

国民宿舎の利活用に関するサウンディング型市場調査の 対話結果の公表について

1 サウンディング実施の経緯

令和 3 年 10 月以降休館となっている国民宿舎の利活用方法を検討しており、民間事業者の皆様から広く意見を求めるため、直接対話による意見交換（サウンディング型市場調査）を実施しました。

● 用地等の状況

所在地	浦戸 830 番地 25
建築面積（延床面積）	1,125.01 m ² (3,493 m ²)
建物等概要	鉄筋コンクリート造 地下 1 階 地上 5 階建
都市計画による制限	用途地域：第一種住居地域 防火地域：建築基準法第 22 条区域
施設内容	・客室 30 室（和室 27 室，洋室 3 室）定員 122 名 ・会議室（大研修室定員 135 名小研修室定員 20 名）・広間（大広間＝87.5 畳 1 室小広間＝10 畳 3 室） ・レストラン（80 名収容）・売店（約 35 m ² ）・浴場（大浴場，中浴場，家族風呂）

2 サウンディングの実施スケジュール

令和 5 年 4 月 3 日	第 1 回サウンディング実施要領の公表
令和 5 年 5 月 10 日～5 月 19 日	第 1 回サウンディングの実施
令和 5 年 9 月 26 日	第 2 回サウンディング実施要領の公表
令和 5 年 10 月 16 日～10 月 18 日	第 2 回サウンディングの実施
令和 6 年 4 月 11 日	サウンディング結果概要の公表

3 サウンディングの参加者

- 5 者（第 1 回）
- 4 者（第 2 回）

4 サウンディング結果の概要

第1回サウンディング調査の概要

	提案・意見内容（主なもの）	
運営するに当たってのポテンシャルや課題	<ul style="list-style-type: none"> ・桂浜公園内に立地しており，新耐震基準以降の建築なので宿泊施設としての可能性はある。 ・周辺施設との連携次第では魅力的な施設になりうるポテンシャルを持つが，市内中心部からの立地の不便さを払拭させるだけの工夫は必要となる。 ・インバウンド獲得への追い風は吹いているため，今後十分期待できるが改装やリフォームは必要不可欠である。 ・宿泊施設としての立地条件に問題はないため，お客様から選ばれる施設へ改装することで，十分再建は可能。 	
望ましい整備手法	<ul style="list-style-type: none"> ・最低限必要な修繕や改修で宿泊施設として再開 ・リノベーションや新規機能導入などを実施し再開 	
望ましい事業スキーム及び運営期間	事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI（RO方式：独立採算型・コンセッション方式 ・その他：買収 ・指定管理者制度 ・Park-PFI（公募設置管理制度）
	運営期間	<ul style="list-style-type: none"> ・20年～30年 ・投資回収可能な期間（投資費用の金額による）
事業リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・改修費用を民間事業者に求めるのであれば，投資を回収できるか懸念される。また，ボイラーや空調などが使えないとなると1～2億円かかることもある。 ・事業期間終了時点で施設が使用可能な状態なら，何らかの延長がないと，20年で確実に解体ということなら投資回収期間が短くなるためリスクとなる。 ・改装に関わる制限，投資回収力，改修・整備費用，運営時の固定費等。 	

※質問内容は別紙「事前調査票（第1回）」をご参照ください。

第2回サウンディング調査の概要

	提案・意見内容（主なもの）
事業参画への課題・懸念事項	<ul style="list-style-type: none"> ・施設修繕費及び運営条件 ・初期費用としての改修コストや現施設の買取コスト及び解体費用 ・大規模修繕費及び事業終了後の施設解体費用 ・既存施設のデザインの古さや施設の老朽化
本施設を運営するに当たっての収益の見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・収益拡大が見込める →宿泊事業以外の付加や宿泊単価を上げることが前提となる。また、近年のインバウンド需要の増加と立地を活かしたサービスを提供は必須。 ・収益拡大が見込めない →リニューアルに膨大な費用が掛かることが想定される。
本施設の整備手法	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設の活用が望ましい ・その他 (建替となる場合、床面積が減少となることや、工事費用が多くなる点等から一概には言えない。)
本施設の所有権	<ul style="list-style-type: none"> ・条件次第だがどちらでもよい ・公共の所有が望ましい →事業リスクは民間と公共で共有するべき。 →固定資産税等が発生しないから
宿泊施設以外のメイン機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊機能をメインとすることを希望する →現行と同じ機能で再開することが無難である。

※質問内容は別紙「事前調査票（第2回）」をご参照ください。

5 調査結果を踏まえた今後の方針

今回の調査では、施設の運営再開に向け、施設の課題や望ましい運営スキーム、運営期間等について、事業者の皆様からご意見をいただきました。

いただいた意見の中には、当該施設のポテンシャルについて期待を持たれる意見や、現施設を引き続き活用し宿泊施設として再建が可能との意見がある一方で、投資回収には長期の運営期間が必要との意見や、施設老朽化などに対する懸念の声もいただきました。

今後は、別途実施しました個別ヒアリングへの参加者を合わせた計32者の意見を踏まえ、運営スキームやその他公募要件の整理を行い、本年度予定している当該施設の運営事業者の公募につなげていきます。