

## 伊予市観光施設事業経営戦略

団 体 名	:	伊予市
事 業 名	:	観光施設事業
策 定 日	:	令和 3 年 3 月
計 画 期 間	:	令和 2 年度 ~ 令和 11 年度

### 1. 事業概要

\* 複数の施設を有する事業にあつては、施設ごとの状況が分かるよう記載すること。

#### (1) 事業形態等

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	非 適	事 業 開 始 年 度	平成20年度
事 業 の 種 類	観光施設事業 (休養宿泊施設)	施 設 名	都市総合文化施設 (ウェルピア伊予)
職 員 数	0人		
事 業 の 内 容	宿泊、会議、宴会、レストラン、売店、入浴、体育施設、自主事業		
年 間 利 用 状 況 ※単位を明記すること ※過去3年度分を記載	H29            501,426人	H30            500,378人	R1            455,094人
経 常 収 支 比 率 (又は収益的収支比率) ※過去3年度分を記載	H29            133%	H30            165%	R1            101%
経 費 回 収 率 * ※過去3年度分を記載	H29            36%	H30            65%	R1            1%
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託		
	イ 指定管理者制度	平成30年4月から令和8年3月までの第2期指定管理期間中。	
	ウ PPP・PFI		

\* 法適  $\left( \frac{\text{主営業収益} + \text{その他営業収益}}{\text{営業費用} + \text{営業外費用}} \times 100 \right)$     非適  $\left( \frac{\text{料金収入} + \text{その他営業収益}}{\text{営業費用} + \text{営業外費用} + \text{地方債償還金}} \times 100 \right)$

(2) 料 金 形 態 \*施設ごとの状況が分かるよう記載すること。

料金の概要・考え方	利用料金については、平成28年3月に策定した「使用料・手数料等の見直し」の方針に従い、受益者負担の原則のもと、市の同種施設と同様に施設管理経費を勘案した料金決定基準に基づき設定している。なお、利用料金は別紙料金表のとおり。
-----------	---

(3) 施設を取り巻く環境等 \*周辺施設の状況などが分かるよう記載すること。

<p>宿泊、会議、宴会、レストラン、売店、入浴、体育施設、自主事業など多くの用途をもった市の中核となる施設の一つであり、市内外から年間50万人程度の利用がある。</p> <p>伊予ICから車で10分程度、空港から20分程度の距離にあり県都松山市からのアクセスも容易である。周辺には工業団地や住宅団地が隣接している。</p> <p>内陸部に位置し、大規模な駐車場や会議室を多く備えていることから、大規模災害時の拠点として愛媛県、警察、消防、電力会社などと大規模災害時における防災拠点に関する協定も締結している。</p> <p>利用者数等の将来見通しについて、新型コロナウイルス感染症の影響により令和2年度は著しい減少となっているが、次年度以降の利用者数・料金収入・維持管理経費等は指定管理者にて作成した収支計画に基づき予測し、令和4年度から段階的に持ち直し、計画期間終期にはコロナ禍以前の状況に回復する推計とした。</p>
--

## 2. 経営の基本方針

<p>伊予市の「都市総合文化施設」として、市内外から多くの方に利用いただいている市を代表する施設である。</p> <p>「都市総合文化施設」とは、都市機能の象徴的な役割を備え、文化的な活動や食文化の活性化を視野に入れ、スポーツ機能だけでなく癒しを提供する場である。</p> <p>今後も「都市総合文化施設」として機能の維持・向上に努めることによりサービス充実、満足度向上に寄与する施設を目指し、利用者の教養及び文化の向上を図る。</p>
--

