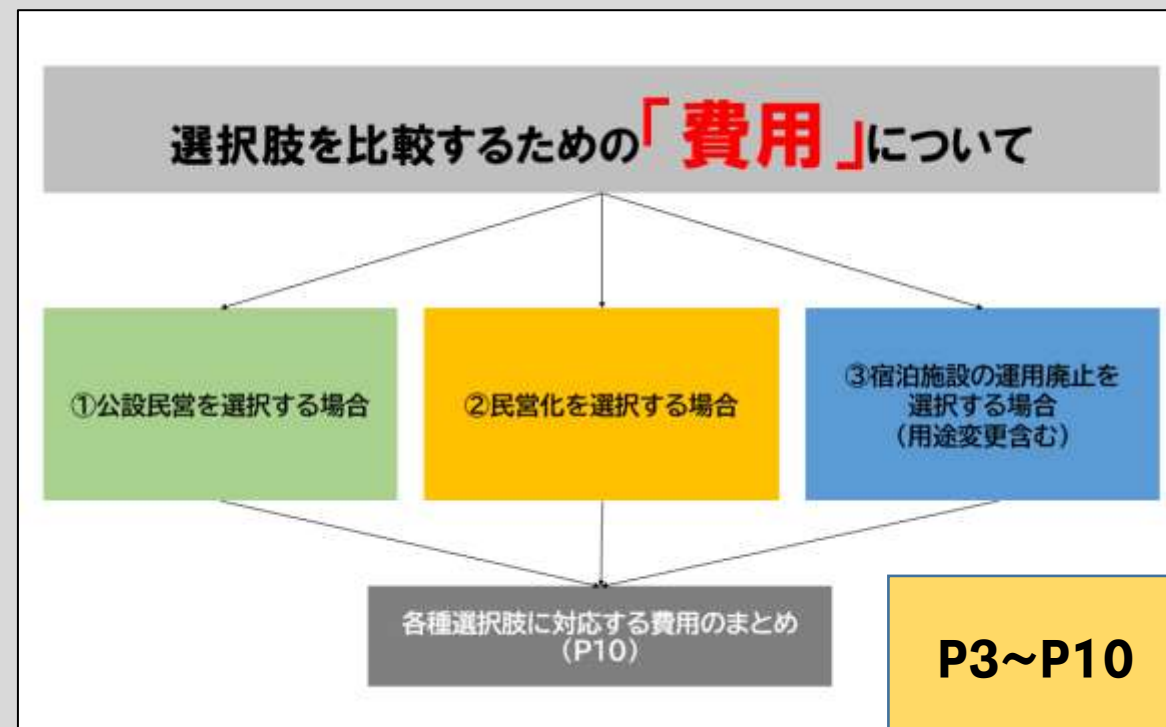


# **今後の選択肢について**

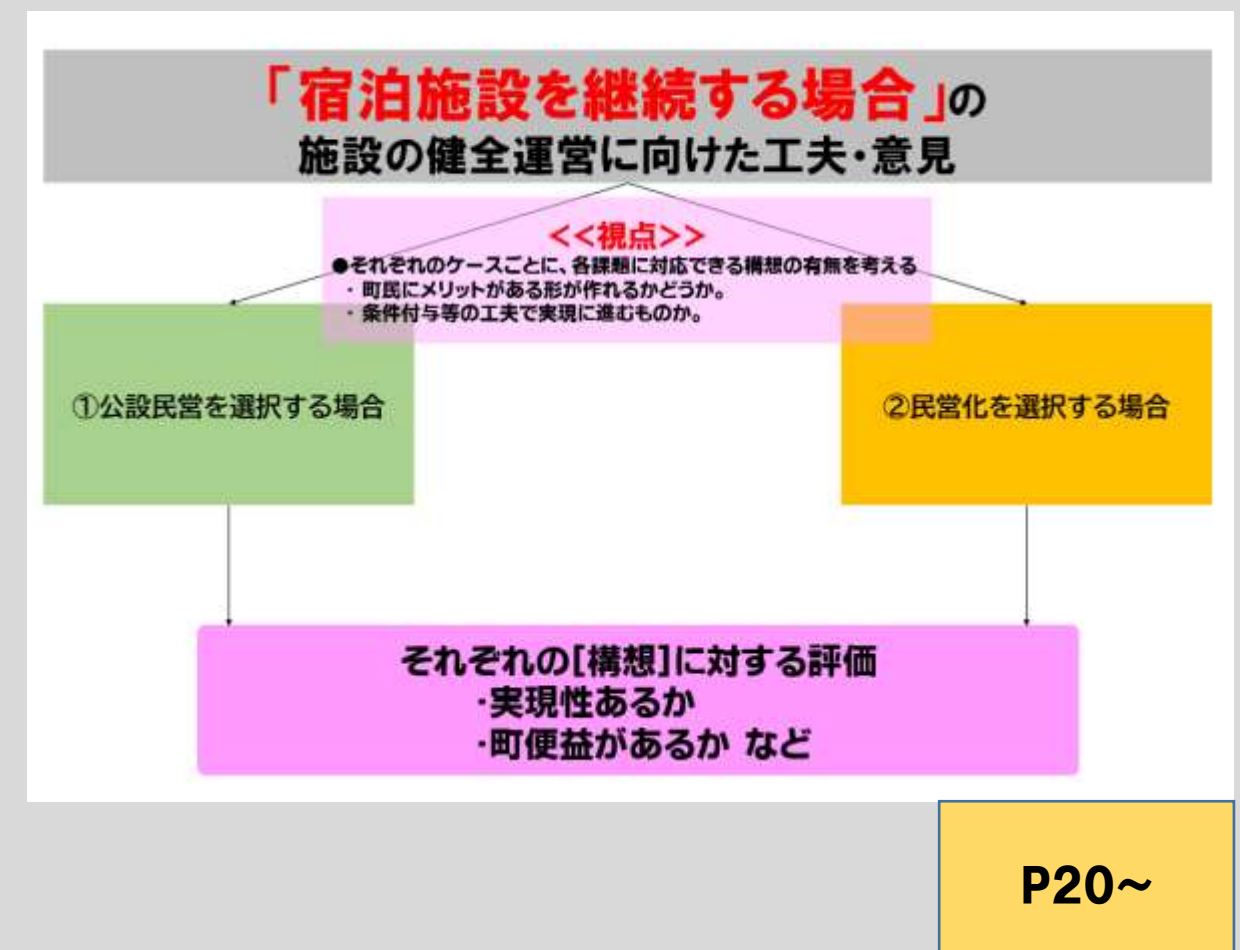
**海陽町観光施設のあり方検討委員会**

## ■第3回の検討委員会の議論の進め方

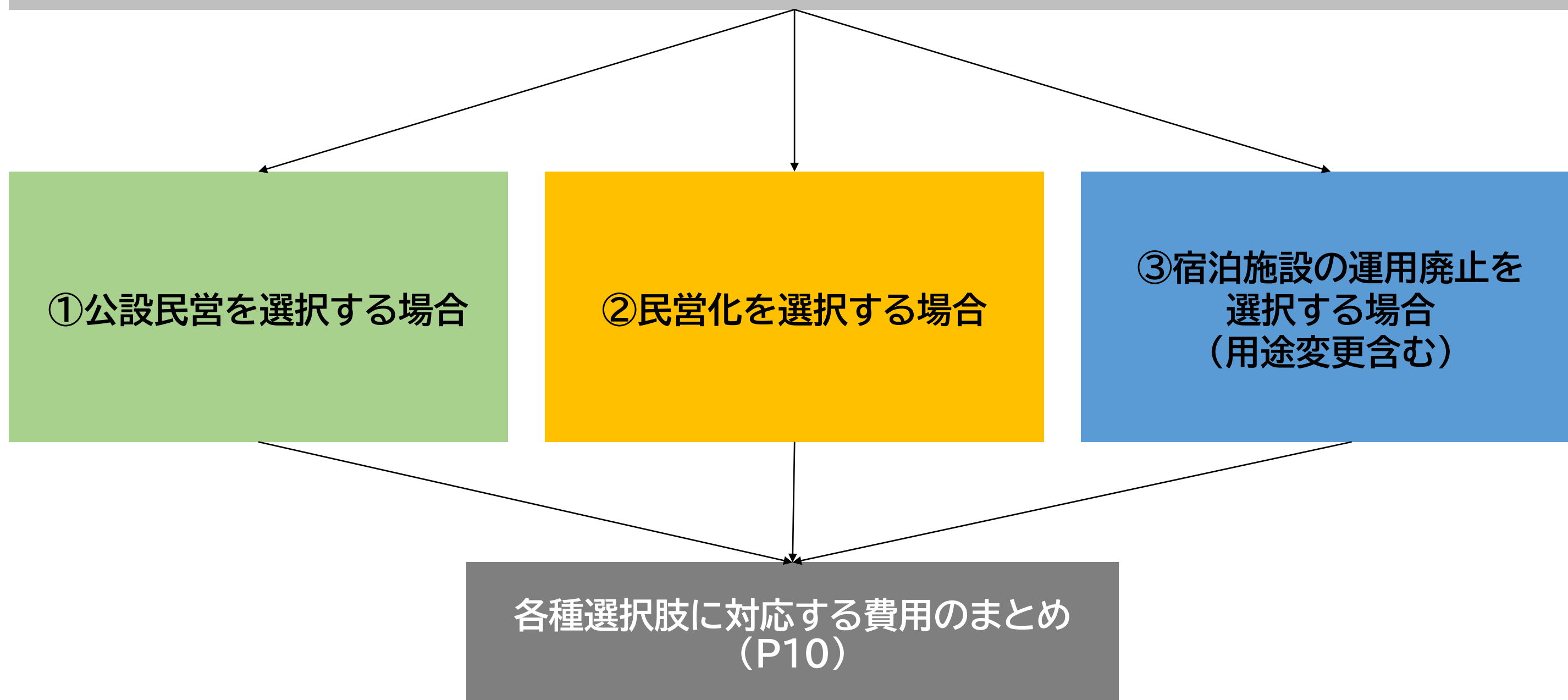
選択肢を比較するため費用と効果を整理



各課題に対応しうる方法があるかを議論



# 選択肢を比較するための「費用」について



これまでの委員会での「委員意見」及び「資料情報」など

### ①施設管理に係る経費 修繕費用と効率的な運用についての評価

- ESCO事業など、町主導による施設管理に関する手法や選択に疑義がある。
- 施設維持は、「壊れれば直す」方法。

⇒修繕計画なし

- 今後も公設民営を続ける場合は、維持修繕費用が必要となる。

| 施設別     | 過去10年     | 今後10年(見込) |
|---------|-----------|-----------|
| 遊遊NASA  | 134,756千円 | 221,900千円 |
| リビエラしきい | 163,299千円 | 488,050千円 |

- 多くの設備機器が約5年後に30年の耐用経過による更新時期を控えている。
- 「工事請負費」に対しては過疎対策事業債(交付税措置70%)の対象となる。

選択する場合の対応や改善策

⇒ 運営者による意見反映がない  
場当たり的な維持補修の改善が必要

⇒ 費用に対する効果を考えての判断必要

⇒ 今後の施設管理経費を抑えるためには  
(経営者が変われば)

### ②今後想定される経費 収支改善、継続的活用のための投資

- サウンディング調査の結果においては、相応の設備投資を町側に求める企業もあれば、少額で運営可能とする企業がある。
- 今後の見通しが不明中で、町費の支出を伴う投資は難しい。
- コンサル会社提案の温浴施設改修計画は実現していない。

⇒ 投資する 参画業者増。収益性UP  
義務的経費減

⇒ 投資しない 町負担減。

### ③町補助金等の経費 町補助金(指定管理料)等の状況に対する評価

- これまで、町から運営に対する補填を実施してきた経緯。

| H30      | R1       | R2       | R3       | R4       | R5      |
|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
| 10,800千円 | 17,676千円 | 47,768千円 | 14,312千円 | 10,286千円 | 4,500千円 |

- R6年度予算で社会情勢等への対応のため、指定管理料35,000千円を計上。
- サウンディング調査では、民間企業にお願いするには相応の指定管理料が必要。

⇒ 町負担を抑える方法があるか

⇒ 指定管理料の設定ないと参画企業難

これまでの委員会での「委員意見」及び「資料情報」など

## ①施設管理に係る経費 修繕費用と効率的な運用についての評価

- ・ 民営化した場合、施設管理にかかる費用は不要となる。

| 施設別     | 過去10年     | 今後10年(見込) |
|---------|-----------|-----------|
| 遊遊NASA  | 134,756千円 | 221,900千円 |
| リビエラしきい | 163,299千円 | 488,050千円 |

選択する場合の対応や改善策

⇒ 施設売買取引が成立するまでは必要

⇒ 民営化するまでには時間がかかるが、町の方針決定後も町の費用を続けるか。

## ②今後想定される経費

- ・ 2宿泊施設は、「山村振興等農林漁業特別対策事業補助金」により取得した財産であり、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」の適用を受ける。
- ・ 施設改修に過疎債を適用しており、施設売却するならば一括返済の必要がある。

|                 | NASA      | リビエラ      |
|-----------------|-----------|-----------|
| 補助金等返還額(R6.3時点) | 129,329千円 | 268,726千円 |

