

官民対話検討事案概要書

項目	記入欄
1. 団体名	下関市
2. 事業名	火の山地区観光施設再編整備事業
・事業内容 ※事業の内容をご記入下さい	<p>国際航路関門海峡を隔て九州を望み、響灘・周防灘を見渡せる唯一無二の眺望を有し、瀬戸内海国立公園の一部をなすとともに、中心市街地から近い立地にある火の山公園を再編整備するもの。火の山山頂部には明治期の戦跡遺構も点在しており、眺望と自然と歴史を最大限に活かし、市民が集い、観光客にもひらかれた関門地域を象徴する場所として育みたい。</p> <p>山頂部では、子供向けアスレチック、ヒノヤマリング（展望台）、屋内展望施設、芝生広場等を整備するほか、山麓部ではキャンプ場や立体駐車場を整備する予定である。また、山頂と山麓をつなぐ老朽化したロープウェイをパルスゴンドラ（駅舎を含む）として整備する予定である。</p> <p>中心市街地の下関港ウォーターフロントエリアには唐戸市場や海響館など多くの観光客が訪れている観光施設が所在しており、令和7年12月には同エリアに星野リゾートが開業予定である。火の山と併せて観光客の増加や回遊性の向上による滞在消費額の拡大を期待している。</p>
・事業実施で重視する点	観光客には、山麓立体駐車場や公共交通機関などを利用して山麓から積極的にパルスゴンドラに乗車していただきたい。市民には、山頂立体駐車場や遊歩道を利用し、気軽に火の山を訪れていただきたい。
・事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	<div> <input checked="" type="checkbox"/>1. 新設 <input checked="" type="checkbox"/>2. 建替え <input type="checkbox"/>3. 改修 <input type="checkbox"/>4. 管理運営のみ </div> <div> <input type="checkbox"/>5. 公有地活用 <input checked="" type="checkbox"/>6. 包括委託 </div> <div> <input checked="" type="checkbox"/>7. その他（ 料金設定 ） </div>
・施設等の用途	駐車場
3. サウンディングの目的	有料施設とすることを想定する山頂立体駐車場と山麓立体駐車場の効果的かつ効率的な管理運営や料金設定を検討する上での留意事項や市場性などのご意見を頂戴したい。
4. 事業対象地の概要	
① 所在地（交通情報含む）	下関市みもすそ川町
② 敷地面積	122.53 ha
③ 土地利用上の制約	
④ 所有者	国有地（下関市が無償貸付契約にて使用）
⑤ 周辺施設等	関門トンネル人道、関門橋、みもすそ川公園、下関 IC

⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	観光地、眺望、海峡	
⑦ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後(予定)
① 施設名称	山頂立体駐車場 山麓は平面駐車場	山頂立体駐車場 山麓立体駐車場
② 施設の延床面積	山頂立体駐車場	山頂立体駐車場 6,442.06 ㎡ 山麓立体駐車場 3,113 ㎡
③ 建物の構成(構造、階数)	山頂立体駐車場(鉄筋鉄骨コンクリート、3階建)	山頂立体駐車場(鉄筋鉄骨コンクリート、3階建) 山麓立体駐車場(鉄骨、3階建)
④ 主な施設の内容、導入機能	山頂立体駐車場(276台) 山麓平面駐車場(36台)	山頂立体駐車場(276台) 山麓立体駐車場(110台)
⑤ 運営状況 (運営主体、事業手法等)	山頂立体駐車場(直営、一部委託含む)	山頂立体駐車場(指定管理) 山麓立体駐車場(指定管理)
⑥ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		
5-2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
① 施設名称		
② 規模、能力 等		
③ 運営状況 (運営主体、事業手法等)		
④ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		
6. 事業環境		
① 人口、高齢化率	240,448人、36.7%	
② 対象地周辺の人口構成		
③ 市民意見等		
7. 事業関連		
① 現状及び課題	<現状> 各施設は整備工事中。各施設の完成予定は次のとおり。	

	<p>【山頂】アスレチックエリア R7 年 11 月 21 日供用開始</p> <p>【山頂】展望台（屋外） R8 年 4 月完成予定</p> <p>【山頂】屋内展望施設 R9 年度以降完成予定</p> <p>【山頂】芝生広場 R9 年度以降完成予定</p> <p>【山麓】キャンプ場 R8 年 7 月オープン予定</p> <p>【山麓】立体駐車場 R9 年 3 月完成予定（一般開放日は山麓のロータリーや下駅等の周辺工事完成後の予定）</p> <p>【山麓】ロータリー、パルスゴンドラ下駅 R9 年度以降完成予定</p> <p>【山頂～山麓】パルスゴンドラ R9 年度以降完成予定</p> <p>※アスレチック、展望台、屋内展望施設は無料施設。</p> <p>※キャンプ場は有料施設で、単独で指定管理者を公募予定。</p> <p>※屋内展望施設は、隈研吾建築都市設計事務所による設計の 3 階建施設。1 階はパルスゴンドラの上駅、2 階は倉庫、3 階は展望室。3 階にはカフェを誘致する予定。</p> <p>※大型観光バスは、山麓ロータリーで乗客の乗降を行い、山頂立体駐車場 1 階屋外に駐車（8 台駐車可能）する運用予定。</p> <p><既存施設の管理運営></p> <p>【山頂立体駐車場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者管理運営を委託 ・無料駐車場 <p>【山麓平面駐車場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・常時開放（現在は工事エリアにつき閉鎖） ・無料駐車場 <p>【旧ロープウェイ】（R7 年度解体）</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 駅舎の管理運営、運転業務、機械設備保守棟を事業者へ委託 ② ロープウェイの営業を事業者へ委託（①と同一事業者） <p><課題></p> <p>各施設を効果的かつ効率的に管理運営していくために、どのような管理運営の手法（管理運営する施設の組み合わせを含む）を選択し、有料施設（立体駐車場、パルスゴンドラ）の料金設定をどのようなものとしていくのか、カフェの誘致や運営形態などが課題である。</p>
② 目的、考え方・基本方針	
③ 前提条件	
④ 事業スケジュール(案)	令和 7 年度：実施設計
【山麓立体駐車場】	令和 8 年度：施工

	令和 9 年度以降：供用開始
8. 対話内容 ※意見・提案を求める内容をご記入ください。	各施設を効果的かつ効率的に管理運営していくために、どのような管理運営の手法（管理運営する施設の組み合わせを含む）が考えられ、有料施設（立体駐車場、パルスゴンドラ）の料金設定（割引を含む）はどのようなものが考えられるのか、カフェの誘致や運営形態などについてご意見やご提案を求めたい。
9. 対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません。	1. 設計 2. 建設 3. ビル管理 4. 金融 5. 保険 6. 不動産 7. 運営 8. その他（ 駐車場管理 ）
10. 対話方式	1. オープン型

■ 関連情報

関連情報等がございましたら、できる範囲で資料を添付してください。詳細情報を開示することで事業者の関心度が高まることが期待されます。

関連情報 ※添付する資料に○	1. 事業対象地（施設）の位置図 2. 事業対象地（施設）の周辺情報 3. 事業対象地（施設）の現況写真 4. 既存事業の稼働状況（来場者数の推移・属性、事業収支等） 5. その他（ イメージパース ）
--------------------------	---

以 上