

野尻湖多目的広場の再生、活性化を推進するための「サウンディング型市場調査」実施要領

平成 30 年 12 月

小林市 野尻庁舎 地域振興課

目次

1. 調査の背景	1
2. サウンディング型市場調査とは	1
3. 調査の目的と期待される効果	1
4. 対象用地・施設の概要	2
5. 対象事業者	3
6. スケジュール	3
7. 事前説明会・現地視察の開催	4
8. 調査に関する質問	4
9. 対話の実施	4
10. サウンディングの内容	5
11. 留意事項	6
12. 参加申込・その他連絡先	7

資料

・資料1 「のじりこびあの概要」	8
・資料2 「のじりこびあ位置図」	12
・資料3 「のじりこびあ配置図」	13

別記様式

・別紙1 「事前説明会・現地視察申込書」	14
・別紙2 「サウンディング型市場調査質問書」	15
・別紙3 「エントリーシート」	16

1. 調査の背景

野尻湖多目的広場（以下「のじりこびあ」という。）は宮崎市と小林・えびの市を結ぶ国道 268 号沿いに位置し、霧島連山をバックに緑とオープンスペース、アミューズメント施設・資料館・レストランと物産販売を行うメロンドーム・湧水プール・キャンプ場や大自然の中での森林浴やウォーキングに最適な野尻湖畔沿いの遊歩道が整備されるなど多面的な機能を有しており、子供から高齢者までの幅広い世代の憩いの場、遊び場、地域交流の場として、年間 20 万人を超える来場者でにぎわっています。

当施設は、オープン後 26 年が経過し、施設設備の老朽化の進行や未利用地・休止施設の増加など、施設空間の有効活用や施設の再整備が強まる一方で、市の財政面、人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界がきていることから、適切な維持管理やコスト縮減を図る必要があります。

このような背景から、民間事業者の皆さまとの対話を通じて、今後の事業手法を検討するための「サウンディング型市場調査」を実施するものです。

2. サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査は、事業者から広く意見や提案を求め、公募前に対話を通じて市場性などを検討する調査のことです。

検討の早い段階で事業者との対話を行い、市場性の有無を確認するとともに、利活用の方向性や市場性を確保するためのアイデアを得ることができ、幅広い検討が可能となります。

3. 調査の目的と期待される効果

(1) 目的

本市では、のじりこびあの利活用を中心に、施設の一部又は全体について最大限の有効活用策を検討しています。

当該地は、小林市の東の玄関口として多くの来場者で賑わっていますが、施設の整備が進みストックが増大するなかで、地域における様々な問題を解決するために、施設が持つ多様性を最大限発揮するよう、一層柔軟に施設を使いこなすことや、厳しい自治体財政を踏まえつつ老朽化した施設の更新や魅力の向上を行うことが求められるようになってきています。

今回、この調査を実施することで、事前に実施主体となる事業者の土地・建物の活用の可能性や市場性を確認することができ、また、公募条件の設定に事業者の意見や考えを一定程度反映させることができるため、現実的な公募条件を策定することができます。

そのため、民間事業者との「対話」を通じて、利活用のノウハウ・アイデア等の

提案を受けることにより本施設の市場性を把握し、民間活力導入の可能性について判断することを目的とします。

(2) 期待される効果

サウンディング型市場調査により、次のような効果が期待できると考えています。

- ①活用の早い段階で、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地・建物等の活用の可能性」を調査することで、活用方法について幅広い検討が可能となります。
- ②地域の状況や行政課題を提示して「対話」することで、課題の解決に向け、民間事業者のノウハウを活かした活用案の検討が可能になります。
- ③民間事業者にとっては、対話を通じて自らのノウハウと創意工夫を一定程度公募内容に反映する可能性があると同時に、事業者の公募段階で本市の意図を十分に理解した事業提案が可能になります。

