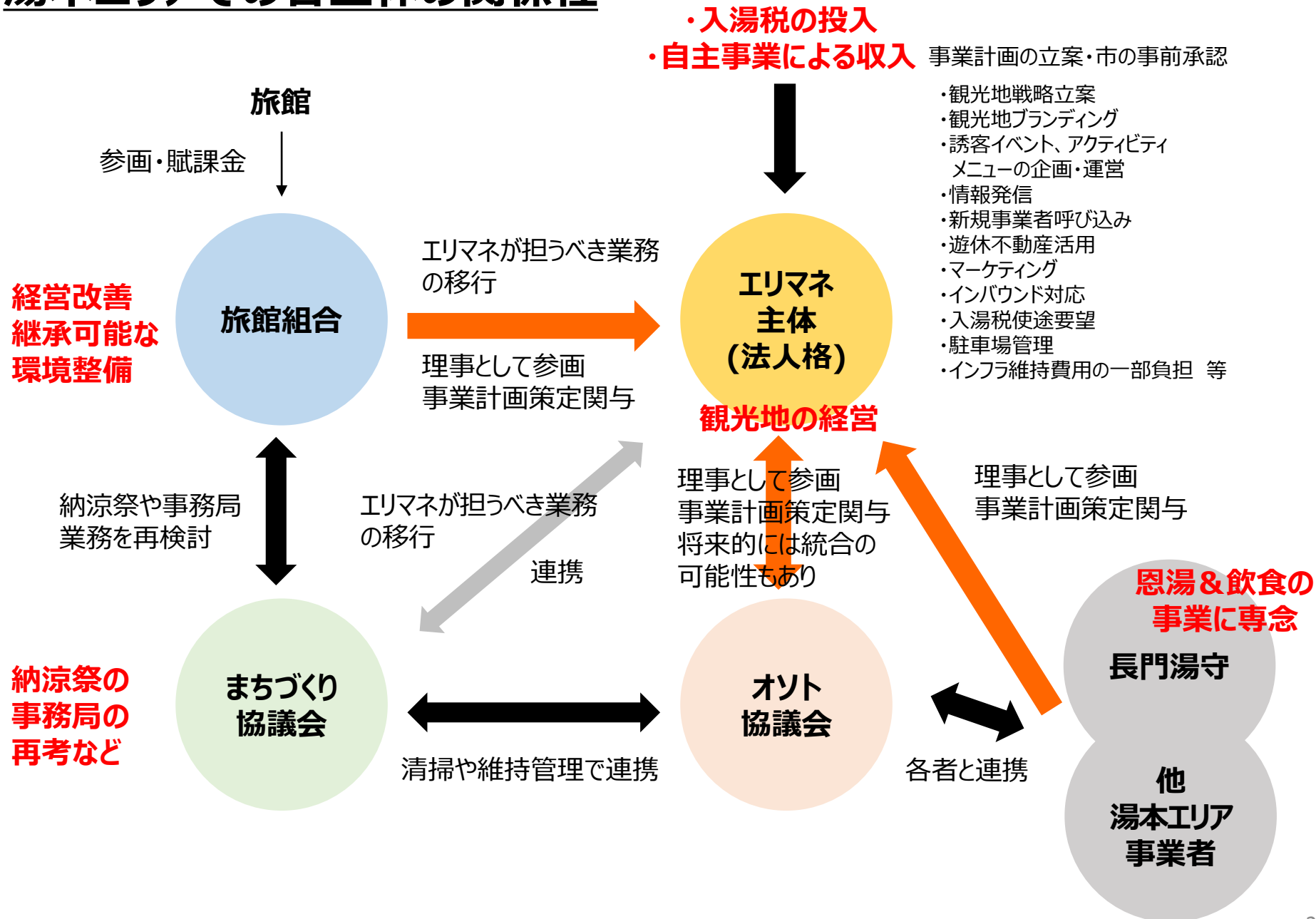


# **持続的な観光地経営を可能にする エリアマネジメントの枠組み（案）**

**令和元年 10 月**

**長門湯本温泉観光まちづくりデザイン会議**

# 湯本エリアでの各主体の関係性



# 景観インフラ維持修繕の具体的内容（市と協議済）

- 長門湯本温泉の景観インフラの整備に際しては、標準的な公共工事よりもグレードの高い工事を実施しており、将来に渡って良好な景観を維持するためには、相応の修繕経費が必要。そのため、標準仕様からグレードアップされている個所の維持修繕については、入湯税引き上げ分による費用負担とする。
- グレードアップの具体的な要素は、道路、照明及び植栽。ただし、植栽は原則として植え替えなどは発生しないものとして必要経費に算定しない。
- 必要経費の考え方は標準仕様とグレードアップの差分とし、維持対象設備の最長耐用年数である20年間の必要額を算定する。

	入湯税引き上げ分 活用対象	耐用年数	入湯税引き上げ分 の活用対象外
道路舗装	脱色アスファルト舗装 自然石舗装	10年（歩道）・20年（車道） － ※自然石舗装は劣化しない前提	アスファルト舗装（駐車場）
照明器具	照明器具 電源 制御機器 照明柱	10年 7年 20年 － ※照明柱は劣化しない前提	－
植栽	竹林・紅葉等	－ ※劣化しない前提 ※日常の維持管理はエリマネが実施	－
配湯関係	－	－	配湯管・タンク・推移管理システム・ボイラー等

# (参考) 景観インフラ維持修繕の具体的内容 (市と協議済)

## 道路舗装

- ・脱色アスファルト舗装の範囲は、【ゆずきち坂（南スロープ）・恩湯通り（市道湯端平町線・湯本東線・おとずれ通り（市道湯本線）・橋梁（曙橋）・河川公園】
