

観光系施設の一体的更新・運営による 広域観光整備に向けた情報整備調査

報 告 書

平成 28 年 2 月

行 方 市

観光系施設の一体的更新・運営による広域観光整備に向けた情報整備調査
報告書 目次

1	はじめに	
1.1	これまでの経緯	1
1.2	観光系施設整備とソフト施策を含めた公民連携手法導入に至った背景	1
1.3	調査の進め方	2
(1)	調査の目的	2
(2)	調査の方法	3
1.4	上位計画との整合	4
(1)	上位計画の整理	4
(2)	上位計画における位置づけ	15
2	観光系施設及びソフト施策の情報整理	
2.1	行政基礎情報の収集・整理	16
(1)	調査対象施設等の抽出	16
(2)	調査対象施設の選定	18
2.2	観光系施設情報の整理・分析	19
(1)	施設情報の整理	19
(2)	対象施設の分析・評価	40
2.3	ソフト施策情報の整理・分析	43
(1)	施策情報等の整理・分析	43
2.4	インフォメーションパッケージ作成に係る情報収集項目の整理	46
(1)	インフォメーションパッケージの位置づけ	46
(2)	インフォメーションパッケージを構成する情報	46
2.5	観光系施設情報	48
2.6	観光系ソフト施策情報	48
3	観光系施設・ソフト施策のモデルケース検討	
3.1	モデルケース設定における基本的な考え方	49
(1)	市全域のコンセプト	49
(2)	地区別コンセプト	50
3.2	各地区のモデルケースと整備イメージ	51
(1)	霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区	51
(2)	鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区	60
(3)	天王崎・羽黒山周辺地区	64

(4) 北浦大橋・レイクエコー周辺地区	67
(5) 東関東自動車整備に伴う整備計画	69
3.3 観光系ソフト施策の企画・立案	70
(1) 観光系ソフト施策の企画・立案	70
(2) イベント・大会等の実施主体	70

4 対象事業の官民連携手法検討

4.1 事業概要	71
(1) 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区 第1期計画	71
(2) 鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区 第1期計画	71
(3) 天王崎・羽黒山周辺地区(白帆の湯改修計画)	72
4.2 対象モデルケースの事業費(PSC)算出	73
(1) 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区 第1期計画	73
(2) 鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区 第1期計画(北浦荘新設)	74
(3) 天王崎・羽黒山周辺地区(白帆の湯改修計画)	74
4.3 官民連携手法の検討	75
(1) PFI・PPP手法による事業スキーム	75
(2) PFI・PPP手法によるコスト削減効果	78
4.4 民間事業としての長期収支検討	85
4.5 観光系施設・ソフト施策の一体的運営・運営権設定の検討	87
(1) 観光系施設・ソフト施策の一体的運営	87
(2) 観光系施設・ソフト施策の運営権設定の検討	90

5 今後に向けた課題とアクションプラン

5.1 各地区のモデルケースの課題	93
(1) 実現性と課題	93
(2) 民間事業者の参入	93
(3) 第2期計画及び将来構想	93
5.2 アクションプラン	94

1. はじめに

1.1. これまでの経緯

行方市は平成 17 年 9 月 2 日に旧麻生町、旧玉造町、旧北浦町が合併し、10 年を経過している。合併前までは、旧 3 町で地域振興、地域活性の取組と公共サービスの充実を図るため、それぞれの地域で公共施設が整備されてきた。合併後も旧 3 町から継承した施設を存続させ、公共サービスの維持を図っているが、近年の人口減少、少子高齢化により、財政改善を図る必要があることから、公共施設の統廃合を検討しているが、小中学校の統廃合は進展したものの、他の公共機能についてはほとんど進展していないのが実情である。

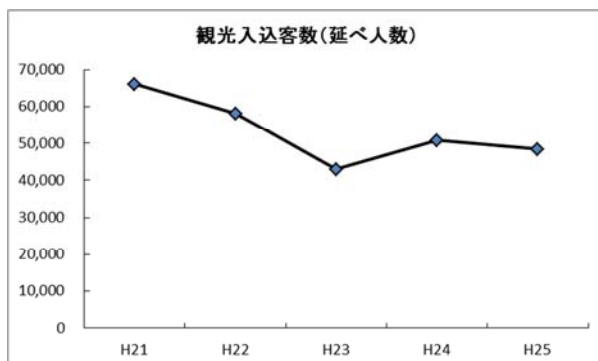
市所有の観光系施設についても旧 3 町から継承した施設であるが、合併後の市域の四隅に配置され、それぞれの施設が旧地域の实情に沿って運営され、市の核となる観光施設が明確でなく、また一部の施設は老朽化し近々に更新等の方策が必要となっている。

平成 22 年 3 月に策定した行方市産業・観光振興計画には、地域住民と企業等の参加に基づく参加型地域づくりによる、持続的な観光振興が方針として示されているが、その後の PPP・PFI 抜本改革等で示された官民連携手法の導入が当該計画の方針と合致することから、平成 26 年度から専門家のアドバイスを受け、公民連携による老朽化施設の更新・リニューアルを含めた観光事業施策の検討に入っている。

1.2. 観光系施設整備とソフト施策を含めた公民連携手法導入に至った背景

行方市は霞ヶ浦、北浦の湖水に挟まれた自然豊かな地勢を持ち、基幹産業である農・漁業を中心に 6 次産業化を推進しており、自然と人の係わりをベースにした観光産業の進展が期待できるところであるが、観光入込客数（延べ人数）は、茨城県観光客動態調査報告によれば、平成 21 年から平成 25 年にかけて減少傾向にある。

年	入込客数 (延べ人数)	対前年比 (%)
平成21年	66,100	—
平成22年	58,100	87.9
平成23年	43,000	74.0
平成24年	50,800	118.1
平成25年	48,400	95.3



出典：茨城県観光客動態調査報告

図 1-1 観光入込客数

観光入込客数の減少は、施設の老朽化、市域内での施設の点在、施設への観光客誘致方策の欠如等によるものが大きいと考えられるが、イベント等のソフト施策が観光客誘致に繋がっていないことも影響していると考えられる。

市内では古くから伝わる祭りや合併前から続くイベント等があるものの、単発的あるいは地域性の強い行事がほとんどである。平成 26 年度から全市を挙げたイベントとして「行方ふれあいまつり」を市内の観光・産業関連事業者、事業者団体等と協働で開催し、市内で開催されるイベントとしては多数の来場者があり、事業者との協働の礎を形成できたものの、定常的な観光客流入や観光振興には結びついていない。

市所有の観光施設である、北浦荘、白帆の湯、霞ヶ浦ふれあいランド（虹の塔）、観光物産館「こいこい」は、市の外郭団体である（一財）行方市開発公社を指定管理者、あるいは管理業務委託先としている。公社の自主事業として施設利用を併せたイベント企画等は実施しているものの、小規模、地元志向が強いものに限られ、利用者の増加にもあまり寄与していないのが現状である。

そのため、施設利用者の増加、市外観光客の誘致を考慮した、観光系施設更新に合わせたソフト的な仕掛けが必要と判断し、民間事業者のノウハウを組み入れるべく、施設整備とソフト施策を含めた官民連携手法による包括的な観光振興事業の可能性を検討することとした。

1.3. 調査の進め方

(1) 調査の目的

本調査は、複数の観光系施設において、その施設整備と付随するソフト施策の一体的で合理的な包括委託を行える官民連携手法導入のプロセスを、民間事業者からのヒアリング等による想定事業により検討し、今後、観光振興事業における官民連携手法を導入するための手法選定、手順、及び官民ともに事業性を判断する情報を収集して整備することを目的としている。

また事業化にあたっては、施設に付随するソフト施策とソフト系民間事業者の参入形態、複数施設の整備による整備時期の異なり（全体事業の長期化）、地域の民間事業者の主体的な参入が課題となるため、本調査での想定事業を踏まえて今後の検討課題を明らかにする。

[本調査で明らかにする課題]

- ① 長期スパンのなかで、事業進捗にあわせた官民連携手法の選定
- ② 観光ソフト事業者の民間事業者参入形態
- ③ 地域民間事業者参入のための施策

(2) 調査の方法

調査は情報整備に必要な現有施設の棚卸し、民間事業者ヒアリングによるモデルケースの設定、モデルケースによる施設更新、ソフト施策の立案と事業費算出を行い、包括的な官民連携手法を検討することを中心に以下のフローで実施する。

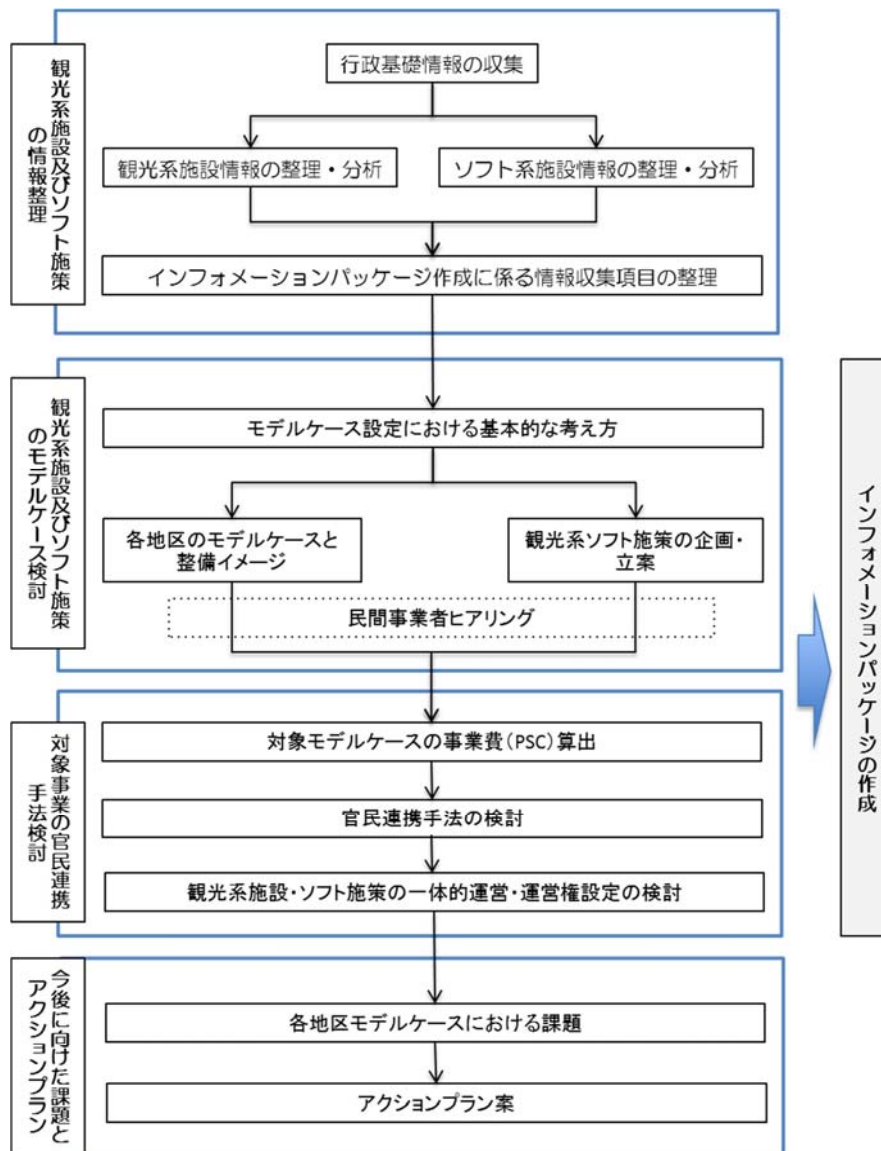


図 1-2 業務フロー

1.4. 上位計画との整合

(1) 上位計画の整理

本調査を実施するにあたり、上位計画との整合を図るため、次に示す市の諸計画を整理して、事業の位置づけを明確化する。

[本調査に関係する上位計画等]

- ① 行方市総合計画 ー後期基本計画 2012-2016ー
- ② 行方市新市建設計画 ー変更計画 2005～2025ー
- ③ 行方市産業・観光振興計画
- ④ 霞ヶ浦ふれあいランド再整備基本計画
- ⑤ 行方市都市計画マスタープラン

1) 行方市総合計画 ー後期基本計画 2012-2016ー

計画名	行方市総合計画
策定年度/計画期間	平成 23 年度/平成 24 年～平成 28 年
計画の目標	誇れる湖と肥沃な台地 笑顔輝くゆめタウン なめがた
計画体系等	①やさしさあふれる健康福祉のまち <保健・医療・福祉の充実> ②豊かなところと、地域文化を育むまち <教育・文化の振興> ③地域資源が輝く、活力に富んだまち <産業の振興> ④人と自然が共生する、ゆとりと潤いに満ちたまち <生活環境の充実> ⑤快適に暮らせる、住み良いまち <社会基盤の整備> ⑥新しい行方市の地域経営体制づくり
関連施策・事業等	③地域資源が輝く、活力に富んだまち <産業の振興> ・・・・観光・レクリエーションの振興(体験型観光、反復型・通年型観光の振興) ⑤快適に暮らせる、住み良いまち <社会基盤の整備> ・・・・霞ヶ浦(西浦)の観光レクリエーション機能を高める一般県道潮来土浦自転車道線(霞ヶ浦大規模自転車道) ・・・・街道を活用した観光振興の推進

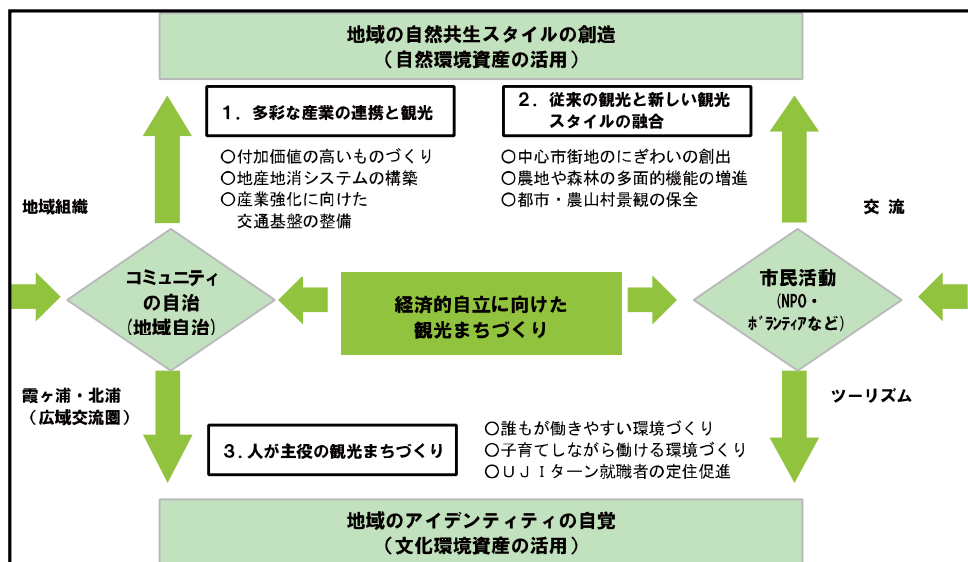
2) 行方市新市建設計画 ー変更計画 2005～2025ー

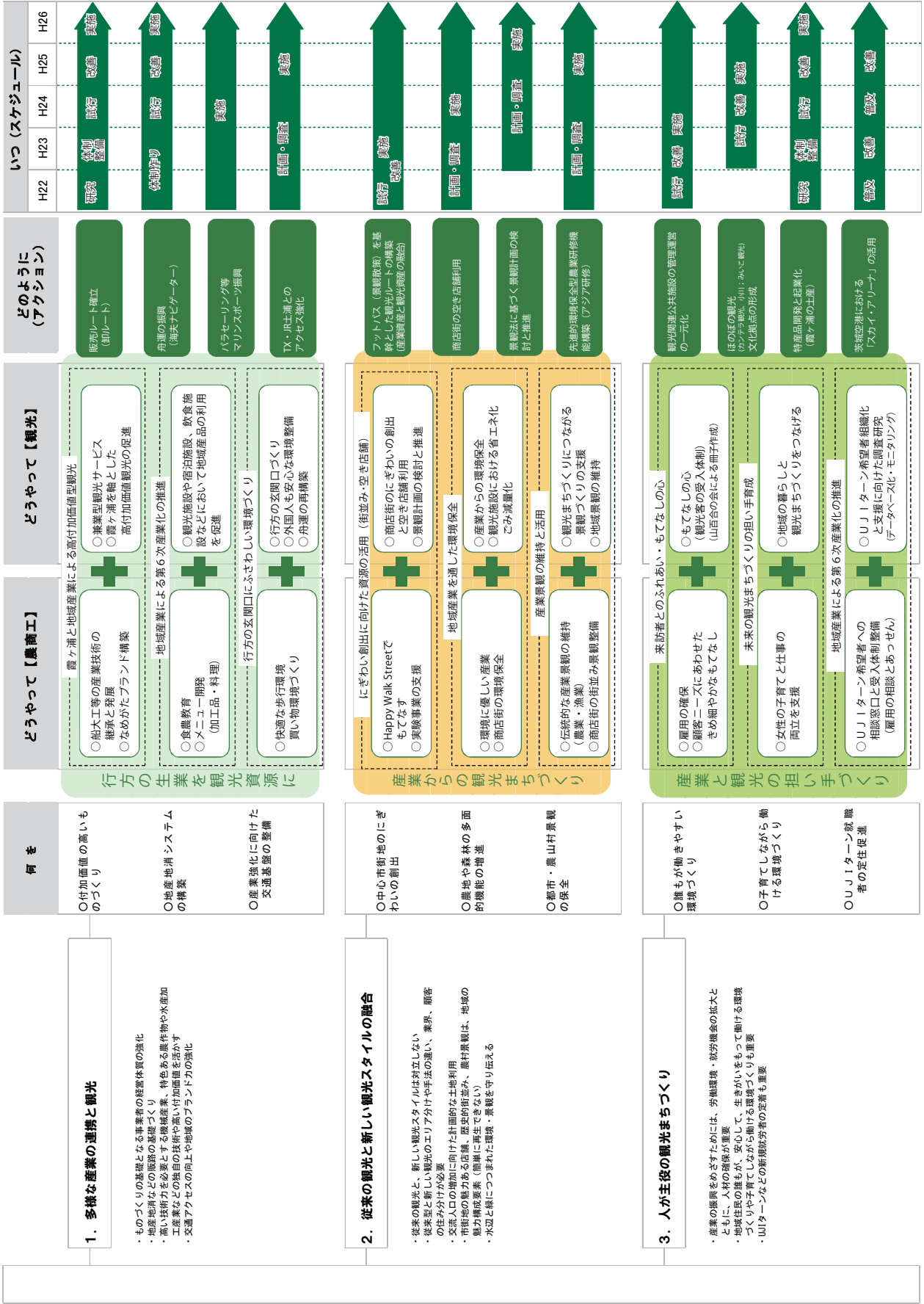
計画名	行方市新市建設計画・変更計画
策定年度/計画期間	平成 26 年度/平成 17 年～平成 37 年
計画の目標	<p>【基本理念】</p> <p>○潤いと活力・・・豊かな自然のなかで、潤いのある生活や活力あふれる産業を創造する。</p> <p>○やさしい・・・人のやさしさに包まれ、ともに元気で安心して暮らせるまちをつくる。</p> <p>○市民主役・・・市民が主体となった地域づくりを推進し、自立したまちをつくる。</p> <p>【新市の将来像】</p> <p>豊かな自然との共生、活力ある人々、こころふれあうまち 行方</p>
関連施策・事業等	<p>V 新市建設の基本方針・・・3.土地利用の方向</p> <p>・・・・(2) 拠点地区の整備：霞ヶ浦ふれあいランド、天王崎公園、北浦大橋の周辺、鹿行大橋周辺地区を交流促進拠点と位置付け、地域の観光・交流拠点として活性化を図る。</p> <p>VI 新市のまちづくり計画・・・3.産業の振興</p> <p>・・・・③観光レクリエーションの振興</p>

3) 行方市産業・観光振興計画

計画名	行方市産業・観光振興計画
策定年度	平成 21 年度
計画の目標	経済的自立に向けた戦略的まちづくり
計画体系等	<p>①多様な産業の連携と観光</p> <p>②従来の観光と新しい観光スタイルの融合</p> <p>③人が主役の観光まちづくり</p>

■経済的自立に向けた戦略的まちづくりの概念図（行方市産業・観光振興計画）





■具体的なアクションプラン（行方市産業・観光振興計画概要版）

行方市の玄関口づくり／アクセス強化／計画的な土地利用の推進



- 行方市の玄関口としての麻生・玉造・北浦の拠点整備や安全な歩行環境整備と潤いのある憩いの場づくりを推進し、歩いて楽しい活気のある中心市街地の整備に努める
- 茨城空港、TXつくば駅、JR土浦駅から行方市へのアクセス強化により、都市との近接性を活かした地域づくりを進める
- 道路、駐車場、広場などの公共施設整備により、わかりやすさと便利さ向上し、外国人を含めた来訪者の誰もが安心して移動やひとり歩きできるような環境を整備する
(ユニバーサルデザイン、情報提供、地域のマスコミ等との連携)
- 霞ヶ浦・北浦に囲まれた地域であることを活かし、舟運観光(海夫ナビゲーター)を振興する

フットパス（景観散策）ルートを基幹とした観光ルートの構築



- 集落景観の維持に向けた景観法の活用により、農村景観を保全
- 四季を通して花のある観光まちづくり
(花卉類とガーデニング産業振興／帆引き船型等のプランター)
(花を基調とした観光資源化の確立)
(三昧塚古墳周辺のヒマワリ畑の展開と産業化／ヒマワリ油)
(旧鹿嶋社領の伝統文化を菜の花街道の積極的活用)
- 天王崎（白帆の湯）の交流拠点化
(水辺サイクルスポーツ愛好家向けの宿泊施設整備 B&B)
(農家レストラン(ベジタブルビュッフェ・直売所など)
- 北浦荘周辺
(国道354線(仮称：万葉常陸路)を風景を楽しむ街道とし、フットパスルートと一体的に振興)