4. 対象用地・施設の概要

対象範囲は、のじりこびあの敷地内の一部又は全部です。

所在地	小林市野尻町東麓 5160 番地 他			
土地・建物延床面積	土地：133,241.0 m ² 建物：2,488.57 m ² （詳細は、のじりこびあ概要 P 8 参照）			
用途地域	都市計画区域外			
宮崎県行政財産使用許可	・現施設内で宮崎県行政財産使用許可を受けている土地を有する。			
	所在地	使用財産名称	数量 (m ²)	使用目的・用途
	小林市野尻町東麓字高松 5306 番地、字天ヶ谷 5173 番地	土地	78.72	河川プール施設用水源施設敷地及び導水管路敷地
	小林市野尻町東麓字天ヶ谷 5160 番地地先	岩瀬ダム貯水池敷	4,245	河川プール施設
	小林市野尻町東麓字高松 5306 番地先	岩瀬ダム貯水池敷	58.70	河川プール施設用取水槽架台基礎及び導水管路敷地
	小林市野尻町東麓字三反 5148 番地 2 地先	岩瀬ダム貯水池敷	40.53	スライド式係船棧橋、区域制限用ブイ 12 基
	小林市野尻町東麓字三反田 5148-3、5148-5	岩瀬ダム貯水池敷	2,359	パターゴルフ場施設及び付帯構造物
	小林市野尻町東麓字三反田 5005-1	岩瀬ダム貯水池敷	8,168	野尻湖キャンプ場敷地

現在の運営状況	運営主体	ハーメックのじり株式会社
	事業手法	指定管理者
	利用状況（H29年度）	延べ利用人数 200,852人
	収支状況 （平成29年度）	収支 319千円 収入 利用料金 14,413千円 指定管理料 15,382千円 支出 約29,476千円 ※別途自主事業の収支があります。
	外部委託	設備保守、点検業務等
インフラ状況	・上水道：有り ・下水道：無し ・電気：九州電力 ・ガス：プロパンガス	

5. 対象事業者

のじりこびあの利活用について提案し、かつ実行する意思を有する法人または法人のグループ（業種・業態を問いません）

6. スケジュール

①実施要領等の公表	平成30年12月3日（月）
②事前説明会・現地視察の申込開始 （事前説明会・現地視察申込書提出）	平成30年12月3日（月）
③事前説明会・現地視察の申込終了	平成30年12月17日（月）
④事前説明会 ⑤現地視察	平成30年12月20日（木）
⑥質問受付開始（サウンディング型市場調査質問書提出） ⑦対話参加申込開始（エントリーシート提出）	平成30年12月21日（金）
⑧質問受付終了	平成31年1月18日（金）
⑨質問に対する回答（随時回答）	平成31年1月21日（月）まで
⑩対話参加申込終了	平成31年1月30日（水）
⑪対話の実施	平成31年3月14日（木）から 平成31年3月22日（金）まで
⑫調査の実施結果概要の公表	平成31年4月以降

7. 事前説明会・現地視察の開催（事前申込制）

- (1) 日時 平成30年12月20日（木）午前10時～12時
- (2) 場所 説明会：小林市役所野尻庁舎2階大会議室
現地説明会：のじりこびあ ふるさと資源活用センター前駐車場
- (3) 事前説明会・現地視察参加の申込み（事前申込制）
別紙1「事前説明会・現地視察申込書」に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に下記申込先へご提出ください。
 - ① 申込期間 平成30年12月3日（月）8時30分から平成30年12月17日（月）17時まで
 - ② 申込先 Eメール：n_sinkou@city.kobayashi.lg.jp(野尻庁舎地域振興課 地域振興G)
 - ・メール件名 【説明会参加申込】としてください。
 - ・メール添付 別紙1「事前説明会・現地視察申込書」
- (4) 内容 対話の概要説明、対話の実施方法等、現地視察

