

第1回

奈良県外国人観光客交流館 あり方検討委員会

2025/06/06

00 本委員会の開催趣旨

01 外国人観光客交流館の概要

02 今後のあり方について

03 今後のスケジュール（予定）

00本委員会の開催趣旨

- 奈良県外国人観光客交流館は、外国人観光客の宿泊利便を図り、外国人観光客に対する接遇を向上することにより、奈良県の観光産業の振興に寄与するために、旧猿沢荘（地方共済組合運営の宿泊施設）の建物を改装し、平成28年12月より運営開始。
- 当館の建物自体は、築45年以上が経過しており、躯体の老朽化や損傷が顕著なため、今後も交流館の機能を維持しようとした場合、建物の改修に多額の費用がかかることが見込まれる。
- 当初、外国人観光客の受入環境（安価な宿泊施設・外国語対応可能な観光案内所）を整備し、県内周遊に繋げることを目的に交流館は設置されたが、開館より約10年が経過する中で周辺環境や県の観光に対する課題が変化し、行政機関である県が今後も当館を運営する必要性について整理が必要な時期となっている。

今後の交流館の今後のあり方について、有識者の方々のご意見等を踏まえ調査審議するため、「奈良県外国人観光客交流館あり方検討委員会」を設置。

01外国人観光客交流館の概要

施設の概要

- 施設名：奈良県外国人観光客交流館（猿沢イン）
- 所在地：奈良市池之町3番地
- 設置目的：平成28年12月に、以下の目的のために整備
 - ・ 外国人観光客の宿泊利便を図り、観光消費額を通じた地域の活性化につなげる
 - ・ 奈良の「宿泊ゾーン」としての認知度を向上
- 機能：①宿泊機能 ②外国人観光客案内所機能 ③文化体験機能
- 敷地面積：1,645.92 m²（公簿）
- 延床面積：3,291.54 m²
- 建築年：昭和52年、昭和59年増築、
平成28年現在の形に改修



現在の状況

- 周辺環境の変化：奈良公園周辺に上質な宿泊施設が増加
（例：ふふ奈良〈2020.6〜〉、ANDO HOTEL 奈良若草山〈2020.7〜〉、紫翠〈2023.5〜〉、星のや奈良監獄〈2026年度〜〉、ホテル寧奈良〈2030年度〜〉）
- 類似サービスを提供する民間事業者の増加
（案内所例：奈良風土案内所〈2024.10〜〉、体験サービス例：わぶらす奈良公園バスターミナル店〈2019.4〜〉）
- 施設の状況：築48年が経過し、躯体の老朽化や損傷が顕著（例：配管の腐食等による漏水等）

01外国人観光客交流館の概要（機能）

① 宿泊機能

外国人観光客向けホテルを県が運営（運営管理は委託契約）※日本人も宿泊可能

参考：令和6年度	宿泊者数	14,388人	客室数	24部屋
	稼働率	88.5%	定員	88人



② 外国人観光客案内所機能

J N T O カテゴリー 3 認定観光案内所

認定要件：常時英語による対応が可能

英語以外にも2言語以上での案内が常時可能

全国レベルの観光案内を提供

原則年中無休

Wi-Fiあり

国際空港等交通の要衝や著名な観光地等、外国人来訪者の多い立地等

参考：令和6年度 観光案内所受付数 36,291人



③ 文化体験機能

書道、折り紙、コスプレ、茶道等の日本文化を無料で体験可能（一部有料）

参考：令和6年度	書道体験者	7,691人
	折り紙体験者	9,342人
	コスプレ体験者	4,400人
	茶道体験者	884人



01外国人観光客交流館の概要（規制）

建築規制等

建築用途	宿泊所（旅館）・警察連絡所・物販店舗・観光案内所・事務所
構造規模	RC造 一部 S造（地上4階・地下1階）
敷地面積	1,645.92㎡（公簿）
建築面積	781.27㎡
延床面積	3,291.54㎡

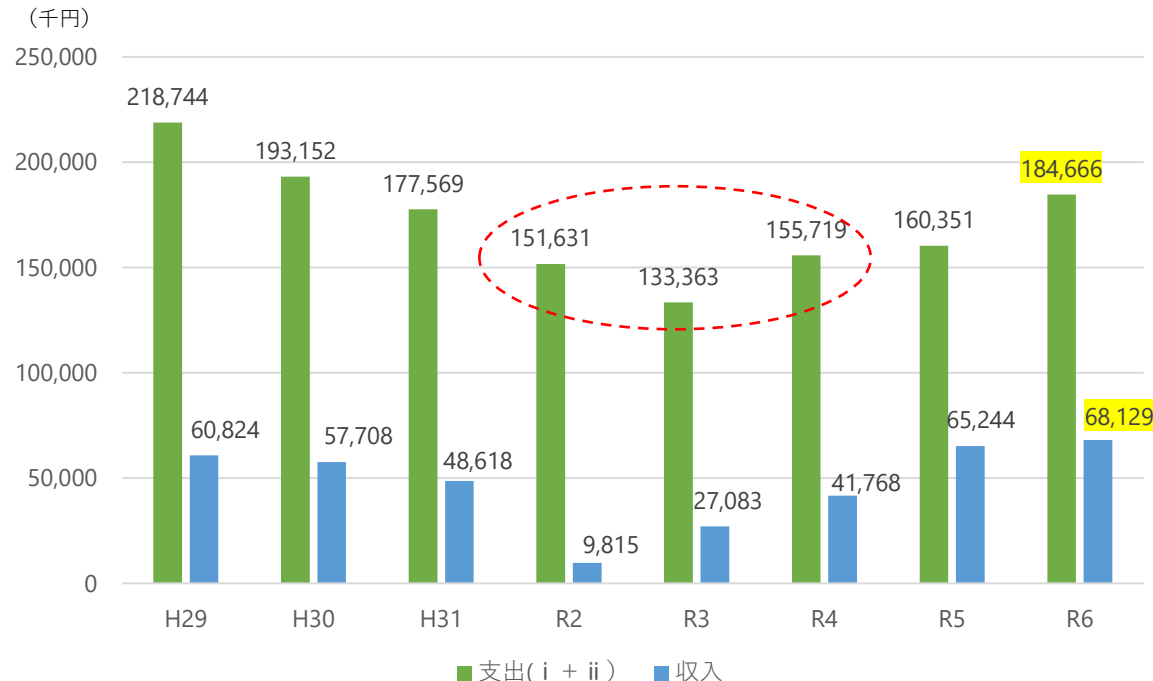
主な規制		現状
都市計画	市街化区域	
用途地域	商業地域（指定容積率400％、指定建ぺい率80％）	・ 建ぺい率47.49％：既存不適格 ・ 容積率200.09％：適 ・ 高さ20.5m：既存不適格 ・ 壁面後退：適
風致地区等	第5種風致地区（春日山ゾーン11） 高さ15m以下、建ぺい率40％以下、壁面後退（道路側）2m以上（隣地側）1m以上、緑地率20％以上等	
防火指定	準防火地域	
その他	ならまち歴史的景観形成重点地区（B地区）	

