

青島エリアの活性化に向けた トライアル・サウンディング実施要領



令和7年7月

宮崎市 観光商工部 観光戦略課

目 次

1	目的.....	1
2	対象地.....	2
	（1）位置図.....	2
	（2）対象地の概要.....	3
3	全体の流れ.....	5
4	提案事業者に関する要件.....	6
5	暫定利用に関する要件.....	6
	（1）共通事項.....	6
	（2）個別事項.....	8
6	申込方法.....	9
	（1）暫定利用を行う場合.....	9
	（2）暫定利用は行わず、提案のみを行う場合.....	10
7	その他の留意事項.....	10
8	参考情報.....	11

1 目的

本市における観光の中心である青島エリアでは、近年、一部で大規模な民間開発が進み、直近の地価公示では県内で最も高い上昇率を記録するなど、活性化の機運が高まりつつあります。その一方で、エリア内には未だ有効活用されていない公有財産が多数残されており、エリアが持つ本来のポテンシャルを十分に生かしきれていないという課題も抱えています。

そこで市では、エリア内に点在する公有財産を対象として「トライアル・サウンディング」（以下、「本調査」という。）を実施し、**今後の青島エリアのさらなる活性化に繋がる利活用の可能性**を探ることとしました。

■トライアル・サウンディングとは

低未利用となっている公有財産の利活用を検討するため、当該公有財産を民間事業者へ暫定利用（トライアル）してもらい、その効果を検証する取り組みです。

なお、暫定利用は社会実験としての位置づけとなるため、公有財産の利用にかかる使用料等は原則免除されますが、実施される事業内容には一定の公益性が必要となります。

■トライアル・サウンディングのメリット

【参加事業者】

1. 低コストで市場ニーズ及び事業の採算性を確認できる。
2. 社会実験に参画することで地域課題の解決に貢献できる。
3. 行政が事業化する場合の公募条件等に対して要望を伝えることができる。

【行政】

1. 市場のニーズ、要望等を把握することができ、今後の事業化検討に役立てることができる。
2. 暫定利用を公募することで、利活用を検討している公有財産の情報及び行政が考える今後の方向性等を広く周知することができる。

2 対象地

(1) 位置図



(2) 対象地の概要

① 青島駅前通・東口駐車場

所在地	宮崎市青島2丁目	面積	約2,000㎡（駐車場）
管理者	宮崎市	所管課	道路維持課
用途地域	第2種住居地域（駐車場） 近隣商業地域（駅前通）	その他地域指定	一部日南海岸国定公園 （第2種特別地域内の 特認地域）
建物等	なし	駐車場	あり（約40台）
交通アクセス	鉄道：JR「青島」駅から徒歩0分 バス：宮崎交通「青島」停留所から徒歩3分		
対象範囲			
現況写真	  青島駅前通 青島駅東口駐車場		
主な特徴	青島駅前通は、青島エリアのシンボルロードとして整備されており、広い歩道には南国情緒のある植栽やせせらぎ水路（現在未使用）が整備されている。東口駐車場は、日中（8:00～17:00）無料駐車場として開放。		

