

# 東御市宿泊交流拠点施設整備基本構想 (素案)

令和7年●月

東御市

# 目 次

---

1.	はじめに .....	1
(1)	本事業の目的 .....	1
(2)	本計画の位置付け .....	2
2.	事業を取り巻く環境 .....	3
(1)	内部環境の整理 .....	3
(2)	外部環境の整理 .....	10
3.	コンセプト .....	12
(1)	施設の方向性とターゲット .....	12
(2)	コンセプト .....	13
4.	導入機能 .....	14
(1)	導入機能と空間イメージ .....	14
(2)	導入機能の方向性 .....	15
5.	候補地（建設場所）の検討 .....	23
(1)	候補地の概要 .....	23
(2)	施設整備候補地の検討 .....	25
6.	施設計画 .....	27
(1)	機能と規模 .....	27
(2)	敷地の概要 .....	28
(3)	配置計画イメージ（配置イメージ図 p.31） .....	29
(4)	断面計画イメージ .....	30
(5)	管理運営計画 .....	32
7.	事業計画 .....	34
(1)	事業手法 .....	34
(2)	事業スケジュール .....	35
(3)	概算事業費と財源 .....	35

# 1. はじめに

## (1) 本事業の目的

「東御市宿泊交流拠点施設整備事業」は、東御市の強みである豊かな自然環境と魅力ある地域資源を活かし、ワインを軸とした観光とスポーツを融合した宿泊交流拠点を整備することで、地域経済の活性化と持続可能なまちづくりを推進することを目的とします。

具体的には、本市に存在するワイナリー、湯の丸高原、海野宿などの多彩で魅力ある観光資源を有機的につなぎ合わせ、地域内をゆっくりと巡る周遊型観光の促進を図ります。

本市は、これまで宿泊施設の不足により、観光客の多くが日帰りでの訪問に留まり、滞在時間、観光消費額の伸び悩みの一因となっていました。こうした長きにわたる課題を踏まえ、宿泊交流拠点の整備を行い、本市の強みであるワイン産業を軸としたワイナリー巡りやテイスティング体験などを楽しめるワイン・ツーリズム、高地トレーニングやスノースポーツで人気の高い湯の丸高原エリアを活用したスポーツツーリズムを促進し、特色ある体験型・滞在型観光による交流人口の増加、更には地域ブランド力の向上を図ります。

また、年間を通じて訪れる人々に向けたウェルネスや健康増進を目的とした滞在型のプログラムも併せて提供することで、滞在による高付加価値化を図ります。

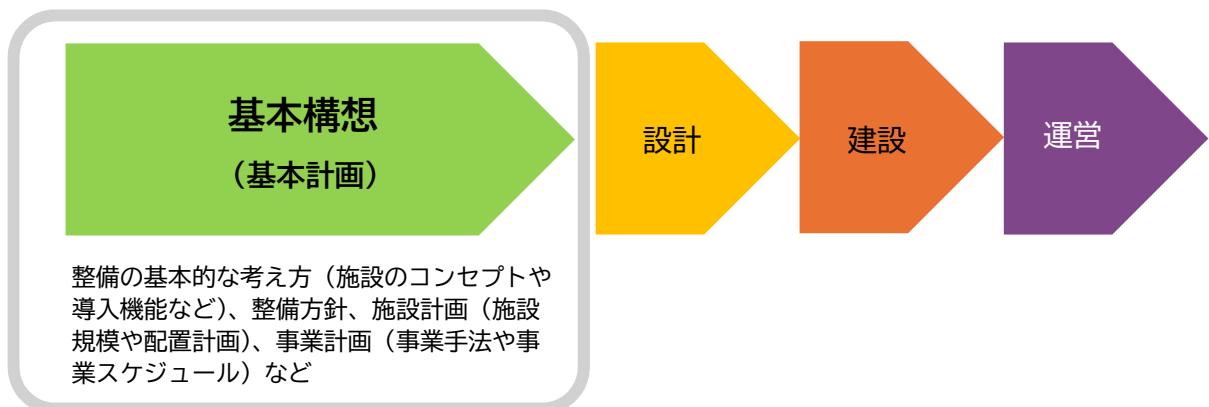
以上のように、本事業では、東御市の魅力を最大限に引き出し、未来を切り開く宿泊交流拠点づくりに取り組むことで、滞在型観光の促進、雇用の創出及び地域資源の有効活用を図るとともに、民間の活力を積極的に取り入れた官民連携による新たなビジネスモデルを構築し、地方創生のモデルケースとして発展させることを目指します。



## (2) 本計画の位置付け

本計画は、「東御市宿泊交流拠点施設整備事業」を進めるための拠り所となるもので、施設のコンセプトや導入機能など整備の基本的な考え方を示す「基本構想」と、それを実現するための整備方針、施設計画（施設規模や配置計画など）、事業計画（事業手法や事業スケジュールなど）を示す「基本計画」をまとめたものです。

本計画に示した考え方や建設諸条件に基づき、今後、設計、建設を進めていきます。



また本計画は、第3次東御市総合計画、東御市まち・ひと・しごと創生第3期総合戦略※、第3次東御市観光ビジョン※、東御市農業振興計画、東御市第6次産業化推進計画、第3次東御市健康づくり計画※の方向性を十分に踏まえ策定するもので、それら上位関連計画と整合するものです。

さらに、令和6年度長野県観光振興アクションプラン、信州ワインバレー構想2.0などの広域計画も踏まえ、とりまとめたものとなります。

### 第3次東御市観光ビジョン（令和7年4月）より

<東御市の観光が目指す姿>

#### 『標高差1500mの“地域ストーリー”がつむぐ“交流”的まち』

—地域ならではの豊かな資源を軸として、風景、体験を通じて  
ひとがめぐり ひとがつながる 観光地の形成を目指して—

<基本方針（抜粋）>

- ② 新たな付加価値を生み出すツーリズムの確立  
～観光資源を最大限に活用した魅力の高付加価値化～

先人達から引き継がれた豊かな自然、薫り高い歴史・文化、さらには、この地ならではの良質な農畜産物、ワインなど魅力あふれる地場産品と観光の融合を図ります。スポーツ、ワイン、健康づくり、農業体験、+αの“地域ストーリー”（観光メニュー）を提供することで、魅力の高付加価値化を図り、“ひとがめぐり”、“ひとがつながる”ツーリズムを構築します。

※東御市まち・ひと・しごと創生第3期総合戦略、第3次東御市観光ビジョン、第3次東御市健康づくり計画は、令和7年4月にスタートする計画であり、本計画は、これらの上位関連計画の令和7年3月時点の内容を踏まえ、策定したものとなります。

## 2. 事業を取り巻く環境

事業を取り巻く環境について、本市における内部環境として「強み、使える資源」と「弱み、課題となること」、外部環境として「社会動向、ニーズ」と「他エリアの状況」を整理すると次のようになります。

### (1) 内部環境の整理

#### 1) 強み、使える資源

##### ① 豊かな自然や風土

～リラックスしてくつろげる環境がある

- ア. 豊かな自然と特徴的な景観
- イ. 歴史、海野宿、ノスタルジックな風景
- ウ. 豊かな農産物と食文化
- エ. 高い晴天率と冷涼な夏の気候
- オ. 温泉



湯の丸高原のレンゲツツジ



豊かな農産物  
(巨峰、くるみ、スイートコーン、白土馬鈴薯など)



海野宿のひな祭り



アートヴィレッジ明神館の露天風呂からの眺望

## ②豊富なワイン関連資源

～ワインやワインを育む風土・文化を味わえる環境がある

- ア. 15のワイナリーと3つのヴィンヤード
- イ. ワイン&ビアミュージアムなどワイン関連施設
- ウ. ワインフェスタなどのワイン関連イベント
- エ. ワイナリー経営の民間講座
- オ. 千曲川ワインバレーの取組



広大なヴィンヤード



ワイン用ブドウ



東御ワインフェスタ



東御市産のワイン

### ③豊富なスポーツ・健康資源

～一年を通して体を動かし楽しめる環境がある

- ア. サイクリングやトレイルランニングが楽しめる環境
- イ. スノースポーツが楽しめる環境
- ウ. ウォーキングやアウトドアが楽しめる環境
- エ. 湯の丸ヒルクライムなどのスポーツイベント
- オ. 高地トレーニングの場としての「湯の丸」の認知度
- カ. 健やかな人を育む社会づくりの研究・実践に取り組む「身体教育医学研究所」



