

令和3年12月3日

肝付町長 永野 和行 様

国民宿舎コスモピア内之浦のあり方検討委員会

青山 剛三

大原 禎久

山下 建一

北山 捲士

片野田 拓洋

宮之原 明子

柳 一夫

吉原 光

坂元 秀明

村岡 知行

前原 和幸

福元 了

国民宿舎コスモピア内之浦のあり方について（答申）

令和3年3月30日付け肝内産第3100号で国民宿舎コスモピア内之浦のあり方検討委員会に諮問のあった、今後の国民宿舎コスモピア内之浦のあり方については、別紙のとおり答申いたします。

国民宿舎
コスモピア内之浦の
あり方について

答申書

国民宿舎コスモピア内之浦のあり方検討委員会

〈 目 次 〉

1. 答申の経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
2. コスモピア内之浦の「存続」についての検討・・・ P 5
3. コスモピア内之浦の施設整備の方向性・・・・・・・・ P 7
4. コスモピア内之浦の施設整備に係る財源・・・・・・・・ P 1 1
5. コスモピア内之浦の運営体制の方向性・・・・・・・・ P 1 3
6. コスモピア内之浦の運営再開に向けた協議・・・・ P 1 5

1. 答申の経緯

コスモピア内之浦は、地元の旬の食材を使った料理や良質な温泉を魅力として、平成 10 年 4 月に国民宿舎として営業を開始しました。営業開始当初は、年間 1 万 4000 人が宿泊するなど堅調に推移していましたが、以下に挙げる要因によって、令和 2 年 9 月中旬より休館しています。

① 利用者数の減少

開館以降、増加傾向にあった宿泊者数は、平成 17 年度の約 1 万 8000 人をピークに減少に転じました。平成 27 年度から令和元年度の 5 年間における平均年間宿泊者数は約 8000 人とピーク時の半分以下となり、稼働率で見ても 21.4%と国民宿舎協会における平均稼働率 33.6%を大きく下回っています。

<利用者数>

(単位：人)

	H27	H28	H29	H30	R1	平均
温泉	37,077	36,497	34,329	31,882	29,032	33,763
1日あたり利用者数	102	100	94	87	82	93
宿泊	9,009	9,444	8,740	7,502	6,149	8,169
1日あたり利用者数	25	26	24	21	17	23

<稼働率>

(単位：%)

	H27	H28	H29	H30	R1	平均
全国平均稼働率	60.3	59.7	60.5	61.2	62.7	60.9
協会平均稼働率	34.0	34.5	34.5	33.9	31.3	33.6
コスモピア稼働率	23.6	24.4	22.6	19.8	16.6	21.4
コスモピア稼働率順位	55	54	55	58	61	56.6

※全国平均稼働率：全国宿泊旅行統計調査客室稼働率（観光庁）

※協会平均稼働率：全国公営国民宿舎協会加盟施設（69施設）客室利用率 国民宿舎数：最盛期400超

また、利用者数の減少にあわせて収支状況も悪化し、平成 18 年度に営業利益が赤字に転落して以降、恒常的な赤字が続いています。

< 指定管理者収支状況 >

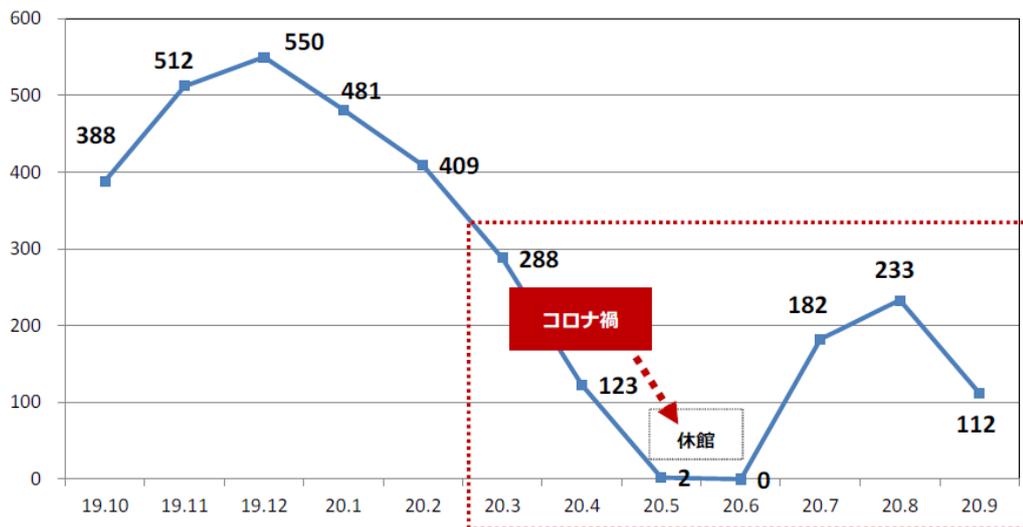
(単位：円)