※事前説明会及び現地視察への参加は、対話への参加条件ではありません。

8. 調査に関する質問

- (1) 質問の受付
別紙2「サウンディング型市場調査質問書」に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に下記受付先へご提出ください。
 - ① 受付期間 平成30年12月21日（金）8時30分から平成31年1月18日（金）17時まで
 - ② 申込先 Eメール：n_sinkou@city.kobayashi.lg.jp(野尻庁舎地域振興課 地域振興G)
 - ・メール件名 【対話質問】としてください。
 - ・メール添付 別紙2「サウンディング型市場調査質問書」
- (2) 質問回答
質問の回答については、小林市ホームページに随時アップします。
<http://www.city.kobayashi.lg.jp>
<最終回答>平成31年1月21日（月）

9. 対話の実施（事前申込制）

- (1) 日時 平成31年3月14日（木）～3月22日（金）
1時間～1時間半程度（9時～17時の間）

※詳細な日時等については申込後、個別に調整させていただきます。

(2) 場所 小林市役所野尻庁舎2階会議室

(3) 対話参加の申込み（事前申込制）

別紙3「エントリーシート」に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内に下記申込先へご提出ください。

受付期間 平成31年1月24日（木）8時30分から平成31年1月30日（水）17時まで

① 申込先 Eメール: n_sinkou@city.kobayashi.lg.jp(野尻庁舎地域振興課 地域振興G)

・メール件名 【対話参加申込】としてください。

10. サウンディングの内容

(1) 本市が求めるアイデアの内容

本事業では、対象市有地を有効活用することで、地域に賑わいを創出し、波及させることのできる立寄りゾーンづくり、「多様な市民ニーズへの対応」及び「新たな魅力創出」を実現することで、周辺地域の新たな魅力向上に資するもののアイデアを求めています。

①本市の課題解決につながり、将来にわたってまちづくりに貢献できるような、当該地利活用のアイデアをお聞かせください。

②当該地には、「P8のじりこびあ概要 5. 施設整備概要」のとおり建物がありますが、当該地の利活用に当たりこれらの建物を存続させるかどうかは事業者の提案にお任せします（公募に当たっては原状での引き渡しを想定しています。）。

③当該地は定期借地による貸付を予定していますので、借地希望価格や借地期間についてお聞かせください。

④将来のまちづくりを展望したフレキシブルな利活用も可能です。

⑤利活用に当たり問題となる事項や市に求める条件等についてもお聞かせください。

⑥地元の雇用創出、地元の農畜産物を活かした地域の産業振興となり得る利活用についてもお聞かせください。

⑦本調査は現実的な利活用を探るための事前対話であり、提案いただいた利活用案を審査するものではありません。

(2) サウンディングの対話内容

①対話は参加者のアイデア・ノウハウを保護するため個別に実施します。

②対話のために必要な資料がある場合は、当日持参してください。（10部）

③具体的な対話内容（予定）（エントリーシートのみでの確認含む）

(ア) 事業内容・事業手法や条件などについて

- a 市場性の有無について
 - b 事業実施・参入の意向内容について
 - c コンセプト・利活用の基本方針との関係などについて
 - d 事業計画について
- (イ) 公的不動産の具体的な利活用方法や実施体制、運営の仕組みなどについて
- a 事業主体・運営方法・雇用計画などについて
 - b 事業の実現等の課題と解決策について
- (ウ) 利活用の効果・パブリックマインドなどについて
- a 小林市、地域、市民との関わり方について
 - b 公共施設にかかる費用の削減に資すると期待される事項について
 - c その他について

11.留意事項（必ずご覧の上、ご参加ください）

(1) 参加及び対話内容の扱い

- ・対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。
- ・対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。
- ・調査目的から逸脱していると考えられるもの、同種の提案が多数寄せられたものなどの場合は書面での調査のみとさせていただく場合があります。あらかじめご了承ください。

