

旧国民宿舎串木野さのさ荘の活用に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和8年1月23日
いちき串木野市シティセールス課

1 調査の目的

旧国民宿舎串木野さのさ荘(以下「本施設」という。)は、長崎鼻公園に隣接し、東シナ海に沈む壮大な夕日を眺めることができる、風光明媚なロケーションに立地した観光宿泊施設で、地域住民の会議やイベント、宴会、結婚式場、レストランとして長年利用されてきた施設です。本施設は、旧串木野市が昭和47年に設置し、平成20年以降は指定管理者制度を活用し、また平成28年からは民間経営による集客力の向上を図るために土地の無償貸付及び施設の譲渡契約(10年間の用途指定)を行い、現在「ホテルアクシアくしきの」として民間事業者が運営しております。

しかし、本施設は設置後50年以上が経過し、躯体や設備の老朽化が進行しているため、土地の無償貸付終了及び建物用途指定期間が満了となる令和8年9月を持って、本施設が本市に返還されることとなり、今後の本施設の在り方が大きな課題となっています。

また、現在、本施設が隣接する長崎鼻公園は、幅広い世代が楽しめるとともに賑わいのある交流の場を目的とした「長崎鼻公園を活かした誘客交流拠点施設再整備事業」(別添資料参照)を進めており、令和8年夏頃のオープンを目指しています。

そこで、この度、民間事業者の皆様と「対話」を行い、本施設の活用に関するアイデアや意向などを調査することを目的として、サウンディング型市場調査を行います。

調査にあたりましては、宿泊施設を基本に宿泊機能以外の用途も含めた有効な利活用について、民間事業者の柔軟かつ斬新な発想に基づく、様々なアイデアを幅広く収集し意見交換を図ることにより、本市及び民間事業者の双方にとって最適な整備手法を検討していくことを目的としています。

2 対象用地・施設の概要

(1) 旧国民宿舎串木野さのさ荘

施設名称	旧国民宿舎串木野さのさ荘	
所在地	いちき串木野市長崎町 101 番地	
敷地面積	20, 222. 89 m ²	
利用状況	宿泊施設（ホテル）	
既存建物の概要	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上3階地下1階建て
	主な施設	フロント、売店、ロビー、結婚式場、宴会場、多目的大ホール会議室、レストラン、宿泊施設（客室数39室、宿泊定員117名）駐車場（74台）
	延床面積	6, 368. 41 m ²
	竣工年度	昭和47年8月
	増改築	昭和52年10月 2階：宴会場（300名収容）、宿泊客室（81名増）結婚式場、会議室、喫茶コーナー
		平成元年7月 1階：多目的大ホール（500名収容）2階：結婚式場、写真室、宴会場
	耐震状況	平成13年 新耐補強工事対応、ロビー改修、空調設備給排水設備改修、エレベーター新設
土地権利状況	いちき串木野市	
建物権利状況	民間事業者C（令和8年9月30日まで）	
都市計画等による制限	都市計画区域内 第一種低層住宅専用地域	
現況	宿泊施設「ホテルアクシアくしきの」として、民間事業者が運営しており、旅行者やビジネス利用をはじめ、サマースクールなどの長期滞在型などを対象に集客を図っているが、施設や設備の老朽化が進んでいる。	
交通アクセス	串木野IC出口から車で約10分、串木野駅から車で約6分、神村学園前駅から車で約6分	
位置図	<p>【周辺施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長崎鼻公園 ・照島神社 ・串木野高校 ・串木野健康増進センター ・串木野高齢者福祉センター <p>【周辺イベント等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・串木野浜競馬大会（4月） ・串木野さのさ祭り（7月） ・照島の灯 in Summer（7月） ・てるしまのあかり（12月） 	

(2) 配置図



①旧国民宿舎串木野さのさ荘
【現在：ホテルアクシアくしきの】



②B&G 海洋センター長崎鼻海水プール



③旧串木野港灯台
(3) 図面（別紙のとおり）



④照島神社

(4) 施設内容

階層	施設名等	施設数	収容定員等
地階 945.234m ²	従業員室	2	
	従業員食堂	1	
	機械室等	3	
	備品等収納倉庫	3	
1階 2,775.782m ²	多目的大ホール	1	(2分割) 500人
	宴会場（和洋兼用）	1	40人
	宴会場（和室）	1	20人
	宴会場（洋室）	1	20人
	着付け室	1	10畳
	レストラン	1	120席
	喫茶コーナー	1	25席
	ビアーガーデン（夏季のみ）	1	160席
	身障者用トイレ	2	
	フロント・売店・ロビー		
2階 1,496.080m ²	事務室		
	宴会場（和洋兼用）	1	(4分割) 180人
	宴会場（和室）	2	(2分割) 20畳
	宴会場（和室）	1	10畳
	会議室兼写真室	1	40人
	結婚式場	1	
	宿泊施設 洋室シングル	2	2人定員
	〃 洋室ツイン	5	10人定員
	〃 洋室ツイン	1	(バリアフリー室) 2人定員
	〃 和室トイレ付	4	20人定員
3階 1,108.564m ²	〃 和室トイレ付	1	6人定員
	大浴場	2	
	宿泊施設 洋室シングル	3	3人定員
	〃 洋室ツイン	10	20人定員
屋外	〃 和室トイレ付	11	44人定員
	〃 和室バス・トイレ付	2	10人定員
屋外	ガーデンチャペル	1	