茨城空港「スカイ・アリーナ」の活用と顧客獲得／広域的交流



- 地域特産品の販売による地域経済への刺激を強化
(国内外への行方の周知／土産品提供／新たな需要創出)
- 詳細な案内サービスによる地域産業の活性化
(交通需要拡大／宿泊・飲食・土産品等の活性化)
- 既存の観光案内と新たな案内サービスを通じた需要の掘り起こし
(広域的な地域振興／スポットからゾーンへの観光振興)
(C級観光：クリエイティブ+カルチャー等“C”概念の観光振興)
- 観光交流、文化活動拠点の整備(来訪者等の受入体制づくり)
(文化施設利用者を広域的に募り、交流先による公演等を定期化)
(アジア諸国の子どもたちの交流(インターンシップ等の活用)
(先進的環境保全型農業の研修)
- 交流に向けた情報発信等を推進するための施設管理の一元化

第6次産業型行方産の販売ルート（卸ルート）の確立

- 現在は、市民や飲食業者が、地元産の野菜を買えない仕組みとなっているため、行方市内で消費を促進するための販売ルート（卸ルート）を確立し、地元の食堂が地元の野菜を使うなど、こだわりの店を増やすことを目指す
- 消費者との交流を進めることで、生産者からだけでなく、消費者（食べる側）からもつくる野菜（作付け）を選べる仕組みを目指す
- それらの展開を広げることで、学校給食や観光施設、宿泊施設、飲食施設などにおける活用を勧める



商店街を核としたにぎわいの創出と空き店舗利用

- 商店街などの空き店舗を活用した出店に対する支援を行い、魅力ある店舗の増加を図る
- 市民や来訪者が参加しやすいイベントの充実
- 水辺サイクルネットワークやフットパス構想と連携し、伝統文化に包まれながら楽しく歩けるように、景観に配慮した標識・案内板や散策ルートを整備
- 空き店舗を活用した、来訪者が気軽に観光情報を入手し休憩できるサテライト観光案内所の設置
- 空き店舗の子育て支援拠点としての活用



特産品開発（霞ヶ浦の土産づくり）と起業化／広域連携の推進

- 特産品の開発と起業化の推進による雇用の創出
- 霞ヶ浦のお土産作りと広域連合化
（例）帆引き焼の開発と霞ヶ浦周辺店舗での販売
そのための広域販売体制づくりと共通認識の強化
- 顧客ニーズにあわせてきめ細やかなもてなしにむけた商店街や道の駅などにおける各種研修会の開催、もてなし関連冊子の発行
- ゆとりをもって働くための、産業分野におけるヘルパー制度、人材バンクシステムの構築
- 勤労者や離職者の生活安定などのための支援制度の普及



4) 霞ヶ浦ふれあいランド再整備基本計画

計画名	霞ヶ浦ふれあいランド再整備基本計画
策定年度	平成 26 年度
計画の目標	「誇れる湖と肥沃な台地 笑顔輝くゆめタウン なめがた」の実現を目指し、地域ににぎわいをもたらす場・魅力的な地域資源を PR する場・たくさんの笑顔があふれる場を創造

■導入施設の機能及びイメージ

①地域の魅力向上機能

本施設は行方市の西の玄関口として、訪問客に対し休憩や遊び、買い物、飲食、地域情報入手等の機会を提供する場を目指している。よって行方市という地域の魅力を向上させ、それを印象付けるような機能が求められる。

外観としては虹の塔を軸にして、「親水」という施設のコンセプトに配慮し、霞ヶ浦周辺の景観に適した施設群を展開することにより、付近を通りかかった人が立ち寄ってみたいと思うような地域のシンボルとしての機能を目指す。

②地域活性化機能

本施設は、地域住民及び他地域からの観光客を呼び込み、地域社会・経済の活性化をもたらすような機能を目指している。

そのためには、前提条件として利便性が高く、経済的な採算の見込みのある施設内容であることや、利用者の年齢や性別等を問わずに安心して利用できるような施設構造であることが要求される。

地域活性化のための具体的なアイデアとしては、各施設機能をもたらす相乗効果の向上を図り、現在敷地内に分散配置されている各施設の機能を、本施設の象徴的な構造物である虹の塔の付近に集中配置する。駐車場に関してもその立地を集約し、施設内への進入が容易となるような導線や誘導サインを設ける。

このような方針に基づく再整備により、利用者の利便性や楽しさを向上させる新たな付加価値を創造し、リピート型の来客者を中心とした利用者の大幅な増加を目標とする。また、施設内にスポーツや野外イベント等にも活用できる形式の屋外空間を創出し、地域住民の交流を促進させることで地域活性化を図る。

③情報発信・交流拠点機能

本施設では、行方市を中心とした地域の情報を発信し、地域の魅力を訪問客に認知してもらう場を目指すと同時に、訪問客同士の交流を促進するような場を提供する機能を目指している。

霞ヶ浦を経由するドライブやツーリング目的の利用客に対しては、本施設に立寄ることにより、数時間程度の滞在が可能となるような休憩所を目指し、近隣地域の住民にとっては霞ヶ浦の景観を味わいながら終日過ごせるような憩いとくつろぎのレジャースポットを目指す。観を味わいながら終日過ごせるような憩いとくつろぎのレジャースポットを目指す。



農産物・特産品販売所イメージ



加工施設イメージ



情報発信施設イメージ

図 1-3 ふれあいランド再整備基本計画平面図



図 1-4 整備イメージ



5) 行方市都市計画マスタープラン

計画名	行方市都市計画マスタープラン
策定年度/ 計画期間	平成 20 年度/平成 20 年～平成 38 年
計画の目標	<p>【基本理念】</p> <p>○行方市にあるよいものは、大切に守ることですばらしい価値に変化させる</p> <p>○行方市にない必要なものは、周辺都市との相互補完関係で上手に活用する</p> <p>【都市の将来像】</p> <p>「水辺と大地と暮らしづくり自慢の行方市」</p>
計画体系等	<p>【全体構想】</p> <p>○市全域のまちづくり指針</p> <p>【地域別構想】</p> <p>○3 地域別のまちづくり指針</p>
関連施策・ 事業等	<p>【全体構想】</p> <p>○土地利用</p> <p>・拠点地区の配置と土地利用・・・レクリエーション拠点として、「天王崎・羽黒山周辺」、「北浦大橋・レイクエコー周辺」、「鹿行大橋・ふれあいの郷周辺」、「霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺」の 4 か所を位置づけている。</p> <p>○道路・交通</p> <p>・東関東自動車道水戸線の IC については、本市北部に(仮称)北浦 IC を、本市南部に(仮称)麻生 IC を位置づけるほか、長期構想として両 IC 間にサービスエリアやパーキングエリアと公園あるいは地域振興施設などを一体的に整備するハイウェイオアシスなどの地域振興施設の具体化検討を働きかけます。</p> <p>・霞ヶ浦(西浦)湖岸の一般県道潮来土浦自転車道線のみならず、北浦湖岸の市道などを用いた自転車ネットワークとして、行方市水辺サイクル・ネットワークを位置づけます。</p> <p>・さらに、行方市水辺サイクル・ネットワークは、霞ヶ浦(西浦)と北浦双方の水辺を連絡する自転車ネットワークとして、国道 354 号と一般県道荒井行方線(都市計画道路 3・4・3、荒井行方線構想バイパス区間を含む)を位置づけ、自転車などが安全に通行できるよう計画することとします。</p> <p>・なお、一般県道潮来土浦自転車道線については、基本的に一般道と分離した自転車専用の道路として整備を促進しますが、そのほかの 3 路線については、一般道路の歩道部などを用いることとし、既存道路の拡充を目指します。</p> <p>○湖沼</p> <p>・湖沼については、霞ヶ浦(西浦)及び北浦とも治水面での整備は完了していますが、双方とも行方市のシンボルとなる重要な水辺であるため、レクリエーション面や環境面、景観面に配慮した湖岸などの整備を促</p>

進めます。

- ・特に、天王崎・羽黒山周辺、北浦大橋・レイクエコー周辺、鹿行大橋・ふれあいの郷周辺、霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺のレクリエーション拠点の付近については、良好な景観や豊かな自然環境などを有し、来訪者のもてなしに配慮した水辺となるよう整備を促進します。
- ・また、麻生市街地の天王崎地区は古来より有名な景勝地になっていることから、良好な自然環境を有し、市民などのレクリエーションに活用できる親水護岸として、砂浜の復元などの整備を進めることとします。

【地域別構想】

○土地利用

- ・麻生地域：親水レクリエーション拠点として、霞ヶ浦(西浦)側の天王崎・羽黒山周辺と北浦側の北浦大橋・レイクエコー周辺を位置づけ、前者は天王崎公園、羽黒山公園、あそう温泉白帆の湯、麻生藩家老屋敷記念館を核として、後者はレイクエコー、県立白浜少年自然の家、白浜ウォーキングセンターを核として観光・交流機能の拡充を図ります。

- ・北浦地域：親水レクリエーション拠点として、鹿行大橋・ふれあいの郷周辺を位置づけ、鹿行大橋の架け替えや幹線道路網の整備を契機に、北浦ふれあいの郷や北浦温泉北浦荘を核として観光・交流機能の拡充を図ります。

- ・玉造地域：親水レクリエーション拠点として、霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺を位置づけ、霞ヶ浦ふれあいランドを核として高須崎公園や道の駅たまつくりによる観光・交流機能の拡充を図ります。

○道路

- ・麻生地域：国土幹線として東関東自動車道水戸線及び(仮称)麻生 IC を位置づけるほか、長期構想として市内 2 つの IC 間にサービスエリアやパーキングエリアと公園あるいは地域振興施設などを一体的に整備するハイウェイオアシスなどの地域振興施設の具体化検討を働きかけます。

- ・北浦地域：国土幹線として東関東自動車道水戸線及び(仮称)北浦 IC を位置づけるほか、長期構想として市内 2 つの IC 間にサービスエリアやパーキングエリアと公園あるいは地域振興施設などを一体的に整備するハイウェイオアシスなどの地域振興施設の具体化検討を働きかけます。

- ・玉造地域：霞ヶ浦(西浦)湖岸において、公園・文化施設等の観光資源を結び水辺の交流ネットワークを形成するとともに、市民などの健康増進を図るため、通称「霞ヶ浦自転車道」と呼ばれている一般県道湖来土浦自転車道線の積極的な整備を促進します。

- ・行方市水辺サイクル・ネットワークとして、国道 354 号を位置づけ、自転車などが安全に通行できるよう計画することとします。

○その他

- ・麻生地域：霞ヶ浦(西浦)及び北浦については、麻生地域のシンボルと

なる重要な水辺であるため、レクリエーション面や環境面、景観面に配慮した湖岸などの整備を促進することとし、特に、北浦大橋・レイクエコー周辺及び天王崎・羽黒山周辺については、良好な景観や豊かな自然環境などを有し、来訪者のもてなしに配慮した水辺となるよう整備を促進します。

・北浦地域：北浦については、北浦地域のシンボルとなる重要な水辺であるため、レクリエーション面や環境面、景観面に配慮した湖岸などの整備を促進することとし、特に、鹿行大橋・ふれあいの郷周辺については、良好な景観や豊かな自然環境などを有し、来訪者のもてなしに配慮した水辺となるよう整備を促進します。

・玉造地域：霞ヶ浦(西浦)については、玉造地域のシンボルとなる重要な水辺であるため、レクリエーション面や環境面、景観面に配慮した湖岸などの整備を促進することとし、特に、霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺については、良好な景観や豊かな自然環境などを有し、来訪者のもてなしに配慮した水辺となるよう整備を促進します。

(2) 上位計画における位置づけ

		行方市総合計画 (平成 23 年度)	行方市新市建設計画・変更計画 (平成 26 年度)	行方市産業・観光振興計画 (平成 21 年度)	霞ヶ浦ふれあいランド再整備基本計画(平成 26 年度)	行方市都市計画マスタープラン(平成 20 年度)
観光・レクリエーションの振興	体験型観光の振興	○	○	○	○	—
	反復型・通年型観光の振興	○	○	○	○	—
レクリエーション拠点の形成	霞ヶ浦ふれあいランド周辺	○	○	○	○	○
	鹿行大橋ふれのあい郷周辺	○	○	○	—	○
	北浦大橋・レイクエコー周辺	○	○	○	—	○
	天王崎・羽黒山周辺	○	○	○	—	○
新設 IC 周辺の SA、PA、ハイウェイオアシスの検討		○	—	—	—	○
水辺サイクル・ネットワーク整備促進		○	○	○	—	○
街道を活用した観光振興策の推進		○	—	○	—	—

2. 観光系施設及びソフト施策の情報整理

行方市の観光系施設、ソフト施策について、概要等の基本事項、市支出額、利用状況、運営方法、経営収支等を既存資料、関係者へのヒアリングを実施して整理した。

2.1. 行政基礎情報の収集・整理

新たな観光施策、イベント等の創出を検討する基礎資料として、行方市の観光系施設（観光イベント等に利用できる施設を含む）、観光資源、イベント等を抽出し、担当部署、市の関与（支出有無、主催等）、管理・運営方法等を既存資料及びヒアリングにより調査する。調査対象施設は以下のとおりである。

(1) 調査対象施設等の抽出

調査対象施設は、市内の主要な観光系施設、観光資源、イベント等の洗い出しを行った。抽出結果は次表のとおりである。

表 2-1 抽出した観光系施設等

区分	地区	施設・施策名称	担当課	所有・実施主体	管理・運営等	備考	
観光施設	霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区	虹の塔(霞ヶ浦ふれあいランド)	商工観光課	市	指定管理者:市開発公社		
		水の科学館(霞ヶ浦ふれあいランド)	商工観光課	水資源機構	指定管理者:市開発公社		
		親水公園(霞ヶ浦ふれあいランド)		市	指定管理者:市開発公社		
		道の駅「たまつくり」	商工観光課	茨城県	市開発公社(委託)	県管理であるが、施設管理業務を公社が委託しているため、調査対象とする。	
		行方市観光物産館「こいこい」	商工観光課	市	指定管理者:市開発公社		
		行方市高須崎交流センター	都市建設課	市	指定管理者:市開発公社		
		レストラン「みずまる」	—	市開発公社	公社自主事業		
	天王崎・羽黒山周辺地区	あそう温泉 白帆の湯	商工観光課	市	指定管理者:市開発公社		
		天王崎観光交流センター「コテラス」	商工観光課	市	指定管理者:市開発公社		
	鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区	北浦温泉 北浦荘	商工観光課	市	指定管理者:市開発公社		
		北浦運動場・第二グラウンド	スポーツ振興課	市	スポーツ振興課	運動施設のため、調査外とする。	
	北浦大橋・レイクエコー周辺地区	レイクエコー(茨城県女性プラザ、生涯学習施設)		茨城県		県管理施設のため、調査外とする。	
		県立白浜少年自然の家		茨城県		県管理施設のため、調査から除外する。	
		なめがたファーマーズヴィレッジ		民間	なめがた白ハトファーム	民間施設のため、調査から除外する。	
	観光資源	霞ヶ浦・北浦	観光帆引き船	商工観光課	市	観光協会	
			マリンスポーツ		民間	麻生ヨットクラブ・玉造ボートクラブ	民間運営のため、調査外とする。
			フィッシング		民間	個人客対象(団体等はなし)	民間運営のため、調査外とする。
			水辺サイクルネットワーク	商工観光課	観光協会	観光協会	
		イベント	行方ふれあいまつり	商工観光課	市	行方ふれあいまつり実行委員会	
			フットバス	商工観光課	市・観光協会	なめがたフットバス実行委員会	
ツインレイクミーティングin行方			商工観光課	観光協会	ツインレイクミーティングin行方実行委員会		
ふるさと山百合まつり			商工観光課	観光協会	ふるさと山百合まつり実行委員会		
金魚すくいまつり			商工観光課	観光協会	行方金魚すくいまつり実行委員会		
なめがた新選組まつり			商工観光課	観光協会	なめがた新選組まつり実行委員会		
なめがたワカサギ釣り大会in霞ヶ浦			商工観光課	観光協会	なめがたワカサギ釣り大会実行委員会		
サンセットフェスタ(天王崎花火大会)			商工観光課	商工会	サンセットフェスタ実行委員会		
ウィンターフェスタ(イルミネーション)			商工観光課	商工会	ウィンターフェスタ実行委員会		

(2) 調査対象施設の選定

調査対象施設は前項の抽出結果より、次表のとおりである。

表 2-2 調査対象施設一覧

地区	施設・施策名称	担当課	所有・実施主体	管理・運営等	備考
霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区	虹の塔(霞ヶ浦ふれあいランド)	商工観光課	市	指定管理者:市開発公社	
	水の科学館(霞ヶ浦ふれあいランド)	商工観光課	水資源機構	指定管理者:市開発公社	
	親水公園(霞ヶ浦ふれあいランド)		市	指定管理者:市開発公社	
	道の駅「たまつくり」	商工観光課	茨城県	市開発公社(委託)	県管理であるが、施設管理業務を公社が委託しているため、調査対象とする。
	行方市観光物産館「こいこい」	商工観光課	市	指定管理者:市開発公社	
	行方市高須崎交流センター	都市建設課	市	指定管理者:市開発公社	
天王崎・羽黒山周辺地区	あそう温泉 白帆の湯	商工観光課	市	指定管理者:市開発公社	
	天王崎観光交流センター「コテラス」	商工観光課	市	指定管理者:市開発公社	
鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区	北浦温泉 北浦荘	商工観光課	市	指定管理者:市開発公社	



図 2-1 主な調査対象施設の位置と周辺状況

2.2. 観光系施設情報の整理・分析

検討対象施設等については、施設のハード情報（建築年、老朽化度、来場者数等）、施設収支情報、施設維持管理情報を既存資料、関係先へのヒアリングにより棚卸し、それぞれの施設の情報・分析を行った。

(1) 施設情報の整理

1) 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区

（水の科学館、虹の塔（玉のミュージアム）、親水公園、道の駅「たまつくり」、観光物産館「こいこい」、高須崎交流センター、レストラン「みずまる」）

【虹の塔】



【玉のミュージアム】



【親水公園】



【レストランみずまる】



【水の科学館】



【観光物産館「こいこい」】



【道の駅「たまつくり」】



① 当地区の施設概要¹

● 水の科学館

水の科学館は、水を「見て、触れて、科学する」を体現している科学資料館として、また霞ヶ浦に生息する生物・植物、水質及び景観の移り変わり、霞ヶ浦の現状やその展望を多様な角度から学ぶことができる施設として、平成 4 年 4 月 29 日に開館した。毎年、県内小学生が訪れる学習の場として利用されているが、建築施設の老朽化や館内アトラクション施設の劣化が目立つ状況である。

● 虹の塔

虹の塔は、霞ヶ浦ふれあいランドのシンボルとなる高さ 60m の展望塔である。最上階の展望台からは、360 度景色が見渡せる形となっており、霞ヶ浦・筑波山の他に、快晴時には富士山や東京スカイツリー等を眺めることができる。しかし、展望台からの眺めは良いが展望台内部の空間が狭く、リピーターを呼び込める状況ではない。

● 玉のミュージアム

玉のミュージアムは、ミクロの世界から宇宙規模までの「玉」に関する 100 の物語が展示された博物館である。玉のミュージアム内では、震災により立ち入りが制限された場所や損壊し機能していないポケット水族館等が存置されており、室内の照明環境にもよるが、全体的に暗い印象を受けるのが現状である。建築施設はユニークな形状のため、他施設へ転用しづらい状況である。

● 親水公園

親水公園は、虹の塔北東部にあり、親水施設や芝生広場が整備されている。しかし、東日本大震災により各施設が被災し、水の丘は解体済である。

● レストラン「みずまる」

レストラン「みずまる」は、霞ヶ浦ふれあいランドオープン当初「レストラン 玉水苑」として営業されていたが後に閉店し、平成 25 年 7 月に「レストランみずまる」としてリニューアルオープンした。既存施設を流用しているため、外観に劣化や汚れが目立ち老朽化が著しい状況である。

● 観光物産館「こいこい」

観光物産館「こいこい」は、平成 19 年 4 月に建設され市内の農家から直送された新鮮な野菜や、100%行方市産の生鮮品・農産物、また行方市特産品のナマズや鯉を使用したバーガー「行方バーガー」の販売を行っている。しかし、動線が悪く、虹の塔やレストラン「みずまる」等から離れているため、他施設への集客効果が出ないのが現状で

¹ 「霞ヶ浦ふれあいランド再整備基本計画報告書 平成 27 年 3 月」を参考

ある。

● 道の駅「たまつくり」

道の駅「たまつくり」は、国道利用者の休憩機能、情報発信機能として、駐車場全79台（普通車68台、大型車9台、身体障害者用2台）、トイレ（男子7器、女子5器、障害者用1器）、情報発信施設で構成され、「道の駅」として要求される必要最低限の施設となっている。

● 当地区の年間来場者数の推移

当地区は、市内屈指の観光拠点で親水公園・高須崎交流センターを除く H26 年度の来場者数は約 21 万 7000 人であった。

表 2-3 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区の来場者の推移

(単位：人)

施設名	H22	H23	H24	H25	H26
水の科学館	26,313	33,708	22,067	29,422	28,883
虹の塔	15,336	9,799	18,430	18,073	23,487
観光物産館「こいこい」			127,465	137,634	143,330
レストラン「みずまる」					21,166
ふれあいランド合計	41,649	43,507	167,962	185,129	216,866

