

# 宮崎市サウンディング型市場調査（事前可能性調査）実施要領

## 1 調査の目的

「サウンディング型市場調査（事前可能性調査）」とは、民間事業者がもつ経営ノウハウやアイデアを活用した公民連携手法の可能性を調査するものです。

本市では、「宮崎白浜オートキャンプ場」につきまして、施設のあり方の検討を進めているところです。

そこで、民間事業者等の皆様との「対話」を通じて、活用方法や事業方式について、自由かつ実現可能な利活用アイデアを広くお聞きする「サウンディング型市場調査（事前可能性調査）」を実施し、今後の利活用策を検討する際の参考としたいと考えています。

## 2 本案件の進捗レベル

本案件の進捗レベルは、事業発案の構想検討段階である「調査時期②」に該当します。

事業の流れ	事業発案		事業化検討		事業者選定	事業実施
	構想検討	基本計画策定	事業手法検討	公募要項検討		
市の流れ	所管部局での検討(基本構想)		具体的事業手法の検討	発注準備(公募要項作成等)		
市が検討すべき項目	事業継続の必要性 現状課題の整理 公民連携の可能性	公民連携の可能性 民間事業者の参入意向 簡易VFMの算定	事業手法比較 民間事業者の参入意向 VFMの算定	事業手法確定 民間事業者の参入意向 公募条件(要求水準)		
調査時期	調査時期①	調査時期②	調査時期③	調査時期④		
調査項目	現状と課題 公民連携の可能性	現状と課題 公民連携の可能性 民間事業者の参入意向	事業手法 民間事業者の参入意向 VFMの見込み	公募条件(要求水準) 民間事業者の参入意向		

VFM(Value For Money)…ある事業をPFI等で実施することによる効果を現在価値で算定したものを。

## 3 調査スケジュール

平成31年 1月21日(月)	実施要領の公表
平成31年 1月28日(月)～ 2月15日(金)	調査（個別対話）への参加受付（随時受付）
平成31年 2月 4日(月)～ 2月22日(金)	調査（個別対話）の実施 ※都合の良い日時で1時間程度行います。 ※追加調査(対話)等を実施することもあります。
2019(平成31)年3月～4月頃	調査結果概要の公表

## 4 調査（個別対話）の概要

### (1) 調査（個別対話）の申込方法

参加を希望する方は、様式1「調査（個別対話）参加申込書」を記入の上、2月15日(金)までに「5 参加申込・問合先」宛メールにてご提出ください。

- ① 受付期間 平成31年 1月28日(月)～ 2月15日(金)  
※随時受付し、日程調整をさせていただきます。
- ② 調査（個別対話）実施期間 平成31年 2月 4日(月)～ 2月22日(金)  
※都合の良い日時で1時間程度行います。
- ③ 場所 宮崎市役所会議室棟 会議室 等
- ④ 対象者 利活用の実施主体となる意向を有する法人または法人で構成するグループ（個人での申込みはできません）

### (2) 調査（個別対話）の実施方法

- ・別添の「サウンディング型市場調査（事前可能性調査）【案件概要】」を確認の上、以下の①～⑩の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。
- ・自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見・ご提案をお願いします。
- ・提案説明のための資料提出は求めません。（必要な場合は持参いただいても結構です。）
- ・調査（個別対話）は、下記項目に沿って、事業者の皆様から一括してご説明いただき、そ

れを踏まえて市側から質問等をさせていただきながら、予め定めた時間内で行います。

- ・一部お答えいただけない項目や内容があっても構いません。また、提案内容によっては進行方法を変更する場合があります。

- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| ① 事業の全体イメージ          | ⑥ 対象施設の優位性や潜在的可能性 |
| ② 対象施設（建物・土地）の活用イメージ | ⑦ 事業化に向けた課題、問題点   |
| ③ 事業方式               | ⑧ 事業規模（予算規模）      |
| ④ 収支見込（事業採算性）        | ⑨ 地域との連携などを含んだ発展性 |
| ⑤ 事業期間               | ⑩ その他             |

### (3) 調査結果概要の公表

調査結果の概要については、後日ホームページ等で公表します。公表内容については、事前に参加事業者の皆様を確認をしたうえで、参加事業者の名称、知的財産にかかる内容などについては公表しないこととします。

