

宮島包ヶ浦自然公園の 利活用の考え方(案)

ちょうどいい、みつけた。



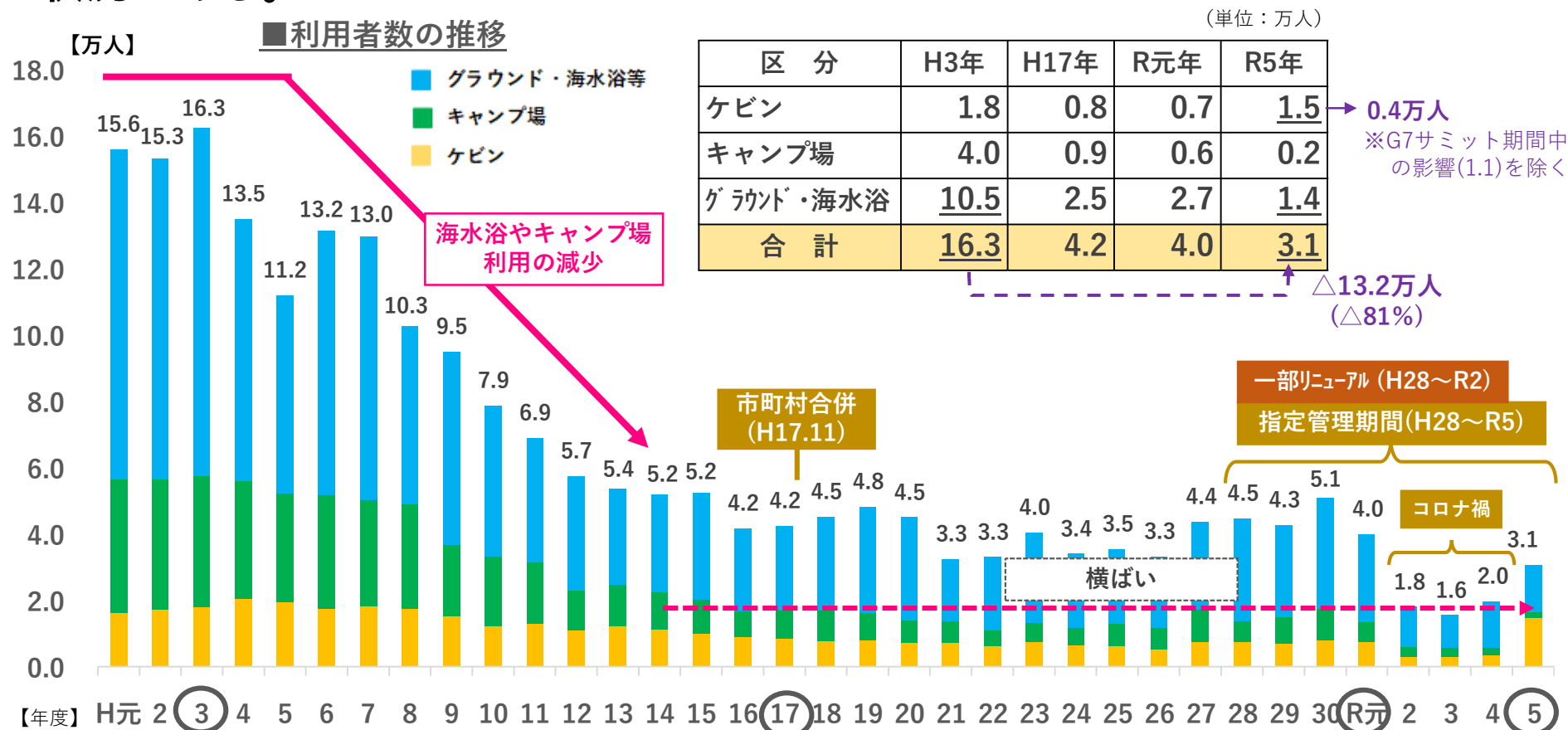
はつかいちし

目 次

1	利活用に向けた経緯	・・・	2
2	利活用の基本的な考え方	・・・	6
3	「公共エリア」について	・・・	7
4	エリア区域内の希少種等の生息状況等	・・・	8
5	エリア・ゾーニング図	・・・	9
6	「宿泊施設エリア」について	・・・	12
7	今後の進め方	・・・	17

1 利活用に向けた経緯 (1) 現状・課題

宮島包ヶ浦自然公園は、自然公園法に基づく集団施設地区であり、長年レクリエーション施設として管理運営を行ってきたものの、海水浴やキャンプ利用ニーズの変化などから、平成初期より利用者数が大幅に減少し、近年は横ばいの状況である。



1 利活用に向けた経緯 (1) 現状・課題(続き)

利用者が減少している中、施設の老朽化(一部改修を実施)も進んでおり、将来にわたって自然公園を守り、持続可能な管理運営に向け、今後の施設のあり方が課題となっている。