	H27	H28	H29	H30	R1	平均
売上	109,275,612	107,867,786	101,828,257	79,601,000	73,285,571	94,371,645
原価	25,971,583	24,612,249	25,204,160	19,469,000	29,186,749	24,888,748
売上総利益	83,304,029	83,255,537	76,624,097	60,132,000	44,098,822	69,482,897
販管費	92,331,368	89,128,718	86,497,688	76,275,000	62,846,140	81,415,783
営業利益	▲ 9,027,339	▲ 5,873,181	▲ 9,873,591	▲ 16,143,000	▲ 18,747,318	▲ 11,932,886

さらに、令和 2 年 3 月からは新型コロナの影響により、宿泊予約のキャンセルが相次ぎ、宿泊者数がより減少した一方で、温泉施設の稼働等による水道光熱費等の固定費は継続的に発生し赤字幅が拡大したため、直近の指定管理者も撤退を余儀なくされました。

< コロナ禍における宿泊者数 >

(単位：人)



② 施設の老朽化

コスモピア内之浦は開館から 23 年経過し、施設の老朽化が進んでいます。これまでも、定期的に修繕を実施していますが、法定点検検査では、様々な設備の故障・不良が確認されました。

<町負担修繕費等>

(単位：円)

	H27	H28	H29	H30	R1	平均
指定管理料	12,872,000	12,900,000	14,828,752	14,800,000	10,950,000	13,270,150
修繕・工事費等	1,078,648	2,068,648	36,565,448	58,906,148	7,297,262	21,183,231
合計	13,950,648	14,968,648	51,394,200	73,706,148	18,247,262	34,453,381

<法定点検検査 (R2) による指摘事項>

根拠法令	指摘事項
浄化槽法・水質汚濁防止法	送風機故障・破砕機故障・攪拌装置故障・自動荒目スクリーン故障 流量調整ポンプ、放流ポンプ、原水ポンプ故障・槽外腐食多数
電気事業法	機械室操作電源、正面水銀灯回路、事務所マグネット回路絶縁不良 変圧器、変流器、コンデンサ他高圧機器一式更新時期超過
建築基準法	エレベータ主ワイヤロープ、変速機ワイヤロープ更新時期超過
食品衛生法	営業許可の更新不可 (要施設改修・重度な不具合機器多数)
消防法	屋内消火設備不良、避難器具不良、自動火災報知機不良 (修理不能) 非常警報不良 (修理不能)、誘導灯・標識不良、自家発電機不良
水道法	貯水槽の不良 (飲用不適)

さらに、指定管理者の撤退後、温泉棟の天井や浴槽配管等が想定以上に老朽化しており、大規模改修がなければ運営再開が困難な状態であることが判明しました。大規模改修にあたっては、約 6 億 3000 万円の工事費が見積もられており、温泉棟の天井・浴槽配管等まで改修する場合は、別途 1 億 5000 万円程度必要になる可能性があると試算されています。

<大規模改修に要する費用>

(単位：円)

	金額	備考
工事費	628,447,600	・宿泊棟:119,251,000円・温泉棟26,380,200円 ・電気設備149,124,800円・機械設備333,691,600円

※温泉棟の天井・浴槽配管等改修費用は、別途150,000,000円程度必要

③ 不安定な運営体制

平成 18 年度からは民間活力を活用した指定管理者制度が導入されました。しかし前述のとおり、利用者数の減少に歯止めがかからず、1000 万円超の指定管理料を加味しても経営が厳しい状態が続いたため、短期間での指定管理者の交代が繰り返され、安定した運営体制を継続することができませんでした。

