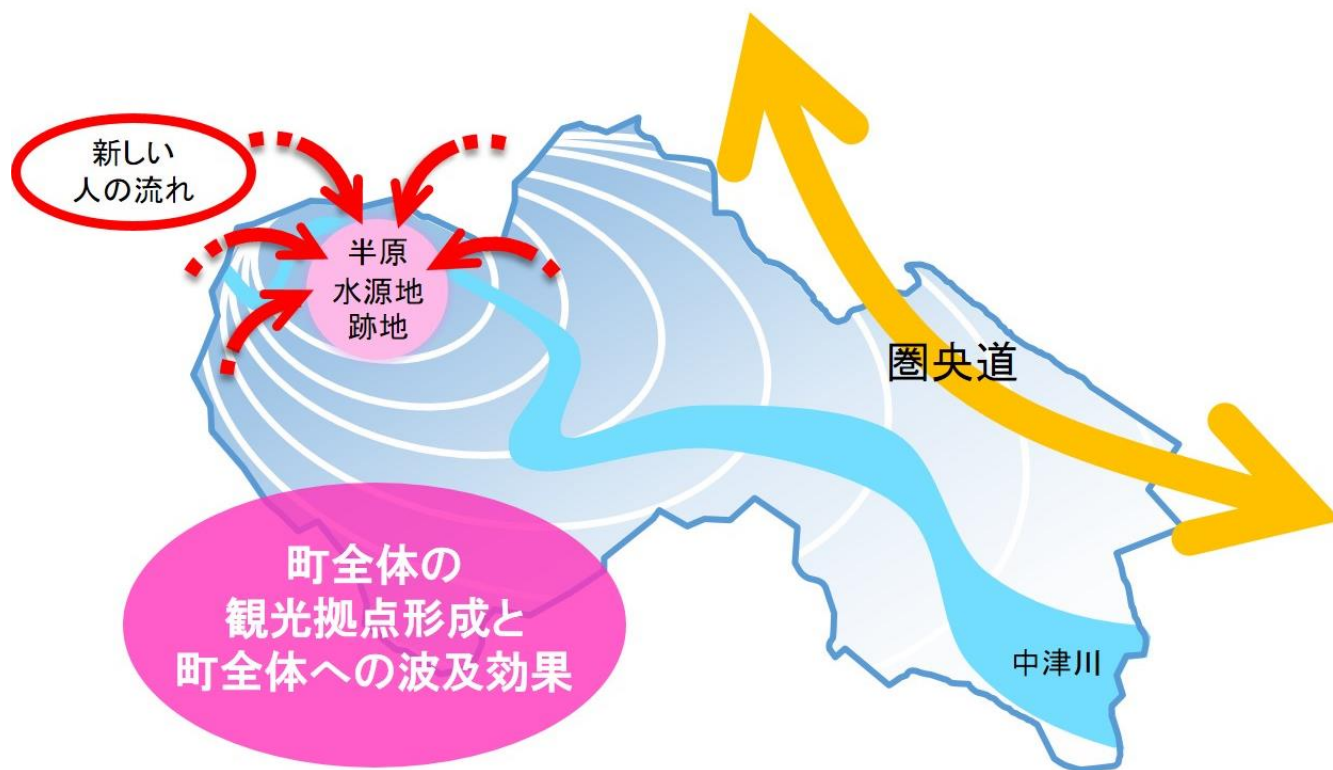


平成30年度
観光・産業連携拠点づくり事業
基本計画の見直し
【概要版】

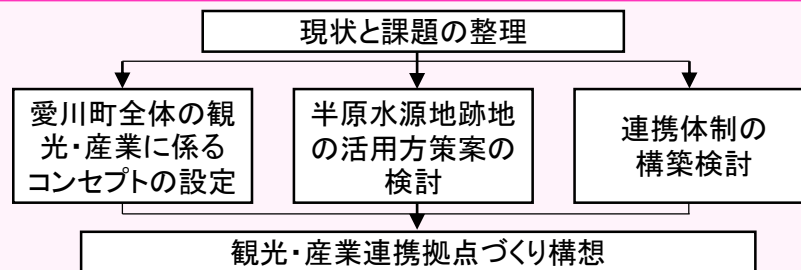
観光・産業連携拠点づくり事業の目的

町内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。

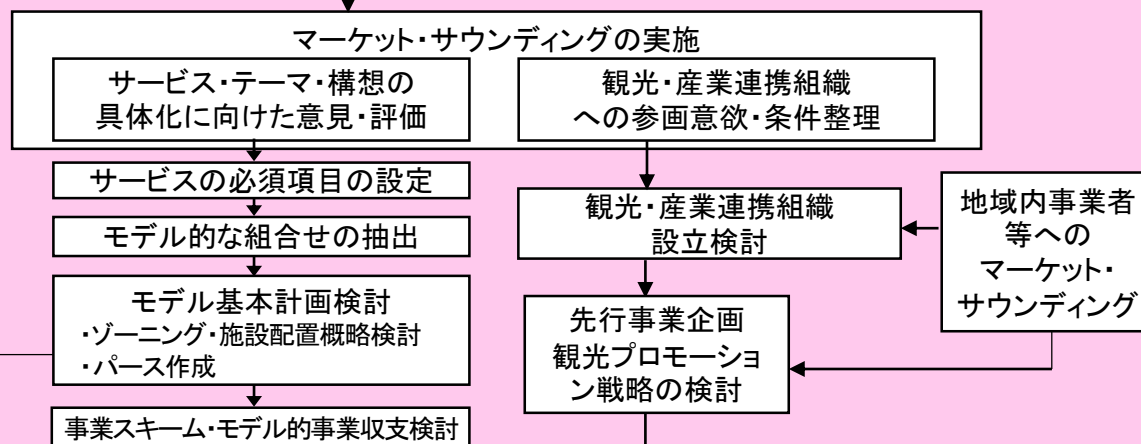


観光・産業連携拠点づくり事業実施フロー

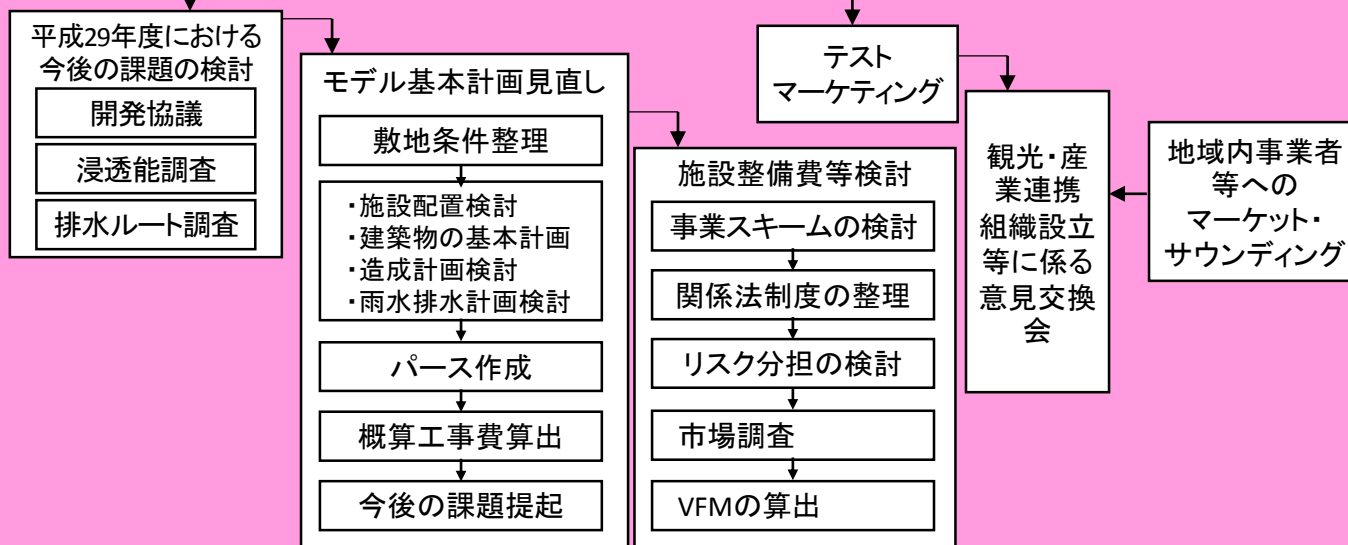
H28年度
観光・産業連携拠点づくり構想



H29年度
地域資源の相乗効果による産業連携プロジェクト事業



