

宮島包ヶ浦自然公園を活用した「高付加価値旅行者に対応した宿泊施設」について

I はじめに

廿日市市宮島包ヶ浦自然公園（以下「包ヶ浦自然公園」という。）を活用した「高付加価値旅行者に対応した宿泊施設」の誘致について、市が考える宿泊施設の形態や条件など具体的な内容を整理した。

今後は、整理した案について宮島地域の主要団体の代表者に説明し、事業への理解を得るとともに、地域としての意見を聴取し、公募要領への反映を行っていく。

II 9月全員協議会の課題整理

1 公募要領の見直しを行う事項

説明会の意見	9月議会における説明内容	対応
海水浴場の存続を求める意見	P1、P2地区の区割りを変更し、公共エリアを配置することにより海水浴の可能な範囲を設定する。	公共エリアの範囲を見直し海水浴可能範囲を設定した。
転売を心配する意見	転売は認めない。市の確認等については公募要領で示す。	転売、転貸の禁止を公募要領に明記した。
災害時の大型ヘリコプター離発着地を求める意見	通常時のヘリポートは、包ヶ浦自然公園棧橋に整備する。 災害の内容によりヘリポートの場所は変化すると考えられるが、包ヶ浦自然公園に必要とする場合は、公共エリアに大型ヘリコプター離発着用地を配置し災害時の対応に協力するよう公募要領に示す。	緊急時や災害時には公共エリアへの大型ヘリコプター離発着の協力を公募要領に明記した。
自然の保護を懸念する意見	既に造成されている範囲外は新たに造成はできない。現在の包ヶ浦自然公園の範囲内での計画を条件として公募要領に示す。	公募エリアを明確にし現在の包ヶ浦自然公園の範囲内での計画を条件として公募要領に明記した。

2 市全体の施策として検討するもの

説明会の意見	9月議会における説明内容	対応
施設誘致により従業員雇用単価の高騰、従業員不足など、企業運営を圧迫するとの意見	市全体の課題として別途検討を行う。	R6年度予算で「就職ガイダンスの開発支援」「宮島地域住宅実態調査業務委託」を計上し雇用促進を図る。
オーバーツーリズムに関する意見	市の観光施策全体の取組として考える。	R6年度予算で「宮島観光のおもてなし環境整備」を計上しオーバーツーリズム未然防止に取り組む。
包ヶ浦自然公園の運営を民間に任せず市が運営すべきとの意見	平成27年に策定した「公共施設再編計画」等により民間で対応可能なものは、民間に任せるよう市では考えている。	市の方針継続

Ⅲ 公募要領の要点

1 公募の要旨

包ヶ浦自然公園は、旧宮島町が「市民に自然とふれあう場を提供し、もって市民の保健、休養及び教化に資すること」を目的に昭和53年から59年までに整備した宿泊施設を有する自然公園法に基づく集団施設地区である。

現在は、指定管理者によって管理運営が行われているが、老朽化に伴う施設改修費や指定管理者への管理委託料に加え、利用者減による収入の減少など、将来にわたる市財政への負担が課題となっている。

こうした中、廿日市市観光振興基本計画で掲げる「一流の国際観光拠点」を目指すとともに、増加するインバウンド需要などに対応し、市域全体の観光消費額を増加させるため、令和5年度に当該施設の指定管理期間の満了を機に、当該施設の売却及び用地の貸付により、「高付加価値旅行者に対応した宿泊施設」を誘致することとした。

2 市の求める宿泊施設及びターゲット層

市が包ヶ浦自然公園に誘致しようとする宿泊施設は、その存在が、これまで宮島地域が紡いできた文化の継承につながり、地域の人材育成にも寄与するようなプログラムを提供するなど、宮島らしい観光に、経済的にも社会的にも貢献するような施設を求めることとしている。

