

# 北きりしまコスモドーム宿泊施設整備事業

---

---

小林市商工観光課

# 1. 小林市のご紹介



## 宮崎県小林市

面積：562.95km<sup>2</sup>

人口：44,667人  
(令和2年12月1日現在)

小林市は、宮崎県の南西部に位置し、小林、須木、野尻の3つのエリアからなります。市の南西部には霧島連山、北部には九州山地の山々が連なっています。麓には生態系豊かな河川や優良農地が広がり、温暖多雨な気候の恵みも受けて、豊富な農産物が生産されています。

# 1. 小林市のご紹介（アクセス）



南九州の陸・空の交通アクセスの要所であり、2つの空港（宮崎空港・鹿児島空港）も近く、鹿児島県、熊本県の県境付近にありながら、宮崎市まで約50分と利便性の高い地域です。

## 2. 北きりしまコスモドームの概要

### (1) 設置目的

小林市を訪れる多くの人々が、感動をもってはるかなる星空に親しむと共にコスモス（花・宇宙）探索をする場を提供することを目的に整備し、平成6年に供用開始した。

### (2) 施設概要

所在地	小林市南西方 8577 番地 18					運営状況 (~令和元年度) ※現在休館中	運営主体	個人業務委託管理者		
土地・建物	土地：16,848㎡・建物：677.00㎡						事業手法	外部委託		
建築面積							利用状況(令和元年度)	延べ利用者数 1,899人		
用途地域	都市計画区域外						収支状況 (平成30年度)	収支	△11,144千円	
既存建物の概要	施設名	使用目的	主体構造	床面積 (㎡)	建築 年月日	インフラ状況	収入	利用料収入	642千円	
	北きりしま コスモドーム	研修施設棟	鉄骨造ステンレス 板平屋建	284.60	H5.11.1		支出	維持管理費	11,786千円	
		プラネタリウム棟	鉄筋コンクリート 造鋼板2階建	159.50	H5.11.1		その他の外部委託		施設警備、電気保守点検、消防設備保守点検等	
		天体観測ドーム棟	鉄筋コンクリート 造陸屋根平屋建	105.91	H5.11.1		・上水道：有り ・下水道：無し		・電気：九州電力 ・ガス：プロパンガス	

## 2. 北きりしまコスモドームの概要（位置図）

### 所要時間

小林  
I C

約8分

北きりしま  
コスモドーム

小林  
市街地

約18分

北きりしま  
コスモドーム

風の丘ガーデン  
0984-23-8789

至 えびの市

小林生駒高原葡萄酒工場  
0984-25-2662

北きりしまコスモドーム  
0984-27-2468

生駒高原  
0984-27-1919

注意!

