

広域周遊観光客の交流拠点
「街なか観光拠点」整備に向けた基本計画
【概要版】



大分県津久見市

令和4年3月

1. 基本計画の位置づけ

本基本計画は、これまでの検討内容や基本構想で示された基本的な考え方に基づき、街なか観光拠点に整備する機能や配置計画、整備・運営の手法など、街なか観光拠点の実現に向けた具体的な方策について示すものです。



街なか観光拠点完成へのフロー図

2. 基礎調査

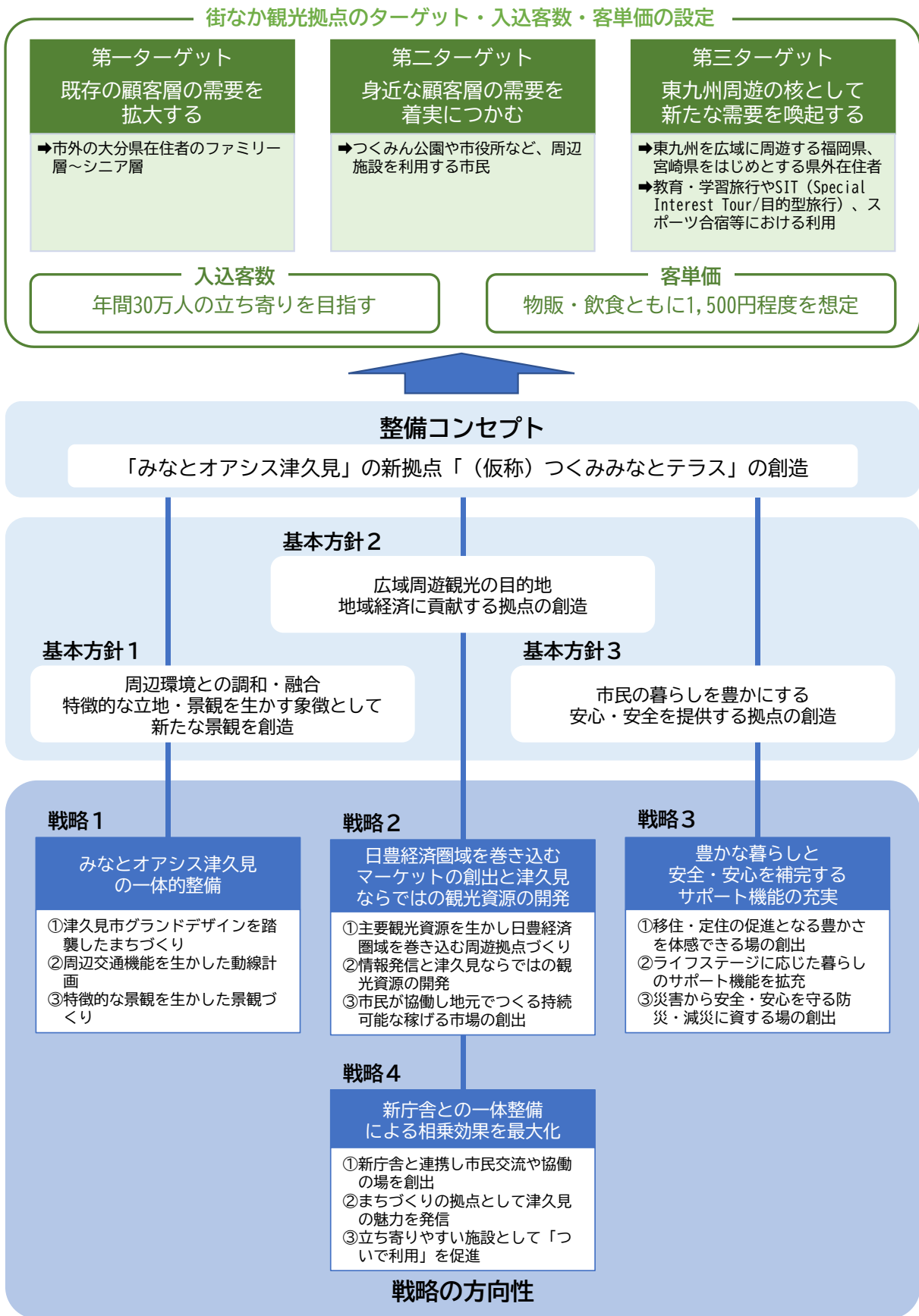
◆調査の概要

市内外関連施設流動・滞在調査	・津久見市内の主要施設や、街なか観光拠点の競合・連携先となりうる周辺の道の駅、直売所の来訪者数および来訪者の属性を把握
インターネットアンケート調査	・観光客の津久見市来訪の目的や、目的別の動線、満足度、再訪意向、観光資源別の認知度・興味度に関する現状を把握
市内事業者・関係者ヒアリング調査	・市内の事業者・関係者を対象にヒアリングを実施し、街なか観光拠点への参画意向や連携のあり方、構成機能に対する要望等を把握
先進事例調査	・街なか観光拠点の競合・連携先となりうる周辺の道の駅、直売所について現地調査を実施し、構成機能や機能別の規模、提供している産品・飲食などを把握

◆調査結果のポイント

