

## きらら交流館再整備検討事業に関する 公募型サウンディング調査の結果について

山陽小野田市では、山陽小野田市宿泊研修施設きらら交流館（以下、「きらら交流館」という）の老朽化への対応及び現在の用途に合った新しいコンセプトの下で機能の見直し等を行うため、民間の能力を活用した整備等を検討しています。きらら交流館再整備検討事業に関する公募型サウンディング調査は、本検討事業における市場性の有無、民間事業者の意向等を把握することを目的とし、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

### 1 スケジュール

日時	内容
令和3年6月4日（金）	実施要領公表
令和3年6月23日（水） 9:00～11:00	施設見学会（対面）及び事前説明会（対面及びWeb会議）の開催
令和3年6月23日（水）～ 令和3年6月24日（木）	個別対話（対面またはWeb会議で実施）

### 2 参加者

参加申込みのあった6社と個別対話を実施しました。

区分	申込数
設計・建設	3社
運営・維持管理	2社
その他	1社
合計	6社

### 3 主な意見

対話項目	主な意見概要
1. 事業コンセプトについて	
(1) ターゲット	・ 本施設の立地等のポテンシャルを考慮すると、ターゲットを近隣に設定した場合、収益性はあまり期待できないと考える。

対話項目	主な意見概要
2. 導入機能について	
飲食機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現施設のレストランの利用者層の大半は高齢者であり、導入を検討しているカフェと利用者層が異なると考えるので、カフェとレストランを別々に設置することが良いと考える。</li> <li>・ 屋外遊具等の無料施設の利用者がカフェやレストラン等を利用して収益を生み出す等の相乗効果が期待できる。</li> </ul>
物販機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本施設周辺にスーパー等がないので、近隣住民が気軽に買い物できるような施設とすることが考えられる。</li> <li>・ 近隣住民をターゲットにした物販機能とする場合、売場面積の拡充が必要であると考ええる。</li> <li>・ 近隣住民をターゲットにした物販施設の収益性はあまり期待できないと考える。</li> </ul>
健康機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日常利用の温浴施設とする場合、トロン温泉を継続させることに固執する必要はないと考える。</li> </ul>
交流・子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設運営者が屋外遊具を設置し、親子で楽しめるような子育てをメインとした施設であれば、固定費を削減でき、行政サービスの向上が期待できる。</li> </ul>
道の駅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道の駅に類する施設とした場合、地場産業が少ないので独自性のある商品の品揃えができない。収益性もあまり期待できないと考える。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現状の地域の利用者だけでなく、広域からの若い世代の利用者も呼び込めるような施設機能の導入も検討したい。</li> <li>・ 一般的に宿泊施設の運営業者が代わっても宿泊者数の大幅増は期待できず、経費削減等を行うことしか収益改善が期待できない。</li> <li>・ 宿泊機能の収益があまり期待できない場合、宿泊機能を廃止することが考えられる。</li> <li>・ 海岸の県有地が本事業の整備対象となれば、前面道路から本施設を認知するためのサイン等を設置し、道の駅に類する施設として収益が期待できる。</li> <li>・ 海岸の県有地が本事業の整備対象となれば、海水浴やキャンプ利用客をターゲットとして、コンビニ等の設置が考えられる。</li> </ul>

対話項目	主な意見概要
3. 施設整備について	
本施設の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路から認知できるようなサイン等がないので、目的意識がない人の利用はあまり期待できない。</li> <li>・ 温泉施設の洗い場やお風呂の種類が少ないことや水風呂が無いことが課題であるとする。(利用者の声)</li> </ul>
施設整備に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各フロアから海側の風景を望める開放感のある設計となると良いと考える。</li> <li>・ ロケーションを活かした開放感のある温泉施設に整備すれば、新たなニーズが期待できる。</li> <li>・ 駐車場から本施設内の利用風景が見える設計とすることが良いと考える。</li> </ul>
4. 事業手法について	
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公設+指定管理方式が現時点では適当であると考えている。</li> <li>・ 現施設の規模を変更しない改修事業であれば、PFI方式は難しいと考える。</li> <li>・ 本事業をPFI方式で実施するには、事業規模が小さいと考える。</li> <li>・ 事業内容によっては、リース方式・DBO方式・PFI(RO)方式等を組み合わせた事業方式とすることが考えられる。</li> <li>・ 現時点で、どの事業方式が適切かについての回答は難しい。</li> </ul>
事業類型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食・物販機能の事業類型について、賃料の額によっては独立採算型で実施できない可能性がある。</li> <li>・ ジムやスタジオ等はあまり収益が期待できない施設であるので、独立採算とした場合は過度な民間事業者のリスクとなる可能性がある。</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模修繕リスク等考慮しても、事業期間は15年間で適当であるとする。</li> </ul>
5. その他	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在の施設名称からは施設の用途等がわかりにくいので、施設の愛称等を変更したほうが良いと考える。</li> <li>・ 現施設のレストランと売店は家賃相当分を除くと独立採算型で収支は成り立っている。</li> <li>・ 現施設の指定管理料の大半は、維持管理費に充てている。</li> </ul>	