

長崎市健康づくりセンターの民間活用等に向けたサウンディング型市場調査

実施要領

1. サウンディング調査の目的

長崎市健康づくりセンターは平成14年4月に開館しました。同センターには、公衆浴場（人工温泉とサウナ）とランニングマシンやフィットネスバイクなどのトレーニング器具を備えた施設であり、年間約86,000の方が利用しています。

健康づくりセンターは、①公衆浴場、②健康増進（トレーニング室）、③保健事業を目的に設置していますが、公共施設マネジメントの方針では「公衆浴場としての機能は必須ではなく、また、健康増進としての機能は民間でも提供可能であることから民間移譲を検討する」となっています。

現在、指定管理者制度を導入している施設であり、その指定期間内（R7.4.1～R12.3.31）において、サウンディング調査等を行いながら、民間移譲に向けた検討を行うこととしています。

2. 調査対象施設の民間活用に関する基本的な考え方

- （1）指定管理期間中における行政サービスの提供に最低限必要とされる維持補修は行いますが、移譲を目的とした設備更新等はいりません。
- （2）原則として公募により調査対象施設を一括売却することを想定しています。
- （3）民間事業者等が調査対象施設を利活用することで、「事業機会の創出」となり、地域住民にとっては「地域の魅力向上」や「身近な雇用」、行政にとっては「施設の維持管理コストの削減」につながることを期待します。
- （4）民間活用にあたっては現状の用途にこだわりません。