H30年度
地域資源の相乗効果による産業連携プロジェクト事業



観光・産業連携拠点づくり構想に定める町全体の 観光拠点形成に向けた3つの要件

平成28年度に策定した「観光・産業連携拠点づくり構想」では、次の3つの要件を提起している。

1

地域のコンセプトの設定

⇒選ばれる地域になるためには、地域の歴史・資源・まちづくりの経緯を礎としつつ、社会の流れや価値観の変化を踏まえ、顧客ターゲットを明確にし、「地域のコンセプト(＝地域らしさとして認識してもらいたいイメージ)」を設定することが求められる。

【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ひと)】

- ◎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

2

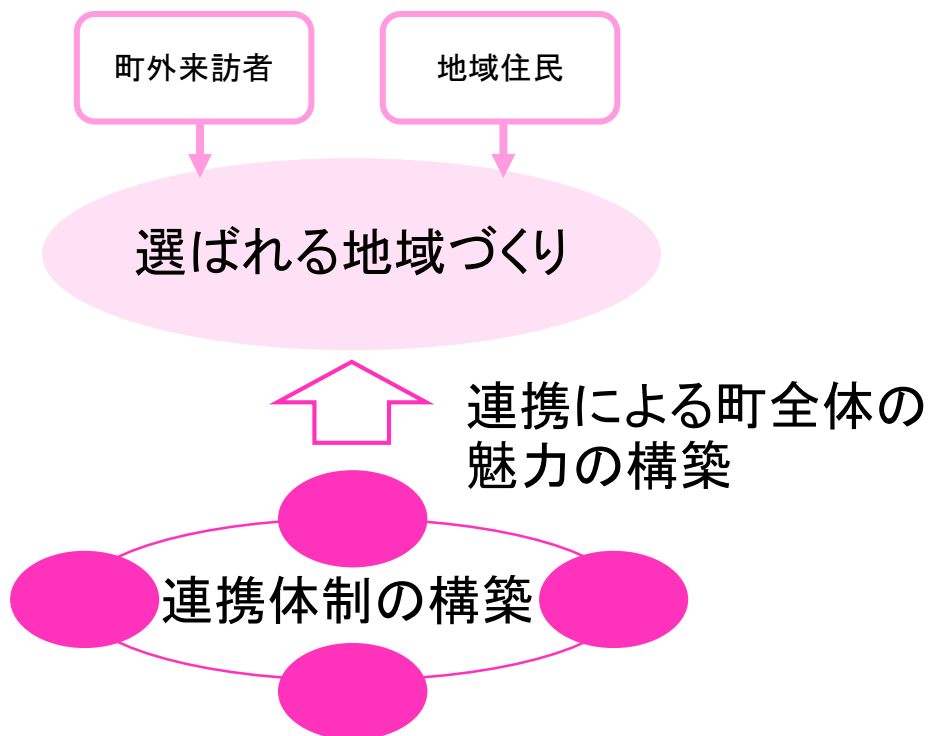
コンセプトに基づく地域資源の機能の定義

⇒愛川町は、様々な地域資源を有しているが、周辺に存在するライバル地域と差別化できるほどの魅力が発揮しきれていない状況である。今後、コンセプトに基づき「選ばれるまち」に変わっていくため、愛川町の将来像や各地区の方向性を踏まえつつ、地域資源の機能を定義し、それぞれの役割分担を考える必要がある。

3

連携体制の構築

⇒地方創生により、地域への関心が高まっている一方、地域間の競争が激化している。その中で、愛川町が選ばれる地域となるためには、これまでのような事業者一人一人の競争ではなく、地域に関わる様々な力を結集し、連携していくことが必要である。



