

平成29年度 観光・産業連携拠点づくり事業 基本計画

【概要】

【観光・産業連携拠点づくり事業の内容】

事業の目的

構想策定の経過

H
29
年度
基本計画

マーケットサウンディングの実施

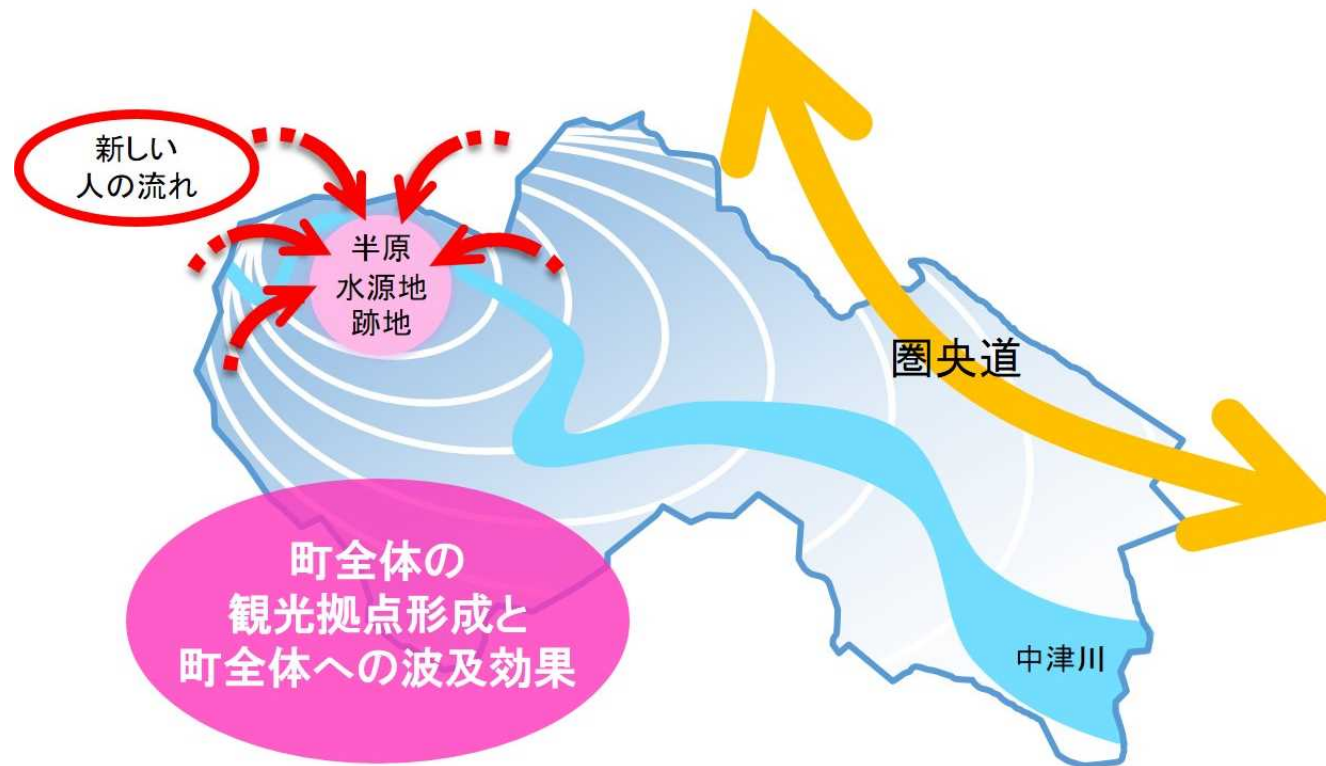
提供するサービスの絞込み

イメージパースの作成

今後の課題

観光・産業連携拠点づくり事業の目的

- 半原地域周辺の既存ストックやストック効果を活用し、**半原水源地跡地**を起点とした、**町全体の観光拠点形成**を主眼に置き、**新たなひとの流れ**、さらには**新たな産業を創出する**ことを目的としている。



