

日置市東市来総合福祉センター活用に 関するサウンディング型市場調査 概要資料

令和8年4月

日置市総務企画部財政管財課



今回のサウンディング調査について

サウンディングの目的

日置市東市来総合福祉センターは、日置市東市来町の福祉の拠点としてデイサービスセンターなどの事業を行ってきました。しかし、令和8年3月31日をもって事業を廃止することになりました。

本調査は、センター閉鎖後の財産（土地・建物）有効活用について、周辺エリアの資産価値向上、関係人口の創出、地域振興等の観点から、民間事業者等のノウハウを生かした意見や事業提案について、対話形式で広く受け付ける「サウンディング型市場調査」を実施し、さまざまな可能性について幅広く把握し、今後の活用について検討することを目的としています。

民間活力導入の目的

今回の市有財産活用は、センター閉鎖後の財産（土地・建物）について、民間活力を導入することで、周辺地域を含めた可能性を最大限に引き出すことを目的としています。

現時点では市としての具体的な方針をお示しするものではなく、民間事業者のノウハウを生かした自由な発想により、周辺施設等を含めたエリア全体の魅力向上に向けた事業提案を募集します。

なお、今回は民間活力導入及び事業化の可能性について検討を行うための調査であり、事業の具現化を約束するものではないことをご理解ください。

日置市の概要

日置市は、鹿児島県の西部に位置しており、平成17年5月に「東市来町」「伊集院町」「日吉町」「吹上町」の4つの町が合併して誕生しました。

市の東側に鹿児島市が隣接している地理的特性や、JRや高速道路なども整備されているアクセスの良さから、鹿児島市のベッドタウンとしても発展してきました。

一方で、西側の海岸には日本三大砂丘の一つである「吹上浜」があり、豊富な自然を求めて休日には市内外から観光客が訪れる癒しのスポットにもなっています。



【日置市の統計】

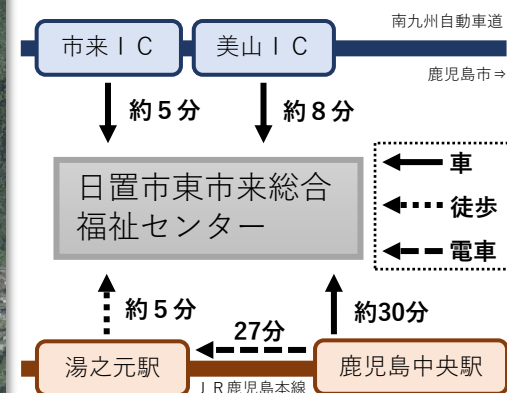
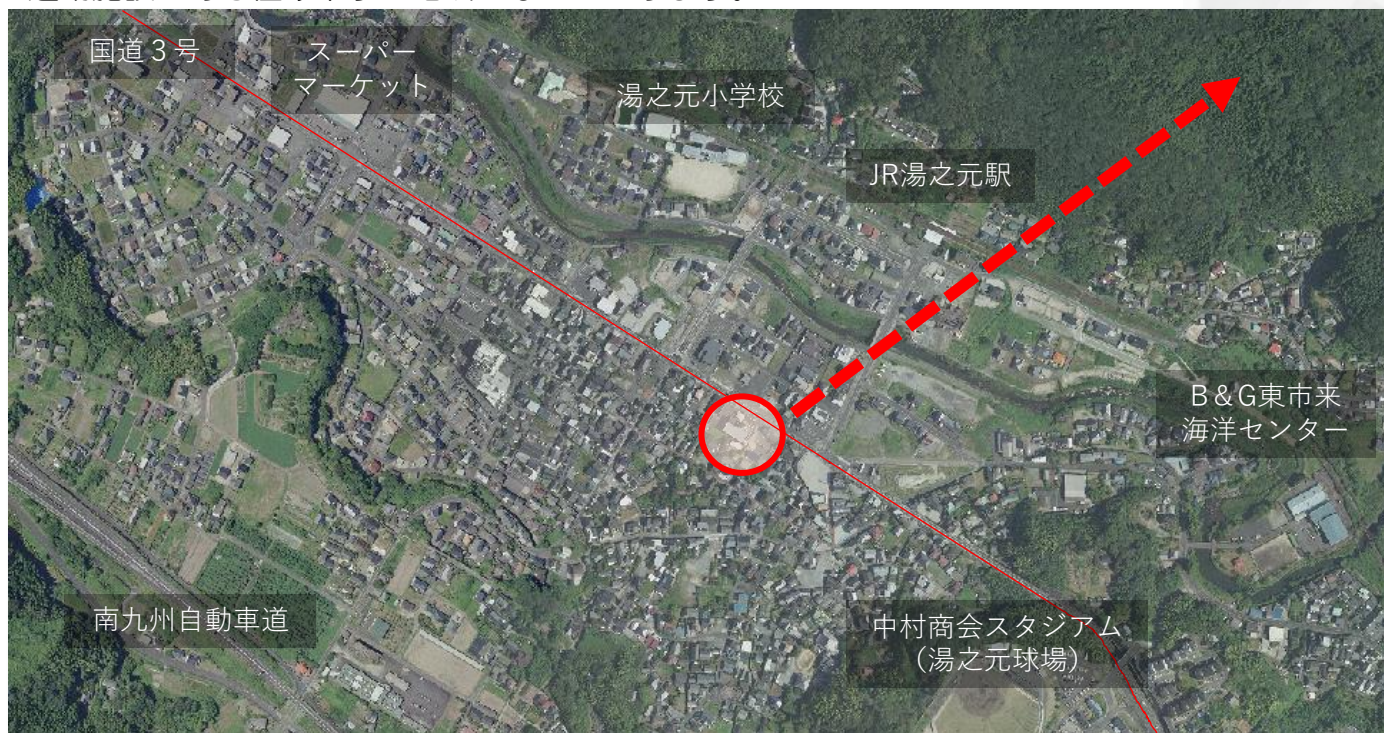
- 人口：47,153人
（出典：令和2年度国勢調査）
- 人口動態
出生：249人／死亡：755人 指宿
転入：1,795人／転出：1,841人
（出典：住民基本台帳 令和6年度）
- 財政
歳入：319億8862万5千円
歳出：307億5749万2千円
（出典：財政状況の公表 令和6年度決算額）
- 観光人口
宿泊：26,505人
日帰り：2,357,796人
（出典：観光統計調査 令和6年度）