② 白浜海水浴場

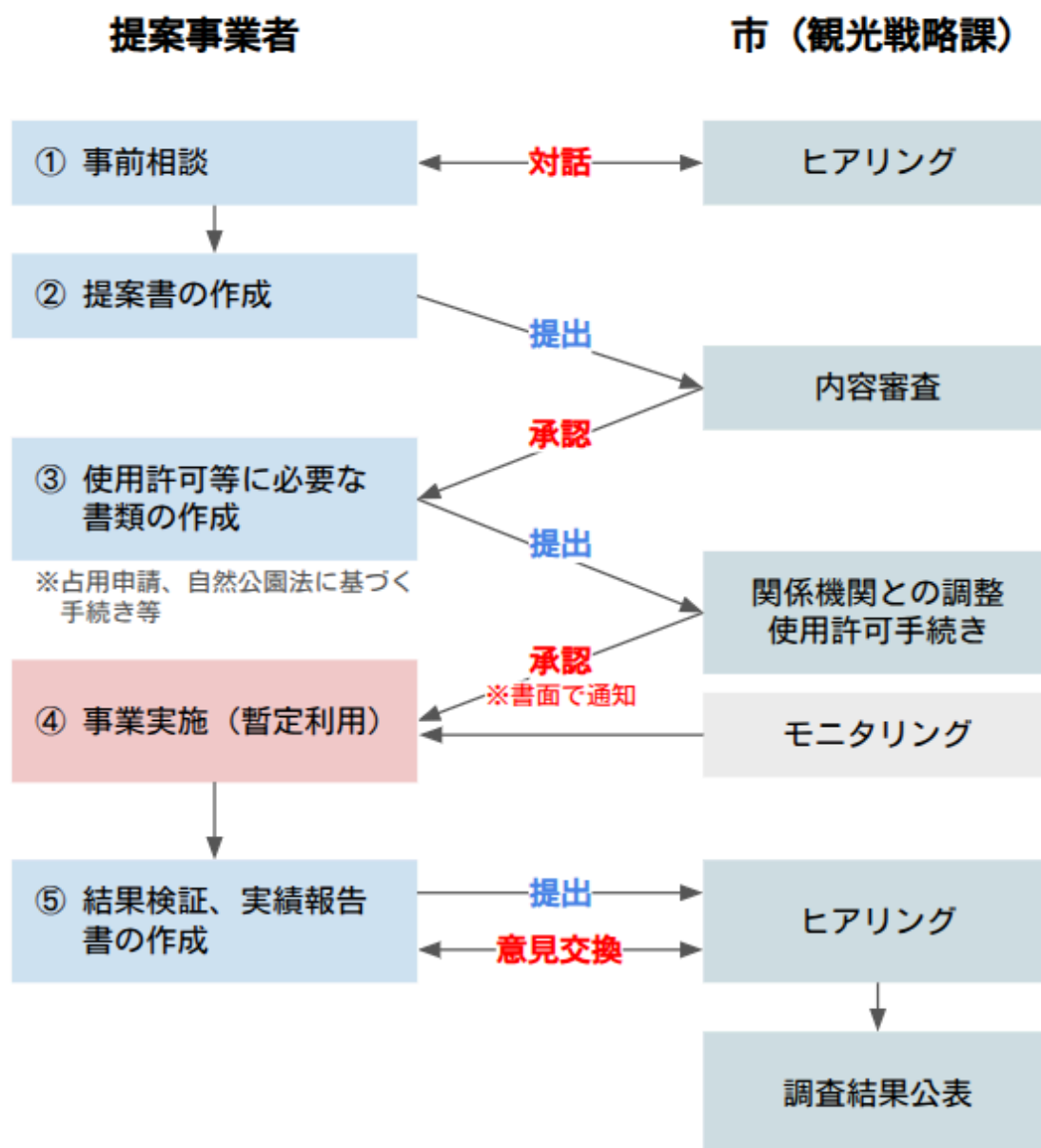
所在地	宮崎市折生迫	面積	約5,000㎡
管理者	宮崎県	所管課	漁業管理課
用途地域	市街化調整区域	その他地域指定	漁港区域 土砂災害警戒区域
建物等	あり	駐車場	あり（約20台）
交通アクセス	バス：宮崎交通「白浜海水浴場」停留所から徒歩0分		
対象範囲			
現況写真	  全景 既存建物（旧海の家）		
主な特徴	令和6年度までは海水浴場が開設されており、穏やかな波と白い砂浜による美しいロケーションが魅力。令和7年度は運営者の不在により海水浴場の開設を一旦休止し、通年での利活用を視野に今後のあり方を検討中。		

3 全体の流れ

本調査の全体の流れは下図のとおりです。

公有財産の暫定利用を希望する事業者は、期限までに自らが実施する事業の提案を市に対して行い、市の承認を得た上で事業を実施します。

暫定利用終了後は、提案事業者と市で意見交換を行い、公有財産の今後の利活用や事業化に向けての課題等の確認を行います。



4 提案事業者に関する要件

本調査に提案できる事業者は、調査の趣旨を踏まえ、青島エリアの価値向上に寄与する事業を主体的に実施できる民間事業者、NPO法人、個人事業主、その他団体、またはそれらで構成されるグループ（複数の企業・団体等の共同体をいいます）とします。なお、グループで申し込む場合は、申込時に構成員を全て明らかにし、各々の役割分担を明確にしてください。

また、提案事業者（グループの場合、その構成員を含む）が次のいずれかに該当する場合は、本調査への提案はできません。

- 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当する者。
- 提案書提出時点で、宮崎市物品売買等の契約に係る指名停止等の措置に関する要綱（平成8年2月7日告示第19号）及び宮崎市建設工事等に係る指名停止等の措置に関する要綱（平成6年11月28日告示第198号）に基づく指名停止措置を受けている者。
- 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更正手続開始の申し立て又は民事再生法（平成11年法律第225条）に基づく再生手続開始の申し立てをしている者。
- 宮崎市税及び国税等について滞納している者。
- 法人等にあつては役員等（個人にあつてはその者）が宮崎市暴力団排除条例（平成23年条例第47号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条例第2条第3号に規定する暴力団関係者。
- 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者。

