

# 新深山莊基本計画

平成 31 年 3 月

新深山莊基本計画策定協議会

## 新深山荘基本計画 目次

I. 計画の目的	2
II. 前提条件の整理	
(1) 新深山荘建築検討委員会	3
(2) 地域資源の把握	4
(3) 計画敷地の概要	8
(4) 地域住民からの意見	10
(5) 観光概況	12
III. 基本方針	
(1) 基本的な考え方	17
(2) 基本方針	18
(3) 運営方針	19
IV. 建物計画	
(1) 配置計画の方針	20
(2) 平面計画の方針	22
(3) 機能ごとの規模・イメージ	28
(4) 建物仕様計画	36
V. 経営計画	
(1) 基本方針	41
(2) マーケティング分析	41
(3) 運営シミュレーション	46
VI. 事業スケジュール	49
VII. 概算工事費	51
VIII. 継続検討事項	52
付属資料：検討経緯	54

# 1. 計画の目的

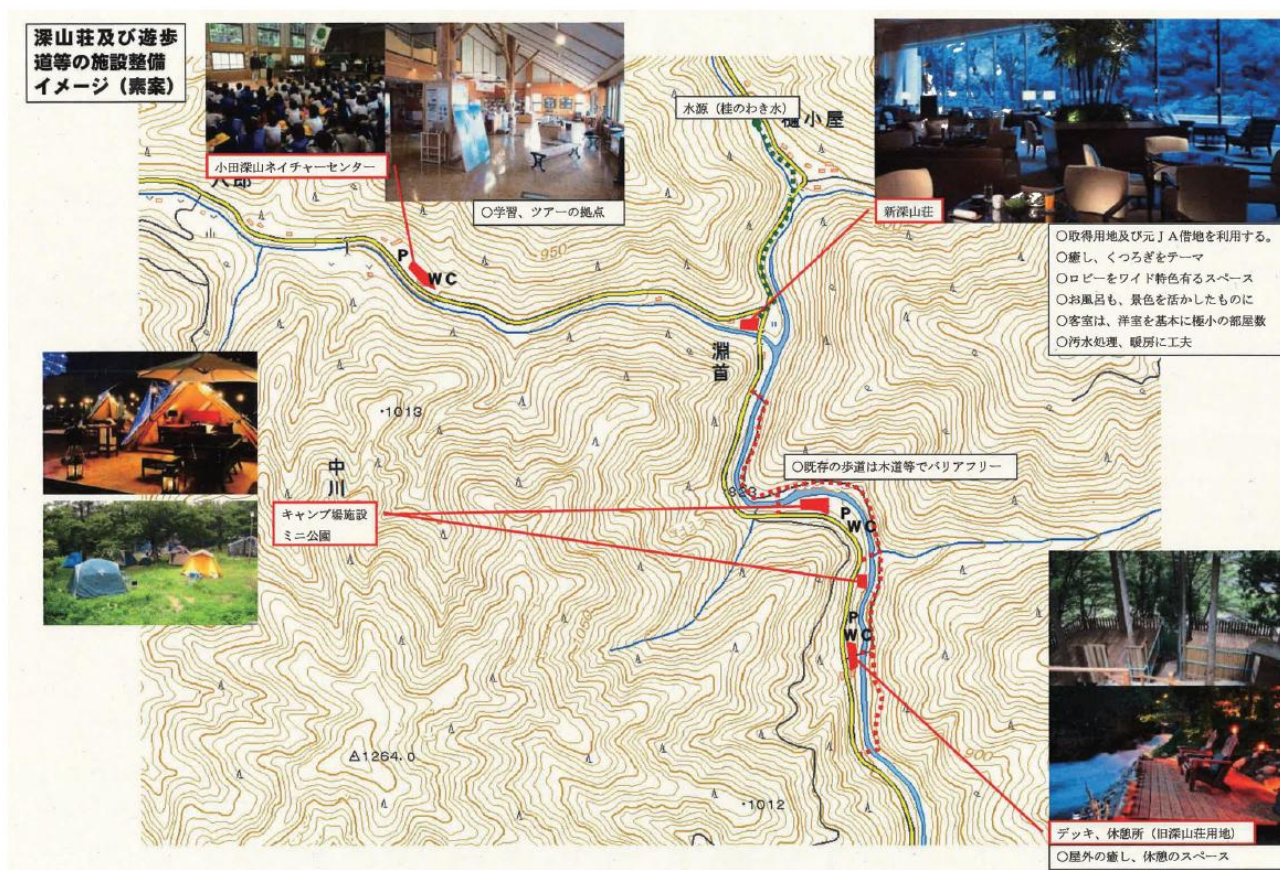
内子町小田深山は、全域がほぼ国有林であり、かつては木地師が暮らした広葉樹の森であった。明治期から伐採が行われるようになり、スギ、ヒノキが植えられてきたが、県立自然公園に指定されている溪谷沿いや尾根には天然林が保存されている。昭和初期から40年代にかけて木材の生産は伸び、多くの人々が小田深山で暮らしたが、現在では居住する住民はいない。

内子町の山並のシンボルとして保全と活用事業が展開され、四国有数の豊かな自然として注目が高まっており、紅葉シーズンを中心に訪れる人が増えている。

当地において、昭和40年代から観光開発が本格的に始まり、深山荘は小田深山における観光の拠点として、昭和48年8月9日に落成し入居が開始されているが、老朽化により新たな深山荘の建設が求められており、実施設計までの「構想」についてイメージ、意見等を丹念に取りまとめるため、平成29年度検討委員会を行ってきた。

町では、これまでの検討結果、山並保存事業を踏まえ、徹底した自然環境への配慮と自然環境を活かした都市と農村の交流促進、山並ブランドの確立と地域産業の活性化に寄与する「新深山荘」建設に向けての基本計画を策定する。

なお、深山荘建設については「農山漁村活性化交付金事業」による国の支援を受けて実施するものである。



## II. 前提条件の整理

### (1) 新深山荘建築検討委員会

平成29年度に、地域住民の方々を中心に新深山荘の基本構想についての検討を行った。当委員会で考え方を基盤に、施設整備（建物）および施設経営・ソフトについての検討を行い、基本計画を取りまとめる。

#### 新深山荘建築検討委員会からの新深山荘基本構想的まとめ（概要）

##### 1. 小田深山で内子と人の新しい扉を開く

- ①心の扉を開く（扉を開くと自然が見える）
- ②溪谷の中に、たくさんの扉（楽しみ方）がある。次世代に「アウトドア（扉）」を広める。
- ③内子町の東側の扉を開く
- ④内子町民の深山への扉を開く
- ⑤小田深山の自然の未来を開く

##### 2. イメージコンセプト

- ①「呼び起こす、百壺の扉」
- ②「幽幻にひたる」「自然をいただく」

##### 3. 施設整備に関する提案

外の世界を「動」、施設内を「静」とし、それらをうまく使い分ける手法、イメージを採用したい。動から静へ、静から動へ

- ・道路と施設の遮断のため、木製の外壁を張り巡らす
- ・ガラス張りにしてワイドな風景を見せる
- ・日帰り客、町民利用を考え、「温浴場」を作る。
- ・広々とした庭
- ・暖房、湯沸かしは、基本的にペレットボイラーで、寒冷地につき、床暖も考慮する。
- ・「暖炉」または「ストーブ」についても光熱代を考慮しつつ設置する方向。
- ・排水については特に慎重に。
- ・安心でき、メンテナンスが容易な水源の選定

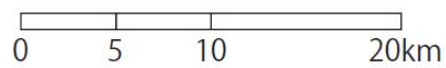
##### 4. 施設経営、ソフトに関する提案

- ①小田深山ネイチャーセンター組織の確立と、新深山荘との連携
- ②深山食によるおもてなし
- ③住民参加による、新たな地域参入の効果
- ④「静」の徹底

## (2) 地域資源の把握

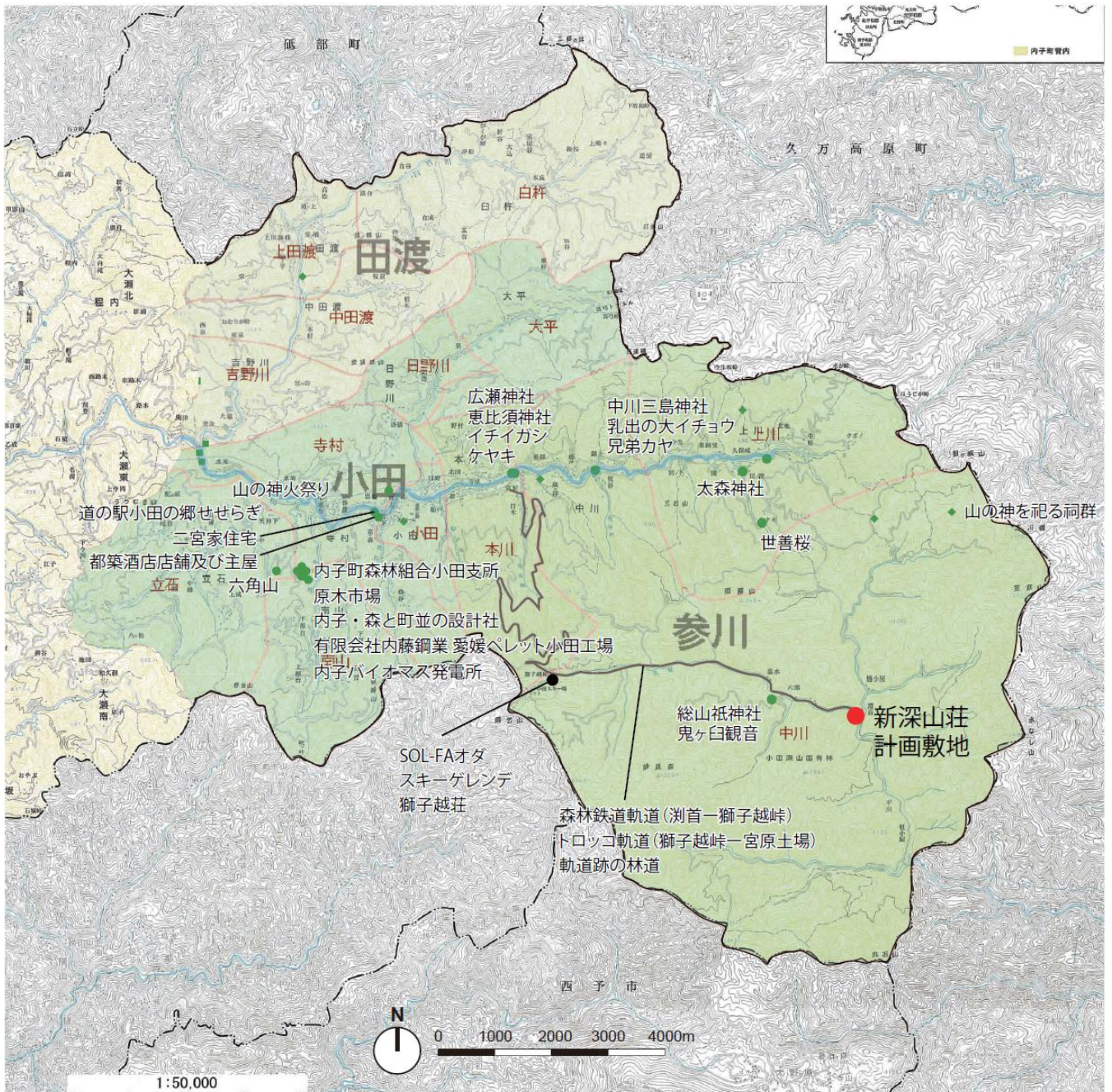
### ①広域的な位置づけ

小田深山は、松山市から車で約1時間40分に位置する。周辺には、内子町中心部の歴史的町並み、石鎚山、御三戸嶽、四国カルスト、久万高原、砥部などの観光地が立地している。新深山荘が、小田深山ならではの新しい体験を創りだし、その魅力をより一層引き出し、発信していくことで、小田深山を広域的な観光地の連携による観光ルートの拠点の一つとして、観光動線を創り出す。



## ②小田地域

新深山荘は、まず、地域に住んでいる方々に愛され、使われる施設にすることが重要である。小田地域のまちなかには歴史のある神社や巨木がある。また、小田は林業に支えられてきた歴史がある。それら資源と連携し、地元住民が参加・利用し、また、小田産のおもてなしを新深山荘の利用者に提供することで、小田のまちを元気にする施設を目指す。



### ③小田深山

小田深山には、キャンプ場、スキー場、ネイチャーセンターなどがある。新深山荘は、宿泊施設として他にない体験を創り出す施設である。また、せんの森プロジェクトが実施され、せんの森クラブを中心に町民参加のもと、自然の保全・活用の取組みを行っている。新深山荘は他の施設と連携し、また、既に活動している町民と協働で自然体験を充実・多様化していくことで、小田深山渓谷全体の魅力の向上を図る。



#### せんの森プロジェクト 活動テーマ

1. 内子森の健康診断の推進
2. 健康な森づくりができる人材の育成と林業活性化
3. 小田深山渓谷保全再生
4. ブナの森の保全再生
5. 小田深山自然活用マップの作成
6. 自然・文化の継続的調査
7. 小田深山エコ・ツーリズム
8. エコ・ビレッジ整備
9. 保全・活用のルールづくり



#### ■年間施設利用者数（町資料より）

[スキー場]

(H29.12.22 ~ H30.3.25)

27,722人、うち宿泊者数 1,156人

[キャンプ]

スキー場 90名

廻り岩キャンプ場 150人

[旧深山荘]

(H28.4 ~ 11月)

7,642人



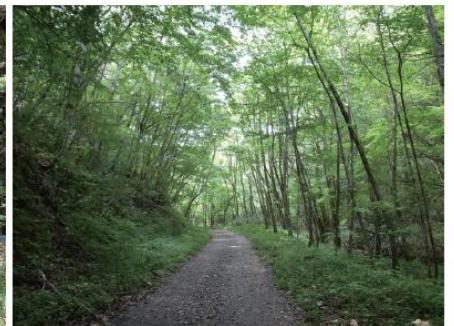
主である大木



祠



湧水



緑に包まれた林道

#### ④小田深山溪谷

新深山荘は、小田中心部からの小田深山溪谷の入口に立地し、溪谷への来訪者が、散策の拠点として気軽に利用できる施設とすることが望まれる。

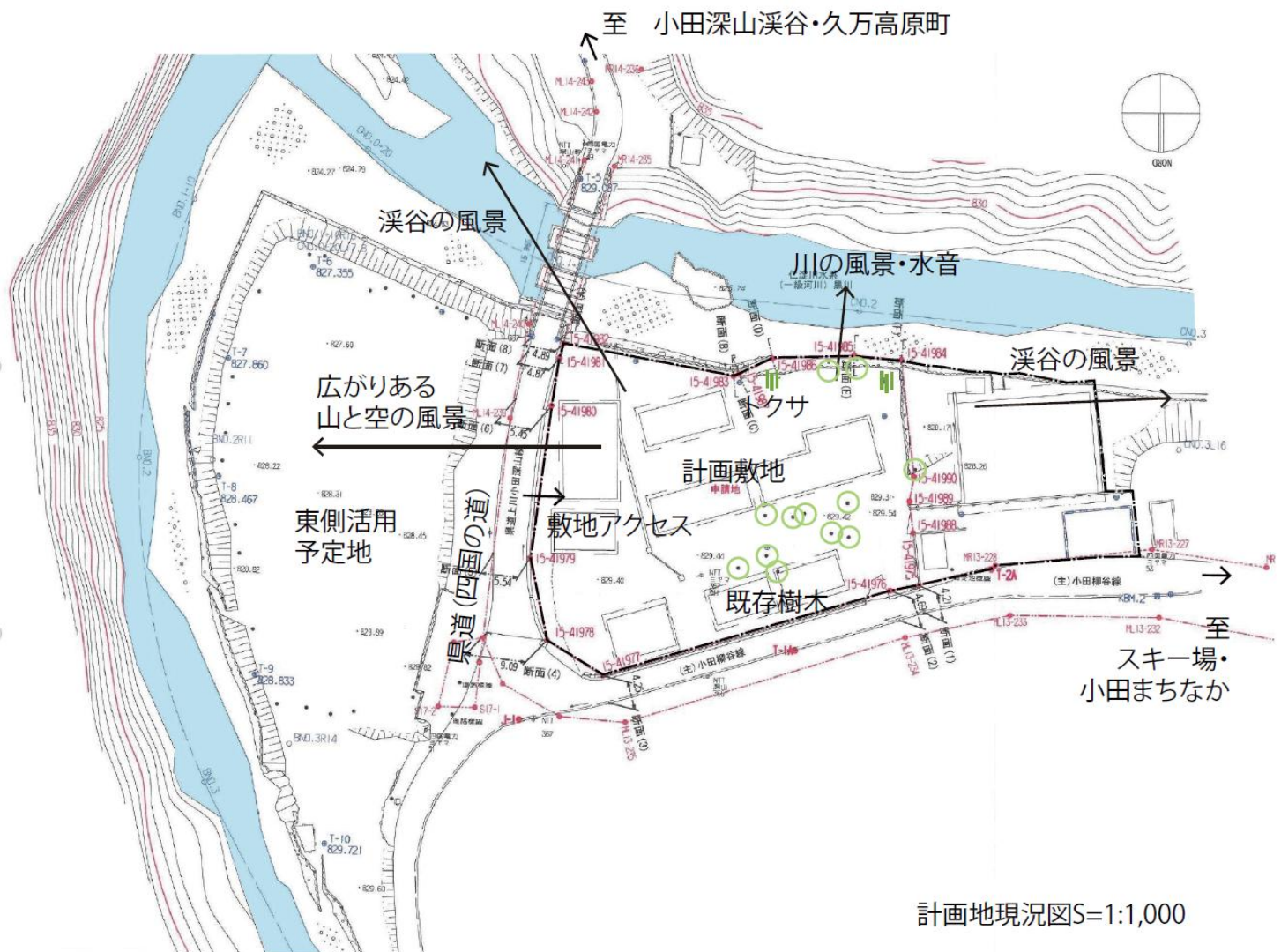
また、溪谷沿いの県道 52 号線は幅員が狭く、すれ違いできる箇所が限られている。最も来訪者の多い紅葉の時期には（11月に計測約 600 台）、交通混雑が発生している。混雑する時期には、対象敷地および隣接する敷地を、溪谷来訪者の駐車場等として活用することで、交通混雑の緩和を図ることも考えられる。



### (3) 計画敷地の概要

#### ① 計画敷地の概況

新深山荘計画敷地は、「四国の道」である県道に面しており、2本の川が合流する、周囲に広がりのある場所である。川に面する側は、川の音を近くに感じられ、適切に樹木の剪定などを行うことで、敷地から川面も見ることができる。敷地内には既存の樹木があり、川側にはトクサも群生している。敷地と北側道路にはレベル差があり、アクセスは東側県道側からとなる。



