

第3回 県有施設・県出資団体等調査特別委員会資料

公の施設等について ～個別施設の現状と課題、その対応方針～

(営業戦略部)

令和5年9月25日(月)

○施設名 大洗マリンタワー

1 現状

(1) 施設の概要

- 大洗マリンタワーは、県民が港と海に親しみながら、その理解を深めるという理念を踏まえ、展望室から眺望を楽しめるよう環境を整備し、県や町の観光振興に寄与した施設としての役割を担ってきた。

所在地	東茨城郡大洗町港中央 10
開業年	昭和 63 年
経過年	35 年
構造等	鉄骨造 高さ 59.9m 床面積 1,121.20 m ² 1 階：エントランスホール（売店、事務室等） 2 階：展望レストラン（高さ約 50m） 3 階：展望室（高さ約 55m） 敷地：8,990.68 m ² （港湾施設用地）
利用料金 （入館料）	個人 大人 340 円（大洗町健康福祉センターとの共通券による場合は 250 円） 小人 170 円 団体 大人 310 円 小人 150 円

(2) 管理体制

- 昭和 63 年度の開設時から施設の運営を大洗町に管理委託しており、平成 18 年度からは指定管理者（非公募）として委託を継続している。なお、現在の指定管理期間が令和 6 年 3 月 31 日をもって満了となることから、今後、令和 6 年 4 月以降の指定管理者の指定手続きを行う予定である。

指定管理者	大洗町 ※更に大洗町から大洗ターミナル（株）へ管理業務を委託
指定管理期間	令和 4 年 4 月 1 日～令和 6 年 3 月 31 日（2 年間）
従事者数	9 人 <常勤>事務職員（3 人）、パート（4 人） <事務担当（役場）>事務職員（2 人）

(3) 施設の利用状況

- 直近10年間の入館者数は、ガールズ&パンツァー喫茶が開設された平成27年3月から一時増加したが、平成28年度の95,263人をピークに年々減少傾向である。
- 令和2年度及び3年度はコロナ禍の影響により入館者数は大きく減少したが、令和4年度はコロナ禍前(令和元年度)の水準まで回復基調にある。※令和4年度の入館者数は、ピーク時(平成28年度)から約2万人減少(78.6%)。

【入館者数の推移】

(単位：人)

年度	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R4/ピーク
入館者数	68,813	79,198	95,263	81,852	76,349	74,602	44,079	50,473	74,911	78.6%

(4) 経営状況

- 昭和 63 年度開設当初は、入館料収入が管理運営費を上回り、基金造成により維持修繕費等を確保していたが、入館者数は開設 2 年目の平成元年度をピーク（414, 588 人）に年々減少し、平成 6 年度からは管理運営費が利用料金を上回る中で、大洗町が一般会計から支出し運営をしている。
 ※管理に関する基本協定書により、利用料金収入の減少など管理運営費に不足が生じた場合でも県の補填は行わないものとしている。
- 近年は施設の老朽化により、大規模修繕費等の負担が増加している（100 万円以上が県負担）。

【収支の推移（指定管理料、利用料収入、人件費等）】

（単位：千円）

年度	歳出計		歳入計			収支 (B-A)
	(A)	うち人件費	(B)	うち指定管理料	うち利用料収入	
H26	47, 710	20, 535	47, 710	-	21, 312	-
H27	46, 234	21, 188	46, 234	-	25, 100	-
H28	70, 053	21, 402	70, 053	-	30, 406	-
H29	45, 159	21, 659	45, 159	-	25, 928	-
H30	49, 256	22, 104	49, 256	-	23, 747	-
R 1	46, 983	22, 680	46, 983	-	23, 356	-
R 2	43, 239	23, 063	43, 239	-	14, 244	-
R 3	44, 617	23, 844	44, 617	-	16, 220	-
R 4	48, 511	24, 664	48, 511	-	23, 629	-
平均	49, 085	22, 349	49, 085	-	22, 660	-

【大規模修繕の推移】（10,000千円以上の修繕を記載）

（単位：千円）

年度	修繕実績額	修繕内容
H26	—	
H27	—	
H28	92,901	館内空調機更新工事
H29	47,595	外部トイレ改修工事
H30	—	
R 1	13,046	1階トイレ改修工事
R 2	—	
R 3	71,126	非常用自家発電機の更新
R 4	40,062	スプリンクラー設備改修工事、外壁他改修工事
計	264,730	

