

第IV部門

地方都市地域における観光ネットワーク拠点となる施設開発計画に関する実証的研究

立命館大学理工学部	正会員	春名 攻
立命館大学大学院	学生員	岩坂 孝時
立命館大学大学院	学生員	久米 達也
立命館大学大学院	学生員	○櫻井 正博

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。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、複合観光施設開発の計画案を構想し、観光業振興策を検討していくこととした。

そこで、実証的に検討を行うため、滋賀県甲賀市を研究対象地に設定し、この甲賀地域の観光拠点となる複合観光施設計画のコンセプト設計を行うとともに、構想段階において、当該地域に存在する関連機能、商業・サービス業をいち早く取り入れ、検討できるように、数理計画モデルを用いて、複合観光施設開発構想計画代替案の策定及び、事業成立性の検討を行っていくこととした。

2. 市町村合併・広域連携に関する検討

先で述べた地方都市が抱える多数の問題に対する解決策の1つとして、国は平成11年7月に「合併特例法」を施行した。現在では、市町村合併を推し進めている自治体、もうすでに合併を取り決め、決行した自治体は数多い。しかしその合併後においても、中心市街地への利用客数の偏り、合併前の各地域の歴史や特色のうすれ、地域拡大によるサービス供給不足の住民の不安といった新たな問題も懸念されている。そのため本研究においては「地域のポテンシャルを最大限に活かしたインパクトのある整備」及び「問題を都市全体で捉え都市構造としての対応」が必要であると考えた。

本研究の対象地である滋賀県甲賀市は平成16年10月1日に誕生した新都市であり、様々な問題も数多く存在している。しかし全国的に知名度の高い「信楽焼き」「甲賀の忍者の里」「旧東海道の宿場町」といった豊富な観光資源を有しており、それらを活用した場合

の、都市が持つ活性化へと繋がるポテンシャルは非常に高いと考えられる。そこで、対象地滋賀県甲賀市における「地域のポテンシャルを最大限に活かしたインパクトのある整備」とは、甲賀市が有する豊富な観光資源を活かした観光業振興、「問題を都市全体で捉え都市構造としての対応」とは、市内全域へ点在している観光資源をネットワーク化することによる観光資源の魅力向上を目的とし地域振興を図っていくものとする。それは各観光資源を結び付け、都市としての1つの魅力とすることによって都市全体の魅力が増幅しそれが新都市の地域振興へと繋がっていくものと考えられるからである。そのため本研究では、まずその観光ネットワークの拠点の提案・検討を行っていく。具体的に観光ネットワークの拠点としては、複合観光施設開発の計画案を提案していくものとする。

3. 複合観光施設計画に関する検討

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考ええる。

本研究で提案する複合観光施設とは、甲賀市独自の魅力を十分に満喫できる機能と、多様な商業・サービス機能をあわせ持つ、複合的な施設のことで、人々が長時間滞在することができる施設を構想する。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。

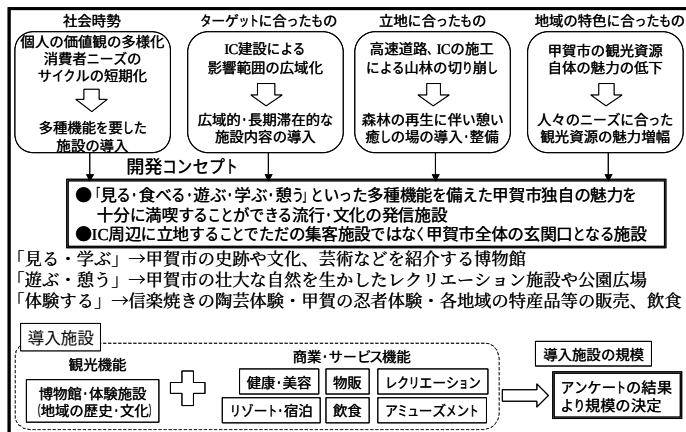


図-1 開発コンセプト

そしてこの施設計画は、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はなく、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。また長期滞在型の施設（宿泊可）ということで、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可能であり、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付にする。下図に施設建設によって期待される効果を示す。

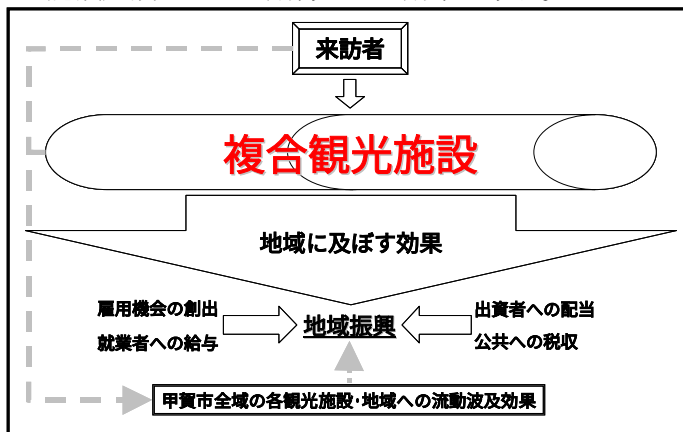


図-2 期待振興効果図

4. 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

	最適解
初期投資金額 (円)	26,400,146,626
運営会社の利潤 (円)	4,739,764,775
総来訪者数 (人)	1,039,160
税収 (円)	367,225,740
株式配当金 (円)	1,113,760,611
テナントの総利潤 (円)	2,598,774,758

表-2 最適解に対応した施設・店舗規模

	面積 (㎡)
健康・美容施設	2,500
リゾートホテル	8,000
物販	25,000
飲食	5,000
アミューズメント施設	9,500
緑地・レクリエーション広場	40,000
博物館・体験	10,000

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、当年度純利益は常に黒字になり、投下資本累積回収額については16年度で黒字転換している。償還期限終了の20年度には貸付金を完済し、自己資本を回収し、約53億円の利益を得ることができるという結果が出た。これらを総合的に考察すると、複合観光施設事業実施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。

5. おわりに

本研究において「地域のポテンシャルを最大限に活かしたインパクトのある整備」及び「問題を都市全体で捉え都市構造としての対応」として観光ネットワークの構築・都市全体の魅力の底上げを提案し、その第1歩となるネットワーク拠点、複合観光施設の実証的検討が行えたと考える。今後はその施設を拠点とした観光ネットワークの構築、ネットワークを都市の魅力の一つとした場合の都市の魅力向上に伴う地方都市活性化への影響・効果についての分析を行っていくことを課題として研究に取り組んでいきたい。