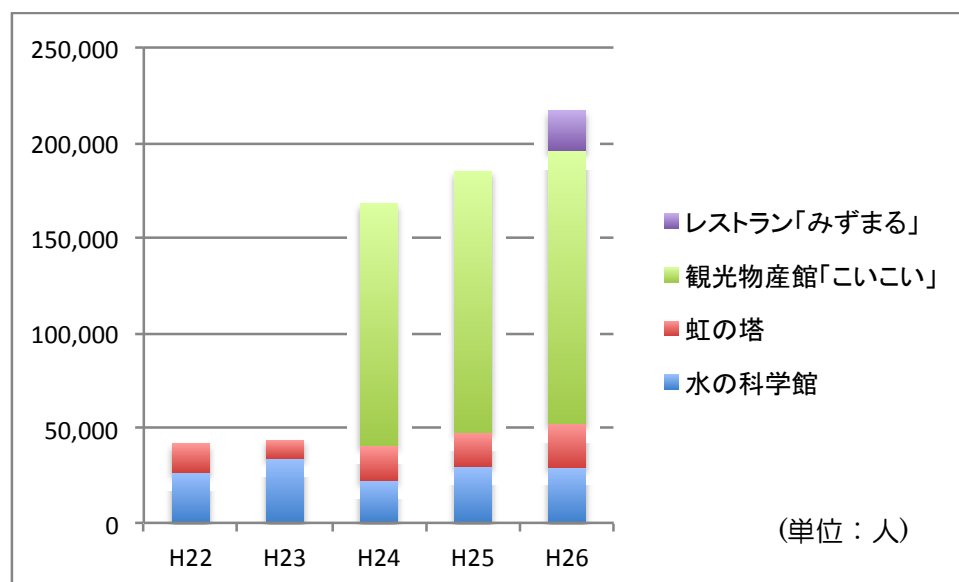


図 2-2 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区も来場者の推移グラフ

霞ヶ浦ふれあいランドの施設



周辺施設



物産館こいこい
都から直送の安心・安全・新鮮な野菜や、行方市の特産品、行方バーガーの販売も行ってきます。
●お問い合わせ / ☎0299-36-2781



観光船引き船事務所
行方市の観光といえば「観光船引き船」。船引き船をご覧いただける船待船に乗船できます。
●お問い合わせ / ☎0299-55-1221



高須崎公園
霞ヶ浦と筑波山を望む風向明瞭な公園です。芝生の広場・体験農園・交流センターがあり、様々なイベントに利用されています。



レストランみずまる
家族で楽しめる、季節な美味しさと出会うファミリーレストランです。行方産の新鮮な野菜、霞ヶ浦の魚料理などを堪能してお楽しみください。
●お問い合わせ / ☎0299-65-3303

出典：「霞ヶ浦ふれあいランド」パンフレットより

図 2-3 ふれあいランド施設配置情報



出典：「霞ヶ浦ふれあいランド」パンフレットより

図 2-4 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区斜め写真

② 当地区の施設基本情報

対象となる施設の基本情報、現況図を以下に示す。

表 2-4 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区の対象施設基本情報

施設名	水の科学館	虹の塔(玉のミュージアム含む) ・親水公園	道の駅「たまつくり」	レストラン「みずまる」	行方市観光物産館「こいこい」
主な施設	展示(入館料 大人600円、小人300円)	水空間、野外便所、管理棟、展望塔 (入館料は水の科学館に含む)	便所(男7、女5、障害者用1)、情報施設	食堂、便所、駐車場	直売所、売店、駐車場
土地所有者	水資源機構・行方市(部分所有)	行方市	茨城県	行方市	行方市
施設所有者	水資源機構・行方市(部分所有)	行方市	茨城県	市開発公社	行方市
施設毎の契約形態(事業名)	指定管理(霞ヶ浦ふれあいランド管理運営事業)		業務委託(道の駅管理事業)	市開発公社の自主事業	指定管理(行方市観光物産館管理運営事業)
施設運営管理者	一般財団法人 行方市開発公社		一般財団法人 行方市開発公社	一般財団法人 行方市開発公社	一般財団法人 行方市開発公社
契約期間	平成25年度～平成27年度		平成27年度(単年度契約)	平成25年7月から	平成27年度(単年度契約)
財産区分	行政財産	行政財産	行政財産	公社財産	行政財産
借地面積(m ²)					
借地料(千円)					
建築年数(年)	23(平成4年4月開業)	23(平成4年4月開業)	15(平成13年3月供用)	23(平成4年4月想定)	8(平成19年3月開館)
主な施設の構造	2階建て 鉄骨造(一部RC構造)	RC構造	RC構造	RC構造	木造並びにRC造鉄板瓦葺葺平屋建地下1階造
施設(敷地)面積(m ²)	28,000	28,700	7,090	560	3,657
延床(建物)面積(m ²)	3,500	管理棟930、展望塔514(高さ59.7m)、野外便所70		638	480
駐車台数(台)	大型バス14、乗用車95	普通車120	普通車68、大型車9、身体障害者用 ²	虹の塔と兼用	67
従業員等(人)	正社員	5		—	—
	契約(嘱託)社員	3		1	3
	パート	8(延べ)		3.5(延べ)	15(常時7～8)



図 2-5 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区の対象施設現況図

③ 当地区の施設管理者情報

当地区の対象施設は、「一般財団法人 行方市開発公社」が指定管理・業務委託・自主事業により管理を行っている。以下に施設管理者情報を示す。

表 2-5 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区の対象施設の施設管理者情報

名称	一般財団法人 行方市開発公社
所在地	〒311-3512 行方市玉造甲1234番地
代表者名	理事長 鈴木 周也
設立年月日	平成4年1月8日設立
業種	サービス業
契約形態	指定管理
資本金(万円)	1,000
市出資額(万円)	1,000
市出資割合(%)	100

④ 当地区の対象施設の管理・維持・補修履歴情報、施設の経営状況等

● 水の科学館・虹の塔

表 2-6 水の科学館・虹の塔の経営状況等（千円）

	H22	H23	H24	H25	H26
①経常収益(売上高)	134,075	96,212	106,652	96,030	96,698
委託料 指定管理料(受託金収益)	108,000	84,000	84,000	84,000	86,400
利用料収益	18,773	9,304	11,827	11,251	10,289
受取負担金	0	0	10,815	0	0
営業外収益	79	2,908	10	779	9
基金・緊急雇用	7,223	0	0	0	0
②経常費用(販管費)	128,160	95,088	104,077	98,011	100,620
(内人件費)	29,031	23,673	24,104	29,062	28,056
③営業外費用	0	0	0	0	0
④経常損益	5,915	1,124	2,575	-1,981	-3,922
委託料 指定管理料を除く収支	-102,085	-82,876	-81,425	-85,981	-90,322
年間利用者数(人)水の科学館	26,313	33,708	22,067	29,422	28,883
年間利用者数(人)虹の塔	15,336	9,799	18,430	18,073	23,487
年間延べ利用者数(人)	41,649	43,507	40,497	47,495	52,370

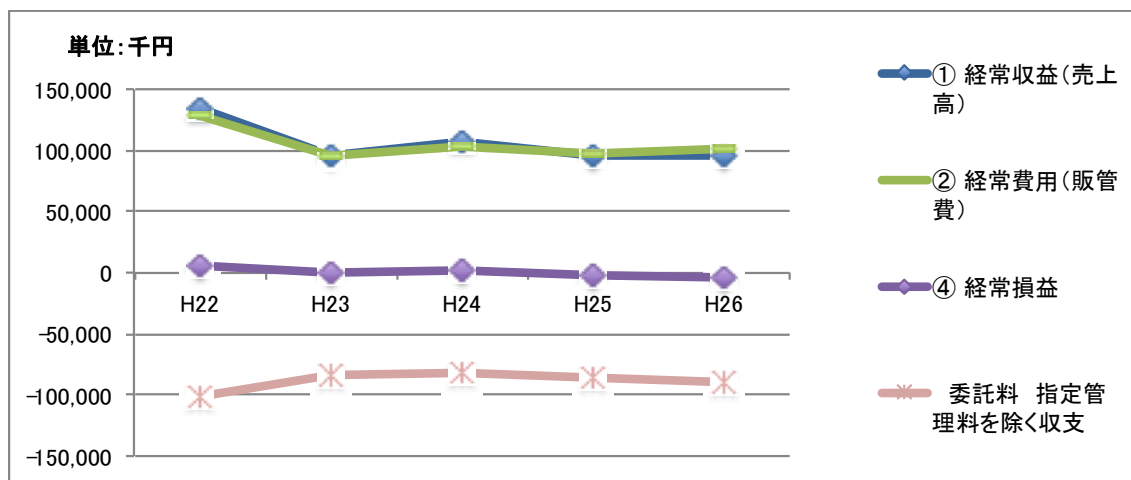


図 2-6 水の科学館・虹の塔の売上高等の推移

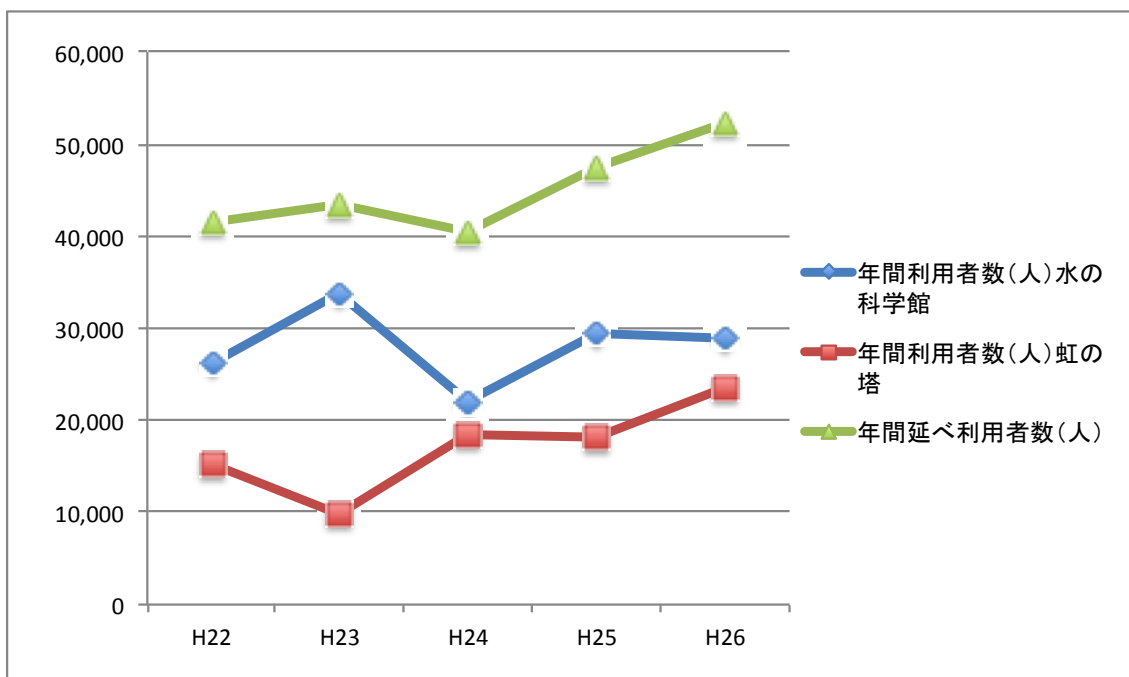


図 2-7 水の科学館・虹の塔の年間利用者数の推移

● 道の駅「たまつくり」

表 2-7 道の駅「たまつくり」の経営状況等（千円）

	H22	H23	H24	H25	H26
①経常収益(売上高)	2,583	2,583	2,583	2,583	2,657
内 業務委託費	2,583	2,583	2,583	2,583	2,657
利用料収益	0	0	0	0	0
営業外収益	0	0	0	0	0
②経常費用(販管費)	2,077	2,446	3,364	1,669	1,540
(内人件費)	0	0	0	0	0
③営業外費用	0	0	0	0	0
④経常損益	507	137	-781	915	1,117
委託料 指定管理料を除く収支	-2,076	-2,446	-3,364	-1,668	-1,540

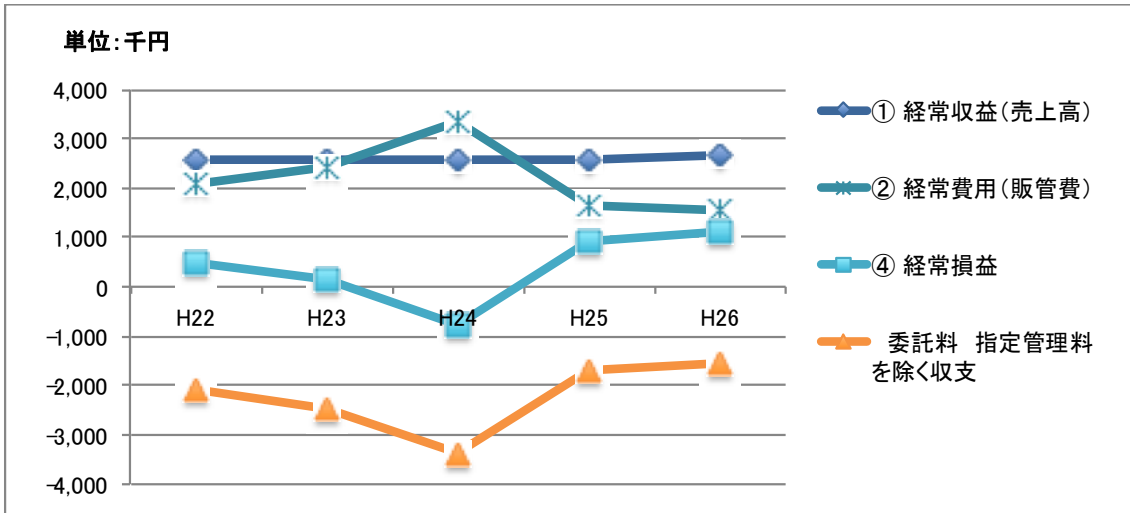


図 2-8 道の駅「たまづくり」の売上高等の推移

● 観光物産館「こいこい」

表 2-8 観光物産館「こいこい」の経営状況等(千円)

	H24	H25	H26
①経常収益(売上高)	13,161	48,709	53,247
委託料 指定管理料(受託金収益)	0	0	0
販売手数料	9,094	27,151	28,164
物産売上(自主事業)	1,978	10,063	11,452
軽食売上(自主事業)	1,803	10,344	11,148
営業外収益	286	1,150	1,600
他事業振替額	0	0	883
②経常費用(販管費)	11,052	48,112	51,369
(内人件費)	3,962	17,331	19,175
③営業外費用	0	0	0
④経常損益	2,109	597	1,878
委託料 指定管理料を除く収支	2,109	597	1,878
年間利用者数(人)	127,465	137,634	143,330

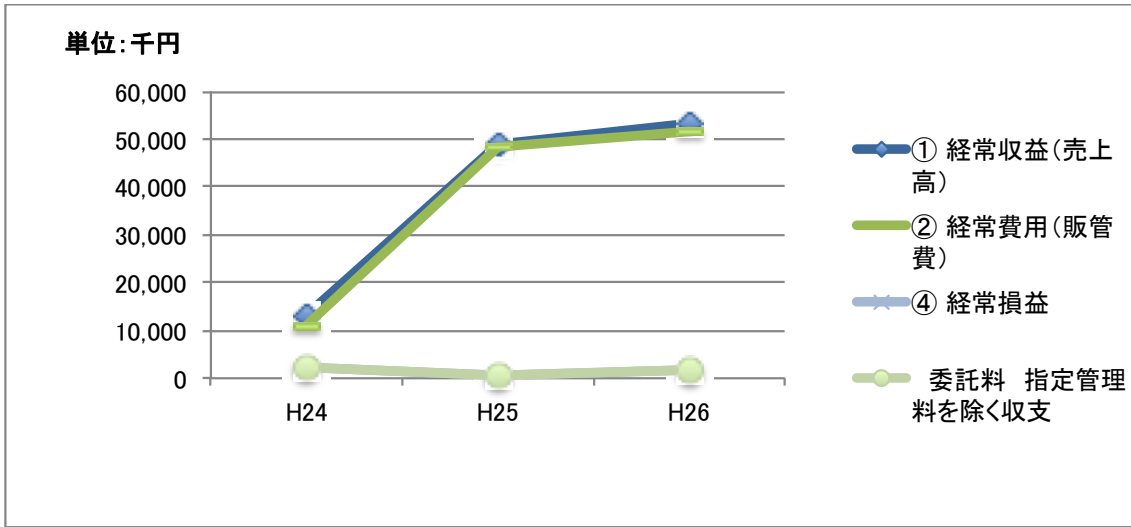


図 2-9 観光物産館「こいこい」の売上高等の推移

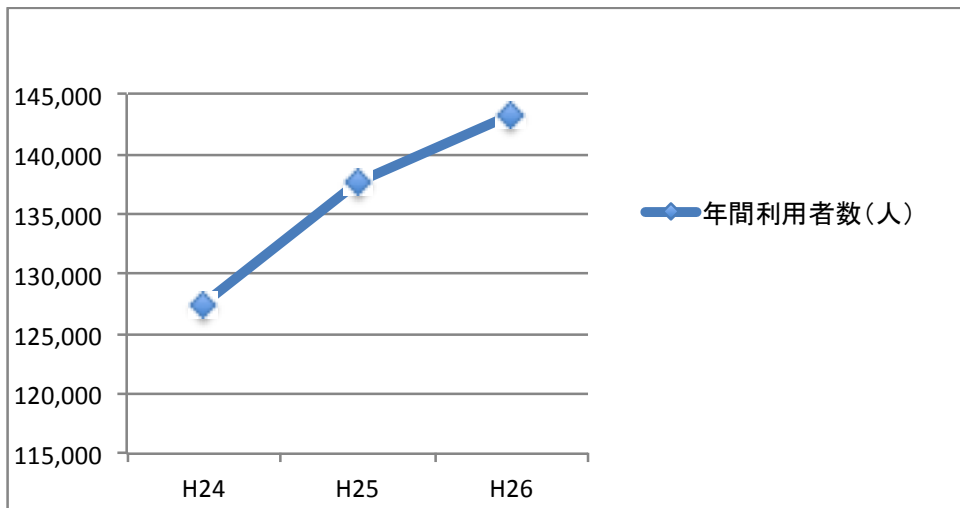


図 2-10 観光物産館「こいこい」年間利用者数の推移

⑤ 施設管理者のヒアリング調査

施設の建築物について、建物管理者のヒアリングも併せて行った。以下に各施設の施設管理者ヒアリング結果を次表に示す。

なお、表中の評価はヒアリング結果より修繕の必要性を、早急な改善が必要(×)、数年以内に改善が必要(△)、現状で問題なし(○)で示した。

表 2-9 施設管理者ヒアリング結果（霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区）

施設名	水の科学館		虹の塔		道の駅「たまつくり」		レストラン「みずまる」		観光物産館「こいこい」	
	評価	備考	評価	備考	評価	備考	評価	備考	評価	備考
施設管理 ヒアリング結果										
建設関連										
屋上(屋根)からの漏水・漏水痕跡	x	2箇所	x	展望台の天井	○		x		○	
屋上(屋根)で水溜りとなる箇所	○		○		○		○		○	
外壁からの漏水・漏水痕跡	△	4箇所	○	H16外壁塗り・コーキング改修済	○		△		○	
窓廻りからの漏水・漏水痕跡	○		x	2Fサッシ窓	○		○		○	
外壁材の落下(コンクリート・タイルなど)	○		○		○		△		○	
窓・扉などで開閉に問題がある箇所	○		○		○		x		○	
内部の壁・床などに著しいひびわれ	○		○		○		○		○	
地盤沈下している箇所	△	駐車場・入口部(震災による)	○	震災時に改修済み	○		○		○	
その他、不具合、気になる箇所(設備を除く)	○		○		○		△	全体的に老朽化	○	
改修・更新を希望する箇所(設備を除く)	○		○		○		○		x	ウッドデッキの腐食による張り替え
設備関係 漏水、停電										
照明器具の腐食	○		○		○		△	ボイラー(大雨時停電有り、電気)	○	
火災報知器等の誤報(人為的ものを除く)	△	安定器の老朽化	△	安定器の老朽化	○		○		○	
赤水・濁った水の発生	○		○		○		○		○	
配管からの漏水(給水・給湯)	○		○		○		○		○	
給水ポンプ停止による断水	○		○		○		○		○	
空調が効かない(冷えない・暖まらない)	○		○		○		△	教室内追加新設するも尚改善必	○	
換気扇が効かない(あまり換気できていない)	○		○		○		△	教室内追加新設するも尚改善必	○	
エレベーターが止まる・段差がある・閉じ込め	○		○		○		○		○	
その他、不具合・気になる箇所(建築を除く)	○		○		○		△	防犯対策(巡回監視など)	○	
改修・更新を希望する箇所(建築を除く)	△	エアコン・エレベーターの老朽化に付き部品がなくなるため、大規模改修が必要	△	エアコン・エレベーターの老朽化に付き部品がなくなるため、大規模改修が必要	○		x	元窓・弁当のバケージ用施設のため、調理器具を追加新設して許可。調理設備が能力不足	△	
備考			-	H25・26トイレを洋式に改修済						

2) 鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区・天王崎・羽黒山周辺地区

(あそふ温泉「白帆の湯」、天王崎観光交流センター「コテラス」、北浦温泉「北浦荘」)

【あそふ温泉「白帆の湯」】



【天王崎観光交流センター「コテラス」】



【北浦温泉「北浦荘」】



① 当地区の施設概要

● 白帆の湯

白帆の湯は平成 15 年 4 月、国民宿舎「白帆荘」の敷地に建設・開館し、日帰り温泉施設と食堂が営業され、年間 10 万人超が訪れる。施設は築 12 年で空調設備や設備等の大規模修繕の時期がきている。

● 天王崎観光交流センター「コテラス」

天王崎観光交流センター「コテラス」は、国民宿舎「白帆荘」の解体後の跡地に平成 25 年 4 月、白帆の湯に併設されて開館された。施設内容は貸し会議室、直売所、売店、カフェがある。直売所、売店、カフェの動線が悪く、利用者数が伸びていないのが現状である。

● 北浦荘

北浦荘は昭和 43 年 6 月に、当初は宿泊施設と温泉施設として開館し、現在、宿泊施設を撤去し、一部温泉施設の拡張及び設備の改修を行い、日帰り温泉施設として営業され、年間 4 万 5 千人前後が訪れる。温泉施設以外は、野菜などの産地直売所のみである。

ナトリウム炭酸水素塩泉の泉質が良く、市内外からリピーターが訪れている。しかし、施設の外観・内装・設備も老朽化が著しい状況である。また、規模も狭いことから受入れられる人数にも限界があるのが現状である。

● 温泉施設の年間来場者数の推移

白帆の湯及び北浦荘の2つの温泉施設の過去3年の来場者数は約15万人前後であった。

表 2-10 温泉施設の年間来場者数の推移

(単位：人)

施設名	H22	H23	H24	H25	H26
白帆の湯	100,771	114,600	107,837	108,901	106,256
北浦荘	44,046	28,817	40,418	42,082	44,820
合計	144,817	143,417	148,255	150,983	151,076

