

第 5 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  
～継続審議施設（国民宿舎「鶉の岬」等）～

（営業戦略部）

令和 5 年 12 月 21 日（木）

○施設名 国民宿舎「鶉の岬」等（国民宿舎「鶉の岬」、カントリープラザ「鶉の岬」）

1 報告の趣旨

- 調査特別委員会の現地調査（12月5日）において、国民宿舎「鶉の岬」等に係る質疑をいただき、改めて説明を求められたことから、補足説明事項について報告するもの。

2 補足説明事項

項目	内容
<p>1 施設の料金体系について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 現状の料金体系及び料金改定の経過を示すこと。</li></ul>	<p><b>【現状の料金体系】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 鶉の岬の宿泊料金は、条例で規定する「室料」と県との協議により指定管理者が決定する「食事料（夕食・朝食）」及び「配膳料」に「入湯税」を加えた合計額となっている。</li></ul> <p><b>（宿泊、食事料金の考え方）</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 室料は条例で上限額が定められており、その範囲内で指定管理者が知事の承認を受け設定することとなっている（現在の料金は、条例で定める上限額と同額）。</li><li>・ 食事料・配膳料については、条例に定める料金に該当しないため、指定管理者から県に対する協議を経て、指定管理者が決定している。</li></ul> <p><b>（宿泊料金の例）</b></p> <p>和室（風呂なし）1泊2食付き1名利用の場合。なお、食事は「特選」を選択。</p> <p>室料（9,130円）＋夕食（9,075円）＋朝食（1,815円）＋入湯税（150円）＝20,170円</p>

項目	内容																					
<b>「鵜の岬」宿泊料金(大人：1泊2食付き(税込み))</b> <span style="float: right;">(単位：円)</span>																						
部屋タイプ		夕食		室料(1名)	室料(2名)	室料(3名)	室料(4名)	室料(5名)	室料(6名)													
和室 (風呂なし)		特選	9,075	9,130	8,030	6,930	5,830	5,280														
		A	7,260																			
		B	5,445																			
		C	4,235																			
和室 (風呂あり)		特選	9,075	9,680	8,580	7,480	6,380	5,830														
		A	7,260																			
		B	5,445																			
		C	4,235																			
洋室 (シングル)		特選	9,075	6,600	●計算式：室料+夕食+朝食(1,815円)+入湯税(150円) ●夏季及び年末年始等加算料金(大人のみ)																	
		A	7,260																			
		B	5,445																			
		C	4,235																			
洋室 (ツイン) 身障室 (ツイン)		特選	9,075	7,480	6,380	<table border="1" data-bbox="1527 1011 2020 1225"> <thead> <tr> <th>時期</th> <th>期間</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>夏季</td> <td>7/20~8/25</td> <td>2,200円</td> </tr> <tr> <td>年末年始</td> <td>12/30~1/5</td> <td>2,200円</td> </tr> <tr> <td>休日の前日</td> <td>土曜・休日の前日</td> <td>1,100円</td> </tr> </tbody> </table>					時期	期間	金額	夏季	7/20~8/25	2,200円	年末年始	12/30~1/5	2,200円	休日の前日	土曜・休日の前日	1,100円
		時期	期間								金額											
		夏季	7/20~8/25								2,200円											
		年末年始	12/30~1/5								2,200円											
休日の前日	土曜・休日の前日	1,100円																				
A	7,260																					
B	5,445																					
C	4,235																					

項目	内容								
	(単位：円)								
	部屋タイプ	夕食	室料(1名)	室料(2名)	室料(3名)	室料(4名)	室料(5名)	室料(6名)	
	身障室 (家族室)	特選	9,075	9,680	8,580	7,480	6,380		
A		7,260							
B		5,445							
C		4,235							
	特別室 (洋々)	特選	9,075	15,950	14,850				
A		7,260							
B		5,445							
C		4,235							
	特別室 (和・洋)	特選	9,075	13,750	12,650	11,550	10,450	9,350	8,250
A		7,260							
B		5,445							
C		4,235							

