

# 地域振興をめざした複合観光リゾート開発を中核とする地方田園都市活性化構想に関する実証的研究

Verification study on planning concept of activating local agriculture city with the core of compound tourism resort construction aiming at regional development

立命館大学工学部 春名 攻 \*1  
イオン株式会社 櫻井 正博\*4  
立命館大学大学院 西谷 陽平\*3

By Mamoru HARUNA, Masahiro SAKURAI, Yohei NISHITANI

## 1. はじめに

近年、社会環境が厳しく急激に変化する中、地方都市の抱える問題は多種多様な分野に及び、かつ、それらの問題が互いに深く関連しながら、他の問題や要因を誘発・規定していると考えられる。わが国の地方都市地域計画の策定と施工は、現代の社会環境を背景とした理想に即応する形で考えなければならない。この社会環境の特徴は、複雑性、多様性、そして戦略性の3つの点であるといえる。本研究ではそういった地方都市が抱える多様な問題・現状を解消し、地方都市活性化を図る上での契機として、観光業振興策を検討していくこととした。

## 2. 対象地の現況把握

滋賀県甲賀市は、近畿圏と中部圏とをつなぐ立地特性と、国土幹線・広域幹線交通が貫くという交通条件を生かして、多方面にわたる交流の拠点として位置付けられており、圏域内各町の個性を生かした独自の文化と産業をもつ都市の形成を図るとされている。

また甲賀市は、第2名神高速道路が開通予定であり、2ヶ所のICも建設されている。そのため開通後は急速な発展が見込まれている。また、国道一号やJR草津線を有効利用することで、地域の特性である自然環境を利用した集客施設等の実現可能だと考えられる。

\*キーワード：複合観光、地域住民

\*\*正員、工博、立命館大学工学部環境システム工学科

(滋賀県草津市野路東1丁目1番1号、  
TEL077-561-2736、FAX077-561-2736)

\*\*\*学生員、立命館大学大学院理工学研究科

(滋賀県草津市野路東1丁目1番1号、  
TEL077-561-2736、FAX077-561-2736)

したがって、将来の宅地化や第三次産業の進展は見込まれる地域だと考えられる。

この甲賀市を主成分分析、クラスター分析による地域構造特性分析と主成分分析による甲賀市に関わるトリップ特性分析によって、都市・地域間の機能構成と機能的関連関係の特性について明らかにしたところ、ICの設置がされており、今後大幅な発展が見込まれる雲井地区では、住宅地としての環境や第三次産業が進展していない地域と考えられる。これは第一次産業、第二次産業中心の産業構造である。人口や就業者も地区面積の割には少なく、過疎化が進行している地域だと考えられる。もう1つのICが建設される油日地区では、第一次産業主体の地区であり、第三次産業や宅地への転用が進んでいない地域として捉えることができる。広大な面積の内、一部は製造業中心の第二次産業が進出しているが、その多くは農業用地や山林面積が占めている。

本研究では、都市独自の発展という視点で「地域性の復興と新たな魅力の創出」というコンセプトを加えた都市の将来像を描き、甲賀市が魅力ある都市へと発展するための契機として、地域の特色を活かした複合型の観光リゾート開発計画案を立案し、実証的に検討することとする。

## 3. 複合観光リゾート開発計画に関する検討

甲賀市は年間来訪者数130万人という観光ポテンシャルを有しながら、それを生かした観光施設の整備がほとんど行われていない状況にある。それは現在の観光業が、観光資源に頼りきりの傾向があり、来訪目的が単一的になってしまい長時間の滞在が難しいから

である。しかもそれら既存の集客施設の来訪数は年々減少の一途をたどっている。そのためこの施設には、長時間滞在することが可能な宿泊機能を有するものが有効であると考えられ、また人々の来訪目的が単一的にならないように複数の魅力ある機能が必要であるとする。

本研究で提案する複合観光リゾート開発計画とは、商業・サービス機能に特化した新規の集客型観光施設の整備並びに、地元産業の観光資源化を通して地域産業・経済の振興を図り、都市の活性化をめざすものである。また、機能を一ヶ所に集めた複合施設といっても大規模な建造物を建設するわけではなく、広大で緑豊かな敷地内に各機能の施設を点在させる形態を採用する。

