

## 鳥取砂丘西側エリアでの滞在型観光施設の整備に関するサウンディング型市場調査結果の公表について

日本有数の観光地「鳥取砂丘」の西側エリアでは、昭和50年代に整備された公共施設が更新時期を迎えています。鳥取市では、これらの施設を活用し滞在環境を上質化するよう検討していますが、この検討を行政内部のみで決定するのではなく、民間事業者の皆様との対話のなかでアイデアやサービスの市場性を把握し、整備事業者を公募する際には、民間事業者の皆様が参入しやすい公募条件となるようサウンディング型市場調査を実施しました。

この度、その概要を取りまとめましたので公表します。

令和3年7月6日

鳥取市観光・ジオパーク推進課

### 1 実施概要

項目	内容
実施要領の公表	令和3年3月19日
現地説明会の実施	令和3年4月15日～令和3年4月16日
エントリーの受付	令和3年4月15日～令和3年4月30日
対話の実施	令和3年5月18日～令和3年5月28日
対話の実施場所	鳥取市役所本庁舎会議室
対話の参加団体数	11団体(県内5、県外6)
対話の実施方法	対面またはオンライン
対話の実施時間	1団体当たり90分
実施者側参加者	鳥取市経済観光部長(実施者側代表)、鳥取県子育て王国課(こどもの国キャンプ場担当)、鳥取市生涯学習・スポーツ課(サイクリングターミナル担当)、鳥取市観光・ジオパーク推進課(柳茶屋キャンプ場担当)、鳥取市資産活用推進課(官民連携推進担当)
調査方針	次の4点を調査方針に掲げ、鳥取砂丘西側エリアでの滞在型観光施設として相応しい魅力ある施設計画について、ご意見を伺いました。 (1) 国立公園利用拠点計画や鳥取砂丘未来会議からの提言に基づく導入可能な機能について (2) サイクリングターミナルと柳茶屋キャンプ場を活用した新たな可能性について (3) こどもの国キャンプ場との一体的な管理・運営について (4) 独立採算での事業運営を前提に、可能かどうかについて

## 2 ご意見等

(1)対象施設の利活用の可能性	
サイクリングターミナル	<p>利活用方法</p> <p>①宿泊研修施設 ②ワーケーション施設 ③グランピングやキャンプの管理・受付施設 ④サイクリング拠点 ⑤宇宙開発や環境共生及び再生に関する研究・学習・体験拠点施設 など</p> <p>主な意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設が老朽化し、改修に多額の費用負担を伴う。</li> <li>・行政である程度改修してから引き渡してもらう方がよい。</li> <li>・現状のような教育的な活用だけでは維持が難しい。</li> </ul>
柳茶屋キャンプ場	<p>利活用方法</p> <p>①グランピング施設 ②オートキャンプ場 ③フリーキャンプ場(有料) ④スポーツパーク ⑤アスレチック など</p> <p>主な意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市道からのアクセスも良く、幅広い活用が可能。</li> <li>・ゴミ処理などの経費を賄うためには有料化が必要。</li> <li>・未利用地の利活用には、国県市の連携や規制緩和が必要。</li> </ul>
こどもの国キャンプ場	<p>利活用方法</p> <p>①グランピング施設 ②オートキャンプ場 など</p> <p>主な意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高台にあり眺望が優れている。既存のログハウスや設備も活用できる。</li> <li>・進入路がわかりにくくアクセス改善が必要。</li> <li>・こどもの国本体との区分にフェンスなどが必要。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・3施設を一体的に運営するには、進入路の改修など、施設連携部分の整備が必要。</li> <li>・3施設を一体的に運営するには、サイクリングターミナルで集中管理を行うのがよい。</li> <li>・3施設一体では規模が大きくなるため、分割での整備・運営も検討が必要。</li> </ul>	
(2)施設整備・運営手法・運営期間など	
施設整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備は、行政から施設を借受け自社で整備する方法と行政が施設整備を行った後に借受ける方法が考えられる。</li> <li>・インフラに関する部分は行政で、収益施設に関する部分は民間で役割分担すれば整備がしやすい。</li> <li>・キャンプ場の整備には契約から開業まで最低3～6カ月間必要。</li> </ul>
運営手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政から施設(普通財産)を借受けて運営する方法と、指定管理施設(行政財産)として運営する方法が考えられる。</li> </ul>
運営期間など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間が投資するなら10年以上(概ね10年～20年)は必要。</li> <li>・指定管理だと条例による制約はあるが、ある程度自由で長期の運営期間があると参入しやすい。</li> </ul>