01外国人観光客交流館の概要（運営）

①外国人観光客交流館の運営形態について

- i) ホテル・観光案内所：委託契約（契約期間は、R5.5.1～R8.4.30。ホテル・観光案内所を合わせた交流館全体の運営を契約。）
R 7 予算額：165,846千円（参考内訳） 宿泊：72,651千円 観光案内：76,073千円 共通：17,122千円
- ii) 維持管理：委託契約（契約期間は、R7.4.1～R8.3.31。機械警備や電力設備等、必要な管理をそれぞれ契約。）
R 7 予算額：27,104千円

②外国人観光客交流館の収支について（H29～R 6 決算）



現状

開館以来、収支差は毎年1億円を超える支出超過となっている。

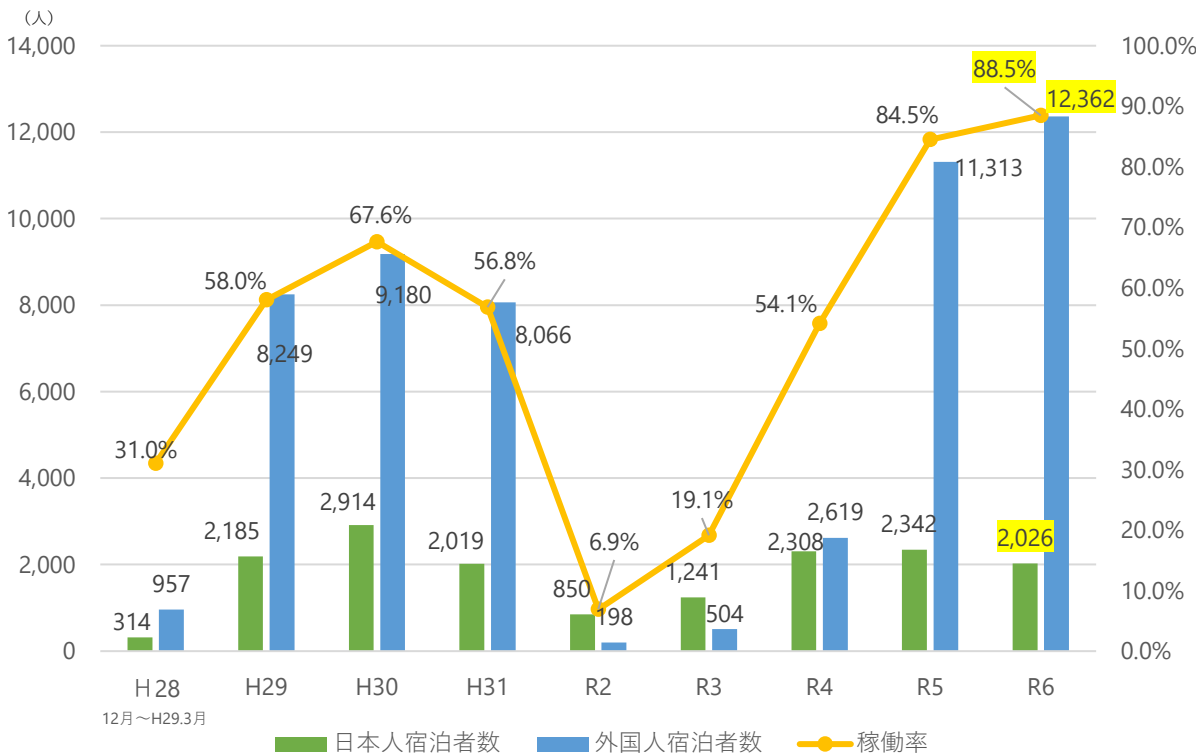
支出経費：交流館運営委託料・維持管理委託料・光熱水費 等
収入経費：ホテル宿泊料・テナント使用料 等
※R2.2月～R3.9月の間、新型コロナウイルスの影響で一時観光案内業務を休止

