

## サンチェリーきたごう民間活力導入可能性等調査業務仕様書

### 1. 業務の目的

本業務は、日南市（以下「市」という）が直営で運営する温泉施設「サンチェリーきたごう」について、収益改善の実現性を多面的に検証し、民間活力を活用した持続可能な運営形態の可能性を探ることを目的とするものである。具体的には、民間事業者のノウハウを活用した手法（PPP等）の導入可能性を検討し、施設の再生・利活用による収支改善及び地域観光の活性化を目指す。

### 2. 業務の範囲及び内容

#### （1）現況調査・課題整理

- ・上位・関連計画との整合性の把握として、上位計画を整理し、施設及び北郷温泉エリアの位置づけを明確化する。
- ・連携可能性のある周辺の公共施設や観光施設を抽出・整理する。
- ・施設現況の把握として、建物構造・設備・法規制の確認及び2階未整備区画（用途変更可否・増改築可否等）の制約条件を整理する。
- ・経営・財務分析として、過年度の収支報告書を分析し赤字要因を特定する。
- ・周辺環境・アクセス調査として、近隣施設（近隣温泉、サウナ施設）との設備比較表、料金体系、集客エリア（商圈分析）を整理する。

#### （2）市場性調査・需要分析

- ・市場動向分析として、全国及び九州圏の温泉・サウナ・健康施設動向を把握する。
- ・ターゲット分析として、利用者層や消費行動を調査する。
- ・需要予測として、導入機能別の来館者数及び収益可能性を整理する。
- ・周辺観光資源・近接施設との回遊連携による需要創出可能性を整理する。
- ・サンチェリーきたごう単体の利活用とエリア包括利用（周辺公共施設を含めた連携モデル）のパターン比較による需要予測を整理する。

#### （3）事業手法・スキーム検討

- ・事業手法の比較検討として、DB+指定管理（利用料金制含む）、DBO方式、PFI方式、包括的民間委託等の導入可能性を整理する。
- ・各事業手法について、初期投資負担、運営リスク分担、財政負担構造、契約期間、民間参入可能性等を比較整理する。
- ・市場調査として民間事業者サウンディングを実施する。実施要領の作成、ヒアリング項目の整理、サウンディング対応支援及び結果の取りまとめを行う。
- ・事業パターン別検討として、現状維持型、機能再編型（サウナ機能強化等）、エリア包括型（周辺施設との連携）、防災機能強化型等の複数パターンを設定する。

- ・各パターンについて、収支レンジ及び市財政負担レンジを整理し、成立性の方向性を評価する。
- ・民間導入が困難と判断される場合の代替方向性として、防災拠点機能、地域拠点性、観光政策上の位置づけ等の公共性の観点を整理する。

#### (4) 今後のスケジュール案および実施方針の作成

- ・令和9年度以降の事業化を想定し、方針決定、公募準備、事業者選定、改修・開業までの工程表（案）を事業パターン別に作成する。
- ・次年度以降の実施方針及び今後の検討課題を取りまとめる。

#### (5) その他

- ・打合せは月1回以上実施するものとする。なお、そのうち5回については、受注者が市庁舎へ来訪のうえ、対面形式により実施するものとする。
- ・受注者は、打合せの都度、議事録を作成し、発注者の確認を受けるものとする。

### 3. 成果品

- ・報告書本編
- ・報告書概要版

### 4. 成果品提出時期

契約締結日から令和9年2月28日までに最終報告を行う。

### 5. 委託期間

契約締結日から令和9年3月31日まで。

### 6. 成果物形式

報告書（Word 及び PDF 形式、印刷2部）  
試算データ・表計算（Excel 形式）