

雲仙市国民宿舎望洋荘の民間活用に係る
「サウンディング型市場調査」実施要領

令和3年9月

雲仙市

雲仙市国民宿舎望洋荘の民間活用に係る「サウンディング型市場調査」

実施要領

■ 調査の目的

雲仙市国民宿舎望洋荘(以下「望洋荘」という。)は、国民の保養及び健康増進を図ることを目的に、宿泊、食事、入浴休憩を提供する施設として昭和40年10月に開業し、市民だけでなく、多くの皆様に利用されています。

しかし、近年では、少子高齢化や人口減少、類似施設が近隣に複数存在するなど、施設を取り巻く環境も大きく変化していることもあり、利用者数が年々減少傾向にあります。

また、施設については、建築から50年以上が経過していることから、増改築補修を行ってきているものの施設の老朽化や耐震性能も懸念されるため、今後も施設を維持していくには躯体や設備の更新など多大な費用が必要となることが想定されます。

そこで、「望洋荘」の現状を把握していただいた上で、宿泊を除く、「望洋荘」(現在の建物)を活用し、「食事、入浴休憩」等を活かす手法を検討するため、「サウンディング型市場調査」を実施いたします。「望洋荘」のサウンディングにおいては、民間事業者の皆様のアイデアや意見を広く募集し、民間事業者の皆様との対話により、今後の利活用方法を模索してまいりたいと考えております。

なお、本サウンディングは、市場性の把握及び事業展開の可能性を探り、本市において当該施設の活用方針を決定するための資料として役立てることを目的とします。

■ 調査の対象施設

①施設の名称 雲仙市国民宿舎望洋荘

②所在地 雲仙市小浜町南本町10番地21

③敷地面積 3,806.91㎡

④建築面積 1,784.84㎡

⑤構造 鉄筋コンクリート造、鉄骨造、3階建

⑥施設の概要

1階 フロント、事務室、売店、厨房、配膳室、浴場、脱衣室、休憩室(松・竹)、貸室(1)、支配人室、トイレ、機械室、休憩室(松別)

2階 休憩室、貸室(9)、職員休憩室、ロビー、家族風呂、配膳室、リネン室、トイレ、梅の間

3階 貸室(11)、会議室、桐の間 (※は現在使用していない)

