

かいもん山麓ふれあい公園の再整備に関する
マーケットサウンディング調査

実施要領

令和7年 7 月

指宿市総務部企画政策課

1 調査の目的

日本百名山の「開聞岳」の麓に位置する「かいもん山麓ふれあい公園（以下、「ふれあい公園」という）」は、平成4年の開業以来、登山者の玄関口や地域住民の憩いの場、開聞岳を臨むことができるキャンプ場として親しまれてきました。しかしながら、開業から30年以上が経過し、施設の老朽化や利用者及び収益の減少傾向が続き、市が運営（直営）していくには大きな課題を抱えています。そうした中、市では、同公園のロケーションや土地が持つ魅力を最大限に活かし、開聞地域の賑わい創出や地域活性化、雇用の創出につなげるため、官民連携の手法を取り入れ、再整備を進めていきたいと考えています。

本マーケットサウンディング調査（以下、「本調査」という。）では、参入意向のある民間事業者の方々との対話を通じて、ふれあい公園の再整備や管理運営の手法、参加条件等の把握を行い、今後、予定している同公園の再整備や管理に関する公募の参考にすることを目的としています。なお、本調査の応募にあたっては、本実施要領の記載事項を遵守してください。

2 調査の対象施設

(1) 敷地・施設の概要（現状）

施設名称		かいもん山麓ふれあい公園
施設所在地		指宿市開聞十町 2626 番地
敷地	敷地面積	153,662 m ²
	① 草スキー場跡地	34,509 m ² (10 筆)
	② イベント広場	24,738 m ² (8 筆)
	③ ミニゴルフ場	24,671 m ² (3 筆)
	④ ふれあい広場	24,589 m ² (10 筆)
	⑤ オートキャンプ場	18,393 m ² (6 筆)
	⑥ ログハウス棟エリア	3,981 m ² (2 筆)
	⑦ 中央管理棟・駐車場	4,556 m ² (3 筆)
	⑧ 簡易駐車場	5,657 m ² (2 筆)
	⑨ コミュニティセンター・ゆ徒里館	3,944 m ² (2 筆)
	⑩ 親水地・そばの館皆楽来	8,624 m ² (3 筆)

(2) 対象施設の位置図



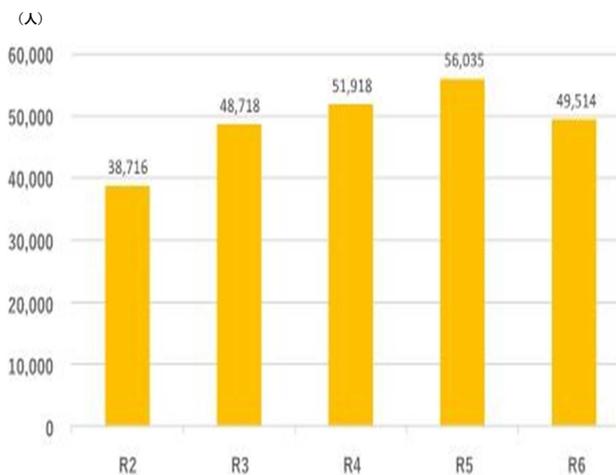
(3) 対象施設の敷地図



(4) 対象施設の利用状況

同公園の利用者数は、年間5万人程度の状況が続いています。収支状況については、収入は利用者数に比例して増減があるものの、支出には大きな変化がなく、経常的に赤字（年間約4千万円～5千万円）が続いています。支出のうち、人件費（職員給与、夜間警備費、公園及び周辺の除草等に係る人件費）が約6割を占めている状況です【R6：57.0%，R5：63.2%，R4：58.3%】。

① 年度別利用者数数の推移



② 年度別収支状況の推移



(5) 対象施設周辺の諸条件

対象施設は霧島錦江湾国立公園内に位置しており、自然公園第3種特別地域に指定されております。

※ 対象施設は都市公園ではありません。



3 再整備及び管理手法に関する市の考え方

(1) パターン1：市が再整備を行い、民間事業者が管理する手法

国の交付金事業（新しい地方経済・生活環境創生交付金「拠点整備事業」）等を活用し、市が同公園の再整備（既設建物の解体撤去等を含めたりニューアル整備）を行い、再整備後の管理運営を指定管理者制度等を導入し、民間事業者に委ねる手法。

市の費用負担による再整備となるため、想定される施設（機能）としては、現状のキャンプ場・アウトドア施設が最有力となる可能性が高いです。ただし、近年のトレンドや市場動向、民間事業者のノウハウ等を勘案し、既存のふれあい公園が有する機能以外の提案も受け付けるものとします。

【現在想定している整備手法イメージ（例）】

宮崎県都城市が官民連携により整備した「関之尾公園リニューアル整備」をモデルの一つとして考えています。都城市では、設計段階から民間事業者のノウハウを取り入れるため、公募型プロポーザル（DO方式）により、実施設計及び管理運営業務委託事業者を一体的に募集しました。実施設計を行う設計事業者に対して、指定管理予定者からの管理運営目線での助言を設計やデザインに反映させ、より魅力的な施設となることを期待して、この手法を取り入れています。

※関之尾公園リニューアル整備は、令和4年度に公募型プロポーザルを実施し、「風憬社・スノーピーク・黒岩建築設計共同体」を選定。デジタル田園都市国家構想交付金（地方整備拠点整備タイプ）を活用し、整備されています。令和6年度に開業しました。

(2) パターン2：民間事業者による再整備・管理運営の手法（土地の無償貸付・建物の無償譲渡）

土地は「無償貸付」、建物は「無償譲渡」を基本線とし、現状有姿での貸付・引渡しを行い、民間事業者が主体（整備費用等を負担）となり、再整備を進める手法。事業期間は、原則として30年未満を想定しています。既存施設の改修等（建て替えや改修、増築等）については、費用の一部を市が助成することも見込んでいます。

