

0. 事業の基本コンセプト

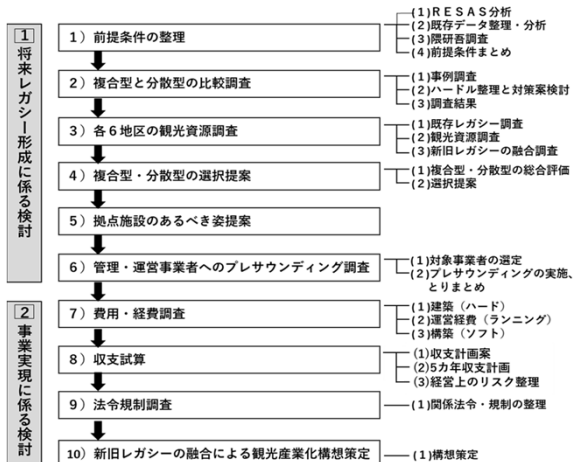
0.1 目的及び概要

梶原町には、隈研吾氏が木造建築や自然素材等へ着目する契機になったゆすはら座や、図書館等の隈研吾建築群といった「既存レガシー」が多数存在している。それらを観光振興に活用して町の活性化につなげていくことが望まれている。更に、隈研吾氏による新たな木造建築は地域観光の新拠点となり得る「将来レガシー」として位置づけ、「既存レガシー」と融合させることにより町全体に観光産業化の波及・相乗効果を広げることが可能と考える。

本事業は、「将来レガシー」となり得る隈研吾氏設計による新たな施設（例：ホテル・レストラン・道の駅等）をシンボリックな拠点としての整備を検討するため、「既存レガシー」を含む梶原町6地区のあらゆる地域資源と連携し、観光振興及び町の活性化に寄与できるような「将来レガシー」のあり方及びその実現可能性の調査を目的とする。

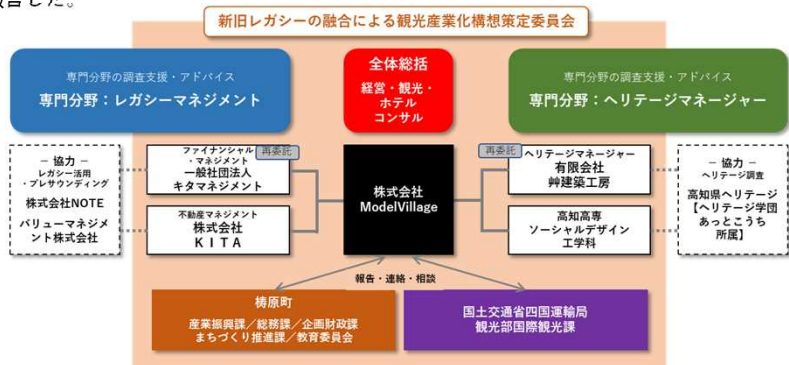
0.2 事業スキーム

以下のスキームにより町内全体に散在する「既存レガシー」を観光産業化の視点で多面的に調査し、その価値や要素を整理した上で今後建設される「将来レガシー」のあるべき姿や複合型／分散型の拠点施設のあり方、地域の新たなレガシー形成の実現可能性について調査し、新旧レガシーの融合による観光産業化構想を策定した。



0.3 運営体制

「新旧レガシーの融合による観光産業化構想策定委員会」を設立し、計3回の委員会を開催し、調査結果を報告した。



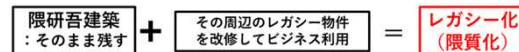
1. 将来レガシー形成に係る検討

1) 前提条件の整理

以下の調査分析を実施した。
 ・RESAS（地域経済分析システム）を活用した梶原町の観光業に関する分析。
 ・町や県の既存計画、上位計画の整理分析。
 ・隈研吾建築群の特徴や町との関連性を調査分析。

その結果、本事業の前提条件は右記の通り決定した。

- ① 宿泊業は必須。
- ② 隈研吾建築を活用。
- ③ 太田川公園を梶原町の観光の入り口とした整備を実施。
- ④ 町全体への経済波及効果を実現。
- ⑤ 既存レガシーのリノベーションではレガシー化（限質化）を実施。



