

長門湯本温泉観光まちづくり 事業推進の方向性

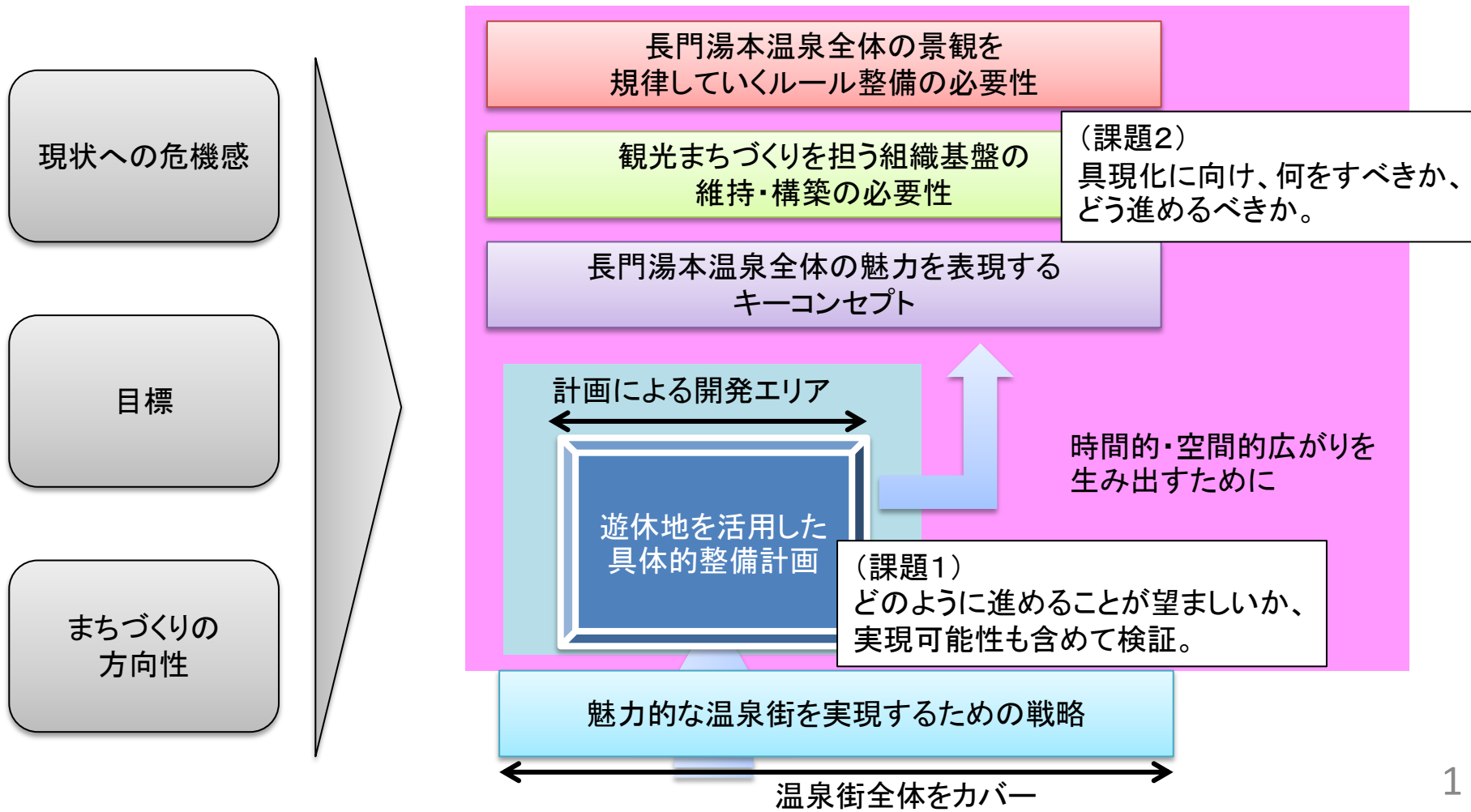
平成29年5月

長門市 経済観光部



1. 観光まちづくり計画の推進に向けた検討

