

第129号議案 野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島条例を廃止する条例

	ページ
1 条例案の概要	1
2 Alega 軍艦島の指定管理の解除と民間移譲に係る考え方	4
3 今後のスケジュール(予定)	8
4 参考資料	9

文化観光部

令和元年9月



## 1 条例案の概要

### (1) 経緯（～平成 28 年度）

野母崎炭酸温泉 Alega 軍艦島（以下「Alega 軍艦島」という。）の前身である野母崎海の健康村は、旧野母崎町時代の平成 13 年 4 月 7 日に開館し、その後、平成 17 年 1 月 4 日の市町合併により長崎市の公の施設となり、平成 18 年 4 月 1 日より指定管理者制度を導入、公社を非公募により同指定管理者に選定して現在に至る。

開館から平成 19 年度までは順調な黒字経営が続いていたが、リーマンショック（平成 20 年）に端を発する世界的な景気不況やそれに伴う原油価格高騰による燃料費の増、水道料金の値上げ（合併特例の段階的廃止による）などがきっかけとなり、平成 20 年度から平成 24 年度まで赤字経営に転落した。

平成 25 年度は、創意工夫を重ねコスト抑制を図った料理の提供や野母崎地区恒例のイセエビまつりにおける地元漁協の協力を得たイセエビ料理の安定供給の成功、また、インターネットによる宿泊予約システムの充実などにより、単年度黒字化を達成すると、続く平成 26 年度から平成 28 年度においても黒字化した。

この間、長崎市野母崎振興公社については、平成 25 年度末で 1 億 853 万 2 千円の累積欠損金を抱えていたものの、平成 25 年度には単年度黒字化を達成し、今後の安定した経営に向けた一定の見通しがついたと考えられていた。しかしながら、長崎市からの貸付金は、返済期限までには返済される見込みがなく、平成 27 年 2 月市議会定例会において、公社の純資産額が 2 期連続して 300 万円未満となる恐れがあったため、議決を経て、1 億 2 千万円の金銭債権の放棄を行った経緯がある。

また、平成 27 年、公社は経営の改善を図るため、「長崎市野母崎海の健康村経営改善方策」を策定し、利用者や収益の増加策及び情報発信の強化に取り組むこととし、また、長崎市でも炭酸温泉を活かしたかけ流し浴槽の新設、客室のリニューアル等を実施した。

### (2) 現状（平成 29 年度～）

平成 28 年度は黒字経営であったが、その後は、宿泊施設の経営・営業ノウハウや実績を有する人材の不足といった内的要因や野母崎亜熱帯植物園の閉園といった外的要因等により、特に宿泊客の減少が続いたため、平成 29 年度及び平成 30 年度決算は赤字が続き、本年度も宿泊者等の集客改善が見られず、赤字決算となる見込みである。

### (3) 廃止理由

これらの状況を踏まえ、Alega 軍艦島については、より効果的な運営の推進を図り、地域の経済活性化等を一層促進するため、指定管理の期間満了を待たず、令和元年 12 月末をもって公社の指定を解除し、宿泊業の専門的なノウハウと人材を有する民間事業者へ移譲したうえで、Alega 軍艦島が有する役割を継続していきたいので、Alega 軍艦島について公の施設の廃止をしようとするものである。

