

バーデハウス久米島再生プロジェクト

第3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4年2月3日 公表

1. 調査概要

○調査概要

第1回、第2回の調査に引き続き、バーデハウス久米島及び周辺施設の活用方法等を把握し、より適切な公募条件の設定や審査基準、審査方法等を検討するため、第3回目のサウンディング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(対話)期間

令和4年1月17日(火)～21日(金)

○参加事業者及び対話方法

オンライン会議システム等による対話4社

※4社全て、第1回、第2回サウンディング調査への参加事業者。

2. 調査結果の概要

○対話項目

①既存施設の活用方法に関する事項

- ・既存施設については復元を前提とした大規模な改修や新たな機能、用途を加えるリノベーションの他、除却したうえで新たに施設を整備するなど様々な利活用法が考えられますが、現段階で検討している、各施設の活用方法をお聞かせください。

※用途変更や除却など活用方法によっては、国庫補助金等に係る財産処分の手続きを行う必要があり、必要な手続きを把握し、その後の手続きをスムーズにするために対話項目として設定。なお、既存施設を改修する場合は改修費用を、除却する場合は除却費用を事業提案者が負担することを前提。

■民間事業者の回答

- ・バーデハウス本館及びトリートメント棟については用途を変更しての活用や復元して活用することを検討している。ただし復元に係る費用を調査して具体的な方針を決定する考え。
- ・キャンプ場についてはグランピング等、設備の拡充を検討している事業者が多い。
- ・ウミガメ館については除却、移設、内容を充実させるなど事業者によって考えが分かれていた。
- ・レストハウスについても除却や用途変更して活用など事業者によって考えが分かれていた。
- ・パークゴルフ場については全ての事業者が宿泊施設用地としての活用を検討していた。

②町民向け健康増進施設の整備に関する事項

・事業提案には海洋深層水を活用した町民向けの健康増進施設（タラソセラピーや水中運動等を想定）の整備が条件となりますが、施設の整備方法（新規整備、既存施設の活用）、施設規模や運営方法（民営、公営等）や町に希望する支援策について、お聞かせください。

※海洋深層水の活用や用地の確保など諸条件が整う場合は整備場所はバーデハウス周辺以外も可能とする。

※施設の在り方（町の負担や支援策等）を検討するため対話項目として設定。

■民間事業者の回答

- ・バーデハウスを復元して町民向け健康増進施設として活用することを検討している。ただし、バーデハウスの復元方法については改修費用を試算した上で検討したい。
- ・バーデハウス敷地外で新たに整備することを検討しているが、用地の確保と施設整備を町で行うことを希望する。
- ・バーデハウスを復元して活用したい。施設は民間で所有し、町がリースの上、町営で運営することを希望。運営を受託することは可能。
- ・既存施設を海洋深層水を活用した温浴施設へリノベーションして活用を検討している。

③宿泊施設の整備に関する事項

- ・予定している宿泊施設の規模（集合型、コテージ等）や客層についてお聞かせください。
※施設規模等によっては、各種制限に抵触しないか予め把握する必要があることから、対話項目として設定。

■民間事業者の回答

- ・ヴィラタイプ（5～20棟程度）や集合型（80室）の宿泊施設整備を検討している。
- ・富裕層をターゲットとし、既存の宿泊施設との競合を避けることを検討している。
- ・海洋深層水を活用した「健康」や「ウェルネス」をテーマに宿泊施設の整備を検討している。
- ・宿泊施設では海洋深層水を活用した大浴場やジャグジー、スパの併設を検討している。

④土地の賃借方法に関する事項

- ・希望する土地の賃借方法、借地期間、賃料についてお聞かせください。なお、賃料については価格設定の根拠（収益還元法等）も併せてお示し下さい。
※賃料の額によっては町の財政負担の在り方や議決事項に該当しないか、予め把握する必要があるため、対話項目として設定。

■民間事業者の回答

- ・各事業者とも明確な賃料の回答は無し。（極力低額となることを希望）
- ・借地については事業用定期借地権で30～50年の希望が出された。
- ・土地の買取や一般借地の上、地上権設定を希望。
- ・収益に連動した賃料の設定を提案したい（初年度はフリーを希望）。

⑤事業全体のスケジュールに関する事項

- ・想定している事業スケジュール(事業提案・整備着手・運営開始)についてお聞かせください。

■民間事業者の回答

- ・2月から事業計画策定、7月の着工、R5の夏頃にオープンを検討している。
- ・R4に基本設計、R5に実施設計、着工、R6~7のオープンを想定している。

⑥事業全体の費用総額に関する事項

- ・施設の整備費用や賃料総額など必要な費用(運営費用、ランニングコストを除く)の概算見積額について、可能な範囲でお聞かせください。

※おおよその投資額を把握することで、本町の財政負担の在り方を検討するため対話項目として設定。

■民間事業者の回答

- ・幅広い投資額が想定されていた。
- ・施設の改修費用が見込めないため投資額の見込みが提示できない。

⑦その他(回答任意)

- ・その他、提案事業に関して、町に対して伝えておきたい事項があればお聞かせください。

■民間事業者の回答

- ・奥武島周辺の開発のみならず、久米島ブランドの市場拡大等を視野にプランニングしている。
- ・プライベートビーチの整備も検討したい。
- ・バーデハウス再生に併せ、整備人員や将来の雇用に備え、宿舎を整備したい。

3. 調査のまとめ

本調査では第1回、第2回に引き続き、民間事業者のとの対話を通して、より具体的なアイデアの聞き取りを行いました。

各事業者とも、海洋深層水を活用し、「健康」や「ウェルネス」をテーマとした長期滞在型の宿泊施設の整備を検討していました。

町民の健康増進施設に関しては、海洋深層水を活用した温浴施設の整備を検討していました。

一方、バーデハウスを始め既存施設の活用に関しては、施設の損耗や老朽化が激しく、多額の改修費用を要するため、多くの事業者が詳細な調査を実施の上、具体的な計画を立てることを想定していました。

土地の賃借に関しては、投資費用回収を見据え、30年から50年の長期借地を検討していました。

今後、本調査結果を踏まえ、4月の公募開始に向けて引き続き、公募条件や審査基準、審査方法等を整理を続けます。

○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4年4月上旬
現地見学会・公募要領説明会	令和4年4月下旬
参加表明受付期間	令和4年4月下旬
個別対話・質問事項受付・回答期間	令和4年5月上旬～6月上旬
資格審査・結果通知	令和4年5月下旬
提案書受付・提案審査	令和4年6月中旬～下旬
優先交渉権者の決定・公表	令和4年7月上旬
協定締結・詳細協議・実施計画の策定	令和4年7月下旬
実施計画書の公表	令和4年9月頃
各種施設整備等	令和4年9月～
運営開始 ※整備が完了した施設から順次オープン	令和5年～7年