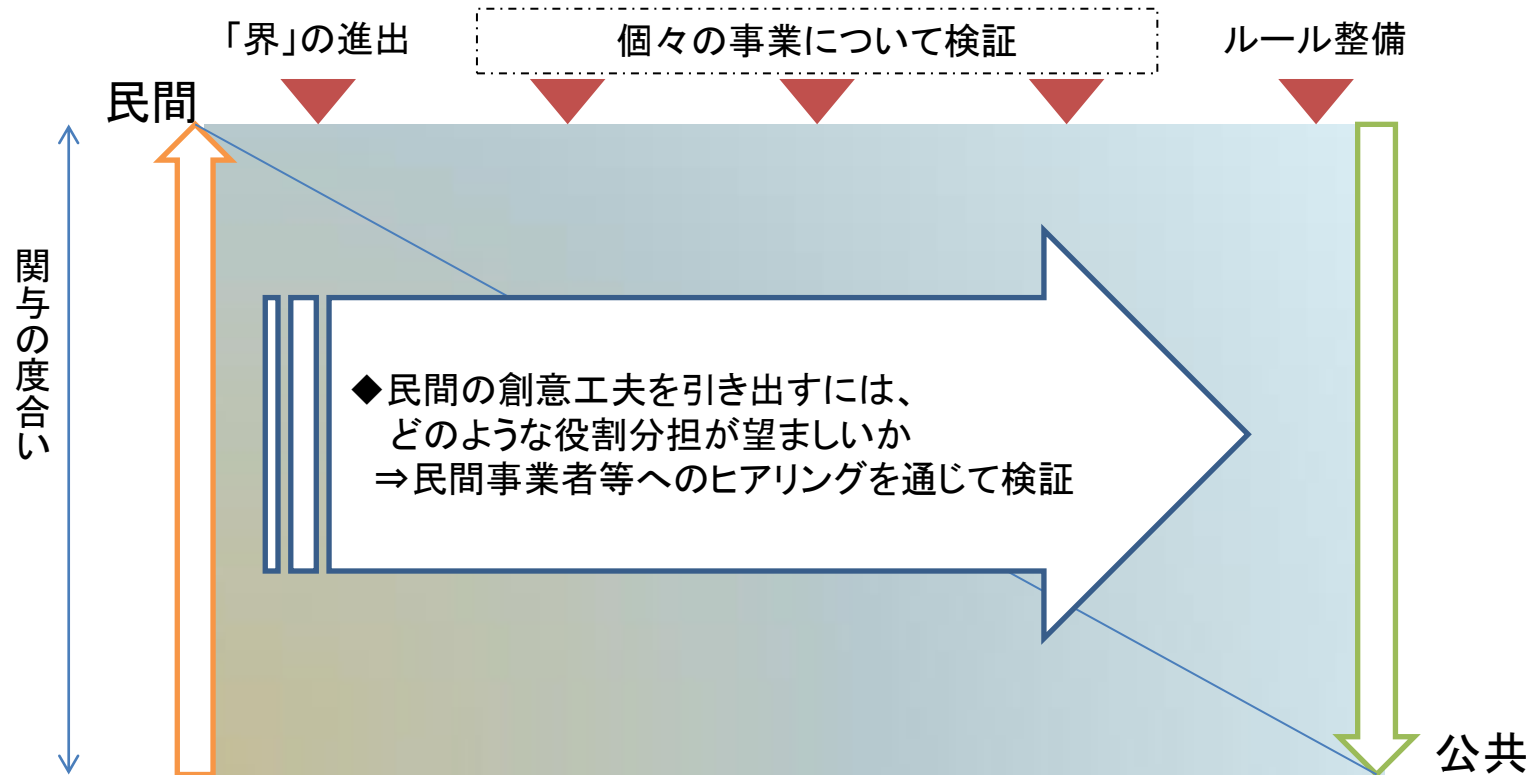
- ◆配置計画はあくまでも「起爆剤」であり、継続した取組のきっかけ。
- ◆取組を継続し、魅力を維持・向上させていくためには、コンセプトの共有やルール整備、加えて観光まちづくりを担う組織基盤を構築していくことが必要。