### (4) 施行期日

・令和 2 年 1 月 1 日

## (5) 施設の概要

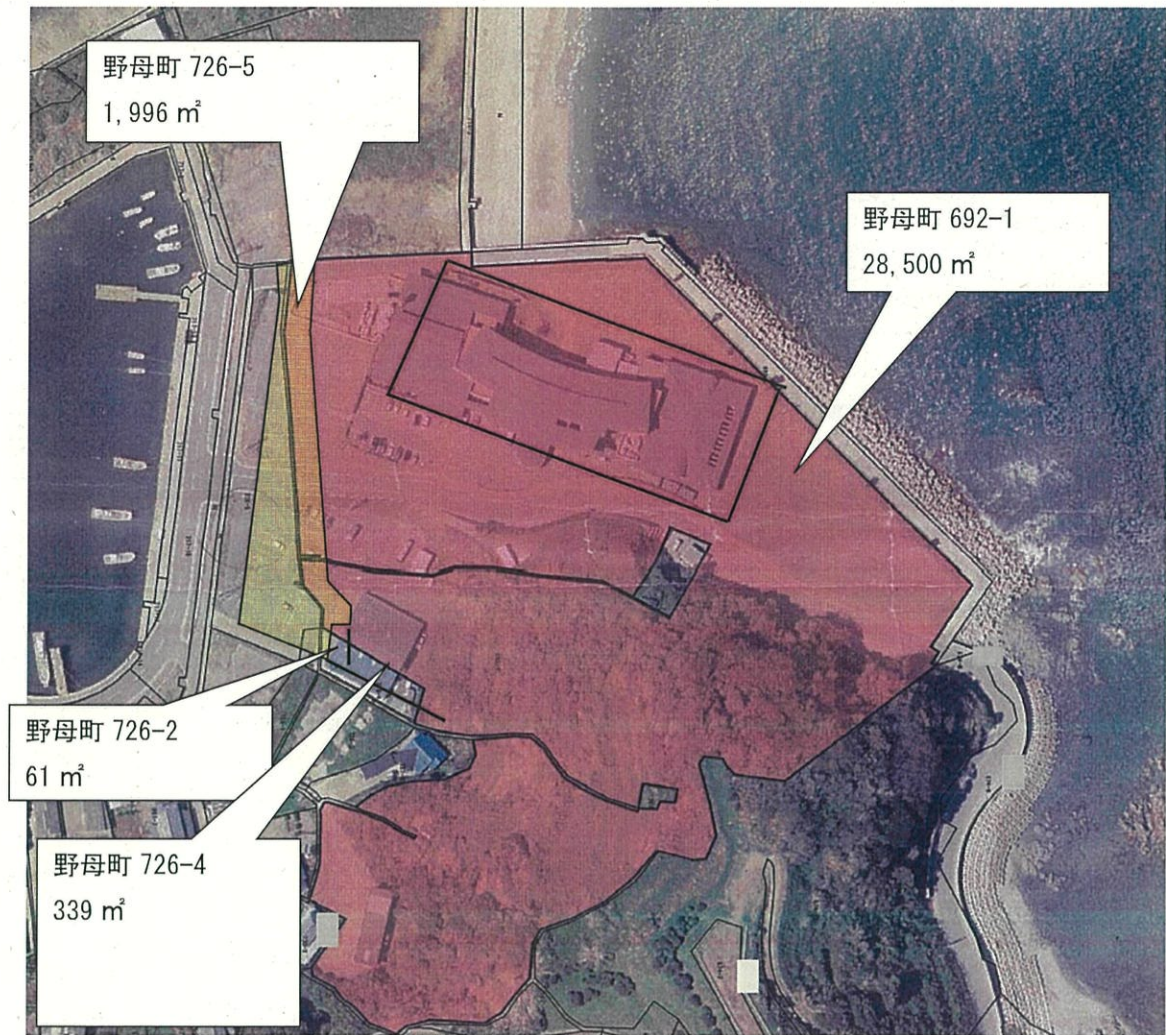
土地 (長崎市野母町 692 番 1 及び 726 番 5 よ り分筆)	敷地面積：約 13,300 m <sup>2</sup>	
	本体面積	約 11,500 m <sup>2</sup>
	駐車場	約 1,550 m <sup>2</sup>
	受変電設備	約 200 m <sup>2</sup>
	ごみ置き場	約 50 m <sup>2</sup>
建物	鉄筋コンクリート造り 地下1階地上3階建て	
	建築面積	2,933.77 m <sup>2</sup>
	延床面積	4,284.43 m <sup>2</sup>
	地下1F	268.80 m <sup>2</sup>
	1F	2,569.10 m <sup>2</sup>
	2F	734.98 m <sup>2</sup>
	3F	711.55 m <sup>2</sup>

《参考：長崎市が行った主な施設改修》

(単位：千円)

