

龍郷町加世間峠観光施設（仮称）の運営（カフェ等）に係る

サウンディング型市場調査 実施要領

令和7年11月1日

龍郷町 企画観光課

## 1 調査名称

龍郷町加世間峠観光施設(仮称)の運営(カフェ等)に係るサウンディング型市場調査

## 2 調査対象

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 件 名    | 龍郷町加世間峠観光施設(仮称)の運営(カフェ等)                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 所 在 地  | 鹿児島県大島郡龍郷町加世間峠地内(観光施設スペース)                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 施設延床面積 | 200 ㎡未満を予定                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 施設概要   | 構造:鉄骨造(S造)<br>階数:地上 1 階(屋上は展望所を予定)<br>※屋上を展望所とし、屋上に登れる設計を予定しています。<br>厨房面積:約 13 ㎡<br>予定席数:約 24～32 席(カウンター席)<br>事務室:約 13 ㎡(厨房に隣接)<br>倉庫:約 4 ㎡(事務室に隣接)<br>その他:ホワイエ(約 33 ㎡)、売店(約 13 ㎡)、<br>トイレ(1 室)、外部利用トイレは別途予定しています。<br>※給水施設が無いため、給水タンク等の設備も含みます。<br>※令和 7 年 1 1 月現在、基本計画段階のため、上記数値等は確定ではありません。 |

## 3 調査の目的等

### (1)調査の目的

加世間峠は、奄美大島北部に位置する龍郷町の観光スポット「二つの海が見える丘」として人気があります。標高約 150m の加世間峠からは北東方向に向かって、左に赤尾木湾（奄美クレーター）、右に太平洋の二つの海が見渡せる絶景であることから、多くの観光客が訪れインスタ映えするスポットしても注目を集めています。また、眼下に広がる手広ビーチはサーフスポットとして、干潮時に現れるハートロックはパワースポットとして人気があり、空港から龍郷町への観光ルートとして賑わいがあります。

令和 6 年度、町道浦赤尾木線改良に伴い国道 5 8 号交差点から進入するルートが開通したことにより空港からのアクセスが非常に便利になり、飛躍的に誘客数が増加すると見込まれています。

そのため、さらなる観光誘客並びに滞在・周遊型観光の拠点を目指し、令和 8 年度鹿児島県「魅力ある観光地づくり事業」の採択を目指し、鹿児島県と協働しながら、「二つの海が見える丘公園（仮称）」の環境整備を進めています。

その環境整備の一つとして、町が観光施設の整備を進めているところです。

新築する観光施設は、整備計画の柱であり、加世間峠における滞在時間の延長や、本町への誘客促進の起爆剤になるものと期待しております。そして、観光施設の中心的な存在として、カフェ（軽飲食店想定）の設置及び運営を見込んでおります。

今回、カフェ（軽飲食店想定）を含む観光施設について、民間事業者の皆様との「対話」を通して、観光施設の設計や建築、運営や運営者公募の条件に反映させる目的で、サウンディング型市場調査を実施します。

## (2)期待される効果

検討の早い段階で、民間事業者による活用の可能性を調査することで、市場性や実現性の把握ができるとともに、活用方法について幅広い検討が可能になります。

## 4 対象施設の立地環境・関連情報

### (1)対象施設の建築予定位置図



### (2)対象施設予定地の航空写真





[illegible]



(5) 対象施設の外観イメージ



(6) 対象施設及び施設周辺の整備スケジュール(予定)

令和8年10月～令和9年2月 対象施設の基本・実施設計

令和10年7月～令和12年3月 対象施設の建築工事

施設周辺の駐車場・トイレ等の整備(令和8～9年度)