1. 観光まちづくり計画の推進に向けた検討



- ◆ 検討においては、民間の創意工夫をより引き出すことができる仕組みや役割分担について、「公共整備ありき」「計画ありき」とせず、検証していく。





2. 事業手法の検討

- ◆ 現状の温泉事業は、財政を圧迫する要因となっているだけでなく、公営であることもあり、サービスに対する利用者の満足度も高いとは言い切れない。
- ◆ 観光まちづくりを推進するという目的に照らせば、利用者の満足度を上げるための創意工夫をこらしたサービス提供が重要であることから、民間の関与度の高い「公設民営」「民設民営」の2つを比較検討する。

		管理運営	
		公共	民間
整備	公共	公設公営	公設民営
	民間	民設公営	民設民営



2. 事業手法の検討

- ◆観光地を形成する要素であり、温泉街に必要な6つの要素の一つであることを踏まえれば、質の高いサービス提供が可能な民間事業者により、ノウハウを生かした稼ぐ運営が重要。
- ◆施設整備前から運営を見通し、さらに金融機関のモニタリング機能が働く「民設民営」を追求。






項目	民設民営		公設民営	
	特徴	評価	特徴	評価
運営面 (サービス向上)	<ul style="list-style-type: none">・民間が採算性を意識し、稼ぐ運営を行う。・運営の自由度が高く、民間のノウハウを生かした魅力ある運営が期待される。・民間が資金調達を行うため、金融機関によるモニタリングを受け、安定運営のチェックを常に受ける。	○	<ul style="list-style-type: none">・公共の予算、業務発注による最低限の管理となり、民間が稼ぐ運営は行われない。・民間のノウハウも出にくい。・民間は資金調達の必要がなく、金融機関のモニタリング機能が働かない。	△
公共財政負担	<ul style="list-style-type: none">・民間事業であるため、基本的に公共負担はない。	○	<ul style="list-style-type: none">・施設整備費は公共負担。・管理・運営においても業務委託費(例: 指定管理料)が必要になり、長期間に亘る財政負担が生じる。	△
適正投資	<ul style="list-style-type: none">・施設整備は民間発注であり、資金調達に関して金融機関のチェックが行われ、必然的に適正な投資規模になる。	○	<ul style="list-style-type: none">・施設整備における公共発注は価格上昇要因となる。・採算性を意識しない仕様設計による施設整備となり、投資規模が過大になる懸念がある。	△

➡ ただし、「民設民営」の実現は、民間の事業意欲に大きな影響を受ける。民間へのヒアリングなどを通じて、①民設民営の可能性、②民設民営の想定範囲、について検証。



2. 事業手法の検討 ～事業者ヒアリングによる可能性検証～

- ◆収益が期待できる施設のうち、恩湯・礼湯、飲食・物販は「民設民営」を目指す。但し、恩湯・礼湯は前提条件の改善（利用料金の引き上げ、経費面の優遇）が必要。
- ◆その他の施設は、現時点では、民設民営は難しく、可能な範囲で民間活力を導入するも、公共負担が必要となる。

	開発手法の方向性			
	所有	運営	見通し、検討の前提条件	
恩湯・礼湯	民間	民間	【条件改善を前提に、「民設民営」を目指す】 <ul style="list-style-type: none">・ 利用料金の引き上げ、相応の公共支援（下水道料金、税金の優遇等）による前提条件を整えた上で、民設民営を目指す。	  民設民営
飲食・物販	民間	民間	【「民設民営」を目指す】 <ul style="list-style-type: none">・ 事業者による自営、テナントリーシングも含めて可能性があり、民設民営を目指す。	
駐車場	公共	民間	【公共による整備が必要、民間運営を目指す】 <ul style="list-style-type: none">・ 整備費は公共負担が必要。・ 民間の独立採算による運営を目指す。	 公設民営
その他インフラ部分	公共	—	【公共による整備が必要】 <ul style="list-style-type: none">・ 整備費は公共負担が必要。	 公共整備
陶芸エリア	公共／民間	公共／民間	【事業性、事業手法等の検討継続】 <ul style="list-style-type: none">・ 事業性が現状見えておらず、恩湯・礼湯等を先行的に開発を行いながら検討継続する。	 検討継続