■宮島包ヶ浦自然公園に係る収支の状況

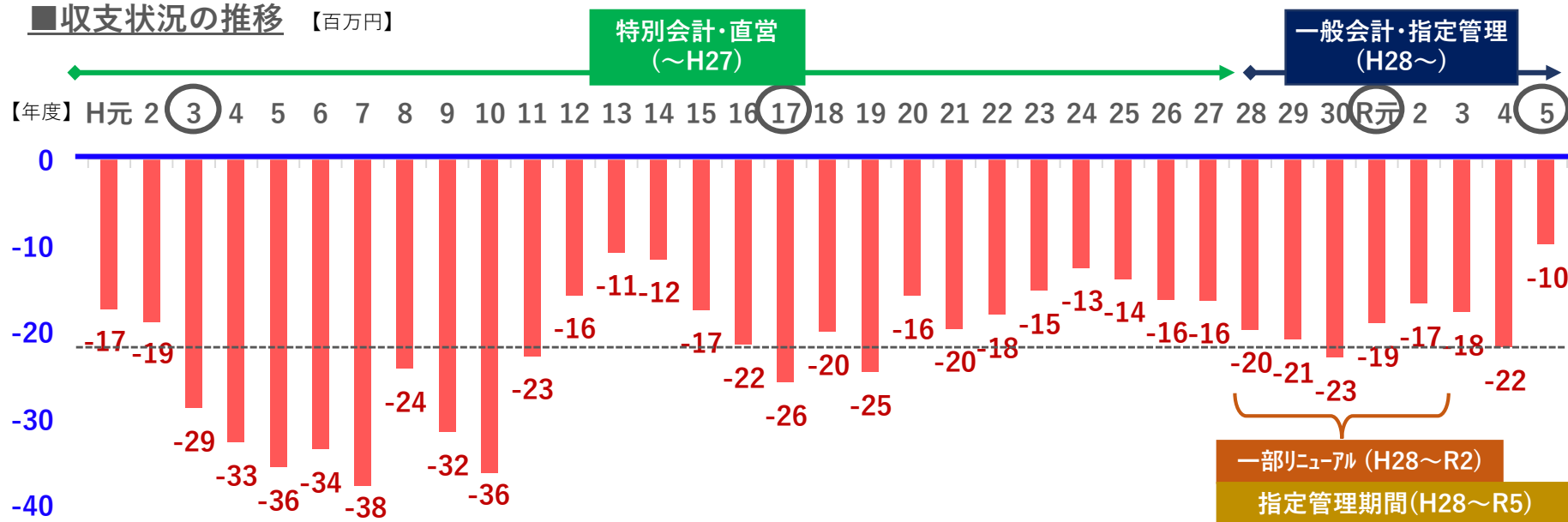
(単位：万円)

区 分	H3年	H17年	R元年	R5年
歳入(収入)	12,772	5,122	1,903	371
歳出(支出)	15,655	7,709	3,809	1,359
収 支	▲2,883	▲2,587	▲1,906	▲988

- ✓ 収支上、平均約2,100万円のマイナス(赤字)
- ✓ 課題やニーズを踏まえた施設の管理・経営が必要

※平成27年度までは、特別会計決算(一般会計繰入金を除く)の数値
 ※平成28年度からは、指定管理者の運営による一般会計決算の数値

■収支状況の推移 【百万円】



1 利活用に向けた経緯 (2) 利活用の方向性・経緯

人口減少・少子高齢化が進む日本において、「観光」は成長戦略の柱・地域活性化の切り札であり、民間事業者のノウハウ活用と地域住民・関係者の理解のもと、次代を見据えた宮島包ヶ浦自然公園の利活用方策を検討し、実現に向けて取り組むこととしています。

【観光庁による審査・評価】 全国で13の候補地を選定
「瀬戸内海国立公園 宮島・包ヶ浦地区」
世界遺産の厳島神社を有する宮島において、包ヶ浦エリアは観光中心地と異なり豊かな自然に囲まれた風光明媚な景観と静穏な環境が魅力

● 協議会設置までの経緯

令和3年10月	観光庁「 上質な宿泊施設の開発促進事業 」応募 ⇒ 令和4年2月採択
令和4年12月	令和4年第4回定例市議会（議員全員協議会）での説明
令和5年2月	講演会「地方に求められる今後の宿泊施設のあり方」開催
3月	島内主要7団体代表者へ意見交換会開催
4月	地元説明会開催(市と宮島コミュニティの共催) 計3回
9月	令和5年第3回定例市議会（議員全員協議会）での説明
令和6年2月	令和6年第1回定例市議会（議員全員協議会）での説明
4月	包ヶ浦自然公園利活用検討協議準備会の開催
5月	宮島包ヶ浦自然公園利活用検討協議会 の設置・開催

