

竹島レストハウスの活用方法の検討に向けたサウンディング型市場調査 結果概要報告書

1 サウンディング型市場調査実施の経緯

竹島レストハウス（蒲郡市竹島町2番7号）は、昭和43年3月に設置され、平成19年より竹島クラフトセンター及び竹島園地管理者の事務所・倉庫として活用されています。設置から50年以上が経過し、施設の老朽化も進んでいることから、建て替え等を含めた今後の活用方法を検討しています。

本調査は、民間事業者等との「対話」を通じて、土地及び建物を有効活用する方法の検討につなげることを目的としました。結果をとりまとめましたので、その概要を公表します。

2 サウンディング型市場調査の実施スケジュール

令和2年5月7日	サウンディング実施要領の公表
令和2年6月2日	現地見学会の開催
令和2年6月15日～6月19日	サウンディングの実施
令和2年8月31日	サウンディング結果概要の公表

3 サウンディング型市場調査の参加者

サウンディング型市場調査参加者：6団体

※うち、現地見学会参加者は2団体

4 意見・提案の概要

≪ A 団体 ≫

(1) 基本的な考え方・コンセプト
産業振興（地場産業振興）の拠点となる施設を今後も設置してほしい。 三河木綿のPRを兼ねた産業振興を実施し、「産業と観光」の振興を目指す。
(2) 提案する事業
・地場産業品の直売所としての機能を取り入れてはどうか。 ・今後も体験型の取り組みを継続し、観光案内等にも力を入れていきたい。

・現在入っている事業者だけでなく、将来的には市内の他の場所で活動している事業者とも連携し、更なる盛り上がりを創出していけたら良い。

(3) その他

・竹島周辺はパワースポットとして、魅力的な場所である。この利点を活かすべきである。

《 B 団体 》

(1) 基本的な考え方・コンセプト

景観が最高であり、活用の仕方次第では竹島地区の観光振興の拠点として、更なる重要箇所となる可能性がある。観光振興のための拠点として活用できたら良い。

(2) 提案する事業

・竹島地区における観光案内所を設置したい。
・現在は竹島水族館横の竹島パークまで行かないとお土産店や飲食スペースがないため、お土産販売や飲食をこの場所で展開できたら良い。
・竹島地区に観光客は来るので、まだまだ観光消費額を上げる余地がある。お土産店や飲食スペースを設置することで、お金が落ちる仕組みをつくりたい。

(3) その他

・お土産店や飲食スペースを設けた際には、近隣の旅館内にあるお土産店等との競合のリスクを調整する必要がある。

《 C 団体 》

(1) 基本的な考え方・コンセプト

市の中でも特に大勢の観光客が訪れるこの竹島地区全体を塊として捉え、地区全体を一体的にマネジメントしたうえで、この施設の建て替え等を考えていく必要がある。

(2) 提案する事業

・現状の施設を継続して使用していくのであれば、レストハウス機能の維持は良いと思う。(駐車場から竹島まで距離があり、休む場所が必要であるため)
・この施設を建て替える際には、竹島地区全体の中の一施設として、マネジメントする必要がある。PPP方式及びPFI方式での公募を検討してはどうか。
・シェアサイクルとしての拠点としても良い。

(3) その他

・竹島地区を一体的にマネジメントしていくにあたり、この竹島レストハウスは、蒲郡駅から竹島への動線の中で重要拠点となる可能性がある。

《 D 団体 》

(1) 基本的な考え方・コンセプト

観光客や市民の憩いの場であると捉え、異なる世代間での交流ができるような取り組みをしていきたい。そのため、建て替え後の具体的な活用方法を提示する。

(2) 提案する事業

- ・建て替えを行うと決定した場合、3つの機能（シニア：喫茶店、子供・子育て世代：キッズスペース、旅行者：工房（体験型ツーリズム））の提案をする。
 - ・シニア向けとしては、有機野菜の販売など、健康志向の高い飲食を提供することで、高齢者の生きがい支援を行っていく。
 - ・子供・子育て世代向けとしては、キッズスペースを設置することで、就学前子育て世代の居場所確保など、子供・子育て支援を推進する。
- ※本格的な託児所のような場所ではなく、相談スペースのような位置づけ
- ・旅行者向けとしては、現在の竹島クラフトセンターのような体験型ツーリズムを通じ、観光交流都市の窓口となるような取り組みを進めていきたい。

