

延岡市須美江家族旅行村に関するサウンディング型市場調査 実施要領

1. 調査の目的

延岡市須美江家族旅行村（以下「本施設」という。）は、本市の重点観光エリア「ひむか遊パークうみウララ」内に位置し、日本の快水浴場百選に選定された「須美江海水浴場」を中心に、アスレチック、水族館、ケビン、ドッグラン、テニスコートなど多数の施設を備えた複合型レジャー施設です。

本施設は、平成7年度より指定管理者制度を導入し、制度導入時から本施設の周辺住民で組織される任意団体を指定管理者に指定し、管理運営を行っておりますが、メンバーの高齢化による団体の活動維持や整備から約40年が経過したことによる施設の老朽化などが課題となっております。

しかしながら、本施設は本市における重要な観光拠点であるため、今後も市民や観光客からも愛される施設として存続させていきたいと考えております。

今回、本施設の今後の利活用方針や管理運営手法の検討を行うにあたり、民間活力の導入による施設利活用の可能性や手法、課題等を把握するため、民間事業者から幅広く意見・提案等を募るサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施します。

2. 対象用地・施設の概要

所在地	延岡市須美江町1450番地2及び延岡市須美江町69番地1																																																																			
土地・延床面積	「ビーチの森すみえ」公園 1,559.33 m ² その他（東ゾーン、芝生広場、山林等）89,284.33 m ²																																																																			
既存建物の概要	<p>[東ゾーン]</p> <table><thead><tr><th>建物名</th><th>構造</th><th>階数</th><th>延面積</th></tr></thead><tbody><tr><td>便所(手作り小屋横)</td><td>ブロックモルタル陸屋根</td><td>1階建</td><td>10.20 m²</td></tr><tr><td>便所(海水浴場)</td><td>鉄筋コンクリート造</td><td>1階建</td><td>34.25 m²</td></tr><tr><td>手作り小屋</td><td>木造</td><td>1階建</td><td>122.16 m²</td></tr><tr><td>管理舎(台付テント場)</td><td>木造</td><td>1階建</td><td>25.05 m²</td></tr><tr><td>炊事棟(台付テント場)</td><td>木造</td><td>1階建</td><td>50.87 m²</td></tr><tr><td>シャワー・便所(オートキャンプ場)</td><td>木造</td><td>1階建</td><td>65.75 m²</td></tr><tr><td>炊事棟(オートキャンプ場)</td><td>木造</td><td>1階建</td><td>50.87 m²</td></tr><tr><td>ケビン Aタイプ</td><td>木造</td><td>1階建</td><td>81.98 m² × 3棟</td></tr><tr><td>ケビン Bタイプ</td><td>木造</td><td>2階建</td><td>71.70 m² × 2棟</td></tr><tr><td>ケビン Cタイプ</td><td>木造</td><td>1階建</td><td>65.00 m² × 1棟</td></tr><tr><td>東管理棟</td><td>鉄筋コンクリート造</td><td>1階建</td><td>121.17 m²</td></tr><tr><td>シャワー棟(海水浴場)</td><td>コンクリートブロック造</td><td>1階建</td><td>42.00 m²</td></tr><tr><td>便所棟(テニスコート横)</td><td>コンクリートブロック造</td><td>1階建</td><td>30.24 m²</td></tr><tr><td>シャワー室(オートキャンプ場)</td><td>木造</td><td>1階建</td><td>20.70 m²</td></tr><tr><td>水族館</td><td>鉄筋コンクリート造</td><td>1階建</td><td>238.49 m²</td></tr></tbody></table>				建物名	構造	階数	延面積	便所(手作り小屋横)	ブロックモルタル陸屋根	1階建	10.20 m ²	便所(海水浴場)	鉄筋コンクリート造	1階建	34.25 m ²	手作り小屋	木造	1階建	122.16 m ²	管理舎(台付テント場)	木造	1階建	25.05 m ²	炊事棟(台付テント場)	木造	1階建	50.87 m ²	シャワー・便所(オートキャンプ場)	木造	1階建	65.75 m ²	炊事棟(オートキャンプ場)	木造	1階建	50.87 m ²	ケビン Aタイプ	木造	1階建	81.98 m ² × 3棟	ケビン Bタイプ	木造	2階建	71.70 m ² × 2棟	ケビン Cタイプ	木造	1階建	65.00 m ² × 1棟	東管理棟	鉄筋コンクリート造	1階建	121.17 m ²	シャワー棟(海水浴場)	コンクリートブロック造	1階建	42.00 m ²	便所棟(テニスコート横)	コンクリートブロック造	1階建	30.24 m ²	シャワー室(オートキャンプ場)	木造	1階建	20.70 m ²	水族館	鉄筋コンクリート造	1階建	238.49 m ²
建物名	構造	階数	延面積																																																																	
便所(手作り小屋横)	ブロックモルタル陸屋根	1階建	10.20 m ²																																																																	
便所(海水浴場)	鉄筋コンクリート造	1階建	34.25 m ²																																																																	
手作り小屋	木造	1階建	122.16 m ²																																																																	
管理舎(台付テント場)	木造	1階建	25.05 m ²																																																																	
炊事棟(台付テント場)	木造	1階建	50.87 m ²																																																																	
シャワー・便所(オートキャンプ場)	木造	1階建	65.75 m ²																																																																	
炊事棟(オートキャンプ場)	木造	1階建	50.87 m ²																																																																	
ケビン Aタイプ	木造	1階建	81.98 m ² × 3棟																																																																	
ケビン Bタイプ	木造	2階建	71.70 m ² × 2棟																																																																	
ケビン Cタイプ	木造	1階建	65.00 m ² × 1棟																																																																	
東管理棟	鉄筋コンクリート造	1階建	121.17 m ²																																																																	
シャワー棟(海水浴場)	コンクリートブロック造	1階建	42.00 m ²																																																																	
便所棟(テニスコート横)	コンクリートブロック造	1階建	30.24 m ²																																																																	
シャワー室(オートキャンプ場)	木造	1階建	20.70 m ²																																																																	
水族館	鉄筋コンクリート造	1階建	238.49 m ²																																																																	