01外国人観光客交流館の概要（ホテル部門）

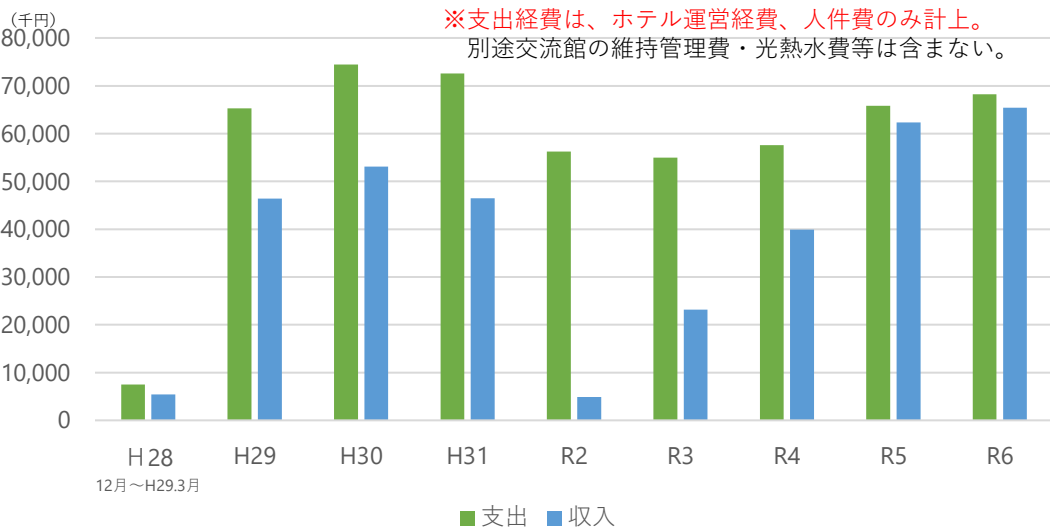
現状

利用は増加傾向にあり、令和 6 年度宿泊者数は14,388名、稼働率は88.5%となっている。

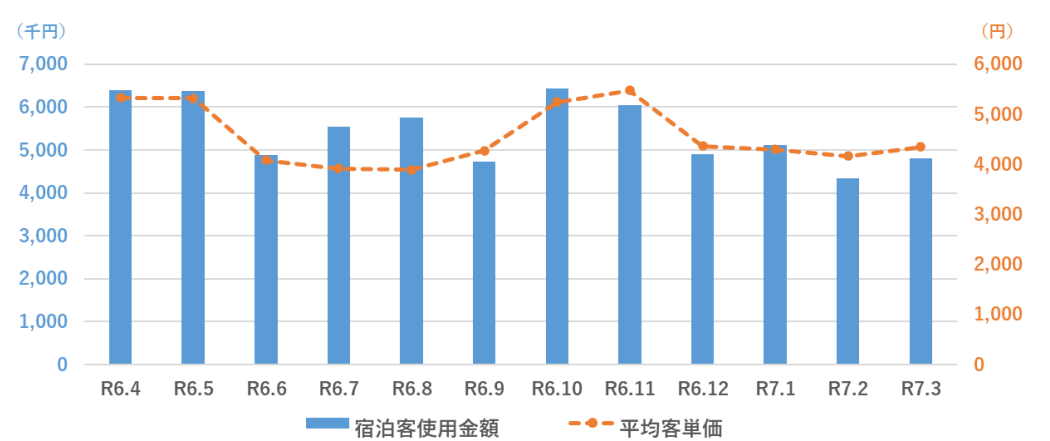
宿泊者数実績（H28.12～R 6.3）



ホテル収支（H28.12～R7.3）



参考：平均客単価（R 6）



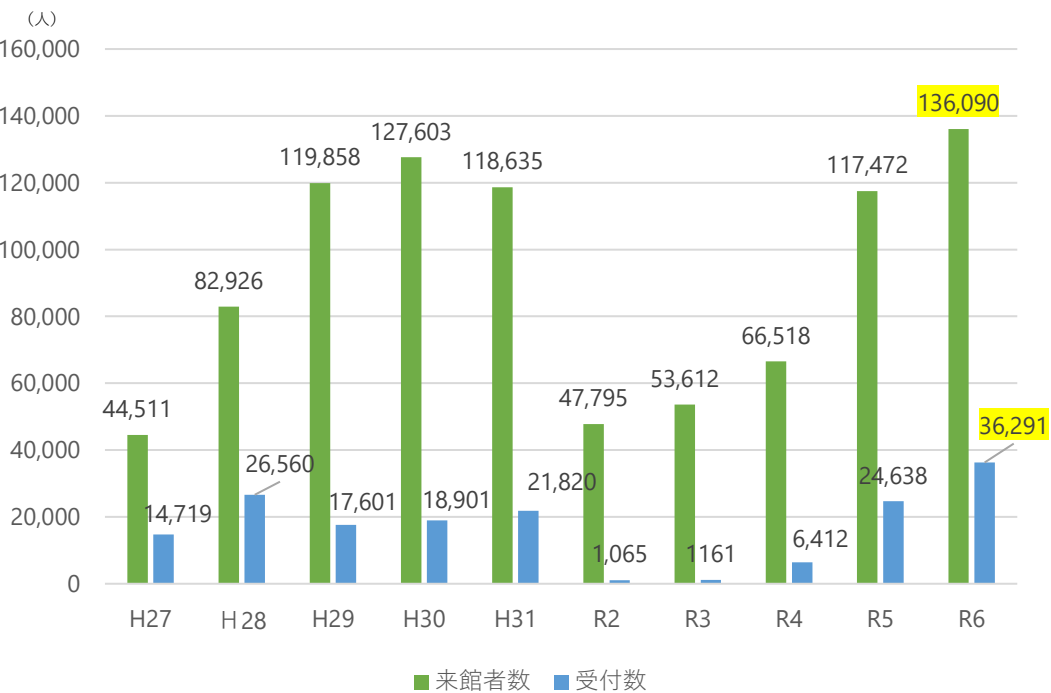
※宿泊料金については、奈良県外国人観光客交流館条例で定めている。

01外国人観光客交流館の概要（観光部門の現状）

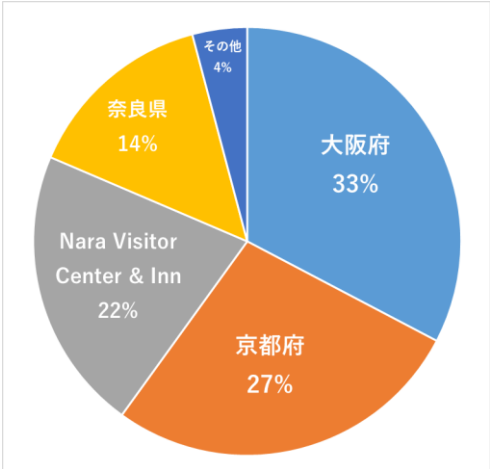
現状

利用は増加傾向にあり、令和6年度来館者数は136,090名、カウンターでの受付数は36,291名となっている。

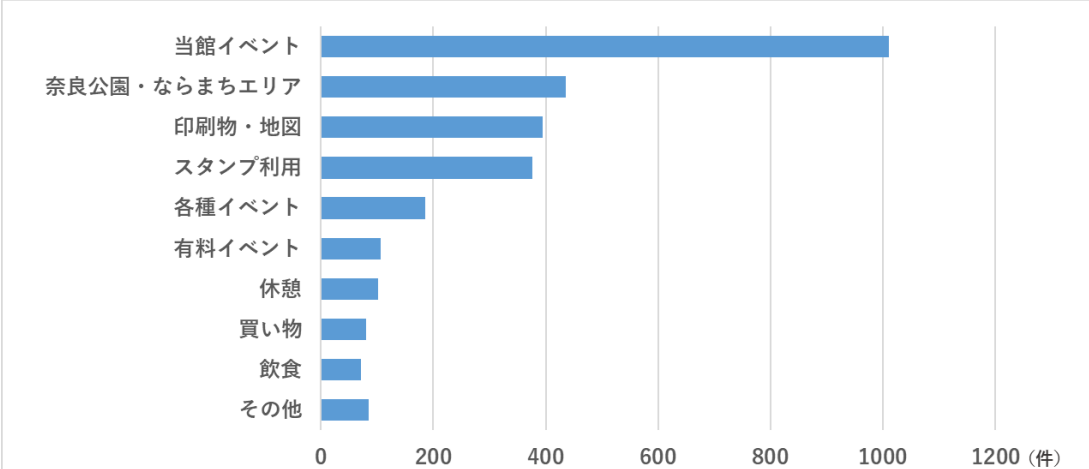
観光案内所実績（H27～R6）



参考：来館者の宿泊先（R6）



参考：問い合わせ内容（R6）



01外国人観光客交流館の概要（老朽化）

現状

外国人観光客交流館は既に築48年が経過しており、配管の腐食等による漏水が頻発するなど、躯体の老朽化や損傷が顕著になっている。そのため修繕が絶えず、維持管理費用とは別に、修繕費が毎年必要となっている。特に、水回りの故障が多発しており、大浴場の使用を一時停止するなど、外国人観光客交流館の運営に多大な影響を及ぼしている。

