

施設概要(国民宿舎)

構造 鉄筋コンクリート造 地下1階 地上5階建 建築面積 1,125.01㎡ 延床面積 3,493㎡
 施設内容 **客室30室 (和室27室, 洋室3室) 定員 122名**
 ・会議室 (大研修室 定員135名 小研修室 定員20名) ・広間 (大広間=87.5畳1室 小広間=10畳3室)
 ・レストラン(80名収容) ・売店(約35㎡) ・浴場(大浴場, 中浴場, 家族風呂)

桂浜公園の包括指定管理の対象からは除外
 (都市公園条例第12条の3)

客室(和室)



大広間



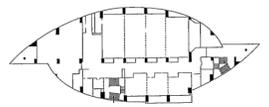
客室(洋室)



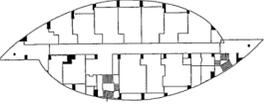
大浴場



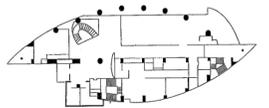
2階



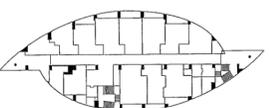
5階



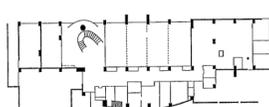
1階



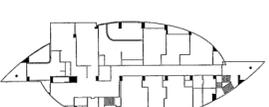
4階



地下



3階



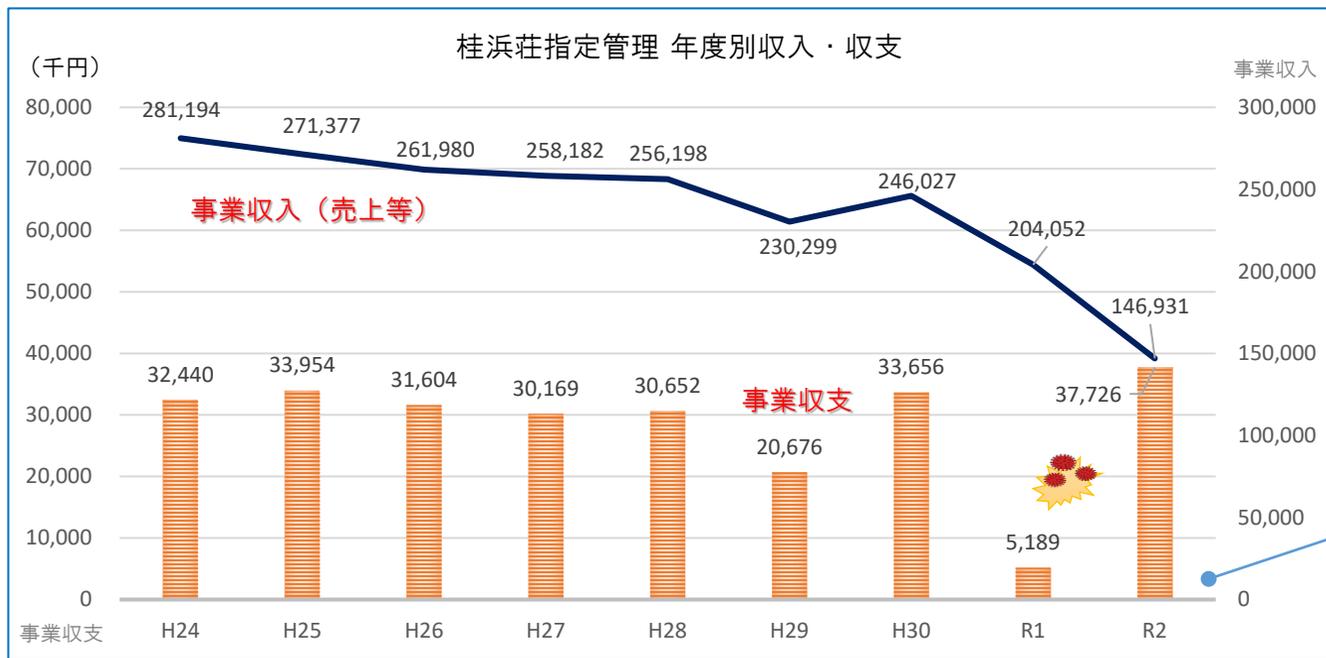
和室
 (定員6) = 3室
 (定員5) = 10室
 (定員4) = 10室
 (定員2) = 4室
洋室
 (定員2) = 3室