小林市（国道1号線経由）から  
えびの高原へは行けません。

cafe たまきの  
0984-27-2668

生駒高原りんご園  
0984-27-1654

種田果樹園  
0984-22-6655

みやまどり苑  
0984-23-5510

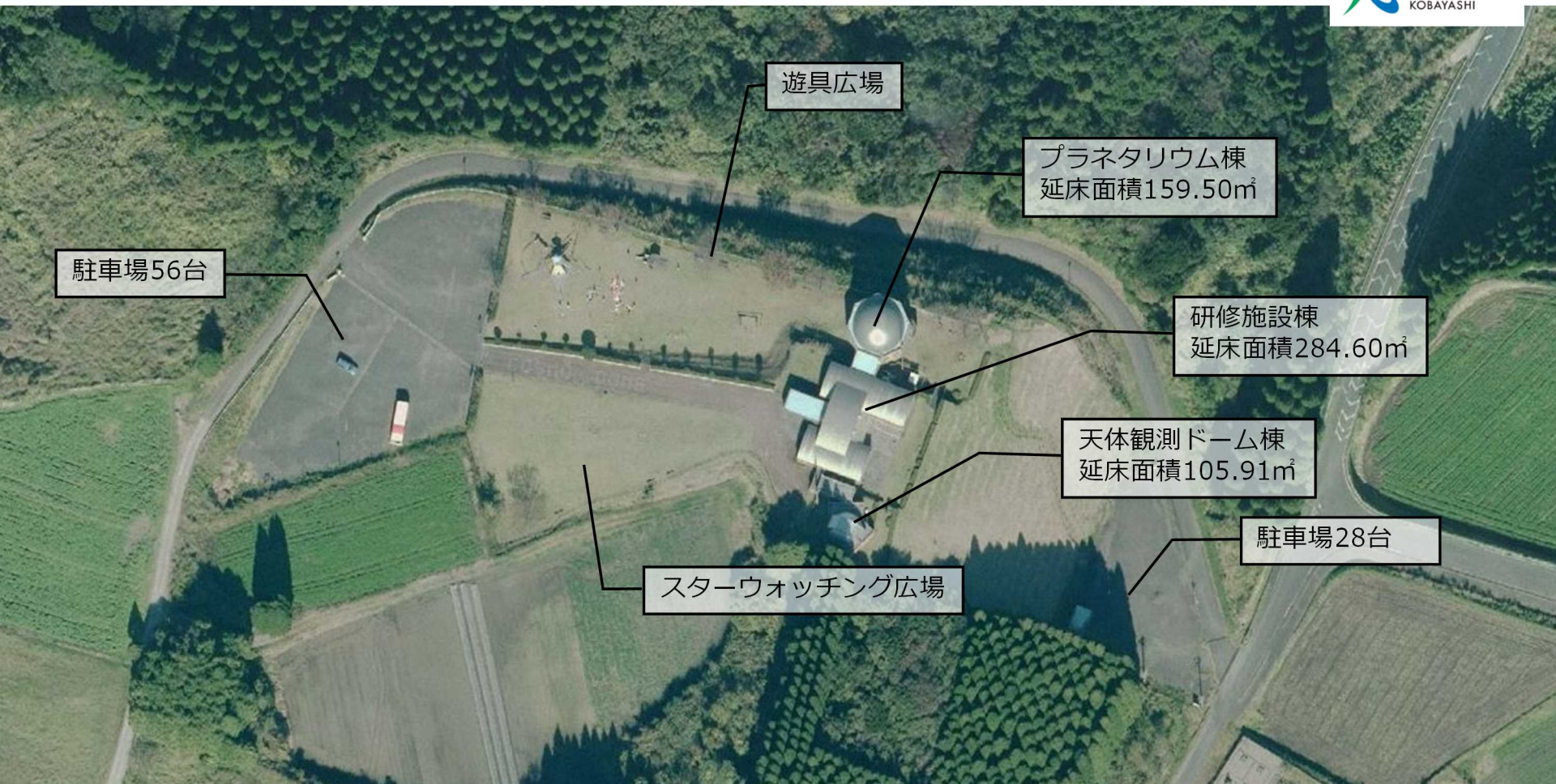
小林市  
生駒高原周辺  
MAP

宮崎小林カントリー  
クラブ  
0984-23-3117

レジャーオートキャンプ場  
0984-23-8100



## 2. 北きりしまコスモドームの概要（配置図）



遊具広場

プラネタリウム棟  
延床面積159.50㎡

駐車場56台

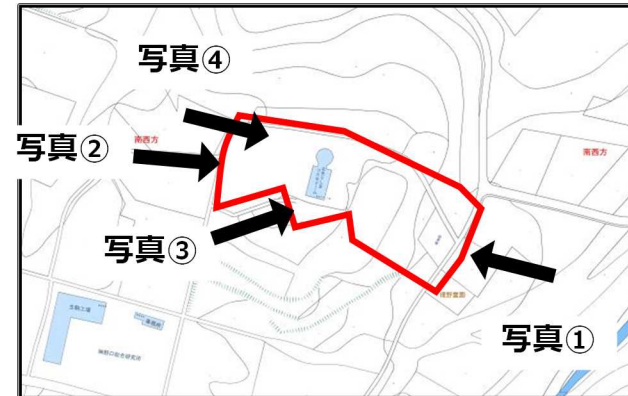
研修施設棟  
延床面積284.60㎡

天体観測ドーム棟  
延床面積105.91㎡

スターウォッチング広場

駐車場28台

## 2. 北きりしまコスモドームの概要（現況写真）



### 3. 事業化検討段階における民間意見等の把握

#### (1) サウンディング実施概要

市独自サウンディング型市場調査			
開催日	2020年11月20日(金)	開催形式	集合型
主催	小林市		

宮崎県・地域PPPプラットフォーム			
開催日	2021年1月26日(火)	開催形式	WEB開催
主催	宮崎県、宮崎市、都城市、延岡市、日向市 株式会社宮崎銀行、株式会社宮崎太陽銀行		

