

宮崎市道の駅フェニックス再整備

サウンディング型市場調査 実施要領



令和7年7月
宮崎市観光戦略課

1 背景

宮崎市道の駅フェニックスは、昭和40年度に民間事業者が「フェニックスドライブイン」という名称で開業した施設を前身としています。その後、平成14年度に宮崎市が建物、土地を買収し、平成17年度に通行車両の休憩所及び特産品の販売所の機能を備えた道の駅（日南海岸国定公園内の三池休憩所事業）として、リニューアルオープンしました。

平成24年度からは、指定管理制度を導入し、眺望を目当てに訪れた観光客の土産物購入や休憩利用を目的に、年間30万人以上が来場する施設となっています。

しかしながら、施設も今年で築60年を迎え、建物の老朽化が進んでいることから、今後、本市の厳しい財政状況に配慮しつつ、観光客や利用者のニーズに沿った再整備を推進する必要があります。

2 調査趣旨

本市では、宮崎市道の駅フェニックスの再整備に向けて、本市の観光・産業振興の拠点として、将来にわたる長期的・持続的な運営を目指すため、民間のノウハウや資金を活用した効果的・効率的な事業手法を検討しています。

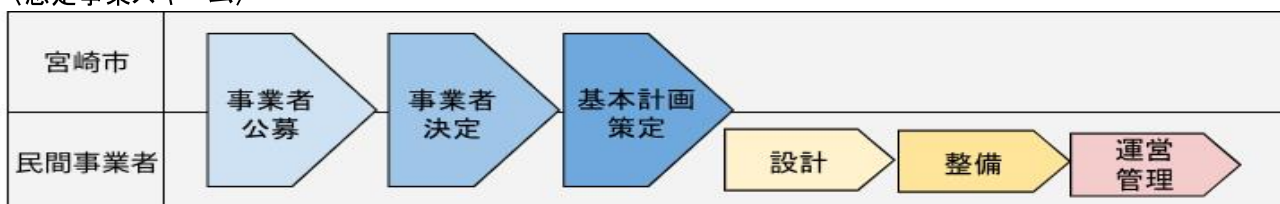
本調査は、本市の厳しい財政状況に配慮しつつ、老朽化した施設の再整備を通じて、地域課題の解決を図るとともに、民間事業者との対話により、道の駅の機能整備・運営手法や条件等に関する意見を集約し、事業の市場性や実現可能性を把握した上で、今後の公募に向けた条件等を整理することを目的としています。

3 事業方式

本施設は、本市の重要な観光拠点の一つとして、地域や観光誘客に大きな影響を与えるため、単に施設整備をするだけでなく、運営事業までを見据え、構想段階から市と民間事業者が連携し、地域住民や本市を訪れる観光客に新たな魅力を提供する事業構築が求められます。

そのため、本事業では、プロポーザルで選定された事業パートナーと市の協働により、対象地の基本計画を策定するとともに、施設の整備・運営までを一体的に担う事業パートナー方式による事業化を検討しています。

〈想定事業スキーム〉



4 事業用地の概要

(1) 基本情報

名称	宮崎市道の駅フェニックス（三池休憩所）
所在地	宮崎市大字内海字三池381番地1
用途地域	都市計画区域外
設置目的	道路利用者の利便性の向上を図るとともに、観光及び地域の振興に資するため
建築年	昭和40年度（築60年）
構造	鉄筋コンクリート造 3階建
敷地面積	約60,000㎡（市有地：57,000㎡ 国有地借地 3,000㎡）
施設内容	<p>①観光物産館 構 造 鉄筋コンクリート造3階建 延床面積 991.51㎡ 建築面積 402.92㎡ 建物高さ 10.14m</p> <p>②屋外トイレ 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 建築面積 約56㎡ 建物高さ 7.39m 身障者トイレ（オストメイト対応）あり。</p> <p>③駐車場 面 積 約3,200㎡ 大型車 5台 普通者 95台 身障者用 4台 計104台</p> <p>④花壇公園 植栽面積 21,000㎡ 園 路 延長460m、幅員2.5～10m階段延長600m（670段）</p> <p>⑤附帯施設 展望ウッドデッキ 計3箇所 （海側2箇所：57㎡、109㎡ 山側1箇所：57㎡） 自動販売機スペース 合計約7㎡ 多目的スペース 25㎡</p>
法規制	自然公園法：日南海岸国定公園（第一種特別地域）
備考	平成16年8月9日に道の駅として登録（日南海岸国定公園三池休憩所事業）

