

【R4:先-20】観光関連施設の一体管理に係る官民連携手法検討調査 (実施主体:広島県安芸高田市)

安芸高田市基礎情報(R5.3.1時点)
 ・人口:26,931人
 ・面積:537.71km²

【事業分野:その他】【対象施設:観光関連施設】【事業手法:PFI,成果連動型民間委託契約方式(PFS)】

調査のポイント

- ・複数施設をバンドリングすることにより、PFI事業での事業成立及び効率的な管理運営が可能となるとともに、相互施設利用の促進による拠点性が高まり、付加価値や集客力が向上する。
- ・まちづくり・観光分野における成果連動型民間委託契約方式(PFS)を実施し、民間事業者の創意工夫やノウハウ等、自由な発想を活用することで、民間事業者のインセンティブ設計によるサービスの質の向上を見込むことができ、民間事業者の他地域への事業展開も期待できる。

事業/施設概要

【安芸高田市の紹介】

安芸高田市は、清流江の川沿いに田園風景が広がる自然豊かな地域でありながら、広島市から車で約1時間と比較的アクセスが良く、ますます高まる自然回帰ブームで、注目が高まっている地域である。

【施設概要】

| # | 対象施設 | 延床面積 | 用途 |
|----|-------------------|------------------------|-------------|
| 1 | 神楽門前湯治村 | 5,465.87m ² | 宿泊、物販、飲食、温泉 |
| 2 | 道の駅「北の関宿」 安芸高田 | 626.57m ² | 物販、飲食 |
| 3 | たかみや湯の森 | 3,037.92m ² | 温泉 |
| 4 | 土師ダム周辺施設※1 | — | 観光 |
| 合計 | | 9,130.36m ² | ? |

※1 民間事業者サウンディング等を踏まえた協議の結果、土師ダム周辺施設は他の対象施設と用途・集客ターゲットが異なり、相互施設利用促進が困難であるため、本事業対象施設から除外することとした。



○:本調査の対象施設

目的・これまでの経緯

【安芸高田市の課題】

本事業の対象となる観光関連施設は、老朽化が進むなど従前の魅力を失っており、各施設で別の指定管理者が運営しており、地域全体の相乗効果を生み出せていない。そのため、民間収益施設の導入や一体的な運営を図ることで、エリア全体の活性化や収益性の改善が求められている。

【調査概要】

地域経済を支える観光関連施設の再生のため、バンドリング、PFI等民間活力の活用の可能性をマーケットサウンディング等を実施し、検討してきた。

調査結果

1. 神楽門前湯治村

- PFIによる改修、既存施設の解体・増築、宿泊施設の高級コンセプトへの変更は実施しない。
 - 安芸高田市との協議にて、神楽門前湯治村の収益性を向上させる手段の一つとして、宿泊施設を高級コンセプトに設定し、単価を上昇させることを検討したところ、民間事業者から高級コンセプト化に際する改修・増築には費用が大幅にかかり費用対効果を得ることは難しいという意見が挙がった。次にPFIで高級コンセプトを鑑みない施設建設・改修を実施したうえで、民間事業者の経営改善により「10年後に市から民間事業者に指定管理料等を支払うことなく運営を行うこと」を最終アウトカムとしたロジックモデルを作成し、財務シミュレーションを行ったが、高稼働の確保やそのための方策(神楽の毎日開催)など課題が多く、施設建設・改修コストを回収する見込みが薄いことが判明した。また大規模改修を実施しても、宿泊施設等の価格設定を大幅に吊り上げる必要があり、採算性ある施設とするために民間事業者を公募することが困難である。したがって、この時期にPFI事業を行うという判断をせず、施設の集約化などを図りながら指定管理者に経営努力を行ってもらうこととなった。
- 今年度検討したロジックモデル・成果指標(案)を活用し、令和5年度以降にPFSの特徴を取り入れて民間事業者による指定管理を行うことを検討する。
 - 神楽門前湯治村と北の関宿の機能を統廃合しつつ、今年度、設定した成果指標を達成すべく来年度に指定管理を発注する。