湯の丸ヒルクライムレース



湯の丸高原のスキー教室



クアオルト健康ウォーキング



東御市湯の丸高原ランニングカーニバル

### コラム：高地トレーニングやヒルクライムレースなどが盛んな湯の丸高原

2019年に整備されたGMOアスリーツパーク湯の丸（湯の丸高原スポーツ交流施設）は、標高1,750mのエリアで陸上や水泳の高地トレーニングを行うことができる施設です。オリンピック・パラリンピック代表の強化合宿も行われるなどトップアスリートが利用する、国内有数の高地トレーニング施設として知られています。トップアスリートだけでなく、一般のスポーツ愛好家も合宿等を行うことができる施設であり、湯の丸は、新たな観光・交流の入口としても注目されています。



GMOアスリーツパーク湯の丸

また、湯の丸高原では、グランフォンドとうみ湯の丸（5月）、湯の丸ヒルクライム（5月）、東御市湯の丸ランニングカーニバル（9月）などのスポーツイベントが開催されており、毎年たくさんのサイクリストやランナーが集まっています。

高地トレーニングの聖地・湯の丸で、美しい景色を見ながらスポーツイベントに参加し、イベントの後は温泉やワインで疲れを癒す、といった「とうみ」の楽しみ方・ツーリズムがスポーツ愛好家に広がることが期待されます。



湯の丸ヒルクライムレース

## 2) 弱み、課題となること

①市内に宿泊施設が少ないことから、市内に魅力的な観光資源が点在しているにも関わらず、日帰りの観光が中心で個別の観光資源への訪問にとどまり、点在する複数の観光資源を回るというスタイルになりにくいと推察される。このため、観

## 【資料1-2】

光客一人当たりの観光消費額や総観光消費額を増やすことが難しい。これは、周辺市町と比べても消費額の大きい観光地が少ないことからも伺える。

### <宿泊施設の状況>

- ・ 東御市内の宿泊施設は24施設、客室数は約267室となっている。
- ・ 周辺自治体と比較すると、施設数・客室数は少ない。

自治体名	宿泊施設数	客室数
東御市	24施設	267室
上田市	62施設	2,384室
長野市	56施設	4,548室
佐久市	37施設	1,600室
小諸市	34施設	623室
立科町	46施設	982室
嬬恋村	144施設	2,531室

(令和6年10月現在、PCKK調べ)

- ・ 東御市内のホテルは3施設で、ほかは民宿や旅館などで小規模なものが多い。ホテルはいずれも特色があるが、観光の高付加価値化やインバウンドにも対応しやすい、少し贅沢な滞在を楽しめるミドルレンジ以上のリゾートホテルはない。

### <観光地消費額の状況>

- ・ 消費額10億円以上(令和5年)の観光地は、東御市では湯の丸高原のみであり、周辺市町村と比較しその数は少ない。

自治体名	観光地名	観光地消費額 (令和5年、千円)
東御市	芸術むら公園	96,321
	湯の丸高原	1,700,870
	海野宿	4,100
	道の駅雷電くるみの里	639,060
上田市	別所温泉	1,800,160
	丸子温泉郷	1,556,750
	菅平高原	4,582,200
長野市	善光寺	25,770,275
	松代	2,634,295
	戸隠高原	9,769,240
佐久市	佐久平	7,730,688
	平尾山公園	4,362,394
小諸市	高峰高原	1,460,300
	懐古園	1,979,380
立科町	蓼科牧場	3,649,203
	東白樺湖	6,348,776

出典：長野県「令和5年観光地利用者統計調査結果」

※観光地消費額：観光客の観光行動に伴う経費で、当該観光地内で支出した宿泊費、交通費（最寄の駅等から当該観光地までの往復料金）、飲食娯楽費、土産その他買物費、観覧料又はこれに類するもの、その他。

※東御市以外は、消費額10億円以上の観光地を抽出し示した。

## 【資料1-2】

- ②東御ワインへの関心は高まっているものの、ワインと他の地域資源の連携によるツーリズムが十分に構築されておらず、体験型・滞在型観光が促進されているとはいえない。
- ③湯の丸高原での高地トレーニングやスノースポーツを目的とした来訪を、さらに滞在型ツーリズムにつなげていくことが必要である。

### 東御市観光の主な課題（第3次東御市観光ビジョン（令和7年3月時点案）より整理）

#### ○アクセス

公共交通機関（特に鉄道やバス）の利便性が都市部に比べて低く、観光客が気軽に訪れるにくい状況である。

#### ○観光資源の認知度

自然、温泉、食、歴史的スポットなどに加え、ワインや高地トレーニング施設など多様な観光資源を有しているが、観光資源を体験型、滞在型観光商品として提供できていない。

#### ○観光インフラの整備

観光客向けの宿泊施設や飲食店、観光案内所等の観光インフラが十分に整っているとは言えない。観光2次交通不足への対応、広域的なMaaSの導入などの検討が必要。

#### ○受入体制の整備

優れた観光資源の有機的な活用ができていない。「観光地としての東御市」のプランディングができていない。

#### ○観光事業従事者の減少と高齢化

観光産業に従事する若い人材が不足し、観光施設の維持や新たな観光企画の推進が困難になりつつある。

#### ○季節依存型の観光

冬期間に観光客を呼び込むイベント、アクティビティが不足している。

## コラム：東御市の四季折々の観光コンテンツ

東御市には、春には桜・新緑やワインフェスタ、夏には湯の丸高原などでの自然体験やアウトドア、秋には収穫体験やヒルクライムなどのスポーツイベント、冬にはスノースポーツ、と四季折々に楽しめる、様々なイベントや体験機会があります。

	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
観光・ワイン												
	● 桜・新緑・春の味覚 ● 海野宿ひなまつり ● 駒込城山松祭り ● 道の駅電車まつり ● ワインフェスタ	● 海野宿いはまつり ● 六条市 ● 郡上八幡町歌舞伎舞台公演 ● 雷電まつり	● 盆・夏休み ● 鈴鹿郡園祭 ● 田中稻荷祭 ● 雷電まつり		● 海野宿ひなまつり ● 火のアートフェスティバル ● 王宮山茶道祭 ● 郡上山城祭り							
スポーツ	■ スキー場営業終了 ■ ビジターセンター営業開始 ■ 湯の丸高峰併用林道開通 ■ 湯の丸高原開き ■ 湯の丸キャンプ場オープン サイクリング ■ グランフォンドとうみ湯の丸 ■ 湯の丸スキー大会 ■ 湯の丸スノーボード大会 ■ ふれあいウォークin東御 ■ マラソン・ウォーキング・ハイキング・トレッキング・キャンプ・ゴルフ			■ トレイルランニング ■ 高地トレーニング	■ 湯の丸ヒルクライム ■ EBOSHIスカイラン ■ アサマスタークロスウォーク		■ 湯の丸高峰林道開通 ■ スキー場オープン ■ クロスカントリー ■ バイアスロン ■ オフシーズンの リトリート ■ スノースポーツ					

これらの観光コンテンツを組み合わせることで、四季を通じて観光客を呼び込む新たなツーリズムを生み出すことが期待できます。

## 《スポーツ・アクティビティ》と《農産物・食文化体験》の組み合わせのイメージ

東御市の豊かな自然の中で体を動かし、東御市が育んだ食を味わうことで、心も体も元気になる

## 体を動かす

## 《スポーツ・アクティビティ》

- ・高原ハイキング、トレッキング
- ・トレイルラン
- ・ウォーキング
- ・サイクリング
- ・アウトドア（キャンプなど）
- ・スノースポーツ
- ・自転車やマラソンなどのスポーツイベント



## 食を味わう

## 《農産物や食文化の体験》

- ・地元農産物を生かした料理とワインを組み合わせた食事
- ・美味しいものを巡るピクニック
- ・ワイナリー巡り
- ・農産物の収穫体験
- ・ワインフェスタ等のイベント
- ・ワインに関するワークショップ

## (2) 外部環境の整理

### 1) 社会動向、ニーズ

#### 【観光】

- ①「体験」「交流」「滞在」が観光のキーワードに
  - ア. 商品に価値を求める「モノ消費」から体験に価値を求める「コト消費」へ
  - イ. テーマ性のある体験・交流型の旅行形態である「ニューツーリズム」の拡大
  - ウ. 観光地巡り（通過型）から、地域の日常を体感する旅（滞在型）へ
- ②外国人観光客の増加による軽井沢の混雑・オーバーツーリズム

#### 【ワイン】

- ①日本ワインブーム、ワイン・ツーリズムの普及

#### 【ウェルネス】

- ①健康志向の高まり、ヘルス（ウェルネス）ビジネスの市場拡大
- ②ウェルネス、ウェルビーイングの概念・価値観の広がり
- ③それら実現の重要要素として「出会い」や「交流」が注目される