周辺エリアの概要

日置市東市来総合福祉センターは、国道3号沿いに位置しており、JR湯之元駅から歩いて約5分という場所にあります。また、南九州自動車道も近くに通っており、市来ICから車で約5分、美山ICから車で約8分の場所にあります。また、鹿児島中央駅から電車で27分、車で約30分と、アクセス条件の良さから、県の中心地からも訪れやすい立地となっております。

また、東市来の湯之元地域は古くから温泉街として知られ、センター周辺にも温泉施設や温泉宿が多く営業しています。近くにある海岸線からは東シナ海を臨むことができ、江口浜は県内有数のサーフスポットとなっております。

国道3号より北側は湯之元第一地区土地区画整理事業として一体の整備を進めており（令和21年度完了予定）、近くには湯田小学校といった学校施設、中村商会スタジアム（湯之元球場）や日置市B&G東市来海洋センターなどの運動施設もある住みやすい地域となっております。



【統計情報】

- ・ JR湯之元駅乗車人員：285人/日
(令和5年鹿児島県統計年鑑)
- ・ 国道3号交通量(24時間)
上り：6,321台
下り：7,171台
(令和3年度全国道路・街路情勢調査)

施設の概要

施設名称	日置市東市来総合福祉センター		
所在地	鹿児島県日置市東市来町湯田3264番地		
設置時期	1992（平成4年）年3月		
面積	土地	湯田3264番地	約1,250.00㎡
		湯田3310番地	約190.00㎡
	建物	建築面積	668.50㎡
		延床面積	1,404.58㎡
構造	鉄筋コンクリート3階		
駐車台数	8台程度（湯田3264番地） 9台程度（湯田3310番地）		
近年の改修状況	令和元年9月 屋上防水工事 令和3年5月 タイルカーペット張替		
管理状況	指定管理者制度により管理 （社会福祉法人日置市社会福祉協議会）		
備考	・ 建物は未登記		
施設現況	・ 建物及び設備の老朽化が顕著（雨漏り等）		

