

西都原ガイドダンスセンターこのはな館
基本構想・基本計画



令和5年2月

西 都 市

第1章 基本構想・基本計画策定の目的

西都原ガイドダンスセンターこのはな館（以下「このはな館」という。）は、本市の主要観光地である特別史跡公園西都原古墳群（以下「西都原古墳群」という。）に所在する観光拠点施設として平成15年（2003年）8月に建設され、同年10月16日にオープンしました。令和5年度（2023年度）には築20年が経過し、老朽化による維持補修費用が増加している状況にあります。

また、このはな館は観光客等の来訪者に対する各種サービスを提供する重要な施設であることから、平成29年（2017年）3月に策定された「西都市公共施設等総合管理計画」において、このはな館の施設機能を更に充実させる必要があることが明記されています。

そこで本市では、観光入込客の観光消費動向からみた観光消費に資する地域資源を活かした本市の新たな観光コンテンツの分析を行うことを目的に、令和元年度（2019年度）に観光入込のボリュームゾーンである西都原古墳群への観光入込客を対象に、このはな館における飲食・物販等の観光消費の実態把握や、同館の活性化に資する観光コンテンツの改善・開発・販売に係る西都市観光調査を行いました。また、本市の地方創生推進につながる観光施策について検討するため、令和4年度（2022年度）に観光関連団体の代表者及び一般公募者で構成された10人の委員による「西都市観光会議」を設置し、このはな館の機能充実及びそれに伴う改修も含めた、このはな館の今後の方向性についてもご意見をいただいたところです。

「西都原ガイドダンスセンターこのはな館基本構想・基本計画」は、西都市観光調査の分析結果や西都市観光会議でいただいたご意見も踏まえながら、本市の目指すこのはな館のあり方や今後の方向性を明らかにし、このはな館の機能充実及びそれに伴う改修並びに今後の運営に関する基本的な考え方を示すものであり、改修のために今後実施される「基本設計」「実施設計」やその後の運営における指針とするために策定します。

第2章 このはな館の現状及び課題

1 このはな館の現状

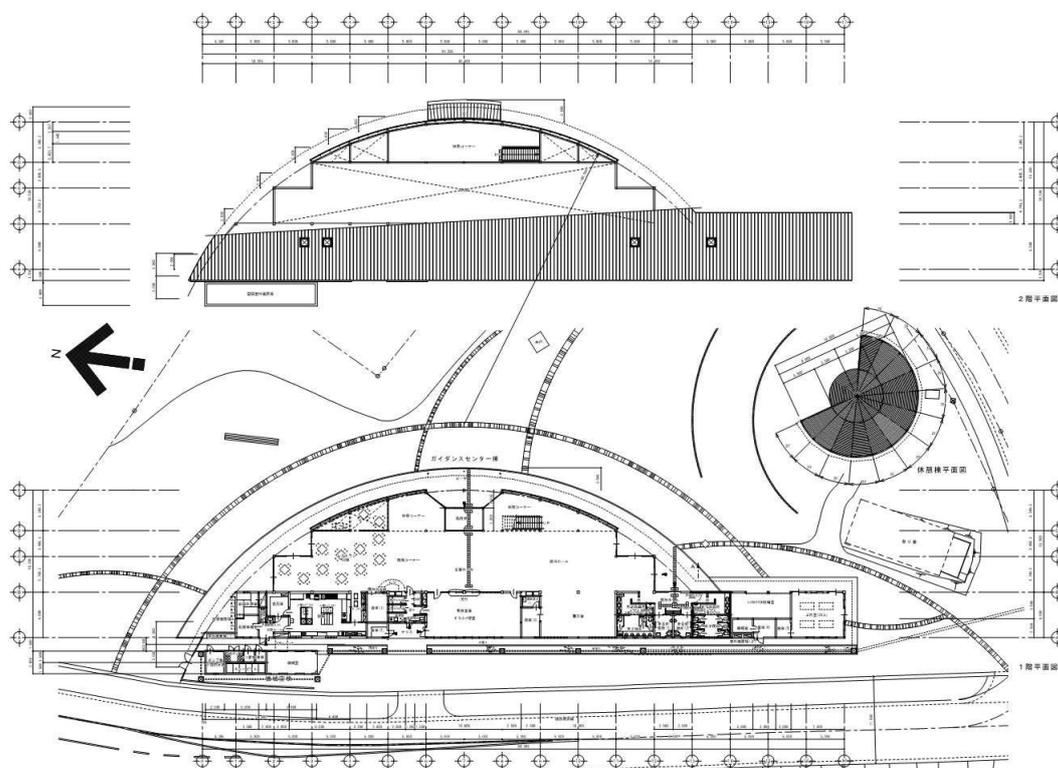
このはな館は木造2階建の案内室棟及び鉄筋コンクリート造の機械室棟並びに木造平屋の体験交流施設で構成されています。また、附属棟として木造1階建の休憩棟及び木造1階建の登り窯上屋があります。