直近の主な修繕例

- | | | | | |
|---------|---------------|---|--------------------|---|
| ・令和7年1月 | 2階客室上水系統故障 | ⇒ | 水温調節ができない不具合が発生 | |
| ・令和6年8月 | 貯水槽給湯ラインポンプ故障 | ⇒ | 大浴場使用不可に（4日間） | |
| ・令和6年6月 | 2階男子トイレの洗面台故障 | ⇒ | 2階男子トイレ使用不可に（13日間） | |
| ・令和6年1月 | 地下浴室ピット内給湯管漏水 | ⇒ | 大浴場使用不可に（2日間） | 等 |

〈洗面台の落下〉



〈屋上ドアの破損〉



R 6 修繕費：約200万円
R 5 修繕費：約341万円

01外国人観光客交流館の概要（老朽化）

主な劣化状況

〈外壁：タイルクラック〉



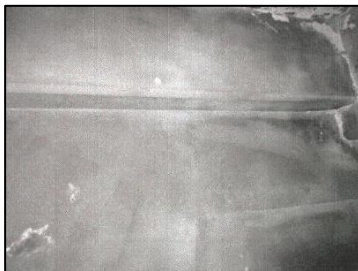
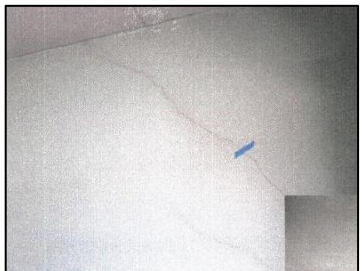
〈階段：手すり未設置〉



〈内部給水管：劣化・漏水〉



〈屋内壁：クラック・貫通〉

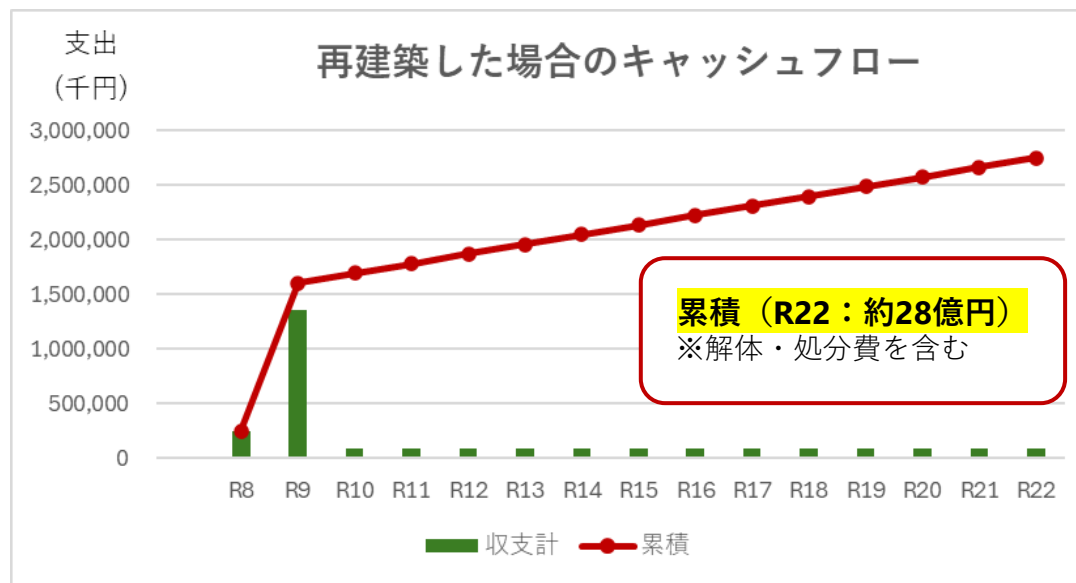
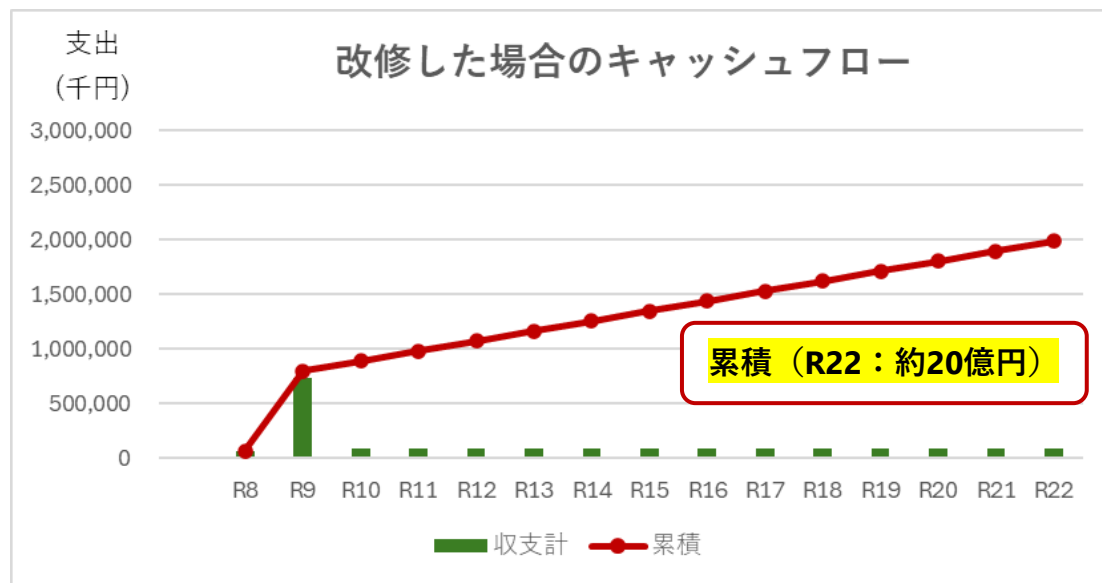