以下に開発コンセプトを示す。

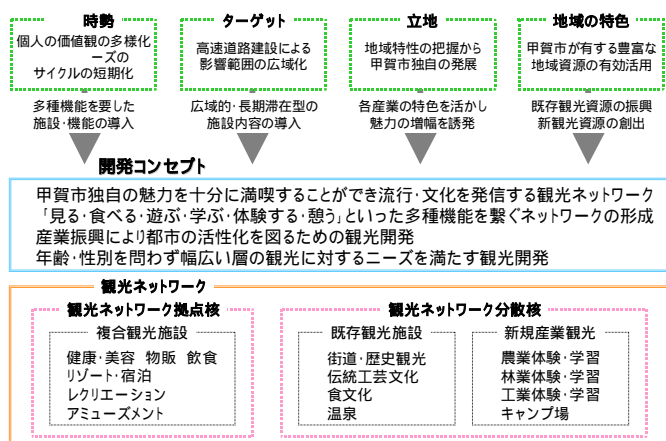


図-1 開発コンセプト

この施設計画は、他地域から甲賀市への観光客数の大幅増加・施設来訪者の長期滞在を目的とするだけでなく、この施設から甲賀市全体への流行・文化・来訪者を発信する拠点となるものを計画する。またこのように様々な機能を一ヶ所に集めることで、来訪者の多様なニーズに応えることが可能となり、来訪者の年齢、性別を限ることなく幅広い層をターゲットとする施設を考案する。また宿泊機能を持たせることで、長期滞在が可能となり、この施設に滞在中、多くの甲賀市各地域の情報を得ることができ、その得た情報を元に後日、甲賀市の各地域への発信を促す観光ネットワークの拠点となる施設という位置づけにする。

右図に施設建設によって期待される効果を示す。

#### 4. 複合観光リゾートにおけるマネジメント体制構築

複合観光施設と結び付く各観光地区において、それぞれの地区で産業従事者、観光資源運営者・管理者等で地区ごとをマネジメントしていく組織の形成を図

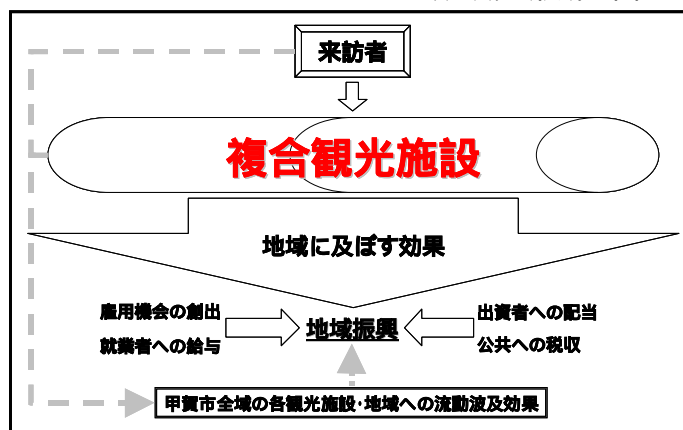


図-2 期待振興効果図

る。これは複合観光リゾートのなかで効率的に事業を推進していく目的以外にも、地域の人々が組織し、マネジメントをおこなうことで「自分たちの地域は自分たちで良くしていこう」という共通の意識をもつ事により一層各地区の観光資源の魅力を上向していくことが目的である。また地区ごとに組織を形成することで、各地区間の連携もスムーズに図られる。また、地区同士が協力・協調体制をとることで、個々では対応が難しいサービスの提供が可能になるのではないかと考えられる。つまり、甲賀市への来訪者を増加させるために、都市全体の統一的な観光資源作りと雰囲気づくり、甲賀市内の観光情報の共有、各地区のサービスレベル向上、従業者の接客能力の向上といった甲賀市の観光魅力を発展させるための要素を各地区の組織、つまり甲賀市の市民自身が適切に協調体制を築いていくことが重要である。図-3に組織形態を示す。

