

飛島村 ふれあいの郷再編整備 基本計画【概要版】

1 計画の背景と目的

ふれあいの郷再編整備基本計画(以下、本計画とする。)は、ふれあいの郷再編整備基本構想で検討した本施設の新たなコンセプトや導入する機能等、再編整備に向けた基本的な考えを踏まえ、機能・規模の検討、配置計画を検討するとともに、事業範囲や事業条件を整理し、整備に向けて官民連携手法による事業成立性を検証することを目的とします。

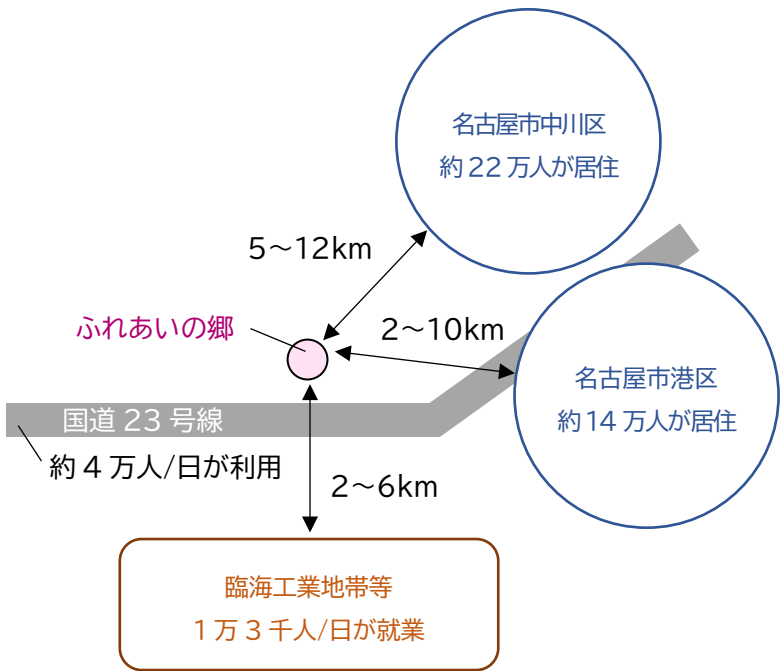
2 コンセプト(基本構想を再掲)



3 ターゲット・商圈の設定

(1) ターゲットの設定

本施設は、村民や通勤で本村に訪れる方々、近隣の市町にお住まいの方々、幹線道路を使って本村を移動される方々が気軽に立ち寄ることができる、日常的な交流・憩いの場を目指します。



(2) ターゲットごとの機能イメージ

基本構想で設定した機能を、ターゲットごとに整理すると以下のようになります。

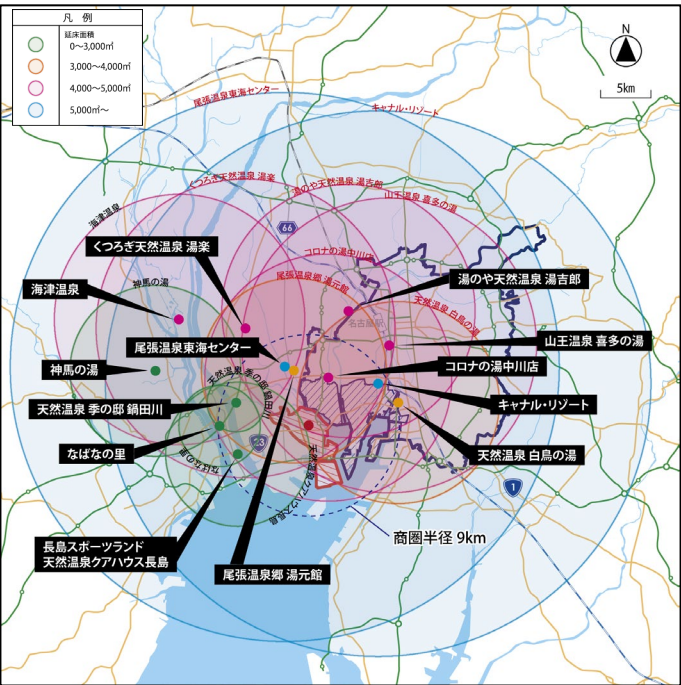
導入機能		ターゲットごとの機能イメージ		
		村民・既存施設 利用者	村内就業者・ 村内幹線道路利用者	近隣市町住民
交流機能	温泉	高齢者の既存温泉の利用環境を維持しつつ、一般客も利用できる新たな温泉	帰宅途中に日常的に立ち寄り交流できる温泉	休日等にファミリー層が滞在し交流できる温泉
	飲食・物販等	昼間にゆっくりと滞在できるレストラン等	帰宅途中等に食事をとることができるレストラン等	家族連れが食事をとることができるレストラン、昼間にゆっくりと滞在できるレストラン等
	休憩スペース等	高齢者向けの既存施設を維持しつつ、新たに整備する施設は多世代交流も可能な場所	湯上りの休憩や、立ち寄り者の休憩ができる場所、移動途中に PC 作業等が可能な場所	温泉を利用しなくても滞在できる場所、悪天候時でも子どもを遊ばせることができる場所
産業振興機能	イベントスペース	・キッチンカーイベントやマルシェの開催等が可能な場所		
	チャレンジショップ	・村内事業者の新規事業形態の試行等が可能な場所	・村内への出店希望者等が起業可能な場所	
観光機能		・村内イベント等の周知、村内アクティビティの案内、受付等		
駐車場機能		・既存施設駐車場、既存施設倉庫等を維持	・新施設来訪者向けの自家用車の駐車場を確保 ・管理の観点から24時間営業は想定しない	