### 2) 他エリアの状況

- ①山梨・長野エリアでは、美しい景観を生かしたヒルクライムやトレイルランニング、サイクリング、マラソンなどのスポーツが盛んで、ワイン観光地も多いが、「ワイン」と「スポーツ」を連携したツーリズムを目指す地域は多くはない
- ②ヘルツーリズムを推進しようとする地域は増えているが、食・ワインとスポーツを関連づけたヘルツーリズムや、健康レベルの低い人向けのウェルネツーリズムで差別化を図れる可能性はある

## コラム：観光の様々なトレンド

### ●持続可能な観光

世界的に「持続可能な観光」への関心が高まっています。旅行者、観光関係事業者、受け入れ地域にとって、「環境」「文化」「経済」の観点で、持続可能かつ発展性のある観光を目指すという概念であり、オーバーツーリズム問題の解決にためにも、重要な考え方となっています。

- サステナブルツーリズム：現在と未来の経済、社会、環境への影響を十分に考慮し、訪問客、企業、環境、受け入れ側の地域のニーズに対応した観光のこと。

### ●ニューツーリズム

観光名所を巡る従来型の観光旅行とは異なる、各地域の特性を活かしたテーマ性のある旅行、見るだけでなく体験し交流することを重視する旅行が、新しい観光のスタイルとして広がっています。東御市においても、以下のようなニューツーリズムの展開が観光振興の大きな推進力になるものと期待されます。

- スポーツツーリズム：スポーツと観光を組み合わせた旅行で、スポーツ合宿やアクティビティを目的として地域を訪れること。
- ワイン・ツーリズム：ワインの試飲、消費、購入を目的とした観光。
- ガストロノミーツーリズム：その土地の食文化に触れ、その土地ならではの食を楽しむことを目的とした観光。
- グリーンツーリズム：農山漁村地域で自然や文化、人々との交流を楽しみながら過ごす滞在型の観光。
- ウェルネスツーリズム（ヘルツーリズム）：旅行を通じて心と身体の健康や幸福を追及する旅行。

### ●その土地を知り楽しむルーラルツーリズム

ワイン・ツーリズムやガストロノミーツーリズム、グリーンツーリズムなどを展開する上で不可欠なのが「その土地を知ってもらうこと」。フランスの「テロワール」はブドウが育つ土壤、気候、地形、風土などの自然環境を指す言葉です。類似の概念でイタリアの「テリトリオ」は、自然環境に加え、歴史や文化、技術、価値観などを共有する圏域を指します。テロワールやテリトリオ、すなわちその土地の特性やアイデンティティを知り、その土地の日常を感じながら、その土地の産品を味わい、美しい景観を愛で、様々な体験や交流を楽しむ観光、そしてその土地を訪れる人・その土地に生活する人の双方が幸せを感じ、地方と都市が共に発展する観光が、今、求められています。

### 3. コンセプト

#### (1) 施設の方向性とターゲット

事業を取り巻く環境（内部環境・外部環境）を踏まえ、ワイン、ウェルネス、スポーツの3つの要素に着目し、施設の方向性とターゲットを導くと次のようにになります。

	施設の方向性	想定されるターゲット
軸	<div style="display: flex; align-items: center;"> <span style="border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; background-color: #e67e22; color: white; font-size: 14px; text-align: center; line-height: 40px;">① ワイン</span> <p>東御ワイン・日本ワインのファンが、東御市ならではの自然環境や景観の中で、食・ワインをじっくり味わい、環境に配慮された空間での滞在を楽しむ施設</p> </div>	<div style="background-color: #ff9933; padding: 10px;"> <p>① 日本ワインファン（→ワイン・ツーリズム）</p> </div>
軸	<div style="display: flex; align-items: center;"> <span style="border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; background-color: #2ecc71; color: white; font-size: 14px; text-align: center; line-height: 40px;">② ウェルネス</span> <p>スポーツやワインに関心のある人、もっと健康になりたい人が、心やすらぐ東御市の自然の中で、スポーツ、ワイン、食、文化や交流を楽しみ、心と体の健康をプロモートできる施設</p> </div>	<div style="background-color: #2ecc71; padding: 10px;"> <p>②-1 スポーツやワインに関心のある人 ②-2 健康になりたい人・健康に自信のない人（→ウェルネスツーリズム）</p> </div>
軸	<div style="display: flex; align-items: center;"> <span style="border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; background-color: #3498db; color: white; font-size: 14px; text-align: center; line-height: 40px;">③ スポーツ</span> <p>トレーニングや大会参加のために湯の丸などを訪れるサイクリストやランナーなどが、SPA・サウナで疲れを癒し、ワインや食文化を楽しみ、体と心を整えることができる施設</p> </div>	<div style="background-color: #3498db; padding: 10px;"> <p>③ サイクリストやランナーなどのスポーツ愛好家（→スポーツツーリズム）</p> </div>

④市民（←交流）

本施設で行われる市内外のワインファン、スポーツに関心のある方等を対象にした様々なイベントを通じ、市外から本施設を訪れる方々と市民の方々の間の様々な形での活発な交流が期待されます。また、市外からの観光客による観光施設や史跡への訪問、農業体験等を通じた本市の広い地域の方々との交流も期待されます。さらに、この施設を訪れるトップアスリートとの交流を通じ、スポーツをしている市内の中学生のモチベーションや技術の向上も期待されます。