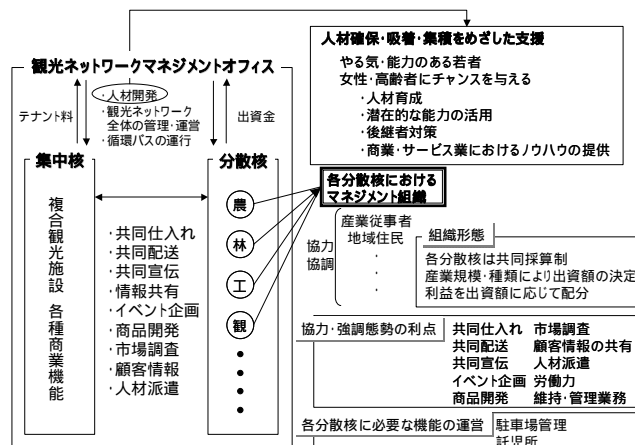


図-3 観光マネジメント組織形態

組織形態としては、各観光地区の観光資源化を図った地元産業従事者、観光資源の運営者・管理者が協力・協調体制をとり、観光ネットワークの分散核となる観光地区ごとに観光マネジメント組織を結成し、それぞれ種類・規模によって出資額を決め、複合観光リゾートマネジメント組織に出資する。組織として協力・協調を行うことにより共同採算性となり、利益は出資額に応じて配分される。

各観光地区のマネジメント組織が出資した資金を用いて、マネジメントオフィスは個別観光地区ではできないサービスの提供を行うこととする。

### 5. 複合観光施設における実証的検討

複合観光施設計画の内容を、上述の検討をもとに導入機能の種類と規模の計画問題とし、評価は計画内容に応じて推定される集客数によってもたらされる施設経営成果としての利潤の総額を尺度とした。複合観光施設整備計画モデル(最適化モデル)を定式化し実証的に検討を行った。その後、事業成立性に関する分析も行った。モデルを定式化する際の概念、数理モデルは発表のときに紹介するとし、ここでは省略することとする。数理計画モデルにより得た分析結果を以下に示す。

表-1 モデル分析による最適解

		来訪者数(人)	
対象都市来訪者		3,975,003	初期投資金額
中核	複合観光施設	397,944	¥40,833,461,269
	水口	579,469	総売上
分散核	土山	343,355	¥28,018,935,472
	甲賀	316,410	経常利益
	甲南	272,356	¥6,944,792,493
	信楽	568,879	初年度公共の税収
計画範囲内来訪者数		2,478,413	¥1,483,817,160
分散核総来訪者数		2,080,469	

表-2 最適解に対応した施設・店舗規模

導入機能	ゾーン整備面積(m <sup>2</sup> )	導入施設	施設整備面積(m <sup>2</sup> )
健康・美容	2524.565	温泉	1335.781
		サウナ	865.268
		エステ	323.516
宿泊	8054.598	リゾートホテル	2741.384
		ロッジ	5313.214
物販	25999.569	アウトレットストア	19543.459
		デイスカウストア	6456.11
飲食	5034.488	フードテラス	2399.374
		和洋中のレストラン街	2635.114
アミューズメント	9874.497	情報系アミューズメント施設	3197.452
		シネマコンプレックス	6677.045
レクリエーション	40977.714	イベント広場	35791.468
		アスレチック	5186.246

以上の分析結果から、この結果をもとに作成した事業収支計画表では、税引き前利益黒字転換年については初年度から黒字を維持しており、優良であると言える。

る。借入金完済可能年に関しては11年で可能となっており優良でありまた、投資資本回収年も16年度に回収が完了されることから良と判断される。特に、税引き後の借入金返済後の手取金である剰余金が毎年一定額以上であることが、事業実施の決め手になることが多い。これに関しては、初年度から単年度剰余金がプラスになっていることから優良であると考えられる。よって、開業開始年度から償還期限終了の20年度に事業を中止したとしても、貸付金を返済し、自己資本を回収しかつ約260億円以上の利益を得ることができることになっている。これらのことを基に総合的に考察すると、複合商業公園事業を契機とした一体的事業整備に関しては事業採算性・事業成立性の視点からも健全な経営状態であると考えられる。

これは本来甲賀市が持つ集客力の高さに加え、複合観光施設設置による地域の魅力向上との相乗効果によって生まれる集客力増加と、長期滞在型施設による客単価の高さ、また第2名神高速道路の設置にともなうアクセス性の向上、等々の様々な条件によってこのような高い事業採算性・事業成立性の結果が得られたものとする。

### 6. おわりに

本研究において、地方都市活性化へ向けた産業振興の方策案の1つとして、観光業の振興を提案した。その具体策としては、IC周辺への複合観光施設の設置を提案し、実証的に分析が行えたとする。