※茨城県大洗マリンタワーの管理に関する基本協定書の第14条（本施設の修繕等）第2項の規程により、1件につき100万円（消費税及び地方消費税を含む）以内のものについては、指定管理者が負担することとしているが、大規模修繕（改造、増築等を含む。）の実施と当該費用の負担等については、県は、指定管理者と協議のうえ決定することとしている。

(5) 周辺エリアの動向、他県の類似施設の状況

- 周辺エリアの動向
 - ・ おしゃれで洗練されたリゾートを目指す「ひたちなか大洗リゾート構想」に基づき、地元市町や関係団体と連携を図り、観光消費額の向上や地域のブランディング等に取り組んでいる。昨年度からは、当構想の取組の一環で「カジキ釣り国際大会を中心とする総合イベント」を開催している。
 - ・ 令和2年度にアクアワールド茨城県大洗水族館の運営について民間企業とアドバイザー契約を締結、当構想の具現化の取組として令和5年度に大洗マリーナを民営化、大洗公園で Park-PFI 公募と、公共施設における民間活力の導入を推進している。
- 他県の類似施設の状況
 - ・ 千葉ポートタワー（千葉県所有・千葉市へ無償貸付）は、民間事業者の手法・発想による柔軟性のある施設運営により、多様化するニーズに効果的に対応するため、指定管理者制度（利用料金収入＋指定管理料）を導入している（千葉市が公募、令和3年度の指定管理料は7,215万円）。

(6) マーケットサウンディング調査の実施経緯及び結果

- 国民宿舎「鵜の岬」及び大洗マリンタワーの誘客促進と地域活性化を図ることを目的に、専門的な知見やノウハウを有する民間事業者から意見や提案を募り今後の活性化方策を調査・検討するため、マーケットサウンディング調査を令和5年3月から実施した。
- 大洗マリンタワーについては、港中央公園も含め調査を実施し、民間事業者4者から下記のとおり意見や提案があった。

提案内容	ハードに関するもの	屋外アクティビティ施設、ペット関連施設の導入 等
	ソフトに関するもの	体験コンテンツ・イベント、周辺の魅力ある施設・地域との連携 等
提案にあたっての要望	・ 事業検討するために必要とする資料、情報等の提供 ・ 一部施設の更新・修繕に係る行政の費用等の負担 等	

※調査結果概要については、令和5年6月30日に県ホームページにて公表済み。

2 課題

○ 観光拠点施設としての魅力向上

- ・ 大洗地域における観光拠点施設の一つとして、3階の展望フロアのほか1階には売店や観光案内等を設置しているが、観光拠点施設として機能を十分に発揮し、誘客を図るためには、売店の充実や観光案内設備等のリニューアルが必要である。
- ・ 今後は、集客力を高めるため、タワーの機能強化・見直しや隣接する港中央公園との一体的活用など効果的な施策を実施し、観光拠点施設としての魅力向上を図る必要がある。

○ 更なる経営悪化の懸念

- ・ 管理運営費を賄うためには、試算では現状の2倍の入館者数（14～15万人）が必要であるとともに、今後老朽化した設備（エレベーター等）の大規模修繕等の費用増加が見込まれることから、早急に施設の運営方針を検討する必要がある。

【今後5年間の大規模修繕】

(単位：千円)

年度	更新修繕内容			概算費用
	設備関係	建物等改修	受変電設備・エレベーター等	
R5	浄化槽撤去工事	塗装工事	—	19,250
R6	法定点検等業務委託	芝生広場整備工事	電気設備更新工事	133,198
R7	スプリンクラー設備改修工事			1,980
R8			エレベーター更新工事	260,776
R9	空調機械設備更新工事			11,000
合計				426,204

3 対応方針

- マーケットサウンディング調査結果や有識者の意見等を踏まえ、当該エリアにおけるマリンタワーの在り方や役割等について、隣接する港中央公園との一体的活用等も視野に入れ検証するとともに、入館者の減少や今後控える大規模修繕等による経営悪化への対応など抜本的な改善に向け、民間活力の導入などによる運営手法を検討していく。

4 周辺への影響とその対応

- 当該施設は、大洗町はもとより周辺地域の観光拠点としての機能も有していることから、民間活力の導入などによる運営手法の検討にあたっては、地元を含め関係者等への説明など十分に配慮しながら進めていく。

5 今後の予定

- 現在の指定管理期間が令和5年度末をもって満了することから、令和6年度からの指定管理者の指定を行う議案を令和5年第4回定例会に上程予定である。
- 県議会や地元関係者等の意見も踏まえ、民間活力の導入などによる運営手法を検討し、年度内を目途に対処方針を整理していく。