

嬉野温泉駅周辺まちづくり委員会

第6回委員会資料

平成28年 2月 24日

I 検討の目的とスケジュール

1. 検討の目的と進め方

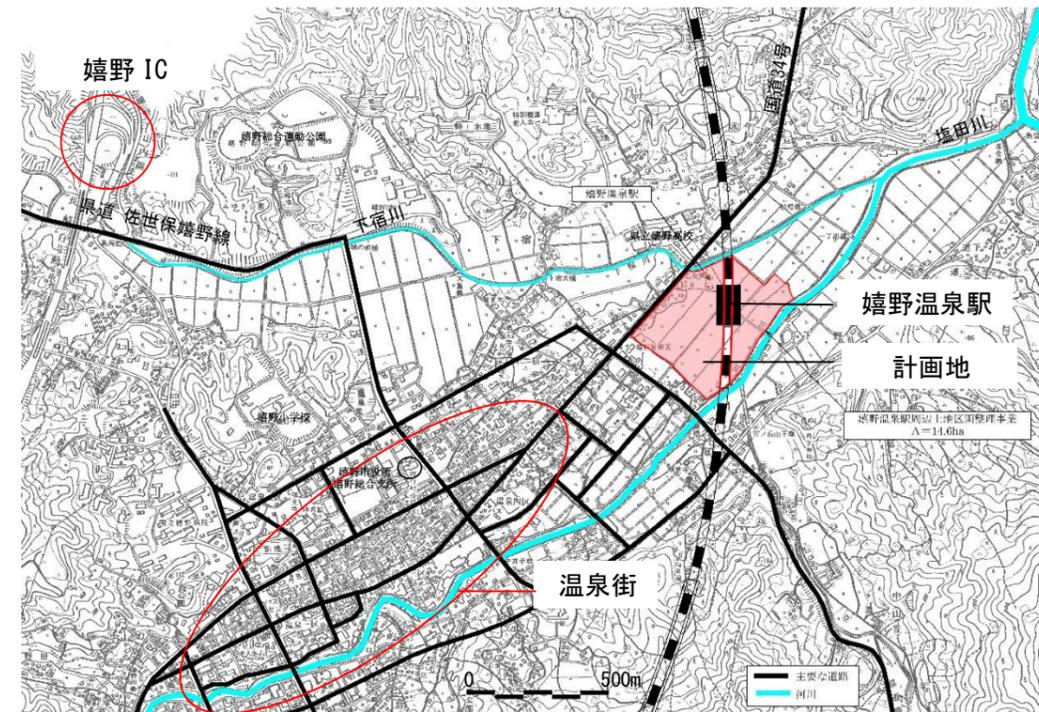
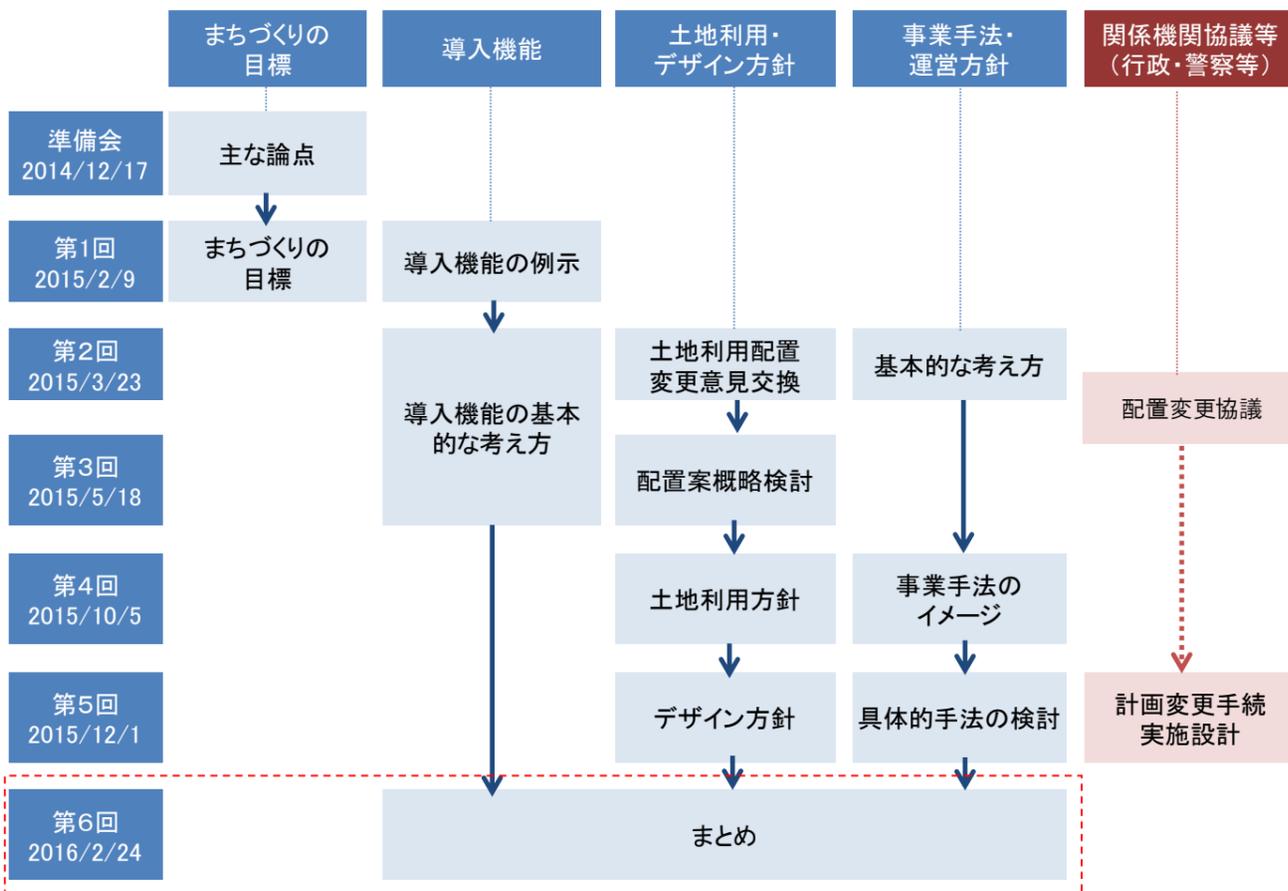
(1) 検討の目的

