

福山市仙酔島活性化基本構想

～旧国民宿舎等における民間活用の方針～

福山市

2022年(令和4年)2月

1 基本構想の目的

国民宿舎「仙酔島」(以下「旧国民宿舎」という。)は、1960年(昭和35年)の開業から約60年にわたり、自然とのふれあいを通じた健全な保健休養のための場として市民の福祉の向上と、観光客の利便施設として福山市の観光振興の一翼を担ってきた。しかし、施設の老朽化が著しいことから、2021年(令和3年)3月末をもって営業を終了した。



昨今の訪日外国人客や情報感度が高い旅行者は、日本らしい生活や風景に触れ、新たな価値観を得ることができる場所や体験を求めており、そういった観点から瀬戸内の暮らしや豊かさが感じられるエリア(鞆の浦も含む)は国内外からも非常に注目されている。

そこで、仙酔島のにぎわい創出、引いては瀬戸内の観光需要等の受け皿となるような旧国民宿舎の跡地利用の方針を示すとともに、必要な機能や施設の整備の手法などを示すことを目的とした基本構想を策定するものである。

2 関連計画

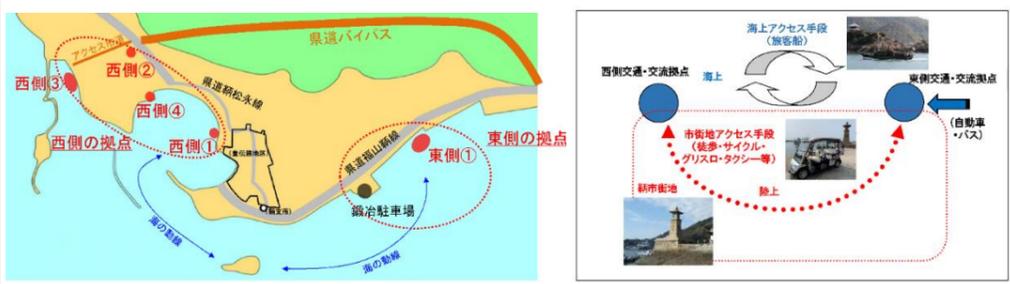
国民宿舎の跡地利用に関連する本市の上位計画や広島県、国等の動向を整理する。

①本市の上位計画

上位計画	概要(計画地に係る方針等)
福山みらい創造ビジョン(2021.3)	2025年度(令和7年度)までを目標とする5つの挑戦と各柱を示しており、本件に関連する柱として、「★戦略的な観光振興」や「☆歴史・文化の薫るまちづくり(福山城築城400年)」のなかで次の取組を掲げている。 ★周遊しやすい広域観光の推進 ★体験・滞在型観光の推進 ★ワーケーションの推進等 ☆日本遺産の魅力発信 ☆街並み保存の推進 ☆東西交通・交流拠点の整備などによる再生・活性化
福山市都市マスタープラン(2008.12)	当地に係る地域別構想の方針等は以下のとおりである。 ・交流人口の増加を目指したまちづくり ・港湾機能の整備・充実、海浜レクリエーション拠点の形成 ・観光関連施設の整備等による広域的な観光・レクリエーション拠点の形成 ・複合的な土地利用を促進 ・歴史的文化遺産と地域生活とが調和 ・自然環境の保全に配慮した計画的な開発の誘導並びに海浜レクリエーション拠点の形成 ・観光・レクリエーション拠点形成を進め、定住と交流の魅力づくりを高めるための土地利用の推進
鞆地区まちづくりマスタープラン(1996.3)	本計画においては、仙酔島は直接的に計画範囲に含まれていないが、鞆の浦が広域観光ネットワークの形成に資する観光拠点の形成が図られる場合、海上ネットワークにより仙酔島との連携を強化することを掲げている。

②県や国等の動向

上位計画	概要
【広島県】安心・誇り・挑戦ひろしまビジョン(2020.10)	自然公園における取組の方向性は以下のとおりである。 【目指す姿】自然公園等施設が、身近な自然や生き物とのふれあいの場として、安全で快適に県民に広く利用されている。 【考慮すべき課題】自然公園等施設の利用者ニーズは多様化しており、また、施設の老朽化が進んでいることから、県民がいつでも自然とふれあえるよう、安全で快適に利用できる環境を確保する必要がある。 【取組の方向性】新しい生活様式や県民のニーズを踏まえ、県民の欲張りなライフスタイルの実現に貢献できるよう自然公園等施設の魅力を高める。

周辺の動向	概要
【広島県】東西交通・交流拠点整備事業	現在、鞆の町中を迂回するトンネルを含むバイパス整備に合わせて、県と市において、鞆地区の東側と西側にそれぞれ交通・交流拠点の整備構想を検討している。 東西拠点の詳細な機能は確定していないが、交通及び観光の結節点として、 新たな駐車場(観光バス、一般)、バス・タクシーの乗降場等の整備 を検討している。また、仙酔島と東西拠点を結ぶ市営渡船の航路を開通することが計画されており、 海上アクセスの利便性の向上が期待 されている。  (上図) ■東西拠点の位置 (右図) ■アクセス手段の多様化 パークアンドライド機能を持った海陸交通の結節点として、新観光の玄関口となるにぎわい・交流の役割と、鞆の歴史及び伝統・文化を活かす情報の発信基地を目指す。
【環境省】国立公園満喫プロジェクト	環境省では、阿寒摩周国立公園、十和田八幡平国立公園、日光国立公園、伊勢志摩国立公園、大山隠岐国立公園、阿蘇くじゅう国立公園、霧島錦江湾国立公園、慶良間諸島国立公園の8か所の国立公園で「国立公園ステップアッププログラム2020」を策定し、2020年(令和2年)を目標にインバウンド対応の取組を計画的・集中的に実施し、日本の国立公園を世界の旅行者が長期滞在したいと憧れる旅行目的地とする計画を掲げた。 瀬戸内海国立公園は含まれていないが環境省としても、 官民連携による国立公園の特徴を活かした滞在体験の提供を積極的に推進 している状況である。 本件においても 環境省の補助メニューなど、国の動きに注視 していく必要がある。
【福山市】ワーケーションふくやま	福山市には、テレワークを行いつつ、瀬戸内ならではの休暇の過ごし方など非日常を体験・満喫できる環境が整っており、 旧国民宿舎もワーケーションのできる協力施設の一つとして紹介 した。 また、2020年(令和2年)2月に、「第1回ワーケーションふくやま推進研究会」が開催され、首都圏等の人材や企業に一定期間、福山市で働き、暮らすことの魅力を体験する機会を提供し、その後の移住や首都圏等の人材、企業の誘致につなげる「 ワーケーションふくやま 」の推進を進めている。

3 施設整備に係る基本的事項等

①旧国民宿舎及び野営場等の位置



※上記に示す敷地範囲は概ねの範囲を示すものであり、公園境界と一致するものではない。

②旧国民宿舎及び野営場の概要

【旧国民宿舎概要】

構造	鉄筋コンクリート造，地下1階，地上4階建
建築面積	881.62 m ²
延床面積	2,448.70 m ²
敷地面積	約4,700 m ² （福山市所有，一部，国，広島県）
宿泊定員	94人
主な施設	客室20室，食堂，大浴場，露天風呂，展望風呂，売店

■経緯

1960年（昭和35年）3月	福山市国民宿舎「海浜ホテル」としてオープン
1996年（平成8年）4月	全面改修工事を実施
1997年（平成9年）4月	福山市国民宿舎「仙酔島」としてリニューアルオープン
2006年（平成18年）4月	指定管理者制度に移行。ベネフィットホテル（株）を選定
2011年（平成23年）4月	ベネフィットホテル（株）を2期目の指定管理者に選定
2016年（平成28年）4月	ベネフィットホテル（株）を3期目の指定管理者に選定
2020年（令和2年）12月	福山市国民宿舎条例を廃止する条例の公布に伴う廃止の決定
2021年（令和3年）4月	福山市国民宿舎条例を廃止する条例の施行に伴い閉館

