

提 言 書

江田島市国民宿舎能美海上ロッジ等の整備方針について

平成27年3月

江田島市国民宿舎能美海上ロッジ等整備検討委員会

目 次

1.	はじめに	1
2.	3施設の現状・課題の考察	
(1)	国民宿舎能美海上ロッジ	2
(2)	シーサイド温泉のうみ	3
(3)	サンビーチおきみ	4
3.	3施設の課題解決に向けた整備等の方策	5
(1)	国民宿舎能美海上ロッジ	5
(2)	シーサイド温泉のうみ	5
(3)	サンビーチおきみ	6
4.	施設の整備場所の提言	6
5.	建設手法の提言	6
6.	おわりに	8
	建設手法の特徴（比較）	9
7.	その他	
(1)	検討委員会開催状況	10
(2)	検討委員会委員名簿	11

1. はじめに

平成16年11月に4町が合併し新生・江田島市が誕生しました。市民は、4町に賦存する歴史、文化や観光等の多彩な地域資源を融合し、活力と魅力に溢れた新生・江田島市のまちづくりが始まることへの期待は、大きかったものと思料します。しかし、少子化による人口減少、高齢化による地場産業の衰退などが要因となり、合併の効果を活かすに至っていない状況にあります。

今回の諮問施設「国民宿舎能美海上ロッジ」「シーサイド温泉のうみ」「サンビーチおきみ」は、個性と魅力に溢れたまちづくりの期待を担い整備し、市民や地域にとって重要な公共施設として存続しています。しかし、経年と共に施設の老朽化、稼働率の低下、利用者の減少、耐震補強の必要性等と共に市の経営管理費の財政負担が重荷となっています。

国民宿舎能美海上ロッジは、設置後47年が経過し、耐震補強と老朽化対策が差し迫った課題となっていますが、江田島市の観光宿泊施設として、認知度が高く、市民の自慢の施設として存続しています。

シーサイド温泉のうみは、市民の日常の健康づくり、交流づくりの場として市民生活に深く定着しています。日帰り温泉のスポットとして、市外利用者も多く、江田島市の観光交流の戦略に欠かせない施設となっています。しかし、設置後17年が経過し、高齢者、障害者にはバリアフリー化の遅れのため利用しにくい状況にあります。温泉設備の更新などに多額の投資が見込まれるなど、年々、課題が顕著になっています。

サンビーチおきみは、海水浴場と一体地に設置され、夏場には一定の利用客が有るものの、通年の営業を見込める利用客はなく、季節限定の営業にならざる得ない状況が続いています。

ただし、地域住民にとっては、地域のシンボリックな役割を果たしています。

各委員は、3施設の課題と状況について、認識を共有し、新たな地方創生に向けて、次代を切り拓く観光交流の拠点施設として、新施設の整備方策、施設の再編、財政負担の軽減の視点から審議を重ねました。

検討委員会の提言が、市民一人ひとりが豊かさを享受できる持続可能なまちづくりの貢献施設として活かされ、江田島市の行政課題解決の一助に繋がることを期待し、意見集約を行いました。

2. 諮問3施設の現状・課題の考察

(1) 国民宿舎能美海上ロッジ

「国民宿舎能美海上ロッジ」は、築後47年が経過し、耐震不足、老朽化等の建物そのものの構造上の問題があり、顧客ニーズをとらえた集客戦略が打ち出しにくい状況にあります。ビジネス利用者の利用増大と根強い固定客にも支えられ、利用状況は改善傾向にあります。

江田島市内の観光宿泊施設として、広域的にも認知度が高く、他には類が少ない海上建築物として、その付加価値の高さと魅力を多くの市民も認識し、江田島市のまちづくりに不可欠な施設となっています。

しかし、公共施設として耐震不足の建築物であることが判明している以上、その対策を抜きにした、利用を継続することは問題視される状況になってきました。安全安心のくつろぎ空間の中に、顧客満足の提供に努めなければなりません。

■利用状況

- ①ビジネス客の増加により、客室稼働率は平成24年から上昇に転じ、年間を通じて70%以上を維持し、季節変動が少ない。
- ②観光宿泊施設としての趣が薄れ、ビジネスホテルの利用形態が主流となっている。このため、客室定員稼働率は、低率で常態化している。
- ③休前日より平日に満室になることが多い。
- ④レストランの利用は、外来客が多く、飲食部門の半分以上を占めている。
- ⑤宴会の利用は、市民の団体、グループが主体となっている。