(2) 施設来場者数・利用料金収入

単位：人・千円

	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度
来場者数	508,122	493,245	237,790	291,409	386,432	423,827	378,358
利用料金収入	25,501	24,189	11,219	13,561	20,174	22,784	21,150

(3) その他情報

①施設外観

※R6.12撮影



②事業用地



※本図面は事業用地の概要を示すものであり、境界等を保証するものではありません。

5 コンセプト

本施設が地域振興施設として担ってきた道の駅としての公的機能を持ちつつ、本市の象徴ともいえる魅力的な景観を最大限に活用し、地域住民や観光客が集い、憩いの場となるような滞留空間を創出する施設整備を目指します。

また、本市の観光拠点である青島エリアと本対象地の回遊性を高め、相乗効果を発揮し、エリア一帯の価値向上に繋げることも大切です。

これらのことから、民間事業者から提案を募集する際の基本理念を「地域に愛され、絶景のロケーションを長時間楽しめる滞在型道の駅」「青島エリアと一帯的な観光エリアとして賑わいを創出する観光型道の駅」とします。

地域経営課題	<ul style="list-style-type: none"> ・宮崎市への誘客促進 ・観光消費額の増加 ・沿道修景の維持・管理
課題解決に向けた考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・道の駅としての機能を維持 ・太平洋を望む魅力的な景観を活用 ・滞在時間を伸ばし消費を促進 ・建物のみならず周辺資産を活用
導入する機能（例）	<p>必須機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・休憩機能（駐車場・トイレ等） ・情報発信機能（展望所、観光案内・道路、防災情報提供等） ・地域連携機能（特産品販売等） <p>任意機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・飲食提供機能（レストラン・カフェ・BBQ等） ・その他（セレクトショップ等） <p>自由提案機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自由提案

【補足】

本調査は、施設の設置目的に基づき、「道の駅」としての再整備を前提としたコンセプト設定としておりますが、上記基本理念を満たし、地域の活性化や観光振興に資するその他の拠点施設として、新たな活用を図るご提案についても可能とします。

6 対話内容

主に以下の項目について、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・ご提案をお聞かせください。

また、本事業では、施設の整備及び運営・維持管理を、可能な範囲で民間事業者の独立採算事業により実現できないか検討しております。

道の駅の「必須機能」「任意機能」において、実現が可能な整備・運営手法と負担範囲をご提案ください。

【イメージ図】

	必須機能（非収益部分）	任意機能（収益部分）	自由提案機能
	駐車場、トイレ観光案内所 道路・防災情報発信施設等	レストラン、カフェ等 ※必須機能の特産品販売等を含む	自由提案
基本計画	市負担事業（対象地全体）		
設計	市負担事業	民間独立採算事業	
整備	市負担事業	民間独立採算事業	
運営・維持管理	民間独立採算事業		

①負担可能範囲
設計、整備、運営・維持管理において独立採算で事業実施が可能な範囲

②実現可能とするために
・市に対する負担条件（施設解体費等）
・効果的な整備運営手法

*左図は参考です。

※以下の内容については対話が可能な項目のみで構いません。

No.	対話項目	対話内容
0	はじめに	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の整備や運営等への参画意欲について 事業パートナー方式の導入に対する意見
1	対象地の強みと課題	<ul style="list-style-type: none"> 対象地の立地 対象地のアクセス性 対象地の広さ 周辺施設との関連性
2-1	施設整備	<ul style="list-style-type: none"> 独立採算による施設の整備を可能とする手法と負担範囲 上記を実現するための条件 導入が望ましい機能（カフェ・レストラン等） 施設規模・配置・整備期間 基本計画策定・施設設計・整備（建設含む）に係る費用
2-2	施設運営	<ul style="list-style-type: none"> 独立採算による施設の運営・維持管理を可能とする手法と負担範囲 上記を実現するための条件 運営期間 地域貢献（地元雇用）に関する考え方 施設運営・維持管理に係る費用
3	その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> 自然公園法の規制に対するリスク 市に望むこと（諸条件の設定等） 本事業への意見・要望・アイデア等