○改修費（外壁・衛生設備・配水管更生工事等）⇒ **約8億円程度（見込み）※詳細調査必要**

01外国人観光客交流館の概要（参考試算）

財政負担額（公共施設として県が負担する場合）

- 現状の使用料収入では施設の維持管理・運営に係るコストを賄い切れていない状況であるため、現状のサービスを維持した場合、財政負担は大きく膨らんでいく。



【算出方法】

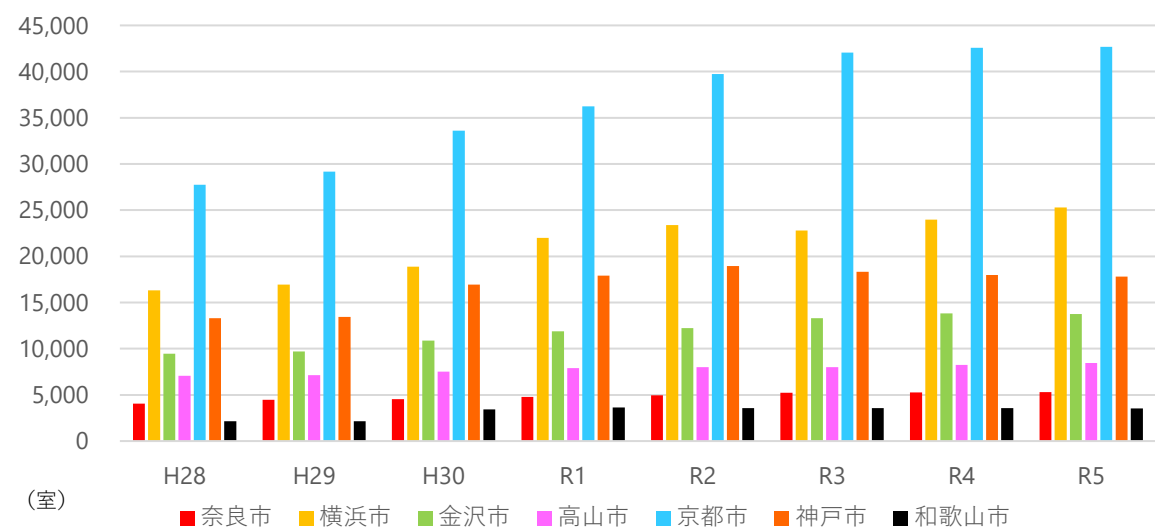
- 解体・処分費 : ジャパンビルディングコストインフォメーション（一般財団法人 建設物価調査会）等より
- 設計・工事監理費 : 国土交通省告示第八号より
- 工事費 : ジャパンビルディングコストインフォメーション（一般財団法人 建設物価調査会）より
- 維持管理・運営費 : 支出経費明細表より
- 使用料収入 : 奈良県外国人観光客交流館 使用料より

02 今後のあり方について（客室数について）

客室数（H28～R5）

他都市に比べ客室数が少ない

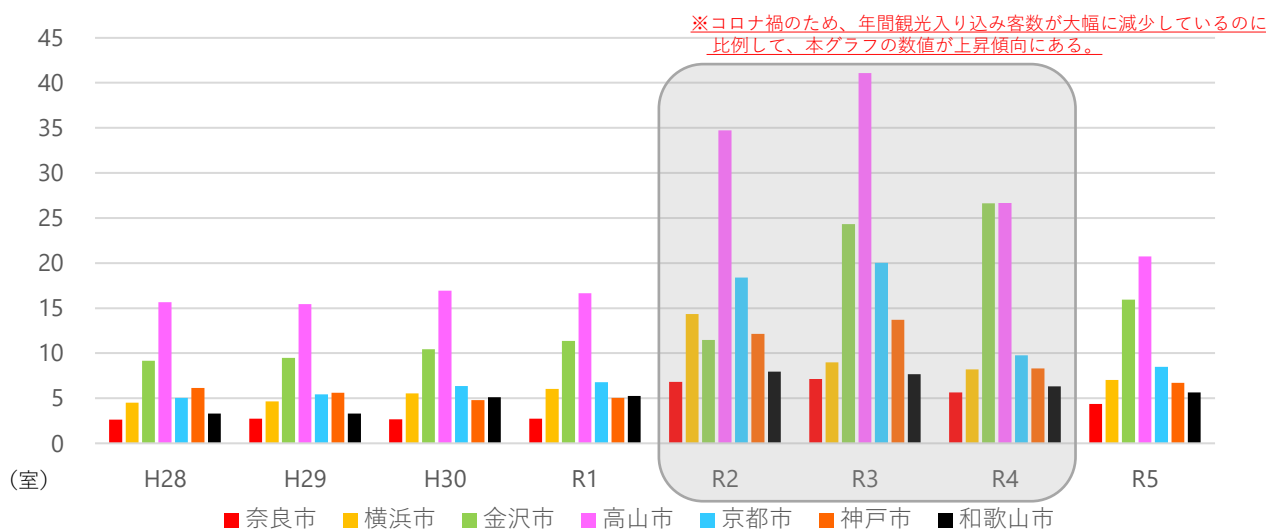
（例 R5：奈良市 5,316室、横浜市25,280室、金沢市 13,759室、高山市 8,446室、京都市 42,678室、神戸市17,800室、和歌山市3,543室）