また、集客のターゲット層としては、これまで宮島地域を訪れていないとされる国が示す「政策ターゲット層」とする。

高付加価値旅行者誘致の意義について



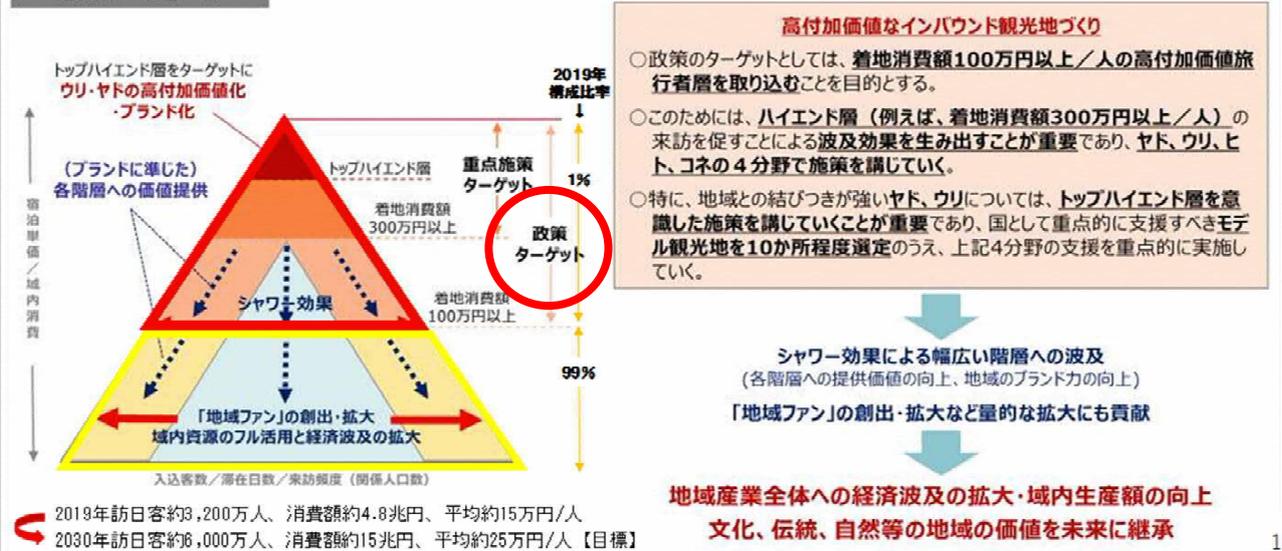
高付加価値旅行者誘致の意義

これまで我が国が誘致しきれていないハイエンド層以上の高付加価値旅行者（例えば、着地消費額300万円以上/人と定義）を開拓することにより、

- ・ 旺盛な旅行消費を通じ、地域の観光産業の成長のみならず、多様な産業にも経済波及し、地域経済が活性化する。
- ・ 旺盛な知的好奇心を伴う文化消費を通じ、地域の伝統、文化、歴史等が支えられ、地域の価値が後世に引き継がれる。

⇒ 「高付加価値旅行者」= 地域の伝統、文化等の体験を通じた地域経済の活性化、文化・伝統の未来への継承という観光の本質を体現してくれる人々

目指すべきゴール



3 事業の提案に当たって求める事項

(1) 世界水準の「宮島ならではの宿泊施設」の整備、ブランド化

国内外からの高付加価値旅行者向け宿泊施設とし、宮島ならではの様々な体験を求める旅行者が訪れる国際的な「神の宿る島」の持つ本質的な価値への理解促進を促し、自然、文化の保全に寄与する具体的な提案

(2) 国立公園にふさわしい特別な自然体験の提供

日本を代表する優れた自然の風景地を有する国立公園における事業であることを踏まえ、施設の整備に当たっては周辺景観と調和したデザインとし、質が高く居心地のよい空間とするとともに、国立公園の特徴を活かしてこの場所でしかできない特別な体験を提供する具体的な提案

(3) 自然と共生する文化の発信

様々な規制や、宮島そのものを守っていこうとする人々により守られ続けた宮島の自然、文化、歴史を発信する具体的な提案

(4) 持続可能な地域・社会づくりへの貢献

省エネルギーの推進などの脱炭素化の推進、プラスチックゴミの削減、分散型社会など持続可能な社会づくりのモデルになるとともに、地産地消や地域人材の雇用等により地域経済の活性化に貢献する具体的な提案

4 事業実施に当たっての配慮事項

- (1) 宿泊施設利用者、公園利用者へのホスピタリティ（心からのおもてなし）に配慮すること。
- (2) 地元業者（食材、サービス、物産など）の活用など地域経済活動に貢献すること。
- (3) 施設周辺における清掃活動など地域の奉仕活動に協力すること。
- (4) 地域住民や関係団体に対して協働・協力・支援を行うこと。
- (5) 災害時の大型ヘリコプターの離発着に協力すること。
- (6) 災害時の帰宅困難者へ宿泊施設の提供などの支援に協力すること。
- (7) 自然環境の保全など、環境省、県、市などが実施する国立公園管理事業等に協力すること。
- (8) 景観など周辺環境に与える影響に十分配慮すること。