<管理者の設定状況>

期間	管理者	備考
H10～11年度 (2年間)	財団法人 国民休暇村協会	管理委託
H12～17年度 (6年間)	一般財団法人 休暇村協会	管理委託
H18～19年度 (2年間)	株式会社 休暇村サービス	指定管理制度
H20～22年度 (3年間)	ケービー食品株式会社	指定管理制度
H23～30年度 (8年間)	肝付町商工会	指定管理制度
R1～2 年度 (2年間)	鹿児島ディベロップメント株式会社	指定管理制度

これらの要因により、コスモピア内之浦は令和 2 年 9 月中旬より休館することとなり、現在まで運営を再開することができていません。そのような中、国民宿舎コスモピア内之浦のあり方検討委員会は令和 3 年 3 月 30 日に肝付町長より「今後の国民宿舎コスモピア内之浦のあり方について」の諮問を受け、5 回に渡る協議を実施し、これまでの協議内容をもとにコスモピア内之浦の方向性を本答申書に取りまとめました。

2. コスモピア内之浦の「存続」についての検討

本委員会では、コスモピア内之浦の定性面（地域における役割）、定量面（収益化および投資回収の実現性）の両面から検討を行いました。

① 定性面（地域における役割）からの検討

コスモピア内之浦は、日本で2カ所しかない JAXA ロケット発射場がある内之浦地区において、産業振興や観光振興の重要な拠点施設となりうる可能性があります。また、施設の存続にあたっては、町の財政負担やその継続性について不安視する声がある一方で、休館前は住民の健康増進、福祉の向上等、地域の憩いの場としても欠かせない施設となっていたことから、地元住民からもその必要性を訴える声が多く挙がっています。

② 定量面（収益化および投資回収の実現性）からの検討

本委員会では、コスモピア内之浦の経営状況を分析し、運営再開時の収支を検証しました。検証にあたっては、コスモピア内之浦の運営を一つの「事業」として考えることを意識し、運営再開のために必要な建替えや大規模改修に係る減価償却費や投資回収期間を考慮したうえで、収支を予想しました。

<収支予想の条件>

- ・現状の**施設構成を維持**したまま**大規模改修**を行う場合を想定。
 - ・大規模改修費用は大規模改修設計にて算出された約 630 百万円に、温泉棟の天井・浴槽配管等改修概算費用 150 百万円を加えた **780 百万円**を想定。
 - ・その他費用については過去実績をもとに予想。
- (施設構成を大幅に変更する場合や建替えの場合は、この限りではない)

その結果、単純に現状の施設構成を維持したまま大規模改修を行う場合に対し、レストランにおける原価率の改善や、人件費・水道光熱費の改善を見込むことができれば、投資回収するための必要稼働率を下げることができ、これまでの運営において赤字の要因であった温泉施設を廃止した場合は、同必要稼働率をさらに下げることができると予想しました。

このようなコスモピア内之浦の施設構成の見直し等による経費削減を図る一方で、誘客の多角化等により一定の稼働率を確保することができれば、収益化および投資回収も可能であると本委員会で判断しました。

ただし、採算性を担保できる稼働率を達成させるためには、マネジメントに精通した民間事業者等の施設運営事業者の存在が重要であり、最適な施設運営事業者を確保しなければならないと考えます。

以上のとおり、本委員会では各委員からの地域代表としての意見や専門分野の知見に基づき、定性面、定量面の両面から検討した結果、過度に町の財政に頼ることなく経営を持続できる収支計画を立てること、およびその計画を確実に実行できる施設運営事業者を確保することを踏まえて、コスモピア内之浦を「存続」させることが適当であると判断しました。