溪谷より敷地を見る



敷地内の既存樹木



トクサ

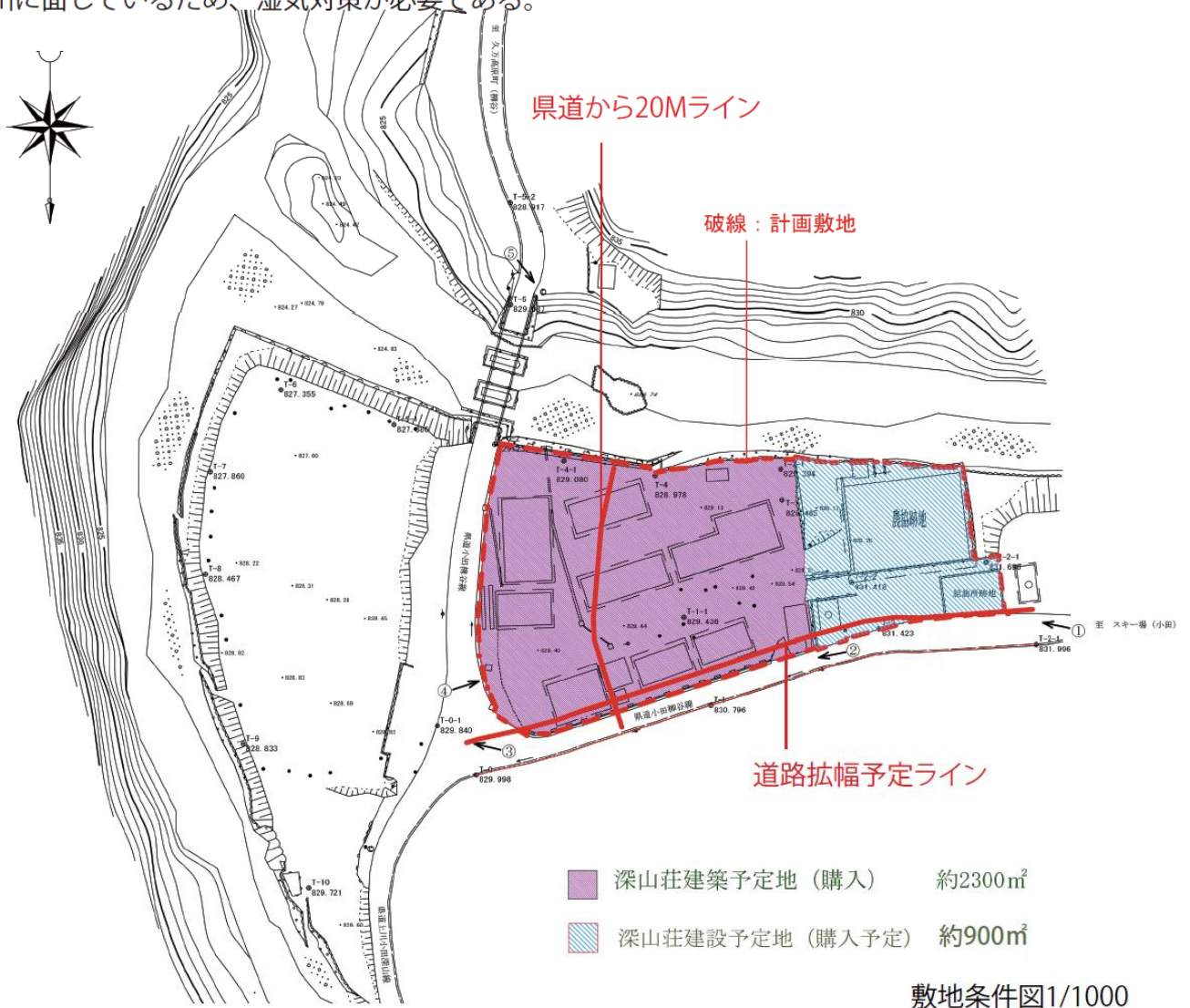
## ②計画条件

住所 : 内子町中川乙962番地2,3,4 他(農協跡地)

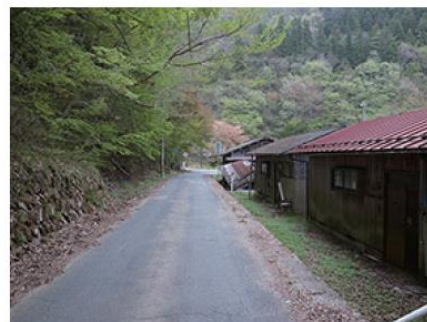
敷地面積: 約3,180 m<sup>2</sup>

都市計画区域外

- ・敷地東側の県道四国の道の道路境界線から20M以内の範囲は建築不可。
- ・敷地南側道路は6m道路に拡幅予定があるため、2mほどセットバックして外構計画をする必要がある。
- ・川へ排水するため、自然環境を十分に考慮した排水設備が求められる
- ・川に面しているため、湿気対策が必要である。



県道 四国の道



拡幅予定道路

#### (4) 地域住民からの意見

本協議会での意見交換に加え、昨年度の検討委員会の関係者、小田深山での活動団体、林業関係者等へのヒアリングを実施し、新深山荘をとりまく実状や、建設に対する地域の意見を改めて下記に整理する。

##### ①小田深山について

###### ○自然環境

- ・小田深山は人工林がほとんどであり、作られた自然である。
- ・その中でも、ところどころに昔からある立派な樹木や自然があり、森の主となっている。

###### ○小田中心部との関係

- ・旧小田町時代は国有林であったため、町とは心理的な距離があった。
- ・小田地域の資源として捉え始めたのは、合併後ではないか。

###### ○小田深山の特性

- ・四国の渓谷はV字が多いが、小田深山は谷が穏やかである。
- ・日本鹿の食害で山が荒らされているなか、自然環境が保全されているのは、小田深山と石鎚山くらいである。

###### ○小田深山のアクティビティ

- ・山菜がたくさんとれる。種類もたくさんとれる。コシアブラ、ウド、ワサビ、など
- ・基本は「水」と「木」。川遊びやツリーハウスづくりも行っている。

###### ○将来に向けて

- ・来ても何をしてもよいか分からない人も多く、もっと自然に触れられる提案をしたいと思っている。
- ・トレッキング道やブナ林周辺の環境整備などにより、より多くの自然好きが集まれる場所にしたい。

##### ②深山渓谷について

###### ○渓谷の魅力

- ・小田深山の中では貴重な手つかずの自然である。
- ・泊まらないとわからない良さがある。  
音（川の流れ、風、など）、ホタル、星空、虫の鳴き声、朝霧、など
- ・積雪のある冬の渓谷もとてもきれいである。

###### ○観光客の実態

- ・写真を取るスポットが多いせいか、カメラマンがとても多い。
- ・道が狭く、いったん止めて歩くということができない。また、渋滞も起こっている。
- ・リピーターが多く、ほとんどが松山や高知県から来ている。

###### ○渓谷でのアクティビティ

- ・川あそびやボートなど、地元の小学生が毎夏やってくる。
- ・旧小田深山荘のレストランを利用している方も多かった。

### ③小田深山荘について

#### ○小田深山荘の位置づけ

- ・小田深山の玄関口である。宿泊施設として一等地である。
- ・周辺に木地師が住んでいた名残である植栽が残り、また林業寄宿舍であったことなど、地域の歴史が凝縮された敷地である。植栽も豊かである。
- ・小田深山好きの知識や熱量は、一日歩くだけではわからない部分がたくさんあると思う。
- ・施設ができることで、小田深山を知ってもらい、保全につながるのが良い。

#### ○地元の期待

- ・遊びに来た友人を連れていくことのできる宿泊施設だと良い。
- ・地元の人たちは楽しみにしており、人がいない時には地域の人が番をする位の施設となると良いと話をしている。

#### ○利用者

- ・誰でも良いのではなく、自然を愛する人に集まって欲しい。
- ・子どもの利用を促したい。子どもに様々な自然体験をしてもらい、学んでほしい。

#### ○食

- ・旧深山荘では、地元の川魚（あまご）、キノコ、山菜などの料理を提供して好評だった。
- ・食材などは地域がきちんとサポートする施設としたい。

#### ○おもてなし

- ・小田深山の魅力は住民の人にとっては当たり前だが、来た人にそれを感じてもらうのが大切。経営者に共感し、共感者がたくさん増えていくのが良い。
- ・宿泊者等にどのような体験や感動を与えるかを明確にしたい。
- ・おもてなしとは一方的に提供するものではなく、お客様と対等な立場でのおもてなしであり、自分たちのできることを考えていきたい。

### ④地元木材について

#### ○木材の特徴

- ・地元の森林組合で取り扱っているのは、スギとヒノキが中心。クヌギもある。
- ・スギは、白、赤、黒の種類があり、黒が小田の特徴。

#### ○材木利用

- ・木材を見せるのであれば、自然乾燥が望ましい。そのためには、トータルで1年間程度の時間が必要で、材木の発注を先行する必要がある。（小学校の例あり）
  - ・9月位から材を集めると4～6月に切った木を使うが、その時期の材木の質が良くない（10～3月に切った材がしまりが良く腐りにくい）。
- 入手時期や加工などのマネジメントが必要である。

#### ○その他

- ・きちんと町産材を利用してほしい。町内に製材所もある。
- ・家具やサインを制作できる木工所は町内にはない。愛媛県内であれば伊予にある。

## (5) 観光概況

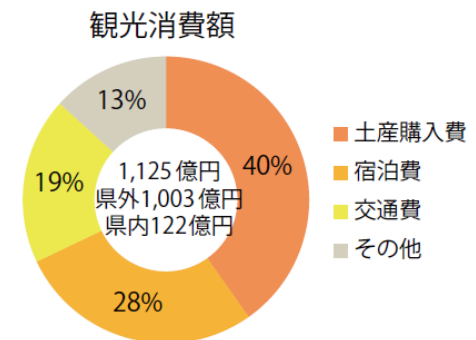
### ①愛媛県の観光概況

#### 課題

- ・愛媛県は他県の観光地と比べ、自然を生かした魅力訴求が弱い。
- ・日帰り観光客の需要が高く宿泊需要は非常に低い。
- ・訪日外国人における宿泊需要が今後見込める可能性がある。
- ・松山圏域以外の集客力が弱い。
- ・マーケティング、PRや営業を行う上で観光客の発地を考慮した活動を行う必要がある
- ・観光客の多くが自由な個人旅行を楽しんでいる。

#### i) 愛媛県内の観光客の概要

愛媛県の延べ観光客数は、2,699万9,000人である。宿泊人数は、前年比16.3%増加の470万800人である。観光消費額は、1,125億円（県外観光客:1,003億円、県内観光客:122億円）である。主な消費内訳は、土産購入費が全体の40%を占め、次いで宿泊費28%、交通費19%、その他13%である。

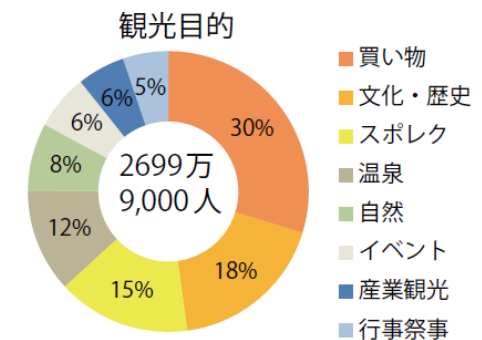


出典：愛媛県平成29年度「観光客数とその消費額」

#### ii) 観光特性

##### 1. 観光客の目的が「買い物」である

全体の30%を占めている。観光目的が買い物の場合、多くの観光客は宿泊する必要性は見出せず、各観光地での滞在時間も短いと考えられる。買い物に次ぐ観光目的は、「文化・歴史」である。愛媛県は、道後温泉や松山城をはじめとする歴史資源による集客が可能であることが分かる。その他、スポーツレクリエーション」「温泉」「自然」がそれぞれ15%以下の割合でそれぞれ推移している。愛媛県は他県の観光地と比べ、自然を生かした魅力訴求が弱いことが分かる。



出典：愛媛県平成29年度「観光客数とその消費額」

##### 2. 宿泊比率が延べ観光客数の20%にとどまっている

現状、日帰り観光客の需要が高く宿泊需要は非常に低いことが考えられる。愛媛県における宿泊需要喚起をすることは、観光消費の向上に繋がる長期的な課題と言える。

##### 3. 他県と比べ延べ外国人宿泊人数の成長率が著しい

現在の延べ外国人宿泊人数は全国37位と出遅れているが、訪日外国人における宿泊需要が今後見込める可能性がある。

愛媛県の延べ日帰り観光客数※		愛媛県の延べ宿泊人数	
延べ日帰り観光客数	前年比率	延べ宿泊人数	前年比率
2229万1000人	-1%	470万800人	+16.3%

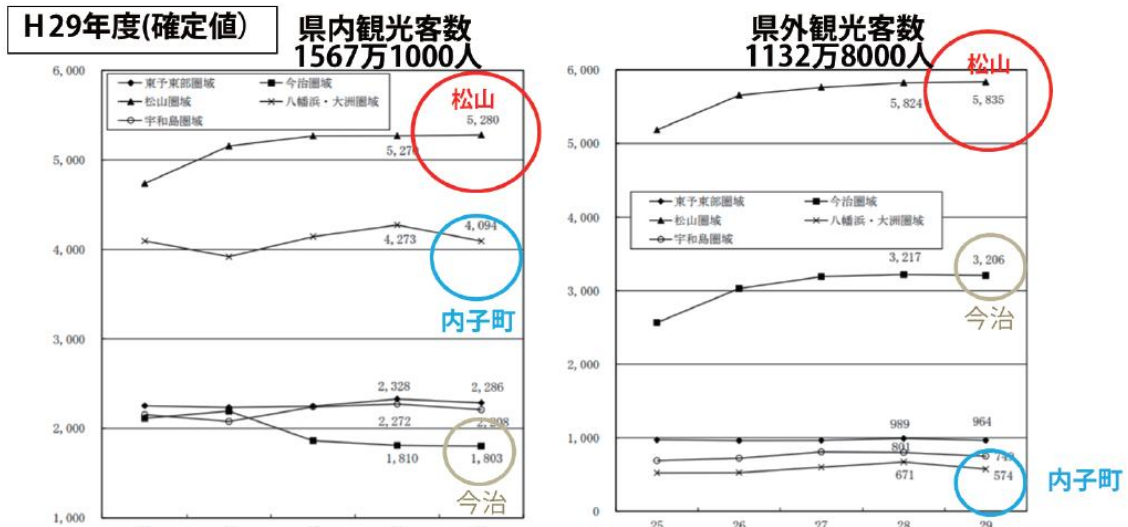
※延べ観光客数-延べ宿泊人数で算出)

出所) 愛媛県平成29年度「観光客数とその消費額」

愛媛県の延べ外国人宿泊人数		
延べ外国人宿泊人数	前年比率	訪日外国人比率
17万8590人	+21.7%	3.8%

出所) 愛媛県平成29年度「観光客数とその消費額」

4. 愛媛県内・県外観光客の地域別集客数は、どちらも松山圏域が圧倒的な集客力を有している  
松山圏域とそれ以外の地域格差が非常に大きく、松山圏域以外の集客力の弱さに課題がある。

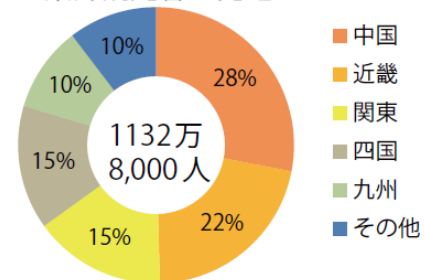


出典：愛媛県平成 29 年度「観光客数とその消費額」

### 5. 県外観光客の発地

発地を見てみると、全体の50%を中国地方（28%）と近畿地方（22%）が占めている。次いで、関東地方と四国地方がそれぞれ15%、九州地方とその他がそれぞれ10%の構成である。今後、新深山荘の開業に向けてマーケティング、PR や営業活動を行う上で、観光客の発地を考慮した活動を行う必要がある。

#### 県外観光客の発地

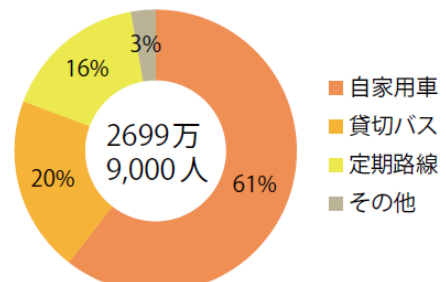


出典：愛媛県平成 29 年度「観光客数とその消費額」

### 6. 観光客の利用交通機関

全体の61%を自家用車（レンタカー含む）が占めており、観光客の多くが自由な個人旅行を楽しんでいる。そのため、多少アクセスが難しい立地の場合においても、集客出来る可能性は十分にある。次いで、20%が貸切バス利用である。これは日帰り観光客の団体バス利用と考えられる。定期路線バスや電車による利用は16%にとどまる。松山市内を走る短距離移動の路面電車利用を除くと長距離移動の交通手段は自家用車（レンタカー含む）が多く、公共交通機関の利用は低いと考えられる。

#### 利用交通機関



出典：愛媛県平成 29 年度「観光客数とその消費額」

## ②内子町の観光概況

内子町の延べ観光客数は、113万1,108人である。宿泊人数は、38,330人である。宿泊客は、全観光客の約3%にすぎない（ビジネスホテル一軒開業により宿泊人数は前年比254%伸びている）。観光消費額は、19億5,446万円である。内子町の主要観光施設利用者数（平成29年度）は、内子座に42,629人、八日市・護国の町並みに64,709人、五十崎凧博物館に1,879人、小田深山溪谷エリアには約7,642人が訪れている。各主要観光施設の利用者は毎年緩やかに減少している。内子町の観光特性は、上述したように宿泊比率が極端に低いことである。全体の97%は日帰り観光客が占めている。そのうえ、平均滞在時間は40分程度に過ぎず、観光消費額も少ない。現在、宿泊施設は29施設に増えており、今後、内子町エリア全体で宿泊需要を喚起する必要がある。

### 入り込み観光客数および消費額（平成29年）

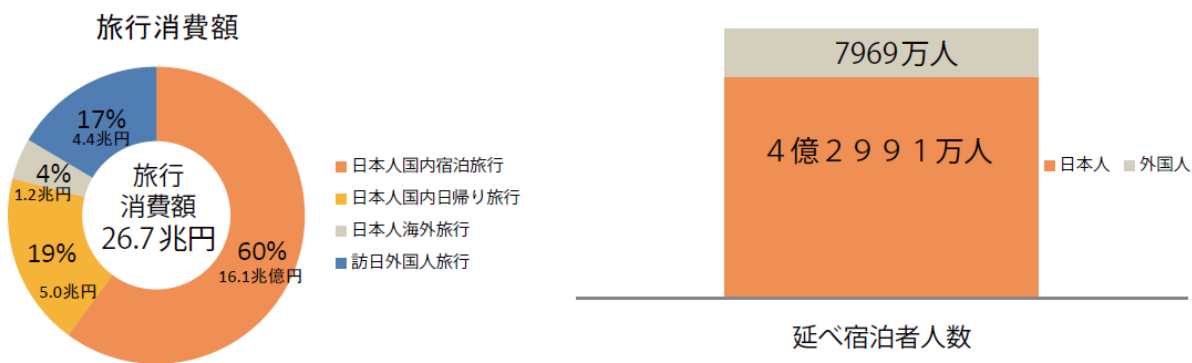
観光客数	日帰り・宿泊別		県外・県内別		消費額
	日帰り客	宿泊客	県外客	県内客	
113万1,108人	109万 2,778人	3万 8,330人	52万 7,850人	60万 3,258人	19億5,446万