■長所

- ①市の中心部に位置し、交通の利便性が良い。
- ②稀に見る海上に設置され建築物で、瀬戸内の自然と一体化している。
- ③天然温泉かけ流しの入浴温泉である。温泉利用のみの日帰り入浴もできる。

■短所

- ①築後47年で、外壁、内壁の老朽化が顕著となっている。
- ②耐震構造基準を満たしておらず、補強に莫大な費用が必要である。
- ③客室には風呂、トイレがない。
- ④客室は全室和室で、洋風思考の顧客ニーズを取り込めない。
- ⑤海上建築物の特異性の反面、干潮時には浮遊物が目の当たりになり景観があまり良くない。
- ⑥高齢者、障害者など弱者にも優しい、利用しやすいバリアフリー構造になっていない。

■課題の考察

上述したように、最大の課題は築後47年が経過し、耐震構造基準を満たしていないこととあります。耐震補強工事に多額の費用がかかると見込まれます。

また、建物の老朽化が随所に露出しており、場当たりの対応では、観光集客施設としての魅力を回復するには限界を感じます。抜本的な改修工事に取り組む状況が迫っているように思料します。

能美海上ロッジは、歴史感を感じる建造物としての魅力があり、市のシンボルの一つとして存在感を発揮しています。しかし、耐震性において安全・安心の課題が明らかになっており、この対策が喫緊の課題となっています。これには、多額の費用を要することが見込まれます。耐震性が確保されたとしても、競争激化の中で新たな顧客ニーズの取り込み、魅力ある持続的な集客戦略を打ち出すには限界を感じます。

(2) シーサイド温泉のうみ

「シーサイド温泉のうみ」は、日帰り温泉施設で、江田島市民の暮らしに根付いています。健康と交流の温泉施設として市外からの利用者にも支えられ、年間10万人余りの利用となっています。

隣接する国民宿舎能美海上ロッジと差別化した、気軽な日帰り温泉施設として、集客サービスに努めています。しかし、近接の他市町の類似温泉施設と比べ集客数が少なく、年々、減少傾向にあります。

開業16年が経過する中で、経営管理者の変更が行われるなどの要因もあり、計画的で持続的な集客サービス改善の欠如と共に、建物の陳腐化も相乗となり、市外からの集客を取り込めない状況になっています。

温泉配管のスケールによるトラブル・腐食、循環設備及び建物の老朽化対策が重要な課題となっています。

レストラン、売店の商品力が近接の類似施設と比べ低いようです。

■利用状況

- ①入浴客数は、年々、減少傾向にある。
- ②レストランは、平成24年に改装し、利用客数は増加している。しかし、客単価が低下しているため売上は減少している。
- ③商品の原価率が割高、温泉の加温費用、光熱費の高騰により営業収支のマイナスが続いている。

■長所

- ①市の中心部に位置し、交通の利便性が良い。
- ②海を一望できる露天風呂がある。
- ③市民に愛されている。

■短所

- ①開業から16年が経過し全体的に施設の老朽化が目立ち始めている。
- ②市外から集客できるほどの特徴や魅力づくりとの発信力に欠けている。
- ③温泉以外にゆったり感の空間になっていない。

■課題と考察

今後10年間で温泉設備などの更新費用に2.5億円程度の費用が見込まれ

るとの試算があります。

安定した市民利用に支えられているが、収益の均衡なくしては持続的な利用者サービスができなくなります。

まずは、近接の競合施設の状況調査を通じて、当施設のサービスの見直しに取り組む必要があります。収入改善のために入浴料金の見直しは、現実的でないと考えられますので、レストラン、売店の商品力を高め、付帯消費、購買意欲の喚起を図ることが必要です。

(3) サンビーチおきみ

「サンビーチおきみ」は、旧沖美町が地域活性化を目的に、外海に面して整備した体験交流型の宿泊施設です。洋風の外観は、町のシンボル建造物として、存在感を発揮し、地域の発信に大きな役割を果たしてきました。しかし、近年の、若者の海水浴離れと共に、最盛期の夏場でも利用客の減少が続いています。交通アクセスの悪さが改善に至らないこともあり、収益面では、他の施設と連結決算に依存する経営体質となっています。