項目	内容				
	<b>【料金改定の経過】</b>				
	改定時期	平成 29 年 10 月	令和元年 10 月	令和 4 年 2 月	令和 5 年 6 月
	改定内容	<u>室料改定</u> 3 区分（5 名以上、3～4 名、1～2 名）の設定から、宿泊人数ごとに細分化	<u>室料改定</u> 洋室（シングル・ツイン）の室料の引き上げ <u>食事料金・飲料料金の改定</u>	<u>食事料金の改定</u> 朝食料金（大人）の引き上げ	<u>食事料金・配膳料の改定</u> 朝食料金（幼児）及び夕食料金（大人・子供）の引き上げ
改定理由	施設の老朽化に伴う修繕に充てるため	消費税増税に伴うもの	新型コロナの影響に伴う宿泊利用者数の減少や原材料の著しい高騰に対応するため	原材料や光熱費の高騰や最低賃金の引き上げによる人件費の上昇等に対応するため	

項目	内容																											
<p><b>2 国民宿舎を取り巻く環境について</b></p> <p>○ 第3回資料の中に、「国民宿舎は49か所と大きく減少」や「県内の国民宿舎は鶉の岬のみ」との記載があるが作成意図は。</p>	<p>○ 全国の国民宿舎を取り巻く環境に対する現状を記載したもの。          なお、都道府県が所有する国民宿舎の運営状況は下記のとおり。</p> <p><b>【国民宿舎を所有・運営している都道府県：5県6施設（本県含む）】</b></p> <table border="1" data-bbox="616 467 2011 847"> <thead> <tr> <th>県名</th> <th>施設名</th> <th>運営形態</th> <th>指定管理者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>山形県</td> <td>竜山荘</td> <td>指定管理</td> <td>(株)東北ホテルシステムズ</td> </tr> <tr> <td>富山県</td> <td>天望立山荘</td> <td>指定管理</td> <td>(株)東洋サービス北陸</td> </tr> <tr> <td>福岡県</td> <td>筑後広域公園 (筑後船小屋公園の宿)</td> <td>指定管理</td> <td>筑後広域公園振興事業団 (代表企業：(株)AJ コーポレーション)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">宮崎県</td> <td>ホテル高千穂</td> <td>指定管理</td> <td>(株)ケイメイ</td> </tr> <tr> <td>ホテルピコラナイえびの高原</td> <td>指定管理</td> <td>(株)レジャークリエイトホールディングス</td> </tr> <tr> <td>茨城県</td> <td>鶉の岬</td> <td>指定管理</td> <td>(公財) 茨城県開発公社</td> </tr> </tbody> </table>	県名	施設名	運営形態	指定管理者	山形県	竜山荘	指定管理	(株)東北ホテルシステムズ	富山県	天望立山荘	指定管理	(株)東洋サービス北陸	福岡県	筑後広域公園 (筑後船小屋公園の宿)	指定管理	筑後広域公園振興事業団 (代表企業：(株)AJ コーポレーション)	宮崎県	ホテル高千穂	指定管理	(株)ケイメイ	ホテルピコラナイえびの高原	指定管理	(株)レジャークリエイトホールディングス	茨城県	鶉の岬	指定管理	(公財) 茨城県開発公社
県名	施設名	運営形態	指定管理者																									
山形県	竜山荘	指定管理	(株)東北ホテルシステムズ																									
富山県	天望立山荘	指定管理	(株)東洋サービス北陸																									
福岡県	筑後広域公園 (筑後船小屋公園の宿)	指定管理	筑後広域公園振興事業団 (代表企業：(株)AJ コーポレーション)																									
宮崎県	ホテル高千穂	指定管理	(株)ケイメイ																									
	ホテルピコラナイえびの高原	指定管理	(株)レジャークリエイトホールディングス																									
茨城県	鶉の岬	指定管理	(公財) 茨城県開発公社																									