- ・自然石舗装の範囲は、【恩湯広場・竹林の路・お茶屋通り（市道湯本礼湯線）・大寧寺旧参道（市道湯本大寧寺線・門前大寧寺線）】
- ・脱色アスファルト舗装の修繕は入湯税引き上げ分の活用対象とする。
- ・脱色アスファルト舗装は、通常のアスファルトと異なり熱可塑性の樹脂（熱で軟化する性質）のため、硬化・収縮が発生し、通常のアスファルトに比べ、ひび割れが発生しやすい。部分的な打ち換えは、舗装の色目が変わり、空間の質の劣化につながるため、ある程度の延長での打ち換えが望ましい。
- ・自然石の部分は劣化しないことを前提に、必要額の算定対象とはしない。
- ・必要額の算定は、標準仕様（アスファルト舗装）とグレードアップ（脱色アスファルト舗装）の差分とする。
- ・必要額の算定に際しては、修繕の頻度によって必要額に幅が生じることから、①必要最低限の場合と②耐用年数を基礎とする場合に分けて検討する。
  - ①必要最低限の場合：歩道は20年寿命と想定。車道は設計に用いる【設計期間10年、信頼度90%】より、10年での破壊確率を10%と仮定し修繕対象面積を算出。
  - ②耐用年数を基礎とする場合：アスファルト舗装の耐用年数は10年。脱色アスファルト舗装は部分修繕により色目の変化が生じることから、10年経過時点で全面修繕を行うこととして算出。

	内容	①必要最低限の場合の費用 (20年間)	②耐用年数を基礎とする場合の費用 (20年間)
脱色アスファルト 舗装	主に音信川沿い市道の 4ヶ所 舗装面積5,901㎡ 車道：4,291㎡ 歩道1,610㎡	10年目：6,000千円 ※車道の10%を修繕 20年目：8,300千円 ※車道の10%、歩道の10%を修繕	10年目：83,000千円 ※舗装面積の全てを修繕 20年目：83,000千円 ※舗装面積の全てを修繕
自然石舗装	竹林の路など2ヶ所	—	—
計		14,300千円（年間約720千円）	166,000千円（年間約8,300千円）

