

## 研修参加報告

( 創 誠 )

### <研修目的>

安来市における観光戦略の中で、富田山荘を今度どの様に運営することにより、財政負担の軽減、市民サービスの向上、観光客の獲得、地域振興の拠点として再生するかを研究する。

### <研修概要一覧>

研修月日	研修施設	研修内容
令和2年 12月21日	住本 堯史 氏 松江市末次町5の事務所	安来市 観光総合戦略案 「富田山荘の再生」

\*会派創誠所属議員 5名

### <研修概要報告>

#### 1. 「富田山荘の再生」

●講 師：住本 堯史

●場 所：松江市末次町5 住本 堯史 氏 事務所

●概 要： 富田山荘の決算を中心とした営業状況を分析し、そこから見えてくる今後の運営の在り方の模索と、既存の機能にとられない新しい形での施設利用の方法を調査、研究する。

●考 察：

今年度は新型コロナウイルス感染症により多くの施設が経営難に陥っている。富田山荘もその一つであるが、この度の住本氏の分析・提案を伺い、コロナ禍以前の抜本的な改善の必要性を強く感じた。年々上昇している施設維持費において年間約1,600万円内約1,300~1,500万円が固定経費として計上されており、このことから消耗品や広告費に充てる経費が無いこと、これにより富田山荘でのイベントの開催や情報発信が満足にできていないことが考えられた。当然、民間の温泉宿泊施設においても固定費は多くはかかるものであるが、それ以上の収益を上げるための取り組みができていないことは、この施設の運営に大きな問題があると言わざるを得ない。

富田山荘は旧広瀬町が町民のシンボルとして建設したものであり町の象徴である。現在も市民の憩いの場であるこの施設を、いかにして今後も有効活用するためには、ソフト面での改革を行わなければ、いずれ夢ランドやふれあいプラザ、湯田山荘も同じ道をたどることになるのではないかと考えざるを得なかった。（足立）

富田山荘の宿泊関係は近年客室の稼働率が落ちており、運営の大きな負担要素となっている。この部門を黒字に転換するためには抜本的な改革が必要であるとのことであつた。部屋稼働率を上げるためには老朽化のため、ハード改修の効果が高いとみられるが、仮に改修を行った場合でも現状のままでは時世圧力（コロナ禍）等により売り上げ増は不可能であるとの説明を受けた。富田山荘の客室を有効活用するためには、一時的に用途変更をし、固定売り上げを確保することにより施設運営の黒字化を目指し、回復をした後に大々的にリニューアル開業を目指すべきであるとの説明を受けた。

用途変更として、温泉を併設したインキュベーション施設（起業や創業をするために活動する入居者を支援する施設）やコワーキング（事務所スペース、会議室、打合せスペースなどを共有しながら独立した仕事を行う共働ワークスタイル）併設のグランピング施設（空き地の活用）などへの転換を行うことの有効性を伺った。

当然ある程度の改修費用がかかるが、オペレーションの簡素化、サービスのセルフ化等運営形態の見直しにより黒字経営を行うことが見込まれるとの提案であつた。

富田山荘の箱物としてのポテンシャルは、まだ有効であると考えられる。（佐伯）

安来市公共施設等管理計画では富田山荘は A 分類に入っているが、これはその施設をすぐに休業、除却することを意味するものではない。公共施設のファシリティマネジメントとは、まず最初にまちづくりをどの様にするかという青写真をつくることから始めなければならない。そのまちづくりで広瀬地区における富田山荘の位置付けを考えた上で富田山荘の今後の在り方を考える必要がある。近隣に競合する施設があるとかどうとかではない。

広瀬地区のまちづくりに必要な施設であるかどうかである。

また、富田山荘周辺では非常に効用のある温泉が湧き出ているが、近年湯量が減少してきており、その原因が源泉枯渇という問題なのか、それ以外の外的要因なのかの基本的調査がなされていないことにも疑問を感じざるを得ない。

安来市にとって有用な資源に関しては、やはり行政が積極的な調査を行い、地域振興の為に取り組むべきであると私は考えるし、それが当たり前であると思う。公共施設のファシリティマネジメントとは今ある資源をいかに活用するかという点にウエイトを置くことの必要性も大きく関わるものである。