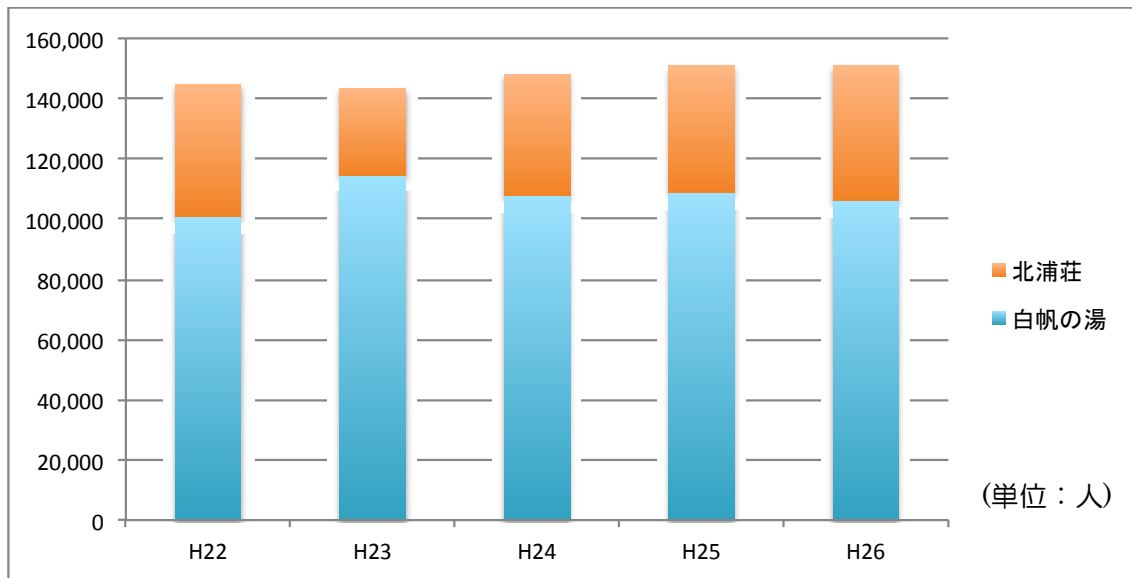


図 2-11 温泉施設の年間来場者数の推移グラフ

② 当地区の施設基本情報

対象となる施設の基本情報、現況図を以下に示す。

表 2-11 鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区・天王崎・羽黒山周辺地区の対象施設基本情報

施設名	北浦温泉 北浦荘	あそう温泉 白帆の湯	天王崎観光交流センター 「コテラス」
主な施設	温浴施設、利用者休憩室、直売所 (入浴のみ大人400円、小人200円)	温浴施設、利用者休憩室、食堂 (入浴のみ大人700円、小人300円)	貸し会議室、直売所、売店
土地所有者	行方市	行方市	行方市
施設所有者	行方市	行方市	行方市
施設毎の契約形態(事業名)	指定管理(行方市あそう温泉「白帆の湯」及び北浦荘管理運営事業)		指定管理(行方市天王崎観光交流センター管理運営事業)
施設運営管理者	一般財団法人 行方市開発公社		一般財団法人 行方市開発公社
契約期間	平成25年度～平成27年度		平成25年度～平成27年度
財産区分	行政財産	行政財産	行政財産
借地面積(㎡)	3,729	6,027	
借地料(千円)	734	2,205	
建築年数(年)	47(昭和43年6月開館)	12(平成15年4月開館)	2(平成25年4月開館)
主な施設の構造	RC造、地上2階	RC造一部鉄骨造、地上3階	RC造一部鉄骨造、地上2階
施設(敷地)面積(㎡)	821(3,729)	537	417
延床(建物)面積(㎡)	1,355	1,473.36 (1F 536.73、2F 475.98、3F 460.64)	736.13 (1F 390.44、2F 308.90、PH 36.79)
駐車台数(台)	約60	120	あそう温泉「白帆の湯」と兼用
従業員等 (人)	正社員	—	—
	契約(嘱託)社員	2	3
	パート	5～6	24(延べ)



図 2-12 鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区の対象施設現況図



図 2-13 天王崎・羽黒山周辺地区の対象施設現況図

③ 当地区の対象施設の管理・維持・補修履歴情報、施設の経営状況等

● 北浦荘・白帆の湯

表 2-12 北浦荘及び白帆の湯の経営状況等（千円）

	H22	H23	H24	H25	H26
①経常収益(売上高)	153,511	150,840	147,606	153,574	144,964
(内 指定管理料(受託金収益))	50,500	50,500	47,000	47,000	48,343
利用料収益	65,523	63,747	63,545	64,407	63,832
事業収益	32,059	30,134	29,477	29,002	26,635
営業外収益	3,729	5,459	5,055	5,515	5,222
他事業振分	1,700	1,000	2,500	7,650	932
②経常費用(販管費)	152,396	152,430	155,029	148,357	144,089
(内人件費)	32,333	42,104	35,249	29,255	35,335
③営業外費用	0	0	0	0	0
④経常損益	1,115	-1,590	-7,423	5,217	875
委託料 指定管理料を除く収支	-49,385	-52,090	-54,423	-41,783	-47,468
年間利用者数(人)白帆の湯	100,771	114,600	107,837	108,901	106,256
年間利用者数(人)北浦荘	44,046	28,817	40,418	42,082	44,820
年間利用者数(人)合計	144,817	143,417	148,255	150,983	151,076

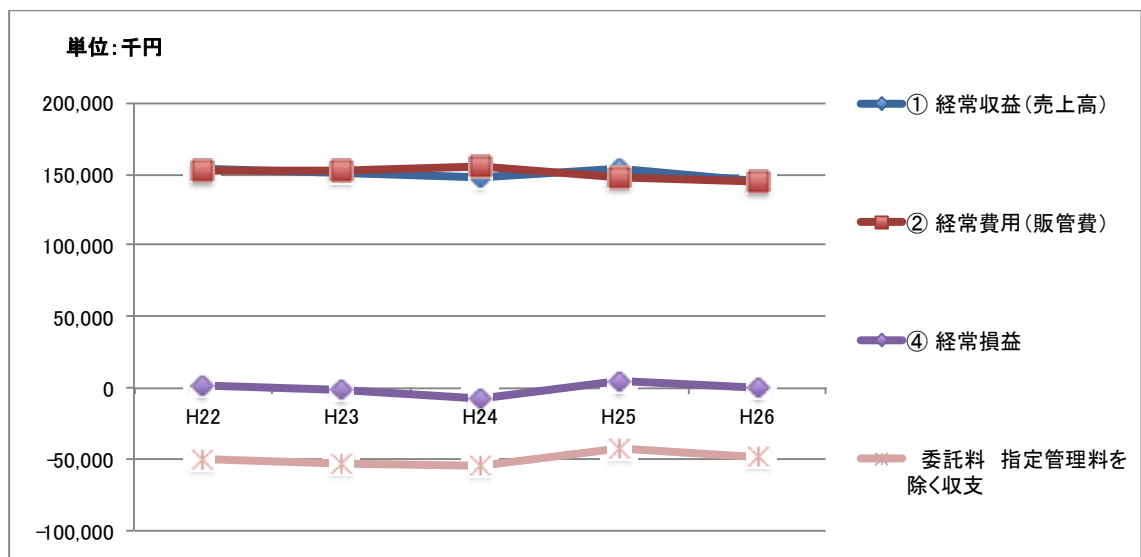


図 2-14 北浦荘及び白帆の湯の売上高等の推移

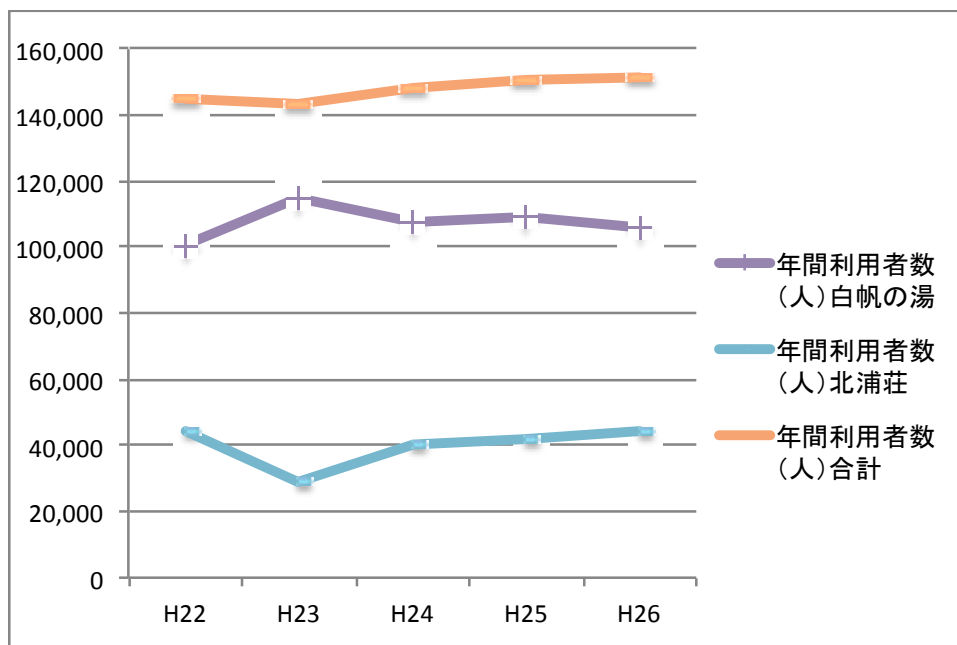


図 2-15 北浦荘及び白帆の湯の年間利用者数の推移

● 天王崎観光交流センター「コテラス」

表 2-13 天王崎観光交流センター「コテラス」の経営状況等 (千円)

	H25	H26
①経常収益(売上高)	28,964	31,309
委託料 指定管理料(受託金収益)	20,500	21,086
利用料収益	206	263
販売手数料	2,635	2,949
事業収益	5,485	6,832
営業外収益	138	180
②経常費用(販管費)	27,895	29,097
(内人件費)	1,776	725
③営業外費用	0	0
④経常損益	1,069	2,211
委託料 指定管理料を除く収支	-19,431	-18,875
年間利用者数(人)	5,017	3,159

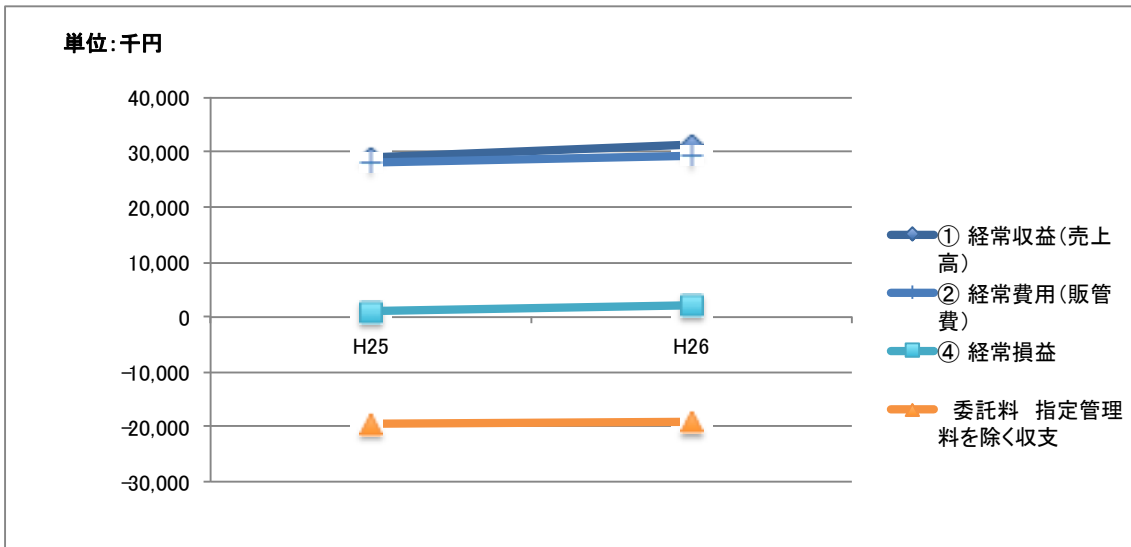


図 2-16 天王崎観光交流センター「コテラス」の売上高等の推移

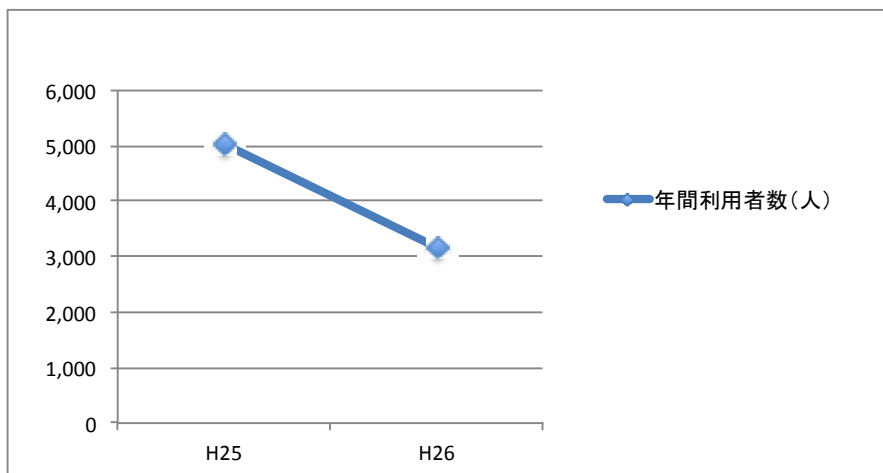


図 2-17 天王崎観光交流センター「コテラス」の年間利用者数の推移

④ 施設管理者のヒアリング調査

施設の建築物について、建物管理者のヒアリングも併せて行った。以下に各施設の施設管理者ヒアリング結果を次表に示す。

なお、表中の評価はヒアリング結果より修繕の必要性を、早急な改善が必要(×)、数年以内に改善が必要(△)、現状で問題なし(○)で示した。

表 2-14 施設管理者ヒアリング結果（鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区・天王崎・羽黒山周辺地区）

施設名		北浦荘		白帆の湯		天王崎観光交流センター「コテラス」	
施設項目	ヒアリング結果	評価	備考	評価	備考	評価	備考
建設関連							
屋上（屋根）からの漏水・漏水痕跡		○		○		○	
屋上（屋根）で水溜りとなる箇所		○		○		○	
外壁からの漏水・漏水痕跡		○		○		○	
窓廻りからの漏水・漏水痕跡		○		△	3F女子浴場窓	○	
外壁材の落下（コンクリート・タイルなど）		○		○		○	
窓・扉などで開閉に問題がある箇所		×		○		○	
内部の壁・床などに著しいひびわれ		○		△	階段部内壁に一部小ヒビあり	○	
地盤沈下している箇所		○		△		○	
その他、不具合、気になる箇所（設備を除く）		△	全体的に老朽化	△	風呂場屋上天窓開かず	○	
改修・更新を希望する箇所（設備を除く）		○		○		○	
設備関係							
漏水、停電		×	ボイラー（大雨時停電有り、電気設備）	○		○	
照明器具の腐食		○		○		○	
火災報知器等の誤報（人為的なものを除く）		○		○		○	
赤水・濁った水の発生		○		○		○	
配管からの漏水（給水・給湯）		○		×	3F浴室配管	○	
給水ポンプ停止による断水		○		○		○	
空調が効かない（冷えない・暖まらない）		○		×	2F空調故障、一体型に付き、全面改修は高額	○	
換気扇が効かない（あまり換気できていない）		○		○		○	
エレベーターが止まる・段差がある・閉じ込め		○		○		○	
その他、不具合・気になる箇所（建築を除く）		△	全体的に老朽化	○	屋上設置の室外機が震災時傾いたまま	○	
改修・更新を希望する箇所（建築を除く）		△	入口部の排水溝の流れが悪く冠水する	△	エアコン・エレベーターの老朽化に付き部品がなくなるため、大規模改修が必要	○	
備考							

3) 対象施設の施設維持費の現状

対象施設の施設維持費の現状については、年度別施設別に集計した情報を下表に示す。

表 2-15 対象施設の施設維持費の推移

(単位：千円)

施設名	18	19	20	21	22	23	24	25	26	計
ふれあいランド(水の科学館)						998		735	632	2,364
親水公園							845			845
道の駅たまつくり				5,237			1,329	579		7,144
観光物産館こいこい				14,259					1,226	15,485
白帆の湯	1,617	1,601	6,826	27,492	1,665	871	2,316	22,984	15,664	81,037
北浦荘	585	874				7,572	1,811	311		11,153
天王崎観光交流センター								982		989
計	2,202	2,475	6,833	46,988	1,665	9,440	6,302	25,590	17,522	119,018

(2) 対象施設の分析・評価

対象施設の分析・評価に当たっては前項の整理を踏まえ、分析・評価を行い再整備の方向性を検討した。

1) 主な施設の年間利用者数の推移

市内の主な施設の年間利用者数は過去3カ年微増で推移し、37万人に迫る状況である。

表 2-16 主な施設の年間利用者数の推移

(単位：人)

施設名	H22	H23	H24	H25	H26
水の科学館	26,313	33,708	22,067	29,422	28,883
虹の塔	15,336	9,799	18,430	18,073	23,487
観光物産館「こいこい」			127,465	137,634	143,330
レストラン「みずまる」					21,166
白帆の湯	100,771	114,600	107,837	108,901	106,256
北浦荘	44,046	28,817	40,418	42,082	44,820
年間利用者数合計	186,466	186,924	316,217	336,112	367,942

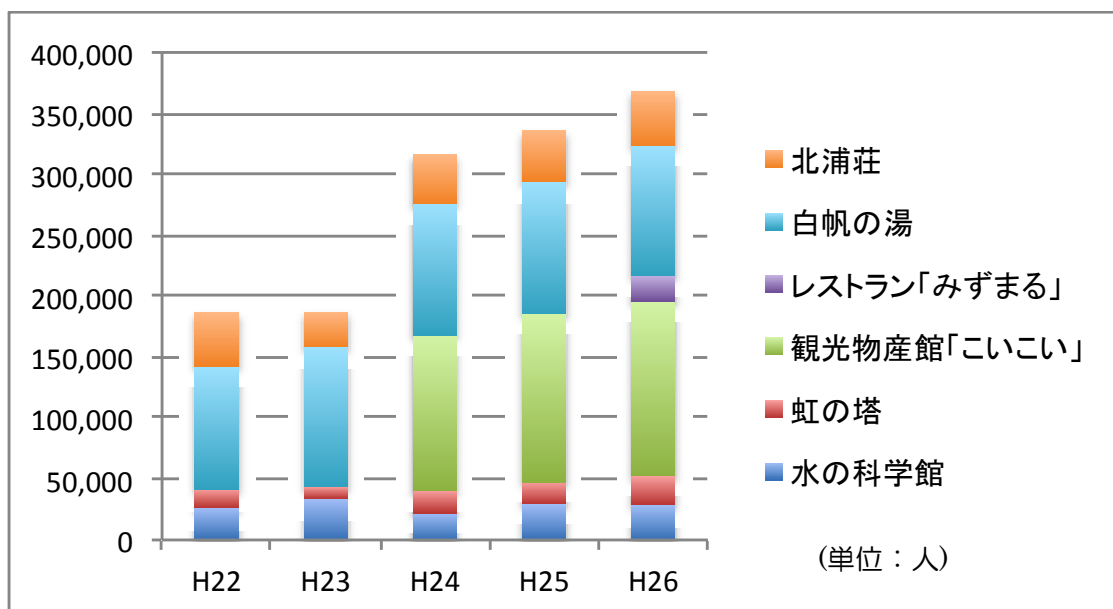


図 2-18 主な施設の年間利用者数の推移グラフ

2) 施設の分析・評価と再整備の方向性

前項の施設情報の整備を踏まえて、各施設の分析・評価を行い再整備の方向性の検討を行った。その結果を下表に示す。

表 2-17 施設の分析・評価と再整備の方向性（各地区別） 1/2

地区	施設・ソフト事業の概要	所有・管理者	指定管理者・業務委託者	建築年	現状での問題点	再整備の方向性
霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区	水の科学館	水資源機構 ・行方市 (部分所有)	行方市開発公社	平成4年	<ul style="list-style-type: none"> ・ふれあいランド（設備・展示品）・レストランは老朽化が著しく、再整備が必須。 ・各施設の動線が悪い（人、自動車、駐車場の配置） ・展示内容・食堂内容などの改善が必要。 ・施設利用者数、収益性はともに横ばいから微増状況。 	<ul style="list-style-type: none"> ・行方市の西の玄関口として再整備する。 ・ふれあいランド・レストラン・観光物産館を集約・再配置し、複合施設としてリニューアルする（隣接地に用地を確保）。 ・水の科学館は民間利用の可能性を調査する。
	道の駅「たまくり」	茨城県	行方市開発公社	平成13年		
	観光物産館「こいこい」	行方市	行方市開発公社	平成19年		
	虹の塔(玉のミュージアム含む)・親水公園	行方市	行方市開発公社	平成4年		
	レストラン「みずまる」	行方市開発公社	行方市開発公社	平成4年		
鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区	北浦温泉 北浦荘	行方市	行方市開発公社	昭和43年	<ul style="list-style-type: none"> ・北浦荘は築47年で老朽化が著しく、再整備が必須。 ・源泉かけ流し温泉・泉質（ナトリウム炭酸水素塩泉）の評判が良い。 ・食堂もなく収益の改善が必要。 ・施設利用者数は横ばい、収益性は受託金で収支。 	<ul style="list-style-type: none"> ・思い切った施設拡張と施設内容の充実による利用性の向上 ・北浦荘は建替を前提に、良質な泉質を生かすため、隣接地を確保して既存施設を維持しながら再整備を図る。
天王崎・羽黒山周辺地区	あそう温泉 白帆の湯	行方市	行方市開発公社	平成15年	<ul style="list-style-type: none"> ・白帆の湯は築12年で空調設備等の改修が必須。また、施設内容の改善も必要。 ・天王崎観光交流センター「コテラス」は施設内容の検討が必要。 ・天王崎の砂浜、マリナーや霞ヶ浦の眺望を活用する検討が必要。 ・施設利用者数は横ばい、収益性は受託金で収支。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の利便性・収益性を向上させる。 ・白帆の湯は必要な設備改修・更新を行い、現施設を利用する。 ・レストランからの眺望を活用できるように動線を改善する。 ・天王崎観光交流センターは、稼働状況を踏まえた施設内容を再検討する。
	天王崎観光交流センター「コテラス」	行方市	行方市開発公社	平成25年		

