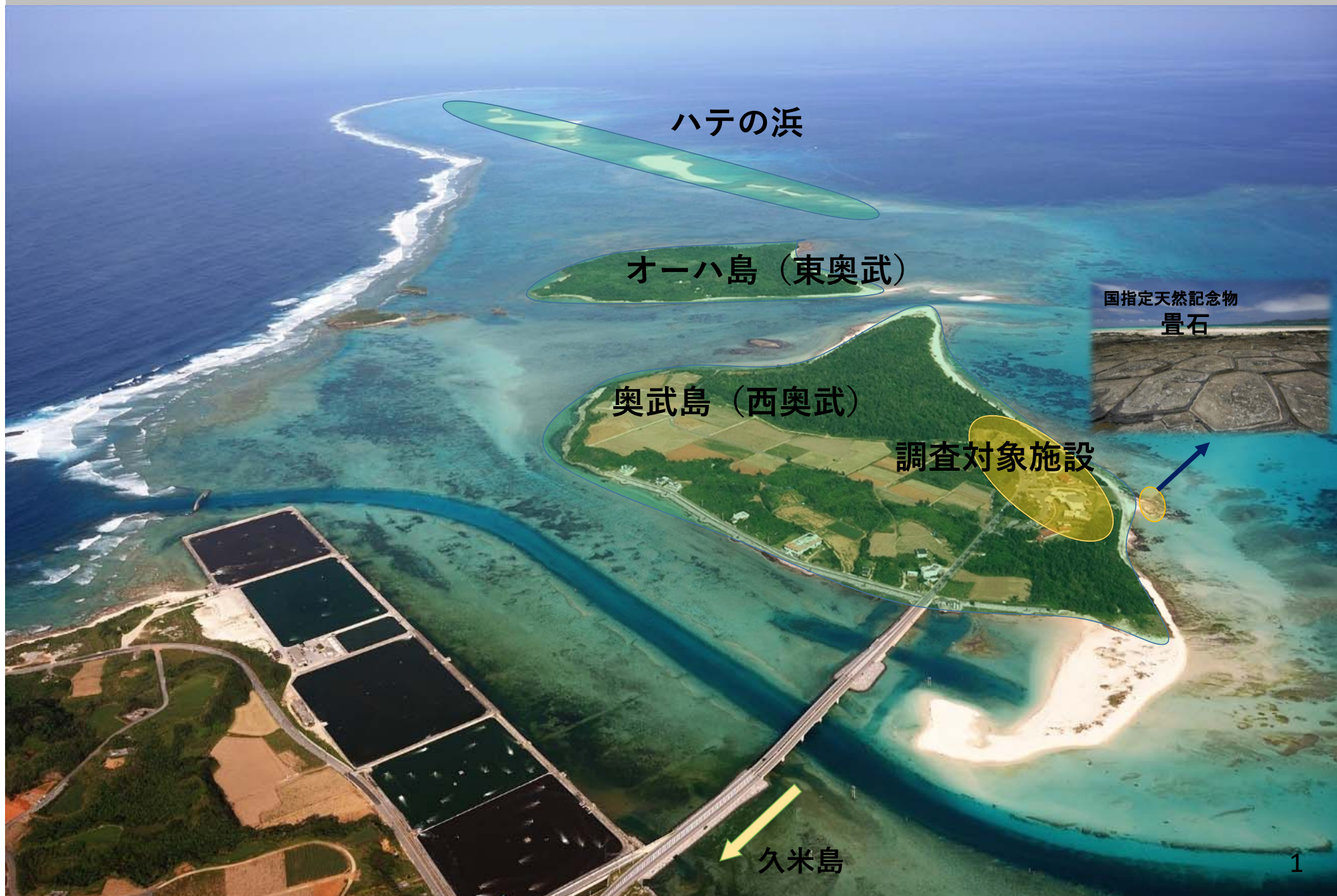


民間活用による
バーデハウス久米島再生プロジェクト
サウンディング型市場調査

令和3年11月5日

久米島町商工観光課

1. 調査対象施設の概要



1. 調査対象施設の概要(施設の配置図)



2. サウンディング型市場調査(第1回目) 対話概要

○調査の実施目的

- ・ 民間事業者との「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描く将来像、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