構想策定の経過

地域特性の分析・把握

来訪者の特性

来訪者への
インタビュー
調査

関東圏内居
住者へのア
ンケート調査

地域住民の意見・要望

住民団体から
の提言

住民アンケー
ト調査

ファミリアミー
ティングでの
意見交換

市場の動向

町内企業・団
体へのヒアリ
ング

サービス提
供事業者へ
のヒアリング

土地利活用
業者へのヒ
アリング

コンセプト の設定

ターゲット像
の明確化

求められる
機能・提供
サービスの
抽出

愛川町全体の観光・産業に係るコンセプト

構想にて、愛川町全体の観光・産業に係るコンセプト及びターゲット像を設定した。

コンセプト
(認識されたいイメージ)

**【好奇心くすぐる
魅力を紡ぎ燃り活かすまち】**

ターゲット像
(愛川町を選んで
もらいたい人)

- ◎地形や歴史、そこに根付いた文化などを背景に、そのモノが持つ良さや個性を好み、それらを「くらし」の延長で楽しみたい人
- ◎生活や遊びを楽しみながら、より充実した意義のある時間を過ごしたい人
- ◎“つながり”に価値を置き、人やモノへの愛着心を持つ人

半原水源地跡地の活用方策案

必要機能

食機能



テーマ①愛川の「食」のブランド化

丹沢水系の澄んだ水によって育まれた地元食材を「買う」、「味わう」、「作る」、「学ぶ」ことが堪能できる場として設定。

サービスの内容は、カフェ、買い物スペース、広場、愛川町の食体験スペース、グランピングデイキャンプスペースを提供

文化機能



テーマ②文化の継承と発信

これまでの地域経済を牽引し、現在も伝統技術として脈々と受け継がれる「燃糸」、「和紙」、「宮大工」の技術を実感でき、体験できる場として設定。

サービス内容は、カフェ、買い物スペース、庭園、水源地ミュージアム、地域伝統技術体験スペースを提供

地域の魅力を紡ぎ・燃る



テーマ③愛川を味わい尽くす

愛川町と周辺地域全体を一つのテーマ、一つの視点でつなぎ合わせ、新たな地域の楽しみ方を提案する場として設定。

サービスの内容は、カフェ、買い物スペース、温浴施設、ビジターセンター、イベント広場を提供

マーケットサウンディングの実施

目的

構想に示している半原水源地跡地の活用方策案の検討及び具体化に向け、主要サービスの事業主体となりうる民間事業者を対象に、活用方策案で示したサービスへの参画意欲や参画条件等に関するマーケットサウンディングを実施した。

対象

土地活用事業者	2社
交通系事業者	1社
温浴サービス提供事業者	3社
アウトドア関連事業者	1社
計	7社

質問項目

1. 半原水源地跡地における土地活用について
 - (1) 事業に対する参画意欲
 - (2) 地元経済への波及効果、雇用創出の可能性について
 - (3) 事業アイデア
2. 先行事業への参画意欲
3. 連携体制への参画意欲
4. その他
 - (1) 事業実施にあたって必要な町からのサポート
 - (2) 事業実施にあたって必要な地域体制・サポート

マーケットサウンディングの実施

サービス別評価結果

全サービスについて、民間事業者が単独で施設整備、運営を行うことは難しい。
 ただし、カフェ・レストランや買い物スペースなど安定的なテナント収入を見込むことができるのであれば、民間が建物を所有し、転貸借権の設定による事業展開も可能性はある。町が施設を所有するBTO方式によるPFI事業としての参画にも市場からの反応があり、収益性のない施設等はサービス購入や運営への補助を行い、収益性のある施設と組み合わせた混合型のスキームを検討していくことも考えられる。
 また、設計・建設・維持管理・運営を一括発注することで、民間事業者の工夫の余地が生まれ、事業を行う上で効率的・効果的な施設設計が可能であるという意見を得た。