附属棟も含めた延床面積は1,390㎡、うち木造2階建の案内室棟の延床面積は1,118㎡であり、新耐震基準に基づき建設されています。

案内室棟に係るこれまでの主な維持補修費用については以下のとおりです。

平成25年度（2013年度）	空調機器復旧工事	18,480,000円
平成29年度（2017年度）	外壁塗装工事	10,079,239円
令和元年度（2019年度）	便所改修工事	1,595,000円

上記のほか、平均して年間150万円程度の維持補修費用が必要な状況となっています。



このはな館平面図

2 このはな館の課題

このはな館が所在する西都原古墳群は本市の集客資源であり、宮崎県内でも屈指の観光地であるにもかかわらず、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前の令和元年（2019年）までの宮崎県観光入込客数統計調査結果によると、西都原古墳群及びこのはな館ともに観光客数が減少傾向にあります。また、令和3年（2021年）の同調査によると、このはな館を訪れた観光客の約94%が県内客であります。県内客の観光満足度の調査項目の「食事」及び「おもてなし」において、調査を実施した県内15地点の中でもこのはな館の評価は低い結果となっています。

さらに、令和元年度（2019年度）に市独自で実施した西都市観光調査によると、このはな館での食事利用者は約3割、買い物利用者は約5割で、花季シーズン中に混み合うレストランの評価が低く、物品販売及びレストランメニューとして本市ならではの農産物や菓子類、花季シーズンの弁当等のテイクアウト商品の充実を望む回答が多い結果となりました。

このことから、観光誘客のためには、このはな館の事業内容の見直しや改善、来訪者のニーズに合わせた事業展開を行い、このはな館の機能性を高めるとともに、新たな魅力を創出し、より一層の観光拠点化を図ることが課題となっています。

第3章 このはな館のあり方や今後の方向性に関する検討

1 西都市観光調査

観光入込客の観光消費動向からみた観光消費に資する地域資源を活かした本市の新たな観光コンテンツの分析を行うことを目的に、観光入込のボリュームゾーンである西都原古墳群への観光入込客を対象に、このはな館における飲食・物販等の観光消費の実態把握や、同館の活性化に資する食事メニュー、みやげ品、特産品の改善・開発・販売に係る調査を行いました。調査の概要と主な調査結果は以下のとおりです。

(1) 調査概要

① 調査対象

西都原古墳群及びこのはな館来訪者

② 調査方法

調査スタッフ6人程度による面接聞き取り調査

春季（平成31年（2019年）3月）、夏季（令和元年（2019年）7月）、
秋季（令和元年（2019年）10月）の3回、各2日間の計6日間実施。

③ 回収数

289票（春季63票、夏季89票、秋季137票）

(2) 調査結果

① 回答者の属性及び特性

性別は男性46%、女性54%。

60代、70代以上の高齢者の割合が高く、全体の44%を占める。10代、
20代の若年層の割合は13%程度である。

県内からの来訪者が80%で、宮崎市からの来訪者が多い。県外からの
来訪者は10%で、多くは九州圏（福岡県、長崎県、大分県、熊本県、鹿
児島県）からの来訪者である。

② 来訪回数

西都原古墳群の花鑑賞の3シーズンはリピーターが6割以上を占める。
このはな館もリピーターの割合が多い。

③ 来訪者の状況

プライベート旅行が全体の9割。3人以下の少人数旅行が全体の6割。

④ 旅行形態

西都原古墳群の来訪者の76%が観光目的で来訪。

旅行日数は1.1日で、日帰り客が9割以上を占める。

移動手段は「自家用車」の利用が9割以上を占める。

⑤ 来訪目的

花季シーズンは「花の鑑賞」目的の来訪者が約8割。

「花の鑑賞」以外の来訪者や、市内で西都原古墳群以外の訪問先がある来訪者は少ない。

⑥ このはな館の利用状況

来訪者のうち、このはな館の食事利用者は約3割、買い物利用者は約5割。

⑦ このはな館の今後の商品・レストランメニューのあり方

充実すべき商品は、本市ならではの農産物や菓子類、花季シーズンの弁当等のテイクアウト商品との回答が多い。

(3) 分析結果

① 西都原古墳群エリアの現状と課題

ア 西都原古墳群エリアでの物販・飲食機能はこのはな館にほぼ限定されており、みやげ品や特産品の開発及びサービス提供の中核拠点となっている。

イ 花季3シーズンの来訪者は、このはな館及びイベント会場周辺地域の利用に限定されており、他の市内観光資源が十分に活用されていない。

ウ 新たな観光コンテンツの拡充においては、西都市及び西都原古墳群の観光資源を活用した多角的活用が求められる。

② このはな館の観光拠点化の促進

ア 来訪者に対する周知度が低いサービス（レンタサイクル、ボランティアガイド）や、シーズン中に混み合うレストランについては、他の評価項目と比較して低評価となっており、点検や改善等が求められる。