指定管理経過



✓ 新型コロナウイルス感染拡大に伴い、令和2年3月から宿泊が激減。コロナ禍において、施設利用の回復が見込めないため、現指定期間を3年6か月短縮し、令和3年9月末をもって休館。

□ 桂浜荘の事業収支 ※ 利用料金制導入以降(H24～)



【事業収入】
桂浜荘の運営による指定管理者の収入
(売上等)

【事業収支】
事業収入から事業経費を除いた額（市への
納付金，市が負担する修繕費は含まない）
※ 初期投資分の償還は除く

・収益は減少傾向にあるものの、コロナ禍
前までの**事業収支は平均約30,000千円**
・当事業収支から市への納付金を支出

※ R2収支はコロナ支援金や雇用調整助成金等
計77,629千円を含む。

☆ 別途，市が一部修繕費を負担
(H25～H26) 各客室へ空調設置 計70,962千円
(R1) 空調配管等工事 15,086千円 他

【グラフデータ】

項目/年度		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
指定 管理	事業収入 A	281,194	271,377	261,980	258,182	256,198	230,299	246,027	204,052	146,931
	事業収支(納付金除く) B	32,440	33,954	31,604	30,169	30,652	20,676	33,656	5,189	37,726
	納付金 ※ Bから支出	35,000	35,000	32,000	30,760	33,940	27,640	29,840	16,970	23,948
特会	施設設備修繕費(市負担) D	0	20,637	53,634	5,005	8,672	8,336	6,092	15,087	3,553
差引(納付金除く=営業純利益) B-D		32,440	13,316	-22,030	25,164	21,980	12,339	27,564	-9,898	34,173

市負担の修繕費を差し引
いた場合の事業収支は
平均約15,000千円/年

□ 施設の維持管理に要する費用（高知市公共施設長期保全計画に基づくライフサイクルコスト試算）

- ✓ 桂浜荘は、リニューアルから27年が経過したことにより老朽化が著しく、目標耐用年数の60年を80年に延伸し、長期に施設を存続させていくためには、以下の経費が必要と試算されている。

（単位：千円）

期 間 建築経過年数	10年間 (R7~16) 30年~39年	20年間 (R17~26) 40~49年	長寿命化改修 (R27) 50年	30年間 (R28~36) 51~59年	40年間 (R37~46) 60~69年	50年間 (R47~56) 70~79年	改築 (R57頃) 80年~
建 築	0	26,434	531,616	0	0	0	1,305,475
電 気	105,264	41,275		0	146,540	7,797	
機 械	99,033	19,431		1,719	102,672	15,792	
合 計	204,297	87,140	531,616	1,719	249,212	23,589	1,305,475
累計額	204,297	291,437	823,053	824,772	1,073,984	1,097,573	2,403,048

※ 同計画では、予防保全を計画的に行うための更新周期の目安を **外壁40年、設備20年**としておりまもなく築30年を迎える桂浜荘は大規模改修が必要と想定される。