民間事業者主導による再整備となるため、ふれあい公園が有する既存の機能（キャンプ場やアウトドア施設）以外の提案を受け付けることが可能です。

(3) ふれあい公園再整備に対する市の基本的な考え方

- ① ふれあい公園を含めた開聞地域の賑わい創出や地域活性化につながる再整備を行います。再整備の結果として、地域の雇用創出や交流・関係人口の拡大につなげたいと考えています。
- ② 長期的な視座で、ふれあい公園が持つポテンシャル（ロケーションや土地が持つ価値・魅力等）を最大限に活かすことができる再整備及び施設管理手法を取り入れたいと考えています。
- ③ 開聞地域だけにとどまらず、本市や南薩地域の周遊促進、観光消費額・宿泊客数の増につながる再整備を目指しています。

4 対話の内容

以下の項目及び市が対話したい内容を中心に、対話を実施します。なお、記載の項目以外にも、参加事業者からの提案・意見等も受け付けたいと考えています。

項目	対話の内容
事業期間	○望ましい事業期間をお聞かせください。また、市の方針を勘案し、適切な事業開始の時期についてもお聞かせください。
整備・管理運営の手法	○ふれあい公園のポテンシャルを最大限に活かすため、どのような整備・管理運営の手法が最適か、考えをお聞かせください。上記「3 再整備及び管理手法に関する市の考え方」以外の提案についてもお聞かせください。
事業範囲	○ふれあい公園は、敷地面積（約15万㎡）と広大であるため、 <u>部分的な再整備も想定しています。</u> 再整備及び今後の管理運営を進める上で、最適と思われる範囲について、ご意見をお聞かせください。
望ましい整備イメージ	○近年のトレンドや市場動向等を勘案し、10年～20年のスパンで最も望ましいと考えるふれあい公園の再整備イメージ（運營業態等）について、ご意見をお聞かせください。 ※上記3で、市が再整備する場合、キャンプ場やアウトドア施設での再整備が有力な候補と記載していますが、 <u>それ以外の機能を有する再整備の提案も受け付けます。</u>
市への要望	○貴社がふれあい公園の再整備及び管理運営に参入するとした場合、市に対して要望（助成等）がございましたら、ご意見をお聞かせください。
その他	○本事業を進めるにあたり、気になる点や市に確認したい点などがございましたら、ご自由にお聞かせください。

5 調査の参加資格

(1) 対象者

本調査に参加可能な者は、ふれあい公園の再整備に意向があり、国内に住所を有する法人等とします。

(2) 参加資格等

本調査への参加にあたっては、以下①～⑥に該当しない法人等とします。

- ① 指宿市暴力団排除条例（平成 24 年指宿市条例第 21 号）第 2 条第 1 号の暴力団及び同条第 2 号に規定する暴力団員，又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有するもの。
- ② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 条）第 167 条の 4 の規定により，一般競争入札の参加を制限されているもの。
- ③ 宗教活動や政治活動を主たる目的とするもの。
- ④ 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・再生手続き中のもの。
- ⑤ 国税又は地方税の滞納をしているもの。
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納しているもの。

6 スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和 7 年 7 月 25 日（金）
参加申込受付	令和 7 年 8 月 5 日（火）から令和 7 年 11 月 10 日（月）まで
現地説明会	随時，実施
対話の実施	随時，実施
サウンディング実施期限	令和 7 年 11 月 17 日（月）
調査結果公表	令和 7 年 12 月上旬（予定）

7 本調査の流れ

(1) 参加申込み

本調査に参加を希望する方は、別紙 1「参加申込書」に必要事項を記入し、電子メールにて受付期間内に参加申込みを行ってください。対話の実施日や場所等については、市と調整の上、決定することとします。なお、電子メールの送信後に、市担当部局へ電話連絡してください。

(2) 対話の実施

対話の時間は概ね 1～2 時間を予定しています。対話については、対面以外にオンラインでの実施も可能ですので、希望の対話方法を参加申込みの際に記入してください。なお、対話を行った後に、必要に応じて追加の対話（文書での照会等を含む）を要望する場合がありますので、予めご了承ください。また、対話に要する費用（資料作成費、通信費、交通費等）は、参加事業者の負担となりますので、ご了承ください。

(3) 調査結果の公表

本調査の実施結果は、概要を市ホームページで公表する予定です（令和7年12月上旬）。公表にあたっては、事業者のノウハウ保護等を考慮し、参加事業者名は公表せず、内容についても事前に参加事業者を確認を行います。

8 留意事項

(1) 本調査の位置付け

本調査は、本事業に関する各種条件等を検討するための予備的な調査であり、運営事業者を決定するものではなく、本調査への参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象（インセンティブ）とはなりません。また、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとして理解し、実現をなから約束するものではないことをご理解ください。

(2) 調査結果の取扱い

調査結果は、本事業の検討以外の目的には使用しません。また、参加事業者から提出書類の提出があった場合、その著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、提出書類は返却しないものとします。

9 添付資料

- (1) かいもん山麓ふれあい公園 付属設備一覧
- (2) かいもん山麓ふれあい公園 経営状況等資料
- (3) かいもん山麓ふれあい公園 施設現況写真
- (4) 指宿市観光統計（令和6年版）
- (5) 参加申込書（別紙1）
- (6) 任意提案書（別紙2）

10 担当部局（申込み・お問い合わせ先）

〒891-0497 鹿児島県指宿市十町 2424 番地

指宿市総務部企画政策課企画係 担当：田之上、渡瀬

TEL：0993-22-2111（内線 2124・2128） Eメール：kikaku@city.ibusuki.jp