

第2回宮崎市道の駅フェニックスの再整備に関する サウンディング型市場調査実施要領

令和8年3月

宮崎市 観光商工部 観光戦略課

1 経緯

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開業した施設を前身とし、平成17年度に道の駅としてリニューアルしました。現在は、優れた眺望を目当てに、年間30万人以上が訪れる本市を代表する観光拠点となっています。

しかしながら、施設は築60年を迎え、建物全体の老朽化が著しいことから、抜本的な更新が必要となっています。

こうした中、本市の厳しい財政状況下においても、当施設を持続可能な観光拠点とするため、民間事業者の独立採算による整備・運営を実現可能な範囲で推進する手法を模索すべく、令和7年7月に第1回サウンディング型市場調査を実施しました。

前回の調査では、事業実施にあたっての課題や前提条件、景観を活かした機能等、様々なご意見を頂いたほか、事業手法にあたっては、従来の公設民営方式に留まらず民間資本による施設整備の実現可能性についても確認ができました。

調査結果を踏まえ、現在、本市では民間資本を活用して整備、運営を行う「事業用定期借地方式」による施設の再整備を検討しています。

※前回サウンディング概要（市HP掲載）

- [第1回サウンディング調査 実施要領](#)
- [第1回サウンディング調査 結果概要](#)

2 調査目的

本調査は、令和8年7月に予定している事業者公募を見据え、現段階での「宮崎市道の駅フェニックス再整備事業実施方針（案）」（以下、「方針案」という。）の内容について民間事業者の皆様から広く意見を募集し、公募条件の整理を図ることを目的とします。

なお、本方針案は、令和8年5月に正式決定予定の施設評価案（同年2月公表）に基づき策定しており、今後、本調査やパブリックコメントの結果により、内容が変更される可能性がある点にご留意ください。

3 調査項目

方針案の内容に対して、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、実現可能なご意見をお聞かせください。

No.	対話項目	対話内容
1	事業方式	<ul style="list-style-type: none">● 市と事業パートナーの役割分担（事業パートナー方式）● 土地の想定貸付範囲及び期間（事業用定期借地方式）
2	施設整備	<ul style="list-style-type: none">● 市が求める機能及び要件の実現可能性● 想定される施設規模（一般観光客/宿泊利用者用の駐車場スペースを含む）● 法面等の造成行為の可能性● スケジュールの妥当性● 施設の解体/施工期間中における暫定利用の可能性● 防災機能の維持に関する要件
3	その他	<ul style="list-style-type: none">● SPC（特別目的会社）設立を参入要件とすることへの見解● 市に対して期待すること

4 調査期間

令和8年3月30日（月）～令和8年5月8日（金）

5 場所

宮崎市役所観光戦略課（Webミーティングも可）

6 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

7 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>

8 申込期限

令和8年5月4日（月）

9 対話時間

エントリー確認後、担当課から個別対話の日時をご連絡いたします。時間は1時間程度を基準とします。

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あります。

10 留意事項

(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。

(6) その他

- 現地見学を希望される場合や質問等がある場合は、事前に下記連絡先までお問い合わせください。

11 連絡先

担当課 宮崎市観光商工部観光戦略課 管理係（担当：臼本、谷口、長友）
所 在 〒880-8505 宮崎市橋通東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