収益構造の改善を図るにしても、宿泊室は13室と少なく、整備目的に沿った集客拡大戦略を打ち出すには相当難しい状況にあります。

■利用状況

- ①平成24年度以降は、12～3月を休館日とし、季節限定の営業で経費削減を行っている。
- ②8月は、多くが海水浴客の利用となり、オンシーズンで収入の80%を上げている。
- ③オンシーズンの客室稼働率は、60～70%となっている。また、レストラン利用も賑わいを見せている。

■長所

- ①建物の外観、内装の状態が比較的良い。
- ②夕陽の名所に立地しており、夕日に映える洋館リゾートらしい景観である。

■短所

- ①公共交通の利便性が悪い。
- ②客室数が13室と少なく営業効率が悪い。
- ③眺望の良い展望浴場があるが、温泉ではない。

■課題と考察

夕陽を望む海岸リゾートらしい環境で、施設状態も比較的良好ではあるが、年間を通じた観光客の誘客には、発信力に乏しく、設置当初からの経営効率の悪さが課題で、赤字収支の状況となっています。

収支バランスのために、相当強力な民間手法による経営改善を図ったとしても、補助事業施設の設置目的の中では、自主自立の収益構造に転換を図ることは至難のことと思料します。

3. 3施設の課題解決に向けた整備等の方策

上述してきた現状の課題と考察を踏まえ、江田島市が目標としている総観光客100万人達成に向けた拠点施設として整備の推進と再編が行われると共に、これによる財政支出の適正化に影響することのないよう、両視点に立った方策を提言いたします。

(1) 国民宿舎能美海上ロッジ

「国民宿舎能美海上ロッジ」は、耐震補強工事の課題克服の難しさ、築後47年が経過し老朽化が著しい等に鑑みて、現下の状況で、一定の改修を施し、新たな観光振興、地域活性化の施設としての展開を行っても期待どおりの効果を創出することは困難と思われまます。

しかし、市民の当該施設に寄せる想いやブランド化している名称は、認知度が高く、江田島市の多彩な振興を推進する上で不可欠であることから、次のとおり提言いたします。

■提言

①国民宿舎能美海上ロッジは、台座部分を残した減築を行い、周辺環境と調和を図った海上テラスとして整備する。

江田島市の賑わいづくりの空間として、持続的で飽きのこない、発信、集客のために多方面から利用促進アイデアを募集する等に努めること。

このためには、専門的知見を持った人材の確保が重要である。

②新・能美海上ロッジ（仮称）を整備する。

これには、次の機能を持たせることにする。

提言書では、施設名称を新・能美海上ロッジ（仮称）としてあるが、能美海上ロッジの名称を大切にすることも、こだわりから少し離れ、新時代の江田島振興拠点の新施設として、どのような名称が相応しいのか検討を行う。

●宿泊機能●市民や来島者が利用しやすい日帰り温泉入浴機能

●飲食機能●直売所●特産加工機能

●観光情報等発信機能●屋外トイレ●防災対応機能

③新・能美海上ロッジ（仮称）は、道の駅登録可能な施設機能を備える。

(2) シーサイド温泉のうみ

「シーサイド温泉のうみ」は、設置後16年が経過し、市民の暮らしに定着した日帰り温泉であると共に、来島者の立ち寄り温泉として、地域振興に果たしている役割は大きいものです。

しかし、設備更新費用が今後10年間で2.5億円程度が必要との試算があります。リニューアル継続利用するにしても、解体廃止するにしても財政負担を避けられない状況にあります。

■提言

- ①シーサイド温泉のうみは、●解体廃止する●一定のリニューアルを行い、新・能美海上ロッジ（仮称）を補完する温泉施設等として、一体的利用する以上2つの選択を併記提言する。
- ②解体廃止する場合は、当該温泉のような、市民や日帰り入浴客に親しみやすい温泉機能を新・能美海上ロッジ（仮称）に一体的に整備する。

（3）サンビーチおきみ

「サンビーチおきみ」は、地域のシンボルとしての価値が高く、季節限定とはいえ、地域の発信、体験交流等に不可欠な役割を担っています。

行政が持続的に保全管理することは、大胆な利用の転換が期待できにくく、非効率な行政の足かせ施設として維持管理することにならざる得ない状況に鑑みて、次のとおり提言いたします。