(3) 利活用の可能性を高めるための重要な視点や課題、資金計画など	
重要な視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元の人の利用率を高める必要がある。</li> <li>・県東部の大きな観光コンテンツなので、この事業にはいろいろな方が関わるべき。</li> <li>・区画貸しが可能となれば、砂丘での事業にチャレンジしたい事業者はたくさんいると思う。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年間を通した営業(特に冬場)が難しい。</li> <li>・施設から砂丘が眺望できないので、砂丘との一体感が湧かない。</li> <li>・柳茶屋キャンプ場の未利用部分の開発には、行政が連携した規制緩和が必要。</li> <li>・雨天時は屋外でのアクティビティが実施できないので、屋内施設として楽しめる場づくりが必要。</li> <li>・無料キャンプ場は、全国的にゴミやマナーの悪化で閉鎖された例もあるが、有料であればそういったことは起きにくい。</li> </ul>
資金計画など	<p>①自己資金 ②増資 ③借入 ④クラウドファンディング など</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・クラウドファンディング等で地元の人から出資を募り関心を高めることも検討すべき。</li> <li>・施設規模が大きくなるため、段階的な整備の検討が必要。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・グランピング事業はコロナ禍にあってある意味追い風の状況である。</li> <li>・砂丘はエリアが広く、コロナ対策でのソーシャルディスタンスが取りやすい。</li> <li>・キャンプニーズは近年、オフシーズンの需要も高まり、シーズン差が少なくなってきた。</li> </ul>	
(4) 周辺施設との連携の可能性	
リゾートホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リゾートホテルと協議の上、食材等をキャンプ利用者へ提供するなどの提携が考えられる。</li> <li>・リゾートホテル客のアクティビティ利用や、イベント時の相互利用が考えられる。</li> </ul>
ビジターセンター西側施設(仮称)・休憩舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・砂丘西側で宿泊 → ビジターセンター西側施設で学習 → ガイド付きで散策といった学習としての利用価値が高まる。</li> </ul>
砂丘東側施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・乗り捨て型のレンタサイクルや循環バスの運行が整備されれば、砂丘東西で人の往来が促進される。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺施設間のスムーズな移動手段が必要。</li> <li>・砂丘温泉ふれあい会館やオアシス広場との連携も必要と考える。</li> </ul>	
(5) 子どもたちの宿泊・自然体験活動や地域学習などの場としての可能性	
サイクリングターミナル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ストレージ(荷物預かり所・ロッカー)やリフレッシュ(シャワー設備・着替えスペース・トイレ等)などの機能があると活動拠点となりやすい。</li> <li>・現時点でも一定数ある宿泊や自然体験活動の利用者は、整備次第でもっと利用者が増やせると思う。</li> </ul>

柳茶屋キャンプ場	①防災キャンプ ②火に親しむ取組 ③屋内での砂遊び など
こどもの国キャンプ場	
①ESD(持続可能な開発のための教育)拠点 ②多鯰ヶ池自然探勝路での自然体験プログラム など ・市民利用や学校利用を促進するため、料金設定で市民割引や学校割引は可能だが、割引部分については行政との協議が必要。	
<b>(6)滞在型観光施設としての新たな可能性</b>	
新たな可能性	①新たなアクティビティや観光施設の誘致 ②地元の食文化の発展の拠点(市場、高級レストラン) ③宇宙に関する体験や学習の拠点 など ・3施設を一体運営することで年中無休化と夜間管理が可能と考える。 ・宿泊することで、砂丘での星空観察などができれば、一日中楽しめる鳥取砂丘がアピールできる。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・コロナ終息後はタイニーハウス(小さくても心豊かな家)の需要が高まると予想される。</li> <li>・砂丘は日本トップクラスの非日常性を持っており、非日常性を活かした宿泊施設のニーズがある。</li> </ul>	
<b>(7)自然環境への配慮、地域貢献の考え方</b>	
自然環境への配慮	①今ある資源を最大限に活かした整備計画 ②砂・土・木など天然素材を活用した施設設計 ③環境再生型の施設設計 ④砂丘西側でのエネルギーの自給自足 ⑤海岸漂着ゴミの回収と再利用プログラムの普及 ⑥SDGs をテーマにした体験プログラム ⑦キャンプ利用者へのマナー啓発 など
地域貢献	①地元雇用や地元調達による地域経済の貢献 ②地元の高校、大学等との連携による教育面での貢献 など
<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益面で柳茶屋キャンプ場の未利用地の利活用は必要と考える。</li> <li>・グランピングは自然が残されている方が利用者に喜ばれる。</li> <li>・環境問題を能動的な体験コンテンツとして観光・教育面で活用していきたい。</li> <li>・柳茶屋を復活させるプログラムがあってもよい。</li> </ul>	
<b>(8)行政支援等の要望</b>	
行政支援	<b>施設整備</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・インフラ部分の主たる整備を行政が引渡し前に行ってほしい。</li> <li>・ビジネスマッチングを実施してほしい。</li> </ul> <b>運営面</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小中学校の宿泊体験の場として、補助金などの行政支援が必要。</li> <li>・地元利用の促進や集客のための告知を行政で支援してほしい。</li> </ul>
<b>(9)その他</b>	
募集期間	・プロポーザルに参加する場合、募集開始から提案書提出まで2～3カ月の準備期間がほしい。

### 3 対話の結果を踏まえた活用案及び検討事項

#### (1)活用案

【主な活用案】 キャンプ・グランピング、青少年の宿泊、砂丘に関する学習、アウトドアアクティビティの拠点、サイクリングの拠点 など

【特長的なもの】 星空観察(宇宙体験)、自然環境保護(SDGs)活動、こどもの国等周辺施設との連携 など

#### (2)検討事項

【施設整備関係】 ①サイクリングターミナルの扱い ②両キャンプ場の一体利用を図るための整備 ③ビジターセンター西側施設(仮称)・休憩舎へのアクセス改善 ④境界整備、こどもの国キャンプ場への進入路整備 など

【ソフト事業関係】 ①民営化後の学校利用の扱い ②柳茶屋キャンプ場の無料キャンプ場としての扱い など

### 4 今後の事業の進め方

対話にご参加いただきました皆様には、貴重なご意見をご提供いただきありがとうございました。ご意見は今後の公募方針の検討に活用させていただきたく存じます。引き続き、本事業へのご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。

なお、今後のスケジュールの予定は次のとおりです。

今後のスケジュール(予定)

令和3年度中 公募型プロポーザルの実施

令和4年度中 事業着手