平成29年度内子町ビジターセンター

### ③旅行業界の概況

#### i) 市場規模

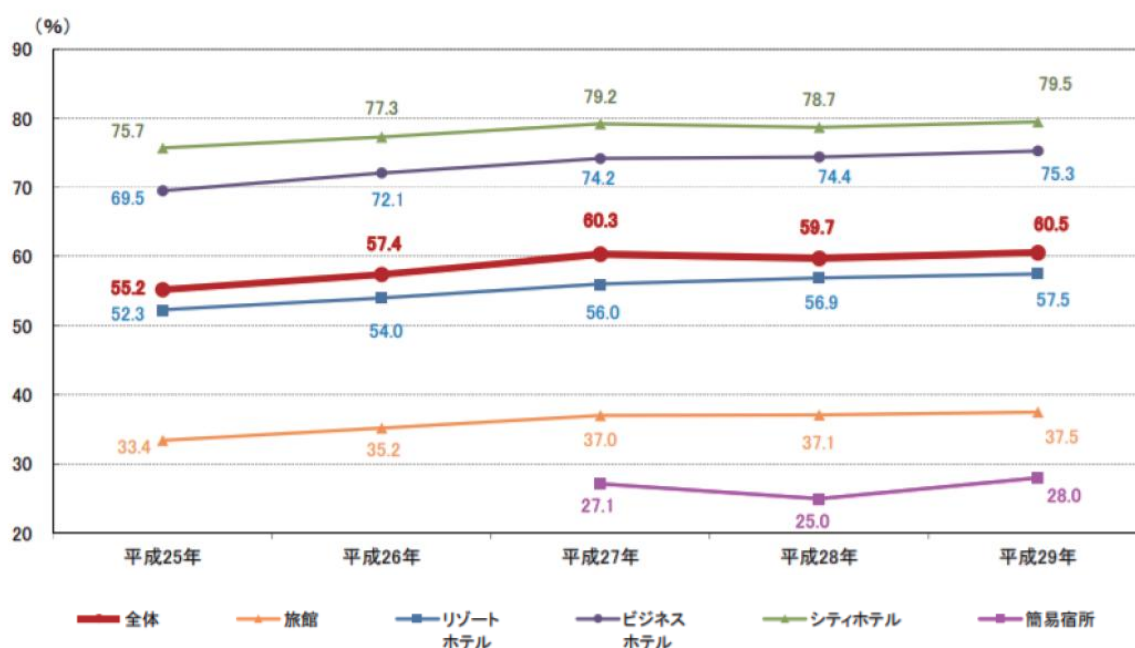
日本の延べ観光客数は、6億4,720万人である。日本人の国内旅行需要は全体の80%を占めている。宿泊人数は、5億960万人を突破し、過去最高を更新している。日本における旅行消費額の市場規模は、26.7兆円である。その内訳は、日本人の国内旅行消費額が宿泊旅行と日帰り旅行合わせて21兆円を超えている。旅行業界は、国内旅行による日本人消費がおおよそを占めていることが分かる。



出典：観光庁平成29年度「旅行・観光消費動向調査」

#### ii) 客室稼働率

客室稼働率は、全体60.5%と過去最高を更新している。客室稼働率の特性は二つある。ひとつは、高稼働率を占めるのは、大阪・東京・福岡の大都市圏であること。これは大都市圏のシティホテル（79.5%）やビジネスホテル（75.3%）の高稼働が全体の稼働率を牽引していることを示している。もうひとつは、宿泊施設のタイプによって稼働率に大きな差があることである。大都市圏に集中するシティホテル・ビジネスホテルと地方地域に分散するリゾートホテル・旅館では、約40%近く稼働率に差が生じている。現状このように大都市圏に宿泊客が集中し、地方地域における稼働率には課題がある。



出典：観光庁平成29年度「旅行・観光消費動向調査」

元データ：<http://www.mlit.go.jp/common/001247514.pdf>

iii) 1回1人あたりの国内旅行単価

日本人国内旅行の1回1人当たりの旅行単価は、平均3万円である。宿泊旅行部門では平均5万円、日帰り旅行部門では平均3万5,000円となっている。この旅行単価は、近年横ばいを推移しており変化が見られない。しかしながら、旅行形態は個人旅行が全体の60%を超え、飛躍的なEC（電子商取引）市場の拡大、LCC（ローコストキャリア）需要拡大に伴うインフラの競争激化やインターネットによる情報収集等により、旅行者個人は意識を持って旅行計画・費用を選択していると考えられる。

H29年度(確定値)

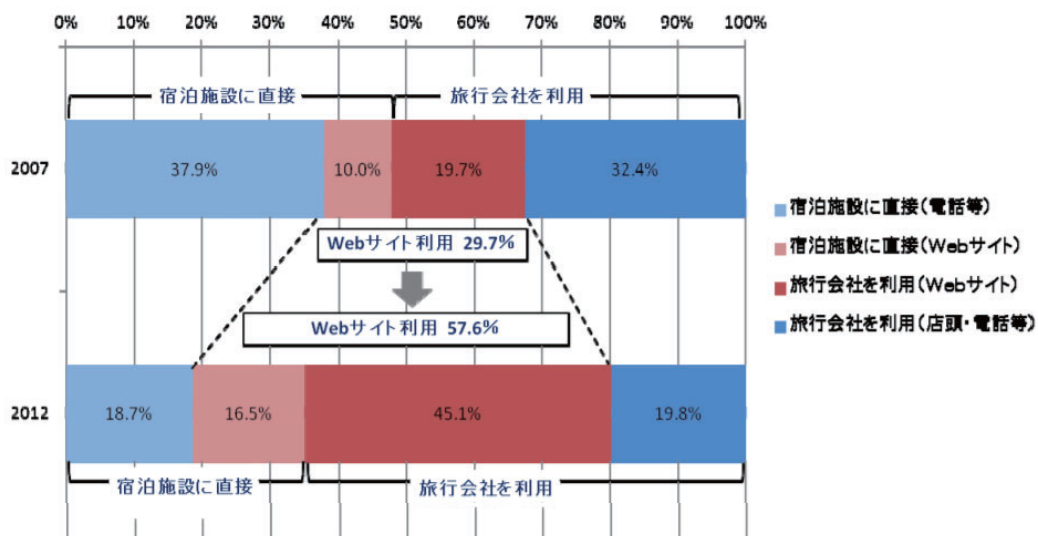


出典：観光庁「旅行・観光消費動向調査」

元データ：<http://www.mlit.go.jp/common/001233130.pdf>

iv) 業界の変化

上述したEC市場の拡大は近年、旅行業界に大きな変化をもたらしている。それは、2017年のオンライン旅行サービスの市場規模が昨年比11%増の約3兆4,000億円に達し、成長著しいことである。これは、OTA（オンライントラベルエージェンシー）の市場拡大による見方が強い。OTAの市場拡大によって、宿泊施設は需要予測に基づく販売管理（レベニューマネジメント）能力が求められるようになった。そのためOTA各社の特性を活かした様々な販売チャネルの開拓が必要となる。このように、近年著しく宿泊施設の集客方法は変化している。

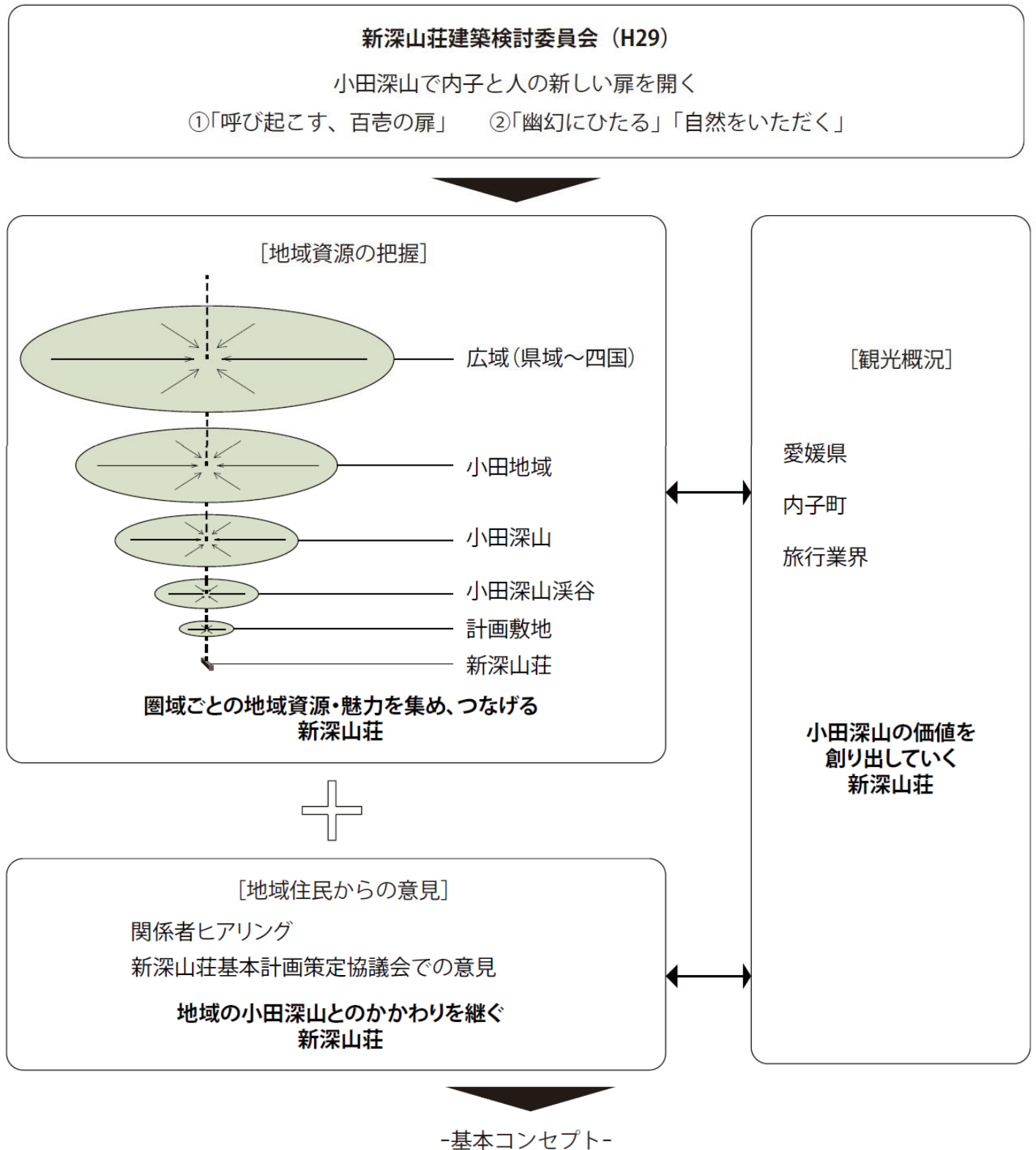


元データ：<https://www.jata-net.or.jp/data/materials/pdf/ykwrtrkm.pdf>

### III. 基本方針

#### (1) 基本的な考え方

前章では、昨年度の新深山荘建築検討委員会のとりまとめとめを踏まえて、改めて地域の現況調査や観光概況等の分析を実施した。基本的な考え方を下記に整理する。



～溪谷に溶け込む 小田深山の自然に包まれた おもてなし空間～

1. 小田深山を伝える新深山荘
2. 小田深山の自然に包まれた新深山荘
3. 共感の輪を広げていく新深山荘のおもてなし

## (2) 基本方針

### -基本コンセプト-

～溪谷に溶け込む 小田深山の自然に包まれた おもてなし空間～

### -理念-

#### 1. 小田深山を伝える新深山荘

新深山荘は、

小田深山の豊富な水源と自然の豊かさを活かしたサービス、体験を創り出していく。  
小田深山の魅力・特異性をひも解き、わかりやすく発信していく。  
小田深山に関連する多層的な圏域と連携する拠点とする。

### -施設-

#### 2. 小田深山の自然に包まれた 新深山荘

小田深山には、溪谷の手つかずの自然と豊かな自然環境を作り出し・守るための取組みの積み重ねがある。新深山荘は、小田深山の深い山の中に位置する。小田深山の自然の中で、ゆっくりと過ごし、癒され、五感で感じられる施設とする。  
小田深山の自然に寄り添った建物、什器、備品、環境に配慮した設備がある。すべてに小田深山ならではのこだわりが散りばめられた、小田深山に包まれた施設とする。

### -サービス-

#### 3. 共感の輪を広げていく 新深山荘のおもてなし

小田深山の深い山の中にある新深山荘は、自然を愛する人が集う施設であり、訪れる人を小田深山の虜にしていく施設である。小田深山の自然を活かした、手作りで丁寧なサービスにより、決して安売りせず、宿泊者等の「施設利用者」、自然体験プログラムを創り出す「運営者」、施設運営を支える「地域の人」がみんなで自然に対する感動を共感・共有できる施設とする。  
いつでも新たな発見があり、理解を深めることができる。小田深山の美しさに対する共感の輪を広げていくサービスを提供する。

### (3) 運営方針

新深山荘は、内子町の山並みのシンボルである小田深山に立地する公共施設として、地域住民の想いを大切に、また町民の利用促進を図る一方で、民間の発想等も取り入れて、利用の活性化を図ることで、小田深山への来訪者の増加を図り、また施設として持続可能な運営を行っていく必要がある。新深山荘の運営方針を下記にまとめる。

#### 方針① 指定管理者による管理運営

---

- ・旧深山荘の利用状況や観光概況分析を参照しても、現状では宿泊施設としての吸引力は弱く、施設運営者の積極的な需要喚起が必要である。
- ・ただ、需要喚起を実現することで、小田深山全体の魅力を掘り起し、潜在的な魅力をより多くの人に伝えることが可能な施設となることが期待できる。
- ・新深山荘は、他施設における先進的な取組みを参照しつつ、民間宿泊施設等のノウハウを最大限活用してポテンシャルを引き出す、民間の指定管理者による管理運営が求められる。
- ・施設単独での運営収支が成立する可能性が見込める経営計画の確立により、指定管理料に頼らない自立した運営を目指す。

#### 方針② 小田深山における周辺環境や周辺施設と連携した運営

---

- ・新深山荘は、小田深山の魅力を伝える施設である。
- ・小田深山では既に自然を活かした様々な取組みが行われており、また、より一層の活性化も計画されている。
- ・新深山荘は、施設単独ではなく、ネイチャーセンターやスキー場などの周辺施設、小田深山・深山溪谷の自然環境、さらにはそこで活動する市民団体等と連携した運営が求められる。

#### 方針③ 地域と協働し、地域に支えられた運営

---

- ・これまで新深山荘に対する意見交換や協議の場が継続して行われてきており、地元での建設に対する機運も高まってきている。
- ・小田深山らしいおもてなしには、地域の食材、地域に蓄積されてきた経験や技、地域の人などの活用が必須である。
- ・また、継続的な運営には、広報などへの協力、活動の場としての活用、さらには宿泊施設としての利用などの地域住民の関わりが必要である。
- ・新深山荘は、小田地域の住民の利用があり、小田地域の住民の協力のもと運営されることが求められる。

#### 方針④ 地域利用を促進する運営

---

- ・新深山荘は、まず、小田深山とともに歩んできた地域のための公共施設である。
- ・地域住民が、小田深山の魅力をより深く体験、知ることのできる施設である必要がある。
- ・収益性や効率性だけでなく、地域住民による利用を第一義に考えた運営プログラムや料金設定とする。

# IV. 建物計画

## (1) 配置計画の方針

### 「小田深山の自然に包まれた新深山荘」

#### ①基本方針

##### (i) 配置方針

小田深山の豊かな自然環境を取り込むため、下記の3つの指針から配置を計画する。

##### 1. 渓谷に開く

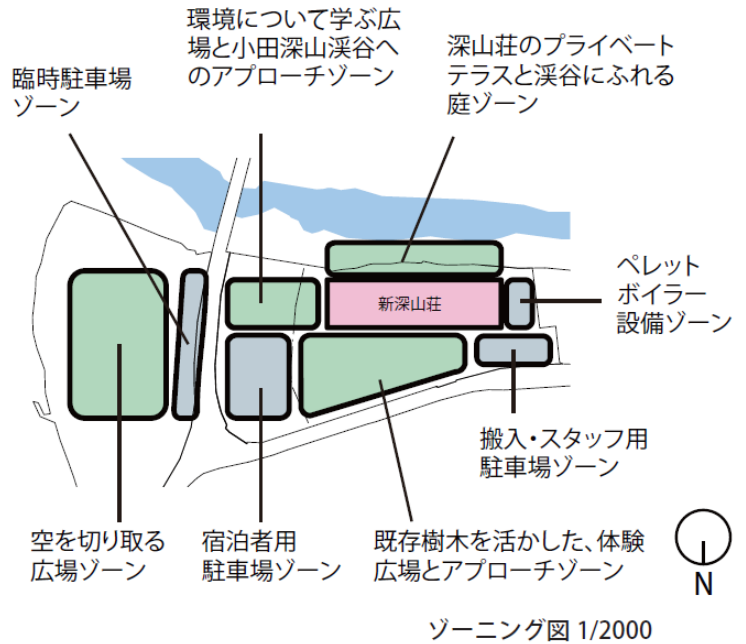
渓谷の景色や川の音を取り込むため、川に沿った施設とし、南に寄せた配置計画とする。

##### 2. 既存環境を活かす

既存樹木を可能な限り残し、既存環境を活かした広場や施設アプローチを計画する。

##### 3. 環境について学ぶ

小田深山渓谷の水質に配慮した排水計画や、ペレットボイラーによる給湯暖房システムなどの環境に配慮した取り組みを感じることでできる施設として広場の整備をする。

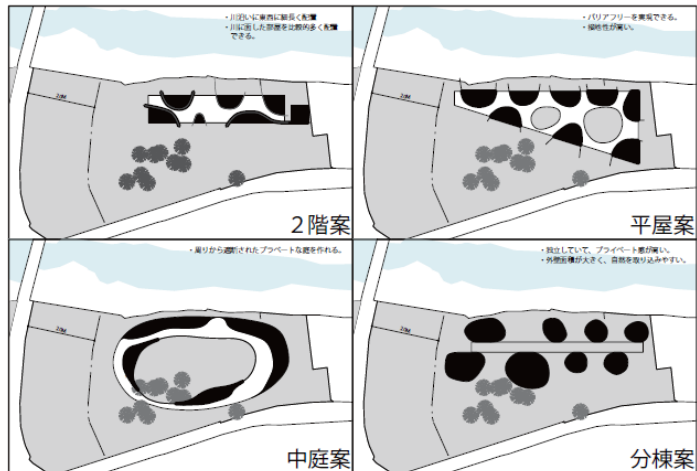


##### (ii) 配置計画の検討経緯

基本的な考え方は変えず、二階案だけでなく、平屋案、中庭案、分棟案についても再度検討を行った。

管理動線の効率性や、最大限渓谷の自然を取り込めることを考慮し、二階建てで東西に長く、渓谷に沿った配置計画とした。

配置案の比較検討



平屋と二階建ての比較検討

	平屋	二階建
平面イメージ		
建物計画	宿泊室・飲食・温浴の全ての機能を渓谷側に向けるとプランが単調になる	宿泊室を繋げることなく配置可能でプライベート性が高い。コンセプトに合った建物計画が可能
作業効率	動線が長く効率が悪い	コンパクトな動線で効率が良い
バリアフリー	全ての部屋がバリアフリーとなる	一階の宿泊室でバリアフリーを実現
評価	△	○

