

【R7:先-16】スモールコンセッションによる道の駅・都市公園の一体的交流・観光拠点整備事業（実施主体：島根県江津市）

江津市基礎情報（R8.1.1時点）
 ・人口：〇〇人
 ・面積：〇〇km²

【事業分野：道の駅、公園、エリアマネジメント】 【対象施設：都市公園、公共施設】 【事業手法：PFI方式・DBO方式】

調査のポイント

- ・ 地域内関係者（事業者・市民）への意向調査（ヒアリング・ワークショップ）を通して、地域資源やプレーヤーを発掘し、対象エリアを一体的にまとめる魅力あふれるコンセプト・施設・機能を検討することで、地域全体で「ディステネーションエリア」となることを目指す。
- ・ 官民連携の手法（DBO+エリアマネジメント方式）を検討することで、着手しやすく、段階的に実施でき、地域のプレーヤーが参入しやすい、江津市にあった「江津モデル」の構築を目指す。

事業／施設概要

■事業概要

- ・ 江津市東部地域において、「菰沢公園」及び「道の駅」を拠点として、観光・交流拠点の再構築を進め、「持続可能なディステネーションエリア」の創出を図るための、官民連携した一体的な整備運営手法を検討する。

■対象エリア



- ・ 対象エリアは江津市東部に立地し、浅利、黒松、波積、都治の4地区から構成される。
- ・ 現在山陰自動車道（左図黄色点線）の工事を行っており、開通後の交通状況変化による、利用者減が懸念される。
- ・ 市内でも人口減少、高齢化が進んでいるエリアであり、商店の廃業等市民生活に影響が出ている部分もある。

■施設概要

- ・ なぎの木テラスは令和7年度にリニューアルされ、地域食材を活かしたレストランなどが人気である。サンピコ江津は産直市が好評で休日は県外からも集客がある。
- ・ 菰沢公園は菰沢池やオートキャンプ場を有する市民の交流・レクリエーション拠点であるが、近年は利用者数が激減しており、交流拠点としての機能が低下している。



サンピコ江津



菰沢公園



なぎの木テラス

目的・これまでの経緯

実施年度	実施内容
令和5年度	メディアと連携したシティプロモーション事業の一環として、菰沢公園のリブランディング実施
令和6年度	庁内横断の「江津地域ブランディング戦略会議体」を設置
令和7年度	本調査実施
令和8年度	事業化サウンディング調査等

■目的

- ・ 人口減少が著しい市内東部地域の活性化を目的に、菰沢公園及び道の駅のハード・ソフト両面の魅力を一体的に高め、持続可能なディステネーション・エリアの形成を図る。

調査結果① 関係者への意向調査

- ・ 地域内民間事業者へのヒアリング（17名・事業者）
- ・ 事業者及び市民向けワークショップ（25名[第1回]、23名[第2回]）

区分	主な意見・アイデアの示唆（要約）
① コンセプト・ターゲット	地域資源を活かし、多様な人が関わり続けるエリアを目指すべきとの意見が多く、「学び・体験・滞在」を組み合わせた場づくりが必要という声が多かった。
② 施設・機能と連携	道の駅・菰沢公園を核に、体験・交流・滞在機能を重ね合わせ、周辺の民間施設や体験プログラムと連動した回遊・滞在型の使い方が提案された。
③ 地域・エリアの課題	人口減少や担い手不足に加え、取組が点在しているため魅力が伝わりにくく、情報発信や拠点性を高める必要性が共有された。
④ 民間参画・事業性	民間単独ではリスクが高いため、公共の関与を前提に、スモールスタートや複数事業を組み合わせた収益構造を検討すべきとの示唆があった。
⑤ 運営体制・マネジメント	単施設管理ではなく、エリア全体を横断的に企画・調整する主体が必要であり、イベント企画や人材育成を担う運営体制が求められている。
⑥ 進め方（段階的整備）	一度に整備を完結させるのではなく、実証事業や社会実験を通じて試行錯誤しながら段階的に育てていく進め方が有効との意見が多い。

【R7:先-16】スモールコンセッションによる道の駅・都市公園の一体的交流・観光拠点整備事業 (実施主体: 島根県江津市)

