



事業概要資料

奄美市健康体験交流施設再整備活用プロジェクトに係る
サウンディング調査

2026/04

これまでの経緯

- 奄美市健康体験交流施設は、海水を利用した海洋療法によって、市民の健康増進と福祉の向上及び観光振興に資することを目的として建設した施設であり、オープンしてから17年間で延べ100万人を超える方々の利用がありました。そのうちの8割がリピーターとなっており、市民サービスの拠点施設として重要な役割を担ってきた施設です。
- しかしながら、本施設は、指定管理者及び利用者においては、観光地にある健康増進施設として認識されており、一部の市民(主に高齢者)利用に留まり、子育て世代や観光客の利用は少数でした。
- また、収益の低迷及び施設老朽化や、社会情勢の変化等による維持管理費の増加が重なり、令和5年5月31日をもって管理者が撤退しました。
- 休館後は、観光客や市民が気軽にアクセスできる立地の良さと、世界に誇れる環境資源を最大限に活用した、将来のニーズにあった持続可能な施設を目指すことを目的として、「市民及び観光客対象のニーズ調査」及び「島内外の民間企業による対話」を実施しました。
- 本施設では、これまで検討してきたことを踏まえ、再活用の方針を「観光拠点施設」と位置づけ、効率的かつ効果的な施設整備を図るため、奄美市公共施設等民間提案制度を活用し、奄美市健康体験交流施設再整備活用事業を推進することとなりました。

コンセプト



透き通る海と夕焼け、夜空に包まれる贅沢なひととき 奄美



コンセプト

● 施設コンセプト

- 大浜海浜公園の奥座敷として、豊かな自然環境を生かし、砂浜・海・夕日・星空といった恵まれた景観資源の中で、上質で特別な滞在体験を提供するとともに、市民利用や交流の機会も確保することにより、公園全体の魅力向上に寄与する施設とする。

● 施設の位置づけ

● 大浜海浜公園

- 奄美市民その他の来園者の健全な行楽の用に供するため、本市における海洋性観光の総合的施設。

● 奄美市健康体験交流施設

- 大浜海浜公園全体の魅力向上を図るため、自然環境を生かした上質な滞在、特別な時間の創出及び地域との交流を担える施設として位置付ける。
- また、大浜海浜公園の「奥座敷」として、自然の豊かさを静かに味わうことができる環境と、地域ならではの体験や食の価値を提供する機能を備えた施設を目指す。

ターゲット層

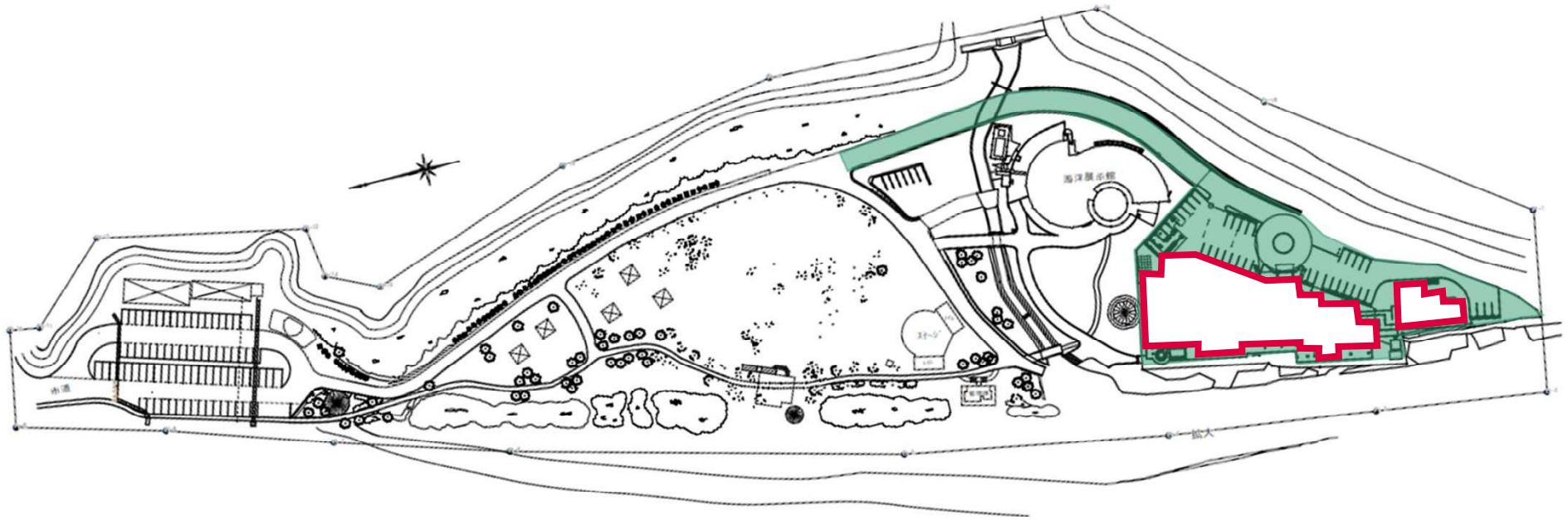
- メインターゲット
- 自然環境や景観、地域ならではの食や文化に価値を見だし、上質な滞在体験を求める観光客

