

旧倉吉市国民宿舎グリーンスコーレせきがね再生プラン【概要】

以下「旧倉吉市国民宿舎グリーンスコーレせきがね」を「旧宿泊施設」と表現しています。

1 旧宿泊施設の再生の目的と効果

関金地域の過疎の急速な進行に歯止めをかけ、持続的発展に向けた好循環を創るためには、関金温泉の宿泊機能の強化が必要であることから、「健康」をテーマに次のコンセプトを象徴する宿泊機能を有する中核施設として再生を目指す。

《再生のコンセプト》

都会から離れた閑静で安全な大山東麓で、その自然の恵みを『**運動**×**体験**×**食**×**温泉**』を通じて心身の栄養に変え、安心して寛ぐことのできる国民保養温泉地



2 旧宿泊施設の主なターゲット

①地域住民（平日利用）、②合宿学生・湯治客（近県からの中長期滞在型利用）、③ファミリー・個人（県内・近県からの短期滞在型利用）を旧宿泊施設の主なターゲットとし、旧宿泊施設の用途や機能を整理する。

3 旧宿泊施設の用途・機能

(1) 用途案 「宿泊施設」と「温泉入浴施設」を基本としつつ、施設再生のコンセプトを意識し、「健康増進機能」を加えた次に掲げる3パターンを設定する。

ア 用途案① 宿泊施設+温泉入浴施設+健康増進施設（運動）

イ 用途案② 宿泊施設+温泉入浴施設+健康増進施設（食）

ウ 用途案③ 宿泊施設+温泉入浴施設

(2) 機能 耐震性のない本館の取扱いに留意しながら、主なターゲットを意識してゾーニングを行い、施設の機能を整理する。

区分	主なターゲット	再生方法	用途案①	用途案②	用途案③
本館 (S43年建築)	学生 湯治客	建替	客室30室程度、調理場、ミーティングルーム		客室25室程度
新館 (H8年建築)	ファミリー 個人 市民	改修	客室20室程度、運動設備、厨房、食堂、セミナールーム	客室20室程度、厨房、食堂、セミナールーム兼宴会場	客室25室程度、厨房、食堂、セミナールーム
浴場	共通	改築	大浴場・露天風呂		
駐車場	共通	増設	50台程度（自家用車・大型バス・駐輪場・ハートフル駐車場等）		

4 旧宿泊施設の運営形態

民間事業者のノウハウや経営能力を活用できる運営形態を基本とし、「指定管理者制度」又は「民間譲渡」に絞って検討する。

5 旧宿泊施設の再生に要する概算事業費（整備費用）

過疎対策事業債等を活用した場合の各シミュレーションにおける概算事業費は次に掲げるとおりである。なお、これら概算事業費を各シミュレーションの事業費の上限とする。

(1) シミュレーションⅠ（用途案①②+指定管理者制度の場合）

機能が重複する本館と湯楽里を新たな本館として統合し、統合後、隣接の湯楽里を解体し、駐車場として整備する。

総事業費 911,730 千円（一般財源 351,030 千円）

(2) シミュレーションⅡ（用途案③+民間譲渡の場合）

本館を解体し、民間事業者へ施設を譲渡した後、施設整備に係る補助金の交付及び固定資産税の減免を行う。なお、隣接の湯楽里は、本事業とは別に建替を検討する。

総事業費 727,780 千円（一般財源 434,835 千円）

※湯楽里の建替経費を含む。

(3) シミュレーションⅢ（全施設解体の場合）

全施設を解体する。なお、隣接の湯楽里は、本事業とは別に建替を検討する。

総事業費 570,430 千円（一般財源 290,710 千円）

※湯楽里の建替経費を含む。

6 旧宿泊施設を指定管理者制度で運営した場合の収支モデル（想定）

サウンディング調査に参加した民間事業者に収支モデルを検討してもらった結果、指定管理料は年額約 2,000 万円～3,500 万円、健康増進事業費（運動）年額約 3,000 万円であった。

事業実施にあたっては、専門の経営コンサルタント等を活用し、事業者の選定、実効性の高い事業計画の審査、事業が軌道に乗るまでのモニタリング、経営指導等を行う必要がある。

7 総括

用途案①②③に関し、「コスト」、「持続可能性」、「交流人口の拡大」及び「地域への貢献」の 4 つの評価項目を用いて、本市として各用途案の相対的な評価を実施した。その結果、最も評価の高い『用途案②』を基本とした指定管理者制度による再生を方針とし、旧宿泊施設と地域の事業者や団体が役割分担・連携し、「運動×体験×食×温泉」の 4 要素を提供し、コンセプトを象徴する中核施設として再生を図るべきと考える。

8 旧宿泊施設の再生スケジュール

再生スケジュールとして、「指定管理者制度を活用する場合の標準的な手続き」と「設置管理条例の制定前に指定管理候補者を選定する場合の手続き」の 2 つのスケジュールを検討した結果、後者のスケジュールを採用して「令和 7 年 4 月オープン」を目指して旧宿泊施設の再生を進める。

なお、選択の理由としては、指定管理条例を改正し、早期に指定管理者候補を選定することで、設計段階から民間のノウハウ等を反映するとともに、専門の経営コンサルを活用し、指定管理候補者の事業・収支計画の実効性を高め、指定管理料の適正化を図ることが可能となるためである。

9 再生プランの実効性を高めるための検討事項

旧宿泊施設の再生を関金地区の持続的発展に確実に繋げていくためには、再生プランを策定した後も、常に再生プランに検討を加え、必要な見直しを継続しながら再生プランの実効性を高めていく必要がある。再生プランの検討にあたっては、検討に漏れが生じることのないよう、再生プランを策定するこれまでの過程において、市議会やパブリックコメント等を通じていただいた意見の中から『再生プランの実効性を高めるための検討事項（8分類－18項目）』として整理し、参考資料のSWOT分析の結果と併せて、今後、市、経営コンサル、指定管理候補者等と連携し、旧宿泊施設の再生事業を進めていく中で、慎重に検討を重ねていく。

なお、その結果に関しては、適宜、再生プランに反映し、広く公表するとともに、検討の状況に関しても、市議会等への説明、市報、市ホームページ等による広報に努めていく。