イ 観光コンテンツの拡充を推進する上で、このはな館の機能性を高め、より一層の観光拠点化を図る必要がある。

<このはな館が今後果たすべき機能等>

(ア) 西都市及び西都原古墳群エリアの魅力を最大限に引き出す着地型観光の創出拠点

(イ) 特産品等の市産品の消費を促進する新たな商品企画・開発の拠点

(ウ) 西都市観光を担う人材開発の拠点

(エ) (ア)及び(イ)を推進するためのDMO機能の強化 等

<このはな館の機能性を高めるために取り組むこと>

(ア) 案内室棟2階の展示室等をはじめとした館内スペースの有効活用

(イ) 消費者ニーズに対応した館内レイアウトの点検・見直し 等

2 西都市観光会議

本市の地方創生推進につながる観光施策について検討するため、令和4年度(2022年度)に観光関連団体の代表者及び一般公募者で構成された10人の委員による「西都市観光会議」を設置し、このはな館の機能充実及びそれに伴う改修も含めた、このはな館の今後の方向性についても議論いただき、「西都市観光会議報告書」として報告がありました。

同報告書では、「大きな集客資源である西都原古墳群の観光客数が減少傾向にあり、さらには県内の他の観光地よりこのはな館の評価が低く、特に「おもてなし」において満足度が低いことから、観光消費創出はおろか、このままでは地域産業やまちの活気低下へとつながることが懸念される。西都原古墳群の活用やこのはな館の改善を行い、観光地としての魅力をアップするとともに、西都原古墳群以外の地域資源の発掘、磨き上げに取り組み、市全体で外貨を稼ぐ仕組みを整えることが急務」とした上で、このはな館の事業内容の見直し及び改修について、以下のようなご提案がありました。

- (1) 案内室棟1階のレストランはカフェ機能を備えた形態に変更し、令和6年度(2024年度)から実施予定の地域商社事業により開発された地域産品の改良に活かす意見聴取の場としても活用できるような形での軽食の提供を検討する。
- (2) 案内室棟2階のスペースは近年増えているリモートワークに対応するためコワーキングスペースとして活用する。
- (3) 案内室棟は全体的に照明が暗いため、カフェやコワーキングスペースとして使用できるよう照明の取替え等を行う。
- (4) 便所は24時間使用できるようにし、来訪者の利便性を高める。
- (5) 物品販売(お弁当販売含む)については、販売する物品に一定の基準(市内業者が製造、市内の農畜産物を使用等)を設け、売り場についても、前述の地域商社事業に関わる専門家のアドバイスを受けて改善する。

第4章 このはな館の今後の運営に関する基本理念及び基本方針

1 基本理念

このはな館は本市の主要観光地である西都原古墳群に所在する観光拠点施設であり、観光客等の来訪者に対する各種サービスを提供する重要な施設です。

来訪者のニーズに合った「おもてなし」により来訪者の満足度を高めるため、このはな館の事業内容の見直し及び改善並びに改修を行い、機能を更に充実させます。また、豊かな農畜産物を活用した地域産品の改良に活かす意見聴取の場としても活用し、市全体で外貨を稼ぐ仕組みの一翼を担う施設とするとともに、地域経済活性化に資する施設とすることを目指します。

2 基本方針

基本理念に基づき、次のとおり基本方針を定めます。なお、西都市観光調査の分析結果及び西都市観光会議における提案内容を十分考慮するものとします。

- (1) 西都市及び西都原古墳群エリアの魅力を最大限に引き出す着地型観光の創出拠点
 - ・ カフェ及びコワーキングスペース設置による施設機能の充実
 - ・ 便所等の施設設備、観光案内、物品及び飲食販売等の提供サービスの改善と質の向上
 - ・ 指定管理者等の民間事業者が持つ専門的な技術や知識を生かした観光コンテンツの企画・開発
- (2) 特産物等の消費を促進する新たな地域産品の企画・開発の拠点
 - ・ 指定管理者等の民間事業者が持つ専門的な技術や知識の積極的な活用
 - ・ 新たに企画した地域産品のテストマーケティングの場としての活用
 - ・ 開発した地域産品の販売による消費の創出
- (3) 西都市観光を担う人材開発の拠点
 - ・ 指定管理者等の民間事業者が持つ専門的な技術や知識を生かした人材の育成
 - ・ 新たな地域産品の企画・開発による人材の育成及び雇用の創出

