

## アイデア提案書

提案番号			
提出年月日	令和7年1月14日	受付年月日	令和 年 月 日
所属	チームD	職名・氏名	
提案件名	チオビタ運動公園利用者をターゲットとした宿泊施設の整備と持続可能な運営手法		
提案の要件	<input type="checkbox"/> 市民サービスの向上に役立つもの <input type="checkbox"/> 事務能率が向上するもの <input type="checkbox"/> 経費の節減・収入の増加に資するもの <input type="checkbox"/> 行政事務運営の革新となるもの <input type="checkbox"/> 本市のイメージアップに係るもの <input checked="" type="checkbox"/> その他公益上有効であるもの		
関係部署	空家対策課 都市計画課 備前焼振興課 文化スポーツ振興課 観光・シティプロモーション課 等		
現状及び問題点	<p>(実施の必要性について具体的に)</p> <p>備前市の総人口は年々減少傾向で、2025年には3万人を下回る予想がされており、過疎化による働き口や商業施設の減少、耕作放棄地や空き家の増加などによる地域力の低下により、その地域に住む人の生活に大きな影響をもたらし、村や集落の存続自体が危ぶまれる事態となっている。こうした地域力の低下を食い止めるには、今ある地域資源の最大限の活用や移住定住の促進、産業の振興などが重要であると考えます。</p> <p>観光庁が公表している「観光交流人口増大の経済効果(2023年)」での試算によると、過疎化等による定住人口1人の減少分(135万円)は国内宿泊者数21人分(6万3,253円)、または日帰り旅行者71人分(1万9,027円)、または外国人旅行者6人分(21万2,764円)の経済効果で補うことが可能とされている。その反面、備前市は宿泊施設が少なく地域の観光資源や文化が点在しているため、目的の観光などが終わり次第備前市外の観光地へ宿泊に赴く傾向があり、旅行者1人あたりの滞在時間は短いと考えられる。そのため、点在する観光資源や文化を宿泊施設中心に一体活用することで、旅行者数の増加や滞在時間の延長を図り、観光振興効果をさらに高める必要がある。また、宿泊業は材料やサービスの地元調達率が高く地域経済への波及効果も大きい業種であることから、備前市内に宿泊施設を整備する必要性は高いと考える。</p> <p>久々井のチオビタ運動公園は、西日本でも有数のコート数を有し、中国大会規模以上の大会は毎年開催され、春休みや夏休みは県外の高校や大学の合宿として多くの利用者と賑わっている。その一方で、備前市内、特に運動公園周辺には宿泊施設や商業施設がない現状に対し、連続して運動公園を利用する利用者の多くは備前市外の宿泊施設に宿泊し翌日戻ってきて再度利用するといった不便で非効率な状況となっている事が考えられる。</p> <p>上記のことから、チオビタ運動公園利用者をターゲットとした宿泊施設の整</p>		

備により宿泊客を効率的に獲得し、観光客の誘致を推進する事で地域力低下の食い止めに期待して本提案を行うこととする。

提案の内容及び期待される効果

(実施の方法について具体的に)

<はじめに>アイデア提案チームDの基本方針

膨大な予算規模となるハコモノ事業や、高級外資系ホテルの誘致が成功すれば理想的な宿泊施設の整備は可能であると考え、行政としていかに予算を抑え、地域課題の解消にも繋げられる施設の整備ができるかにポイントを絞る。また、チームDは公営（直営・指定管理）を軸に提案内容を検討した。

<整備候補用地について>まとまった用地の一体的確保は困難

新たな宿泊施設の整備にあたり、まず大きな課題となるのが整備候補用地の問題であり、新たに用地を取得するか、既存の官地を利用するかで大きく分かれる。用地の新規取得については、運動公園周辺に休耕田や空き地など、まとまった用地の一体的な取得ができる見込みの土地はない。また、近年の用地取得事務は地権者の権利意識の高まりや所有者不明土地、相続問題の顕在化などによりまとまった用地の一体的な取得はますます複雑・高度化する状況であり、場合によっては計画の変更や、中止となる事が考えられる。

次に、既存の運動公園内に併設する宿泊施設の整備について検討したが、休日の運動公園の利用者数は多く、駐車場が足りず運動公園内の道路に縦列で駐車している状況であり、むしろ駐車場の整備が喫緊の課題となっている状況が伺えた。また、北側テニスコートの山側にはある程度のまとまった備前市の官地があるが、斜面が急であり整備には膨大な費用を見込まなければならない。さらに下記のように運動公園の大部分が土石流の警戒区域や高潮浸水想定区域に指定されているため、行政としてこれから宿泊施設の整備を検討するには防災の観点から警戒区域を外し、想定される災害から避難所機能として活用もできる場所での施設の整備計画が必要である。そこでチームDが目指したのが分散型宿泊施設である。 (狙い目はこの集落) (おかやま全県統合型GIS)