3 本施設のこれまでと現状について

(1) 管理運営状況及び譲渡関係

年度	管理 運営方式	運営者	施設名	所有関係	
				建物	土地
昭和 47 年～平成 12 年	直営	市	国民宿舎 串木野さのさ荘	市	市
平成 13 年～平成 19 年			シーサイド ガーデンさのさ		
平成 20 年～平成 22 年	指定管理者	民間事業者 A	市	市	
平成 23 年～平成 27 年	指定管理者	民間事業者 B	市	市	
平成 28 年～平成 29 年	民営	民間事業者 C	ホテルアクシア くしきの	民間事業者 C	市
平成 29 年～令和 2 年	民営	民間事業者 D			
令和 3 年～ 現在	民営	民間事業者 E			

(2) 本施設建物・土地契約状況

平成 28 年 9 月 建物：公有財産譲渡契約議決【民間事業者 C】

- 指定用途：ホテル、旅館
- 指定期間：10 年間（令和 8 年 9 月 30 日まで）
- 固定資産税の減免：5 年間

土地：土地使用貸借契約議決【民間事業者 C】

- 指定用途：ホテル、旅館
- 貸付期間：10 年間（令和 8 年 9 月 30 日まで）
- 賃借料：無償

(3) これまでの改修工事等実施状況

年度	工事内容	金額(千円)
平成13年度	建物改修	174,300
	電気設備改修	48,825
	空調設備改修	87,675
	給排水衛生設備改修	41,790
平成17年度	機械室アスベスト除去工事	3,413
平成20年度	ワイヤレス放送設備修繕	342
平成21年度	建築設備定期検査報告に伴う浴室換気扇修繕	34
	大広間空調設備改修工事	31,160
平成22年度	2階みさきの間照明調光装置改修	1,000
	2・3階客室系統空調機修繕	788
	昇降機定期検査指摘事項改修修繕	2209

	外壁等修繕：外壁・館内クラック等	2,900
平成23年度	地デジ化配線修繕	273
	地デジテレビ19型(41台)、32型(3台)、42型(1台)	2,031
	畳張替え	978
	厨房内昇降機修繕	148
平成24年度	便器取替修繕(3階和室13台、2階共用トイレ男女2台、さのさの間共用トイレ男女2台、フロント共用トイレ男1台、計18台)	5,250
	駐車場区画線修繕	153
	厨房ドア取替、地下入口ドア修繕	172
	高圧受電設備修繕	494
	昇降機修繕	998
	玄関前舗装改修工事	2,500
平成25年度	客室修繕(322・323・332号室)及び3階ベランダ防水	6,790
	廊下・階段床改修修繕	4,850
	客室バルコニー天井雨漏り修繕	299
	浴室漏水修繕	149
	昇降機ピット内修繕	95
平成26年度	客室等修繕	1190
	みさきの間カーペット張替等修繕	7,270
	厨房食洗機修繕	668
	空調機修繕	907
平成28度～平成29度	内装工事一式、ロビーインフォメーション、レストラン改修工事一式、大浴場内脱衣室改修一式、客室手洗い更新、換気扇取替、非常灯取替、エレベーター修繕、本館外壁雨漏り工事、玄関スロープ手摺補修、客室、テレビ、ウォシュレット、ロビーソファー一式、さのさの間内装一式、浴槽内部工事一式、トラック導入、男女脱衣所空調設備工事、温泉タンク、ボイラ一更新とそれに伴う付帯設備工事	70,000
令和2年度	空調設備改修、電気系統異常修繕、カビ発生による衛生施工等	7,500
令和3年度	Wi-Fi環境整備一式	500
令和6年度	雨漏り修繕、空調設備修理、冷蔵設備修理等	27,500
合 計		535,151

4 現況写真

※別添のとおり

5 スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	令和8年1月23日（金）
現地見学会・説明会の参加申込み受付期間	令和8年1月26日（月）～2月13日（金）
現地見学会・説明会の開催期間（調整）	令和8年1月26日（月）～2月13日（金）
質問の受付	令和8年1月23日（金）～2月13日（金）
質問の回答	令和8年2月20日（金）
サウンディング（面談）参加申込み受付期間	令和8年1月30日（金）～3月6日（金）
サウンディング（面談）の実施	令和8年1月30日（金）～3月13日（金）
実施結果概要の公表	令和8年3月25日（水）