表 2-18 施設の分析・評価と再整備の方向性（各地区別） 2/2

地区	施設・ソフト事業の概要	所有・管理者	指定管理者・業務委託者	建築年	現状での問題点	再整備の方向性
北浦大橋・レイクエコー周辺地区	レイクエコー（茨城県女性プラザ、生涯学習施設）	茨城県	茨城県	昭和62年	<ul style="list-style-type: none"> ・民間・県営施設のため対象外。 ・今年10月30日「なめがたファーマーズヴィレッジ」（民間施設）がオープン。農業体験型テーマパークとして複合施設を民間事業者が整備・運営。 	<ul style="list-style-type: none"> ・強力な民間の集客力を呼び込む。 ・民間施設と連携し、他地区の観光施設へ誘導、観光回遊ルート化を図る。 ・ファーマーズヴィレッジの来所に合わせた立ち寄り箇所の創出。
	なめがたファーマーズヴィレッジ	なめがた白ハトファーム（民間）	なめがた白ハトファーム（民間）	平成27年	<ul style="list-style-type: none"> ・レイクエコー（茨城県女性プラザ、茨城県鹿行生涯学習センター）、青少年自然の家。 ・県の施設として、イベント等や利用者も多く、宿泊研修施設が完備されており、「なめがたファーマーズヴィレッジ」も隣接。 	

2.3. ソフト施策情報の整理・分析

(1) 施策情報等の整理・分析

1) 観光協会の取り組み状況

表 2-19 観光協会 一般事業（平成 26 年度事業報告より）

開催時期	期間	事業名	会場	参加者数	事業主体
5 月	5/3~5 7/5~11/2	パラセーリング	霞ヶ浦湖岸 棧橋	77 人	玉造ボートクラブ
	5/10~11	第 5 回ツインレイクミー ティング in 行方	天王崎公園 周辺	約 500 人	ツインレイクミー ティング実行委員
6 月	6/29	全国金魚すくい選手権北関 東大会 (第 6 回なめがた金魚すく いまつり)	霞ヶ浦ふれ あいランド	約 500 人	なめがた金魚すく いまつり実行委員 会
7 月	7/1~12/16	第 44 回水郷なめがた水辺 の里写真コンクール	コンクール 参加者	96 人	水郷なめがた水辺 の里写真コンク ール実行委員会
	7/28	水辺の里写真撮影会	天王崎撮影 会他	32 人	水郷なめがた水辺 の里写真コンク ール実行委員会
	7/13~27	第 17 回ふるさと山百合ま つり	常陸高野西 蓮寺 井上 山百合の里	約 5,700 人	ふるさと山百合ま つり実行委員会
9 月	9/6~12/7	観光帆引き船事業	麻生地区・ 玉造地区	907 人	行方市観光協会
	9/21	観光帆引き船 3 市合同操業 事業	霞ヶ浦湖心 付近	63 人	行方市観光協会
	9/14	第 10 回なめがた新選組ま つり	霞ヶ浦ふれ あいランド	約 100 人	新選組まつり実行 委員会
10 月	10/10	なめがたフットパスウオー ク	武田の里コ ース	21 人	なめがたフットパ ス実行委員会
11 月	11/1~2	第 1 回行方ふれあいまつり	霞ヶ浦ふれ あいランド	約 50,000 人	行方ふれあいまつ り実行委員会
12 月	12/13	第 2 回なめがたワカサギ釣 り大会 in 霞ヶ浦	天王崎公園 周辺	98 人	ワカサギ釣り実行 委員会・観光協会
	12/6~12/31	ウインターフェスタ in なめ がた	麻生公民館	約 5,000 人	ウインターフェス タ実行委員会
2 月	2/21	ひな祭りフットパス	麻生陣屋コ ース	22 人	なめがたフットパ ス実行委員会
3~4 月	3/28~4/12	行方さくら周遊ネットワー クイベント	沖洲芸術村 羽黒山公園 他	約 300 人	行方さくら周遊ネ ットワーク事業実 行委員会
通年	毎日	水辺サイクルネットワーク 事業	霞ヶ浦ふれ あいランド 他	361 人	行方観光協会
通年	週 1 回	ラジオつくば放送	北浦庁舎	2 人/回	行方観光協会
通年	イベント毎	観光ボランティアガイド	各イベント 会場	5 人/回	行方観光協会

表 2-20 観光協会の主な後援・協賛事業

期間	事業名	会場	参加者数	事業主体
5/4～5	玉造大宮神社例大祭	玉造地区	約 1,000 人	玉造郷土芸能協議会
7/26～27	馬出し祭り	麻生八坂神社	約 1,000 人	馬出し保存会
8/25	化蘇沼稻荷神社例大祭	化蘇沼稻荷神社	約 500 人	長野江区
10/18～20	大麻神社例大祭	麻生地区	約 2,000 人	山車曳き保存会

表 2-21 主なメディア・広報等

媒体	掲載媒体名
テレビ・ラジオ	NHK 水戸、日本テレビ、茨城放送、ラジオつくば
新聞	茨城新聞、東京新聞、朝日新聞、読売新聞、産経新聞
情報誌	「るるぶ茨城」、「月刊オートガイド」、「関東の旅かんたーびれ」、「楽 city」、「月刊みと」
インターネット	「観光いばらき」、「イベントバンク」、JTB「かんたーびれ」、「るるぶ」、「クラブツーリズム HP」、「いばらきイーブックス」、「Yahoo! JAPAN」
情報誌	「よみうりタウンニュース」、「茨城朝日」、「常陽リビング」、「エリート情報」、「マイタウン 21」、「i ちゃっと」
パンフレット	県広報誌「ひばり」、市報「なめがた」、茨城県観光総合パンフレット、「いばらび」、「茨城の観どころ満載観光おすすめガイド」、「リバティ」、「さんさん」
その他	茨城県東京事務所在京レジャー記者クラブ（※毎月 1 回）、「日本の祭」（書籍）

2) 事業実施の参加者推移

表 2-22 一般事業の参加者推移

開催時期 (一部予定)	事業名称	参加者の推移 (人)			
		H24	H25	H26	実行委員数
5月・7月～9月	パラセーリング事業	50	80	77	
5月上旬	ツインレイクミーティング in 行方	400	300	500	17
8月下旬	金魚すくいまつり	220	300	500	9
7月中旬～下旬	ふるさと山百合まつり	5,000	6,300	5,700	16
7月～12月下旬	水郷なめがた水辺の里写真コンクール	110	155	128	13
9月上旬～12月上旬	観光帆引き船	985	999	970	
9月中旬	なめがた新選組まつり	200	200	100	13
12月上旬	ワカサギ釣り大会 in 霞ヶ浦	0	111	98	8
3月下旬～4月上旬	行方さくら周遊ネットワーク事業	300	500	300	15
通年	フットパス事業	300	78	43	5
〃	水辺サイクルネットワーク事業(レタサイクル)	253	309	361	
合計		7,518	9,332	8,777	

表 2-23 主な後援・協賛事業の参加者推移

(単位：人)

開催時期 (一部予定)	事業名称	H24	H25	H26
5月4日～5日	玉造大宮神社例大祭	1,000	1,000	1,000
7月下旬	馬出し祭り	500	1,000	1,000
8月25日	化蘇沼稲荷神社例大祭	300	300	500
10月中旬	大麻神社例大祭	2,000	2,000	2,000

3) 現状での問題点

- 大きなイベントは実行委員会が運営。「ふるさと山百合まつり」、「サンセットフェスタ（天王崎 花火大会）」、「イルミネーション フェスティバル」等
- 観光帆引き船は霞ヶ浦のシンボリックな存在であるが、基本的に9月から12月の土日みの稼働で、参加者数は1,000人弱と広報的には弱い状況である。
- 市の観光予算は殆どがイベント等の費用と観光帆引き船の運航管理費。
- イベントものが多く、恒常的な仕掛けがない。
- 参加者推移も横ばい状況である。

4) 今後の方向性

- 周辺市町村にないニッチで恒常的な仕掛けをする。
- 施設整備内容と連携したマイカー利用でなければ楽しめないイベントの企画

2.4. インフォメーションパッケージ作成に係る情報収集項目の整理

(1) インフォメーションパッケージの位置づけ

インフォメーションパッケージは、既存資料や現地把握調査によって対象施設に係る基本情報や収支・経営状況等を把握し、情報説明資料として取りまとめるものである。

(2) インフォメーションパッケージを構成する情報

1) 観光系施設等の基本情報・収益情報

インフォメーションパッケージを構成する情報は次表のとおりであり、一部は情報が不足している項目もあり、今後入手が必要となる。

経営状況（損益計算）、施設管理者情報についての情報整理項目は別表にて示す。
なお、経営状況については、5年間の情報を得ることを原則とする。

表 2-24 インフォメーションパッケージの構成情報

項目		虹の塔	水の科学館	親水公園	道の駅「たまつくり」	「レストランみずまる」	「観光物産館こいこい館」	「あそ湯白帆の湯」	「天王崎観光交流センター」	「北浦温泉」
施設の基本項目	施設概要	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	施設利用料	○	○	-	-	-	-	○	○	○
建物	施設所有者	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	建築年数	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	延床面積	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	耐震診断等	×	×	×	×	×	×	×	-	×
	付属建物等	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土地	敷地面積	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	土地所有者	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	借地面積	-	-	-	-	-	-	○	-	○
	借地料	-	-	-	-	-	-	○	-	○
財産区分		○	○	○	○	○	○	○	○	○
運営管理者		○	○	○	○	-	○	○	○	○
運営管理方法		○	○	○	○	○	○	○	○	○
改築等の条件(法令)		×	×	×	×	×	×	×	×	×
経営状況	損益計算	○	○	○	○	△	○	○	○	○
従業員数		○	○	○	○	○	○	○	○	○
利用者数		○	○	○	-	○	○	○	○	○
駐車場台数		○	○	○	○	○	○	○	○	○
市委託費		○	-	○	-	-	○	○	○	○
維持経費	修繕・更新記録	△	△	△	△	×	△	○	△	△
	修繕・更新費	△	△	△	△	×	△	○	△	△
付帯・自主事業	事業収支	×	×	-	×	×	×	×	×	×
契約書類	土地	-	-	-	-	-	-	○	-	○
	運営・維持管理	○	△	○	△	-	○	○	○	○
	修繕・改築	△	△	△	△	×	△	○	△	△
運営・維持管理報告書		△	△	△	△	-	△	△	△	△
運営引継書類		△	△	△	△	△	△	△	△	△
補助区分		△	△	△	△	-	△	△	△	△

○:入手情報 △:一部入手(今後入手要) ×:未入手(今後入手要)

2.5. 観光系施設情報

インフォメーションパッケージでは前項に提示した構成情報のほかに、情報提供される民間事業者等が理解しやすい様に、施設ごとの情報として個々に集約整理した情報を付加して提示する。

情報整理の内容は表 2-25 のとおりとし、施設と施設管理者の関係が対比できるものとして作成する。

表 2-25 経営状況・施設管理者の情報整理項目

経営状況の情報整理項目	施設管理者の情報整理項目	
①売上高 (内 指定管理料(受託金収益))	施設名	
	名称	
②売上原価	所在地	
③売上総利益	代表者名	
④販管費 販管費比率 (内人件費) (人件費率)	設立年月日	
	業種	
	契約形態	
	資本金(万円)	
⑤営業利益 営業利益率	市出資額(万円)	
	市出資割合(%)	
⑦営業外費用	従業員等(人)	正社員
⑧経常損益 委託料 指定管理料を除く収支		嘱託社員
		パート
年間利用者数(人)	管理施設名称	

2.6. 観光系ソフト施策情報

ソフト施策は、観光協会の一般事業、主な後援・協賛事業及びメディア・広報に区分し、それぞれ次表に示す情報項目を整理する。

表 2-26 ソフト施策の情報整理項目

一般事業 後援・協賛事業	メディア・広報
開催期間	媒体
事業名	掲載媒体名
事業主体	
会場	
参加者数	

ソフト施策については、市拠出金等の経年変化の情報が不足しており、今後収集を行う必要がある。

なお、観光協会は市組織内に事務局があり、運営を職員が担っている状況のため、その人件費についても実働実績等から配分を検討して整理する必要がある。

3. 観光系施設・ソフト施策のモデルケース検討

本モデルケース検討では、事業可能性の検討や民間事業者等へのマーケットサウンディングで議論するため、あくまで1つのモデルケースとして作成するもので、今後のマーケットサウンディングによって、本市が求める基本機能以外は計画内容が変わることを前提にしている。

また、本検討では観光の呼び水として、本市の意見や思いは反映されているが、候補地の選定や予算処置など現段階で不確定要素が多い中で検討したものがある。

今後、課題を解決しつつ、現在計画中である「公共施設等総合管理計画」との調整や、個別計画について上位・関連計画の位置づけ等の整合に留意する必要がある。

3.1. モデルケース設定における基本的な考え方

モデルケースの設定に当たっては、本調査における現状把握と前述した上位・関連計画を踏まえて、基本的な考え方を以下のように整理する。

(1) 市全域のコンセプト

「食・ウェルネス」をテーマにした観光拠点整備

基本方針：日帰り観光をターゲットにした
「食」・「農」・「健康」・「スポーツ」施設・イベントづくり

そして、「子育て」・「食育」・「遊び」の場を提供して、
市民が子どもを生き生きと育てられる環境づくり

(2) 地区別コンセプト

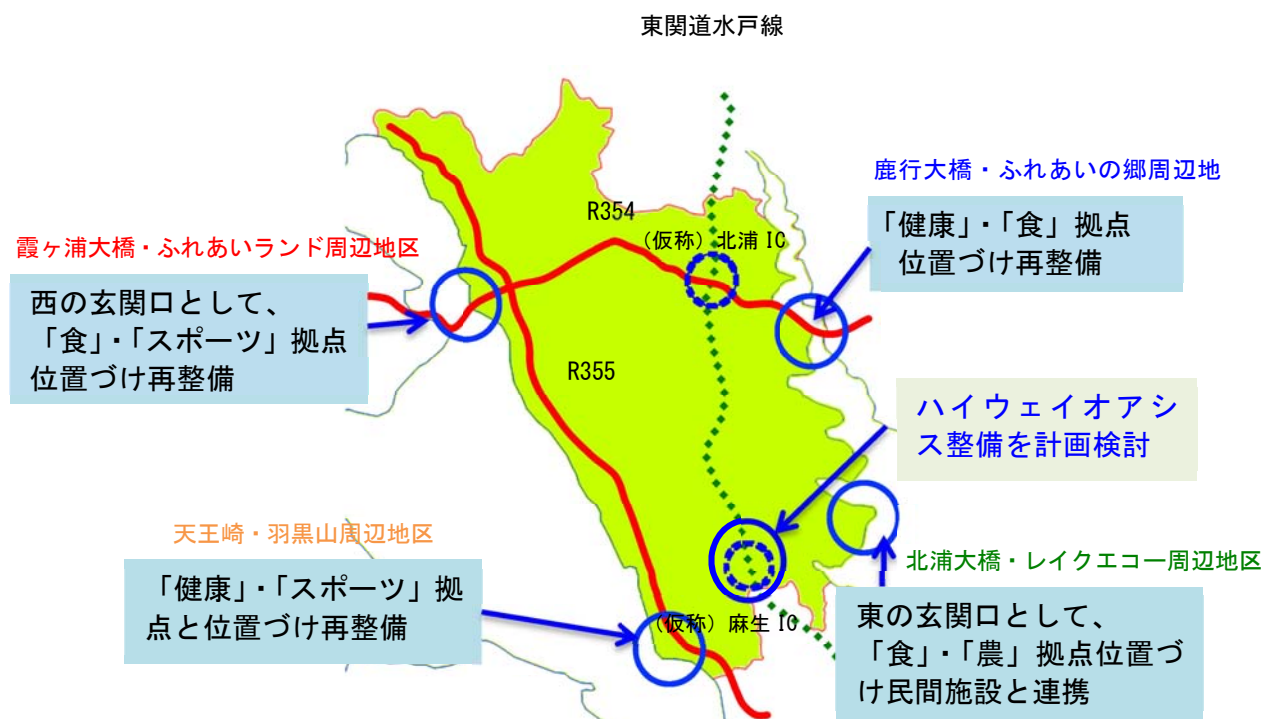


図 3-1 地区別コンセプト

3.2. 各地区のモデルケースと整備イメージ

(1) 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区

テーマ：「食」と「スポーツ」拠点

1) 第1期計画（早期実現を目指すエリア）

① 整備方針

- ◆ 隣接地を取得して再整備エリアを設け、既存施設と一体化した観光拠点（行方市の西の玄関口）として整備する。
- ◆ 競技人口が多い割に関東周辺に施設やイベント・大会会場が少ないスポーツ施設を整備し、広域から集客する。
- ◆ リピーターを増加させ、他地区への観光回遊を誘発する。
- ◆ 施設利用者、イベントや大会参加者や来場者を呼び込み、レストランや物販に結びつける。

② 整備の基本要件（官民連携等）

整備における基本条件は以下の施設等についての設計・建設・運営管理である。

- ◆ 虹の塔・玉のミュージアム（既存施設建物）
- ◆ 親水公園（再整備）
- ◆ 新設施設（レストラン・観光物産館の集約）
- ◆ 駐車場・外構等（再整備）
- ◆ 民間提案施設（自由）

③ 整備エリア

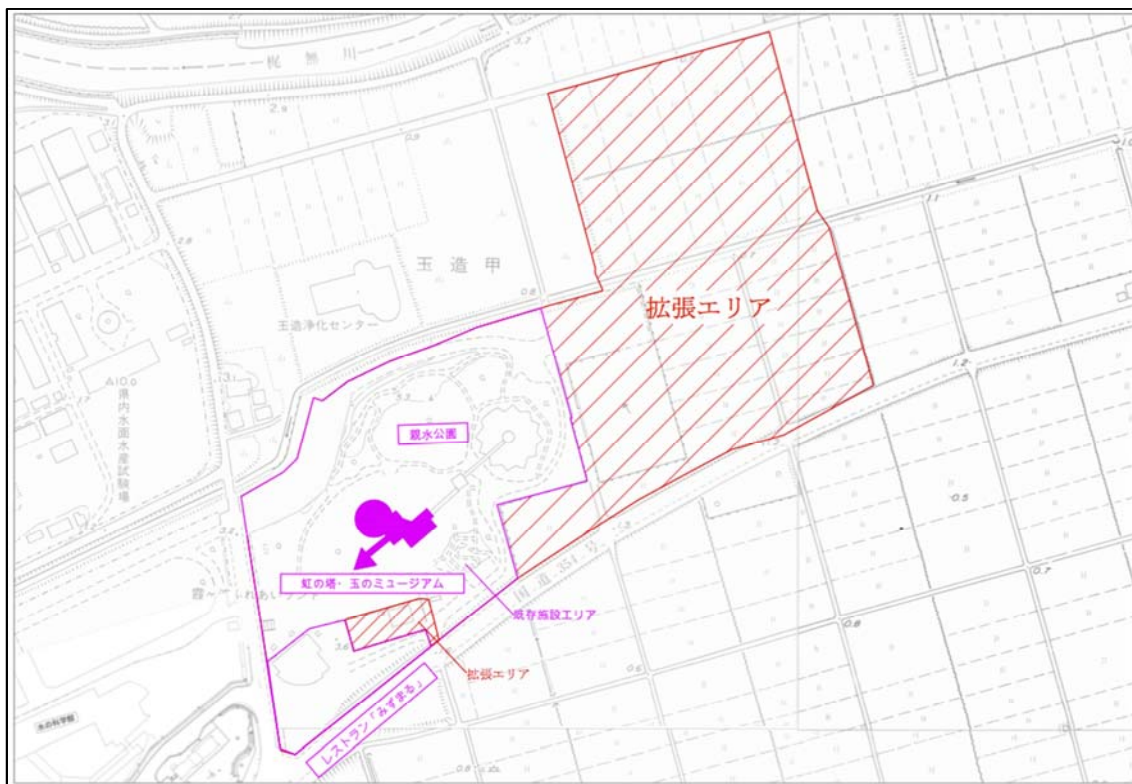


図 3-2 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区 第1期計画整備エリア

④ 導入施設（案）の検討

導入施設（案）の選定にあたっては整備方針に基づき、以下のように選定した。

◆ クライミング施設

茨城県は国内有数のクライミングが盛んな県である。県内には世界チャンピオンや有名選手がおり、2019年には国体も開催され、より一層競技人口の増加が見込まれる。特に、リードクライミングのウォールは規模が大きなものとなるため、常設のものが少なく、その利用者へのアピールが図れる。

ボルダリングは初心者から上級者、子供から大人まで幅広く利用できるものであり、ショッピングモールなどの商業施設内にも設置され全国的に普及している。

比較的気軽にできるスポーツとして、小中学校の体育学習へ取り入れる自治体も増えている。

◆ BMX コース

クライミング施設同様、競技できる施設が少なく、周辺地域からの利用者が見込まれる施設である。また、オリンピック競技候補であることから、今後競技人口の増加が見込まれる。

これらを総合的に検討した結果、導入施設として選定した。

⑤ 整備イメージ

- 虹の塔周辺エリアの用地を追加取得し、集客施設、公園、スポーツ施設を一体整備する。
- スポーツ施設・公園施設整備（都市公園としての整備を検討）
 - ◇ 虹の塔に「日本一高いウォールクライミング」を設置。
 - ◇ 塔内の展示施設を改造して、クライミングジムを設置。
 - ◇ 公園エリアに、BMX コース、親水公園を整備
- 「食」の拠点作り（移転集約）
 - ◇ レストラン「みずまる」は撤去し、観光物産館「こいこい」等とともに、第1期エリアに移転集約した複合施設を新設整備する。

◆ クライミング施設

☆ボルダリングは現役世界チャンピオンである野口啓代さんが茨城県出身であり、後継者も県内から多く輩出している。

☆茨城国体や東京オリンピックに向けて、時期的、人的体制としても申し分なし。

虹の塔に「日本一高いウォールクライミング」を設置。

- 「日本一」で話題発信（高さ 30m 程度で日本一となる。現在日本には 25m のコースがあるが非常設。世界ではスイス Luzzone ダムの 165m が最高）。
- 世界チャンピオン野口啓代プレゼンツ 「世界一のボルダリングコース」という PR 方法も実現可能。

