

自治体財政 改善のヒント 第91回

都市公園とホテルは好相性 公園に編入しホテル適地とした奈良県の視点

大和総研金融調査部 主任研究員 鈴木 文彦

飲食店・売店と比べ少ないホテル・旅館

都市公園には、公園利用者の便益を図るためにホテル・旅館を建てることのできる。国土交通省の「公園施設の設置管理許可に関する現況」によれば、2020年度末で全国51自治体が所管する都市公園に126のホテル・旅館がある。ホテル・旅館は公園に設置可能な「便益施設」の1種である。自治体が許可を与えて民間が営業する便益施設のうち売店と飲食店が1823あるのに比べ宿泊施設は少ない。なお、自治体が整備した公園施設を民間が営業するときの許可が「管理許可」、民間が自分で施設整備する場合は「設置許可」という。

歴史をたどれば、公園内で営業する旅館は、わが国で公園制度が始まった明治期からあった。戦前に開業し現存する旅館として、県立奈良公園の四季亭、江戸三、青葉茶屋、岐阜県立養老公園には千歳楼、清風楼、豆馬亭がある。京都市立円山公園では井雪、吉水、其中庵が宿泊施設の許可を得て旅館を営業している。

1956年の都市公園法の制定で公園施設の解釈が厳しくなり、料亭旅館でも遊興性の高いものは撤去された。それ以降に増えた宿泊施設がユースホステル（YH）や国民宿舎だ。例えば、奈良YHは奈良市立鴻池運動公園にある。他にも大阪市立長居公園に長居YH、大阪府立浜寺公園に大阪国際YHがある。青少年の1人旅やスポーツ合宿のイメージが強いが、企業の研修にも使われる。近年は、外国人旅行者を主なターゲットとした簡易宿泊施設もある。例えば大阪市立天王寺公園に近鉄フレンドリーホステルができた。

公園に宿泊といえばキャンプも頭に浮かぶ。公園の魅力向上策で最近増えているのが、アウトドアとホテル並みの快適さを兼ねたグランピングだ。キャンプ場は休養施設だが、グランピング施設は宿泊施設となる。さきがけは2017年、沼津市立愛鷹運動公園^{あしたか}にできた「泊まれる公園INN THE PARK沼津」である。少年自然の家だった建物をコテージやドームテントにリノベーションした。2021年には千葉市の稲毛海浜公園にグランピング施設「small planet CAMP&GRILL」ができた。

ホテルの価値を公園が高める

観光・ビジネスホテルもある。今年8月、沖縄県沖縄市のコザ運動公園内に、Park-PFI制度で整備した「レフ沖縄アリーナbyベッセルホテルズ」がオープンした。公園内には広島東洋カープの春季キャンプ拠点のコザしんきんスタジアムや、バスケットボール・ワールドカップの会場になった沖縄アリーナがある。中心街に近いので、園内のホテルはナイター観戦や合宿だけでなく、観光やビジネスにも使える。

東京都立葛西臨海公園にはホテルシーサイド江戸川がある。条例で定められた区立ホテルである。東京都の設置許可を得て江戸川区が整備した。指定管理者のホテルオークラエンタープライズ・ハリマビシステム共同事業体が運営している。

宿泊目的が公園か否かにかかわらず、ホテルは公園と相性が良い。公園の要素の1つである庭園が高級ホテルの付加価値を上げるからだ。東京都内で例を挙げるとホテルオークラの敷地は霊南坂

公園、東京プリンスホテルは芝公園、東京ドームホテルは後樂園である。ただし都市公園ではなく「都市計画公園」で、ホテルは都の特許事業に基づいて整備されている。公園に隣接した高級ホテルも多い。パレスホテル東京は皇居外苑の眺望を望む。

インバウンドを地域所得につなげるには宿泊が決め手となる。特に富裕層をターゲットとした集客に公園の緑を借景としたホテルが有効だ。高級ホテルを誘致し都市公園の集客効果も高めた例として奈良公園を挙げる。奈良公園は興福寺境内を発祥とし、周囲の寺社地を取り込むように拡大してきた。

