

# ふれあいセンターホテル佐多岬の民間活用等に係る サウンディング型市場調査実施要領

令和6年2月5日  
南大隅町企画観光課

## 1 調査の目的

- 南大隅町では「公共施設の適正管理の推進」として、維持管理コストの削減のほか、機能が重複する施設の適正配置や民間譲渡を行うことで、施設総量の抑制と維持すべき施設の長寿命化に取り組んでいます。
- 今回、調査の対象とする「ふれあいセンターホテル佐多岬」は、人口減少やコロナ禍の影響により、施設管理者である民間事業者が指定管理者を辞退したため、令和5年4月から休館しています。
- 現在、町では今後の施設の利活用を検討していますが、行政主体ではなく、民間事業者の創意工夫を最大限活かした再生を考えています。
- このため、民間事業者等の経験やノウハウを活用した施設の利活用策の提案のほか、施設の譲渡や事業の継続に向けた条件等を把握することを目的に「サウンディング型市場調査」を実施します。

※サウンディング型市場調査とは、公共施設等の活用等について、事業検討の段階で、公募による「対話」を通じて民間事業者や市場の動向を調査することです。行政は事業の実現可能性や活用に向けたアイデア、市場性などを把握でき、民間事業者等にとっては行政の運営方針や考え方を事前に確認できるほか、考え方を直接伝えることができるなどの利点があります。

## 2 対象用地・施設の概要

- (1) 施設の名称 南大隅町佐多岬ふれあいセンター
- (2) 施設の所在地 南大隅町佐多馬籠 582 番地 8
- (3) 施設等の概要

建築年月日	平成9年12月12日		
区分	本館		別館
施設概要	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
	階数	地上4階、地下1階	地上2階
	延べ面積	2,893.48 m <sup>2</sup>	302.4 m <sup>2</sup>
	用途等	客室：最大収容 和室12、洋室（シングル）9、洋室（ツイン）4 最大収容65名 レストラン、宴会場（3分割可）、会議室（2分割可）	客室：和室5室 男女シャワー、更衣室

### 3 調査の内容

- (1) 施設の活用の形態
  - ア 町から施設を譲り受けて活用を希望
  - イ 町から施設を借りて活用を希望
  - ウ P F I方式（運営権設定）による活用を希望
  - エ 指定管理者として活用を希望
- (2) 施設の活用の方法
  - ア 休館前と同様の宿泊施設としての活用
  - イ 宿泊施設以外での活用
- (3) 活用に係る町の条件
  - ア 公序良俗に反する活用でないこと
  - イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に供するものでないこと。
  - ウ 地元自治会等の行う活動や、町の健康増進や地域振興施策に対して協力すること。

### 4 サウンディングの対象者

対象施設（土地を含む）の有効活用や運営について、興味・関心のある法人・任意団体又は法人・任意団体のグループ

### 5 サウンディングの実施スケジュール

実施要領の公表	令和6年2月5日（月）
サウンディング参加申込期限	令和6年2月29日（木）
サウンディングの実施	令和6年3月5日（火）
サウンディングの場所	鹿児島銀行本店別館ビル3階大ホール （鹿児島市泉町3番3号）

### 6 サウンディングの手続き

サウンディングの参加申し込み（鹿児島銀行ホームページより申込み）

[https://www.kagin.co.jp/library/pdf/open\\_sounding.pdf](https://www.kagin.co.jp/library/pdf/open_sounding.pdf)

### 7 留意事項

- (1) 個別対話への参加  
本サウンディング実施後、希望者に対して個別対話を予定しています。個別対話へ参加いただける事業者は、別途ご案内させていただきます。
- (2) 参加事業者の取り扱い  
サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。
- (3) 費用負担  
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。
- (4) 追加対話への協力  
本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実

施させていただきますことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

(5) 調査受託者の同席

本調査は、「指定管理者施設管理運営診断委託事業」の一環として実施するため、下記受託事業者も本調査や個別対話に同席します。

株式会社九州経済研究所（鹿児島県鹿児島市泉町3番3号）

## 8 別紙・参考資料

- (1) 位置図
- (2) 施設概要資料

## 9 問い合わせ先

(1) 所在地

〒893-2501

鹿児島県肝属郡南大隅町根占川北226

(2) 担当部署

南大隅町役場企画観光課

(3) 電話番号

0994-24-3113

(4) 電子メール

[kanko@town.minamiosumi.lg.jp](mailto:kanko@town.minamiosumi.lg.jp)

別紙 参考資料

(1) 位置図

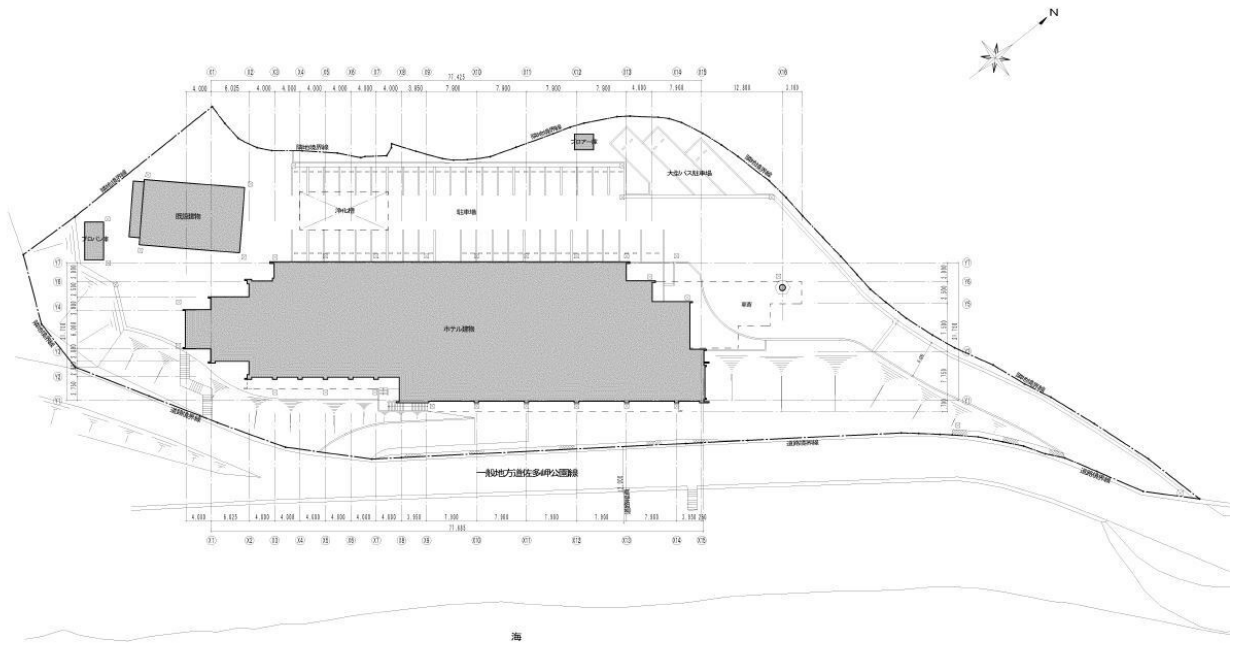


## (2) 施設概要資料

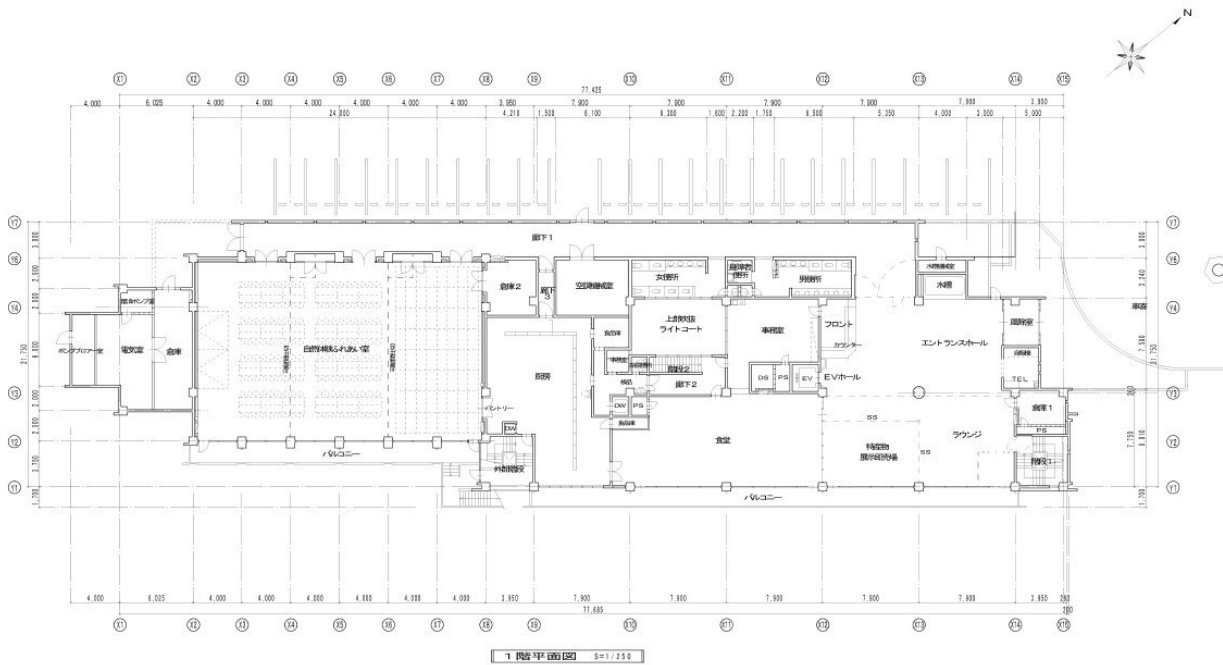
### ①施設の概要

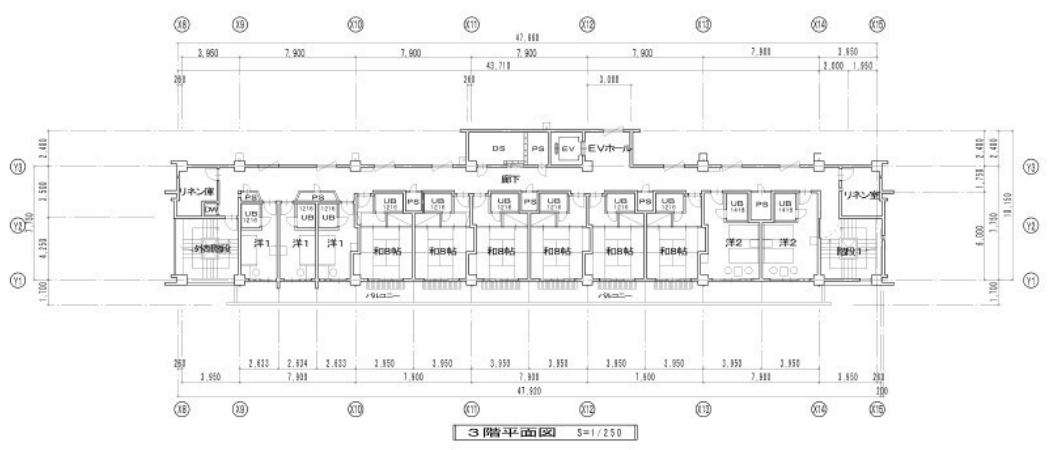
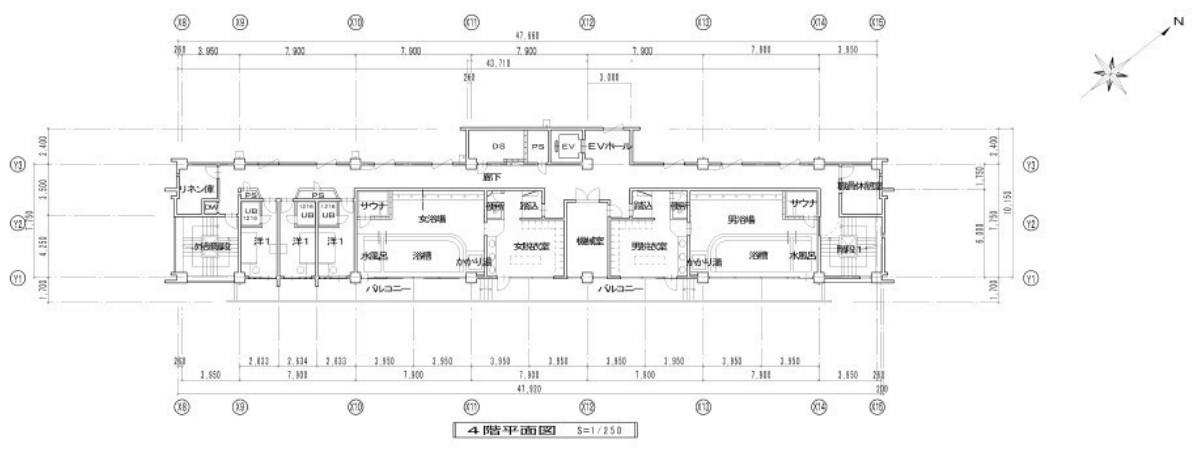
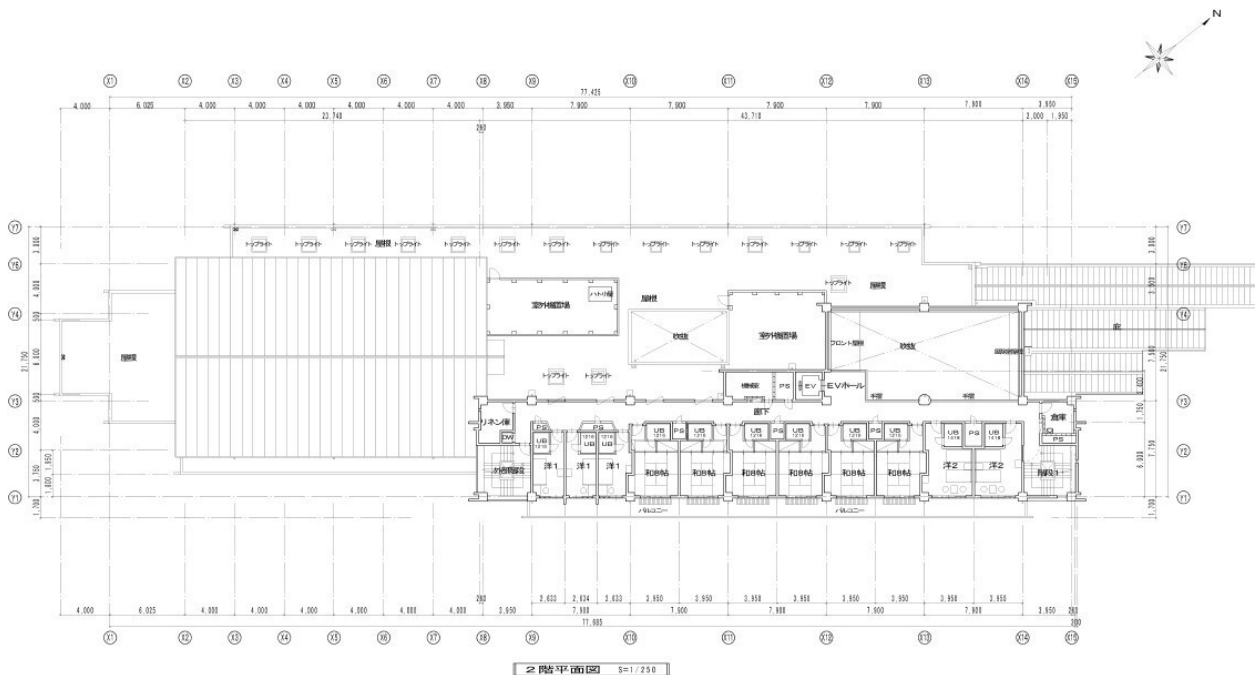
