

サウンディング型市場調査

実施要領

－ 南郷温泉 山霧 －

令和 8 年 8 月

宮崎県東臼杵郡美郷町

目 次

項目	頁
実施要領本体	
1. 調査の目的	P3
2. 対象施設の概要	P3～P4
3. スケジュール	P4
4. サウンディングの内容	P5～P6
5. サウンディングの手続き	P6～P7
6. 留意事項	P7
7. 問い合わせ先	P7

※本実施要領は、国土交通省総合政策局「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き（令和元年10月更新版）」に準拠し作成しています。

南郷温泉 山霧 に関するサウンディング型市場調査 実施要領

1. 調査の目的

美郷町（以下「本町」という。）が所有する「南郷温泉 山霧」（以下「本施設」という。）は、平成 10 年 9 月竣工の日帰り温泉施設であり、「美肌の湯」として県内外から定評を得る良質な泉質を有し、地域住民の憩いの場および観光交流拠点の役割を担ってまいりました。

第三セクター「株式会社南郷温泉」による約 25 年間の運営を経て、令和 5 年 4 月からは民間事業者を指定管理者として運営を行っております。

近年の入湯者数は約 4.8 万人前後で推移しておりますが、物価高騰・資材高騰の影響により経営環境は厳しさを増しており、令和 7 年度は経常損失 9,669 千円を計上しております。

このたび、民間事業者が持つ、経営ノウハウやアイデアを活かした土地及び施設の活用について、可能性調査を実施することといたしました。この調査を通じ、民間事業者と本町との対話の場を設け、市場性やアイデアを把握し、将来に向かって長期的・持続的な運営を目指して、民間事業者が参入しやすいよう、条件の整理を行うことなどを目的に、サウンディング型市場調査を行うものです。

2. 対象施設の概要

（1）施設基本情報

項目	内容
施設名称	南郷温泉 山霧（なんごうおんせん やまぎり）
所在地	宮城県東臼杵郡美郷町南郷神門 151 番地 1
建設時期	平成 10 年 9 月竣工（築約 28 年）
構造	鉄骨造 1 階建て（一部鉄筋コンクリート造）
敷地面積	4,398 m ²
延床面積	1,375 m ²
熱源	ヒートポンプ給湯機

（2）施設規模・構成

- ・大風呂、露天風呂、薬湯、サウナ室、パウダールーム、個室風呂
- ・レストラン、厨房
- ・大広間、個室休憩室（3 室：梅、桃、桜）
- ・売店、ロビー、廊下、便所（男女、多目的）
- ・機械室、管理室、事務室、休憩室、倉庫
- ・源泉設備、地下タンク室、給湯設備、太陽光発電設備

(3) 主要諸室の収容規模

諸室	面積・規模
浴場（男・女）	各 129.060 m ² 、洗い場 9 区画（シャワー・水栓付）
レストラン	94.770 m ² 、座席 45 席
売店	42.610 m ²
大広間	71.280 m ²
個室休憩室（梅）	26.825 m ²
個室休憩室（桃・桜）	各 19.440 m ²

(4) 源泉特性

項目	内容
泉 質	ナトリウム－炭酸水素塩温泉
泉 温	38.4℃
湧 出 量	124.4ℓ/min（動力）
p H 値	8.62
特 徴	「美肌の湯」として定評あり。源泉水を加工した化粧水「どんタロ」も好評

(5) 現在の運営体制

- ・指定管理者：株式会社ケイメイ
- ・指定管理期間：令和 5 年 4 月 1 日～令和 9 年 3 月 31 日（4 年間）
- ・管理運営範囲：温泉施設、レストラン「山霧茶屋」、売店、コテージ山霧

3. スケジュール

項目	時期
実施方針・実施要領の公表	令和 8 年 8 月 7 日（金）
現地見学会・説明会 参加申込期限	令和 8 年 9 月 4 日（金） 17 時まで
現地見学会・説明会の開催	令和 8 年 9 月 7 日（月）～15 日（火）随時
サウンディング参加申込期限	令和 8 年 9 月 30 日（水） 17 時まで
サウンディング実施日時・場所の連絡	令和 8 年 10 月 1 日（木）～8 日（木）
提案書の提出期限	令和 8 年 10 月 30 日（金）
サウンディング（個別対話）の実施	令和 8 年 11 月 4 日（水）～6 日（金）
実施結果概要の公表	令和 8 年 12 月上旬（予定）

4. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

本施設の民間譲渡を受け、事業実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとする。ただし、以下に該当する者は除く。

1. 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者
2. 参加申込書提出時点で、本町から指名停止措置を受けている者
3. 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
4. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 2 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する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している者
5. 国税、地方税を滞納している者

(2) サウンディングにあたっての基本方針

1. 土地・建物の利活用に係る基本的な考え方

本町は、当該対象土地、施設等について、民間事業者の活力とノウハウを活かした、地域活性化や市民の利便性の向上等に繋がる利活用手法を検討しています。

今回のサウンディングを通じ、市場性の有無等を把握し、今後、実現性があり、民間事業者が参入しやすい条件等を見出したいと考えています。

このことから、以下のとおりあらゆる運営手法について具体的な手法をお聞かせください。

①公設民営

- i) 指定管理
- ii) 民間貸付型

②民設民営

- i) 譲渡（有償）
- ii) 譲渡（無償）

2. サウンディング時に提案いただきたい内容

- ① 運営方法に関すること（事業者が望む形態について）
- ② 事業アイデアに関する事項例
 - ・「美肌の湯」の泉質を活かした温泉部門の事業展開
 - ・レストラン・売店（飲食・物販部門）の新たな展開方針
 - ・付帯施設の活用アイデア
 - ・ブランド商品「どんタロ化粧水」等の販路拡大・商品開発
 - ・集客・広報戦略、DX 活用等
- ③ 事業開始までの準備期間（事業開始までに改修・整備を必要とする場合はその期間も含む）

- ④ 利用料金の金額（現在の入湯料 高校生以上：520 円、中学生以下：320 円、4 歳以上～小学生：210 円）
- ⑤ 事業に向けた課題等に関すること（考えられる諸条件）
- ⑥ 行政に対する支援要望事項

（３）サウンディングの実施方法・時間・場所

項目	内容
実 施 方 法	個別対話方式（１者ごとに実施し、他者の同席は行わない）
対 話 時 間	１者あたり 30 分～1 時間程度
実 施 場 所	美郷町役場又はオンライン会議形式（Zoom／Teams 等、希望に応じ調整）
言 語	日本語
提 出 資 料	提案書（様式 3）等、各 3 部（対面時）／PDF 形式（オンライン時）
事 務 局	宮崎県東臼杵郡 美郷町役場 [担当課名：商工政策課プロモーション担当]

５．サウンディングの手続き

（１）現地見学会・説明会の開催

参加希望者は、別紙 1 エントリーシート of 現地見学会・説明会 参加申込書（様式 1）により電子メールにてご提出ください。当日は本町職員が施設を案内し、資料に基づく説明を実施します。

（２）サウンディング参加申込

サウンディング参加申込書（様式 2）を本町担当窓口へ電子メールにてご提出ください。

（３）日時・場所の連絡

本町より各参加者へ個別に電子メールで通知します。

（４）提案書等の提出

事業アイデアを示す資料（イメージパース、事業計画概要書、想定収支等）（様式 3）をご提出ください。

（５）サウンディングの実施

- ・実施形式：個別対話（１者ごとに実施、他者同席不可）
- ・時間：１回 30 分～1 時間程度
- ・場所：美郷町役場又はオンライン会議形式（希望に応じ調整）
- ・提出資料：各 3 部

(6) 結果の公表

- ・実施結果概要は令和 8 年 12 月に本町ホームページ等で公表を予定しています。
- ・参加事業者の名称は公表しません。
- ・事業者ノウハウに配慮し、公表内容は事前に参加者へ確認します。

6. 留意事項

1. **参加実績の取扱い**：本サウンディングへの参加実績は、今後の公募等における評価対象とはなりません。
2. **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。
3. **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、電話聞き取り等含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には、御協力をお願いいたします。

7. 問い合わせ先

項 目	内 容
自 治 体 名	宮崎県東臼杵郡美郷町
担 当 課 名	商工政策課
住 所	宮崎県東臼杵郡美郷町西郷田代 1 番地
電 話	0982-66-3603
F A X	0982-66-3137
E - m a i l	shoko-seisaku@town.miyazaki-misato.lg.jp
担 当 者	黒田 史也（くろだ ふみや）