

国民宿舎コスモピア内之浦の
地域拠点施設として地域振興に資する
発展的な事業提案の回答書

2023年3月29日
内之浦地区拠点施設創生準備委員会
委員長 升本 喜之

目次

1. 答申の経緯	1
(1) 内之浦地区拠点施設創生準備委員会設置の背景と目的	1
(2) 本委員会の構成	1
(3) サウンディング型市場調査の内容	1
2. サウンディング型市場調査の結果の分析と取りまとめ	3
(1) 施設の複合化に関する事	3
(2) 温泉施設のあり方に関する事	3
(3) 施設整備手法に関する事	3
(4) 運営体制の方向性に関する事	3
(5) 住民を含めた運営を支援するあらゆるプレイヤーとの協議に関する事	3
(6) その他内之浦地区における拠点施設の創生に必要な事項に関する事	4
3. サウンディング型市場調査の結果に対する委員会の回答	5
(1) 施設の複合化に関する事	5
(2) 温泉施設のあり方に関する事	5
(3) 施設整備手法に関する事	5
(4) 運営体制の方向性に関する事	6
(5) 住民を含めた運営を支援するあらゆるプレイヤーとの協議に関する事	6
(6) その他内之浦地区における拠点施設の創生に必要な事項に関する事	7
4. 公募条件案について	8
(1) 公募内容	8
(2) 公募条件	8
(3) 町からの支援内容	10

1. 答申の経緯

(1) 内之浦地区拠点施設創生準備委員会設置の背景と目的

「持続可能な収支計画の策定と最適な施設運営事業者の確保を踏まえて存続させることが適当である」との国民宿舎コスモピア内之浦のあり方検討委員会の答申の主旨を踏まえ、発展的な協議を行う会議体として「内之浦地区拠点施設創生準備委員会」が2022年7月に設置されました。

内之浦地区拠点施設創生準備委員会では、サウンディング型市場調査にて民間事業者から引き出された条件やアイデアの公平性や妥当性について、各分野の有識者により審議し、事業化の方針や公募条件として整理し、最適な施設運営事業者を確保することを目的としています。

(2) 本委員会の構成

- 委員長：升本 喜之（一般社団法人 九州経済連合会 事務局長）
- 委員：山下 建一（株式会社 おおすみ観光未来会議 代表取締役）
- 委員：眞竹 龍太（株式会社 九州経済研究所 企画戦略部長代理）
- 委員：大原 禎久（株式会社 セイカスポーツセンター 専務取締役）
- 委員：永山 祐子（有限会社 永山祐子建築設計 主宰）
- 委員：青山 剛三（はまぎんこども宇宙科学館 副館長）
- 委員：北山 捲士（株式会社 マネジメント・シェルパ・クリエイト 代表取締役）
- 委員：福元 了（肝付町 副町長）

本委員会は、交流拠点施設、健康づくり、観光、経営・事業再生、施設構造、自治体施策等の各専門分野の委員で構成されています。

(3) サウンディング型市場調査の内容

① 調査内容

調査内容は以下の通りであります。

- ・施設の複合化に関すること
- ・温泉施設のあり方に関すること
- ・施設整備手法に関すること
- ・運営体制の方向性に関すること
- ・住民を含めた運営を支援するあらゆるプレイヤーとの協議に関すること
- ・その他内之浦地区における拠点施設の創生に必要な事項に関すること

② サウンディング調査に対する調査対象とする事業者

調査依頼先は、鹿児島県内の宿泊事業者 141 者、建設・不動産業者等 107 者。
鹿児島県外の宿泊事業者、デベロッパー、投資会社等 26 者としました。

③ 調査の概要

1. 調査資料

サウンディング型市場調査 国民宿舎コスモピア内之浦 プレゼン資料

- ・地域の観光資源
- ・今後の宇宙産業の見通し
- ・地域の産業振興や観光振興等への取り組み
- ・コスモピア内之浦の過去の実績

2. 候補者面談によるヒアリング

ヒアリングシートによるインタビュー

3. アンケート調査

候補者が町に期待する支援

④ 調査スケジュール

令和 4 年 8 月 10 日 (水)	調査資料の追加内容の調査・作成
令和 4 年 9 月 13 日 (火)	調査資料の町への再提出
令和 4 年 9 月 14 日 (水)	調査資料の承認
令和 4 年 9 月 16 日 (金)	調査資料の送付
令和 4 年 9 月 20 日 (火)	第 1 回 調査開始
令和 4 年 9 月 26 日 (月)	対象先への電話でのフォローアップ
令和 4 年 10 月 28 日 (金)	第 2 回委員会での報告
令和 4 年 11 月 1 日 (火)	第 2 回 調査開始
令和 4 年 12 月 21 日 (水)	第 3 回委員会での報告
令和 4 年 12 月 21 日 (水)	第 3 回 継続調査実施
令和 5 年 2 月 22 日 (水)	第 4 回委員会での最終報告