2. 道の駅「北の関宿」安芸高田

- 令和5年度以降にPFSの特徴を取り入れた指定管理を民間事業者へ委託し、地域の「ホットスポット」としての活用可能性を検討する。
 - 道の駅「北の関宿」安芸高田は神楽門前湯治村とより強固なバンドリングを行いながら、他の観光関連施設と合わせて相互施設利用してもらうことを前提とし、安芸高田市のホットスポットとして機能させるべく、検討を進める。
 - 利用者から支持を得ている既存の出店テナントの付加価値向上等を含めた施設運営への創意工夫あふれる提案を今後民間事業者に求めることとする。

3. たかみや湯の森

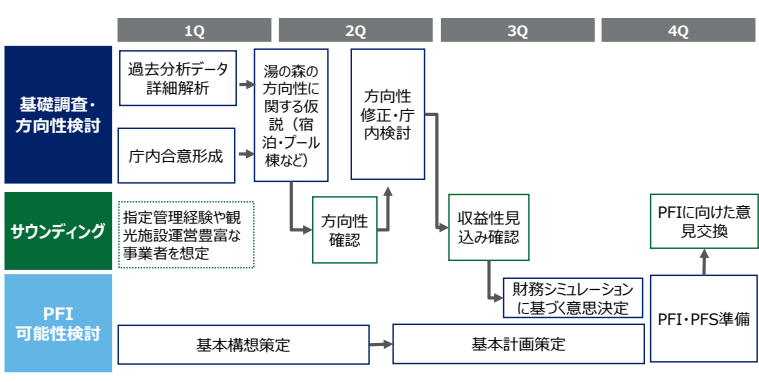
- 令和5年度以降に施設のPFI実施可能性を検討する。
 - 敷地内に併設されている簡易宿泊施設、閉鎖中のプール棟につき、新たな用途において活用可能性があるかと判断したため、令和5年度以降本格的に施設改修と運営におけるPFI実施可能性を調査する。
- 神楽門前湯治村・道の駅「北の関宿」安芸高田とのバンドリングを行い、バンドリング後にPFSの特徴を取り入れた指定管理による一体的な運営を可能にする。
 - 現在、任意団体である「たかみや湯の森振興組合」が運営しているが、今後更なる収益性向上を目指すための投資をするには、神楽門前湯治村、道の駅「北の関宿」安芸高田と合わせた一体化運営の体制をつくり、強化することが必要である。

事業化に向けた今後の展望

【令和5~7年度以降の想定スケジュール】

| 施設 | 令和5年度 | 令和6年度 | 令和7年度以降 |
|-----------------|---|--|--------------|
| ① 神楽門前湯治村 | 指定管理による施設運営 PFSの支払スキーム検討 | PFSの支払スキームを取り入れた指定管理による施設運営 | |
| ② 道の駅「北の関宿」安芸高田 | 指定管理による施設運営 PFSの支払スキーム検討 | PFSの支払スキームを取り入れた指定管理による施設運営 | |
| ③ たかみや湯の森 | 指定管理による施設運営 PFSの支払スキーム検討 ①②との一体管理を検討 福寿荘・プール棟 PFI実施可能性調査 | PFSの支払スキームを取り入れ、①②との一体管理を担う指定管理による施設運営 福寿荘・プール棟 PFI公募準備 | 福寿荘・プール棟 PFI |

【令和5年度の想定スケジュール(詳細版)】



○事業化にあたっての課題
 宿泊施設(老朽化)建替えによる効果がどの程度あるか、サウンディングやシミュレーションなどにより判明する
 ・遊休施設のプール棟についてサウナ・岩盤浴など用途変更により、どの程度効果があるか判明する
 ・開設当初20万人利用があったが、宿泊・プール棟改修により、どの程度相乗効果があり、来館者数が見込めるか、判明する

※ 破線は令和5年度の調査結果により決定する