3. コスモピア内之浦の施設整備の方向性

コスモピア内之浦を「存続」させる場合の施設整備の方向性について、以下のとおり答申します。

(1) 施設の複合化

コスモピア内之浦は、現状として宿泊施設と温泉施設の機能を有しています。宇宙産業関係者の宿泊により、一定の売上は確保していましたが、宿泊者数、温泉利用者数ともに減少を続け、新型コロナの影響によって、より深刻化しました。新型コロナによる観光需要の変化を考慮すると、現状の施設構成を維持したままコスモピア内之浦を「存続」させても、急激な宿泊者数の回復は難しいと考えられます。したがって、宇宙資源を活かした産業振興や観光振興と連動し、施設を複合化することで、誘客多角化を図り、宿泊者数の増加を目指すとともに、維持管理コストの最適化を図るべきであると考えます。

ただし、施設の複合化にあたっては、単純な施設整備に比べ、協議事項が増えることから、協議に要する期間も長くなり、運営再開まで長期化する可能性があることに留意する必要があります。

本委員会においては、複合化の考え方として、以下の意見が挙げられました。本答申の提出以降に組成が必要と考えられる会議体（後述「6. コスモピア内之浦の運営再開に向けた協議」）において、新たな考え方も含めて、より検討を深めていく必要があると考えられます。

① 宇宙産業関係者を意識したビジネスホテル機能の併設

コスモピア内之浦の営業中は、内之浦射場におけるロケット打上げの都度、多くの宇宙産業関係者が宿泊していました。肝付町が策定した「肝付町スペースサイエンスタウン構想」や「宇宙乃浦創生アクションプラン 2021」においては、民活利用等による内之浦射場の活用を目指しており、打上げ促進に比例して、宇宙産業関係者の宿泊需要も高まることが予想されます。宇宙開発促進と連動して、宇宙産業関係者のニーズを満たす個室ビジネスホテルとしての機能を付加することで、確実な需要の取り込みにつなげることができると考えます。

② 宇宙科学資料館（宇宙ミュージアム）および研修施設の併設

内之浦射場に隣接する宇宙科学資料館は、開館から 50 年が経過しようとしており、老朽化が著しいことから、令和元年に「宇宙ミュージアム建設準備促進委員会」が開催され、「施設再建（宇宙ミュージアムの新設）」を結論とする答申書が肝付町長に提出されています。宇宙科学資料館（宇宙ミュージアム）や研修施設がコスモピア内之浦に併設されれば、効率的かつ効果的な施設整備を行うことができます。また、宇宙産業関係者だけでなく、宇宙産業を志す学生等の宿泊も見込めることから、コスモピア内之浦の運営の安定化を図ることができます。

③ 「海の駅」の併設

近年、地域の特産品を集める「道の駅」を起点とした観光が注目されていますが、肝付町には「道の駅」がありません。コスモピア内之浦の活用にあたっては、以前より地元の新鮮な魚介類や野菜を直売できる機能の導入が検討されていた経緯もあることから、射場に並ぶ内之浦の観光資源である魚介類等を直売できる「海の駅」をコスモピア内之浦に併設することで、施設としての魅力を高めることができれば、観光目的の宿泊者の拡大を図ることができます。

(2) 温泉施設の「存続」についての検討

本委員会においては、今後の温泉施設の考え方として、以下の意見が挙げられました。本答申の提出以降に組成が必要と考えられる会議体（後述「6. コスモピア内之浦の運営再開に向けた協議」）において、新たな考え方を含めて、より検討を深めていく必要があると考えます。

① 温泉施設拡張案

温泉施設をこれまでの地域の憩いの場としての機能に止まらせるのではなく、サウナを充実させること等により魅力あるものとし、温泉目的の宿泊者数の拡大を図る。

【メリット】 宿泊者数の拡大により売上増加が期待できる。

【デメリット】 より大きなコストがかかり、財源の確保が困難である。

② 温泉施設縮小案

設備の老朽化および湯量減少が懸念されていることから、これまでの運営において赤字の要因であった温泉施設を縮小することで、経費を削減し黒字化を図る。

【メリット】 収支の改善により、民間事業者の積極的な参入が期待される。

【デメリット】 地元住民を中心に温泉利用者への影響が懸念される。

③ 温泉施設別建て案

温泉施設の早期再開を希望する地元住民の声に対応するため、コスモピア内之浦とは別途の計画で温泉施設を新設する。

【メリット】 比較的短い期間で温泉施設を再開できる可能性がある。

【デメリット】 コスモピア内之浦とは別途のコストが発生し、非効率な運営となることが懸念される。

(3) 施設整備手法の方向性

コスモピア内之浦を「存続」させる場合の施設整備手法の方向性として、「建替え」と「大規模改修」の2つの選択肢が考えられます。各々におけるメリット・デメリットがありますが、本答申の提出以降に組成が必要と考えられる会議体（後述「6. コスモピア内之浦の運営再開に向けた協議」）において、施設構成とともに施設整備手法の方向性についても、より検討を深めていく必要があると考えます。