## 3. 投資・財政計画(収支計画)

(1) 投資・財政計画(収支計画)：別紙のとおり

\* 複数の施設を有する事業にあっては、施設ごとの内訳も作成すること。

(2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

\* 複数の施設を有する事業にあっては、施設ごとの考え方がわかるよう記載すること。

① 収支計画のうち投資についての説明

<p>施設の供用開始から約40年経過しており、施設本体や各種設備の経年劣化が進行している。適切な維持管理に努めるとともに、施設の長寿命化を図るためには大規模改修が必要となる。そのため、中長期の長寿命化計画を策定し、単年の集中的な投資とならないよう財政負担の平準化を図る。</p> <p>将来的には施設全体を維持保全していくことが市の財政上困難になることが想定されるため、施設の一部を民間に賃貸するなど施設の再編を検討していく。</p>
---

## ② 収支計画のうち財源についての説明

令和2年4月に料金改定を行い、一部施設については20%程度の値上げを実施した。  
一般会計からの繰入金については、令和7年度まで空調設備のリース契約があり多額の予算編成が困難な状態であるため、高額な改修工事を実施する場合は、都市総合文化施設整備基金を活用するなど柔軟に対応する。

## ③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

現在の指定管理期間は令和8年3月までとなり、その後の管理運営方針については検討中である。

## (3) 投資・財政計画(収支計画)に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

(1)において、純損益(法適用)又は実質収支(法非適用)が計画期間の最終年度で黒字とならず、赤字が発生している場合には、赤字の解消に向けた取組の方向性、検討体制・スケジュールや必要に応じて経費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

\*1 (1)において黒字の場合においても、投資・財政計画(収支計画)に反映することができなかった検討中の取組や今後検討予定の取組について、その内容等を記載すること。

\*2 複数の施設を有する事業にあっては、施設ごとの考え方・検討状況がわかるよう記載すること。

### ① 今後の投資についての考え方・検討状況

投資の平準化に関する事項	中長期の長寿命化計画に基づき計画的な改修を行うことで、投資の平準化に努める。
施設等の統合・縮小・廃止に関する事項	各施設の利用状況と維持管理費を勘案し、バランスの取れていない施設については縮小・廃止を検討していく。
防災・安全対策に関する事項	安全を第一とした施設の維持管理に努めるとともに、防災訓練を実施するなど職員の防災力向上を図っていく。
民間の活力の活用に関する事項 (PPP・PFI など)	現在の指定管理方式は、委託料を支払わずに独立採算で運営し、利益剰余金の一部を市に収める方式をとっているが、主要設備、主要施設の更新については市で実施している。今後は、民間資金を活用したPFI方式による運営も検討する。
その他	

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料金単価に関する事項	令和2年4月に料金改定を実施済みで、今後についても施設管理経費の推移や社会情勢の変化を注視しながら、原則3年ごとに使用料の見直しを検討する。
利用状況に関する事項	指定管理者と共に利用促進策について検討していく。
繰入金に関する事項	一般会計からの繰入金については本市の財政状況を勘案すると、今後も大幅な増額は見込めないことから、長寿命化計画に基づき、基金を活用しつつ効果的な改修を行っていく。
資産の有効活用に関する事項	未利用となっている土地の活用や、稼働率の低い施設の民間貸出し等について検討していく。
その他	

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

民間の活力の活用に関する事項 (指定管理者制度、PPP・PFI など)	現在は指定管理者制度を活用しているが、今後PFI(コンセッション方式)の活用など、より有効な管理体制について検討していく。
職員給与費に関する事項	
委託費に関する事項	
その他	

4. 公営企業として実施する必要性など

\* 複数の施設を有する事業にあっては、施設ごとの考え方が分かるよう記載すること。

事業の意義、提供するサービス自体の必要性	宿泊、会議、宴会、体育施設など様々な機能を有しており、伊予市の玄関口として多くの利用者呼び込む施設である。 また、通期の雇用の場としても重要な役割を果たしている。
公営企業として実施する必要性	伊予市の各種事業・イベント開催に寄与しており、市内外の利用者の健康増進や地域コミュニケーションの活性化を図るうえで重要な施設である。

