

「王地山公園ささやま荘あり方検討会」会議録

1. 日 時	令和元年7月23日（火） 13：30開会 16：00閉会
2. 場 所	王地山公園ささやま荘3階会議室
3. 出席委員	松井大輔（公認会計士）、澤 雅史（税理士）、西潟 弘（丹波篠山市自治会長会）、小山辰彦（篠山校区自治会長会）、畑 一弥（元商工会長）、小島敏之（篠山商店街連合会）、柳本松野（ディスカバーささやまグループ会長）、赤井佳子（元商工会事務局長）、波部敦史（商工会課長）、小林良平（観光協会事務局長）、平野 斉（副市長）
4. 欠席委員	中西 薫（前観光協会長）
5. 関係者	山田雅章（株式会社アクト篠山総務部長）
6. 市部局	堀井宏之（行政経営部長）、西羅忠和（財政課長） 倉剛史（農都創造部長）、赤松一也（商工観光課長）、小島理三（商工観光課課長補佐） ※関係課 近成和彦（地域整備課長）、横山宜致（景観室長）、 荒木敏文（景観室係長）

1. 座長あいさつ

本日は施設の内容を皆さんと見ながら、ささやま荘の今後のあり方についてご意見を頂戴したい。

地域整備課

- 王地山公園区域図について、市の都市公園条例に基づき赤線の区域内は基準があるが、ささやま荘は区域外であるため都市公園としては問題ない。
- 急傾斜指定区域図について、平成13年度から兵庫県丹波土木事務所で工事を完了している。区域内で改築や建築する場合は制限がかかり、許可申請が必要となるが区域内の上段であり許可申請は難しくないとい県から聞いている。

景観室

- 景観法や建築基準法、まちづくり条例などに係るものは一定の手続きで可能。
- 土地利用基本計画は、王地山全体が自然環境保全区域になっていることから、新しく建てることは禁止されている。既存の宿泊機能を維持し、同規模の建替は可能。
- 宿泊機能を維持したままで店舗をつくることは可能。ただし、宿泊を止めてレ

レストランだけにすることは禁止される。現状施設のまま機能だけを変えることはできる。開発行為や建築工事を伴う場合、一部の改築やすべてを改築することは可能だが宿泊機能は必要となる。

委員 規制を変えることは可能か。変える場合はどのような手続きが必要か。
景観室 土地利用基本計画のゾーニングを変更して行うことはできる。特例でまちづくり審議会で審議し、市長が個別判断ですることもできるが、原則土地利用計画のゾーニングを変更して行う必要がある。

2. 現地調査（王地山公園ささやま荘各施設の現状を实地調査）

3. 意見交換（今後のささやま荘のあり方について） 14時30分～

アクト レストラン利用者や宿泊者が減ってきたのは、営業努力や企画力、すべてが低迷したことが要因であった。特に飲食部門は提供した料理がコストパフォーマンスが十分にできず、お客に受け入れてもらえなかったことが要因とみている。

委員 施設を見て、設備や各部屋も手入れが行き届いていると感じた。この財産をどう活かしていくか。施設のコンセプトをはっきりとさせ、方向性をもって必要なものを変えていく必要がある。

委員 市の観光事業のコンセプトが見えない。

委員 これまで利用してきたが、経営悪化の原因は料理の影響が大きかったのではないか。料理を作る人の技術、おもてなしの気持ちが大事。

委員 指定管理者は公園管理と同時に、宿泊・飲食で収入を得るという両建てになっていた。宿泊・飲食を止めても公園管理は事業者がやることになるので公園管理は絶対的に変えられないことではないか。

事務局 施設については農都創造部で管理しており、都市公園の管理は地域整備課が業務委託をしている。ささやま荘をアクトに委託しているので、王地山公園もアクトに委託することにより、ほかの業者に委託するよりも安価でお世話になっているのが実状。ただ、ささやま荘からアクトが撤退することで地域整備課としてはほかの業者に委託する必要があるが出てくる。アクトには契約上来年の3月末までは同じ条件で管理いただき、来年4月以降は新たな考え方が必要になる。

委員 ということはささやま荘と公園管理を切り離して考えたほうが良いのか。

事務局 そのとおり。

委員 施設を見学し、多少手を入れれば施設を使える方法はあるのではないかと思う。

しかしこの検討会で今後の方向性の答えを導くことは難しい。議論の前段階としてホテルコンサルタントや成功したホテルの管理者など、プロの目で見てもらい資料的なものをいただいて議論できれば。