2) 複合型と分散型の比較調査

事例調査、専門家ヒアリング、ハードル調査等を実施し、複合型と分散型の特徴を取りまとめた。

複合型の特徴	分散型の特徴
<ul style="list-style-type: none"> ● 施設が象徴的になる ● 1F部分（フロント、ロビー等）が「施設の顔」となり重要 ● 部屋の大きさによって低単価～高単価の設定が可能 ● 若年層を取り込みやすい ● セントラルキッチンを組み込みやすい ● サービスが施設内で完結する傾向があり、地域への経済波及効果や地域活性化へつながりにくい ● 需要が落ち込んだ場合に負債を抱える可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ● 各棟に、多様な機能（ラウンジやショップ等）を分散可能 ● ラグジュアリータイプは、部屋面積の基準が48㎡以上 ● 古民家改修によるホテルは、原則一棟貸で高単価の傾向 ● グループや家族にも好評 ● 空き家をリノベーションするケースも多く、SDGsなど社会的意義も高い ● 歴史的文化的な背景のある建物を改修すると観光名所にもなる ● 周遊観光をコンセプトにすることで、地域の経済波及効果が生まれる ● 部屋当たりの建築コストは割高 ● 情勢に応じた施設の活用（売買や賃貸等）が可能

3) 各6地区の観光資源調査

ヘリテージマネージャーの「歴史的文化遗产としての価値視点」、経営コンサルタントの「観光産業化によるビジネスの視点」により、町内の既存レガシーを調査し、評価・マッピング・地区の特性整理・タイプ分け等を実施した。

各6地区の特性（レガシー活用法、地区の観光資源の特徴、開発優先順位等）をまとめ、3つの融合分析・レガシーの活用タイプを策定。右記のとおり各地区をタイプ別に整理した。

	隈研吾既存建築活用タイプ	隈研吾新築建築活用タイプ	隈研吾リノベーション建築活用タイプ
四万川区	-	○	○
初瀬区	-	-	○
東区	○	○	○
西区	-	-	○
松原区	-	-	○
越知面区	-	-	-

4) 複合型・分散型の選択提案

各調査結果を基に町と協議し根拠付けした上で、複合型拠点・分散型拠点の比較評価を行った。

評価項目	評価	複合型		分散型		合計		
		0:20点	1:10点	0:20点	1:10点	0:20点	1:10点	
複合型・分散型	複合型	×	○	0	2	×	0	2
分散型	分散型	×	○	0	2	×	0	2
複合型	複合型	△	△	1	1	×	1	1
分散型	分散型	△	△	1	1	×	2	2
複合型	複合型	△	○	1	2	×	2	4
分散型	分散型	△	○	1	2	×	2	4
複合型	複合型	△	△	2	1	×	2	1
分散型	分散型	△	△	1	2	×	2	4
複合型	複合型	△	○	1	2	×	2	4
分散型	分散型	△	○	1	2	×	2	4
合計				9	17		15	28

「分散型」を選択提案

4つの参考調査から掲げた10の評価項目の内、8項目で「分散型」が上回った。評価の根拠からもその優位性は明らかであり、本事業においては、「分散型拠点」を選択することを提案。

5) 拠点施設のあるべき姿提案

ハードやランニング費用の算出を行うための前提条件として、新築型将来レガシー、リノベーション型将来レガシーについて、各地区の特性の開発順位の高い3地区の設計・改修方針を取りまとめた。検討作業は、現地調査を行ったヘリテージマネージャーや建築士、経営・観光コンサルからなる専門家チームで行った。



6) 管理・運営事業者へのプレサウンディング調査

雲の上のホテル跡地に建設が検討されている拠点施設等を管理・運営することが見込まれる民間事業者等に対してプレサウンディング調査を実施した。過去に旧雲の上ホテルの運営に携わってきた事業者や、本調査により設定した各地区のホテルの参考となる施設運営者や関係者らを調査対象に選定した。



プレサウンディングの様子

2. 事業実現に係る検討

7) 費用・経費調査

開発順位の高い上位3地区（東区、四万川区、初瀬区）の建築費用について試算（レガシー物件改修費、新築物件建築費、ランニング費、ソフト費等）した。改修費概算金額は、事例を基に積算した。積算は地元高知県内の設計士を中心に実施し、地域性や昨今の建設資材費高騰を加味し算出を行った。

8) 収支試算

ハード・ランニング・ソフトの試算結果・条件を基に部門を設定。その上で、5カ年収支計画を策定した。今回綿密な試算を経てビジネスの成立性が実証された。また、経営上のリスク整理及び対策についても取りまとめた。