戦後、寺社地が返還されたため、都市公園としての狭義の奈良公園は寺社地のすき間を埋めるような形状になった(図)。広義の奈良公園は興福寺や東大寺、春日大社など世界遺産(古都奈良の文化財)を含む広大エリアだ。

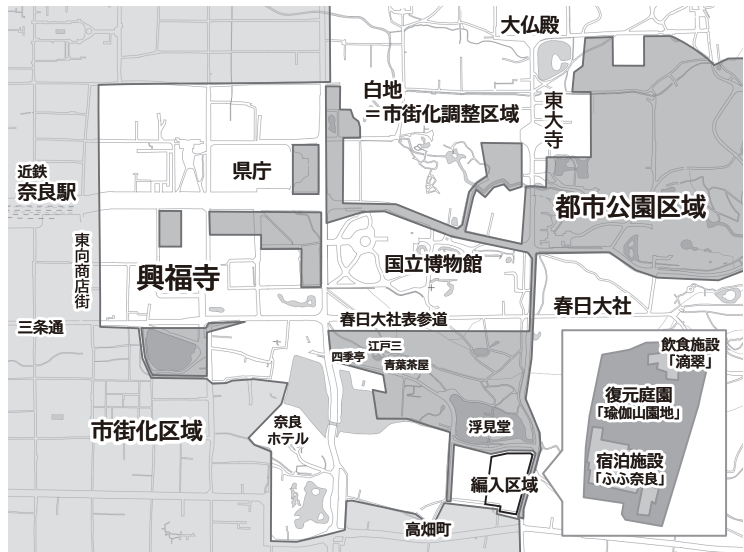
宿泊施設が少なく観光消費が流出

ただ、世界遺産を擁する観光拠点にしてはホテルが少ない。そのため宿泊客は大阪や京都に流出していた。特に外国人や富裕層向けの高級ホテルが課題だった。

奈良公園の南面に隣接して元々奈良家庭裁判所の分室及び官舎として使われていた空き地があった。周辺の高畑町は戦前に別荘地として開発され、昭和初期には志賀直哉も住んでいた閑静な住宅街だ。中でも家裁跡地は江戸期まで興福寺子院の「松林寺」があり、明治大正期は、今の三菱UFJ銀行の前身の1つ、山口銀行のオーナー家の別荘だった。家裁分室は1995年に閉鎖。2005年に跡地を財務省から奈良県が購入した。もともと市街化調整区域に属するため、原則として建物を建てるができなかった。

12年2月、県が奈良公園基本戦略を策定。「世界に誇れる公園」の旗印の下、「鷺池・浮見堂を眺望できる高畑裁判所跡地に、奈良公園にふさわ

図 奈良公園とその周辺



出所：国土地理院「地理院地図vector」に大和総研加筆

しい歴史と文化の香りが漂う上質の宿泊施設等」を検討することにした。市街化調整区域であっても都市公園ならば宿泊施設を整備できる。16年12月、県は家裁跡地を奈良公園に編入した。公園化を受け、県は庭園の復元に着手する。その後、20年5月に^{ゆうがやま}瑜伽山園地(旧山口氏南都別邸庭園)が開園した。敷地の南半分は民間企業のヒューリックに10年間(更新あり)の設置許可を与え宿泊施設と飲食店を整備させた。30室すべてスイートの高級ホテル「ふふ奈良」と、庭園を挟んだ北側に併設された日本料理店「滴翠」がオープンしたのは庭園が開園した翌月である。

この事例のポイントは3つある。第1は市街化調整区域の有効活用である。弱みを転じて強みにした。元からの公園ではないので、既存の公園に新規施設を整備するときに生じがちな森林伐採の問題がない。第2に集客に関する相乗効果である。公が整備する公園が借景となり、民が整備する高級ホテルの価値を上げ、それが公園の集客効果を高める。域外客の利便だが、観光振興につながれば地元住民の所得になる。第3が公園収支にかかる財政効果だ。ホテルは公園施設だが整備財源は民間の自己資金であり自治体の負担はない。また、事業者から得る年間830万円の使用料は周辺の公園の維持管理費に充てることができる。 **G**