委員会で討議いただきたいこと
 期待される効果を最大限に発揮するための
 駅周辺まちづくりのありかた

- ・ 導入機能
- ・ 土地利用・デザイン方針
- ・ 事業手法・運営方針



(2) 検討の進め方



計画地位置図

Ⅱ 駅周辺まちづくりのコンセプト

1. 嬉野地区全体の整備の方向性

- ・ 駅周辺まちづくりにあたって、既存温泉街を含む嬉野地区全体の発展の方向性を以下のようにとらえる。

地区全体の整備の考え方

嬉野観光の中心地としての、温泉街の魅力向上

- ・ 歩いて楽しい、「湯の街」の風情を感じられる町並みの整備
- ・ 宿の外でも楽しめる、店舗・飲食店等の充実
- ・ 水辺の魅力の向上

立ち寄りポイントとなる、周辺の観光拠点の充実

- ・ 日帰りでも一度来ただけでは足りない、何度も行きたくなる宿泊観光地
- ・ 滞在時間を延ばすことによる客単価アップ

○駅周辺：嬉野の新たな玄関口としての各種機能の充実

○医療センター跡地とその周辺：

- ・ 跡地の活用・隣接する公園や池の整備

○轟の滝周辺：滝周辺整備、嬉野茶交流館の整備

○駅と温泉街を結ぶ地区：店舗・飲食店等の誘致

駅と温泉街を結ぶネットワークの形成

- ・ シャトルバス等の公共交通の充実
- ・ 水辺を活かした散策ルートの整備
- ・ バス・散策ルート沿いへの店舗・飲食店等の誘致

駅周辺まちづくりの役割

○嬉野の新たな玄関口としての機能の充実

- ・ 交通拠点機能 ・ インフォメーション機能

○新たな立ち寄りポイントとしての機能の充実

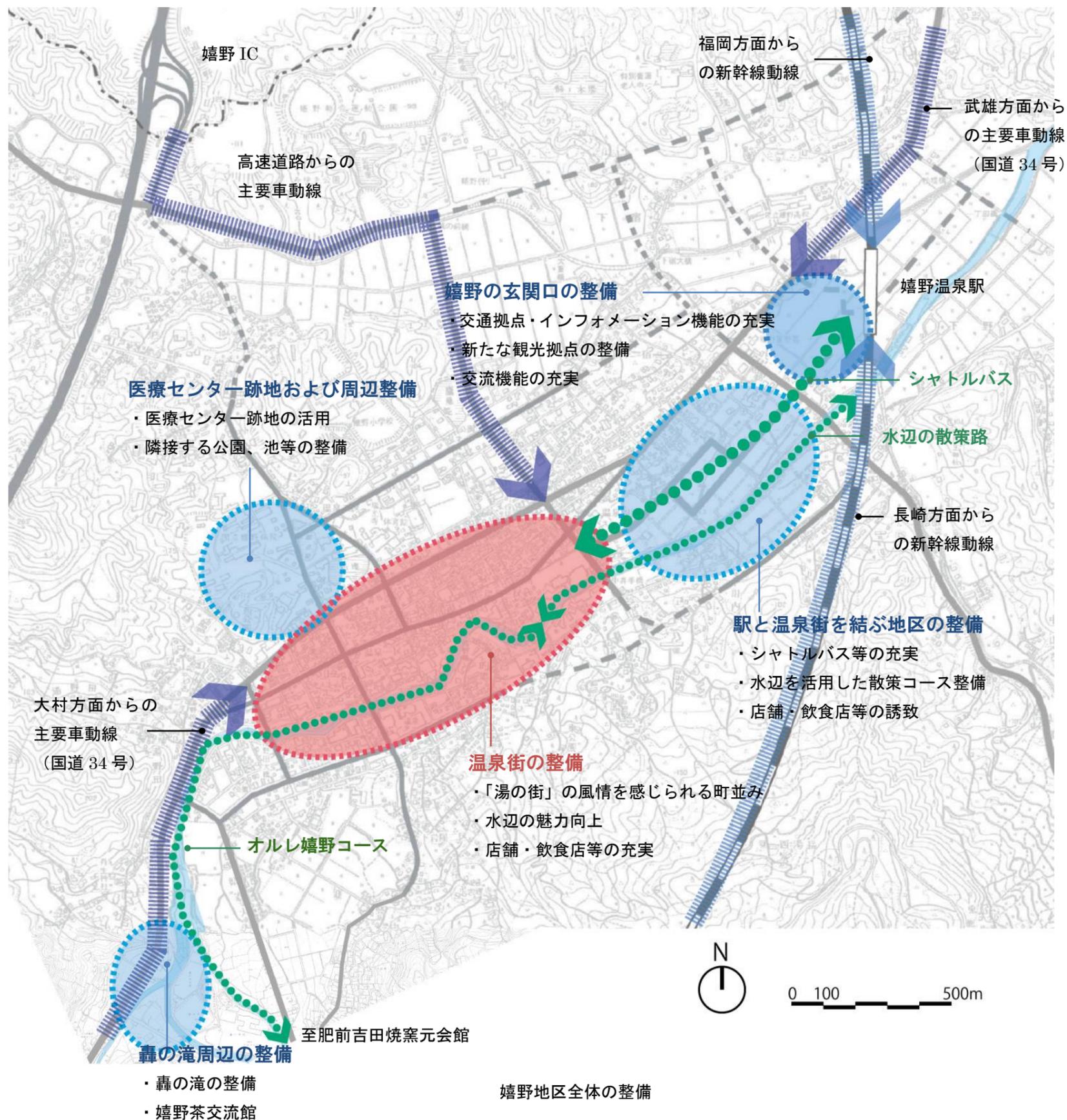
- ・ 嬉野の魅力を伝える飲食・物販・体験機能
- ・ 交流を通じて嬉野をアピールする情報発信機能

○嬉野のイメージを向上させる、新たなシンボルとしての役割

- ・ 健康と癒しの町のアピール
- ・ 緑豊かな湯の街のアピール

○魅力を競い合うことによる、嬉野地区全体のレベルアップ

嬉野全体への来訪者増加、観光収入の増大



2. 駅周辺まちづくりの基本方針

■基本的な考え方

目標：交流機能の充実によって嬉野市全体の発展に寄与する
 交流の対象：嬉野への来訪者増加を目指した交流機能の導入を目指す
 運営方針：民間を主体とした運営手法を検討

■嬉野の特色

- ・美肌の湯、嬉野茶等の観光資源
- ・市外の周辺観光地の集積
- ・医療センターの存在
- ・高速道路、新幹線によるアクセス
- ・国道 34 号で周辺観光地と接続