②配置計画図

空のひろば (仮)

- ・木々に囲まれて空を眺める広場。
- ・宿泊者の居場所となるベンチやテーブルを設置。
- ・緑陰や改変は最低限とし、既存環境を活かした広場とする。
- ・既存樹木の広場と連携して活用できるスペースとする。
- ・道路沿いは臨時駐車場として活用できるようにする。

空の広場 (仮) の道路際を臨時駐車場として活用する。

小田深山溪谷の入口へ

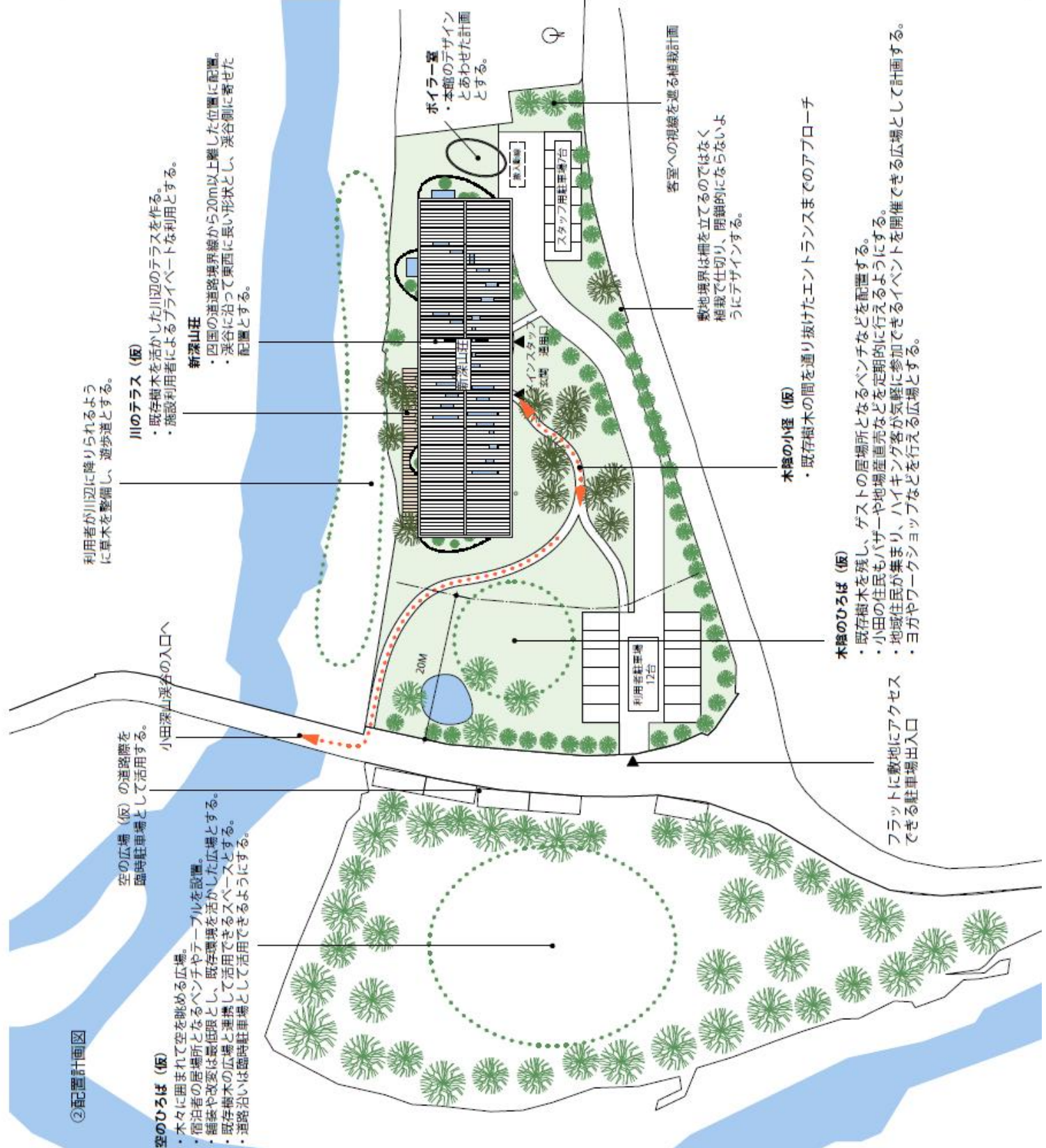
利用者が川辺に降りられるように草木を整備し、遊歩道とする。

川のテラス (仮)

- ・既存樹木を活かした川辺のテラスを作る。
- ・施設利用者によるプライベートな利用とする。

新深山荘

- ・四国の道道路境界線から20m以上離れた位置に配置。
- ・溪谷に沿って東西に長い形状とし、溪谷側に寄せた配置とする。



ボイラー室  
・本館のデザインとあわせた計画とする。

新深山荘  
インスタッフ  
玄関 運用口

新深山荘  
スタッフ用駐車場/台

利用者駐車場  
12台

客室への視線を遮る植栽計画

敷地境界は柵を立てるのではなく植栽で仕切り、閉鎖的にならないようにデザインする。

木陰の小径 (仮)

- ・既存樹木の間を通り抜けたエントランスまでのアプローチ

木陰のひろば (仮)

- ・既存樹木を残し、ゲストの居場所となるベンチなどを配置する。
- ・小田の住民もバザーや地場産直売などを定期的に行えるようにする。
- ・地域住民が集まり、ハイキング客が気軽に参加できるイベントを開催できる広場として計画する。
- ・ヨガやワークショプなどを行える広場とする。

フラットに敷地にアクセスできる駐車場出入口

敷地データ

住所 : 内子町中川乙962番地2,3,4  
敷地面積 : 約3,180㎡  
都市計画区域外

建築データ

構造 : 木造 (一部鉄骨造)  
階数 : 二階建  
延床面積 : 630㎡

諸室データ

①みんなのリビング

用途 :  
ロビー : 30㎡  
レストラン : 40㎡ (24席)  
体験スペース : 50㎡  
受付事務 : 14㎡  
厨房 : 17㎡

- ・ロビーやレストランを活用して、体験スペースを一時的に確保可能とする。
- ・レストラン、体験スペースは一般利用者も利用可能とする。

②温浴室 1、2

面積 : 53㎡  
定員 : 12名  
用途 : 入浴、露天風呂、トイレ、更衣室

③客室

7室 (1階-2室バリアフリー、2階-5室)  
[内訳]

- 30㎡ (シャワーユニット) × 1室
- 40㎡ (バスルーム) × 5室
- 50㎡ (バスルーム+2ベッドルーム) × 1室
- ・様々な面積タイプや天井高さのタイプの部屋を用意する。
- ・全ての宿泊室を川側に向けた配置とする。

## (2) 平面計画の方針

### ①基本方針

#### (i) 自然を切り取る平面計画

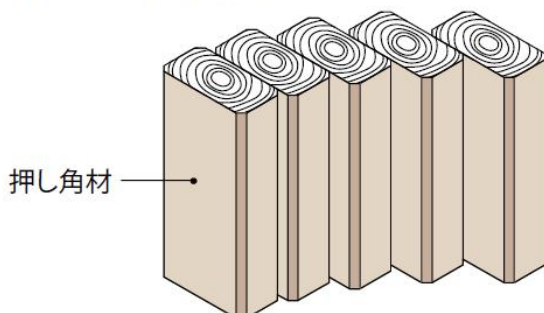
- ・溪谷に沿った東西に長い施設ヴォリュームとし、宿泊室や温浴室、レストランなど利用者が使うスペースは溪谷側に配置することを原則とする。
- ・一階は宿泊客だけでなく一般の利用者も使うことのできる「動」の空間とする。大小様々なスペースを作り出す平面計画とし、様々な活動が生み出される空間とする。
- ・二階は宿泊客のみ利用できる「静」の空間として計画。
- ・一階にも宿泊室を設けてバリアフリーを実現する。

#### (ii) 平面構成の作り方

無垢の木を並べて空間をつくるマッシュホルツ構法により、自由な平面計画を実現する。この構法を採用することで、共用部は木の中を巡るような空間、宿泊室は木のウロの中で眠るような空間として、新深山荘でしか体験できない空間をつくる。

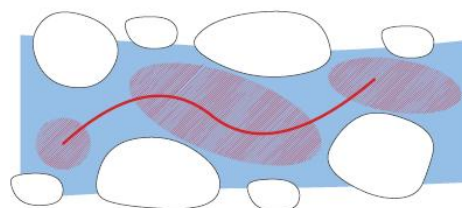
##### マッシュホルツ構法

押し角材を並べて構造材を仕上げとしてそのまま利用する構法。粗めの仕上げをそのまま活かすことで、独特の空間をつくる。



##### 川の流れるような共用スペース

多様性を生み出す五色河原のように共用スペースには大中小様々な場をつくり、様々な交流を生み出す。



#### (iii) 小田の木を使った家具・サイン・アメニティ計画

家具やサイン、アメニティについても小田の木を使ったデザインとする。様々な使い方をすることで、小田の木のプレゼンテーションルームとなるようなインテリアを計画をする。部屋や場所の名前も小田深山にちなんだものとし、利用者に親しみやすく印象深いものとする。



家具、サインのイメージ

(iv) 部屋数の検討経緯

宿泊室の部屋数について5,7,10室のケースを比較検討した。経営面と建築条件の整理をした結果、7室が妥当であると導かれた。

部屋数の比較検討

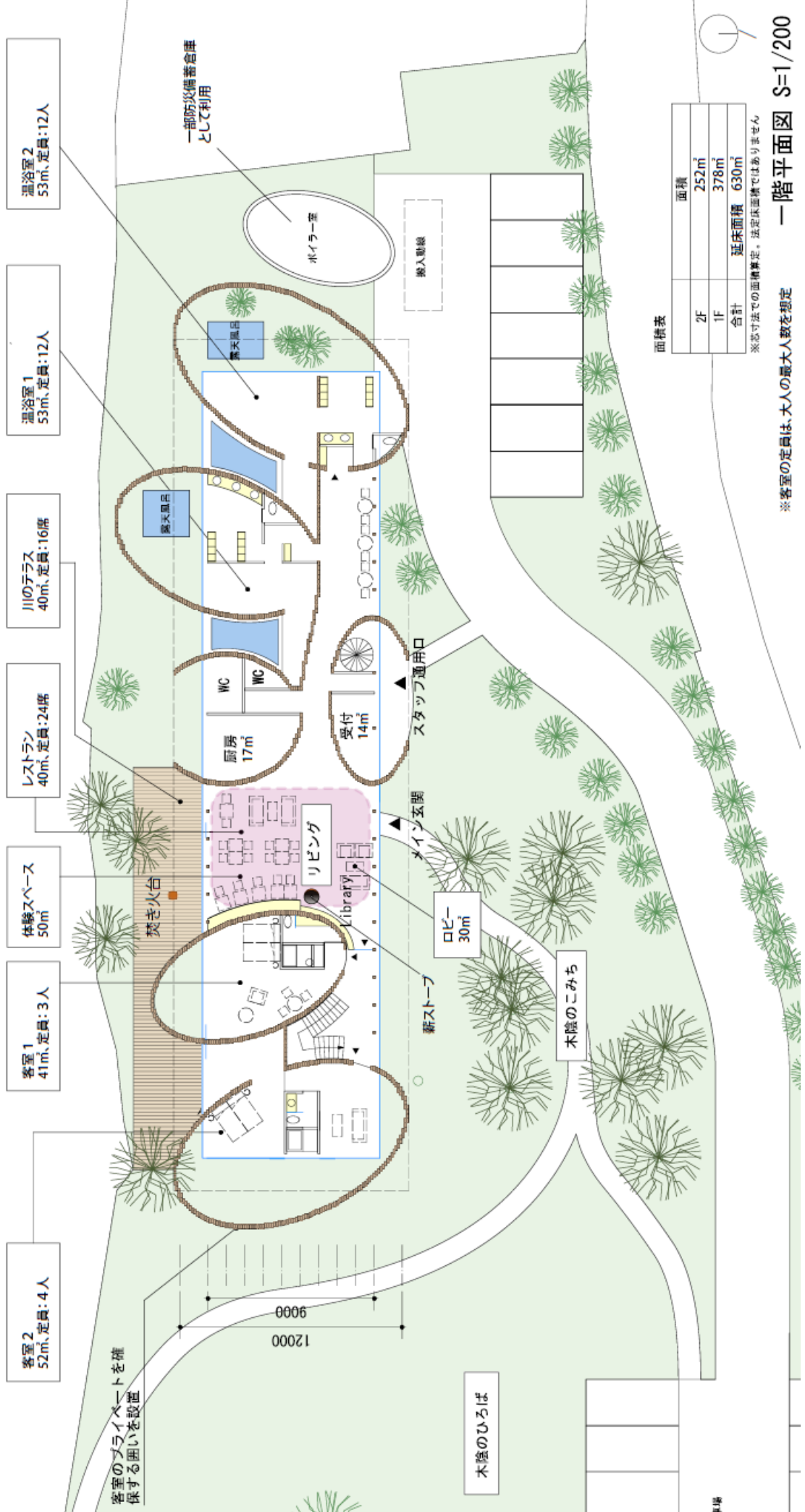
		5室	7室	10室
建築	面積	520㎡ (±0)	620㎡ (+100㎡)	780㎡ (+260㎡)
	計画	計画の自由度が高い	管理しやすい計画にできる	川向きの敷地長さが限られており計画にくい
	コスト	交付金の範囲内で計画	温浴施設の面積増分は町の負担となる	町の負担は最も大きい
経営	売上 (月平均)	224万円	300万円	404万円
	経費 (月平均)	161万円 (72%)	198万円 (66%)	248万円 (61%)
	利益 (月平均)	7万円	34万円	69万円
	傾向	売上に対して経費率が高い	冬季営業などが課題 最小限人員で効率化が見込める	安定的経営の見込みが高い
評価		△	○	△

※運営シミュレーションにおける前提条件

- ・ 宿泊は平日 30%、休日 50%稼働で計算
- ・ 外来飲食は休日のカフェランチ時間営業

②平面計画図

46000  
42000



客室2  
52㎡、定員：4人

客室1  
41㎡、定員：3人

体験スペース  
50㎡

レストラン  
40㎡、定員：24席

川のアラサ  
40㎡、定員：16席

温水室1  
53㎡、定員：12人

温水室2  
53㎡、定員：12人

客室のプライベートを確保する囲いを設置

12000  
9000

木陰のひろば

薪ストーブ

メイン玄関

受付  
14㎡

スタッフ専用口

換気扇

ボイラー室

一部防災備蓄倉庫として利用

ロビー  
30㎡

リビング

キッチン  
17㎡

WC

露天風呂

面積表

	面積
2F	252㎡
1F	378㎡
合計	延床面積 630㎡

※数寸法での面積算定。法定床面積ではありません

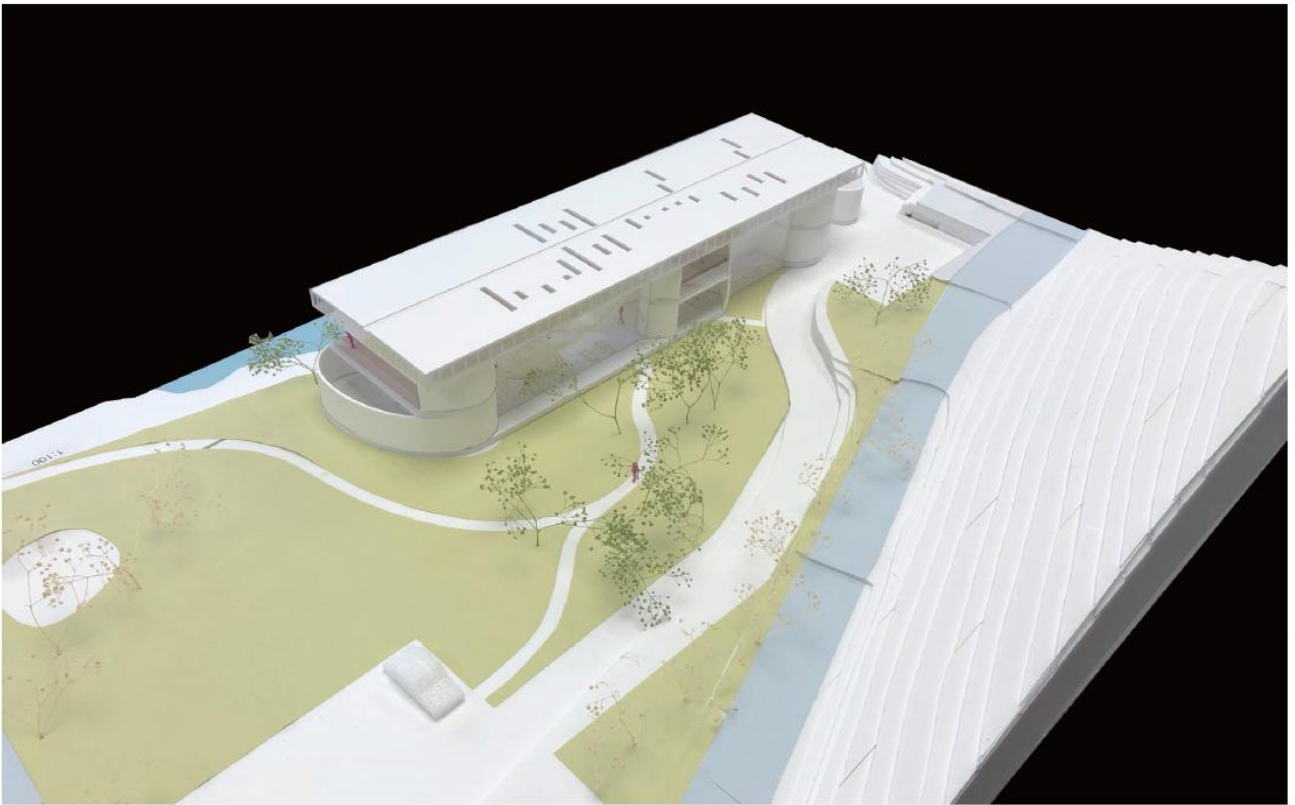
※客室の定員は、大人の最大人数を想定

一階平面図 S=1/200



③イメージパース





模型写真（鳥瞰イメージ）



模型写真（溪谷側からのイメージ）

### (3) 機能ごとの規模・イメージ

#### ①共用部 [名称] みんなのリビング (仮)

##### (i) 考え方

- ・ エントランスホールをロビー、レストラン、体験スペースの用途を持つ一体空間とする。
- ・ 薪ストーブを設け、暖かみのある空間とする。
- ・ 宿泊客と一般利用者の動線は分離しつつ、ロビーやレストランを活用して、体験スペースを一時的に確保可能とする。
- ・ ロビーは小田深山までの旅路の疲れを癒すスペースを確保する。
- ・ レストラン、体験スペースは一般利用者也利用可能とする。
- ・ 川のテラスは施設利用者用のプライベートテラスとする。