富田山荘が市の財政負担となっているのは確かであるが、有用な機能は活用し、大きく不採算な機能は用途の変更を視野に入れた改善を行うことにより、変わらず広瀬

町民をはじめとした市民全体の憩いの場所として、地域活性化の拠点として今後も運営をするべきであると考える。

この度、住本講師から新たな富田山荘の利用計画を伺った。社会情勢を踏まえた提案を伺い富田山荘の利用価値に気づかされるが多かった。

以前から私が提案している公共交通の乗り入れなや、経営者の改善など執行部の富田山荘運営改善に向けての試行錯誤が不足していると改めて強く感じた。このことは、他の施設にも当てはまることであり、公共施設等管理計画の本当の在り方を再検討して頂きたい。（樋野）

富田山荘の温泉施設は平成 28 年から令和元年までは総入浴者率は伸びてきており、赤字経営である富田山荘において唯一の優良部門である。

今後温泉施設をさらに有効活用することにより、富田山荘の魅力を市内外に発信できるものとする提案を受けた。

コンセプトは「単純に行ってみたい温泉にする」である。

改善策として温泉からの景観の改善策があり城下町と城跡の 2 つの景観をしっかりと生かす湯舟づくり、山頂からの景観を強調することにより映える温泉とすること。また、温泉の効用や特性をしっかりと売り込むことによりさらなる温泉の価値を高めることに繋がっていくとの説明を受けた。

適切な感染予防を講じた上で、上手に温泉を利用することは、身体だけでなく、ストレス解消など心の健康を保つには有効な方法である。

温泉療法医であり、京都大学医学部附属病院免疫・膠原病内科の大村浩一郎先生によると、「41℃前後のお湯に 15～30 分間入浴すると、(ウイルスに対する免疫で特に重要な)NK 細胞（ナチュラルキラー細胞）の活性が 1～2 日間上昇する」そうで、この NK 細胞は「4 日くらいで低下するといわれているので、継続することがポイント」、「温泉に入ることによって NK 細胞の活性が上がるというデータがあり、ウイルス自体は温泉のなかで生きることはできません」とのこと、「新型コロナウイルス予防に対しても良い方向に働く可能性がある」と、星野リゾート主催の対談で温泉の効力を語っておられる。

ちなみに、温泉の泉質のなかでも「塩化物泉、硫酸塩泉、二酸化炭素泉など保温効果の高い温泉はより効果が上がる可能性があり、酸性泉は新型コロナウイルス自体には有効です」といい、効能により一層の効果が出てくるようである。「強いストレスがかかると免疫力が落ちるといっては様々なデータもあり、おそらく本当」「ストレスを解消するような環境が重要」「リラックスできる環境を提供してくれる温泉旅館が、泉質よりも、正常な免疫力を発揮させてくれるのに重要な要素」とも語っておられる。新型コロナウイルス予防だけでなく、他にも泉質により様々な効用が認められ、温泉療法は日本では「湯治」として、古くから人類が親しんできた自然療法である。

温泉施設に関しては年々湯量が減少しており、温泉機能を改善するためには多大な修繕費用が必要となる。温泉機能が失われるまでに、早期に現在の温泉施設をよりブラッシュアップを図る必要がある。

温泉施設をより魅力あるものに改修することにより、入浴単価を上げる方向に進みやすくなり、それにより収益を強化でき、本格的な温泉修繕の費用に充てていくことができるようにする。

せっかくある地域資源を活用し、これらの一連の流れをつくることにより富田山荘の温泉施設は市財政に頼らない優良施設となると考える。（丸山）

富田山荘の飲食部門においては飲食原価率（富田山荘：通常＝40,60%：30%）、人件費率（富田山荘：通常＝44,00%：20%）が完全にオーバーしており、富田山荘に飲食部門を残すのであれば、日帰り飲食、宿泊飲食とも一時休業をおこない、再構築が必要であるとの調査結果を受けた。

再構築後の日帰り飲食は「一定の来館者数を活かしたロコミ戦略」としてビジュアルで味の想像が可能なメニューの開発、開発時以外は料理人が不要な調理の簡素化、ロスが少ない長期保存が可能な食材の使用。また、宿泊飲食に関しては用途変更を前提にバーベキューや持ち込みキッチンスタイル、仕入れ販売などの提供形態の変更がベストであるとのことであった。

私としては、飲食部門、宿泊部門、温泉部門のそれぞれ経営者を分け、富田山荘を複合施設として、飲食部門には既存外食企業に入っていただくのも一案であるが、コロナ禍で市内の飲食業が経営不振の中、公共施設の飲食業が競合するようなことはあまり好ましくないと考えられるので、市内飲食業者のテイクアウトであったり、出張調理を楽しめるような施設に変えることができると考える。（三島）