

## 第 2 回「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 8 月 2 0 日 (火) 1 5 : 3 0 開会 1 7 : 0 0 閉会
2. 場 所	丹波篠山市役所第 2 庁舎 3 階 3 0 2 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)、山本高久 (観光政策官)、赤松一也 (商工観光課長)、小島理三 (商工観光課課長補佐)

### 1. 座長あいさつ

第 1 回検討会のご意見を事務局で整理し、本日の会でご検討いただく内容を事務局から提案させていただくのでご意見をお願いしたい。

### 2. 説明・報告等 (事務局)

○前回の検討会ではささやま荘を存続していくという意見が多かった。本日はそのあたりをもう一度検討いただきたい。併せて、今後どういう形で運営者なり経営者なりを選定していくかについてご意見をいただきたい。

○情報提供という形で資料に基づき説明させていただく。この後ご意見をいただく上での参考にしていただきたい。

－資料に基づき説明－

座長 ○確認ですが、ホテルルートインの関係は、これまでに 3 回のまちづくり審議会が開催され、市長に答申される段階であり、まだ答申が出たわけではない。  
○ささやま荘のあり方を検討いただくにはルートインの現状をお示ししておいた方が良いと考え、公表もされている内容であるので現時点での計画を情報提供

として資料添付している。

委員

資料中、運営・管理方法について指定管理制度で指定管理料が発生すると書かれているが、資料4ページの市としての支援策に指定管理料が明記されていない。市の事例の西紀運動公園では指定管理料が発生している。

この時期に指定管理制度を議論することは指定管理料が出せるということか。出せるのであれば平成23年4月から27年にかけて赤字に向かっている中で28年4月以降の管理方法で指定管理の議論がなされるべきではなかったか。

事務局

指定管理あるいは民間譲渡すると決めたわけではない。これから委員の皆様にご意見を伺って議論していくこととなる。一つの方法として指定管理もあるということ。指定管理であっても指定管理料を支払うもの、支払わないもの、逆にもらう場合もある。いろいろな指定管理の方法があり検討の可能性もあるため添付している。

委員

運営方法をどうするのか、どのような施設が必要なかが先にあって、それならばどういう方法で運営をまかせるなり、自ら運営するかを議論すべきでないか。

事務局

そのとおり。ささやま荘をどうするのかというご意見をいただくのがこの会である。平成13年度に約4億円をかけて整備しているがそこまで金をかけてできるかという点と、近くにルートインの宿泊施設が計画されている中でささやま荘をどうしていくかという点をご検討いただきたいとの思いでルートインの資料を出している。

委員

王地山公園はどう考えるか。現状通りとするのか。これまでの集客状況では事業者公募をかけても厳しいのではないか。これまでの議論を経て何か進展はあったか。

事務局

担当部局とも協議をしているが、ささやま荘の土地以外は都市公園など法的な規制がかかっている。ささやま荘と駐車場は市有地だが公園は民有地もある。現状では公園も含めての大規模な改修は難しいというのが担当課の意見である。

委員

公園の使い方として、ワイヤーを張って空中散歩できる施設整備や、BBQを施設管理者にまかすなど公園の有効活用のために許可は出せるのか。

事務局

土地の形状として谷であるという地形的な課題と、周辺には寺、神社があり土地の利用としては限られているのが現状。規制解除には時間がかかる。

委員

民活や指定管理などささやま荘の運営を今後募集する際に、都市公園として規制はあるけれども、例えば工作物をおいても良いとか、一定の範囲内で自由に使っても良いなどの表現を加えると応募しやすいのではないか。

委員

これまでの検討会では宿泊をすることが条件になっていたように思うが、仮にルートインが100室ものホテルをされるとなると、公募する際に宿泊という条件になりうるのかが気になる。宿泊について何か制限はあったか。

事務局

土地利用計画では宿泊とレストランで決まっている。計画を変更することは絶対に無理ではないが時間がかかる。担当課と協議する中で、レストランや宴会場を

中心にしても利用する人が宿泊できるという運用方法は可能であるとのこと。規模を大きくすることはできないが、縮小は可能とのことである。

委員 宿泊を外すことはできるか。

事務局 現計画では宿泊とレストラン機能がセットで認定されているが、宿泊を外すことは時間をかければ不可能ではない。

座長 計画変更はどのような手続きを踏めば可能なのか。

(地域計画課担当者不在のため、次回に報告することとなった)

委員 民間に委託するにしても、指定管理にするにしても、前回の検討会で現場確認したとおりバリアフリーになっていない。市は改修費用を出せるのか。

委員 そのためにも宿泊という条件を残すかどうか、規制にひっかかってくると公募をしても手が上がらない。

個人的には譲渡が現実的な方法でないかと考える。建物だけを譲渡するのが適切ではないかと思う。

指定管理となると修繕が発生した際に予算を確保しなければならないし、議会の承認も必要になるとなればどうにもなじまない。

座長 仮にルートインがホテルを運営されるようになった場合、ささやま荘の宿泊機能の必要性や施設の位置づけをどう思われるか。ご意見をいただきたい。

委員 民活か指定管理か、市が維持するのか。三者択一で方法を決めてから公募条件を整理すべき。事業者が決まっていつからはじめるのか、デッドラインをしっかりと決めておくことが維持管理費もかかってくるので大事なことだと思う。

