

【テーマ②】瀬波温泉地域活性化施設整備事業化調査

【調査主体】新潟県村上市(人口5.2万人)

事業・施設の概要

【新潟県村上市の基礎情報】

- ・ 面積：1,174.17km²
- ・ 人口：52,936 世帯数：22,061

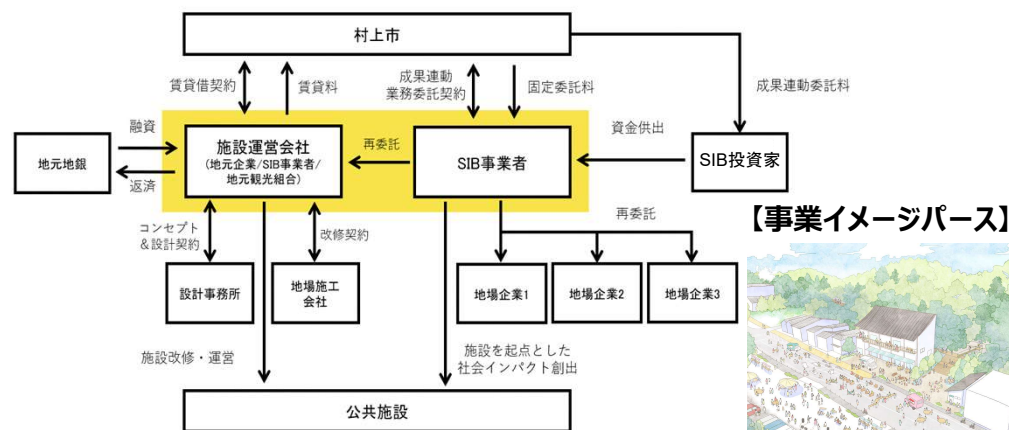
【活用施設概要：瀬波温泉地域活性化施設 (旧香藝の郷美術館)】

- ・ 建設年度：昭和62年建築、平成13年度大規模改修
- ・ 延べ床面積：旧美術館-498.24m²／旧旅館棟 -946.99m²
- ・ 「旧香藝の郷」瀬波温泉中心部の遊休公有不動産。温泉街活性化及び乱開発防止を目的に平成29年11月に購入。サウンディング調査やワークショップなどを通じて検討を重ねたが、有効な活用方針が決まらず、遊休化している。

【事業の概要】

- ・ 令和6年度国土交通省民間提案型官民連携モデリング事業にて、株式会社博報堂の提案する、SIBを活用することでハード面ソフト面一体型での開発を目指す事業スキームにて、本施設の利活用について検討実施。当検討を通じて、SIBを組み合わせた事業スキームの有用性についての精緻化を行った。参加事業者候補及び金融機関候補との対話及び検討を行った。
- ・ 瀬波温泉地区全体の活性化につながるエリア観光拠点としての「瀬波温泉MIRAI HUB」という事業コンセプトと、達成したい社会的インパクトとして、瀬波地区一帯での担い手育成や観光体験、ブランド創出を目指すことを整理したロジックモデルの検討を行い、SIBによる成果連動型委託によって推進する仕組みを検討した。
- ・ 周辺の市有林エリアや公共空間を活用し、地域の周辺事業者や住民との協働による活性化案を検討。事業コンセプトに基づく施設改修の検討をおこなった。

【SIBを活用した事業スキーム】



事業・施設の課題

【課題1】

社会的インパクトの最大化を図るための建築改修方法の検討

- ・ SIBスキーム検討によって、周辺の市有林や公共空間との連携の重要性が確認され、広く開かれた施設として社会的インパクト創出の最大化を狙うためには、単に既存施設をそのまま使うだけでは目的達成が難しいため、大きな開口部を開けるなど建築構造に関わる改修の必要性が見えている。

【課題2】

建築改修及び施設維持管理、SIB活動のコスト算出による事業性検討

- ・ 単に既存施設を回収するだけでなく、社会的インパクトを最大化するための建築改修やソフトの活動面も含め事業コストを算出し、事業性検証を行う。

【課題3】

KPIの具体目標値と検証方法の検討

- ・ これまで検討した事業コンセプトを実行に移す上で、どのようにしてKPIの目標値を設定するか、その設定の方法について検討を行う。

検討経緯／事業化スケジュール

【検討経緯】

- ・ 平成29年：当該物件を市が購入。
- ・ 平成31年3月：旧香藝の郷の利活用方法に関する意見集約及び方向性に関する調査実施
- ・ 令和元年4月：上記報告書に基づいた意見募集(提出件数6件)
- ・ 令和元年7月：旧香藝の郷のモニター検証事業の募集
- ・ 令和6年7月～令和7年2月：国土交通省民間提案型官民連携モデリング事業にて、SIBを活用した事業スキームについて検討実施。

【事業化スケジュール(予定)】

- ・ 令和7年4月～11月
 - ・ 事業コンセプトに基づく、建築改修案の作成
 - ・ SIB事業計画の精査／SIBにおけるKPIの精緻化
 - ・ 事業費概算の作成
- ・ 令和8年3月：SIB事業契約開始
- ・ 令和8年度：解体・改修工事
- ・ 令和9年度：供用開始

【テーマ②】瀬波温泉地域活性化施設整備事業化調査

【調査主体】新潟県村上市(人口5.2万人)

調査目的・概要

【調査目的】 物件取得後、活用方法も引き受け手の事業者も見つからない状況が7年間に渡り続いているが、検討中のSIBを組み込んだ事業スキームの実行にまでつなげることで、官民の最適ナリスク分担を成立させることで、利活用を開始することができる。
令和6年度実施調査で他の類似観光地の成功ケースを分析した結果、担い手育成やブランド創出によって5年で3～18%の観光消費額の成長が見込まれるという結果が出ており、周辺エリアにとっての持続的な経済インパクトの創出にもつながる。

【調査概要】 前項、課題1～3に対応し、ハード面ソフト面を複合的に検討するフローを実施。最適なフローと手法について取りまとめを行う。

【課題1】 社会的インパクトの最大化を図るための建築改修方法の検討

： ハード面（施設改修）中心に検討

【課題2】 建築改修及び施設維持管理、SIB活動のコスト算出による事業性検討

： ハード面及びソフト面 複合的に検討

【課題3】 KPIの具体目標値と検証方法の検討

： ソフト面（インパクト創出活動）中心に検討

調査内容・スケジュール

【先導性】 まちづくり領域におけるSIBの導入事例はまだ少なく、スモールコンセッションにSIBを組み合わせて実施に至った事例はまだない。SIBを活用したPFI事業としては島田市「金谷地区生活交流拠点整備運営事業」があるが、本事業は観光分野での事業RO・コンセッションとの組み合わせであり、より発展的な取組となる。

【汎用性】 SIBを組み込んだスモールコンセッションについて、社会的インパクトの最大化を図るための建築改修のあり方およびその事業費算出について、汎用性を有するプロジェクトであると思われる。

とくに観光分野におけるロジックモデルに基づく、KPIの具体目標値及び検証方法についても、他のエリアに今後展開可能な汎用性を有すると思われる。

【調査内容・スケジュール】