## (2) コンセプト

施設の方向性とターゲットに基づき、本事業のコンセプトと目指す施設の姿を以下のとおり設定します。

### 東御の風土を五感で味わう ワインがつなぐ交流の丘



四季折々の美しい丘陵風景に包まれて、  
東御を巡って、食を味わい、縁を楽しむ。

- ワインや食文化などの地域資源を活かして、**ここだけの体験・交流**の機会を提供し、市民の日常と来訪者の非日常をより豊かにする施設

- ワインを通じたリラクゼーションを提供して、利用者的心と身体を癒し、リフレッシュさせる施設

- 地域と連携して**東御市ならでは**のアクティビティやツアープランを提供して、**東御市の魅力**（ほどよく、田舎。とうみ）**を発信する拠点**となる施設

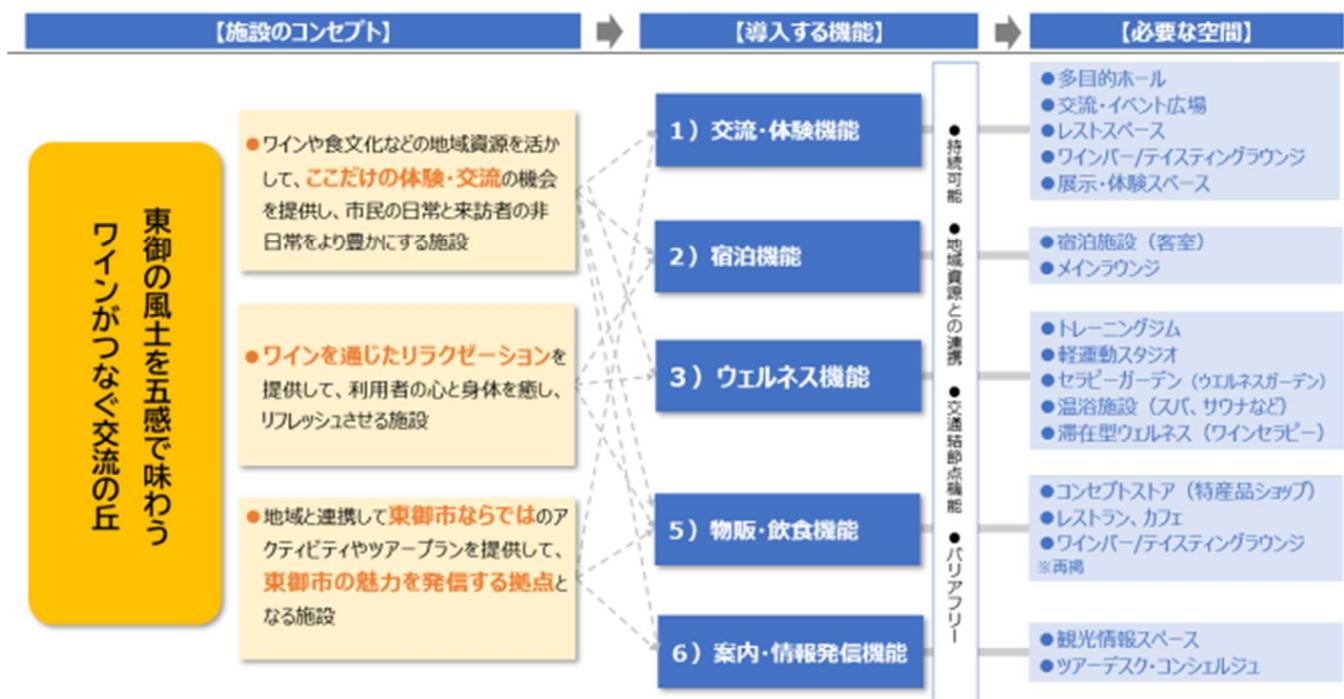
## 4. 導入機能

### (1) 導入機能と空間イメージ

コンセプトを実現するために、「交流・体験機能」「宿泊機能」「ウェルネス機能」「物販・飲食機能」「案内・情報発信機能」の5つの機能の導入を想定します。

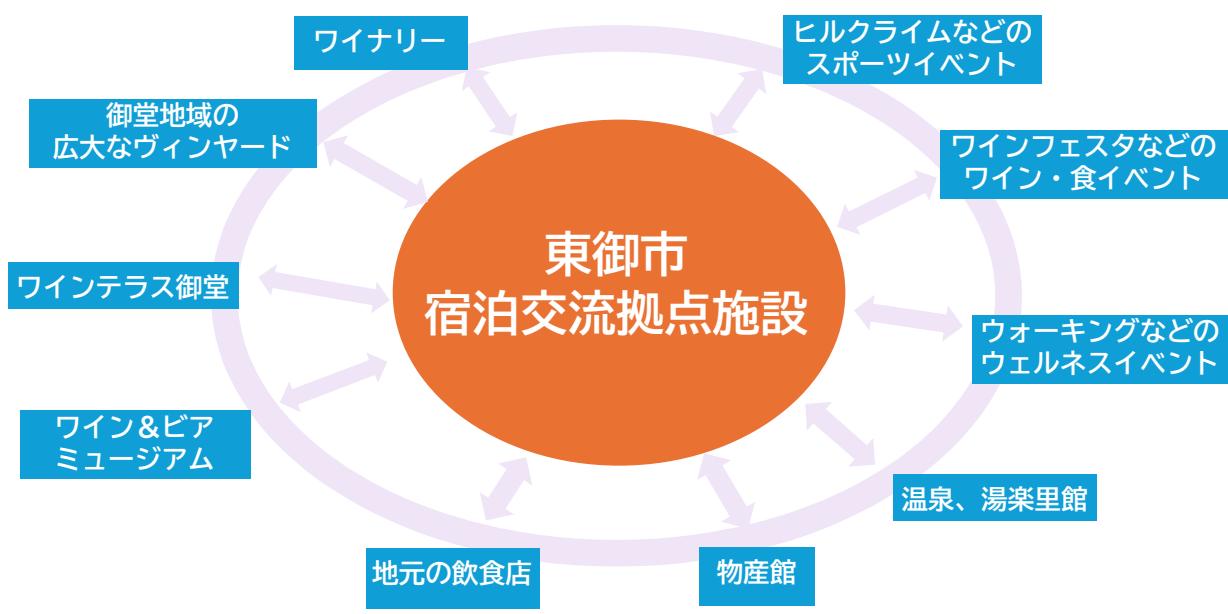
また、5つの機能に共通する考え方として、「持続可能」「地域資源との連携」「交通結節点機能」「バリアフリー」に留意していくこととします。

各機能に必要な空間のイメージは次の図のとおりです。



#### ●東御市の豊かな観光資源をつなぐ「ハブ」として機能

イベントや交流プログラムの会場、散策やサイクリングの発着地、観光情報やツアー企画の拠点、ワイナリー、観光の交通の中継点などとして機能し、東御市の豊かな観光資源をつないでいきます。



## (2) 導入機能の方向性

各機能で想定する空間とその方向性は次のとおりです。

### 1) 体験・交流機能

#### ①多目的ホール

ワインイベントやスポーツ交流イベント、軽スポーツに対応可能な多目的ホール

(方向性)

- ア. スポーツやワインを軸とした交流や研究発表の場（コンベンション機能）、地元の生産者が出品するマルシェや物産展などのイベントの会場、ヨガや体操など軽スポーツのスタジオなどとして利用できる多目的な空間。
- イ. 宿泊客だけでなく、広く市民の方や宿泊客以外の観光客にも、物産展などのイベントやスタジオレッスンなどで利用してもらう想定。市民同士の交流、市民と観光客の交流、来場者と事業者等との交流など、多様な交流を生み出す場を目指す。
- ウ. イベントの規模に合わせて利用できるよう、大部屋をパーテーションで区切り可変性を持たせる。
- エ. 屋外に出入りしやすい配置とし、交流・イベント広場と一体で使えるイメージとする。



道の駅やまがた蔵王（山形県山形市）

#### ②交流・イベント広場

日常的な利用から大小のイベントまで対応可能な、景観を活かしたイベント広場

(方向性)

- ア. スポーツやワインに関連するイベント会場としての利用を想定する。
- イ. 市内事業者等との連携によりマルシェやバーベキュー大会などのイベントが定期的に開催され、賑わう場とする。
- ウ. イベントが開催されない日でも、市民の方や観光客がピクニックなどで気軽に利用でき憩いの場となる芝生広場などを整備する。
- エ. また、テーブルとイスを設置し、ショップやカフェで購入した軽食やドリンクなどを楽しんだり、休憩したりできるようにする。
- オ. 多目的ホールと同様に、広く市民や観光客に利用してもらい、多様な交流が生まれる場を目指す。



東遊園地（神戸市）

### ③レストスペース

#### ワイン産地の地形と風景を楽しむサイクリングやトレッキングの起点

(方向性)

- ア. マラソン・ウォーキング・自転車等の大会・イベントの発着地点としての活用を想定し、更衣室、シャワールーム、ロッカー、休憩所などを設置する。
- イ. サイクルステーションを設置し、自転車で周辺の美しい景色や観光スポットなどを巡り楽しむことができるようにする。

ツーリズム総合施設  
しまなみ海道 WAKKA（愛媛県今治市）



### ④ワインバー/テイスティングラウンジ

#### カウンターでの対話と、香り・ペアリングによる体験で多角的にワインを楽しむ

(方向性)

- ア. 東御市や周辺地域のワインを知り、実際に味わってもらう。
- イ. 昼間はテイスティングラウンジとして、夜はワインバーとして運営。
- ウ. また、様々な食材とのペアリングも楽しめたり、ワインのプロによる小さなテイスティングワークショップなどが開催できるようなスペース（会議室としても利用可）も確保する。
- エ. 展示スペースと行き来して楽しめる配置とする。



★地域との連携★ ヴィンヤードを眺めながら、収穫・醸造の“現場”でワインを味わい購入することができる「ワインテラス御堂」に対し、当施設ではワインの知識や楽しみ方を学び体験しながら、東御ワインを多角的に楽しむことができる。両施設を併せて訪れてもらうことで、東御ワインの楽しみ方がさらに広がることが期待できる。

### ⑤展示・体験スペース

#### 東御のワインを五感で感じる体験型の展示スペース

(方向性)

- ア. ワインに興味を持ち始めた人からワインに精通した人まで、それぞれの興味に合わせて展示と体験を楽しめる空間。例えば、ブドウの栽培から醸造までワインづくりの基礎、ワインを味わうヒントや、東御市のテロワール（気象、土壌、地形、歴史、文化など）を知るための情報など。
- イ. また、ワインを味わいながら、香りや色を見分けたり、味わいを表す言葉を探したり、感想を伝えあったりする、ワインを五感で感じる体験型の展示を行う。

★地域との連携★ 東御市のワイナリー情報を展示する「ワイン&ビアミュージアム」とコンテンツの差別化・分担を図り、両施設を併せて訪れてもらうことで、東御ワインをより深く知り感じてもらえるようにする。



## 2) 宿泊機能

### ①宿泊施設（客室）

#### シンプルなデザインで景観を楽しめる空間

##### (方向性)

- ア. 運動や健康増進に取り組むツーリストも、ワインファンのツーリストも、心と体を解放し、リラックスして滞在できる空間とする。
- また、オーベルジュのような、食を楽しみながら滞在できる施設とする。
- イ. 「サステナブル」「自然の恵み」「地産地消」「ウェルネス」などがイメージキーワード。
- ウ. デザインは、シンプルで、自然のぬくもりを感じられるもの。
- エ. グレードは、観光の高付加価値化やインバウンドに対応しやすく、ワイン・ツーリズムに関連した宿泊客をメインターゲットとするのに適する、ミドルレンジの価格帯を想定する。
- オ. 客室数は、東御市におけるミドルレンジのホテルの事業性を考慮し、中規模（30～60室程度）とする。



ITOMACHI HOTEL 0 (愛媛県西条市)