既存来訪者の状況	【来訪経験】大分県内在住者が約5割、福岡県が約1割、宮崎県が約2割 【旅行形態】家族旅行、日帰り旅行が多い。また、市内での食事は昼食が最も多い 【立ち寄り】主な立ち寄り場所は「つくみイルカ島」や「つくみん公園」、柑橘類や河津桜のシーズンである1～2月の来訪者が多い傾向
街なか観光拠点へのニーズ	【物販】柑橘類や柑橘加工品、鮮魚・水産加工品 【飲食】ひゅうが井やモイカ料理など“津久見らしさ”が感じられるメニュー 【市民意向】「トイレ」「レストラン・お食事処」「産地直売所」の意向が5割以上
市内事業者・関係者の意向	【飲食】15～30席程度のフードコート形式であれば、市内事業者参画の可能性 【加工施設】農産物、特に柑橘類について、加工施設整備の要望 【生産者】集落への集荷システムや、インターネット通販・BtoBでの販路開拓 【市民活動】屋内でイベント等が実施できるスペースの導入
周辺道の駅・直売所の状況	周辺の道の駅・直売所の来訪者数は年間約10～45万人、物販面積は約100～730㎡、飲食面積は約80～350㎡と施設によって大きく異なる

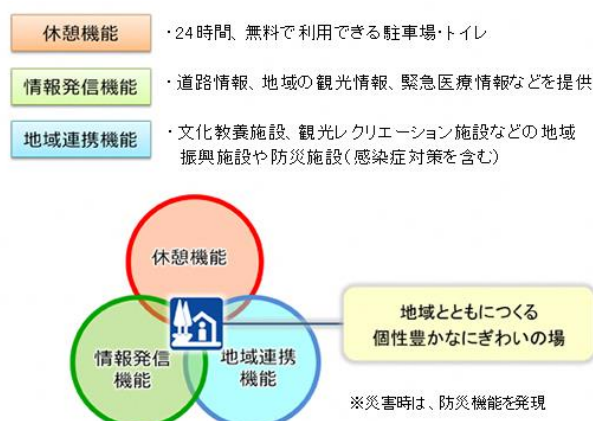
3. 街なか観光拠点の基本方針



4. 街なか観光拠点の機能

調査結果等より本施設への導入を想定する機能は以下の通りとします。なお、本施設は道の駅としての登録を視野に入れることから、道の駅に求められる「地域連携機能」「休憩機能」「情報発信機能」を備えることとし、各種要件を満たすものとします。