【野営場概要】

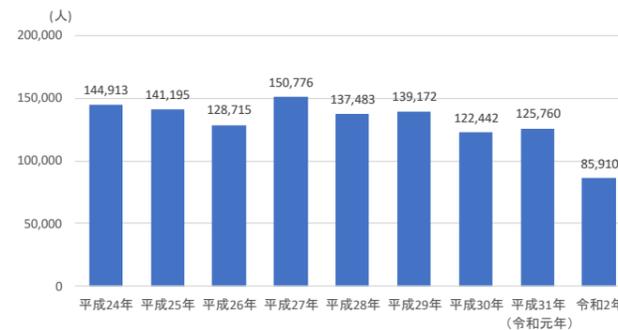
敷地面積	約5,721 m ² （広島県所有）
管理者	広島県（市が管理委託を受託）

【園地概要】

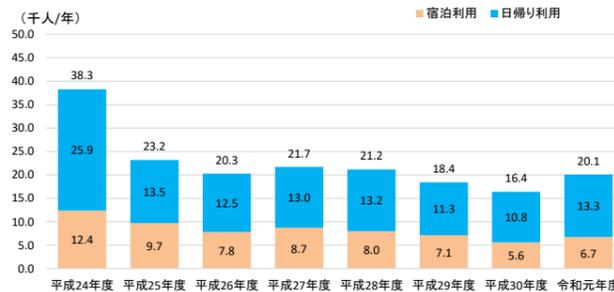
敷地面積	約4,876 m ² （広島県所有）
管理者	広島県（市が管理委託を受託）

【備考】

- ・1996年（平成8年）の全面改修工事では躯体コンクリート以外の全ての改修を行っている。
- ・外装等の資材における**アスベスト調査は未実施**となっている。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前では、**鞆の浦と仙酔島を結ぶ渡船場の利用者数は、12万～14万程度で推移**している。
- ・旧国民宿舎の利用者数の推移をみると、**近年8年間は減少傾向**にあった。また、**日帰り利用客（客室，大広間・会議室，食堂，入浴等）が13千人/年前後で推移**している一方、宿泊利用が減少傾向にあった。なお、日帰り利用者は、宿泊利用者の約2倍程度となっている。



■渡船場利用者数(往来)の推移

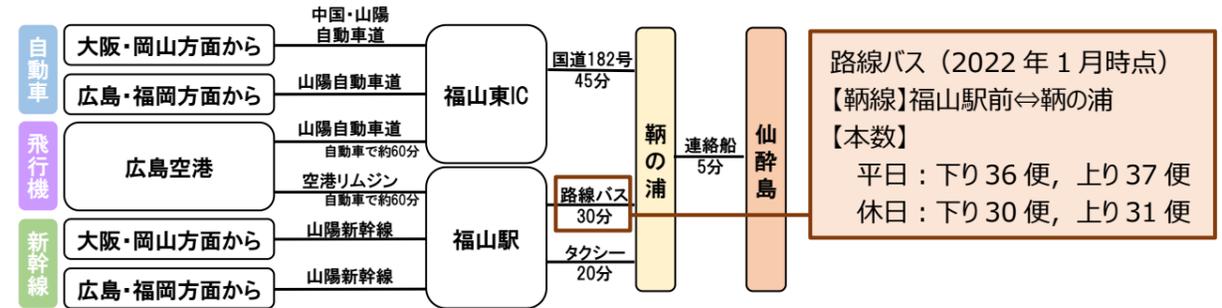


■旧国民宿舎利用者数の推移

③交通アクセス

【一般交通アクセス】

- ・交通事業者や観光案内のHPにおいては、「飛行機」「自動車」「新幹線」を代表的な交通手段として案内している。
- ・飛行機利用においては、基本的に自動車（レンタカー利用を想定）、もしくは空港リムジンバスでのアクセスとなる。
- ・新幹線利用においては、JR福山駅からバスやタクシー、自動車などでのアクセスとなる。
- ・いずれの経路も仙酔島へは**鞆の浦から連絡船**を利用する必要がある。



■主要交通結節点からの仙酔島までのアクセス

【海上アクセス】

- ・民間事業者が運行するクルーズ船によって、尾道～鞆の浦間の海上移動が可能である。近年整備された尾道駅前の棧橋より、十四日町棧橋を経由しながら、福山市の鞆港まで**1時間程度の短い船旅**を提供している。

■時刻表 尾道～鞆の浦航路(2022年1月時点)

尾道 出発	鞆の浦 到着	鞆の浦 出発	尾道 到着
10:00	10:55	11:00	12:00
13:00	13:55	14:00	15:00

④インフラ施設の整備状況

電気・通信	・仙酔島の電気通信施設については、電柱架空方式による供給が行われている。旧国民宿舎では屋内キュービクルを設置していることから、高圧による受電を行い、館内利用のために低圧への変圧を行っている。 ・旧国民宿舎では、通常電源の他、非常用電源設備の確保を行っている。
ガス	・仙酔島には都市ガスの整備は無く、プロパンガスなどによる対応が基本となる。
上水	・仙酔島への上水は鞆の浦から海底配水管（φ150mm）にて隣接民間ホテル、旧国民宿舎、キャンプ場への供給が行われている。 ・旧国民宿舎近隣の給水管はφ75mmとなっており、旧国民宿舎では受水槽を設けて、館内への上水供給を行っていた。
公共下水道	・仙酔島において公共下水道は未整備であり、浄化槽で処理している。
その他施設（地下オイルタンク貯留，海水ポンプ）	・仙酔島には燃料供給用のインフラが整備されている。棧橋側の入り江付近に給油口が整備され、そこから旧国民宿舎への引き込みにより旧国民宿舎への燃料が供給されている。旧国民宿舎西側に地下オイルタンク貯蔵所が整備されている。

4 敷地に係る主な法規制

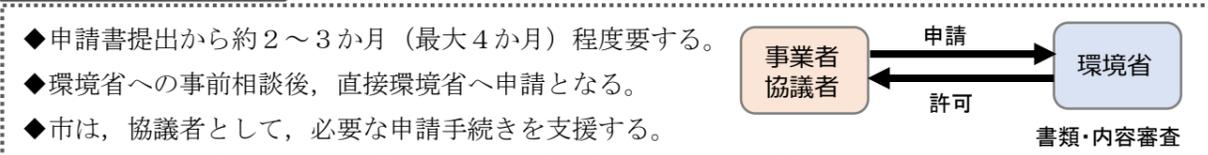
①自然公園法

- 自然公園には、その風致景観の維持・保護と公園としての適正な利用の推進のための方針を示す「公園計画（規制計画・事業計画）」及び「管理計画」が定められており、事業計画地においては、規制計画では第2種特別地域、事業計画では集団施設地区（水辺利用区）に位置付けられている。
- 国立公園の特別地域において以下の行為を行う場合は、自然公園法に基づく許可を得る必要がある。また、公園利用のための施設を整備する場合は、公園事業の執行認可を受ける必要がある。
- 本事業は、環境大臣の認可を受けて**公園事業として実施することを想定**している。公園事業の執行として行う各種行為については、**自然公園法第20条第3項の適用を受けない**。

国立公園特別地域内で行うにあたり許可を要する行為（自然公園法第20条第3項、一部省略）	
○工作物の新・改・増築	○木竹の伐採
○鉱物の採掘・土石の採取	○野外における土石その他の物の集積
○広告物の設置、工作物等への広告の表示	○土地の開墾、土地の形状変更
○水面の埋立・干拓	○指定動物の捕獲・殺傷、卵の採取・損傷
○指定植物の採取・損傷	○指定区域での車馬・動力船の使用、航空機の着陸
○工作物の色彩の変更	

- 旧国民宿舎が水辺利用区であることから、水辺の利用客が利用可能な施設とすることが必要となり、施設整備にあたり留意すべき主な事項としては、公園管理計画に示される「管理方針」「建築物の取扱い方針」「集団施設地区取扱い方針」「地域開発と利用のあり方」がある。

公園事業認可の流れ



②文化財保護法

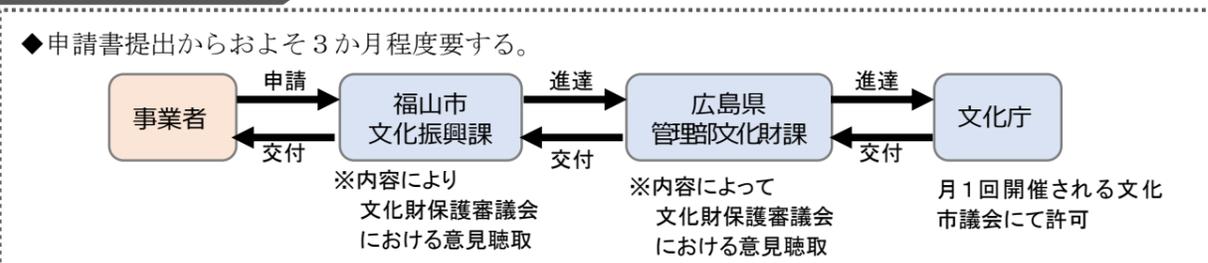
- 仙酔島は名勝駒公園に位置しているため、この公園内で現状変更や保存に影響を及ぼすような行為をする場合は、**事前に現状変更許可申請が必要**となる。