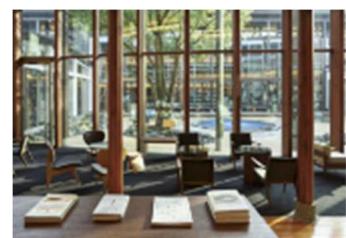
CAVE D' OCCII (新潟県新潟市)

### ②メインラウンジ

#### 東御の景観を眺めながら思い思いにくつろげる空間

##### (方向性)

- ア. 観光や運動の疲れを温浴施設（スパ、サウナ）で癒した後や、観光や食事の合間の時間に、東御市の景観を眺め、東御の風土に触れながら休憩する場所。
- イ. 水分補給のドリンクやマッサージチェアなどを設置するほか、スポーツ、ヘルス、ワイン、料理などいくつかのテーマで雑誌や本を配架し、利用者が思い思いにくつろげる空間とする。



CAVE D' OCCII (新潟県新潟市)

## 3) ウェルネス機能

### ①トレーニングジム

#### それぞれの状況に合わせて体のコンディションを整えるためのジム

##### (方向性)

- ア. 体づくりや筋力アップ、コンディションを整えるために利用することができるジム。
- イ. 一般向けのトレーニング機材を設置。

②軽運動スタジオ

健康増進のために手軽に体を動かすことができるスタジオ

(方向性)

- ア. ヨガや体操など健康増進のために体を動かしたり、健康に自信のない人が、歩行や日常生活動作の回復（リハビリテーション）のための軽い運動を行ったりするスペース。
- イ. ヨガや体操のスタジオとリハビリスペースは、簡易な仕切りで緩やかに区分する。

③セラピーガーデン（ウェルネスガーデン）

季節の花や景観を五感で感じながらリハビリや軽い運動もできる屋外空間

(方向性)

- ア. 四季折々の花や景観を五感で感じながら、訪れる人との交流や散歩などを楽しみ、心身の健康を増進させる。
- イ. 庭の一角には、歩行機能が低下している方が歩行訓練できる小道や階、休憩のためのベンチ、誰でも気軽にストレッチや簡単な筋力トレーニングができる遊具などを設置する。

④温浴施設（スパ、サウナなど）

豊かな自然の中でリフレッシュできる温浴施設

(方向性)

- ア. 旅の疲れを癒し、体と心の調子を整え、リフレッシュすることができる、宿泊客向けの温浴施設（スパ、サウナ）。

CAVE D' OCCII (新潟県新潟市)



## ⑤滞在型ウェルネス（ワインセラピー） ワイン産地の恵みを生かしたリラグゼーション空間

(方向性)

- ア. ワインセラピーを行う、施術ベッドのある個室（2部屋程度）。
- イ. 予約がない時間帯は、リラグゼーションスペースとして、スパやサウナの後に利用できる空間とする。

### ◆ワインセラピーとは◆

ワインやブドウ由来の成分を活用して心身の健康を促進する自然療法。フランスやイタリアには、世界的にも有名なワインセラピースパや、ワイン美容ブランドがある。ポリフェノールによる抗酸化作用やアンチエイジング効果が注目され、美容と健康の両方にアプローチするラグジュアリーなワイン体験として人気がある。

#### —ワインマッサージ

ワイン成分入りのオイルやクリームを使い、全身をマッサージ。  
血行促進やリラックス効果がある。

#### —ワインフェイシャル

ワインエキスを配合したフェイスパックや美容液を使ったワインフェイシャルトリートメント。  
ポリフェノールがシミやシワの改善、肌のハリをアップする効果がある。

#### —ワインパック

ワインエキスを配合したパックで、栄養を浸透させるトリートメント。  
美白効果や保湿効果がある。

#### —ワインスクラブ

ブドウの種や皮を細かく碎いて作られたスクラブで全身の古い角質を除去。  
肌のターンオーバーを促進、くすみ改善の効果がある。

## 4) 物販・飲食機能

### ①コンセプトストア（特産品ショップ）

ワイン関連グッズや地元の食材・特産品を販売する、東御市の魅力のショーケース

(方向性)

ア. 地元の食品やワイン、雑貨など、東御市が生んだこだわりの品を集めたセレクトショップ。

イ. ワインとともに、おつまみやお菓子、デリカ（惣菜）など、客室や広場でもすぐに楽しめるおいしいものも販売。

ウ. 見ているだけでも楽しくなる、東御を知ることができる展示空間に。購入しやすい価格帯のものを多く取り揃え、品選びが楽しめる空間に。「案内・情報発信機能」と一体的に利用できる配置とし、東御の魅力をPRしていく。



武雄温泉駅観光案内所（佐賀県武雄市）

#### ★地域との連携★

地域産物販売促進施設である「ワインテラス御堂」や「道の駅雷電くるみの里」を併せて訪れてもらうことでの、地域の農産物などを購入することができる。セレクト商品やデリカなどが充実した当施設と、農産物や地元物産が充実した関連施設とが連携することで、相乗効果を高めていく。

### ②レストラン

ワインと風景と共に、東御市の食を堪能する傾斜地を活かした飲食施設

(方向性)

ア. レストランでは、東御市の食材を使った、体にやさしい（コンディションを整える）メニューを提供。東御市の食材・食文化を東御ワインとともに楽しんでもらう。心身ともにリラックスできる空間にする。



CAVE D' OCCII (新潟県新潟市)

イ. 地元の食品や食材を提供する店などとも連携し、東御市の様々な特産品と東御ワインのペアリングを提案して、東御市の食文化と楽しさを広く伝えていく。

ウ. 窓から見える景色に配慮し、またテラス席を設けるなど、東御市の自然を満喫しながら飲食を楽しめるようにする。

#### ★地域との連携★

地元の食・食材を提供する店や地元の農家などと連携、協力し、東御市の食文化を広く伝えていく。「とうみ」らしいメニューやワインとともに楽しめるメニューの開発などを通じ、東御市の食を盛り上げていく。

③カフェ

東御市の食・食文化とワインを気軽に楽しめる居心地のよいカジュアルな飲食施設

(方向性)

- ア. 東御市の食材・食文化とワインを気軽に楽しめるカジュアルな飲食施設。蕎麦カフェレストランなど、「とうみ」らしさを感じられるカフェ。
- イ. 地元の食品や食材を提供する店などとも連携し、東御市の様々な特産品と東御ワインのペアリングを提案して、東御市の食文化と楽しさを広く伝えていく。
- ウ. 市内外の人が、東御市の景色を楽しみながらのんびり過ごしたり、休憩したり、交流を楽しんだりするための、居心地がよく、気軽に利用できる空間にする。
- エ. 広場でのピクニックや周辺の散策をする人向けにデリカ（惣菜）も提供。

④ワインバー/テイスティングラウンジ

カウンターでの対話と、香り・ペアリングによる体験で多角的にワインを楽しむ

※再掲 (P16 参照)

## 5) 案内・情報発信機能

### ①観光情報スペース

#### 東御市の魅力や観光情報を発信する拠点

(方向性)

- ア. 東御市の文化、自然、特産品、観光施設などを幅広く紹介する。
- イ. パンフレット等の配架や掲示のほか、デジタルサイネージなどのデジタル技術を活用したわかりやすい情報発信機能を導入。
- ウ. 東御市のセレクト商品を販売するショップを近くに配置し、一体となって東御市の魅力や情報を発信する。



武雄温泉駅観光案内所（佐賀県武雄市）

### ②ツアーデスク・コンシェルジュ

#### 利用者に合わせたアクティビティやツアーを提案する案内スペース

(方向性)

- ア. ワイナリー見学など、東御市や周辺地域で体験できる様々なアクティビティの紹介と手配、お店の予約などを行う。また、利用者の希望を聞きながら、オーダーメイドの旅のプランニングや提案、手配を行う。
- イ. スポーツ、健康づくり、ワイン、観光を結び付ける様々なツアーの企画、提案を行う。
- ウ. コンシェルジュが常駐し、東御市の魅力や観光スポット、ワイン情報、スポーツ・アクティビティ情報などを案内する。



武雄温泉駅観光案内所（佐賀県武雄市）

#### ★地域との連携★

アクティビティの紹介・手配、お店の予約、オーダーメイドの旅のプランニング、ツアーの企画・提案については、観光協会と連携して進める。

## 5. 候補地（建設場所）の検討

### （1）候補地の概要

交流拠点施設の候補地検討に当たっては、施設の建設場所として、「北御牧試験地」と「祢津御堂地区周辺」の2カ所を想定しました。そして、それぞれの候補地に施設整備を行い、ワインに関する①教育・研究、②産業振興・雇用創出、③交流・体験、④宿泊・ウェルネス、⑤物販・飲食、⑥情報発信・案内などの機能を導入することについて検討しました。