※建物の面積については、市有財産台帳による
 ※土地の面積については、分筆後の想定される面積



施設外観

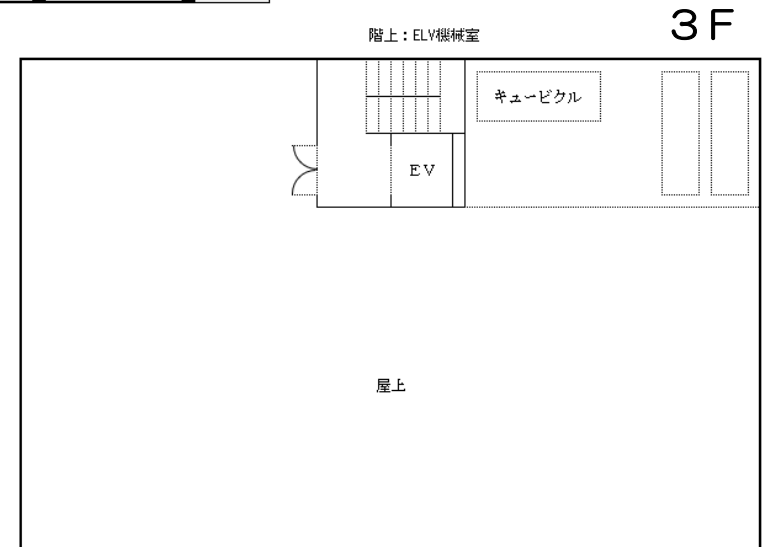
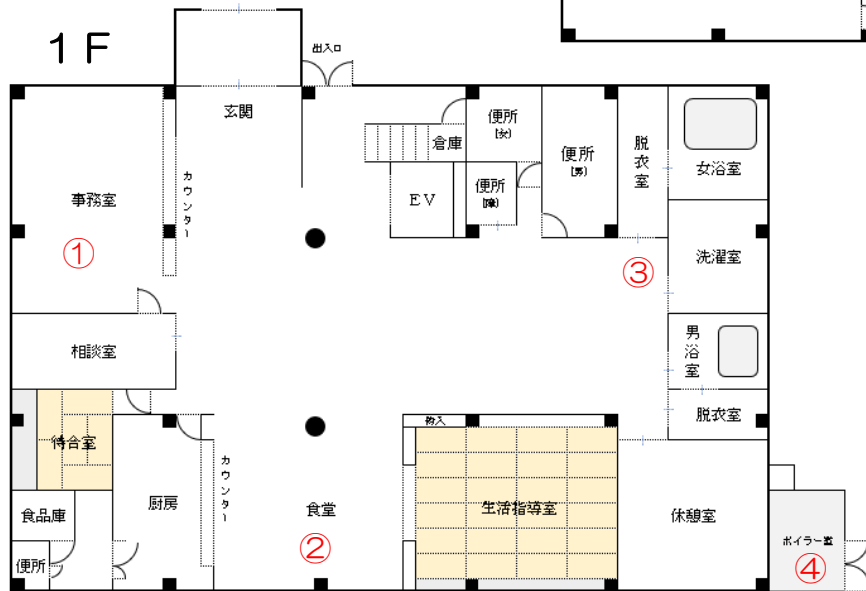
土地の暗渠部分について

2筆の土地については、南東から北西にかけて暗渠が通っており、暗渠部分については今後も市で管理を続ける必要があるため、現在、分筆作業を行っています。サウンディングの対象となるのは、暗渠部分を除いた箇所になります（下図参照）。



施設の平面図

主要施設	事務室	①
	食堂	②
	浴室	③
	ボイラー室	④
	大会議室	⑤
	小会議室	⑥
	和室ホール	⑦



財産活用に当たっての制限等

法令等による制限	東市来都市計画用途地域内 【用途地域】商業地域 【容積率】400% 【建ぺい率】80%
固定資産税課税見込額 ※見込額であり実際の評価によって乖離する場合があります。	家屋：約70万円（法務局が示す課税標準算出方法により算出） 土地：約40万円（固定資産評価額より算出）※分筆後の想定面積で見込む

財産活用の可能性



財産活用の例

活用方法	現有建物を活用し、湯之元の活性化に資する事業を行う。
契約手法	有償譲渡 もしくは 無償譲渡
地域支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業理解を得るための地域団体への橋渡し ・ 事業周知における協力

※上記は活用の一例であり、譲渡金額によっては日置市議会の議決を得る必要があります。

スケジュール

実施要領の公表	4月21日（火）
サウンディング参加申込書受付期限	7月3日（金）
サウンディング実施期限	7月24日（金）
調査結果の公表	8月中旬（予定）

※現地見学等については個別に実施

エリアのトレンド

JR湯之元駅から南に続く駅前通りと国道3号との交差点の南側に「みやうちデパート跡地」があります。地域の中心ともいえるこの場所で**自然・魅力・仕事**が融合する「はたらく街」モデル創出事業が動き出しています。

この事業は、「みやうちデパート跡地」をオフィスや多目的フリースペースなどの複合施設「猫狐馬ノ杜（ねこまのもり）」として整備し、共創によるビジネス創造や自然を生かしたネイチャーポジティブ（自然再興）経営の教育プログラムを実践しながら、湯之元の地に新しい人の流れとビジネスを生み出すもので、「働く街」としての湯之元の魅力を高め、「働くこと」と「街の魅力」を掛け合わせた湯之元モデルの構築を目指しています。

この事業は、地域に縁のある小平株式会社（本社：日置市東市来町湯田）を主とするYunomotoVillage合同会社により実施され、総務省のローカル10,000プロジェクトを活用して行われます。

また、小平株式会社は本社敷地近くに民設の公園「Hamaoka Pocket Park（通称：ハマポケ）」を整備し、コミュニティの憩いの場やチャレンジの応援の場として活用しています。

このように、湯之元のエリアは民間主導による地域活性化の動きが盛んとなっています。

ローカル10,000プロジェクト （地域経済循環創造事業交付金）

産官学金の連携により、地域の資源と資金を活用した、地域課題の解決に資する新たなビジネスの立ち上げを支援する総務省の事業
[総務省HP](#)



「猫狐馬ノ杜」完成イメージ図
（画像提供：YunomotoVillage合同会社）