○現地見学、事業説明会 参加事業者数

- ・ 県内外より20社参加（内訳：県内企業12社・県外企業8社）

○参加業種

- ・ デベロッパー、不動産開発事業、不動産管理事業、建設コンサルタント業
- ・ 娯楽施設運営、ウエディング業、アウトドア関連事業、マリンレジャー業
- ・ 健康食品販売業、医療、福祉、宿泊業運営業、温浴施設管理、開発業

○うち対話参加事業者

11社（対面5社・オンライン6社）

2. サウンディング型市場調査(第1回目) 対話概要

募集する意見項目	ご意見・ご提案等の概要
①バーデハウス再生プロジェクトへの参画意欲	<ul style="list-style-type: none"> ・対話を行ったII社のうち、参画意欲を示した事業者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4社、将来的に運営事業者との提携を希望する事業者2社
②施設改修やリノベーション等、維持管理及び運営費用の負担	<ul style="list-style-type: none"> ・運営事業者にて負担可能であると意向を示した事業者3社、条件付きで費用負担を検討する事業者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高単価、高付加価値エリアの整備	<ul style="list-style-type: none"> ・高単価、高付加価値エリアの整備を検討している事業者6社
④上記③と併せて町民向けの健康増進施設の整備	<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	<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4社。 ・新規の施設整備を困難視している事業者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	<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
⑦島内事業者との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・町内事業者との連携、協調を検討している事業者5社

2. サウンディング型市場調査(第1回目) 対話概要

募集する意見項目	ご意見・ご提案等の概要
⑧他の観光地との差別化	<ul style="list-style-type: none"> ・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本町地域資源を活用した運営コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・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
⑩公共施設利活用アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・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）	<ul style="list-style-type: none"> ・深層水関連の専門設備について専門的な調査を踏まえたうえで協議が必要 ・複数の事業者が土地使用について定期借地権設定や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 ・既存施設の除却も容認するよう希望
⑫想定される主要なリスクと考えられる対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・オーバーツーリズムや気候変動による施設の毀損等を懸念。 ・島内の事業者と島外の事業者との摩擦等を懸念。 ・入域数の増加のためのアクセスの改善が必要
⑬上記⑤で示した事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・期間については概ね妥当と考えている事業者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ため、公募時期の後ろ倒しの希望が1社 ・全体的にスケジュールがタイトと考える事業者3社
⑭バーデハウスを中心とする観光拠点づくりに関する意見・要望等	<ul style="list-style-type: none"> ・整備時のデータ、施設の修繕履歴、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、観光誘客への協力を希望 ・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

3. 民間提案公募にあたり、久米島町が描くコンセプト

SDG'Sの基本理念を
ベースにバーデハウ
ス久米島を含む奥武
島のロケーションを
活かした観光拠点の
形成

ここでしか味わえな
い非日常的な空間の
創出など、高付加価
値のサービスを提供
するエリアの整備

町民及び一般観光客
向けの健康増進、娯
楽施設の整備（民設
民営）

久米島町の地域資源
である海洋深層水を
活用した施設の整備
（既存施設のリノ
ベーション含む）

4. 公募にあたり、検討している具体的な条件

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許容することも検討。

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

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

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、町民の健康増進等、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方ついて別途協議