### (4) 留意事項

- ① 参加及び対話内容の扱い
  - ・調査（個別対話）内容は、双方の発言とも、あくまで調査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（個別対話）をもとに事業化の可能性について検討を行いますが、仮に事業化した場合には、公募により事業者を選定するものであり、ご提案いただいた事業者と契約を約束するものではありません。
- ② 追加調査（対話）への協力
  - ・必要に応じて、追加調査（対話）や文書照会、アンケート等を行うことがあります。ご協力をお願いします。
- ③ 調査（個別対話）に関する費用
  - ・調査（個別対話）への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ④ 参加除外条件
  - 次のいずれかに該当する場合は、調査（個別対話）の対象者から除外するものとします。
    - ア 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。
    - イ 法人等の役員に破産者、法律行為を行う能力を有しない者、又は現に禁錮以上の刑に処せられている者がいる。
    - ウ 法人等の役員又は経営に事実上参加している者に、「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」に規定する暴力団の関係者又は暴力団の関係者と密接な関係を有する者がいる。

## 5 参加申込・問合せ

連絡先 宮崎市観光商工部観光戦略課

所在地 〒880-8505 宮崎市橘通西1丁目1番1号 第2庁舎3階

電話 0985-21-1791 / FAX 0985-20-2132

E-mail 17kankou02@city.miyazaki.miyazaki.jp

（担当者：長友）

サウンディング型市場調査（事前可能性調査）【案件概要】

1. 本案件の進捗レベル（本案件の進捗レベルは、調査時期の「②」▼ に該当）

事業の流れ	事業発案		事業化検討		事業者選定	事業実施
	構想検討	基本計画策定	事業手法検討	公募要項検討		
市の流れ	所管部局での検討(基本構想)				具体的事業手法の検討	発注準備(公募要項作成等)
市が 検討すべき 項目	事業継続の必要性 現状課題の整理 公民連携の可能性	公民連携の可能性 民間事業者の参入意向 簡易VFMの算定	事業手法比較 民間事業者の参入意向 VFMの算定	事業手法確定 民間事業者の参入意向 公募条件(要求水準)		
調査時期	調査時期①	調査時期②	調査時期③	調査時期④		
調査項目	現状と課題 公民連携の可能性	現状と課題 公民連携の可能性 民間事業者の参入意向	事業手法 民間事業者の参入意向 VFMの見込み	公募条件(要求水準) 民間事業者の参入意向		

VFM(Value For Money)…ある事業をPFI等で実施することによる効果を現在価値で算定したもの。

2. 調査(個別対話)情報

項目	記入欄
(1) 団体名(部署名)	宮崎市観光商工部観光戦略課
(2) 事業名	宮崎白浜オートキャンプ場施設のあり方検討調査
(3) 事業の背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>宮崎白浜オートキャンプ場は平成 9 年に開設され、平成 18 年度より指定管理者制度により管理運営を行っている。近年は利用者も 10,000 人を超えるなど増加傾向にあるが、開設後 20 年を超え、施設や設備、備品の老朽化も進んでいることから、今後発生することが予想される建設費用等を踏まえ、今後のあり方を検討することとしている。</li> <li>平成 30 年度は、宮崎白浜オートキャンプ場を民間のアイデアや資金を活用する事によって、さらに魅力的な施設とするために、実現可能かつ効果的な公民連携手法の導入を検討するための調査業務を行っている。なお、事業手法としては、民間への売却や定期借地権等の手法も含め検討することとしている。</li> </ul>
(4) 調査(個別対話)の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>宮崎白浜オートキャンプ場を民間が運営していく場合は、どのような手法が望ましいのか、また、民間事業者にとって市場性はあるのか、事業者側からはどのような課題が考えられ、市に対してどのような対応が求められるのかを自由な意見として伺い、今後の利活用策を検討する際の参考とすることを目的としている。</li> </ul>
(5) 民間事業者に対する質問事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 事業の全体イメージ</li> <li>② 対象施設(建物・土地)の活用イメージ</li> <li>③ 事業方式</li> <li>④ 収支見込(事業採算性)</li> <li>⑤ 事業期間</li> <li>⑥ 対象施設の優位性や潜在的可能性</li> <li>⑦ 事業化に向けた課題、問題点</li> <li>⑧ 事業規模(予算規模)</li> <li>⑨ 地域との連携などを含んだ発展性</li> <li>⑩ その他</li> </ol>
(6) 対話を希望する業種	1.設計 2.建設 3.ビル管理 4.金融 5.保険 6.不動産 7.運営 8.その他(アウトドアメーカー) ※ 特に業種の制限は設けておりませんので、上記以外の業種の方からの参加もお待ちしております。