1 利活用に向けた経緯 (3) 協議会の意見

● 宮島包ヶ浦自然公園利活用検討協議会での意見等

区 分		内 容
市の案に対する意見	① 高級宿泊施設の誘致について	✓ いつでも誰もが利用できる自然公園エリアの確保 ✓ 施設整備等による自然環境への悪影響 ※環境アセスメントの実施が必要 ✓ 高級宿泊施設整備と自然環境保全との因果関係 ✓ リノベーションによる既存施設の利活用 ✓ 投資家や外国資本の参入による宮島ブランドの低下 ✓ 政策として、富裕層・インバウンド受入体制整備は必要 ✓ 日本文化の体験(重伝建建物への宿泊等)も高付加価値 ✓ 料金設定基準による既存宿泊施設への影響 ※1部屋当たりの平均宿泊料金(ADR)設定金額：10万円
	② 自然環境の保全等について	✓ 絶滅危惧種・生態系への影響 ✓ 自然保護活動エリアの確保、自然と触れ合える環境づくり
その他の意見	③ 直近の自然公園の管理運営・営業再開等について	✓ 閉園状態の早期の解消 ※夏の海水浴やケビン開園など
	④ その他	✓ 環境省所管エリアの活用 ✓ 宮島まちづくり基本構想等との整合 ✓ これまでの運営方法の検証 ✓ 新たな検討委員会の設置、検討プロセスの提案

2 利活用の基本的な考え方

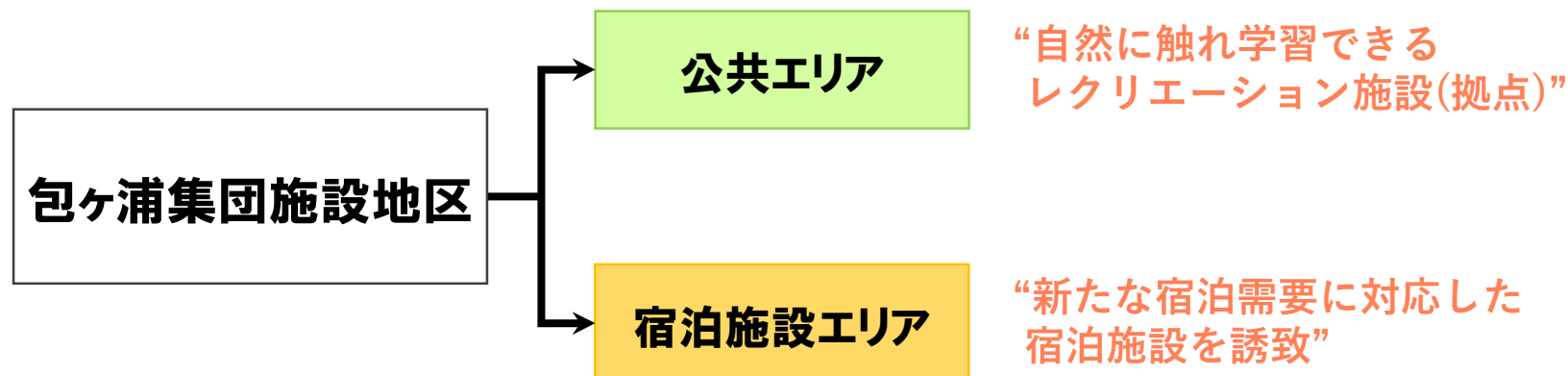
協議会の意見や持続可能な宮島包ヶ浦自然公園のあり方を踏まえ、

- ① “優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図る”ことを目的とした自然公園法に基づき、「宮島まちづくり基本構想」に掲げる“自然に触れ学習できるレクリエーション施設(拠点)”としての活用を図る。

⇒「公共エリア」の利活用

- ② 公園利用のための施設を総合的に整備する「集団施設地区」における施設整備として、「宮島ルネサンス計画」に掲げる、新たな宿泊需要に対応する宿泊施設を誘致する。