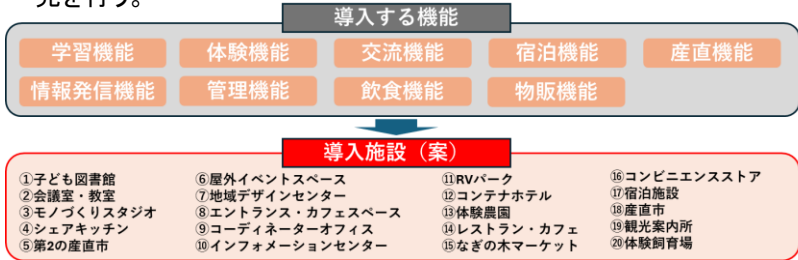
調査結果② コンセプトの検討

- 意向調査によって得られた知見を踏まえ、事業の全体コンセプトをまとめた。
**”農・食・自然・挑戦“が重なり合う、
 「ローカルラーニングパーク江東」**
- 対象エリア内には、オーガニック野菜を初めとした農業、地元食材を活かした食事、菟沢公園等の豊かな自然、挑戦を歓迎する気風に満ちている。
- 豊かな地域資源を活かし、関係者が協力した「学びのエリア」を構築する。
- このコンセプトを実現するためには、単一施設の管理にとどまらず、エリア全体を横断的に企画・運営する体制が不可欠である。



調査結果③ 導入機能の検討

- 必要な機能を盛り込んだ拠点施設を菟沢公園内に建設し、エリア全体の「ハブ」となるようにする。
- 「道の駅」エリア内は、現状の機能を活かしながら、必要に応じて機能拡充を行う。



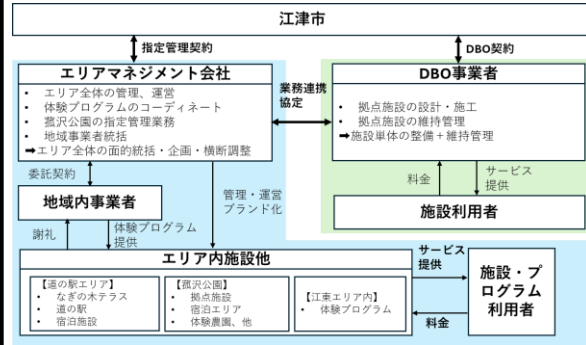
調査結果④ 事業スキーム・事業手法の検討

■ 事業手法

- 本事業では、将来的な需要変動や事業内容の不確実性が高いことから、初期段階から着手可能で、段階的な整備や試行的な運営を通じて事業内容を柔軟に調整できるDBO方式を選定した。

方式	内容 (評価理由)	評価
PFI+エリアマネジメント会社	施設整備と運営を一体的に捉えた長期運営が可能である一方、エリア全体で十分な収益性を確保できるかについては、民間参画意向の見極めが必要。	○
PFI+Park-PFI	公園内に限定した高い収益性が前提となる制度であり、対象エリアや事業内容が限定されることから、本事業への適用には制約が大きい。	▲
DBO+エリアマネジメント会社	初期段階から事業着手が可能で、段階的整備や試行的な運営に対応しやすく、運営者の意向を設計・整備に反映できる点で本事業との親和性が高い。	◎
DB+LABV	官民共同による地域経営の可能性を有するが、制度設計や合意形成、運営体制構築に時間と負荷を要するため、現時点での実現性は限定的である。	○

■ 事業スキーム



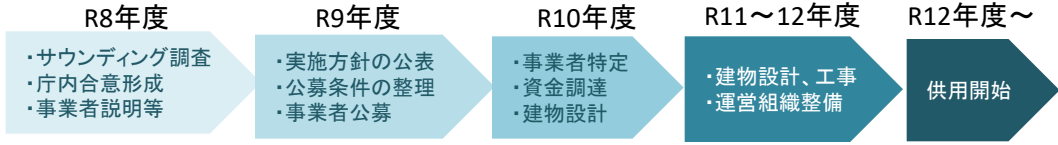
・拠点施設の整備をDBO方式により実施し、エリアマネジメント会社が道の駅、菟沢公園、体験プログラム等を横断的に運営・調整し、エリア全体の価値向上を図る

・整備と運営を分離することで、初期段階から柔軟な段階的整備や試行的な運営が可能となり、地域事業者の参画や民間ノウハウを活かした事業展開を行いやすい。

・施設整備費は市が負担し、運営はエリアマネジメント会社を通じて実施することで、公共性を確保しつつ、持続的な運営体制と地域経済への波及効果の両立を目指す

事業化に向けた今後の展望

○ 事業スケジュール



○ 今後の課題

- 事業方針検討期間(~R8年度)では、事業の方向性を整理、民間の参画可能性の調査、事業スキーム等の検討本年度より、一層高い精度で行っていく必要がある。
- 事業化整備期間(R9~12年度)では、事業条件の整理、事業計画の策定、運営主体の選定・整備、等事業化に向けた取り組みを進めていく必要がある。