導入する機能

- **滞在機能**
 - 景観を楽しみながら、ゆとりある時間を過ごすことができる空間
- **飲食機能**
 - 地域食材を活用し、奄美らしさを感じられる高付加価値な飲食の提供
- **特別利用への対応**
 - ウェディング等の記念日利用、貸切利用その他の特別な場面に活用できる柔軟性

対象施設及びエリア

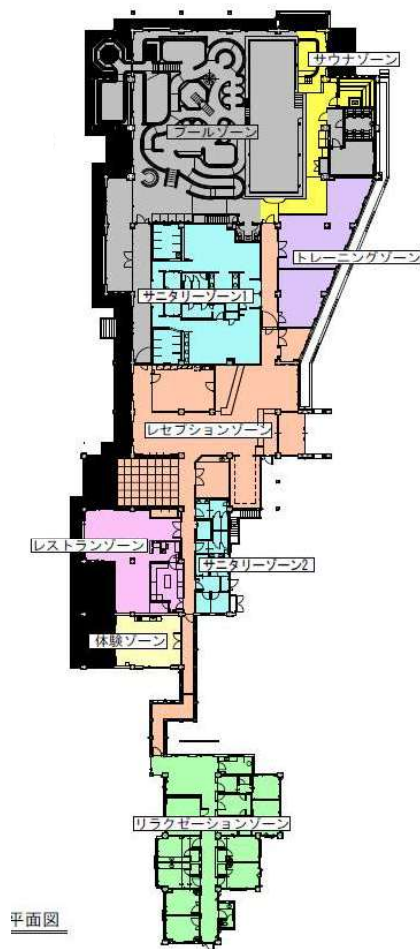
- 事業対象施設は奄美市健康体験交流施設(赤枠)、対象エリアは同施設の敷地(緑網掛け)とします。



| | |
|----------|-------------------------------|
| 所在地 | 鹿児島県奄美市名瀬大字小宿716 (大浜海浜公園内) |
| 用途地域 | 都市計画区域内 区域区分非設定 |
| 奄美群島国立公園 | 第3種特別区域 |
| 敷地面積 | 9,032.65㎡ |

施設概要

- 建物は築20年程度が経過しています。
- 建物の内部は7つのゾーンにより構成されています。また、地下には機械室が配置されています。



| | |
|-------|---|
| 延床面積 | 2,246.66㎡ |
| 構造 | RC造(地上1階、地下1階) |
| 建築年月 | 平成18年10月 |
| 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、サウナゾーン、レストランゾーン、体験ゾーン、リラクゼーションゾーン |