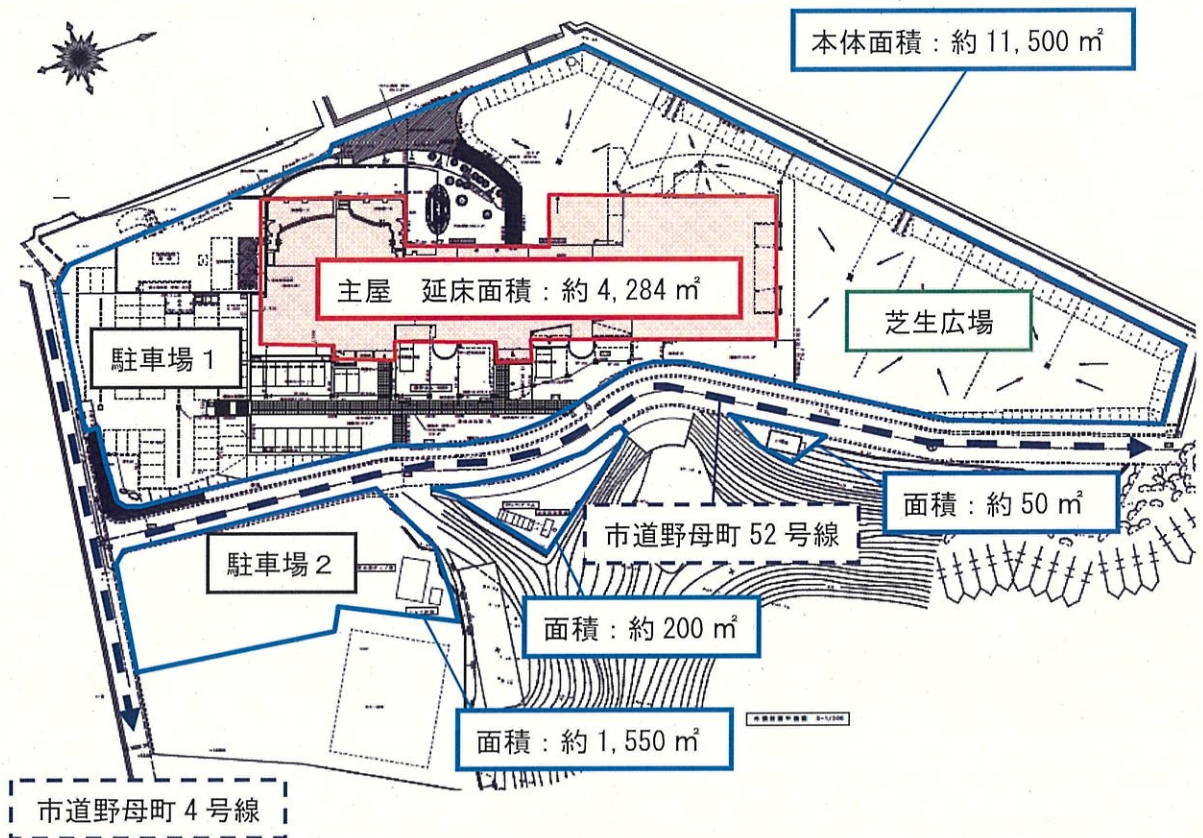
年度	主な内容	事業費(決算額)
H20	温泉ボイラー修繕	2,941
H21	レストラン増築工事、エレベーター設備ほか改修	58,532
H22	エントランス前舗装改修工事、排気用ファンの改修	7,281
H23	空調設備改修、館内タイルカーペット張替え	11,832
H24	機械室換気設備等改修、温泉用熱交換器修繕	6,596
H25	温泉井戸掘削(設計)、空調設備等改修	59,140
H26	温泉井戸掘削(施工)、いけす修繕	107,068
H27	温泉設備改修、客室空調設備改修、	43,744
H28	屋根改修、1階ホール空調設備改修	84,170
H29	3階屋根改修、温泉井戸ポンプ設置	42,228
H30	温泉揚湯用ポンプ改修、温泉施設空調設備改修	45,480
合計額 (H20年度～H30年度)		469,012

ア 周辺図





イ 配置図



(6) 利用者数等推移

(単位: 人)

年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	
利用者数	142,368	147,441	146,894	158,694	
(内訳)	宿泊	11,496	10,118	9,163	9,268
	休憩・宴会利用	7,979	8,571	8,481	7,111
	レストラン	17,572	16,742	16,150	19,151
	日帰り入浴	105,321	112,010	113,100	123,164