5 暫定利用に関する要件

（1）共通事項

① 暫定利用可能期間

令和7年7月23日（水）から 令和7年10月31日（金）まで

※原則として、1つの実施事業につき30日以内で、市が承認した期間内での暫定利用となります。

※利用時間は、市と協議のうえ決定します。事業内容によっては、利用時間の制限を設ける場合があります。

※複数の事業者から同一時期の暫定利用の申込みがあった場合、原則として、先に申込みを受け付けた者の提案を優先するものとします。

② 提案内容の必須要件

提案内容は、次のすべてに該当するものとしてください。

- 本調査の趣旨を踏まえ、青島エリアのさらなる活性化に繋がるとともに、対

象地を訪れる市民及び観光客のサービス向上に寄与すること。

- 実施期間中の一時的なイベントではなく、今後の継続的な事業展開につながる（継続的な事業として各許可条件を満たす）内容であること。
- 対象地の土地の区画形質、植栽及び既存工作物の改変を伴わない内容であること。
- 事業実施後は提案事業者自らの責において原状回復が行えること。
- 事業実施にあたって市の財政負担を求めるものでないこと。

③ 特に期待する提案

市は、本調査の目的を達成するため、次のような提案を期待します。

青島駅前通・東口駐車場

- 椅子やパラソル等の設置による滞在可能な公共空間の創出
- 景観と調和しながら通りの賑わいを創出するマルシェ

白浜海水浴場

- 抜群のロケーションをゆったりと満喫できる休憩施設
- 近隣宿泊施設の利用者が楽しめるコンテンツ

④ 対象外となる事業

次に該当する提案は不可とします。

- 公衆の利用を著しく制約する恐れがあるもの。
- 騒音等によって対象地の利用者、周辺の居住者に著しい迷惑を及ぼす恐れがあるもの。
- 対象地の既存建物、工作物及び植栽等を損傷又は汚損する恐れがあるもの。
- 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第5号に規定する指定暴力団等の活動。
- 対象地の利用者間の利害調整を図ることが困難であるもの。
- 対象地の秩序維持、管理及び監督に支障があるもの。
- 政治的または宗教的活動。
- 単に営利を目的とした露天販売等を主としたもの。
- その他本調査の目的に外れると判断するもの。

⑤ 費用負担

- 応募に関する書類の作成、提出及び事業実施に係る費用は、全て提案事業者の負担とします。
- 事業実施にあたっての公有財産の使用料は免除します。
- 暫定利用に際して発生したゴミ（利用者に提供したサービスで発生したゴミも含む）の回収処理及びそれに係る費用は提案事業者の負担とします。
- 各種申請や保険加入等に係る費用は提案事業者の負担とします。

⑥ 法令及び市の指示事項の遵守

- 事業実施にあたっては、提案事業者の責任において関係法及び法令適合等を確認し、その内容を遵守してください。
- 提案事業者は、自らが提案し、市に承認された内容に基づき事業を実施するとともに、市が示す暫定利用にあたっての条件を遵守してください。

⑦ 責任及びリスク分担

- 提案事業の実施に伴い生じる責任及びリスクは、提案事業者が負うものとし、市は、提案事業の実施によって提案事業者に損害が生じたときであっても、その賠償責任を負いません。
- 提案事業者は、自らの責めに帰すべき事由により、施設又は設備に損害を与えたときは、これを原状に回復してください。また、他人に損害を与えたときは、被害者に対し、その損害を賠償してください。

⑧ 事業の中止

- 暫定利用の要件に反する行為や、本調査の目的から逸脱した行為等により、市から再三の警告等が発せられても改善が見られない場合は、暫定利用を中止していただくことがあります。

⑨ 市が実施する調査等への協力

- 提案事業者は、暫定利用期間中、市がモニタリング調査を行う場合には協力をお願いします。
- 提案事業者は、暫定利用終了後2週間以内に実施事業の実績をまとめた実績報告書（様式あり）を市に提出してください。なお、市は、本調査の終了後、調査の結果を市のホームページ上で公表します。（事業者名や事業収支は公表しません）
- 提案事業者は、実績報告書の提出後、暫定利用の結果及び今後の公有財産利活用の可能性等について検証し、市と意見交換を行うものとします。