	事業者の参画意向	主な評価
カフェ・レストラン	◎	・地元や来訪者からのニーズも高く、収入源としての機能が期待できる。
買い物スペース	○	・地元や来訪者からのニーズが高く、地域にお金を落とす場、PRの場として重要である。町からのPRやブランディング等のサポートが必要である。
愛川町の食体験スペース	△	・地元事業者や地元人材の活用が不可欠である。施設として整備するよりも、イベント的に実施することが現実的である。
グランピングデイキャンプスペース	◎	・市場からの反応は良いが、事業採算性を考えると、目的地化できる一体的整備や各種サポートが必要である。
庭園	△	・地域の伝統技術や文化を活かした空間づくりは、跡地の目的地化、ブランド化、差別化において重要な機能である。
水源地ミュージアム	△	・「水源地」というキーワードは、跡地の目的地化、ブランド化、差別化において重要な機能である。
地域伝統技術体験スペース	△	・地域の伝統技術や文化を活かした体験空間づくりは、跡地の目的地化、ブランド化、差別化において重要な機能である。
温浴施設	◎	・地元や来訪者からのニーズが高く、市場からの反応もあり、過度なサービスを含まず、効率的な施設設計と運営が可能であれば民間所有の可能性はあるが、ランニングコスト等の課題を克服する必要がある。
ビジターセンター	○	・半原地域全体、あるいは周辺地域も含めたアクティビティの拠点として重要な機能である。

【事業者の参画意向の定義】
 参画意向があると回答した民間事業者数

◎: 3社以上
 ○: 2社
 △: 1社

マーケットサウンディングの実施

テーマ別評価結果

テーマ別の評価結果は以下のとおりである。

テーマ	評価結果
テーマ① 愛川の「食」の ブランド化	・跡地利活用事業において、「食」というキーワードは必要不可欠な要素である。 ・ただし、「食」にテーマを絞った体験の場の提供だけでは市場性がなく、周辺の資源や施設に勝てるほどの魅力や吸引力を持たせることは難しい。 ・「食」の体験やブランド化の取組みは、別の目的地化・収益化できる施設の併設とするか、イベント的に実施されるものとして位置付けることが現実的と考えられる。 ・運営には、公共側からの各種サポートが必要である。
テーマ② 文化の継承と発信	・「水源地」や「地域の伝統技術や文化を活かした体験空間づくり」は、跡地の目的地化、ブランド化、差別化において必要不可欠な要素である。 ・ただし、テーマの概要やサービスの組合せとしては公共性が高く、収益性も3つのテーマの中で最も低い。公共性を前面に出し過ぎると、集客施設としての魅力が損なわれることが懸念される。 ・収益を見込める施設の併設施設とするか、施設整備にこだわらず、施設の特徴付けとしてPRに活かすなどの活用も考えられる。 ・運営には、公共側からの各種サポートが必要である。
テーマ③ 愛川を味わい尽くす	・3つのテーマの中で、最も市場からの反応が良いサービスの組み合わせとなっている。 ・多様な地域資源を有し、それらの連携が求められている中で、つなぎ合わせるという拠点機能は地域としても必要な機能である。 ・ただし、サービス内容が清川村、相模原市などの町外隣接地域でも提供されており、それらとの差別化を図る工夫が重要である。

マーケットサウンディングの実施

構想の具体化の考え方

サービス別評価結果、テーマ別評価結果を踏まえると、市場から見た構想の具体化の考え方として、以下の3つが挙げられる。

- 計画地の商圈人口の規模等を踏まえると、目的地化されるサービスや要素を入れ込む必要がある。
- 民間活力を土地活用に活かすことを検討するのであれば、事業採算性を考慮する必要がある。
- 平日と休日の客層や集客数に大きな差があることが想定される中では、地域住民のニーズも踏まえたサービスを提供していく必要がある。

サービスの必須項目の設定

跡地利活用事業者に参画要件として提示するサービスメニューは、町が希望する施設を全て一律に提示するのではなく、必ず実施してもらいたい「**必須項目**」と、跡地利活用のテーマを踏まえ町の理想として整備を希望する「**組合せ項目**」に分けて提示することで、参画へのハードルを下げるとともに、跡地利活用事業者に工夫や選択の余地を与えることが可能となる。

	評価基準			サービス選択
	跡地の 目的地化	事業採算性	地域ニーズ	
カフェ・レストラン	×	○	○	必須項目
買い物スペース	×	○	○	必須項目
愛川町の食体験 スペース	×	△	—	組合せ項目
グランピングデイ キャンプスペース	×	△	○	組合せ項目
庭園	○	×	—	組合せ項目
水源地ミュージアム	○	×	×	組合せ項目
地域伝統技術体 験スペース	○	△	×	組合せ項目
温浴施設	×	○	○	必須項目
ビジターセンター	×	×	○	組合せ項目