3. 調査対象施設の概要

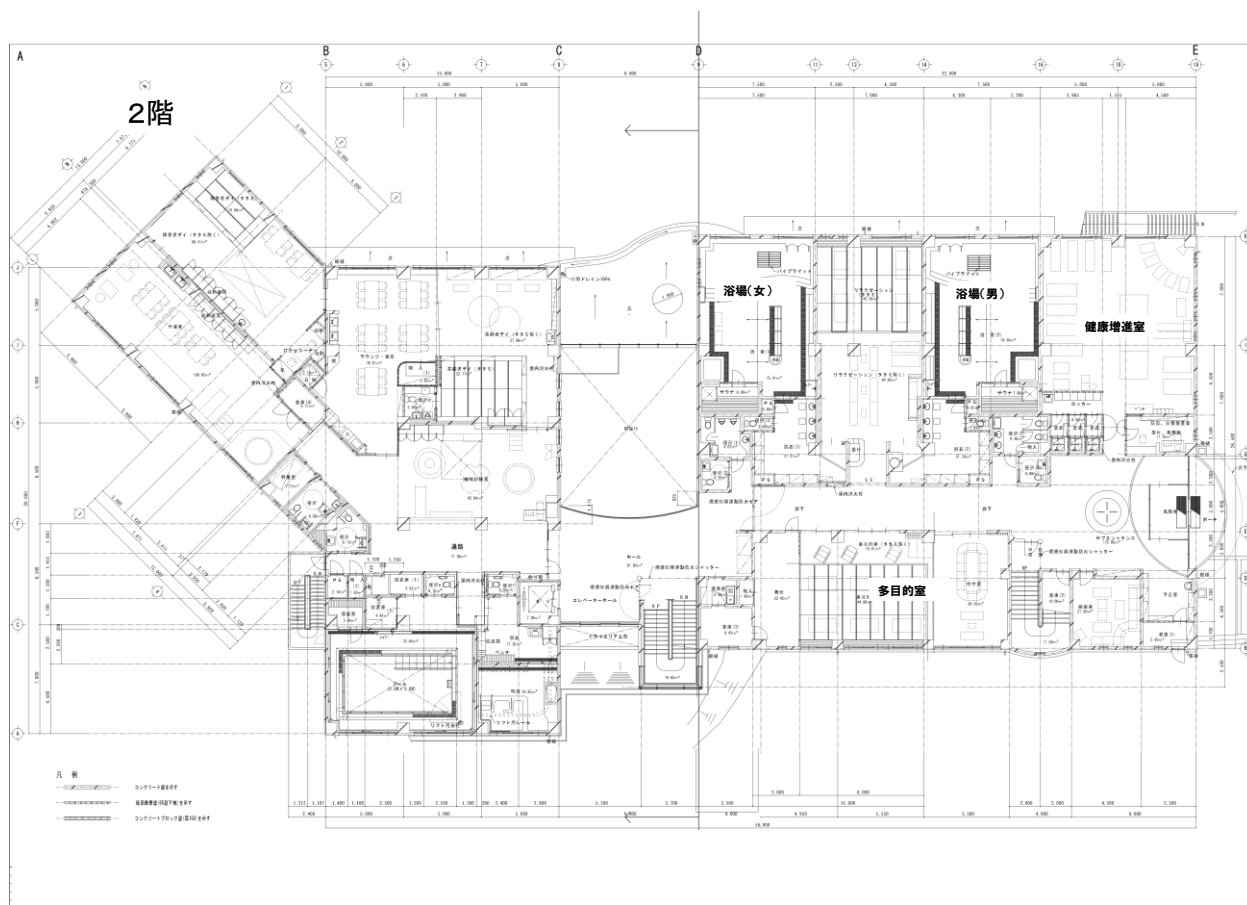
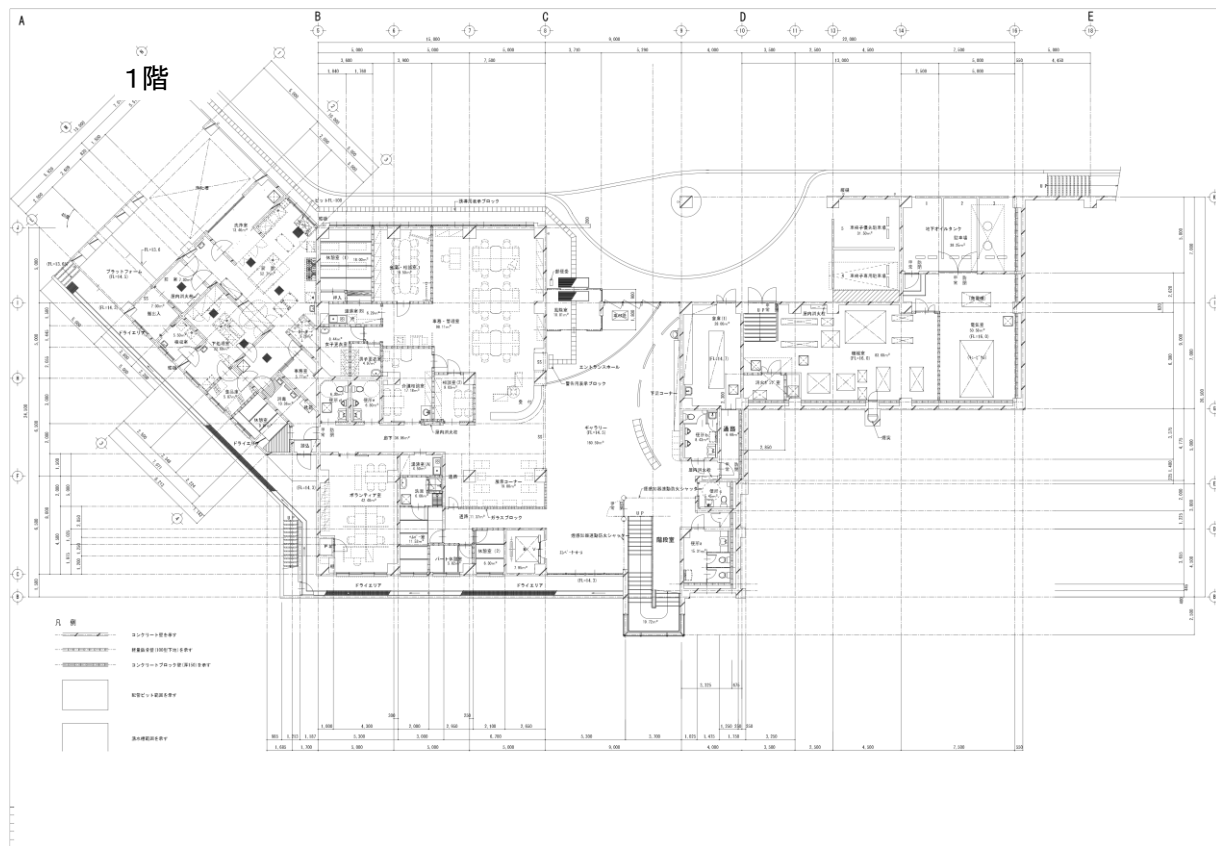
調査対象施設	長崎市健康づくりセンター
所在地	長崎市布巻町 67 番地 1
施設の概要	設置年月日 : 平成 14 年 4 月 1 日 構造 : 鉄筋コンクリート造 3 階建 面積 : 敷地面積:9,000 m ² 、建築面積:1,748.21 m ² 延床面積:3,542.03 m ² 1 階 962.99 m ² 社協事務室、機械室、電気室 2 階 1,587.74 m ² 浴場、健康増進室、多目的室等 3 階 991.30 m ² 研修室、集団健診室、母子相談室 遊戯室、調理実習室、相談室等 ※ 駐車場は 30 台程度が駐車可能

