

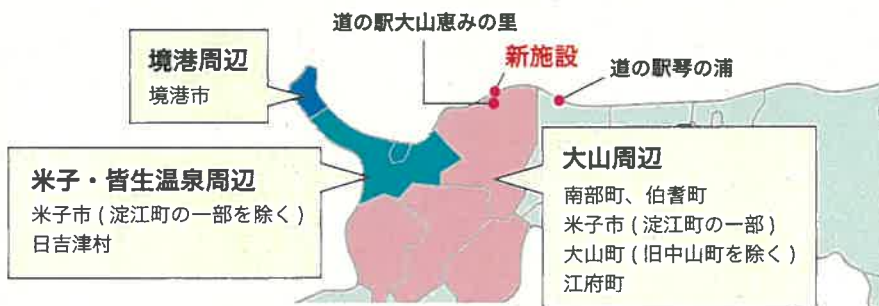
	方式	概要	主体					評価	評価事由
			資金	建設	土地	建物	運営		
①	公直接 運営方式	資金調達、建設、運営に関わる全ての業務を公共が行う。	公共	公共	公共	公共	公共	△	運用可能。 (+) 公が直接設計施工の業務を行うため、実施が比較的容易。 (-) 施工完了後に、運営事業者を募集するプロセスになるため、施設に併せて運営事業者が運営する必要がある。
							民間		
②	DBO方式	資金調達を除き、設計・建設・管理運営を民間へ一括して委ねる。	公共	民間	公共	公共	民間	○	運用可能 (+) ・運営業者が設計から関わることにより、公が直接施工するよりも、実態に即した設計が可能となる。 (-) ・主体となる施設の設計と運営の双方を提案するためには単独の事業所では困難でありコンソーシアム等を組む必要がある。
③	リース方式	民間が資金調達し施設を建設して民間から公共へ施設をリースする	民間	民間	公共	民間	公共	×	現在活用を検討している補助金の対象外。 ・事業の終了期限をきめて行う運用方式のため、今回の事業に合致しない。
							民間		
④	PFI方式	民間が資金調達し施設を建設して公共に所有権を移転し、施設の維持管理運営を事業期間終了まで行う	民間	民間	公共	公共	民間	×	現在活用を検討している補助金の対象外。 ・事業の終了期限をきめて行う運用方式のため、今回の事業に合致しない。
⑤		民間が資金調達し、施設を建設して維持管理運営を行い事業終了時点で民間が公共へ施設を所有権移転する。	民間	民間	公共	民間	民間		
⑥		民間が資金調達し、施設を建設して維持管理運営を行い事業終了時点で民間が施設を解体撤去する。	民間	民間	公共	民間	民間		

拠点施設の商圈調査

- ①施設の特性から考えると、観光色の強い施設であり日常消費行動ではないため、「店舗の周囲何km以内」や「店舗から車で何分」のような一般的な商圈設定は相応しくないと考える。
- ②売上構成の大部分が「地元食材を使った飲食物」と「地元の土産物」だと考えられるため、コアターゲットは「鳥取県西部を訪れた県外観光客」「県内観光客」になるはずであり、「大山周辺」「皆生温泉周辺」「境港周辺」の旅行行程の途中に立ち寄ってもらえるようなプロモーションを行い誘客する必要がある。
- ③上記②で挙げたエリアのR5・R6年の観光客入込数の予測値は、コロナ禍の緩和による大きな反動でなく緩やかな戻りを想定した場合でも、(表2)の通り、上記エリア合計でR5年300万人・R6年324万人程度になると予想した。
また、御来屋エリアのR5・R6年の観光客入込数予測値は、R5年22万人・R6年24万人程度になると予測し、さらに施設から車で5分程度にある「道の駅大山恵みの里」の入込数予想数値は、R5年16万人弱・R6年で18万人弱程度と予測した。
- ④仮に上記③の「道の駅大山恵みの里」を訪れたユーザーのうち30%が誘客出来たと仮定すると、R5年4.8万人・R6年5.3万人となる。
(表1) 県外県内別・日帰宿泊客別一人当たり平均消費額のアベレージは9,000円となり、うち20%を当施設で消費してもらったと試算すると、想定売上はR5年86,400,000円・R6年95,400,000円となった。
ただしこの試算は入込客全員を収容し、もれなく商品やサービスを提供できた場合であり、営業日を300日と仮定した場合のR6年の売上1日平均は318,000円となるが、あくまで営業時間・駐車場計画・人員計画・提供オペレーション等の要素によって左右される。
- ⑤鳥取県西部エリアの観光客入込数想定R5年300万人弱、R6年324万人のうち、④で想定した当施設の入込想定であるR5年4.8万人・R6年5.3万人はいずれも1.6%、御来屋エリアのR5・R6年入込想定22%が訪れればクリアできる。
- ⑥一番影響がある競合施設は、山陰自動車道・道の駅琴の浦になると予想される。いかに名和ICで下りてもらうかが課題。
- ⑦エリア内施設での相互送客やSNS等を駆使した効果的なプロモーションの実施や、周辺ターゲットとなる近隣のユーザーに日常使いや定期的なリピート来店してもらえるような商品の提供やイベント実施もポイントとなると考える。

(表1) R3年 県外県内別・日帰宿泊客別一人当たり平均消費額 (単位: 円) ※

		R3年	
		県外客	県内客
日帰客	飲食費	2,014	1,306
	土産代等	5,816	4,876
	合計	7,830	6,182
宿泊客	飲食費	4,284	3,349
	土産代等	8,213	6,214
	合計	12,497	9,563



(表2) 鳥取県西部エリア観光客入込数予測 (単位: 千人)

	R元年	R2年	R3年	R4年※	R5年※	R6年※	備考
大山周辺	1,084	724	891	980	1,001	1,101	数値資料がR3年分までしかないため、R4・R5年は前年数値110%を適用
米子・皆生温泉周辺	1,024	566	689	758	834	917	数値資料がR3年分までしかないため、R4・R5年は前年数値110%を適用
境港周辺	3,009	965	737	1,014	1,115	1,227	R4年分まで主要観光地入込客.pdfより「水木しげるロード」の入込人数を適用。R5年は前年比110%を適用
合計	5,117	1,745	2,086	2,752	2,960	3,245	
前年対比		34%	120%	132%	110%	110%	

※(表1)及び(表2)…鳥取県交流人口拡大本部 観光交流局 観光戦略課「主要観光地入込客」(PDF)と「観光客入込動態調査結果 令和3年度版」(PDF)より引用。

(表3) 大山町エリア観光客入込数予測 (単位: 千人)

	R元年	R2年※	R3年※	R4年※	R5年※	R6年※
大山寺周辺	608	407	500	550	605	666
神田周辺	45	30	37	41	45	50
赤松周辺	143	96	118	130	143	157
御来屋周辺	218	146	180	198	217	238
道の駅大山恵みの里	162	108	132	145	159	175

※R2～6は、上記の鳥取県西部エリア観光客入込数の「大山周辺」の増減数値を適用