9) 法令規制調査

拠点となる施設の建設・運営に係る関係法令・規制の整理を行った。用途地域（用途制限）／営業許可／建築確認などが主な対象で梶原町の担当課のほか、保健所、県建築課、県土木事務所、建築士へのヒアリングを行った。

10) 新旧レガシーの融合による観光産業化構想策定

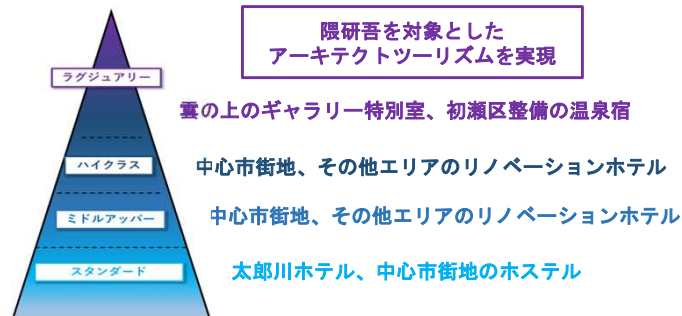
(1) 前提条件

構想の前提条件は以下の通り決定した。

<p>RESAS調査、上位計画との整合、限質化</p> <p>①宿泊業は必須</p> <p>②限研吾建築を活用</p> <p>③太郎川公園を梶原町観光の入口とした整備を実施</p> <p>④町全体への経済波及効果を実現</p> <p>⑤既存レガシーのリノベーションでは限質化を実施</p>
<p>新旧レガシーの融合分析タイプ分け</p> <ul style="list-style-type: none"> ・限研吾既存建築活用タイプ ・限研吾新築建築活用タイプ ・限研吾リノベーション建築活用タイプ
<p>分散型拠点を選択</p>

(2) ターゲット

利活用できる物件を分析した結果、老若男女問わず梶原町観光を楽しんでもらえる「新たなタイプの分散型拠点」として、ターゲット設定を行った。



(3) 将来像

STEP1では、太郎川公園エリアと中心市街地エリアとを合わせて整備することで、相乗効果や地域一体となった活性化を目指す。太郎川公園の複合施設（ホテル、レストラン、道の駅）を梶原町観光の入口の拠点とし、中心市街地の限研吾建築物やリノベーション等で整備した分散型拠点へ誘導する。STEP2~5では、STEP1の波及効果を町内全域に広げるべく、他の5地区各エリアでの分散型拠点整備を進める。将来的には、梶原町が一つの分散型ホテルとなり、町内全域の活性化を進めていく。



(4) 5カ年のアクションプラン

東区の分散型拠点施設の令和9年度稼働に向けたアクションプランを以下の通り取りまとめた。

大項目	中項目	R5	R6	R7	R8	R9
① 限研吾 新築建築活用タイプ (太郎川公園)	上位計画との整合					
	各種条件設定					
	運営組織の検討					
	収支計画作成					
	基本計画作成					
② 限研吾 既存建築活用タイプ (中心市街地)	設計					
	工事					
	運営					
	空き家物件調査					
	簡易設計					
③ その他 エリアの開発検討	限研吾事務所協議					
	運営組織の検討					
	エリア計画の策定					
	エリア別開発計画					
	実現の協議					

(5) 総まとめ

●実現可能性調査

経営上のリスクへの対応や空き家物件の地権者協議、限研吾事務所との設計協議などいくつかのハードルがあるものの、「分散型拠点」を選択することで、観光産業化の波及・相乗効果を町内全域に広げることができるという結果が得られた。

●今後の取組み

東区の2エリア（太郎川公園及び中心市街地）における新旧レガシー（限研吾新築建築活用タイプ及び限研吾既存建築活用タイプ）の活用に向けた詳細調査及び基本計画の立案を行い、事業実施に向けて準備する必要があると考える。

●最後に

新旧レガシーの活用は、木造建築が重要な要素となっているため、町が進める脱炭素に向けた取り組みにも貢献する。

本調査で提案した特定の建築家による建築物を対象とした新旧レガシーの活用方法は他地域にも展開できると考える。今後は、様々な地域において本調査で提示した既存レガシーの調査及び評価を実施し、建築家に着目し「アーキテクトツーリズム」として各地域に根付いていくことを期待する。