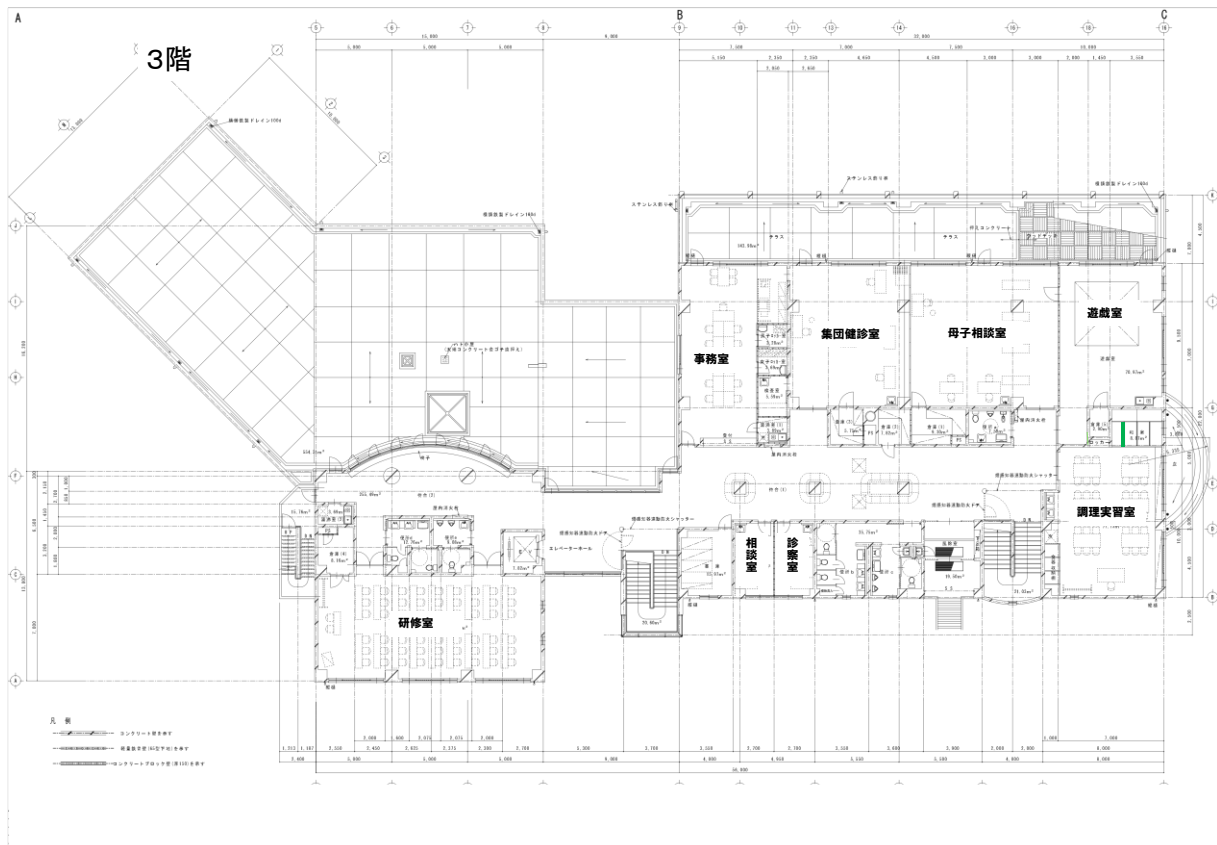
浴場の概要	自然界に存在する天然鉱石のなかで、イオン化作用が強いとされる薬石光明石(医薬部外品)を主たる泉源体としてできた人工温泉
健康増進室概要	フィットネスバイク、ランニングマシン等 17 台の運動機器を設置
現況	施設運営管理：指定管理者(オリエンタル・ビル管理株式会社) 指定管理期間：令和7年4月1日から令和 12 年 3 月 31 日 年間利用者数：令和3年度 53,098 人、令和4年度 73,814 人 令和5年度 83,916 人 令和6年度 87,211 人 令和7年度 86,567 人 利用料(浴場)：一般 460 円、小中高生 230 円 （健康増進室）：一般 400 円、中高生 200 円 （多目的室）：1,060 円 ※1時間あたり （研修室）：1,680 円 ※1時間あたり （調理実習室）：1,540 円 ※1時間あたり ※障害者無料(ただし市外在住は半額) 開館時間：10 時から 21 時(浴場、健康増進室) 9 時から 21 時(多目的室、研修室、調理実習室) 休館日：毎週火曜日、12 月 31 日から翌年 1 月 2 日 施設修繕実績 令和5年度 健康増進室運動機器修繕 389,587 円 給湯配管修理 333,190 円 ボイラー検水槽取替 275,000 円 令和6年度 男子サウナ室修繕 93,500 円 加圧給水ポンプ整備 189,970 円 昇降機設備修繕 149,600 円 令和7年度 漏水修繕 693,000 円 自動ドア開閉装置部品取替 174,900 円 男女浴場換気扇グリル取替 153,000 円
備考	① 当該施設は 1 階部分の一部を社会福祉法人長崎市社会福祉協議会三和支所が事務所として利用しています。 2 階は指定管理者が運営する浴場、健康増進室、多目的室等があります。3 階は指定管理者により貸し出している調理実習室、研修室があり、集団健診室等は長崎市が乳幼児健診等を年間を通して定期的に実施しています。 ② 敷地全体が土砂災害警戒区域に指定されており、うち一部が土砂災害特別警戒区域に指定されています。 ③ 平成 14 年に建築した施設であるため、今後、外壁や屋上や機械設備等の大規模修繕が必要となる可能性があります。