(3) 商圈の設定

村内の大規模事業所や隣接する名古屋市港区や中川区からの集客を想定し、商圈範囲9km、延床面積3,000㎡程度の施設が想定されます。

<参考:一般的なスーパー銭湯の業態>

- ・商圈:自動車で15分~30分
- ・施設規模:1,500㎡~2,500㎡
- ・滞在時間:1時間から1.5時間



<参考:商圈範囲9kmの圏域>

4. 事業者意向の確認

(1) 事業者アンケートの概要と結果

温泉運営や飲食・物販を中心にテナント出店を行う事業者、出資者として事業をとりまとめる立場にある事業者に対して、「にぎわいゾーン」に必要な機能・規模、事業収支、参加意欲等についてアンケート調査を行いました。

約 1,300 社にアンケートを送付し、得た回答結果より、意欲的な回答を得られた方の業種から、レストランやカフェ等のテナントの誘致は難しく、一方でテイクアウトの飲食店や温浴事業者と連携した飲食店であれば設置できる可能性があることが分かりました。

(2) 官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォームサウンディング(国土交通省主催)

実施結果としては、申込者数が上限に達する等、民間事業者の本プロジェクトに対する関心の高さが伺えました。申込者全員と同時に意見交換をする方式のため概略の意向確認となりましたが、事業規模(予算規模)によって提案できることが変わるため村の意向を固めて欲しい、DBO(設計施工運営一括発注)などで、運営を見据えた設計施工を行うと良い等の意見がありました。

(3) 事業者サウンディング(村主催)

温泉を核としたふれあいの郷の再整備について、参入意欲、条件を確認する目的で、公募形式で広く意見交換を行う民間事業者を募り、個別に意見交換を行いました。

意見交換した14社のうち、是非参入したいという進出意欲の高い事業者の意見を集約すると以下の意見がありました。

- ・露天風呂は必須で温浴施設は合計 2,500 ㎡以上(露天風呂・飲食含む)必要。
- ・飲食物販は道の駅のように地場産品を扱う場合は 1,000 ㎡以上必要。
- ・温浴施設と飲食物販は客層が異なる。
- ・平日はトラックドライバーや村内事業所の従業員など既にある需要を取り込むと運営が安定する。休日はファミリー層を取り込むと効果的。