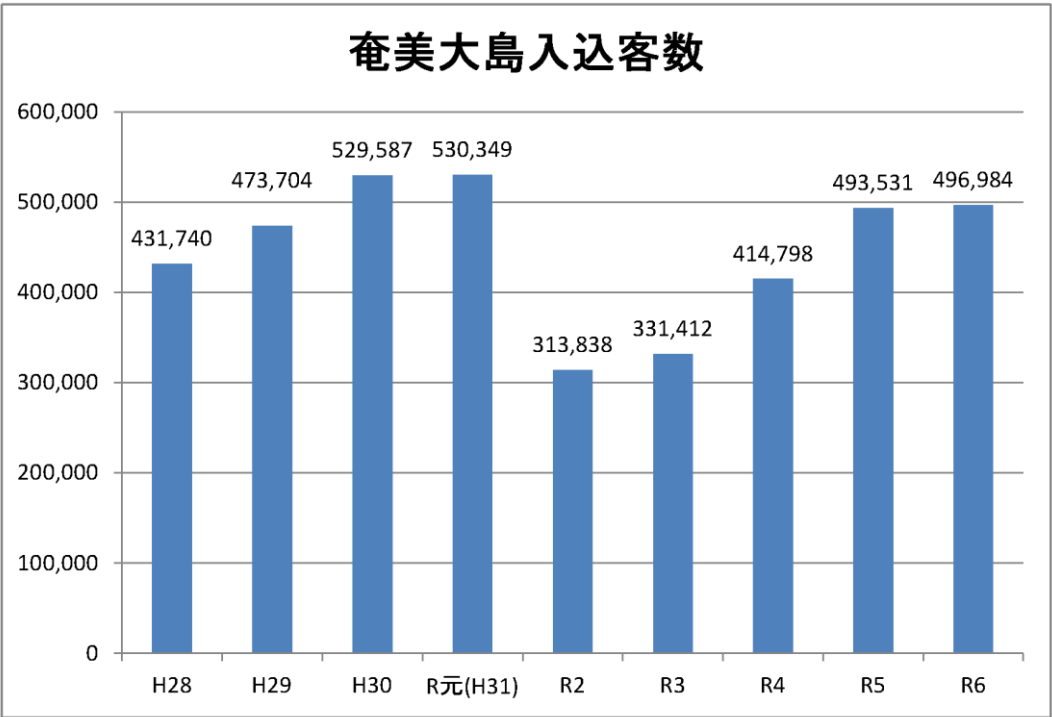
令和12年6～7月対象施設の供用開始(オープン)

※上記スケジュールは令和7年11月現在の予定であり、県や町の整備事業の進捗により、スケジュールが変更になる可能性があります。

5.参考データ(奄美大島への観光入込客数推移)

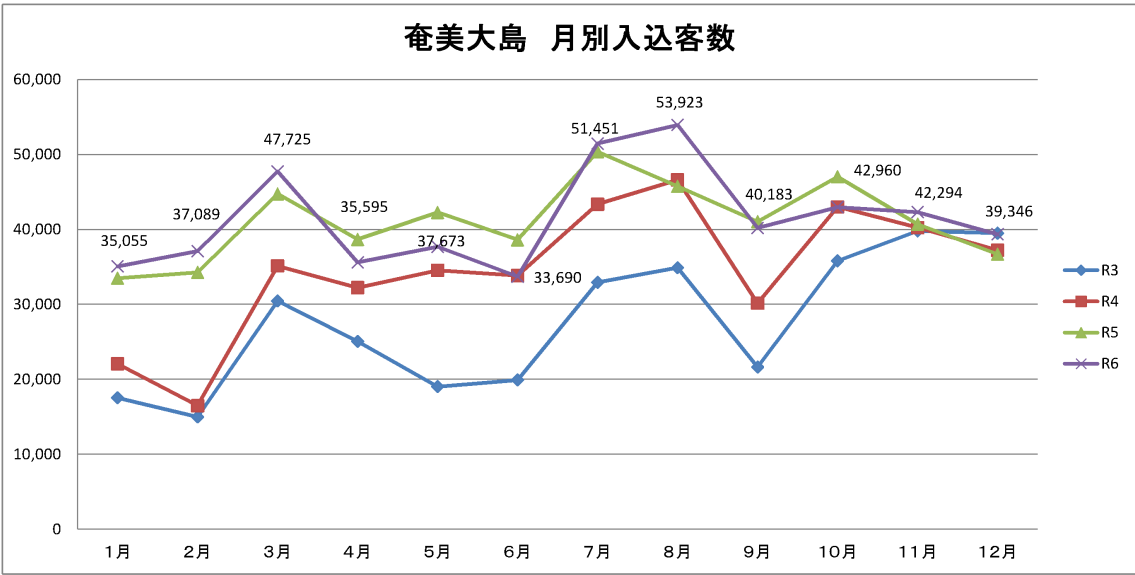
- 入込客数及び入域客数ともに過去最高を記録した令和元年以降、新型コロナウイルス感染症の影響で減少したが、令和6年は令和元年と比較して約94%まで回復している。
- 回復の要因として、令和5年5月に新型コロナウイルスの感染症法上の位置付けが2類相当から5類に移行したことによる、人流の回復がその一つと考えられる。

|          | H28     | H29     | H30     | R元(H31) | R2      | R3      | R4      | R5      | R6      |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 奄美大島入込客数 | 431,740 | 473,704 | 529,587 | 530,349 | 313,838 | 331,412 | 414,798 | 493,531 | 496,984 |