■嬉野の課題

- ・市内に立寄りポイントが少ない
- ・宿泊客の行動が旅館内で完結し、町に人が出ていかない
- ・歓楽街的イメージ 乱雑な景観

■計画の目標

健康と癒しの町をアピールする
 嬉野の新たなスタートポイント

- 新幹線を利用して温泉宿にスムーズに行ける、旅のスタート地点
 - ・駅～温泉宿間の快適な移動をサポート
- 嬉野の魅力を新たな視点で高めていく、まちづくりのスタート地点
 - ・宿泊客や周辺観光地への来訪者が楽しめるような、温泉街を補完する場を提供
 - ・訪れることで癒され、健康になる町というイメージをアピール
 - ・駅前から温泉街まで一体的に、歩いて楽しい町を形成

■想定する客層のイメージ

- 団体行動より個人旅行を楽しむ
- 観光地を見るだけでなく、多様な体験を楽しむ
- 癒しを求める 健康への関心が高い

■駅前に求められる要素

- 公共交通が便利に使える
- 必要な情報が簡単に入手できる
- 個人の好みに合わせて店が選べる
- 健康づくりや癒しを体感できる
- ゆったりとした雰囲気になれる
- 豊かな緑に包まれている

等

導入を検討する機能

①公共交通を利用する個人客がスムーズに旅館に行ける交通拠点機能



観光スポットを巡回するバス

レンタサイクル

②嬉野や周辺の情報を得ることができるインフォメーション機能



観光案内所

展示コーナー

③嬉野の魅力を伝え、観光拠点ともなる飲食・物販・体験機能



新鮮な地元産品を選べるマルシェ

個性的な品ぞろえのセレクトショップ

ゆったり過ごせるカフェ

入浴施設

④交流を通じて嬉野をアピールする情報発信機能



野外イベント

屋内イベント

レセプション

品評会

⑤充実したバリアフリー機能（以上を支える基本的機能として）

- ・スムーズな乗降が可能な交通施設
- ・誰もが使いやすいトイレ・駐車場等
- ・外国人でもわかりやすいピクトグラム など

Ⅲ 導入機能の考え方

導入検討施設	内容	規模の目安
1. 交通拠点機能		
・公共交通を利用する個人客がスムーズに旅館に行けるよう、乗り換えの場を整備する。		
交通広場	・バス、タクシーのスムーズな乗り換えの場	4000㎡程度
旅館送迎車待機スペース	・各旅館の送迎用車両が待機するスペースを交通広場とは別に整備し、宿泊客のスムーズな乗り換えを可能とする	10台分程度
団体バス用待機スペース	・駅での乗り換えがどの程度見込めるか不明のため、独立したスペースは設けず、旅館送迎車待機スペースと兼用とする	
待合室	・駅舎内の設置を想定	
循環バス	・将来的に駅と温泉を結ぶ循環バス路線を検討	
荷物配送受付	・駅～旅館間で荷物を運搬し、旅行者は手ぶらで散策が可能となる仕組みの導入を検討	
2. インフォメーション機能		
・嬉野や周辺観光地の情報を得ることができる機能を充実させる。		
観光案内所	・嬉野および周辺の観光案内、宿泊・レンタカー・タクシー等の手配を行う ・駅舎内または駅出口に近い位置を想定	100㎡程度
3. 飲食・物販・体験機能		
・嬉野における新たな観光拠点の形成を目指して、飲食・物販機能や、健康をテーマとした体験機能を充実させる。 ・新幹線乗降客だけでなく、国道経由での車による来訪客や、医療センター来訪者等を見込む。 ・温泉、癒し、健康といった嬉野のイメージをアピールし、嬉野のブランドイメージを高めることができるような施設構成を目指す。 ・医療との連携をテーマにした施設の導入も検討する。 ・嬉野および周辺の農産品・工芸品等を積極的に扱うことで、嬉野市や周辺地域全体の産業発展に寄与する		
直売所	・嬉野や周辺の農産物等を直売し、地域の農業振興の拠点とする。 ・集客の拠点のひとつとする。	400㎡程度
物産販売	・嬉野や周辺の産品を中心に販売し、産業振興の拠点とする ・温泉、癒し、健康といった嬉野のブランドイメージを高めることができる店舗構成を目指す ・店舗毎に個性を出せる個店形式とする	1,500㎡程度
カフェ・レストラン	・癒しや健康をテーマとし、ゆったりとした時間の流れを楽しめる店舗を中心に構成する	
温浴施設	・美肌の湯を気軽に体験できる施設	500㎡程度
4. 交流・情報発信機能		
・各種イベントの開催を通じて、市民相互の、あるいは市民と来訪者との交流を深め、嬉野をアピールできる情報発信の場とする		
駅前賑わい交流センター	・多機能に使える屋内スペースを整備する ・市民が積極的に活用することで内外への情報発信ができる場とする (例) ・農産品・工芸品等の展示会・品評会・即売会 ・市内各種団体の発表会、展覧会 ・パーティー、披露宴など ・観光協会、市民活動グループ、NPOなどの活動拠点となる事務スペースを設ける	500㎡程度 最大人員 200名程度
屋根つき広場	・天候にかかわらずイベントが可能なスペースを設ける ・屋内イベントスペースとの一体的利用を可能とする	500㎡程度

類似事例

(1) 飲食・物販・体験機能



ハルニレテラス（軽井沢町）

- ・林の中に建物が点在。
- ・「軽井沢の日常」をテーマに個性あるショップやレストランが並ぶ。
- ・星野リゾートの運営。



フラノマルシェ（富良野市）

- ・富良野駅に近い国道沿いに立地。
- ・物産センター、直売所、フードコート等。
- ・市、地元団体、農協等が出資する第3セクターが運営。
- ・年間来場者約80万人。