5. 機能・規模の設定

(1) 目指すべき事業効果

本整備事業は、年間 30～40 万人(1 日あたり約1,000人)を集客し、村内での観光・飲食・買い物、農業体験等の拠点となります。

(2) ターゲット

- ・平日：村民、村内勤務の労働者
- ・休日：村民、近隣市町居住のファミリー

(3) 施設規模

【建物】 温泉部門と飲食部門で最低 2,500 ㎡とし、加えて公的な機能としてイベントスペース等を設置します。

【屋外施設】 にぎわいの創出と管理コストを勘案して、広場を1箇所設置します。

平日の駐車場の需要(想定)及び先行事例等を参考に、駐車場を確保します。休日ピーク時の駐車場については、他施設との連携やバスの活用等も含めて検討します。

6. 新規施設の整備イメージ

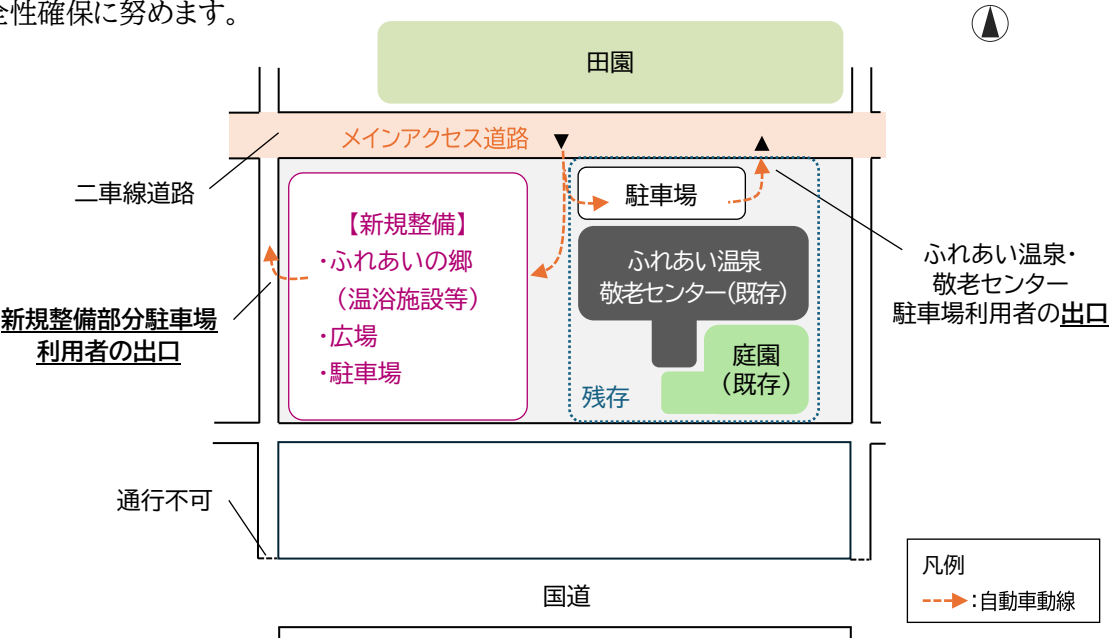
【各機能の面積イメージ】

ここまでの検討をもとに、各機能の面積を想定すると以下のようになります。なお、これらの機能全てを整備すると3,500㎡程度の大きな施設になるため、1つのスペースに複数の機能を持たせたり、既存の建物を活用したりすることで規模を縮小し、トータルコストを縮減することについても今後検討が必要となります。

導入機能	整備内容	想定面積
温浴施設	・ロッカー数：600 名程度を想定 ・ロビー、ラウンジ、トイレ、脱衣所、洗い場、風呂、露天風呂、サウナ等を設置。 ・岩盤浴は設けない。 ・屋外機械室は別途設置する。	2,000㎡
飲食・物販	・温浴施設と一体的な飲食および、その一角に物販。500㎡～600㎡程度。 ・飲食物販は同一の会計で対応を想定している。	550 ㎡
休憩スペース等	・休憩、イベント等に利用できるスペース。一角にチャレンジショップ・シェアキッチン(20 ㎡程度)を設置。 ・玄関ホール(約 130 ㎡)と倉庫等(50 ㎡)を連携して利用できるように配置する。	500 ㎡
イベントスペース		
チャレンジショップ		
観光機能	・観光交流協会のオフィス。相談等は休憩、イベントスペースを使用。 ・観光案内やツアー受付等を行うため、分かりやすい位置に設置する。	80 ㎡
トイレ等	・1階利用者用のトイレ 滞在者数300人として男子大3器小3器、女子4器を想定(40～50㎡程度)	70 ㎡
授乳室・休養室等	・授乳室10～20㎡、休養室10～20㎡程度	
子どもの遊び場	・子どもの遊び場 300 ㎡を配置。うち遊戯エリア 150 ㎡、受付、待合等 150 ㎡を想定。 ・収容人数は 50 名を想定。	300 ㎡
合計		3,500㎡