(2) 対話に関する費用

- ・対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話及び第2回対話への協力

- ・必要に応じて、追加対話（文書照会含む）やアンケート等を行うことがあります。
- ・対話結果を踏まえ、必要に応じて第2回対話を行うことがあります。ご協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要をホームページで公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。
- ・参加民間事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。ただし、「小林市情報公開条例」等関連規定に基づき公開の対象となることがあります。

(5) 参加除外条件

- ・次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ②参加申込書提出時点で、小林市建設工事等に係る入札参加資格停止の措置に関する要綱（平成 19 年小林市条例第 165 号）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
- ⑤小林市暴力団排除条例（平成 23 年 12 月 20 日条例第 25 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員及び暴力団員と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあっては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員と密接な関係を有すると認められるものをいう。）
- ⑥宮崎県暴力団排除条例（平成 23 年宮崎県条例第 18 号）第 13 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者
- ⑦無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- ⑧法人税、消費税、地方消費税、県税、市町村税を滞納している者

12.参加申込・その他連絡先

連絡先：小林市野尻庁舎地域振興課 地域振興G

所在地：〒886-0292 宮崎県小林市野尻町東麓 1183 番地 2

電話：0984-44-1100（内線 220）

FAX：0984-44-0649

E-mail：n_sinkou@city.kobayashi.lg.jp

のじりこびあの概要

1. 位置 小林市野尻町東麓 5160 番地
2. 敷地面積 133,241.0 m²
3. 供用開始 平成4年4月5日
4. 事業目的・効果（整備当時：野尻町）

本地域は、県内でも一級の観光資源である霧島連山の北麓に位置し、えびの高原を代表として数多くの観光資源が分布している。このことを踏まえ、霧島地域観光開発実施構想推進プロジェクトでは、この優れた自然環境及び観光レク資源を他の地域特性と一体的に活用を図り、南九州中央部の一大リゾート地として位置づけしている。このような状況を踏まえ、本市においてはダム湖を利用した野尻湖周辺開発構想を掲げ、農業と観光をクロスさせた新たなる地域活性化の戦略的事業として捉え、同時に体験型施設の整備により生涯学習、農村と都市との交流を図るものであり、やすらぎとうるおいのある地域社会の形成に資するものである。

これらの事業が完成することにより雇用機会の増大をもたらす他、間接的には、地場産業の振興等を通じ地域経済全般にわたる活性化への引金となる。更には、文化的な側面でも地域社会に貢献する点は多く、交流機会の増大によって与えられる文化的な刺激は地域の生活を自ら見直す契機ともなり、そこに住む人々に自信と誇りをもたらすきっかけづくりにも役立つ等、当事業の本市に与える効果は大きいものがある。