### 3. 事業概要

項目	記入欄	
<b>(1) 基本情報・事業構想</b>		
①事業の種類	1.新設      2.建替え      ③改修      4.管理運営のみ ⑤.公有地活用    6.包括委託    ⑦.定期借地方式    ⑧.売却 ⑨.その他（    コンセッション方式    ）    10.未定	
②事業内容	売却や定期借地権等を含めた官民連携手法によるキャンプ場運営	
③事業スケジュール(案)	平成30年度    施設のあり方方針決定 平成31年度    公募条件整理、公募開始 平成32年度    供用開始予定	
④現状及び課題	施設利用者は増加傾向にあり、近年の利用者は10,000人を超えている。一方でキャンプ場開設後20年を超え、施設及び設備の老朽化が進んでいる、また、施設は指定管理者制度により管理しており、今後予定される改修費用や設備更新費、指定管理料の捻出が課題である。	
⑤事業の目的・考え方、基本方針等	よりよい施設とするために、民間のアイデアを取り入れた運営手法を取り入れたい。	
⑥前提条件	官民連携事業（PFI、賃貸借含む）	
⑦事業実施にあたり重視する点	事業費の圧縮、収益の増加	
⑧導入を条件としたい機能	より魅力アップを図れるキャンプ場機能	
⑨自由提案を求める機能 ※あくまでも一例であり、例示以外の提案も受けれます。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キャンプ場機能にプラスとなる機能（飲食、物販、レンタル、レジャーなど）</li> <li>・運営方法の改善点</li> </ul>	
<b>(2) 対象地</b>		
①所在地(交通情報含む)	宮崎県宮崎市大字折生迫字上白浜6600番地1	
②敷地面積	約18,000㎡	
③土地利用上の制約	市街化調整区域（都市計画法） 日南海岸国定公園内（自然公園法）	
④所有者	【土地】宮崎市 【建物】宮崎市	
⑤周辺施設等	近くには日南海岸が延び、鬼の洗濯板を眼下に太平洋を望む場所があり、本県を代表する観光地である「青島」「堀切峠」「道の駅フェニックス」が存している。また、夏季には白浜海水浴場が開設される。	
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	海が近く開放的な場所	
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	特になし	
<b>(3) 対象施設</b>		
	<b>既存</b>	<b>整備後(予定)</b>
①施設名称	宮崎白浜オートキャンプ場	キャンプ場
②施設の延床面積	704㎡	
③建物の構成(構造、階数)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テントサイト 30区画 （うちキャンピングカー用2区画）</li> <li>・フリーサイト 5区画</li> <li>・ケビン（木造平屋）5棟（40㎡/棟、利用人数4～6名）</li> <li>・管理棟（RC2階）504㎡</li> </ul>	既存施設を利用。

	・炊事棟（木造） 3棟																			
④主な施設の内容、機能	1F) 事務室、売店、倉庫、トイレ、シャワー室、洗濯室（洗濯機、乾燥機1） 2F) 会議室	未定、左記に加え民間事業者が提案される施設等																		
⑤利用状況	平成 29 年度利用者数 10,932 人	目標利用者数：15,000 人																		
⑥主な利用者・ターゲット	ファミリー層、県外サーファー	ファミリー層																		
⑦市民意見等	・H27 年度 8～9 月実施（別添資料参照） ・WEB アンケート実施予定																			
⑧運営主体、事業手法	指定管理者制度	SPC、民営化																		
⑨直近の収支状況  (平成 29 年度指定管理者実績 単位：千円)	<p>【収入】（平成 29 年度実績）</p> <table border="0"> <tr><td>指定管理料</td><td>5,575</td></tr> <tr><td>利用料金</td><td>15,545</td></tr> <tr><td>自主事業収入</td><td>53</td></tr> <tr><td>その他</td><td>920</td></tr> <tr><td>合計</td><td>22,093</td></tr> </table> <p>【支出】</p> <table border="0"> <tr><td>人件費</td><td>12,102</td></tr> <tr><td>施設維持管理費</td><td>9,166</td></tr> <tr><td>事業費（自主事業分）</td><td>11</td></tr> <tr><td>合計</td><td>21,279</td></tr> </table> <p>※ その他、市の修繕費として 580 千円支出。</p>	指定管理料	5,575	利用料金	15,545	自主事業収入	53	その他	920	合計	22,093	人件費	12,102	施設維持管理費	9,166	事業費（自主事業分）	11	合計	21,279	
指定管理料	5,575																			
利用料金	15,545																			
自主事業収入	53																			
その他	920																			
合計	22,093																			
人件費	12,102																			
施設維持管理費	9,166																			
事業費（自主事業分）	11																			
合計	21,279																			
⑩その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	管理棟屋上防水シートが剥がれている。	特になし																		