⇒ 民営化でも相応の町費負担あり

## ③町補助金等の経費 町補助金(指定管理料)等の状況に対する評価

- ・ 民営化した場合、施設管理にかかる費用は不要となる。

| H30      | R1       | R2       | R3       | R4       | R5      |
|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
| 10,800千円 | 17,676千円 | 47,768千円 | 14,312千円 | 10,286千円 | 4,500千円 |

⇒ 施設売買取引が成立するまでは必要

⇒ 民営化するまでには時間がかかるが、町の方針決定後も町の補助を続けるか。

## これまでの委員会での「委員意見」及び「資料情報」など

## ①施設管理に係る経費 維持補修費用への評価

- 解体する場合、維持費用は不要。
- 用途変更する場合、『宿泊施設』としての維持費用は不要になる。

| 施設別     | 過去10年     | 今後10年(見込) |
|---------|-----------|-----------|
| 遊遊NASA  | 134,756千円 | 221,900千円 |
| リビエラしきい | 163,299千円 | 488,050千円 |

## 選択する場合の対応や改善策

⇒ 用途変更して施設運用を続ける場合は  
相応の維持補修費は必要。

## ②今後想定される経費 補助金等返還額、用途替後の改修費用

- 【町議会提案】老健施設や民間会社の保養所等への転用⇒補助金等返還が必要

|                 | NASA      | リビエラ      |
|-----------------|-----------|-----------|
| 補助金等返還額(R6.3時点) | 129,329千円 | 268,726千円 |

- 施設の用途替えを行う場合は、用途に沿った施設改修が必要。  
⇒ ホテルから高齢者施設への改修費用は数億円(183室)との報道あり

⇒ 用途転用する場合返還経費が必要

⇒ 用途転用する場合、施設改修費が必要

⇒ 用途転用することでの経費も生じるが、  
町にとってメリットはあるか

## ③町補助金等の経費 解体工事費用

- 町から運営に対する補填(町補助金)は不要になる。

|      | H30      | R1       | R2       | R3       | R4       | R5      |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
| 町補助金 | 10,800千円 | 17,676千円 | 47,768千円 | 14,312千円 | 10,286千円 | 4,500千円 |

- 施設を活用しない場合は、解体工事が必要となる。

|               | 遊遊NASA    | リビエラ      |
|---------------|-----------|-----------|
| 解体費用見込額(簡易試算) | 173,377千円 | 286,907千円 |

⇒ 施設を活用しない場合解体費用が必要

⇒ 廃止することでの経費も生じるが、  
町にとってメリットはあるか

■宿泊施設の用途を変更した場合の影響(補助金等返還)

<補足>  
・2宿泊施設は、「山村振興等農林漁業特別対策事業補助金」により取得した財産であり、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」の適用を受ける。

ホテルリビエラ・遊遊NASA 補助金及び起債等残存価格(試算)調書

令和6年3月末現在  
金額単位：千円

1. 対象施設名 ホテルリビエラししきい

- 取得年月 平成9年2月
- 補助金対象事業費 1,200,000
- うち国庫補助 600,000
- 耐用年数 39年 27年経過
- 償却率 定額法 0.026
- 年度別償却金額 31,200
- 令和5年度末残存簿価 352,400
- うち国庫補助 176,200 .....①
- 起債（過疎債） 50,112 .....②
- ESCO事業債務負担額（R5年度末残額）  
令和9年度まで 42,414 .....③