場所	仕様
ロビー	面積：30㎡ 用途：レセプション/フロント/キャンプ受付 (レンタル品の貸出含む) ライブラリー/ギャラリー/ショップ
レストラン	面積：40㎡ 席数：24席 用途：【平日】宿泊者専用 機能：朝食・昼食 (・バー) 【休日祝日・オンシーズン】宿泊者＋一般利用者 機能：朝食・昼食・テイクアウトメニュー等 ※夕食はインルームダイニング
体験スペース	面積：50㎡ 用途：レクチャースペース/ワークショップ/ギャラリー



キープラン

(ii) イメージ

エントランスからレスト  
ランまで抜ける自然  
を取り込む玄関ホール

二階のブリッジから一回の  
エントランスホールを眺め  
ることができる



川のテラスから見たイメージ

川のテラスと一体と  
なったレストラン

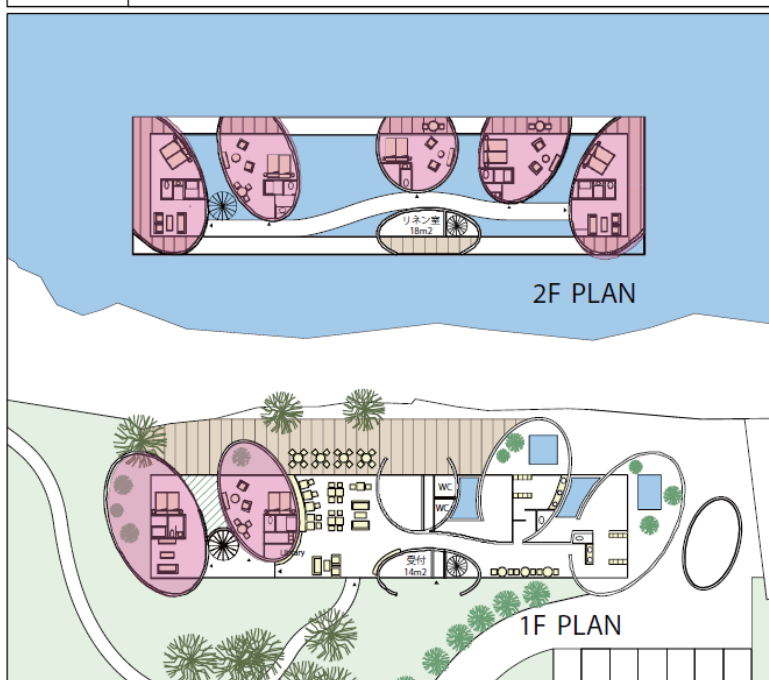
②客室 [名称] 小田深山の生物名など

(i) 考え方

- 部屋数は7室とする。
- 1階に客室を設けて、バリアフリーに対応する。
- 様々な面積の部屋を用意して、色々な滞在ニーズに対応できるようにする。
- インルームダイニングができるようにカフェスペースを設ける。

階数	室・仕様	特徴
1F	客室1 面積：41㎡ 定員：3名 仕様：寝室1+リビング+浴室	中部屋・バリアフリー
	客室2 面積：52㎡ 定員：4名 仕様：寝室2+リビング+浴室	大部屋・バリアフリー
2F	客室3 面積：39㎡ 定員：3名 仕様：寝室1+リビング+浴室	中部屋
	客室4 面積：41㎡ 定員：4名 仕様：寝室1+リビング+浴室	中部屋・天井高・ ロフトスペース有り
	客室5 面積：29㎡ 定員：2名 仕様：寝室1+リビング+シャワールーム	小部屋
	客室6 面積：36.5㎡ 定員：4名 仕様：寝室1+リビング+浴室	中部屋・天井高・ ロフトスペース有り
	客室7 面積：39㎡ 定員：3名 仕様：寝室1+リビング+浴室	中部屋

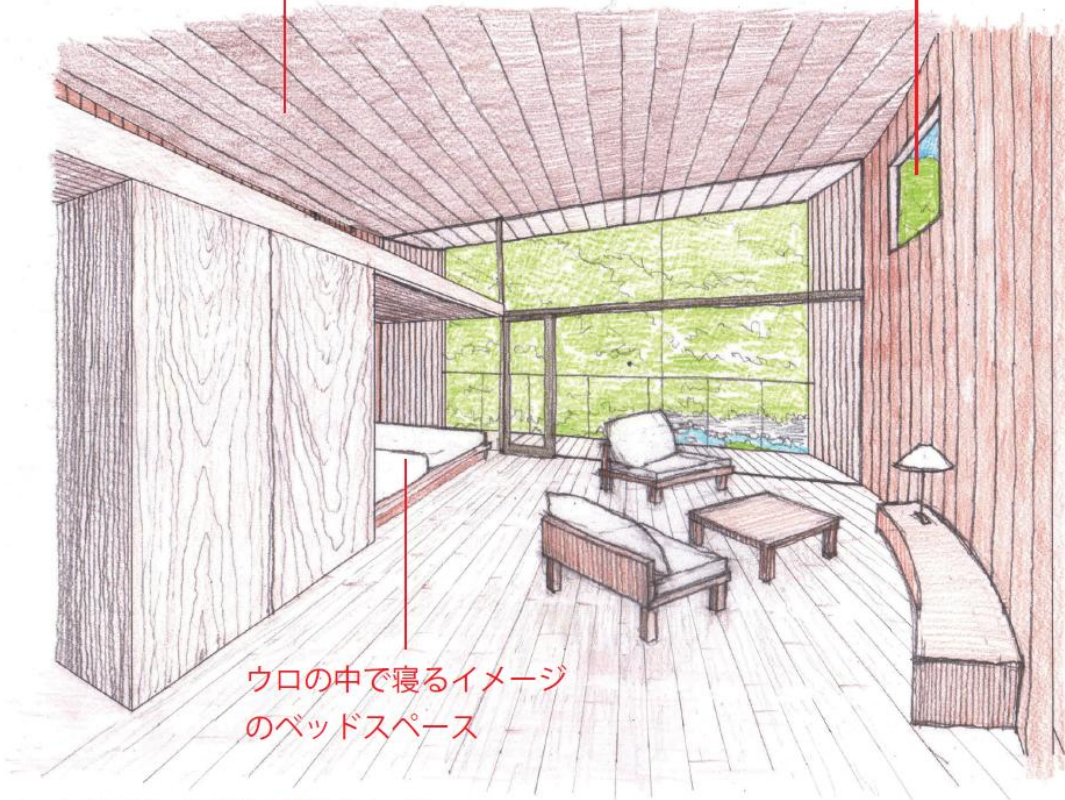
※定員は、大人利用の最大人数



(ii) イメージ

天井の高さを活かした  
ロフトスペース

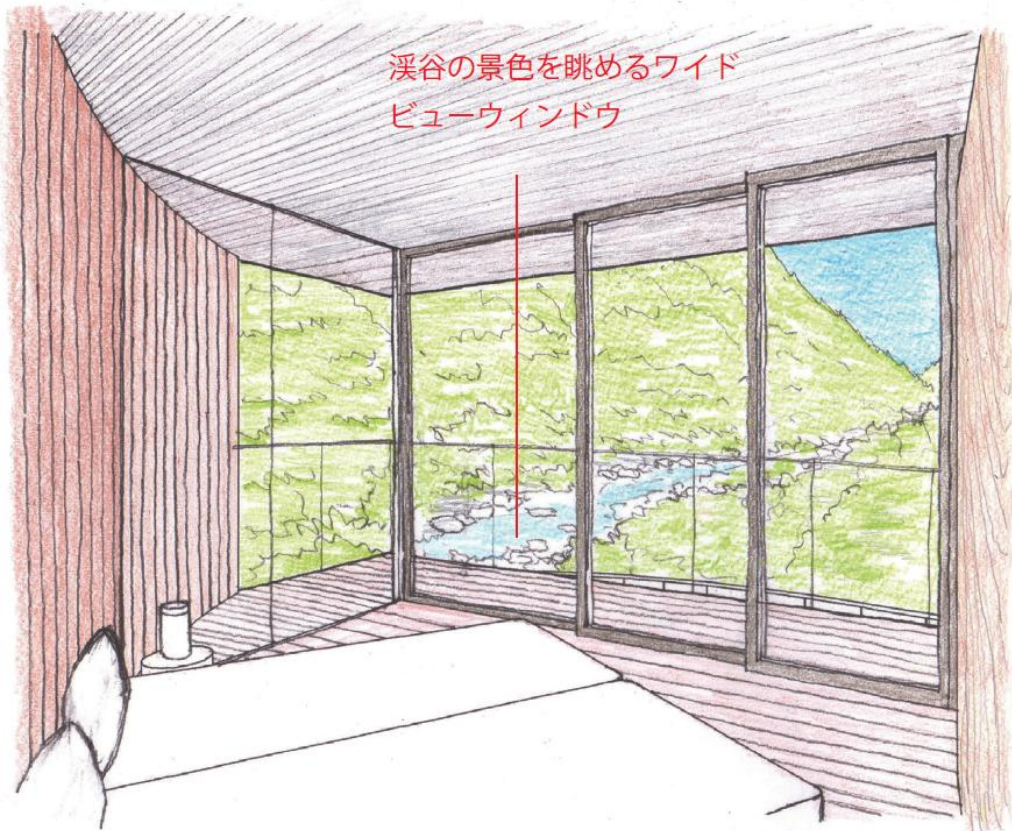
自然を切り取る窓



ウロの中で寝るイメージ  
のベッドスペース

天井の高い客室6の内観イメージ

渓谷の景色を眺めるワイド  
ビューウィンドウ



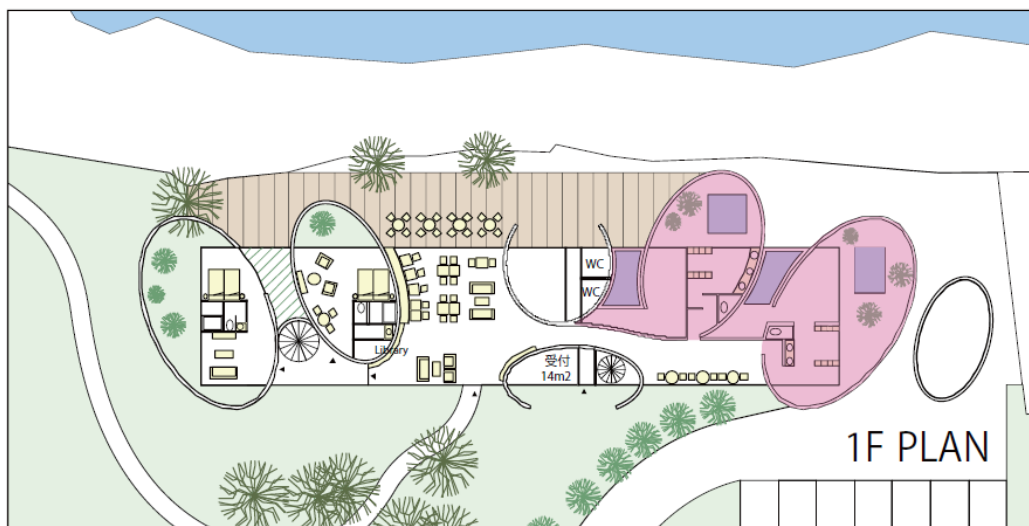
角の配置を活かした客室7の内観イメージ

### ③温浴室 [名称] 五色の湯 (仮)

#### (i) 考え方

- ・ 宿泊者以外も利用可能とし、利用時間で利用者を区別する等の運用を行う。
- ・ 入浴しながら渓谷を感じられるよう、渓谷を眺めることのできる配置とし、露天風呂を設ける。
- ・ 湯船の大きさは限られた面積を有効に使いなるべく広くとるように計画する。
- ・ 建物入口で受付を設け、セキュリティーを管理する。
- ・ 循環濾過装置を利用する。
- ・ 排熱を床暖房に利用するなど省エネシステムの検討をする。

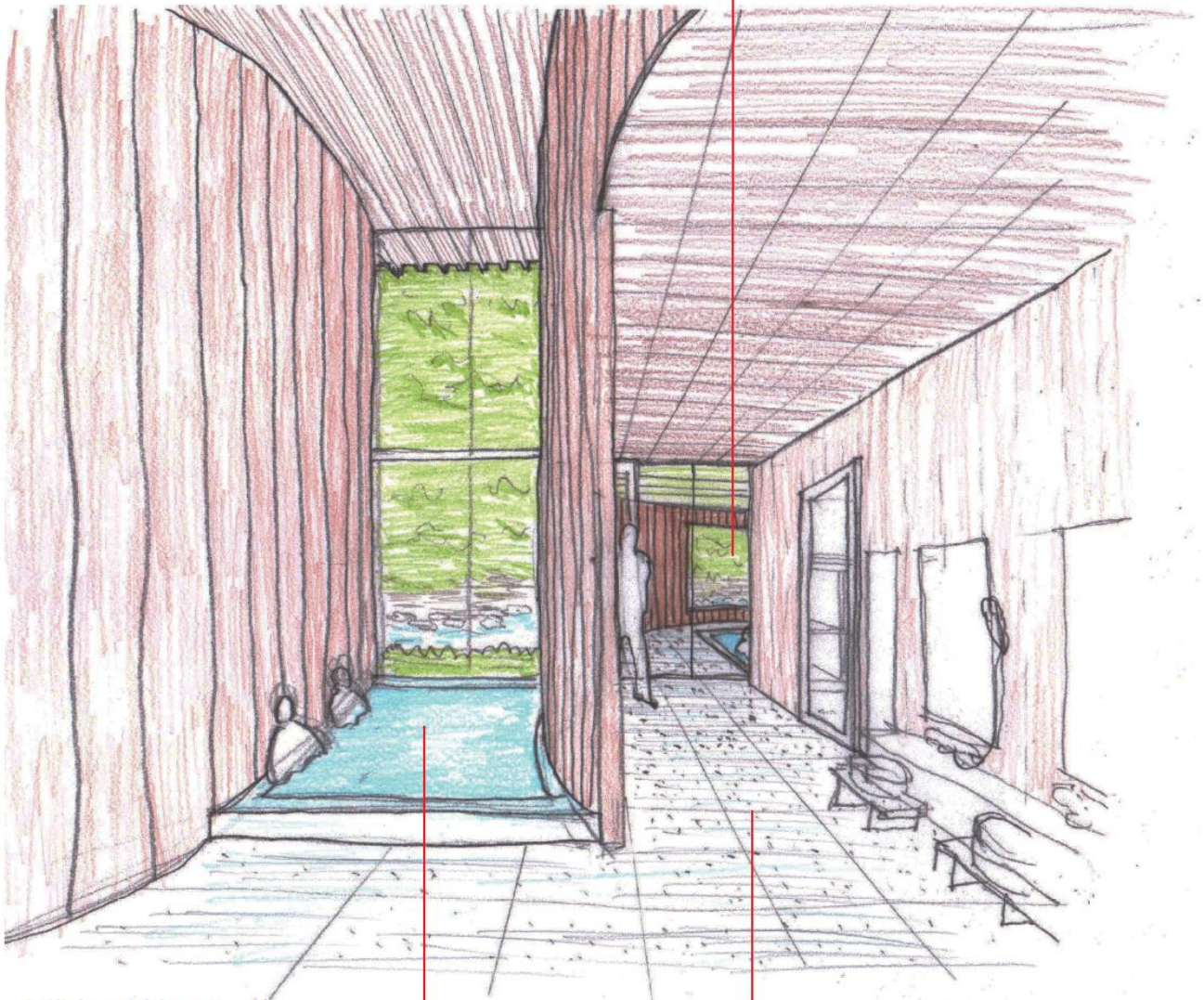
温浴室 1	面積：53㎡ 定員：12名 用途：入浴、渓谷を望む露天風呂、トイレ、更衣室
温浴室 2	面積：53㎡ 定員：12名 用途：入浴、渓谷を望む露天風呂、トイレ、更衣室



キープラン

(ii) イメージ

視線を遮りながらも開放的な露天スペース



温浴室2の内観イメージ

吹き抜けを活かした浴槽からは溪谷の景色を切り取る。

五色河原をイメージした石張りの床

④既存樹木の広場 [名称] 木陰のひろば (仮)

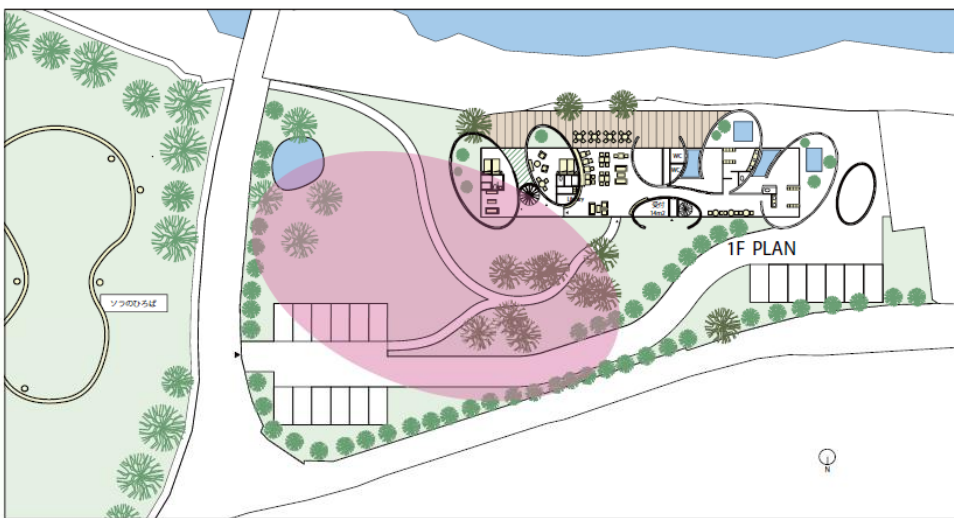
(i) 考え方

- ・既存樹木を残し、ゲストの居場所となるベンチなどを配置する。
- ・小田深山の住民もバザーや地場産直売などを定期的に行う。
- ・その他、地域住民が集まり、ハイキング客が気軽に参加できるイベントを開催する。
- ・ヨガやワークショップなどを行う広場とする。

⑤アプローチ [名称] 木陰のこみち (仮称)