平成30年度観光・産業連携拠点づくり事業の全体像

平成29年度地域資源の相乗効果による産業連携プロジェクト事業報告書

1. モデル基本計画見直し

2. 施設整備費・維持管理費検討

3. 観光・産業連携組織
組成の取り組み

1. モデル基本計画見直し

①平成29年度における課題の検討結果

平成29年度に実施したモデル基本計画において、課題として整理していた各項目の検討結果は以下のとおりである。

(1)開発許可について

当該施設は、観光誘客や経済波及を図る拠点となる施設であることに加え、住民の健康と福祉に寄与する面からの役割も大きく、広く住民の利用に供する性質を持った、公の施設としての機能が期待される。そのため、県との協議の中で、施設全体を「公の施設」として位置付け、公の施設としての設置管理条例を制定することで、開発行為の許可不要案件とすることができるものの、公益上必要な施設であるかどうか、施設ごとに判断されるため、目的や規模など詳細が明確となった段階で協議を行う必要がある。

(2)計画地の浸水想定への対応について

計画地内の一部が浸水想定区域となっているが、神奈川県提供のデータを解析した結果、浸水想定規模はレベル2(L2)であった。これは、避難するための参考としての位置付けであり、一般的に1000年以上に1回起こる洪水の規模であると定義されていることから、ソフト対策(避難ルートの確保、避難誘導など)で対応できる。

(3)計画地内の土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)への対応について

計画地内の一部が土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に指定されている。急傾斜地の安全性を確保する措置として、擁壁などの構造物により地盤面(法尻部分)の安定を図るとともに、擁壁上部の法面を30度以下の緩やかな勾配として改修することで対応できる。

(4)調整池の有無について

平成29年度の段階では、対象地における雨水等の浸透能力の判断ができなかったことから、調整池を整備する基本計画としたが、改めて、浸透能調査を行った結果、小規模な浸透施設で対応することにより浸透可能であることが確認できたため、調整池は整備せず、対象地をより有効に活用する方針とした。

1. モデル基本計画見直し

②主な施設の概要

基本計画案の主な施設の概要は以下のとおりである。

施設名	活動イメージ	施設規模	
		H29時点	H30修正
伝統技術体験交流館	・伝統技術の展示やものづくり体験やワークショップ開催	約1,500㎡	約1,500㎡
匠の遊び館	・伝統的技術の建物の中で、糸をテーマにした遊具で子供から大人までが遊び楽しむ	約150㎡	約150㎡
温浴施設	・落ち着いた温浴の場の提供	約1,400㎡	約1,650㎡ 一棟に統合し、駐車場側に配置 〔 温浴施設: 1,200㎡ レストラン: 250㎡ 物産施設: 200㎡ 〕
レストラン	・地元食材や県央地域での特産物などを楽しめるレストラン	約260㎡	
物産館 ショップ	・愛川ブランド認定品や地域の名産品の販売 ・休日のバーベキューを楽しむ人への食材などの提供 ・地域で新たな出店を目指す人への支援の場の提供	約200㎡	
ビジターセンター	・来場者への施設案内の他、水源地関連の写真やベンチュリーメーター等の海軍ゆかりの遺構を展示、解説する。	約100㎡	約100㎡
多目的芝生広場	・芝生広場での家族連れでの休憩やピクニックランチ ・イベント広場としての活用	約3,000㎡	約2,400㎡
桜の広場	・春の花見、秋の紅葉等を楽しむ広場	約1,500㎡	約1,500㎡
遊具広場 (桜の広場から別途項目立て)	・幼児用の遊具を併設し、安心して遊びを楽しむ場とする	－	約600㎡
憩いの森	・周辺の木々を活用したハンモック体験やフォレストヨガで憩う森	約1,000㎡	約1,000㎡
遊びの森	・既存樹林帯を活用し、自然のモチーフによる遊びを満喫する森	約2,000㎡	約2,000㎡
竹林	・既存の竹林を活用し、竹林の散策	約1,200㎡	約1,200㎡
駐車場	・自家用車、バス	135台	142台+大型バス4台

1. モデル基本計画見直し

③修正前平面図



※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

1. モデル基本計画見直し

④修正後平面図



上記は、跡地利活用事業のモデルであり、本事業の開発・運営に携わる民間事業者の提案内容によって、内容や規模、レイアウトなどが大きく変更となる可能性がある。

2. 施設整備費・維持管理費検討

①拠点整備費(概算)