補助金等返還対象金額 ①+②+③ 268,726

ホテルリビエラ 過疎債対象事業

| 事業名等               | 借入年度   | 借入額    | 残額     |
|--------------------|--------|--------|--------|
| 平成28年度 監視装置改修事業    | 平成29年度 | 7,000  | 6,612  |
| 令和2年度 2階浴場施設改修事業   | 令和3年度  | 5,700  | 5,700  |
| 令和2年度 換気ダクト更新事業    | 令和3年度  | 9,800  | 9,800  |
| 令和2年度 空調中央監視装置用    | 令和3年度  | 4,400  | 4,400  |
| 令和3年度 空調等更新事業      | 令和4年度  | 12,000 | 12,000 |
| 令和4年度 設備修繕事業（鉄扉改修） | 令和5年度  | 7,300  | 7,300  |
| 令和5年度 設備修繕事業（冷凍庫等修 | 令和5年度  | 4,300  | 4,300  |
| 合計                 |        | 50,500 | 50,112 |

2. 対象施設名 遊遊NASA

- 取得年月 平成10年2月
- 補助金対象事業費 495,468
- うち国庫補助 247,734
- 耐用年数 39年 26年経過
- 償却率 定額法 0.026
- 年度別償却金額 12,882
- 令和5年度末残存簿価 158,384
- うち国庫補助 79,192 .....①
- 起債（過疎債） 50,137 .....②

補助金等返還対象金額 ①+② 129,329

遊遊NASA 過疎債対象事業

| 事業名等            | 借入年度   | 借入額    | 残額     |
|-----------------|--------|--------|--------|
| 平成29年度 空調設備改修事業 | 平成30年度 | 51,600 | 40,137 |
| 令和元年度 ESCO事業    | 令和2年度  | 2,900  | 2,900  |
| 令和3年度 屋上防水修繕事業  | 令和4年度  | 7100   | 7100   |
| 合計              |        | 61,600 | 50,137 |

▲ [TOP](#) > [記事一覧](#) > 創生会、旧「萩グランドホテル天空」を高齢者施設へ

[ホテル](#)[レストラン](#)[ウェディング](#)[データ](#)[マーケティング](#)[IT](#)[人事・財務](#)[開業・M&A](#)[海外](#)[NEWS](#)[ホテル](#)[ホテル](#)

創生会、新型コロナウイルスにより閉館したホテルを再生

2020年06月10日(水)

## 旧「萩グランドホテル天空」を高齢者施設へ転用

[シェアする 0](#)[X ポスト](#)[B! ブックマーク 0](#)

全国で介護老人福祉施設などを展開する社会福祉法人創生会グループ（本社・福岡市東区）は、新型コロナウイルス感染拡大の影響で倒産した山口県の旧「萩グランドホテル天空」（183室）を取得、高齢者施設に転用する計画だ。萩は高齢者率が高く、独居老人も多いことから金融機関、萩市役所と協議の上、決定したという。取得額は非公開。こうした転用は全国初の試みとなる。

同ホテルは創業 47 年の歴史ある天然温泉付ホテルだったが新型コロナウイルスの影響から宿泊客が急減。ホテルを運営していた長州観光開発（本社・山口県萩市）が 4月6日に自己破産を申請した。帝国データバンクによると負債総額は約 18 億円。創生会グループでは今後、数億円を投じて 1～2 階を定300 人規模のデイサービス施設、3 階以上は 1 人用・夫婦用の有料高齢者住宅に改装し、11 月ごろに開業予定。ホテルの元従業員は希望すれば雇用する方針で、地元経済に貢献したい考えだ。

■宿泊施設解体工事の費用事例

美波町ホームページから

入札案件詳細

| 案件情報          |                                                                                  |              |        |               |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|---------------|
| 案件番号          | 2023-1-00292                                                                     |              |        |               |
| 公告日           | 令和 5年11月 9日                                                                      |              |        |               |
| 担当課           | 政策推進課                                                                            |              |        |               |
| 案件名           | 令和5-6年度 国民宿舎うみがめ荘解体工事                                                            | 施設名          | 総延床面積  | 見込額<br>(面積按分) |
| 案件箇所          | 美波町日和佐浦3 6 9 番地                                                                  | うみがめ荘        | 2,537㎡ | 154,770千円     |
| 契約予定日         | 令和 年 月 日                                                                         | 遊遊NASA       | 2,842㎡ | 173,377千円     |
| 予定工期 (履行期間)   | 令和 年 月 日～令和 6年 5月31日                                                             | リビエラししくい     | 4,703㎡ | 286,907千円     |
| 工事 (業務) 概要    | 本館 RC造 4階建て 延べ面積 1,898.95m2<br>別館 RC造 3階建て 延べ面積 637.85m2<br>及び附属建築物等、標記に係る解体工事一式 | 落 札 者        |        |               |
|               |                                                                                  | 落札額(税込)      |        |               |
|               |                                                                                  | ¥154,770,000 |        |               |
|               |                                                                                  | 落札額(税抜)      |        |               |
| 工 (業) 種       | 解体工事                                                                             | (株) 菊谷組      |        |               |
| 設計金額 (税抜)     | 140,800,000円                                                                     | ¥140,700,000 |        |               |
| 最低制限基本価格 (税抜) | 128,858,000円                                                                     |              |        |               |

入札案件詳細

| 案件情報        |                          |
|-------------|--------------------------|
| 案件番号        | 2022-2-00152             |
| 公告日         | 令和 5年 1月12日              |
| 担当課         | 政策推進課                    |
| 案件名         | 令和4年度 国民宿舎うみがめ荘解体設計業務    |
| 案件箇所        | 美波町日和佐浦369番地             |
| 契約予定日       | 令和 5年 1月27日              |
| 予定工期 (履行期間) | 令和 5年 1月28日～令和 5年 3月31日  |
| 工事 (業務) 概要  | 解体設計業務 1.0式<br>積算業務 1.0式 |
| 工 (業) 種     | 建築関係                     |
| 設計金額 (税抜)   | 4,590,000円               |



■各種選択肢に対応する経費のまとめ

| 経費区分  |          | 公設民営                                               | 民営化                                 | 宿泊施設の運用廃止                           |                                     |
|-------|----------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|       |          | 宿泊施設の運営                                            | 宿泊施設の運営<br>(民間へ売却)                  | 用途変更(高齢者施設等)<br>(町管理)               | 施設運用廃止                              |
| NASA  | 維持修繕費    | 221,900千円(今後10年見込み)                                | 不要<br>(ただし、売却成立するまでは必要)             | 221,900千円(今後10年見込み)<br>(用途によって増減する) | 不要                                  |
|       | 運営補助金    | 50,466千円(今後10年見込み)<br>(漁火全体:過去10年で100,932千円の半分で試算) | 不要                                  | 0~円(用途によって増減)                       | 不要                                  |
|       | 指定管理料    | 0~13,000千円(年間)<br>(漁火全体:R6計上の35,000千円を各施設別に配分)     | 不要                                  | 0~円(用途によって増減)                       | 不要                                  |
|       | 施設改修費    | 0~円(状況によって)                                        | 0~円(状況によって)                         | 不要                                  | 不要                                  |
|       | 町職員人件費   | 5,000千円(年間)                                        | 不要<br>(ただし、売却成立するまでは必要)             | 5,000千円(年間)<br>(用途による)              | 不要<br>(ただし、解体するまでは必要)               |
|       | 国庫補助金返還額 | 不要                                                 | 129,329千円(R6.3時点の残額)                | 129,329千円(R6.3時点の残額)                | 129,329千円(R6.3時点の残額)                |
|       | 用途変更改修費  | 不要                                                 | 不要                                  | 0~数億円(用途による)                        | 不要                                  |
|       | 解体費用     | 不要                                                 | 不要                                  | 不要                                  | 173,377千円                           |
| R6.15 | 維持修繕費    | 488,050千円(今後10年見込み)                                | 不要<br>(ただし、売却成立するまでは必要)             | 488,050千円(今後10年見込み)<br>(用途によって増減する) | 不要                                  |
|       | 運営補助金    | 50,466千円(今後10年見込み)<br>(漁火全体:過去10年で100,932千円の半分で試算) | 不要                                  | 0~円(用途による)                          | 不要                                  |
|       | 指定管理料    | 0~22,000千円(年間)<br>(漁火全体:R6計上の35,000千円を各施設別に配分)     | 不要                                  | 0~円(用途による)                          | 不要                                  |
|       | 施設改修費    | 0~円(状況によって)                                        | 0~円(状況によって)                         | 不要                                  | 不要                                  |
|       | 町職員人件費   | 5,000千円(年間)                                        | 不要<br>(ただし、売却成立するまでは必要)             | 5,000千円(年間)<br>(用途による)              | 不要<br>(ただし、解体するまでは必要)               |
|       | 国庫補助金返還額 | 不要                                                 | 268,726千円(R6.3時点の残額)<br>【ESCO負担金含む】 | 268,726千円(R6.3時点の残額)<br>【ESCO負担金含む】 | 268,726千円(R6.3時点の残額)<br>【ESCO負担金含む】 |
|       | 用途変更改修費  | 不要                                                 | 不要                                  | 0~数億円(用途による)                        | 不要                                  |
|       | 解体費用     | 不要                                                 | 不要                                  | 不要                                  | 286,907千円                           |