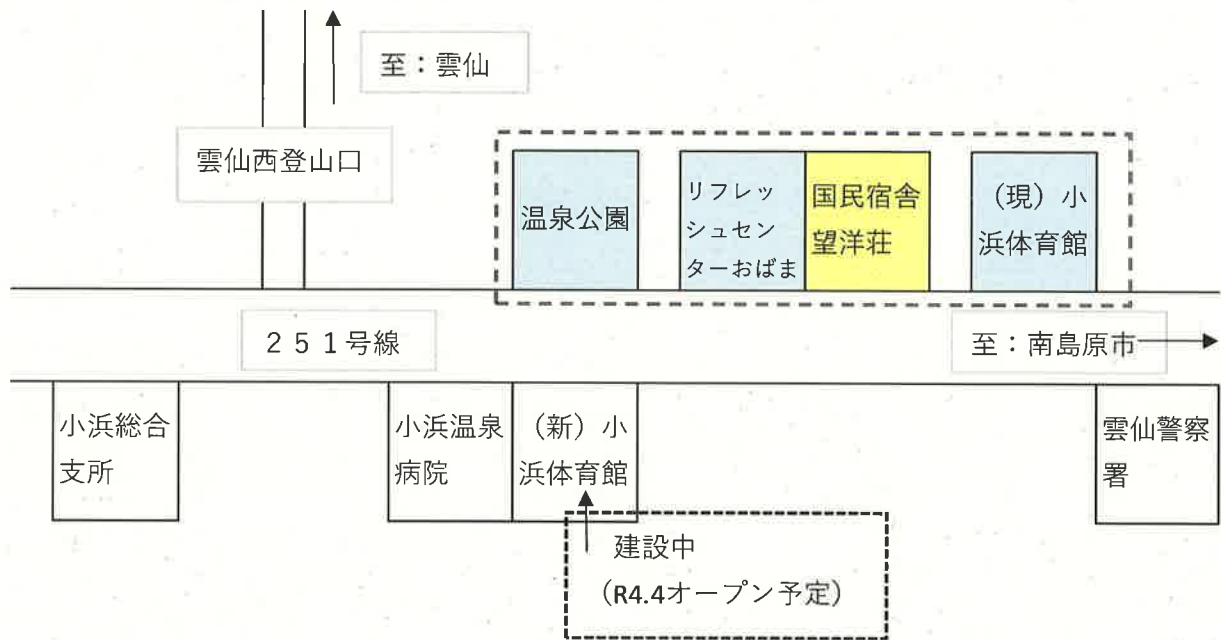
駐車場 約35台

(交通)

車:長崎自動車道「諫早」IC→国道 34 号線→国道 57 号線経由(約42分)

電車・バス:JR 長崎本線「諫早」駅→島原鉄道バス「雲仙・小浜方面」行き→「小浜バスターミナル」下車(約 54 分)→望洋荘へは徒歩(約 15 分)※タクシー約 3 分

(位置図)



■ 施設の利活用に関する市の基本的な考え方

国民宿舎望洋荘の利活用については、『温泉施設』として継続的な運営を行い、源泉の湯については、隣接している「雲仙市リフレッシュセンターおばま」へ引き続き供給することを前提とし、民間活力の導入を検討しています。

なお、宿泊を除く、「望洋荘」を活用することで、「食事、入浴休憩」等を活かすことができるのではないかと考えております。

今回、提案していただく内容には宿泊は除くものとします。

しかし、施設の老朽化等により安全性を重視する観点から、現施設を継続して活用するよりは施設を解体し、建替えた方が効果的であると提案者において判断される場合は、施設を建替えた上で、施設全体の利活用について提案することも可とします。

なお、上記位置図に示す公共施設(温泉公園、リフレッシュセンターおばま、国民宿舎望洋荘、(現)小浜体育館)を一体的に活用した方が、有効な提案ができると判断された場合は、一体的な利活用案を提出していただくことも可とします。

■ サウンディング時の主な内容

国民宿舎望洋荘の利活用について、提案者自らが実施主体として実現可能な提案を募集しますので、以下の内容の提案をお願いします。

(1) 当該施設の利活用について

- ・浴場施設としてのニーズについて
- ・施設活用について(現状維持・建替え・増改築とその範囲など)
- ・周辺の公共施設や観光施設との連携について
- ・運営上の問題点

これらを含め、当該施設を活用し、どのような事業展開や事業方式が考えられるか、コンセプトや概要、活用イメージをお聞かせください。

(2) 事業スキームについて

- ・直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報をお聞かせください。

(3) 事業スケジュールについて

- ・提案する事業に係る整備期間、事業開始時期、事業期間等をお聞かせください。

(4) 地域貢献について

- ・地域貢献に対する考え方や提案可能な取り組み内容(地域の活性化や地域の賑わい、人々が集い交流できる地域づくりなど)をお聞かせください。

(5) 資金計画等について

- ・運営経費などの資金計画について、想定される収支見込みや利用料など、運営経費についてお聞かせください。

(6) 活用に当たっての課題について

- ・持続性のある事業運営を行うことへの課題をお聞かせください。

(7) その他、提案の実現化のための要望について

- ・事業を進めるに当たり、市に対し、最低限の支援や配慮して欲しい点などがありましたらお聞かせください。

※対話に当たって、特に補足資料や事業提案に係る企画書等の提出は求めませんが、説明のために必要があれば、当日10部持参してください。

■ サウンディングの実施について

(1) サウンディングの対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、土地・建物の活用の実施主体となる法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者

- ② サウンディング参加申込書提出時点で、雲仙市長から指名停止又は指名除外の措置を受けている者、又は受けることが明らかである者
- ③ サウンディング参加申込書提出期限の日前6か月以内に手形交換所で不渡手形若しくは不渡小切手を出した事実又は銀行若しくは主要取引先から取引停止等を受けた事実がある者
- ④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)に規定される風俗営業者及び風俗営業を営もうとする者
- ⑤ 民事再生法(平成11年法律第225号)の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされている者
- ⑥ 会社再生法(平成14年法律第154号)の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされている者
- ⑦ 暴力団(雲仙市暴力団排除条例(平成24年雲仙市条例第18号)第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ)、暴力団員(同条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ)及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する団体
- ⑧ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員が関与している団体
- ⑨ 市民税、県民税、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディングの流れ