2. 事業手法の検討 ～整備運営主体区分図～

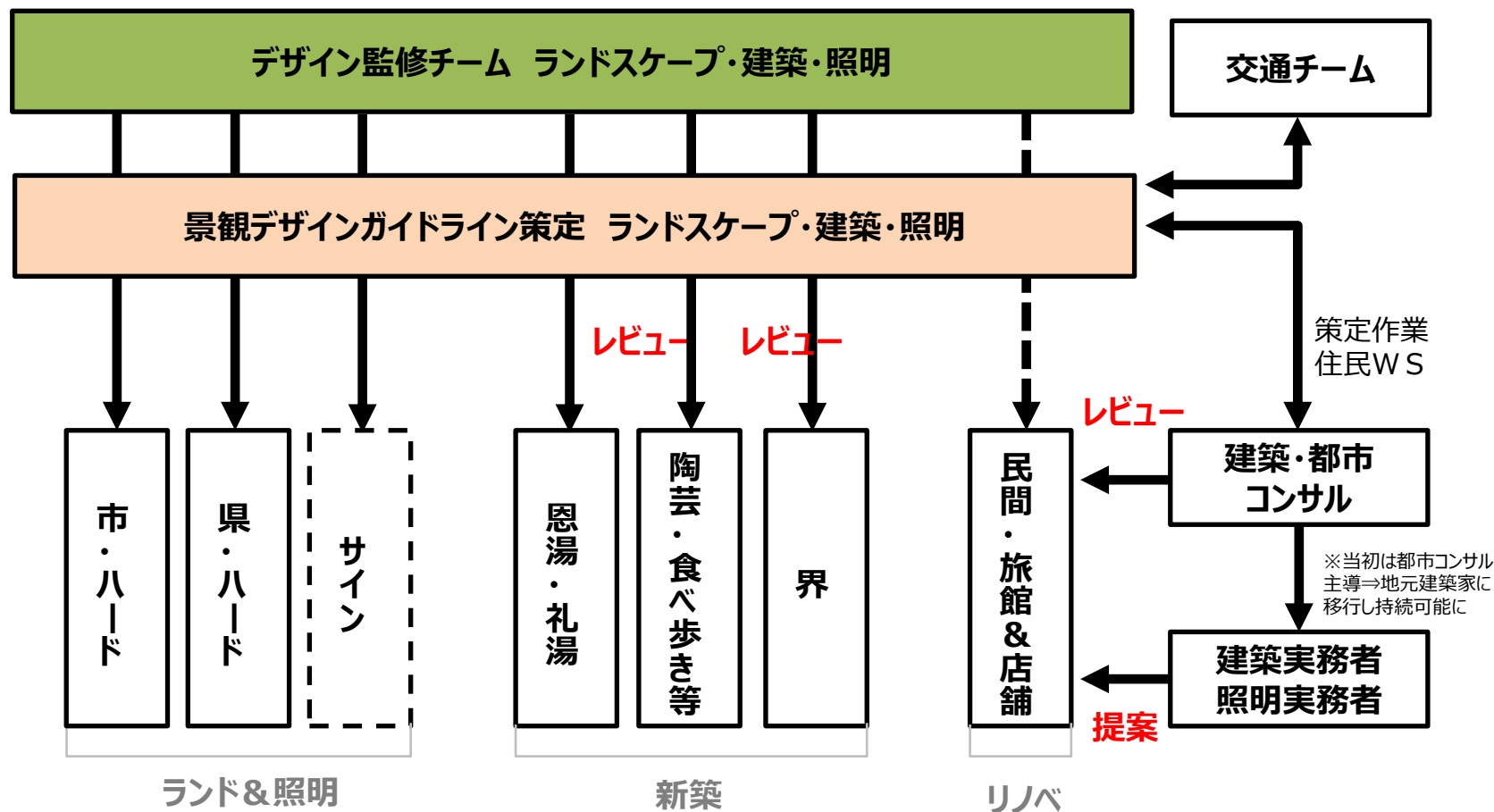




3. 統一感ある景観形成に向けて

- ◆ 今回の整備事業とも整合性を取り、統一感ある景観を形成していくため、
 - ・予め長門湯本温泉にふさわしい景観を定め、それらを維持・向上していけるような景観ルールを設定するとともに、
 - ・具体的な施設整備をデザイン面で監修する専門的な機能が必要

■ ガイドライン検討組織イメージ



(参考) 景観まちづくり刷新モデル地区の指定



- ◆ 事業実施による景観の刷新性や、民間事業者との協働体制や観光振興のポテンシャルの高さが評価され、国（国土交通省）の「景観まちづくり刷新モデル地区」に指定。
(平成29年3月指定：全国10地区)

景観まちづくり刷新モデル地区の指定地域



景観まちづくり刷新支援事業内容

長閑な景観や親水性の高い河川を活かし、そぞろ歩きができる魅力的な温泉街にモデル地区全体を刷新する

- ◆ 温泉街周辺のにぎわい空間整備（広場、遊歩道の整備等）



① 広場の刷新と賑わいの創出



③ 親水空間の刷新と回遊空間の演出



② 遊歩道整備による歩行空間の刷新



大寧寺参道の刷新





4. デザイン会議、推進会議の必要性

推進体制の構築にあたっての留意点

①短期間で適切な方針提案&意思決定が可能な体制

通常の事務局&委員会形式ではなく、作業・提案及び推進主体となれる[実務に長けた専門家で会議を構成](#)
コアエリアの施設事業者はプロポーザルで選定された後に参画
[デザイン会議](#)は決定機関ではなく提案&事業推進機関、[推進会議](#)が決定機関