■ その他の情報

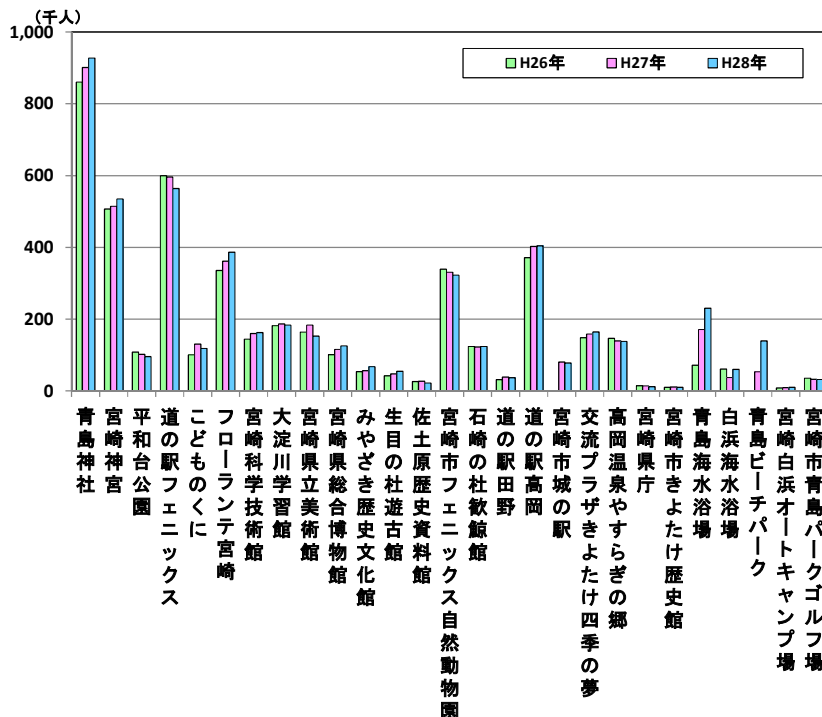
- ・宮崎市の主要幹線道路網と主要観光施設（位置図）、宮崎市内施設別入込客数の推移
- ・利用者と利用料の推移、月別利用者数の推移
- ・施設配置図、現況写真

■ 担当者連絡先

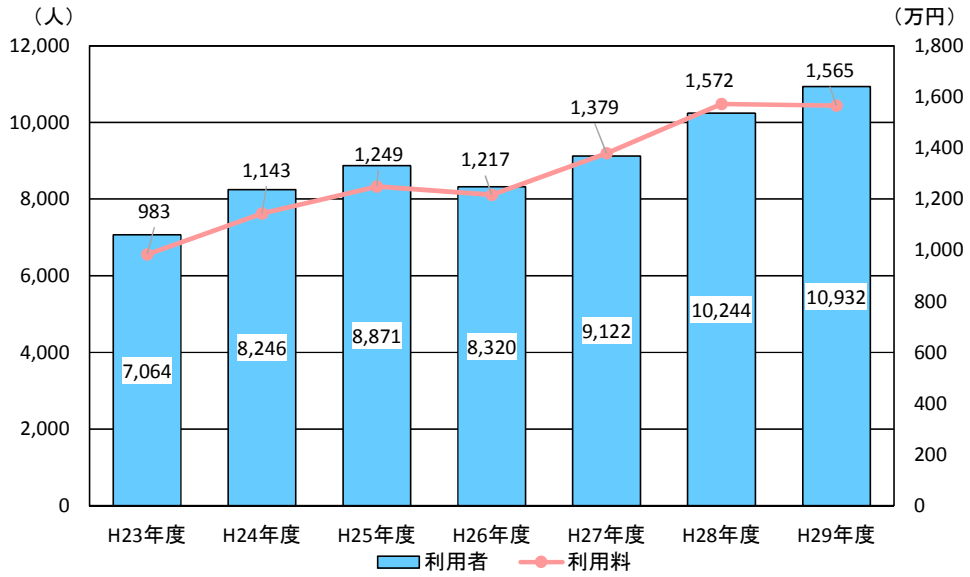
団体名(部署名)	宮崎市観光商工部観光戦略課
担当者職氏名	主査 長友 亮
電話番号	(0985) 21-1791
メールアドレス	17kankou02@city.miyazaki.miyazaki.jp
備考	