【アクセス路の考え方】

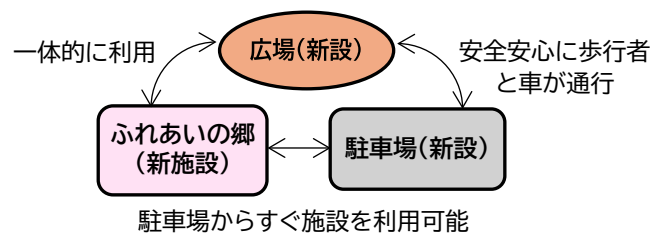
計画地へのアクセス関しては、基本的に自動車での来場を主として想定し、自動車動線に配慮しながら歩行者の安全性確保に努めます。



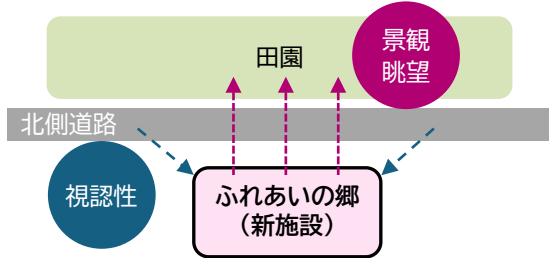
7. 配置の考え方

これまでの機能・規模の検討や、アクセス路の考え方を踏まえて、配置のポイントを以下にまとめます。

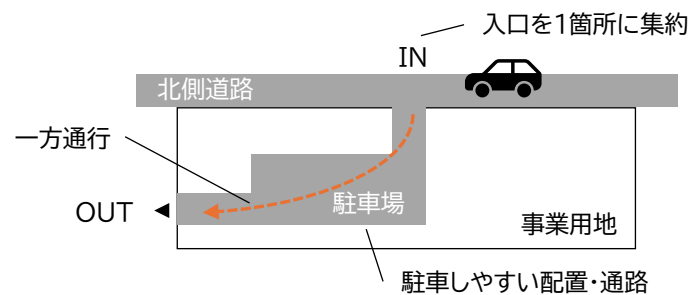
ポイント1 建物、広場、駐車場をそれぞれ1箇所に集約し、それぞれを安全に行き来しやすく、利便性の良い配置にする。



ポイント2 北側の田園風景や道路からの視認性を意識した施設配置にする。



ポイント3 車ででの来場が多いことを想定し自動車交通に配慮した施設配置・駐車場・通路計画とする。



ポイント4 残存する既存施設(ふれあい温泉・敬老センター、日本庭園、駐車場)に配慮したゾーニング計画とする。

8. 平面計画の考え方

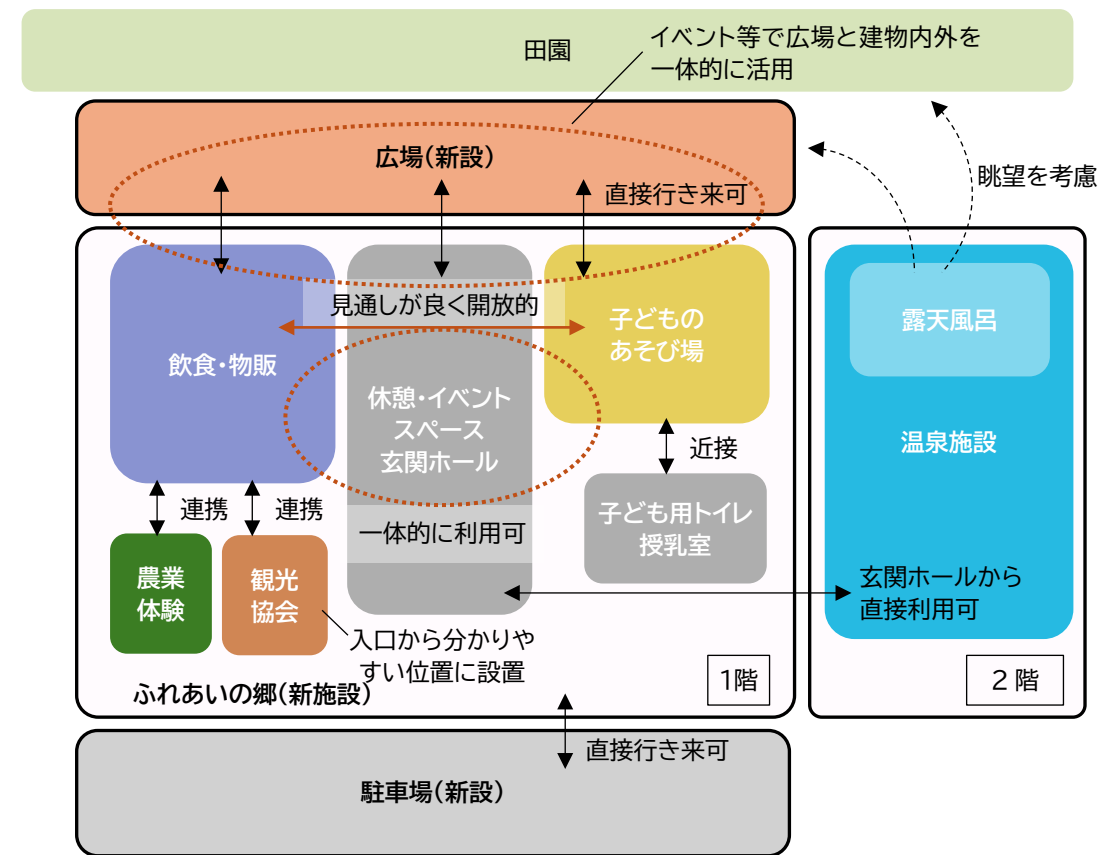
敷地全体配置の考え方、建物の諸室配置の考え方を整理した上で、全体配置イメージを作成しました。

