

旧国民宿舎桂浜荘運営事業に係る事業化検討マーケットサウンディングの 対話結果の公表について

1 サウンディング実施の経緯

国民宿舎桂浜荘（以下「本施設」という。）は、桂浜公園内の雄大な太平洋や本浜を見渡せる絶好のロケーションに立地しており、高知市（以下「本市」という。）の観光振興の一翼を担ってきた施設です。本施設は本市が昭和 39 年に設置し、平成 7 年の全面改築リニューアル以降は指定管理者制度等を活用しながら運営してきましたが、令和 3 年 9 月末をもって休館しています。

しかし、本施設は、本市を代表する観光名所である桂浜公園に立地していることから、約 40 年ぶりにリニューアルされた桂浜公園内の商業施設のほか、県立坂本龍馬記念館、桂浜水族館、本浜の自然、歴史などとの相乗効果を図りながら、桂浜公園全体の魅力向上や機能を増進する施設として運営されることが望ましいと考えており、本施設の再開にあたっては、宿泊施設としての活用を基本とし、都市公園法に基づく公募設置管理許可制度を用いて、民間事業者が管理運営していただくことを予定しております。

そこで、本事業における本施設の運営の担い手となり得る民間事業者の皆様に公募条件を開示し、当該公募条件を前提とした事業への参画意向等の確認を目的として、本サウンディングを実施しました。

2 サウンディングの実施スケジュール

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| サウンディング参加申込期間 | 令和 6 年 7 月 11 日～令和 6 年 7 月 22 日 |
| 公募指針（案）の配布 | 申込があり次第、順次配布 |
| サウンディング実施日時及び場所の連絡 | 令和 6 年 7 月 24 日 |
| サウンディングシートの提出期間 | 令和 6 年 7 月 23 日～令和 6 年 7 月 29 日 |
| サウンディングの実施 | 令和 6 年 7 月 30 日～令和 6 年 8 月 8 日 |
| 実施結果概要の公表 | 令和 6 年 8 月下旬 |

3 サウンディングの参加者

11 者

4 サウンディング結果の概要

| 対話のテーマ | 対話の概要 |
|--|--|
| 1 本事業へ参画する場合の事業スケジュール | <p>①公募対象公園施設・特定公園施設の整備について、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和8年10月までに整備完了と答えた事業者：6者 ・令和8年10月以降も整備期間を要すると答えた事業者：4者 ・回答無し：1者 <p>②希望する管理期間について、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・30年：8者 ・20年以下：2者 ・回答無し：1者 |
| 2 指針に定める特定公園施設の整備及び維持管理について、必要と考える整備内容や懸念事項等 | <p>①特定公園施設整備の必須提案内容について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特に懸念事項はなし。 ・桂浜荘の管理運営に直接関係のない部分を民間が改修する点について、疑問が残る。 ・桂浜荘利用客の駐車台数を必要数確保できるのか。 ・看板は桂浜公園全体で統一感を持たせた方がいい。 <p>②特定公園施設整備の任意提案内容について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・追加で必要な整備はなし。 ・散策路整備と桂浜荘1階デッキや上階からの眺望確保のための樹木剪定が必要と考えている。 <p>③特定公園施設の維持管理について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理は費用負担を含め対応可能である。 ・景観維持のための清掃や剪定を行う必要がある。 ・事業者、市、桂浜公園の指定管理者との3者で、業務分担に関する協議が必要である。 ・市に維持管理費を負担いただきたい。 |
| 3 本施設を宿泊施設として運営するにあたり、想定するターゲット層及び宿泊単価等 | <p>①ターゲット層について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商圏：国内（関西地方，四国地方），インバウンド（クルーズ客）など ・利用者属性：ファミリー，カップル，小規模のグループ，富裕層など <p>②宿泊単価（大人1人あたり1泊2食付き）：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1.5万円以下：3者 ・1.5万円～5万円：4者 ・5万円以上：3者 ・回答無し：1者 |
| 4 本施設の管理運営による収益還元に関する意見 | <ul style="list-style-type: none"> ・使用料，収益納付共に対応可能である。 ・収支が赤字となった場合の減免対応を希望する。 ・使用料や収益の納付は経営が安定する等の一定期間において猶予や免除もしくは減免を希望する。 ・還元率を収益毎で設定ラインを設けてはどうか。 ・納付対象を収益ではなく，利益としてほしい。 ・納付金を低く設定する代わりに，維持管理や修繕は事業者負担としてほしいというような印象を受けた。 |

| 対話のテーマ | 対話の概要 |
|----------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・収益に対する1%は高い印象を受けた。多額のイニシャル・ランニングコストを負担するリスクも見込んだ条件設定をお願いしたい。 ・公募時に提案された収益を超える分に率をかけてはどうか。 ・既存建物改修や特定公園施設整備含め全て民間負担ということに加えての収益還元は負担が大きいように感じる。 |
| 5 事業報告に関する意見 | <ul style="list-style-type: none"> ・旧国民宿舎桂浜荘運営事業公募設置等指針（案）で条件付けられている事業報告は可能だが、膨大な量や内容を求められると対応が難しくなる。 ・四半期毎でなく、半年毎や年に1回など報告頻度を下げてもいいのではないか。 ・随時対応可能である。 ・年度終了後の実績報告は翌々月末としてほしい。 ・繁忙期は避けてほしい。 |
| 6 その他、事業参入にあたっての懸念事項 | <p><整備に関する懸念事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・客室の壁がコンクリート壁だったため、一部、間取りの変更が自由にできない可能性がある。 ・市内ホテルとどのように差別化を図っていくか。 ・構造上、事業者がイメージする整備ができない。また、外観・内観も悪い。 ・設備の状態が懸念される。 ・客室数が少ない。 ・現施設が古い設計の建物で、現在のニーズに合っていないところ。現状の建物を修繕しての運用を想定するとデザインや設備が古く、今のトレンドには合わない。 ・物価や資材の高騰、金利変動により、初期費用や修繕費が高額になることが想定される中で、それらが全額事業者負担になることが事業に参入する上での大きな障壁となるため、一部を市に負担いただきたい。 <p><管理運営に関する事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理手法について別手法（指定管理、施設売却、解体・新築）を希望する。 ・不可抗力の定義について、自然災害は協議、騒乱・暴動・感染症は市負担（主に使用料や納付金の減額対応）として頂きたい。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ・興味がある事業者とマッチングを希望する。 ・現地を見る限り、施設の状態は思ったよりもよく、客室から見る景色がいいので、ポテンシャルを感じる。 |
| 7 本事業（公募）への参画意向 | <ol style="list-style-type: none"> 1 本事業（公募）に参画する予定：2者 2 本事業（公募）への参画について、社内で検討中（又はこれから検討する）：6者 3 本事業（公募）に参画する可能性は低い（又はない）：3者 4 未定：0者 |

※質問内容は「別紙2 サウンディングシート」をご参照ください。

5 調査結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングでは、公募設置等指針（案）等に対し貴重なご意見等をいただきました。

今後は、これらのご意見等を踏まえ公募設置等指針の策定を行い、事業者公募に向けた手続きを進めていきます。