（現状を変更する行為の例）

- 建築物の新築、改築、改修、除却、撤去
- 工作物の設置および撤去、仮設物の設置、テントの設置
- フェンスなどの設置および撤去、工事足場の設置、看板の設置
- 木竹の伐採 など

名称	指定	解説
駒公園 (仙酔島含む)	国名勝	沼隈半島の南東、駒から阿伏兎岬に至る断崖東側には、仙酔島をはじめ、つつじ島・皇后島・弁天島・玉津島・津軽島などの大小の島々が散在している。この地は、瀬戸内海の中でもとりわけ美しく、江戸時代、駒に寄泊した朝鮮通信使は、「日東第一形勝」と賞賛している。島々はアカマツとウバメガシに覆われ、海食崖には海食洞・仙酔層と岩脈（いずれも広島県天然記念物）が見られ、これを探索する遊歩道も付けられている。

申請・許可交付の流れ



③都市計画法・景観法

- 都市計画法及び関係する法規制の内容としては次のとおりであり、新規に整備する場合にはこれを遵守する必要がある。
- 計画地は、景観計画区域であり、建築物の新築等を行う場合には、着手日の30日前までに景観法に基づく届出が必要となるが、**文化財保護法の規定により許可を受けることで、景観法に基づく大規模行為を行う場合の届出は不要**となる。
- 詳細については、「景観法第16条の規定による大規模行為の届出に関する手引き」に基づく必要がある。

■都市計画法及び関係する法規制内容

準じる指定状況	法規制内容	関連
都市計画区域	備後圏都市計画区域	(都市施設の整備は都市計画決定)
区域区分	市街化調整区域	※建築形態基準に係る指定数値に関連 道路高さ制限 適用距離20m 勾配1.25 隣地高さ制限 (高さ+勾配)20m+1.25
用途地域	用途地域を指定しない地域	
建ぺい率	70%	
容積率	200%	
景観計画区域	景観計画区域	-
立地適正化計画区域	区域内	-
居住誘導区域	区域外	-

※公園事業の執行として行う行為は、自然公園法第20条第3項の規定の適用を受けない。そのため同法施行規則第11条の規定（許可基準）も適用されない（建ぺい率等）。

5 公有財産の利活用に係る法的制約条件等

- 旧国民宿舎及び該当する公有地（一部県有地含む）は、福山市国民宿舎条例（平成8年条例第9号）に基づき行政財産として使用・管理されてきたが、国民宿舎の廃館に伴い、本条例は令和3年3月末に廃止となっている。そのため、現在は行政財産であるが、**民間事業者による跡地利活用の方針が具体化した段階で、行政財産から普通財産に変更予定**。
- なお、福山市の普通財産の場合、福山市普通財産（不動産）貸付要領に則り、次の規定が適用される。

項目	規定等
貸付期間	◆最大30年
制約	◆普通財産を貸し付ける場合においては、契約に次の条件を付する。ただし、特別の事情がある場合においては、これらの条件を省略し、又は変更することができる。 (1) 貸付財産の転貸及び貸借権の譲渡を禁止すること。 (2) 貸付財産の目的外使用及び現状変更を禁止すること。 (3) 貸付財産を故意又は過失により荒廃させ、又は損傷したときその他契約に違反したときは、いつでも契約を解除し、損害の賠償を要求できること。 (4) 財産の貸付けを受けた者において貸付財産の管理に要する費用（貸付財産に係る損害保険の保険料を含む。）を負担すること。 (5) 貸付財産を貸付期間中に公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、その契約を解除することができること。
貸付料（年額）	◆基準貸付料年額＝前年度の土地評価額×相続税評価比準倍率×4/100（1円未満切捨て） ※「前年度」とは、貸付期間の初日の属する会計年度の前年度をいう ※土地の評価額⇒固定資産税評価額 ※相続税評価比準倍率⇒1.1（本件の場合）
減額貸付	◆地方自治法第96条に基づき、適正な対価でない場合（＝無償・減額貸付を行う場合）は、議会の議決を要する（福山市規則では原則、民間を対象とした無償・減額貸付は認めていない）。
議会への付議	◆原則、用地の貸付は不要

1 社会条件等を踏まえた観光動向の整理

① コロナ禍以前の観光動向

◆ 国内の観光動向

- 2010年(平成22年)から新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前である2019年(令和元年)までの日本人国内旅行客数を見ると微減傾向であったが、1回の旅行にかける単価は上がっており、旅行消費額は微増傾向にある。
- 訪日外国人をみると、訪日外客数及び旅行消費額はともに順調に増加していた。2012年(平成24年)と2019年(令和元年)を比較すると、訪日外客数は約3.8倍、消費額は約4.4倍に増加しており、**コロナ禍前においては、インバウンドは今後の重要な市場として注目されていた。**

◆ 瀬戸内地域・鞆の浦の観光動向

- 瀬戸内地域に着目すると、2019年(令和元年)に英国「NATIONAL GEOGRAPHIC TRAVELLER」や米国「The New York Times」において**世界で行くべき観光地のトップランク**に挙げられ、大きく注目された。
- 美しい自然と歴史・生活文化が豊かな瀬戸内地域は、国内外を問わず文化に関心が高く旅行経験の豊富な**「知的旅行者」**と呼ばれる層の来訪意向が高い傾向にある。

■【日本人】来訪意向(せとうち) (全体/単一回答) (%)

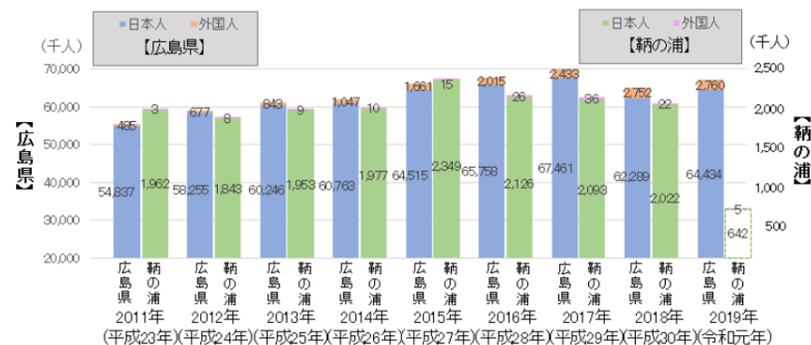
【せとうち】近い将来、機会があればせとうち(兵庫県・岡山県・広島県・山口県・徳島県・香川県・愛媛県)を訪れてみたいと思いませんか?

凡例	意向あり・計					意向なし・計		加重平均値(点)
	★★★★★ (非常にそう思う) (5)	★★★★ (4)	★★★ (3)	★★ (2)	★ (全くそう思わない) (1)	意向あり・計	意向なし・計	
日本人全体 (n=1265)	30.6	21.9	27.9	10.1	9.5	52.5	19.6	3.54
地域別								
首都圏 (n=634)	27.3	20.5	30.4	10.7	11.0	47.8	21.8	3.42
関西圏 (n=631)	33.9	23.3	25.4	9.5	7.9	57.2	17.4	3.66
旅行タイプ別								
知的旅行者 (n=293)	36.9	28.7	22.5	6.5	5.5	65.5	11.9	3.85
趣味目的旅行者 (n=283)	37.8	23.3	26.5	6.7	5.7	61.1	12.4	3.81
パッケージ旅行者 (n=406)	33.0	23.6	26.6	10.3	6.4	56.7	16.7	3.67
物見旅行者 (n=317)	36.3	27.1	26.5	5.4	4.7	63.4	10.1	3.85
友人親戚訪問旅行者 (n=108)	29.6	25.0	28.7	11.1	5.6	54.6	16.7	3.62
低予算自由旅行者 (n=321)	32.1	24.3	26.2	11.5	5.9	56.4	17.4	3.65