# 選択肢を比較するための「効果」の視点

①公設民営を選択する場合

②民営化を選択する場合

③宿泊施設の運用廃止を  
選択する場合  
(用途変更含む)

## これまでの委員会での「委員意見」及び「資料情報」など

## ④経済波及効果 地域還元が低い現状

- ・「海陽町内での宿泊施設外の消費額」は厳しい数字。宿泊客が宿泊施設だけで完結しており、**地域に還元できていない**。

|               | 遊遊NASA | リビエラしきい | 観光庁指標   |
|---------------|--------|---------|---------|
| 1人当たり宿泊以外の消費額 | 9,000円 | 12,800円 | 44,602円 |

- ・「宿泊施設」の満足度が高く、一方で「**飲食、土産物、他観光施設**」の満足度が**大きく下がっている**。町内消費が低い数字とも合致しているが、逆にこの部分をてこ入れすればいいので**課題ははっきりしている**。
- ・**再度訪問したいという意見が8割を超える**のは高水準であり、**地域のポテンシャルは高い**。ただし、記念品付のアンケートはバイアスがかかるものである。
- ・経済効果という言葉だけに踊らされないよう懸念。

## ⑤経済効果以外の役割

- ・人口減少が進む中、**交流・関係人口を増やす**ことも考えるべき。
- ・地域シンボル、帰省者の受皿など、**数字以外の効果も認識して評価**する必要がある。
- ・**海陽町として宿泊施設の役割や意義をどう考えていくのか**。

宿泊業に期待される主な役割



## ⑥住民の感情・参加・同意

- ・温浴施設など、町民にとって施設がどういう場所なのかの評価を。
- ・決定に対する住民への影響が大きいことから町民意見の反映が必要では。

## 選択する場合の対応や改善策

⇒ 経済効果が低いままなら継続の意味は（民間企業に任せたら経済効果あがるかもしれないが、任すまでは分からない。）（KPI設定？低いままならばどうするか）

⇒ 宿泊アンケートの継続実施（ただし、記念品無しで実施）

⇒ 地域への還元が低いことへの対応（指定管理者に高めるのを求める？）

⇒ アンケートにおける飲食、土産、観光が低いことへの対応策（指定管理者が連携？町の関与？）

⇒ 経済効果以外の役割をどう評価するかそしてそれを伸ばしていくのか。

⇒ 経済効果及び経済効果以外を町としての設置意義や目的とするか

⇒ 宿の経営だけでなく、町自体を含めて考えてくれる事業者施設管理を任すか

⇒ 住民や地元業者の理解をどうとるか。

これまでの委員会での「委員意見」及び「資料情報」など

#### ④経済波及効果

- 収益を宿泊施設内で完結される恐れがあり、**町内への経済波及効果は期待薄。**

|      |         |                  |                |   |           |
|------|---------|------------------|----------------|---|-----------|
| NASA | 9,000円  | 【1人当たり経済波及効果見込額】 | ×7,007名(R4宿泊者) | = | 63,063千円  |
| リビエラ | 12,800円 | 【1人当たり経済波及効果見込額】 | ×9,871名(R4宿泊者) | = | 126,345千円 |

選択する場合の対応や改善策

⇒ 公募するときの条件を設定して  
地域還元を民間事業者を求める

⇒ 経済効果はあきらめる

#### ⑤経済効果以外の役割

- 交流・関係人口の減。
- 地元フェア、地元割引の廃止
- 地域シンボル、帰省者の受皿なし。

・日帰り入浴客の経済波及効果  
・関連産業の生産性向上  
・雇用者による消費行動の増  
・取引業者の消費行動の増  
・人口流出しないことによる税収面



⇒ 公募するときの条件を設定して  
民間事業者を求める

⇒ 交流・関係人口の減を受け入れる

#### ⑥住民の感情・参加・同意

- 決定に対する住民への影響が大きいことから町民意見の反映が必要では。

⇒ 住民や地元業者の理解をどうとるか。

### ③宿泊施設としての運用を廃止する場合(1宿泊施設の廃止)

### 経済効果・その他機能

これまでの委員会での「委員意見」及び「資料情報」など

#### ④経済波及効果 地域還元が低い現状

- ・ 宿泊施設としての**経済波及効果はゼロ**に。

NASA 9,000円[1人当たり経済波及効果見込額] × 7,007名(R4宿泊者) = 63,063千円

リビエラ 12,800円[1人当たり経済波及効果見込額] × 9,871名(R4宿泊者) = 126,345千円

選択する場合の対応や改善策

⇒ 用途替の場合は、宿泊施設が担ってきた以上の新たな効果が生じるのか。

#### ⑤経済効果以外の役割

- ・ 交流・関係人口の減。
- ・ 地元フェア、地元割引の廃止
- ・ 地域シンボル、帰省者の受皿なし。

・ 日帰り入浴客の経済波及効果  
・ 関連産業の生産性向上  
・ 雇用者による消費行動の増  
・ 取引業者の消費行動の増  
・ 人口流出しないことによる税収面