オガールプラザ（岩手県紫波町）

- ・図書館、マルシェを集客の核とし、カフェ・クリニック・居酒屋等のテナントが入居。
- ・第3セクターによる事業化。

(2) 交流・情報発信機能



パレットとっとり（鳥取市）

- ・中心市街地に位置する交流施設
- ・延床面積約400㎡。
- うち交流ホール部分約22m×12m



逗子市地域活動センター（逗子市）

- ・部屋を分割して多機能に使える施設。延床面積210㎡

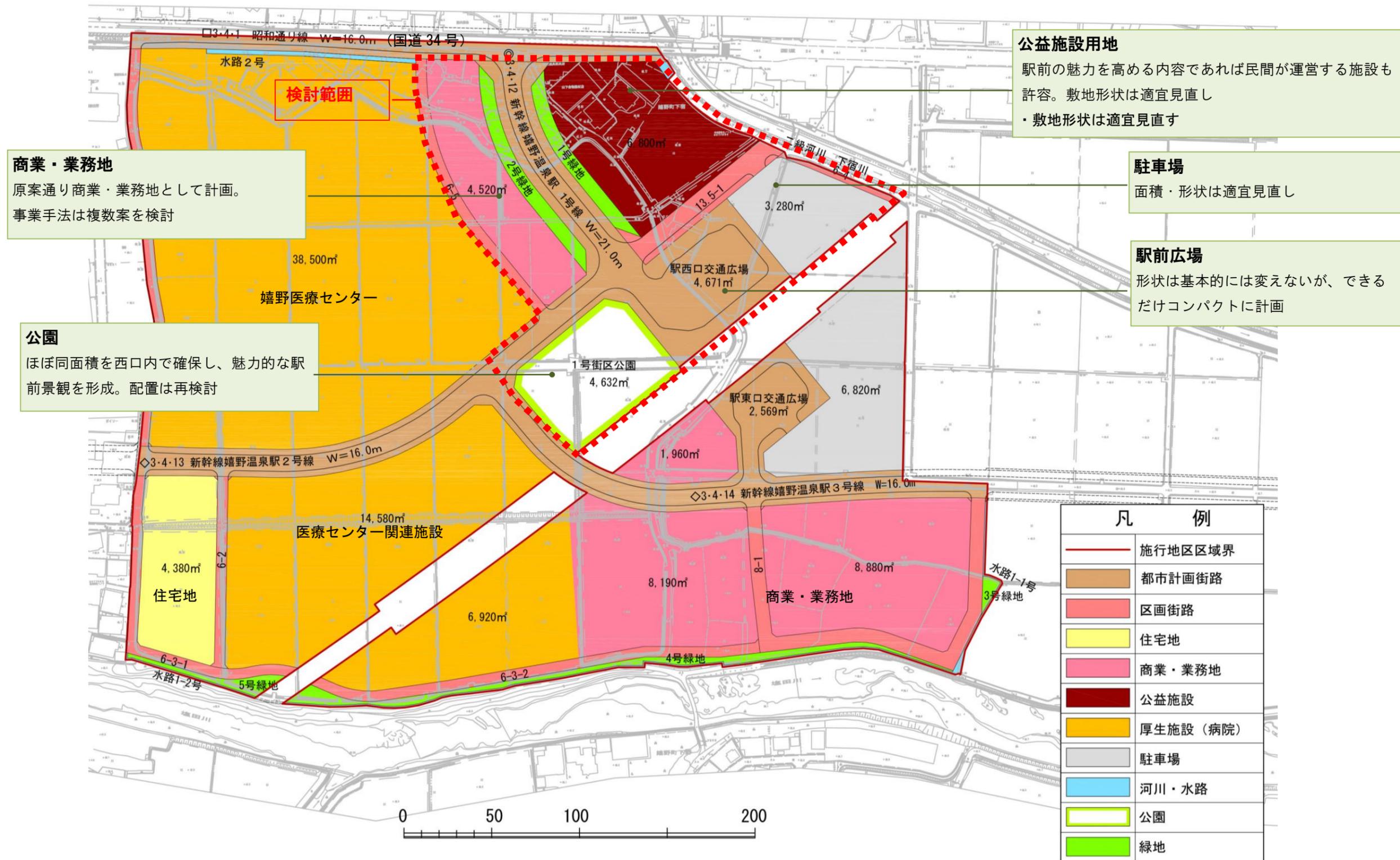


道の駅ソレーネ周南（周南市）

- ・施設全体を大家根で覆い、一部がイベント可能な広場となっている。

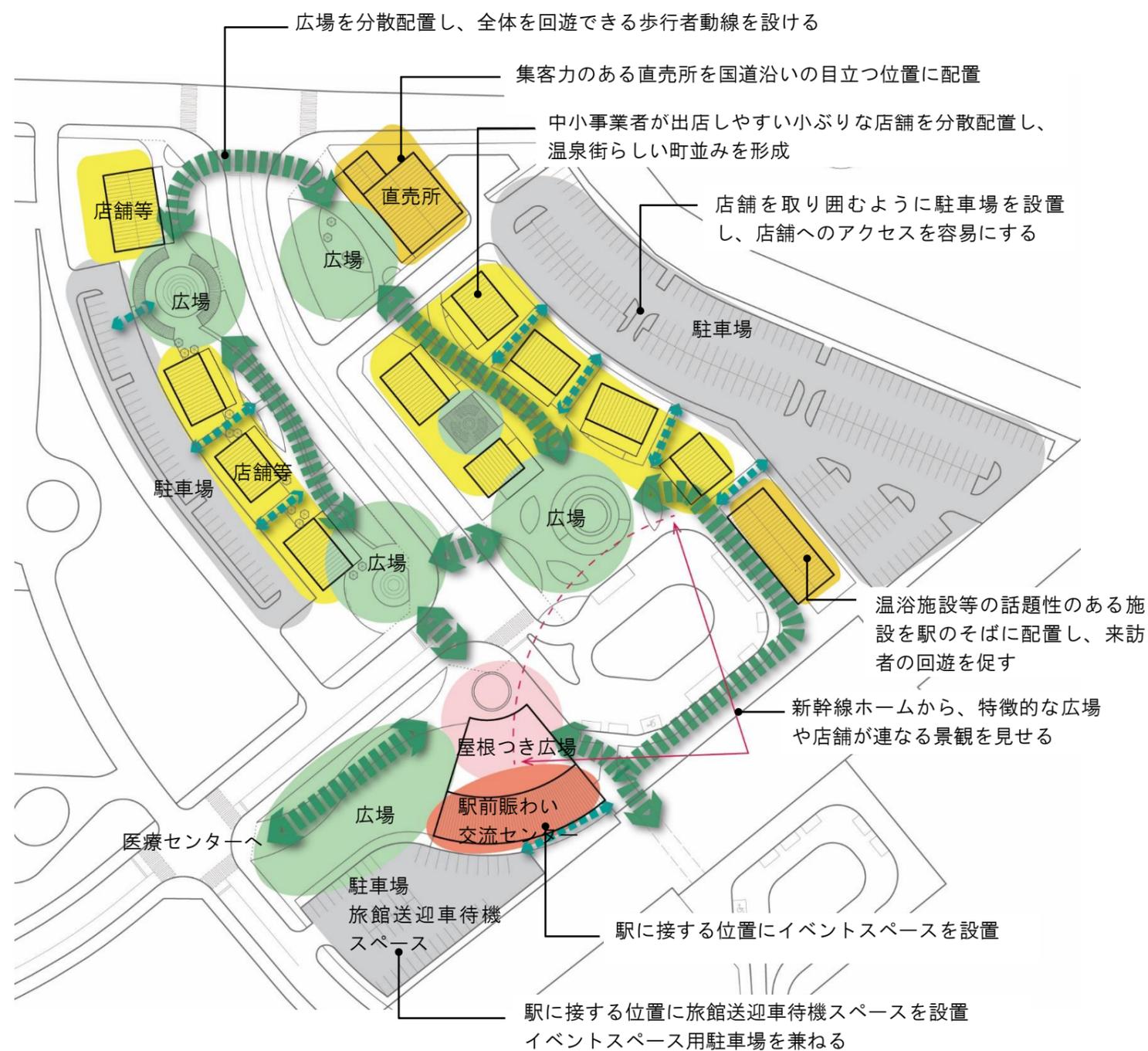
IV 土地利用方針の検討

(1) 検討の前提条件



(2) 土地利用の考え方

- ・ 嬉野の新しい観光拠点としてのイメージづくりを徹底して行い、地区全体で集客力を高める。
- ・ 医療センターに隣接する民有地も含めて統一的に整備する。
- ・ 地区全体を回遊しながら楽しめるように、広場や通路を環状につなげる。
- ・ 中小事業者が出店しやすい小さな建物をちりばめ、温泉街らしさを演出する。







①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



(3) 景観形成イメージ

① 緑に包まれた町

- ・ 嬉野温泉は山に囲まれた渓流沿いに位置し、自然環境に恵まれているが、現在の温泉街は必ずしも豊かな自然を感じられない。駅前に緑豊かな町並みを形成することで嬉野本来の魅力をアピールするとともに、温泉街の景観向上のきっかけとする。
- ・ 由布院をはじめ、緑豊かな景観が観光客を惹きつけている例は多い。集客効果を高める意味でも、森の中を歩くような景観を形成する。



嬉野温泉観光協会 HP の写真



由布院



阿蘇一の宮



モリパーク・アウトドアヴィレッジ
(昭島市)



ハルニレテラス
(軽井沢)



バリ・コレクション
(インドネシア)



緑の中の店舗



② 緑に溶け込む建物

- ・ シンプルな形状とし、建物自体を目立たせず、緑の中に溶け込む景観を形成する。
- ・ 建物の中の様子が外からも見えるよう、ガラスを多用し、建物内外が一体となって賑わいを形成する。



天神明治通りカフェ



レストラン事例



カフェ事例

③ 温泉らしさの展開