【評価基準の定義】

跡地の目的地化

- : マーケットサウンディングにおいて、民間事業者が他の施設との差別化や地域の特徴付けが図られる要素を有していると認識しているサービス
- ×: サービスがあるだけでは、他の施設との差別化や地域を特徴づけることはできないと判断されたサービス

事業採算性

- : 運営コストと建設コストの一部を民間が負担することが適当と考えられる「混合型(運営黒字)」
- △: 運営コストの一部を民間が負担することが適当と考えられる「混合型」
- ×: 全て公共がコストを負担することが適当と考えられる「サービス購入型」

地域ニーズ

- : 住民からの意見・要望、さらには、「愛川地区のまちづくりに関するアンケート調査」において、25%以上の回答率を得た拠点の概念に通じるサービス
- ×: 上記のアンケート調査において25%より低い回答率であった拠点の概念に通じるサービス
- : 上記サービスに適用概念がなかったサービス

【サービス選択の基準】

- 必須項目: ○が2つ以上
- 組合せ項目: 必須項目以外

モデル的な組合せの抽出

組合せ		組合せ1 地域自然を学び、楽しむ愛川アウトドアの発信拠点	組合せ2 愛川の水と自然を上質な空間で楽しめる温泉キャンプ場	組合せ3 地域の自然・文化技術・素材×再デザインによる遊び場拠点
空間イメージ		愛川町の自然(水、作物、景色など)を食す、過ごす、取り組むなど五感を通じて満喫できる拠点を目指す。	赤道を越えても腐らなかったという愛川の上質な水、自然がコンパクトに美しくまとまった、ゆとり・癒し空間を目指す。	愛川町の地域文化や良いものを空間や体験の随所に感じることができる、楽しく学ぶ拠点をを目指す。
サービスメニュー	必須項目	カフェ・レストラン	カフェ・レストラン	カフェ・レストラン
		買い物スペース	買い物スペース	買い物スペース
		温浴施設	温浴施設	温浴施設
	組合せ項目	グランピングデイキャンプスペース	グランピングデイキャンプスペース	庭園
		ビジターセンター	庭園	地域伝統技術体験スペース
			水源地ミュージアム	ビジターセンター
	その他	・アウトドア商品のレンタルサービス(大人用、子ども用、ペット用を完備)等を実施することで周辺施設も楽しめる拠点化を図る。 ・子どもたちが遊べる簡単な遊具を整備する。	・広場整備の中で、子どもが遊べるスペースを整備する。保護者から全体が見え、子どもたちだけでも安全に遊べる空間づくりとすることで、大人も子どもも自分らしい時間を過ごすことができる。	・宮大工の組木技術やデザイン、糸、和紙などの地域の伝統産業の素材などを活用した、跡地のシンボルとなるようなアスレチックなどの遊具を設置し、親子はもちろん、若い女性の心も惹きつける遊べるアートエリアを整備する。 ・組木の積み木やパズルなどができるプレイスペースなど、クリエイティブな志向を育てるサービスを提供する。 ・周辺施設を回ってクイズを解く脱出ゲームのような連携イベントを実施し、遊びの拠点としても機能を果たす。
ポイント		・アウトドアの拠点としての利便性、機能の充実を図る。 ・カフェ・レストランは目的地化されるような上質な空間とする。 ・買い物スペースは、跡地外で活動する来訪者も利用しやすいよう、外へのアクセスの利便性も確保する。	・温浴施設の整備に費用とこだわりをかける設計。 ・温浴施設内にメイン機能を全て集約し、効率性も確保する。 ・跡地全体の外構設計にもこだわり、愛川の自然をコンパクトにまとめたような空間としてデザイン。	・子ども遊び場を中心に据えて跡地全体を設計。 ・地域の伝統技術を子どもも大人も楽しめるコンテンツとして提供。

モデル的な組合せの抽出

評価結果

評価基準による組合せ抽出の考え方

	評価・分析の視点	点数加算の考え方		組合せ 1	組合せ 2	組合せ 3
①コンセプトとの親和性	愛川町の観光・産業のコンセプトである「好奇心くすぐる魅力を紡ぎ振り活かす町」とテーマが合っているか。	ある:2点 内容次第:1点 ない:0点	▶	2	2	2
②ターゲットの整合性	愛川町の観光・産業のターゲットとして設定している3つの人物像と合致しているか。	全て合致:2点 2つ合致:1点 1つ合致:0点	▶	1	1	2
③周辺施設や町外隣接地域との差別化	周辺施設や町外隣接地域が提供しているサービスとの差別化や特徴的なポジションを取っているか。	特徴的である:2点 内容次第:1点 特徴を出すのが困難:0点	▶	1	2	2
④地域との連携	愛川町にある様々な観光施設との連携や地域産品の生産者、様々な技術や知恵を持つ地域住民の活躍の場があるか。	連携あり:2点 内容次第:1点 連携なし:0点	▶	2	1	2
総合点				6	6	8