国土交通省ブロックプラットフォーム			
開催日	2021年2月10日(水)	開催形式	WEB開催
主催	国土交通省（事務局：YMFG ZONEプランニング）		



### 3. 事業化検討段階における民間意見等の把握

#### (2) サウンディング結果

利活用案	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 設備形状からも天文施設としての活用が望ましい。</li><li>・ キャンプ場としての活用。きちんと整備できれば良い施設。</li><li>・ 天体観測ドームは、空調管理や施設維持管理費用が高むため解体が望ましい（更地の方が民間アイデアも出やすい）。</li><li>・ 天文施設機能について、星の町として機能を残したいか、無くしてもよいか、市としての意向次第である。天文施設を運営する場合、知識を持った人材の確保など、集客力を高める取組が必要。</li><li>・ 天文施設と周辺観光地を連携させ滞在時間を長くすることで、維持管理費をカバーし、収益が得られる仕組み作りが必要。コワーキングスペースとして活用し、料金を徴収することも考えられる。</li><li>・ キャンプ、グランピング、ワーケーションは市場性があると考える。</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 施設修繕は市にお願いしたい。その後のメンテナンス、管理運営は民間で対応可能と考える。</li><li>・ 民間が主体的に運営リスクをとる場合、賃料や利用料金を話し合う必要がある。民間の独立採算は難しいと考える。</li><li>・ 売却や貸付の可能性はある。</li><li>・ 施設を解体する場合、解体費用は市が負担してほしい。</li></ul>

### 3. 事業化検討段階における民間意見等の把握

#### (3) 個別ヒアリング実施概要

個別ヒアリング	
開催日	2021年3月25日(木)・26(金)
施設名	南阿蘇ルナ天文台 オーベルジュ「森のアトリエ」
所在地	熊本県阿蘇郡南阿蘇村白川

#### (4) ヒアリング結果

利活用案	<ul style="list-style-type: none"><li>・海外では研究施設としての天文施設はあるが、一般に公開されている施設は少ない。観光コンテンツとしてインバウンド需要はある。</li><li>・天文施設の入館料収入だけでは採算は不可能。全国的に、天文施設と組み合わせた成功事例は、宿泊事業しかない。</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・北きりしまコスモドームと同じ課題を抱えている天文施設は全国的にある。</li><li>・事業化に向けて、複数の事業者が参画することが望ましい。</li></ul>

## 4. 民間意見等を受けて

### (1) 既存施設の活用

1. 既存の天文施設としての機能を存続させる。

### (2) 宿泊施設整備事業方針（案）

1. 本事業において実施する整備事業は、宿泊施設の整備業務及び管理運営業務に至るまで、全面的に民間事業者にて行う。
2. 既存施設については、市が改修・補修を行った上で、民間事業者が管理運営業務を行う。
3. 事業スキームについては、売却や定期借地権方式等も含め検討する。
4. 事業者の収入は、宿泊利用料と施設利用等の利用料金収入をもって充てる。
5. 市は、既存施設の管理運営におけるソフト面の支援を行う。
6. 用地が不足する場合、隣接する農地等取得について支援を行う。

# 5. 宿泊施設整備事業に向けた検討

## (1) 調査の概要

当該施設の活用については、昨年来、サウンディング型市場調査等を行い、様々な方向から検討してきた。今回の事業では、提案いただいた活用案のうち、「宿泊施設の整備」に焦点をあて、天文施設との一体型経営の事業化に向けて、その適否を検討するものである。