(位置図)



(平面図)





4. スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	令和8年9月 17 日(木)
現地見学の申し込み	令和8年9月 17 日(木)～令和8年 11 月5日(木)
現地見学の実施	令和8年9月 17 日(木)～令和8年 11 月5日(木)
質問の受付	令和8年9月 17 日(木)～令和8年 10 月 30 日(金)
サウンディングへの参加申し込み	令和8年9月 17 日(木)～令和8年 11 月5日(木)
提案書の提出	サウンディング(対話)の実施の3日前まで
サウンディング(対話)の実施	令和8年 10 月 14 日(水)～令和8年 11 月 13 日(金)
調査結果の公表	令和9年1月(予定)

5. サウンディングの内容

(1) 参加対象者

長崎市健康づくりセンターの利活用による事業の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します。ただし、法人又はその代表者が次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ・ 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
- ・ 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・再生手続き中の者
- ・ 暴力団(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)第2条第2号に規定する暴力団に該当する者
- ・ 国税、都道府県税及び市町村税等を滞納している者
- ・ 政治団体、宗教上の組織もしくは団体、その他市長が適当でないと判断する者

(2) サウンディングの項目

サウンディングでの対話内容については、「3 調査対象施設の概要」及び次の《要件》を踏まえて以下の項目について事業アイデア等をお聞かせください。

《要件》 原則、施設運営に係る費用は全て使用者負担としてご検討ください。

- ・ 利活用の可能性(市場性の有無)
- ・ 利活用内容(健康増進施設として利用、その他施設として利用等)
- ・ 民間での利活用の前提条件
- ・ 利活用にあたって想定される課題・懸念事項
- ・ 周辺地域への波及効果
- ・ 本市に対する要望など
- ・ その他自由提案

6. サウンディングの手続き

(1) 現地見学

調査対象施設内部の現地見学を希望される場合は、現地見学申込書(別紙1)に必要事項を記入し、電子メールにより提出してください。見学日時等について個別に対応します。

建物外観のみの現地見学を希望される場合は、申し込みは不要です。敷地以外への駐車など地域住民の迷惑とならないよう注意のうえ、個別に行ってください。

- ① 申込受付期間 令和8年9月 17 日(木)～令和8年 11 月5日(木)
- ② 受付先 8 問合せ先のとおり
- ③ 現地見学期間 令和8年9月 17 日(木)～令和8年 11 月5日(木) (土日祝日を除く)
午前10時から午後3時までの間

(2) 質問の受付

調査対象施設の詳細な情報等に関する質問がある場合は、質問書(別紙2)に質問事項等を記入し、電子メールにより提出してください。

質問者には電子メールにより回答するとともに、本市ホームページにて質問事項及び回答を随時公表します。(質問者名は非公表)

- ① 申込受付期間 令和8年9月17日(木)～令和8年10月30日(金)
- ② 申込先 8 問合せ先のとおり

(3) サウンディングへの参加申込

サウンディングへの参加申込を希望される場合は、「5 サウンディングの内容」を確認の上、必要事項を記入した「エントリーシート(別紙3)」の件名を【サウンディング参加申込】として、申込先に電子メールにより提出してください。

申込メール受領後、本市から受領の旨の返信をしますが、送信後2日(土日・祝日を除く)を過ぎても返信がない場合は、お手数ですが問合せ先に連絡をしてください。

- ① 申込受付期間 令和8年9月17日(木)～令和8年11月5日(木)
- ② 申込先 8 問合せ先のとおり

(4) 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担当者あてに、実施日時を電子メールにてご連絡します。希望に添えない場合もありますのであらかじめご了承ください。

(5) 提案書の提出

サウンディングの項目について意見等を記載した提案書(別紙4)の件名を【提案書の提出】として、申込先に電子メールにより提出してください。

- ① 提出期限 対話実施の3日前まで
- ② 申込先 8 問合せ先のとおり

(6) サウンディング(対話)の実施

- ① 実施期間 令和8年10月14日(水)～令和8年11月13日(金)
- ② 所要時間 30分～1時間程度
- ③ 場 所 三和地域センター 101 会議室、オンライン会議(ZOOM)又は書面を予定
- 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、事前提出のない追加資料がある場合はご用意してください。

(7) 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。

7. 留意事項

(1) 参加及び提案の取扱いについて

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募時における評価に優位性を持つものではありません。サウンディングに不参加の場合でも、今後の公募に参加できます。

(2) 費用負担

サウンディングに関する書類作成、提出等にかかるすべての費用は、提案者の負担とします。

(3) 提出書類等の取扱い

提出された書類は返却しません。また、調査結果の概要の公表及び今後の事業実施に向けた検討以外の目的で提出書類を使用することはありません。本市が提供した資料は、本調査の参加にかかる検討以外の目的での使用を禁止します。

(4) 追加調査への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話(文書による照会を含む。)等を実施させていただく場合がありますので、ご協力をお願いします。

8. 問合せ先

長崎市南総合事務所 地域福祉課 総務係 (担当 後藤、柴原)

住 所: 〒851-0403 長崎県長崎市布巻町 111 番地 1

T E L: 095-898-7870

F A X: 095-892-1140

E-mail: minami_chifuku@city.nagasaki.lg.jp

【参考】

《長崎市南部地区の概要》

長崎市南部は長崎市中心地から11～27Kmの位置(長崎市健康づくりセンターがある三和地区18km)にあり、三方を海に囲まれており、変化に富んだリアス式海岸や海水浴場が広がっています。