塔内には、展示施設を改造してクライミングジムを設置。

- 「ボルダリング」や「リードクライミング」等のトレーニング施設を設置。
- 小中学校の集合教育の受け入れ、子育て支援の付加教育としても利用できる。

◎ 設置事例・イメージ

■ウォールクライミング

世界で最も高いスイス Luzzone
ダム の 165m コース



アムステルダム の 汚水処理施設 を 改築 し た ウォールクライミング
可能な高さは 18m。タワー内部には 40m
のウォールも有り

■クライミングジム



■BMX コース

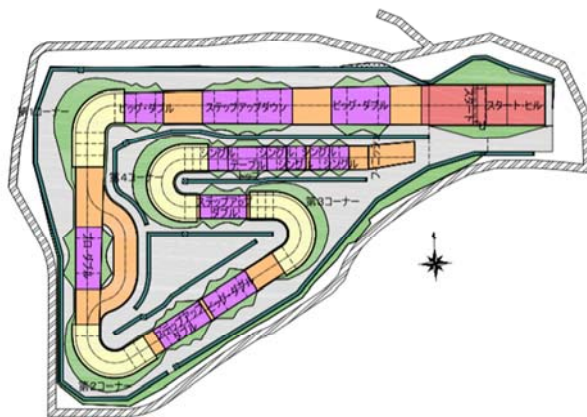
☆BMX は五輪種目にも採用されている自転車競技。

☆県内には「ひたち海浜公園 BMX トラック」があるが、東京都、千葉県には施設がない。

☆小中学生から 20 代を中心とした層の人气が高く、見学者も多い。



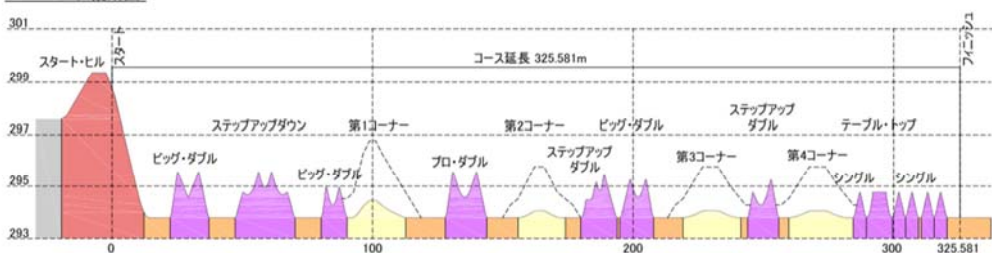
BMXコース平面図



BMXコース諸元表

名称	項目	コース
トラック	周長	325.581m
	幅	6.0~10.0m
	形状	
スタート・ヒル	幅	10.0m
	高さ	5.60m
	傾斜長	12.29m
スタート・ストレート	長さ	92.69m
	スタートゲート~最初の障害物間距離	22.29m
コーナー・障害物	コーナー数	4箇所
	幅	6.0m
	高さ	2.0~3.0m
	障害物数	13箇所
第1コーナー	幅	6.0m
第1コーナー	ターン角度	90°

BMXコース縦断面図



⑦ 第1期計画のゾーニング案

- 西側エリアには既存施設（虹の塔・玉のミュージアム）を活用したクライミングゾーンと複合施設ゾーンを配置し、隣接する道の駅「たまつくり」の情報発信機能と連携した休憩機能・地域連携機能・防災機能を備え、それに加えて商業機能、イベント広場、屋内外スポーツ施設を併設した。
- 東側エリアにはBMXコース・親水公園の公園施設を配置した。
- 全体的に、商業施設を備えた総合公園的な施設やゾーニングとした。

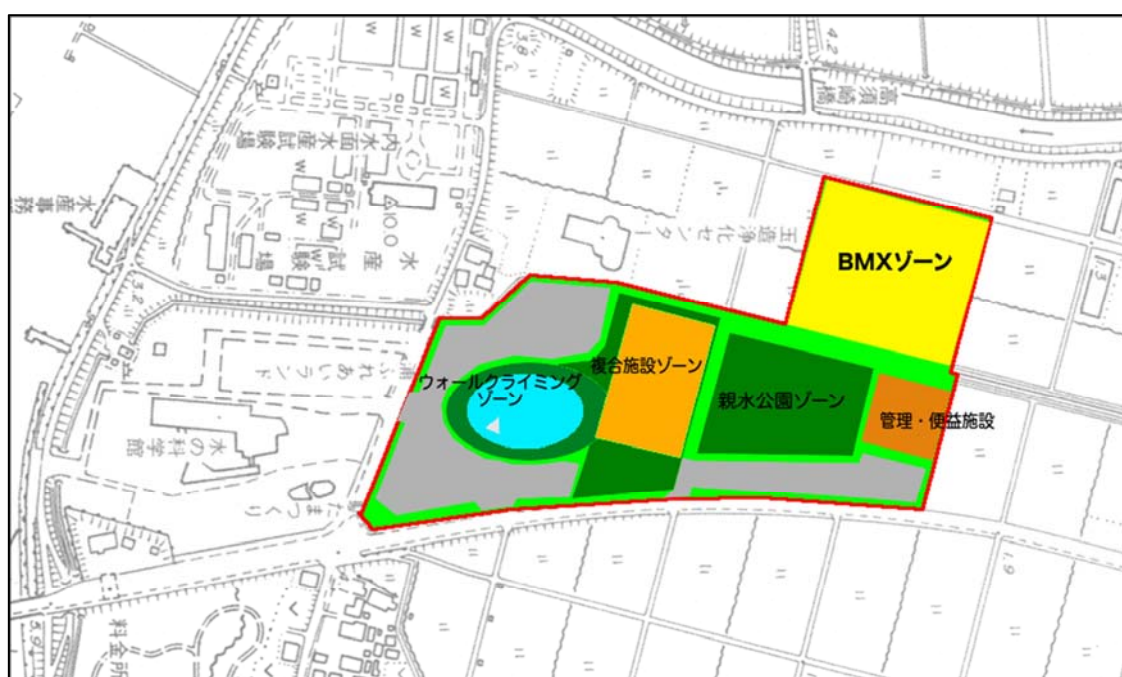


図 3-3 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区 第1期計画ゾーニング案

⑧ 導入機能（施設）及び規模の想定

導入機能（施設）及び規模の想定については、前年度検討された「霞ヶ浦ふれあいうらんど再整備基本計画概要書、平成27年3月、行方市」を参考に、第1期計画の複合施設や西側駐車場等の規模や導入機能（施設）を想定した。

表 3-1 導入機能（施設）

ゾーニング	土地利用面積 (㎡)	導入機能(施設)	規模	導入機能(施設)の概要
ウォールクライミングゾーン	3,600	ボルダリング施設、シャワールーム・更衣室・トレーナー休憩室・事務室等諸室を整備	H3.5m × W35m	「玉のミュージアム」を「ボルダリング・ジム」に改装。 ① 吹き抜け部を使用したトップロープクライミングエリア、中2階展示室の壁面にボルダリング・ホールド取り付け。 ② 初心者から上級者までのトレーニングが可能なジムとする。
		リードクライミングウォール	H30m × W6m	虹の塔の外壁部1面にクライミングウォールを設置。
		周辺整備	3,000㎡	外構等
複合施設ゾーン	5,800	複合施設	建築面積 (延床面積) 4,200㎡	レストラン、地元特産品販売施設、スポーツ用品・物販施設、トイレ、多目的広場等 建築面積は「ふれあいうらんど再整備基本計画」を参考に、商業施設を付加した。
		周辺整備	1,600㎡	外構等、従業員用駐車場、搬入路等
親水公園ゾーン	7,700	親水公園	7,700㎡	じゃぶじゃぶ池、芝生広場等
BMXゾーン	16,000	BMX	周長:325.581m、幅:6.0~10.0m	スタートヒルの高さ5.60m。ターン角度の異なる4つのコーナーと13の障害物は配置された公式競技規約を満たした国際大会開催可能なコースを設置。
管理・便益施設	2,700	管理棟	建築面積 (延床面積) 300㎡	管理棟(レンタルバイクや備品保管倉庫含む)、休憩所(男女トイレ、手洗い場、更衣室)はコース隣接地に設置。更衣室や休憩所は、隣接施設との共用。 建築面積は「ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション2015、一般財団法人 建設物価調査会」の管理事務所を参考に想定。
西側駐車場エリア	18,600	駐車場、外構等	-	345台
東側駐車場エリア	4,100	駐車場、外構等	-	51台
通路・緑地	7,700	-	-	歩道、植栽等

表 3-2 導入規模の想定

ゾーニング	土地利用面積 (㎡)	導入施設	規模	規模の想定
ウォールクライミングゾーン	3,600	ボルダリング施設、シャワールーム・更衣室・トレーナー休憩室・事務室等諸室を整備	H3.5m × W35m	虹の塔・玉のミュージアムを取り込んだ楕円形ゾーン
		リードクライミングウォール	H30m × W6m	
		周辺整備	3,000㎡	
複合施設ゾーン	5,800	複合施設	建築面積 (延床面積) 4,200㎡	既存施設規模、「設計要領 第六集 建設施設編」(東日本高速道路株式会社、H23.7)を参考に想定した。
		周辺整備	1,600㎡	
親水公園ゾーン	7,700	親水公園	7,700㎡	既存施設の補完
BMXゾーン	16,000	BMX	周長:325.581m、幅:6.0~10.0m	一般財団法人日本サイクルスポーツセンターのBMXコースと同規模をレイアウトできる面積とした
管理・便益施設	2,700	管理棟	建築面積 (延床面積) 300㎡	建築面積(延床面積)は「ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション2015、一般財団法人 建設物価調査会」管理事務所の建物規模の傾向(平均対応)東京圏以外を参考に想定。
西側駐車場エリア	18,600	駐車場、外構等	-	想定した年間利用者数から算出された駐車台数を参考に想定した。
東側駐車場エリア	4,100	駐車場、外構等	-	想定した年間利用者数から算出された駐車台数を参考に想定した。
通路・緑地	7,700	-	-	-
合計	66,200			

なお、年間利用者数及び駐車場規模の想定については、別添資料に示す。

2) 第2期計画（次期構想として検討するエリア）

① 整備方針

◆ 「水の科学館」

水の科学館は将来的に維持するのが難しい状況である。また、施設の所有者は水資源機構が大部分を占め、県・市と持分がわかれており、移管を含めたその後の施設利活用については課題が多く存在する。

しかし、既存展示物撤去・改修して別用途への転用を図る場合、ホール的な施設空間の広さや簡素な建築構造から、子育て支援施設などへの多目的な利用性がある。

◆ 観光物産館

観光物産館は1期計画エリアへ移転させ、その後の施設利活用について検討が必要となる。

◆ 行方市水辺サイクルネットワーク

行方市水辺サイクルネットワークは、ロードバイク利用者の対象として、一般県道潮来土浦自転車道線を利用したロードバイク競技等や今後整備される行方市水辺サイクルネットワークの利用促進策を構築する必要がある。

また、1期計画と合わせて、スポーツイベントや共同利用などが見込まれる。



② 第2期計画整備エリア



図 3-4 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区 第2期計画整備エリア

(2) 鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区

テーマ：「健康」と「食」拠点

1) 第1期計画（早期実現を目指すエリア）

① 整備方針

- ◆ 北浦荘の特色である良質な「温泉」を生かした「ウェルネス」施設
- ◆ 隣接する銚田市や小美玉市などからの集客を図れる施設
- ◆ 施設規模は日帰り温泉施設とする

② 整備の基本要件（官民連携等）

整備における基本条件は施設等についての設計・建設・運営管理である。

施設概要は以下のように想定した。

なお、年間利用者数、施設規模及び駐車場規模の想定については、別添資料に示す。

表 3-3 北浦荘新設計画の施設概要

施設タイプ	日帰り温泉施設
施設構成	平屋建て RC 造
施設内容	浴室、露天風呂、更衣室、レストラン、 休憩コーナー、リラクゼーション、物販等
施設規模	延床 1,900 m ² 程度
駐車台数(台)	180 台程度

③ 整備エリア

整備エリアについては、事業の進捗に合わせて必要な面積を用地確保する方針である。

④ 第1期計画のゾーニング案

鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区内に、北浦荘と代替え施設を整備するにあたっての目安としてゾーン別面積を以下に示す。

表 3-4 ゾーン別面積

ゾーン	面積(㎡)
建築ゾーン	1,900
駐車場ゾーン	7,500
修景ゾーン	1,900
交流広場ゾーン	1,300
その他	4,600
計	17,200

⑤ 整備イメージ

- 整備エリアは北浦荘の隣接用地を追加取得し、レストラン、温浴施設、スパ施設等の複合施設と大型駐車場を一体整備する。
- 現在の北浦荘を稼働しつつ、隣接地に新施設を建設する。
- 「健康」と「食」拠点作り
- ◇ リフレッシュ＝スパ・食事・花に囲まれた時間を軸に自然療法的な先進的な展開（食・医療・マッサージの融合、なめがた地域総合病院との連携）。

◎ 設置事例・イメージ

■ 温泉のバリエーションづくり



■ スパ&リゾート

行方の花卉を原材料としたアロマ関連商品の開発



花びらや葉っぱを水に浮かべて絵を描くことで、創造力をかきたて、心も集中させます

★「マンダラ・フラワー・アレンジメント」
花びらや葉っぱを一枚一枚水に浮かべて、一枚の絵画のように仕上げる。無心に手を運ぶうちに、どこか安らかな気分……。これはメディテーションとカラー・セラピーの合わせ技

⑦ 導入機能（施設）及び規模の想定

施設規模は小規模日帰り温泉施設型とし、年間利用者数を 20 万人と想定して算定する。（白帆の湯と北浦荘の年間利用者数が概ね 15 万人である。）

施設規模等の想定にあたっては、既存資料を参考に算出した。

● 施設規模

施設規模は年間利用者数と、「日帰り温泉施設型の延べ床面積 1 m²あたり年間利用者数」¹から以下のように想定した。

表 3-5 北浦荘新設計画施設規模

年間利用者数(人)	延床面積 1 m ² あたり 年間利用者数(人/m ²)	施設規模(延床m ²)
200,000	104.39	1,916
		1,900 m ² と想定

白帆の湯の延床面積は 1,473 m²である。

2) 第 2 期計画（次期構想として検討するエリア）

① 整備方針

- ◆ 市内の陸上競技施設は北浦地区に集中しており、第二グラウンド（芝グラウンド他）を整備することにより、サッカー、ラグビー、陸上などのスポーツ合宿を受け入れられる要素ができる。
- ◆ 北浦運動場・第二グラウンドに隣接する宿舎となる施設の整備を検討する（北浦庁舎跡地、廃校舎の活用等）。
- ◆ 北浦荘の移転施設（温浴施設）との相乗効果を創出する。

¹ 「最新日帰り温浴施設の開発計画・運営実態資料集（総合ユニコム、2005.7）」図表 19 1 施設当たり年間利用者数の指標

(3) 天王崎・羽黒山周辺地区

テーマ：「健康」と「スポーツ」拠点

① 整備方針

- ◆ 天王崎の砂浜と景勝地として、ソフト事業を併せたマリンスポーツ施設を整備
- ◆ 映画ロケ地の実績を拡充するため、市街地の電柱地中化、街並み景観保存の整備
- ◆ 白帆の湯は大規模修繕を行い、既存施設の利用率の向上を図る

② 対象エリア



図 3-5 天王崎・羽黒山周辺地区 整備エリア

③ 整備イメージ

- 新たな施設整備は行わず、白帆の湯の設備改修と施設内容を再検討する。
- 必要に応じて、既存マリン施設を修繕する。
- マリンスポーツ（カヤックやヨット・ウィンドサーフィン・パドルサーフィン）などの対応を検討する。
- 旧城下町の景観や天王崎の眺望を生かしたロケ誘致や、街の散策路を整備するなど、新たな観光資源としての検討を行う（将来構想）。

④ 設置事例・イメージ

■ マリンスポーツ拠点

天王崎の砂浜・波静かな霞ヶ浦を利用したマリンスポーツの拠点整備

- ・ カヤック、ヨット、ウィンドサーフィン、パドルサーフィン（PUD）
- ・ 大会開催、スクール併設



⑤ 白帆の湯のリニューアル計画

白帆の湯はオープンから 12 年を迎え、設備までを含めた大規模なリニューアルの時期にある。想定される改修内容は以下のとおりである。

- 内装・機械・設備の修繕
- 館内ゾーニング（動線）の変更
- 物販・飲食サービス内容の見直し

表 3-6 白帆の湯 施設概要

施設タイプ	日帰り温泉施設
施設構成	3 階建て RC 造
施設内容	浴室、露天風呂、更衣室、レストラン、休憩コーナー、リラクゼーション、物販等
施設規模(延床㎡)	1,473

(4) 北浦大橋・レイクエコー周辺地区

テーマ：「食」と「農」拠点

① 整備方針

- 既存県施設（レイクエコー）、民間集客施設（なめがたファーマーズヴィレッジ 平成 27 年 10 月 30 日オープン）との連携・協力
- 今後整備する観光拠点との周遊観光の仕組みを創出
- 既存・新設イベント・お祭り等での連携

② 対象エリア



図 3-6 北浦大橋・レイクエコー周辺地区 対象エリア

【レイクエコー】



【なめがたファーマーズヴィレッジ】



五感で体験!
さつまいも加工工場の見学



出展：白ハト食品株式会社 HP より

(5) 東関東自動車道整備に伴う整備計画

東関東自動車道水戸線の延伸によって、高速道路が行方市内を南北に縦断し、2箇所（（仮称）北浦 IC と（仮称）麻生 IC）の IC が設置される。行方市では、（仮称）麻生 IC 付近に高速道路と一般道両方から利用できるハイウェイオアシス整備を計画検討している。

1) 整備イメージ

整備イメージとしては、北関東自動車道にある栃木県壬生町の「みぶハイウェイパーク」程度の規模を想定している。

みぶハイウェイパーク概要

事業費	約14億円	
整備面積	A=4.1ha	
施設内容	・観光交流センター(延べ床面積1,243.56㎡、建築面積1,378.92㎡) 展示・情報・休憩スペース、公衆トイレ、地場産物紹介即売スペース、倉庫	
展示・情報コーナー	・町の物産品、おもちゃ、かんぴょう等の展示 ・町の史跡旧跡、イベント、観光情報の提供	
駐車場	【高速道路側(増設部分)】 (西行き):小型車16台、大型車5台 (東行き):小型車16台、大型車5台	【一般道側】 小型車63台、大型車3台 身障者用2台
給水	壬生町上水道	トイレ施設
汚水処理	農業集落排水事業【恵川地区】	男性用小便器11器 男性用大便器5器 女性用便器11器
調整池	調整容量:5,380㎡	多目的トイレ2箇所
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり交付金(H16～H20) <ul style="list-style-type: none"> 地域生活基盤施設整備事業(広場、緑地、調整池工事など) 高次都市施設整備事業(観光交流センター建築工事、駐車場工事) ・とちぎの元気な森づくり市町村交付金事業(H21) 木の香る環境づくり支援事業(四阿設置工事、テーブル、イス造作など)…整備中 	
観光交流センター みらい館		

出展：NEXCO 東日本 HP より

3.3. 観光系ソフト施策の企画・立案

(1) 観光ソフト施策の企画・立案

観光ソフト施策は、イベント系の立案が考えられるが、本市でのイベントは頻繁に実施されているものの、地域に根付いた古くから伝承されている祭りも多く、観光流入客数にはあまり寄与していない。

また、昨年度から開催されている全市を挙げた「行方ふれあいまつり」が盛況な状況であるものの、その企画、準備期間、実施体制の構築を考えると、今以上に新たなイベントを開催することは、あまり効果的でないと考えられる。

従って、本事業で観光系施設に併設されるスポーツ関連のイベント・大会等、恒常的な集客に寄与できる施策を検討することが有効であると考えられる。

そこで、各地区におけるスポーツ関連の大会等を以下のとおり設定する。

① 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区

- ・リードクライミング大会
- ・BMX 大会・常設スクール

② 天王崎・羽黒山周辺地区

- ・カヤック大会

(2) イベント・大会等の実施主体

これらのイベント・大会を実施する主体は、当該スポーツを運営する民間事業者とし、その運営については、民間事業者の自主事業として実施を想定する。

スポーツ運営を行う民間事業者にとっては、運営施設の恒常的な利用者増加を目指すことを検討することから、これらのイベント・大会の開催については、積極的に活動を行うことが考えられ、加えてイベント・大会の参加者が当日の物販施設での物品購入を行うことで、収益の増加が見込めることになる。

これらのイベント・大会の広報については、関連するスポーツ愛好者間には伝達が容易であるが、参加者や見学者の底辺拡大を図ることを考慮すると、プロモーター関連の事業者の参画が有効であると考えられ、SPC 組成の際にプロモーター関連の事業者の参画を促すことも検討することが必要である。