宿泊施設があるかいないかはやりたい事業所が出てくればやってくれる。

ルートインはシングルやツインに限られるが、民活すると家族で泊まれる施設など違った切り口のささやま荘の宿泊機能も期待できるかもしれない。

それはささやま荘を買ってくれる事業者が出てくるのが前提となる。どれだけ事業者の魅力ある条件を提示できるかが重要ではないか。

委員 ルートインができるとすれば、客室数からしても同じ宿泊施設ではなく様変わりした施設とする必要がある。一方で、我々委員の危機意識として、この検討会で意見を述べることに加えて、インドの OYO ホテルのように世界でも指折りの有名なホテルなどさらに良い条件で打って出られるなら、委員はもちろん、議会や傍聴にお越しの議員も前向きに考えてもらえたら非常にありがたい。

委員 宿泊施設として維持するのであれば、お風呂があのまま使えるかどうかは課題。今の施設の状態ですべていけるのかイメージが沸かない。

委員 ささやま荘は旧国民宿舎の構造をそのまま使って建て増した状態。診断士に見てもらったときは、トイレの位置などお客の動線に難があると話されていた。宿泊施設として使うのは難しいと思う。宿泊施設で再度考えるのであればプロのコンサルに見ていただく必要があると思う。

委員 ペイするには絶対的に客室が少ない。100室ほどは必要。ルートインなどは固定費を共通化することでコストを下げられている。固定費を施設単体で賄おうとすると無理がある。宿泊にこだわらずに事業者を募集できれば。

委員 平成14年4月1日に華々しくオープンしてから16.17年が経過している。これまで指定管理で修繕を加えながら運営してきたが、20年も経過すると施設や設備はさらに劣化する。宿泊が条件となっているが、指定管理となると新たな費用が発生するし、民活に委ねるとなると手が上がりにくくなることもある。宿泊機能を外せるなら支出を抑えられるけれども利用者を増やすには新たな手法が必要だと思われる。

委員 以前の会で年間1万人の宿泊客がなければ経営が成り立たないという意見があった。民間、指定管理など運営の方向性を出すことがポイントになると思う。コンサルに現状をみてもらい意見をもらってはどうか。

座長 過去の確認だが、ささやま荘単体で黒字のときはあったのか。

アクト 平成22年ごろに黒字の時があった。

座長 それは宴会、それとも宿泊で黒字だったのか。

アクト 宴会はもちろん、宿泊は1万人に達しなかったものの9600人ほどの利用があった。お風呂も平日の利用があり、地元の方にも宴会で利用いただき黒字につながった。その後は宿泊客も減り、地元や観光客の利用も徐々に少なくなっていった。

座長 宿泊は必要であるとか、レストランを続けることが優先であるなど、そういったご意見をいただきたい。松井先生がおっしゃったペイできる宿泊の数もあるので市においても整理する必要があると考えている。

委員 公募後の運営方法は事業者が考えるべきだが、事業者にフリーハンドでやっていただきたい。宿泊を入れずに公募するのも方法だと考える。事業者が手を上げやすい方法を考えるべき。

委員の皆さんが共通して認識していることは、拠点として残すということ。施設そのものがいないという結論にはなっていない。そういう意味でも事業者がフリーハンドで提案できるようにすべきであると思う。

アクト 利益を上げるために料金設定を上げるとなると、市の条例を改正する必要がある。ほかの経営陣と話す中で、ささやま荘というネーミングが古いという意見があった。ささやま荘＝国民宿舎＝安いというイメージしかないと聞いた。残そうと考えられているのは建物と、ささやま荘という名前も残そうと考えられているのか。

委員 私は名前も含めてイメージを刷新した方が良いと思う。

委員 少し話はそれるが、令和元年8月末までの指定期間の変更が議決されたが、それまでは9月以降も半年先まで予約が入っていた。議決された段階で予約を丁寧に断った。ささやま荘は篠山のシンボリックな存在ということで、敬老会の利用