<分散型宿泊施設について>活用できる土地が少ない備前市だからこそ

分散型宿泊施設とは、過疎化した地域における空き家対策として発展し、「地域の空き家や空き店舗をリノベーションし、レセプション、客室、食堂などの機能をそれぞれの棟に分散させて、町をまるごと一つのホテルにすることで、宿泊した人たちが自ずと町を回遊し、地域そのものに活力をもたらす仕組み」と定義されている。例えば岡山県矢掛町では備前市と同じく定住人口が継続的な減少傾向にあり、郊外の大型複合商業施設の出店により商店街の疲弊が進む課題の解決を念頭に、歴史・文化的資源を活かした交流人口の増大による地域活性化を図るべく「まちまるごと道の駅」という試みを打ち出した。その象徴的な存在となったのが街道周辺の古民家4棟を改修して開設された分散型宿泊施設「矢掛屋INN&SITES」である。「矢掛屋INN&SITES」は分散型宿泊施設の普及啓発を行う本場イタリアのアルベルゴ・ディフーズ協会によりアジアでの第1号認定を受けるに至っている。また、兵庫県丹波篠山市で実現した分散型宿泊施設のまちづくりモデルは、エリア内に点在する蔵や邸宅などの歴史的な建物をホテルに改修し、昔ながらの景観を維持している。観光客をフロント施設から宿泊施設へあえて移動させ、ショッピングや食事へと町の中を回遊させることで町全体に活気と経済の循環をもたらすという仕掛けである。愛媛県大洲市では、大洲城の城下町並みに点在する空き家をリノベーションし宿泊施設にして収益化することで、活性化しながら町並みを保存する費用を稼ぐ仕組みを官民連携で進めている。このように、2018年の旅館業法改正以降、「玄関帳場」(フロントや受付等の管理人が駐在する場所)が同じ建物内になくても宿泊施設として運営する事が可能となり、全国的に分散型宿泊施設推進の追い風となっている。

矢掛町の開業後の集客効果はどうか。

当初、年間利用者数を約10万人と見込んでいたところ、開業4カ月で達成し初年度は延べ24万人を集客している。注目すべきは町内の観光客数の増加に伴い、商店街の店舗数が2015年の36店舗から「まちまるごと道の駅」事業開始後の21年12月時点で67店舗と倍増近い拡大となった。

こうした矢掛町の取り組みによる総開発事業費は約11億7,000万円(うち駅舎の建築費3億5,000万円)であり、当時岡山県の負担が約9億円、町の負担が2億7,000万円の内訳だが国による補助等もあり矢掛町の実質的負担は約4,000万円にとどまるとされている。

運営・施設管理に関しては指定管理者を設置しており、現在も2025年度の完成を目指しオートキャンプ場等の整備事業が進んでいる。(月間レジャー産業資料2024年9月号参照)

こうした事業計画、運営、補助金等の情報を参考とするため、矢掛町役場に問い合わせた。

道の駅や町並み整備は内容によって対応部署が変わる。そのため、県・国の補助金額等をすぐには答えられない。当初から一体的な大事業が計画されていたものではなく、その時々課題となった小事業を「やかげまるごと道の駅」

のコンセプトに組み込み、該当する町予算や国庫補助を用意した形で結果的に現状うまくいっている。

開発当初（2015年頃）のやかげ宿地区の課題は、国指定重要文化財にあたる建造物が複数あり観光活用が期待できるにもかかわらず、宿泊施設が一切無かった点。当時、国の空家対策モデル事業が募集されていたため、それを活用して宿泊施設を整備した。他に空家活用・町並み整備で活用した補助金について、すぐ思いつくのはデジタル田園都市構想。

当該事業について指定管理者を複数団体設置しているが、やかげDMOはイベントの企画・運営と、観光案内・ガイドの手配がメイン。職員の出向で人員を賄っている（正職員2名、臨時2名）。

株式会社やかげ屋は、宿泊業メイン。現在は、正職員4名が、フロントとレストランを回している。ほか、清掃員が8名、大浴場清掃が5名。約20名によって宿泊業を回しているとのこと。なお、事業費や運営費についてはすぐに正確な数字は答えられないとの事だが、空家の店舗活用について建物の改修規模や創業事業の規模にもよるが、最低限の必要経費として5～600万円程度必要である。