項目	内容			
名称	南大隅町佐多岬ふれあいセンター			
所在地	鹿児島県南大隅町佐多馬籠582番地 8			
敷地面積	6, 198. 18m <sup>2</sup>			
都市計画等による制限	都市計画区域外、自然公園法、国立公園内建築許可			
主要用途	ホテル（国民宿舎）			
施設概要	区分	本館	別館	
	建築年	平成 9 年12月（築26年）		
	用途	ホテル		
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	
	階数	地上 4 階地下 1 階建	地上 2 階	
	建築面積	1, 770. 89m <sup>2</sup>	151. 2m <sup>2</sup>	
	延べ面積	2, 893. 48m <sup>2</sup>	302. 4m <sup>2</sup>	
	仕上	外壁	アクリル系吹付タイル	アクリル系吹付タイル
		屋根	塗膜防水（X-1）	塗膜防水（X-1）
	改修履歴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁塗装、屋上防水</li> <li>・内装リフォーム</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁塗装、屋上防水</li> <li>・内装リフォーム</li> </ul>	
	各階概要	地下 1 階：332. 64m <sup>2</sup>		1 階：151. 2m <sup>2</sup> ・シャワー室 ・更衣室 2 階：151. 2m <sup>2</sup> ・和室 5 室
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・体験学習室（2 分割可）</li> <li>・職員休憩室、洗濯室</li> </ul>		
		1 階：1, 404. 87m <sup>2</sup>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・エントランスホール、ラウンジ</li> <li>・ホール（3 分割可）</li> <li>・食堂、厨房</li> <li>・事務室、フロント、機械室等</li> </ul>				
2 階：379. 05m <sup>2</sup>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・洋室 5 室（シングル 3、ツイン 2）</li> <li>・和室 6 室</li> </ul>				
3 階：379. 02m <sup>2</sup>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・洋室 5 室（シングル 3、ツイン 2）</li> <li>・和室 6 室</li> </ul>				
4 階：379. 02m <sup>2</sup>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・洋室 3 室（シングル 3）</li> <li>・浴場（男女各 1）</li> </ul>				
P H 階：18. 91m <sup>2</sup>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・機械室</li> </ul>				
外構 建築設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場47台（普通車44、大型バス 3）</li> <li>・空調設備（空冷ヒートポンプマルチ）</li> <li>・ガス遠赤外線サウナ</li> <li>・浄化槽（接触ばっ気方式、540人槽）</li> <li>・受水槽（FRP 製、32m<sup>3</sup>）</li> <li>・真空式温水機 123. 8ℓ/H（A 重油）</li> <li>・消火補給水槽（FRP 製、100ℓ）</li> <li>・貯湯槽（貯湯量2, 430ℓ）</li> <li>・膨張水槽（水槽容量500ℓ、最大受水量200ℓ）</li> <li>・プロパン庫</li> <li>・太陽熱温水器</li> </ul>			