項目	内容						
<p><b>3 大規模修繕の状況及び今後の対応について</b></p> <p>○ 第3回資料の中に、大規模修繕の推移について、「県施工の修繕を含む」と記載があるが、表を見ると全て開発公社が負担している。県施工の修繕は含まれていないのではないか。</p>	<p>○ 過去10年間の大規模修繕については、県の大規模修繕がなかったもの。          なお、令和4年度からの繰越により令和5年度は、県においてレストラン屋根改修工事を実施している。</p> <p><b>【県による修繕実績】</b> (単位：千円)</p> <table border="1" data-bbox="577 483 1980 624"> <thead> <tr> <th data-bbox="577 483 844 531">年度</th> <th data-bbox="844 483 1144 531">修繕実績(予算)額</th> <th data-bbox="1144 483 1980 531">修繕内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="577 531 844 624">R4からR5に繰越して実施</td> <td data-bbox="844 531 1144 624">20,328</td> <td data-bbox="1144 531 1980 624">レストラン屋根改修工事</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>(修繕の考え方)</b>          「茨城県立国民宿舎「鵜の岬」及び茨城県立カントリープラザ「鵜の岬」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項の規定により、建物の躯体や設備機器更新に係る部分は県、その他の修繕は指定管理者負担としているが、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。</p>	年度	修繕実績(予算)額	修繕内容	R4からR5に繰越して実施	20,328	レストラン屋根改修工事
年度	修繕実績(予算)額	修繕内容					
R4からR5に繰越して実施	20,328	レストラン屋根改修工事					

項目	内容			
○ 今後想定される大規模修繕の内容を示すこと。	○ 指定管理者である開発公社において、県と公社の負担項目を整理した長期修繕計画を策定しており、建物や設備の改修等（約2億8千万円）については開発公社が担うものとして、その他、外壁改修等躯体に係る部分やエレベーター等（約6億5千万円）については、県が担うものとして試算している。			
	<b>【今後想定される大規模修繕】</b>			(単位：千円)
	年度	県負担	開発公社負担	
	R5	レストラン屋根改修	20,328	客室改修、大浴場改修、受水槽修理、浴槽ろ過装置ろ材交換、エレベーター修理、空調更新(カントリーラザ)、温泉井戸ポンプ更新、温泉送水ポンプ更新 50,486
	R6		0	客室改修、大浴場改修、真空式温水器更新、浴槽ろ過装置ろ材交換、井水ろ過装置修理、給水ポンプユニット更新 49,222
	R7		0	女子寮3号棟屋根・外壁改修、カントリーラザ外壁改修、ガス庫屋根補修 41,237
	R8	自動火災報知設備、簡易自動消火装置、非常・業務放送設備、スプリンクラーポンプユニット	47,780	空調更新(1階広間)、非常用バッテリー交換 11,507
	R9	外部階段改修	15,000	空調更新、井水受水槽修理 16,577
	R10	エレベーター	189,100	防犯カメラ更新、給排気ファン更新、全熱交換器更新、電話交換機更新 22,782
	R11	外壁他改修(レストラン)	45,858	空調更新 16,394
	R12	外壁他改修(本館海側)	158,060	空調更新、全熱交換機更新 24,860
	R13	外壁他改修(本館海側)	75,071	空調更新、エアハンドリングユニット更新、塩害フィルターユニット更新、2号井戸ポンプ更新、寮給水ポンプ設備修理 24,946
	R14	外壁他改修(本館山側)	97,975	空調更新 22,143
				計 929,326