これ以上については時間や具体的な計画がないため聞き取りができなかったが、こうした他自治体の成功事例を参考とし備前市の現状・課題に合わせた事業検討をする必要がある。

#### <分散型宿泊施設の整備条件>久々井地内での可能性

備前県民局に問い合わせたところ「玄関帳場」を1か所整備すれば、各宿泊施設まで車で10分以内に到着する範囲内で宿泊施設を分散して設置する事が可能。また、旅館業法では必ずしも空き家や古民家を改修しなければならないものではなく、休耕田などの耕作放棄地（農地転用は必要）を活用してもよいと回答を得た。その他分散型宿泊施設としての細かい条件等については、具体的な計画案がなければ答えようがないとの事だが、可能性がない訳ではない。

備前市では活用できる平地が少ない。分散型宿泊施設がうまく活用できれば、まとまった土地の一体取得をする必要がなくなり住宅と住宅の間にポツンとある耕作放棄地や空き家、空き店舗、古民家等とターゲットが豊富となるため、仮に1か所用地の協力が得られなくても事業の全体的な計画変更や中止となる影響を受けにくい。また、久々井に宿泊施設を整備しても食事処や大浴場等の設備が無いので、玄関帳場の設置場所を工夫する事で片上や伊部の地元旅館等と連携できれば足りない部分の提供が可能となる。そのように観光客に対して点在する観光資源を効果的に案内できれば、町での周遊を促すことができ観光消費額の増加が期待できる。さらに、観光客用に様々なバリエーションや特色のある宿泊施設の展開ができれば、宿泊施設そのものへの滞在を目的とした観光客の誘致にも繋げる事ができると考える。

用地取得の費用を考えると、令和3年度宅地造成事業用地として久々井地内の3,800㎡程度の宅地を1㎡あたり4,600円とし、総額1,700万円程度で購入

している。土地を購入する際の価格決定は、鑑定価格を基に様々な条件や考え方があり一概な金額とはならないが、一般的には田畑であれば宅地より安く取得する事も可能であり、予算を検討する際はこうした過去の実績が一つの目安になると考える。

#### <観光客の誘致>持続可能な宿泊施設として

持続可能な宿泊施設の整備には観光客の誘致が重要と考える。

チオビタ運動公園は休日や夏休み期間中などの需要は多いが、平日の利用者数は激減する。これにより宿泊施設を整備しても経営の安定性が損なわれ、労働環境の整備等も困難となる事が予想される。そのため宿泊施設として平日の稼働率をアップさせる必要がある。

平日に来てくれる観光客とはどのような観光客か。

日本人観光客は週末に集中するが、祝日や休暇の取り方が異なる外国人は平日にも滞在するため、休日と平日の差を緩和してくれることが期待できる。

国土交通省が公開しているインバウンドの状況(旅行者数)によると、2024年6月の訪日外国人旅行者数は、約314万人と単月として過去最高を記録し、コロナ前2019年同月比109%の回復となり、昨年10月より9か月連続で単月としてはコロナ前の水準を回復している。2024年には上半期のペースが続けば過去最高の3,500万人も視野に入るとされ、1人あたりの旅行支出額は23万9千円と消費額としても過去最高となり、今後もさらに伸びる予想がされている。

冒頭記述したように、過疎化等による定住人口1人の減少分は国内宿泊者数21人分、または日帰り旅行者71人分、または訪日外国人旅行者6人分で補うことが可能とされており、備前市の人口減少は残念ながら効果的に止められる手段は現時点ではなく、外国人旅行者などの交流人口の増大による地域活性化に期待せざるを得ないと考える。

#### <外国人旅行者の獲得>備前市でしかできない体験の提供を

備前市を選んで訪れる旅行者は、特別な目的があることや都心部では体験できない非日常感を求めて来ると考えられ、このような旅行者の旅行目的となるような魅力をいかに継続して発信ができるかが大きな課題である。特に外国人旅行者の誘致にはSNSでの情報発信が重要であり、ほかの自治体では外国人地域おこし協力隊の起用や、多言語インフォメーションの整備などで受け入れ態勢を整えている。

国土交通省の公開する外国人のべ宿泊者数の推移によると、宿泊先地域によって偏在傾向が見られ、23年は三大都市圏のみで71.5%となっており地方に宿泊する外国人旅行者は30%未満となっている。この狭き門の外国人旅行者を備前市なりの創意工夫により獲得する必要がある。