# (参考) 景観インフラ維持修繕の具体的内容 (市と協議済)

## 照明器具

- 対象範囲は【駐車場・恩湯広場・竹林の路・お茶屋通り（市道湯本礼湯線）・ゆずきち坂（南スロープ）紅葉の階段・恩湯通り（市道湯端平町線・湯本東線・おとずれ通り（市道湯本線）・橋梁（6 橋）・河川公園・大寧寺旧参道（市道湯本大寧寺線・門前大寧寺線）】
- 照明器具は、技術進歩が速く10年後には現在の器具はない可能性があり、器具ごと（灯具+光源）替えることを想定。器具単価については、灯具に海外製の輸入品が多く、また修繕時は注文数量も現在の工事注水量に比べ少ないことから9割程度が妥当（事業者ヒアリングによる）。
- 電源は、主にテープライトの別置き型電源などで、寿命はLED光源よりも短いことが予想され、7年程度で壊れる可能性がある（事業者ヒアリングによる）。
- 制御機器は、分電盤の中に設置されており、耐用年数は20年程度（事業者ヒアリングによる）。それに加え、毎年メンテナンスが必要。
- 必要額の算定に際しては、修繕の頻度によって必要額に幅が生じることから、①必要最低限の場合と②耐用年数を基礎とする場合に分けて検討する。
  - ①必要最低限の場合：耐用年数で半数が故障が発生・交換が必要となる想定。
  - ②耐用年数を基礎とする場合：耐用年数で全ての器具で交換が必要となる想定。

	内容	耐用年数	①必要最低限の場合の費用 (20年間)	②耐用年数を基礎とする場合の費用 (20年間)
照明器具	灯具+光源 (1050ヶ所) ・スポットライト ・地中埋設照明 ・テープライト	10年	照明器具80,500千円(定価)×90%(実質調達コスト)×1.0回取替=72,450千円 工事費20千円×1050ヶ所×1.0回取替=21,000千円 計93,450千円	照明器具80,500千円(定価)×90%(実質調達コスト)×2.0回取替=144,900千円 工事費20千円×1050ヶ所×2.0回取替=42,000千円 計186,900千円
電源	一部の照明器具に付属 (51ヶ所)	7年	電源1,900千円(定価)×90%(実質調達コスト)×1.5回取替=2,565千円 工事費20千円×51ヶ所×1.5回取替=1,530千円 計4,095千円	電源1,900千円(定価)×90%(実質調達コスト)×3.0回取替=5,130千円 工事費20千円×51ヶ所×3.0回取替=3,060千円 計8,190千円
制御機器	分電盤内部に設置 (13ヶ所)	20年 ※毎年メンテナンスが必要	メンテナンス300千円×20年=6,000千円 制御機器32,700千円×90%×0.5回取替=14,715千円 工事費20千円×13ヶ所×0.5回取替=130千円 計20,845千円	メンテナンス300千円×20年=6,000千円 制御機器32,700千円×90%×1.0回取替=29,430千円 工事費20千円×13ヶ所×1.0回取替=260千円 計35,690千円
計			118,390千円 (年間約6,000千円)	230,780千円 (年間約11,600千円)

# 中長期的なエリアマネジメントに必要と想定される費用

- これらのエリアマネジメント法人が行う公益性の高い事業の実施に必要な費用と景観インフラの維持修繕に要する経費は以下のとおり。
- 長門湯本温泉観光まちづくり計画において、人気温泉地ランキングTOP10の目標達成時に想定される宿泊者数は年間33万人であることから、温泉街の魅力向上に持続的に取り組むことにより、増加が期待される宿泊者から得られる入湯税の増加を踏まえつつ、これらの想定事業費を勘案し、入湯税の引き上げ額を市の方で検討する。