⇒ 用途替の場合は、宿泊施設が担ってきた以上の新たな効果が生じるのか。

#### ⑥住民の感情・参加・同意

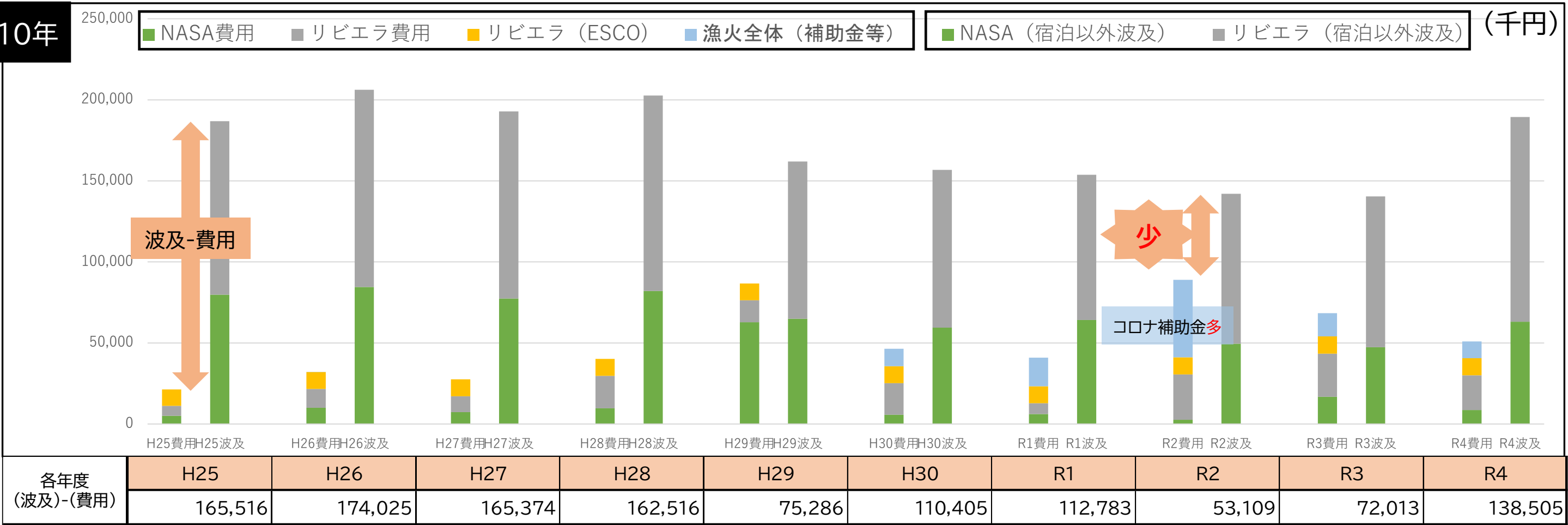
- ・ 決定に対する住民への影響が大きいことから町民意見の反映が必要では。

⇒ 用途替の場合は、宿泊施設が担ってきた以上の新たな効果が生じるのか。

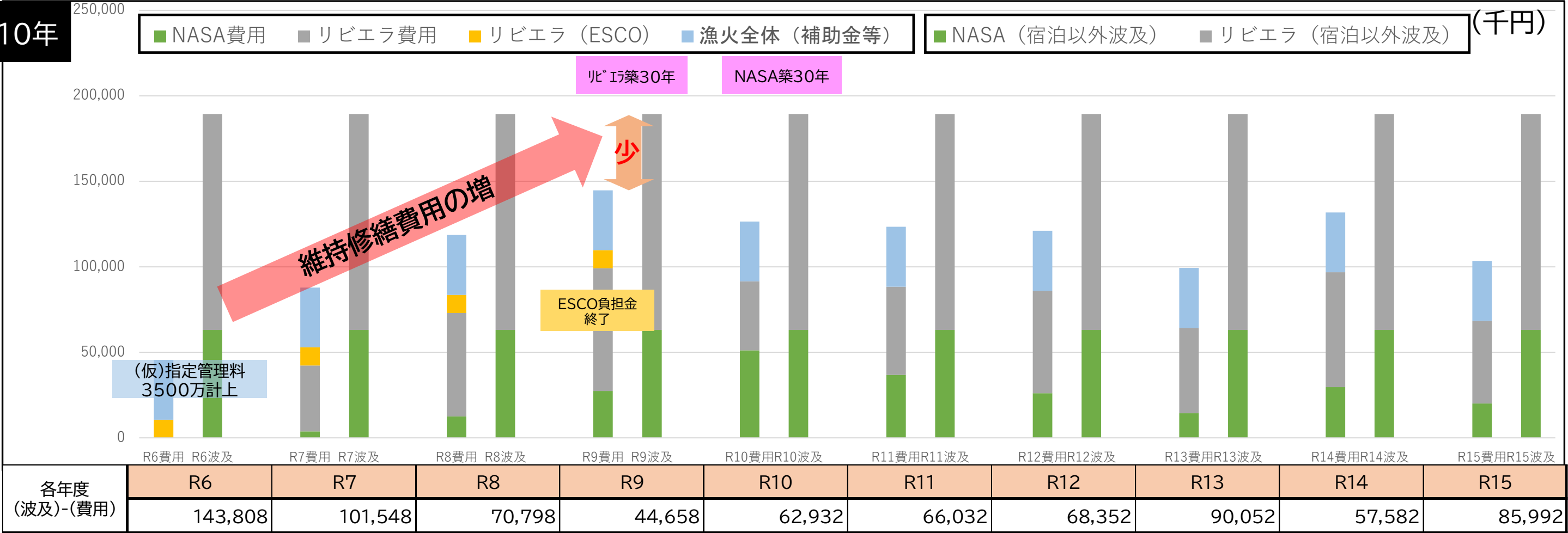
# 「費用」に対する「効果」について(単純概算)

<補足>  
・波及額は、宿泊者数×(NASA9,000円、リビエラ12,800円)で積算  
・維持修繕見込額は、単年度での予算計上が多額にならないよう平準化して計上

## 過去10年

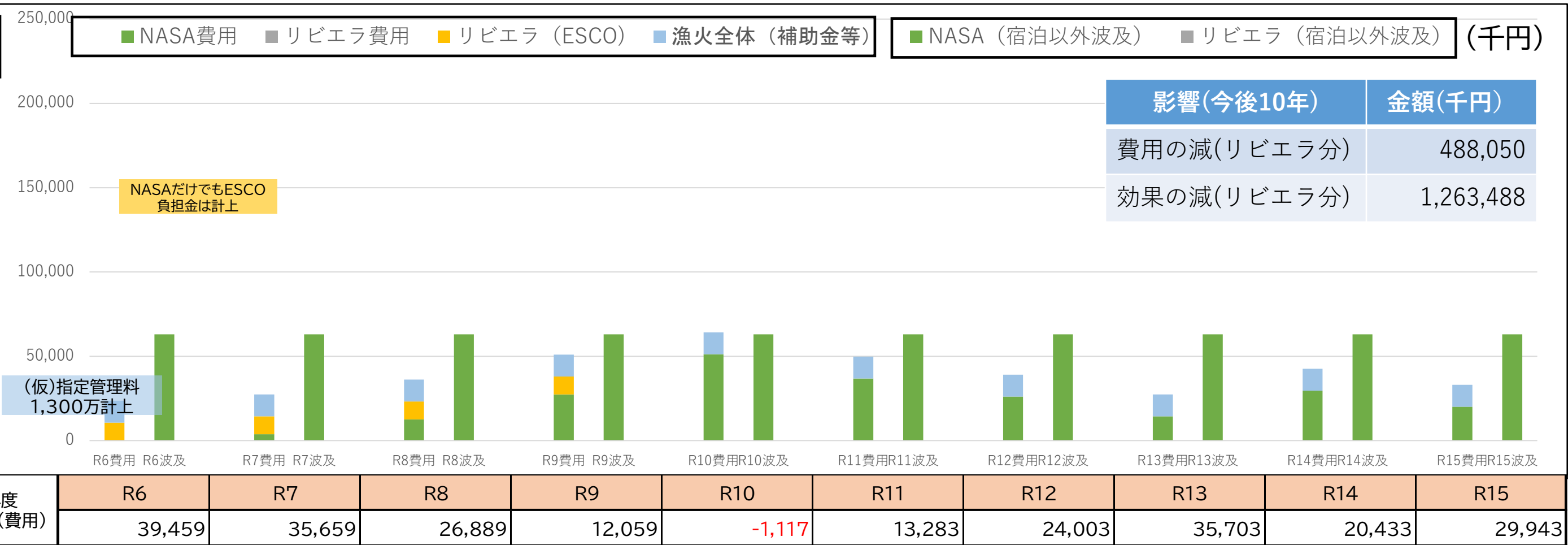


## 今後10年

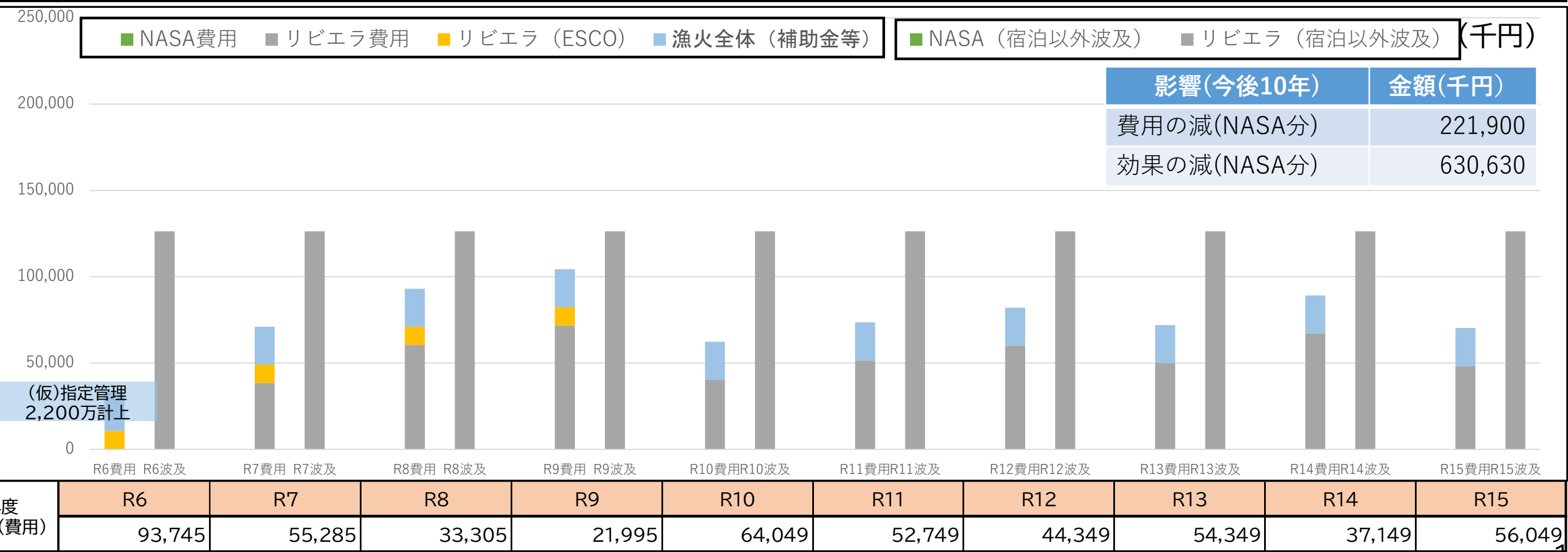


「費用」に対する「効果」について(単純概算)

