

バーデハウス久米島再生プロジェクト

第2回サウンディング型市場調査実施結果の概要

久米島町商工観光課
令和3年12月7日 公表

1. 調査概要

○調査概要

第1回目調査における民間事業者との「対話」を踏まえ、引き続き、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るとともに、民間提案公募における公募条件や要求水準の設定に向けた検討を進めるための調査を実施しました。

○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

○調査期間

令和3年11月5日(月)～19日(金)

○参加事業者及び対話方法

直接対面による対話2社、オンライン会議システム等による対話3社

2. 実施結果概要

○ご質問、ご意見及びご提案の概要

I コンセプトについて

- ・久米島町が提示したコンセプトについては概ね理解が得られました。
- ・町民向けの健康増進施設の整備に関する費用負担について概ね理解が得られました。
- ・町民向けの健康増進施設の整備では、既存のバーデハウスの改修（復元）を前提とするのかという主旨のご質問がございました。

II 既存施設の取り扱いについて

- ・既存施設の改修費用の負担、除却に関する考え方については概ね理解が得られました。
- ・既存施設の除却により生じる国庫補助金の返還に関するご質問がございました。
- ・既存施設の建築確認届等の資料提供についてご質問がございました。

III 宿泊施設の整備について

- ・宿泊施設の整備に関して概ね理解が得られました。一方、今般のコロナ禍による観光産業への影響を懸念するご意見もございました。
- ・宿泊施設の運営に関しては高単価層をターゲットとするご提案が複数ございました。

- ・施設整備にあたり、県立自然公園条例と町景観条例における制限の優先度に関する質問がございました。
- ・宿泊施設の整備にあたり、県立自然公園条例や町の景観条例等による規制の撤廃に関してご質問がございました。
- ・宿泊施設の整備にあたり保安林に指定された土地の利用及び保安林解除について、ご質問がございました。

IV 土地の使用について

- ・土地の使用に関しては定期借地権の設定(20年~50年)に理解を示す事業者が4社、普通賃借による地上権の設定を希望する事業者が1社ございました。
- ・土地の売却に関するご要望がございました。
- ・目的・用途に応じて土地を区分して借地権を設定をするようご提案がありました。

V 運営手法について

- ・独立採算を前提とした運営を行うことについて概ね理解が得られました。
- ・町民の健康増進等、公共性の高い事業に対しては、町からの支援を求めるご意見がありました。

Ⅵ 島内事業者との連携及び雇用創出について

- ・島内事業者との連携及び雇用創出について概ね理解が得られました。
- ・一方で島内では確保が困難な技術面や人材等については、島外からの調達も検討しているとのことのご意見もございました。

Ⅶ 事業スケジュールについて

- ・本町の示すスケジュールについては概ね理解が得られました。
- ・公募開始から提案提出までの期間について十分な時間を確保するよう要望がございました。

Ⅷ その他

- ・優先交渉権者の選定に関して、審査基準、要求水準の公表についてご質問がございました。
- ・優先交渉権者決定以降、詳細協議等の状況により提案事業が白紙となった場合のペナルティについてご質問がございました。

3. 久米島町の方針

○ご提案・ご意見に対する町の考え(条件等)

I コンセプトについて

- ・久米島町としてさらに明確なコンセプトを提示できるよう、引き続き検討を続けます。
- ・町民向け健康増進施設の整備及び運営手法に関しては、民間事業者が持つノウハウやアイデアを最大限活用する観点から、提案者の創意工夫に富んだ提案を期待しており、必ずしも、既存のバーデハウス久米島を改修(復元)することを前提とはしていません。

II 既存施設の取り扱いについて

- ・既存施設の改修費用については、事業提案者の負担とすることを条件とします。
- ・既存施設の除却により生じる国庫補助金返還について、今後町として方針を提示します。
- ・バーデハウス整備当時の設計図書等、出来る限り資料提示に応じます。

III 宿泊施設の整備について

- ・求める提案には宿泊施設の整備を条件とします。
- ・県立自然公園条例と町景観条例における各種制限に関しては、整備する内容に応じて判断することとなるため、具体的な提案内容に応じて判断します。なお、各種規制の撤廃や特例措置、保安林解除については、現時点では想定しておりません。

IV 土地の使用について

- ・土地の使用は、原則として賃借によるものとし、借地権の区分については、引き続き、専門家等の意見を踏まえ判断します。

V 運営手法について

- ・町民の健康増進等、公共性の高い事業を行う際は、町として費用負担の在り方を検討しています。

VI 島内事業者との連携及び雇用創出について

- ・既存施設の改修や宿泊施設の整備等のハード整備に加え、事業を運営する上で、島内事業者との連携や雇用を創出することを条件としますが、町で調達が困難なものに関しては、島外から調達することに町として異論はございません。

VII 事業スケジュール

- ・公募開始を12月中とし、提案提出期限を3月中旬とすることで、提案内容を検討する期間を2カ月程度確保できるようスケジュールを設定します。詳細は次項参照。

VIII その他

- ・公募開始と併せて審査基準や要求水準を公表する予定です。
- ・優先交渉権者決定後、詳細協議を進める中で白紙となった場合は次点の提案者へ優先交渉権が移ることとなりますが、特段ペナルティを科すことはございません。

○事業全体のスケジュール(案)

項目	日程
公募要領、要求水準書、審査基準等の公表	令和3年12月中旬
現地見学会・公募要領説明会	令和4年1月上旬
個別対話・質問事項受付・回答期間	令和4年1月下旬～2月
参加表明受付期間	令和4年1月下旬
資格審査・結果通知	令和4年2月上旬
提案書受付・提案審査	令和4年3月上旬～中旬
優先交渉権者の決定・公表	令和4年3月下旬
協定締結・詳細協議・実施計画の策定	令和4年4月～6月
実施計画書の公表	令和4年7月頃
各種施設整備等	令和4年8月～
運営開始	令和5年4月頃

4. 調査のまとめ

本市場調査では、多くの参加事業者から、参画意欲が示されました。

各事業者とも、バーデハウスを含む奥武島エリアが持つ魅力や海洋深層水の可能性を高く評価しており、これらを活かした観光拠点づくりについて強い意欲が感じられました。

本町としましても、本プロジェクトを通して、提案事業者のアイデアやノウハウを最大限に活用し、奥武島エリアの魅力やポテンシャルを引き上げ、久米島ならではの新たな観光拠点の創造に向けて、次のコンセプトの実現を目指します。

本プロジェクトのコンセプト(案)

奥武島の自然環境と久米島の地域資源である海洋深層水を活かして、ここでしか味わえない非日常的な空間と時間の流れを感じることが出来る

価値の高い、高質なサービスを提供するとともに、

島民も健康になれる、癒しの空間の創出を目指します。