

第2回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【調査結果概要】

1. 調査目的

現在、本市では、建物の老朽化が進む「宮崎市道の駅フェニックス」について、将来にわたり持続可能な観光拠点として再整備するため、事業化に向けた検討を進めています。

本調査は、前回調査結果を踏まえた「再整備事業実施方針（案）」への民間事業者からの意見募集を通じ、令和8年7月の事業者公募に向けた条件整理を図ることを目的として実施しました。

2. 調査対象地

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
都市計画区域	都市計画区域外
その他区域	<ul style="list-style-type: none">● 自然公園法： 日南海岸国定公園 第1種特別地域（公園事業：三池休憩所）● 宮崎市景観条例： 重点景観形成地区（日南海岸地区）
敷地面積	約60,000㎡（市有地：57,000㎡ 国有地借地 3,000㎡）
主要な既存施設	観光物産館 建築年：昭和40年（築60年） 構造：鉄筋コンクリート造3階建て 延床面積：991.51㎡ 建築面積：402.92㎡ 建物高さ：10.14m

3. 調査項目

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）※1● 土地の想定貸付範囲及び期間（事業用定期借地方式）※2
(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

※1 事業パートナー方式…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方式

※2 事業用定期借地方式…事業者が土地を借り受け、自らの資金により事業目的を達成するための施設整備と運営を行う方式

4. 調査期間

令和8年3月30日（月）～令和8年5月8日（金）

5. 参加事業者

合計6社（主な業種：駐車場管理運営、宿泊業、不動産開発、施設管理運営、総合建設業）

6. 主な意見内容

(1) 事業方式

市と事業パートナーの役割分担（事業パートナー方式）

- 既存施設の撤去費用については市の負担が望ましい。
- 市が解体や周辺整備を担う点は妥当であるが、最大のコストは施設整備であり、昨今の資材高騰を鑑みると、初期投資をいかに抑え、収支を合わせるかが課題。
- 事業シミュレーションを行うと、結局DBOやPFIの議論に立ち戻ってしまう傾向がある。民間が参入しやすくなるよう、市がどのようなインセンティブを設けるかが重要。

(2) 施設整備

市が求める機能及び要件の実現可能性

- 物販施設のみでは整備費の回収が困難なため、客単価と利益率の高い宿泊施設の導入は、事業成立の重要な要素となる。
- 収益性の観点から、宿泊機能（客室数）の確保が優先される可能性があるため、ある程度の物販面積の基準を示す必要がある。

事業スケジュールについて

- 設計期間などの工程は、短縮の余地がある。
- 解体工事は1年はかからないと思われる。設計期間と合わせて一定の短縮が可能。
- 自然公園法の手続きを考慮すると、着工までの全体スケジュールは概ね妥当だが、基本計画策定の段階で基本設計まで固まっていることが理想的である。

法面等の造成行為の可能性について

- 山側の法面開発については慎重な判断が必要。オペレーションで解決できる部分もある。
- 整備コストや自然公園法の手続きの観点から、山側の法面の開発は認めない要件とする方が望ましい。
- 既存の平地部分だけでは十分な面積を確保できない恐れがあり、景観を最大限に活かした施設整備を実現するには、山側法面の活用が必要になる。

施設の解体/施工期間中における暫定利用の可能性

- 施工中の仮設営業にはコストが伴うものの、営業を継続するアイデアは収支計画に組み込める可能性がある。
- 施設の解体から整備中の空白期間に、暫定的な収益事業や駐車スペースを確保することは現実的ではない。

防災機能の維持に関する要件

- 避難場所としての駐車場開放は現実的な協力範囲であるものの、24時間体制で避難者の管理・運営責任まで負うことは難しい。

(3) その他

SPC（特別目的会社）設立を参入要件とすることへの見解

- 30年から50年という長期事業において、SPCの要件が不透明な点は大きな懸念材料となる。
- SPC化により独立法人となることで、銀行融資のハードルが上がったり、既存グループ内でのリソース（人材・資材）共有が制限されることが懸念される。
- SPC設立は収支の透明性確保には有効だが、法務・会計上の費用が増大する。
- SPCの要件が、建設から運営（直営・業務委託・テナント賃貸借等）まで全てを一つの会社で担い、連帯保証も求められるスキームは、PFIなどの「公共施設型」に近く、ファイナンスも難しい。

市に対して期待すること・その他ご意見

- 公募の審査において「経済効果の創出」と「市の財政負担軽減」のどちらを重視するのか等、配点・評価基準で明確に示してほしい。
- 自然公園法に基づく県や国からの認可が、どの程度の確度で得られるのかが大きな懸念材料である。
- 公募スケジュールに関して、応募から企画提案にかかる期間が短く、参入できる事業者が限定される恐れがある。
- 公募スケジュールが非常にタイトであり、外部と体制を構築するにあたり、企画提案段階でどこまで事業の確実性が求められているのか判断が難しい。
- 宿泊施設における車中泊の需要は高く、本施設でも宿泊施設とセットでの導入余地は十分にある。

7. 総括

本調査を通じ、「再整備事業実施方針（案）」に対する民間事業者の多角的な視点や、事業化における懸念事項を把握することができました。

対話結果を踏まえ、令和8年7月の事業者公募に向け、主に以下の事項について公募条件の整理（本実施方針案の修正検討）を進めてまいります。

■再整備事業実施方針（案）の整理事項

事業パートナーの 公募期間	<ul style="list-style-type: none">● 事業の全体スケジュールに及ぼす影響を精査しながら、より多くの事業者が参加できるよう、公募期間の延長について前向きに検討を行います。
SPCの設立義務	<ul style="list-style-type: none">● 事業特性と照らし合わせながら、公募要件からの削除も視野に入れ、適切な要件設定について改めて検討を行います。
必須機能の要件	<ul style="list-style-type: none">● 民間事業者の自由な発想を妨げないことを前提に、本市が求める必須機能を担保するための要件設定について、改めて検討を行います。