

土佐市立新居地区観光交流施設「南風」の利活用に関する  
サウンディング型市場調査実施要領

令和7年2月

高知県土佐市

## 1 南風（まぜ）整備の背景

本市を貫流する波介川は、本市東端で仁淀川に合流する河川ですが、大雨などによる増水時には仁淀川の水位が波介川の水位より高くなり波介川の水がはけなくなることで、本市の中心部では過去に幾多の洪水による被害を被ってきました。

昭和 43 年、波介川の抜本改修策として国において「波介川河口導流事業」の計画が示されましたが、この計画は本市新居地区の農地を中心に約 2.5 km にわたる人工河川を整備するという巨大プロジェクトであったため、農地を失うこととなる新居地区から反対が起きるなど曲折を経て平成 16 年に工事着工に至りました。工事着工にあたっては、新居地区及び国・県・市の四者にて計 60 項目にわたる「新居地区振興計画」の実現に向けた確認書を締結しています。今回、サウンディング型市場調査を行う土佐市立新居地区観光交流施設「南風」（以下「南風」といいます。）は、この新居地区振興計画に位置づけられた施設であり、設置目的である「新居地区の振興」は不変としながら新たな運営方法を模索しています。

## 2 調査の目的

南風は平成 28 年度の施設オープンから令和 5 年度まで指定管理者制度により 1 階を観光案内所兼直販所として、2 階を多目的ホール兼喫茶スペースとして利活用してまいりました。このたび運営方法を見直すこととし、現在は一時的に本市による直営での施設管理を行っており、施設の利活用としましては 1 階の直販所をブース貸し（利用許可）し、2 階については閉鎖中、3 階のテラスは眺望・休憩場所として運営しています。

本市としましては、南風の設置目的である「新居地区の振興による市全体の活性化」は不変のものとしながら、これまで培ってきた知名度や恵まれたロケーションを活かして積極的に収益事業を取り入れ最大限に利活用することで、持続可能な運営を行っていきたくと考えています。

こうしたことから、今後の南風の利活用について民間事業者の視点と柔軟な発想から多様なご意見をいただき、新居地区の振興と収益を両立できる運営方法の検討を目的とし、今回サウンディング型市場調査を実施いたします。なお、いただきました提案内容やアイデアにつきましては、今後予定する事業者（指定管理者等）公募に関する仕様書等資料作成時に採用させていただく可能性があります。

## 3 施設運営に必須となる取り組み・視点（新居地区の振興）

南風の施設運営にあたり「新居地区の振興」を取り入れることが条件となります。本市では、以下の 3 項目により新居地区の振興へとつなげていくことを検討しています。なお、以下の 3 項目ごとに記載する小項目（かっこ書きの項目）はあくまでも例示です。

### 項目 1 新居の地場産品（主に農産物）の出荷量及び消費量を増加すること

- (1) 直販所形式や EC 形式による出荷量の増加
- (2) 飲食形式による消費量の増加
- (3) 加工品の生産及び販売による消費量の増加
- (4) その他の手法による出荷量及び消費量の増加 . . . . . など。

### 項目 2 新居地区の雇用促進に努めること

- (1) 新居地区住民の直接雇用
- (2) 雇用者の新居地区への移住
- (3) その他の手法による新居地区の雇用促進 . . . . . など。

### 項目3 交流人口を増加すること

- (1) 南風の活用による市内外及び県外等からの集客増加
- (2) 周辺施設との連携による市内外及び県外等からの来訪者増加
- (3) イベント実施による市内外及び県外等からの来訪者増加
- (4) その他の手法による交流人口の増加 . . . . . など。

#### 4 施設運営に活用可能な取り組み・資源（周辺施設・環境）

南風の周辺には以下の施設や環境があります。これらは事前に使用許可等を受けることで、各種イベントやアクティビティ等に利活用可能ですので、南風との連携なども含めた利活用方法がありましたら積極的にご提案ください。

##### (1) 併設する津波避難タワー「仁淀タワー」

南風の東には津波避難タワー「仁淀タワー」を併設しており、南風2階及び3階では渡り廊下で連結されています。現在は南風の3階から往来可能となっており、開館時間内は来館者によって展望台としても利用がなされています。

##### (2) 新居緑地公園

南風から県道23号線を挟んだ北側には、本市の都市公園である新居緑地公園があります。この新居緑地公園は来園者用の駐車場（2箇所）のほかに、遊具等を設置している公園スペースとアスファルト舗装のイベントスペースに分かれています。