【参考】「観光施設事業及び宅地造成事業における財政負担リスクの限定について(通知)」(平成23年12月28日付け総務副大臣通知) 抜粋

- 1 観光施設事業及び宅地造成事業(内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業に限る。以下同じ。)を新たに行う場合には、次の点に御留意いただきたい。
  - (1) 地方公共団体が公営企業により実施するのではなく、第三セクター等、法人格を別にして事業を実施すること。
  - (2) 事業を実施する法人においては、事業自体の収益性に着目したプロジェクト・ファイナンスの考え方による資金調達を基本とすること。
  - (3) 法人の債務に対して地方公共団体による損失補償は行わないこと。
  - (4) 法人の事業に関して、地方公共団体による公的支援(出資・貸付け・補助)を行う必要がある場合には、公共性、公益性を勘案した上で必要最小限の範囲にとどめること。
- 3 既存の観光施設事業及び宅地造成事業についても、地方公共団体の財政負担のリスクを限定する観点から、1の手法の導入について御検討いただきたい。

5. 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

経営戦略の事後検証、更新等に関する事項	本経営戦略は10年間の計画とするが、投資・財政計画については毎年見直しを行う。 中間期(令和7年度)に事後検証を実施するが、情勢の変化を的確に把握し、必要に応じて適宜検証を行う。
---------------------	--



## 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円, %)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
区 分												
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	△ 10,275	264	120	1,923	5,541	7,039	7,346	7,863	8,542	9,187	9,848	10,526
積 立 金 (K)	6,939	6,613	116	120	1,920	5,550	7,030	7,350	7,860	8,550	9,180	9,850
前年度からの繰越金 (L)	24,477	7,263	914	236	2,039	5,660	7,149	7,465	7,978	8,660	9,297	9,965
前年度繰上充用金 (M)												
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	7,263	914	918	2,039	5,660	7,149	7,465	7,978	8,660	9,297	9,965	10,640
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)												
実 質 収 支 黒 字 (P)	7,263	914	918	2,039	5,660	7,149	7,465	7,978	8,660	9,297	9,965	10,640
(N)-(O) 赤 字 (Q)												
赤 字 比 率 ( $\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$ )												
収益的収支比率 ( $\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$ )	165	101	100	107	122	128	130	132	134	140	200	207
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金の不足額 (R)												
営業収益－受託工事収益 (B)-(C) (S)	6,632	260	120	1,923	5,541	7,039	7,346	7,863	8,542	9,187	9,848	10,526
地方財政法による 資金不足の比率 ((R)/(S)×100)												
健全化法施行令第16条により算定した 資金の不足額 (T)												
健全化法施行規則第6条に規定する 解消可能資金不足額 (U)												
健全化法施行令第17条により算定した 事業の規模 (V)												
健全化法第22条により算定した 資金不足比率 ((T)/(V)×100)												
他会計借入金残高 (W)												
地 方 債 残 高 (X)												

○他会計繰入金

(単位:千円)

年 度	前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
区 分												
収益的収支分	10,212	22,335	114,238	26,733	24,888	24,888	24,888	24,888	24,888	23,200	9,800	9,800
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	10,212	22,335	114,238	26,733	24,888	24,888	24,888	24,888	24,888	23,200	9,800	9,800
資本的収支分	33,197	5,870	9,602	10,208	15,000	15,000	15,000	15,000	10,000	6,000	15,000	10,000
うち基準内繰入金												
うち基準外繰入金	33,197	5,870	9,602	10,208	15,000	15,000	15,000	15,000	10,000	6,000	15,000	10,000
合 計	43,409	28,205	123,840	36,941	39,888	39,888	39,888	39,888	34,888	29,200	24,800	19,800

