

地方都市活性化を目的とする地域参加型 観光開発事業構想に関する実証的研究

立命館大学理工学部 春名 攻^{*1}
立命館大学研究員 岩坂 孝時^{*2}
立命館大学大学院 久米 達也^{*3}
立命館大学大学院 ○櫻井 正博^{*4}

By Mamoru HARUNA, Koji IWASAKA, Tatsuya KUME and Masahiro SAKURAI

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。本研究では地方都市が抱える多様な問題を解決し、社会・経済的に低迷する現状を打破する方法を追求することとした。すなわち、地方都市を活性化するために、まず、幅広く多様な観点から観光業振興策の検討を行い、その結果にもとづいていくつかの地域開発プロジェクトを構想した。そしてこれらのプロジェクトの社会・経済的影響の式や効果の発現を契機として、地域の安定的な発展のための都市整備事業を行なっていくという方法を検討していくこととした。そして、地域の人々のニーズに対応しつつ、地域発展や都市成長のための好機を逸することのないように事業展開をはかっていくためには、柔軟で機動的な都市経営・地域マネジメント概念や効果的・効率的実施のためのシステムを迫る必要がある。

そのため本研究では、従来から研究を進めてきた「望ましい都市施設開発・地域基盤整備体制の確立を目的とする(財)地域マネジメントセンター(RMC; Regional Management Center)」構想を取り入れて、先述するような目的の研究を進展させることとした。なお、研究対象地としては滋賀県甲賀市を取り上げ、甲賀市が有する観光資源を活かし、全域へ点在している観光資源をネットワーク化して観光資源総体の魅力向上を図るという開発プロジェクトを構想するとともに、地域の社会・経済的活動の活性化へとつなげていく方法に関して実証的研究を行った。

【キーワード】観光業振興、(財)地域マネジメントセンター、複合観光施設

1. はじめに

地方都市が抱える多数の問題に対し、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。しかしその合併後においても、中心市街地への流動人口の偏り、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。その他、財源不足に伴う公共事業予算減や、財政収入の先行き不安が原因して、公共機関の都市整備・都市開発事業の実施等も、不活発な状況となっている。その結果、地域社会にとって必要な公共的都市開発事業や、地域社会に大きく貢献できる開発事業等の実施を抑制してしまっている現状がある。それらを踏まえ、本研究において

は地域が求める事業を、好機を逸することなく効果的・効率的に行なっていくため、地域住民や民間企業(地元企業、外来企業)公共らが自ら地域出資・地域経営という形で積極的に事業に参加し、施設整備を進めていくことが必要であると考えた。そのため住民・民・官の中核的組織となる(財)地域マネジメントセンター構想を取り入れ、多様化・高度化するニーズに対応した地域参加型の都市整備・都市開発事業を検討していくこととした。

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」等の豊富な観光資源を有しており、それらを結び付けネットワーク化し、甲賀市を観光都市として魅力を増幅させた場合の、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ものと考えられる。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。

^{*1} 立命館大学理工学部環境システム工学科
(TEL077-561-2736)

^{*2} 立命館大学都市・地域計画研究室
(TEL077-561-2736)

^{*3,4} 立命館大学理工学研究科環境社会工学専攻
(TEL077-561-2736)

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。

2. 都市整備事業における（財）地域マネジメントセンターの検討

これからの地域開発は、明確な開発コンセプト設計において「事業主体と地域住民の（対峙関係）」から「民主的な話し合いによる（協調関係）」による開発という手法を描いておくべきであると考えた。その中では、『客観的に正当と判断できる合意形成を確実に担保する』ことが可能なような計画案の策定と、『円滑な事業化と合理的運営をマネジメントできる』マネージャーの役割が大変重要である。また、多種多様な開発・整備事業が官・民・住民の協力のもとで円滑に推進されることも重要である。このような観点からは、『官・民・住民の協力体制のもとで合意形成を図っていく第三者的な地域マネジメントセンターを設置する』事は、大変有意義であるといえる。

そして、このような（財）地域マネジメントセンターの担う業務は、当該地域において実施する開発・整備事業の選定と事業計画の検討・策定の為に必要な調査プロジェクトの提案や、計画化と事業化の為に検討を行なうことである。