(i) 考え方

- ・既存樹木を生かした木陰の広場を抜けて施設に向かうアプローチとして整備する。



キープラン

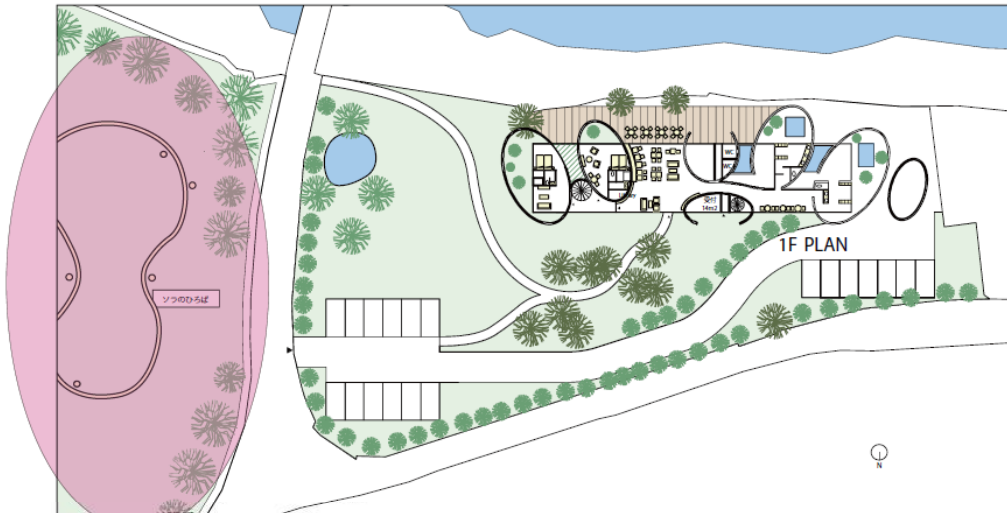
(ii) イメージ



## ⑥道路向かい東広場 [名称] 空のひろば (仮)

### (i) 考え方

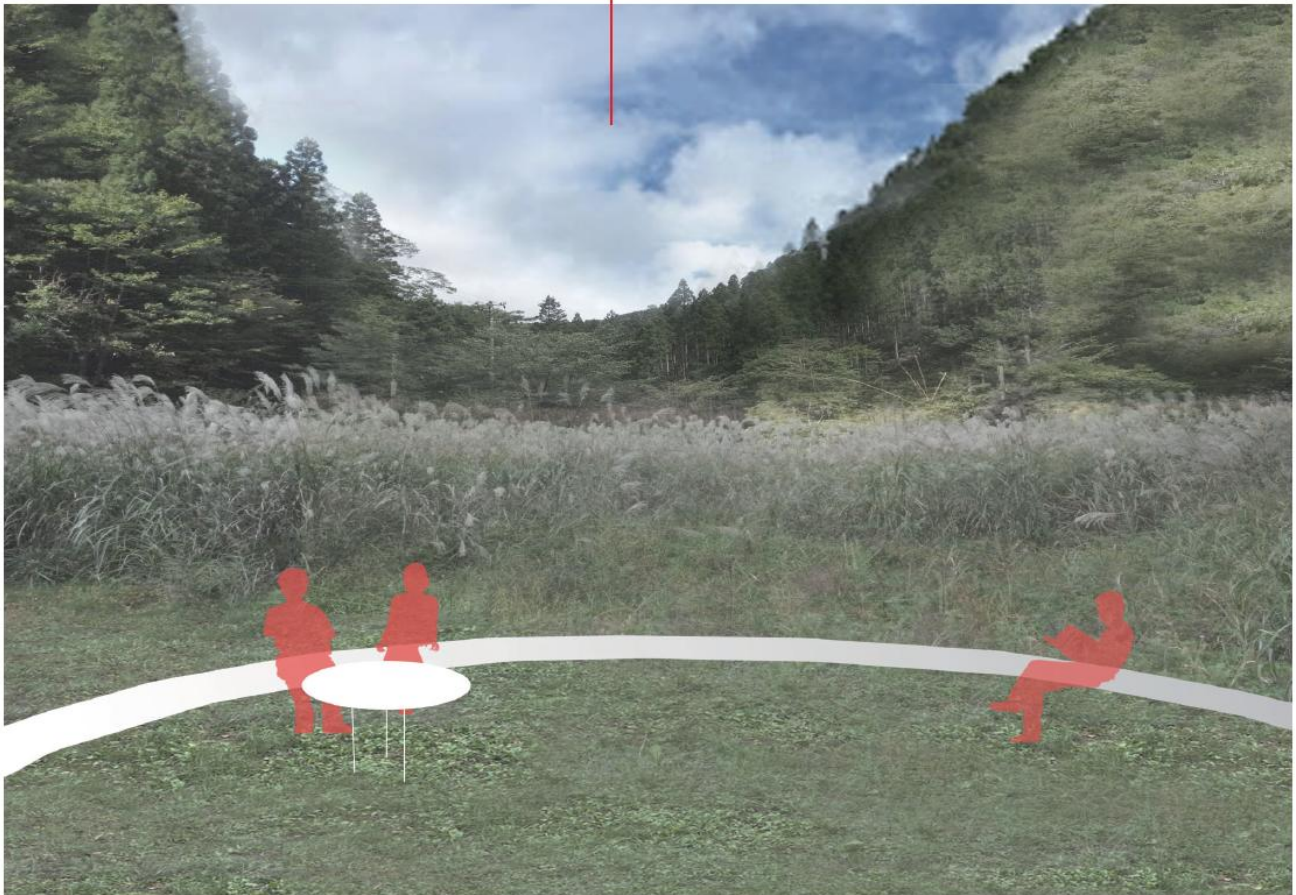
- 木々に囲まれて空を眺める広場とする。
- 宿泊者等がゆっくりすごせるよう、ベンチやテーブルを設置する。
- 舗装や改変は最低限とし、既存環境を活かした広場とする。
- 既存樹木の広場と連携して活用できるスペースとする。
- 道路沿いは臨時駐車場として活用できるようにする。



キープラン

山とススキに縁取られた空が見える。

### (ii) イメージ



## (4) 建物仕様計画

### ①外部仕上げの方針

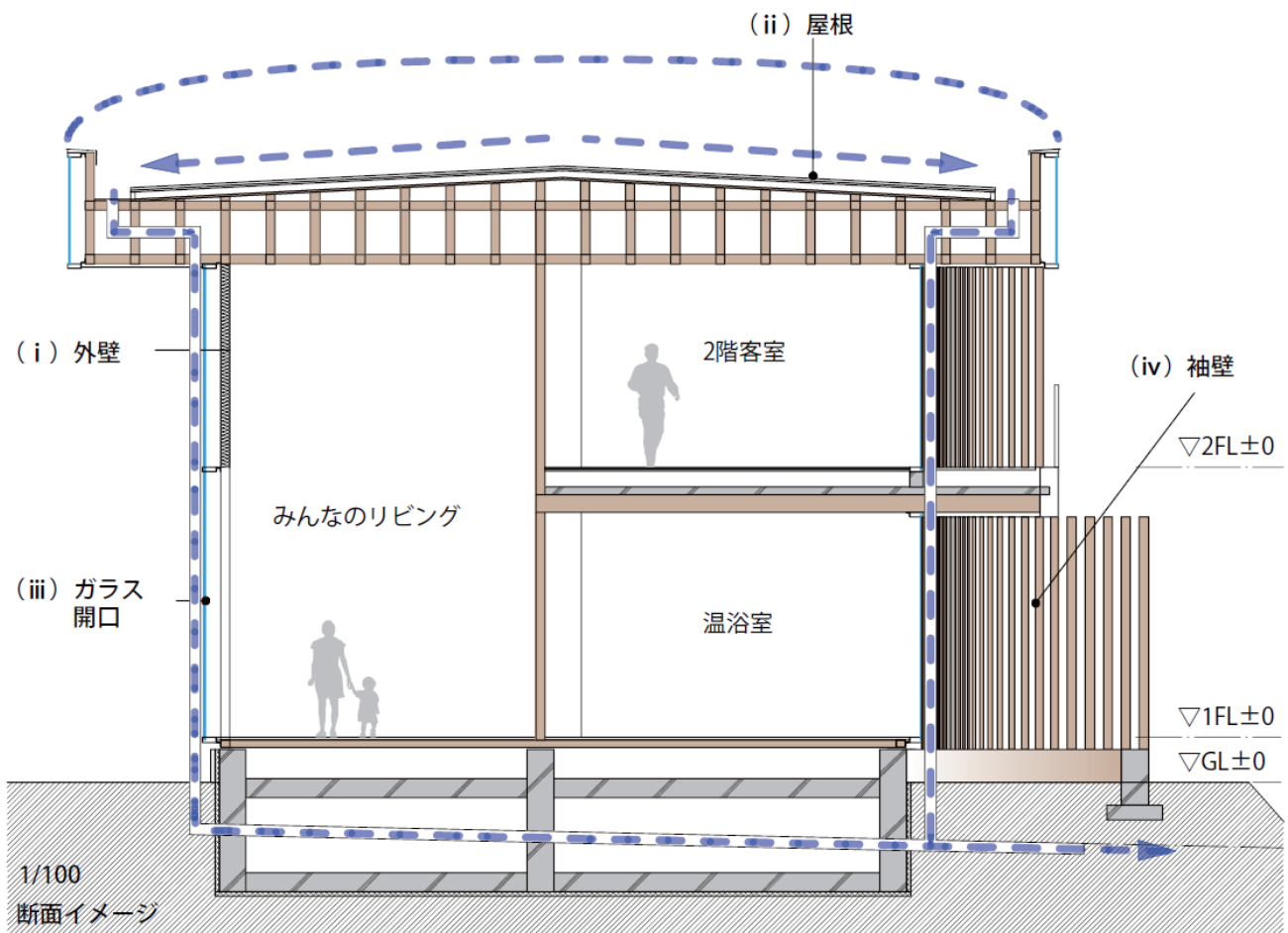
#### (i) 外壁

- ・外壁は外部に木材を露出させずに、木の雰囲気を感じさせながら、耐候性の高い外装材を基本とする。



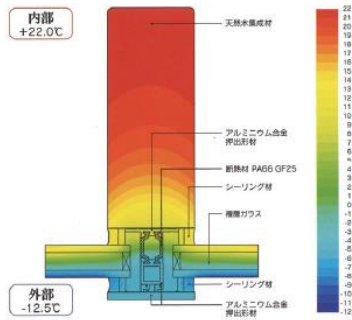
#### (ii) 屋根

- ・屋根は冬季の落雪事故の危険性を考慮し、フラットな屋根形状とし屋根の上に雪を貯める無落雪屋根を計画する。
- ・軒側に軒樋を設置して、溶けた雪を縦樋に落とし排水する。
- ・積雪荷重を考慮する。
- ・トップライトを確保し、建物内部へ光を入れる。

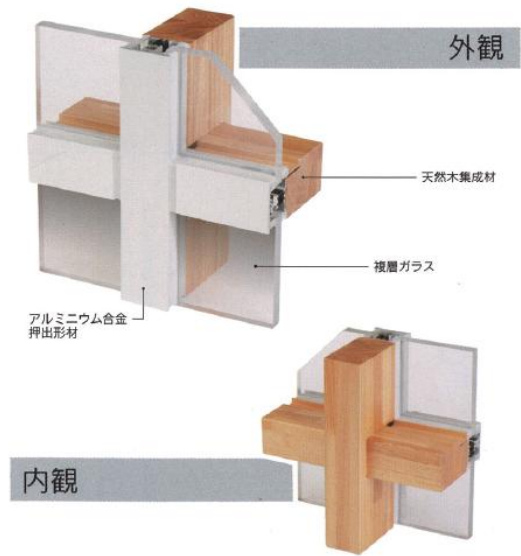


(iii) ガラス開口部

- ・サッシは外部は耐食性の高いアルミを使い、熱伝導率の低い木を内側に使う木+アルミ複合サッシで検討し、内部の木質のデザインと調和したデザインとする。
- ・ガラスはLow-eペアガラスとして、内側に金属膜を張ること熱を逃がさない断熱性の高いガラスを使用する。



断熱性能イメージ



アルミ木複合サッシの構成イメージ



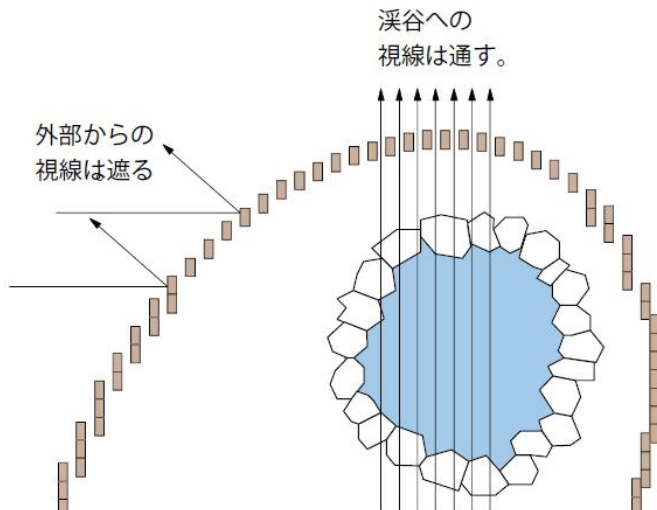
西条市図書館



肱川総合交流センター

(iv) 袖壁

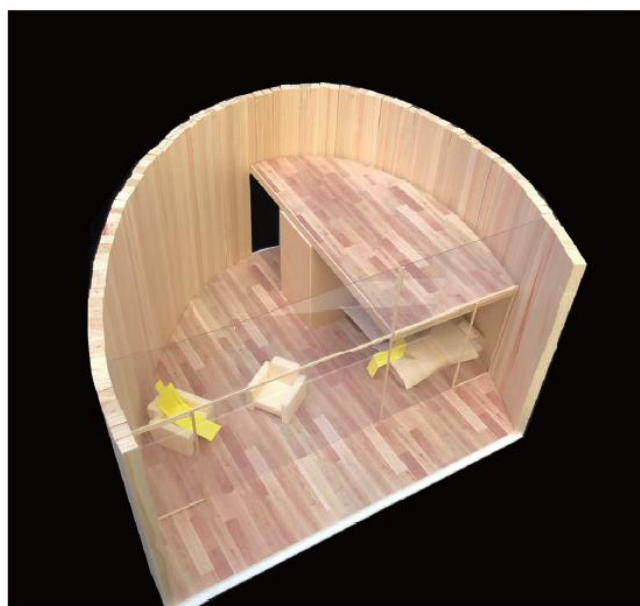
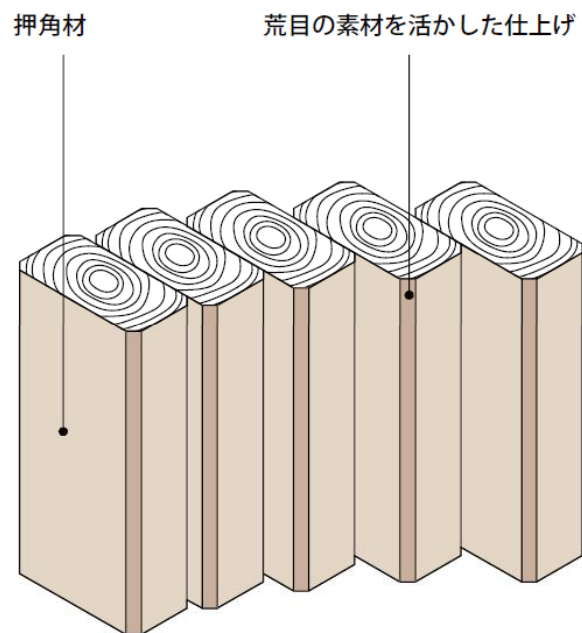
- ・外部に露出する袖壁部分はルーバー状に隙間を取りながら厚板の木材を並べる想定。
- ・隙間をとることで腐食を防ぎ、視線を遮りながら、開放性を高くするデザインとする。



ホルバーのイメージ

## ②構法計画

- ・構造形式は木造または木+一部鉄骨造として最適な構造方式を検討する。
- ・小田独自の魅力ある空間と体験を生む新しい建築構法を取り入れる。歩留まりの良い押角材を構造材として表面仕上げに見えるように多く活用することで、小田の木の新しい使い方を見せる建築空間とする。
- ・地域の製材技術で加工可能な構法の検討を進める。
- ・木材は小田の木を使うことを基本とし、事業スケジュールに沿った建設資材確保の検討を行う。

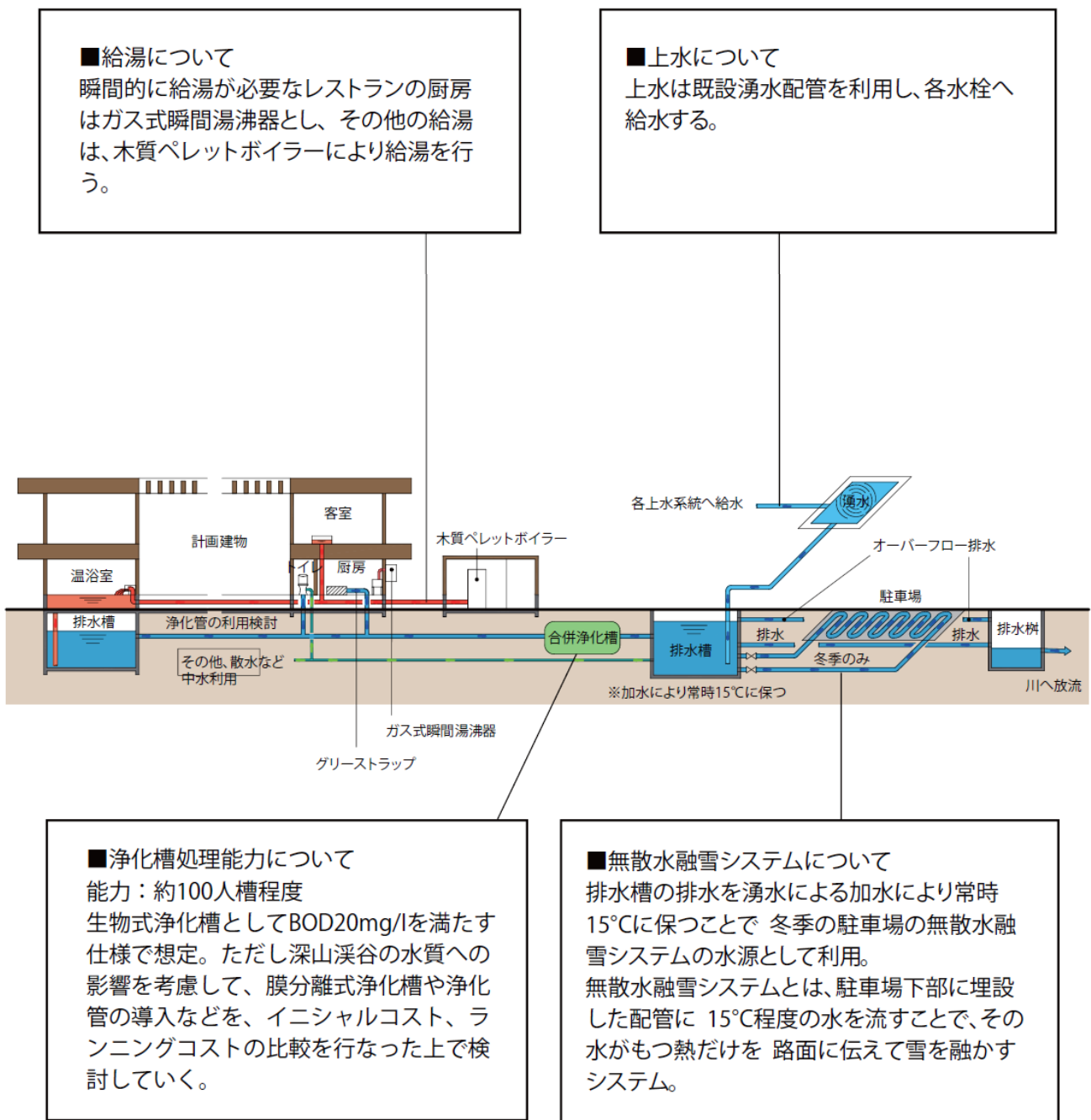


小田の木に囲まれた魅力ある空間のイメージ

### ③排水計画

- ・トイレ等の汚水及び雑排水は生物式合併浄化槽に排水を行い、川へ放流できる水質まで処理を行う。
- ・温浴室の排水は排水槽に放流することで、流量調整して合併浄化槽へ排水する。
- ・合併浄化槽を介した後は排水槽へ放流し、トイレの給水等、中水に利用し、川への放流量を減らす。
- ・中水利用量を超える排水及びオーバーフロー排水は排水柵を介し、川へ放流する。
- ・湧水を利用して駐車場の舗装に無散水融雪システムを導入する。