委員 ささやま荘は篠山のシンボリック存在。市民はどう思っているのか。市民が自分たちのためのささやま荘と考えているなら、前向きに考えていけば良いと思う。

委員 ささやま荘は結婚披露宴をしたところであり思い出の場所。国民宿舎時代から特に思い入れのある施設。ただ、今残念に思えるのは、平成 23 年度から平成 27 年度の 5 年間の指定管理を受け、初年度から赤字を出し、その後かなりの右肩下がりにも関わらず、次の指定管理に向け当時の社長が今の議論をされていれば良かったと惜まれる。お客が減ったのはただ施設が古くなったからというだけではない。特に厨房が大切である。料理人が真心を込めて、美味しい料理を出すこと。予約が多くなると時間通りに料理が出せず、お客様にご迷惑をかける。料理数が増えると料理人がパニックになり料理の味に影響を及ぼしている。このような状況ではどのような経営方針や良い企画を打ち出しても難しい。厨房に力量のある人を揃え、うまくまとめていける支配人をつけてこそ運営方針が成り立つと思う。

委員 施設として十分利用できるという印象をもった。ロケーションも良いと思う。ただ、1F レストランの 2 階 3 階を支えている大きな柱にヒビが入っている。安全性がどうかは心配である。

事務局 一点考えていただきたいのが、高齢化社会の中で今の駐車場の位置や急な階段など、宿泊レストランに適した施設なのかどうか。動線も含めていかがか。

委員 遊歩道をつけてゆっくりと散策しながら玄関へ向かうというコンセプトも良いのでは。

座長 遊歩道の整備は可能か。

地域整備課

規模にもよるが、大きな構造物がなければ可能である。

座長 数年前にバス 3 台分の駐車場を設けたが効果はどうであったか。

アクト 風呂を利用する高齢者が倒れられるという緊急車両を呼ぶケースが頻繁にあった。駐車場が整備される前の大型バスの待機場所は正面玄関であり、玄関にバスが 3 台あることで緊急車両が入ってこられなかった。駐車場整備は顧客誘致に必要であったが、緊急時の対応や安全面で効果があった。

委員 利用者で下の駐車場に止めて玄関まで上がってくるのが不自由な方は、バスを下駐車場へ下して、上の駐車場に止めていただけるように配慮している。

委員 ささやま荘は北側から大型バスがあがってこられる。お稲荷さんを無償で観光できるので旅行会社がツアーに組んでいる。バスの動線は確保できていると思う。

座長 バスは運転手がいるので移動できるが、個人の車となると移動できない。

委員	そのあたりは、事業者の判断となる。ささやま荘をどういう位置づけにするかを検討会ですり合わせしないと決まっていけない。その中で方向性として必要なのは①建物をこのまま利用するのか。②なくしてしまうのか③建物をこのまま利用しながら公園と複合的に利用するのか。だと思う。その際に、市のシンボルと考えるなら市民のための施設、市民が安全に利用できる施設を目指すのか、逆に観光というコンセプトで市外に開かれた施設するのか。
委員	市外に開かれた施設で良いと思う。
委員	市民のシンボルとして残して欲しい。過去の思い出があるから残してほしいというのが主な意見だと思う。観光動態では京阪神の方からは日帰りで行けるまちとされている中で果たして宿泊施設としてやっていけるのかは疑問である。資本力のある事業者が運営しないと、堂々巡りとなる可能性がある。
委員	資本力のある事業者が来られるとすれば、この施設だけで運営することにはGOを出さないのではないかと。公園と一体的に考える方が望ましいと思う。
委員	先にプロに見てもらってからコンセプトや方向性や考える方が結論は早く出るのではないかと。
委員	市民がどう考えているのか。検討委員の意見を先に集約しておいた方が良い。
委員	思ったより施設は健全。防水や屋根、水回りもしっかりしていて再利用は可能だと思うが、アクトが撤退してから1年半施設を使用しないまましていると施設が使えなくなってしまう。
委員	有効利用するという方向で進めるなら、何をメインに人を呼び込むかを中心に考えないといけない。通年で来られる施設として、デカンショ祭などのイベントや観光戦略と結び付けていくほうが考えやすいのではないかと。
委員	河原町の方から聞いた話だが、宿泊がなくなると夜に電気が消えているのを見てさみしくなる。河原町が伐木をして眺望を良くしようと考えられているようで、その中で施設がなくなるとは避けてほしいとのこと。河原町のイベントがいろいろあるので、関連付けて動線を使ってささやま荘を使ってもらえるようにすればどうかと地元の方は考えておられる。
委員	市民の多くがシンボルとして残してほしいと願っているなら市民にとって必要な施設であり、残すべきと思う。このことを受け市にとっても必要な施設と判断していただき、例えば、指定管理制度でいくとしたら行政として運営が成り立つ指定管理料を設けるとか、ささやま荘を廃墟にしないように考えてほしい。
委員	公園はどのような目的の公園か。
地域整備課	昭和58年、篠山町のときに都市公園として指定されている。大きな施設はなく、緑地的なものが大半。植栽管理は336万/年で委託している。
委員	年間これだけの費用を費やすなら、ほかに魅力を高めるものがないものか。