5 禁止する事項

- (1) 転売、転貸の禁止
- (2) 居住に供する用途（従業員宿舎を除く。）
- (3) 特定の者が優先的に使用する用途（会員制利用に制限されるホテルなどは不適）
- (4) 貸金業法に規定する貸金業 など

6 誘致する宿泊施設の要求水準

(1) 「宿泊施設ゾーン」敷地活用範囲（別図参照）

宿泊施設ゾーンは、宿泊施設・従業員宿舎・宿泊施設のバッファゾーン又は宿泊者用の園地として活用

- | |
|--|
| ①グラウンド部分、グラウンド海側園地南側部分、Bケビン部分、テニスコート
②家族用ケビン部分 ③団体ケビン部分 |
|--|

(2) 「公共ゾーン」敷地活用範囲（別図参照）

公共ゾーンは、誰もが利用できる園地として活用

- | |
|--|
| ④グラウンド海側園地北側部分 ⑤駐車場部分 ⑥栈橋～入口中間部分
⑦グラウンド山側園地部分、河川脇園地部分 |
|--|

※ 図示以外の範囲に公共ゾーンを拡大することは可能とする。

(3) 宿泊施設規模

- ア ホテルランク：スモールラグジュアリー（政策ターゲット層に関心が高い施設）
- イ 客室数：50室以内
- ウ 1部屋当たりの平均宿泊料金（食事含まない）：10万円以上

(4) 建物規模

- ア 建物階層：2階建を主とし、一部3階建も可能とする。
- イ 主構造は問わない。

(5) 附帯施設

宿泊施設利用者以外の利用に供することを求める。

(6) 建物意匠

建物外観意匠：文化財保護法、自然公園法等の基準に適合するものとする。

(7) その他配慮事項

- ア 施設周囲には、海上等からの景観に配慮し、高木による植栽に務めること。
- イ 敷地活用範囲は、清掃や景観維持のため管理を徹底すること。

7 土地貸付、建物売却条件

(1) 土地貸付方法、賃貸借料

50年未満事業用定期借地権の設定を基本とし、運営状況や地域貢献度など、総合的に判断を行い特約により延長協議が整った場合には延長（更新）を可能とする。

※土地貸付平均単価：約270円/㎡・年

(2) 土地貸付条件

転売、転貸の禁止。転売、転貸に応ずる場合の条件を附す。

(3) 建物売却

園内の建物は、全て売却とする。売却後の活用については、募集時の提案により解体、宿泊施設などへの改修や従業員宿舎など他用途への転用は可能とする。

※建物売却最低価格：約3,200万円

- ・建物売却最低価格は、令和4年8月に行った鑑定評価額から想定建物解体価格を減じた額
- ・公募の時期によっては時点修正を行う必要があり金額は変動する。

8 事業者の条件

- (1) 同種、同規模の宿泊施設運営実績を有すること。
- (2) 提示された事業計画に無理がなく、借地期間満了まで安定した経営能力を有すること。
- (3) 審査委員会の委員が属する法人又は当該法人と資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者でないこと。
- (4) 上記(3)に定める者を本事業の提案に関連するアドバイザーに起用していないこと。
- (5) 法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

9 公募に際するその他事項

- (1) 宿泊施設運営に関し、提案時の水準の遵守について市が関与する。
- (2) 地域及び市と連携して観光コンテンツの開発に取り組み、宮島のみでなく市域全体の観光振興に努めること。

10 雇用の対応

(1) 従業員雇用

第6次廿日市市総合計画による「移住・定住の推進」により本市を居住地として選んでいただくため、この宿泊施設を就業の場とする観点から幅広く情報を発信し広域からの雇用に積極的に進めること。

(2) 従業員宿舎

従業員の定住を促進し宮島島内の人口増を図るため、公募区域内に従業員宿舎の確保を考慮すること。

11 選定委員の構成

本事業の実施者の選定に関し設置する選定委員会は、学識経験者、公認会計士、許認可権限者、地域観光関連者、地域住民代表により組成する予定である。

12 温泉調査

事業者ヒアリングで意見が多かった温泉湧出の可能性について、用地のポテンシャル向上の観点から温泉湧出可能性調査を実施し、その結果を公募要領に記載する。なお、市において温泉掘削は行わない。