4. 対象事業の官民連携手法検討

4.1. 事業概要

(1) 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区 第1期計画

この地区では、虹の塔へのスポーツ施設の付加、新規取得地区へのスポーツ施設の整備、複合施設の建設、駐車場整備等が想定され、事業概要は下表のとおりである。

表 4-1 事業概要

ゾーニング	土地利用面積 (㎡)	導入機能(施設)	規模	導入機能(施設)の概要
ウォールクライミングゾーン	3,600	ボルダリング施設、シャワールーム・更衣室・トレーナー休憩室・事務室等諸室を整備	H3.5m × w35m	「玉のミュージアム」を「ボルダリング・ジム」に改装。 ① 吹き抜け部を使用したトップロープクライミングエリア、中2階展示室の壁面にボルダリング・ホールド取り付け。 ② 初心者から上級者までのトレーニングが可能なジムとする。
		リードクライミングウォール	H30m × W6m	虹の塔の外壁部1面にクライミングウォールを設置。
		周辺整備	3,000㎡	外構等
複合施設ゾーン	5,800	複合施設	建築面積 (延床面積) 4,200㎡	レストラン、地元特産品販売施設、スポーツ用品・物販施設、トイレ、多目的広場等 建築面積は「ふれあいランド再整備基本計画」を参考に、商業施設を付加した。
		周辺整備	1,600㎡	外構等、従業員用駐車場、搬入路等
親水公園ゾーン	7,700	親水公園	7,700㎡	じゃぶじゃぶ池、芝生広場等
BMXゾーン	16,000	BMX	周長: 325.581m、幅: 6.0~10.0m	スタートヒルの高さ5.60m。ターン角度の異なる4つのコーナーと13の障害物は配置された公式競技規約を満たした国際大会開催可能なコースを設置。
管理・便益施設	2,700	管理棟	建築面積 (延床面積) 300㎡	管理棟(レンタルバイクや備品保管倉庫含む)、休憩所(男女トイレ、手洗い場、更衣室)はコース隣接地に設置。更衣室や休憩所は、隣接施設との共用。 建築面積は「ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション2015、一般財団法人 建設物価調査会」の管理事務所を参考に想定。
西側駐車場エリア	18,600	駐車場、外構等	-	乗用車215台、大型バス2台、大型貨物車22台、障害者用5台、通路等
東側駐車場エリア	4,100	駐車場、外構等	-	乗用車50台、障害者用1台
通路・緑地	7,700	-	-	歩道、植栽等
合計	66,200			

(2) 鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区 第1期計画

この地区では、既設の北浦荘を隣接地に建替えを行い、既存施設より利用者数の増加を図れる施設整備を想定した。想定する事業概要は下表のとおりである。

表 4-2 事業概要

施設タイプ	日帰り温泉施設
施設構成	平屋建て
施設内容	浴室、露天風呂、更衣室、レストラン、休憩コーナー、リラクゼーション、物販等
年間利用者数(人)	200,000
施設面積(㎡)	1,900 程度
駐車台数(台)	180 台程度

(3) 天王崎・羽黒山周辺地区（白帆の湯改修計画）

この地区では、既設の白帆の湯の大規模改修を行い、既存施設のリニューアルを想定した。想定する事業概要は下表のとおりである。

表 4-3 事業概要

施設タイプ	日帰り温泉施設
施設構成	3階建てRC造
施設内容	浴室、露天風呂、更衣室、レストラン、休憩コーナー、リラクゼーション、物販等
施設規模(延床m ²)	1,473

4.2. 対象モデルケースの事業費（PSC）算出

(1) 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区 第1期計画

第1期計画の概算事業費は下表のとおりである。

表 4-4 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区第1期計画の概算事業費

ゾーニング	土地利用面積 (㎡)	導入機能(施設)	規模	単価 (千円)	概算工事費 (千円)	備考
ウォールクライミングゾーン	3,600	ボルダリング施設、シャワールーム・更衣室・トレーナー休憩室・事務室等	H3.5m × W35m	1式	27,600	概算見積を参考に想定
		リードクライミングウォール	H30m × W6m	1式	39,600	
		周辺整備	3,000㎡	10	30,000	経験値より想定
複合施設ゾーン	5,800	複合施設	建築面積 (延床面積) 4,200㎡	250	1,050,000	「ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション2015、一般財団法人 建設物価調査会」複合施設を参考
		周辺整備	1,600㎡	10	16,000	経験値より想定
BMXゾーン	16,000	BMX	周長: 325.581m、 幅: 6.0~10.0m	1式	37,000	概算見積を参考に想定
管理・便益施設	2,700	管理棟	建築面積 (延床面積) 300㎡	250	75,000	複合施設と同額とした
		周辺整備	2400㎡	10	24,000	経験値より想定
親水公園ゾーン	7,700	親水公園	7,700㎡	20	154,000	経験値より想定
西側駐車場エリア	18,600	駐車場、舗装広場	-	10	186,000	経験値より想定
東側駐車場エリア	4,100	駐車場	-	10	41,000	経験値より想定
通路・緑地	7,700	-	-	10	77,000	経験値より想定
既存施設等の解体・撤去	-	-	-	1式	120,000	「霞ヶ浦ふれあいランド再整備基本計画委託業務 報告書 平成27年3月」により
工事費合計	66,200	-	-	-	1,877,200	-
調査・設計・企画費用等	-	用地取得費は含まず	-	15%	281,580	15%と想定
事業費合計	-	-	-	-	2,158,780	-
事業費合計(10%)税込	-	-	-	-	2,374,658	-

(2) 鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区 第1期計画（北浦荘新設）

第1期計画の概算事業費は下表のとおりである。

表 4-5 北浦荘新設の概算事業費

項目	面積(m ²)	単価(千円)	金額(千円)	備考
1) 建築工事費	1,900	475	902,500	424千円/m ² (1,400千円/坪)※1×112%※2 =475千円/m ²
2) 外構工事費	15,300	—	185,000	
① 修景・交流広場	(3,200)	(20)	(64,000)	
② 駐車場・その他	(12,100)	(10)	(121,000)	
工事費合計			1,087,500	
3) 関係費	15%	—	163,125	備品、設計監理、開業関連費 (用地取得費、温泉掘削費は含まず)
事業費合計			1,250,625	
事業費合計 (税込10%)			1,375,688	
運営管理費	1,900	85	161,500	白帆の湯の実績値より85千円/延床m ²

- ※ 1「最新日帰り温泉施設の開発計画・運営実態資料集、(総合ユニコム,2005.7)」の公共日帰り温泉施設、小規模日帰り温泉施設型より
 ※ 2 建築費指数（一般財団法人 建設物価調査会）2014年平均の構造物平均 RC と S の平均値を用いて現在値に換算

(3) 天王崎・羽黒山周辺地区（白帆の湯改修計画）

概算事業費は下表のとおりである。

表 4-6 白帆の湯大規模改修概算事業費

項目	面積(m ²)	単価(千円)	金額(千円)	備考
工事関係費	1,473	136	199,971	設備を含めた大規模修繕とし、40万円/坪と想定 121千円/m ² ×112%※1=138千円/m ²
開業費等	1式	—	9,999	全体工事費の5%と想定
(備品、開業関連費等)	—	—	—	用地取得費、温泉掘削費は含まず
事業費計			209,969	
事業費合計 (税込み10%)			230,966	

- ※ 1 建築費指数（一般財団法人 建設物価調査会）2014年平均の構造物平均 RC と S の平均値を用いて現在値に換算

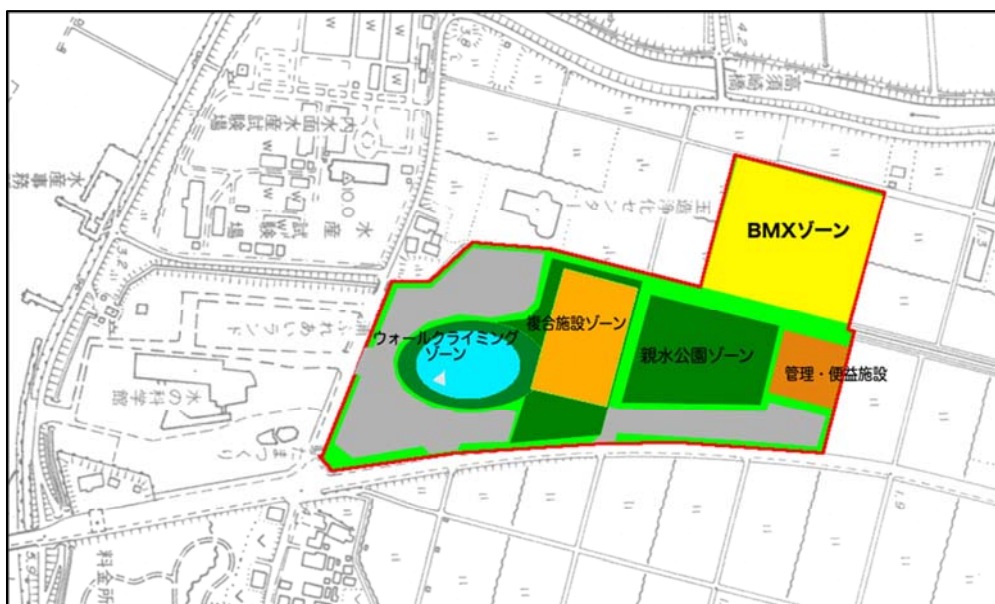
4.3. 官民連携手法の検討

(1) PFI・PPP 手法による事業スキーム

① 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区

モデルプランでは、虹の塔の施設流用、親水公園等の公園施設の整備、複合施設及び BMX・クライミング施設の整備を想定している。

図 4-1 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド地区の施設ゾーニング案



これらの整備施設は、公共的機能が高い施設と民間運営型の施設が混在しており、施設の特性にあわせて運営手法を選択することで、民間の創意工夫による収益施設として運営が可能な施設が存在すると考えられる。

これらの施設を公共主体で運営した場合の概略収支を検討すると、下表のとおりとなる。

表 4-7 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド地区の整備施設概略収支

(単位:千円)

	虹の塔 親水公園等	複合施設	BMX クライミング施設	計
工事費	723,000	1,050,000	104,200	1,877,200
設計費	108,450	157,500	15,630	281,580
イニシャルコスト 計	831,450	1,207,500	119,830	2,158,780
運営・維持管理費	800,000	2,186,400	2,248,000	5,234,400
ランニングコスト 計	800,000	2,186,400	2,248,000	5,234,400
イニシャルコスト+ランニングコスト	1,631,450	3,393,900	2,367,830	7,393,180
利用料・事業収入等	135,000	1,484,000	2,295,000	3,914,000
収入 計	135,000	1,484,000	2,295,000	3,914,000

イニシャルコストとランニングコストの合計と利用料・事業収入の合計をみると、BMX・クライミング施設では、ほぼ収支が均衡しており、民間事業者のノウハウや自主収益事業等により、独立採算での運営が可能なが考えられる。

そこで、民間事業者の独立採算による整備が困難と考えられる施設は、公共が費用負担して整備することとし、本地区の第1期計画の整備主体を下記のとおりとする。

表 4-8 施設別整備主体

施設・ゾーン名	利用料収入	主な機能	事業内容・事業区分	事業類型
虹の塔	○	・展望台 ・貸スペース	・展望台は現状のまま運営 ・玉のミュージアムは撤去し貸スペースとする。	SPC 混合型
親水公園ゾーン	－	・公園施設	・都市公園の施設として整備	SPC サービス購入型
BMXゾーン	○	・BMXコース	・民間提案自主事業	SPC (民間自主事業)
ウォールクライミングゾーン	○	・ウォールクライミング施設 ・屋内ボルダリング施設	・民間提案自主事業	SPC (民間自主事業)
複合施設ゾーン	○	・レストラン ・物販店	・地産地消を主体とした物販・レストラン ・民間事業者へのフロア賃借	SPC 混合型
管理・便益施設	－	・管理施設	・公園の付帯施設	SPC サービス購入型
駐車場・外構	－	・駐車場	・公園の付帯施設	SPC サービス購入型

*1) 虹の塔は市所有施設であり、既存施設をそのまま使用することから、市の整備主体とする。

*2) 駐車場は利用料を受け受することも可能であるが、地域性から無料とする。

表 4-8 を踏まえ、整備を検討している施設及び運営において、適応可能な方式は下記のとおりとなる。

表 4-9 施設別整備手法

区分	施設内容	公設公営	PFI		施設設置許可
			BTO	BOT	
公園施設等	虹の塔 親水公園	○	○		
公園付帯施設	管理・便益施設 駐車場・外構	○	○		
複合施設	物販・レストラン等		○	○	
民間自主事業	BMX クライミング				○

上記の検討を踏まえ、本地区の整備運営手法を下記のとおり設定する。

- ア) 従来型整備を基本とした事業。親水公園、管理・便益施設、駐車場等は公共事業として整備し、指定管理者を指定して運営を行う。民間自主事業は事業者を募集して整備・運営する。
- イ) PFI 事業を基本とした事業。親水公園、管理・便益施設、駐車場、収益施設は PFI 事業として整備・運営する。民間自主事業は PFI 事業の付帯事業として設置許可により PFI 事業者が整備・運営する。なお複合施設は BTO または BOT 方式が考えられるが、地産地消を主体とした公共要素の強い事業が主体であり、概算収支の検討で収益性が良くないことから、ここでは BTO 方式での検討を行う。

② 鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区

本地区での整備は北浦荘の温浴施設であり、浴室・休憩施設が施設の大部分を占めること、また住民利用が主体の公共性のある施設となるため BTO 手法を採用する。

民間事業者の自主事業エリア（物販、レストラン、スパ等）を整備する場合は、BOT による合築、BTO 手法による賃借料支払い、あるいは土地の賃借により民間施設の別棟建設が考えられる。

③ 天王崎・羽黒山周辺地区

● 白帆の湯

本施設は、平成 30 年に建築後 15 年目となり、大規模改修を控えている。そのため施設のリニューアルを実施した際に運営手法の変更が検討できる。リニューアルまでの間は、現状の指定管理を継続させ、その後 RO 手法による運営が検討できる。

● 天王崎観光交流センター

本施設は平成 25 年 4 月開館と、建築後 3 年しか経過しておらず、大規模改修も先になることから、当面は現状の指定管理を継続させることが有効である。

また、本施設は白帆の湯と同一敷地内にあり、別棟ではあるものの接合していることから一体的な運営が可能である。そのため、白帆の湯の大規模改修に併せて SPC 事業者の運営に移行させることが適切と考えられる。

上記までの手法検討結果から、これらの地区の官民連携手法を以下のとおりに設定する。

表 4-10 想定される官民連携手法

機能施設		虹の塔・親水公園・駐車場等		BMX・クライミング施設	複合施設	北浦荘	白帆の湯		コテラス	
事業方式		従来方式 (指定管理)	BTO②	民間自主 (施設設置許可)	BTO	BTO	従来方式 (指定管理)	RTO	従来方式 (指定管理)	BTO (白帆の湯と一体運 営)
資金調達		市	民間	民間	民間	民間	市	民間	市	民間
資金の調達先	市	交付金・起債・ 一般財源	交付金・起債	—	—	交付金・起債	—	—	—	—
	民間	—	市中調達	市中調達	市中調達	市中調達	—	市中調達	—	市中調達
所有	土地	市	市	市	市	市	市	市	市	市
	建物(既設)	(市)	(市)	—	市	(市)	市	(市)	市	(市)
	機能設備	市	市	民間	市	市	市	市	市	市
建設	建物・外構(既設)	市	民間	—	民間	民間	市	民間	市	民間
	内装・機能設備	市	民間	民間	民間	民間	市	民間	市	民間
建物等設備維持管理		市(委託等)	民間	民間	民間	民間	市(委託等)	民間	市(委託等)	民間
機能設備維持管理		市(指定管理者)	民間	民間	民間	民間	市(指定管理者)	民間	市(指定管理者)	民間
運営		市(指定管理者)	民間	民間	民間	民間	市(指定管理者)	民間	市(指定管理者)	民間

(2) PFI・PPP 手法によるコスト削減効果

各計画について、従来方式と官民連携方式（PFI・PPP）での事業期間全体でのライフサイクルコストを比較し、コスト削減効果の検討を行った。

- 事業期間：20 年間
- 割賦支払期間：20 年間

財政負担額（初期コスト及び管理運営コストを含む）の削減効果（VFM の試算）は、従来方式で公共施設を整備し、20 年間管理運営する場合と、PFI 方式で公共施設を整備し 20 年間管理運営する場合の財政負担額の比較を、実額と現在価値¹に換算して比較を行った。本検討での割引率は、過去 10 年の 10 年国債レートの上限值を参考に、2.0% に設定した。

¹現在価値への換算は PSC と PFI 事業の LCC を比較する際、現在価値に換算して比較することが定められている。例えば、インフレ率を 0 としても現時点での 1 億円と 10 年後の 1 億円では価値が異なる。このため、この 2 つの価値を比較する際、10 年後の 1 億円が現時点での何円に相当するかという換算が必要となる。このように、将来の価値を現在の価値に換算することを現在価値に換算するという。この換算にあたって用いる換算率が割引率である。10 年後の 1 億円を割引率 r (年率)で現在価値に換算する場合、1 億円 $\div (1+r)^{10}$ により計算される。

1) 虹の塔・親水公園のコスト削減効果

PFI 事業実施によるコスト削減効果は、工事費及び運営経費の削減が考えられ、それぞれ 5%及び 15%の削減を想定する。

また、民間事業者の事業努力、民間自主事業の集客による相乗効果により、集客人員が 5%増加すると想定して事業効果を検討した。

次表に示すとおり、財政負担額の削減効果は現在価値換算で 17%と考えられる。

表 4-11 虹の塔・親水公園等のコスト削減

従来方式とPFI方式の事業収支の概要

(千円)

項目		従来方式	PFI方式	増減	縮減率	備考
初期コスト	建設費	831,450	789,878	▲ 41,573	5%	民間事業による削減効果
	SPCに関わる初期費用		14,000	14,000	-	-
	初期コスト(消費税10%込)	914,595	884,265	▲ 30,330	-	-
PFI費用	PFI割賦元金		885,000	885,000	-	-
	PFI資本金		80,000	80,000	-	-
年間収入	家賃収入			-	-	-
	付帯事業収入		0	0	-	-
	公共施設使用料収入	6,750	7,087	337	-	-
運営費	運営・維持管理費	40,000	34,000	▲ 6,000	15%	民間事業による削減効果
	SPC管理費		2,000	2,000	-	-
集客人数		45,000	47,250	2,250	5%	民間事業による相乗効果

従来方式とPFI方式の財政負担額の比較(VFM試算)

(千円)

項目	従来方式	PFI方式	削減額	削減率
財政負担額(実額)	1,579,595	1,491,546	88,049	6%
財政負担額(現在価値)	1,384,380	1,149,416	234,964	17%

2) 複合施設のコスト削減効果

PFI 事業実施によるコスト削減効果は、虹の塔・親水公園と同様に工事費 5%、運営経費（人件費）15%の削減を想定する。また、物販・飲食の原材料費等についても 3%のコスト削減を考慮する。

次表に示すとおり、財政負担額の削減効果は現在価値換算で 45%と考えられる。

表 4-12 複合施設のコスト削減

従来方式とPFI方式の事業収支の概要 (千円)

項目		従来方式	PFI方式	増減	縮減率	備考
初期コスト	建設費	1,207,500	1,147,125	▲ 60,375	5%	民間事業による削減効果
	SPCに関わる初期費用		14,000	14,000	-	-
	初期コスト(消費税10%込)	1,328,250	1,277,238	▲ 51,013	-	-
PFI費用	PFI割賦元金		1,278,000	1,278,000	-	-
	PFI資本金		80,000	80,000	-	-
年間収入	家賃収入			-	-	-
	付帯事業収入			0	-	-
	公共施設使用料収入	74,200	77,910	3,710	-	-
運営費	運営・維持管理費	109,320	92,922	▲ 16,398	人件費: 15% 物品等: 3%	民間事業による削減効果
	SPC管理費		2,000	2,000	-	-
集客人数		140,000	147,000	7,000	5%	民間事業による相乗効果

従来方式とPFI方式の財政負担額の比較 (VFM試算) (千円)

項目	従来方式	PFI方式	削減額	削減率
財政負担額(実額)	2,030,650	1,299,380	731,270	36%
財政負担額(現在価値)	1,807,608	1,001,369	806,239	45%

なお、SPC 事業収支は次表に示すとおり、本施設の現状収入では年間 17,000 千円程度の損失が発生し、更に建設コストを賄うためには、年間 64,000 千円程度の収益が必要となることから、自主事業の実施でも全額の負担は困難と考えられる。

市の負担額を減額するためには、一部を民間との合築として民間自主事業による建設費負担減額等を検討する必要がある。

表 4-13 複合施設の事業収支総括（20 年間）

長期事業収支計画(SPC事業) (千円)					
項目	複合施設	20年平均	項目	複合施設	20年平均
営業収入	2,858,680	142,934	法人税等	3,700	185
入場料	0	0	①法人税	15.0%	0
飲食(レストラン)	573,300	28,665	②法人事業税	5.1%	0
物販料金	882,000	44,100	③地方法人特別税		0
テナント(物販)	102,900	5,145	④法人県民税(法人税制)	①×5%	0
民間運営収益	0	0	⑤法人県民税(均等割) 千円	55	1,100
初期費用にかかる対価	0	0	⑥法人市民税(法人税制)	9.7%	0
割賦元金	1,278,004	63,900	⑦法人市民税(均等割) 千円	130	2,600
割賦利息	22,476	1,124	⑧固定資産税(市町村税)		0
営業支出	3,176,444	158,822	⑨都市計画税(市町村税)		0
割賦原価	1,278,004	63,900	経常損益(税引き後)	-346,070	-17,304
売上原価	685,440	34,272			
1) 利用料	変動費	0			
2) 飲食	変動費	185,640			9,282
3) 物販	変動費	499,800			24,990
人件費	変動費	442,000			22,100
一般管理費支出	変動費	731,000			36,550
借地料・テナント料等	固定費	0			0
SPC管理費	固定費	40,000			2,000
営業損益		-317,764			-15,888
営業外収益		-24,606			-1,230
支払い利息		24,606			1,230
経常損益(税引き前)		-342,370			-17,119

3) BMX・クライミング施設（民間自主事業）の長期収支

概略収支により、BMX・クライミング施設は、民間自主事業としての可能性が示唆されている。

事業期間 20 年間における収支合計をみると、個々の事業運営では BMX 施設が損益となっているが、クライミング施設では収益が見込まれる。双方の施設を同一事業者が運営することにより、更なるコスト削減を求めることのほか、自主物販事業等を付加することによる増収も検討できる。

また、土地等の賃借料を減免することにより、民間事業者が参入しやすくなるほか、収益改善や事業拡大を図ることができるため、全期間を対象とするだけでなく、事業立ち上げ時の一定期間の減免等も検討することが望ましい。

なお、民間事業者へのヒアリングでは、BMX とクライミング施設の同一事業者での運営が可能と回答があった事業者も存在する。

表 4-14 BMX・クライミング施設の事業収支総括（20年間）

長期事業収支計画(SPC事業) (千円)