月別入込客数

|      | 年度 | 1月     | 2月     | 3月     | 4月     | 5月     | 6月     | 7月     | 8月     | 9月     | 10月    | 11月    | 12月    |
|------|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 奄美大島 | R3 | 17,523 | 14,980 | 30,446 | 25,047 | 19,023 | 19,899 | 32,917 | 34,881 | 21,630 | 35,791 | 39,782 | 39,493 |
|      | R4 | 22,056 | 16,491 | 35,119 | 32,218 | 34,540 | 33,830 | 43,359 | 46,601 | 30,141 | 43,003 | 40,233 | 37,207 |
|      | R5 | 33,481 | 34,259 | 44,737 | 38,661 | 42,258 | 38,606 | 50,357 | 45,749 | 41,022 | 47,020 | 40,696 | 36,685 |
|      | R6 | 35,055 | 37,089 | 47,725 | 35,595 | 37,673 | 33,690 | 51,451 | 53,923 | 40,183 | 42,960 | 42,294 | 39,346 |



## 6 コンセプトや運営条件

### (1) 観光施設のコンセプト

- ①憩いややすらぎを感じられ、居心地のよい空間を目指します。
- ②観光客をはじめ、町民が気軽に立ち寄れる雰囲気づくりを図っていきます。
- ③二つの海が見える丘の眺望を活かし、周辺の自然を体感できる施設を目指します。
- ④龍郷町の拠点となり、周遊型観光を促進できるよう、観光案内や周辺他施設と連携します。
- ⑤加世間峠周辺の滞在時間を延ばすことにより、町内の宿泊客数の増加につながるような仕掛けや拠点づくりを目指します。
- ⑥観光客や町民が利用できるカフェとして、地域食材や特色あるメニューの提供を検討します。
- ⑦単なる飲食や休憩スペースを提供するだけでなく、観光客と地元住民との交流、コミュニケーションの創出を図るため、町内等の団体と連携しイベントや観光体験等の企画を展開します。
- ⑧テイクアウト商材やアルコールの提供も可能にし、季節や時間帯、利用者層のニーズに応じたサービスの提供を図ります。

### (2) 現在想定している運営に関する条件等

- ①施設管理の手法等については、市場性や効果的・効率的な運営等を踏まえ、自由に提案してください。なお、可能な場合は、施設運営に係る管理経費や、施設のオープンに必要な初期経費(備品購入費用等)等もご教示いただけますと幸いです。希望する設定がありましたら、提案してください。
- ②観光施設だけでなく、駐車場や広場、パラグライダーエリア等の敷地整備予定地の計画平面図(案)で色付きのスペースについても、運営・管理面を踏まえて、自由に提案してください。
- ③その他、施設内等に求める設備や機能がありましたら、自由に提案してください(例:厨房面積を広くしてほしい、座席数を増やしてほしい等)。
- ④営業時間や休業日等については、市場性や運営面を踏まえて、希望する設定を提案してください。
- ⑤施設内の間取り等については、提案書に記載してください。
- ⑥その他、参画する場合に障壁となる要因や課題等がありましたら、ご教示ください。また、施設の運営等にあたり、行政に期待する支援や配慮してほしいことも併せてお聞かせください。
- ⑦観光施設及び周辺整備地を活用し、イベントや企画等の開催、町内の他団体との連携等を行い、施設及び龍郷町全体のイメージアップに努めてください。
- ⑧本サウンディングに参加される事業者に対し、現時点で計画している設計図面に関する資料を貸与いたします(参加受付受理後、1週間以内に貸与します)。

## 7 サウンディングでの対話内容

サウンディングの内容は、「2 調査対象」及び「3 調査の目的等」、「4 対象施設の立地条件・関連情報」、「5 参考データ」、「6 コンセプトや運営条件」を踏まえて、観光施設及びカフェ等（軽飲食店想定）に対して、おもに次に掲げる項目について、ご意見、ご提案をお聞かせください。