なお、これまで整理してきたとおり、本事業で整備する施設は、主に③～⑥の機能を担う施設としました。そのため、2つの候補地の特徴と本施設のコンセプトや機能を踏まえ、これら2つの候補地のどちらかを本施設の建設場所として設定します。

2つの候補地の概要は次のとおりです。

	【第一候補地】北御牧試験地	【第二候補地】祢津御堂地区周辺
位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>千曲川の南側（左岸）、御堂地域のヴィンヤードやワイナリーが比較的多く分布するエリアの対岸に位置する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>千曲川の東側（右岸）、御堂地域のヴィンヤードやワイナリーが比較的多く分布するエリアに位置する</li> </ul>
周辺環境 景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然が多く、高所で見晴らしがよい</li> <li>東御市のワイン産地の全景を対岸から臨むことができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然が多く、高所で見晴らしがよい</li> <li>目の前がひらけた緩やかな南斜面に位置する</li> <li>千曲川左岸や北アルプスなどの特徴的な景観を臨むことができる</li> </ul>

出典：国土交通省 国土地理院、PCKK で加工して作成

## 【資料 1-2】

	【第一候補地】北御牧試験地	【第二候補地】祢津御堂地区周辺
周辺道路 アクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 御牧原大日向線 県道 423 号</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東御嬬恋線 県道 94 号</li> <li>・ 東部湯の丸 IC に近い</li> </ul>
周辺施設 (連携が 考えらえ る主な施 設)	<p>&lt;ワイン関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 障がい者支援事業所（就労支援サービス）</li> </ul>	<p>&lt;ワイン関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ワイナリー集積エリア</li> <li>・ 御堂地区の広大なヴィンヤード</li> <li>・ ワインテラス御堂</li> <li>・ チーズ工房</li> <li>・ 道の駅 雷電くるみの里</li> <li>・ サンファームとうみ</li> <li>・ ワイン＆ビアミュージアム</li> </ul>
	<p>&lt;ウェルネス関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市内ウォーキングコース</li> <li>・ 道の駅みまき（御牧乃湯、カフェみまき苑、温泉アクティブセンター）</li> </ul>	<p>&lt;ウェルネス関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市内ウォーキングコース</li> <li>・ 湯楽里館</li> <li>・ ゆうふる tanaka</li> </ul>
	<p>&lt;スポーツ関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 身体教育医学研究所</li> </ul>	<p>&lt;スポーツ関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ GMO アスリーツパーク湯の丸</li> </ul>
周辺エリ アのイベ ント（連 携が考 られる主 なイベン ト）	<p>&lt;ワイン関連&gt;</p>	<p>&lt;ワイン関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 巨峰の王国まつり</li> <li>・ ワインフェスタ</li> <li>・ チーズフェスティバル</li> </ul>
	<p>&lt;ウェルネス関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ クアオルト健康ウォーキング「芸術むら公園コース」</li> <li>・ 御牧原ぜっけいウォーク</li> </ul>	<p>&lt;ウェルネス関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ クアオルト健康ウォーキング「湯の丸高原コース」</li> <li>・ 湯の丸高原つづじ祭（散策）</li> </ul>
	<p>&lt;スポーツ関連&gt;</p>	<p>&lt;スポーツ関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ グランフォンドとうみ湯の丸</li> <li>・ 湯の丸ヒルクライム</li> <li>・ アサマスタークロスウォーク</li> <li>・ 湯の丸ランニングカーニバル</li> <li>・ EBOSHI スカイラン</li> <li>・ 湯の丸スキーダイ</li> </ul>

## (2) 施設整備候補地の検討

第一候補地は、ワイン産地の対岸に位置することから、第二候補地に比べ、ワイン関連資源（施設やイベント）からの距離が離れている一方で、障がい者支援事業所との連携などワイン産業の振興・雇用創出（農福連携）につながるポテンシャルのある場所と考えられます。

一方、第二候補地は、ワイン用ぶどう畠と同じ南斜面に位置し、数多くのワイン関連資源（施設やイベント）が近くにあります。また、東部湯の丸 IC に近く、第一候補地に比べ、観光客がアクセスしやすい利点があります。千曲川左岸や北アルプスなどの特徴的な景観が見渡せることから、滞在をゆっくり楽しむ観光に適した場所と考えられます。

このような2つの候補地の特徴を踏まえると、第一候補地には、教育・研究機能、産業の振興・雇用創出機能を核とした「研究・産業の拠点」を、第二候補地には、交流・体験機能、宿泊機能、情報発信・案内機能を核とした「観光・交流の拠点」を整備することが望ましいと考えられます。2つの施設の機能分担を整理すると次のとおりです。

ワインを基軸にした 地域振興のための機能	【第一候補地】 北御牧試験地	【第二候補地】 祢津御堂地区周辺
①教育・研究 ブドウ栽培やワイン醸造などに関する研究を進め、東御市ワインの生産性や品質の向上を図る	◎ ブドウの栽培ほ場・栽培施設、ラボなど	×
②産業振興・雇用創出 ブドウ栽培から、醸造、販売までを行い、東御市のワイン産業を活性化するとともに、地域に雇用を生み出す	○ ブドウの栽培ほ場・栽培施設、小規模醸造設備、樽庫、瓶詰ライン、農業倉庫など	○ 施設全体（※施設運営スタッフの雇用を生む）
③交流・体験 ツーリスト等にブドウとワインとワインづくりを五感で体験したり、交流を楽しんでもらう	○ ブドウの栽培ほ場・栽培施設（体験農場）など	◎ 多目的ホール、交流・イベント広場、ワインバー/テイスティングラウンジ、展示・体験スペースなど
④宿泊、ウェルネス ツーリスト等に東御市に滞在して、東御市の風土とワインをゆっくり楽しんでもらう	×	◎ 宿泊施設、トレーニングジム、軽運動スタジオ、温浴施設など
⑤物販・飲食 ツーリスト等に東御市のワイン・物産を手に取り、味わってもらう	○ テイスティングエリア、ショップなど	◎ コンセプトストア、レストラン、カフェなど
⑥情報発信・案内 ツーリスト等にブドウとワインとワインづくりを深く知り、旅を楽しんでもらう	○ セミナールームなど	◎ 観光情報スペース、ツアーデスク、コンシェルジュなど

◎：当該機能を大いに果たす

○：当該機能を果たす

×：当該機能は果たさない

以上により、本施設の建設場所は第二候補地「祢津御堂地区周辺」が有力と考えられます。

## 【資料 1-2】

なお、第二候補地への交通アクセスはやや複雑であるため、この候補地から近い場所で、景観や交通アクセスが良く、広大かつ未利用のまとまった土地のある、県道東御嬬恋線の東側エリアを新たな候補地として検討することとしました。

このエリアは、周辺道路環境が良いほか、湯の丸高原へのアクセスも良く、スポーツ関連資源（施設やイベント）との連携も容易な位置にあります。

このエリア内でさらに検討した結果、広大かつ未利用地である新張地籍の民有地（養豚場跡地）を有望候補地としました。この候補地は、県道東御嬬恋線に接しているため、東御市内の主なワイナリーから県道真田東部線及び県道東御嬬恋線経由で車で10~20分程度、湯の丸高地トレーニング施設から県道東御嬬恋線経由で車で20分程度と、ワインとスポーツが連携したツーリズムの拠点に適した立地にあります。また、しなの鉄道田中駅から車で15分、上信越道東御湯の丸インターチェンジから車で10分と、県外や県内他地域からのアクセスが良好です。しかも、南向きの斜面という東御市のワイナリーと共に地形を有し、東御市一帯を見渡せる場所にあります。



出典：国土交通省 国土地理院、PCKK で加工して作成

	【第二候補地】祢津御堂地区周辺	【有望エリア】東御嬬恋線東側エリア
位置	・千曲川の東側(右岸)、御堂地域の広大なヴィンヤードや民営ワイナリーが比較的多く分布するエリアに位置する	
周辺環境 景観	・自然が多く、高所で見晴らしがよい ・目の前がひらけた緩やかな南斜面に位置する ・千曲川左岸や北アルプスなどの特徴的な景観を臨むことができる	・湯の丸高原に近くスポーツツーリズムとの連携が図れる
周辺道路 アクセス	・東部湯の丸 IC に近い ・県道などには隣接していない	・県道「東御嬬恋線」に隣接している

## 6. 施設計画

### (1) 機能と規模

宿泊交流拠点施設の導入機能、必要な空間、面積は以下の通り想定します。

各機能の面積は、国内の類似事例や想定利用者数を基に算定し、多目的ホールは200名規模、宿泊機能は30～60室規模の客室などとし、施設全体では約5,000～6,500m<sup>2</sup>の規模とします。