※「日本人全体」より■=10ポイント以上高い/□=5ポイント以上高い/◇=5ポイント以上低い S_Q04_1_ALL
出典：旅行タイプ別せとうち各県来訪意向調査(2020年1月せとうちDMO調査)

■ 日本人の瀬戸内への来訪意向

- 日本人の広島県観光客数は微増傾向にある。鞆の浦は全国放送のドラマの舞台となり、観光客数が伸びたものの、2016年(平成28年)以降は減少傾向にある。
- 訪日外国人については、広島県・鞆の浦ともに2017年(平成29年)までは大きく観光客数を伸ばしているが、2018年(平成30年)以降は、広島県は横ばいで、鞆の浦は減少傾向にある。



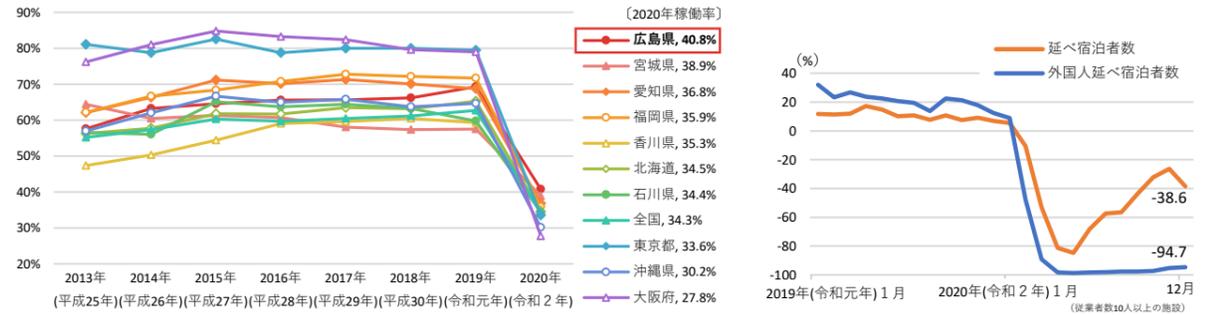
※鞆の浦の2019年(令和元年)については、観光客数の集計方法の変更のため、参考扱いとする。
出典：広島県「発地別総観光客数と観光消費額」

■ 日本人及び訪日外国人の鞆の浦/広島県観光客数の推移

② コロナによる観光のあり方の変化

◆ 全体概況と旅行意向

- 新型コロナウイルス感染拡大防止のため、2020年(令和2年)から本格的に外出自粛要請が始まり、観光客が前年から半減するなど観光産業は大きな打撃を受けている。広島県においても、客室稼働率が前年の約40%まで減少している。
- コロナの収束にはまだ時間がかかる見通しであるが、GoToトラベルキャンペーンなどが実施されると、一時旅行者が増加する動きも見られた。また、**行動が制限される時期が長引くにつれ、「これまで以上に旅行に行きたい」という旅行意欲が高まる傾向がある。**

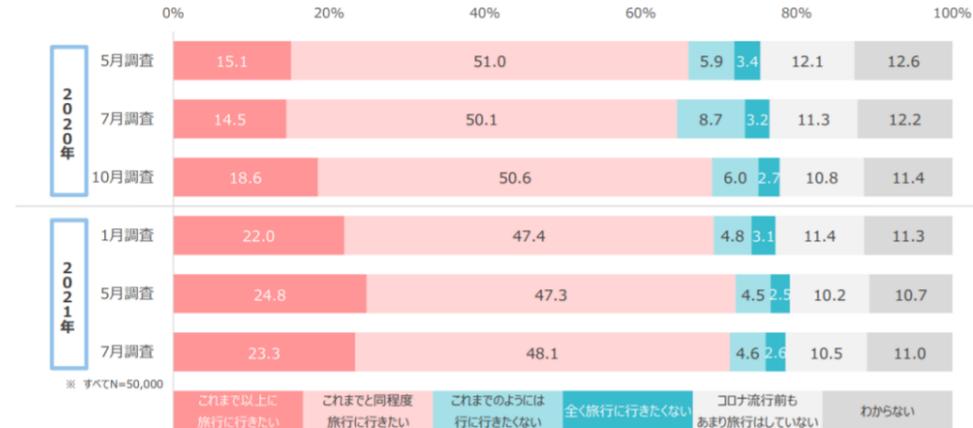


出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」

■ 客室稼働率の推移

■ 宿泊旅行者数(対前年増減率)

Q. 新型コロナウイルスが収束したら、旅行に行きたいですか。



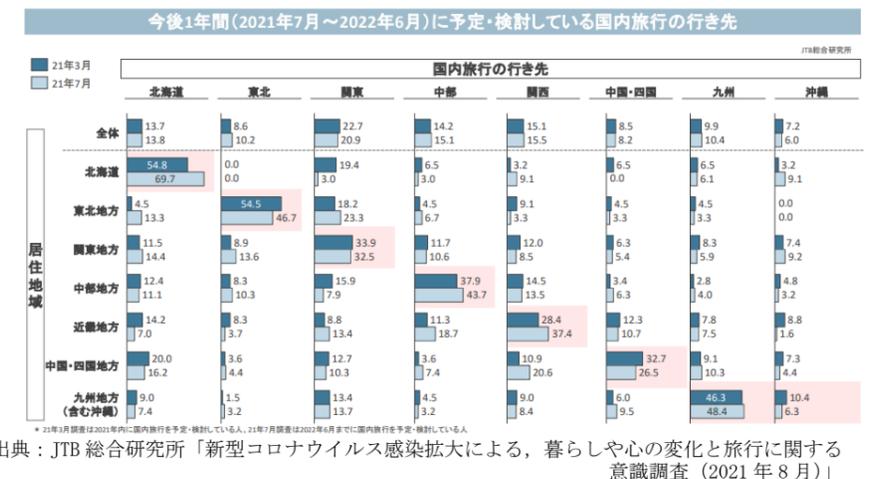
出典：公益財団法人日本交通公社「新型コロナウイルス感染症流行下の日本人旅行者の動向(その12)」

■ 生活者のコロナ後の旅行意欲

◆ with コロナの旅行傾向

1) マイクロツーリズム

- 新型コロナウイルス感染防止のため、居住地域内を行き先として検討するケースが多い。
- 広島県への宿泊旅行者は2020年(令和2年)から県内宿泊者が増加し、隣県の岡山県からの宿泊旅行者も増加している。
- マイクロツーリズムは、コロナ禍の旅行スタイルとして定着しつつある。



出典：JTB総合研究所「新型コロナウイルス感染拡大による、暮らしや心の変化と旅行に関する意識調査(2021年8月)」

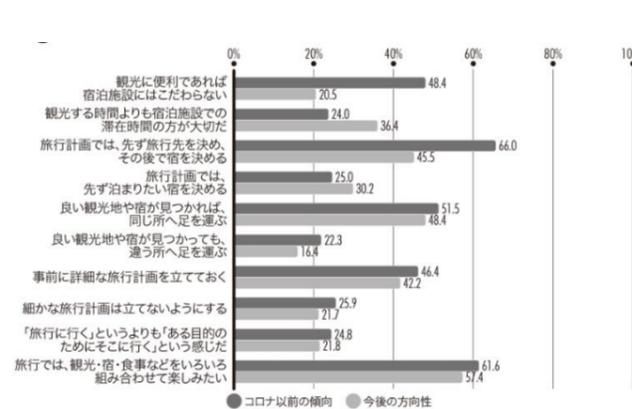
■ 1年間に予定・検討している国内旅行の行き先

2) 自然、地方回帰

- ・with コロナにおいて重視したい旅行形態について、「自然を楽しむ旅行」、次いで「地方都市を楽しむ旅行」という調査結果が出ている【出典：JTB 総合研究所「コロナ禍前と比較した2021年の機会」】。
- ・また、オートキャンプの利用人口は年々増加しており、新型コロナウイルスの影響から2020年(令和2年)は前年の約70%まで減少したが、ホテルの客室稼働率の低下よりも影響は小さく、感染拡大の予防として、人との距離が保たれ、**密室ではなく開放的な自然に対する需要は高まっている**といえる【出典：日本オートキャンプ協会「オートキャンプ白書」】。
- ・さらに、地方を求める傾向は単なる都会の密回避ということだけではなく、新型コロナウイルスの影響で**サステナビリティに対する意識の高まり**も背景にあると思われる。ブッキング・ドットコム・ジャパンが実施したサステナブル・トラベルに関する調査では、**日本人の旅行者の約8割が「旅行においてサステナビリティが非常に重要」と答えた**。また、サステナブルな旅をする予定があると答えた人については、地方も含めた**旅先での「異文化理解を深めることや文化遺産の保護」に意欲をみせている人が大多数**であった。

