下関市満珠荘の譲渡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

本市では、保養観光施設として、「下関市満珠荘」を設置し、指定管理者制度により運営をしておりますが、公共施設総量の最適化の観点から、民間事業者への譲渡を検討しております。

この調査は、「高齢者をはじめ、多くの市民が気軽に利用できる健康増進と休養の場」という施設の設置目的を継続することを前提とした、民間事業者への譲渡の可能性を検討するために実施するものです。

2. 対象施設の概要

名 称	下関市満珠荘	
所 在	下関市みもすそ川町3番75号	
構 造・規 模	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)地上2階 地下1階	
建 築 面 積	671.46㎡	
延 床 面 積	1,831.94㎡	
建 築 年 度	昭和48年度(1973年度)	
改 築 年 月	平成24年(2012年)1月	
開 館 日	平成24年(2012年)2月25日リニューアルオープン	
耐 用 年 数	47年	
権 利 状 況	土地:国有 建物:市有	
施 設 内 容	2階	エントランス、フロント、ロビー、ラウンジ、レストラン、売店、授乳室、多目的トイレ(オストメイト対応)、事務室、厨房、倉庫等
	1階	浴場及びリラックスルーム(男女各1)、家族風呂、ロビー、多目的トイレ(オストメイト対応)、機械室、電気室等
	地下1階	宿泊室9室(和室8室、洋室1室/全室温水洗浄便座付き洋式トイレ設置、全室バスなし)、多目的室3室、自販機コーナー、多目的トイレ、リネン室、倉庫、機械室等
宿 泊 定 員	40人	
管理運営状況	指定管理者制度により運営(過去の宿泊者数等は別紙のとおり) 指 定 管 理 者:一般財団法人下関市公営施設管理公社 指定管理期間:令和4年度から令和8年度まで	

都市計画等による制限	市街化調整区域 壇之浦風致地区 宅地造成等工事規制区域
その他 (施設経緯)	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和48年(1973年)建設、下関市老人休養ホーム満珠荘として開館。 ・平成17年(2005年)9月アスベスト含有率測定調査を実施し、旧満珠荘ロビー等にて0.3%のアスベスト検出。(飛散なし) ・平成19年(2007年)4月1日営業を休止。 ・平成19年度(2007年度)耐震診断、リファイン調査実施。 ・平成21年度(2009年度)～22年度(2010年度)大規模改修工事基本・実施計画及び耐震補強計画設計を実施。 ・平成22年度(2010年度)アスベスト撤去工事を実施。 ・平成22年(2010年)11月～23年(2011年)12月リファイン建築による建築主体工事を実施。

※リファイン建築:建築家青木茂氏が提唱する建築手法で、リフォームや増改築とは異なり老朽化した建物の80%を再利用しながら建替えの60～70%のコストで大胆な意匠(色、形、模様、配置などの工夫)の転換や用途変更、耐震補強を可能にする建物の再生技術。

※そのほか、対象用地・施設の概要等は、別添の施設概要による。

3. スケジュール

実施方針の公表	令和7年8月18日(月)
現地見学会の参加申込期限	令和7年9月1日(月)
現地見学会の開催	令和7年9月8日(月)～令和7年9月11日(木)
サウンディング参加申込期限	令和7年9月12日(金)
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和7年9月18日(木)
提案書の提出期限	令和7年9月19日(金)
サウンディングの実施	令和7年9月24日(水)～令和7年10月1日(水)
実施結果概要の公表	令和7年10月20日(月)

4. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

下関市満珠荘の譲渡に関心を有する法人又は法人のグループ
ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当する者とする。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に規定する者に該当しないこと。
- ② 参加申込書提出時点で、下関市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱に基づく指名停止の措置を受けていないこと。

- ③ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生手続開始の申立てがなされている者(民事再生法に基づく再生計画の認可決定を受け、かつ、その取消しの決定を受けていない者を除く。)でないこと。

(2) サウンディングの項目

① 民間譲渡の可能性、条件

- ・施設・収支に関する資料、現地視察により判断してください。
- ・譲渡の支障となる課題等があれば、具体的な理由とともにお示してください。
- ・譲渡の時期・スケジュール等に係る希望・条件があればお示してください。

② 譲渡後の事業計画・提案について

- ・宿泊及び日帰り入浴等に係る事業計画や、各事業に対する提案・改善点等をお示しください。
- ・当該施設を「高齢者をはじめ、多くの市民が気軽に利用できる健康増進と休養の場」として継続的に運営することについて、ご意見等をお示してください。

③ その他

- ・事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項等があればお示しください。
- ・その他当該施設を活用する事業計画・提案があればお示してください。

5. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに下記入力フォーム(やまぐち電子申請サービス)による申込み又は電子メールにて下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名(又は所属団体名)、希望の日時(日にち及び午前午後)、電話番号を明記の上、申し込みください。

① 申込受付期間

令和7年8月18日(月)～9月1日(月)17時

② 入力フォーム(やまぐち電子申請サービス)

<https://shinsei.pref.yamaguchi.lg.jp/9pzwJcKF>

③ 申込先

8. 問い合わせ先のとおり

④ 見学会開催日時

令和7年9月8日(月)～9月11日(木) 9時～16時

⑤ 会場

下関市満珠荘

※現地見学会に参加できない場合でも本調査への参加は可能です。

(2) 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、下記入力フォーム(やまぐち電子申請サービス)による申込み又は別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【下関市満珠荘サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

① 申込受付期間

令和7年8月18日(火)～9月12日(金)17時

② 入力フォーム(やまぐち電子申請サービス)

<https://shinsei.pref.yamaguchi.lg.jp/l3qclRwR>

③ 申込先

8. 問い合わせ先のとおり

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。ご希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(4) 提案書等の提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した提案書を、件名を【提案書の提出】として送付してください。

その他、必要に応じて、補足資料(イメージパース、配置図等)も御提出ください。

① 提出期限

令和7年9月19日(金)17時

② 提出先

8. 問い合わせ先のとおり

(5) サウンディングの実施

① 実施期間

令和7年9月24日(水)～令和7年10月1日(水) 10時～17時

② 所要時間

30分～1時間程度

③ 場所

下関市役所・オンライン形式

④ その他

サウンディングは参加事業者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資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、電子メールにて事前に資料をご提出ください。

(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。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

サウンディングへの参加実績は、譲渡先の公募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. 別紙・参考資料

- ・別紙 エントリーシート
- ・施設概要

8. 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。

〒750-8521
山口県下関市南部町1-1
下関市福祉部長寿支援課 担当:安藤
電 話:083-231-1168
ファクス:083-231-1948
メールアドレス:fkchojus@city.shimonoseki.yamaguchi.jp