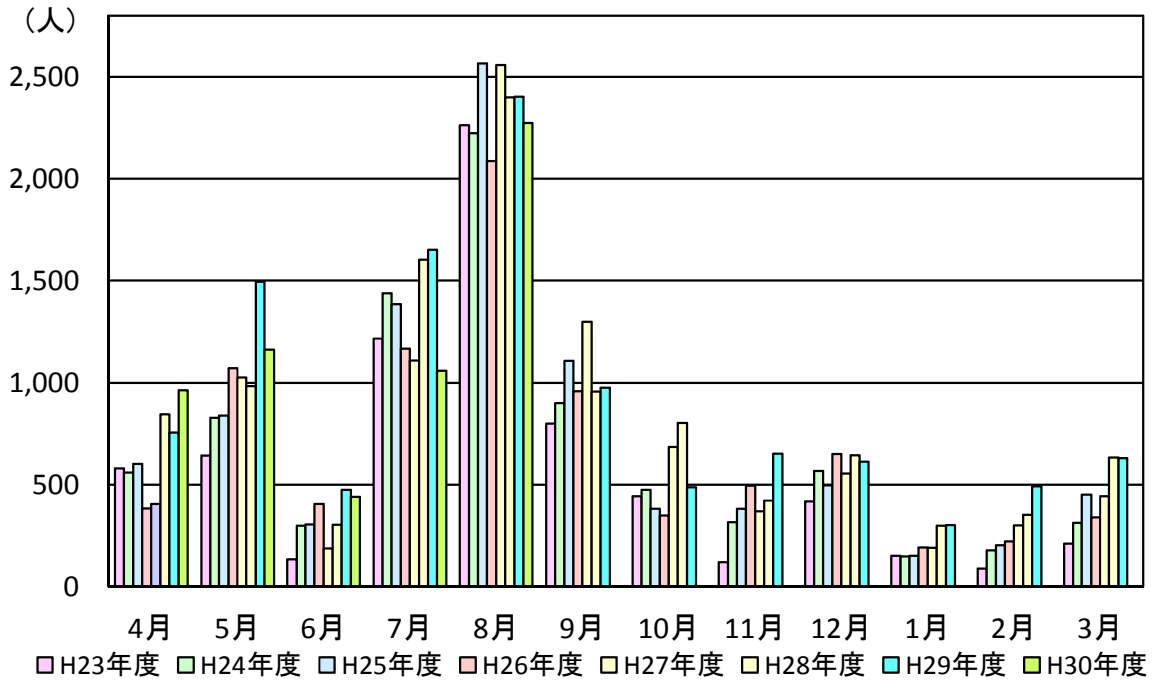
宮崎市の主要幹線道路網と主要観光施設



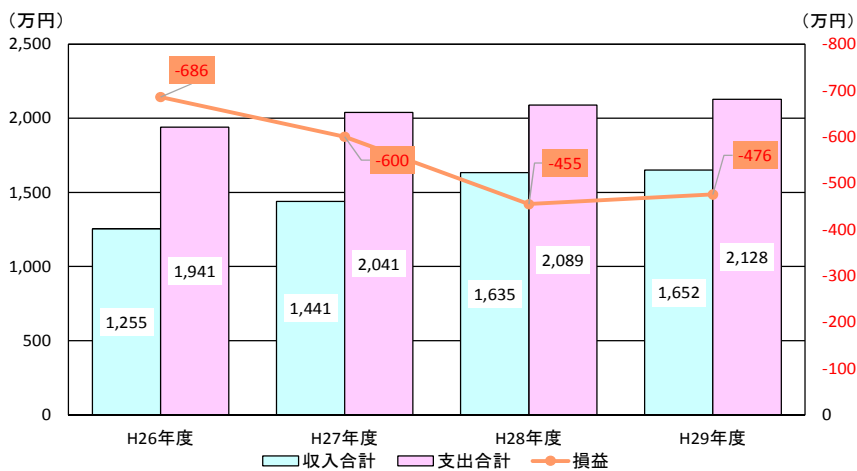
宮崎市内施設別入込客数の推移  
資料：平成28年宮崎市観光統計



利用者と利用料の推移



月別利用者数の推移



※指定管理料を除いた収支の推移は、H26年度からみると赤字額は減少しているが、支出額の増加に伴い、近年の赤字額は横ばい状態である。

収支等の推移

施設配置図、現況写真

