

# サウンディング型市場調査（事前可能性調査）【調査結果概要】

令和 5年 1月31日  
宮崎市長 清山 知憲

## 1. 調査の目的

「サウンディング型市場調査」とは、民間事業者がもつ経営ノウハウやアイデアを活用した公民連携手法の可能性を調査するものです。本調査では、民間事業者の皆様との「対話」を通じて、自由かつ実現可能な活用アイデアを提案いただき、「市場性の有無や民間活力活用の可能性」、「行政だけでは気づきにくい課題の把握」、「事業者の参入しやすい公募条件の把握」など、今後の事業実施を検討する際の参考とします。

「高岡温泉やすらぎの郷」については、本調査でいただいたご意見・ご提案を参考に、今後の施設のあり方について検討することを目的として、調査を実施しました。

## 2. 調査の対象

施設名称	高岡温泉やすらぎの郷		
所在地	宮崎市高岡町小山田1953		
延床面積	2,095.05㎡	敷地面積	46,006.37㎡
建物の構成 (建築年)	地上1階、RC造一部木造（平成10年11月3日）		

## 3. 調査スケジュール

- ・調査実施要領の公表 : 令和4年 9月26日（月）
- ・説明会 : 令和4年10月26日（水）
- ・現地見学会 : 同 上
- ・全体対話 : 同 上
- ・調査（個別対話）の実施 : 令和4年 9月26日（月）～12月28日（水）
- ・調査結果概要の公表 : 令和5年 1月31日（火）

## 4. 調査（個別対話）の参加者

- ・株式会社ムカサ企画室グループ
- ・株式会社 加藤工機
- ・有限会社コモン・アクアエンジニアリング
- ・株式会社F O F
- ・有限会社生目緑地建設
- ・株式会社山口運送（美登観光バス）
- ・木花・青島活性化プロジェクトJV
- ・アシストプラス合同会社
- ・エスランド株式会社（極楽湯 宮崎店）
- ・株式会社 宿願成就
- ・エストレジャー有限公司（宮崎第一ホテル）
- ・建設業 : 1者
- ・設計コンサル業 : 1者

※合計 : 13者

## 5. 調査結果の概要

対話の対象項目	対話概要（提案内容）
高岡温泉の魅力に関すること	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 泉質が良い（成分総量が多い）。</li><li>・ 1日当たりの利用者数が500人いても良い施設。</li><li>・ 目玉となるものが必要。</li></ul>
運営（ソフト）に関すること	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 付加価値をつけて利用料金を上げると良い。</li><li>・ 定休日は無くした方が良い。</li><li>・ イベントは定期的に行うことが非常に重要。</li><li>・ 複数の事業者がジョイントし、運営する必要がある。</li><li>・ 早く開けた方が良い（お客様の認知が無くなる）。</li></ul>
施設（ハード）に関すること	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 人件費と光熱水費の削減を見越した改修が必要。</li><li>・ 加水は井戸水でないと採算が合わない。</li><li>・ 井戸水が豊富なため、サウナを増やし、水風呂を充実させると良い。</li><li>・ サウナに特化したたり、キャンプ場を併設するなど、お客様がそこに行く目的をつくってあげることが大事。</li><li>・ サウナブームは当面続くと考えられるため、サウナをもっと強くすると良い。</li><li>・ 広場にデザイン性に富んだコテージを作り集客。</li><li>・ グランピング、トレーラーハウス、キャンピングカービジネスは競争が回りにいないため、有効と考える。</li></ul>
公民連携に関すること	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 運営は地元の業者が良い。</li><li>・ 譲渡に関して、条件にもよるが自由度は高い。しかし県外などの大手でないと参入は難しい。</li><li>・ 「建物を譲渡、土地は貸与」、「コンセッション方式」は事業者のリスクが少ないため参入しやすい。</li><li>・ 譲渡・貸与とする場合、建築費にかかる補助はあった方が良い。</li></ul>

## 6. 調査結果

今回の「サウンディング型市場調査（事前可能性調査）」により、「高岡温泉やすらぎの郷」の魅力や運営（ソフト面）、施設（ハード面）、公民連携手法など、様々な提案をいただきました。

本市としましては、本調査の結果を踏まえ、施設の運営主体や運営方針、改修方針について検討し、令和5年3月を目途に施設方針の方向性を示していきます。