

波戸岬少年自然の家利活用検討事業に係るサウンディング型市場調査結果について

1. 調査目的

波戸岬少年自然の家は、海に隣接した立地や充実した環境、自然を生かした体験ができる施設として、ピーク時には年間約 8 万人が利用していたが、利用者の半数以上が県外の学校や青少年団体であり、また多くは施設内での活動に留まり、ポテンシャルを十分に活かしていない状況である。

また、他の施設と比べ指定管理料が高いことから、官民連携を通じて、より効率的かつ効果的な利活用の可能性を探ることを事業の目的としている。このたび、利活用を検討するにあたり、現行機能(青少年教育施設)に限定せず、PPP/PFI 等の官民連携スキームの活用や、施設貸付・売却による事業手法などについて、本事業に関心を有する民間事業者からの意見・提案を募集した上で、対話を行うことにより、今後の事業方針を具体化するため、サウンディング型市場調査を実施した。

2. 調査概要

(1) プレヒアリングの実施について

サウンディング型市場調査実施にあたって、事業者の関心状況を把握するとともに、想定される利活用条件等を検討するため宿泊、アウトドア、開発、維持管理会社等を対象に令和 6 年 8 月～9 月にかけてプレヒアリングを実施した。

(2) サウンディング型市場調査の実施経過

本調査にあたっての実施経過は以下のとおりである。

内容		実施経過
募集期間		令和6年11月5日(火)から12月6日(金)
説明会(オンライン形式)	実施日	令和6年11月13日(水)
	参加	6社(うち県内2社、県外4社)
現地見学会	実施日	令和6年11月20日(水)
	参加	3社(うち県内3社)
サウンディング調査 (官民対話)* ¹	実施日	佐賀会場:令和7年1月9日(木)・10日(金) 東京会場:令和7年1月14日(火)・15日(水)
	参加	11社* ² (うち県内4社、県外7社)

*¹ オンラインでの実施も含む

*² 意見書提出のみの企業も含む

(3) 参加企業

官民対話に参加いただいた事業者(公表希望の事業者のみ)は以下のとおりである。

<ul style="list-style-type: none">松尾建設株式会社 プロジェクト創造部株式会社メリーランド 営業推進部山口産業株式会社 営業部株式会社東急コミュニティー 営業開発本部 PPP 営業部株式会社 Rebase ビジネスワールドアプレイザルジャパン株式会社NEC キャピタルソリューション株式会社 PFI・PPP 推進部株式会社ワールドインテック パークマネジメント事業部株式会社スペース 名古屋本部 クリエイティブ事業部 企画開発部 ※順不同
--

3. 調査結果

現行機能の継続有無に係る提案・利活用条件に対する主な意見を以下にまとめる。

(1) 現行機能の継続を前提としない場合における利活用提案

現行機能の継続を前提としない提案は、5社より提出された。

(ア) 活用用途について

- 宿泊施設を始めとした滞在機能を軸に、ファミリーやインバウンド、企業研修や環境意識の高い層、周辺観光に伴う日帰り客など、各社が想定するターゲットに対して、利用料金体系を大幅に見直すことを想定した活用用途が複数提案された。

〈現行機能の継続を前提としない場合にて提案された主な活用用途〉

分類	提案された活用用途
滞在機能	<ul style="list-style-type: none">• 宿泊施設• ワークेशन• レジデンス
消費機能	<ul style="list-style-type: none">• 飲食・物販施設• 温浴施設・スパ施設• 商業(特産品販売等)
付加機能	<ul style="list-style-type: none">• サイクルステーション• 各種体験・アクティビティ

(イ) 事業形態について

- 事業形態については、建物貸付または譲渡を想定としたところ、建物譲渡を希望とする意見が多く提出された。一方で、各社貸付の場合でも検討可能との回答があった。
- 対象施設のうち、特に運動場は利活用が難しいとの意見が複数確認され、敷地全体ではなく、部分的な活用を希望する意見も提出された。

(ウ) 事業期間について

- 事業期間については、投資回収を踏まえて15年以上の長期期間を求める意見が主であった。
- また、事業性を鑑み、指定管理と建物譲渡を組み合わせた段階的な民間活力導入や事業環境が見通せる範囲での長期期間の設定を求める意見も提出された。

(エ) 費用負担について

- 民間で事業に要する全ての費用負担が可能とする意見はなく、改修費や解体費等の初期投資を始めとする各種費用の県負担を希望する意見が複数確認された。

(2) 現行機能の継続を前提とする場合における利活用提案

現行機能の継続を前提とする提案は、6社より提出された。

(ア) 自主事業について

- 対象施設のバリューアップ方策として、指定管理者制度の範囲における宿泊事業・飲食事業・レジャー事業等の自主事業の実施可能性が複数示された。

〈現行機能の継続を前提とする場合にて提案された主な自主事業〉

分類	提案された自主事業
滞在機能	<ul style="list-style-type: none">• 宿泊施設• ワークーション• レジデンス• キャンプ施設・RV パーク
消費機能	<ul style="list-style-type: none">• 飲食・物販施設• 温浴施設・スパ施設
付加機能	<ul style="list-style-type: none">• サイクルステーション• 各種体験・アクティビティ• 公園設備アップデート

(イ) 事業形態について

- 事業形態については、従来型事業または RO 型 PFI 事業を想定としたところ、RO 型 PFI 事業を希望する意見が多く提出され、施設の改修・維持管理・運営業務の一括発注による事業化の可能性が示された。

(ウ) 事業期間について

- 事業期間については、15～20年の期間設定が概ね妥当とする意見が提出されたほか、一部では指定管理を前提とした短期(5年程度)の期間設定を希望する意見も確認された。
- 事業期間の具体的な設定にあたっては、改修工事等の事業規模や施設の大規模修繕時期を踏まえて決定することが望ましいとする意見も一部で確認された。

(エ) 費用負担について

- 民間提案による自主事業に係る部分を除き、改修工事費等の県による費用負担が妥当とする意見が多く確認された。
- また、維持管理・運営に係るサービス対価の支払いについては、昨今の物価高騰等の情勢を踏まえて、定期的な見直しを目的に協議の機会を設定することが望ましいとする意見も一部で確認された。

4. 今後の方針

今後については、本調査を踏まえて、本事業を通じて得られる地域への効果や県の財政負担への影響、事業実現性の観点から現行機能の継続有無に係る得失を比較した上で、事業化に向けて引き続き波戸岬少年自然の家の効率的な利活用に向けた検討を進める。