観光客入込客数一人当たりの客室数（H28～R5）

他都市に比べ宿泊施設の供給が少ない

（例 R5：奈良市 4室、横浜市 7室、金沢市16室、高山市 21室、京都市 8室、神戸市7室、和歌山市 6室）



※：年間客室数÷年間観光入込客数×10,000にて算出

客室稼働率

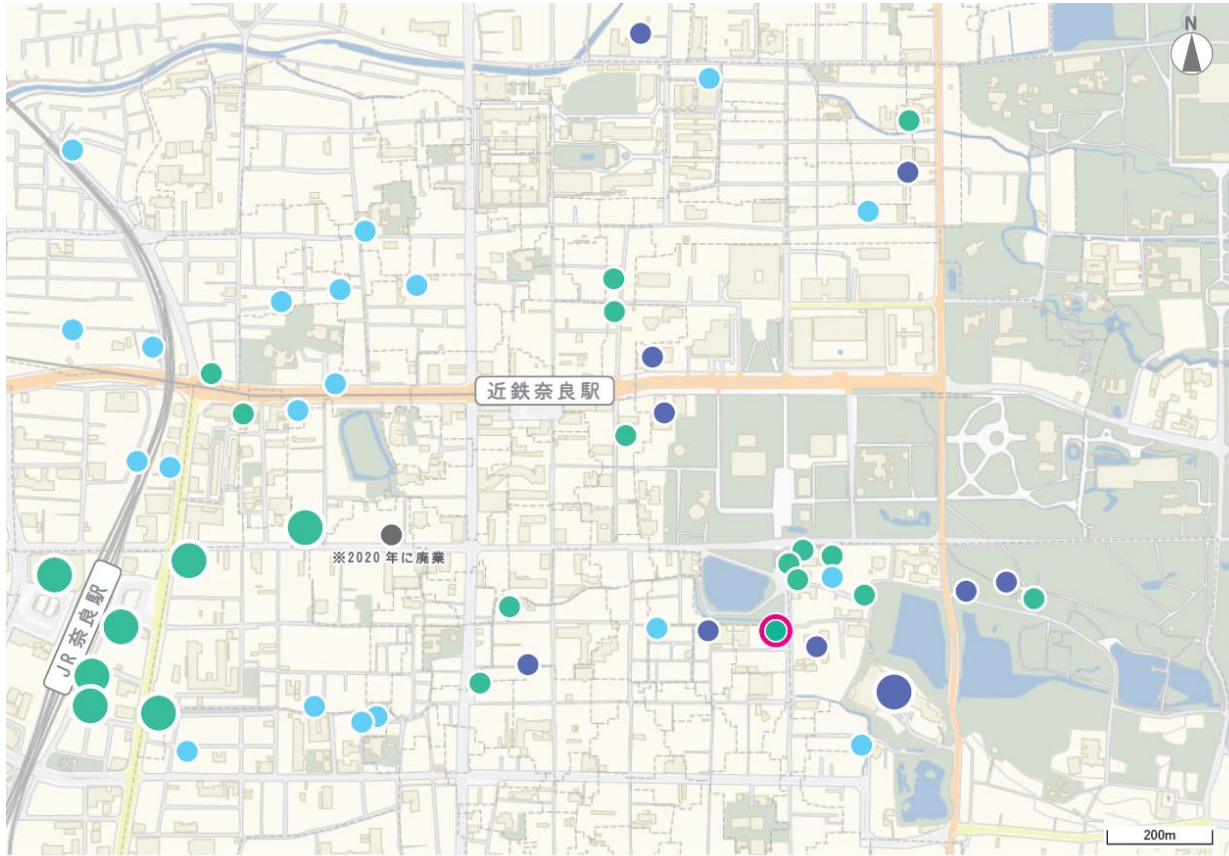
奈良市※1	： 60%	（奈良県※5	： 46.5%
横浜市※2	： 82%	（神奈川県※5	： 63.0%
金沢市※3	： —	（石川県※5	： 67.5%
高山市※3	： —	（岐阜県※5	： 54.0%
京都市※4	： 73%	（京都府※5	： 63.5%
神戸市※3	： —	（兵庫県※5	： 58.3%
和歌山市※3	： —	（和歌山県※5	： 40.9%

※1：奈良市観光協会 宿泊データ月報（データ提供に協力した宿泊施設を対象）
※2：横浜市 観光に関する調査・統計データ（横浜市内の主要ホテルを対象）
※3：該当データ無
※4：京都市観光協会データ年報（2023）（京都市内主要ホテルを対象）
※5：観光庁 宿泊旅行統計調査(2024年・年間値（速報値））（宿泊業を営む全宿泊施設を対象）