6 サウンディングの内容

（1） 参加対象者

「2 対象用地・施設の概要」に記載の土地・建物の利活用による事業の実施主体となる意向を有する民間企業、NPO 法人等の法人、各種団体等とします。

参加対象者は、単独またはグループ（複数の企業・団体等の共同体をいいます。）とし、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を1社選定してください。ただし、次のいずれかに該当する場合は対象外となります。

- ア 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
- イ いちき串木野市物品調達等有資格業者の指名停止等に関する要綱（平成17年10月11日告示第15号）又はいちき串木野市建設工事等有資格業者の指名停止に関する要綱（平成17年10月11日告示第96号）に基づく指名停止期間中にある者
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続中の者
- エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）に規定する暴力団又は鹿児島県暴力団排除条例第2条第1号から第4号までの規定に該当する者並びにいちき串木野市暴力団排除条例（平成25年3月29日条例第11号）第2条第1号から第2号までの規定に該当する者
- オ 市税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

（2） サウンディングの参加者数

参加者数の上限は10社程度と考えており、上限を超える申込みがあった場合には、多様な活用アイデアを把握するため、「業種」、「提案書の有無」等により、当市の判断で絞り込みを行う場合があります。

(3) サウンディングの項目

- ア 事業のアイデア
- イ 実施する事業内容、整備する施設内容（施設種別、規模等）
- ウ 事業方式（管理・運営方法等）
- エ 土地活用方式（購入、定期借地（期間設定）等）
- オ 既存施設の活用（再利用、改築、解体等）
- カ 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案
- キ 周辺地域への波及効果
- ク 地域住民への配慮・参画の仕組み
- ケ 事業実施に当たりいちき串木野市に期待する支援や配慮してほしい事項

※本施設については、民間事業者の柔軟かつ斬新な発想に基づく、様々なアイデアを幅広く収集し、宿泊施設を基本に宿泊機能以外の用途も含めた有効な利活用を期待しています。

なお、施設の老朽化といった事情を勘案し、市においても活用に対する支援等を検討しています。

7 サウンディングの手続き

(1) 現地見学及び個別説明

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加希望者向けの現地見学・個別説明を実施します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（または所属団体名）、電話番号を明記の上、Eメールにてご連絡ください。なお、件名は「【現地見学申込】法人等名」としてください。

※現地見学・個別説明への参加はサウンディングへの参加条件ではありません。

ア 申込受付期間

令和8年1月26日（月）～2月13日（金）

イ 申込先

「10 問い合わせ先」

ウ 現地見学・個別説明期間

令和8年1月26日（月）～2月13日（金）

※個別に調整させていただきます。

エ 会場

いちき串木野市役所内会議室等で説明を行った後、希望する現地へご案内します。

※個別に調整させていただきます。

(2) 質問の受付及び回答について

今回の調査に関する質問がある場合には、期日までに「(別紙1) 質問書」に必要事項を明記の上、Eメールにて送付願います。なお、質問に対する回答については、質問者を匿名にした上で質問内容とともに市ホームページで公表します。

(3) サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、「(別紙2) エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング申込】法人等名」として、申込先へEメールにて送付願います。

ア 申込受付期間

令和8年1月30日（金）～3月6日（金）

イ 申込先

「10 問い合わせ先」のとおり

(4) サウンディングの日時及び場所の調整

サウンディングへの参加申込みをいただいた法人等の担当者様と実施日時及び場所について調整のうえサウンディングを実施します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(5) サウンディングの実施

ア 実施期間

令和8年1月30日（金）～3月13日（金） 午前9時～午後5時

※個別に調整させていただきます。

イ 所要時間

1グループにつき30分～1時間程度

ウ 場 所

いちき串木野市役所内会議室

エ その他

- ・サウンディングは、参加される皆様のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- ・サウンディングの実施に際して、説明のために資料が必要な場合には、提出分として計4部ご持参ください。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。

概要の公表については、参加者の名称は公表しないこととし、ノウハウの漏洩につながるような情報が公表されることのないよう、事前に参加者へ内容を確認の上で行います。

8 留意事項

(1) 参加者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、公募等における評価の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。その際にはご協力ください。

9 別紙・参考資料

別紙1 質問書

別紙2 エントリーシート

10 問い合わせ先

質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

〒896-8601 鹿児島県いちき串木野市昭和通 133-1

いちき串木野市 シティセールス課 食のまちシティセールス係

TEL : 0996-33-5640

Mail : c-sales1@city.ichikikushikino.lg.jp