# 経営比較分析表（令和元年度決算）

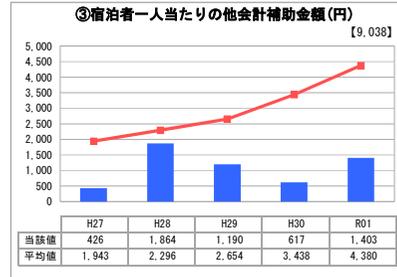
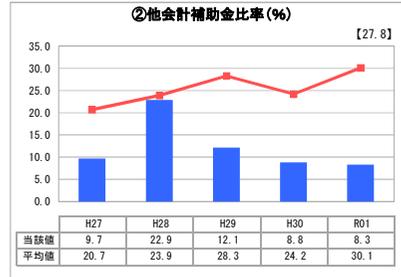
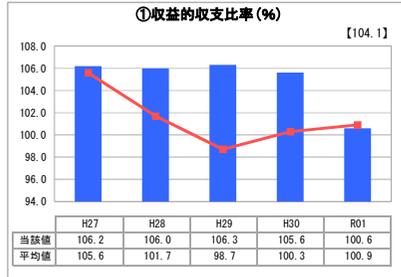
愛媛県伊予市 ウェルピア伊予

業務名	業種名	事業名	類似施設区分	管理者の情報
法非適用	観光施設事業	休養宿泊施設	A 2 B 2	非設置
資金不足比率(%)	自己資本構成比率(%)	建物延面積(m <sup>2</sup> )	宿泊定員数(人)	
該当数値なし	該当数値なし	11,058	275	

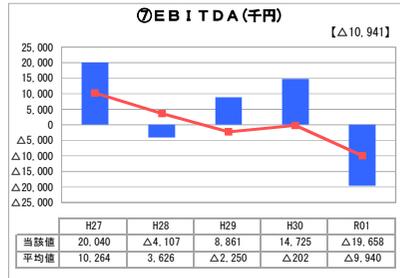
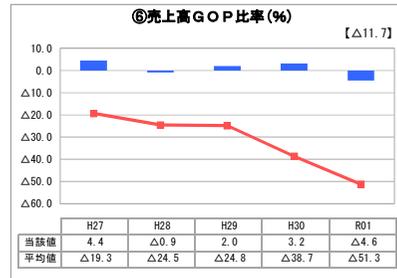
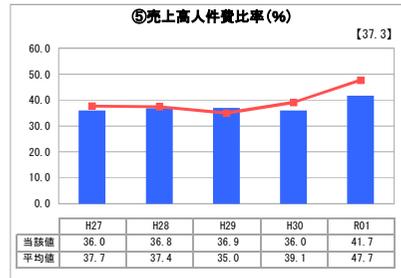
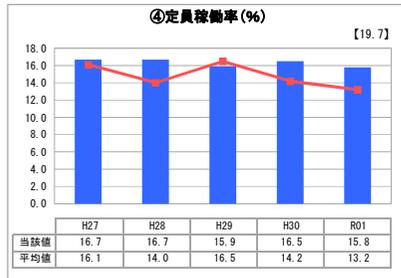
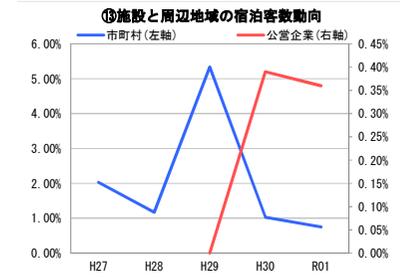
客単価(円)	指定管理者制度の導入	インターネットによる予約割合(%)
4,438	利用料金制	35.3
バリアフリー法の基準適合性	トイレ洋式化率(%)	Wi-Fi設置
有	79.6	有

グラフ凡例	
■	当該施設値（当該値）
—	類似施設平均値（平均値）
【	令和元年度全国平均

## 1. 収益等の状況



## 3. 利用の状況



## 2. 資産等の状況

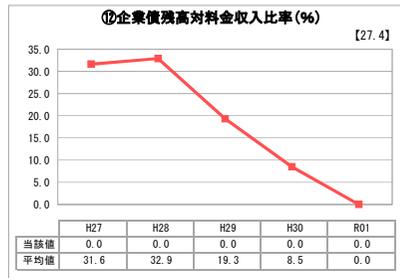


⑨施設の資産価値(千円)

6,286,826

⑩設備投資見込額(千円)