次頁以降に示すサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、内之浦地区拠点施設創生準備委員会で 4 回に渡る協議を実施し、これまでの協議内容をもとに国民宿舎コスモピア内之浦の地域拠点施設として地域振興に資する発展的な事業提案について、本回答書を取りまとめました。

2. サウンディング型市場調査の結果の分析と取りまとめ

(1) 施設の複合化に関すること

内之浦宇宙空間観測所を中心とする宇宙関連の資源については、活用の方法によっては、独自性を高め、集客等に大きく資する可能性を内包していると考えられます。キャンプやグランピングができる施設、スポーツ合宿の宿泊拠点等、様々な意見がありました。他地域でも整備されているものが多く、集客力を著しく強化する内容ではないと思われます。

(2) 温泉施設のあり方に関すること

温泉施設の必要性を感じている事業者が大半を占めました。一方でコストに対して同じく大半の事業者が懸念を感じています。集客力や住民の再開の意向を考慮すると、温泉施設の設置は必要と思われますが、採算を考慮した温泉施設の事業規模、オペレーション等の慎重な検討が望まれます。

(3) 施設整備手法に関すること

大規模改修は多大な費用が掛かり、市場性や施設構成を考慮すると、採算確保が非常に難しいという意見が大半を占めています。建替えについては、コンセプトが明確に打ち出せるが、同規模の建物では採算確保は難しいと思われます。したがって、小規模な事業規模でスタートすることが望ましいと思われます。

(4) 運営体制の方向性に関すること

建替え、大規模改修に関わらず、町の資金で建物の整備をしてほしいという意見が大半を占めました。一方で、行政の支援内容、施設の設計、収支計画等、検討のための資料がないと判断が難しいという意見が散見されました。

(5) 住民を含めた運営を支援するあらゆるプレイヤーとの協議に関すること

安定的な売上を確保するために、JAXA や IHI 等の内之浦宇宙空間観測所に関連する事業者の宿泊利用が必要との意見が多くありました。町の方で JAXA や IHI との橋渡し役になって頂き、調査や交渉のサポートが望まれます。

(6) その他内之浦地区における拠点施設の創生に必要な事項に関すること

事業者から多くの意見は出ませんでした。が、少子高齢化が進む地域での事例として、岡山県新見市や鹿児島県南種子町における移住・定住促進事業が挙げられました。既成概念にとらわれず、宿泊事業以外の様々な事業の可能性についても検討していくことが必要と思われます。

3. サウンディング型市場調査の結果に対する委員会の回答

(1) 施設の複合化に関すること

事業費の軽減と地元貢献の観点から、複合施設とすることが望ましいと考えます。ただし、複合化は企業の収益性に直結する部分であり、公募条件に複合施設に関する条件を加えると事業者が参画しづらくなると想定されるため、事業者の提案に委ねた方が良いと考えます。宿泊施設は必須とすることが望ましいと考えます。

複合化により独自性のある魅力的な施設づくりを進め、他者に頼らずとも安定的な収益を確保できる施設としていくことが必要と考えます。

(委員会の回答)

複合施設が望ましいが、公募条件に複合施設に関する条件を加えると事業者が参画しづらくなると思われたため、事業者の提案に委ねるべきであります。ただし、宿泊施設は必須とすることが望ましいと考えます。

(2) 温泉施設のあり方に関すること

住民の意向を考慮すると、温泉施設があることが望ましいと考えます。ただし、事業者の意向およびコスト面への懸念を考慮し、規模および機能は公募条件で制限せず応募者の自由提案とした方が良いと考えます。また、湯量やコストの観点から温泉施設の運営が難しい場合は、温泉ではなく機能を担保した温浴施設でも問題ないと考えます。

なお、温泉施設は町民の利用が中心になることから、町の公共施設マネジメントの一層の推進をはかるとともに、町民の利用料の負担についても検討することが望ましいと考えます。

(委員会の回答)

温泉施設は付加価値を上げるコンテンツとしては有用であるため、整備することが望ましいと考えます。ただし、コスト面を考慮すると規模、機能、運営主体等については、検討が必要と考えます。

(3) 施設整備手法に関すること

収益性に直結する部分であることから、事業者のアイデアに任せる方が良いと考えます。ただし、施設の魅力度向上とローコスト運営を考慮すると、既存施設の長寿命化やリニューアルより、必要な規模への縮小と水光熱費を抑えた施設へ建替える方が望ましいと考えます。

小規模で事業を開始する場合、開業時の施設構成及び施設の整備計画は公募時に明確にする必要があり、また、町民の意向を考慮すると、温浴機能は開業時点で整備することが望ましいと考えます。

(委員会の回答)

町の方針が前提となると考えます。ただし、事業者からは建替え、大規模改修等様々な意見があるのも事実のため、町は事業者の提案に対し個別で協議する必要があると考えます。