⇒「宿泊施設エリア」への高付加価値旅行者に対応した宿泊施設の誘致



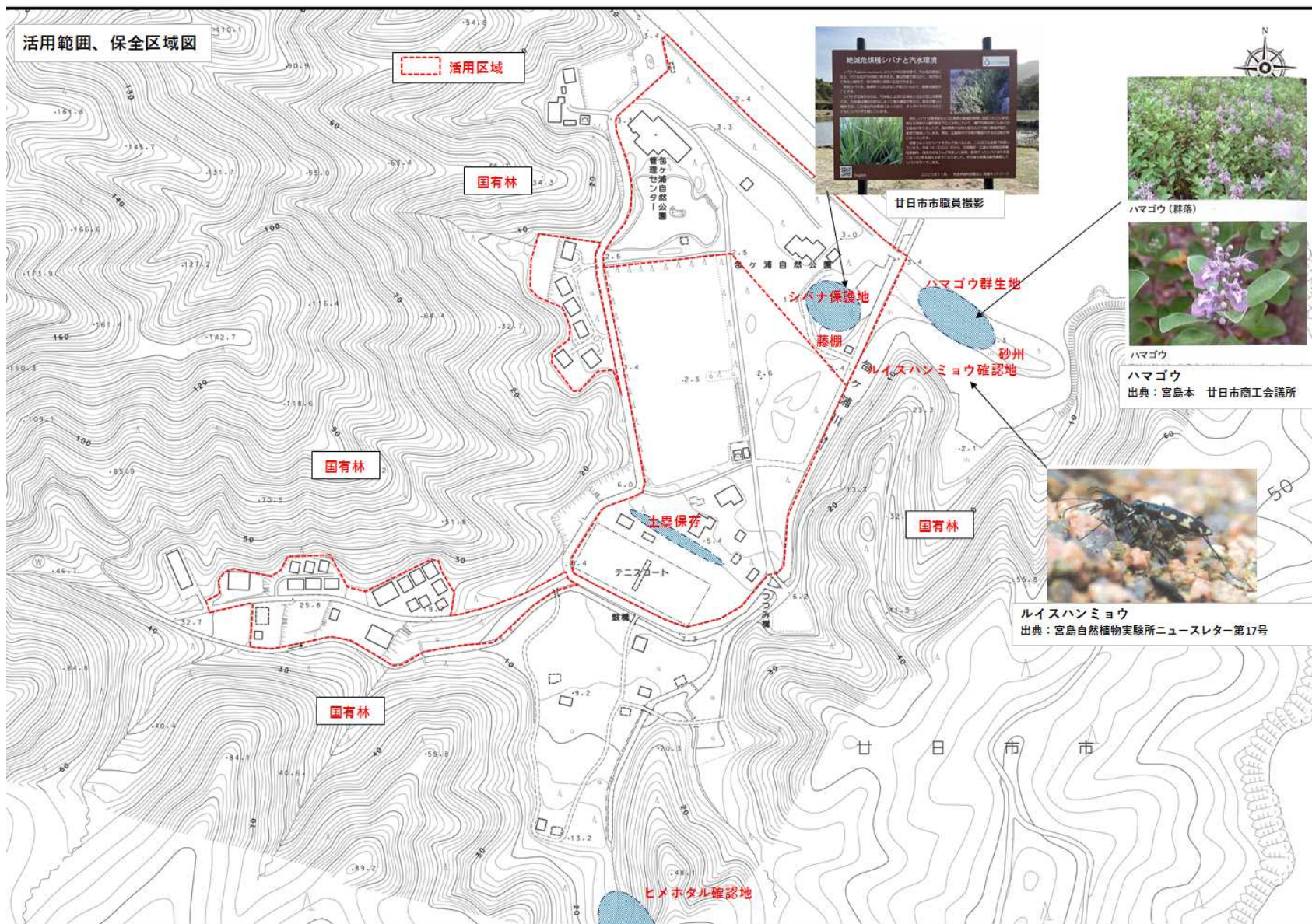
3 「公共エリア」について

「宮島まちづくり基本構想」（令和2年3月策定）に掲げる「自然」における施策の具現化に向け、“自然に触れ学習できるレクリエーション施設(拠点)”として、宮島包ヶ浦自然公園の活用を推進する。