15,076



## 分析欄

1. 収益等の状況について  
 収益の収支比率は、新型コロナウイルス感染症の影響により大幅に悪化したものの、100%は維持している。  
 他会計補助金比率は、類似施設平均値を下回っており、この状況を維持できるよう努める。  
 定員稼働率は前年度から微減の状況だが、売上高人件費比率は類似施設より低い傾向にあり、人件費が抑制されていると言える。  
 売上GOP比率・EBITDAについては、昨年度より大幅に悪化した。これは、新型コロナウイルス感染症の影響で利用者が減少したことが大きいと考えられる。

2. 資産等の状況について  
 企業債を活用していないため、企業債残高対料金収入比率は健全な状態であるが、老朽化が進んでいる施設であるため、今後も定期的な投資が必要になる見込みである。当市の財政状況は、今後も厳しい状況が続くと考えられるため、計画的に投資を行うと同時に、施設の有効活用を模索する必要がある。

3. 利用の状況について  
 新型コロナウイルス感染症の影響により、R1年度は宿泊者数・利用者数共に減少した。  
 R2年度は更に減少すると考えられるため、コロナ後の宿泊利用者の回復に努めると共に、さらに利用者数を拡大できるよう努める必要がある。

全体総括  
 R1年度は、年度末に感染が拡大し始めた新型コロナウイルス感染症の影響により、例年に比べ、利益剰余金が大幅に減額となった。この影響は数年に渡ると考えられるため、あらゆる方法でコロナ後の利用者拡大を図る必要がある。  
 一方、他会計補助金は昨年度同様の水準となっており、今後も同様の傾向で推移すると考えられるが、施設の改修に当たっては、優先順位を明確にし、費用対効果の高い投資になるよう配慮する必要がある。

ご宿泊料金表

本館 お得な1泊2食付

区分	伊予国満喫コース	瀬戸内旬彩コース	伊予いよおいてやコース	小学生
一般	12,500円	11,000円	8,800円	6,500円

○ご夕食を宴会場をご利用頂く場合は室料としてお1人様300円申し受けます。(要予約)  
○60才以上の方は上記料金より割引が適用されます。(※特別期間は除く)

ルームチャージ

タイプ	1名利用	2名利用	3名利用	4名利用	5名利用	6名利用
和洋室 (1室)	15,000円	9,000円	7,000円	6,000円	5,500円	5,000円
和室 (10畳)	8,000円	7,000円	6,000円	5,500円	5,000円	
和室 (8畳)	8,000円	7,000円	5,500円	5,000円		
洋室 (ツイン)	8,000円	6,000円	※バリアフリールーム 1室			
洋室 (シングル)	7,000円					

○チェックイン15:00 チェックアウト10:00  
○上記料金表は通常料金です。ゴールデンウィーク、夏季シーズン、年末年始は、季節料金(別料金)になります。  
○ご希望により、バリアフリールームをご準備できます。  
○小学生のお部屋料金(寝具を必要とする幼児を含む)は、上記料金より割引が適用されます。  
○お部屋の延長には、別途料金を申し受けます。  
○全館無料Wi-Fi使用可  
○全室禁煙となっております。  
○喫煙所は、2階にございます。

アネックス(別館) お得な1泊2食付

区分	大人	小人(中学生以下)
一般	6,000円	5,000円

○蒸気浴り希望のお客様は、お問い合わせ下さい。  
○アメニティグッズはセットされておりません。別途、有料にてご用意できます。

お食事

夕食

17:00~21:00 レストラン五色 (オーダーストップ:19:30)

朝食

7:00~9:00 レストラン五色  
和洋食/バイキング1,000円

小学生600円 幼児400円

※料金は全て10%の税込みです。

会議・研修・宴会(室料)