- ・ 足湯や水景施設の導入により、温泉町らしさを演出する。



足湯



手湯



噴水



流れ

④ ゆったり佇む場

- ・ 座れる場所を随所に設け、緑の中でゆったりと過ごせる場とする。
- ・ 建物には深い庇を設け、雨や日差しをよけて思い思いに過ごせる場とする。



カフェ事例



パラソル



休憩コーナー

⑤ 屋内外が一体となったイベントスペース

- ・ 駅前賑わい交流センターと屋根つき広場が一体となって、賑わいのイベントスペースを形成する。



海の駅なおしま



駅前賑わい交流センターと屋根つき広場

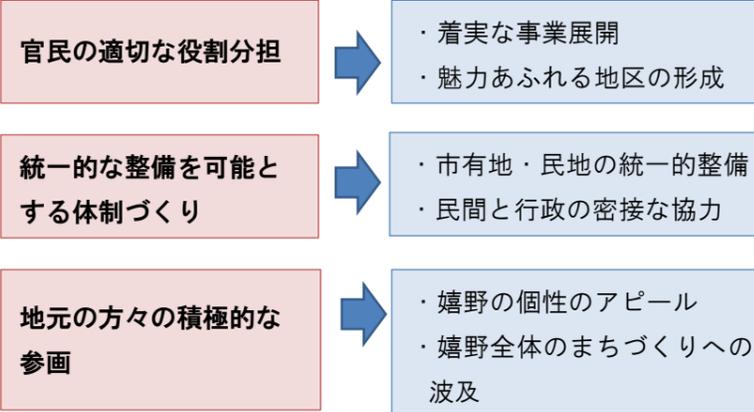


V 事業手法の検討

1. 事業化に向けての基本的な考え方

(1) 官民の適切な役割分担

- ・本計画は、これまで農地だった場所にまったく新しい町を作り、新たな観光拠点にしようとする試みである。
- ・実現にあたっては、官民の適切な役割分担によって、着実な事業展開を図りながら、魅力あふれる地区に育てていく必要がある。



事業化に向けての基本的な考え方

(2) 統一的な整備を可能とする体制づくり

- ・本計画は、市有地と民地を一体的に整備することで、嬉野の新しい観光拠点を作ろうとするものである。
- ・また、施設内容についても、民間と行政の密接な協力が必要となる。
- ・こうした、市有地と民地、民間と行政といった垣根を越えた、統一的な整備を可能とする体制づくりが不可欠である。

(3) 地元の方々の積極的な参画

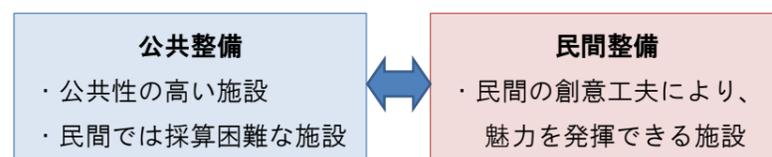
- ・本計画は、嬉野の新たな「顔」として、嬉野の個性や魅力を最大限アピールするものとする必要がある。
- ・また、駅前まちづくりを契機として、嬉野全体のまちづくりを新たなステージへと高めていくものとなることが望まれる。
- ・こうした観点から、地元の方々の積極的な参画が望まれる。

2. 事業体制のありかた

(1) 役割分担の方針

- ・民間の創意工夫によって魅力向上につなげていくことができる店舗等の施設は、基本的に民間企業の整備とする。
- ・民間では採算をとることが難しく、公共性の高いものについては行政で整備を行う。
- ・店舗のうち直売所については、全国の道の駅のうち約9割は市町村が設置しており、また約8割が国の交付金や補助金を活用している*。このように一部の店舗については、今後検討の余地がある。