#### ・備前焼振興事業における効果

現在、備前焼の文化・芸術的価値の浸透等を目的としてヨーロッパを中心に各国で巡回展を実施しており、将来的な外国人旅行者の誘致が期待できる。

・備前焼を学びたい外国人の増加

陶芸センターの情報では、2024年の外国人入所人数が最も高く、20名が入所した（うちヨーロッパが半数以上）。コロナ渦以前の2019年と比較しても倍以上の数であり今後も増加することが予想される。そのため、比較的安価に中長期滞在できる宿泊施設には安定した需要が望め、滞在期間や目的に合った利用制度を整備できれば、このような中長期滞在の外国人旅行者の宿泊利用も期待できる。

・体験型観光（滞在）が可能

ものづくり体験や自然体験を求める体験型観光が注目されている。そこで「備前焼のまちで作家さんとともに陶芸体験をして自分の作品が手元に残る」体験は集客効果があると考え。実際「SNSを利用して備前焼作家の思考に感銘を受け、作家に会いに来た」という外国人旅行者もいる。

体験型観光＋宿泊を組み合わせたツアーや参加型ワークショップを提案することで、宿泊施設の利用促進を狙う。

・分散型宿泊施設だからこそ

通常の宿泊施設ではないからこそ、各宿泊棟にそれぞれの特徴を持たせやすいことが利点である。

例えば、ある宿泊棟では月替わりで作家が作品展示を行い、実際に使用ができるなど作家本人の作陶への思いに触れてもらうイベントを企画し、備前焼の購買意欲や、作り手への関心を高めリピーターとなる「ファン」の獲得を狙うなど、分散型宿泊施設ならではの心躍る観光イベントを継続して提供し続ける事が持続可能な宿泊施設の整備には欠かせないと考え。特に外国人旅行者はこのような魅力をSNSで拡散し参考とするので、宿泊した人が自ずと宣伝してくれれば効率的な外国人旅行者の獲得に繋げることができる。

<分散型宿泊施設の整備> どの程度整備すれば効果があるのか

2024年に合宿や大会目的での宿泊が見込めるチオビタ運動公園を利用した団体利用者は次のとおり。

<u>野球場</u>	8/10, 8/11利用者	65名		
	10/12～10/14利用者	200名	※NDA	
<u>テニス場</u>	5/18, 5/19利用者	55名		
	7/13, 7/15利用者	190名		
	7/23, 7/24利用者	315名		
	7/28, 7/29利用者	100名		
	7/29, 7/30利用者	100名		
	8/5～8/7利用者	200名	期間中400名	
	8/13～8/16利用者	200名	期間中600名	
	8/21	利用者	72名	
	8/26～8/28利用者	70名	期間中140名	

10/12～10/13利用者 200名  
11/23～11/24利用者 100名 計 2,337名

体育館 4/6～4/9利用者 80名  
6/22～6/23利用者 180名  
6/29～6/30利用者 100名  
7/28, 7/30利用者 125名  
8/23～8/25利用者 200名  
9/7～9/8利用者 200名  
9/10～9/12利用者 32名 期間中64名 計 899名

競技場 8/10～8/11利用者 180名  
8/17～8/18利用者 70名 計 250名

すべての団体利用者を宿泊客として収用する実現性はないが、このような団体利用に対する宿泊客の確保は年間を通してある程度は見込め、またアイデア次第では特殊なリピーター客の獲得も可能であると考え、まずはチオビタ運動公園に隣接する形で久々井地内に10棟、観光客誘致の目的も併せ持ち伊部・片上等で10棟とする。1棟当たりの宿泊人数は、旅館業法の条件により1棟9人以下で構成される1組に限定されるので、20棟整備すれば合計180人程度の収用可能な宿泊施設であれば実現性があると考え。また、備前市は平成26年から令和5年まで平均して年間約618人前後の人口減少が続いている。過疎化等による定住人口1人の減少分は年間の外国人旅行者6人分で補うことが可能とされているので、単純計算で618人の減少分は外国人旅行者であれば年間約3,708人で補う事ができ1日換算で約10人となるため、伊部等の観光地に対する分散型宿泊施設の10棟整備は十分な経済効果を得られると考える。しかし、備前市は今後も「継続して」人口減少が続く予想であるため、長期的視点での効果は限定的であると考え。 (国内旅行者(宿泊を伴う)の場合は12,978人となりインバウンドから得られる経済効果は高い)