	倉庫(水族館裏) [西ゾーン] 宿泊研修施設(総合管理棟) 木造 アロハン庫 コンクリートブロック造 管理棟(旧モルール乗場前) 木造 ゲート棟 木造 便所棟 コンクリートブロック造 遊具倉庫 木造	鉄筋コンクリート造 1階建 1階建 1階建 1階建 1階建	63.30 m ² 363.88 m ² 6.76 m ² 64.30 m ² 37.92 m ² 13.90 m ² 24.00 m ²
	[その他のレクリエーション施設等] 森林レクリエーション施設内遊具 オストメイトトイレ(ビーチの森正面) 人工芝テニスコート7面 ドッグラン 多目的広場 パターゴルフ場 台付テント オートキャンプ場設備 駐車場(ビーチの森正面駐車場、商店街裏駐車場、テニスコート及び多目的広場前駐車場、水族館駐車場) 敷地内遊歩道 敷地内街灯及び標識案内看板などの工作物 サンビーチすみえ橋		
土地建物の権利状況	所 者：延岡市 管理運営者：須美江家族旅行村管理協会		
都市計画等による制限	市街化調整区域(都市計画法) 日豊海岸国定公園内(自然公園法) 景観計画区域(景観法) 土砂災害警戒区域一部該当(土砂災害防止法)		
施設整備の経緯	昭和59年 須美江家族旅行村開設 平成元年 テニスコート4面オープン 平成7年 ビーチの森、すみえファミリー水族館オープン 平成22年 テニスコート3面増設 令和元年 ドッグランオープン 令和4年 テニスコート4面全面改修 令和8年 ビーチの森駐車場の拡大及び舗装(予定)		

3. 現状の整理

現事業方式	指定管理者制度 (昭和 59 年に開設、平成 7 年度から指定管理者制度での管理運営)
施設管理者	須美江家族旅行村管理協会（職員数：令和 7 年度 13 人 ※非常勤職員含む）
供用開始までの想定スケジュール	令和 7 年度 サウンディング調査 令和 8 年度 サウンディング調査結果の整理及び公募準備期間 令和 9 年度 管理運営委託者選定の公募 令和 10 年度 供用開始 ※サウンディング調査結果次第で上記スケジュールの変更や追加のサウンディング調査を実施する可能性があります。
現状及び課題	現指定管理者（須美江家族旅行村管理協会）による施設の管理運営を行う中、同協会のメンバーの高齢化が進んでいます。 施設については、老朽化が進んでいることから、維持管理経費や今後予定される改修費用が負担となっています。 また、利用者数および利用料金収入が減少傾向にあることから、集客力を向上させ、魅力ある施設づくりのための効果的な取り組みが必要と考えています。 施設の規模や老朽化などにより、管理運営に要する経費（指定管理料）が高額となっています。厳しい財政事情であることから、限られた予算の中でいかに効率的な施設運営を行うかが重要と考えています。
【直近 3 年間の利用者数及び利用料収入】	
令和 4 年度 利用者数：71,180 人 利用料収入：16,987,000 円	
令和 5 年度 利用者数：66,011 人 利用料収入：16,907,000 円	
令和 6 年度 利用者数：55,926 人 利用料収入：16,201,000 円	
【直近 3 年間の指定管理料】	
令和 4 年度 40,371,000 円	
令和 5 年度 40,371,000 円	
令和 6 年度 40,611,000 円	
基本方針	宿泊施設や公園管理等のノウハウのある民間事業者のアイディアを取り入れた施設改修や運営手法を導入し、本施設の利用者数及び利用料収入の増加や利用者満足度を向上させ、長期にわたり市民や観光客から愛される施設を目指していきます。
市として重視する点	指定管理料の縮減、施設の利用者数増加、利用者満足度の高い施設への改修