2 Alega 軍艦島の指定管理の解除と民間移譲に係る考え方

(1) Alega 軍艦島の必要性について

Alega 軍艦島は、次のとおり、地域の交流拠点として、南部地区、特に野母崎地区の経済の振興等に寄与する施設であることから、今後も宿泊・温浴施設としての機能は必要であるとする。

ア 地域経済の振興に資する拠点施設

(ア) Alega 軍艦島は、年間約 15 万人の利用者がある宿泊・温浴施設であり、地元の食材などを活かしたサービス提供により観光消費を生み出し、地域雇用の場を創出す

ることで、地域経済の活性化に寄与している。なお、以下のようなセールスポイントを集客の主な強みとしている。

- ① 軍艦島を望むことができる唯一の宿泊施設である。
- ② 豊富な湯量で健康増進・美肌効果を有する全国的にも珍しい弱炭酸泉である。

(イ) Alega 軍艦島は、野母崎の交流人口の拡大を図るうえで、田の子地区における重要な拠点施設であり、今後、令和3年度には、「(仮称)恐竜博物館」が開館予定であることから、これまで以上に野母崎地区の観光・集客拠点としての存在感が高まることが期待される。

#### イ 地域の交流拠点

Alega 軍艦島は、平成13年に開業した「野母崎海の健康村」の頃から、長年にわたり、温泉入浴や宴会利用を通じて地域住民の憩いの場、交流の場となっており、地域の活性化及び市民の健康の増進（公共の福祉）に寄与している。

### (2) 指定管理の指定解除について

#### ア 概要（指定解除の理由）

Alega 軍艦島の経営状況等を踏まえ、宿泊業の専門的なノウハウと人材を有する民間事業者に移譲することにより、地域の経済活性化等を促進する必要がある。また、赤字経営が続く Alega 軍艦島の経営状況が公社に悪影響を及ぼし、そのことが原因で地域に密着した事業を実施している公社が破綻し地域に混乱を引き起こさないようにするため、これ以上公社に Alega 軍艦島を運営させられないと判断したものの。

#### イ 指定解除の時期等

次のような理由により、令和元年12月31日を以て公社の指定を解除する。

(ア) 令和元年9月から12月までに、宿泊2,154人、宴会678人の予約（令和元年9月1日現在）が入っており、修学旅行の振替等も困難な状況である。

また、その他の予約客についても、施設側からのキャンセルは長崎観光のイメージダウンにつながりかねない。

(イ) 公の施設を廃止した後、民間事業者による円滑な事業運営が図られるためには、少なくとも閑散期の1月から3月までを施設改修等の準備期間とする必要がある。

(ウ) 公社による運営を令和2年3月までとした場合、閑散期での厳しい経営（特に2月）、及び、予約受付を既に一旦ストップしているという状況から、予約受付を再開しても従来通りに予約が入るとは考えにくい点を考慮すると、令和元年12月までとした場合に比べて、Alega 軍艦島の事業収支がより悪化すると見込まれる。

### (3) 民間移譲の考え方について

#### ア 概要（移譲の理由）

Alega 軍艦島の経営状況等を踏まえ、宿泊業の専門的なノウハウと人材を有する民間事業者に移譲することにより、地域の経済活性化等を促進するもの。

イ 民間移譲の方法（土地・建物の売却）

(ア) 民間移譲（売却）は公募とし、民間手法による持続的な運営等を図るため、民間事業者の提案によるプロポーザル方式を採用する。なお、事前の調査により、複数の事業者からの公募参画の意向を把握している。

(イ) 移譲先候補者の選定については、選定審査会を設置し、審査を行い、その結果を踏まえ、選定を行う。

(ウ) 本施設部分の土地・建物の登記が部分的に未了となっていることから、まずは建物のみを先行して売却し、土地については必要な登記手続き等が完了次第、速やかに売却する。また、建物の仮契約と同時期に土地についても売買予約契約を別途締結する。

(エ) 本件については、長崎市の登記上の理由により先に建物を売却し、土地については長崎市の分筆登記が終了次第売却となることから、そのことが民間事業者参画の大きな支障及び負担とならないよう、土地売却までの間、当該用地については建物売却の相手先へ無償貸与する。