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や島内での雇用を創出することを公募条件に付加

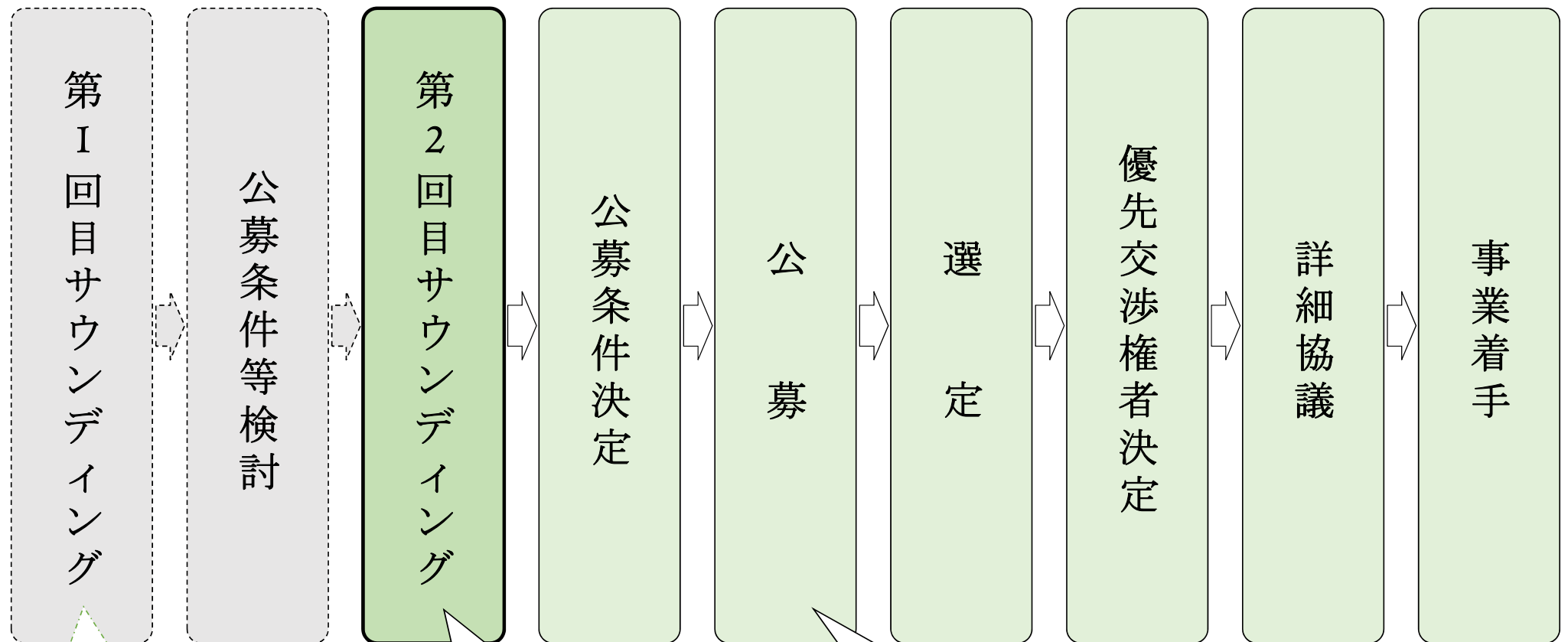
事業スケジュール
について

- 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、選定後のスケジュールについては別途協議

5. サウンディング型市場調査（第2回目）の流れ

□事業のプロセス

令和3年度
 (サウンディング型市場調査 ~ 公募 ~ 優先交渉権者決定) 令和4年度~
 (詳細協議・事業着手)



II社との対話を行い、
 様々なご意見をお伺い
 しました。

コンセプトや公募条
 件（案）をお示しし、
 再度対話を行います。

公募条件、要求水準
 書に基づく事業提案
 を募集します。

5. サウンディング型市場調査（第2回目）の流れ

□サウンディング型市場調査（第2回目）

【期 間】 令和3年11月10日（水）～19日（金）

【場 所】 久米島町役場 ※日時連絡の際に具体的な会場をご案内致します。

【対 象 者】 バーデハウス久米島再生プロジェクトにお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

【方 法】 直接対話・WEB会議システム等オンラインによる対話

□対話参加の申し込み

【申込方法】 当町HPより「エントリーシート」をダウンロードし、必要事項を記入のうえメールにてお申し込みください。

【申込期間】 令和3年11月8日（月）～17日（水）

【申 込 先】 久米島町役場商工観光課 E-Mail：syokokanko@town.kumejima.lg.jp

【留意事項】

- ①対話希望時間を3つ以上選択の上、希望順位もご記入ください。
- ②対話への参加実績は、本事業の優先交渉権者選定において、なんら制約及び優位性を与えるものではありません。
- ③対話への参加に係る費用（書類作成、個別対話への参加費等）は、参加事業者の負担となります。

□対話においてお伺いする事項

- ①上記3. 「民間公募にあたり久米島町が描くコンセプト」において示した、4項目に対するご意見。
- ②上記4. 「公募提案にあたり、検討している具体的な条件」において示した6項目に対するご意見。
- ③既存施設の活用に関する考え方。（リノベーション・用途変更・除却など）
※お伺いする内容は項目ごとに書面で整理し、当日ご提示ください。

□対話結果の公表

- ①対話においてお伺いした内容は、個別のアイデアやノウハウが特定される部分を除き、市場調査結果概要として、後日、ホームページ等で公表します。
- ②参加事業者名の公表は行いません。

□お問い合わせ先

久米島町役場 商工観光課 観光班 TEL：098-985-7131 FAX：098-985-7080 E-Mail：syokokanko@town.kumejima.lg.jp