風光明媚なリゾートアイランドである伊王島地区には天然温泉を完備した大型リゾート施設「i+Land nagasaki(アイランドナガサキ)」が中心となり多くの観光客を迎え入れ、また長崎半島の先端である野母崎地区には、軍艦島を望む「水仙の丘」などがあり、自然の景観と一体となった「長崎のもぎき恐竜パーク」が整備されています。

南部地域の人口は、土井首や深堀地区を中心に約3万5千人(令和7年12月末)で、長崎市全体のおよそ10%です。そのうち年少人口は8.8%、生産年齢人口は47.26%、老年人口は43.97%です。サービス業などの第3次産業が72%、製造業などの第2次産業が25%、漁業などの第1次産業が3%となっています。

長崎市南部を走る国道499号が主要幹線ですが、自動車専用道路である主要地方道「長崎南環状線(新戸町～江川町工区)」の整備が進められており、これが全線開通(令和16年度予定)すれば都心部と南部地域の所要時間が大幅に短縮され、物流や観光アクセスの飛躍的な向上が期待されています。

南部地区の人口

R7年12月末

	① 地区別人口	② 0～14歳	②／①	③ 15～64歳	③／①	④ 64歳～	④／①
土井首	12,998	1,298	9.99%	6,500	50.01%	5,200	40.01%
深 堀	4,998	495	9.90%	2,624	52.50%	1,879	37.60%
香 焼	2,851	228	8.00%	1,309	45.91%	1,314	46.09%
伊王島	561	20	3.57%	236	42.07%	305	54.37%
高 島	225	12	5.33%	93	41.33%	120	53.33%
野母崎	4,179	222	5.31%	1,642	39.29%	2,315	55.40%
三 和	8,976	775	8.63%	4,036	44.96%	4,165	46.40%
計	34,788	3,050	8.77%	16,440	47.26%	15,298	43.97%
長崎市	385,553	40,474	10.50%	209,737	54.40%	135,342	35.10%
対長崎市	9.02%	7.54%		7.84%		11.30%	

長崎市健康づくりセンター 外観等

外観 1



外観 2



外観 3(正面玄関)



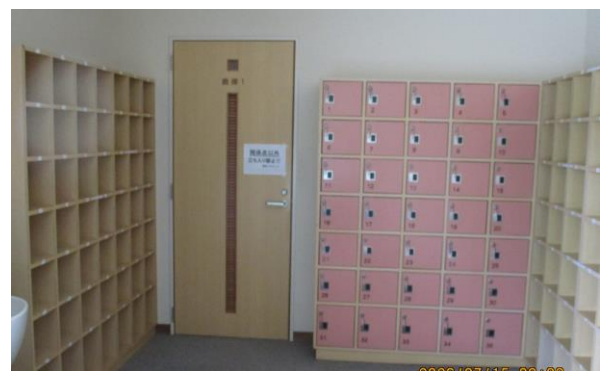
正面駐車場



2 F 正面玄関



正面玄関靴箱



券売機



健康増進室 1



健康増進室 2



多目的室



浴場更衣室



浴場洗面台



浴場



浴場(リラクゼーション)



3F 研修室



事務室



3F 集団健診室



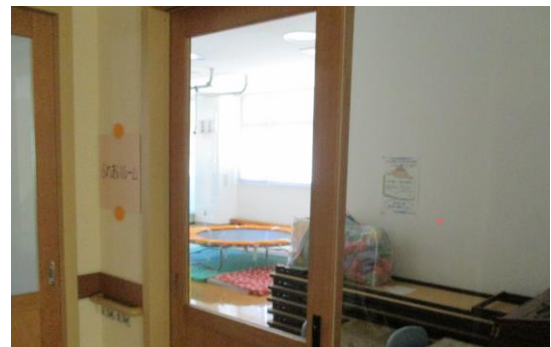
母子相談室



調理実習室



遊戯室



1F 社協側横スペース