(4) 土地の状況及び不動産の登記、鑑定評価について

ア 登記の手続きについて

(ア) 建物登記・・・令和元年9月2日完了

(イ) 土地登記〔分筆登記〕

当該地の分筆登記には以下の作業が必要となる。

- ①公図及び地積測量図の現地復元
- ②隣接する関係地権者との境界立会、境界の確定（境界確認書の締結）
- ③土地確定測量（全筆測量）
- ④分筆地、分筆ラインの確定（Alega 軍艦島用地・道路・その他へ分割）
- ⑤各分筆地の地積測量図の作成

《境界の立会、確定について》

①立会不能の場合（対象地1筆）

野母崎地区は国土調査が完了している区域であり、公図を復元し、立会不能な土地の面積・形状を確保することにより、境界の確定を行わずとも、分筆登記ができる旨、法務局確認済である。

②境界の確定ができない場合（相手が過大な土地を主張した場合等）

筆界特定制度により対応：法務局で、筆界特定登記官が外部専門家である筆界調査員の意見を踏まえて、土地の筆界の位置を特定する。

(ウ) Alega 軍艦島面積の確定について【令和元年10月上旬までに完了予定】

Alega 軍艦島用地の分筆登記の完了までには一定の事業期間が見込まれることから、不動産鑑定評価や売却に必要な事業用地の境界及び面積を先行して確定させる。

(※作業内容としては前述の(イ)～④の作業を行う)



イ 不動産鑑定評価について【令和元年10月中旬までに完了予定】

(ア) 分筆登記及び面積の確定に先行し、不動産鑑定の手続きを行う。なお、面積が確定次第、不動産鑑定士へ報告を行い、鑑定評価額を確定させる。

(イ) 売却価格について（不動産鑑定士との協議結果）

- ① 当該資産が事業用不動産であることから、通常、土地・建物を一体とし、収益還元法により積算した価格を鑑定評価額とする。
- ② 別途、鑑定において、土地単体での価格と建物単体での価格を試算しておく。

(5) 民間移譲の主な条件等について

ア 移譲時期 令和2年1月1日

イ 財産の取扱い 現状引渡し

ウ 移譲後10年間の禁止事項(案)