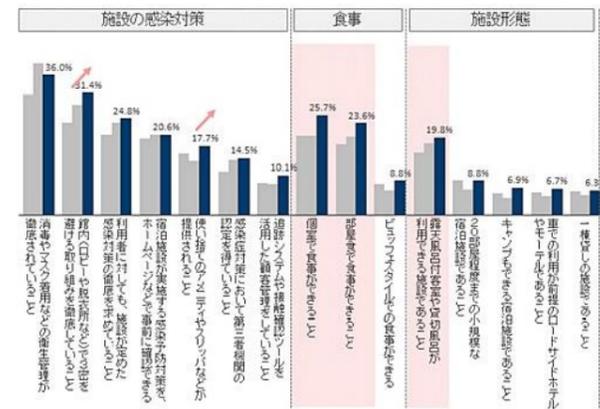
3) 宿重視

- ・新型コロナウイルス感染拡大以前は、「観光場所重視で宿にはこだわらない」という傾向が約50%を占めていたが、**コロナ後は旅行計画時に「観光することよりも、どんな宿で、どんな時間を過ごすか」を重視する傾向が高まっている**。
- ・旅行における温泉ニーズは依然として高いが、コロナの影響もあり露天風呂付き客室や貸切風呂がある個室での食事提供に対応している宿など、**プライベート空間が保てる宿へのニーズが高まっている**。



出典：公益財団法人日本交通公社「国内旅行市場におけるオピニオンリーダー層の意向調査」

■旅行計画の立て方・コロナ以前と今後



出典：JTB 総合研究所「新型コロナウイルス感染拡大による、暮らしや心の変化と旅行に関する意識調査」

■国内の宿泊施設選択の重視項目 (2020年6月調査と2021年1月調査の比較)

4) ワークेशन意向

- ・テレワーク・ワークションの経験がある人は4割程度と昨年から増加している。観光地やリゾート地で休暇と仕事をうまく切り替えながら行う「ワークション」については、「個人的に取り入れたい」、「組織に取り入れたい」割合は50%以上と、**今後の利用拡大が期待**できる結果となっている【出典：Cross Marketing 調査「ワークションに関する調査」(2021年3月)】。

2 仙酔島の主な課題認識

仙酔島が抱える主な課題等を整理した。

- 日本初の国立公園や名勝指定された景勝地であること、約5分(渡船)で来島できるアクセス性など、島としてのポテンシャルは高いにもかかわらず、**旧国民宿舎の閉館や野営場等の管理不足、遊歩道等の劣化**などから、仙酔島の魅力が十分に発信できていない。
- ビーチで遊ぶ・滞在する来島者(子どもを連れた家族やカップル等)がいるものの、**島内でゆっくりと休憩・食事するところが未整備**である。
- 瀬戸内の暮らしや豊かさが感じられるエリアは国内外からも非常に注目されており、仙酔島もそのポテンシャルがあると認識しているが、そういった**観光ニーズ(P4,5参照)への対応が十分ではない**。
- 海水浴客を含む**来島者が減少**している。
- 旧国民宿舎が閉館した後、維持管理が手薄になることで施設の老朽化が加速し、**景観悪化や治安維持が懸念**される。
- 瀬戸内海が広がる眺めや自然環境に恵まれた野営場等であるが、**コストやノウハウ面から公営による管理運営には限界**があるため、野営場等の管理不足が顕在化し、**利用者の満足度が低い状況**である。
- 鞆地区での観光に留まっており、来島までに至っていない。
- 以前は海水浴や桜花見、子どもの遊び場(磯場等)など日常的に鞆町民とのつながりがあったものの、**島内環境や利用者ニーズが変化**したことで、**鞆町民の島に対する思いや誇りが以前に比べて希薄**になりつつある。
- 隣接しているにも関わらず**旧国民宿舎と野営場等が密に連携して運用されていたとは言えず、エリアの一体的な魅力増進には限定的**であった。

3 仙酔島及び跡地活用の方向性の検証

関連計画や観光動向、仙酔島が抱える課題等を踏まえて、本事業を進めるにあたって、原則的な定めとなる旧国民宿舎の跡地活用の方針を整理し、妥当性を検討した。

①仙酔島に対する基本的認識

- 官民の連携により仙酔島の更なる魅力向上
近年、鞆の観光価値がインバウンド需要を含めて注目されつつある中、現代の観光ニーズに合わせて、仙酔島の価値を再規定し、「瀬戸内海国立公園」及び「名勝鞆公園」としての魅力を最大限に活かして、仙酔島及び鞆の浦のにぎわい創出に繋げる。

②跡地活用の基本視点

- 瀬戸内の観光需要等の受け皿となるような旧国民宿舎の跡地活用
- ポストコロナ(マイクロツーリズム、自然回帰等)やインバウンド需要の高まり等を踏まえた観光ニーズへの適合
- 「瀬戸内海国立公園」及び「名勝鞆公園」としての魅力の最大化
- 官民が連携した枠組みによる民間の自由な発想の事業化
- 仙酔島の活性化と鞆のまちづくりの一体性の確保
- 民間ビジネスと地域活性化の同時達成

③跡地活用の方針

- 市民や観光客等がエリアの魅力を満喫できる唯一無二の機能を創出し、対象施設のみならず鞆のまちづくりとの一体性や瀬戸内のエリア価値を高める事業を構想

④仙酔島の価値規定（跡地活用コンセプト）

上記の跡地活用の方針を具体化するコンセプトについて、仙酔島のポテンシャルを踏まえて設定した。



4 想定している提供サービス

①来訪者としてのメインターゲット

- 高付加価値を求める観光客
- 瀬戸内に関心の高い観光客
- 地域の魅力を満喫したい市民
- ありふれた観光ではない日本らしさを求める訪日外国人観光客

※まずは、マイクロツーリズムの需要の受け皿となることを想定している。

②想定している提供サービス

ア 宿泊サービス(宿泊施設の整備)

- 国立公園内の離島という環境を活かし、豊かな自然を静かに楽しむことができる
 - 瀬戸内の本物の暮らしや風景、食が感じられる高付加価値※な宿泊体験ができる
 - 地域の魅力を提供することによる地域ブランドの向上に貢献することができる
 - ワーケーションなど新しい働き方を体験できる
- ※高付加価値・・・必ずしも施設が高級で豪華なものとは限らず、質の高いアクティビティやホスピタリティの提供、環境保全の取組の観点等から優れていることを意味する。

イ アクティビティプログラム

- 国立公園内という立地特性を生かしたヨガやトレッキング、海でのアクティビティ等のプログラムを体験することができる
- 日本遺産や国立公園、名勝であることを踏まえ、来島者誰もが仙酔島の歴史・自然に触れあえ、その面白さや大切さを学ぶことができる

ウ キャンプサイトの運営

- 若者やファミリー層を中心に、気軽に自然の中で非日常の時間を過ごすことができる

5 事業スキームの検討

現時点で想定する事業スキームを仮設定し、民間ヒアリング等により官民ギャップの所在を整理した。

①対象数地

以下の理由から宿泊サービス（旧国民宿舎敷地）とキャンプサイト運営（野営場等）を一体で実施することを想定。

- 宿泊及び滞在という類似サービスを提供する両事業が個々に展開されると、サービスの重複などによってエリアの一体性が損なわれるため（エリアの特徴を活かした利活用を目指すため、サービス内容や価格設定等によって両事業のすみわけが必要のため）。
- 両事業が密に連携することで効果的なアクティビティプログラムの提供が可能となるため（重複を避けるため）。
- 一方の事業が撤退した場合、他方の事業の集客性等に影響を与え、投資回収の計画が崩れる可能性があることから、一体実施によってそのような撤退リスクを回避するため。
- 全国事例を踏まえると、宿泊サービスとキャンプサイト（グランピング等）の運営、アクティビティプログラムの提供はサービス同士の親和性が高く、民間ノウハウによって相乗効果が期待されるため。

②実施主体

以下の理由から民設民営を想定。

- 『I 基本事項の整理 2 関連計画』で整理したとおり、国立公園の管理における民間ノウハウの活用を後押しする環境省の動向があるとともに、市としては公共施設の保有量を縮減する方針を持っている。加えて、想定するサービスの提供は、公共ではなく民間が担うことによって利用者のサービス満足度の向上が期待できると判断したため。

