

グリーンピアせとうちの在り方について

1 現状

- (1) 平成17年6月に呉市が取得の議決(1/2減額)。平成27年9月30日までの所有権移転禁止特約、平成37年9月30日までの良好な自然環境の維持保全をする条件あり。 ※広島県から土地取得費を全額補助
- (2) 建物は、センター棟(ホテル、レストラン)、健康保養館(入浴)、体育館、プール管理棟等45棟
- (3) 休止施設(スカイサイクル・チャイルドコースター)や利用率の低い施設(キャンプ場・ファミリーゴルフ等)が存置
- (4) 過去3か年の平均利用者数は11万人を超える(宿泊者:約3万5千人、プール:約3万4千人)。

区分	取得金額	財源等	備考
土地	224,000千円	全額県補助	面積 約333万平方メートル
建物	139,650千円	呉市	1億7,850万円
構築物	38,850千円	呉市	
合計	402,500千円		

2 経営診断

(1) 概要

現状分析(市場調査、運営状況分析、財務分析、施設評価及び満足度評価)を行うとともに、課題の抽出を行い、今後の経営の方向性を整理したものです。

(2) 結果

ア 問題点

問題点	①利用者数の減少	②屋外施設の魅力低下	③低い営業利益率	④低いお客様満足度
主な項目	<ul style="list-style-type: none"> ■施設の劣化 ■清掃の不備 ■お客様満足度の低下 ■販売商品の不足 ■非効率な販売促進活動 	<ul style="list-style-type: none"> ■メンテナンス不良 ■競合施設が存在 ■お客様ニーズからのかい離 ■広報宣伝の不足 	<ul style="list-style-type: none"> ■販売促進関連費用が高い(集客取手数料、旅費交通費など) ■運営費が高い(リネン費など) 	<ul style="list-style-type: none"> ■売りが無い ■お客様が古さを強く感じる ■適切なサービス提供ができない(人手不足)

イ 事業エリアごとの課題

ホテル事業エリア (収益の柱となるエリア)	スポーツ・アミューズメント事業エリア (施設の売りとなるエリア)	プール・海水浴事業エリア (地域住民のためのエリア)	イベント事業エリア
<ul style="list-style-type: none"> ■「強い売り」の創出 ■老朽化した施設等の改修 ■清掃の徹底 ■顧客ターゲットの明確化 ■商圏の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ■再整備か縮小かを早急に判断 ■ニーズに合った新施設の設置 ■低コスト運営可能な体制確立 ■賑わい感の創出 ■ホテル事業との切り離し 	<ul style="list-style-type: none"> ■地域住民が将来にわたって快適に利用可能となるよう整備 ■ホテル事業との切り離し 	<ul style="list-style-type: none"> ■利用増の対策 ■ホールや会議室との併用販売 ■新用途の開発(ドローン専用エリアなど) ■ホテル事業との切り離し

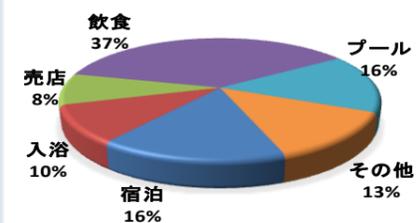
ウ 提案別まとめ

提 案	第1案	第2案	第3案	第4案
	<p>広大な敷地に多様な屋外施設を持つ特徴を維持しつつ運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊棟は一部改修 ・屋外施設は用途変更等 ・各施設を改修・魅力向上 	<p>ホテル事業の集客に直接寄与する屋外施設のみ一部改修し運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊棟は一部改修 ・屋外施設はニーズに合わないものを廃止・撤去・売却 	<p>ホテル全面改修・高級化を図り、一般的なスタイルで運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊棟を全面改修しホテル事業のみ運営 ・その他事業エリアは全て売却 	<p>機能を維持するための最小限の修繕のみを行い、全てを売却</p>
	賃貸借又は指定管理	一部売却し、残部を賃貸借又は指定管理	一部売却し、残部を賃貸借又は指定管理	全部売却
特 徴	<ul style="list-style-type: none"> ・最も多くの利用が見込める。 ・収益性が低い。 ・宿泊棟は一部改修のため、将来再投資が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・規模を縮小し、効率的な運営が可能 ・改修費用が安い。 ・宿泊棟は一部改修のため、将来再投資が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル事業のみで最も安定した運営が可能 ・最も高い利益率が見込める。 ・改修費用が最も高い。 ・将来的な投資負担が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・改修費用や、将来的な設備投資について、市の負担がない。 【市の考え方】 ・売却に当たっては、利用用途に市の意向を反映させ、地域経済・雇用に資するため、用途制限や売却先の運営能力、財務の安定性などの条件付けが必要 ・税収が期待できる。
整備内容	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの国は撤去、用途変更 ・テニスコートは規模縮小 ・プールは全面改修 ・イベントエリアは現状使用 	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの国は売却 ・テニスコート・プールは第1案と同様 ・イベントエリアは廃止 	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの国・テニスコート・プール・イベントエリア全て売却 	
改修費用	2,122百万円	1,984百万円	2,236百万円	50百万円

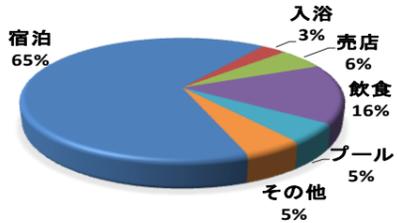
3 事業別の収支比較(平成27年度)

H27	ホテル事業				プール	その他	計
	宿泊	入浴	売店	飲食			
延べ利用者数(人)	36,419	22,535	18,900	83,346	35,496	29,460	226,156
収入(千円)	293,442	13,401	25,234	69,864	22,776	22,624	447,341
支出(千円)	312,582	28,901	30,963	95,619	9,526	7,178	484,769

平成27年度 延べ利用者数



平成27年度 収入



4 方向性

- 観光の拠点施設であるとともに、地域振興及び健康増進等の中核的施設として、これまで地域に果たしてきた役割を踏まえ今後とも必要
- ・ 11万人の利用、市内最大の宿泊定員
- ・ 修学旅行の受入れ、宿泊型観光の推進
- ホテル事業は、収益の柱・経営の核
- 市が所有したままでは、改修費用が過大

- ◎ 売却を基本的な方針とする。
- ◎ 観光施策・地域経済に必要なホテル事業の継続は必須とする。

5 今後の課題と対応

(1) 地域経済への影響(早期の開園)

(2) 施設・設備の点検及び修繕

(3) 売却に向けた準備

(4) スケジュール管理

● 非公募による指定管理者の選定

● 利用者の安全性確保等、緊急性・管理上の必要性を考慮して実施

● 用地測量及び鑑定評価業務の実施

● 売却に係る条件整備

・ 公募型プロポーザルの実施方法の検討

・ 売却範囲(ホテル事業は必須・その他事業は自由提案)などの条件整備を引き続き検討

● 年度内に公募手続を開始、早期の売却候補者決定

【参考:全国のグリーンピアの状況(H29年4月末時点)】

・全国13施設のうち、11施設は自治体が取得(その後、2施設は民間に売却)、2施設は民間が取得しています。