給排水処理システム概略図



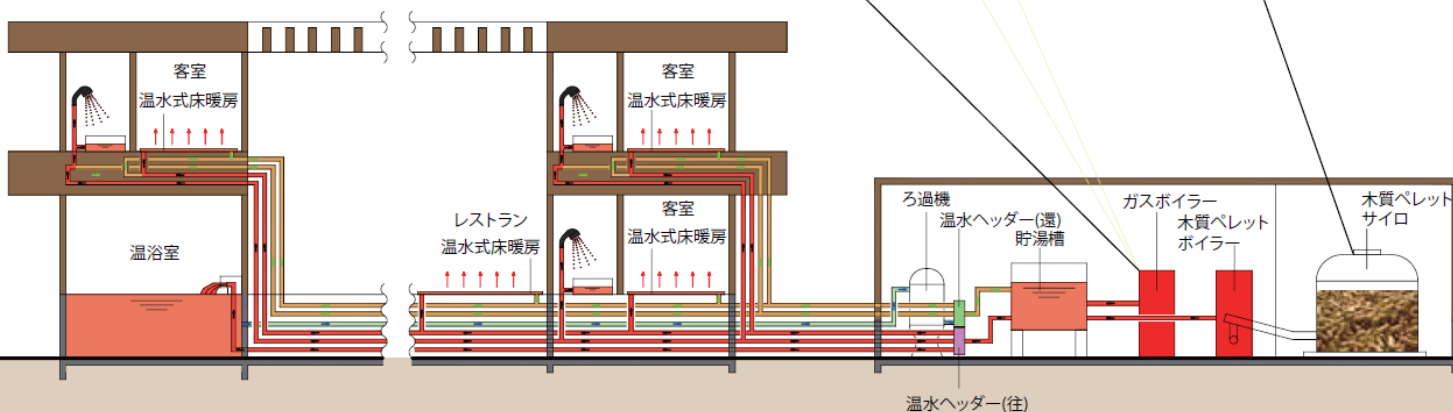
#### ④給湯暖房

- ・給湯は、木質ペレットボイラーをメイン機器として使用し、バックアップとしてガスボイラーを使用する、木質ペレットボイラー・ガスボイラー併用システムとする。
- ・各客室やレストランの暖房は、温水式床暖房により暖房を行う。
- ・木質ペレットボイラー及びガスボイラーからの給湯は一旦貯湯槽へ貯め、各給湯系統、各床暖房系統へ供給する。
- ・温水式床暖房や客室等の給湯は循環システムとすることで湯温を一定に保ち、すぐにお湯が使用可能な状態とする。

給湯暖房システム 概略図

■ガスボイラーによるバックアップについて  
運転始動時などの負荷変動が大きい時や、木質ペレットボイラーのメンテナンスの為に運転停止時には、ガスボイラーにて給湯を行い、メンテナンス時に給湯が止まることのないようにします。

■木質ペレット  
バイオマス燃料として、ボイラーへの自動供給運転が可能で、燃焼発熱量の高い木質ペレットを使用します。

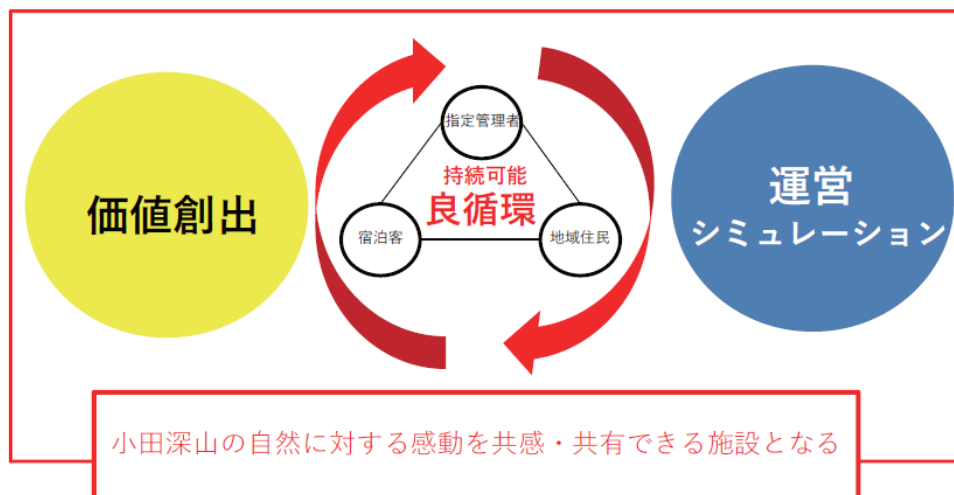


## V. 経営計画

### (1) 基本方針

「共感の輪を広げていく新深山荘のおもてなし」

新深山荘は、現地の魅力を把握し、小田深山エリアの価値を生み出す良循環を創出する。指定管理者は、市場環境を把握し、提供すべき価値を見極める。そのために習慣的な「価値創出」と堅実な「運営シミュレーション」を図り、持続可能な施設運営を目指す。施設に滞在する「宿泊客」・サービスを提供する「指定管理者」・施設運営を支える「地域住民」がみんな小田深山の自然に対する感動を共感・共有できる施設となる。



### (2) マーケティング分析

指定管理者は施設運営をする中で、稼働率悪化や顧客満足度の低下に伴う収益減、その解決策として価格競争に講じ、体力を消耗するような悪循環に陥らないことが大切である。新深山荘は健全な施設運営をするために、どのような市場環境の中で、どのような価値を提供しなければならないのか。以下に3つの視点から分析を行う。

#### ①提供すべき価値についての分析

##### 1. 顧客分類

大きく2つの分類を行う。「II.前提条件の整理 (5) 観光概況」で述べた約80%を占める日帰り顧客、約20%の宿泊顧客である。これらの共通項は、その大半が松山圏域を中心に滞在している顧客である。この切り口で見ると、新深山荘は松山圏域に滞留する日帰り・宿泊顧客の集団に対して照準を合わせる。新深山荘が位置する小田深山エリアを、松山圏域からアクセス出来る日帰りスポットとして認知させることが喫緊の課題である。さらに、新深山荘は、宿泊顧客をそもそも増加させるために宿泊するからこそその体験価値を用意する必要がある。**そのためには小田深山エリアに朝・夜に滞在する価値を提供しなければならない。**

##### 2. 顧客ニーズ

新深山荘への滞在意向度が高いと考えられる顧客特性を3つ挙げる。①自然が大好き・アウトドアの趣向がある。②リラクゼーションを求めている・日頃の疲れを癒したい。③大切な家族・恋人・パートナー・友人と一緒にゆっくり過ごしたい。しかしながら、このようなニーズを満たす宿泊施設は全国にある。新深山荘は単に顧客のニーズを追い求めるのではなく、発地・ターゲットカテゴリー・利用目的など様々な切り口と上記に述べた滞在意向度の高い顧客を組み合わせることによって自らの市場感度を探り続けることが必要である。そうすることによって、**顧客のニーズを創出する宿泊施設を提供する。**

# 適切な標的市場の選択

🏠 新深山荘は、どんな人たちのニーズにマッチングするのか？

新深山荘を訪れる滞在意向者の前提

- 👂 自然が大好き・アウトドアの趣向がある
- 🍃 リラクゼーションを求めている・日頃の疲れを癒やしたい
- 💕 大切な家族・恋人・パートナー・友人と一緒にゆっくり過ごしたい



発地	町民	四国県内	中国・近畿地方/首都圏	INB
ターゲット カテゴリー	アクティブシニアグループ 地元コミュニティ	仲間同士 子連れママ	カップル/夫婦 ファミリー	3世代 シニア夫婦
利用目的	記念日	リラックス	家族サービス	エクスカッション

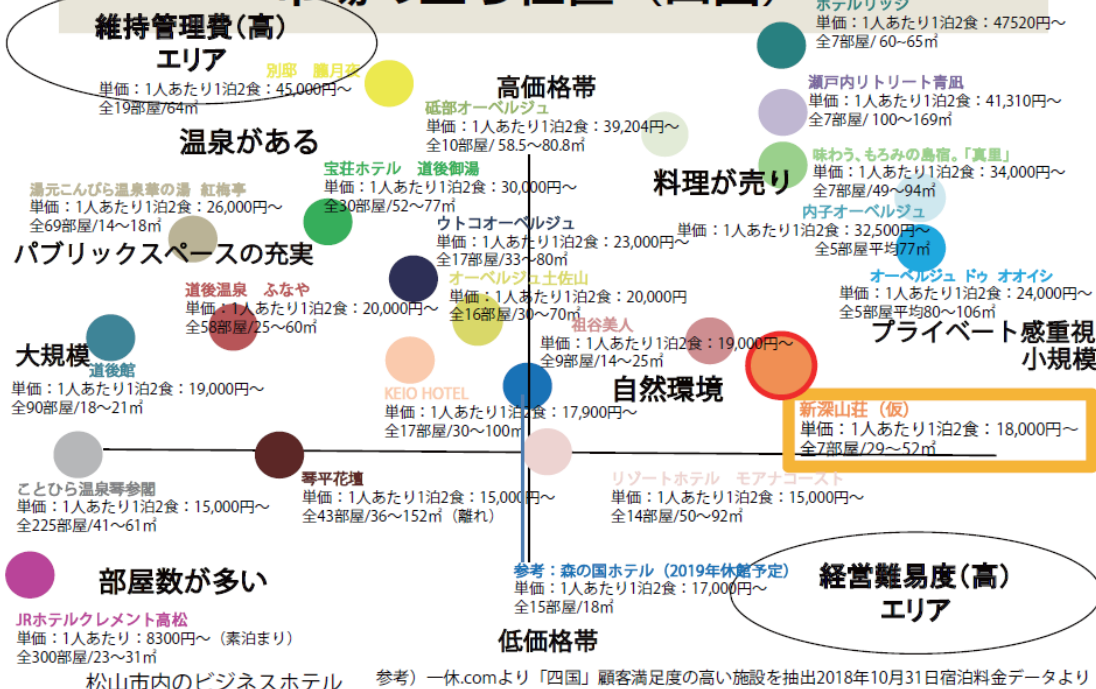
宿泊需要喚起を促すアプローチが必要な環境にある。

「発地」×「カテゴリー」×「利用目的」、様々な切り口で市場の感度を探る。

## 3. 市場の立ち位置

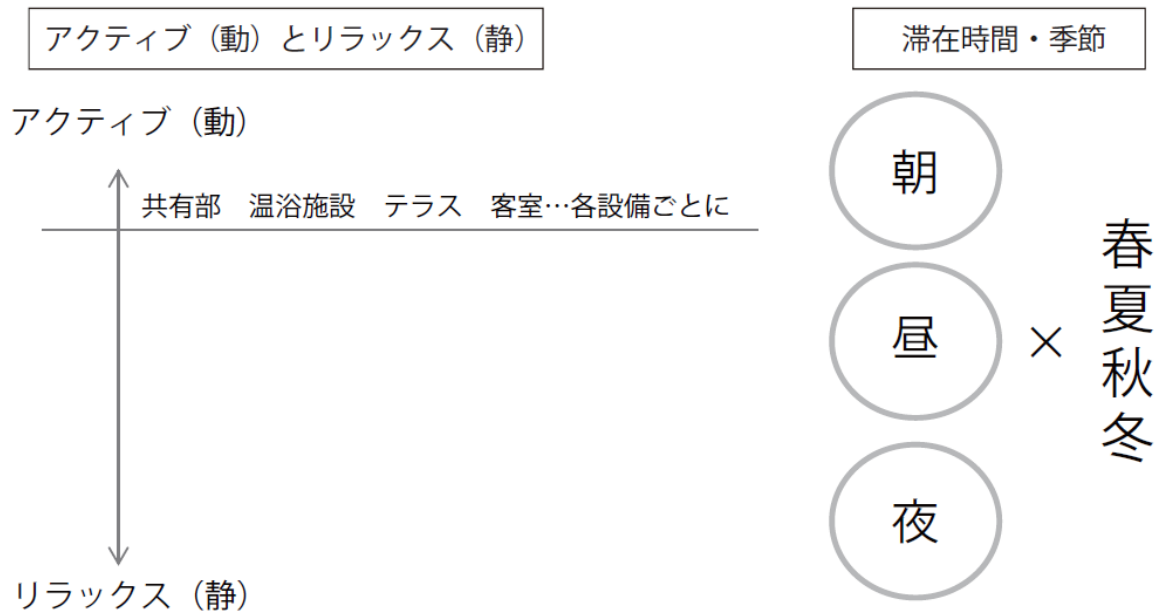
新深山荘は競合施設が濫立する中で、どのポジションにいるのかを把握することが重要である。価格と規模の2軸で四国地方の競合施設を見た場合、新深山荘は2つの異なるポジションの確立を目指す。ひとつは、プライベート感はあるが、価格帯は競合施設の中で親しみやすいポジションである。プライベート感を重視した小規模施設において大小異なる客室を用意し、様々な顧客に適した価値を創出する。もうひとつは、小規模施設によく見られるような「料理」では競わないポジションである。有名な料理長やフレンチのフルコースを用意するのではなく、小田深山の豊富な水源と自然の豊かさを生かした価値を創出することによって独自のポジションを確立する。

## 市場の立ち位置（四国）



## ②価値の創出

指定管理者は、現地の魅力を「価値創出」し続けるために、習慣的にアイデア出しを行える環境を整え、アイデアの仕組化に取り組む。その際、現地の魅力を様々な軸にバランスよく配置することが重要である。価値を創出するための、3つの視点を提示する。



次頁に、参考例として上記3つの視点に則した魅力アイデアを提示する。同時に、これらの魅力アイデアを提案する際、指定管理者は以下の点に配慮する。

- ・顧客は、提供するサービスを通じて小田深山エリアの魅力を楽しめる。
- ・低コスト、安定供給できる。
- ・従業員の負担が少ない（準備にあまり時間がかからない等）。

## 昼 参考例

サービス 毎日15:00～18:00

ぬける涼風カフェ（仮） 自生する木の名前など  
場所：木陰のひろば  
木陰が心地よいカフェのひとときを。  
虹色に光る風鈴と清流の音色をご用意。  
ゆったりとお寛ぎください。



宿泊者向け無料コンテンツ  
一部有料【夏版】

温浴 毎日15:00～翌12:00

五色の湯（仮）  
場所：温浴施設  
溪流や広葉樹を一望できる温浴施設。  
刻のうつろいを季節湯（夏は薄荷湯）  
をお楽しみください。



食事 毎日15:00～17:00

ゆっくり場 自生する木の名前（仮）  
場所：みんなのリビング（仮）  
午後のひととき、さわやかな風の通るダイニング  
で冷たい湧水シロップかき氷はいかがでしょう。

サービス 毎日16:00～19:00

夕涼み床テラス（仮）  
場所：みんなのリビングテラス  
溪流を一望できるテラスに「床」をご用意。  
地元の清酒やとれたての野菜を麦みそ、天然わさび漬け  
ウド漬けでお楽しみください。

食事 昼食 11:00～13:00

客室 毎日15:00～

客室名：小田深山の生物名など（仮）  
場所：各客室  
大洲和紙のうちわ、便箋セット

昼食  
場所：みんなのリビング（仮）  
たらいうどん他、ご軽食

## その他サービス

・小田深山ネイチャーセンターとの連携による  
自然教室（間夜体験ツアー？など）

サービス 毎日19:00～21:00

まいにち花火（仮）  
場所：木陰のひろば  
日本の夏といえば、花火。  
煌めく光が優しい手持ち花火をご用意しました。  
はかない日本の美を感じるひとときです。



## 夜 参考例

宿泊者向け無料コンテンツ  
一部有料【夏版】



サービス 毎日20:00～22:00

清流床BAR（仮）  
場所：みんなのリビングテラス  
溪流を一望できるテラスに「床BAR」をご用意。  
地元の日本酒カクテル、ソルベをご用意。  
お休み前の一杯、いかがでしょうか。

客室 夕食18:00～20:00（指定時間にお届け）

ご夕食  
場所：各客室  
インルームダイニング  
スタイル

お蕎麦屋さんの玉子焼き 鶏手羽中のさっぱり酢醤油煮  
かぼちゃの煮物、プチトマト・いんげん豆 冷奴ピーマン  
味噌のせ 海老と地野菜の天ぷら  
石臼挽き手打ち蕎麦ざる 十二穀米のおにぎり お漬物  
デザート（参照）内子町・下芳賀邸



**サービス** 毎日9:00~10:00

**小田深山さんぽ**  
場所：木陰のひろば集合  
小田深山溪谷の歴史や様々な生き物や自然のふしぎについてお話しします。



**朝** 参考例

宿泊者向け無料コンテンツ  
一部有料【夏版】



**食事** 朝食 8:00~10:00

場所：みんなのリビング（仮）  
開放的な寛ぎを味わえる贅沢な空間で、風土に根付いた健康的な朝ごはんをご用意いたします。（焼きおにぎりなど）山々四季折々を味わう朝食をお楽しみください。