室名	区分 定員 面積	9:00~12:00	13:00~17:00	18:00~21:00	9:00~21:00
		基本料金	基本料金	基本料金	終日料金
銀河	230名 335m <sup>2</sup>	49,500円	66,000円	66,000円	165,000円
鳳凰	120名 195m <sup>2</sup>	29,700円	39,600円	39,600円	99,000円
ウェルホール	120名 200m <sup>2</sup>	24,200円	33,000円	33,000円	82,500円
芙蓉	60名 104m <sup>2</sup>	12,650円	16,500円	16,500円	42,900円
橘	40名 83m <sup>2</sup>	8,500円	11,000円	11,000円	28,600円
楓	30名 51m <sup>2</sup>	6,500円	8,500円	8,500円	20,900円
ひな菊 (集議ルーム)	20名 49m <sup>2</sup>	4,200円	5,500円	5,500円	14,300円
石鏡	120名 99畳	24,200円	33,000円	33,000円	82,500円
ききょう	70名 57畳	14,300円	18,700円	18,700円	47,300円
れんげ	50名 36畳	10,000円	13,200円	13,200円	33,000円
つつじ	30名 24畳	6,000円	8,200円	8,200円	19,800円

○テーブルの配置により収容人数に変動があります。(表示定員はスクール形式の場合です。)  
○展示会等は、別途料金となります。  
○宴会料理でご予約の場合、室料は3時間迄無料となります。

スポーツ施設

	体育館	バレー1面	バドミントン1面	卓球1台	テニス(オムニコート)		野球場	いこいの広場	WIGC	
	全面(照明込)	(照明込)	(当日予約のみ)	(開具1セット付)	1面	照明			10名未満	10名以上
土日・祝日	3,600円	1,800円	1,100円	550円	1,700円	400円	2,200円	1,000円	220円/名	1,400円
平日	3,000円	1,500円	880円	550円	①伊予市民600円 伊予市外700円 ②1,300円	400円	1,650円 伊予市民1,000円	700円	220円/名	1,100円
適用	8:00~22:00 バレー2面 バドミントン4面 バスケット1面	8:00~22:00	8:00~22:00 (予約は当日のみ)		7:00~22:00 ① 9:00~18:00 ② 18:00~22:00		6:00~19:00	6:00~22:00		

○物品販売・教室等は、別途料金となります。

※料金は全て1時間単位です。

お料理

- 会議昼食 1,100円~
- 会席 4,000円~
- 盛り合せ 3,500円~
- 賀寿祝い膳 5,000円~
- 法宴料理 4,500円~

お飲物

- ビール(中) 590円
- 日本酒(1合) 480円
- 焼酎 500円
- ウーロン茶 310円
- ジュース 310円

会議飲物

- ホット(コーヒー/紅茶) 470円
- アイス(コーヒー/紅茶) 500円
- ジュース 420円

○上記以外にも、ご予算に応じて承ります。 ○飲食物のお持ち込みは、ご遠慮願います。

備品

- 白板 1,100円
- マイク(1本) 1,100円
- プロジェクター 11,000円
- スクリーン(1.8m×1.8m) 1,100円
- スクリーン(3m×4m) 5,500円
- TV・ビデオ(DVDセット) 5,500円
- テレビ 3,850円
- ビデオ(DVD) 3,850円
- カラオケ 5,500円
- ピアノ 5,500円
- 音響設備 3,300円
- クロス(1間) 440円
- 金屏風 3,300円
- ステージ(1200×2400) 880円
- タープ 2,000円

○他の備品もございますのでご相談ください。

- 看板、卓上花、その他会場装飾一式 別途見積もり
- ファックス通信 (1枚目)100円 (2枚目)50円
- コピー(1枚) 10円
- カラーコピー(1枚) 80円

■I-Field(7:00~22:00)

- ①オートテニス2台 200円(5分)
- ②キャッチボール、3on3など 1カ所 600円(1時間)

■ゴルフ練習場(プリバドカード)  
(6:00~22:00)[1球]9円  
(打ち放題有り)

■バッテリーカー  
(8:00~18:00)[1台]100円

■プール(夏期のみ)(10:00~17:00)  
中学生以上 1,000円  
3才から小学生 500円