■提言

- ①地域主体の管理施設として、譲渡（有償又は無償）する。
- ②民間事業者に譲渡（有償又は無償）する。
- ③譲渡を受けた者は、大胆な利用転換の中にも、地域のシンボル建造物としての発信力を活かし、持続的に地域貢献の使命が果たせるようにする。

4. 施設の整備場所の提言

新・能美海上ロッジ（仮称）の整備地は、現在のシーサイド温泉のうみのを中心に設置することを提言します。

施設機能を分散することは、管理コストの面から無駄となり、また、利用者視点からは賑わいを感じないことになりかねません。ワンステップサービスによる利用者満足のために、一極集中の整備が望ましく、これにより、施設の拠点化が強まり、賑わい空間の街並みの形成に繋がることが期待されます。

5. 建設手法の提言

公共施設の建設、維持管理の資金調達法として、一般的には行政が主体的に行う、行政直接方式が殆どであります。

平成11年7月の法制定によりPFI方式により取り組むことも可能となり、民間資金、ノウハウ、技術力の活用を積極的に活用することを国が進めています。法整備により、全国的に導入実績があります。

さらに、リース方式が最近注目されています。PFI方式と同様に、公共施設の整備を民間資金で行うものですが、完成後の施設を民間が所有し、それを自治体がリース契約により活用する方式です。自治体が初期に多額の資金確保の必要がなく、財政の健全化からも注目されています。建設時から経営管理会

社を選択し、自治体と連携を図り、自治体を目指す、地域振興視点の理念を踏まえた整備を推進することが可能です。

検討委員会において、各手法について議論を重ねましたが、十分な審議を掘り下げ、提言するに至りませんでした。

しかし、初期投資の多額さに鑑みれば、リース方式の選択が、時代に即している手法であると思料します。

建設手法の比較を別紙のとおり提出しますので、市当局において、先例の調査等を行い、精査検討を充分に行い最良の方式を選択してください。

6. おわりに

江田島市は広島市・呉市と隣接し、1時間以内の日常的な商圏人口が130万人余りの強みを活かし、江田島市ならではの海洋資源、観光資源等の地域資源を活かした体験交流型の誘客拡大が充分可能であります。特に、昨年、広島市と締結した「海生交流協定」を活かした誘客広報を切れ目なく行うことが重要であります。

近年の高速道網の開通により、一昔前とは比較できないほどに交通アクセスの利便性が向上している強みを活かし、庄原市、三次市の中山間地農村への江田島市の魅力発信の展開に目を向けることも必要であります。両市民の多くは、海を非日常資源として受け止めており、訪れてみたくなる地域であります。

江田島市第2次総合計画に揚げられている、総観光交流人口100万人の目標の達成のために、新・能美海上ロッジ（仮称）の整備は、様々な行政課題が山積する中でも、重要な施策として推進を図られることを期待します。

さらに、江田島市の目指す姿である「協働と交流で創り出す『恵み多き島』えたじま」の実現に向け、ヒト・モノ・カネの好循環を創り出すための重要な役割を担う施設であると、検討委員会委員の意見が一致しているところです。

