

新見市カルスト山荘の跡地利用と魅力づくりに向けた サウンディング型市場調査結果の公表

令和 8 年 2 月 2 0 日

1 サウンディング実施の経緯

新見市カルスト山荘（以下、当該施設という。）は、本市南東部の草間地内に位置し、周辺のカルスト台地では古くから「そば」や「桃」、「ピオーネ」、「夏秋トマト」、「大根」などの野菜の栽培が盛んに行われており、そば打ちや果樹狩り等の体験活動も活発に行われていました。

当該施設は交流人口の増加や地域活力の向上を目的として昭和52年に建設されましたが、建設から47年が経過し、老朽化に伴い大規模な改修や機械設備等の更新を必要とする時期を迎えていることから、不要な施設の解体及び再整備を進めることを前提に、検討を進めています。

対象地区における将来的な土地・施設利用の可能性や事業手法等について、民間事業者の専門的な知識や経験、ノウハウなどを活かした効果的な提案を広く求めるため、以下のとおりサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

2 サウンディングの実施スケジュール

令和7年9月1日	サウンディング実施要領の公表
令和7年9月1日～令和7年11月21日	サウンディング参加者の募集
令和8年2月20日	サウンディング結果の公表

3 サウンディングの参加者

参加事業者数：3事業者（デザイン業、建築設計業、観光業）
形 態：個別対話（Web・非公開）

4 サウンディング結果の概要

・事業者A

対話項目	主な意見（概要）
当該施設に対する評価について	<ul style="list-style-type: none"> ・岡山県南部からみると、当該施設のある草間地区は、本市の玄関口に近い場所にある。これを活かし、本市の魅力を発信する拠点となり得る。 ・「癒し」に対するニーズが増えている中、食と自然によりこれを提供することを考えているが、当該施設はこれに対応できるポテンシャルがある。
当該施設の魅力づくりに資する事業アイデアについて	<ul style="list-style-type: none"> ・食と自然による癒しの空間が大きなテーマ ・絶景を望むカフェレストランの設置 ・蕎麦屋の復活 ・地域の産物を利用した商品開発するための加工施設（レストランに併設）の設置 ・森の図書館やサウナ、キャンプ場、感度の高い方を狙った宿泊施設の設置 ・これらによる継続した雇用創出

ご提案いただく事業エリア外における施設管理運営への関わりの意向について	<ul style="list-style-type: none"> ・草間地区で本市の魅力を発信し、他地域への人の流動を創出する。 ・茶葉の生産を行っている法曾地区と連携し、上記の役割を行っていく。
事業期間の想定について	<ul style="list-style-type: none"> ・まずカフェレストラン、サウナ、蕎麦屋、商品開発を行い、その後5年から10年をかけて他の施設を整備していく。
事業に当たっての市への要望について	<ul style="list-style-type: none"> ・観光について、市としてどのような層を狙っていくのか方向性をはっきりさせるべき。 ・地域としてのブランドが高くなるものをすべき。（例：仏 シャンパーニュ地方） ・観光施設を集約すべき。
その他、カルスト山荘の利活用について幅広なご提案について	<ul style="list-style-type: none"> ・（当該施設の評価、感度の高い方を狙った宿泊施設に関連し）本市の特産品（ワインなど）は国内の感度の高い方々から注目されている。そういった方が好む宿泊施設があれば集客は望める。 ・当地に何が出来たとしても、地域の人たちを巻き込んで共に未来へ向けてブランド（世界観）を育てていく必要がある。よって、プロジェクトの構築や運営を入札（予算）だけで決定すると、来訪者がわくわくしないものになってしまうのではと懸念がある。

・事業者B

対話項目	主な意見（概要）
当該施設に対する評価について	<ul style="list-style-type: none"> ・標高が高く、澄み切った夜空を見ることが出来る立地のため、立地を活かしたイベントができれば面白そうだと感じた。 ・駐車場、山荘、展望台、広場といった、イベントを開催する事が出来る施設が一通り揃っている。
当該施設の魅力づくりに資する事業アイデアについて	<ul style="list-style-type: none"> ・星空観察や鑑賞ができる場所として整備 ・プロジェクターや、ゆくゆくはプロジェクションマッピングを使った星空に関するイベントの開催 ・国産ジビエ認証施設の設置、ジビエや地域の食材を使ったカフェなど ・ジビエを題材に、命の大切さに関するセミナーの開催
ご提案いただく事業エリア外における施設管理運営への関わりの意向について	<ul style="list-style-type: none"> ・例えば新見駅前にシェアカフェなどを設置して興味のある人に出店してもらい、そこで草間の星空イベントをPRしたり、そのお店で作られたものを星空イベントで販売したりするなどの連携ができれば面白いのではと考えている。 ・本市北部のキャンプ場と連携したイベントの開催 ・星空と近隣の鍾乳洞を巡るツアーの開催 ・セミナー開催時などに周辺の観光地の案内、周知
事業期間の想定について	<ul style="list-style-type: none"> ・最初の1～2年間にイベントを開催しながら集客を図りニーズを作っていく。 ・3年目以降、必要な施設等を検討していく。 ・カルスト山荘の運営については、駅前のシェアカフェの運営のためにシェアカフェ内にサテライトオフィスを設置することも考えているので、長期的な運営を考えている
事業に当たっての市への要望について	<ul style="list-style-type: none"> ・星や写真撮影について講師ができる人材の紹介 ・カフェに興味を持っている方の紹介 ・猟友会や獣害にあわれている方との繋がり紹介