7 サウンディングスケジュール

サウンディング実施の公表	令和7年7月9日（水）
サウンディングエントリーシート受付	令和7年7月9日（水）～令和7年9月30日（火）
説明会エントリーシート受付	令和7年7月9日（水）～令和7年7月28日（月）
説明会（説明会＋現地説明会）	令和7年7月30日（水）
個別対話の実施	令和7年7月23日（水）～令和7年10月31日（金）
サウンディング実施結果（概要）公表	令和7年11月頃予定

8 サウンディングの実施概要

（1）個別対話

- ①実施期間 令和7年7月23日（水）～令和7年10月31日（金）
- ②場所 宮崎市役所（Webミーティングも可）
- ③対象者 事業の実施主体となる意向を有する法人又はグループ
- ④申込方法 **宮崎市HPの公民連携総合窓口「みやざき CITY PORT」
(通称: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>

- ⑤実施方法 エントリー確認後、担当課から個別対話の日時・場所をご連絡いたします。指定の日時場所にて個別対話を行います。時間は1時間程度を基準とします。
- ⑥申込期間 令和7年7月9日（水）～令和7年9月30日（火）
- ⑦申込先 **宮崎市HP内公民連携総合窓口「みやざき CITY PORT」入力フォーム**
- ⑧注意事項 日時は可能な限り希望に沿うよう調整させていただきますが、希望日時の集中等によりご希望に添えない場合がございます。

（2）説明会（任意参加）

- ①日 時 令和7年7月30日（水）14:00～15:00
- ②場 所 青島地域センター2階会議室（宮崎市青島西二丁目1番地）
- ③対象者 事業の実施主体となる意向を有する法人又はグループ
- ④申込方法 **「説明会エントリーシート」に必要事項をご記入の上、Eメールにて
ご提出ください。**
- ⑤申込期間 令和7年7月9日（水）～令和7年7月28日（月）

⑥申込先 **宮崎市観光商工部観光戦略課**

kanko-senryaku@g.city.miyazaki.miyazaki.jp

⑦注意事項 申込時のメール件名に【説明会参加申込】とご記載ください。

(3) 現地見学会（任意参加）

①日 時 令和7年7月30日（水） 15：30～16：30

②場 所 宮崎市道の駅フェニックス（宮崎市大字内海字三池381番地1）

③注意事項 説明会と併せて開催します。現地見学をご希望の方は「説明会エントリーシート」に必要事項をご記入の上ご提出ください。

※説明会と併せて実施します。

※現場見学会を上記日程以外で希望される場合は、ご相談ください。

9 留意事項（必ずご覧の上、ご参加ください。）

(1) 対話参加の取扱い

- 個別対話の内容は、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ありません。
- サウンディングへの参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。

(2) 対話に関する費用及び説明資料の提出

- サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- 説明資料の提出は求めません。ただし、必要と考える場合には持参いただいても構いません。

(3) 追加調査への協力

- 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。ご協力をお願いいたします。

(4) 実施結果の公表

- 対話の実施結果については、概要を本市HP等で公表します。ただし、事業者名は公表しません。
- 公表に当たっては事前に参加事業者へ内容の確認を行うとともに、知的財産に係る内容等については公表しません。

(5) 参加除外条件

- 次のいずれかに該当する場合は、サウンディングの対象者として認められません。

①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・再生手続き中の者である場合。

- ②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場合。
- ③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場合。

10 参加申込・その他連絡先

担当課 宮崎市観光商工部観光戦略課 管理係（担当：白本、**長友**）
所在 〒880-8505 宮崎市橘通東1-7-4（第一宮銀ビル8階）
電話/FAX 0985-21-1791 / 0985-20-5171
E-mail kanko-senryaku@g.city.miyazaki.miyazaki.jp