デザイン会議での提案のために、[地域関係者WS](#)や[事業者ヒアリング](#)・[社会実験](#)などを重ねる。

②事業推進における専門性については、以下の4テーマは必須

[①プロジェクト推進](#)、[②ハードデザイン](#)、[③民間投資促進・ファイナンス](#)、[④情報発信](#)

- ・プロジェクトマネジメント、公民連携の制度設計、市民WSや社会実験は①が推進
- ・河川、道路、駐車場などのランドスケープ・建築・照明デザイン、交通検証については②が推進
- ・事業者誘致、ファイナンス、既存旅館改修や空き物件リノベは③が推進
- ・地域内外との情報コミュニケーション戦略は④が推進
- ・マーケティング、モニタリングは将来のエリアマネジメント主体が推進

③選定されたコアエリアの施設事業者の事業を全面的にバックアップ

- ・[コアエリアの施設\(恩湯礼湯その他\)の事業者](#)は、選定後にデザイン会議に参画
- ・コアエリアの事業を関係者一丸となり成功させ、次なる民間投資につなげる

④事業進捗とともにエリアマネジメント機能を充実させる

既存の地域組織や事業者、選定されたコア施設事業者などが、段階的にエリアマネジメント機能を担っていく
方法:地域の勉強会、社会実験を通じて徐々に実践



4. デザイン会議、推進会議の必要性

◆ プロジェクトの推進に当たっては、

デザイン会議：市及び専門家、地元の若手等によって構成される整備・活用計画の提案及び推進を行う組織

推進会議：市長・地元の各長などによって構成される最終的な意思決定組織を分け、具体的かつ現実的な計画の立案とスムーズな意思決定を実現する。

