

【R5:情－3】 地域共創型官民連携手法による面的な観光まちづくり事業に関する事業化調査 (実施主体:滋賀県甲賀市)

甲賀市基礎情報(R6.2.1時点)

・人口:88,494人
・面積:481.62km²

【事業分野:エリアマネジメント、その他】 【対象施設:観光施設】 【事業手法:DBO方式、指定管理者制度、定期借家契約】

調査のポイント

- ・本調査では、本事業の事業化に向けて、対象地が居住エリアである点に鑑みて、事業全体を通じて観光客数の増加ではなく観光客の消費額単価の増加を目指した高付加価値なサービス提供を目指すべく、事業内容を検討。
- ・また、民間による空き家の利活用事業では採算性が低く提供できないが本事業では必要となるサービスについては、観光交流施設(公共施設)で提供するという「民間事業と公共施設のバランス」についても加味して検討。
- ・本調査を通じて、本事業の事業主体となる事業体の設立に係る情報基盤や本市と事業体との契約に係る情報基盤の整備を実施。

事業／施設概要

【事業の概要】

- ・本業務は、コロナ禍の影響により観光客が激減した信楽地域の窯元が集積する対象エリアにおいて、空き家となった元・窯元の施設群を市が取得・リノベーションし公共施設とすることで新たな観光交流拠点として活用するとともに、廃業または空き家となっている複数の窯元の施設や商店街の空き店舗等を様々なクリエイター等が創作・滞在拠点としつつ飲食・物販等の観光事業に取り組む拠点として活用し、これらを一体的な官民連携事業として取り組むことで、対象エリア全域の面的な観光まちづくり事業を推進するものである。

【対象施設の概要】

- ・令和4年度調査の結果から、対象とする施設は本市が取得する元窯元施設群と対象エリア内に点在する空き家・空き店舗・空き倉庫(計5～8棟)とする。

写真・本市が取得・リノベーション
予定の元窯元施設群



目的・これまでの経緯

【目的】

- ・対象エリアである信楽地域は、2019-2020年シーズンの連続テレビ小説「スカーレット」の舞台となり、放映当時は多くの観光客で賑わったものの、その後のコロナ禍の影響により観光客は激減し、ロケ地効果は消滅した。
- ・また、信楽地域では、日本人のライフスタイルの変化や代替製品の開発、輸入品の増加等を背景に窯元の廃業が進み、伝統ある地域産業「信楽焼」の産地の再生・活性化が急務である。
- ・一方で、窯元の中には施設のリノベーションによる観光拠点化を試行したり、エリア内で空き家等を活用した新たな店舗が出店される等、エリア内を観光地化する新たな萌芽が出てきていることから、これらの動向を契機とした交流人口の増加と地域経済の活性化が本市の喫緊の課題である。
- ・同時に、本事業の対象エリアは、観光エリアであると同時に、窯元等にとっての創作の場であり、地域住民の居住エリアでもあるため、本事業による観光まちづくりが地域の創作や日常生活と共存していくことが不可欠であり、これらを両立できる観光振興・地域活性化方策が必要である。
- ・本事業はこれらの課題解決を図ることを目的とした。

【これまでの経緯】

- ・令和3年9月: 甲賀市観光振興計画の見直し
- ・令和3年9月: 甲賀市商工業振興計画の見直し
- ・令和4年1月: 事業の基本構想を策定(庁内)
- ・令和4年度: 官民連携手法の導入可能性調査

【R5:情一3】 地域共創型官民連携手法による面的な観光まちづくり事業に関する事業化調査
(実施主体:滋賀県甲賀市)