施設概要

● 各ゾーンの概要

プールゾーン



レセプションゾーン



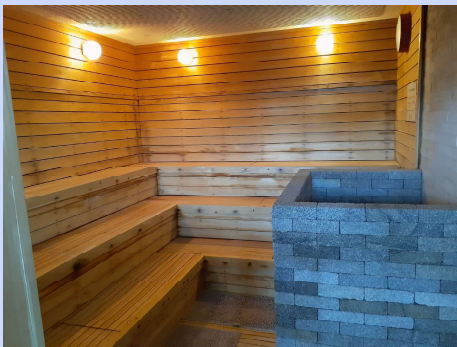
トレーニングゾーン



サニタリーゾーン



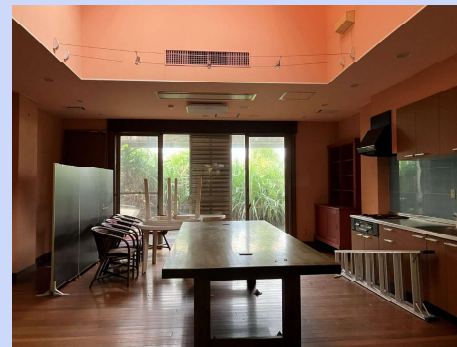
サウナゾーン



レストランゾーン



体験ゾーン



リラクゼーションゾーン



施設概要

- その他

外観



屋根・屋上



事業範囲の例

- 統括管理業務、整備業務、開館準備業務、維持管理業務、運営業務について一体で民間事業者に委ねることを想定しています。

| 分類 | | 内容 |
|--------|--------|---|
| 統括管理業務 | | <ul style="list-style-type: none"> ● 統括マネジメント業務 ● 総務・経理業務 ● セルフモニタリング業務 ● その他関連業務 |
| 整備業務 | 設計業務 | <ul style="list-style-type: none"> ● 事前調査業務 ● 改修設計業務 ● 各種申請等業務 ● その他関連業務 |
| | 工事監理業務 | <ul style="list-style-type: none"> ● 工事監理業務 ● 各種申請等業務 ● その他関連業務 |
| | 建設業務 | <ul style="list-style-type: none"> ● 建設業務 ● 各種申請等業務 ● 近隣対応業務 ● その他関連業務 |
| 開業準備業務 | | <ul style="list-style-type: none"> ● 開業イベント準備業務 ● 開業までの維持管理業務 ● その他関連業務 |

| 分類 | 内容 |
|--------|--|
| 維持管理業務 | <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物保守管理業務 ● 建築設備保守管理業務 ● 什器・備品保守管理業務 ● 外構管理業務 ● 植栽維持管理業務 ● 清掃業務 ● 環境衛生管理業務 ● 警備業務 ● 駐車場管理業務 ● 修繕業務 ● その他関連業務 |
| 運営業務 | <ul style="list-style-type: none"> ● 提案機能の運営業務 ● 広報プロモーション業務 ● 防災・緊急時対応業務 ● 市及び施設間連携業務(※) ● その他関連業務 |

※市が実施する企画への協力、大浜海浜公園及び周辺施設等と連携した企画の立案・運営協力などを想定しています。

事業スキームの例

- 官民連携手法での事業実施を想定しています。事業スキームや事業期間は、本サウンディング調査の結果も踏まえて検討します。

| | PFI(RO)+コンセッション | DBO+コンセッション | DBO+指定管理 |
|-------------|--|--|--|
| 概要 | 民間が資金調達して整備し、市が割賦払いで費用負担。 市が運営権を設定し、民間が運営権対価を市に支払って管理運営を実施。 | 整備は市負担で民間が実施。 市が運営権を設定し、民間が運営権対価を市に支払って管理運営を実施。 | 整備は市負担で民間が実施。 市が指定管理料を民間に支払って、民間が管理運営を実施。 |
| 資金調達 | 民間事業者 | 市 | 市 |
| 費用負担(イニシャル) | 市 | 市 | 市 |
| 費用負担(ランニング) | 民間事業者 | 民間事業者 | 市 |
| スキーム図 | | | <p>※利用料金を指定管理者の収入にする場合</p> |

想定されるリスクの分担例

● 物価変動リスク

- 設計建設に係る物価変動による費用増減は市のリスク分担とすることを想定しています。
- 維持管理・運営に係る物価変動による費用増減は民間事業者の分担とすることを想定しています。

● 許認可リスク

- 市の事由による許認可取得遅延による事業遅延は市のリスク分担とすることを想定しています。

● 修繕リスク

- 市の負担で整備した箇所に起因する施設の機能停止や修繕・更新の発生については市のリスク分担とすることを想定しています。

● 需要変動リスク

- 提案機能に係る一切のリスクは民間事業者の分担とすることを想定しています。

事業検討の前提

● 事業スキーム

- 敷地及び建物の処分(売却や譲渡など)は想定していません。

● 整備の範囲

- 施設の整備に係る費用の分担は以下を想定しています。

- タラソ施設として提案する場合、不要となる既存のタラソ関連設備の撤去は市、更新・新設は事業者の負担とします。

| | 費用負担 | 実施 |
|----------------------|-------|-------|
| 建物の機能維持に係る改修(建築、設備) | 市 | 民間事業者 |
| 事業者提案による事業実施のための内装改修 | 民間事業者 | 民間事業者 |
| 事業者提案により不要となる設備等の撤去 | 市 | 要相談 |