項目	内容									
<p><b>4 マーケットサウンディング調査の結果について</b></p> <p>○ 調査の実施経緯は。</p> <p>○ 民間事業者からの提案内容がよくわからないため、結果の詳細を示すこと。</p>	<p>○ 近年の社会情勢の変化やコロナ禍の影響等により旅行形態が変化中、宿泊利用率の低減等による売上収入の減少を背景として、鵜の岬を将来にわたって魅力ある施設として維持し続けていくにはどのような手法が考えられるのかについて、専門的な知見や情報を持つ民間事業者からの意見や提案を募り、施設の活性化方策について調査・検討を行うため実施した。</p> <p>※マーケットサウンディング調査：市場性の有無や実現性の高い事業スキームについて、民間事業者から幅広くアイデアや意見を聴き、事業に反映させることでより効果的な事業実施を可能とする情報収集を目的とした手法。</p> <p>○ 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であるが、本調査における民間事業者からの意見や提案には、独自のアイデアやノウハウが含まれており、知的財産保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみに限り公表したところである。</p> <p><b>【民間事業者4者からの意見や提案】</b></p> <table border="1" data-bbox="620 785 2011 1075"> <tbody> <tr> <td data-bbox="620 785 788 890">提案内容</td> <td data-bbox="790 785 1106 890">ハードに関するもの</td> <td data-bbox="1108 785 2011 890">アウトドア施設、ペット施設、飲食・物販施設の導入 等</td> </tr> <tr> <td data-bbox="620 892 788 981"></td> <td data-bbox="790 892 1106 981">ソフトに関するもの</td> <td data-bbox="1108 892 2011 981">アウトドア事業や季節のイベントの実施、インバウンド誘致、運営の見直しや料金体系の見直し 等</td> </tr> <tr> <td data-bbox="620 983 788 1075"></td> <td data-bbox="790 983 1106 1075">その他</td> <td data-bbox="1108 983 2011 1075"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一部施設の更新・修繕に係る行政の費用等の負担</li> <li>・民間休養地を含めた活用に係る行政の協力 等</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p>※本調査では、県と調査に参加した民間事業者との間で、守秘義務に関する誓約書を締結しており、第三者に対し提案内容を開示することは契約不履行となるため、公表にあたっては、社名を記載せず、提案内容も概要のみの記載としている。</p> <p>○ また、施設の長寿命化を図る観点からも専門的な知見を得る必要があったため、調査の一環として、建物の劣化診断や修繕更新費用の試算、アスベスト等の環境判断や地震リスク評価等の調査を行っている。</p>	提案内容	ハードに関するもの	アウトドア施設、ペット施設、飲食・物販施設の導入 等		ソフトに関するもの	アウトドア事業や季節のイベントの実施、インバウンド誘致、運営の見直しや料金体系の見直し 等		その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部施設の更新・修繕に係る行政の費用等の負担</li> <li>・民間休養地を含めた活用に係る行政の協力 等</li> </ul>
提案内容	ハードに関するもの	アウトドア施設、ペット施設、飲食・物販施設の導入 等								
	ソフトに関するもの	アウトドア事業や季節のイベントの実施、インバウンド誘致、運営の見直しや料金体系の見直し 等								
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部施設の更新・修繕に係る行政の費用等の負担</li> <li>・民間休養地を含めた活用に係る行政の協力 等</li> </ul>								

項目	内容
<p><b>5 今後の対応方針について</b></p> <p>○ 第3回資料の中に、「今後、民間活力の導入などによる運営手法を検討し、年度内を目途に対応方針を整理していく」との記載があるが、「民間活力の導入」とはどういう意味なのか。</p>	<p>○ 急激な人口減少や労働力不足など社会環境が変化し、民間施設との競争の激化が懸念される中、将来にわたり鵜の岬を魅力ある施設として安定的・持続的に発展させていくためには、インバウンドを含め、多様化する宿泊ニーズなどに適切かつ迅速に対応しながら運営していく必要がある。</p> <p>○ そのためには、ターゲット層の見直しや、将来の大規模修繕等に備えた収益構造の改善を図るための宿泊料金の値上げや料金設定の柔軟化など、あらゆる方策を検討していく必要があると考えている。</p> <p>○ まずは、鵜の岬の課題である収益構造の最適化や収益力の強化に向けた方策について、県議会や地元関係者等としっかり議論を進め、最適な施設運営のあり方を整理していく。</p>