## (2) 提案いただきたい内容

1. 宿泊施設と天文施設一体型経営における採算性や実現可能性
2. その具体的構想案（施設規模、事業期間、市に求める条件等）

## 6. 参考資料

### (1) 対象施設比較

施設名	北きりしまコスモドーム	南阿蘇ルナ天文台 オーベルジュ「森のアトリエ」
開業（創業）	平成6年（1994年）	昭和61年（1986年）
運営状況	令和2年度より休館中 ※令和元年度まで、個人業務委託	運営主体：Luna株式会社
敷地面積	16,848㎡	—
施設・設備	【天体望遠鏡】 直径60cm反射式天体望遠鏡など 【プラネタリウム】 プラネタリウム（光学式）（65席） 【その他】 研修室、遊具広場、スターウォッチング広場ほか ※上記の施設・設備については、設置後、更新されておらず、不具合があり、操作性も悪い。	【天体望遠鏡】 直径82cmの反射式天体望遠鏡など 【プラネタリウム】 4K高精細プラネタリウム（デジタル投影） 【その他】 宿泊施設（客室数15室）、星見ヶ原ほか ※上記の施設・設備については、設置後、更新されており、定期的なメンテナンスも実施されている。
アクセス	①車でお越しの方：小林ICから約8分 ②最寄り駅からお越しの方： 小林駅からタクシーで約16分	①車でお越しの方：熊本ICから約40分 益城熊本空港ICから約60分 ②最寄り駅からお越しの方： 高森中央駅からタクシーで約10分

## 6. 参考資料

### (2) 対象自治体比較

自治体名	小林市 ※第2次小林市総合計画より（2017.3策定）	南阿蘇村 ※南阿蘇村村勢要覧2017より
位置	南九州の中央部及び宮崎県の南西部に位置する。	熊本県北東部、阿蘇山・阿蘇カルデラの南部の南阿蘇地域に位置する。
隣接自治体	宮崎県の3市2町1村 熊本県の1町及び鹿児島県の1市	熊本県の1市3町1村
気象データ	年平均気温は16.3℃ ※最高気温36.2℃、最低気温-2.4℃	年平均気温は15.1℃ ※最高気温36.1℃、最低気温-10.0℃
面積と標高	面積562.95km <sup>2</sup> 、標高203.38m	面積137.30km <sup>2</sup> 、標高385.4m
交通	高速道路：宮崎自動車道 鉄 道：JR吉都線	高速道路：－ 鉄 道：南阿蘇鉄道
人口	46,221人（男：21,426人、女：24,795人）	11,503人（男：5,611人、女：5,892人）
世帯数	19,498戸	4,676戸
年齢3区分別階層及び高齢化率	15歳未満 12.8%、15～65歳未満 53.3% 65歳以上 33.6%	15歳未満 10.6%、15～65歳未満 54.6% 65歳以上 34.8%
産業別就業者数 （15歳以上）	第1次産業 22.5%、第2次産業 19.4% 第3次産業 56.8% （宿泊業、飲食サービス業は4.7%）	第1次産業 22.8%、第2次産業 17.0% 第3次産業 60.1% （宿泊業、飲食サービス業は11.8%）

## 6. 参考資料

### (2) 対象自治体比較 (つづき)

自治体名	小林市 ※平成30年(2018年)観光入込客数調査より	南阿蘇村 ※日本版DMO形成・確立計画より
観光入込客数	観光入込客総数 660,982人 ・日帰り客数 617,556人 (93.4%) ・宿泊客者数 43,426人 (6.6%) ※宿泊客のうち、 日本人99.0%、外国人1.0%	観光入込客総数 5,823,732人 ・日帰り客数 5,378,106人 (92.3%) ・宿泊客者数 445,626人 (7.7%) ※宿泊客のうち、 日本人74.0%、外国人26.0%
宿泊施設	16施設、1団体(民泊)	60施設(休業中9施設)

## 7. 問合せ先・その他連絡先

### 問合せ先

〒886-8501 宮崎県小林市細野300番地 小林市役所商工観光課 宛て

TEL:0984-23-1174/FAX:0984-23-1197

### 電子メール送付先

[k\\_syoukan@city.kobayashi.lg.jp](mailto:k_syoukan@city.kobayashi.lg.jp)

### 市ホームページURL

<http://cms.city.kobayashi.lg.jp/display.php?cont=200702193056>