<「建替え」と「大規模改修」の比較>

	建替え		大規模改修	
設計自由度	○	複合化を検討するうえで、施設構成にあわせて、自由に設計できる。	×	既存建築物の構造を考慮しなければならず、自由度は低い。
整備候補地	○	施設の目的や機能に適した候補地を選定できる。	×	現状の立地と変わらない。
耐用年数	○	耐用年数 39 年 (ホテル用・RC構造)	×	残存耐用年数 16 年 (築年数 23 年)
建設コスト※	×	比較建設コスト：大 (36 万円/㎡)	○	比較建設コスト：小 (20 万円/㎡)

※総務省更新プログラム積算デフォルト値を参考。

ただし、設計仕様により変動する可能性がある他、建替えの場合は、別途解体費用が発生する可能性がある。また、大規模改修の場合は、建替え時以上に定期的なメンテナンスに伴う改修費用等が発生する可能性がある。

4. コスモピア内之浦の施設整備に係る財源

(1) 初期費用（イニシャルコスト）を賄う財源

コスモピア内之浦の施設整備にあたっては、町の財政への負担を軽減するため、可能な限り有利な財源を確保する必要があります。本委員会においては、具体的な財源として、以下の活用例が挙げられました。本答申の提出以降に組成が必要と考えられる会議体（後述「6. コスモピア内之浦の運営再開に向けた協議」）において、他の財源も含めて、より検討を深めていく必要があると考えられます。

① 地方創生拠点整備交付金

地方創生拠点整備交付金は、地域の観光振興や住民所得の向上等の基盤となる先導的な施設整備等を支援するものであり、補助率は2分の1となっています。コスモピア内之浦を宇宙開発促進と連動した複合施設化する場合、肝付町が取り組む地方創生事業と親和性が高く、本交付金の目的にも合致することから、本交付金の活用が有効であると考えられます。

② 合併特例債

合併特例債は、合併市町村が市町村建設計画に基づいて行う公共施設の整備事業等に要する経費に充てるための地方債であり、事業経費の95%まで調達することができ、返済額（元利償還金）の70%について普通交付税で補填されます。肝付町においては令和7年度まで起こすことができ、町の財政負担を大きく軽減できるものになります。

これら2つを活用することで、実質的な町の負担は目安として対象事業費の16.75%で済ますことができます。ただし、施設構成に応じて、合併特例債の対象となる事業費は変動する可能性があります。

対象事業		
地方創生拠点整備交付金 【対象事業費の50%】	合併特例債 【対象事業費の47.5% (50%×95%)】	町の負担 【対象事業費の 16.75%】
	普通交付税措置 【対象事業費の33.25% (47.5%×70%)】	

<参考>民間資金等活用事業調査費補助事業

民間資金等活用事業調査費補助事業は、地方公共団体に対し公共施設等運営事業等の導入に係る検討に要する調査委託費を助成する事業です。コスモピア内之浦の運営体制について「P F I」的な手法を用いて施設整備を行い、民間委託を検討する場合（後述「5. コスモピア内之浦の運営体制の方向性」）は、本補助事業を活用することで、導入可能性調査費用の補助を上限 10,000 千円まで受けることができます。

(2) 運用費用（ランニングコスト）軽減の重要性

施設整備に掛かる初期費用（イニシャルコスト）は、上記の交付金等を活用することができますが、建物のライフサイクルコストで考えると、より高い割合を占める運用費用（ランニングコスト）の軽減についても検討していく必要があります。町における運用費用（ランニングコスト）の負担を軽減させるためには、前述（「3. コスモピア内之浦の施設整備の方向性」）のとおり、施設の複合化等により収益性を見込むことができる施設にすることが重要となります。