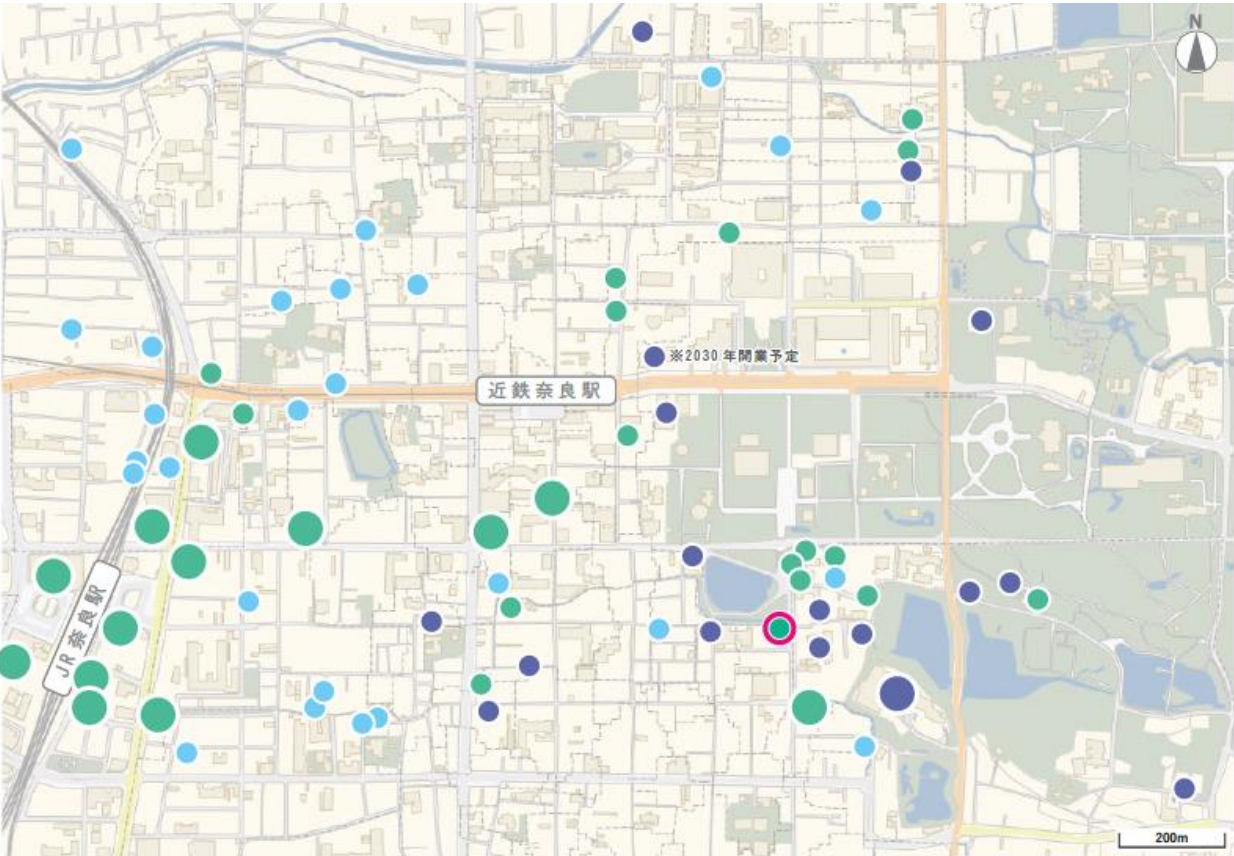
02 今後のあり方について

周辺状況（ホテル）

【猿沢イン整備時（H28.12）】 参考：奈良市客室数 H28 4,063室



【現状（R7.5）】 参考：奈良市客室数 R5 5,316室



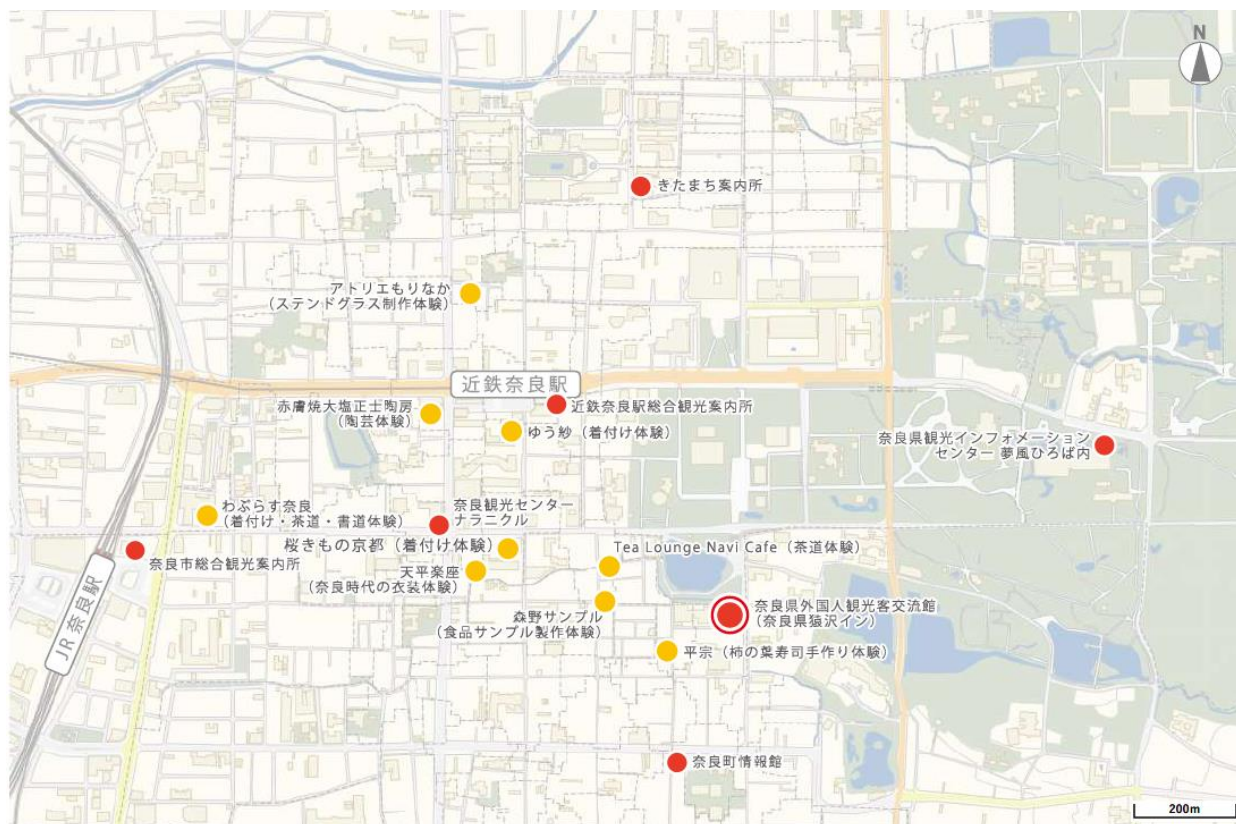
※客室数 小：1～48室 大：90～330室

猿沢イン整備時（H28.12）	● 一般ホテル：22件	● ラグジュアリーホテル（1泊3万円以上）：10件	● ゲストハウス/ホテル/民宿など：20件	● 廃業ホテル：1件
現状（R7.5）	● 一般ホテル：30件	● ラグジュアリーホテル（1泊3万円以上）：17件	● ゲストハウス/ホテル/民宿など：26件	