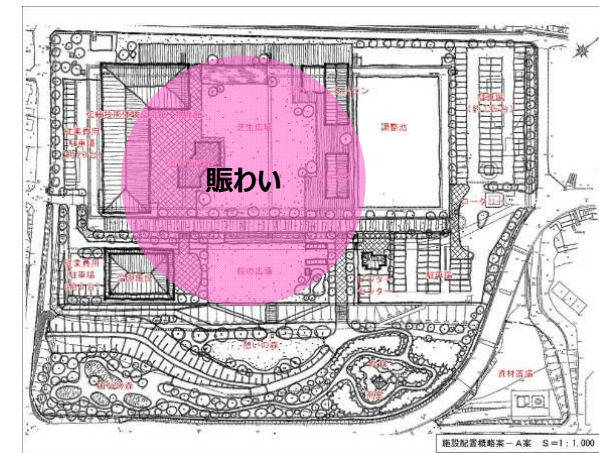
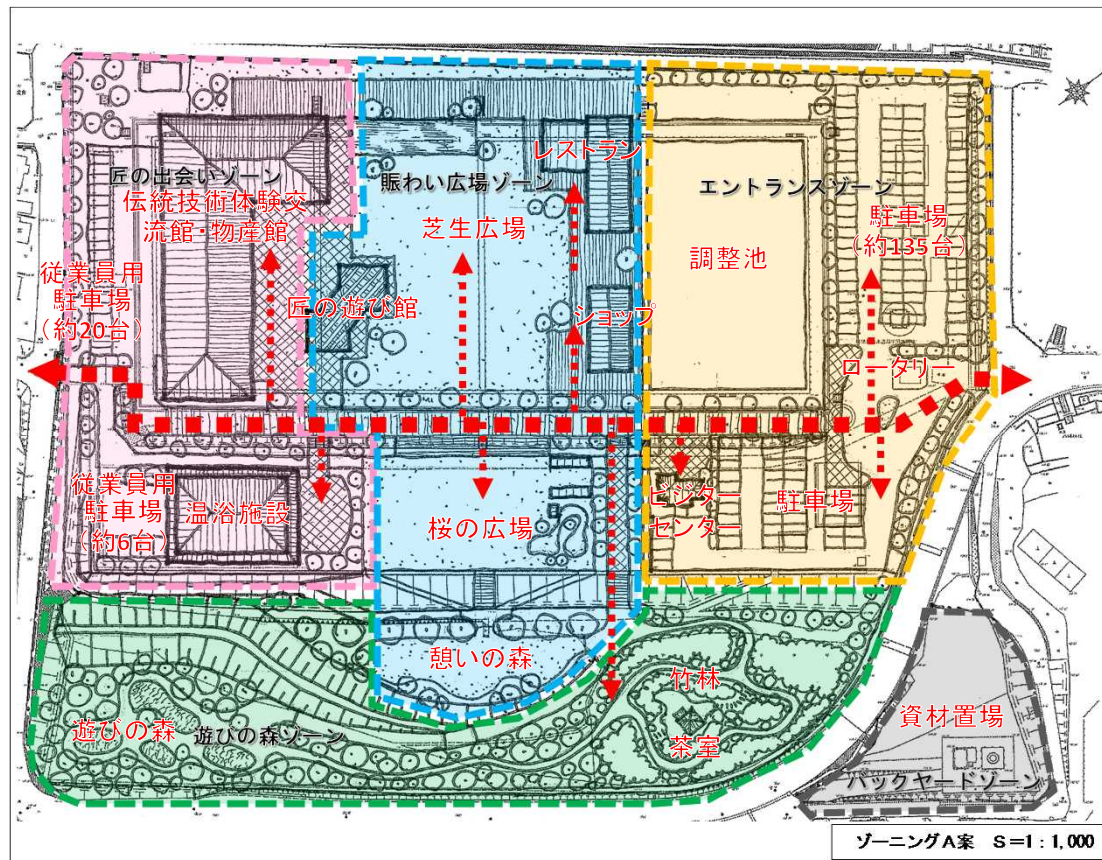
3つのターゲット像に全て合致している点や、愛川町ならではの文化や技術による差別化が可能であること、良いモノが集まるだけでなく、様々な技術や知識を持つ地元の人との交流を含む地域との連携が可能であることから、組合せ3をモデル的な組合せとして抽出する。