築30年から10年間の施設保全にかかる投資額は **約20,000千円/年（約2億円）**と推計。

令和27年度（築50年）の長寿命化改修までを含めた累計投資額は **約8.2億円**と推計。



○ 宿泊施設として継続していくためにはリフレッシュ工事や旅行形態に合わせた改装に要否も検討する必要がある。

① 老朽化し剥離した外装



外装の白化
上部のタイル剥離
雨漏りなど



② 洋室タイプへの変更

旅行形態は団体から個人へと移行しており、洋室の需要も高まっている。



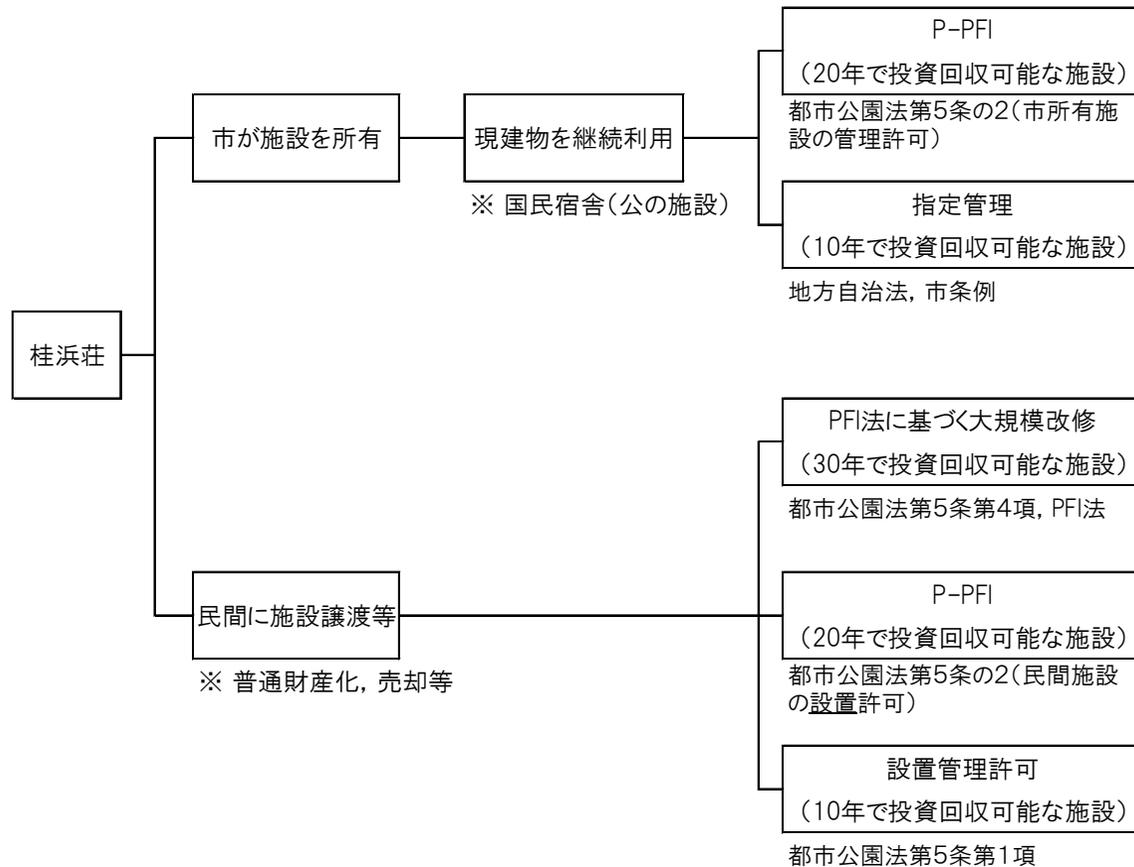
全30室中
27室が和室

2 想定される整備手法

官民連携の整備手法

- ✓ 整備・運営においては民間活力の導入が必要不可欠と考えているが、桂浜荘は都市公園に立地する公園施設であるため、いずれの整備手法であっても都市公園法に基づく手続きや設置等の許可が必要となる。
- ✓ 都市公園法の規定では、手法によって許可期間が最大10年、20年、30年の3パターンとなる。施設の老朽化や市場参入ニーズの調査等を実施し、適切な管理運営（投資回収）期間や、事業者と市のコスト分担等の条件設定について検討を進めていく。

本市が現時点で想定している整備手法



検討スキームの概要

- P-PFI（公募設置管理制度）
 - ・事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件として最大20年の許可が可能となる制度。
 - ・リノベーション等の投資回収期間として10年以上を要する場合のスキーム。