*財団法人地域活性化センター「道の駅を拠点とした地域活性化」平成24年による



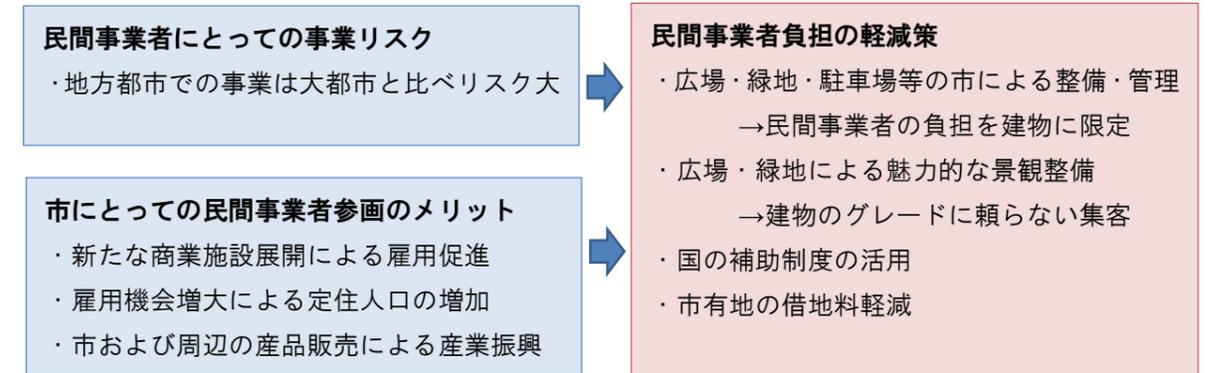
役割分担の方針

施設	公共	民間
交通拠点機能 ・交通広場 ・旅館送迎車待機スペース	●	
インフォメーション機能 ・観光案内所	●	
飲食・物販・体験機能 ・直売所 ・ショップ、カフェ等 ・温浴施設		●
交流・情報発信機能 ・駅前賑わい交流センター	●	
景観・環境形成 ・公園、広場、緑地 ・駐車場	●	

施設別整備主体

(2) 民間事業者の負担軽減

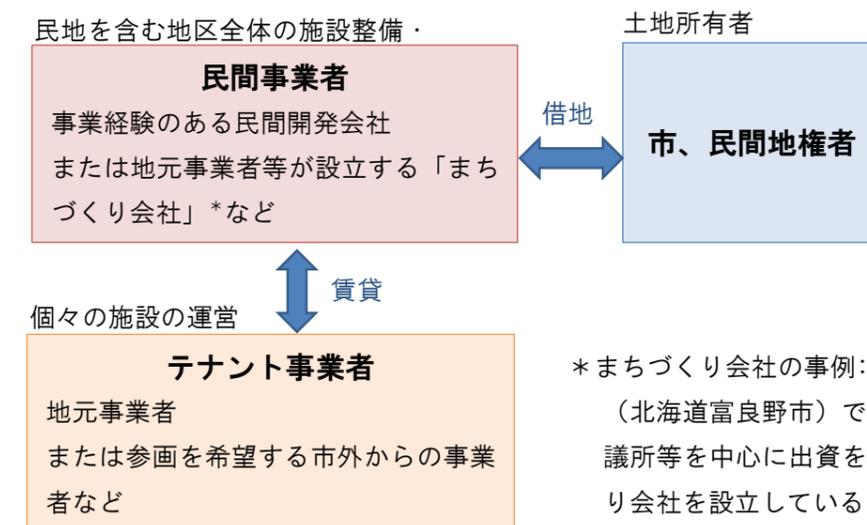
- ・一般に、民間事業者にとって、地方都市での事業は大都市と比べて事業リスクが大きい。
- ・一方で、民間事業者の参画は市にとっても多くのメリットがある。
- ・様々な手法により民間事業者の負担をできるだけ軽減し、着実な事業展開を図る必要がある。



民間事業者の負担軽減の方針

(3) 民間事業者の参画のありかた

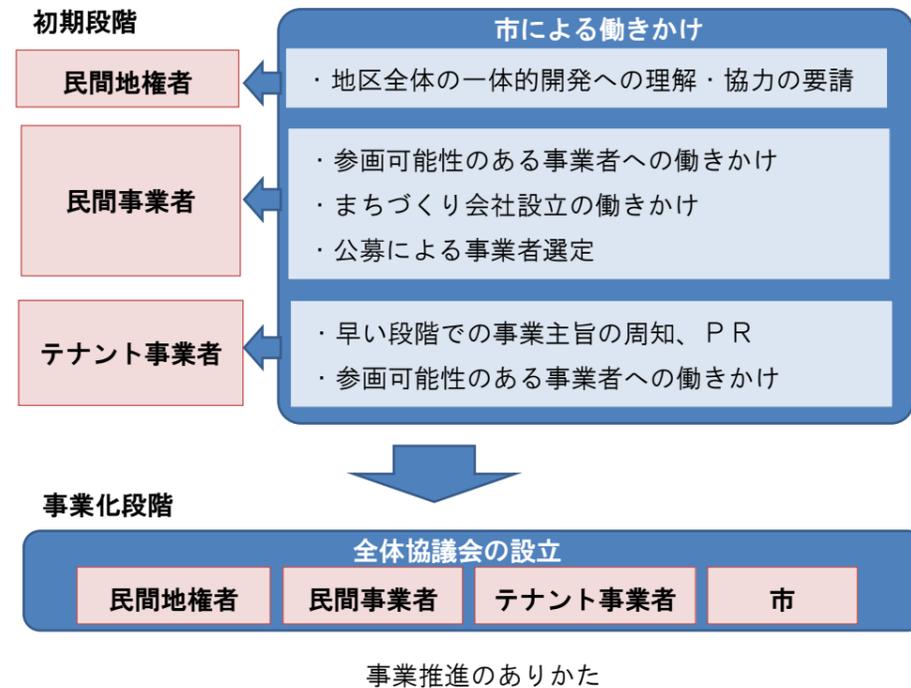
- ・地区全体を統一的に整備・運営していくためには、市有地だけでなく民地も含めて、同一の事業者が土地所有者から借地して事業化を進めていくことが望ましい。
- ・施設全体を整備・運営する民間事業者のもとで、個々の店舗にテナント事業者が入居し、バラエティに富む事業展開を図る。
- ・全体を整備・運営する民間事業者については、事業経験のある民間開発会社に任せる方法や、地元事業者等が「まちづくり会社」を設立して事業化を進める方法が考えられる。



民間事業者の参画のありかた

3. 事業推進のありかた

- ・事業を推進していくためには、多様な関係者の理解を得ながら、密接な協力体制を構築していくことが不可欠である。
- ・初期段階では、市が中心となって関係者を束ねていく必要がある。
- ・事業体制が固まった段階で、関係者による協議会組織を立ち上げ、緊密な連携を保っていく。



4. 建設費概算

- ・事業規模の目安として、建設費の概算を以下に示す。
- ・一般的な単価に基づく、ごく粗い概算値であり、今後計画の具体化に合わせて、より高い精度での検討が必要である。

概算建設費

施設	面積 (㎡)	単価 (千円/㎡)	金額 (百万円)
【公共整備】			
駅前賑わい交流センター	500	250	125
屋根付イベント広場	500	180	90
公園・緑地・広場・建物外構	12,500	20	250
駐車場	7,300	3	22
小計			487
【民間整備】			
店舗	2,350	120	282
合計			769