(4) 運営体制の方向性に関すること

サウンディングの結果から推測すると、現時点で示されている町の支援策だけでは、事業者の参画の交渉は困難になることが懸念されます。

事業者との意見交換を重ね、事業者の応募可能な考え方と町が可能な支援内容を照らし合わせて明確にしていく必要があると考えます。

(委員会の回答)

現状では、町の支援策を事業者に明確に示すことはできないが、事業者から提案があった場合は、町も事業者に歩み寄る姿勢が必要と考えます。

(5) 住民を含めた運営を支援するあらゆるプレイヤーとの協議に関すること

本事業に不可欠と考えられる JAXA や IHI 等の宇宙関連企業との連携や関係者の利用促進については、事業者単独で交渉することは難しいため、町の支援が必要と考えます。

町と事業者が協働する仕組みが必要であり、公共施設総合マネジメントと JAXA や IHI 等との連携を担当業務とする町長直轄の専門部署の設置、宇宙に関連する事業者への宿泊斡旋、また観光客増加に向けた観光振興施策について協議する定例会議の開催が求められます。

(委員会の回答)

町の支援内容は事業者との協議次第であるが、公募する際に町の支援があることを示すことができれば、事業者の参加意欲は高まると考えます。

(6) その他内之浦地区における拠点施設の創生に必要な事項に関すること

人口減少等の肝付町を取り巻く環境の変化を踏まえ、街づくりの考え方（肝付町のマスタープラン）に沿って一帯を整備することが望ましいと考えます。

持続可能な運営をするためには、独自性の高い魅力的な施設を整備することだけではなく、肝付町のマスタープランを事業者に示し、その中での本施設の位置付けを明確にする必要があると考えます。また、本施設を新たな拠点として地域で支援する間接的な支援（環境づくり）も求められると考えます。

（委員会の回答）

公募する際に、肝付町のビジョン（マスタープラン）を示すことが望ましいと考えます。

4. 公募条件案について

サウンディング型市場調査の結果及び委員会の回答を踏まえ、以下の通り公募条件案を策定しました。

(1) 公募内容

本募集は休館中の宿泊・温泉施設である「国民宿舎コスモピア内之浦」について、民間の活力を活かし、持続性の高い施設運営を担う事業者を選定することを目的としている。事業者の選定に当たっては、公募により広く事業者から応募を求め、提出された提案書等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式で行う。

(2) 公募条件

本事業に係る基本的な条件は次の通りとする。なお、優先交渉権者が決定した後、その提案をできるだけ尊重し、改めて協議の上、条件や提案内容の調整を行うものとする。

① 運営形態

土地及び建物を事業者が所有し、開発から運営を担う「所有直営方式」を原則とする。ただし、事業者の提案内容に応じて、条件等については別途協議するものとする。

② 使用条件

公募対象になる事業用地の使用に関する条件等は、次の通りとする。

(ア) 施設構成・機能について

宿泊機能を有した施設を整備することを必須とするが、宿泊施設以外の施設については事業者の提案に委ねるものとする。なお、温泉施設があることが望ましいが、条件等については別途協議するものとする。また、温泉施設・温泉の有無は事業者の意見を尊重するが、事業者の提案で施設を本町が建設及び運営を行う際、事業者が運営を委託された場合の条件等については別途協議するものとする。

(イ) 事業用地について

事業用地については、無償譲渡または賃貸とする。

事業用地を使用する際には、肝付町議会の議決を経て、売買契約又は賃貸借契約を締結するものとする。

なお、契約書に貼付する収入印紙関係及び所有権移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行にかかる費用の一切は事業者の負担とする。

(ウ) 既存施設について

既存施設は、無償で譲渡する。

なお、事業者が希望する場合は本町が解体・撤去し、更地の状態で引き渡すものとする。

ただし、事業者との協議の結果、事業者において解体・撤去を行い、その費用を本町が負担することが合理的と認められる場合は、この限りではない。

(エ) 施設の建設と所有

事業者は、公募型プロポーザルにおいて自らが提案した内容について、本町との協定等に基づき、自らの責任及び費用負担により施設を建設し、所有するものとする。その際、事業者は関係機関・諸官庁との協議、近隣住民への説明、各種許認可申請手続等の関連業務を自らの負担により行うものとする。

(オ) 利用目的

公募型プロポーザルにおいて自らが提案した内容に即した事業に利用することを条件とする。ただし、事業用地内で新たな事業を実施する場合は、事前に本町と協議するものとする。

(カ) 用途の制限

風俗営業や廃棄物処理、騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼすおそれのある施設に供することはできないものとする。

(キ) 事業期間

事業期間については長期間が望ましいが、やむを得ない事情で譲渡等がなされる場合は、事前に本町の承認を要するものとする。

なお、譲渡制限等の条件については別途協議するものとする。

(ク) 施設の開業

提案された施設の開業は、基本協定締結日の翌日から3年以内とする。なお、段階的に施設の整備を行い開業する場合の時期については、本町と協議するものとする。

(3) 町からの支援内容

具体的な町からの支援内容については、議会への説明及び承認を経て、公表する。