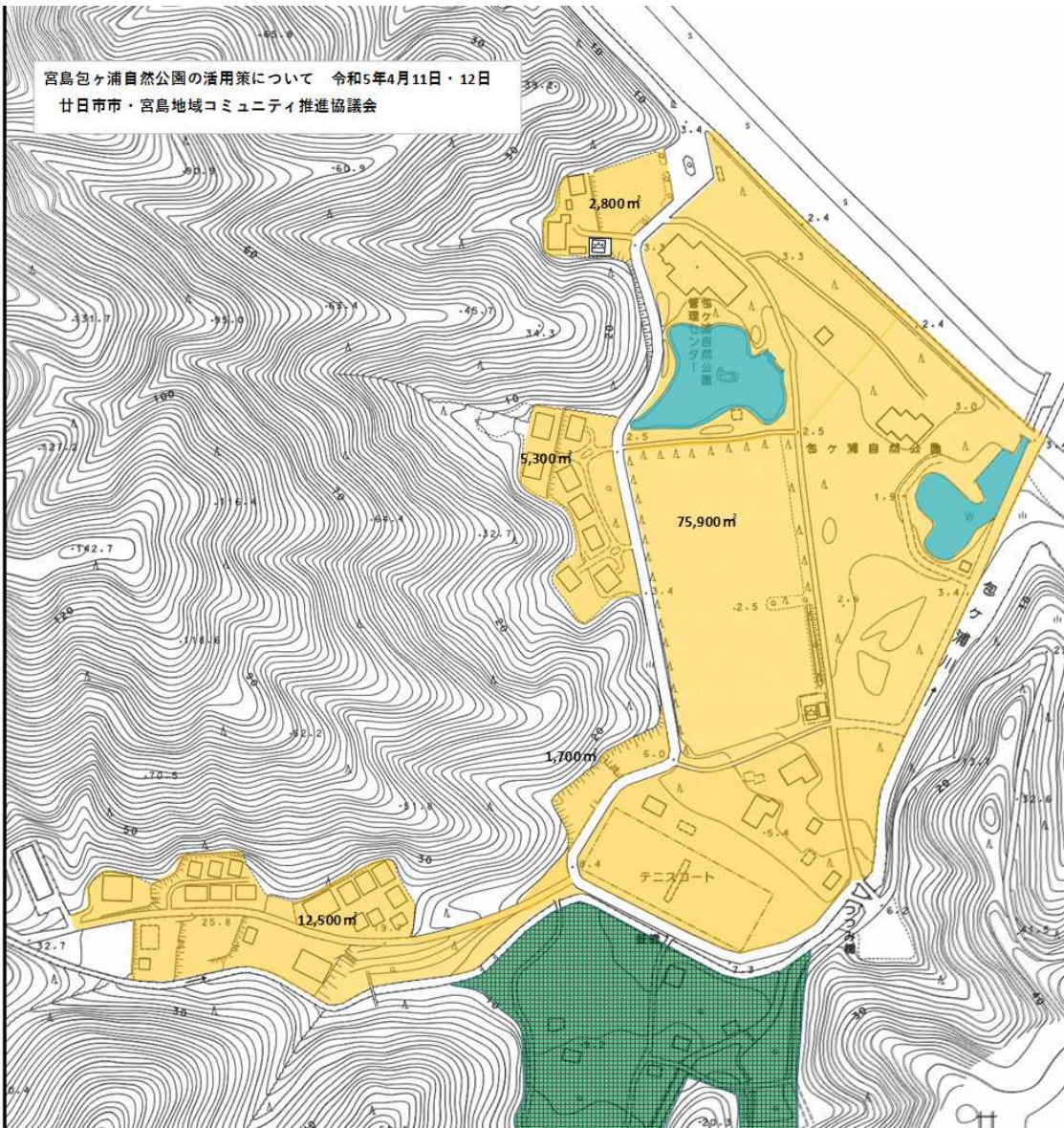
■ 「自然」における施策展開

施策の課題	自然環境の保護と共生
施策のあり方	宮島の原点である自然環境について、理解を深め、守り伝える
施策の方針	自然環境の保護とともに、観光や学習の資源として活用を進める
機能等	① 自然に触れ学習できるレクリエーション機能 ② 自然環境保護活動への支援 ③ 海浜と一体で、誰もが自然と触れ合える場づくり

4 エリア区域内の希少種等の生息状況等



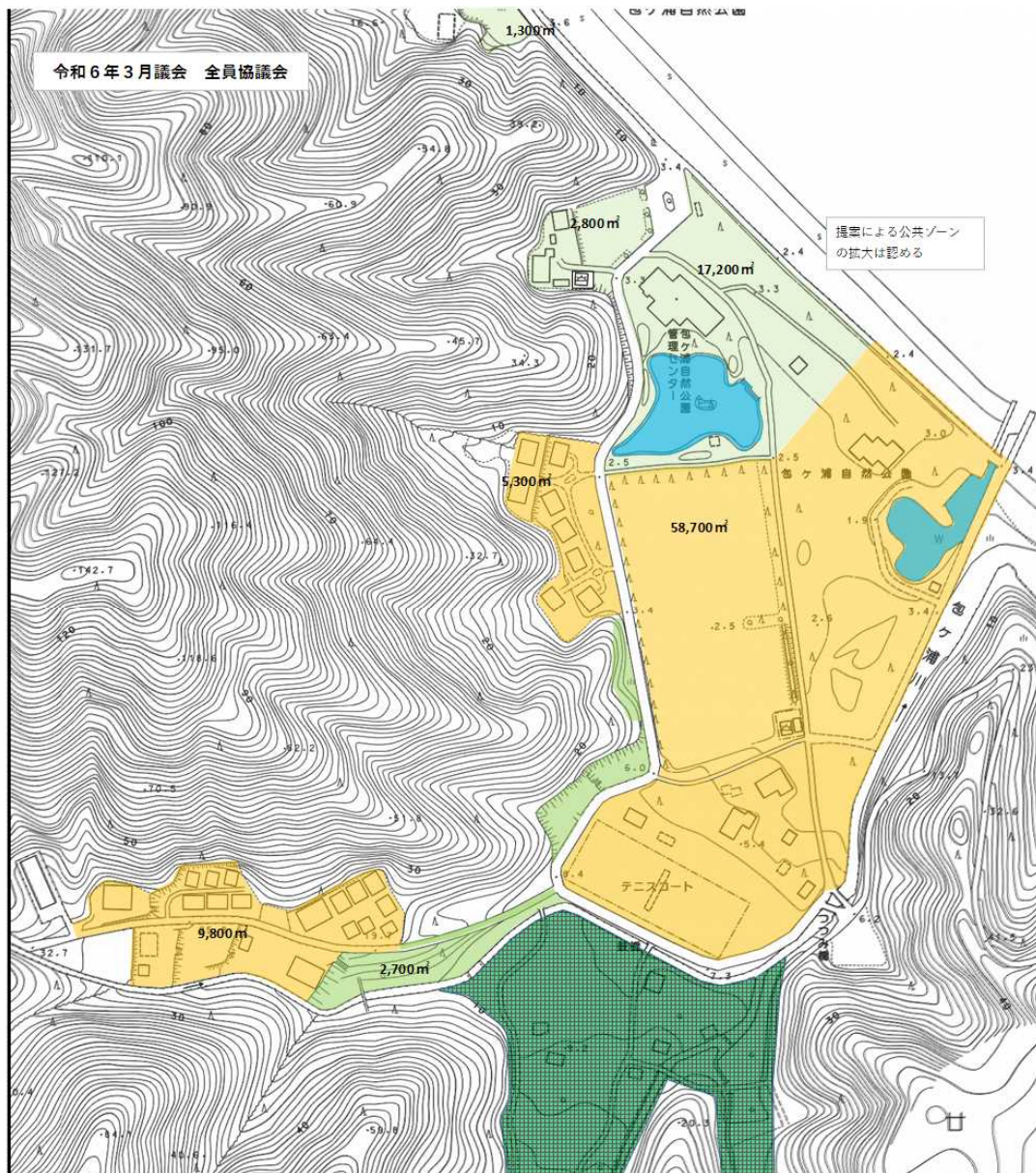
5 エリア・ゾーニング図 (1) 当初計画



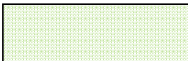
区 分	面積(㎡)
宿泊施設エリア	98,200
公共エリア	0
環境省用地	26,000
合 計	124,200