- ・建設費のみを示すものであり、設計費、借入利子、租税公課、その他諸経費等は含まない。
- ・店舗建設費には、テナントが負担する内装工事は含まない。
- ・交通広場、道路等の整備費は含まない。

5. 事業スケジュール

- ・新幹線の開業は平成34年度、医療センターの開院は平成30年度と見込まれている。
- ・本事業は、新幹線開業を契機とした観光振興を大きな目的としていることから、新幹線開業に合わせて施設整備を行い、早期に賑わいを形成することが望ましい。
- ・ただし、土地区画整理事業による道路工事や整地工事は新幹線開業よりも早期に完了し、民間地権者の土地が利用可能な状態となる。このため、民間地権者との調整はできるだけ早期に行い、統一的なまちづくりを進めることが不可欠である。

	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
新幹線			工事				▲開業予定
土地区画整理事業	道路工事等		整地工事・公園工事等			駅前広場等	
医療センター							▲開院予定
民間地権者との合意形成	合意形成						
交通拠点・インフォメーション機能							
飲食・物販・体験機能	合意形成		事業方式決定	事業者募集	設計	施工	▲開業
情報発信機能	合意形成		基本計画		設計	施工	▲開業

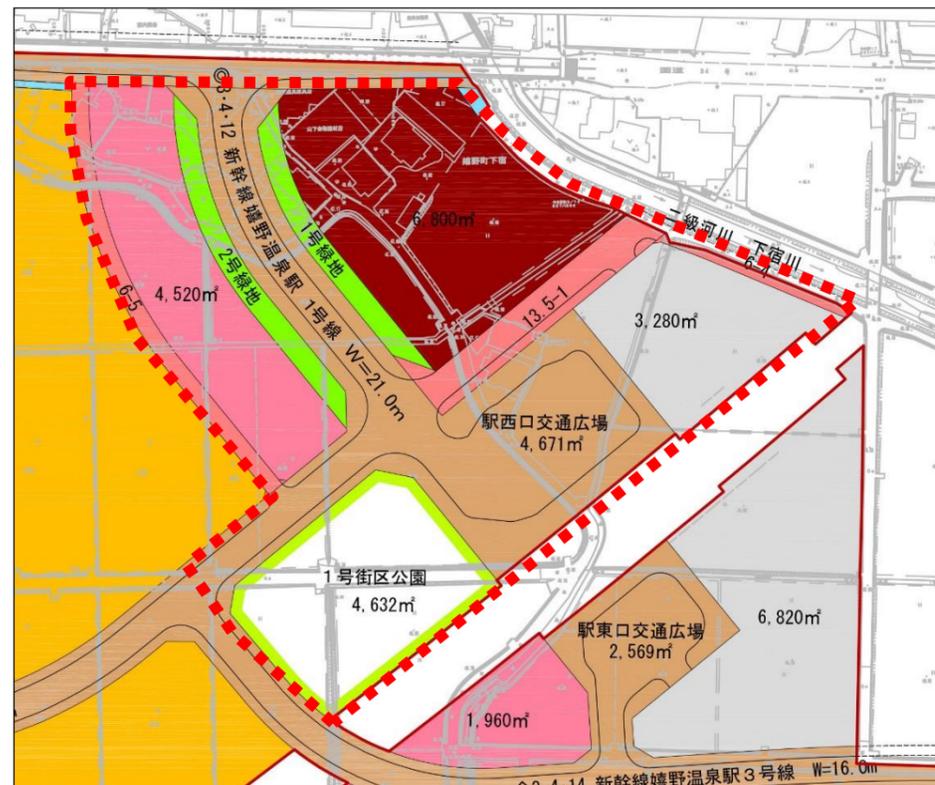
6. 用地配分の検討

(1) 検討の目的

- ・今回提案している配置計画を前提とした場合の、用地配分について検討した。
- ・配置計画自体は、駅前まちづくりのコンセプトをビジュアルな形で提示することを目的としており、今後の検討や民間事業者との調整によって変化していくものである。
- ・用地配分の検討は土地区画整理事業との整合性や問題点を把握するために行うものであり、事業計画としての確定を目的としたものではない。

用地面積の比較

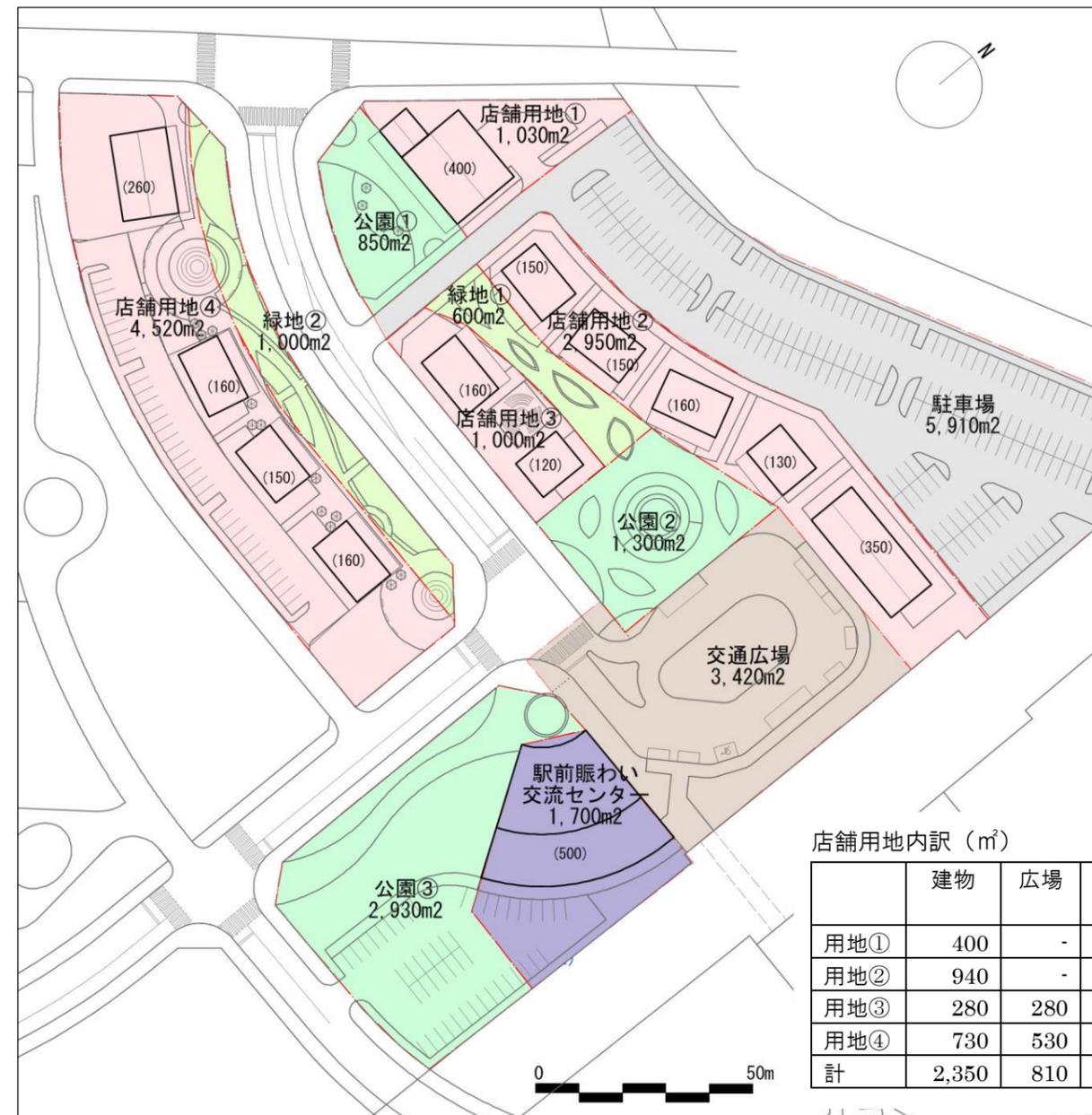
用地区分	敷地面積 (㎡)		備考
	今回計画	既往計画	
交通広場	3,420	4,671	
公園	5,080	4,632	最低必要面積 4,391 ㎡ (土地区画整理事業面積 146,375 ㎡の 3%)
緑地	1,600	1,823	
駐車場	5,910	4,764	既往計画の面積は、駐車場アプローチ道路を含む
商業・業務地	9,500	4,520	今回計画の面積は店舗用地合計
公益施設		6,800	
駅前賑わい交流センター	1,700	0	
計	27,210	27,210	