第5章 このはな館の改修

1 改修に係る費用

主な改修内容は以下のとおりです。

- ・ 案内室棟 1 階のレストランをカフェ機能を備えた形態に変更するための改修
- ・ 案内室棟 2 階のスペースをコワーキングスペースとして活用するための改修
- ・ カフェ及びコワーキングスペースの設置等に伴う案内室棟の照明設備の取替え
- ・ 案内室棟を地域産品開発のためのテストマーケティングに活用することを想定した物品販売スペース等の改修

新型コロナウイルス感染症の影響による人材不足や物価高騰等により、改修工事のためのコストが下落することは考えにくい状況です。

総務省が平成 24 年（2012 年）3 月に公表した「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の試算」における大規模改修の単価（大分類「その他施設」の単価）は 20 万円/㎡であり、平成 24 年（2012 年）当時の消費税率が 5 % であったことから、大規模改修の単価を 21 万円/㎡として、以下のとおり改修工事費用を算定します。

費 目	概算額	備 考
改修工事費	約 2 億 3,500 万円	案内室棟の延床面積 1,118 ㎡×単価 21 万円/㎡
その他工事費	約 1,500 万円	室内展示物、屋外案内看板等の移設工事費等
その他経費	約 5,000 万円	設計費、什器備品費等
合 計	約 3 億円	税込金額

2 改修に係る費用に対する財源

改修工事費に対する財源として、デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生拠点整備タイプ）（補助率 1 / 2）を想定しています。

また、改修工事費のうち交付金の充当残部分、その他工事費及びその他経費については一般財源を充てる予定です。

3 改修のスケジュール

改修のスケジュールは以下のとおりです。

	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)
基本構想・基本計画			
基本設計・実施設計			
改修工事 (約9カ月)			
次期指定管理開始			

改修工事期間中は施設を閉鎖し、業務を一旦休止する予定ですが、洗面所及び便所については使用できない期間をできる限り短くし、花季シーズンは使用できるようにするなど、来訪者に配慮して改修工事を行います。

第6章 このはな館の今後の来館者数及び売上額の予測

このはな館の改修による機能充実及び運営改善後の来館者数及び売上額の推移について、宮崎県観光入込客数統計調査結果及び現指定管理者である一般社団法人西都市観光協会の実績報告を基に、以下のとおり予測します。

なお、他自治体の施設整備計画等を参考に、来館者数及び来館者一人当たりの売上額が好調に推移する場合は毎年度5%ずつ、通常通りに推移する場合は毎年度2%ずつ増加すると想定しています。

1 このはな館の来館者数予測

新型コロナウイルス感染症の影響により令和2年度（2020年度）以降の来館者数は大幅に減少し、令和元年度（2019年度）の年間来館者数約16.1万人に対し、令和3年度（2021年度）の年間来館者数は約12.5万人となっています。そこで、令和元年度（2019年度）から令和3年度（2021年度）までの3カ年度のこのはな館の年間平均来館者数の約14.0万人を基に、以下のとおり令和7年度（2025年度）から3カ年度の来館者数を予測します。

	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)
毎年度5%の増加	14.7万人	15.4万人	16.2万人
毎年度2%の増加	14.3万人	14.6万人	14.9万人

2 このはな館の一人当たりの売上額予測

このはな館では、物品販売及び飲食（レストラン）販売を行っています。

上記1のとおりに令和2年度（2020年度）以降の来館者数が大幅に減少したことにより、物品販売及び飲食販売の売上額も令和2年度（2020年度）以降は大幅に減少しています。そこで、来館者数予測と同様に、令和元年度（2019年度）から令和3年度（2021年度）までの3カ年度の一人当たりの年間平均売上額の約450円を基に、以下のとおり令和7年度（2025年度）から3カ年度の一人当たりの売上額を予測します。

	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)
毎年度5%の増加	473円	496円	521円
毎年度2%の増加	459円	468円	478円

3 このはな館の売上額予測

上記1及び2の来館者数及び一人当たりの売上額の予測を基に、以下のとおり令和7年度（2025年度）から3カ年度の売上額を以下のとおり予測します。

	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)
来館者数及び一人当たりの売上額が 毎年度5%の増加	6,950万円	7,640万円	8,440万円
来館者数及び一人当たりの売上額が 毎年度2%の増加	6,560万円	6,830万円	7,120万円