従来型の公共事業方式(公設公営)で、観光・産業連携拠点整備を実施した場合の事業費は、以下のとおりである。

なお、当該拠点整備費や維持管理費については概算であり、整備手法や運営方法により変動する。

ア. 整備費

(税込)

敷地造成等工事費	3.8億円
土木・造園・建築等工事費	27.3億円
合 計	31.1億円

(財源内訳)

国支出金	5.0億円
地方債	18.1億円
その他収入	2.0億円
一般財源	6.0億円
合 計	31.1億円

※ 当該財源内訳の算出については、現行の国庫補助制度や地方債制度などをもとに算出したものであり、今後、制度改正等があった場合には変動する。

2. 施設整備費・維持管理費検討

②拠点維持管理費(概算)

イ. 人件費・維持管理費(運営期間15年間の平均値)

(1)収益施設分(温浴施設、レストラン、物産施設)

単位:千円(税込)

項目	8万人/年	10万人/年	12万人/年	20万人/年
収入...①	113,545	136,918	160,291	253,784
支出...②	179,776	184,932	190,089	244,816
差引(①－②)	△66,231	△48,014	△29,798	8,968

(2)サービス提供型施設分

単位:千円(税込)

項目	年間費用
匠の遊び館	957
ビクターセンター	754
伝統技術体験交流館	11,505
広場等	20,000
計	33,216

20万人以上で
独立採算運営

※ 運営期間については、PFI方式やDBO方式などの民間活力の導入を見据え、大規模修繕や社会情勢の変化等への対応が一般的に必要なとされない15年間を設定。

※ 市場調査における回答や商圈人口などを踏まえ、温浴施設年間利用者数8～12万人／年のパターンと、収益施設が黒字経営となる利用者数20万人／年を参考として記載。なお、シミュレーション上では、客単価を一律としているため、観光客利用の場合は単価を上げるなど、運営方法によって20万人以下でも黒字経営となることが期待される。

※ 収益施設分及びサービス提供型施設分ともに年度毎に収入及び支払額が異なるため、平均値を記載。

2. 施設整備費・維持管理費検討

③類似施設事例

(参考) 類似施設の維持管理費等(温浴施設、レストラン、物産施設を含む事例)

	A施設 ※1	B施設 ※1	C施設 ※2	D施設 ※3
建設方法	公設	PFI方式	公設	公設
運営方法	公営	民営	公営	民営
入込客数	49,073人	73,334人	160,020人	427,318人 (宿泊利用者含)
収入	26,004千円	86,401千円	145,566千円	359,774千円 (宿泊利用者含)
維持管理・運営費 光熱水費・人件費・諸経費等含	44,035千円	137,509千円	133,826千円	357,820千円 (宿泊利用者含)
供用開始	1995年	2002年	2001年	2007年
敷地面積	2,544㎡	5,198㎡	3,575㎡	14,280㎡
建築面積	1,262㎡	882㎡	1,668㎡	3,406㎡

出典)

※1 平成30年度マーケットサウンディング結果

※2 平成28年度施設運営に係るコスト計算書(平成28年度実績)等

※3 指定管理者制度導入施設 モニタリング結果報告書(平成29年度実績)等

2. 施設整備費・維持管理費検討

④まとめ

今後、本事業の推進にあたっては、町全体の財政シミュレーションなどを踏まえ、議会との合意形成を図りながら、次の点に留意する必要がある。

(1) 整備手法等の検討

事業全体の財政負担額が大きく、町全体の健全な財政運営を図る観点から、単年度に整備費用が集中し、他の施策、事業への影響が生じることのないよう、整備手法や事業実施計画を検討する。

また、事業の推進にあたっては施設の段階的整備についても検討する余地がある。

(2) 事業費縮減の検討

施設整備及び維持管理・運営に係る町負担額を縮減する観点から、民間資本が参入しやすい条件整理のほか、コストの低減を図る方策を検討する。

(3) 事業方式の検討

事業方式については、公設公営方式以外にPFI方式やDBO方式などの民間事業者のノウハウを活かした運営方法を検討する。