既往計画

(2) 検討結果と課題

- ・公園面積は、土地区画整理事業全体面積の 3%以上確保することが必要であるが、これについては今回の検討区域内で確保可能である。
- ・今回検討では、店舗周りの外構や広場等も店舗用地に含めているが、一体的な環境形成や民間事業者負担軽減の観点からは、これらは市が整備することが望ましい(建設費概算では公共整備として算出)。これらの用地の扱いについては今後検討の必要がある。
- ・店舗用地②は道路に接していないため、街区全体を一体的に扱う「一団地認定制度」を適用するか、または緑地①や公園②の一部を道路として整備する等の方策が必要である。



今回計画面積

* () 内は建物面積 (㎡)

店舗用地内訳 (㎡)

	建物	広場	駐車場	その他 外構	計
用地①	400	-	230	400	1,030
用地②	940	-	-	2,010	2,950
用地③	280	280	-	440	1,000
用地④	730	530	1,140	2,120	4,520
計	2,350	810	1,370	4,970	9,500

7. 経済効果の試算

(1) 検討の目的

- ・駅前まちづくり事業による市全体の観光業発展への経済効果や、デベロッパー・テナント側の事業性について、試験的な検討を行った。
- ・具体的な数値については、今後さらに精査していく必要がある。

(2) 市全体への経済効果

①年間売上高

- ・100万円/坪×床面積700坪=7億円

【参考】全国の類似施設の平均年間売上高

施設の種類	平均売上高 (万円/坪)	出典
小規模小売店	384	小企業の経営指標 2015
小規模飲食店	193	日本政策金融公庫
道の駅内特産販売所	158	道の駅を拠点とした地域活性化
道の駅内飲食施設	85	(財)地域活性化センター

②来訪客数

- ・既存事例等より40万人と想定

【参考】

- ・全国の道の駅の平均来訪者数 35.5万人/年(平成22年 道の駅を拠点とした地域活性化)
- ・『大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針』(通商産業省)による試算
(1,100-30×店舗面積(千㎡))×365日=38万人/年
- ・フラノマルシェの来場者数 80万人/年

- ・来訪客ひとりあたり消費額 7億円÷40万人≒1,700円

【参考】

- ・嬉野市における飲食・土産物年間消費額 67.1億円÷年間入込客数196万人=3,423円/人
(嬉野市市勢要覧 2014)
→駅前地区での消費額は、嬉野市全体での消費額の約1/2に相当

③雇用

- ・床面積700坪×坪あたり従業員数0.15人*≒100人
*小企業の経営指標 2015

④税収

- ・固定資産税・都市計画税 建物評価額(建設費の60%と想定)×1.7%=500万円
- ・地方消費税 売上の1.7%=1200万円(県・市に配分)

⑤既存温泉街への波及効果

- ・駅前への来訪客増加により、市全体への入込客が40万人増加すると想定
- ・駅前来訪者は、駅前での消費以外に既存温泉街で現状並みの消費を行うと仮定
 - 飲食・土産 平均単価3,423円/人×40万人=14億円/年
 - 宿泊・交通他 平均単価3,388円/人×40万人=14億円/年
(平均単価は嬉野市市勢要覧 2014による)
- ・既存温泉街の年間売上高は、合計28億円増加

1. 事業化に向けての合意形成

- ・市・議会・市民の間で、事業実現に向けて合意形成を図っていく必要がある。

2. 事業の仕組みの構築

- ・本提案は、民間と行政の協働による事業実現を目指している。民間と行政の役割分担や、民間事業者の選定方法について検討していく必要がある。
- ・より地域に根ざした事業としていくためには、外部の民間企業ではなく、まちづくり会社を設立して事業化を目指す方法も考えられる。こうした手法についても検討が必要である。
- ・具体的な事業スケジュールについても検討していく必要がある。

3. コーディネート体制の確立

- ・本事業には、民間事業者、店舗等への入居者、地権者など、多様な主体が関わることになるため、全体をコーディネートしていく体制を早期に確立する必要がある。

4. 民間地権者の土地も含めた一体的まちづくりの方策の検討

- ・駅前を新たな観光拠点としていくためには、民間地権者の土地も含めて一体的なまちづくりを行っていくことが不可欠である。
- ・そのための具体的な仕組みについて、早急に検討を進める必要がある。

5. 事業の具体像の検討

- ・関係者との合意形成を図りつつ、事業のより具体的な内容について検討を深めていく必要がある。
- ・市はユニバーサルデザインを重要な施策として位置づけており、徹底したユニバーサルデザインを今後の設計の中で実現していくことが重要である。