

3章. 候補地の分析・比較評価(候補地の比較検討)

1. 候補地の特徴と導入機能

(1) 候補地の特徴

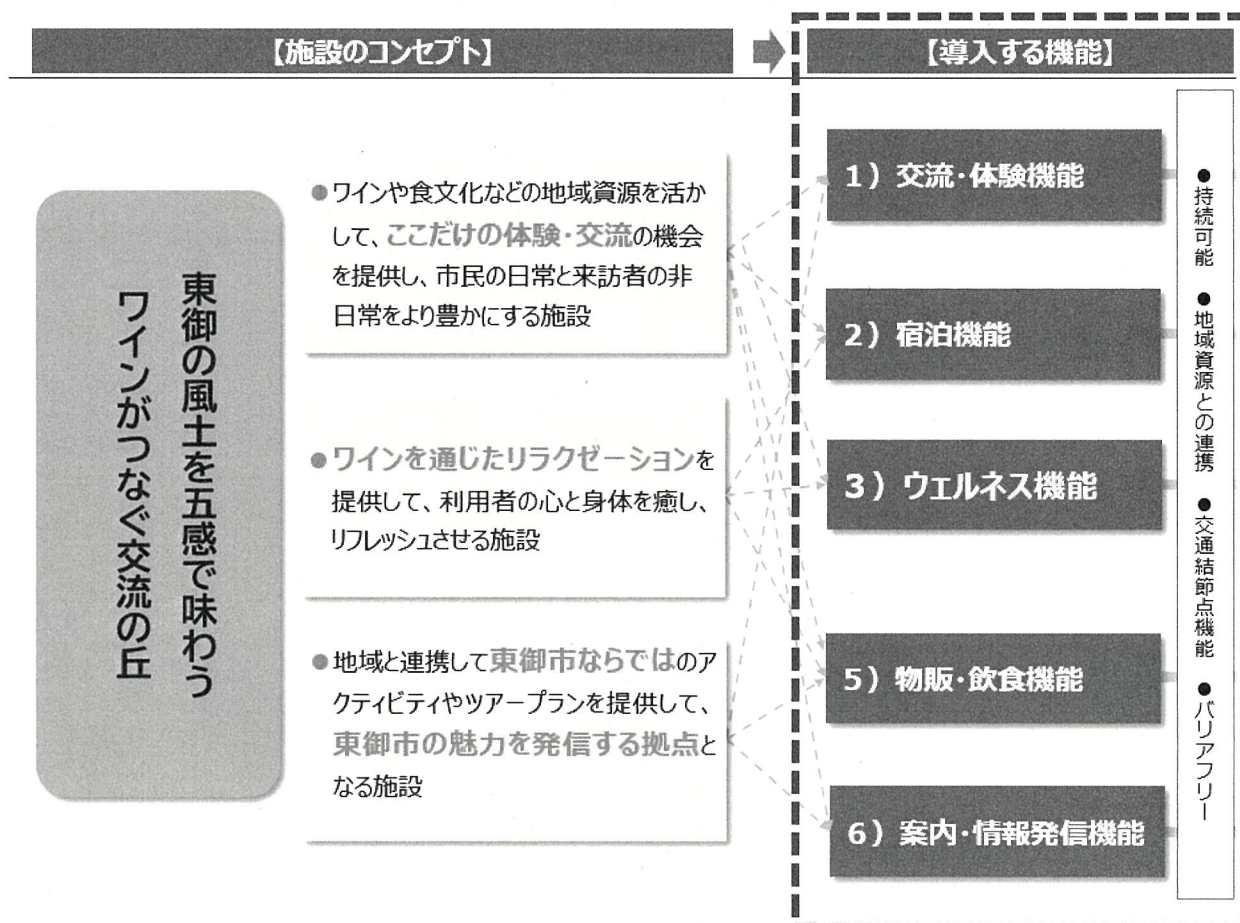
候補地の特徴は以下のとおりである。

表 候補地の特徴

	【第一候補地】北御牧試験地	【第二候補地】祢津御堂地区周辺
敷地	 出典：国土交通省 国土地理院、PCKK で加工して作成 <参考情報>  出典：国土交通省 国土地理院、PCKK で加工して作成	 出典：国土交通省 国土地理院、PCKK で加工して作成 <参考情報>  出典：国土交通省 国土地理院、PCKK で加工して作成
敷地の特徴 (ポテンシャル)	千曲川の南側(左岸)に位置し、東御市のワイナリーからは離れていますが、東御のワイン産地の全景を対岸から望むことは立地上の特徴である。 小諸市や上田市を含む、より広域を対象としたワインツーリズムへの展開も可能性として考えることが出来る。	東御市のワイナリー分布上の中心付近に位置し、御堂のぶどう団地、カーヴ・ド・ミドウや地域産物販売促進施設など、市の新たな取り組みの中心的場所でもあり、広大な圃場の景観と周辺施設との連携などを考慮すると、今回計画する施設としては最適な場所だと考えられる。 この場所から千曲川左岸や北アルプスなどの特徴的な景観を望むことができ、ぶどう畑での青空レストラン、周辺のワイナリー・生産者を訪問する小規模ツアーの起点などの企画・展開に適している。
都市計画関連	・都市計画区域、用途地域指定なし ・農業振興地、農用地区域	・都市計画区域、用途地域指定なし ・農業振興地、農用地区域 ・土石流災害計画区域

(2) 第一候補地と第二候補地の機能分担

導入機能から、ワインラボに関する機能は、与条件として第一候補地への整備となるため、交流拠点に関わる機能は、第一候補地と第二候補地とで役割分担をする（重複しない）ことが望ましい。



2. 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、ワインに関連する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た。

2つの候補地の概要は次のとおりである。

	【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	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 	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
周辺環境 景観	- 自然が多く、高所で見晴らしがよい - 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	出典：国土交通省 国土地理院、PCKK で加工して作成 - 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

	【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	・ 県道御牧原大日向線に隣接	・ 東部湯の丸 IC に近い