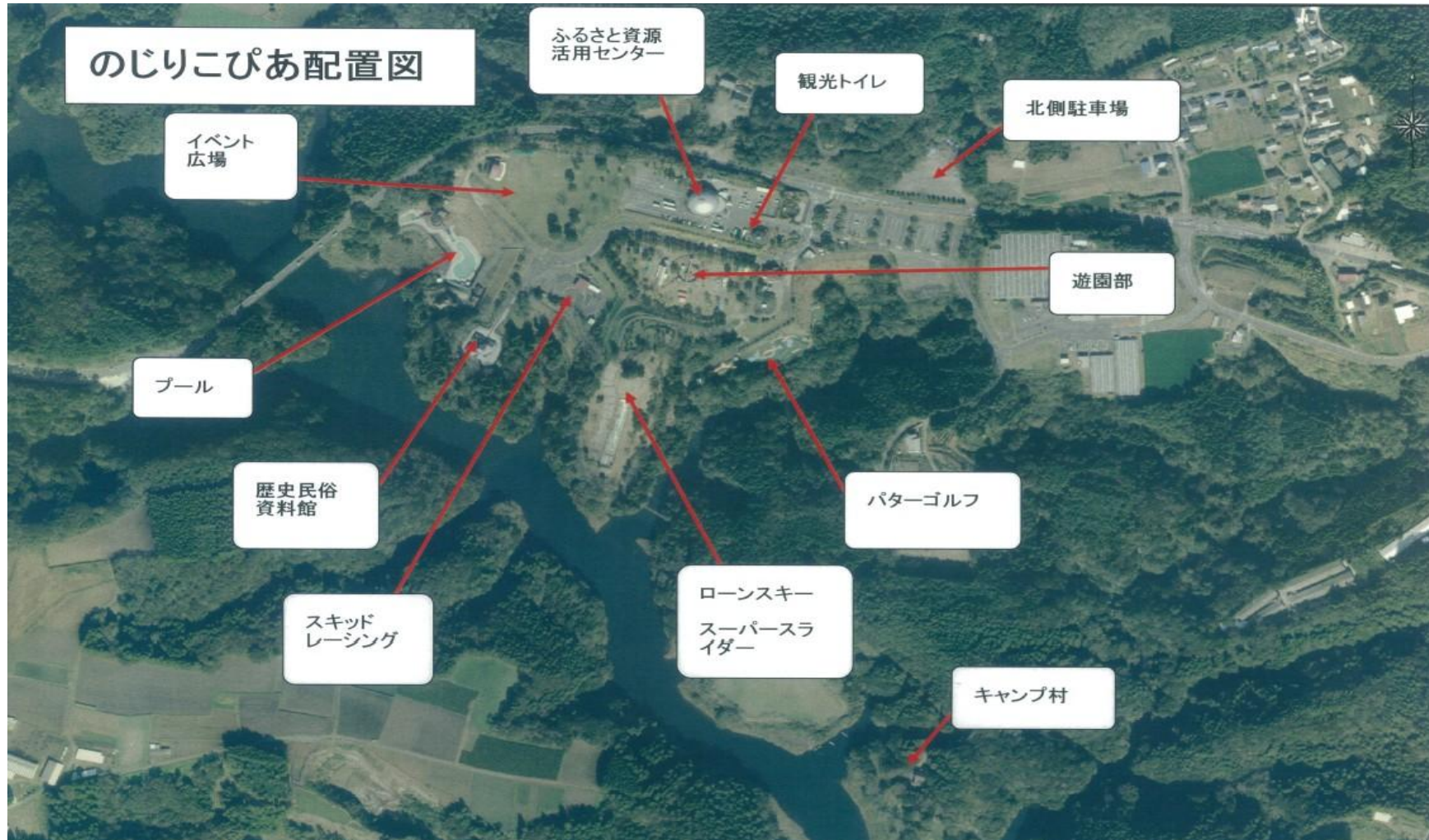
5. 施設整備概要

種類	区分	内容	建築年月日	備考
ドーム	ふるさと資源活用センター（定住センター）	床面積 690.46m ² 高さ17.10m ² 直径 29.65m ² (男性用トイレ) 大便器 洋式1台、小便器1台、洗面台1台 (女性用トイレ) 洋式5台、和式1台、洗面台	H2.9.10	物産販売所、レストラン (利用時間) 5月から9月まで 午前9時から午後5時30分まで 10月から翌年4月まで 午前9時から午

		1 台		後 5 時まで
	附属棟	木造 23.18m ²	H3.10.20	
	外売店	鉄骨造 19.87m ²	H3.9.30	
	外売店倉庫	木造 9.72m ²	H3.10.20	
	駐車場	思いやり駐車場 2 台 普通 131 台 大型 6 台	H3.11.30	
	観光トイレ	(男性用トイレ) 洋式 2 台、和式 1 台 小便器 5 台 洗面台 2 台 (女性用トイレ) 洋式 5 台、和式 1 台 洗面台 3 台 (多目的トイレ) 洋式 1 台、洗面台 1 台	H3.9.20	
遊園部	電気自動車	14 台		
	スキッド・レーシング	舗装 3,000m ² 発着場 98m ² コース 140m ピット 33m ²	H5.7.31 H5.7.31 H5.8.31 H5.10.25	
	パターゴルフ	9 ホール	H9.3.25	
	スカイサイクル		H14.7.13	
		トイレ 男性・女性兼用 小 1 台、洋	H17.10.13	