調査結果

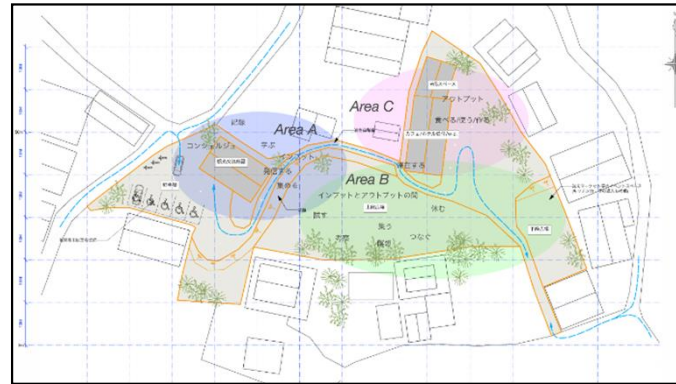
1. 高付加価値なサービス提供に向けた空き家の事業計画等の情報整備

- ・ 令和4年度の調査結果を踏まえ、本事業の対象とする空き家の選定と事業計画の詳細検討を実施した。
- ・ 検討の結果、本市が取得する観光交流施設の他に5棟の空き家を活用することを想定することとした。
- ・ 本事業の全体コンセプトは「進化する六古窯”SHIGARAKI”に触れる陶泊ステイ」とし、空き家の活用用途としては、ホテル、温浴施設、ギャラリー・創作スペース、飲食店等を想定することとした。
- ・ また、本調査では、事業体と空き家所有者との定期借家契約の内容を整備するとともに、事業収支シミュレーションを実施した。



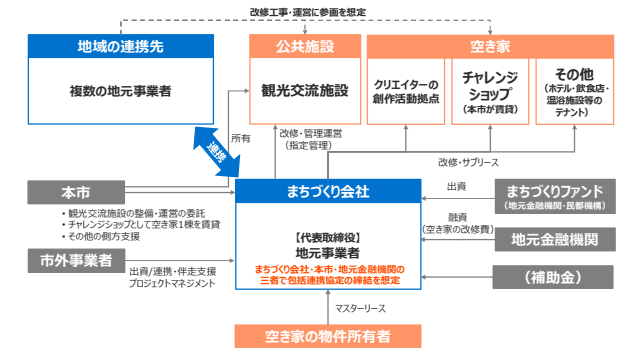
2. 観光交流施設の事業化に向けた事業内容等の情報整備

- ・ 令和4年度の調査結果を踏まえ、観光交流施設の事業手法はDBO方式にて事業を実施することとし、本市と事業体との事業契約締結に係る業務内容、各種契約内容(基本契約、DB契約、指定管理者基本協定)を検討・整備した。
- ・ また、観光交流施設の事業収支を従来手法と比較した結果、DBO方式で本事業を実施することで5.2%のVFMが発現する結果となった。
- ・ さらに、観光交流施設の基本プランについても検討し、情報発信、ギャラリー、広場、カフェ、コミュニティスペース等の機能を導入し、全体的にクラフトを感じる空間構成とした。



3. 地元事業者等との対話等による事業体設立に係る情報整備

- 令和4年度の調査から継続して地元事業者や市外の民間事業者、地元金融機関等との対話を実施した結果、地元事業者が経営に主体的に参画する事業体を設立し、対象エリアのエリアデザインやマネジメントを担っていく実施体制を想定することとした。
- 事業体の法人形態としては株式会社又は一般社団法人が想定され、両者を本事業の特性等を踏まえて比較検討した結果、株式会社による経営を想定することとした。
- また、本市が新たに設立する株式会社及び金融機関等と包括連携協定を締結することで、株式会社に一定の関与が可能な体制を構築することを想定し、下図に示す事業スキームを想定することとした。



事業化に向けた今後の展望

R6年度当初

R6年度

R7年度

- ・まちづくり会社の設立

- ・対象施設(観光交流施設・空き家5棟)の改修

- 対象施設(観光交流施設・空き家5棟)の運営開始

事業化の段階	想定される課題
事業着手	・ 補助金等の資金調達、期限内における改修工事の完了 ・ 空き家活用に係るテナントリーシング
開業準備	・ 事業計画の実行に向けた各テナントとの調整 ・ 事業開始に向けた地元との調整 ・ 事業開始に向けた本市と連携したPR
供用開始以降	・ 事業者と地元団体との連携 ・ 本事業の市内他地域への波及・展開の推進