- (ア) 第三者への譲渡禁止
- (イ) 主たる用途変更の禁止

(6) 民間移譲の選定要件について

ア 安定した運営能力を有していること

本施設は野母崎地区において、交流人口の拡大と地域経済の振興を図るうえで重要な拠点施設であることから、経営・財務の面から安定した運営能力を有していること。

イ 優れた事業計画に基づく運営が可能であること

民間事業者のノウハウやネットワーク、人材等を活かした事業計画を推進し、新たな投資と計画的な経営により、効果的な地域の活性化が図られること。

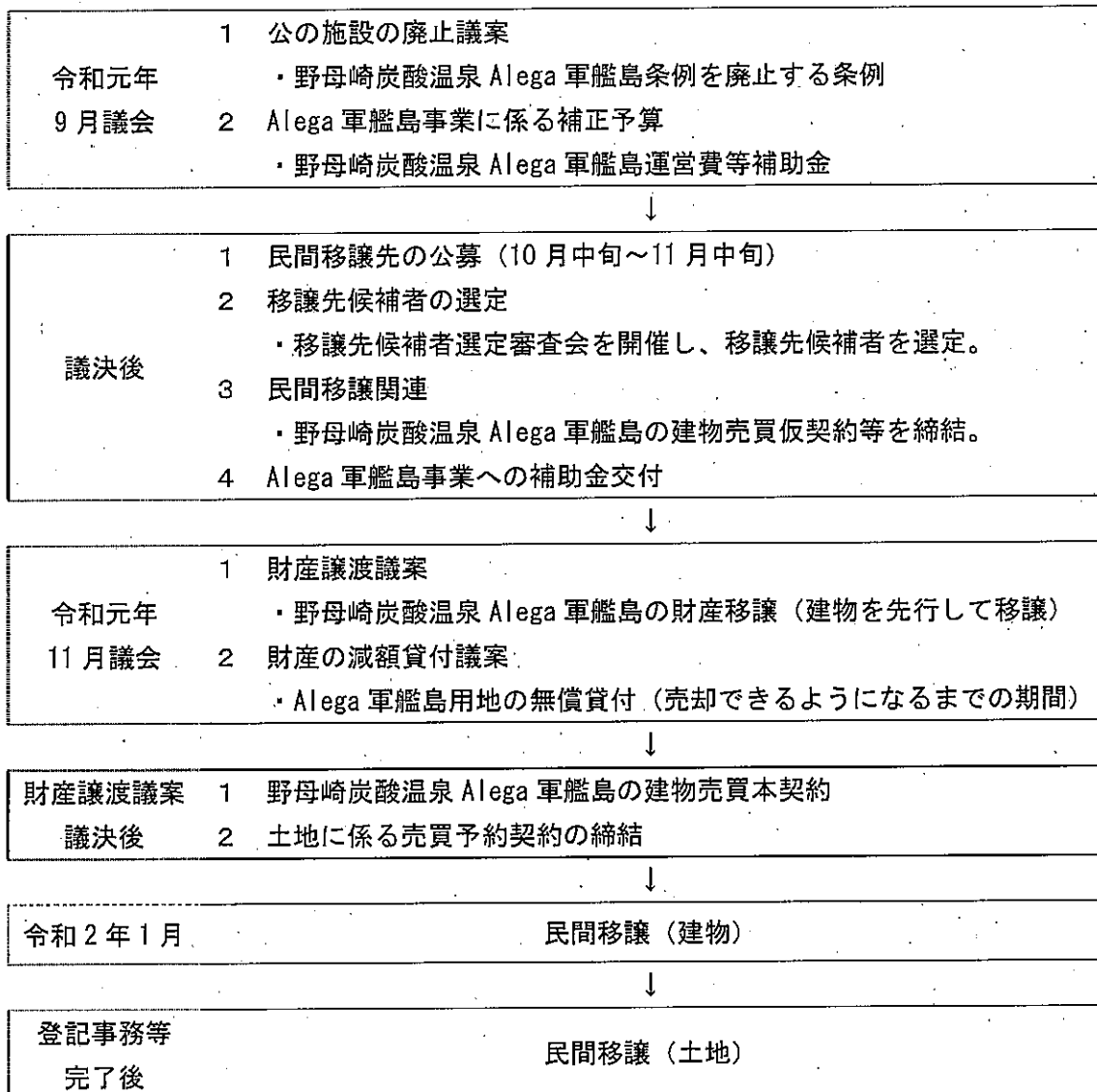
ウ 地域の活性化及び貢献

本施設は、平成13年度に開業した「野母崎海の健康村」の頃から、長年にわたり、温泉入浴や宴会利用を通じて地域住民の憩いの場、交流の場となっている。また、本施設は令和元年年8月1日現在、41名の従業員を雇用しているが、うち40名が長崎市内からの雇用であり、また、33名が地元野母崎・三和地区からの雇用である。

併せて、地域産品を活かした食事メニューの提供や消耗品等を地域から積極的に仕入れるなど、地域経済へも貢献している。

これらを勘案し、移譲先においては、地域の活性化や地域貢献について提案を求める。

### 3 今後のスケジュール(予定)



## 参 考 資 料

### 1 Alega 軍艦島の概要

#### (1) 事業内容

##### ア 施設の運営に関する業務

- (ア) 施設の受付、案内に関する業務
- (イ) 利用の申込受付（利用の拒否を含む）に関する業務
- (ウ) 施設の利用料金の収受に関する業務
- (エ) 宿泊施設の運営に関する業務
- (オ) レストラン・宴会場等の運営に関する業務
- (カ) 温泉・休憩施設の運営に関する業務
- (キ) 施設の利用に伴う備品類の貸出しに関する業務
- (ク) 施設の利用実績の記録・集計に関する業務
- (ケ) 従来から行ってきた事業等の実施に関する業務
- (コ) 広告宣伝に関する業務

##### イ 施設及び設備の維持管理に関する業務

- (ア) 施設及び設備の保守点検に関する業務
- (イ) 施設及び設備の修繕に関する業務
- (ウ) 施設の清掃に関する業務
- (エ) 施設の警備に関する業務
- (オ) 備品類の管理・調達に関する業務
- (カ) その他の維持管理に関する業務