(仮定)  
NASAのみ



(仮定)  
リビエラのみ



# 日本固有の文化を体感できる観光資源

- 旅館は、有形文化財として登録されているなど伝統建築物の建物も多く、畳敷きの部屋や居間など我が国独特の客室空間を有している。
- また、温泉や露天風呂など我が国独特の入浴設備も有するなど、日本の伝統と文化を守り伝えるものとして、単なる宿泊施設としてだけでなく我が国の重要な観光資源の一つとなっている。

## 行ってみたい日本の観光地のイメージ



写真提供：「おちあいろう」

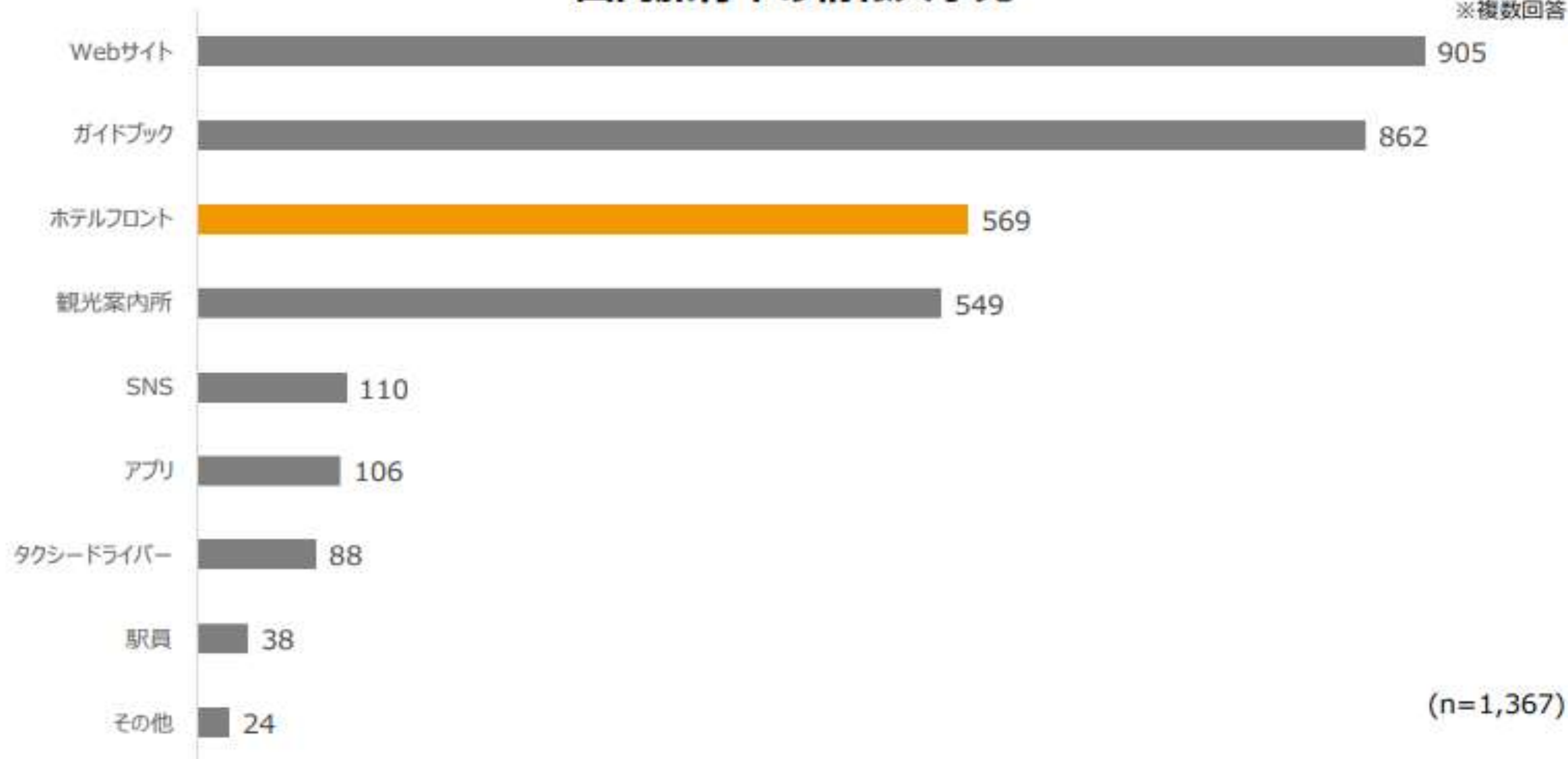
出典：DBJ・JTBF「アジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査（2019年度版）」を元に観光庁作成

# 観光地域内の橋渡し

- 旅行者は旅先でのローカルな観光情報を現地の宿泊施設（フロントや従業員等）で入手するケースが多く、宿泊施設は旅行者と観光地域内を繋ぐ橋渡し役を担っている。

## 国内旅行中の情報入手先

※複数回答



# 有事におけるセーフティネット①

- 災害発生時には旅館・ホテルが避難所として被災者を受け入るなど、自治体と連携して地域のセーフティネットとしての機能を果たしている。

## 事例) 静岡県熱海市・熱海温泉 HOTEL ACAO/熱海ニューフジヤホテル

- 2021年7月3日、熱海市の伊豆山地区で大規模な土石流災害が発生。  
被災した範囲は延長約1km、最大幅約120mに及び、約130棟が被害を受けた。

### 災害発生後の対応

- HOTEL ACAOは災害発生の一報から1時間後に、経営陣が炊き出しを決定。  
発生翌日の7月4日12:00から19:00まで、ホテルの大型ホールで100食分のおにぎり  
と豚汁を提供した。続けて大浴場やロビー、コインランドリーを解放し、充電器を無償で提供。  
救援物資を受け入れるためのヘリポートも提供した。
- 熱海市などと協議し、7月4日にHOTEL ACAOと熱海ニューフジヤホテルの2軒が、  
被災者の避難所として施設を提供することを決定した。
- 7月6日時点で両ホテルに避難したのは計562人。内訳は熱海ニューフジヤホテルが507人、  
HOTEL ACAOが高齢者介護施設の入居者と職員55人。
- 熱海ニューフジヤホテルは原則 1 世帯に 1 部屋を割り当て 1 階ロビーでは水や衣類などの物資  
を配布。市の保健師らが心身のケアに当たる場所も設置された。HOTEL ACAOは介護施設  
の入所者と職員が集団生活が送れるよう、広い宴会場などを用意。  
避難者からは「個室で安心」「風呂や冷房がありがたい」といった声が上がった。

(時事通信2021年7月9日の配信記事より)



(受付の様子)



(災害情報)



(地下駐車場の様子)

# 「宿泊施設を継続する場合」の 施設の健全運営に向けた工夫・意見

## <<視点>>

- それぞれのケースごとに、各課題に対応できる構想の有無を考える
  - ・町民にメリットがある形が作れるかどうか。
  - ・条件付与等の工夫で実現に進むものか。

