平成２６年６月５日

土佐町長　西村　卓士　様

さめうら荘（仮称）建設検討委員会
委員長　筒井　良一郎

土佐町青少年等の家「さめうら荘」の新築について（答申）

平成２５年１０月２３日付けで諮問のあった、土佐町青少年等の家「さめうら荘」の新築については、別添答申書のとおりです。

土佐町青少年等の家「さめうら荘」の新築について

答　申　書

平成２６年６月５日

さめうら荘（仮称）建設検討委員会

はじめに

「さめうら荘（仮称）建設検討委員会」（以下「委員会」という。）は、平成２５年１０月２３日に土佐町長から「土佐町青少年等の家「さめうら荘」の新築について」諮問を受けました。

「土佐町青少年等の家「さめうら荘」」（以下「さめうら荘」という。）は、昭和４８年に建設され４０年余りの時が過ぎました。この間、青少年並びに観光客等への学習の場の提供及び健康増進、心身のリフレッシュに寄与するため、低廉で自然豊かな休養・研修施設としての役割を果たしてきました。

しかしながら、時代の変遷とともにさめうら湖利用者や観光客、来町者へのニーズに十分応えられなくなった現状と、地域住民にとって憩いの場として活用度の高い施設とはなっていない現状があると考えています。

現在、さめうら荘の老朽化は進行し、またさめうら荘が建設された４０年前とは、時代背景や社会構造、住民意識等が大きく変化している中、さめうら荘のあり方を検討したうえで、建て替えをすることが必要となっています。

今後は都市と農山村の交流拠点、土佐町に訪れる人にここでしか提供できない食、宿泊、体験を提供できる仕組みの拠点、また地域住民が集い、繋がれるコミュニティのためのサービスを総合的に提供する拠点へと変わっていくことが求められています。

そこで、今回、委員会では先進地視察研修の実施やマーケティング理論を活用した観光振興を専門としているアドバイザーを招いて計７回の検討委員会を実施し、さめうら荘がより地域に活力を与える拠点として生まれ変わるために、どのような施設であるべきか検討を重ねてきました。

１　地域・社会の現状

日本の人口は減少局面を迎えています。2060 年には総人口が 9,000 万人を割り込み、高齢化率は 40%近い水準になると推計されています。

【2010 年国勢調査】

全　国：人口 12,806 万人、生産年齢人口割合 63.8%、高齢化率 23.0%

高知県：人口 764,456 人、生産年齢人口割合 59.0%、高齢化率 28.8%

土佐町：人口 4,358 人、生産年齢人口割合 47.8%、高齢化率 43.0%

【人口推計】

〇2025 年

高知県：人口 654,741 人、生産年齢人口割合 53.1%、高齢化率 36.9%

土佐町：人口 3,466 人、生産年齢人口割合 40.5%、高齢化率 51.5%

〇2040 年

高知県：人口 536,514 人、生産年齢人口割合 49.8%、高齢化率 40.9%

土佐町：人口 2,709 人、生産年齢人口割合 38.8%、高齢化率 52.9%

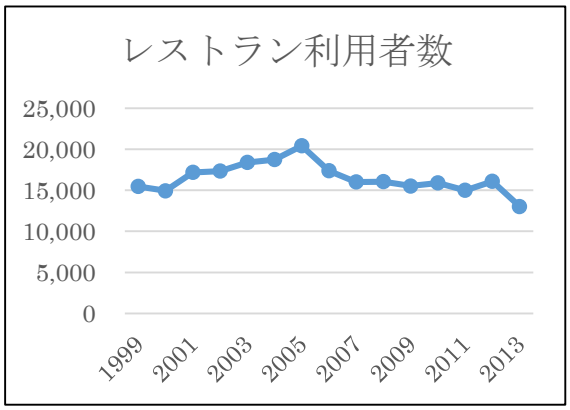
国の経済成長や社会環境の変化により、土佐町では若年層を中心とする人口の都市への流出等もあり基幹産業である農業・畜産・林業の後継者は減少傾向にあり、それに伴い商

