

高松市民プール跡地の利活用に関するサウンディング調査 質問回答

2026. 07. 23

	ご質問	回答
実施要領		
1	現在の用途地域は第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）ですが、今後、事業を推進する上で用途地域や法規制等の変更予定はありますか。もし予定があればご教示いただけないでしょうか。	現時点で変更予定はありません。
2	表2 基本的な考え方の事業手法に記載のある「陸域」「水域」とは具体的にどの位置を想定しているのでしょうか。	事業対象地（16,270.73 m ² ）を「陸域」、その周辺の海上（基本的に防波堤内）を「水域」と想定しています。
3	表2「事業手法」 陸域について「借地又は売却」とありますが、現時点で県として優先的に想定している事業手法はありますか。また、事業者からの提案内容に応じて事業手法を選択することは可能でしょうか。	現時点で優先的に想定している事業手法はありません。今回のサウンディング調査にご参加いただく事業者の皆様からのご提案をもとに、「借地又は売却」を検討していきます。
4	表2「事業手法」 借地方式を採用する場合、借地期間、借地権の種類（一般定期借地権等）、更新に関する考え方について現時点で想定がございましたらご教示ください。	現時点で、借地方式を採用する場合の具体的な借地期間等の想定はありません。ヒアリングを通じて意見を伺い、検討材料としていきます。
5	表2「事業手法」 売却価格又は借地料について、算定方法及び提示時期について現時点でお考えがございましたらご教示ください。	売却価格等の算定は、不動産鑑定士に依頼することを想定しています。提示時期は未定です。
6	(2) 建築物の形式、配置 建築物の高さや建築可能範囲、景観への配慮などについて、現時点で想定されている制限やガイドラインがございましたらご教示ください。	実施要領 P2 に記載のとおり用途地域は第2種住居地域になりますので、ご確認ください。具体的なガイドラインはありません。ただし、周辺施設への影響には十分配慮いただき、その点を工夫した建物の配置案をご提案いただきたいと考えております。
7	(2) 駐車場 「大規模な駐車場は想定していない」とありますが、施設用途ごとに必要と考える駐車台数や整備基準について、現時点での考え方をご教示ください。	現時点では具体的な整備基準は設けていません。
8	水域に関する検討状況 水域の占用可能範囲、占用期間及び利用可能用途について、現時点で整理されている内容がございましたらご教示ください。	水域の占用が可能な範囲は、泊地等の港湾管理者の管理する水域施設を除く、高松港の港湾区域として設定されている区域です。 占用期間は最大5年間です。 水域の使用用途は、港湾の利用及び港湾計画の遂行等に著しく影響を与えるものでなければ、審査のうえ許可の対象となります。 (港湾法第37条参照)

9	水域に関する検討状況 浮栈橋やビジターバース等について、民間事業者による整備・所有・運営は可能でしょうか。	県が管理する港湾区域（水域）では、現在、乗降用の栈橋についてのみ所定の条件が整えば民間事業者による申請の許可対象としており、保管用の栈橋は許可対象としておりませんが、事業者の皆様からのご提案内容等を伺い、水域の持つ公共性や審査基準等を踏まえて検討させていただきたいと考えています。
10	(4) ハザード状況 津波・高潮・液状化対策について、民間事業者に求められる整備内容や要求水準がございましたらご教示ください。	津波・高潮対策については、水際において背後地を防護する海岸保全施設について、香川県が必要な対策工事を実施する予定です。海岸保全施設の設計にあたっては、液状化が想定される箇所について、液状化による沈下量を考慮した施設高の設計を行っています。一方で、事業対象地（背後地）における液状化対策については、県による実施は予定していません。そのため、導入する施設や用途に応じて必要となる液状化対策については、民間事業者においてご検討・ご対応いただくことを想定しています。
11	(4) ハザード状況 海岸堤防整備について、完成予定時期及び本事業への影響をご教示ください。	海岸堤防の整備については、令和9年度に工事着手する予定です。ただし、現在調査・設計段階であるため、現時点で完成時期は未定です。本事業への影響については、設計結果によって海岸保全施設の配置や構造を見直すこととなった場合、海岸保全施設の位置が現在の構造物の位置から変更となる可能性があります。また、海岸堤防工事の実施時期が本事業と重なる場合には、事業内容によっては施工方法や工程等について調整が必要となる可能性があります。
12	(1) 施設概要 上下水道、電力、ガス等のインフラ供給能力について、現時点で制約事項や増強予定がございましたらご教示ください。	四国電力等の施設のため、県として制約事項や増強予定は把握しておりません。
13	(5) 周辺の開発動向 県立アリーナ、高松市中央卸売市場、高松港等との連携について、イベントやエリアマネジメントなど県が期待する連携の方向性をご教示ください。	現時点で具体的な方向性の想定はありませんが、同日イベントの実施や情報共有等、できる各施設間の連携が望ましいと考えています。
14	やはり駐車場は必要だと考えているが、制限はあるか。	具体的な上限台数などの制限は設けていません。
サウンディング調査について		
15	(2) 対話に関する事項 今後の事業者公募では、価格だけでなく、地域貢献や賑わい創出、運営計画等の提案内容も評価対象となる予定でしょうか。	現時点で公募時の具体的な評価項目は未定です。ヒアリングを通じて意見を伺い、今後の検討材料とさせていただきます。
16	(2) 対話に関する事項 建設資材価格や労務費の高騰など社会情勢の変化に伴うリスクについて、公募時に官民のリスク分担を検討される予定はございますでしょうか。	現時点で検討の予定はありません。ヒアリングを通じて意見を伺い、今後の検討材料とさせていただきます。