(3) その他

- ・現在は、休日は大勢の観光客が訪れるが、平日は市民の憩いの場となっている傾向がある。よって、平日利用の充実を目指す必要があると考える。
- ・現在はトイレ機能が失われているが、建て替える場合、トイレ機能はあった方が良くと思う。（現在の竹島駐車場内にあるトイレと竹島橋袂のトイレとの距離が離れているため設置したい）

《 E 団体 》

(1) 基本的な考え方・コンセプト

立地としては雰囲気がとても良い。現状の整理整頓がされていない状況を解決することで、様々な利活用方法があると考え。また、建て替える際の具体的な活用方法も提案する。

(2) 提案する事業

- ・現状の建物を取り壊し、トレーラーハウスを設置する。
- ・トレーラーハウスのメリットとして、移動可能であり、高さ調整可能、雰囲気の変更可能、今風でインスタ映えすることなどが挙げられる。
- ・すぐに建て替えを行わない場合、以下の複数の活用方法を提案する。
- ・大勢の観光客の憩いの場となるため、現在の建物をフリースペースとしてしまう。
- ・癒し、健康に関する出店者を募る。（たとえば、ヨガ、足ツボ、アロマなど）
- ・定期的にプチマルシェを開催し、現在のクラフトセンターをアピールしていく。

(3) その他

- ・現在の竹島レストハウスは、クラフトセンター内が倉庫化して、外から見て一般観光客には何をしている施設なのかが分からない。（倉庫に見えるのでは）
- ・現状は、倉庫内も整理整頓されていないため、スペースが死んでいる。
- ・竹島があるため、集客はあまり考える必要がない。

《 F 団体 》

(1) 基本的な考え方・コンセプト

竹島レストハウスだけでなく、竹島園地と竹島駐車場（市営）を含めた三位一体の活性化施策が必要であると考え。

(2) 提案する事業

・現状は、竹島園地及び竹島レストハウスは市の直営で管理している。竹島駐車場は指定管理者に管理を委託しているが、それぞれがコンソーシアム(=互いに力を合わせて目標を達成しようとする組織や人の集団、共同事業体)を組むことで、新たな集客エリアの創造を図る。

・創造方法としては、竹島レストハウス、竹島園地も竹島駐車場同様に指定管理者の管理とし、竹島駐車場の利用料を竹島レストハウス再利用事業や竹島園地再整備事業、時代のニーズに即した新規事業に投資する。

・具体的な事業提案としては、竹島レストハウスを建て替えたうえで、バーベキューハウス・ガーデンや足湯の整備、サイクルステーションの整備、竹島駐車場にキャンピングカー駐車スペースの整備などである。

(3) その他

・上記の提案は、竹島レストハウスのみの管理では実現が難しいため、(1)でも挙げた三位一体の活性化施策が必要である。

5 サウンディング型市場調査結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査により、「4 意見・提案の概要」に掲載したとおり、竹島レストハウスの活用方法に関する様々なご提案をいただきました。当市としましてもこの竹島レストハウスを含む竹島エリアは非常に重要な拠点であると認識しております。

活用方法に関して、本来であれば、これらの意見を踏まえて新たな事業の実施や建て替えに向けた公募等に入っていきべきところではありますが、ひとまず公募及び建て替えの実施時期は未定いたします。理由としましては、いただいた意見の中でもありましたが、蒲郡駅から竹島への動線の確保や竹島エリア全体の活性化を図る中で、この竹島レストハウスが担うべき役割を再度検討し、この地区の開発など、様々な計画と連携したうえで、今後の活用方法を決める必要があると考えるためです。

今後、竹島レストハウスがこの地区で果たす役割を再度検討していく際には、各事業者からいただいた意見を参考にさせていただきます。