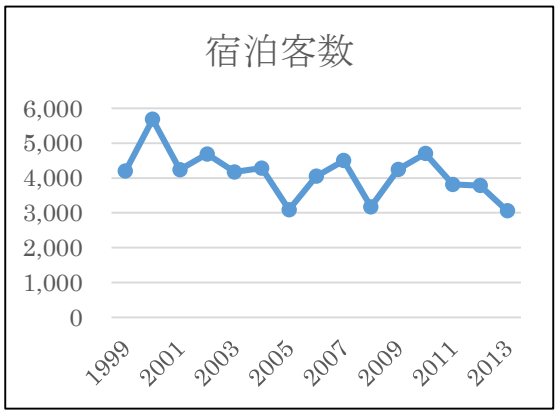
工業の衰退も相まって、過疎化、少子化、高齢化は急速に進んでいます。
　観光面では、早明浦ダムを拠点として、観光農園や養魚場・森林公園等がありますが、いずれも観光ルート化されてない状況にあります。
　交通アクセスについては、高知市から土佐町まで路線バスで１時間４０分、ＪＲ大杉駅から２５分の距離ではありますが、バスの便数や大杉駅で停車する特急の便数も少なく、公共交通機関によるアクセス性が高いとはいえない現状にあります。しかし、高速自動車道の整備により、マイカーや観光バスの利用者であれば自動車で高知市から５０分、四国の他の各県庁所在地からは２時間弱で来られるようになっています。

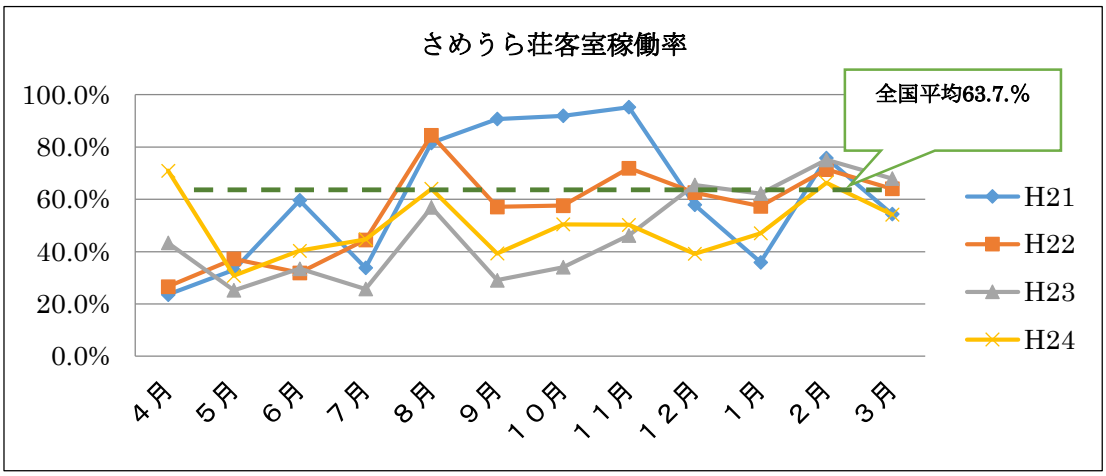
・団塊世代は 10 年後、消費意欲が著しく減退する 75 歳以上の世代になる。
・高知県にとって主要なマーケットである関西圏は他の大都市圏に比べ人口減少が激しい。
・高知県への観光では車（観光バス等含む）を利用しての来高が９割を占める。

２　さめうら荘の利用実態（宿泊客数・稼働率等）

　委員会では、さめうら荘の現状を把握するため、現在の利用実態について具体的なデータに基づいて確認作業を行いました。その結果、レストランに関しては地域住民の人口減少に比例して利用客数が減少しており、今後も著しい人口減少が予測される当町において、現状の運営方法を維持していても利用客拡大の見込みは困難であることや宿泊客の多くは工事関係者であり、観光客の宿泊利用は全体の 10%にも満たないこと、また稼働率については全国平均よりも低いことなどが確認できました。







・地元客の利用率が高いレストランは、人口減少に比例して利用客者が減少傾向にある。
・宿泊については外需、レストランについては内需に依存する傾向が高い。
・工事等の仕事での宿泊利用が全体の 9 割程度で観光客の宿泊は 1 割に満たない。
・早明浦ダム関連施設の工事などによる特需を除き、客室稼働率は全国平均を下回っている。

3　さめうら荘の現状から見える課題と方向性

先のとおり、具体的なデータによる現状を把握した結果、以下のような課題が見えてきました。

・嶺北地域の人口動態、社会状況を踏まえると、外需（観光客）獲得に頼っていても課題は解決されず、しだいに状況は悪化する。

そこで委員会では、単に観光客（工事関係者を含む）だけではなく地域住民を巻き込み、地域住民同士が繋がれるコミュニティ施設としての機能をもった「コミュニティホテル」としての方向性にたどりつきました。

・地域内で人が豊かに暮らし続けるために、地縁や血縁による「縦」の繋がりだけではなく、価値観や目的などの「横」で繋がれる拠点としての役割を担う施設となるべきである。
・地域内で人・モノ・経済が循環する仕組みの拠点となることで、コミュニティ活動は活発化する。
・外需と内需を事業の両輪に捉える。