周辺施設 (連携が 考えら える主 な施設)	<ワイン関連> ・ 障がい者支援事業所 (就労支援サービス)	<ワイン関連> ・ ワイナリー集積エリア ・ 御堂地区の広大なヴィンヤード ・ ワインテラス御堂 ・ チーズ工房 ・ 道の駅 雷電くるみの里 ・ サンファームとうみ ・ ワイン&ビアミュージアム
	<ウェルネス関連> ・ 市内ウォーキングコース ・ 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)	<ウェルネス関連> ・ 市内ウォーキングコース ・ 湯楽館 ・ ゆうふる tanaka
	<スポーツ関連> ・ 身体教育医学研究所	<スポーツ関連> ・ GMO アスリーツパーク湯の丸
周辺エ リアのイ ベ ント(連 携が考 えら れる主 なイ ベ ント)	<ワイン関連>	<ワイン関連> ・ 巨峰の王国まつり ・ ワインフェスタ ・ チーズフェスティバル
	<ウェルネス関連> ・ クアオルト健康ウォーキング「芸術むら公園コース」 ・ 御牧原ぜっけいウォーク	<ウェルネス関連> ・ クアオルト健康ウォーキング「湯の丸高原コース」 ・ 湯の丸高原つつじ祭 (散策)
	<スポーツ関連>	<スポーツ関連> ・ グランフォンドとうみ湯の丸 ・ 湯の丸ヒルクライム ・ アサマスタークロスウォーク ・ 湯の丸ランニングカーニバル ・ EBOSHI スカイラン

3. 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る。

一方、第二候補地は、ワイン用ぶどう畑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）が近くにある。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る。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る。

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る。

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

◎：当該機能を多いに果たす ○：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」が有力と考えられる。

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、アクセスしやすい道路に隣接し、かつ未利用のまとまった土地のある、県道東御婦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る。

このエリア内でさらに検討した結果、現在未利用であり面積も広大な場所として、養豚場跡地を有望候補地とした。



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】東御婦恋線東側エリア
位置	・ 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	
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「東御婦恋線」に隣接している