敷地全体配置計画の考え方

- ・建物と広場が一体的に利用されることを想定し、北西の1か所に広場を集約します。
- ・広場と駐車場は建物と一体的に活用できるように建物の周囲を囲むように配置します。
- ・駐車場は 200 台計画し、1か所にまとめて配置します。

新設の建物の諸室配置の考え方

・下図のように、各機能が相互に連携を図りやすいような配置とします。



図：配置・平面計画のイメージ

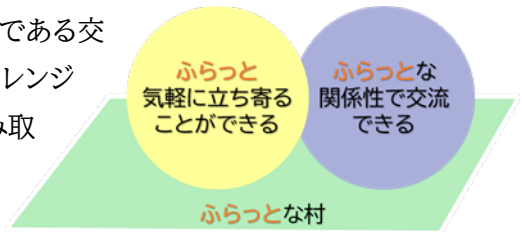
9. 管理運営の考え方

基本的な考え方

コンセプトである「ふらっと」に相応しい再整備を行うためには、主な機能である交流機能(温浴施設、飲食物販 等)、産業振興機能(イベントスペース、チャレンジショップ)、観光機能等において、様々な工夫を凝らし、利用者ニーズをくみ取りながら事業展開を実施し続ける必要があります。

また、村の財政状況等を鑑みて安定的に充実したサービスの提供を維持していくためには、施設の再整備後の維持管理や将来的な施設の改修費や運営費等のランニングコストを抑え、さらには経営収支の最大化を目標としなければいけません。

そのため、民間のノウハウを活用することで、本整備事業において継続的ににぎわいを創出し、温浴施設を含む複合施設としてサービスを提供することとします。



10. 整備の方向性

ここまで検討した整備イメージは、関係各主体の意向を踏まえ、必要とされる機能を最大限盛り込んだたたき台となっています。一方で、近年の物価高騰の影響もあり、このたたき台をベースに事業を進める場合には、整備費が約45億円程度と高額になることが想定されます。

そこで、建物規模の縮小や既存施設の活用、運営費の縮減と収入の増加など、今後の事業化に先立ち、今一度コスト縮減の検討を行い、中長期的な運営収支も加味した事業内容・事業スキームを検討します。

11. コスト縮減案の検討

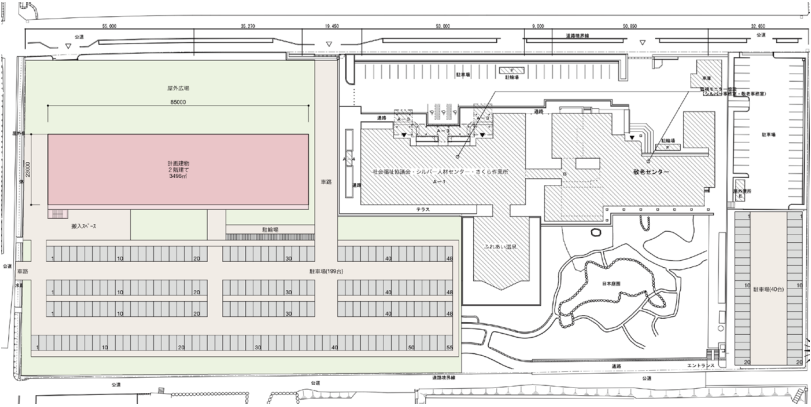
コスト縮減案として、以下のパターンが考えられます。

今後、これらのコスト縮減案をもとに、利用者の需要調査、民間事業者の進出条件確認を行い、中長期的な運営収支を加味した総事業費をふまえて、整備する機能・規模の精査および、運営方法等を含む事業スキームの検討を行う必要があります。

