

天ヶ瀬ダム周辺の周遊観光推進に係る調査業務 ～報告書概要～

本事業及び本調査の目的

- 宇治市では、天ヶ瀬ダム及びその周辺を一体的に観光資源として活用することを目的とした（仮称）天ヶ瀬ダム周辺地域における周遊観光推進事業（以下「本事業」という。）の実現を目指している。
- 本調査は、令和元年度に実施した「天ヶ瀬ダム周辺の周遊観光事業に関する官民連携手法検討調査業務委託」の調査結果及び新型コロナウイルス感染拡大に伴うこの間の社会情勢等の変化を踏まえ、本事業の実現に関する前提条件を整理し、民間事業者へのヒアリングを実施するとともに、ガーデンズ天ヶ瀬跡地の利活用計画を作成するものである。

調査の前提条件

【宇治市の観光動向】

- 宇治市の観光入込客数はコロナ禍前までは年間550万人程度で推移。
- 宇治市の観光客属性は、若年層が最も多く、次いで中年層が多い。また、夫婦・カップルでの観光が突出して高く、次いで女性グループでの観光が多い。居住地は、国内は大阪府・兵庫県等の関西圏から、国外は中国、香港、韓国等のアジア圏からが多い。

【コロナ禍がもたらした、観光業を取り巻く社会情勢等の変化】

- コロナ禍の影響により、近隣での観光（マイクロツーリズム）の増加、自家用車での旅行の増加、個人旅行の増加、旅行単価の増加など、旅行形態が変化している。
- コロナ禍の影響により、アウトドア等の自然体験やワーケーション等へのニーズが高まっている。
- コロナ禍の影響により、旅行需要が特定の時期や場所に集中することを避けた「分散型旅行」や、1つの土地の文化や暮らしを体感しじっくり楽しむ「滞在型観光」も注目されている。
- アフターコロナにおいては、コロナ禍以前のオーバーツーリズム問題や、コロナ禍による需要激減といった問題を踏まえ、新たな観光ニーズを捉えながらも、地域主導の持続可能な観光を実現していくことが重要。

【対象施設及び対象地の概要】

- 本事業の対象施設は、旧ガーデンズ天ヶ瀬エリア、旧志津川発電所エリア、天ヶ瀬森林公園エリアとする。

事業手法の整理

- 本事業は、行政と民間が連携し、互いの強みを生かすことによって、最適なサービス提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図ることを目的として、官民連携手法の導入を想定する。
- 本事業への導入が考え得る官民連携手法として、指定管理者制度、公募設置管理制度（Park-PFI）、PFI等がある。

民間事業者へのヒアリング調査

【ヒアリング調査概要】

- 本事業への興味・関心、事業内容への意見・アイデア、望ましい事業スキーム・事業条件等について、デベロッパーや宿泊事業者等、民間事業者9社に対してヒアリングを行った。

【ヒアリングにおける主な意見】

①デベロッパー

- いずれの企業も本事業の対象施設の利活用の難易度が高いと評価し、対象施設の活用に対して意欲的で企画力のある企業の存在が無ければ参画が難しいとの意見であった。
- また、旧志津川発電所へ必要な投資規模が読めないことや、当該施設の安全性を懸念する指摘もあった。

②宿泊施設等事業者

- 本事業の対象施設のみでは十分な事業性を確保することは難しく、中宇治エリアにおける古民家のリノベーション事業等と一体となった事業を想定する必要があるとの意見があった。（右頁参照）
- 加えて、中宇治・天ヶ瀬ダム周辺地域と合わせて、市内の茶畑や製茶拠点とも連携することで、付加価値の高い高価格帯の観光体験を創出することも想定されるとの意見があった。（右頁参照）

③アウトドア事業者

- 天ヶ瀬森林公園において、森林の中でのキャンプ事業やジップライン、宇治川を活用した水系アクティビティの実施可能性があるとの見解であった。
- ただし、実施に際しては、駐車場や上下水道等のインフラ整備が必要との指摘があった。