③業務範囲

本事業の実現に必要な費用については、利用者からの事業収入のほか、民間事業者が資金調達を行い、事業者の負担で実施することを想定。

提供サービス	業務範囲	解体・撤去	設計業務	建設業務	維持管理業務	運営業務
旧国民宿舎	民間・市※	—	—	—	—	—
新宿泊施設	—	民間	民間	民間	民間	民間
アクティビティプログラム	—	—	—	—	民間	民間
キャンプサイト	—	—	—	—	民間	民間

※旧国民宿舎の老朽化が著しく将来の安全性や景観上の問題から、原則、解体・撤去による跡地活用を想定。ただし、この段階においては、旧国民宿舎をリノベーションして利活用する手法を制限するものではないため、リノベーションを想定している場合、民間事業者ヒアリングによってその内容を確認した。
※旧国民宿舎の解体・撤去には、市又は民間事業者を申請者とする国庫補助金の活用を想定している。

④契約方法

- 福山市と事業者における借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく事業用定期借地権設定契約の締結を基本とし、事業期間は10年以上30年以内で設定する予定である。
- 事業終了時には、原則として建物を取り壊して土地を返還いただく予定である。ただし、民間ヒアリングの結果によってはこの限りではない（継続使用も検討）。
- 宿泊事業者・キャンプ事業者の連名（同一も可）または応募グループにおいて、宿泊事業とキャンプサイト事業を一体的に実施いただくことを期待している。
- なお、キャンプ場については、県有地であることから、県と調整が必要である。
- 借地料は、福山市普通財産（不動産）貸付要領に基づき、年額の貸付料を算定する。

6 関係者への意向調査の実施

①調査概要

事業化の可能性等を把握するため、次の調査を実施した。

調査	地元団体 ヒアリング	鞆町住民調査	市民調査	観光客調査	民間事業者 ヒアリング	福山仙酔島活性化 対策協議会
対象者	日本遺産鞆の浦 魅力発信協議会 企画運営会議の 構成団体を主とし た8団体※1	鞆町住民 全世帯	仙酔島への来訪 経験有り (市民)	仙酔島への来訪 経験有り (全国)	本事業へ投資等 が可能と思われる 事業者 事業者:13社※2	協議会の委員
実施 方法	対面	アンケート配布 (425票回収)	WEB アンケート (200票回収)	WEB アンケート (400票回収)	対面	対面、書面
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・事業に対する周知・理解を促す ・仙酔島及び鞆の浦の資源を把握 ・事業実施にあたり、気を付けるべき点を把握 ・導入機能(ハード・ソフト)の検討に活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業に対する周知・理解を促す ・仙酔島及び鞆の浦の資源を把握 ・地元の仙酔島への思いについて把握 ・導入機能(ハード・ソフト)の検討に活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・住民と観光客との意識の違いを整理 ・仙酔島のポテンシャルや課題、ニーズ、市民の仙酔島への思いについて把握 ・導入機能(ハード・ソフト)の検討に活用 ・ワーケーションの意向を確認 	<ul style="list-style-type: none"> ・仙酔島のポテンシャルや課題、ニーズについて把握 ・来訪の期待等を把握し、ターゲット設定や導入機能(ハード・ソフト)の検討に活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・早期の事業実施を見据え、民間事業者の投資事業としての実現性を把握 ・整理した事業案に対する官民ギャップの確認 	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の説明 ・国有地の扱いの確認 ・国立公園内における宿泊事業等の方向性の確認 ・補助メニューの確認 ・導入機能の確認等

※1：鞆の浦学区まちづくり推進委員会、鞆町内会連絡協議会、鞆の浦漁業協同組合、鞆鉄道株式会社、NPO法人鞆の浦振興事業団、アサヒタクシー（株）、（公社）福山観光コンベンション協会、福山商工会議所

※2：宿泊施設運営事業者（市内2社、市外6社）、キャンプサイト運営事業者、金融機関等

②調査結果

■ 地元団体ヒアリング

- 新たな宿泊施設を中心とした**基本構想の方針について概ね理解**が得られた。
- 特に、キャンプ場の利用者は多く、今後、グランピングの展開が期待されていることや、国立公園であることを踏まえ、**仙酔島の資源を生かした多様なアクティビティプログラム（子どもへの教育）についても賛同**の声が多数あった。
- 一方、事業参画する民間事業者に対しては、仙酔島の歴史・文化の尊重や自然環境の保全等、オーバーツーリズムとならないよう配慮を求める意見も多く、**地元住民との連携を求める意見**が多くみられた。

■ 鞆町住民調査

- 仙酔島のこれからのあり方で重視すべき点として、**自然や景観を楽しめる場**を望む声が多く7割近くになっており、次いで、**海のレジャー（海水浴など）を楽しめる場**になってほしいとの意見も半数弱あった。
- 自由回答においては、**観光としての利用・観光のための整備に対する意見**が最も多く、仙酔島の楽しみ方や魅力、インフラ（遊歩道の整備含む）、望む集客施設などに関する意見があった。
- 総じて、**仙酔島の自然景観を活かした楽しみ方ができる場**になってほしいとの意向が確認できた。

■ 市民・観光客調査

- 仙酔島の満足度調査において、市民は「現地での観光情報」「島内での移動のしやすさ」が、市民以外では「宿泊施設」についての満足度が低い結果であった。
- 次回仙酔島に行く際の過ごし方では、市民・市民以外ともに「自然・景観を感じながらゆったりと過ごしたい」が最も多く、次いで市民は、「宿泊施設で温泉や食、リラクゼーション等を満喫しながらゆっくり過ごしたい」、「バーベキューやキャンプなどのアウトドアを楽しみたい」が続き、市民以外では「海鮮などの名物を思う存分楽しみたい」「宿泊施設で温泉や食、リラクゼーション等を満喫しながらゆっくり過ごしたい」が続き、いずれの場合においても、**豊かな自然環境のなかでゆったりと過ごしたいというニーズ**が確認できた。
- 10～30代、40代の若い世代は、**海でのレジャーやアウトドアへのニーズが高い**傾向がみられた。

■ 福山仙酔島活性化対策協議会

【協議会委員】

- 展示室（自然と国立公園を紹介するもの）やセミナールーム、子どもたちが訪れた際に工作、休憩などが可能な小規模なビジターセンターが適するとの意見を得た。
- 現在は、釣りか海水浴くらいしか遊びがないので、シーカヤック等の**さまざまなアクティビティや国立公園の歴史、瀬戸内海などが学べる場所**となれば良い。
- トレッキングも十分楽しめるため、**遊歩道や登山道の整備は必要**である。
- 島内の展望台からの景観は、瀬戸内海や鞆の浦を見渡す絶好の展望地点であるが、周囲の樹木の枝が成長し、展望の妨げになる部分が多い。**伸びすぎた枝の伐採を定期的**に実施し、**展望台を整備することで来島者の満足度を向上**させる取り組みを行ってほしいとの意見を得た。

【環境省中国四国地方環境事務所広島事務所】

- 仙酔島はポテンシャルがあるため、コンテンツが整備されることで、**来島者の増加が期待**される。
- 国民宿舎跡地は集団施設地区に立地するため、新規宿泊施設の整備・運営事業は可能である。他事例からも国有地に民間ホテルが建設されているケースが多いことを確認した。
- 解体・撤去費用の1/2は環境省の上質化事業の補助金の対象に該当する**。
- 跡地内に限らず、事業に必要な国有地については、民間への貸し出しも含め検討可能であるとの意向を得た。
- 今後、国立公園への民間活力の導入が進むことが見込まれるなかで、環境省として支援するよう調整する。併せて、**歩道の復旧等については福山市の事業と歩調を併せて実施**する方向も考えられる。

