

「令和 8 年度奄美市健康体験交流施設再整備活用プロジェクト」に関する
サウンディング調査結果

令和 8 年 6 月 30 日
奄美市商工観光情報部紬観光課

1 サウンディング実施の趣旨

奄美市健康体験交流施設は、大浜海浜公園内に立地し、美しい海岸景観や豊かな自然環境など、奄美大島を代表する観光資源に隣接した優れた立地条件を有している。

一方で、本施設は海洋療法を中心とした健康増進施設として運営されてきたものの、利用者層が限定的であったことに加え、新型コロナウイルス感染症の影響や維持管理費の増加等により収益性の確保が困難となり、令和 5 年 5 月 31 日をもって指定管理者が撤退し、現在は休館している。

このため、本市では、本施設を「観光拠点施設」として再整備し、大浜海浜公園が有する魅力や環境資源を最大限に活用した持続可能な事業運営を実現するとともに、観光振興や地域活性化に資する施設への転換を目指している。

そこで、今後予定している民間提案制度の募集に向けて、民間事業者の知見や創意工夫を取り入れるため、サウンディング調査を実施した。調査では、本事業の核となる導入事業や各ゾーンの活用イメージ、事業採算性、官民の役割分担、市に求める支援策等について意見を聴取しており、今回の対話を通じて得られた民間事業者の参入意向や事業アイデアは、今後の民間提案制度の検討に活用していきたい。

2 本施設の概要

所在地	鹿児島県奄美市名瀬大字小宿 716
建築年	平成 18 年 10 月
敷地面積	4,952.06 m ²
建築面積	1,953.42 m ²
延床面積	2,246.66 m ²
構造	RC 造（地上 1 階、地下 1 階）一部 S 造
施設の構成	プールゾーン、レセプションゾーン、トレーニングゾーン、サニタリーゾーン、レストランゾーン、体験ゾーン、リラクゼーションゾーン
用途地域	都市計画区域内 区域区分非設定
その他	奄美群島国立公園 第 3 種特別地域の制限あり

3 調査結果

参加者	7 事業者グループ（島内 4 者、島外 3 者）
対話日時	令和 8 年 5 月 12 日～6 月 8 日
導入機能・施設コンセプト	・ 7 者中 6 者が、宿泊機能を中核とする提案を行い、飲食機能との組み合わせを基本としていた。 ・ 健康・ウェルネス、高付加価値滞在型施設などの活用提案が多数。 ・ プールは維持更新せず、イベント空間や温浴施設等へ転換する意見があった一方、海洋療法や海洋深層水を活用して再生する意見もあった。
ターゲット層	・ 高価格帯の観光客や富裕層を主なターゲットとする意見が多かった。 ・ 一方で、市民利用を重視し、市民と観光客の交流拠点とする意見も見られた。 ・ 企業研修、ワーケーション、ウェルネス需要、欧米豪からのインバウンド需要への対応も提案された。
事業採算性	・ 既存施設のみで採算を確保することは難しいとの意見があった。 ・ 宿泊単価の向上や付加価値創出が必要との認識で概ね一致したが、その単価や客室数の設定は幅広いものであった。
望ましい事業スキーム	・ DBO＋指定管理方式、DB＋指定管理方式を望む意見が多く、民間事業者のリスクを抑えたスキームが求められた。 ・ PFI（RO）＋コンセッション方式を希望する事業者も複数存在した。
官民の役割分担	・ 躯体改修や老朽設備の撤去等に係る初期投資は、市の負担を求める意見が多かった。 ・ 運営やサービス企画は民間の裁量を重視すべきとの意見が多かった。 ・ 行政に対しては、ブランド発信や広報支援、観光振興施策との連携を求める意見があった。
地域連携・運営体制	・ 地元事業者との連携を重視する意見が多く示された。 ・ 地元建設会社や飲食事業者との協働を前提とする提案が複数あった。 ・ 地域経済への波及効果や地域内循環を評価すべきとの意見もあった。

今回の調査では、参加いただいた民間事業者から貴重な意見を伺うことができました。本市といたしましては、この調査結果を参考に、施設の再整備に必要な市の役割や支援内容を整理するとともに、民間事業者の参入意欲を高める公募条件や事業スキームの検討を進める予定です。

本施設を大浜海浜公園の新たな魅力創出と観光振興の拠点として位置づけ、地域経済の活性化や交流人口の拡大につながる持続可能な施設の実現を目指して参ります。