サウンディング調査を踏まえた本事業のイメージ

【事業コンセプトの背景・課題認識】

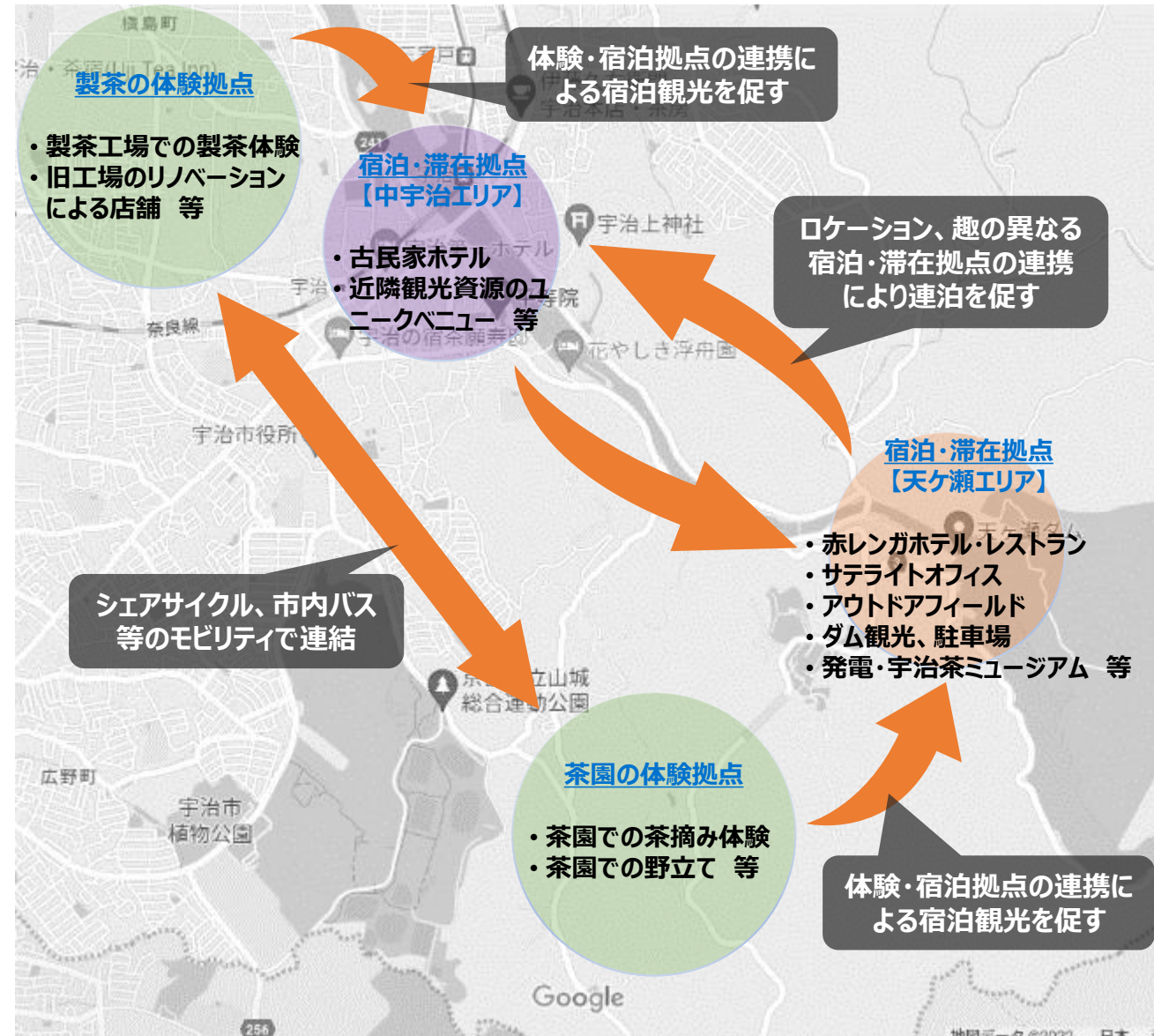
- サウンディング調査結果から天ヶ瀬エリア単体で事業性を確保することが困難であることが明らかとなった。
- また、天ヶ瀬エリアは平場が少なく、収容できる観光客数が決して多くないことから、高単価な観光メニューを提供できる各施設の利活用方策が必要であると考えられる。
- 現在の市内観光事業はカジュアルなメニューが多く、今後は富裕層をターゲットとした観光開発が望まれる。
- コロナ禍を経て、高価格帯の宿泊施設や旅行商品へのニーズが高まっている。
- 本市郊外にはお茶の生産・製茶拠点があり、他には無い体験メニューの開発余地がある可能性がある。

【事業コンセプトのターゲット】

- 宇治茶の歴史や楽しみ方、自然資源など他にはない体験価値を理解する高価格帯旅行者（富裕層・インバウンド等）

【事業コンセプト】

- 『本市の歴史・宇治茶・自然資源を一体的に体感できる高付加価値な体験型・滞在型観光まちづくり事業』を本市全域における新たな観光まちづくり事業のコンセプトとして設定。
- 上記を実現するための方策の一つとして、天ヶ瀬エリアにおけるリノベーション事業を推進する。



天ヶ瀬ダム周辺の周遊観光推進に係る調査業務 ～報告書概要～

対象施設の利活用イメージ

【旧志津川発電所】

● 宿泊施設・飲食施設

- 赤レンガ造りの建築物は、非日常を演出する付加価値の高い高価格帯の宿泊施設やカフェ・レストランとしての利活用が想定される。
- ダム等を眺望できる屋外スペースは、オープンカフェとしての活用も考えられる。