■ 民間ヒアリング

民間事業者へのヒアリングにおいて、以下のとおり主な意見を聴取した。

設 問		主な意見
1)コンセプト及びターゲットについて	仙酔島の課題やポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ○瀬戸内の自然景観や自然体験、また鞆の浦の歴史なども踏まえてポテンシャルは非常に高い。 ○一方でそのポテンシャルと利用の実態（手入れ不足、単なるBBQができる場所等）に乖離があることが課題である。 ○鞆の浦までの陸路の移動が不便で、また、渡船で上陸する点が課題となるが、他地域との海上交通が整備できれば新たなポテンシャルとなり得る（アイランドホッピングの可能性）。
	事業概要書に示すコンセプトやターゲット	○概ね妥当である。
2)提供サービスについて	想定している提供サービス(高付加価値型の宿泊サービス、アクティビティプログラムやキャンプサイト等)の実現可能性	<ul style="list-style-type: none"> ○想定している提供サービスについては概ね賛同。 ○特にアクティビティプログラムについては地域の個性を出すうえでも重要で、特にマリンアクティビティのポテンシャルが高い。 ○キャンプ場としては、グランピングの優位性が高い。ただし、県有地の使用条件によっては、事業に調整が生じる場合がある。 ○ワーケーションについては一部事業者において、集客に懸念があるとの意見もあった。 ○提供サービスの一体事業化を望む。
	その他、考えられる提供サービス	<ul style="list-style-type: none"> ○福祉のまちづくりの視点から、働きたい人だれもが働けるようなまちづくり、その受け皿の可能性がある。 ○仙酔島だけでアクティビティをやる必要はなく、鞆で泊まった人が島でアクティビティを体験するなど、鞆と仙酔島を繋ぐのがアクティビティとなり得る。
3)事業スキームについて	旧国民宿舎の整備(解体)のほか、旧国民宿舎の活用(リノベーション等)について	<ul style="list-style-type: none"> ○築年数が相当たっており、インフラや設備機器等の更新が必要となることから、解体・撤去して新築整備することが妥当。 ○地中埋設物などが存在することから、市で実施し更地引き渡しを望む。 ○リノベーションについては、基本的なインフラや設備機器等の更新費用は市の負担が望ましい。 ○許認可の関係から、現状の規模を超える新設は困難な中（スケールメリットが希薄）、島という立地性から工事費が膨らむことが想定され、その初期費用を負担してまで採算性が見込めるか懸念する。
	提供サービスを一括して民間事業者任せにすることについて	<ul style="list-style-type: none"> ○隣接する県の野営場と一括事業として実施することが望ましい。 ○自社一社で実施が困難な場合は、該当業務が得意な事業者と組む。
	施設整備、運営(維持管理含む)に要する望ましい事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ○新規整備する場合、投資費用回収のためには20年程度、できればもう少し長いほうが良い。 ○特に定期借地権の場合、原則として更地返還する必要があるが、運営に問題がなければ継続的な利用も可能とするスキームが望ましい。
4)事業リスクについて	コロナ禍における高付加価値型宿泊事業の今後の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ○高付加価値型であれば、通常の宿泊施設と比べれば比較的コロナの影響は小さい。 ○一部事業者からは、インバウンドの見通しが立たない中で宿泊事業の今後の見通しはまだ厳しい。
	懸念されている事業リスク	<ul style="list-style-type: none"> ○アクセスが渡船に限定されるリスクを懸念する。 ○その他リスクとして、コロナの長期化リスクに対する懸念、事業の自由度の確保や土地特性に伴う事業費増を懸念する。

設 問		主な意見
5)事業スケジュールについて	観光需要の大きな期待が見込めない中における事業開始時期の希望	<ul style="list-style-type: none"> ○竣工時期を踏まえると、コロナ終息後を見据えた投資時期でもあるので、公募スケジュールは遅らせる必要はない。 ○宿泊事業者の本業が打撃を受けている状況での与信判断は厳しくなる。
	投資判断を高めるために、市として実施すべき観光施策等	<ul style="list-style-type: none"> ○陸路及び海路のアクセス向上の支援を望む。 ○解体費用の負担や地元住民、事業者との協力支援、固定資産税等の減免措置、法令等の手続きにかかる支援、市の観光にかかる長期的施策の明示等が必要である。
6)福山市への要望等について	鞆の浦のまちづくりや連携の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ○地元との連携は必須であり、そのための行政支援が必要（他事例で金銭だけでなく地元との合意形成に係る部分を市も負担していただいたことで、事業が成功）。 ○鞆の浦のまちづくりとして、福祉的な視点から、観光業と連動しつつも誰もが安心して暮らし働けるようなまちづくりなど、何かとがったものがいいのではないか。
	法制度や手続き、また、資金調達等の意見、要望等	○助成金や税金の優遇策などの情報発信を求める。
7)本事業への関心	現時点における参画意向	○条件次第であるが関心がある事業者が複数いる一方で、宿泊施設の運営事業者として建物整備（所有）は難しいと回答した事業者もいた。
8)その他	上記以外の要望や意見	○運営事業者が施設整備の投資リスクを負ってまで事業参画することは難しいことから、特に施設の所有と運営の分離の余地を残す必要がある。

1 意向調査結果を踏まえた考察

意向調査において、旧国民宿舎の跡地活用（案）の内容に対して提示された課題等（官民のニーズにギャップが生じている事項）を抽出し、その解決策として、本市が取り得るリスク軽減策や事業実施条件の代替案等（ギャップを埋めるための手段）を検討し事業の方向性をまとめた。

①コンセプト及びターゲット

- コンセプト【**輛**ならではの『歴史×自然』が体験できる島 ～中略～】については関係者（地元団体や民間事業者等）から概ね賛同を得たことから、跡地活用は**本コンセプトに沿ったもの**とする。
- ターゲットについては、高付加価値を求める観光客、瀬戸内に関心の高い観光客、ありふれた観光ではない日本らしさを求める訪日外国人、地域の魅力を満喫したい市民を基本とする。なお、コロナ禍における観光動向を踏まえ、マイクロツーリズムのニーズへの対応を検討する。
- 本事業は民間事業を前提としていることから、ターゲットについては柔軟な提案を可能とする。

②提供サービス

- 住民等の調査では、仙酔島に期待するサービスとして、「自然や景観が楽しめる」や「宿泊施設で温泉や食などを楽しみながらゆったり過ごしたい」、「バーベキューやキャンプといったアウトドアを楽しみたい」という意向が多く、想定している『**宿泊サービス**』や『**アクティビティプログラム**』、『**キャンプサイトの運営**』については概ねそれらの期待に沿うものとなっている。
- 仙酔島の資源を活かしたアクティビティプログラムへのニーズが確認でき、**地域の個性をうち出すうえでは不可欠である**と考える民間事業者も多く、特にマリンアクティビティを仙酔島の個性とすることや、輛の浦の歴史やまちづくりと連携したプログラム、仙酔島の自然景観を活用したプログラムなどが期待される。
- 上記から、**現在想定している提供サービスについて、一定の需要が確認できるとともに、民間事業者の参加も期待できると考えられる。**
- 一方で、ワーケーションとして働く、日帰り利用といった、**単なる宿泊だけでない多様な滞在ニーズもあり、『宿泊サービス』という定義がやや民間の投資（アイデア）の幅を閉ざしている可能性も確認された。**そのため、『**宿泊サービス**』を『**滞在型サービス**』として民間事業者の**事業提案を大きく捉える基本構想**とする。

③事業スキーム

◆整備運営主体

- 国立公園の管理における民間ノウハウの活用を後押しする環境省の動向や、民間が担うことによる利用者のサービス満足度の向上が期待できると判断し、跡地活用については**民設民営**を基本とする。
- なお、事業者から**公共関与を求めるニーズは確認されなかった。**

◆整備方針

- 老朽化によりインフラや設備機器等の大規模な更新が必要となることから、**市の負担によって解体・撤去した後に、民間が新築整備することが望ましい。**

◆参加事業者の体制

- 宿泊事業とキャンプサイト事業が分離発注されると、サービスの重複や事業間調整の負担を懸念する意見が確認された。加えて、エリアの魅力向上だけでなく、市が求める輛のまちづくりとの一体性や瀬戸内のエリア価値を高める事業とするには、**一体事業化が必要との意見が多数**であった。また、自社一社で実施が困難な場合は、**該当業務が得意な事業者と組むことも可能との意見**を得たことから、**一体事業とする方向**である。
- 本事業に参加する事業者の構成は、**宿泊事業者・キャンプ事業者の連名、またはこれらを構成員とするグループでの参加が望ましい。**
- 宿泊事業者については、施設の所有者と運営者が分離した運営委託（MC方式）※を可能とする。
※運営委託（MC）方式：施設の所有と運営の事業者を分離し、施設所有企業から運営企業に運営委託契約する方式