4　さめうら荘に必要な設備

委員会では、コミュニティの維持・活性化の機能をもった「コミュニティホテル」を目指して、必要になる施設について整理をしました。

・環境：防寒対応のため二重ドア、暖炉などを設置
・施設：コミュニティスペース、宿泊施設、レストラン、浴場、宴会場
・アクセス：送迎バス、大型バス対応駐車場
・施設利用：薪ボイラーの利用（廃材等活用）、共用トイレ、キッズスペース、嶺北地域ならではの食

また施設として最低限必要な仕様について整理をしました。

・客室最大 25 室（客室内バス・トイレ付（５０人収容を想定した場合））
・コミュニティスペース
・エレベータ
・レストラン（個室対応可能な仕切ることができるレストラン）６０席想定
・大広間兼会議室
・大浴場（サウナ付）

・大型バス対応駐車場（自家用車最大２５台）
・再生可能エネルギーの使用（木質バイオマス（林地残材や廃材、流木）を利用したボイラー等）
・リネン室（掃除道具入れ等を兼ねる）
・共用トイレ（ロビー等のオープンスペースに設置するトイレ）
・フロント（くつろげるロビー完備）
・自動販売機コーナー
・ランドリー室
・喫煙スペース
・送迎バス
・事務室（宿直）
・Wi-Fi 設備
・二重ドア
・網戸
・バリアフリー

５　新さめうら荘の具体的な構想

委員会では最低限必要となる設備を確認したうえで、具体的な構想について検討しました。客室については 50 人程度の収容規模とし、現在、国内旅行の約 9 割が個人旅行であることを鑑み、客室は 2 人客向けの洋室を基本としました。また、収容規模及び景観を重視し、新さめうら荘の建設場所については、現さめうら荘を含んだ現敷地内をすべて使用することが望ましいと考えます。ただし、次に示す具体的な施設の構想については、事業費の制約の有無や経営計画の見通しを予め考慮したものではないので、今後、設計を進めていく段階では、施設として当委員会で示す最低限必要となる設備を踏まえたうえで、規模等について精査することは必要と認識しています。

〇施設全体について
・建築面積については、500 ㎡／階として３階は必要で、現在地敷地も含めての改修を検討すべき。（500 ㎡／階に収まらなければ、１階部分のみ少し張り出した形にする等）
・構造については木造が望ましいが、３階建であることや建設コストを考慮すると、鉄骨造の嶺北産材での木質仕上げとする。また、近い将来建築基準法等の問題がクリアできるならば、先進的な取り組みとして CLT（直交集成板）工法も視野に入れ検討すべき。

〇客室について
・１室 30 ㎡前後×20 室（洋室１３室、和室５室、スイート１室(２室分の面積)）

〇レストランについて
・付帯設備のことを踏まえると、敷地内では収まらないため現行の 60 席からは縮小
・土佐あかうしを中心とした地域の特産物や郷土の食文化を、その土地で提供するといった特徴を活かし、都市部では得られない魅力を付加価値として提供する。

・レストランに併設またはレストランの一角に設置するキッズスペース（親の目配せが可能）

〇エントランスホール等
・住民がギャラリーとして作品展示等ができるスペースとして活用

〇浴場について
・500 ㎡の建築面積の中には収まらないと思われるため、別棟に建設
・宿泊客＋地元利用を見込み男女計 30 人定員。

〇駐車場について
・駐車場は施設より山手側（大型バス駐車可）
・敷地入口のスロープを大型バスが進入しやすい勾配にする必要あり。

〇周辺整備
・ダム湖畔や森林公園への遊歩道等の整備

〇管理・運営について
・指定管理者による管理・運営が妥当である。

〇名称について
・水源の宿　さめうら
・水源の里　ホテルさめうら
・水景色　さめうらの宿
・水と森のホテル　さめうら
・水と森の宿　さめうら

おわりに

　委員会では、町からの諮問に沿って検討を重ねてきたが、建物が整備されただけでは地域の中で地域住民を巻き込んだ宿泊施設としての存続は困難と考えます。今や、都市と農山村を結ぶ架け橋となることが、新さめうら荘の重要な役割となります。町として、コミュニティとは何か、町が今後の地域活性化及び地域が活力をもって持続するために、さめうら荘をどう絡めていくのかといった点について、十分に議論を深めていく必要があると考えます。一次産業を中心とした地場の各種産業との連携、地域に存在する各団体との連携、地域的な広がりを持ったさまざまな滞在メニューの開発など、さめうら荘が自らの強みを発揮し、地域の中で担っていく役割を明確にすることが望まれます。また、さめうら荘建設に先立ち、宿泊事業及び財務に関する客観的な経営分析を行うことも重要と考えます。
　今後の町の取り組みに期待し、答申の結びとします。