- (1)観光施設や整備地(駐車場や広場等)の管理手法等
- (2)運営内容(コンセプト、メニュー設定、価格帯、希望運営時間、休業日、設定使用料等)
- (3)観光施設及び施設周辺を活用した企画・催しの提案
- (4)運営にあたって、行政に協力してもらいたいことや配慮事項等
- (5)自由提案・自由意見(何でも構いません)

※既存の計画に捉われず、創意工夫のあるアイデアを提案していただいても構いません。

## 8 スケジュール

|     | 内 容                                     | 日 程                         |
|-----|-----------------------------------------|-----------------------------|
| (1) | サウンディングの実施公表                            | 令和7年11月4日(火)                |
| (2) | サウンディングの参加申込(受付)<br>(提案者によるエントリーシートの提出) | 令和7年11月4日(火)<br>～12月12日(金)  |
| (3) | サウンディングの実施日時及び場所の連絡                     | 令和7年12月12日(金)まで             |
| (4) | サウンディングの実施(事業者との対話)                     | 令和7年12月15日(月)<br>～12月25日(木) |
| (5) | サウンディングの実施結果公表                          | 令和8年3月下旬まで                  |

## 9 サウンディングの実施

### (1)サウンディングの対象者

観光施設の運営主体となる意向を有する事業者(個人、法人又はグループは問いません)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 暴力団員等（鹿児島県暴力団排除条例（平成 26 年鹿児島県条例第 22 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。）、又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有するもの。
- 2 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 条)第 167 条の 4 の規定により、一般競争入札の参加を制限されているもの。
- 3 宗教活動や政治活動を主たる目的とするもの。
- 4 社会更生法(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・再生手続き中のもの。
- 5 町税等を滞納しているもの。
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納しているもの。



## (2) サウンディングの実施公表

実施要領等を町ホームページ等にて公表し、サウンディング調査への参加者を募集します。

## (3) サウンディングの参加申込(受付)

参加を希望する場合は、別紙 1 のエントリーシートに必要事項を記入し、E メールにて受付期間内に申込を行ってください。サウンディング実施日については、調整の上、ご連絡させていただきます。

受付期間 令和7年11月4日(火)～12月12日(金)

- 1 提出先 10 その他(6)の連絡先のEメール('kikakukanko@town.tatsugo.lg.jp')
- 2 資料貸与エントリーシート受理後から1週間以内に、現時点で計画している概略設計図面等の関係資料を貸与します。

## (5) サウンディングの実施

- ①日時 令和7年12月15日(月)～12月25日(木)を予定  
エントリーシート受領後に調整の上、実施日時及び場所を連絡します。  
※都合により希望に沿えない場合もありますので、ご了承ください。
- ②場所 龍郷町役場庁舎内及びその他町が指定する場所
- ③実施方法 非公開で1事業者(グループ)あたり1時間程度を目安に実施します。
- ④その他 遠方のため、来町が難しい場合は、Web等を活用した対応を検討しますので、ご相談ください。

## (6) サウンディングの実施結果の公表

サウンディングの実施結果については、概要を町ホームページで公表予定です(令和8年3月下旬頃)。公表にあたっては、事業者のノウハウ保護等を考慮し、参加事業者名は公表せず、内容についても事前に参加事業者を確認します。

## 10 その他

### (1) 調査費用

サウンディングに要する費用(対話への参加費用、資料作成費用等)は、参加事業者の負担となりますので、ご了承ください。

### (2) 追加対話へのお願い

必要に応じて、追加の対話(文書照会含む。)やアンケートを実施させていただくことがあります。その際はご協力をお願いします。

### (3) 本調査の位置づけ

本調査は、観光施設の運営に関する各種条件等を検討するための予備的な調査であり、運営事業者を決定するものではなく、本調査への参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象(インセンティブ)とはなりません。また、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとして理解し、実現を何ら約束するものではないことをご理解ください。

#### (4)今後の予定

本調査の結果を参考にして、運営事業者募集要項の策定作業を行い、募集手続きを行っていく予定です。募集時期は、令和9年度中に実施したいと考えています。

#### (5)提出書類の取扱い

提出書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、提出書類は返却しません。本町は、調査結果概要の公表や、事業の諸条件の検討以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。

#### (6)担当者の連絡先

〒894-0192 鹿児島県大島郡龍郷町浦 110 番地

龍郷町企画観光課 担当：山田

TEL：0997-69-4512(直通)、FAX：0997-62-2535

Eメール: kikakukanko@town.tatsugo.lg.jp