限られる財政資源で最大限の効果を発揮して頂けることを期待し、提言書を作成いたしました。

今後の整備等は、市当局の判断に委ねることにはなりますが、この提言書を指針として、将来像の計画作りに活かしてくださるよう願いたします。

建設手法の特徴（比較）

項目	従来方式	PF方式(BTO)	リース方式
事業目的	公共サービス提供のため、必要な公有財産の確保・更新を図る。	民間の資金・経営能力・技術的能力を活用し、効率的かつ効果的に社会資本を整備し、財政の効率化・公共サービスの水準の向上を期待	民間の資金・ノウハウ等を活用して、財政負担の平準化を図り、社会環境の変化に即した社会資本の整備及び行政対応を期待
事業対象	施設整備・更新	公共施設の整備・更新 公有財産の効率的活用 民間サービスの導入	公共施設の整備・更新 公有財産の効率的活用 民間サービスの導入
設備資金	公的財源、地方債	民間資金 (プロジェクトファイナンス等)	民間資金(コーポレートファイナンス等)
資金調達コスト	安い	やや高い (事業内容・契約内容により違う)	やや高い (企業与信・財務力により違う)
リスク負担	個々の契約によるリスク分担 ※個々の契約のすきまにあるリスクは行政に残る	官民適正分担及び民間へのリスク一括移転 ※事業内容により負担内容が異なる	官民適正分担及び民間へのリスク一括移転 ※民側の負担は限定的
コスト削減可能性	低い(VE)	高い (設計・施工・維持管理・運営の一体管理)	やや高い (設計・施工・維持管理の一体管理)
事業のスピード	遅い(従来手法遵守)	遅い (手順・手続きのフロー遵守)	早い (手続きの効率化・契約手法の柔軟性)
施設所有者	自治体	自治体	民間企業
資産取得・保育に関する課税	無	無	有
財産支援措置の可能性	国庫補助 地方債交付税措置 無利子貸付金等 ※事業内容により異なる	国庫補助 地方債交付税措置 政策投資銀行による支援措置 ※事業内容により異なる	無
適正事業規模	—	事業期間(15年～30年) 施設整備費(15～20億円以上)	事業期間(5年～15年) 施設整備費(5千万円以上)

7. その他

(1) 検討委員会開催状況

開催日時・会場等	協議内容
<p>第1回検討委員会 日時：平成26年9月29日（月） 13:30～15:30 会場：江田島市役所本庁 2階会議室 出席委員：9名（欠席委員：1名） オブザーバー：1名 産業部長，事務局：2名 コンサルタント：3名</p>	<p>○正副委員長：古川委員長，越智副委員長 ○報告事項 1. 施設の概要 2. ロッジ等整備検討委員会について ○協議事項 1. ロッジ等整備検討委員会の進め方 2. 3施設に関する問題点及び課題 3. その他</p>
<p>第2回検討委員会 日時：平成26年10月14日（火） 13:30～15:30 会場：江田島市役所本庁 2階会議室 出席委員：9名（欠席委員：1名） オブザーバー：1名 産業部長，事務局2名 コンサルタント3名</p>	<p>○報告事項 1. 前回の確認 2. 調査・分析の結果報告 ○協議事項 1. 3施設の今後のあり方 2. その他</p>
<p>第3回検討委員会 日時：平成26年12月18日（金） 14:00～16:00 会場：江田島市役所本庁 2階会議室 出席委員：8名（欠席委員：2名） オブザーバー：欠席 産業部長，事務局2名 コンサルタント3名</p>	<p>○報告事項 1. 前回の確認 ○協議事項 1. ロッジ等3施設方向性提案 2. その他</p>
<p>第4回検討委員会 日時：平成27年2月3日（火） 14:00～16:00 会場：江田島市役所本庁 2階会議室 出席委員：8名（欠席委員：2名） オブザーバー：1名 産業部長，事務局2名 コンサルタント3名</p>	<p>○報告事項 1. 前回の確認 ○協議事項 1. 施設整備方向性 2. その他</p>

<p>第5回検討委員会 日時：平成27年3月16日（月） 14:00～15:30 会場：農村環境改善センター2階会議室 出席委員：9名（欠席委員：1名） オブザーバー：欠席 産業部長，事務局2名 コンサルタント3名</p>	<p>○確認事項 1. 前回の確認 ○協議事項 1. 提言書内容 2. その他</p>
--	---

(2) 能美海上ロッジ等整備検討委員会委員名簿

	所 属	氏 名	備 考
1	ソーシャルビジネス古川充行政書士 地域活性化伝道師（内閣府認定）	古 川 充	委員長
2	江田島市商工会 筆頭理事	平田 圭司	
3	江田島市商工会 青年部長	鈴木 雅貴	
4	江田島市観光協会 企画部会員	越智 剛	副委員長
5	江田島市観光協会 アドバイザー	野原 邦男	
6	江田島市自治会連合会 会長	浜中 繁美	
7	江田島市水産物等販売協議会 会長	柳川 政憲	
8	江田島市農業後継者クラブ 会長	山本 満彦	
9	公募委員 ぐるぐる海友舎プロジェクト 代表	南川 智子	
10	広島県観光連盟 部長	山下 友加	

※	オブザーバー	沖本 初	江田島市出身 (建築士)
---	--------	------	-----------------