

バーデハウス久米島再生プロジェクト

第1回サウンディング型市場調査対話概要の公表

久米島町商工観光課
令和3年10月29日 公表

1. 調査実施概要

○調査の実施目的

本調査は、調査参加者との「対話」を通じて、バーデハウス久米島及び周辺施設の可能性や魅力、効果的な活用法及び市場性等を探りながら、民営化に向けた公募条件や町が求める将来像、ビジョン、コンセプト等を整理することを目的に実施。

○対象者

バーデハウス久米島及び周辺施設を活用した観光拠点づくりについて実施主体となる意欲のある民間企業又は企業グループ

1. 調査実施概要

○調査のスケジュール

項目	日程
現地見学会・説明会の開催	令和3年10月4日(月)
対話の実施	令和3年10月13日(水)～令和3年10月26日(火)
対話概要の公表	令和3年10月29日(金)
サウンディング調査(2回目)	令和3年11月5(金)
対話の実施	令和3年11月8日(月)～令和3年11月19日(金)
実施結果概要の公表	令和3年12月上旬
随意契約保証型の提案制度公募	令和3年12月中旬以降を予定

1. 調査実施概要

○事業全体のスケジュール(案)

項目	日程
民間提案の公募	令和3年12月中旬
提案内容の審査・選定	令和4年2月～3月
優先交渉権者の決定	令和4年3月～4月
詳細協議・実施計画の策定	令和4年4月～6月
対話の実施	令和4年7月頃 実施計画の公表
各種施設整備等	令和4年8月～
運営開始	令和5年4月頃

2. 実施結果

○現地見学、事業説明会 参加事業者数

県内外より20社参加（内1社はオンラインで事業説明）

（内訳 県内企業12社・県外企業8社）

○参加業種

- ・不動産開発、管理業
- ・不動産リース業
- ・建設コンサルタント業
- ・イベント企画、運営会社
- ・温浴施設管理、開発業
- ・ウェディング業
- ・娯楽施設運営事業者
- ・医療、福祉、宿泊、ウェルネス産業運営事業者
- ・マリンレジャー業
- ・アウトドア関連事業者
- ・健康食品販売事業者

○うち対話参加事業者

11社（対面：5社 オンライン6社）

3. 対話内容の概要

募集する意見項目	ご意見・ご提案等の概要
①バーデハウスを拠点に周辺施設を含めた観光拠点づくりや運営等への参画意欲	・対話を行った11社のうち、参画意欲を示した事業者が5社、今後示される諸条件やコロナ禍の影響を踏まえて判断したい事業者が4社、将来的に運営事業者との提携を希望する事業者が2社
②バーデハウス再生に係る費用（施設改修やリノベーション等）及び維持管理、運営費用の民間事業者負担について	・運営事業者にて負担可能であると意向を示した事業者が3社、条件付きで費用負担を検討する事業者が6社 ・修繕、リノベーション費用については、既存施設の除却等が可能か否かを踏まえて判断したい。 ・インフラ整備については町での対応を希望。
③バーデハウス再生にあたり高級スパやサウナ、グランピングなど高単価、高付加価値のサービスを提供するエリアの整備について	・高単価、高付加価値エリアの整備を検討している事業者が6社

3. 対話内容の概要

募集する意見項目	ご意見・ご提案等の概要
④ ③と併せて、町民向けの健康増進施設の整備について	<ul style="list-style-type: none">・町民の健康増進施設を別途整備することを提案、検討している事業者が5社・町民と観光客の交流の拠点としての機能も検討。・町民向けの施設運営に対する運営補助の検討を要望。
⑤ 宿泊施設の整備について	<ul style="list-style-type: none">・高単価層をターゲットとした宿泊施設を検討している事業者が4社。・新規の施設整備を困難視している事業者が1社。・自然環境を考慮し、大規模な開発は好ましくない。・既存宿泊施設との連携を検討したい。・各種規制を考慮して規模を検討したい。
⑥ 独立採算による運営について	<ul style="list-style-type: none">・独立採算による運営を前提としている事業者4社・公益性のある事業や施設運営については指定管理、若しくは町の補助が必要。