凡 例	
表示	内容
	宿泊施設エリア
	公共エリア
	調整池
	環境省用地 (公募対象外地区)

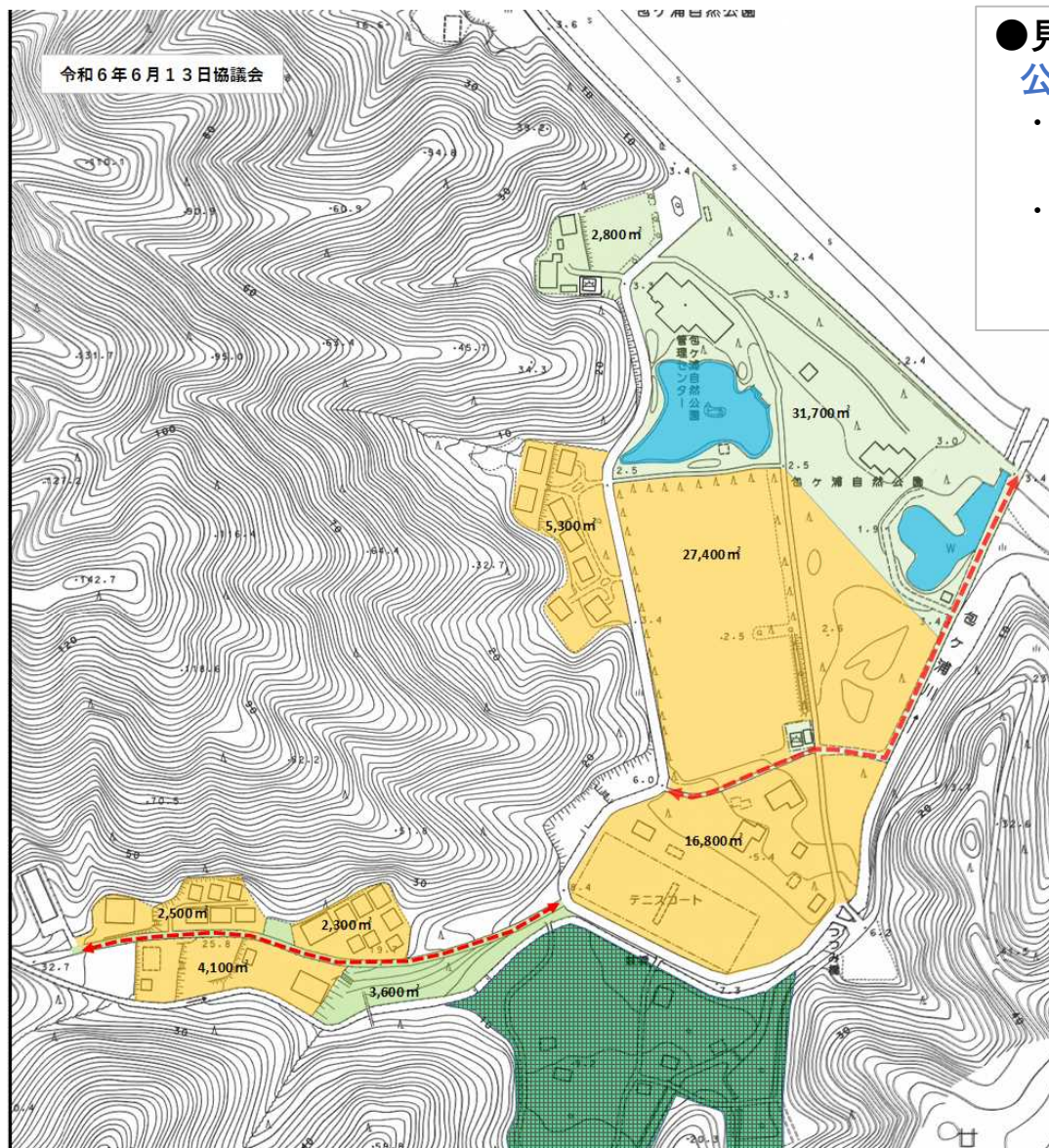
5 エリア・ゾーニング図 (2) 令和6年2月時点



区 分	面積(㎡)
宿泊施設エリア	73,800
公共エリア	24,000
環境省用地	26,000
合 計	123,800

凡	例
表示	内容
	宿泊施設エリア
	公共エリア
	調整池
	環境省用地 (公募対象外地区)

5 エリア・ゾーニング図 (3) 見直し後(令和6年6月)