また、本施設はイベントや交流プログラムの会場、散策やサイクリングの発着地、観光情報やツアープロモーションの拠点、観光の交通の中継点などとして機能することで、市の豊かな観光資源をつなぐハブとしての役割も期待できます。

なお、今回の施設整備は大規模になるため、工期を2期に分けることにします。

第1期では、「市内の宿泊施設が少ない」という東御市観光最大の課題を解消するため、宿泊施設（レストラン、温浴施設等の宿泊機能以外の付帯機能を含む）の整備を最優先し、併せて宿泊施設を訪問する観光客と地元の方々が交流できる空間も整備することで、多様な交流を通じた地域の更なる活性化を目指します。

第2期では、宿泊・交流施設の付加価値を更に高めるための機能として、体験、ウェルネスに着目した施設も整備し、多様な交流の場を充実させることで一層の活性化を目指します。

この施設に宿泊客を呼び込むことにより、東御市に2日以上滞在する観光客の増加が期待されます。また、この施設での宿泊と市内の複数の観光資源への訪問をセットにした体験型・滞在型観光プログラムを用意することで、市内の観光資源を知らない観光客の新たな呼び込みも期待されます。

宿泊付きの観光プログラムが企画され、年間を通して実施されることにより、利用者からのフィードバックや観光事業者自らの気づきが得られ、市内の観光施設やそれらを結ぶ観光パッケージがより魅力的になります。さらに、観光プログラムに農業体験や地域の歴史・文化の探訪といった新たなコンテンツを加えることにより、地域の多様な人々と来訪者との交流が促進され、農業者をはじめとする関連事業者等の収入源も増加し、改めて地域の人々の郷土愛が育まれることも期待されます。このように、宿泊施設は、地域の経済等への直接的・間接的な貢献が見込まれます。

## (2) 敷地の概要

有望候補地は南西向きの傾斜地で、西側で県道東御嬬恋線に面しており、良好な交通アクセスが確保できます。東側と南側は田んぼや畠などの農地に面し、それらの農地が丘陵の下へ広範に延びていることから非常に視界が開けており、本市の特徴的な景観を望む上では最適な場所と言えます。また、南向きの傾斜地は、市内のワイン用ぶどう畠と同じような環境もあり、本市のワインを知る・楽しむ場所としても最適と考えられます。

周辺の景観や眺望など良好な環境にある為、それらを活かすと共に妨げとならないような計画とすることが求められます。近隣施設やチーズ工房からの眺望や施設利用者による交通などへの影響も最小限に留める配慮が必要となります。



有望候補地付近からの眺望

所在地	長野県東御市新張
想定敷地面積	約 24,000 m <sup>2</sup>
都市計画区域	非線引き都市計画区域 用途地域指定なし
用途地域・形態制限	容積率 200 / 建蔽率 60 / 道路斜線 1.25 / 隣地斜線 1.25
地目	宅地、畠
景観育成重点地域/景観育成特別特区 (長野県景観条例)	浅間山麓景観育成重点区域（沿道地域）に該当 ⇒高さ 13 メートルを超えるもの又は床面積 20 m <sup>2</sup> を超える新築の場合に届出が必要（行為着手 30 日前迄）
河川区域・河川保全区域（河川法）	非該当
土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等	土砂災害警戒区域（土砂災害防止法/区域名：熊沢/現象：土石流）に該当 (土砂災害特別警戒区域ではないため特定開発行為の制限や建築物の構造規制等は無し)

## 【資料1-2】

宅地造成工事規制区域	非該当
東御市歴史的風致維持向上計画での位置づけ	特になし
自然環境保全地域等	非該当

### (3) 配置計画イメージ（配置イメージ図 p. 31）

有望候補地の良好な景観と眺望という特徴を活かし、周辺への景観的な悪影響を抑える為に、低層の建物を主体とした分棟配置としています。敷地の北側に宿泊施設、南側にイベント広場を中心とした体験・交流機能、中央に物販・飲食機能をゾーニングしています。敷地中央の西側には県道東御嬬恋線からアクセスする敷地出入口と一般駐車場、中央には宿泊施設、物販・飲食機能及びイベント広場を繋ぐような遊歩道の配置を計画しています。

一般の来場者のイベント広場、レストラン等へのアプローチにも配慮した出入口、駐車場の配置を予定しています。

宿泊施設(合計30~60室)は、車寄せのあるロビー棟を通り抜けた奥に、低層の客室棟があり、客室棟の南側には充分な奥行きのあるテラスと視線制御に配慮した植栽を設けることで、各客室からの眺望を確保しています。客室の面積や室数については、今後の利用者イメージを具体化することによって、客室タイプやグレード区分の設定・配分が可能となり、それに応じて規模や配置が変動することになります。

レストランとウェルネスエリアは、ロビー棟を中心に配置することで、宿泊客の利便性と一般客の円滑な経路を両立させています。

交流・イベント広場とレストスペース・多目的ホール・コンセプトストアは隣接した配置とし、観光案内機能のあるロビー棟は敷地内の中央部に配置することで、宿泊者のみならず一般来場者もアクセスし易いよう配慮します。多目的ホールは、イベント広場側に開放出来るように計画し、イベント時に広場と一体的・効率的に利用する事を想定しています。

敷地中央付近の物販・飲食エリアのテイスティング用ワインバーは、本市のワインについて知り・体験した後に眺望を楽しみながらワインのテイスティングが出来るような配置を想定しています。

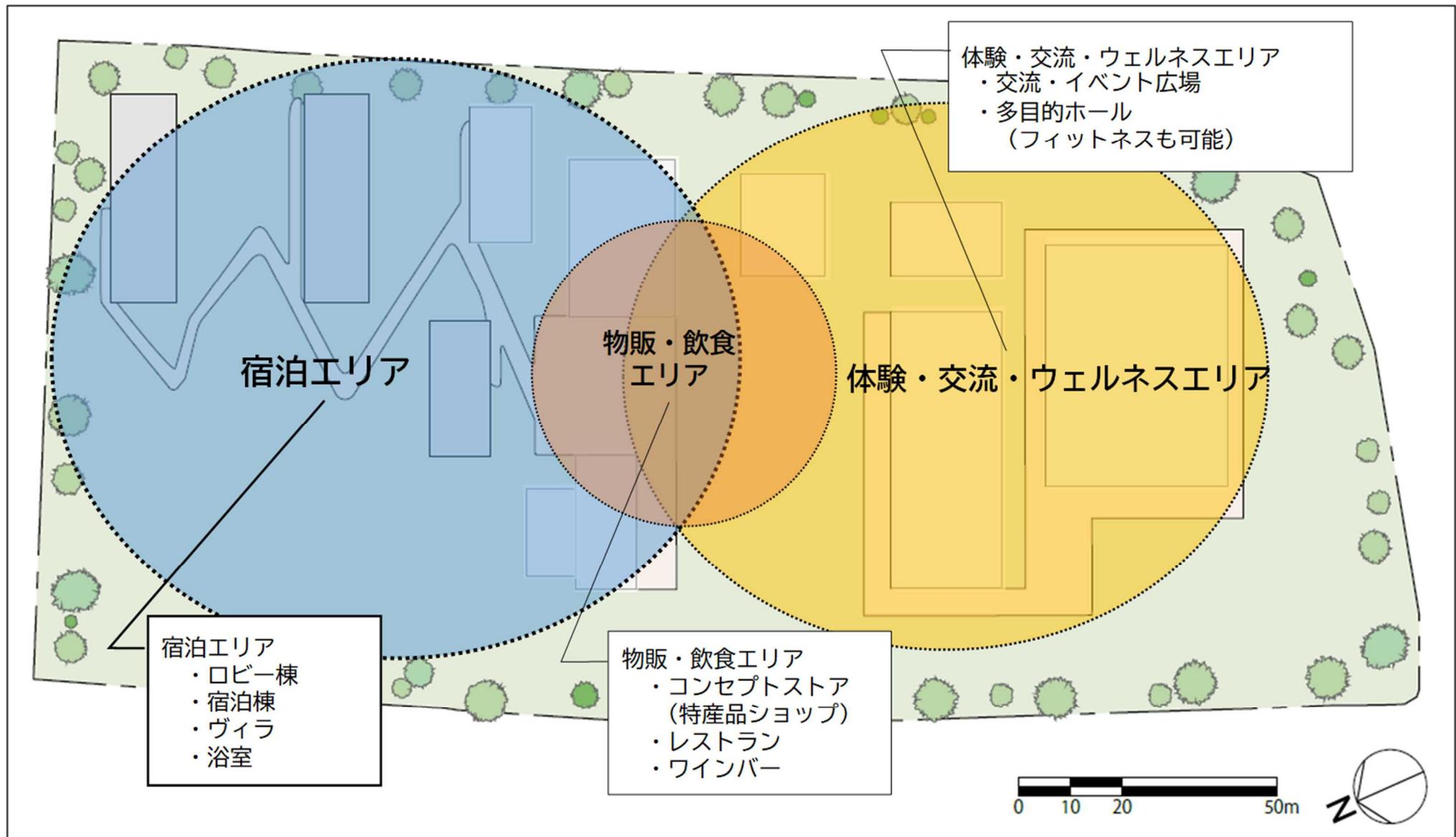
交流・イベント広場は、イベント時にキッチンカーやブースの出店等が可能となる動線を設けるとともに、高木の植栽、屋根の設置など夏場の強い日差しを避けるために日陰をつくるように配慮します。

