

# 宮崎市サウンディング型市場調査 (事前可能性調査) 結果概要

内海やっこ荘 及び (旧) 高岡老人福祉館「百寿荘」の利活用

令和6年3月29日  
宮崎市 福祉総務課

# 1 調査の目的

本市では、内海やっこ荘及び（旧）高岡老人福祉館「百寿荘」の今後のあり方について検討を進めています。

そこで、今後の活用を検討する際の参考とするため、民間事業者等の皆様との「対話」を通じて、売却や貸付等の可能性について、自由かつ実現可能な活用アイデアを広くお聞きする「サウンディング型市場調査（事前可能性調査）」を実施しました。

## 2 調査の対象施設

### (1) 宮崎市内海やっこ荘

所在地 宮崎市大字内海字畑田2169番地1

(内海バス停から徒歩約5分、内海駅から徒歩約8分)

敷地面積 2,246.51m<sup>2</sup>

延床面積 293.78m<sup>2</sup>

竣工年度 平成2年度

建物構成 木造1階建



## 2 調査の対象施設

### (2) (旧) 宮崎市高岡老人福祉館「百寿荘」

所在地 宮崎市高岡町小山田2543番地9 ※現在の百寿荘と同敷地内  
(高木兼寛生誕地入口バス停から徒歩約1分)

敷地面積 1,684.16㎡

延床面積 420㎡

竣工年度 昭和49年度

建物構成 鉄筋コンクリート造1階建



### 3 調査の実施スケジュール

時 期	項 目
令和5年12月26日	実施要領の公表
令和5年12月26日から 令和6年1月31日まで	調査（個別対話）への参加受付
令和6年2月1日から 令和6年2月29日まで	調査（個別対話）の実施
令和6年3月29日	調査結果概要の公表

## 4 調査（個別対話）の参加者

### （1）内海やっこ荘

業 種	参加者数
不動産業	2 者
卸売業・小売業	1 者
合 計	3 者

### （2）（旧）百寿荘

業 種	参加者数
不動産業	1 者
その他	1 者
合 計	2 者

## 5 内海やっこ荘 調査結果の概要

内海やっこ荘について、主に（１）～（６）のとおり提案・意見をいただきました。

### （１）活用イメージに関する提案・意見

- ・合宿所
- ・キャンプ場
- ・デイサービス、リハビリ施設
- ・配食サービス事業所

### （２）事業の手法及び期間に関する提案・意見

- ・公設公営方式（１～２年間）

## 5 内海やっこ荘 調査結果の概要

### (3) 対象施設の優位性に関する提案・意見

- ・ 眺め、環境が良い

### (4) 事業化に向けた課題、問題点に関する提案・意見

- ・ 自然災害のリスクがある
- ・ 駐車場、道路が狭い
- ・ 交通アクセスが悪い
- ・ 建物が老朽化している
- ・ 建物が小規模すぎる

## 5 内海やっこ荘 調査結果の概要

### (5) 地域との連携などを含んだ発展性に関する意見・提案

- ・ キャンプ等で家族連れが来られると活気が出る
- ・ 近隣の飲食店等に足を運ぶことにより収益が上がる
- ・ 就業先の提供につながる

### (6) その他の意見・提案

なし

## 6 (旧) 百寿荘 調査結果の概要

(旧) 百寿荘について、主に (1) ~ (6) のとおり提案・意見をいただきました。

### (1) 活用イメージに関する提案・意見

- ・ 配送業者の倉庫
- ・ 複数業者のテナント
- ・ 地域住民の展示場
- ・ 合宿所 (サンスポーツランド近郊のため)
- ・ 障がい者支援所

### (2) 事業の手法及び期間に関する提案・意見

- ・ 公設民営方式
- ・ 市と共同の観光地域づくり法人(DMO)による事業

## 6 (旧) 百寿荘 調査結果の概要

### (3) 対象施設の優位性に関する提案・意見

- ・ 周辺に公共施設が複数ある
- ・ サンスポーツランドが近い
- ・ 駐車場が広い

### (4) 事業化に向けた課題、問題点に関する提案・意見

- ・ 浸水被害のリスクがある
- ・ 市内中心部からも人を呼び込めるPRが必要

## 6 (旧) 百寿荘 調査結果の概要

### (5) 地域との連携などを含んだ発展性に関する意見・提案

- ・ 地域住民を巻き込んだ事業形態による雇用の創出
- ・ (現) 百寿荘との連携により、子どもと高齢者のふれあいが可能

### (6) その他の意見・提案

- ・ 売買後も、建築制限等に関する相談ができる環境であると良い
- ・ 災害にかかる保険料を市が負担する等の支援があると良い

## 7 調査結果のまとめ

今回のサウンディング型市場調査により、ご参加いただいた民間事業者の方々から、貴重なご意見をお聞きすることができました。

両施設において、合宿所や倉庫等としての活用の可能性をご提案いただきましたが、建物の老朽化、浸水被害のリスク等、事業化にあたり大きな課題があることを再認識させていただきました。

また、（旧）百寿荘については、都市計画における市街化調整区域に位置することから、建物の用途等に制限がございます。

今後、本調査の結果を踏まえ、実現の可能性や課題を整理し、施設の利活用について更なる検討を進めていくことといたします。