IV 事業者ヒアリングの状況

1 調査方法

事業の実現可能性を調査するため、デベロッパー、ホテルオペレーター、投資家など約70社に案内を送付し、回答のあった10社に対し、宿泊施設の規模感や条件についてヒアリングを行った。

2 事業者ヒアリングでの主な意見

(1) 実現の可能性が高い宿泊施設ランク

- ・スモールラグジュアリーで30室～50室
- ・1部屋当たりの平均宿泊料金10万円以上、客室面積50㎡以上

(2) 想定される建物規模

低層建物であり、スパ、レストラン、カフェを附帯する。

附帯施設は、地域開放を想定している。

(3) 土地賃貸借について

50年未満事業用定期借地での事業進出について、可能、困難、双方の意見があった。

(4) 公共ゾーンの設定について

公園入口に公共ゾーンを設けることで、宿泊施設計画に支障は生じない。

活用条件と捉え配置計画を検討する。

公共ゾーンに宿泊施設利用者以外の立入りについては、宿泊施設運営上の問題は発生しない。

(5) 従業員宿舎について

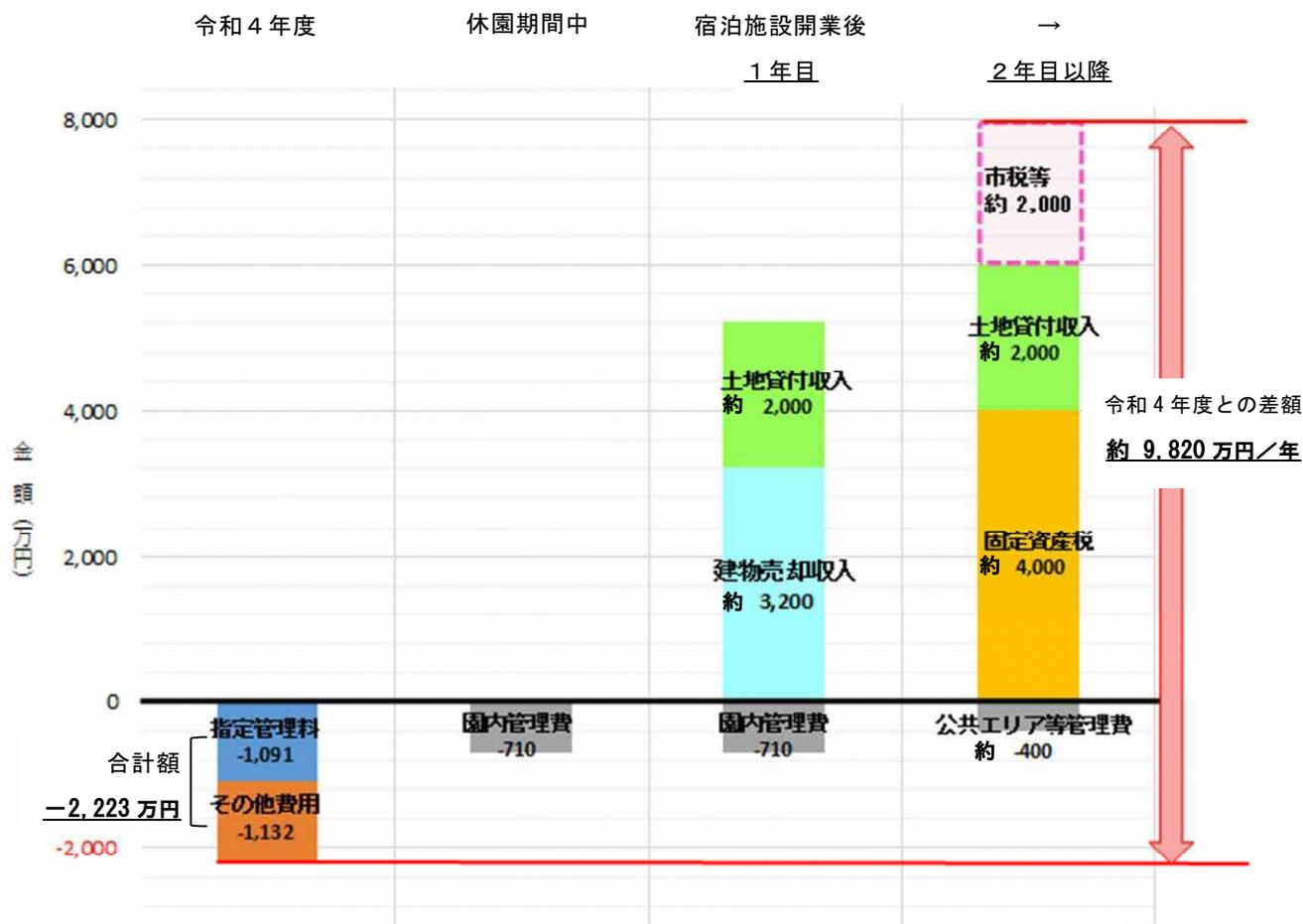
雇用及び運営上の観点から敷地内に従業員宿舎は必要と考える。

(6) 温泉について

敷地内で温泉（冷鉱泉で可）の湧出の可能性があれば掘削し活用したい。

V 経済効果

1 現状との経費比較（市費）



2 地域への経済波及効果予測 ※客室数30室で試算

- (1) 地域物品購入 6,100万円