<チオビタ運動公園利用者に対するアイデア>スポーツ以外の特殊な利用方法  
・特殊な目的の利用者から考える

チオビタ運動公園既存設備の改修は膨大な費用が必要であると見込まれる。そのため、宿泊に繋がる付加価値が提供できるような施設の整備であれば費用対効果が高いと考える。例えば、上記の団体利用者の中で「※NDA」=ディスクドック団体の大会が年に複数回、野球場を利用して行われている事に注目してみる。大会案内によると遠方からの参加者に対して運動公園の駐車場の一部を車中泊駐車場として案内していた。ペット同伴での宿泊には鳴き声や糞尿などの課題が多いため、ペット同伴で宿泊できる施設は近年増加傾向にあるものの備前市周辺では限定的である。今回提案する分散型の宿泊施設では1棟貸しと

いう面を活かし、人もペットも日常と変わらない生活ができるようなコンセプトとした提案ができれば、「※NDA」も車中泊ではなく宿泊施設を利用する選択肢が広がり、継続して備前市で大会を開催してくれるものと期待する。さらに運動公園自体の多目的広場にドッグランスペースを整備すれば、大会以外でもペット同伴の旅行宿泊客の獲得に繋がれると考える。

#### ・誰でも手軽に楽しめるサイクリング

備前市には片鉄ロマン街道がありサイクリストも多く訪れている。運動公園内や宿泊棟にサイクリストに配慮したチューニングできるターミナルを整備する事で、既存施設利用者とは別の新たな施設利用客の獲得が見込める。

また、ツアーとして「備前焼」「閑谷学校」「北前船」と3つの日本遺産を盛り込むなど、自転車で散歩するようにゆっくりとまちを巡りその場所や時間ならではの出会いや発見を楽しんでもらえる「散走」の提供で、サイクリングを楽しんだ後そのまま宿泊してもらおう事も期待できる。

さらに、備前市が自転車を所有し貸し出すことで誰でも手ぶらで気軽にサイクリングが楽しめるよう、市内の各要所に自転車の貸出スポット（岡山市内にある「ももちやり」のイメージ）を設置すれば、分散型宿泊施設のデメリットである移動手段の解消にも繋がると考える。

#### <都市計画法による建築物の用途制限>

##### ・久々井地内

用途地域外なので建築物の用途制限は基本的にはない。

##### ・伊部地内

第一種中高層住居専用地域が一部ありホテルや旅館業は制限されている。また、小学校や中学校等の周辺は第一種住居地域であり3,000㎡以下の制限があるが、伊部駅前通りなどの観光地は近隣商業地域でありホテル・旅館業に対する用途制限はない。

##### ・片上地内

第一種住居地域であり3,000㎡以下の制限がある以外は、ホテル・旅館業に対する用途制限はない。

#### <本提案のデメリット>

・本提案については、旅館業法についての部分的な聞き取り調査しかできておらず、分散型宿泊施設が久々井をはじめ、伊部・片上などの周辺観光地域で展開が可能かについては、備前県民局などに対する十分な聞き取り調査ができていない。

・複数の施設でネットワークを形成する必要があり、地元旅館等との連携が必要不可欠となるため、運営・維持管理について課題がある。

・通常のホテルのように1つの建物内ですべてを完結することができない。そのため、宿泊施設、食事など目的に応じて施設から施設への移動が必要となるため移動手段の限られる宿泊者に対しては課題がある。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・矢掛町を参考とすると、備前市役所として事業化には複数の部署との連携が必須であり、県や国とも連携した緻密な事業計画が必要となり相当な事業期間を要すると考えられる。</li> <li>・他自治体での事例を参考にすると、地元住民の生活圏の範囲内に宿泊施設が点在することになるので、宿泊客や観光客に対する地元住民の理解や協力も必須となる。</li> </ul> <p>&lt;まとめ&gt;チームDとしてつまり  チオビタ運動公園利用者をターゲットとした宿泊施設の整備は、備前市として用地取得の課題や防災の観点から分散型宿泊施設の整備が効果的であり、宿泊施設を整備後の平日稼働率の低下を解消し持続可能とするには、観光客の誘致、特に外国人観光客の誘致が必要であると考え本提案を行う。</p>

※「提案番号」「受付年月日」の欄は、記入不要です。

※「職名・氏名」「提案の要件」の欄は、該当するものに「」してください。

※ 共同提案は、代表者以外の「所属」「職種」「氏名」を別添してください。