エリアマネジメント法人が行う公益性が高い事業（非収益事業）に係る事業費

23,000千円/年

※エリアマネジメント組織準備委員会が検討した必要費用

景観インフラの維持修繕に要する事業費

約6,720千円/年 ～ 約19,900千円/年

合計

約29,720千円/年 ～ 約42,900千円/年

# エリマネ法人の事業区分の考え方

- 基金（税金）を扱うため、関連する事業は公共性と透明性が求められる  
この部分については、あらかじめ官民が合意する事業計画と評価指標に基づき、予算執行や外部評価が行われる枠組みをつくる
- エリマネ事業主体は民間であり、市場ニーズに応えるための取捨選択や特定の外部事業者との連携などが強みとなる、そのため過剰な平等性は排除すべき（悪平等は止め、取捨選択できるように）
- エリア価値向上に資する事業であれば、入湯税を原資としない自主事業も認め、その部分は事業主体の判断とリスクによって進められるべき、逆に負債を抱えても基金（税金）は投入しない  
ただし、事業評価については、エリア価値向上に資するかどうかを、全体として（基金事業とセットで）指標に基づき評価する
- 外部評価は、入湯税が観光客からいただく性質のものであることを踏まえ、市の予算計上が官民が合意する事業計画に沿って適切かどうかについても及ぶものとする

# エリマネ法人の事業区分（原資に基づく事業区分）

## 非収益事業

入湯税  
引き上げ分

### 公的事業【直接の収益事業と分離して管理】

実施主体：  
エリマネ法人

#### エリア価値向上の基盤形成

- ・温泉街の持続と方向性が合致する主体づくり  
（新規プレイヤー発掘、地域循環構造づくり、関係人口増）
- ・主体の共通認識醸成の場づくり（社会実験、域内外情報発信）
- ・エリアマーケティング

- ・景観インフラ維持修繕（積立、必要に応じて実施）

実施主体：  
長門市

基金部分の  
事業計画を  
あらかじめ  
合意しておく

基金該当

評価指標を  
あらかじめ  
合意しておく

エリマネ成果を一体的に事業評価

## 収益事業

株主出資  
金融機関融資  
など

### 収益事業【プレイヤーとビジネスモデル優先】

実施主体：  
エリマネ法人

#### 自ら稼ぐ、収益が上がる事業の組成とメンテナンス

- ・民間主体のみでお金が持続的に回る案件のみ
- ・やるべきか否かよりも、具体的な顔が見え、関係者との合意が取れる部分から着手

収益を  
地域へ  
再投資

収益は基金と分離し  
エリマネ法人の判断  
で再投資  
負債が出た場合も基金  
から補填しない

自主事業につ  
いては適宜エ  
リマネ法人が  
判断して推進

個別委託  
補助事業

### 受託事業【限定して実施】

実施主体：  
エリマネ法人

#### 温泉街に必要な要素かつ関与する意味が強い案件

- ・事業基盤に直結する仕組みの構築  
（駐車場指定管理など）
- ・コミュニティの持続に不可欠な場づくりへの貢献

単年度  
清算



# エリアマネジメント法人の短中期のステージ

短期（1～3年）

中期（～5年）

長期（～10年～）

コンテンツづくり&メディア掲載  
認知度を上げる  
事業者が稼げる環境を創る

さらに認知度を上げる  
非収益事業の改善  
新規事業者の誘致

エリマネ法人の自主事業参画

非収益事業（入湯税原資）  
をきちんと執行  
対外的な認知度を高め、既存  
& 新規の民間が投資しやすい  
環境を創るのが最優先  
リスクある自主事業は積極的  
に行わない  
エリア内既存団体との役割分  
担の推進を着実に

非収益事業（入湯税原資）  
の内容を来客ターゲット変化や  
認知度増に合わせて見直し  
更に効果を高める  
新規事業者誘致や暫定値の  
活用検討  
自主事業の企画を準備

民間事業者の稼げる環境が  
整ってきた段階で、エリマネ法  
人が自らリスクを持ち投資回収  
事業に参画していく  
外部資本や技術と連携も視  
野に入れる