新居緑地公園は南風と同様に新居地区の振興を目的として整備したものであり、公園来園者を南風に誘導するなど施設間での連携も狙っていましたが、コロナ禍以降、イベントスペースの有効活用等がうまくできておらず理想的な活用ができておりません。

しかしながら、新居緑地公園の来園者数はピーク時に年間約10万人を超えており、近年周辺に類似する公園整備があったこともあり減少傾向にあります。それでも令和5年度には約7万人を超える来園者があります。

##### (3) 自然環境（仁淀川・河川堤防・海岸堤防・砂浜）

事前に施設管理者（国等）の許可を得たり、周辺利用者（団体等）との調整が必要となりますが、過去には仁淀川でのサップ体験や、河川堤防でのマラソン大会・自転車レース、海岸堤防でのキッチンカーイベントを開催しています。また中止になりましたが砂浜ではビーチバレー大会を企画した経過もあります。このように、周辺に豊富な自然環境があり、これらを利活用してイベントを開催することが可能です。

#### 5 その他、土佐市の主要施策との連携について

その他、南風をとおして本市で進める主要施策と関連する取り組みがありましたら積極的にご提案ください。なお、本市の主要施策は以下をご参考ください。

##### (1) 第6次土佐市行政振興計画

（計画期間＝前期：令和2年4月～令和7年3月）

URL：<https://www.city.tosa.lg.jp/life/detail.php?hdnKey=2371>

##### (2) 第2期土佐市まち・ひと・しごと創生総合戦略

（計画期間＝令和2年4月～令和7年3月）

URL：<https://www.city.tosa.lg.jp/life/detail.php?hdnKey=2690>



←振興計画



←総合戦略

(3) その他の主要施策

都市計画、健康福祉、人権等土佐市ホームページをご参考ください。

6 対象用地・施設の概要

所在地	高知県土佐市新居字湊 38 番地 34
土地面積	合計 1,775.23 m <sup>2</sup>
既存建物の概要	<p>構 造：鉄骨造</p> <p>階 数：3階建</p> <p>建築面積：358.30 m<sup>2</sup></p> <p>延床面積：597.10 m<sup>2</sup></p> <p>竣工年月：平成 28 年 2 月</p> <p>付帯設備：1階入り口前に約 60 m<sup>2</sup>の屋根付き広場 3階に約 90 m<sup>2</sup>のバルコニー</p> <p>駐 車 場：36台（一般30台、おもいやり1台、従業員用5台） 指定管理の範囲外に別途20台分の駐車場 ※駐車場は専用ではなく一般開放のため、施設利用者 以外の方も利用されています。</p>
敷地内のその他施設 (指定管理者による管理 の対象として予定する 施設)	<p>(1) 津波避難タワー「仁淀タワー」</p> <p>構 造 = 鉄骨造</p> <p>建 築 面 積 = 82.56 m<sup>2</sup></p> <p>床 面 積 = 227.91 m<sup>2</sup>、</p> <p>避難階層面積 = 約 50 m<sup>2</sup> (避難可能人数 50 名)</p> <p>避難階層高さ = GL15m (地面からの高さ 15m)</p> <p>(2) 公衆用トイレ</p> <p>男 性 用 = 小便器 2 基、洋式便器 1 基</p> <p>女 性 用 = 和式便器 1 基、洋式便器 1 基</p> <p>多目的用 = 洋式便器 1 基、子供用洋式便器 1 基</p> <p>浄 化 槽 = フジクリーンCSL型 合併 2 1 人槽</p> <p>屋外水場 = 1箇所 (公衆用トイレ併設)</p>
土地建物の権利状況	土佐市所有
現況	大規模修繕歴なし
その他	接道：県道(幅員約 10m)、津波災害警戒区域(イエローゾーン)

7 調査スケジュール

実施方針の公表	令和 7 年 2 月 10 日
現地見学会の申し込み期限	令和 7 年 2 月 10 日から令和 7 年 2 月 26 日まで
サウンディング参加申込期限	令和 7 年 2 月 10 日から令和 7 年 3 月 14 日まで ※アイデアシート等提案資料の提出は令和 7 年 3 月 18 日までとします。

現地見学会の実施	令和7年2月17日から令和7年3月4日まで (申し込みがあり次第随時実施する。)
サウンディングの実施	令和7年3月21日～令和7年3月28日まで (参加者ごとに日時を調整する。)
実施結果概要の公表	令和7年4月中旬頃を予定