#### (4) 断面計画イメージ

有望候補地全体としては、敷地勾配に合わせて周辺の棚田のような緩やかな階段状に造成した上に低層の建物を分散配置しており、東側の庭園がそれらを緩やかな勾配で繋ぐような断面構成となっています。

敷地北側にある宿泊者用駐車場と北側隣地とは高低差がある上、目隠しとなる植栽も計画している為、景観や騒音等の影響を抑制しています。また、客室棟についても地盤の高低差と植栽の配置によって、互いの視線や景観上の影響を抑えています。

## 配置・イメージ図



## (5) 管理運営計画

### 1) 維持管理計画

本事業で想定される維持管理業務内容は以下の通りです。

維持管理は、民間事業者が実施することにより、創意工夫やノウハウに基づく施設設備の予防修繕や適切な什器備品の調達、清掃、警備等、ライフサイクルコストを踏まえた対応が期待できます。従って、本事業における以下に示す維持管理業務は民間事業者の事業範囲として計画します。

- 1) 建築物保守管理業務
- 2) 建築設備保守管理業務
- 3) 外構等施設保守管理業務（通路、広場及び設置物、街灯、駐車場等の管理）
- 4) 備品等保守管理業務
- 5) 清掃業務
- 6) 警備業務
- 7) 環境衛生管理業務
- 8) 植栽維持管理業務
- 9) 修繕業務

### 2) 運営計画

本事業で想定される運営業務内容は以下の通りです。

運営業務は維持管理業務と同様、民間事業者が実施することにより、創意工夫やノウハウが発揮され、その結果として、各施設の利用者の増加や施設全体としてのマネジメントに大きく寄与するものと考えられます。特に運営業務には、利用者からの料金徴収やイベント等の企画など幅広い業務が想定され、民間事業者の自由度を可能な限り高めた計画とすることが創意工夫の発揮において重要です。

- 1) 統括管理業務
- 2) 運営管理業務（利用受付、施設管理、備品管理、予約処理等）
- 3) 飲食・物販機能運営業務
- 4) 駐車場管理業務（繁忙期における人員配置、イベント開催時におけるイベント主催者へのオペレーションに関する提案・助言）
- 5) 利用料金の收受及び還付業務
- 6) イベント等運営支援業務
- 7) 広報・誘致業務
- 8) 災害時初動対応業務
- 9) 周辺施設や関係団体との調整等、その他運営上必要な事項
- 10) 自主事業（イベント等）
- 11) 地元住民・関係団体との連携

## 【資料1-2】

稼働率を上げていくためには、幅広い利用者に本施設および本市の魅力を伝えて呼び込み、訪問者には一度だけではなく、何度も訪れるリピーターになってもらえるようなサービス・企画の提供が必要となります。四季折々の美しい自然や風物・祭事、旬の食材や料理など1年を通じた変化やブドウなど特産品の出来やワインの特徴、気候による風景の変化など、その年毎の変化や特徴を活かしたサービスを提供し、発信していくことが新規利用者やリピーター獲得の可能性を高めていくことに繋がります。

特に、インバウンド向けのプロモーションとしては、ツーリストおよびワインファン向けサイトやSNSの活用や海外の人気インフルエンサーの招致などの他、ワイン専門サイトなどに記事を掲載することも有効だと考えられます。

また、宿泊客が湯の丸の高地トレーニング施設を利用し易いプラン・サービスや、ワイナリー・ヴィンヤードと連携・コラボしたツアーやイベントを継続的に企画・提供していく等、地域資源の活用と連携を強化していくことは本市と本事業にとって重要となります。これらツアーやイベントへの地元の方々の積極的な参加も期待されます。さらに、しなの鉄道田中駅等から宿泊交流拠点施設への移動やツアーハブへの参加の際の際の移動に加え、地域の方々の生活の足にも利用可能な地域交通システムも期待されます。

平日やオフシーズンには、市民向けに比較的小規模なイベントやカルチャースクールなどをスタジオやホール、広場などで開催することを想定しています。

また、レストラン・カフェやデリで特産品や地域の食材を使用するなど、コンセプトショップでの特産品などの販売、広場でのマルシェ開催や多目的ホールでのイベント開催など、地域の生産者・事業者と連携することにより、市内への波及効果を高めていくことが可能です。

特に、近隣の方々には、カフェや広場など様々な目的で立ち寄り易い場所を用意することや、地域交通と連携して交通ハブとしての機能を持たせることにより、「まちの駅」のような地域の生活や活動を支える役割を担うことも可能です。

## 7. 事業計画

### (1) 事業手法

民間活用手法の適合性に関する総合評価として、定性的評価（地元意向の反映）、定量的評価（VFM）、民間事業者の意向及び総合評価を下表にまとめます。

調査の結果、DBO方式が最も優位性があるという結果となります。（DBO方式の「事業継続性」については他方式が優位な整理となっていますが、事業モニタリングを実施する等の工夫により他方式と比較して大きなリスクとならない事業方式とすることが可能です。）よって、従来方式やPFI方式も念頭に置きつつ、DBO方式での整備を目指します。

表：総合評価（まとめ）

	従来方式 (D+B+O <sup>1</sup> (指定管理))	DB+O 方式	DBO 方式	PFI (BTO)方式
定性的評価	○	△	◎	◎
施設整備と維持管理・運営の連携	△	○	◎	◎
維持管理・運営の継続性	○	○	◎	◎
責任所在の明確性	○	○	◎	◎
事業の継続性	◎	◎	○	◎
事業者選定期間	○	△	△	△
財政支出(平準化)	○	○	○	◎
地元事業者の参画容易性 (事業スキームの分かりやすさ)	◎	○	○	△
民間事業者の意向調査	△	△	○	○
定量的評価(VFM)	△ (0%)	△ (3.4%)	◎ (9.6%)	○ (7.4%)
総合評価	△	△	◎	○

<sup>1</sup>Dはデザイン（設計）、Bはビルド（建設）、Oはオペレーション（運営）の略。D+B+O方式は設計、建設、運営・維持管理を別々に発注する方式、DB+Oは設計と建設をまとめて発注する方式、DBOは設計、建設、運営・維持管理をまとめて発注する方式。

## (2) 事業スケジュール

施設の整備にあたっては、多数の事項を一定の期間内に実行していく必要があるほか、費用負担を平準化させること、今後の利用者ニーズ及び社会情勢等の変動に柔軟に対応できるよう、工期を複数年に分けて行っていくことを想定しています。

事業スケジュールは、以下のとおりと想定しています。<sup>2</sup>

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
用地/整備資金の確保など							
事業スキーム詳細検討など							
事業者募集							
施設の設計							
施設の建設							
施設の運営							

## (3) 概算事業費と財源

概算建設費の算出においては、宿泊施設に係る類似事例の建設費情報を入手する事が困難なため、建設物価調査会（JBCI）のデータベースにある建設単価を抽出するとともに、民間事業者へのヒアリング結果を基に、1 m<sup>2</sup>あたり 80～100 万円を宿泊施設の建設単価に設定し、今回は施設全体の建設単価にも適用します。

「6. 施設計画 (1)機能と規模」(p. 27)において想定した、施設全体の面積を 4,900～6,550 m<sup>2</sup>と想定して当てはめると、全体の概算建設費は約 39.2～65.5 億円、宿泊機能のみの面積を 1,950～3,600 m<sup>2</sup>と想定し当てはめると約 15.6～36.0 億円の範囲になります。

なお、この建設単価は現時点での単価設定です。今後、機能ごとの施設グレードを設定していくことによって、機能ごとや建屋ごとの建設単価を設定することが可能となります。

公設民営事業として、DBO 方式で進めていくために必要な事業費の財源確保については、「新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金）」等の補助金、地方債及びふるさと納税等の活用を検討し、地元の負担軽減に努めます。

<sup>2</sup>この整備スケジュールは財源の確保状況等により変わることがあります。