4. サウンディングスケジュール

実施要領の公表	令和8年2月16日（月）
現地見学会の受付期間	令和8年2月16日（月）～2月27日（金）
個別対話参加申込受付期間	令和8年2月16日（月）～3月13日（金）
現地見学会開催（※希望者のみ）	令和8年3月2日（月）～3月10日（火）
提案書の受付期間	令和8年3月16日（月）～4月3日（金）
個別対話期間	令和8年4月6日（月）～4月15日（水）
実施結果概要の公表	令和8年5月初旬頃

5. サウンディングの概要

（1）サウンディングの対象

サウンディングの対象は法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、指名停止措置要綱等に基づく指名停止を受けている者
- ③ 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
- ④ 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又は暴力断除外条例等に該当する者
- ⑤ 市税等を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

（2）サウンディングの項目

本施設において、本市では「コンセッション方式」による管理運営委託を検討しています。それを踏まえ、以下の項目に対する考え方をお聞かせください。なお、以下の項目の中でお答えいただけない項目や内容があっても構いません。

- ① コンセッション方式による管理運営は可能か。難しい場合、本施設で可能だと考える運営手法（例：指定管理者制度、売却等）は何か。
- ② ①でコンセッション方式による管理運営は難しいと回答した場合、その理由。また、①で回答した運営手法が可能と考える理由。
- ③ ①で回答した運営手法による本施設の事業イメージ
 - ・対象施設のポテンシャル
 - ・ターゲット層
 - ・対象施設（土地・建物）の活用イメージ
 - ・利用料金

- ・地域との連携
- ④ 現指定管理団体職員の継続雇用の可能性
⑤ 対象施設の管理運営にあたり市に求める要望等
⑥ その他（自由意見）

（3）現地見学会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。参加を希望される方は、様式1「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入し、以下の申込先へ電子メールにて御提出ください。なお、現地見学会の参加は任意であり、サウンディング参加の条件ではございません。

① 申込受付期間

令和8年2月16日（月）～2月27日（金）

② 申込先

延岡市 観光戦略課 観光振興係 小野、向山

電話：0982-34-7833 メール：kankou@city.nobeoka.miyazaki.jp

③ 見学会開催日時

令和8年3月2日（月）～3月10日（火）

④ 会場

須美江家族旅行村

（4）個別対話の参加申し込み及び実施内容

個別対話の参加を希望する場合は、様式2「個別対話参加申込書」に必要事項を記入し、以下の申込先へ電子メールにて御提出ください。個別対話の日時及び実施方法等については参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

① 参加申込受付期間

令和8年2月16日（月）～3月13日（金）

② 申込先

（3）②と同じ

③ 実施期間

令和8年4月6日（月）～4月15日（水）

④ 所要時間

30分から1時間程度

⑤ 場所

延岡市役所内会議室（詳細についてはメールにてお知らせします）

※希望があればWEBでの実施も可能です。

⑥ その他

サウンディングは参加事業者のアイディア及びノウハウの保護のため個別に行います。

(5) 提案書等の提出

サウンディング事項に関する意見・考え等を、様式3「提案書」または任意様式にまとめ、期間内に以下の提出先に電子メールにてご提出ください。その他、必要に応じて、補足資料（イメージパース、配置図等）もご提出ください。

① 提出期間

令和8年3月16日（月）～4月3日（金）

② 提出先

（3）②と同じ

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果については、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に確認をしたうえで、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。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

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。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願ひいたします。

7. 様式・参考資料

(様式)

様式1 現地見学会参加申込書

様式2 個別対話参加申込書

様式3 提案書

(参考資料)

参考資料① 施設別利用状況

- 参考資料② 施設別利用料収入
- 参考資料③ 年度別収支状況
- 参考資料④ 施設の交通アクセスや立地情報
- 参考資料⑤ 施設配置図・現況写真
- 参考資料⑥ 現在の各施設の利用料金

8. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

延岡市 観光戦略課 観光振興係 小野、向山

電話：0982-34-7833 メール：kankou@city.nobeoka.miyazaki.jp

※各事項の申込等があった場合、受信確認の返信メールを、受信日を含む2日以内（土、日、祝日を除く。対応時間外は翌日から起算）にお送りいたします。返信がない場合は、お手数ですが「問い合わせ先」まで「電話」でお問い合わせください。