##### ウ 店舗の運営に関する業務

- (ア) レストラン(宴会場含む)等の飲食物提供のための店舗の運営に関する業務
- (イ) その他施設の設置目的を達成するために必要な店舗の運営に関する業務

#### (2) Alega 軍艦島人員数

H31.4.1 現在

区分	人数	備考
正規職員	3人	営業、施設
嘱託職員	11人	
臨時職員	25人	
計	39人	

#### (3) 利用者数

(単位：人)

年度	宿 泊	休憩・宴会	レストラン	日帰り入浴	合 計
H27	11,496	7,979	17,572	105,321	142,368
H28	10,118	8,571	16,742	112,010	147,441
H29	9,163	8,481	16,150	113,100	146,894
H30	9,268	7,111	19,151	123,164	158,694

## (4) 収支状況の推移

(単位：円)

年度	収入	支出 ※減価償却額等含む	収支	【参考】期末の 公社純資産額残
H27	254,007,094	251,588,019	2,419,075	15,148,118
H28	241,032,592	238,974,096	2,058,496	23,176,199
H29	221,525,969	230,135,575	▲8,609,606	13,492,625
H30	216,427,361	222,583,437	▲6,156,076	7,629,528

## (5) 平成27年策定の公社の経営改善方策の取り組み

## ア 利用者・収益増加策

- (ア) 「1泊2食付」を基本とした多様な宿泊商品造成
- (イ) 市内・県内を主要ターゲットとした多様な日帰り商品造成 等

## イ 情報発信の強化

- (ア) 市内客向け情報発信の強化
- (イ) ホームページのリニューアル 等

## ウ 施設付加価値の向上

- (ア) 温泉設備等のリニューアル
- (イ) パブリックスペースの魅力向上

## エ 組織力・マンパワー強化

- (ア) エージェント向け営業活動の強化
- (イ) スタッフ研修の徹底による接客・おもてなしスキルの向上 等

## (6) 市の取組状況（平成27年度～）

## ア ハード整備（H27～H30：215,623千円）

- (ア) 温泉設備の改修
- (イ) 客室空調設備や客室外壁等の改修等、客室のリニューアル
- (ウ) 外観整備（屋根の改修）
- (エ) 温泉揚湯用ポンプの改修 等々

## イ 情報発信の強化

- (ア) 長崎市公式観光サイト「あっ！とながさき」トップページへのAlega 軍艦島の掲載による情報露出度の強化
- (イ) 長崎南部地区におけるAlega 軍艦島までの道路誘導サインの新設
- (ウ) 県外旅行社に対する観光素材・商品説明会（年2回程度）におけるPR

## ウ 施設利用の誘導

- (ア) 庁内各部局への宴会利用の呼びかけやパンフレットの配布

## (7) 赤字経営に陥った主な要因等

宿泊施設の経営・営業ノウハウや実績を有する人材の不足といった内的要因や、野母崎亜熱帯植物園の閉園といった外的要因等により、特に1人当たりの単価が高い「宿泊」や「休憩・宴会」が減少した点が、大きく影響している。

### ア 共通課題

- (ア) 専門的な知識や経験を有する中心的人材の不在と、本来営業を担う職員の人手不足により、一層の集客のための企画立案や十分な営業活動が実施できなかった。
- (イ) 長崎県亜熱帯植物園閉園（H29.3）による地区内周遊場所の減少により、特に、県内外の老人クラブ等による団体利用が減少している。〔ツアーバスの減少〕

### イ 宿泊関連

- (ア) 全体の4割弱を占めていた県内利用者数が急激に落ち込んでいる。（H27:4,110人 → H30:2,634人）
- (イ) 旅行会社企画客（ツアー客）や同窓会での利用が減少している。
- (ウ) インターネット予約が増えているが、1件あたり10%の手数料を支払う必要があるため、思ったほど利益が伸びない。