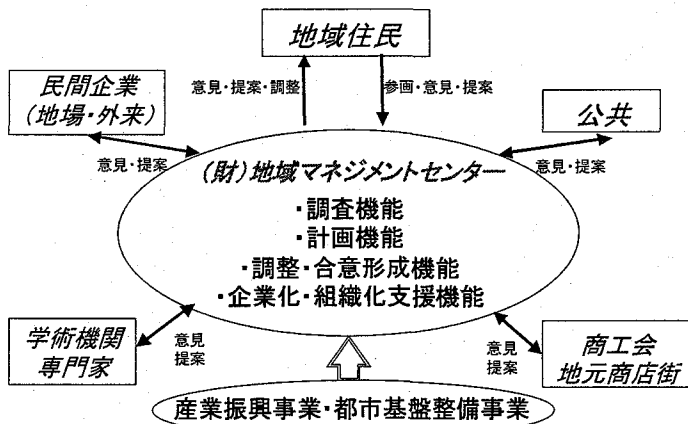


図-1 地域マネジメントセンターと関連図

また、プロジェクト構想・計画検討段階と、事業実施段階では、その役割は大きく異なる。即ち、事業の実施主体（事業者）はあくまで公共主体か第3セクター企業であり、事業実施段階での（財）地域マネジメントセンターの役割は、「シンクタンク・コンサルタント機能は持つが、プロジェクトプランナー・コーディネーター・マネージャー役を事業主体から委託されて機能

する、事業主体の体計画・監理代行者にすぎない」存在である。そして、公共主体・事業主体を中心として（財）地域マネジメントセンターがコーディネーターとして計画化の検討をリードしていかなければならない。極言すれば、地元住民・地元企業は、都市・地域整備に関する計画・事業実施案に対する評価者の立場と、成果案に対する検討の場における議論を通しての追加・修正要求者として、計画・事業化に参画する立場をとることとしている。

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300万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。そのため本研究で提案する観光施設には、長時間滞在することが可能となるよう複数の機能を有し、人々の来訪目的が単一的にならないとするものが有効であると考えられる。

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、多様の商業・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。

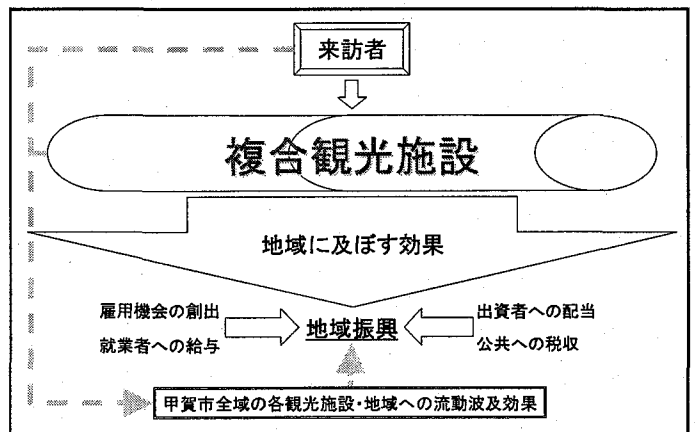


図-2 期待振興効果図

上図に施設建設によって期待される効果を示す。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。

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を計画問題とし、評価は計画内容に応じて推定される集客数と、その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、それぞれが最大となる、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。

$$\begin{aligned}
 P_{cs} &= r Q_{cs} \exp\left(\sum_{i=1}^n U_i(\delta_i, S_i)\right) \rightarrow \text{Max} \\
 Z_{cs} &= \sum_{i=1}^m {}^i C_{ca}^T(\delta_i, S_i) + \sum_{i=1}^m \alpha(P_{cs} \times {}^i r_{ca} \times {}^i B_{ca}^{ad}) + P_c \times B_c^{ad} \\
 &\quad - C_{cs}^{con} / RD - C_{cs}^B - C_{cs}^P - C_{div} - T_{cs}^{rea} - T_{cs}^{bas} \rightarrow \text{Max} \\
 \text{subto} \\
 S_{cs} &= \sum_{i=1}^m S_{cs}^i \leq S_1 \quad T_{cs} = T_{cs}^{rea} + T_{cs}^{bas} \geq M \\
 C_{csz}^{con} &= C_{rj}^{con} + C_{cs}^{con} + \sum_{i=1}^m {}^i C_{ca}^{con}(\delta_i, S_i) \leq N \\
 C_{div} &= (P_c \times B_c^{ad} + Z_{ca}) \times N_{inv} / C_{csz}^{con} \\
 Z_{ca} &= \sum_{i=1}^m (P_{cs} \times {}^i r_{ca} \times {}^i B_{ca}^{ad} - {}^i C_{ca}^{con}(\delta_i, S_i) / RD \\
 &\quad - {}^i C_{ca}^B(\delta_i, S_i) - {}^i C_{ca}^P(\delta_i, S_i) - {}^i C_{ca}^T(\delta_i, S_i) - \alpha(P_{cs} \times {}^i r_{ca} \times {}^i B_{ca}^{ad}))
 \end{aligned}$$