また、必要機能の詳細は今後のサウンディング等で十分な検討を行い、集客を期待できる機能の精査を行います。



道の駅の基本コンセプト（国土交通省 HP より）

①地域連携機能

物販機能	柑橘・水産を主力とする直売所 津久見、県内、日豊経済圏域の商品を取り扱う販売 津久見ならではの食材の「旬・ライブ感」が感じられる直売所 既存直売所・周辺店舗との協力体制の構築 地域物流の拠点機能強化 販売手数料は類似事例より 15～20%を想定 レジ通過率は類似施設・基本構想より 45～50%を想定
飲食機能	津久見ならではのメニューを提供、多様な世代のニーズに対応 飲食店利用率は基本構想等より 22.5%を想定
商品開発機能	柑橘類を中心とした農産加工 気軽に利用できるチャレンジスペースの設置
展示機能	産業・歴史を学習可能で、楽しみながら学ぶことができる展示機能
多目的ホール	屋内イベントを開催可能な、開放的な多目的ホール
オフィス	観光案内、ツアー申し込み、配送、移住相談等のカウンター機能

②情報発信機能

	市内・広域周遊観光の拠点となる情報発信機能 紙・デジタル等の様々なメディアに対応した情報発信機能の整備
--	--

③休憩機能

トイレ	24 時間利用可能、子育て世帯を中心に誰もが利用できるトイレ整備
駐車場・外構	24 時間利用可能、大型車や団体観光バス、EV 充電に対応した駐車場整備

1. 配置計画

- ・つくみん公園の利用者を本施設に呼び込むための連携軸に配慮します。
- ・北側に広がる特徴的な景観を楽しむことができる視点場に配慮します。

- ・新庁舎との連携を図りやすい配置計画とします。
- ・隣接する漁協や民間商業施設等との連携を図りやすい配置計画とします。

- ・国道からの視認性とアクセス性に配慮した配置計画とします。

- ・利用者車両アクセスに配慮した計画とします。また、周辺エリアの交通や安全性にも配慮した動線計画を検討します。
- ・搬入等の運営動線は利用者動線との交錯が無い、安全性に配慮した計画とします。



2. 概算事業費

前述までの機能と規模を想定した場合の建設費等は下表の通りとなります。概算事業費（建設費）につきましては想定規模に平均的整備単価を乗じたものであり、今後の調査・設計により更なる精査が必要となるもので、市の財政状況等を勘案しながら検討を進めます。

①建設費（建物+駐車場）

機能	施設	面積 (㎡)	整備費 (千円・税込)
地域連携機能	物販・飲食施設	620	560,000
	多目的ホール	100	
	オフィス	80	
休憩所機能	駐車場	3,000	
	トイレ・ベビーコーナー	230	
情報発信・展示機能	情報発信・展示施設	70	
その他機能	電気室等	100	
	太陽光パネル	-	

②その他事業費

項目	概要	面積 (㎡)	概算費 (千円・税込)
軟弱地盤対策	建物下+周囲	1,500	250,000
什器備品	事務エリア等	-	
設計費	建設費の10%	-	
予備費	建設費の10%	-	

③利活用可能な補助金の想定

全国の事例を見ますと、地方創生拠点整備交付金(内閣府)や社会資本整備交付金(国土交通省)等の国の補助金・交付金等を活用し整備している施設も多くあります。道の駅を視野に入れた場合、全国の事例と同様に国の補助金・交付金の効果的な活用、さらに、過疎対策事業債等の有利な地方債の活用が想定されます。

本市の財政状況を鑑みますと、施設整備における国等の補助金・交付金と有利な地方債等の活用は大変重要であり、必須条件とも言えます。

3. 事業スケジュール

開業時期は令和9年度を目指し検討を進めます。指定管理手法だけでなく、民間が設計段階から参加するDBO、民間の資本拠出も想定するPFI事業も想定して引き続き検討します。

6. 事業手法の検討

事業手法の選定に当たっては、令和4年度中に調査を実施し、参画が想定される事業者の発掘・対話を進めながら、財政負担、民間ノウハウ導入の効果、経営の安定性・持続性等を考慮し、最適な事業手法を決定します。

これまでの市の実績を考慮すると公設民営方式での事業実施が現実的と思われますが、上記の現状を鑑みると、次年度以降のサウンディング調査等により、市外事業者を含めた PFI 方式での整備の可能性についても引き続き検討が必要です。