委員	委託費は大半が専門の造園家への支払いとなっている。これをなくすとうっそうとして人が寄り付ける公園でなくなってしまう。
委員	アスレチックや花壇のような整備を行い、子どもを呼び寄せる公園としてみんなで知恵を出し合えば良いものができるかもしれない。
委員	議会の一般質問にもあったが、経営の専門の方に委員に入ってもらい、意見なり方向性のアドバイスをいただくのが一步ではないか。
委員	松井先生に入っていていただいて相当コストの見直しもしていただいているが、コスト対策にも限界がある。お客が一人でも宿泊されれば相当な光熱水費もかかってくる構造になっている。宿泊をすることで採算が合うのかきびしい状況がある。
アクト	ささやま荘のキャパで言えば年間 1 万人を宿泊者として受け入れなければ赤字となるという経営診断であった。現状は 8000 人を切っている。価格的にも市民のための施設であるにもかかわらず価格が高いという声があるなかで、1 万人にも達しない、価格も下げてきたという悪循環な状況であった。電気代、水道代などランニングコストも高く厳しい状況であった。
委員	1 万人以上が絶対条件であるが、1 万人ちょうどでも赤字状態である中で、施設単独の事業展開は相当厳しい。公園と一体的にどう考えるか、あるいは観光資源とどう結びつけていくか、市のランドデザインをプロの意見を聞く前に市で考えなければいけない。
事務局	ささやま荘の運営方法としては、市として費用をかけて維持するのか、運営権を渡すのか、建物を貸す譲渡するなどが考えられる。
委員	もう少し全体を見て民間事業者にフリーハンドでどこまでゆずれるのかを考えるべきではないか。
委員	現状維持のまま次の業者を募っても手は上がらない。次に譲れるのは公園の話であったり、拠点整備の話であったり資金をどれだけ市が出せるのかということになる。アクトは 3 セクに近い形で運営できたが、民間に委託するとするとさらにシビアになってくる。相談には乗ってこない。
事務局	そうであるなら、今後、市が大きな投資をしてでも、これからの負担を含めても施設を残していくのかを議論する必要がある。
委員	極論でいえば、解体費と空いた土地を公園利用できるような費用は市費でだせるとしてもそれ以上は出せないと思う。そうなると、民間が相談に乗ってくる方法として、どれだけ事業者の提案などを受け入れられるのか、都市公園の利用を許せるのかという市の態度が求められるのではないか。
委員	事業者にとって即急に効果がなければ相談に乗ってこない。案を市が考えるべき。
委員	篠山は恵まれすぎている。城跡を中心に 2 時間もあれば十分周遊できる。鱧まつりや蛙踊りなど珍しい祭もある、散歩時、田んぼに写る夕日には感動する。

都会のお客も感動すると思う。ささやま荘のロケーション、特に桜はすばらしい。こうした魅力を掘り越して観光施策として市でPRしてほしい。

事務局 今日の見解を受けて、今後どのような進め方をするか、農都創造部だけでなく、ほかの部とも一緒になって市のプランニングをする必要がある。

座長 行き詰まってきた施設であるだけに簡単にいくものでないが、一方ではなんとかあり方について検討していきたいと考えている。次回に市の考え方を整理し意見をいただく会にしたい。

16:00閉会