

伊良部牧山公園活用に関するサウンディング型市場調査の対話結果の公表について

令和 5年3月1日

宮古島市観光商工課

1. サウンディング実施の経緯

伊良部牧山公園は、展望台と遊歩道、トイレ等が設置されている本市の観光地の一つであるが、観光消費を発生させる仕組みがなく、施設の老朽化が進み、将来の維持管理費や補修費用が掛かる可能性がある施設となっています。

展望台からは伊良部大橋を含む美しい海浜や、宮古本島を一望できる素晴らしい景観を望めることから、多くの来訪者が訪れ、収益性のある観光地として活用することが可能であるものと考えています。

公園の有効活用にあたっては、民間事業者のノウハウや活力を最大限に取り入れ、運営に活かしていくことが重要と考えていることから、事業の検討段階において、民間事業者や市民との対話を通じて、事業のあり方を検討することを目的として、サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という）を実施するものです。

公園の整備に関わる官民の役割分担、管理運営の方法等は、現時点において決まっておりません。民間事業者からの提案に基づいて、条件等を整理の上、改めて正式な民間事業者の公募・選定を行う予定です。

2. 対象用地・施設の概要

所在地	宮古島市伊良部字池間添 923-1	
施設	展望台	面積：約 350m ²
	遊歩道	距離：全長約 1,370m
	広場 A	面積：約 1,070m ²
	広場 B	面積：約 480 m ²
	トイレ	面積：約 41 m ²
	管理棟	面積：約 56m ²
	駐車場 A	面積：約 1,070 m ²
	駐車場 B	面積：約 189 m ²
	緑地	面積：約 297,470m ²
関連法における制限：	別紙 3 のとおり	

※現況については、別紙 4 施設参考写真を参照してください。

3. サウンディングの実施スケジュール

実施要項の公表	令和4年12月1日
現地見学会・説明会の参加申し込み期限	令和4年12月15日
現地見学会・説明会の開催	令和4年12月21日
サウンディング参加申し込み期限	令和5年1月6日
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和5年1月10日
サウンディングの実施	令和5年1月18日～令和5年1月31日
実施結果概要の公表	令和5年2月下旬

4. サウンディングの参加者

- (1) 説明会参加者 5社
- (2) サウンディング参加者 3社

5. サウンディング結果の概要

※各事業者の提案概要は個票を参照ください。

提案者の業種	提案概要	頁
飲食業	カフェ・レストラン、ロケーションフォト・フォトウェディング事業	3
旅行業	体験アクティビティ、飲食物の提供	5
情報通信業	宮古馬、養蜂、ロッククライミング、グランピング	7

6. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、フォトウェディング事業、体験アクティビティ事業、宮古馬、養蜂、ロッククライミング事業等に関するご提案をいただきました。

市としましては、伊良部大橋を含む美しい海浜や、宮古本島を一望できる素晴らしい景観を望めるロケーションを生かした事業化の可能性が示されたものと考えております。一方、トイレ改修や駐車場拡張、水道・電気の敷設等においては、市による整備の必要性も指摘されていることから、引き続き、官民連携のあり方について、検討していく必要があると考えております。

今後、サウンディングの結果を踏まえて、公園活用の基本的な方針案を取りまとめたと考えております。

伊良部牧山公園活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：飲食業

2. 提案概要

(1) 利活用のアイデア

① 展望台

展望台の基礎部分等、活かせる部分は残しつつ、老朽化が進んでいる展望スペース部分は取り壊し、新たに一般来館者の無料見学可能なエリアとして展望施設を建築・運営し、観光スポットとしての価値をさらに高め、旅行者にとってあこがれの場所となる施設にする。

展望スペースには、簡易的なカフェの設置も想定。

② 広場 B

施設を新設し、一般来館者が有料で滞在可能なカフェ・レストランエリアの設置及び宴会・ウェディング等予約利用が可能なエリアを設けることを想定。また、季節に合わせたイベントの開催も想定。

③ その他スペース

公園内の植物を活かしながらロケーションフォト撮影事業・フォトウェディング事業等を実施。

3. 管理運営方式

DBO 方式※による運営を想定

※DBO 方式：民間事業者に設計・建築・維持管理・運営等を長期契約等により一括発注・性能発注する手法

4. 事業期間

15 年～20 年

5. 契約形態

土地賃貸借契約

6. その他

インフラ整備、トイレ・遊歩道等の公園施設整備、既存建物の解体等については、市負担にて実施。

新設する建築物等の建築工事においては民間事業者にて費用負担を想定。

本事業による収益の一部を宮古市の児童養護施設遊具設置等に活用することも検討。

伊良部牧山公園活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：旅行業

2. 提案概要

(1) 基本的な考え方

宮古島市を代表する豊かな自然フィールドが広がる牧山公園を舞台に、地元客及び観光客の新たな交流を創造すべく、自然環境・文化財への理解と配慮をしながら「楽しく学べる」魅力発信拠点として整備し、新たな観光消費、雇用創出、島内地産品の消費拡大による地域還元型の持続可能な観光・交流スポットを目指す。