	では通常 9 月の利用となるが、城南地区では 8 月に前倒しで利用された。そういう思いも大事にしていきたい。
委員	用途変更が生じた場合、手続きに最短でどれだけかかるか。 今後、ささやま荘の指定管理や市の運営は考えにくいので、残すのであれば民活しかない。もしくはつぶして更地にするしかないと考える。公募をかけたときに用途変更が必要であれば対応するのかどうか、手続きにどれだけの期間がかかるのかを説明する必要がある。
座長	施設をシンボルとして残しつつ、事業者が提案しやすい、運営しやすい環境を市としてお示しすべきと考える。その中で、用途変更してまでも提案を受けるべきか、用途変更が必要な提案がでてきたときに手続きにどれだけの期間が必要で、手続完了まで待てるのか待てないかの議論もでてくると思われるので、市として手続きにどれくらいかかるかを整理し次回に報告する。
事務局	指定管理も民活、貸すのも民活、譲渡するのも民活。譲渡すれば経営者が主体となるので、検討会でこういうささやま荘であってほしいと望んでもそうならない可能性がある。それでも、譲渡でも良いのか、それともシンボルとして残したい、市も残すような民活にしてほしいという意見なのか。その点を聞かせてほしい。
委員	事務局が言われるのもわかるが、それを言われるとこの会では何も言えなくなる。これまでアクトががんばってこられて、市もお金を入れられて、観光協会や商工会も協力してやってこられたがうまくいかなかった。それをなおかつ続けていくのであれば、この会で議論するのではなく、議会でお金を出し続けることを決定してもらえたらこの会でこのような話をする必要もない。
委員	公募する際に公園も含めたささやま荘の利用が可能であることを示し、事業者が応募しやすくしてはどうか。
委員	こういう施設であれば指定管理でも行けるのではないかとか、譲渡しかないとか、そういう議論の場と思っていた。この会でどういう施設が良いのかという議論は難しい。
座長	そのために、公募の際に提案を広げておいて、提案に基づいて指定管理か譲渡かという判断をすべきではないかということですね。
委員	そのとおり。
事務局	どんな公募をするにしても、最低限これだけは譲れないという条件があるのではないか。例えば、篠山の特産を使うのであれば 8 割以上使うことを条件とするなど。
委員	意見として聞いてほしいが、ジビエの宿に特化した利用はどうか。全国から求めてくる人もあり、篠山の人も地元らしい施設として安心して案内できる施設になるのではないか。 提供する料理は郷土料理とジビエのみ。ぼたん鍋と B B Q。材料を提供しお客

が自分たちで焼く。そうすることで課題であった調理人の確保もクリアできる。食材がいいのでお客の満足感も得られる。高収入も期待できる。食材のロスもなくなる。王地山公園との一体利用ということで東屋を点在させ、そこでBBQをしてもらう。屋外でも食事を堪能してもらえ。ルートインの宿泊客も利用できる。という特産を活かした篠山らしい提案を考えていた。

委員 できるだけ事業者がフリーに提案できるようにするほうが良いと思う。市の規制から外れるリスクもあるが、それでも活力を地域に導入していくのか、それとも今の環境を大事にしていくのか。私は前者の活力だと思っている。

委員 公募の際、どこまでのしほりを設けるのかについては、公序良俗に反しない限りで問題ないと考えている。

地域に活性力のある施設があれば、商店街もがんばると思うので活力を見出せる民活を期待したい。

委員 参考資料にあるフルーツフラワーパークはインバウンドバスが常時入っている。ホテルは在日中国人が買収した。中国客が気に入るような内装のホテルに生まれ変わった。活力を導きだそうとすると今はインバウンドに頼らなければいけない時代なのかもしれない。

委員 インバウンドで言えば、兵庫県のお城 21 に指定された城が多い中で尼崎城が人気がある。大河ドラマ・明智光秀の関係で篠山を経て城之崎へというルートが追い風となる可能性があるという聞いたことがある。その時にささやま荘は篠山のシンボリック的存在ということで最低限どれだけのしほりを残すのか、しほりを緩和してでも事業者に来てもらって良しとするのか、まち並み保存の関係で重伝建の河原町を訪れる人にも来てもらうようにするとすれば、それも一つの判断となる。もう一点は、平成 23 年 4 月に指定管理を受けてから赤字になっているが、運営で失敗したかというところではない。本来は協定書にあるリスク配分で市がしなければいけないことも、市が再生計画の真ただ中で頑張っている状況の中で、市で予算化すればかなりの額になることも指定管理者として努力し対応してきた経緯があることをご理解いただきたい。

委員 ささやま荘でもインバウンドでの予約の話はあったか。

アクト 韓国や香港から半年間の予約で相談があったが、貸し切りになると一般客をシャットアウトすることになるのでお断りした経緯がある。

委員 資料にあるように早ければ来年 4 月から再オープンするとあるが、宿泊というしほりが大きいと思う。宿泊のしほりがとれるのであれば多少時間をかけでもまずはそこを解決すべきと考える。

座長 本日いろいろなご意見をいただいた。まずは今日の会議録を起こしながら整理し、本日の検討会を受けて、今後こうあるべきか、こう言う形でいかかがということをもとめ、次回に委員皆様におはかりしたい。

次回 3 回目の検討会を開くのか、文章でお示ししご意見をいただくのかということも含めて事務局にお預けいただきたいと考えるがいかがか。

委員

異議なし

座長

それでは、この施設を残すということと、今日の意見はまとめて委員の皆様へ報告させていただくということ、地域計画絡みの土地利用の宿題もその時にお答えできるようにお示しさせていただくこととし、引き続き皆様のご意見をいただきたい。本日はありがとうございました。

17:00 閉会