◆契約形態

- 宿泊を含む『**滞在型サービス**』に該当する部分は**事業用定期借地権設定契約**とする方向である。
- 野営場については、所有者である県との調整が必要である。当該地については、定期借地権設定契約ではなく、**キャンプサイトの協定等の締結**を検討する。
- 野営場において、建築物の整備や料金徴収の面で課題が生じる可能性もあることから、**県と適宜協議**を行う。

◆事業期間

- 新規整備する場合、投資費用回収のためには**長期間の事業期間**が望ましいため、具体的な期間を市から提示するのではなく、**30年以内で事業者提案に任せることが望ましい。**
- 定期借地権設定契約終了後については、**更新可能とすることで継続活用できる余地も検討**する。

④事業スケジュール

- 高付加価値型施設（宿泊サービス等）はコロナの影響が比較的少ない業態であることを確認した。
- 加えて、宿泊施設への投資事業者は現在と同じようにコロナによる甚大な影響が継続するとは想定しておらず、コロナ終息後を見据えた投資検討が必要との見解であったことから、本事業の進行に大きな阻害要因はない。

2 跡地活用方針

鞆ならではの『歴史×自然』が体験できる島

- ◆気軽に訪れられる絶好のネイチャーツーリズムスポット
- ◆リゾートに留まらない付加価値の創出
- ◆年齢や障がいの有無にかかわらず安らげる場の提供
- ◆鞆の浦の文化や歴史の共有
- ◆唯一無二となる魅力の創出

利活用イメージ

①滞在型サービス



- ◆国立公園内、鞆の浦に浮かぶ離島であるという環境を活かし、周辺の景観に溶け込み、豊かな自然環境を静かに楽しむことができる施設とする。
- ◆宿泊やワーケーション、日帰り利用といった滞在型の施設を想定する。
- ◆鞆の浦、引いては瀬戸内エリアの魅力向上に貢献する施設及びサービスの提供を想定する。

③キャンプサイトの運営



- ◆アクティビティプログラムの提供と合わせた運用や、若者やファミリーを中心に、気軽に自然の中で非日常の時間を過ごすことができる場を想定する。



②アクティビティプログラム（一例）



- ◆国立公園内という立地特性を生かし、ここでしか体験できないアクティビティプログラムを提供する。
- ◆古くから高く評価されてきた多島海景観や自然景観などの眺望を楽しむことができる。
- ◆来島者誰もが鞆の浦や仙酔島の歴史・自然に触れ合うことができ、そのおもしろさや大切さを学ぶことができる。
- ◆跡地内に限らず仙酔島や鞆地区と連携して実施することを想定する。

(注意) あくまで利活用イメージであり、民間事業者の提案を制限するものではありません。

また、跡地活用による効果をより高めていくために、仙酔島へのアクセスや周辺の環境整備等、対象敷地外においても次のとおり検討する必要がある。

■受け入れ環境の向上

- ・栈橋の機能向上（トイレ整備，照明の整備等）
- ・鞆の浦・仙酔島間の定期航路以外の海上アクセスの整備
- ・福山市中心部から鞆の浦への交通アクセスの充実

■アクティビティ環境等の整備

- ・展望地の通景伐採
- ・トレッキングルートの整備
- ・島を周回できる遊歩道，登山道等の整備
- ・ビジターセンター機能の整備

■周辺の地域・離島等との連携

- ・瀬戸内海の他のエリア（周辺の離島も含む）を繋ぐ海上周遊ルートの構築

3 事業スキームのまとめ

①業務範囲

- ・事業者ヒアリング結果を踏まえ、原則として民間による新築整備とする。なお、旧国民宿舎の解体・撤去については、市が実施し、事業者により更地で引き渡すことが望ましい。

■費用負担者

業務範囲 提供サービス	解体・撤去	設計業務	建設業務	維持管理業務	運営業務
旧国民宿舎	市	—	—	—	—
新宿泊施設	—	民間	民間	民間	民間
アクティビティプログラム	—	—	—	民間	民間
キャンプサイト	—	—	—	民間	民間

※旧国民宿舎の解体・撤去には、国立公園等資源整備事業費補助金（国立公園利用拠点滞在環境等上質化事業）の活用を想定する。

②事業期間

- ・旧国民宿舎跡地の借地期間は **30年以下を基本**とし、事業者の提案によって引き続き検討する。
- ・なお、跡地の一部に含まれている国有地及び県有地は、借地期間等の規則が市有地と異なるため、それらの扱いについて、公募までに引き続き検討する。

③契約方法

- ・福山市と事業者において、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく **事業用定期借地権設定契約を締結**する。

④借地料

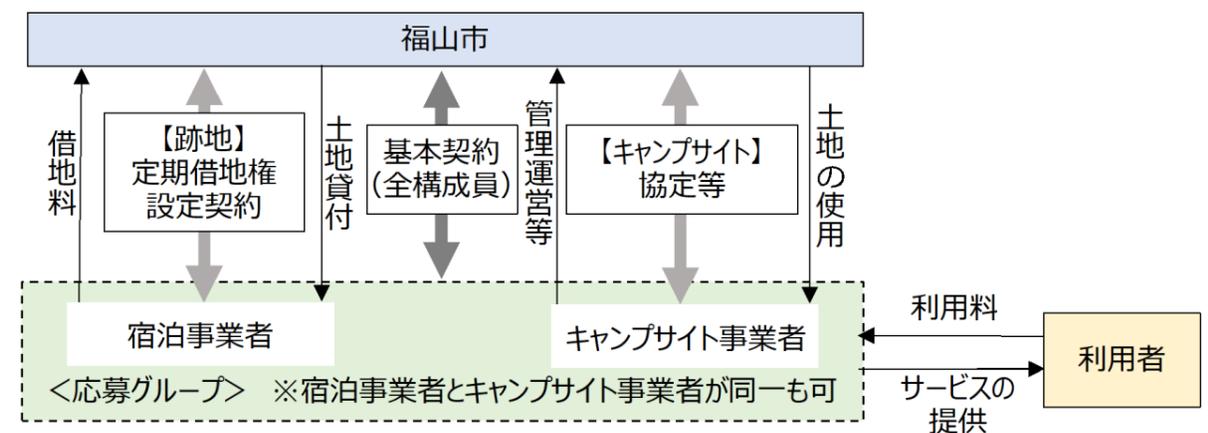
- ・福山市規則に基づき算出（『滞在型サービス』部分）

⑤事業スキーム

- ・以上を基本としつつ、県有地の協議を踏まえ、公募までに引き続き検討する。
- ・なお、市以外の他の所管施設については、民間提案を受けて検討する。

【宿泊事業とキャンプサイト事業を一体的に実施】

- ・一体事業として公募し、宿泊事業者・キャンプ事業者の連名、または宿泊事業者・キャンプ事業者等で構成される応募グループと定期借地権設定契約及びキャンプサイトの使用に係る協定等を締結する。



※上記の事業スキームは現時点の方針であり、本内容を基本として関係者協議を進め、公募前に事業スキームを確定させる。

4 事業スケジュール(案)

現時点で想定するスケジュールは以下の通り。

年度	事業スケジュール (案)	留意すべき主な手続き等
2021年度 (令和3年度)	基本構想の策定 (事業スキームの方針)	<ul style="list-style-type: none"> ◆事業スキーム方針の庁内合意形成 ・県有地を含む契約方法の整理 ・解体・撤去費(補助金申請等)等、市の支援等の確認、地元の合意形成 ・公募資料の作成 ・委員会設置準備、第1回委員会開催(主に公募資料の確認)
2022年度 (令和4年度)	公募開始 ↓ 事業者選定 基本協定の締結	<ul style="list-style-type: none"> ◆既存施設解体撤去費の予算措置 ◆補助金の申請 ◆事業者選定 ・参加資格確認 ・基礎審査実施 ・第2回委員会開催(審査・プレゼン) ◆基本協定締結 ・議会報告等
2023年度 (令和5年度)	既存施設 解体・撤去 (設計含む) ↓ 事前準備 調査設計 (事業者) ↓ 契約締結 土地の引き渡し	<ul style="list-style-type: none"> ◆許認可申請(事業者及び市) ・公園事業の申請 ・文化財保護法における現状変更許可申請等 <ul style="list-style-type: none"> ◆事業用定期借地権設定契約締結 ・契約内容調整 ・議会報告等
2024年度～ (令和6年度～)	施設建設(事業者) ↓ 供用開始(事業者)	