第7章 このはな館の管理・運営

このはな館の管理・運営については、本市の財政負担についても考慮しつつ、持続可能な管理・運営を目指します。

1 管理・運営方法

現在の指定管理者の指定の期間は、平成31年（2019年）4月1日から令和6年（2024年）3月31日までの5カ年であり、令和5年度（2023年度）が最終年度となっています。

改修後のこのはな館の業務再開は令和7年（2025年）2月頃を予定しており、改修後の管理・運営についても、民間事業者の持つ経営ノウハウを活用するため、現行と同じく指定管理者を選定し、管理・運営を指定します。

改修後は新たにカフェ及びコワーキングスペースに係る業務が加わりますので、一つの事業者による管理・運営、複数の事業者による管理・運営、一部テナントとしての貸出し等様々な管理・運営方法について検討し、令和5年度（2023年度）中に決定します。

2 指定管理者選定に係るスケジュール

次期指定管理者の選定に係るスケジュールは以下のとおりです。

	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)
現指定管理者による 管理・運営			
次期指定管理に 関する検討			
次期指定管理者の 選定			
次期指定管理者に よる管理・運営			

3 このはな館の収支

現状のこのはな館は、主に指定管理料（年間約 840 万円）、物品販売による手数料収入、レストランの売上げ収入により運営されています。

改修後は新たにカフェ及びコワーキングスペースに係る業務が加わることなどから、人員体制等が大きく変更になり、支出が変動することが予想されます。このため、現状の収入及び支出を基にした改修後の収支は予測しづらい状況です。そこで、収入から支出を差し引いた利益の推移について以下のとおり予測することとします。

物品販売及び飲食販売による利益については、経済産業省が実施していた「商工業実態基本調査（平成 10 年（1998 年）をもって調査終了）」による宮崎県の売上高営業利益率を参考に算出します。平成 10 年（1998 年）に実施された同調査によると、小売企業の売上高営業利益率は 5.0%、飲食企業の売上高営業利益率は 16.2%となっています。そこで、物品販売の売上高営業利益率を 5.0%、飲食販売の売上高営業利益率については物価高騰を考慮して 15.0%とし、「第 6 章 このはな館の今後の来館者数及び売上額の予測」の「3 このはな館の売上額予測」の数値を基に、令和 7 年度（2025 年度）から 3 カ年度の物品販売及び飲食販売による利益を以下のとおり予測します。

なお、物品販売及び飲食販売の売上額の比率は、毎年度概ね物品販売：飲食販売＝7：3 となっていますので、これを基に按分して算出します。

<物品販売による利益の予測>

		令和 7 年度 (2025 年度)	令和 8 年度 (2026 年度)	令和 9 年度 (2027 年度)
来館者数及び一人当たりの売上額が 毎年度 5%の増加	売上額	4,870 万円	5,350 万円	5,910 万円
	利益	243 万円	267 万円	295 万円
来館者数及び一人当たりの売上額が 毎年度 2%の増加	売上額	4,590 万円	4,780 万円	4,980 万円
	利益	230 万円	239 万円	249 万円

<飲食販売による利益の予測>

		令和 7 年度 (2025 年度)	令和 8 年度 (2026 年度)	令和 9 年度 (2027 年度)
来館者数及び一人当たりの売上額が 毎年度 5%の増加	売上額	2,080 万円	2,290 万円	2,530 万円
	利益	312 万円	344 万円	380 万円
来館者数及び一人当たりの売上額が 毎年度 2%の増加	売上額	1,970 万円	2,050 万円	2,140 万円
	利益	295 万円	307 万円	320 万円

第8章 重要業績評価指数（KPI）の設定

以上のことを踏まえ、「第6章 このはな館の今後の来館者数及び売上額の予測」を基に、以下のとおり令和7年度（2025年度）から3カ年度の重要業績評価指数（KPI）を設定します。

	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)
来館者数	14.5万人	15.0万人	15.5万人
一人当たりの売上額	466円	482円	499円
売上額	6,760万円	7,230万円	7,730万円

重要業績評価指数（KPI）が達成された場合の、令和7年度（2025年度）から3カ年度の物品販売及び飲食販売による利益の予測は以下のとおりです。

<物品及び飲食販売による利益の予測>

		令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)
物品販売	売上額	4,730万円	5,060万円	5,410万円
	利益	237万円	253万円	271万円
飲食販売	売上額	2,030万円	2,170万円	2,320万円
	利益	304万円	325万円	348万円