3. 対話内容の概要

募集する意見項目	ご意見・ご提案等の概要
⑦本町内に本社・支所・営業所を有している又は有する予定のある事業者、又は島内事業者と連携することができる事業者を運営事業者として検討していることについて	・町内事業者との連携、協調を検討している事業者が5社
⑧他の観光地との差別化を図るため、久米島ならではのコンテンツ(海洋深層水・海・星空・ウミガメ)を活用した施設の運営を検討していることについて	・他の観光地との差別化は必須。特に海洋深層水をテーマとした差別化を検討している事業者が3社 ・星空や海、ウミガメは県内の他の地域でもあるため、差別化しにくい。
⑨本町の地域資源を活用した運営コンセプト及び大きな集客力につながるアイデアの提案について	・観光と医療、健康、スポーツを組み合わせたコンセプトづくりを提案。 ・久米島全体の観光資源を効果的に活用する方法を検討

3. 対話内容の概要

募集する意見項目	頂いたご意見・ご提案等の概要
⑩対象となる公共施設を効果的に利活用するアイデアについて	・高度な健康管理システムの導入を検討。
⑪施設整備、運営管理の公募をする際に、町に望むこと(諸条件の設定等)	・海洋深層水関連の専門設備については専門的な調査を踏まえたうえで協議が必要。 ・早期の事業者選定を希望。 ・複数の事業者が土地使用について定期借地権設定を希望。 ・既存施設の除却も容認するよう希望。 ・地代を安価にすること、固定資産税や不動産取得税の軽減を希望。
⑫想定される主要なリスクと、考えられる対応策について	・オーバーツーリズムを懸念。 ・島内の事業者と島外の事業者との摩擦等を懸念。 ・気候変動による施設の毀損等を懸念。 ・入域数の増加のためのアクセスの改善が必要

3. 対話内容の概要

募集する意見項目	ご意見・ご提案等の概要
⑬上記5で示した事業スケジュールについて	<ul style="list-style-type: none">・公募までの期間について承諾している事業者が4社。うち、優先交渉権者決定後のスケジュールがタイトだと考える事業者2社。・公募までの期間が短いと考える事業者が1社。公募時期の後ろ倒しを希望。・全体的にスケジュールがタイトと考える事業者が3社。
⑭その他、バーデハウスを中心とする観光拠点づくりについての意見、要望等について	<ul style="list-style-type: none">・バーデハウスの建設時のデータの提供を希望。・施設の修繕履歴の提供を希望。・過去の収支状況の提示を希望。・ネット環境整備、交通関係への協力体制の検討を希望。・島民、議会へのコンセンサス。・マリンスポーツの環境整備を希望。・観光誘客への協力を希望。

4. 今後の方向性・予定

・本市場調査では、多くの参加事業者から、参画意欲が示される一方、バーデハウス再生にあたっては多くの課題も見えてきました。これらを踏まえ、町としては今後、民間提案の公募に向けた具体的な条件や公募要項の検討を進めます。

□検討している具体的な条件

①既存施設の改修費用、取り扱いについて

- ・既存施設の改修やリノベーションに要する費用の負担を公募条件に付加。
- ・既存施設を改修して利用する場合は、建物を無償貸与することを検討。
- ・全体的な計画の中で合理的かつ効果的な跡地利用計画がある場合は既存施設の用途変更や除却を容認することも検討。

4. 今後の方向性・予定

②運営コンセプト及びエリア整備内容について

- ・他の観光地との差別化を図るため、海洋深層水をコンセプトに取り入れることを公募条件に付加。
- ・高単価、高付加価値なサービスを提供するエリアの整備を公募条件に付加。
- ・町民、一般観光客が利用できる健康増進施設の整備を公募条件に付加。

③宿泊施設の整備について

- ・自然環境への配慮や県立自然公園条例、久米島町景観条例、久米島町国土利用計画における制限内での宿泊施設の整備を公募条件に付加。
- ・土地利用については定期借地権設定による土地の賃貸を検討。ただし、賃貸期間、賃料については別途協議。

4. 今後の方向性・予定

④運営手法について

- ・独立採算を前提に運営することを公募条件に付加。ただし、町民の健康増進など、公益性の高い事業を行う場合については、事業内容を踏まえ費用負担の在り方について別途協議。

⑤島内事業者との連携について

- ・バーデハウス再生による経済波及の最大化を図るため、施設整備、運営については、可能な限り島内事業者との連携を図ることを公募条件に付加。
- ・島内での雇用を創出することを公募条件に付加。

⑥事業スケジュールについて

- ・令和3年12月中に公募開始、令和4年3月中に優先交渉権者を選定する。
- ・優先交渉権者選定後のスケジュールについては別途協議。