その他、カルスト山荘の利活用について幅広いご提案について	<ul style="list-style-type: none"> ・新規施設の設置ではなく、既存施設を最大限活用し、その中で必要なものを見極めて必要なだけの投資をするべきと考える。 ・まずはお金がかからず、星空イベントなど柔軟に実施できるイベントで集客するのがいいのではないか。 ・イベントは定期開催、平常時はジビエ施設の管理やカフェの運営などで施設が自然と管理できる体制が理想と考える。
------------------------------	---

・事業者C

対話項目	主な意見（概要）
当該施設に対する評価について	<ul style="list-style-type: none"> ・井倉の町、井倉峡を一望できる絶景がある。 ・幻想的な印象の鉄道風景写真を撮ることができる。
当該施設の魅力づくりに資する事業アイデアについて	<ul style="list-style-type: none"> ・洞窟探検を主とした「体験型リゾート」 ・桃やぶどう等の収穫体験やそば打ち体験、千屋牛や地域の果物（特に白桃）を使ったパフェの提供による「食と農村体験」 ・満奇洞と連携した恋人の聖地 ・鉄道の撮影地
ご提案いただく事業エリア外における施設管理運営への関わりの意向について	<ul style="list-style-type: none"> ・当該施設近隣の観光農園や羅生門、井倉洞、満奇洞といった天然記念物を周遊し、一日楽しめる観光コースの創設 ・カルスト山荘宿泊の際の食事として、観光農園と連携しBBQ体験
事業期間の想定について	<ul style="list-style-type: none"> ・短期（1～3年）：跡地の安全確保や暫定イベントの開催 ・中期（4～7年）：宿泊施設、アドベンチャーパーク、そば道場の本格稼働 インバウンドツアー造成 ・長期（8～15年）：隣県も含めた地域との広域観光ネットワークの確立 「カルスト天空リゾート」としてのブランド定着
事業に当たっての市への要望について	<ul style="list-style-type: none"> ・休憩スペースやBBQ用のスペースなどを兼ねた環境整備（ハコモノではなく、例えば大屋根のような） ・広域観光PR支援 ・契約や補助金等の、規制・制度面協力 ・地域連携の推進 ・車で来られた方向けのレンタサイクルサービスなど
その他、カルスト山荘の利活用について幅広いご提案について	<ul style="list-style-type: none"> ・台湾からの旅行者の間では、岡山に来る目的として圧倒的に「白桃」「焼き肉（店）」が人気であり、新見市はいずれも揃った環境にあるためその強みを活かせるのではないか。 ・台湾と協力し、旅行者に訴求するような情報をSNSで発信する。 ・大きな施設整備は不要。既存施設を有効活用する。（草間や近隣エリア全体で考え、既にある店舗等と役割分担すべきと考える。）

5 サウンディング結果を踏まえた 今後の方針

今回のサウンディング型市場調査では、カルスト山荘の活用方法について、民間事業者の皆さまと意見交換をさせていただきました。

その中で、当該施設は、井倉峽の絶景や星空を鑑賞できる良い立地であることや、イベントを開催するための一通りの施設がそろっていること、幻想的な印象の鉄道写真を撮る事ができるといったご意見をいただきました。

また、当該施設のある草間地域について、本市の魅力を発信する拠点となり得ることや、食や自然による、「癒し」に対するポテンシャルがあること、台湾からの観光客に対し訴求力があること、集客のターゲット層を検討する必要性や、地域ブランドの向上が図られるものを実施すべきといった様々なご意見もいただくことができました。

今後は、これらの調査結果を踏まえ、将来の施設利用の活用方法等について検討を進めてまいります。

■カルスト山荘に関する問い合わせ先

新見市産業部農業畜産振興課（電話 0867-72-6133）

■サウンディング調査に関する問い合わせ先

新見市総務部総合政策課（電話 0867-72-6143）