- (2) 地域飲食サービス利用 1億1,200万円
- (3) 地域観光サービス利用 2億7,900万円 など

3 他地域への影響

宮島を拠点とし、廿日市市の中山間地域などへの誘客が期待できる。

岩倉キャンプ場、スキー場、ゴルフ場、乗馬クラブ、アーチェリーランド
SAKURAO醸造所

4 地産地消の促進

市の多彩な食材の活用が期待できる。

水産物：カキ、アサリ、穴子、瀬戸の小魚
農産物：米、ルバーブ、長なす、ほうれん草

5 新たな観光コンテンツの開発

多様な体験を提供する地域観光サービスの創出が期待できる。

VI 協議会の設立

今後の協議会で議論すべき内容、包ヶ浦自然公園の活用方法について主要団体の代表者から意見を聴取し、公募要領に反映する。

VII 令和6年度関連予算 ※総額：4,274万円

1 オーバーツーリズムの未然防止・抑制 ※2,350万円

- | | |
|-------------------|-------|
| (1) スマート観光推進 | 700万円 |
| (2) 観光マナー啓発 | 650万円 |
| (3) 宮島地域多客時ごみ対策 | 500万円 |
| (4) 宮島公衆トイレ使用状況調査 | 500万円 |

2 人材の育成・確保

- | | |
|--------------|-------|
| 就職ガイダンスの開催支援 | 100万円 |
|--------------|-------|