02 今後のあり方について

周辺状況（観光案内所／体験サービス提供施設）

【猿沢イン整備時（H28.12）】



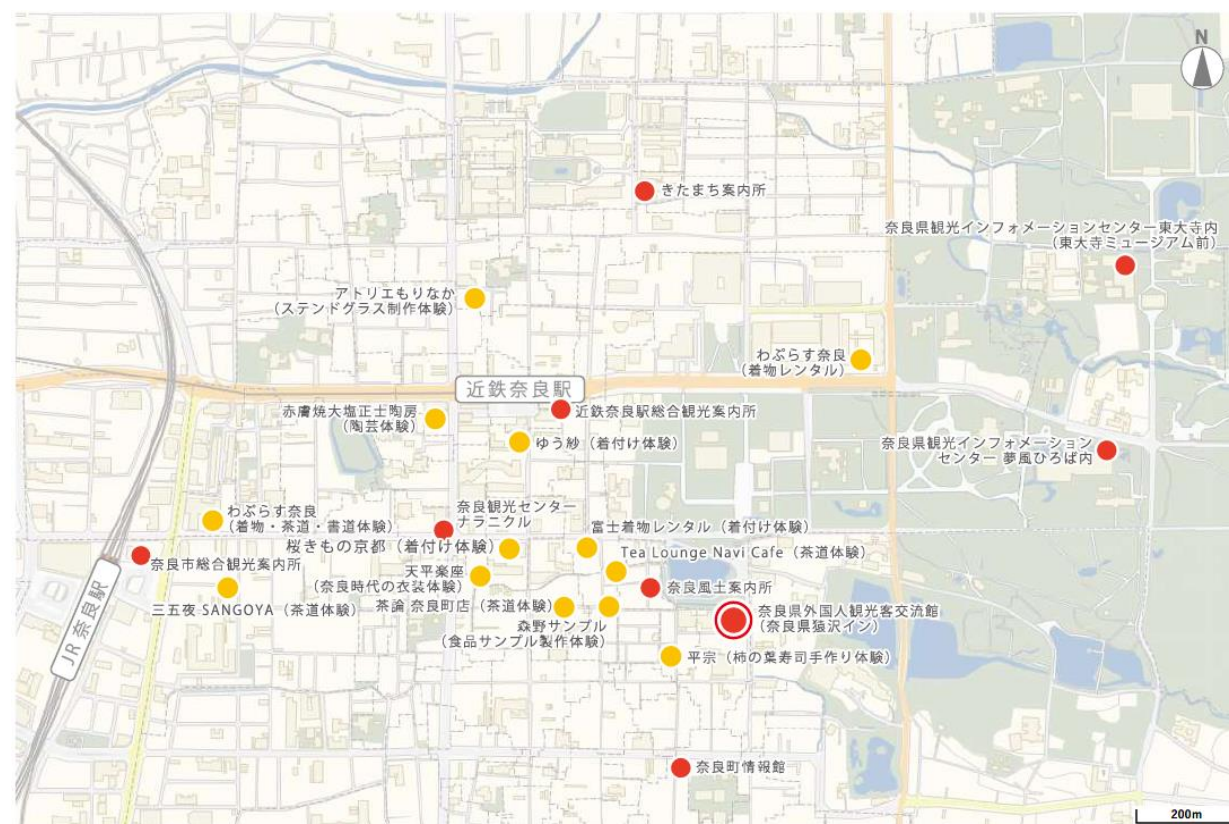
猿沢イン整備時（H28.12）

現状（R7.5）

● 観光案内所：7件 ● 体験サービス提供施設：9件

● 観光案内所：9件 ● 体験サービス提供施設：13件

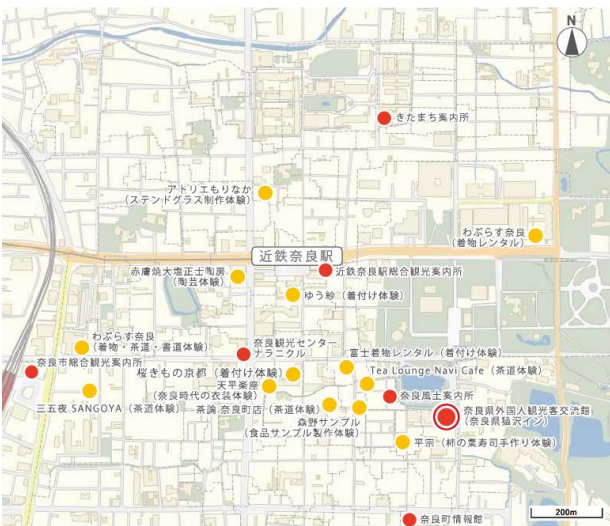
【現状（R7.5）】



02 今後のあり方について

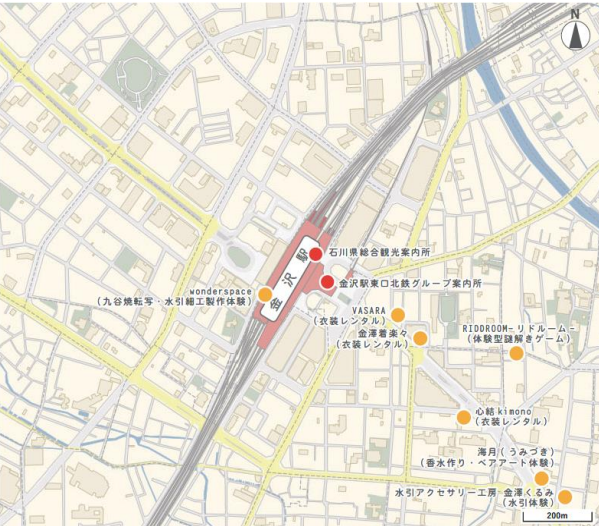
周辺状況（観光案内所／体験サービス提供施設）

【奈良市】



- 観光案内所 : 7件
- 体験サービス提供施設 : 13件

【金沢市】



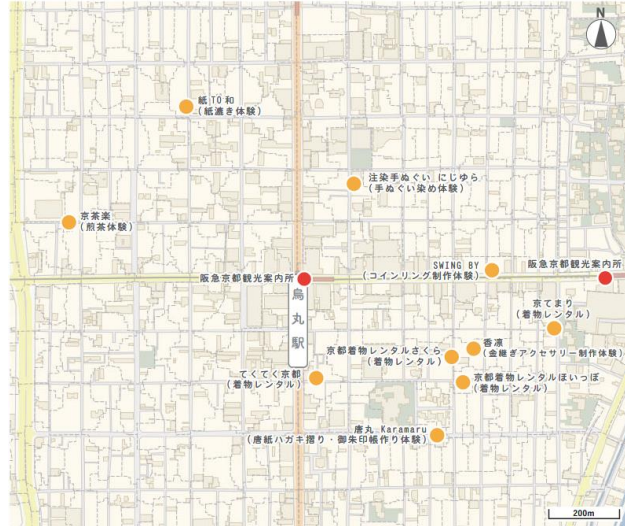
- 観光案内所 : 2件
- 体験サービス提供施設 : 7件

【高山市】



- 観光案内所 : 5件
- 体験サービス提供施設 : 5件

【京都市】



- 観光案内所 : 2件
- 体験サービス提供施設 : 10件

※現状（R7.5）時点

【調査対象】

○主要駅を起点に半径600m圏内を対象

⇒ 奈良市：近鉄奈良駅 金沢市：金沢駅 高山市：高山駅 京都市：烏丸駅

※京都市（烏丸駅）の抽出理由：地下鉄烏丸線と阪急京都線が交差する点・市バスの乗降客数が多い点から、交通のハブとなっているため

02 今後のあり方について

今後の外国人観光客交流館のあり方について

事務局意見

外国人観光客 交流館整備当初 (H28)

- 奈良県を訪れる外国人観光客の宿泊利便を図り、外国人観光客に対する接遇を向上することにより、奈良県の観光産業の振興に寄与するために設置（奈良県外国人観光客交流館条例より）
- 奈良県訪問外国人観光客数約 **165万人**（**全国9位、国内訪問者数の約7%**）
- ホテル、旅館の客室数**全国最下位**

近年の状況

- R6年の奈良県訪問外国人観光客数約 **314万人**とコロナ禍より回復基調（R6訪日外客数×R6奈良県訪問率により推計）
（**全国7位、国内訪問者数の約8.8%**）
※コロナ前は、**最大約349万人**が訪問（R元年）
- ホテル、旅館の客室数は、増加傾向にはあるが、未だ**全国43位**（R5年）
- 観光入込客数に対する客室数も他都市と比較して**少ない**
- 外国人観光客増加の影響を受け、観光案内所・文化体験施設（着物・茶道等）が**増加**

今後のあり方

- 外国人観光客交流館の継続には、大規模改修が必要となり**多額の費用がかかる**
- 行政機関である県が外国人観光客交流館を継続して運営・維持していく必要はなく、廃止と考える

03 今後のスケジュール（予定）

今後の奈良県外国人観光客交流館あり方検討委員会のスケジュール（予定）について

第1回委員会（本日）

- ・現状の課題等を共有
- ・今後のあり方について意見交換

第2回委員会（7月中旬）

- ・存廃方針・運営方法の検討
- ・具体的な導入機能の検討

第3回委員会（9月中旬）

- ・活用方針（存廃）、活用コンセプトの決定（答申案の検討）