●見直しの概要

公共エリアの拡大 $24,000\text{m}^2 \Rightarrow 38,100\text{m}^2$

- ・「シバナ保護地」の保全のため、海浜側エリアを公共エリアへ変更
- ・自然保護活動や自由な散策が可能となるよう、宿泊施設エリア内の園内通路を確保など

区 分	面積(㎡)
宿泊施設エリア	58,400
公共エリア	38,100
環境省用地	26,000
合 計	122,500

凡 例	
表示	内容
	宿泊施設エリア
	公共エリア
	調整池
	環境省用地 (公募対象外地区)
	園内通路

6 「宿泊施設エリア」について (1) 公募の概要

● 「高付加価値旅行者に対応した宿泊施設」の公募(案)の概要

区 分	方針・考え方
① 概要 条件	既に土地利用を行っているエリアにおいて、施設(建物)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 ■公募に当たって求める事項 ・世界水準の「宮島ならではの宿泊施設」の整備、ブランド化 ・国立公園にふさわしい特別な自然体験の提供 ・自然と共生する文化の発信 ・持続可能な地域・社会づくりへの貢献 ■建物の売却 ・宿泊施設エリア内の建物は、全て売却 ・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 ■土地の貸付 ・50年未満の事業用定期借地権の設定を基本とする ・運営状況や地域貢献度など、総合的に判断を行い協議が整った場合には延長(再度の契約等)を可能とする ・貸付地に整備する施設の転売、転賃の原則禁止
② ターゲット	高付加価値旅行者（着地消費額100万円以上/人）
③ 宿泊施設・公共エリアのゾーニング	11ページのとおり

6 「宿泊施設エリア」について (1) 公募の概要(続き)

区 分	方針・考え方
④ 宿泊施設の規模	・ 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) ・ 客室数：50室以内 ・ 1部屋当たりの平均宿泊料金(食事含まない)：10万円以上
⑤ 建物規模	・ 建物階層：<u>原則、2階建てまで</u>(一部3階建も可) ・ 主構造は問わない
⑥ 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
⑦ 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
⑧ その他配慮事項	・ 宿泊施設利用者、公園利用者へのホスピタリティの配慮 ・ 地元業者(食材、サービス、物産等)の活用など地域経済活動への貢献 ・ 地域住民や関係団体の活動等に対する協働・協力・支援 ・ 災害時の大型ヘリコプターの離発着、帰宅困難者への施設提供などの協力 ・ 環境省、県、市などが実施する自然環境の保全事業等への協力 ・ <u>公共エリア</u>や海上等からの景観など周辺環境に与える影響への十分な配慮 ・ 敷地活用範囲は、清掃や景観維持のための管理の徹底

6 「宿泊施設エリア」について (2) 宿泊施設の料金設定

宿泊施設規模 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）

客室数：50室以内

1 部屋当たりの平均宿泊料金(食事含まない) : 1 0 万円以上

平均宿泊料金（ADR） とは ※「実質客室単価」や「平均客室単価」と略されることもあり
平均宿泊料金（ADR）とは、販売された客室 1 室あたりに支払われた平均金額を指します。無料または支払いが発生しなかった客室や、飲食などその他の料金からの収益は含まれません。

$$\text{総客室販売収入} \div \text{総販売客室数} = \text{ADR}$$

日本ベスト100 ～週刊ホテルレストラン～ 2023.11/10から	1 フェリスヴィラスイート伊良部島・佐和田（9室）	83,023円
	4 ザ・リッツ・カールトン沖縄（12室）	73,357円
	5 パレスホテル東京（284室）	63,362円
	6 ホテル雅叙園東京（60室）	62,279円
	8 箱根湯本温泉 ホテルおかだ（122室）	55,507円
	9 ホテルラ・スイート神戸ハーバーランド（64室）	52,860円

星野リゾート	星のや(4カ所)	90,810円
～運用状況報告資料から	界(8カ所)	46,440円

(参考) 平均宿泊料金(ADR)計算例

$$ADR = \text{総客室販売収入} \div \text{総販売客室数}$$

※「総客室販売収入」

：客室のみの売上高。サービス料、ルームサービス代、ミニバー料金、電話代、有料テレビ代、パック料金内の食事代（朝・昼・夜）などは含まない。

◆パターン 1

客室料金	部屋数	客室料金 × 部屋数	販売 客室数	総客室販売収入 (客室料金 × 販売客室数)
300,000	3	900,000	1	300,000
150,000	10	1,500,000	3	450,000
60,000	27	1,620,000	24	1,440,000
合計	40	4,020,000	28	2,190,000

↑稼働率 7 割で試算

区 分	金額(円)	計算式
ADR	78,214	2,190,000円 ÷ 28室
客室料金の平均	100,500	4,020,000円 ÷ 40室

※ ADR は、総客室販売収入を実際に販売された客室数で割る。

※「客室料金の平均」は ADR ではない。

※高価格設定の部屋が数室あるだけでは ADR は高額にならない。販売された客室数に大きく左右される。

◆パターン 2

客室料金	部屋数	客室料金 × 部屋数	販売 客室数	総客室販売収入 (客室料金 × 販売客室数)
300,000	5	1,500,000	3	900,000
150,000	10	1,500,000	7	1,050,000
60,000	25	1,500,000	18	1,080,000
合計	40	4,500,000	28	3,030,000