表 整備手法の比較 ※赤字:メリット、青字:デメリット

公設民営	①DB方式(従来型)	行政	サービスの質・財政負担	一時的に大きな支出が発生 利用料金制活用で、費用のリスク軽減が可能
			事務手続き	運営者、指定管理者選定に一定の時間が必要
		民間	事業の自由度	仕様発注の場合は施設の自由度は低い 管理運営は自由度が高い提案が可能。 地元や地域主導の運営が期待
			事業採算性	利用料金制により収益向上が可能 運営施設に求められる営業条件により採算性に影響
	②DBO方式	行政	サービスの質・財政負担	一時的に大きな支出が発生 発注の効率化が望める 費用のリスク軽減と管理運営期間の柔軟な設定が可能。
			事務手続き	設計工事と運営計画の評価等の手間、事業者選定に時間が必要
		民間	事業の自由度	性能発注により提案の自由度の確保が可能 地元事業者がいない場合、地域主導の運営が困難
			事業採算性	運営期間まで事業期間契約が継続されることにより、採算性確保の期間的なメリット
民設民営	PFI方式	行政	サービスの質・財政負担	集客計画に民間ノウハウ活用が可能 財政平準化、財政削減効果が期待
			事務手続き	事業者選定の手間がかかる。
		民間	事業の自由度	提案の自由度は高いが、リスク分担が採算性に重要
			事業採算性	事業採算性が事業参画の前提条件