**サービス** 毎日 6:30~8:00

**朝霧珈琲（仮）**  
場所：みんなのリビングテラス  
溪流を一望できるテラスで小田深山ならではの幻想的な濃霧のひとときを。淹れたてのコーヒーをご用意いたします。ご自由にお飲みください。



**サービス** 毎日 15:00~翌12:00

**温浴**

**五色の湯（仮）**  
場所：温浴施設  
溪流や広葉樹を一望できる温浴施設。朝一番風呂をお楽しみください。

**サービス** 毎日 11:00~13:00

**水辺あそび（仮）**  
場所：みんなのリビングテラス  
竹水鉄砲や水風船、日本の夏を感じる遊びをお楽しみください。

**サービス** 曜日限定 8:30~9:00

**あさつゆ体操（仮）**  
場所：みんなのリビングテラス  
溪流を一望できるテラスで朝の空気をいっぱい吸い、目覚めのひとときを。

サービスコンテンツ（案）

動 ← → 静

	小田深山溪谷	新深山荘						
		広場	共用部（エントランス周り）			温浴施設	テラス 川辺	客室
			体験スペース	レストラン	ロビー			
朝	6:00	朝やけハイキング 朝の釣り		朝取り卵・野菜 朝ご飯		朝霧風呂	朝霧コーヒー 川辺で朝ご飯	自然を記録・執筆 する和紙の文セット
	9:00	山菜採り	朝ヨガ	自然レクチャー	お見送り		水辺遊び	ちょっと遅めの チェックアウト
夜	12:00	巨木と出会う 深谷カヌー	深山の歴史を知る 落ち葉で工作	お話し深山食 あめうおのどで焼き たらいうどん テイクアウト	本日の湯紹介 ショップ （お土産）		水音ティータイム 涼風カフェ	プライベートテラスで お昼寝
	15:00	宿泊者限定餅炙り 深谷おにぎり パードウォッチング	年輪バームクーヘン 振りますスプーン で食べる深山のおやつ	展示 山菜手料理 ワークショップ	茶房 深山スイーツ Book&Cafe	木の香り風呂 サウナ 季節の湯	涼風カフェ ハンモックでお昼寝 夕涼みテラス	
夜	18:00	月見シネマ	たき火を囲む	オカリナの夕べ	ぜいたくディナー	足つぼマッサージ お風呂で一杯	涼風カフェ たき火テラス	お部屋風呂 インルームダイニング
	21:00	ナイトハイキング 星空鑑賞会	ねむねむヨガ	ベレットストーン を囲み地域のお話	日本酒バー 山菜・川魚おつまみ	雪見風呂 家族風呂（貸切）	月見酒	宵床バー 夜食（深山おにぎり）
	24:00			小田深山を愛する 交流会				快眠グッズ

基本4要素

食事	客室
温泉・スパ	サービス

対象

青字：宿泊者対象コンテンツ  
赤字：一般利用コンテンツ

### (3) 運営シミュレーション

前提条件の通り、新深山荘が位置する小田深山エリアは、データ上なかなか市場機会を見出しづらい。そのため指定管理者は、前項の「価値創出」と合わせて堅実な「運営シミュレーション」をする必要がある。この2つの相互作用が生まれるように、指定管理者は一貫した経営行動をとるべきである。併せて、第一にお客様の安心・安全（ライフラインの安定供給、防災備蓄等）を24時間保障する必要がある。以下に具体的な運営シミュレーションを提示する。

#### ①運営シミュレーション

##### <料金設定>

	平日	休日
宿泊料金(1泊2食付1名あたり)	18,000円～	
客室単価(ADR)	36,000円～	
客室稼働率(OCC)	30%	50～60%
RevPAR(RevPAR=ADR×OCC)	10,800円～	20,000円～

- ・ RevPARは、利用がなかった客室の損失分も含めたホテルが所有する1室あたりの売上高のこと。経営指標として広く用いる。
- ・ 季節変動に応じて宿泊料金を設定する。
- ・ 地域住民向けに特別料金を設定する。

##### <客室設定>

全客室数	7部屋
収容人数	1～4名
部屋タイプ	すべて趣の異なる客室 バストイレ付き、テラス付き
客室階	1F:2部屋 2F:5部屋

- ・ 部屋タイプごとに料金を設定する。

##### <レストラン・カフェ営業>

	朝食		昼食		カフェ		夕食	
	平日	休日	平日	休日	平日	休日	平日	休日
一般客	検討	○	検討	○	検討	○	×	検討
宿泊客	○	○	△	△	△	△	○	○

- ・ 一般客のレストラン・カフェ営業は、季節変動に応じて提供する。需要と供給のバランスを鑑み、営業形態を模索する。深山荘（食堂+売店）は、年間7,000人（平成28年度）の入客実績があるため、季節変動に応じた営業をすることによって収益化しやすい可能性がある。開業後、レストラン・カフェ営業の需要が高いと判断した場合、平日の営業も検討する。
- ・ 閑散期（冬季）は、SOL-FAオダスキーゲレンデとの相互相客を模索する。
- ・ 宿泊客の昼食・カフェ利用は、軽食もしくはセルフサービスを用意する。客室内にカフェ備品を充実させるなどの工夫をする。
- ・ 夕食は、インルームダイニングを提案する。

##### <温浴施設>

	朝	昼	夜
一般客	×	○	○
宿泊客	○	○	○

※昼（12：00～15：00は清掃時間のため休業）

早朝（例えば6：00～9：00）に宿泊客専用時間を設ける。

一般客が温浴後に休憩できるスペース（例えばラウンジ、レストランなど）を開放する。

## <損益計算書>

	年間 (単位:万円)	備考
売上高	3,620	
売上高総利益	2,795	
売上高総利益率	77%	業界平均75~76%
変動費	826	
固定費	2,383	
限界利益	2,795	
限界利益率	77%	
損益分岐点売上高	3,088	
営業利益	411	
営業利益率	平均14%	業界平均10~20%
経常利益	411+営業外収益-営業外費用	
経常利益率	指定管理者による借入金の依存度などによって異なる	

※詳細は別途資料を参照

現状、営業利益率は平均14%算出している。客室稼働率に関係なく安易に1室あたりの客室単価を下げた場合、営業利益率は著しく低下する可能性がある。そのため、運営シミュレーションより、以下3つの運営方法を提示する。

1. 低固定費・高変動費率型の経営意思決定をする。
2. 業務の効率化を図る。
3. 1室あたりの客室単価を上げる努力をする。

## ②運営方法

### 1. 低固定費・高変動費率型の経営意思決定

宿泊施設の費用構成は、約70%が固定費、約30%が変動費となっている。より多くの利益を確保するためには、固定費と変動費が大きく関係している。そのため比率の大きい固定費をいかに抑え、変動費転換を図るかによって売上高自体を高めることが出来る。指定管理者は、固定費を抑え、少ない売上であっても利益が出る体質づくりを優先する。仮に、一室あたりの客室単価を下げる場合は、変動費コントロールを行うことによって、営業利益を確保出来る可能性がある。そのため指定管理者は、一室当たりの客室単価と客室稼働率を確認し、日別に固定費を変動費転換するコントロールを行う必要がある。低固定費化を実現出来れば、限界利益率も高まり、営業利益が増加し経営コントロールしやすくなる。

### 2. 業務の効率化

宿泊施設は、多くのルーティーンワークで成り立っている。指定管理者は、宿泊客に関わるすべての業務（引き継ぎ、顧客情報管理等含む）をタスク管理化する。その上で、ルーティーンワークを徹底的に最小単位の作業に分解し、マニュアル化する。こうした業務の見える化を推進することによって、従業員個々のスキルに関係なく、ばらつきのない基本的なサービスを顧客に提供することが出来る。従業員個人は、誰かに聞かなければ分からない、人によってやり方が違う。といったストレスから解放される。従業員個々の個性や特性は、顧客（ゲスト）との直接的なコミュニケーションで発揮する。また現在、小規模施設向けのホテル管理システム（PMS）が開発されており、容易に宿泊客のチェックイン～チェックアウトに関わるすべての業務を管理することが可能である。その他、客室の在庫管理・販売をするサイトコントローラーや複数のオンライントラベルエージェンシー（OTA）を活用し、生産性向上と業務の効率化に徹する。

### 3. 一室あたりの客室単価を上げる努力をする

2つの方法を提案する。ひとつは、徹底的なイールドマネジメントを実行することである。季節変動・稼働状況に応じて異なる宿泊料金を設定し新深山荘の収益最大化を図る。指定管理者は、需要と供給バランスの状況に応じて価格をコントロールする必要がある。もうひとつは、「V. 経営計画（2）マーケティング分析」で述べた「価値創出」に取り組み、宿泊するからこそその体験価値を顧客に提供することによって自らのブランド力を高める。



## (2) 実現化方策

ここまでまとめた計画内容を実現していくためには、地域の関わりが重要である。下記に、それを実現するための今後の具体的な方策についてまとめる。

### 方策① 地元での検討体制の継続

---

- ・計画段階から、設計、施工、運営まで一貫して、町や地域の方々、地域内外の専門家等が協働で関わっていく。
- ・今後、計画が進んでいく中で、これまでの意見を大切にしながら、**町、住民、専門家、事業者等から構成される協議の場を設け、具体化を図っていく。**
- ・様々な形で関係者の参加を募り、参加者の輪を広げていくことも大切である。

### 方策② 整備プロセスへの地元の参加

---

- ・地域住民と一緒に新深山荘を作り上げていくという機運を高めていく。
- ・具体的には、**住民や地元企業等から寄付を募っての植樹、公募による施設名称（愛称）の決定、などを検討していく。**
- ・寄付等と呼びかける際には、地元（小田地区）を中心に、松山市や高知県などに広く発信することで、施設ができることのPR・広報の効果も図る。

### 方策③ 指定管理者選定への地元の関与

---

- ・これまでの検討経緯を踏まえ、地域に受け入れられる管理者を選定することが望まれる。
- ・そのために、**町で行う指定管理者の選定の仕組みづくりにも、地元が引き続き主体的に関わっていく。**
- ・指定管理者選定への地元の関わり方として、大きく下記の二つの方向性が考えられる。今後、可能性について、町や地元とが一体となって検討を進めていくことが必要である。

#### [方向性1] 地元住民が指定管理者の選定プロセスへの関与

- ・指定管理者募集の要項のなかで、運営の条件として、地元との協働などを明示する。
- ・「地元の想い」や「検討経緯」を明確に提示し、その内容に沿った運営の提案、実施をより具体的に求める。
- ・指定管理者の決定プロセスの中で、例えば選定委員会の中に町民代表が入り、選定に対して直接意見する。など

#### [方向性2] 非公募による指定管理者の選定

- ・地域の振興（活性化、施設利用促進、雇用確保など）や施設の整備目的を達成できると客観的に判断される地域内の団体・法人を公募によらず選定する。  
上記を条例で定めている事例あり
- ・具体的には、地元住民が中心となって地域内外の専門的な技術を持つ協力者と協働で、団体を立ち上げることが想定される。など

## VII. 概算事業費

建物規模						
床面積				630	m2	施工床約900m2+客室、露天風呂庭240m2
				190	坪	
概算総事業費						
		項目	工事名	金額	単位	備考
本体工事	宿泊部門	建築工事	内外仕上工事	62,000,000	円	
			基礎・躯体工事	41,400,000	円	
		設備工事	電気設備	32,800,000	円	
			機械設備	32,800,000	円	
			宿泊部門計	169,000,000	円	A
	温浴部門	建築工事	内外仕上工事	19,700,000	円	
			基礎・躯体工事	8,800,000	円	
		設備工事	電気設備	6,950,000	円	
			機械設備	15,390,000	円	
			温浴部門計	50,840,000	円	B
			工事費計	219,840,000	円	A+B
	経費			65,660,000	円	C
			合計	285,500,000	円	A+B+C
ペレットボイラー			ペレットボイラー	50,000,000	円	
合計				335,500,000	円	
消費税				33,550,000	円	10%として計上しています。
総合計				369,050,000	円	

## VIII. 継続検討事項

協議会の中で議論が行われ、実施設計段階で、引き続きの詳細な技術的検討が必要な事項について、下表に整理する。

no	項目	内容	対応
1	上水の引き込み	上水の引き込み先として、以前から使用されている湧水が候補となっている。保健所の検査では使用できる水質であるとのことだが、取水量の確認、旅館業の営業において合法的に使用できるか、料理、温泉での使用の際に設備的に処理すべきことはないかなどの確認が必要。	保健所の営業許可の確認。 水質の確認。 取水量の算定。 設備的な処理の確認。
2	ガラスの仕様	防汚の観点から外壁にガラスを使用することが検討されている。メンテナンスの手間のかからないガラス仕様の検討。断熱性の検討。高透過・無反射ガラスなど仕様の検討。	光触媒など防汚性能を向上させる仕様の検討。 メンテナンス計画検討。 pal計算に基づく断熱性能の決定。 ガラスの透過性の確認。 予算調整。
3	プライバシーの確保のための壁の配置検討	コンセプトを具現化しながらプライバシーを確保する必要あり。不透過の壁を配置するデザインを検討。	ガラス以外も含めて外壁の素材選定。 構造設計による耐震壁要素の洗い出しとデザインへの組み込み方の検討。
4	樋のスペックの検討	雪の処理方法は無落雪屋根とすることに基本計画で決めたが、防水の観点から樋の安全性を再確認する必要あり。	防水の観点から片流れなど屋根形状の再確認。 無落雪屋根とする場合の雨量、降雪量から樋の径の算定。 安全率の設定。
5	吹き抜け部分の床増設	倉庫としての床の増設の検討。	必要なバックヤードの床面積の算定。 床増設した場合のデザインの確認。 床面積の増加に伴う予算調整。
6	浄化槽の仕様	生物式浄化槽とした場合の渓谷への影響の確認。膜処理式浄化槽とした場合のメンテナンスの現実性の確認。	実際の利用量からみた渓谷への影響を検討。 生物式浄化槽を使用した場合、より水質を向上させる方法の検討。 膜処理式浄化槽とした場合のイニシャルコスト・ランニングコストの算定。
7	ペレットボイラーの仕様	ペレットボイラー、サイロの大きさが不確定。大きくなる可能性があるためデザインの再検討が必要。	暖房計画、温浴施設の設備の詳細設計により消費カロリーの算定。 イニシャル・ランニングコストからペレットと灯油の設備配分の決定。 消費カロリーからペレットボイラーの設計とサイロの大きさの決定。 ボイラー室の設計とデザイン検討。

no	項目	内容	対応
8	木材の事前確保	木材は小田の木を使うことを基本としている。木材本来の良さを活かすためには自然乾燥が望ましく、そのためには十分な期間も必要である。事業スケジュールに沿った建設資材確保の方法を検討する。	構造設計と木材発注時期の設定とスケジュール管理方針の検討。 建築工事契約前に必要な木材を発注する方式を検討。
9	湿気の対策	小田深山の多湿な自然環境への対策の検討。	共用部の自然・機械換気計画の設計。 除湿機の導入の検討。 温浴室については湿気に強い仕上げ材の検討。
10	外部で使用する木材の耐久性	外部に木材が露出する部分の耐久性を向上するための仕上げ材の検討。	木材保護塗料の選定。 液体ガラスなど新しい技術の保護効果の検証。
11	防災対策	災害時に隔離されてしまう危険性を考慮して、宿泊者やスタッフが一定期間安全に避難することができることの対策づくり。	防災倉庫として活用できるスペースづくりの検討。 非常用発電設備の検討。

## 付属資料. 検討経緯

### (1) 協議会委員名簿

	氏名	役職等
1	稲本 隆壽	町長
2	小野植 正久	副町長
3	正岡 和猶	建設デザイン課長
4	松井 宏光	平成 29 年度 新深山荘建築検討委員会 (委員長) (松山東雲短期大学名誉教授)
5	中田 富恵	// (副委員長)
6	納堂 邦弘	// (一般委員)
7	中岡 紀子	// (町職員 観光)
8	稲田 彰二	// (町職員 農水省交付金)
9	毛利 政友	// (町職員 建築)
事務局	大森 豊茂	小田支所長
	西川 安行	小田支所課長補佐
	高本 匡介	小田支所 (担当)

協議とりまとめ等委託

株式会社 T I T

## (2) 協議会開催経緯

<p>平成 30 年 7 月 13 日 (金) 内子町役場本庁 第 1 会議室</p>	<p>第一回 新深山荘基本計画策定協議会 [議題] 協議会について これまでの検討経緯 今年度の活動計画 プロポーザル案について</p>
<p>8 月 31 日 (金) 内子町役場本庁 第 1 会議室</p>	<p>第二回 新深山荘基本計画策定協議会 [議題] 敷地の利用条件 コンセプト 建物規模</p>
<p>10 月 30 日 (火) 現地 小田深山ネイチャーセンター</p>	<p>第三回 新深山荘基本計画策定協議会 [議題] 敷地の見学 経営方針 建物計画 (規模・緒元)</p>
<p>12 月 21 日 (金) 内子町役場本庁 第 1 会議室</p>	<p>第四回 新深山荘基本計画策定協議会 [議題] これまでの協議の俯瞰 基本計画書 (素案)</p>
<p>平成 31 年 2 月 8 日 (金) 内子町役場本庁 第 1 会議室</p>	<p>第五回 新深山荘基本計画策定協議会 [議題] 「新深山荘基本計画」 今後のスケジュール</p>



### (3) 関係者へのヒアリング

年月日	氏名 (敬称略)	所属	内容
2018年 7月12日	稲田彰二	内子町役場産業振興課	補助事業について
7月12日	中嶋優治 上石富一 多比良雅美	内子町役場環境政策室室長 内子町役場建設デザイン課上下水道対策班 内子町役場環境政策室係長	下水道、排水処理について
7月12日	納堂邦弘	ミカタスイッチ株式会社	小田深山、深山荘について
7月13日	中田富恵	小田まちづくり株式会社、中川建設株式会社	小田深山、深山荘について
7月13日	松井宏光	NPO 森からつづく道、松山東雲短期大学名誉教授、愛媛植物研究会会長	小田深山、深山荘について
7月13日	中岡紀子	内子町町並・地域振興課主幹兼内子町ビジターセンター所長	小田深山、深山荘、内子町の観光について
7月13日	大鍋直幸 内藤昌典	内子町森林組合小田支所長 株式会社内藤鋼業	小田の林業、木材、ペレットボイラーについて
8月4日	納堂邦弘	ミカタスイッチ株式会社	小田深山、深山荘について
8月29日	藤井隆教	公益社団法人愛媛県浄化槽協会 総務部業務課副課長兼松山支部係長	下水処理、浄化槽について
8月30日	土肥弘子	旧深山荘従業員	小田深山の自然について
8月30日	西岡千代子	愛媛県商工会女性部連合会会長	小田深山、深山荘について
8月30日	稲田繁	株式会社内子・森と町並みの設計社 代表取締役	小田の林業、木材について
8月30日	副校長先生	小田小中学校	ペレットボイラーについて
10月4日	竹本吉輝	株式会社トビムシ代表	小田の林業、木材について
10月10日	納堂邦弘	ミカタスイッチ株式会社	新深山荘運営について
10月22日	納堂邦弘	ミカタスイッチ株式会社	新深山荘運営について
10月29日	大鍋直幸	内子町森林組合小田支所長	小田の林業、木材について
10月29日	藤岡崇	株式会社藤岡林業代表取締役	小田の林業について
10月30日	押岡茂紀	株式会社 西日本科学技術研究所 生物環境研究室	小田深山の自然環境、植物、生物について
10月31日	光藤真司 毛利政友	内子町役場総務課係長 内子町役場建設デザイン課	内子町の指定管理制度、設計条件仕様設定について
10月31日	藤井博規	有限会社藤井産業	木材、製材について
12月20日	土居 浩	大瀬小学校	ペレットボイラーについて
2019年 2月7日	山内大輔	ゲストハウス「内子晴れ」 せんの森プロジェクト運営委員会委員	小田深山について