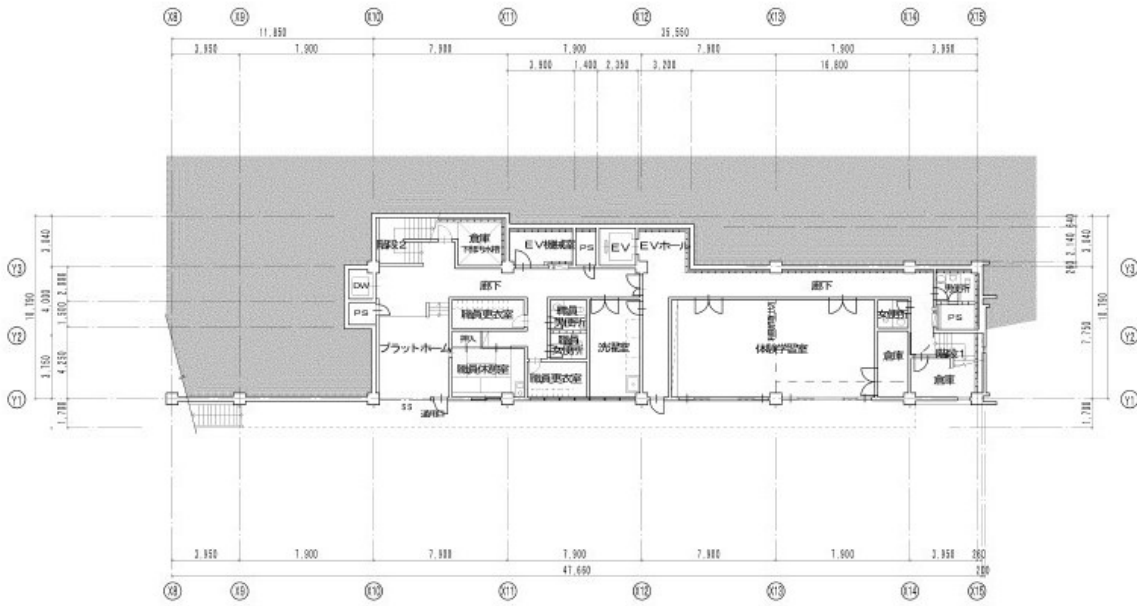
②配置図



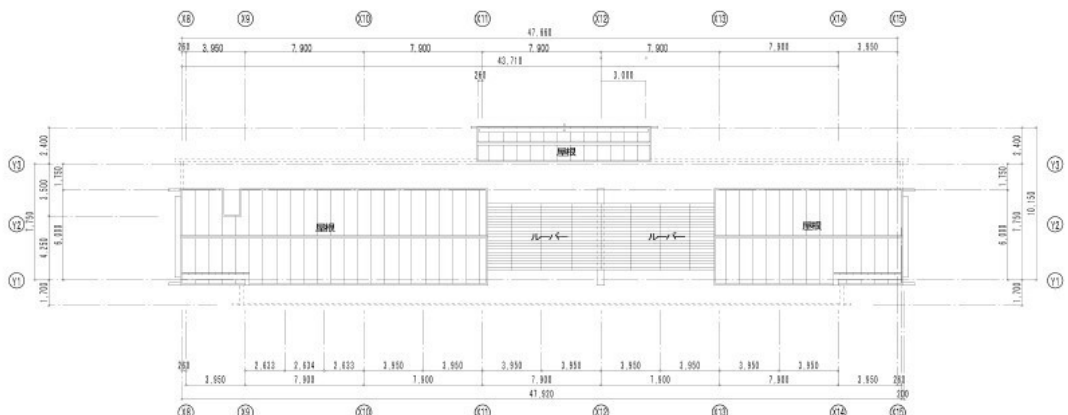
③平面図



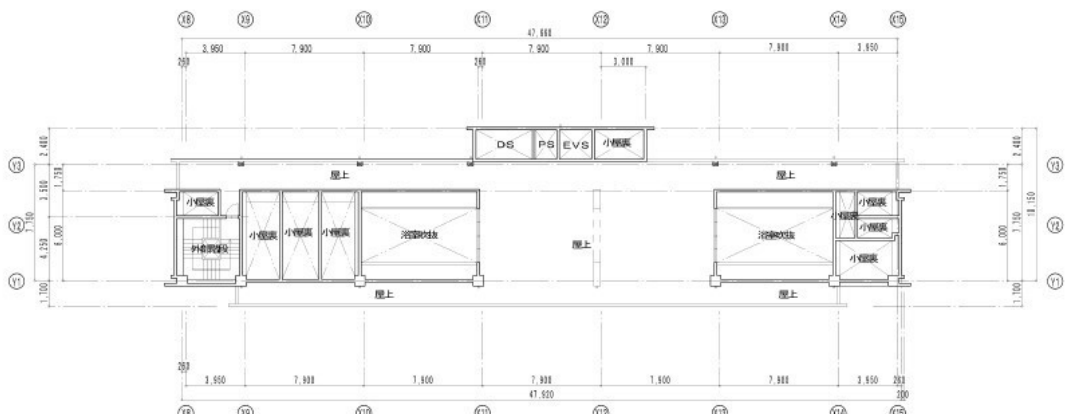




地下1階平面図 S=1/250



屋根伏せ図 S=1/250



P1階平面図 S=1/250