①公設民営を選択する場合

②民営化を選択する場合

それぞれの[構想]に対する評価  
・実現性あるか  
・町便益があるか など

## これまでの委員会での「委員意見」及び「資料情報」など

## ①施設運営者 現行運営者(漁火)の評価、採算性

- ・ 平日の稼働率向上に効果がある「海外インバウンド客」の受入れは国や県の政策もあり、流れ自体はあるが目に見えての**宿泊客の増加には繋がっていない**。
- ・ H28年度以降の営業損益の急激な低下の一因となる「**OTA等**」への**対応遅れ**。  
⇒示唆 ホテル運営者として時代の流れやニーズに対応しきれていない恐れ
- ・ 光熱水費等の仕分けや分析を行っていない。(町職員が一部する程度)
- ・ NASAとリビエラ間で、空き部屋等の情報共有を行っておらず、**顧客を取り込もうとする意識がない**。職員に**危機意識や経営意識がない**。
- ・ **町補助金等なく採算が取れない**。⇒示唆 町関与(補助)のない運営が望まれる。

## ②町の運営関与 町の出資による関与

- ・ **海陽町が直営運営又は指定管理する施設は、収支がマイナスが多い**。
- ・ 町主導によるコンサル導入により「OTA導入」や「売上原価の改善」など、町が介入して一定の効果はあると思われるが、**抜本的な解決には至らない**。
- ・ **第三セクター**という手法により、町としての政策反映できる立場であるが、**政策的目的や設置意図(経済効果等)を明確化できていない**。  
⇒示唆 第三セクターでの運営意義が失われつつある。
- ・ **町として**経済波及効果の分析を行っていない。経済効果が低い遍路客や経済効果が高い家族客などの誘客の**ターゲットを明確化できていない**。

## ③漁火解散への影響 経営主体を変更した場合

- ・ 漁火は、民間企業に**運営移管した場合、共同運営以外では解散**となる。
- ・ 宿泊業界はそもそも**人材確保が厳しい上、海陽町は求人不利なエリア**である。

## 実現・事業継続に向けた対応

## 【委員意見】今後の対応に関するもの

- ・ **ノウハウをもった民間事業者が望ましい**
- ・ 星野リゾートの例から**従業員の意識改革が肝**
- ・ サウンディング調査は駆け引きもあるので、**参加業者以外も候補にできる形**が望ましい。

## 実現に向けての論点案 ※あくまで事務局の案出しです

- ・ 漁火は経営主体としてどうか
- ・ 収益力、継続運営可能な経営主体は
- ・ 公募の条件設定  
(健全・継続的運営を担保するためには)  
(補助金等に依存しない運営するには)
- ・ 漁火以外で施設運営する場合の影響
- ・ 提案のあった共同企業体の形式はどうか  
(参加企業を増やすには)
- ・ 町の運営関与の在り方は

## これまでの委員会での「委員意見」及び「資料情報」など

## ①施設運営者 候補者選定の難、継続性の担保なし

- ・ サウンディング調査によると、**参画希望事業者に期待はできない。**

| サウンディング調査参加 | R5.12希望調査 |
|-------------|-----------|
| 1社（NASAのみ）  | 0社        |

- ・ 町から正式な公募がなされるまでは、企業内で精微な検討がなされない。
- ・ サウンディング調査によると**NASAの優先順位が高い**と思われる。
- ・ 全国自治体の例では、**民営化した後でも撤退する事例がある。**

⇒示唆 収益性が保たれない場合の継続性はない

## ②町の運営関与 町の関与無しによる影響

- ・ 民営化した場合は、**町の意図を組む必要なくなる。宿泊客のターゲットも自由。**

⇒示唆 町の関与がなくなり、宿泊施設の採算性が上がる可能性

- ・ **町関係施設**（まぜのおかオートキャンプ場、海洋自然博物館マリンジャム、阿佐海岸鉄道DMV）等の**関係・連携が希薄**になる恐れ。
- ・ 土地建物の売買取引が成立するまでは、町の関与が必要となる。（不動産鑑定、公募型プロポの実施 など）

⇒示唆 結果、売買成立しない可能性があり。あるいは数年かかる可能性。

## ③漁火解散への影響 経営主体を変更した場合

- ・ 漁火は、**民営化した場合は解散**となる。
- ・ 町の漁火に対する**道義的責任の在り方**により、町に相応の労力と負担生じる。（解散事務、新運営者等への人材引継、法人所有の機器等の換価処分 など）

⇒示唆 事務を所管する職員の人件費の増

- ・ 漁火の負債（借入金）への対応で町運営の信頼性が損なわれる恐れ

## 実現・事業継続に向けた対応

## 【委員意見】今後の対応

- ・ 参画候補事業者を増やす取組みが必要では

## 実現に向けての論点案 ※あくまで事務局の案出しです

- ・ 建物等の売却先候補を増やすには
- ・ 売却後の宿泊施設の継続性をあげるには
- ・ 売買取引を早く成立させるには
- ・ 売買取引が進まない場合の対応策
- ・ 漁火解散による影響への対応

# ■公募型プロポーザルの事例

## 公募の条件設定の例

### ■「利益還元納付金」を導入

- ✓ 指定管理者制度の導入施設において、一定の利益をあげた指定管理者から団体にその一部を納付いただく

島根県浜田市 はまだお魚センター  
広島県東広島市 道の駅「西条 のん太の酒蔵」  
熊本県荒尾市 道の駅「あらお」      ほか多数

### ■地元雇用・現在の施設職員の継続雇用

- ✓ 新たに発生する雇用については、地元住民の雇用を図るとともに、現在の施設職員の継続雇用について配慮する

徳島県 徳島県立美馬野外交流の郷  
千葉市 少年自然の家      ほか多数

### ■地元貢献

- ✓ 地元業者の活用など地元産業の活性化に寄与する提案を評価基準とする

山形県南陽市指定管理者制度運用指針  
千葉県指定管理者制度導入・運用に係るガイドライン  
ほか多数

# ■民営化事例


島根県  
江津市


江津市PRキャラクター  
「人麻呂くんとよさみ姫」  
(石見神楽バージョン)

[本文へ](#)
[Foreign language](#)
[文字サイズ・音](#)

[くらし・手続き](#)
[子育て・教育](#)

現在地
 [トップページ](#)
 >
 [分類でさがす](#)
 >
 [しごと・産業](#)
 >
 [入札・契約](#)
 >
 [契約](#)
 >
 風の国譲渡先候補者決定

[トップページ](#)
 >
 [分類でさがす](#)
 >
 [観光情報](#)
 >
 [観光](#)
 >
 [合宿・宿泊](#)
 >
 風の国譲渡先候補者決定


風の国譲渡先候補者決定


[印刷用ページを表示する](#)
掲載日：2019年2月25日更新
✕ ポスト
いいね！ 0

風の国譲渡先候補者が決定しました

譲渡の目的および概要

森林総合公園風の国は、若者定住のための雇用確保と地域経済の活性化を目的として整備し、第三セクター方式で運営してきましたが、施設の健全運営と持続的な発展を目指すため、民間事業者に譲渡することとしました。

選定については、2月18日に公募型プロポーザル選定委員会を開き、候補者を選定いたしました。

参加者数

2社

譲渡先候補者

株式会社 第一ビルサービス（広島市中区大手町五丁目3番12号）

譲渡価格など

宅地（15,808.56平方メートル）・建物

48,500,000円（売却額）

公園用地（64,758.27平方メートル）

1,490,420円（賃貸／年額）

森林区域（179,615.27平方メートル）

89,810円（賃貸／年額）

温泉リゾート風の国



GUEST ROOM  
宿泊施設のご紹介



THE MAIN
THE MAIN

森の中に溶け込むホテル棟「The Main」。北吹テイスにデザインされた居心地のいい空間で、窓からの景色を楽しみながら、ゆったりとした時間をお過ごしください。

[VIEW ALL](#)



GRAMPING
GRAMPING

浮遊感のある球体型とドーム型のグランピングテントは、非日常の空間。夜には幻想的な景色が広がります。

[VIEW ALL](#)



COTTAGE
COTTAGE

ご家族やご友人、愛犬とプライベートな時間をお楽しみいただけます。

[VIEW ALL](#)



THE FOREST
THE FOREST

1日1組限定。最大28名で宿泊ができる一棟貸しのラージコテージ「The Forest」。複数のご家族や仲間と気兼ねなく、自然とともに記憶に残るひとときを。

[VIEW ALL](#)

## ■民営化事例

### 施設の売却募集を具体化には至らなかった例



- 旧国民宿舎むろとは、黒字化の見込みもなく、また施設の老朽化に伴い大規模修繕の必要性から、平成17年度に廃業、平成19年度には施設の売却募集を行うが、解体費用等の問題もあって具体化には至らなかった。
- 施設の解体費用については、国費等の補助はないことや隣接地への影響も少ないことなどから、現時点での解体予定はない。
- なお、今後の利活用については、新たな計画等が持ち上がり次第、検討する。