(2) 利活用のアイデア

① 展望台

展望台の土台、階段の基礎部分を活かし、老朽化が著しい展望デッキ、屋根部分については建て替えを実施。展望デッキにおいては、全天候型のガラス張り等も検討し、さらに屋上部分にオープンデッキのフォトスポットを設置。

現状、展望デッキまで階段のみの設置となっていることから、スロープ等を設置する。

② 広場 A

伊良部島郷土資料館を開設し、伊良部島の歴史を知る上で貴重な資料、財産となる各種文化財を集めた展示を行う。また、調理室を備えた体験コーナーを設け、島の郷土料理体験や島の伝統文化のワークショップなども実施できるようにする。

③ 広場 B

伊良部大橋を望めるロケーションを活かすため、仮設物等を設置し、屋上を展望デッキとして活用する。仮設物内では、飲食物の提供や物産販売を行う。

④ 緑地

中央の遊歩道から左側の森林エリアを、アドベンチャーゾーンと設定し、体験アクティビティを設置。自然を活かした体験の合間にガイドと一緒に植生を学びながら楽しむツアー形式を想定。老若男女が参加しやすい林道散策コースも設営。

⑤ 遊歩道

駐車場 A から展望台への遊歩道については、現在のコンクリート花壇を撤去し、道幅を拡張し、手すり、屋外ソーラーセンサーライト等の足元を照らす照明設置を提案する。

中央遊歩道から時計回りの遊歩道エリアを、ネイチャー体験ゾーンと設定し、沿線に広がるデイゴなどの植物やヤシガニやホタルなどの小動物などを見つける散

策ツアーやエリア内にある豊見氏親墓碑、牧山陣地豪などの歴史や伊良部島で語り継がれる伝説に触れる歴史散策ツアーを造成し公園内の自然や地域への理解を深める。

⑥ 駐車場 A

現在大型バス3台、普通車20台程度のキャパとなっているが、可能な範囲で拡張が必要。また、隣接の管理棟をリノベーションしトイレの新設が必要。

⑦ その他

地元小中学生による植樹祭、子供の日、山の日など、各種年中行事にあわせた「牧山公園まつり」を開催し、地元の人々に愛される公園として持続可能な運営を図る。

3. 管理運営方式

地元企業及び団体と「公園管理運営共同企業体」を設立し、DBO方式*による運営を想定

（※DBO方式：民間事業者に設計・建築・維持管理・運営等を長期契約等により一括発注・性能発注する手法）

4. 事業期間

30年

5. 契約形態

土地賃貸借契約

6. その他

展望台施設及びトイレ施設の全面改修、郷土資料館の建設、電気、上下水道等のインフラ整備については、公共事業として市が整備することが必要。

伊良部牧山公園活用に関するサウンディング型市場調査
サウンディング結果公表資料

1. 業種：情報通信業

2. 提案概要

(1) 利活用のアイデア

①展望台

天体望遠鏡を設置し、星空観察の場所として活用。

②広場 A

グランピング施設を設置したキャンプ場として活用。

③広場 B

宮古馬厩舎を設置し、遊歩道乗馬体験を実施。天然記念物との触れ合いは非日常体験を感じることができる。また、宮古馬の保存活動にも寄与することができ、乗馬体験やエサやり体験等による収益も確保できる。

④緑地

養蜂を軸とした観光農園事業の実施。利用者に養蜂体験を通して島の自然を学んでもらう。蜂蜜及び蜂蜜を原材料にした加工品の販売、体験料などで収益をだす。

⑤その他スペース

展望台直下の崖を使い、ロッククライミングを実施。標高約 89m と伊良部島内で最も高い地点にある牧山の自然を、体を動かすことで実感できる。

また、展望台の壁面を活用したボルダリング施設を設置することにより、初心者から上級者まで楽しむ事ができる。

⑥管理棟を改修し、ワークショップや特産品販売の場として活用。

3. 管理運営方式

包括的民間委託

4. 事業期間

3年～5年程度

5. その他

バリアフリー化を含めた展望台施設及びトイレ施設の全面改修、電気、上下水道、インターネット環境、駐車場等のインフラ整備については、公共事業として実施することが必要。