## 8 調査の内容

### (1) 対象者

調査の対象者は以下のAまたはBのいずれかに該当するものとします。

A 南風の利活用による事業について興味関心を有する法人

B 法人又は大学等に属する地方創生や地域活性化に取り組む団体又は個人

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ①地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項第2号及び第3号の規定に該当する者
- ②参加申込書提出時点で、土佐市建設工事指名停止等措置要綱に基づく指名停止を受けている者
- ③会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続き中の者
- ④暴力団員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2号に規定する暴力団又は土佐市の事務及び事業における暴力団の排除に関する規則に該当する者

### (2) 提案を求める内容

本調査を通して提案を求める内容は以下の3点です。なお、提案する範囲として、南風全体の運営に関する提案のほか、1階のみ・2階のみなど部分的な運営に関する提案も受け付けています。なお、今後予定する事業者(指定管理者等)公募では、施設全体の管理を対象とする予定です。

- ①利活用案の概要及び具体的内容(「3 施設運営に必須となる取り組み・視点(新居地区の振興)」を考慮すること。)
- ②利活用における課題及び問題
- ③事業実施により想定される効果及び実現性

## 9 調査の手続き

### (1) 現地見学会の開催

当施設の概要及び現状等について、サウンディングへの参加を希望する法人等向けの現地見学会を実施します。参加を希望される方は期日までに以下の申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名(又は所属団体名)、電話番号を明記のうえ電子メールにてご提出のうえ、担当者まで電話連絡(電話連絡は土日祝日を除く)をお願いします。なお、現地見学会への参加は任意です。現地見学会には参加せずサウンディングへ参加することも可能です。

- ①申込受付期限 : 令和7年2月10日(月)から令和7年2月26日(水)17時まで
- ②申 込 先 : 土佐市建設課 波介川・水資源対策班  
担 当 : 関(せき)、川崎(かわさき)、道倉(みちくら)  
TEL : 088-852-7694  
Email : mizutai@city.tosa.lg.jp

③見学会開催日時：令和7年2月17日（月）から令和7年3月4日（火）までの土日祝日を除く日で随時開催（希望者と日時を調整のうえ実施します。）

④会場：現地（高知県土佐市新居字湊38番地34）

#### （2）サウンディングの参加申し込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、「別紙1 エントリーシート」に必要事項を記入し、以下の申込先に電子メールにてご提出のうえ、担当者まで電話連絡をお願いします。

①申込受付期間：令和7年2月10日（月）から令和7年3月14日（金）17時まで

②申込先：土佐市建設課 波介川・水資源対策班

担当：関（せき）、川崎（かわさき）、道倉（みちくら）

TEL：088-852-7694

Email：mizutai@city.tosa.lg.jp

#### （3）提出資料について

サウンディングの参加にあたっては「別紙2 アイデアシート」を作成のうえ、電子メールにて土佐市建設課までご提出ください。また、ご提案内容の説明にあたり必要な場合は別途、自由様式で資料をご提出いただくことも可能です。

①提出期限：令和7年3月18日（火）17時まで

※アイデアシート等提案資料の提出は期限内であれば、エントリーシートと同時もしくはエントリーシート提出後のいずれでもかまいません。

例）エントリーシートは2月20日に提出し、その後、アイデアシート等提案資料をとりまとめて3月18日に提出するなど可能です。

②提出先：mizutai@city.tosa.lg.jp

#### （4）サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた法人等のご担当者様あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。

#### （5）サウンディングの実施

①実施日時：令和7年3月21日（金）から令和7年3月28日（金）までの間で日程調整します。

※土日祝日を除きます。

②所要時間：60分以内

③場所：土佐市役所本庁会議室又はweb会議システム

④その他：サウンディング型市場調査は参加者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

#### （6）サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加者の名称は公表いたしません。また、参加者のノウハウに配慮し、公表にあたっては事前に参加者へ内容の確認を行います。

## 10 留意事項

### （1）参加者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後予定する事業者公募等における評価の対象とはなりません。

## (2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加者の負担とします。

## (3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

## (4) 提案内容の取り扱い

本調査にてご提案いただいた内容やアイデアは、今後予定する事業者（指定管理者等）公募に関する仕様書等資料作成時に採用させていただく可能性があります。この趣旨にご了承のうえ本調査にご参加くださいますようお願いいたします。

## 11 参考資料

施設の位置関係や現状写真、地域や施設の分析資料などを参考として市ホームページに掲載しています。

## 12 問い合わせ先

ご質問等がある場合は、下記までお問い合わせください。

〒781-1192

高知県土佐市高岡町甲 2017-1

土佐市建設課 波介川・水資源対策班

TEL：088-852-7694

FAX：088-852-4398

Email：mizutai@city.tosa.lg.jp