

宮崎市自然休養村センター
サウンディング型市場調査 実施要領

令和6年8月
宮崎市観光戦略課

宮崎市自然休養村センターの整備・運営について、**民間のノウハウや資金などの民間活力を導入し、将来に向かって長期的・持続的な運営ができないか、その可能性を調査をするため** サウンディング型市場調査を実施します。

※本調査は、民間事業者の皆様との対話を通じて、市場性の有無や実現可能性を把握し、公募に向けた条件を整理することを目的としています。

1 背景

宮崎市自然休養村センターは昭和47年に都市生活者が農山村の自然環境に親しみ、休養のとれる『自然休養村』として指定を受け整備が進められ、市民の健康の増進及び地域の振興を図ることを目的として昭和53年にオープンしました。

その後、平成10年より大規模な増改築が進められ、翌平成11年に高齢者ふれあい室を有する天然温泉施設としてリニューアルオープン。平成14年には温泉浴場棟を新築し、平成18年からは、指定管理者制度により施設運営を委託し、年間平均10万人以上が来場する市民に愛される施設です。

しかしながら、管理棟は築47年、浴場棟は築22年が経過し、施設の老朽化が進んでおり、今後本市の厳しい財政状況に配慮しつつ整備を進めていく必要があります。

2 調査趣旨

本調査は、本市の厳しい財政状況に配慮しつつも、継続して地域課題の解決を図りながら施設の老朽化に伴う施設整備を行うために調査するものです。

具体的には本市の財政負担を軽減することを要件としつつも、施設を民間事業者に譲渡、貸付、払下げまたは指定管理者制度による運営委託を継続し、そこで民間事業者が事業を実施することを通じて、質の高いサービスを提供し、民間事業者の資金による施設整備を可能とした上で本施設の長期的な運営につなげるものです。

このとおり、本調査では民間事業者の資金とリスク負担により民間主導での事業実施を検討している一方、歴史的な経緯や当該地が公有地であること等を踏まえると、市民の健康増進に寄与していることや地域の防災拠点となっていることなど、公的な要素の確保も必要であると考えています。

以上を踏まえ、本調査を民間事業者のノウハウの発揮と民間資金の活用を前提としつつも、公的要素を十分確保したうえで、本市と民間事業者が連携して事業を推進することが可能か、調査することとします。

3 事業用地の概要

名称	宮崎市自然休養村センター
所在地	宮崎市大字加江田字小田平 6896 番地
用途地域	市街化調整区域
設置目的	市民の健康増進及び地域の振興を図る
建築年	昭和52年度（築47年） 昭和63年度、平成4年度、平成10～11年度、平成13年度に改築を実施。 浴場棟は平成14年度に建築（築22年）
構造	鉄筋コンクリート造、2階建（一部鉄骨造、木造）
敷地面積	21,504㎡
建築面積	1,349.30㎡
延べ床面積	1,654.19㎡
施設内容	<p>①管理棟及び研修棟</p> <p>1F: 888.84㎡ 玄関ホール受付・管理事務所・ホール・食堂・厨房・従業員更衣室・従業員休憩室・トイレ・休憩室48畳・会議室21畳・高齢者ふれあい室31畳・洋室18畳・喫煙室・リフレッシュルーム</p> <p>2F: 364.3㎡ 大研修室28畳・中研修室8畳（2室）小研修室6畳（3室）・談話室・トイレ</p> <p>②浴場棟 346.15㎡ 脱衣室・トイレ・浴室・乾式サウナ</p> <p>③機械室 54.9㎡</p> <p>④付帯施設 照明灯2基・浄化槽（105人槽）・地上貯油槽・排水施設・水道貯水棟1棟・駐車場（73台）</p> <p>⑤その他 敷地内に天然ガス鉱山を有しています。 湧出した天然ガスを活用した天然ガスコージェネレーションシステムを導入しています。</p>

4 コンセプト

本施設がこれまで担ってきた『市民の健康増進』などの公的要素を継続しつつ、本市の観光拠点である青島エリアに隣接していることから青島エリアに来訪した観光客の利用を促進していくことも大切です。

また、利用者の長期滞在を促し、市内宿泊へ繋がれるとなおよいです。

これらのことから、民間事業者から提案を募集する際の基本理念を「**温泉をフックに、多世代の市民の健康増進に寄与し、地域に愛されることで観光客へも訴求する休養村**」とします。

地域経営課題	1 市民の健康増進などの公的機能の継続 2 行政負担の削減 ※優先課題順に記載しています。
課題解決に向けた考え方	・公的機能は継続 ・運営手法の見直し ・民間手法によるサービスの質の向上と行政負担の削減
導入する機能（例）	・温浴機能 ・休憩・交流スペース ・飲食スペース ※この例示以外のご提案も受け付けます。

