

ケープ真鶴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

2024 年 8 月 30 日

真鶴町産業観光課

1. サウンディング実施の経緯

真鶴半島先端に位置する「ケープ真鶴」は、2015年度より指定管理者制度を導入し、ケープ真鶴の設置目的に沿った効果的な運営を図ってきました。2025年3月末をもって現在の指定管理期間が満了となることから、次期利活用に向けた事業者の募集を行う予定です。

それに先立ち、真鶴半島の自然環境を守りながら、観光を推進するため、施設を利活用していくためのアイデアや市場性についての調査を実施しました。

2. サウンディング対象施設

ケープ真鶴（真鶴町真鶴1 1 7 5 番地1）

3. サウンディングの実施スケジュール

実施方針の公表	2024年6月18日（火）
現地見学会・説明会の開催	2024年7月11日（木）、12日（金）、21日（日）
対話の実施	2024年8月6日（火）～8月22日（木）
実施結果概要の公表	2024年8月30日（金）

4. サウンディングの参加者

（1）現地見学会・説明会参加者 8 者

（2）サウンディング参加者 8 者

5. サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
利活用のためのアイデア	・環境・観光・物販・飲食・宿泊・ワーケーションが一体となった真鶴半島での共生体験施設にする ・駐車場スペースの活用 ・ＢＢＱを中心にアウトドアサウナやキャンプ体験など自然環境をいかした体験型施設及びアウトドアイメージのワーケーションスペースとして運営する ・RV パークによる新しい宿泊スタイルの提供 ・地元食材を使用した簡易的なカフェメニューの提供 ・環境に配慮した運営 ・様々な業種とコラボレーションを行う、企業との共創や施設へ出店を促すことで、コンテンツの拡充やコストの削減につなげる ・真鶴における人と自然の関係が分かる展示、カフェを作り、地域の集会所であると同時に観光客向けに町を知る場所とする ・同様の観光拠点を町の各所にも作る ・お林や三ツ石などのエリアを使ってアクティビティなどソフト事業を実施する ・集客のターゲットは学校等の団体の子供を考えている ・観光客の誘致、移住者・事業の創出、自然保護の三つを理念にする ・ケープ真鶴にキャンプ場をその他の施設を作り、周辺地域も含めた観光を楽しむための中心地とする ・ケープ真鶴にて定期的なイベントを行うことで観光客を呼び込む ・真鶴に人の流れを持ってくる、そのため新たにモニュメントを設置し、フォトスポットにすることで興味を喚起、観光の切り口としたい ・温泉の設置、モニュメントに関連したショップ、料理を提供するレストラン、番場浦駐車場を活用したグランピング事業を実施したい
施設の整備・改修内容	・施設内を利用の方法ごとにゾーン分けし、それに沿った改修が必要

	・既存バーベキュースペースの継続利用、新たなキャンプ場の整備、サウナの設置、ワーケーションスペースの整備 ・コスト面を考慮し、最小限の整備・改修を実施 ・改修は飲食・物販などサービスを付随させる場合に限定する ・1階と2階の配置の見直しを行い、博物館を1階に、2階テラスをカフェにする ・駐車場は出入り口に設備を用意する ・施設そのものの整備は必要最小限にとどめる ・アクティビティ実施にあたり、安全性を重視したいので、それが担保できるよう整備を行いたい ・既存の建物を利用する方向でよい ・番場浦駐車場にキャンプ場を造営する、その場合は利用者の安全面に特に配慮する ・事業を行う上で必要最低限度の改修に留め、新規物件の建築は行わない
本施設の運用・管理について	・期間は10年を前提に、5年ごとに協議し、契約条件の見直しができることを希望 ・建物躯体及び付帯設備の修繕は町に、日常修繕や什器備品などの修繕は運営側の負担にする ・駐車場は必ずしも有料にする必要は無い ・指定管理期間は5年 ・光熱水費等の費用負担について補助を相談したい ・指定管理料は、地域住民の雇用、公園整備を行うためには必要 ・自主事業の収益により補填をする ・イニシャルコストによって、回収までの年数が変わるため、計画が立たないと年数の判断は難しい ・20年や30年の長い期間の方が、回収までの見込が立てやすい ・駐車場は施設利用者とそれ以外で料金形態を変え、管理期間に応じた、回収可能な範囲で投資を行う ・大規模投資を行わないのが前提だが、管理期間や指定管理料は現状のままで問題ない ・管理期間5年は適切な期間だと考える ・指定管理料及び修繕費について、現行の方式を踏襲する形でよいと考える ・管理期間が5年間の場合、事業開始のための準備資金を多く投資できないので、施設利用料が有料で

	あっても 10 年契約が良いと考えている
事業化にあたっての課題	・改修工事費の負担 ・駅や市街地との回遊、連携 ・工作物を設置する際の自然公園法における許認可 ・環境整備に充てる補助金の申請 ・事業に携わるスタッフの教育 ・海の学校の資源を活用できるか ・お林と三ツ石など自然を活用する際の町としての協力体制 ・ケーブ真鶴までの交通手段 ・収益前提の施設は考えにくいこと ・真鶴の良さを知る町の人間が中心となってアピールすると効果的で、そのためには町の各観光スポットや町内事業者との連携、地域全体でバックアップできる体制が必要 ・現状では三ツ石へのアクセスが不便である、駅から三ツ石まで無料で周遊する乗り物があれば人が増えるのでは
その他	・攻める取り組みを官民一体で行い、共に盛り上げていく覚悟を町に持ってもらいたい ・施設の収支実績や、建物の図面の提供を希望 ・資金面で課題がある ・コラボレーションを行う事業者の募集に時間がかかる ・遊歩道にモニュメントを設置し、海をゆっくり眺められる場にする ・施設の図面のほか、水道管の設置状況や地盤の分かる資料が欲しい ・海の学校の利用者数や売り上げのデータの提供を希望 ・町が事業者を求めることは、施設整備なのか町全体の活性化なのかを知っておきたい ・町の事業者や漁協への協力を求める際に町が仲介してくれる保証が欲しい

6. サウンディング調査の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、施設の利活用のためのアイデア、施設の整備・改修、施設の運用・管理や事業化にあたっての課題についてご意見、ご提案をいただきました。

今後、サウンディング調査の結果を踏まえて、事業方式や内容の検討を進め、事業者公募を実施する予定です。