● 維持管理・運営の範囲

- 大浜海浜公園・奄美海洋展示館・小浜キャンプ場の維持管理・運営(指定管理)は、本事業とは別事業として実施することを想定しています。

- 次期(令和10年度以降)指定管理者募集への参加を妨げるものではありません。

事業検討の前提

- **その他留意事項**
- ウミガメの産卵や調査への配慮をお願いします。
 - 鹿児島県ウミガメ保護条例を遵守してください。
 - ウミガメの産卵時期は照明の使用制限があります。
- **奄美群島国立公園：第3種特別区域の制限を理解したうえで提案をお願いします。**
 - 開発にあたっては、鹿児島県大島支庁への事前相談が必要です。
また、開発の内容により、申請手続き等が必要になります。
 - ・ 民間提案制度を活用した事業者募集の際には、鹿児島県大島支庁への事前相談をお願いする場合があります。

お伺いしたいこと

- 本事業の核となる導入機能
 - ✓ 本施設を用いて導入したい施設の機能
 - ✓ 本市が提案する機能と貴社が導入したい機能の親和性

- 事業内容と収支見込み
 - ✓ 採算性を成り立たせるうえでの留意事項
 - ✓ 貴社が想定する顧客ターゲットと本市意向の整合性

- 各ゾーンの活用イメージ

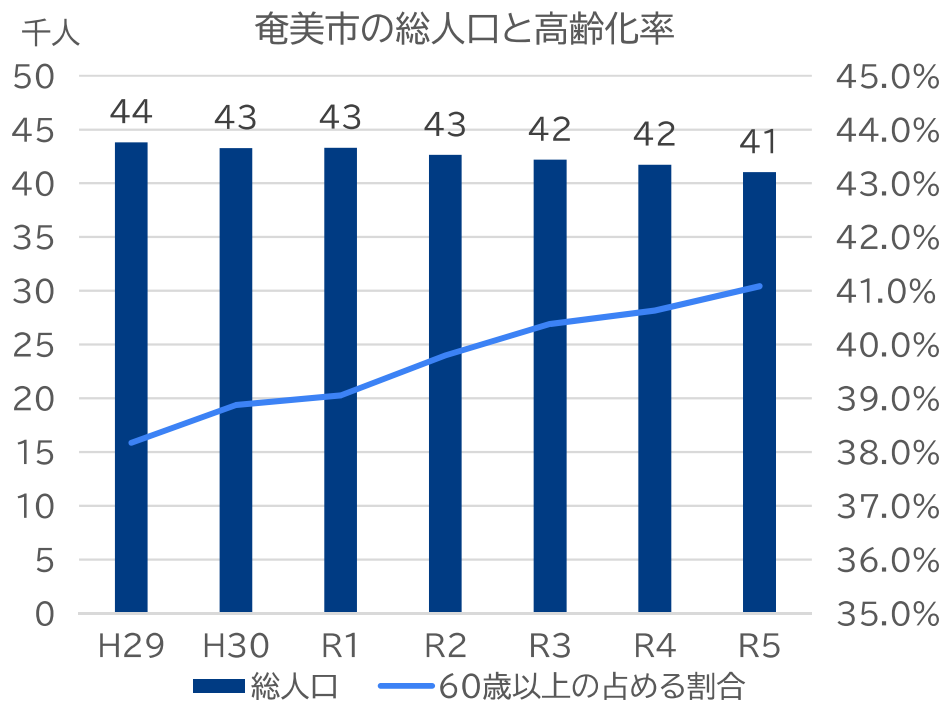
- 諸室および機械室の改修想定

- 貴社と本市の整備範囲・役割分担の妥当性／市に支援を求めたい事項

- 実施体制及び貴社の役割

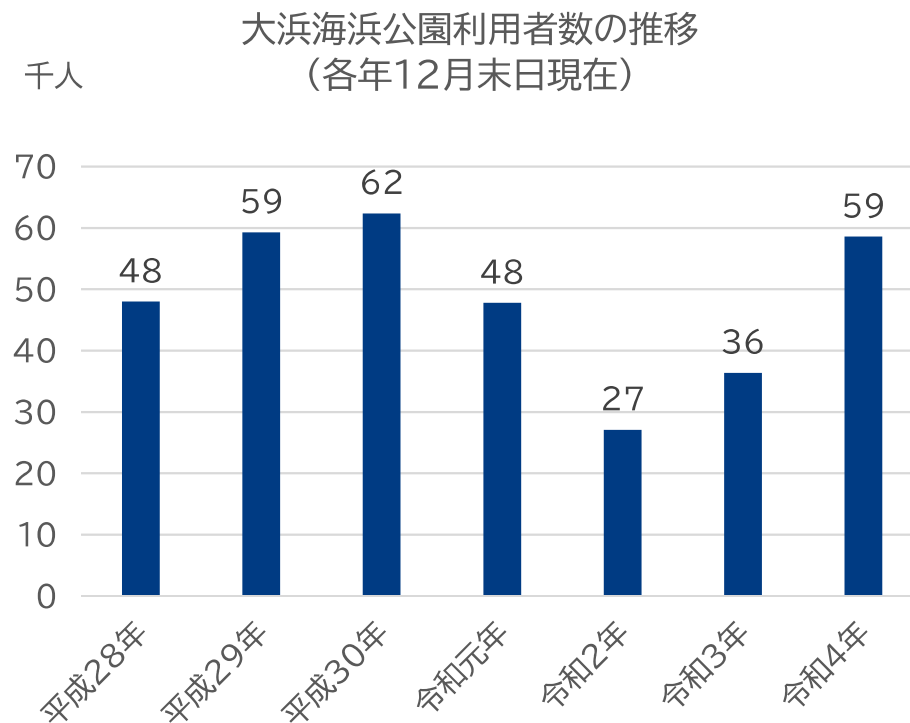
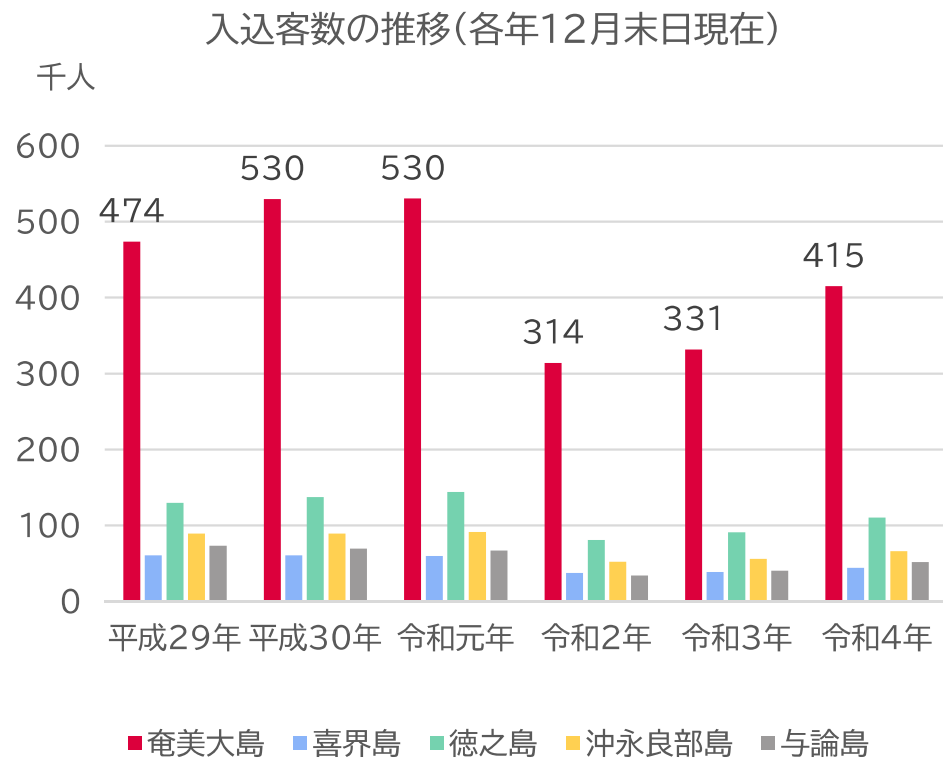
(参考) 奄美市の人口推移

- 奄美市の人口は約4万人(令和8年1月末現在)ですが、減少傾向が続いています。また、60歳以上が占める割合は増加傾向です。
- 転入者の減少が、人口減少の一因として考えられます。



(参考)観光入込客数の推移

- 観光入込客数及び大浜海浜公園利用者数(小浜キャンプ場を含む)は増加傾向です。



その他参考資料

- 奄美市健康体験交流施設竣工図面