P_{cs} : 複合観光施設への総来訪者数
 Q_{cs} : 複合観光施設への来訪者の母集団
 r : 複合観光施設への来訪確率
 δ_i : 複合観光施設内に整備される各施設の種類
 S_i : 複合観光施設内に整備される各施設の規模
 U_i : 複合観光施設内に整備される各施設の効用関数
 S_{cs}^{qs} : 複合観光施設内に整備される各施設の総面積
 S_{cs}^f : 複合観光施設内に整備される各施設の面積
 S_1 : 複合観光施設の敷地面積
 C_{csz}^{con} : 複合観光施設の初期整備総費用（初期投資金額）
 C_{rj}^{con} : 敷地の土地造成費
 C_{cs}^{con} : 複合観光施設の整備費
 ${}^i C_{ca}^{con}$: 複合観光施設内に整備される各施設の施設建設費用関数

N : 複合観光施設整備費用の上限
 T_{cs} : 公共の複合観光施設からの税収
 T_{cs}^{rea} : 複合観光施設の固定資産税に関する課税関数
 T_{cs}^{bas} : 複合観光施設の事業税に関する課税関数
 M : 公共の都市基盤整備を行う為に確保する税収の額
 Z_{cs} : 複合観光施設の利潤
 ${}^i C_{ca}^T$: 各施設のテナント賃料（固定賃料）関数
 α : 各施設のテナント賃料（歩合賃料）係数
 ${}^i r_{ca}$: 各施設への来訪確率（施設利用確率）
 ${}^i B_{ca}^{ad}$: 一人当たりの各施設の平均消費金額
 P_c : 複合観光施設への総来訪者数
 B_c^{ad} : 複合観光施設の駐車料金
 C_{cs}^{con} / RD : 複合観光施設の整備費の償却費用関数
 C_{cs}^B : 複合観光施設の運営管理費
 C_{cs}^P : 複合観光施設の人件費
 C_{div} : 株式の配当関数
 Z_{ca} : 各施設の総利潤
 ${}^i C_{ca}^{con} / RD$: 各施設の施設建設費の償却費用関数
 ${}^i C_{ca}^B$: 各施設の施設運営管理費用関数
 ${}^i C_{ca}^P$: 各施設の人件費関数
 N_{inv} : 株式による出資金

図-3 複合観光施設整備計画モデルの定式化

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(m ²)
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った結果が出た。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・事業成立性の観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、複合観光施設の設置を提案し、実証的に分析が行なえたとする。これは分析結果から言える事業成立性の高さ意外に、地域参加型の都市整備・都市開発事業実施のための中核組織としての(財)マネジメントセンター構想を取り入れたことによっ

て、より実証的な研究が行なえたものとする。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。

【参考文献】

- 1) 春名 攻 ; (財) 地域マネジメントセンター設立の意義
- 2) 大谷 武史 ; 地方都市郊外の田園地域における土地利用・開発プロジェクト構想に関する方法論的研究、立命館大学修士論文 (2004.2)

A Verification Study on Planning of Regional Development Project under Participation of Related Residents and Industries by Promoting Tourism Development at Rural City Area

By Mamoru HARUNA, Koji IWASAKA, Tatsuya KUME and Masahiro SAKURAI

While social environment changes rapidly severely in recent years, the problem which a local city has has induced and specified other problems and factors, while various fields are attained to and those problems are related deeply mutually. In this research, we solved various problem and present condition which such local cities hold, and decided to work on a tourist business promotion measure as an opportunity when undertaking the city maintenance enterprise for attaining local city activation. And in order to correspond to people's needs and to perform enterprise enforcement, without missing the golden opportunity of this city maintenance enterprise, it is necessary to investigate society, the concept of city management and local management of having met the trend of a time also economically, and realization of a system. Therefore, in this research, we take in the Regional Management Center design aiming at the local that it is desirable for area urban-facilities development and infrastructure improvement organization establishment performed conventionally, and undertake positively the city maintenance enterprise towards local city activation. The ground for research is set up with Shiga Koka, and the tourist business promotion which harnessed the tourist attractions which Koka has is connected to activation of an area. This shall plan regional improvement for the purpose of the improvement in charm of the tourist attractions by connecting by network the tourist attractions with which the city whole region is dotted. In this research, the proposal and a positive examination of compound tourist facilities are performed as infrastructure maintenance for it.