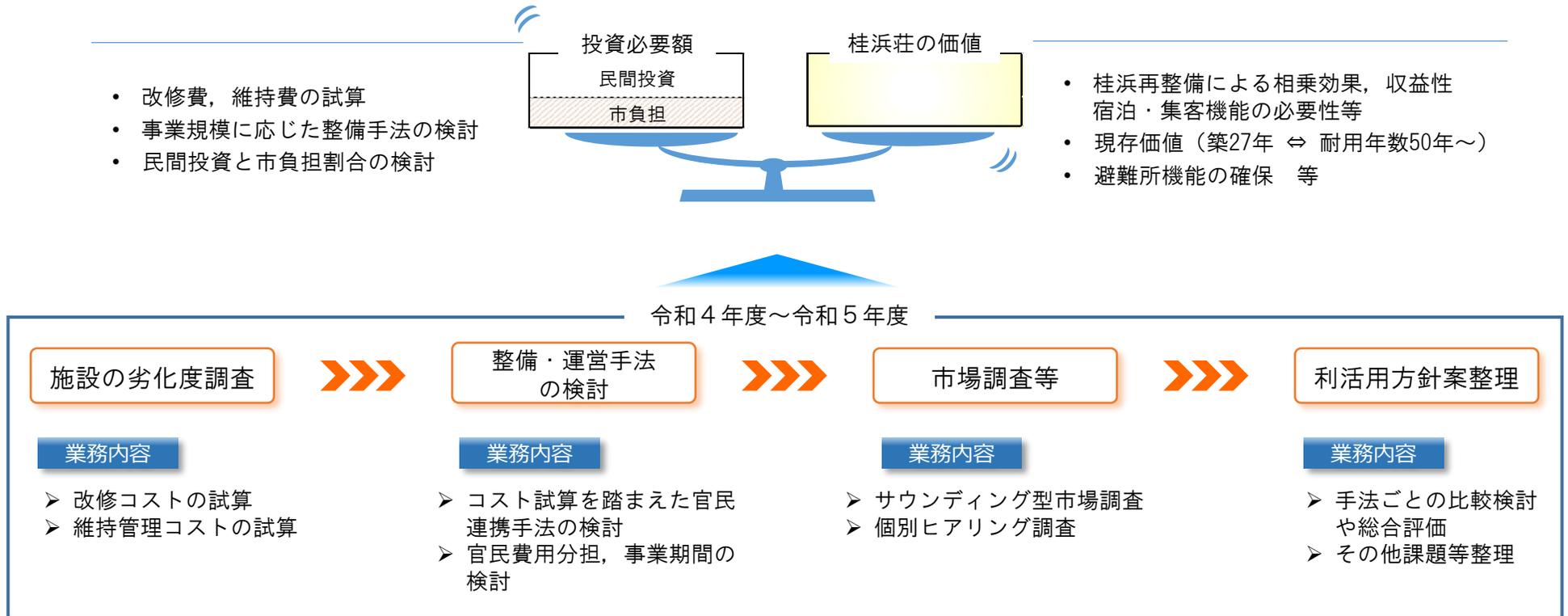
- 指定管理制度の継続
 - ・従来のスキーム（これまでは主に指定期間5年）。施設の老朽化等を踏まえ適切な官民コスト分担や条件設定が重要となる。

- PFI（大規模改修）
 - ・長期（30年）の経営権を付与する代わりに、全面改築の費用を民間に負担させるスキーム。空港等の大規模施設の事例が多い。

- 民間譲渡や売却等
 - ・国民宿舎としての機能を終了し、普通財産化する目的等の整理が必要。
 - ・都市公園法（基本的に10年ごとの設置許可が必要となることから所有メリットに制限）や、埋蔵文化財包蔵地であることから、解体時の発掘調査が必要となる等の制約がある。

□ 利活用検討業務の概要

- ✓ 国民宿舎利活用検討委託業務では、まずは**既存建物の宿泊施設としての利活用可能性**を優先的検討課題として、改修コストや民間事業者の参入意向等を調査し、**投資コストと桂浜荘の価値を比較勘案**のうえ最適な整備手法案を検討していく。



【予定スケジュール】 ※ **既存建物を利活用する場合**の基本的なスケジュール案（選択する整備手法により変更可能性あり）