番号	項目	日程
1	実施要領の公開(市ホームページ等)	令和3年9月上旬
2	説明会及び現地見学会 参加受付	令和3年10月20日まで
3	説明会及び現地見学会の開催	令和3年10月27日
4	サウンディングの参加受付 (事業者エントリーシートの提出) ※説明会・現地見学会に参加されない場合でもサウンディングへの参加申込みは可能です。	令和3年11月12日まで
5	サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和3年12月上旬予定
6	サウンディングの実施	令和3年12月13日～12月24日
7	サウンディング実施結果の公表	令和4年2月上旬
8	基本構想・基本計画の策定	令和4年2月～令和4年7月

1 実施要領の公開（令和3年9月上旬）

実施要領等を雲仙市ホームページ等にて公表し、サウンディング型市場調査への参加事業者を募集します。

2 説明会及び現地見学会参加受付（令和3年10月20日まで）

サウンディングへの参加を希望する事業者向けの説明会及び現地見学会を実施します。参加は事前申込制としますので、希望者は、下記により申し込みを行ってください。

説明会の内容は主にサウンディングの実施方法に関するものを、現地見学会の内容は主に現地の土地・建物等の状況確認に関するものを予定しています。

なお、説明会・現地見学会に参加されない場合でもサウンディングへの参加申込みは可能です。

○申込受付期間

令和3年10月20日（水） 17時まで

○申込方法

「説明会及び現地見学会参加申込書（別紙1）」を、期日までに問い合わせ・申込先 E メールアドレス宛に送信ください。件名は【国民宿舎望洋荘説明会参加申込】としてください。

また、説明会時や全体的に聞きたいことがあれば、質問書（別紙2）も併せて送ってください（質問につきましては、サウンディング受付期限まで提出可能です）。

3 説明会及び現地見学会の開催（令和3年10月27日）

開催時間や開催場所等については、別途連絡します。

4 サウンディングの参加受付（令和3年11月12日）

サウンディングへの参加を希望された場合は、エントリーシート（別紙3）に必要事項を記入して期限までに提出してください。

○参加受付期間

令和3年11月12日（金） 17時まで

○申込方法

エントリーシートを問い合わせ・申込先 E メールアドレス宛てに送付してください。件名は【国民宿舎望洋荘サウンディング参加申込】としてください。

5 サウンディング実施日時及び場所の連絡（令和3年12月上旬予定）

エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所を E メールにて連絡します。都合により、希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

6 サウンディングの実施（令和3年12月13日～12月24日）

サウンディングは、参加事業者のノウハウやアイディアの保護のため、参加事業

者ごとに個別に行います。

7 サウンディング実施結果の公表（令和4年2月上旬）

サウンディングの実施結果については、概要を市のホームページで公表します。公表に当たっては、事業者ノウハウの保護等を考慮し、事前に参加事業者に内容の確認を行います。なお、参加事業者の名称は、公表しません。

■ 留意事項について

(1) 参加及び対話内容の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募の際に優位性を持つものではありません（インセンティブの付与は行いません）。

この調査で把握した民間事業者による活用の可能性は、今後の検討に役立てていく予定です。ただし、参加事業者から意見が提出された場合であっても、民間活用の可能性が期待できない調査結果となった場合は、事業者公募を行わず、公共利用などの検討を行う場合があります。

また、対話における双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用（書類作成、説明会・現地見学会・対話への参加費用等）は、参加事業者の負担としますので、ご了承ください。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む。）を行うことがあります。その際は、ご協力をお願いします。

■ 問い合わせ・申込先

〒859-1107

長崎県雲仙市吾妻町牛口名714番地

雲仙市 観光商工部 観光物産課 観光資源活用班 担当:梶山

(電話) 0957-38-3111(内線2623)

(FAX) 0957-38-3205

(Eメールアドレス) suishin@city.unzen.lg.jp