モデル基本計画検討

ゾーニング・施設配置概略検討

計画A案:「賑わい」を重視 施設集約配置型(既存樹林保全)

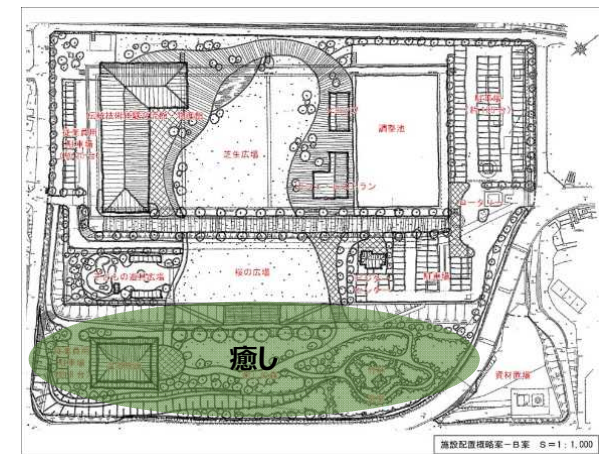
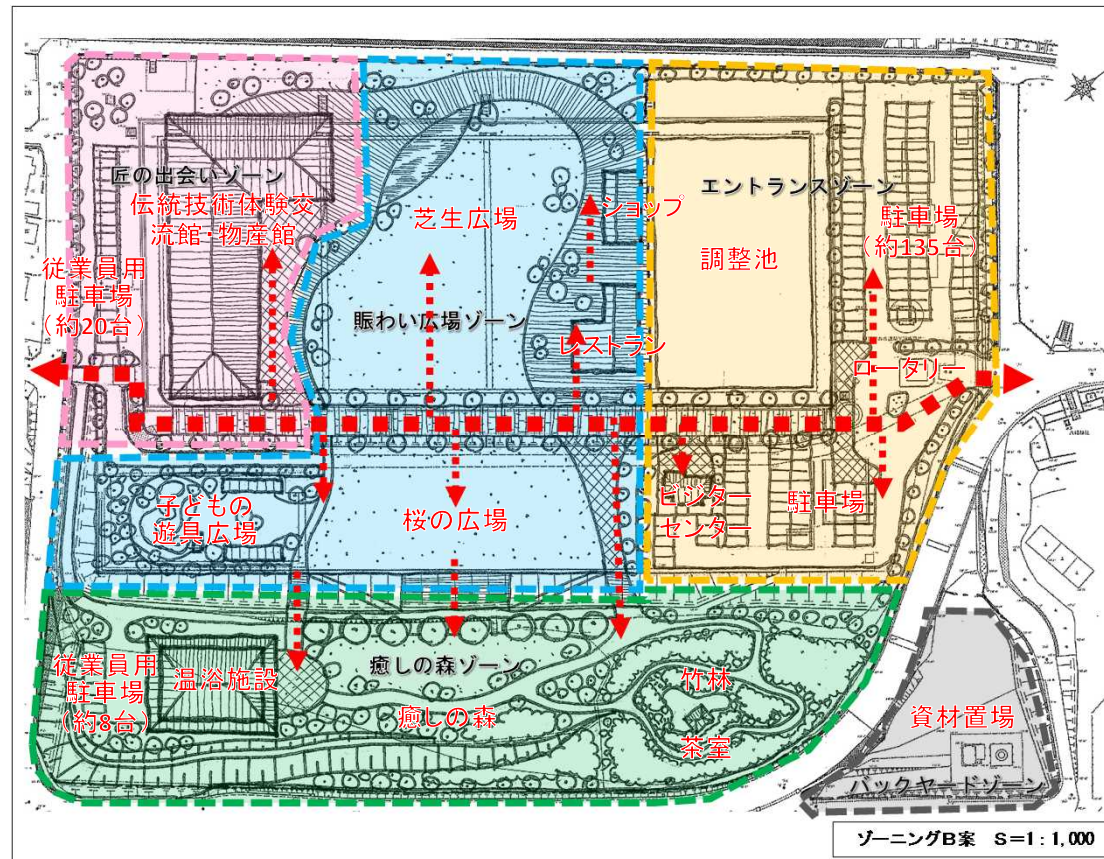
建築施設を駐車場と同じ高さの造成地盤に集約的に配置することで、施設間の運営や維持管理の相乗効果を高める案。既存の高台の地形や樹林帯、竹林のイメージを保持しつつ活用を図る。