項目	原案 【2階建て新築案】	パターン① 【2階建て面積縮小】	パターン② 【平屋面積縮小】	パターン③ 【既存施設改修】
導入機能	温浴施設(新設)/飲食物販/イベントスペース/チャレンジショップ/観光交流協会/子どもの遊び場/芝生広場	温浴施設(新設)/飲食物販/イベントスペース/チャレンジショップ/観光交流協会/子どもの遊び場*/芝生広場	温浴施設(新設)/飲食物販/イベントスペース/チャレンジショップ/観光交流協会/子どもの遊び場*/芝生広場	温浴施設(既設改修)/飲食物販/イベントスペース/チャレンジショップ/観光交流協会/子どもの遊び場*
整備イメージ	温浴複合施設(3,500㎡)を整備	温浴・飲食物販施設(2,500㎡)および、コストを抑えた建物による交流施設(200㎡)を整備 ※子どもの遊び場は、既存施設の一部を改修して設置することを想定	温浴施設(2,000㎡)および、コストを抑えた建物による飲食物販・交流施設(700㎡)を整備 ※子どもの遊び場は、既存施設の一部を改修して設置することを想定	既存の温浴施設を改修し高齢者と一般客が常時利用できるようにするほか、コストを抑えた建物による飲食物販・交流施設(700㎡)を整備 ※子どもの遊び場は、既存施設の一部を改修して設置することを想定
イメージ図				

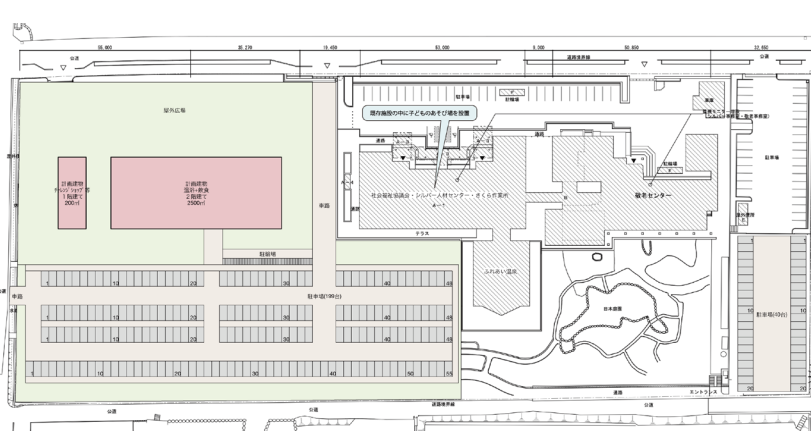
(1) 原案

規模・商圏	延床面積: 3,500平米 商圏範囲: 9km(商圏人口41万人) ※温浴施設や飲食物販など集客部分の面積 330㎡あたりの商圏を1kmとして設定
特徴	・村内高齢者の温浴施設の環境は変わらない ・民間事業者の提案の自由度が大きい
検討が必要な事項	・既存施設と新施設の間に車路があり、交流が生まれづらい可能性がある ・整備費が約45億円と高額になる