5 対話内容

主に以下の項目について、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見・ご提案をお聞かせください。

No.	対話項目	対話内容
1	実現可能性について	「4 コンセプト」について、本施設の市場性をご提示の上、実現可能性についてお聞かせください。
2	運営手法について	<p>事業実現に向けた運営手法について、以下の①～④のうち1つを選択し、具体的な手法についてお聞かせください。</p> <pre> graph LR A[公設民営] --- B["① 指定管理 (コンセッション含む)"] A --- C["② 民間貸付型"] D[民設民営] --- E["③ (有償・無償) 譲渡"] D --- F["④ 払下げ"] </pre> <p>なお、対象は建物とし、④のみ土地についても対象とします。</p>
3	実現に向けた条件	<p>選択した運営手法を実現するための条件についてお聞かせください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(事業開始までに改修・整備を行う場合)事業開始までの期間 ・事業期間 (事業実施にあたり、最低限必要な期間) ・利用料金の金額 ・その他諸条件
4	その他の事項	その他、事業者からの提案についてお受けいたします。

6 サウンディングスケジュール

サウンディング実施の公表	令和6年8月19日（月）
サウンディングエントリーシート受付	令和6年8月19日（月）～令和6年11月8日（金）
説明会エントリーシート受付	令和6年8月19日（月）～令和6年9月12日（木）
説明会（説明会 + 現地見学会）	令和6年9月17日（火）
個別対話の実施	令和6年8月19日（月）～令和6年11月15日（金）
サウンディング実施結果（概要）公表	令和6年11月下旬～12月上旬頃予定

7 サウンディングの実施概要

（1）個別対話

- ①実施期間 令和6年8月19日（月）～令和6年11月15日（金）
- ②場 所 宮崎市役所 他（Web ミーティングも可）
- ③対 象 者 事業の実施主体となる意向を有する法人又はグループ
- ④申込方法 「サウンディングエントリーシート」に必要事項をご記入の上、Eメールにてご提出ください。
- ⑤実施方法 エントリー確認後、担当課から個別対話の日時・場所をご連絡いたします。指定の日時場所にて個別対話を行います。時間は1時間程度を基準とします。
- ⑥申込期間 令和6年8月19日（月）～令和6年11月8日（金）
- ⑦申 込 先 宮崎市観光商工部観光戦略課
kanko-senryaku@g.city.miyazaki.miyazaki.jp
- ⑧注意事項 申込時のメール件名に【対話参加申込】とご記載ください。日時は可能な限り希望に沿うよう調整させていただきますが、希望日時の集中等によりご希望に添えない場合がございます。

(2) 説明会

- ①日 時 令和6年9月17日(火) 10:00~12:00
- ②場 所 宮崎市保健所 1階 研修室 A (宮崎県宮崎市宮崎駅東1丁目6番地2)
- ③対 象 者 事業の実施主体となる意向を有する法人又はグループ
- ④申込方法 「説明会エントリーシート」に必要事項をご記入の上、Eメールにてご提出ください。
- ⑤申込期間 令和6年8月19日(月)~令和6年9月12日(木)
- ⑥申 込 先 宮崎市観光商工部観光戦略課
kanko-senryaku@g.city.miyazaki.miyazaki.jp
- ⑦注意事項 申込時のメール件名に【説明会参加申込】とご記載ください。

(3) 現地見学会

- ①日 時 令和6年9月17日(火) 14:00~16:00
- ②場 所 宮崎市自然休養村センター (宮崎県宮崎市加江田6896)
- ③注意事項 事前説明会と併せて開催します。現地見学をご希望の方は「説明会エントリーシート」に必要事項をご記入の上ご提出ください。

8 留意事項 (必ずご覧の上、ご参加ください。)

(1) 対話参加の取扱い

- ・個別対話の内容は、双方の発言ともあくまで調査時点での想定のものとし、何ら約束するものではありません。
- ・サウンディングへの参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。

(2) 対話に関する費用及び説明資料の提出

- ・サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・説明資料の提出は求めません。ただし、必要と考える場合には持参いただいても構いません。

(3) 追加調査への協力

- ・必要に応じて、追加調査(対話)や文書照会、アンケート等を行うことがあります。ご協力をお願いいたします。

(4) 実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要を本市HP等で公表します。
- ・公表に当たっては事前に参加事業者へ内容の確認を行うとともに、知的財産に係る内容等については公表しません。
- ・事業化に向けたマッチングの機会を創出するため、参加事業者名簿を公表いたします。事業者名の公表を望まれない場合は、エントリーシートにその旨をご記入ください。

(5) 参加除外条件

・次のいずれかに該当する場合は、サウンディングの対象者として認められません。

①会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者である場合。

②法人等の役員に破産者、法律行為を行う能力を有しない者、又は現に禁錮以上の刑に処せられている者がいる場合。

③法人等の役員又は経営に事実上参加している者に、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号」に規定する暴力団の関係者又は暴力団の関係者と密接な関係を有する者がいる場合。

9 参加申込・その他連絡先

担当課 宮崎市観光商工部観光戦略課 管理係（担当：うすもと 日本、わたの **渡野**）

所 在 〒880-8505 宮崎市橋通東1-7-4（第一宮銀ビル8階）

電話/FAX 0985-21-1791 / 0985-20-2132

E - m a i l kanko-senryaku@g.city.miyazaki.miyazaki.jp

事業用地の概要



本図面は事業用地の概要を示すものであり、境界等を保証するものではありません。