⑩ その他

- 事業の計画及び実施にあたっては、対象地の管理者（市・県）と十分に協議するとともに、周辺住民・自治会や商店街、その他関係者との良好な関係性の構築にも留意してください。
- 対象地は、原則、現状有姿のまま暫定利用していただきます。暫定利用にあたって現地の草刈り等が必要となる場合は、事前に市と協議のうえ、提案事業者の負担により実施してください。
- 提案内容の審査の結果、市が本調査の目的及び各種要件に合致しないと判断した場合には、暫定利用を認めないことがあります。また、その場合において提案事業者が受けた損害等について、市は一切の責任を負いません。
- 暫定利用希望日時が重なった場合や周辺で開催される他のイベント等の状況によっては、日時や場所の変更をお願いする場合があります。

（２）個別事項

① 青島駅前通・東口駐車場

- 青島駅前通の一部は日南海岸国定公園の第2種特別地域に含まれているため、該

当箇所を暫定利用する場合は、承認までに一定の期間を要します。なお、イベント等の催しを開催する場合は、開催日の30日前までの届出が必要となりますのでお早めにご相談ください。

- 東口駐車場は、通常、観光客のための駐車場として開放しているため、週末やお盆期間等の日中は、占用する範囲や時間帯に制限を設ける場合があります。

② 白浜海水浴場

- 県管理地につき、提案内容を県（中部港湾事務所、漁業管理課）と協議した上で暫定利用の可否を判断します。
- 令和7年度は海水浴場の開設は行わないため、海での遊泳はできません。暫定利用期間中は来訪者が遊泳しないよう、注意喚起の措置を講じてください。
- 砂浜への車両の乗り入れはできません。
- 既存の建物及び工作物は使用できません。

6 申込方法

（１）暫定利用を行う場合

① 提出書類

時期	提出書類	期限
事前相談	宮崎市ホームページの公民連携総合窓口「みやPORT」の入力フォームからお申し込みください。 みやPORT指定テーマ募集ページURL https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/business/cooperation/contact/317028.html	令和7年9月30日（火） ※1
暫定利用申込み	【様式1】提案書 【様式2】誓約書	
暫定利用承認後	対象地の使用許可等に必要な書類 ※2	-
暫定利用終了後	【様式3】実績報告書	暫定利用終了後2週間以内

※1 提案内容の審査やその後の使用許可等の事務手続きに一定の期間を要するため、事前相談及び書類の提出は期間に余裕を持って行ってください。

※3 必要書類は暫定利用する公有財産及び実施する事業内容によって異なります。詳細は、提案書の審査後、市からお伝えします。

② 提案書等の提出方法

下記宛にメールで提出してください。

担当課	宮崎市 観光商工部 観光戦略課 管理係 担当：谷口 (宮崎市橘通東1-7-4 第一宮銀ビル8F)
TEL	0985-21-1791
E-mail	kanko-senryaku@g.city.miyazaki.miyazaki.jp

(2) 暫定利用は行わず、提案のみを行う場合

宮崎市ホームページの公民連携総合窓口「みやPORT」の入力フォームからお申し込みください。

みやPORT指定テーマ募集ページURL

<https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/business/cooperation/contact/317028.html>

7 その他の留意事項

① 提出書類の取扱い・特許権等

- 提出書類の著作権は、提案事業者に帰属しますが、提出書類は返却しません。
- 提案事業者の提出書類は、本調査以外では無断で使用しません。
- 事業内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った事業者が負うものとします。

② 調査結果及び提案実績の取扱い

- 本調査で提案された内容及び調査結果は、対象地における今後の事業展開を検討する際の参考資料としますが、必ずしも事業化を保証するものではありません。
- 仮に、今後対象地における事業化が実現した場合、本調査への参加の有無が事業者選定におけるインセンティブとなることはありません。

③ 秘密の保持

- 本調査への参加によって知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。

8 参考情報

暫定利用期間中の主な観光関連イベント（予定）

日付		イベント名	場所
7月	26-27日	まつりえれこっちゃみやざき	橘通ほか
		青島海を渡る祭礼「本祭」	青島神社ほか
8月	1-17日	みやざきグルメとランタンナイト	フローランテ宮崎
	2日	みやざき納涼花火大会	大淀川河川緑地
	10日	青島海を渡る祭礼「納涼祭」	青島歴史文化の広場
	23-24日	みやざき青島国際ビールまつり	こどものくに
9月	13日	UMK SEAGAIA JamNight 2025	シーガイアスクエア1
	27日（～10/19）	青島グルメぐり	青島
	27日（～1月末予定）	青島神社ライトアップ	青島神社
10月	4日	プロ野球ファーム日本選手権	生目の杜運動公園 他
	6-27日	みやざきフェニックスリーグ	生目の杜運動公園 他
	18日	青海街市	青島駅前通