

「かんぼの郷庄原」の取得方針について

～広く意見を募集します～

企画課企画調整係 ☎0824-73-1128

「かんぼの郷庄原」の取得については、令和元年11月に日本郵政(株)から譲渡の打診を受けて以降、これまで各種公共的団体への説明会や市民の皆さんから意見聴取を行いました。

同時に、専門家による調査も実施し、取得の可否について慎重に検討を重ねてきました。

また、この間、新型コロナウイルスの感染拡大が続き、本市においても、市民生活をはじめ、飲食・宿泊業など、地域経済全体に深刻な影響を及ぼしています。

現在においても、コロナ禍の収束はまだまだ見通せない状況ですが、市内の観光事業者や関連事業者を含めた地域経済や豊かな市民生活を守り抜くとともに、将来の本市を展望したとき、必要不可欠な施設である「かんぼの郷庄原」を市において取得すべきと判断しました。

この取得方針を踏まえ、市民の皆さんや各種団体などの意見を再度伺い、最終的な決断を行います。

取得の必要性の判断

(1) 市民が憩い・集う施設

市民や市内外の団体が活用するコンベンション(集会)施設としての機能および良質な温泉設備による健康増進施設としての機能を有しており、今後も維持することが必要であると考えています。

(2) 地域経済への影響

コロナ禍以前の年間観光消費額は7億円を超え、市全体の20%近くを占めており、地域経済への効果は多大了。また、60人余りの市民が従業員として働いており、雇用の場としても重要であると考えています。

(3) 観光施策の推進に与える影響

コロナ禍以前の宿泊者数は、年間3万人以上であり、本市の観光における基幹的な宿泊施設として大きな役割を担っています。「かんぼの郷庄原」を失うことは観光施策への打撃となるため、こうした影響を最小限に留める必要があると考えています。

(4) 市が取得しなかった場合のリスク

市が譲渡を受け入れない場合、日本郵政(株)は競争入札により、海外資本も含め、広く売却先を募る予定としています。民間事業者などが取得した場合、他の用途への変更や、不採算となった場合の施設閉鎖など、現在の運営

形態が継続されない可能性があることから、こうしたリスクを排除する必要があると考えています。

(5) 公共的団体説明会・市民意見聴取の実施

令和2年3月、市内の各種公共的団体に対し、「かんぼの郷庄原に係る説明会」を実施し、合計37団体が参加しました。うち29団体から「取得すべき・前向きに検討すべき」との意見をいただいた。また、市ホームページおよび広報紙に関係資料を公表し、市民から意見を募集したところ、26人から意見をいただき、うち16人から「取得すべき・前向きに検討すべき」との意見が寄せられました。

(6) 専門家による調査報告

取得判断の検討に当たり、経営状況分析およびマーケティングや観光業界における環境など、専門家に調査を委託しました。その結果、コロナ禍により3密(密閉・密集・密接)回避・近距離観光のスタイルが定着したことで、本市にとって追い風となる可能性が高いことから、本市の観光における中心的な施設であると同時に、地元へ愛され市民にも利用してもらえ「庄原の代表施設」として、取得すべきであるとの意見がまとめられました。

想定する取得などの費用 管理運営手法および取得後の 収支見込み

(令和3年5月時点)

(1) 想定する取得などの費用

現時点で、日本郵政(株)からの売却価格は明示されていませんが、これまで公表されている資料、他の自治体での類似案件における実例、運営事業者からの聞き取りを参考に、次のとおり想定しています。

- ① 施設取得費用 (土地および建物など) 約1億5千万円
- ② 緊急修繕など 約8600万円
- ③ 運営準備経費 約3千万円
- ④ 合計 約2億6600万円

なお、これらの経費の一部については、特定財源として過疎対策事業債※を想定しています。

※過疎対策事業債とは

過疎地域に指定されている自治体が活用できる財政的に有利な借入のことで、事業費への充当率は100%、その元利償還金の70%は国からの普通交付税に算入されます。これにより、市の実質負担は30%となります。

(2) 管理運営手法

市の取得後は、行政財産(観光宿泊施設)として位置付け、指定管理者制度による運営を予定しています。なお、施設の魅力のさらなる向上を図るため、将来的な運営体制については、観光施設の経営実績や経験を有する事業者の参画も視野に入れ、検討します。

(3) 取得後の収支見込み

専門家による分析により、洗い出された課題(施設の老朽化によるラニングコスト増、宣伝広告不足など)に対し、必要な改善策を講じ生産性の向上を図ることで、売り上げが減少しても、利益が確保できる収益構造の予測が、下記の表のとおり示されています。

将来的な展望

コロナ禍の終息後には、「新しい生活様式」による宿泊ニーズの変化が想定され、そうした需要に対応できる施設のあり方が必要です。

敷地内の遊休地の整備や、市内施設の機能集約など、観光客にとって魅力的で、市民にとってにぎわいを生む交流の場となるよう、民間事業者の資金やノウハウの活用も検討し、社会情勢や財政状況を見極めた上で今後を展望していく必要があると考えています。

項目	収支実績および今後の予測			
	令和元年度	①下振れ	②標準	③上振れ
売上高	A 6億4,576万円	5億5,267万円	6億54万円	6億5,243万円
売上原価	B 1億8,333万円	1億4,425万円	1億5,359万円	1億6,700万円
売上総利益(A-B)	C 4億6,243万円	4億842万円	4億4,695万円	4億8,543万円
販売費および一般管理費	D 4億8,341万円	4億745万円	4億2,500万円	4億5,045万円
受託業務手数料支払い前営業利益(C-D)※	E ▲2,098万円	97万円	2,195万円	3,498万円

収支予測の試算条件

【売上高】

- ① 下振れ：令和元年度と比較し、客室稼働率約10%減
- ② 標準：令和元年度と比較し、稼働率約10%減・宿泊単価約20%増
- ③ 上振れ：令和元年度と比較し、客室稼働率同水準維持・宿泊単価約20%増

【販売費および一般管理費】

- ・ 人件費：多能化による人材派遣費抑制・生産性向上による売上高人件費率の最適化
- ・ 光熱水費：設備更新による省エネ化(令和元年度の売上比率18%から16~17%に低減)
- ・ 広告宣伝費：プロモーションの強化(売上の3%を計上)

※受託業務手数料支払い前営業利益とは、日本郵政(株)に対する手数料(賃料に相当するもの)を支払う前の利益

意見募集

募集期間

6月18日(金)まで(必着)

応募方法

① 所定の様式を受け取り、記入後に直接または郵送などにより提出

様式配布・提出先

企画課または各支所総務室
 ・ 郵送の場合
 〒727-8501
 中本町一丁目10番1号
 庄原市役所企画課宛て

② 所定の様式を市のホームページからダウンロードし、メールなどにより提出

様式保存先

・ 庄原市ホームページ
<http://www.city.shobara.hiroshima.jp/main/>
 industry/cat/post_1195.html
 ・ メール
kiroku-chousei@city.shobara.lg.jp
 ・ FAX
 0824-72-3322

【問い合わせ先】

企画課企画調整係
 ☎0824-73-1128