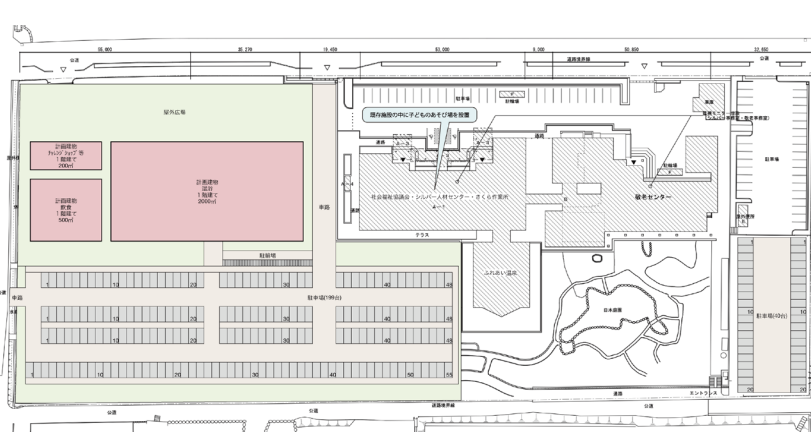
(2) コスト縮減案パターン①

規模・商圏	延床面積: 2,700平米 商圏範囲: 9km(商圏人口41万人) ※温浴施設や飲食物販など集客部分の面積 330㎡あたりの商圏を1kmとして設定 ※集客部分の面積には、新設+既存施設の改修面積を含む
特徴	・村内高齢者の温浴施設の環境は変わらない ・原案と比べ、建築費を削減できる
検討が必要な事項	・既存施設と新施設の間に車路があり、交流が生まれづらい可能性がある ・温浴・飲食棟と観光協会・チャレンジショップ棟が分棟となり連携しづらい可能性がある ・子どものあそび場設置・運営に関して、既存施設関係者との調整が必要 ・コスト縮減案パターン②、③と比べ事業費は大きい



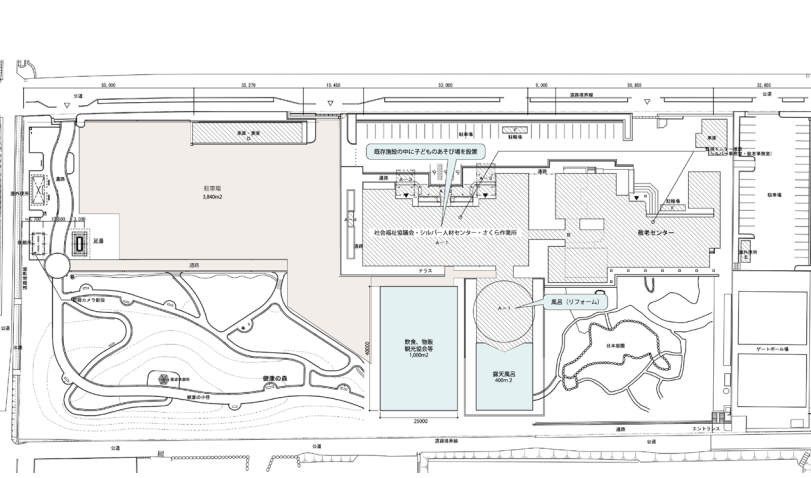
(3) コスト縮減案パターン②

規模・商圏	延床面積: 2,700平米 商圏範囲: 9km(商圏人口41万人) ※温浴施設や飲食物販など集客部分の面積 330㎡あたりの商圏を1kmとして設定 ※集客部分の面積には、新設+既存施設の改修面積を含む
特徴	・村内高齢者の温浴施設の環境は変わらない ・原案およびパターン①と比べ、建築費を削減できる
検討が必要な事項	・既存施設と新施設の間に車路があり、交流が生まれづらい可能性がある ・温浴棟、飲食棟、観光協会・チャレンジショップ棟が分棟となり連携しづらい可能性がある ・子どものあそび場設置・運営に関して、既存施設関係者との調整が必要 ・コスト縮減案パターン③と比べ事業費は大きい



(4) コスト縮減案パターン③

規模・商圏	延床面積: 2,300平米 商圏範囲: 7km(商圏人口21万人) ※温浴施設や飲食物販など集客部分の面積 330㎡あたりの商圏を1kmとして設定
特徴	・初期投資を縮減可能 ・村内高齢者と一般客の交流を図りやすい ・村内高齢者も、新設する露天風呂や湯上りラウンジ等を利用できる
検討が必要な事項	・既存温浴施設を全日一般開放するため、村内高齢者の方にとっては環境が大きく変わる ・既存の温泉を改修、増築するため、施設レイアウトが限られる ・福祉目的の温泉と、交流・集客目的の温泉では、利用者の客層が異なるため、集客・運営に工夫が必要 ・子どものあそび場設置・運営に関して、既存施設関係者との調整が必要



12. 今後のスケジュール

以下の工程表のように、今後、整備方針を精査した上で、官民連携手法等による事業者公募を行い、設計、工事を進めていくことが考えられます。