3 宮島地域の住宅のあり方に関する調査検討

- | | |
|-------------|-------|
| 宮島地域住宅実態調査等 | 500万円 |
|-------------|-------|

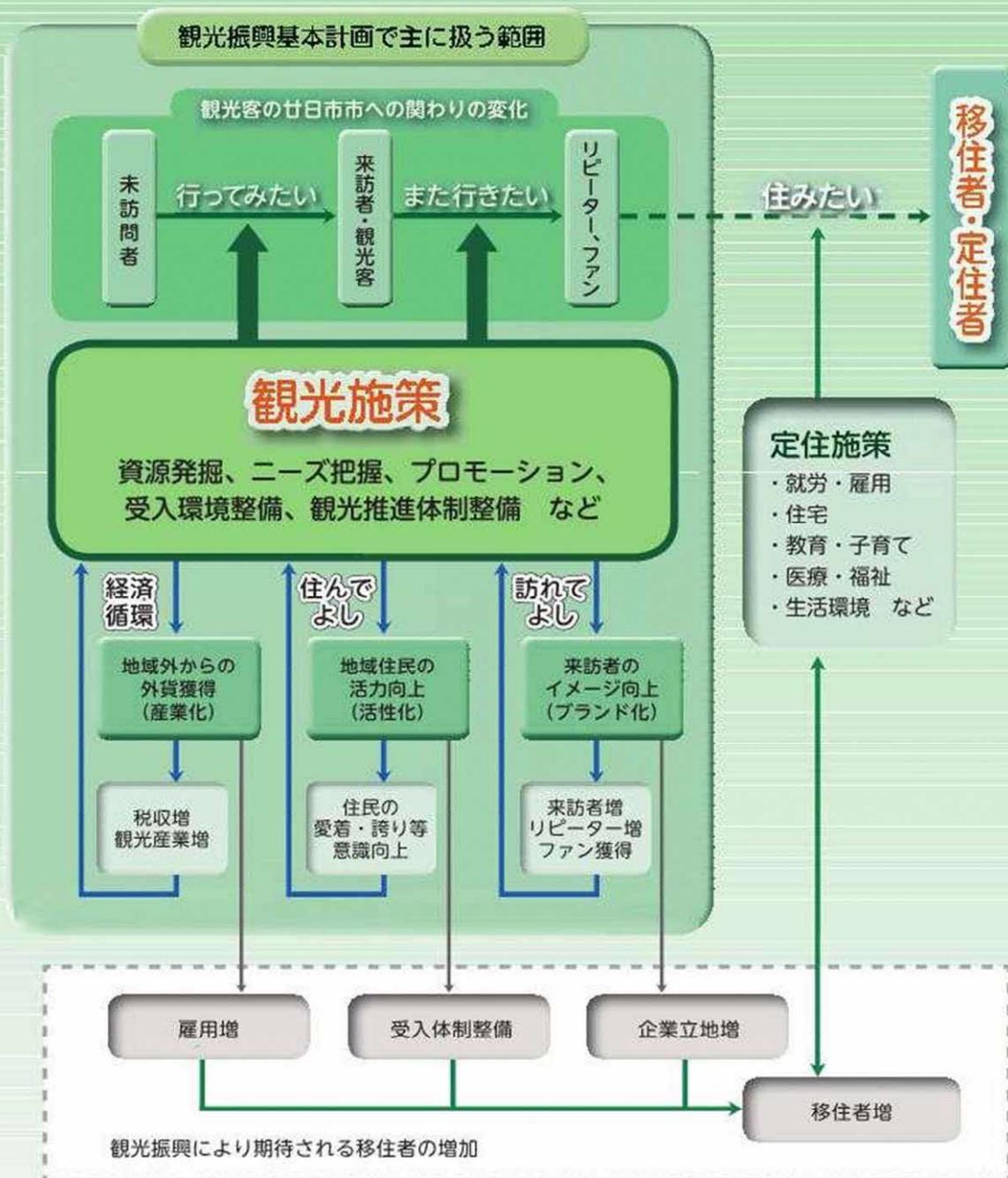
4 観光地の高付加価値化の促進 ※1,324万円

- | | |
|---------------|-------|
| (1) 事業者公募支援業務 | 824万円 |
| (2) 包ヶ浦温泉水源調査 | 500万円 |

本市の観光施策の位置づけ

廿日市市を訪問した観光客から、リピーターやファンを獲得し、将来的に廿日市市への移住を検討・実践する人の増加を目指す。

本市の観光施策は、来訪者が住民となるという一連の流れをふまえた上で、地域内の消費増加（地域外貨獲得）、地域住民の活力向上（住んでよし）、地域外からの来訪者のイメージ向上（訪れてよし）を図るものであり、「行ってみたい」「また行きたい」を誘発するものとして位置づける。



基本方針 3

“一流の国際観光拠点”を目指す宮島と
 “地域色豊かな交流地域”を目指す市内各地域を
 つなぎ、集客と経済効果を高める。

宮島と市内各地域をつなぎ、集客と経済効果を高める考え方



◆宮島口において宮島と市内各地域をつなぎ、集客と経済効果を高める。

宮島は海外・国内大都市圏から、本土側の各地域では近隣都市圏からの観光客の受入れを図り、地域外からの“外貨獲得”を図ることでそれぞれ廿日市市における観光経済の確立を進めます。さらに、宮島口においては、宮島口地区環境整備を進めることにより、市内各地域の特産品等を販売や情報発信などを担う結節点として新たな魅力を創出し、集客と経済効果を高めます。