項目		BMX	クライミング	BMX/クライミング
営業収入		1,119,360	1,252,120	2,371,480
利用料		835,860	1,252,120	2,087,980
レンタサイクル		283,500	0	283,500
物販料金		0	0	0
テナント(物販)		0	0	0
民間運営収益		0	0	0
初期費用にかかる対価		0	0	0
割賦元金		0	0	0
割賦利息		0	0	0
営業支出		1,184,400	1,111,229	2,295,629
割賦原価		54,000	86,998	140,998
売上原価		113,400	0	113,400
1) 利用料	変動費	0	0	0
2) レンタサイクル	変動費	113,400	0	113,400
3) 物販	変動費	0	0	0
人件費	変動費	816,000	816,000	1,632,000
一般管理費支出	変動費	85,000	102,000	187,000
借地料・テナント料等	固定費	96,000	86,231	182,231
SPC管理費	固定費	20,000	20,000	40,000
営業損益		-65,040	140,891	75,851
営業外収益		-1,030	-1,667	-2,697
支払い利息		1,030	1,667	2,697
経常損益(税引き前)		-66,070	139,224	73,154
法人税等		3,700	34,786	38,486
①法人税	15.0%	0	20,905	20,905
②法人事業税	5.1%	0	7,108	7,108
③地方法人特別税		0	0	0
④法人県民税(法人税制)	①×5%	0	1,045	1,045
⑤法人県民税(均等割) 千円	55	1,100	1,100	2,200
⑥法人市民税(法人税制)	9.7%	0	2,028	2,028
⑦法人市民税(均等割) 千円	130	2,600	2,600	5,200
⑧固定資産税(市町村税)		0	0	0
⑨都市計画税(市町村税)		0	0	0
経常損益(税引き後)		-69,770	104,438	34,668

4) 鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区 第1期計画（北浦荘新設）

モデルプランでは、北浦荘を隣接地等への移設新築を想定し、また施設規模も収容人員を増加させることで想定されている。

民間自主事業を考慮せず、建設費及び運営経費の削減による財政負担の削減額は、下表のとおり57%と算出された。

この規模において、SPC 運営経費は本施設の収入により賄えているが、建設費が11億円強必要であるため、建設費を賄うまでの収益はみられない。

表 4-15 北浦荘新築のコスト削減

従来方式とPFI方式の事業収支の概要

(千円)

項目		従来方式	PFI方式	増減	縮減率	備考
初期コスト	建設費	1,250,625	1,188,094	▲ 62,531	5%	民間事業による削減効果
	SPCに関わる初期費用		14,000	14,000	-	-
	初期コスト(消費税10%込)	1,375,688	1,322,303	▲ 53,384	-	-
PFI費用	PFI割賦元金		1,323,000	1,323,000	-	-
	PFI資本金		80,000	80,000	-	-
年間収入	家賃収入			-	-	-
	付帯事業収入			0	-	-
	公共施設使用料収入	128,000	134,400	6,400	-	-
運営費	運営・維持管理費	200,034	170,029	▲ 30,005	人件費:15%	民間事業による削減効果
	SPC管理費		2,000	2,000	-	-
集客人数		200,000	210,000	10,000	5%	民間事業による相乗効果

従来方式とPFI方式の財政負担額の比較(VFM試算)

(千円)

項目	従来方式	PFI方式	削減額	削減率
財政負担額(実額)	2,816,373	1,345,160	1,471,213	52%
財政負担額(現在価値)	2,421,626	1,036,638	1,384,988	57%

5) 天王崎・羽黒山周辺地区

本地区の白帆の湯、天王崎観光交流センター「コテラス」は、白帆の湯の大規模改修にあわせて、RO方式による官民連携手法を取り入れることを想定している。

これらの施設では、既存の機能を維持した状態で、大規模改修を実施した時点でのPFI手法導入によるコスト削減を検討する。事業実施によるコスト削減効果は、工事費5%、運営経費（人件費）15%の削減を想定する。また、物販・飲食の原材料費等についても3%のコスト削減を考慮する。

白帆の湯の大規模改修に限った改修を行い、同時に天王崎観光交流センターの運営を一体的にPFI手法により実施すると、財政負担の削減額は現在価値で53%と想定された。

表 4-16 白帆の湯・天王崎観光交流センターのコスト削減

従来方式とPFI方式の事業収支の概要 (千円)

項目		従来方式	PFI方式	増減	縮減率	備考
初期コスト	建設費	229,967	218,468	▲ 11,498	5%	民間事業による削減効果
	SPCに関わる初期費用		14,000	14,000	-	-
	初期コスト(消費税10%込)	252,963	255,715	2,752	-	-
PFI費用	PFI割賦元金		256,000	256,000	-	-
	PFI資本金		80,000	80,000	-	-
年間収入	家賃収入			-	-	-
	付帯事業収入			0	-	-
	公共施設使用料収入	106,407	130,818	24,411	-	-
運営費	運営・維持管理費	155,779	143,157	▲ 12,621	人件費:15% 物品等:3%	民間事業による削減効果
	SPC管理費		2,000	2,000	-	-
集客人数		108,000	113,400	5,400	5%	民間事業による相乗効果

従来方式とPFI方式の財政負担額の比較(VFM試算) (千円)

項目	従来方式	PFI方式	削減額	削減率
財政負担額(実額)	1,240,398	610,891	629,507	51%
財政負担額(現在価値)	1,001,932	470,945	530,987	53%

4.4. 民間事業としての長期収支検討

前項までの収益検討をもとに、各地区別の民間事業者の長期収益を、建設費、大規模改修費以外の公共の負担額がないものとし、民間自主収益事業を実施しないものとして集計した。民間事業としては次表に示すとおり、霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区の複合施設、鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区（北浦荘）、及び天王崎・羽黒山周辺地区の白帆の湯・コテラスについては、建設費の一部減免措置や維持管理費の一部負担等を行うことで事業として成立すると考えられる。その他の虹の塔・親水公園については、利用料収入はあるものの、公共施設機能の要素が強いため、公共サービス購入費として市からの負担が必要である。

表 4-17 民間事業としての長期収支

長期事業収支計画(SPC事業)

(単位:千円)

項目/地区・施設	霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区			鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区	天王崎・羽黒山周辺地区
	虹の塔・親水公園	複合施設	計	北浦荘	白帆の湯・コテラス
営業収入	1,042,300	2,858,680	3,900,980	4,034,260	2,876,854
入場料	141,740	0	141,740	2,688,000	1,063,692
飲食	0	573,300	573,300	0	1,069,014
物販	0	882,000	882,000	0	346,503
その他	0	102,900	102,900	0	137,145
民間運営収益	0	0	0	0	0
初期費用にかかると対価	0	0	0	0	0
割賦元金	885,004	1,278,004	2,163,008	1,322,996	256,008
割賦利息	15,556	22,476	38,032	23,264	4,492
営業支出	1,605,004	3,294,065	4,899,069	4,763,579	3,159,150
割賦原価	885,004	1,278,004	2,163,008	1,322,996	256,008
売上原価	0	803,061	803,061	0	676,467
1) 利用料	0	0	0	0	0
2) 飲食	0	212,121	212,121	0	395,535
3) 物販	0	590,940	590,940	0	232,157
4) その他					48,775
人件費	170,000	442,000	612,000	953,528	612,931
一般管理費支出	510,000	731,000	1,241,000	2,447,055	1,573,744
借地料・テナント料等	0	0	0	0	0
SPC管理費	40,000	40,000	80,000	40,000	40,000
営業損益	-562,704	-435,385	-998,089	-729,319	-282,296
営業外収益	-17,031	-24,606	-41,637	-25,469	-4,918
支払い利息	17,031	24,606	41,637	25,469	4,918
経常損益(税引き前)	-579,735	-459,991	-1,039,726	-754,788	-287,214
法人税等	3,700	3,700	7,400	24,801	3,700
①法人税	15.0%	0	0	14,190	0
②法人事業税	5.1%	0	0	4,825	0
③地方法人特別税		0	0	0	0
④法人県民税(法人税制)	①×5%	0	0	710	0
⑤法人県民税(均等割) 千円	55	1,100	1,100	1,100	1,100
⑥法人市民税(法人税制)	9.7%	0	0	1,376	0
⑦法人市民税(均等割) 千円	130/年	2,600	2,600	2,600	2,600
⑧固定資産税(市町村税)		0	0	0	0
⑨都市計画税(市町村税)		0	0	0	0
経常損益(税引き後)		-583,435	-463,691	-1,047,126	-290,914

表 4-18 民間事業としての長期収支（キャッシュフロー）

キャッシュフロー計算書

（単位：千円）

項目/地区・施設	霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区			鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区	天王崎・羽黒山周辺地区
	虹の塔・親水公園	複合施設	計	北浦荘	白帆の湯・コテラス
収入	2,151,569	3,450,313	5,601,882	3,290,508	557,094
当期損益（税引き後）	-583,435	-463,691	-1,047,126	-758,488	-290,914
割賦元金	885,004	1,278,004	2,163,008	1,322,996	256,008
資本金	80,000	80,000	160,000	80,000	80,000
建設一時金	0	0	0	0	0
建中ローン	885,000	1,278,000	2,163,000	1,323,000	256,000
借入金（優先ローン）	885,000	1,278,000	2,163,000	1,323,000	256,000
支出	2,733,257	3,947,954	6,681,211	4,087,109	789,570
施設整備費	789,878	1,147,125	1,937,003	1,188,094	218,468
建築工事費	0	997,500	997,500	1,033,125	189,972
土木工事費	686,850	0	686,850	0	0
設計・企画費	103,028	149,625	252,653	154,969	28,496
その他初期費用	14,000	14,000	28,000	14,000	14,000
建中ローン	885,000	1,278,000	2,163,000	1,323,000	256,000
借入金（優先ローン）	885,004	1,278,004	2,163,008	1,322,996	256,008
消費税等（10%）	159,376	230,825	390,201	239,019	45,094
収入－支出（期末現金）	-581,688	-497,641	-1,079,329	-796,601	-232,476

4.5. 観光系施設・ソフト施策の一体的運営・運営権設定の検討

(1) 観光系施設・ソフト施策の一体的運営

本調査で検討した3地区の施設の機能、想定されるSPC構成企業の業種、施設建設年を比較すると下表のとおりとなる。

表 4-19 地区別施設機能比較

地区	霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺	鹿行大橋・ふれあいの郷周辺	天王崎・羽黒山周辺
観光・公共機能	スポーツ機能 ・クライミング ・BMX 公園機能	温浴機能 交流機能	スポーツ機能 ・カヤック ・パドルサーフィン 交流施設機能
事業者収益機能	飲食・物販機能	飲食・物販機能 スパ機能	飲食・物販機能
SPC構成 想定事業者	事業マネジメント事業者 建設事業者 競技運営事業者 ソフト施策プロモート事業者 飲食・物販事業者 施設管理事業者	事業マネジメント事業者 建設事業者 温浴運営事業者 飲食・物販事業者 施設管理事業者	事業マネジメント事業者 建設事業者 競技運営事業者 ソフト施策プロモート事業者 飲食・物販事業者 施設管理事業者
施設建設年度	平成4年(虹の塔)	昭和43年	平成15年(白帆の湯) 平成25年(観光交流センター)

整備が想定される施設機能及びSPC構成想定事業者に3地区で共通する部分がみられ、同一のSPCにより事業化できる可能性が考えられる。

施設建設年度をみると、天王崎・羽黒山周辺地区の白帆の湯が平成15年建設となっており、近年は維持・補修費用の拠出も多くなり、4~5年先には大規模改修の時期を迎えることになる。

また施設の老朽化が著しく、整備が急がれる鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区の北浦荘は、施設稼働のまま隣接地での再整備を想定しているため、用地買収が必要であり整備完成までには、数年の期間が必要と考えられる。

霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区は、第1期計画として利用する施設は虹の塔に限られるが、この地区も周辺施設を一体で整備する場合は、用地買収が必要になり、整備までには時間が必要と考えられる。

現状の3地区の施設は、ほとんどを行方市開発公社が指定管理または委託を受けて運営、維持管理を行っている。このうち、北浦荘、白帆の湯、天王崎観光交流センターの3施設は、平成27年度末に契約期間が満了し、新たに3年間の指定管理が開始されることになっている。

また、東関東自動車道整備に伴うハイウェイオアシス整備は、新規施設の整備であ

り、この事業についても PFI 手法による整備を想定している。

それぞれの事業は、観光系の事業であり、施設を運営する事業者の業種も重複しているため、同一の事業者、あるいは同一の SPC により事業運営することが運営コストの削減に繋がることが考えられる。

そこで、各地区の想定整備工程から、PFI 事業の開始時期と一体的包括運営について検討を行う。

表 4-20 地区別想定整備工程

地区	施設名	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺	虹の塔及び周辺地区 (ふれあいランド)		指定管理		指定管理延長				
					SPC組成	SPC設計・施工		SPC運営	
鹿行大橋・ふれあいの郷周辺	北浦荘		指定管理		指定管理延長				
				SPC組成	SPC設計・施工		SPC運営		
天王崎・羽黒山周辺	白帆の湯 天王崎観光交流センター		指定管理						
				SPC組成	SPC施工		SPC運営		
東関東自動車道整備に伴う整備計画	ハイウェイオアシス		SPC組成	SPC設計・施工			SPC運営		

今後の用地買収、民間事業者との対話、事業発注図書作成を考慮すると、SPC の組成時期は、ふれあいランドの第 1 期事業で H32 年度初頭、北浦荘、白帆の湯・天王崎観光交流センター、ハイウェイオアシスで H29 年度初頭になると考えられる。

一方、SPC を構成する事業者の業種は、ふれあいランド、白帆の湯・天王崎観光交流センターでほぼ同じ業種となることから、同一の SPC で事業化することが効率的であると考えられる。



図 4-2 地区別 SPC の構成イメージ

白帆の湯・天王崎観光交流センターのSPC 組成時期がふれあいランドのSPC 組成時期より2年早くなっているため、既存のSPC 構成事業者がふれあいランド整備事業を実施することも可能であるが、新たにSPC を設立する必要があり、事務的な面でコスト増となることが考えられる。

従って、指定管理により運営・管理を行っている白帆の湯・天王崎観光交流センターの指定管理期間を延長させ、ふれあいランドのSPC 組成時期に合わせることで一体的包括的な運営が可能となる。

ふれあいランドは施設整備、白帆の湯・天王崎観光交流センターはリニューアル整備のため、施工期間が異なり、SPC での運営開始時期に1年の差が生じるが、運営上の問題点はないと考えられる。

表 4-21 2地区の想定整備工程

地区	施設名	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺	虹の塔及び周辺地区 (ふれあいランド)	指定管理		指定管理延長					
					SPC組成	SPC設計・施工	SPCで指定管理		
天王崎・羽黒山周辺	白帆の湯 天王崎観光交流センター		指定管理		指定管理延長				
					SPC組成	SPC施工	SPCで指定管理	SPC運営	

なお、両施設を一体的に事業化する場合の事業者選定は、民間事業者のヒアリング、長期事業性の評価を行い決定することが必要である。

(2) 観光系施設・ソフト施策の運営権設定の検討

運営権設定は、市が施設の所有権を所持したまま、施設の運営権を民間事業者に譲渡するもので、民間事業者の自主事業の自由度が高くなると考えられている。

運営権設定を行う場合は、既存施設への設定と収益施設を含めて独立採算型の施設となることから、事業収支から運営権設定が可能となる施設を検討する。

表 4-22 施設別事業収支総括（20年）

項目	虹の塔・親水公園	複合施設	ふれあいランド 計	北浦荘	白帆の湯
営業収入	141,740	1,558,200	1,699,940	2,688,000	2,616,354
入場料等	141,740	0	141,740	2,688,000	1,063,692
飲食	0	573,300	573,300	0	1,069,014
物販	0	882,000	882,000	0	346,503
その他	0	102,900	102,900	0	137,145
民間運営収益	0	0	0	0	0
初期費用にかかる対価	0	0	0	0	0
割賦元金	0	0	0	0	0
割賦利息	0	0	0	0	0
営業支出	1,605,004	3,294,065	4,899,069	4,763,579	3,159,150
割賦原価	885,004	1,278,004	2,163,008	1,322,996	256,008
売上原価	0	803,061	803,061	0	676,467
1) 利用料	0	0	0	0	0
2) 飲食	0	212,121	212,121	0	395,535
3) 物販	0	590,940	590,940	0	232,157
4) その他					48,775
人件費	170,000	442,000	612,000	953,528	612,931
一般管理費支出	510,000	731,000	1,241,000	2,447,055	1,573,744
借地料・テナント料等	0	0	0	0	0
SPC管理費	40,000	40,000	80,000	40,000	40,000
営業損益	-1,463,264	-1,735,865	-3,199,129	-2,075,579	-542,796
営業外収益	-17,031	-24,606	-41,637	-25,469	-4,918
支払い利息	17,031	24,606	41,637	25,469	4,918
経常損益(税引き前)	-1,480,295	-1,760,471	-3,240,766	-2,101,048	-547,714

これらの施設の中では、北浦荘が民間事業の導入機能によっては運営権設定が可能と考えられる。

下記の収益事業を併設することを想定した場合の長期収益を試算する。

表 4-23 想定する民間事業の項目

	利用者数(人/年)	利用率	客単価(円/人)	原価率	備考
飲食事業	42,000	20%	800	40%	利用率・客単価・原価率は「最新日帰り温浴施設の開発計画・運営実態資料集総合ユニコム、2005.7」の民間日帰り温浴施設の事例を参考
物品販売	21,000	10%	300	60%	
リラクゼーション	31,500	15%	4,000	65%	

表 4-24 民間事業を併設した北浦荘の事業収支総括（20年）

長期事業収支計画(運営権設定)		(単位:千円)		
項目	合計	項目		合計
営業収入	6,006,000	法人税等		3,700
入場料等	2,688,000	①法人税	15.0%	0
飲食	672,000	②法人事業税	5.1%	0
物販	126,000	③地方法人特別税		0
リラクゼーション	2,520,000	④法人県民税(法人税制)	①×5%	0
初期費用にかかる対価	0	⑤法人県民税(均等割) 千円	55	1,100
割賦元金	0	⑥法人市民税(法人税制)	9.7%	0
割賦利息	0	⑦法人市民税(均等割) 千円	130/年	2,600
営業支出	6,885,979	⑧固定資産税(市町村税)		0
割賦原価	1,322,996	⑨都市計画税(市町村税)		0
売上原価	1,982,400	経常損益(税引き後)		▲ 909,148
1) 利用料	0			
2) 飲食	268,800			
3) 物販	75,600			
4) リラクゼーション	1,638,000			
人件費	1,093,528			
一般管理費支出	2,447,055			
借地料・テナント料等	0			
SPC管理費	40,000			
営業損益	▲ 879,979			
営業外収益	▲ 25,469			
支払い利息	25,469			
経常損益(税引き前)	▲ 905,448			

本試算では税引き前損益がマイナスとなり、建設費負担が大きく事業成立が難しい状況であるが、比較的損益が小さく既存事業に民間収益事業を付加できる北浦荘に運営権を設定できる可能性が高いと考える。そのためには建設費の減免措置や幅広い民間事業者からの提案による事業収益性の向上を図り、持続性のある事業とすることが重要である。

また周辺の土地や施設を利用した、スポーツ関連のソフト施策との一体的運営による利用者増を図ることも提案に求めることが考えられる。

建設費を除いた事業収支の試算では、次表のとおり事業が成立できると考える。

表 4-25 民間事業を併設した北浦荘の事業収支総括（建設費なし、20年）

長期事業収支計画(運営権設定)

(単位:千円)

項目	合計	項目	合計
営業収入	6,006,000	法人税等	102,515
入場料等	2,688,000	①法人税	15.0%
飲食	672,000	②法人事業税	5.1%
物販	126,000	③地方法人特別税	0
リラクゼーション	2,520,000	④法人県民税(法人税制)	①×5%
初期費用にかかる対価	0	⑤法人県民税(均等割) 千円	55
割賦元金	0	⑥法人市民税(法人税制)	9.7%
割賦利息	0	⑦法人市民税(均等割) 千円	130/年
営業支出	5,562,983	⑧固定資産税(市町村税)	0
割賦原価	0	⑨都市計画税(市町村税)	0
売上原価	1,982,400	経常損益(税引き後)	340,502
1) 利用料	0		
2) 飲食	268,800		
3) 物販	75,600		
4) リラクゼーション	1,638,000		
人件費	1,093,528		
一般管理費支出	2,447,055		
借地料・テナント料等	0		
SPC管理費	40,000		
営業損益	443,017		
営業外収益	0		
支払い利息	0		
経常損益(税引き前)	443,017		

5. 今後に向けた課題とアクションプラン

5.1. 各地区のモデルケースの課題

(1) 実現性と課題

1) 霞ヶ浦大橋・ふれあいランド周辺地区

- ① 交通利便性が高く、再整備により集客力のある施設内容を工夫することで収益施設となる可能性が高い。
- ② 新たに新設した施設が休日に市外からの観光客の呼び込みだけでなく、平日も市民の利用者に根付く運営管理が課題となる。
- ③ 霞ヶ浦ふれあいランド周辺は、水郷筑波国定公園第3種特別地域に指定されており、「特に景観に重大な影響を及ぼすと思われる顕著な行為を規制する。」とされている。建築、宅地造成、土石採取等を行う場合には、知事の許可又は届出が必要である。

2) 鹿行大橋・ふれあいの郷周辺地区

- ① 北浦荘の再整備は、用地取得が可能な場合、早期実現性が高いと考える。
- ② 現状での大部分の利用者は周辺地区の住民が中心であるため、市民サービスの継続性を考慮して、既存施設を営業しながら、隣接地に新設することとした。

3) 天王崎・羽黒山周辺地区

- ① 白帆の湯は新設する北浦荘との差別化を図り、麻生地区周辺市民と天王崎の観光客をメインとした施設とする。
- ② 麻生地区周辺市民への商業サービス施設の充実を図り、市民利用の向上が運営上の課題である。

(2) 民間事業者の参入

- ① モデルケースの事業内容は関連する民間事業者からの意見等を聴取し、民間事業者が参入しやすいものに更新していく。
- ② 各地区整備にあたっては、その整備内容や整備時期に違いが生じるため、民間参入手法等を総合的に検討する必要がある。

(3) 第2期計画及び将来構想

- ① 各地区第2期計画の整備にあたっては、第1期計画の進捗に合わせて段階的に計画検討していくことが妥当と考える。