↑稼働率 7 割で試算

区 分	金額(円)	計算式
ADR	108,214	3,030,000円 ÷ 28室
客室料金の平均	112,500	4,500,000円 ÷ 40室

6 「宿泊施設エリア」について (3) 経済効果等の算出

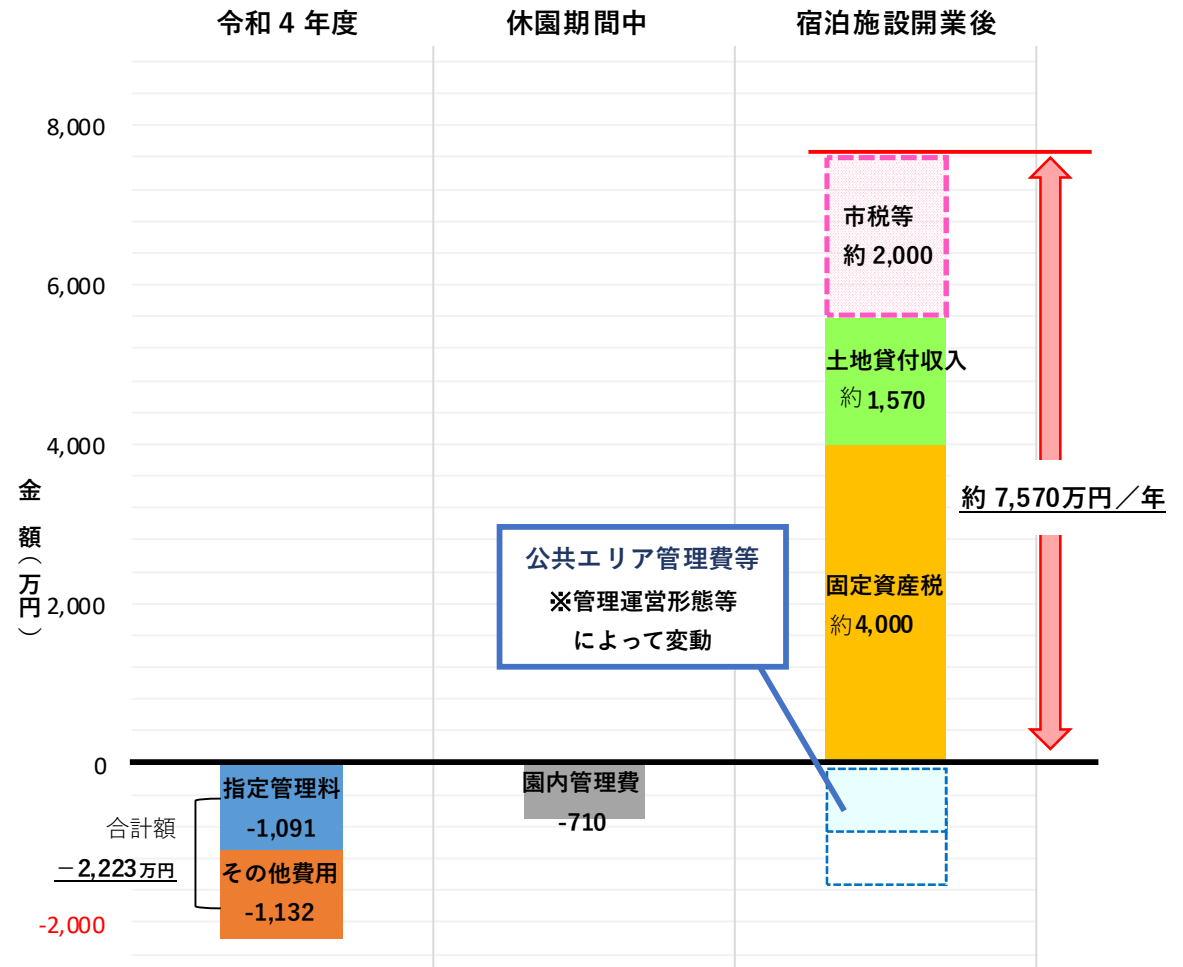
現状との経費比較（市費）

【効果額(見込)】
約7,570万円/年
の効果

※公共エリア管理費等
の影響は含まない



【経済波及効果】
+ 4億5,200万円/年



地域への経済波及効果予測
※廿日市市全体で試算

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

7 今後の進め方

● 包ヶ浦自然公園の管理運営について

【現状】

- ・ 令和6年3月31日をもって、有料施設は利用停止とし、4月1日以降も引き続き、園内の自由散策など、公園利用は可能である。
- ・ 毎日午前9時から午後4時まで、1名常駐し、園内の維持管理を実施

【今後の方針】

- ・ 令和6年度については、安全面など管理運営できる体制整備が困難であるため、海水浴場は開設できないが、海浜としての利用は可能である。
なお、トイレや洗い場などの環境を整える。
- ・ 次年度以降については、海水浴場として管理できる団体・事業者等があれば、開設について検討する。
- ・ 今後、公共エリアの利活用については、地域や関係団体等と一緒に検討していく考えである。

● 住民説明会について

本日説明した市の案をベースに、協議会での意見等を踏まえ、説明内容や時期等を検討・調整する。