※BOT方式の場合、運営期間の修繕改修等、民間裁量範囲が大きく効率運営が可能。ただし、より高い事業採算性が参画の前提となる。

7. 管理運営計画

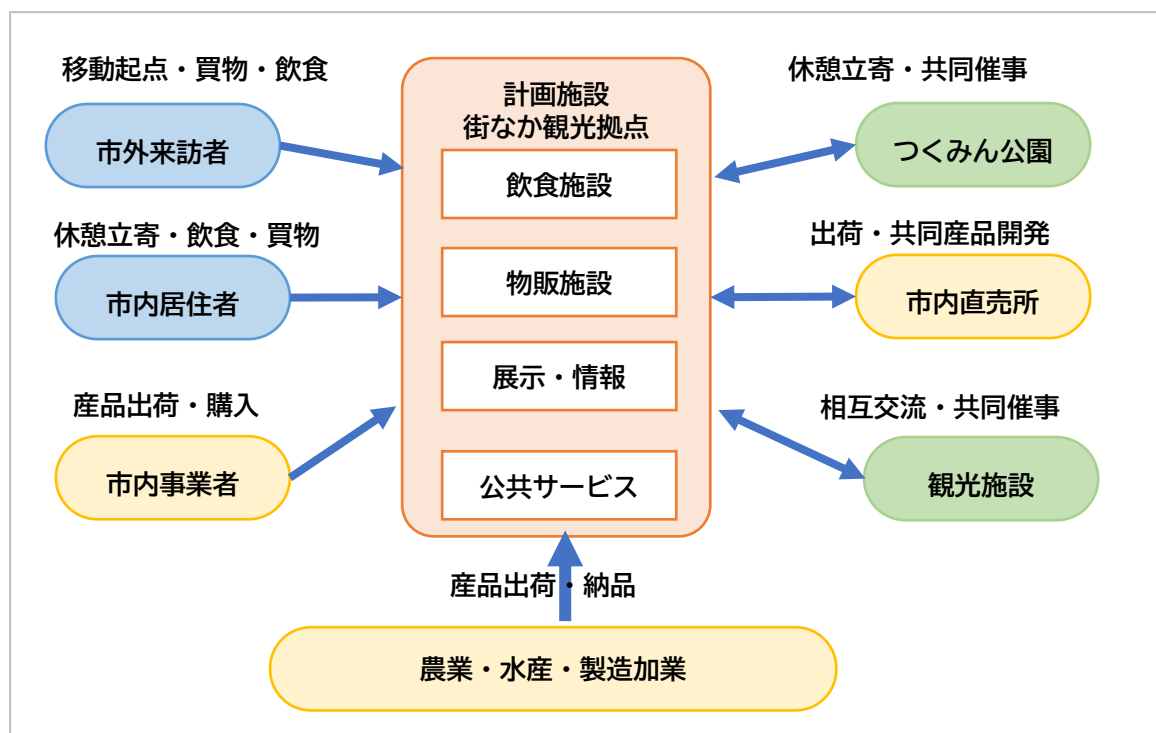
1. 運営主体

前項で挙げたコンセプトを具体化する4つの戦略を推進するため、計画施設の持つ立地条件、導入機能を踏まえて、本施設の運営主体のあり方を以下に整理します。

豊富な経営ノウハウの導入	・物販・飲食それぞれにきめ細かなサービス、魅力あるメニュー作成、情報発信等トータルのマネジメント能力が必要
地域の特色を生かすノウハウの導入	・津久見地域、日豊経済圏の地域資源に精通し、物販や飲食のサービス、情報発信のノウハウを有する人材、組織の参画 ・観光客・来訪者に対して、地域資源を生かしたもてなしを提供 ・市内企業や市民を先導して推進する人材、組織による運営
農業、水産業、商工業、観光関係団体の活用	・地元の農林水産業、商工業、観光関係の各種団体の参画 ・事業への参画に合意する関係者による運営協力・アドバイスの応援ネットワークづくり
集い、安らげる場、つながる場の提供	・移住定住の支援や子育て支援の公益的サービスを、隣接する市役所や公園、交通施設、商業施設等と連携しながら提供 ・関係組織、関係団体との協議、連携、合意形成 ・イベントや交流活動を主導して進めるノウハウや経験を有する人材、体制

2. 運営方式の検討

収益部分におけるコスト面、経営効率面などにおいては、蓄積された民間のノウハウを活用することが、施設の持続性もつながることから、民間事業者による管理運営を前提とします。

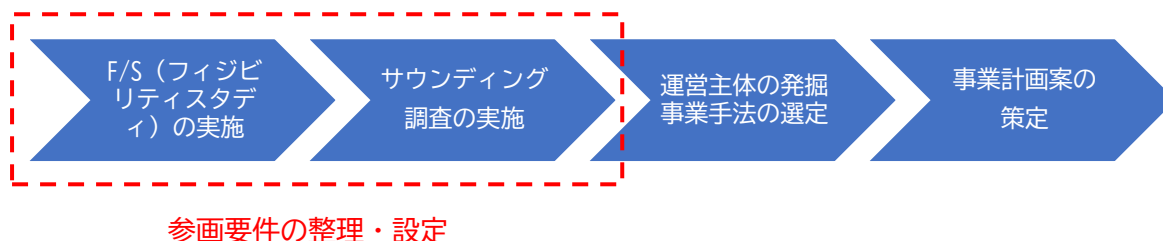


8. 今後の進め方について

以下に次年度以降、街なか観光拠点整備の実現に向けて検討すべき事項を整理します。また、検討期間は事業手法により異なりますが、令和4年度から精力的に取り組み、できるだけ迅速に進めていくこととします。そして、検討結果によっては、本基本計画で示した、施設規模、導入機能等の変更も考えられます。今後も市民や市内関係者等の幅広い意見を反映しつつ計画を進めてまいります。

(1) 運営主体の発掘と事業計画案の策定

事業者候補の発掘に当たって、次年度以降、以下のようなステップが求められます。



(2) 周辺環境整備の検討と既存直売所との協力体制の構築

①津久見市グランドデザイン構想等による周辺環境整備の検討

- ・街なか観光拠点施設の周辺の動線整備、つくみん公園、駅前通り等の周辺環境整備を検討

②既存直売所との協力体制の構築

- ・既存直売所について、当施設への参画可能性を協議し協力体制を構築、既存施設の有効活用についての協議

(3) 市民や団体等との協力体制の構築

市民や団体との協力体制を構築し、第二ターゲットである、市役所やつくみん公園を利用する市民の「～のついで」利用を促進するための戦略を構築していくことが大変重要となります。