● イベント・展示施設

- 全館吹き抜けの大空間を活かしたイベント空間やギャラリー・展示施設としての利活用が想定される。

● ワークーション施設

- 自然豊かな森林公園と宇治川に囲まれた赤レンガ造りの本施設は、リラックスしながら仕事ができるワークーション拠点としても高い付加価値があり、ポストコロナの新たな需要として、本施設への積極的な導入も考えられる。



◀ 建築物をそのまま活かした宿泊施設の事例
(函館市の「NIPPONIA HOTEL 函館 港町」)



◀ 赤レンガ倉庫を活用したワークーション拠点の事例
(舞鶴市赤レンガパークの「Coworkation Village MAIZURU」)

【旧ガーデンズ天ヶ瀬エリア】

● 駐車場

- ヒアリング調査において、本エリア単体での活用について積極的な意見がなく、本エリアのみでの事業展開は難しいこと、天ヶ瀬ダム周辺エリアが観光地であることを勘案して、有料の駐車場（自家用車、観光バス対応）として利活用することが想定される。

● 観光拠点内の移動支援サービス拠点

- 電動アシスト付き自転車のレンタサイクル・ステーション、駐車場と赤レンガ建築物とを行き来する電動カートの発着地点としての利活用が想定される。

● 売店

- 沿道休憩施設としての利用も想定した簡易な売店の設置も想定される。

【天ヶ瀬森林公園】

● 総合アウトドア施設

- 樹木を活用したアスレチック施設や、宇治川上空を横断するジップラインの設置等が期待される。
- 公園内に点在する広場におけるバーベキュー場や、森林の中にキャンプ場の設置等も考えられる。



パース図



駐車場での利活用イメージ



イベント開催等による賑わいや休憩施設を整備したイメージ（実現性は未検討）

想定される事業実施のイメージ

- 各施設の利活用に際しては、旧志津川発電所の耐震改修や天ヶ瀬森林公園へのアクセス道の再整備、公園内への水道等の整備など、宇治市としても一定規模の投資を行うことが必要と考えられる。これらの投資規模を勘案し、本事業の事業範囲及び進め方として、大きく以下の3つのケースが想定される。

① 想定される全ての投資を実施するケース

- 左記全ての利活用イメージに対応するべく、宇治市として各施設に必要な投資を全て実施するケースであり、投資額は最大となることが想定される。

② 旧志津川発電所を産業遺産として扱うケース

- 左記利活用イメージのうち、旧志津川発電所については耐震改修を実施しないで、同施設を産業遺産と位置付けた上で外観を視察することを目的として利活用するケース。旧志津川発電所への耐震改修は実施しないものの、宇治市の負担により視察者向けの案内設備・視察者用通路等の設置や国土交通省の「かわまちづくり事業」により整備される「ダム体感広場」への安全なアクセス通路は整備する必要がある。
- 宇治市の投資規模としては、3ケースの中では中程度となることが想定される。

③ 旧志津川発電所を事業範囲から除外するケース

- 左記利活用イメージのうち、旧志津川発電所を本事業の事業範囲から除外し、旧志津川発電所を利活用しないケース。旧志津川発電所に対しては一切の投資はしないものの、②のケースと同様に宇治市の負担により「ダム体感広場」への安全なアクセス通路は整備する必要がある。
- 宇治市の投資額としては、3ケースの中では最小規模となることが想定される。

	①のケース	②のケース	③のケース
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な赤レンガ造りの歴史的建造物や豊かな自然環境が一体となった拠点として、既存の観光資源にはない宇治市の新たな魅力を発信できる事業となり得る。 旧志津川発電所の利活用等により、高価格帯の客層をターゲットとした観光メニューの創発が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な赤レンガ造りの歴史的建造物や豊かな自然環境が一体となった拠点として、既存の観光資源にはない宇治市の新たな魅力を発信できる事業となり得る。 宇治市の投資額を一定規模に抑えることが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な赤レンガ造りの歴史的建造物や豊かな自然環境が一体となった拠点として、既存の観光資源にはない宇治市の新たな魅力を発信できる事業となり得る。 宇治市の投資額を最小限に抑えることが可能。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 宇治市として大規模な投資が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 宇治市の新たな地域資源となる旧志津川発電所の利活用が外観を視察する目的の活用に限定される。この場合、視察者対応に係る一定額の宇治市の投資が必要になるにも関わらず、外観を視察するだけの目的に対して入場料等を徴収することは困難であり、経済的な費用対効果は極めて低くなる可能性がある。 本事業の客単価の大半を天ヶ瀬森林公園エリアにおける事業に依存することとなり、客単価の向上が限定的となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 宇治市の新たな地域資源となる旧志津川発電所の利活用ができなくなる。 本事業の客単価を天ヶ瀬森林公園エリアにおける事業に依存することとなり、客単価の向上が限定的となる。