(出典)平成29年6月第4回室戸市議会定例会会議録

公募期間の設定 ⇒ 5か月

## 鹿島セントラルビル（ホテル事業・不動産賃貸業）事業譲渡及び敷地（県有地）売却に関する公募について

鹿島セントラルビル（ホテル事業・不動産賃貸業）事業譲渡及び敷地（県有地）売却について、以下のとおり公募します。

### 1 公募の目的

今回の公募は、鹿島都市開発株式会社（以下「当社」という。）が経営するホテル事業・不動産賃貸業の事業譲渡（以下「本事業譲渡」という。）及び鹿島セントラルビル本館・新館・付属建物（以下、「鹿島セントラルビル」という。）並びに茨城県が所有する土地（以下「本件土地」という。）を、引き続きホテル等での長期的な利活用を前提として民間事業者等に一括で譲渡、売却するものです。

当該施設を「ホテル事業等」として長期的に活用する意向のある企画提案者を募り、譲渡価額に関する提案だけでなく、ホテル事業等を含む多様なサービスの提供を通して、地域経済の活性化を図るという観点から、公募型プロポーザル方式により事業譲渡先の選定を行います。

### 2 公募期間

令和5年10月31日（火曜日）から令和6年3月6日（水曜日）まで

## 2. 民間譲渡の対象

- ◆建物【所有：鹿島都市開発(株)】  
鹿島セントラルホテル 新館  
鹿島セントラルホテル 本館  
鹿島セントラルモール  
温浴施設（ゆの華）
- ◆土地【所有：茨城県】  
ホテル、駐車場等の敷地
- ◆営業権等  
鹿島都市開発(株)ホテル部門、不動産賃貸部門

20

## 3. 公募入札の主な条件（案）等

- ◆鹿島都市開発の従業員のうち、移籍を希望する者を雇用すること。
- ◆売却物件を主にホテル業及び不動産賃貸業の用途に使用すること。
- ◆売却物件について5年間は所有権を移転または貸付けないこと。
- ◆高速バスターミナルとしての機能を維持すること。

所有者がいないホテル ⇒ 自治体が公費で解体

### 所有者おらず...地上6階建てホテルを税金で撤去へ 福井県勝山市が初の略式代執行

2024年2月21日 午前6時20分



勝山市が略式代執行する方針を示した旧ホテル勝山 = 2月20日、福井県勝山市片瀬町1丁目

福井県の勝山市は2月20日、同市片瀬町1丁目の旧ホテル勝山について、空き家対策特別措置法に基づく略式代執行を実施する方針を明らかにした。2024年度に解体に向けた実施設計を行い、25年度の着手を目指す。同法による略式代執行は同市初で、県内の大型建築物では初めてとなる。

ホテル勝山は、越前大仏で知られる大師山清大寺近くに1989年にオープンし、地元のタクシー会社が経営していたが、98年9月に閉鎖した。その後、大阪の不動産販売などを行う会社を取得したものの、同社は2019年に破産した。建物は鉄骨鉄筋コンクリート地上6階、地下1階建て。

## 民間に無償譲渡した温泉2施設、市に返還へ

秋田県横手市 R2.6

6月定例議会ピックアップ

増田地域の「さわらび」「ゆーらく」は当面休業し、市が維持管理

【背景と理由】 公共温泉の再編 少子高齢化等により今後一層厳しさを増す財政状況を背景に、市では、老朽化に伴い今後莫大な負担が必要と見込まれる公共施設の維持費用や、更新費用を適正な水準に抑えていくことを目的とした横手市財産経営推進計画（F.M計画）を策定しています。

一方で、公共温泉施設は旧市町村の時代に設置された歴史的背景があり、地域にとって思い入れのある施設と言えます。大きな課題を抱えつつもデリケートな側面を有していることから、F.M計画での一律の議論から切り離し、平成28年3月に策定された「公共温泉の在り方・再編方針」に基づき課題を整理しながら、民間シフトが進められてきました。

【運営会社の業績悪化】 施設運営の継続が困難に 平成30年4月1日に「さわらび」「ゆーらく」「鶴ヶ池荘」は、「横手温泉郷株式会社」へ一括無償譲渡。

その後、「さわらび」は令和2年4月1日より全館休業。国の緊急事態宣言が全国に拡大されたことを受け、「ゆーらく」は4月21日より、「鶴ヶ池荘」は4月17日（日曜日）温泉は5月1日より休業状態になりました。運営会社から市に対し、新型コロナウイルスの影響等により収益悪化が顕著となり、今後3施設の運営を継続した場合近い将来経営破綻が予想されることから、2施設を返還し「鶴ヶ池荘」の経営に注力したいとの申し出がありました。

【申し出を受けた市の対応】 協定書等の変更手続き完了後、7月1日付で「さわらび」「ゆーらく」の返還を求め、当面は休館。「さわらび」は、新型コロナウイルスの終息状況を確認しながら、時期をみて再度公募を実施。

●「ゆーらく」は施設の老朽度具合を考慮し、必要な老朽化対策等を確認しながら、今後の方向性について再検討。

一般会計補正予算（第4号）に、返還後の2施設の維持費として49万7000円が計上されました。

【審査のポイントはここ！】 所管する産業建設常任委員会からの指摘は「3施設一体」

●協定書、契約書とも3施設一体であることから、返還を求める施設も3施設一体が筋であること。

●2施設返還の場合は、「鶴ヶ池荘」に絞った経営継続が可能と判断できる根拠を示すこと。

を求めてきましたが、市の方針は、温泉運営は民間を基本としており、「鶴ヶ池荘」での温泉入浴や宴会等のサービス提供の継続を第一に考慮しているとの見解が示されました。

【責任のとり方】を問う議会の声

●市から出される情報が少なく、これまでの説明は一貫性に欠ける。

●民間譲渡の際、親会社の財務状況が安定していることが選定理由ではなかったが、重視された地元活性化策、経営計画がほとんど実行されていない。

●譲渡後も「雇用が継続される」との説明だったが、最終的には一人も残っていない。

第三セクターの清算による無償譲渡から、わずか2年で経営困難と

なった結果責任、政治責任をどのようにとるのか。

●「鶴ヶ池荘」に絞った経営を続けるというのであれば、市は希望的観測ではなく、根拠ある数字を伴った経営計画の提出を受けて判断すべきだ。

などの指摘がありました。

市当局からは、「新型コロナウイルス感染拡大の影響があるとはいえ、予想だにしない結果となってしまう残念だ」との答弁がありました。

また市長からは、「道義的責任を痛感している」との答弁がありました。

さわらび

ゆーらく

6月定例議会は、6月1日から6月18日までの日程で開催されました。議案審査の中から、特に注目する内容について取り上げます。（奥山 豊和）

会費無料と謝金無償は必ずこのQRコードを提示してください

あなたと市議会 第63号 2020.7.15 2

# 共同企業体の例(岐阜県美濃加茂市HPから)

## 〇〇〇〇共同事業体協定書

### (目的)

第1条 本協定が定める共同事業体は、「〇〇〇〇（以下「当該施設」という。）」の管理運営業務（以下「指定管理業務」という。）を共同連帯して営むことを目的とする。

### (名称)

第2条 本協定が定める共同事業体は、〇〇共同事業体（以下「本事業体」という。）と称する。

### (構成団体の責任等)

第9条 各構成団体は、指定管理業務の履行及び第三者との契約その他の業務の履行に伴い本事業体が負担する債務の履行に関し、共同連帯して責任を負うものとする。

2 指定管理業務の履行に係る各構成団体の業務分担及び出資金並びに出資割合については、別表のとおりとする。

### (決算)

第11条 本事業体は、業務の履行の年度又は完了ごとに指定管理業務について決算するものとする。

2 前項の規定による決算の結果、利益又は欠損を生じた場合、構成団体は第9条第2項の出資の割合によって、利益の配当を受け、又は欠損を負担する。

|               | 代表企業A     | 企業B       | 漁火        |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 10,000千円利益の場合 | 4,000千円配当 | 3,000千円配当 | 3,000千円配当 |
| 10,000千円損失の場合 | 4,000千円負担 | 3,000千円負担 | 3,000千円負担 |

