

市有地の利活用に係るサウンディング型市場調査 調査実施結果

1 調査の目的

十分な利活用が図られていない市有地の市場性の有無や利活用のアイデアを把握し、今後の利活用方針の検討・決定に活用することを目的とします。

2 調査の経過

内 容	日 程	備考
調査実施要領の公表	令和8年2月18日(水)	
参加申込期限	令和8年3月6日(金)	
調査（対話）の実施	令和8年3月17日(火)～3月19日(木)	参加4者

3 調査対象

別紙「案件概要図」のとおり。

4 調査の内容

(1) 利活用の方向性について

- 利活用のコンセプトや概要
 - 宿泊施設や販売店、賃貸住宅・公営住宅等に関する提案のほか、複合的な施設導入の可能性が示された。
 - 公共駐車場の運営改善・機械化に関する提案があった。
 - PPP手法（BOT/DB等）について、実績紹介や手法の選択肢に関する意見があった。
- 土地に対する利活用部分（土地全部使用、一部の使用等）
 - 駐車場と店舗等が混在する場合の安全面・管理面の論点（動線分離等）が挙げられた。
- 利活用に際しての土地の所有形態（購入・賃貸の別及び価格水準等）
 - 売却、長期借地、公共駐車場の運営受託等、複数のスキームに関する意見があった。
- 事業スケジュール
 - 施設整備を伴う場合、計画立案から供用開始まで一定の期間を要する旨の意見があった。
 - 公共駐車場の運営に関しては、一定期間ごとの契約更新が一般的との意見があった。

(2) 地域貢献等について

- 宿泊施設の導入により、雇用創出が見込まれる可能性が示された。
- 自治体主催イベント等との連携可能性に関する意見があった。
- 公共駐車場の運営方法の改善により利便性向上が期待されるとの意見があった。

(3) 利活用にあたっての課題・市に期待する支援措置等について

○ 対象地の条件・規制等

- 一部の調査対象地は市街化調整区域に位置しており、用途等に係る制約が論点となった。
- 一部の調査対象地は埋設物等の存在や特別用途地区の指定により、大規模集客施設の立地が困難であるとの意見があった。

○ 市に期待する支援措置等

- 図面（CAD等）の提供など、検討を進めるための情報提供に関する要望があった。
- 他自治体の支援事例の紹介があった。

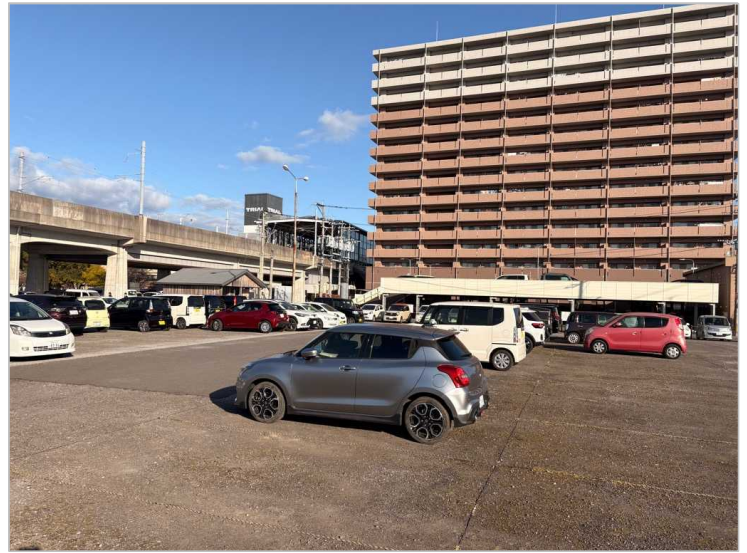
(4) その他の利活用に関する提案について

- 公共駐車場の運営に関し、デジタルサイネージ、不正車対応、予約サービス等の機能提案が示された。

5 総括

- 宿泊施設、物販・サービス施設、住宅系施設、公共駐車場の運営改善等、複数の利活用の方向性が示された。
- 一方で、調査対象地ごとの制約（用途地域、埋設物、公共駐車場機能の確保等）や譲渡・貸付等の処分方法が事業成立性に影響するため、前提条件の整理が重要である。
- 今後は、調査結果を踏まえ、譲渡・貸付の可否、公募を行う場合の条件の整理・検討を行うとともに、必要に応じて追加のサウンディング型市場調査等を実施し、民間事業者の参画意向や市場性を確認しながら、市有地の利活用方針の決定につなげていく。

案件概要図 No,1



名称	駅東駐車場	用途地域	商業地域
所在地	日向市原町15番地	建ぺい率	80%
地目	雑種地	容積率	400%
地積	3,484.46㎡	その他規制	地区計画、景観条例、防火規制
利用状況	日向市駅東駐車場	周辺施設	J R日向市駅 約100m
建築物等	あり（管理棟 木造平屋建て32.49㎡）	その他参考情報	<ul style="list-style-type: none"> ・一般利用の駐車場（121台）として活用中。 ・簡易舗装済み。 【利活用に関する市の要望】 ・同規模公共駐車場の機能の確保。 ・公民連携事業の提案も可。
インフラ整備状況	上水道 区域内		
	下水道 区域内		
	接道状況 4面		

案件概要図 No,2



名称	平岩道の駅用地	用途地域	市街化調整区域
所在地	日向市大字平岩8522番2(ほか)	建ぺい率	70%
地目	雑種地	容積率	200%
地積	2,074.05㎡	その他規制	景観条例、日豊海岸国立公園
利用状況	未利用	周辺施設	東九州自動車道 日向IC 約1.2km
建築物等	なし	その他参考情報	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者に貸付中。 【利活用に関する市の要望】 ・特になし。
インフラ整備状況	上水道 区域内		
	下水道 区域外		
	接道状況 2面		

案件概要図 No,3



名称	J R細島駅跡地	用途地域	準工業地域
所在地	日向市大字細島667番地2ほか	建ぺい率	60%
地目	雑種地	容積率	200%
地積	12,588.38㎡	その他規制	景観条例
利用状況	未利用	周辺施設	宮崎県北部港湾事務所 約1.6km
建築物等	なし (埋設物・橋脚あり)	その他参考情報	<ul style="list-style-type: none"> ・準工業地域には特別用途地区も指定しているため、大規模集客施設の立地は不可。 【利活用に関する市の要望】 ・特になし。
インフラ整備状況	上水道 区域内		
	下水道 区域内		
	接道状況 1面		

案件概要図 No,4



名称	警察署跡地	用途地域	商業地域
所在地	日向市本町7992番13	建ぺい率	80%
地目	宅地	容積率	400%
地積	4,671.15㎡	その他規制	地区計画、景観条例、防火規制
利用状況	職員駐車場	周辺施設	日向市役所 約200m
建築物等	なし	その他参考情報	<ul style="list-style-type: none"> ・職員駐車場として活用中。 ・図書館複合施設候補地として検討中。 【利活用に関する市の要望】 ・公民連携事業の提案も可。
インフラ整備状況	上水道 区域内		
	下水道 区域内		
	接道状況 3面		