5. コスモピア内之浦の運営体制の方向性

コスモピア内之浦を「存続」させる場合の運営体制については、施設の効果的な運用および町の財政負担の軽減に向けて、**民間活力の活用**が欠かせません。民間活力の活用を前提とした運営体制としては、以下の4つの方向性が考えられます。本答申の提出以降に組成が必要と考えられる会議体（後述「6. コスモピア内之浦の運営再開に向けた協議」）において、より検討を深めていく必要があると考えられます。

方向性① 現状有姿または更地引渡しによる民間移譲

現状のまま土地・建物（又は更地引渡し）を民間事業者へ有償または無償で貸与・譲渡する。

【メリット】町の負担を最小限に抑えたうえで、行政と切り離すことができる。

【デメリット】民間事業者の参画の交渉が困難な可能性がある。

方向性② 建替えまたは大規模改修後の民間移譲

町の計画による建替えまたは大規模改修を実施したうえで、民間事業者へ有償または無償で貸与・譲渡する。

【メリット】町の意図をある程度民間事業者に引き継いだうえで、民間事業者が主体的に運営できる。

【デメリット】町が建替えまたは大規模改修の費用を負担することになる。

方向性③ 建替えまたは大規模改修後の指定管理者制度による無償での民間委託

町の計画による建替えまたは大規模改修を実施したうえで、無償で民間事業者が維持管理・運営を実施する。

【メリット】町が負担するランニングコストを軽減し、かつ民間ノウハウを活用した運営ができる。

【デメリット】指定管理料に頼らずに黒字化できる事業にする必要がある。

方向性④ 建替えまたは大規模改修後の指定管理者制度による有償*での民間委託

(※現状 10 百万円程度)

町の計画による建替えまたは大規模改修を実施したうえで、有償で民間事業者が維持管理・運営を実施する。

【メリット】 民間ノウハウを活用した運営ができる。

【デメリット】 町が負担するランニングコスト（指定管理料等）が増える。

運営体制の構築にあたっては、民間活力をより大きく活用できる民間移譲（方向性①・②）を原則として進めていきます。また、土地・建物の貸与期間や指定管理者制度の指定期間を設定する場合は、短期間での更新ではなく、長期間の契約を前提とすることで、安定した運営を図ります。

6. コスモピア内之浦の運営再開に向けた協議

本委員会は、交流拠点施設、健康づくり、観光、経営・事業再生、自治体政策、おもてなし等の各専門分野および地域代表を委員として組成され、地域の意見を尊重しながら、様々な角度からの意見をもとに、施設の方向性について検討を重ね、持続可能な収支計画の策定と最適な施設運営事業者の確保を踏まえて「存続」させることが適当である旨を答申書としてまとめました。

今後は本答申書にまとめた方向性に基づき、コスモピア内之浦の早期の運営再開に向けて、より具体的な計画や設計を策定すべく、「本答申の発展的な協議を行う会議体の組成」が必要であると考えます。

この会議体を通して、地元住民を含めたコスモピア内之浦の運営を支援するあらゆるプレイヤーと十分な協議を重ねることで、将来的に持続可能で地域に根ざした存在意義のある施設を作り上げていくことが重要であると考えます。

以 上

「国民宿舎コスモピア内之浦のあり方検討委員会」委員名簿

所属	役職	氏名
はまぎんこども宇宙科学館	副館長	青山 剛三
株式会社 セイカスポーツセンター	常務取締役	大原 禎久
株式会社 おおすみ観光未来会議	代表取締役	山下 建一
株式会社 マネジメント・シェルパ・クリエイト	代表取締役	北山 捲士
鹿児島大学 法文学部	准教授	片野田 拓洋
株式会社 清友	代表取締役	宮之原 明子
肝付町議会	議員	柳 一夫
肝付町議会	議員	吉原 光
肝付町振興会長連絡協議会	浜崎振興会長	坂元 秀明
一般社団法人 きもつき宇宙協議会	会長	村岡 知行
内之浦創星会	監事	前原 和幸
肝付町	副町長	福元 了