### ウ 休憩・宴会、レストラン関連

- (ア) レストランについて、利用者は堅調に伸びているものの、原価率が高く、見直しが必要であった。
- (イ) 休憩・宴会について、そのほぼ半分を法事・慶事が占めているが、ここ数年、法事・慶事そのものが簡略化されている傾向となっており、また、1件当たりの出席者数も減少傾向にある。

## 2 野母崎振興公社の概要

### (1) 沿革

- ・昭和45年7月 旧野母崎町により財団法人野母崎町振興公社として設立（旧野母崎町から公共用地の取得・造成、水資源の調査・開発、観光施設・福祉施設の管理運営を受託）
- ・昭和46年10月 旧野母崎町が建設した国民宿舎の運営を受託
- ・平成13年3月 建物の老朽化、宿泊ニーズの変化に伴う集客減により国民宿舎閉館
- ・平成13年4月 旧野母崎町が建設した野母崎海の健康村の運営を受託
- ・平成17年1月 旧野母崎町が長崎市と合併したことに伴い、名称を財団法人長崎市野母崎振興公社に変更
- ・平成26年4月 公益法人制度の改革に伴い一般財団法人長崎市野母崎振興公社に移行



## (2) 経過

野母崎振興公社は、旧国民宿舎の累積欠損額約1億円を引き継ぎ、海の健康村の開業により、その赤字を平成17年度末で約2,700万円まで縮小させた。

しかしながら、その後は海の健康村の利用客数の伸び悩みによる収益悪化に加え、合併経過措置の終了に伴う水道料金の支出が増加したことから、単年度支出についても赤字が継続し、平成20年度末の累積欠損額は5,700万円まで膨らんだ。

この累積欠損金については、全て金融機関からの借り入れであったため、長崎市は平成22年度に1億2千万円の5年間の無利子貸し付けを行ったが、貸付金については、返済期限までに返済される見込みがなく、また、平成27年度において、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第202条第2項の規定により解散事由となる、純資産額が2期連続して300万円未満となるおそれがあった。

しかしながら公社は、平成25年度単年度の黒字化を達成し、平成26年度も黒字が見込まれるなど、今後の安定した経営に向けた一定の見通しが立ち、また、平成27年度以降も黒字化はもとより、地域との連携を活かした運営を行うことで、地域の活性化に貢献できると判断したため、平成27年2月市議会定例会において権利の放棄に係る議案を提出し、公社に対する金銭債権を放棄している。

## (3) 事業一覧

長崎市の観光資源の開発促進並びに地域住民及び勤労者の福祉の増進を図り、もって長崎市政の発展に寄与することを目的として、次の事業を行っている。

事業名	事業内容	事業形態及び現状の契約状況
Alega 軍艦島	施設の管理運営（温泉、宿泊、宴会、宣伝活動等）	市の指定管理（非公募） （平成28年度～令和元年度）
軍艦島資料館	施設の管理運営（展示、広告宣伝等）	市の指定管理（非公募） （平成28～令和元年度）
長崎市野母崎総合運動公園管理	施設の管理（整備、清掃、水仙園の景観・環境の保全等）	市の指定管理（非公募） （平成22～26、27年度～令和元年度）
一般廃棄物収集運搬	野母崎地区の一般廃棄物の収集・運搬	市からの業務委託（平成17～令和元年度）
長崎県亜熱帯植物園管理運営	閉園までの残務整理	県の指定管理（公募） （平成26～令和元年度）
のもぎき物産センター事業	農水産加工品・土産品の販売	自主事業

(4) 地域貢献

ア 地元経済及び地元雇用への貢献

- ・海健康村事業では、食材を漁協を中心に地元の業者から仕入れ
- ・物産センターでは、地元の加工業者に対して販売手数料を民間の小売店より低く設定
- ・その他の事業でも、使用する消耗品等は地元の業者から購入
- ・Alega 軍艦島など、多くの従業員を地元から雇用

(5) 平成31年4月現在の事業別の雇用状況

(単位:人)

施設名	正規職員	嘱託職員	臨時職員	計
Alega 軍艦島	3	11	25	39
一般廃棄物収集運搬	5	1	2	8
総合運動公園	0	0	6	6
軍艦島資料館	0	0	1	1
亜熱帯植物園	1	0	0	1
物産センター	0	1	2	3
事務局	0	3	0	3
合計	9	16	36	61