「エントランスゾーン」「賑わい広場ゾーン」「匠の出会いゾーン」「遊びの森ゾーン」「バックヤードゾーン」とし、事業に求められる機能や施設を計画地の中心を通る主動線を中心として配置するものとする。

計画B案:「癒し」を重視 高台平場活用型

既存の高台部分を切土造成し、そこに温浴施設を配置することで、桜の広場や竹林とつながる癒しの空間とする案。伝統技術体験交流館・物産館とその周辺の各広場はにぎわいあるゾーンとする。



「エントランスゾーン」「賑わい広場ゾーン」「匠の出会いゾーン」「癒しの森ゾーン」「バックヤードゾーン」とし、事業に求められる機能や施設を計画地の中心を通る主動線を中心として配置するものとする。

モデル基本計画検討

計画案比較

項目		計画A案		計画B案	
利便性	施設間連携	○	施設が集約化されており運営面での相乗効果が高い。 また、段階的整備を行う場合、初期整備は温浴施設と駐車場を整備することが予想されるが、この場合、温浴施設と駐車場の造成地盤が同じ高さなので、B案より施設の一体性が高い。	△	温浴施設が他施設から離れているので運営面での相乗効果はA案より低い。 初期整備に温浴施設と駐車場を整備する場合、地盤に高低差があり、A案より一体性が低い。
	利用者動線	○	メインエントランスから主園路を通過して施設が集約されており施設間が近接している。	△	温浴施設とその他施設が離れており、A案に比べると施設間の移動に不便である。
	サービス動線	△	搬入動線、従業員用駐車スペースは敷地南西側に集約している。	△	同左
バリアフリー		○	施設と駐車場の造成地盤が同じ高さなので、B案より移動が容易である。	△	温浴施設は他施設・駐車場の造成地盤より高い箇所にあり、移動にはスロープが必要である。
安全性	園路	○	駐車場以外の敷地内に一般車両は入れない。また従業員用駐車スペースは敷地南西側に集約している。	○	同左
	地形	△	温浴施設南東側の高台法面は急傾斜地に指定されており、安全を確保する対策を講じる。	△	温浴施設を配置する高台は急傾斜地に指定されているが、切土造成により安全を確保する。

項目	計画A案		計画B案	
環境配慮	○	敷地内南側高台の良好な樹林地が保全される。	×	敷地内南側高台の良好な樹林地が造成及び建築工事により失われる。
周辺への影響	△	国道412号からエントランスまでの交通量が増加する。	△	同左
活用性	△	現況の高台部分は2段に分かれるため南側の奥部分の平地はB案より狭い。	○	現況の高台部分を切土造成することで高低差が少なくなり南側の奥部分の平地を広く確保できる。
管理運営	○	施設が集約化されており、管理やイベント開催を行いやすい。	△	A案に比べると集約的管理を行いにくい。
概算工事費	○	B案に比べ地形の改変が少ないので造成費用を抑えることができる。	△	現況の高台部分を切土造成することで、現地発生土を貯水槽部分の埋戻し土として活用が可能であるが、その分、他所からの建設発生土受け入れ量は減る。
総合評価	○		△	
	施設が集約して配置されることにより利便性、バリアフリー、環境配慮、管理運営、工事費の面で優れている計画A案をもとにモデル基本計画を作成する。			

モデル基本計画検討

モデル基本計画案の作成



モデル基本計画検討

イメージパース



※今後の検討によって規模を変更する可能性あり
※官民連携を検討する中で、事業者の意向に合わせたレイアウトに変更する可能性あり