法。
 - ⑤ 「まちづくり会社」の組成等、各ブロックの収益をエリア全体の価値向上に還元する持続的なエリアマネジメントのスキーム案。
 - (2) 佐田浜東ブロック（道の駅・にぎわい拠点）の事業化について
 - ① 観光水産市場、集約駐車場、オープンスペースを DBO 方式等で一体整備・運営することへの参画意欲と採算性。
 - ② 民間施設等と連携し、「一つの道の駅」として一体運用する上での課題と解決策やメリット。

- ③ 物価高騰を踏まえたインフレリスクの負担のあり方、及び垂直避難機能（防災）の維持管理に関するリスク分担。

(3) 佐田浜西ブロック（パーク PFI 等の導入）の事業化について

- ① 佐田浜西公園（風致公園）の特性を活かした、景観に調和する民間収益施設（カフェ、レストハウス等）の導入アイデア。
- ② 収益施設の売上で、公園全体（広場、園路、植栽等）の整備・維持管理を賄う（独立採算）ことの実現可能性と、投資回収のための適正な事業期間。

(4) 「鳥羽うみ文化」の発信と地域貢献について

- ① 地域の歴史・食・生業等の「鳥羽うみ文化」を体験・消費できるコンテンツの提案。
- ② 地元産品の活用、地元企業の参画、雇用創出等の地域経済循環に資するスキーム。

(5) 事業参画の条件（ディールブレイカー）について

- ① 本事業の公募への参加を「見送る（辞退する）」要因となり得る決定的な理由（最大のネック）と、それを解消するための行政への要望。

5. 実施スケジュール（令和8年度想定）

令和8年4月28日：実施要領の公表

令和8年5月29日：エントリーシート（参加申込書）の提出締切

令和8年5月29日：事前ヒアリングシート（提案概要）の提出締切

令和8年6月上旬～8月上旬：個別対話（サウンディング）の実施

令和8年9月頃：実施結果の概要公表

※ ご希望に応じて事前説明会と現地見学を実施します。

※ 質問事項があれば、サウンディング実施までの期間は受け付けます。

6. 手続の方法

- (1) 事前説明及び現地見学を希望する事業者は、事務局へお申し付けください。ただし、都合により対応できない場合があります。

- (2) サウンディングへの参加を希望する事業者は、期日までに別紙「エントリーシート（参加申込書）」に必要事項（参加希望日時、対象ブロック、想定する役割等）を記入の上、電子メールもしくは指定のフォームにて提出してください。

※ グループ（複数企業の共同体）で参加を希望する場合は、代表企業がエントリーシートを取りまとめて提出してください。

※ 対話当日の出席人数は、会場の都合上、1グループにつき最大5名程度までとさせていただきます。

- (3) 事前ヒアリングシートの提出対話のテーマに関する具体的な意見を記載したシート（様式任意、プレゼン資料可）を提出してください。
- (4) 提出いただいたシートをもとに、鳥羽市担当者と個別対話を実施します（1グループあたり60～90分程度を想定）。実施日時については、エントリーシートの希望を踏まえ、後日市から個別に調整・連絡します。場所は個別に調整又はオンライン（Web会議システム）とします。

7. 留意事項

- 本調査への参加及び情報の取扱い等については、以下のとおりとします。
- (1) 参加実績の取扱い
 - 本調査への参加実績は、将来行われる対象事業の事業者公募等における評価の対象とはなりません。また、不参加であっても将来の公募への参加を妨げるものではありません。
- (2) 費用負担
 - 本調査への参加に係る一切の費用（書類作成費、交通費等）は、参加事業者の負担とします。
- (3) 結果の公表とノウハウの保護
 - 対話は非公開で実施します。
 - 本調査の実施後、結果の概要を市ホームページ等で公表しますが、公表にあたっては参加事業者の知的財産権や企業秘密の保護に十分配慮し、参加事業者の名称及びノウハウ等に係る事項については非公表とします。
 - 公表内容については、事前に参加事業者の確認を得るものとします。
- (4) 事業要件の公平性
 - 本調査を通じて特定の参加事業者にも有利となるような事業要件の設定を行うことはありません。ご提供いただいた意見等は、本市の基本計画や要求水準書等の作成のための参考として活用させていただきます。
 - サウンディングへの参加実績は、将来行われる対象事業の事業者公募等における評価の対象とはなりません。
 - また、不参加であっても公募への参加を妨げるものではありません。参加事業者のノウハウや企業秘密等の知的財産権の保護には十分配慮し、公表する概要については事前に参加事業者の確認を得るものとします。

8. 担当部署

鳥羽市地域創生課戦略推進係 木下

電話番号：0599-25-1101

メールアドレス：senryaku@city.toba.lg.jp