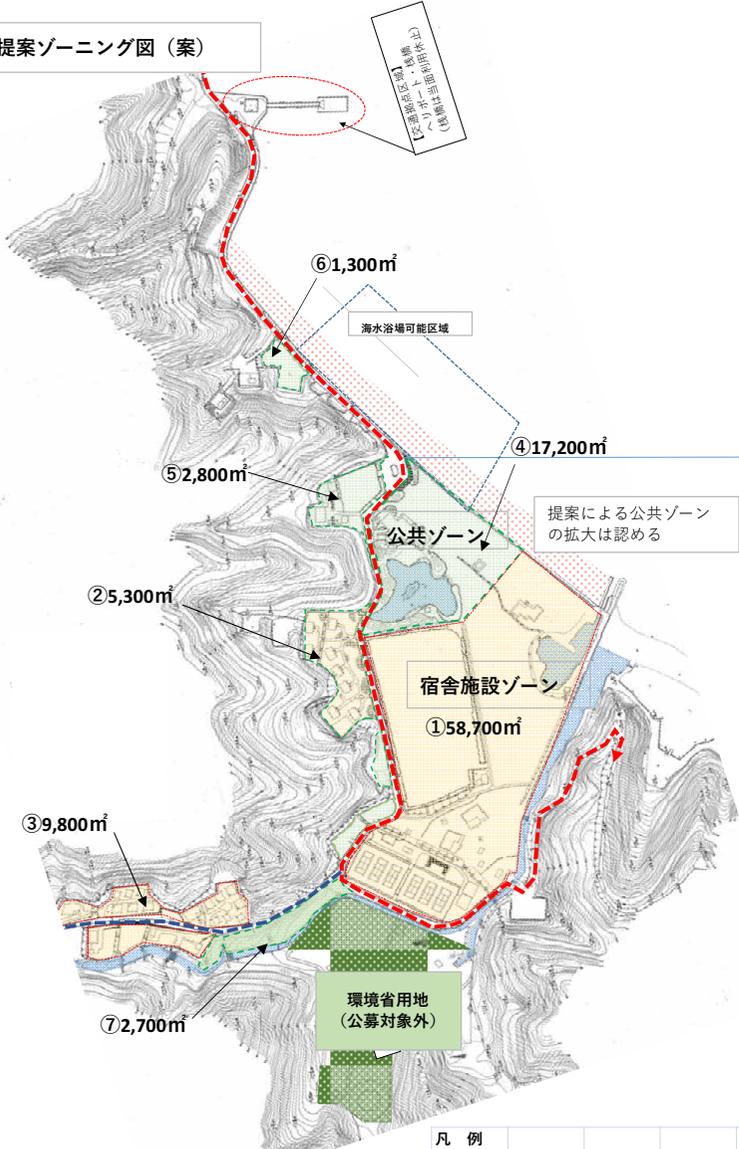
◆宮島と市内各地域との連携により観光の経済効果拡大を目指す。

観光客数の量的拡大よりも質的向上を目指す宮島においては、滞在時間の延長を図り、観光客一人あたりの消費額と宿泊客の増加を追求します。

また、本土側地域の宿泊機能との連携による宿泊客の受け入れ、食材や土産物などの市内調達割合の増加などにより、廿日市市全体としての経済効果を高めることを目指します。



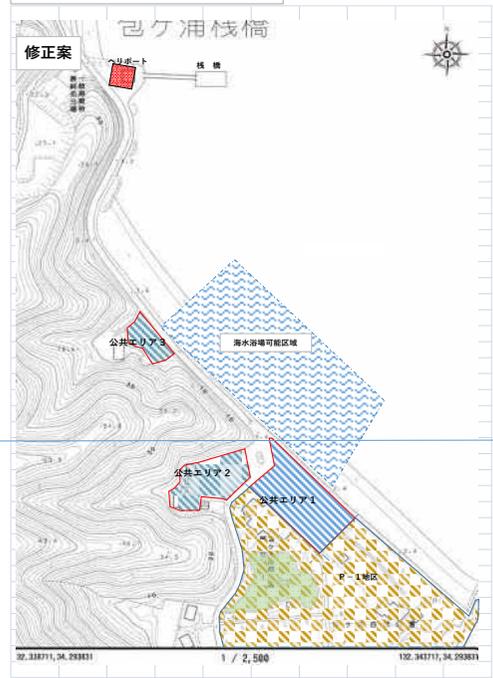
提案ゾーニング図(案)



凡例		
	宿泊施設ゾーン	73,800㎡
	公共ゾーン	24,000㎡
	環境省用地	26,000㎡

提案による公共ゾーンの拡大は認める

9月全協時ゾーニング図



別図

公募要領素案・地元説明時のゾーニング図