		式1台、和式1台		
イベント広場		野外ステージ（鉄骨造） 154.00㎡ 倉庫（木造） 20.00㎡ トイレ（木造）8.00㎡ ・男性 和式1台、小便器 1台 ・女性 和式1台 緑地広場 10,000㎡	H3.11.15	
スーパースライダー		管理棟（木造）176.90㎡	H3.7.30	休止中
ローンスキー		遊具設置	H4.3.25	
モノライダー		L=150m	H3.7.30	
コンビネーション遊具			H4.3.25	
展示館		鉄筋コンクリート68.85㎡	H16.10.10	
水車小屋		木造 床面積43.32㎡	H2.3.30	
駐車場	北側	普通車 70台		
	ドーム下 駐車場	普通車 174台		
	南側	普通車 60台		
プール	プール	管理棟 95.5㎡ プール 550㎡ 130㎡	H5.4.16～ H5.7.30	水質は、湧水を利用 （利用期間） 7月1日～8月31日ま

		ウォータースライダー		での午前10時から午後5時まで
キャンプ村	管理棟	木造 157.43㎡	H2.3.10	平成28年度から休止中
	バンガロー8棟	木造 1棟12.94㎡	H元.3.20 (3棟) H19.7.1 (5棟)	
	炊事棟	木造 19.44㎡	H元.3.20	
	シャワー棟	木造 6.00㎡	H2.7.20	
	倉庫	木造 4.00㎡	H2.7.20	
	トイレ	男性 小5台、洋式1台、和式1台 女性 洋式2台、和式2台	H元.3.20	
歴史民俗資料館	歴史民俗資料館	延床面積 447.12㎡	H2.3.25	建物は指定管理、館内運営は社会教育課(利用時間) 5月から9月まで 午前9時から午後5時30分まで 10月から翌年4月まで 午前9時から午後5時まで
総合管理事務所		床面積 157.43㎡	H3.10.10	
ゲーム館		軽量鉄骨造 40.50㎡	H5.10.1	
総合案内所		木造 157.43㎡	H3.10.10	



(別紙1)

平成 年 月 日

事前説明会・現地視察申込書

のじりこびあの再生、活性化を推進するための「サウンディング型市場調査」の事前説明会及び現地視察に次のとおり参加を申し込みます。

法人名 法人住所	部署 役職 氏名	TEL FAX E-mail	参加予定 人数	事前説明会 現地視察 (参加に○)
				事前説明会 現地視察
				事前説明会 現地視察
				事前説明会 現地視察
				事前説明会 現地視察
				事前説明会 現地視察

(別紙2)

平成 年 月 日

サウンディング型市場調査質問書

のじりこびあの再生、活性化を推進するための「サウンディング型市場調査」について、次のとおり質問書を提出します。

法人名 法人住所	部署 役職 氏名	TEL FAX E-mail

実施要領に関する質問

のじりこびあに関する質問

許認可や関係法令に関する質問

その他

(別紙3)

平成 年 月 日

エントリーシート

のじりこびあの再生、活性化を推進するための「サウンディング型市場調査」に、次のとおり参加します。

法人名 法人住所	部署 役職 氏名	TEL FAX E-mail	参加予定人数

※法人のグループで参加する場合は、全ての構成法人について記載してください。

※参加人数については、5名程度までとしてください。

対話の参加希望日を記入してください。期間は平成31年3月14日～平成31年3月22日の期間内で、3候補記入してください。土日及び祝日は除きます。 月 日 () <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい 月 日 () <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい 月 日 () <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい
--

提案概要