17	サウンディング調査の流れ 「利活用の方向性（案）」公表後の公募開始時期、事業者選定、契約締結等の現時点での想定スケジュールをご教示ください。	今回ご提案いただいた内容を踏まえ、できるだけ早く事業を実施していきたいと考えています。なお、現時点の想定としては、令和10年までには、事業者決定の公募を行いたいと考えています。
18	今回の事業手法として、サウンディング調査の後、PFI やみなと PPP など領域によって国や県で整備が必要な部分が出て来ることが想定されているが、港湾計画やその他参考にする計画はどのようなものがあるか。	現時点で参考とする計画はありません。
19	サウンディング以降の具体的なスケジュールは決まっているか。	現時点では具体的には決まっていますが、令和10年までには、事業者決定の公募を行いたいと考えています。
現地状況		
20	事業対象地周辺の立地状況についてですが、周辺の海域～海岸線にかけての海域の深さなど、どの程度あるのか。また、砂浜の嵩上げなどが実施可能なのかなど、海を生かした周辺開発を想定した場合、海域の調査(ドローンなどによる海中深水調査)などが必要になってくると思うが、実施予定であるか。	津波対策の検討に必要な調査として、今年度、対象地前面海域において深浅測量を実施する予定です。一方で、海を生かした周辺開発を目的とした追加の海域調査（ドローン等による海中調査を含む）については、現時点で実施する予定はありません。なお、砂浜の嵩上げについては、事業者からの提案内容を踏まえ、実施の可否を検討するものと考えています。
21	砂浜の前の海は、遊泳可能という理解でよいのか。	海水浴場ではありませんが、遊泳は禁止していません。
22	市民プール跡地に新たな施設が建設された場合、ヨットハーバーも含めて周辺の施設は協力してもらえるのか。 従来の施設（プール）とは異なる新たな施設が立地した時、シナジー効果を得るためには周辺施設の協力が不可欠であるが、ポジティブな印象を持っているのか。	プール跡地の利活用に向けた検討を行っていることは周知しており、連携することは問題ないと考えます。
23	砂浜での BBQ は問題ないか。	現時点で制限はしていません。 現在、砂浜は市に貸し出している状況ですが、市民プールの解体工事完了後に県に返還される予定です。砂浜の使用方法は、今回の対話やヒアリングを通じてご意見を伺い、協議・調整が必要と考えています。
24	漁協とは協議ができているのか。	現時点で漁協とは協議を実施していません。 利用する範囲とプール跡地に整備する施設の内容によっては、漁協とも協議が必要と考えています。このため、懸念事項があれば、提案書に記載をしていただきたいと思います。また、利用できる敷地の範囲を水際より少しセットバックした位置になることが考えられます。
25	区画図面は提供していただけるのか。	今後詳細な測量を実施する予定ですが、都市計画図等で提供可能な図面については提供させていただきますので、必要な方は実施要領9ページの申込先又は香川県都市計画課にお問合せください。
26	上載荷重等の条件は決まっているのか。条件によっては、利用できる範囲に関わってくる。	現時点で条件の整理はできていません。提案内容に応じて協議が必要になると考えています。
27	事業対象地の上空の一部が電波伝搬障害防止区域になっていると思われそうですが、この電波伝搬路に支障を及ぼす可能性のある高さ及び位置を明示していただけないでしょうか。	総務省 HP「伝搬障害防止区域図縦覧」をご確認ください。 https://www.juran.denpa.soumu.go.jp/gis/index.html

28	事業対象地内の「砂浜エリア」に建物の建築計画をすることも可能でしょうか。	配置や規模にもよりますが、可能と考えています。
29	港湾計画に記載の西浜4号防波堤は整備予定でしょうか。	整備予定ですが、具体的な整備時期は未定です。
30	護岸等の管理に必要な幅は決まっていますでしょうか。また、それらは事業対象範囲外になるのでしょうか。	現在、海岸堤防の調査・設計を実施している段階であり、必要な対策工法が未決定であることから、管理に必要な幅についても現時点では未定です。なお、地震・津波対策として整備する海岸保全施設及びその管理に必要な範囲については、本事業の対象範囲外となる予定です。
その他		
31	何年後に事業着手が可能か。	17と同様