

第2回 こんぜの里周辺施設のあり方検討委員会

日時：令和5年2月15日（水） 午後1時30分～

場所：栗東市役所2階 第1会議室

次 第

1. 開 会

2. あ い さ つ

3. 報告事項

・・・【資料1】

(1) こんぜの里周辺エリアに関する追加分析について

(2) 民間事業者を対象としたサウンディング調査に関する中間報告

4. 協議事項

・・・【資料1】

(1) サウンディング調査を踏まえたこんぜの里周辺エリアの方向性について

5. その他

(1) 連絡事項

(2) 次回の会議日程について

6. 閉 会

こんぜの里周辺施設のあり方 検討委員会

第2回 委員会資料

令和5年2月15日

報告事項（１） こんぜの里周辺エリアに関する追加分析について

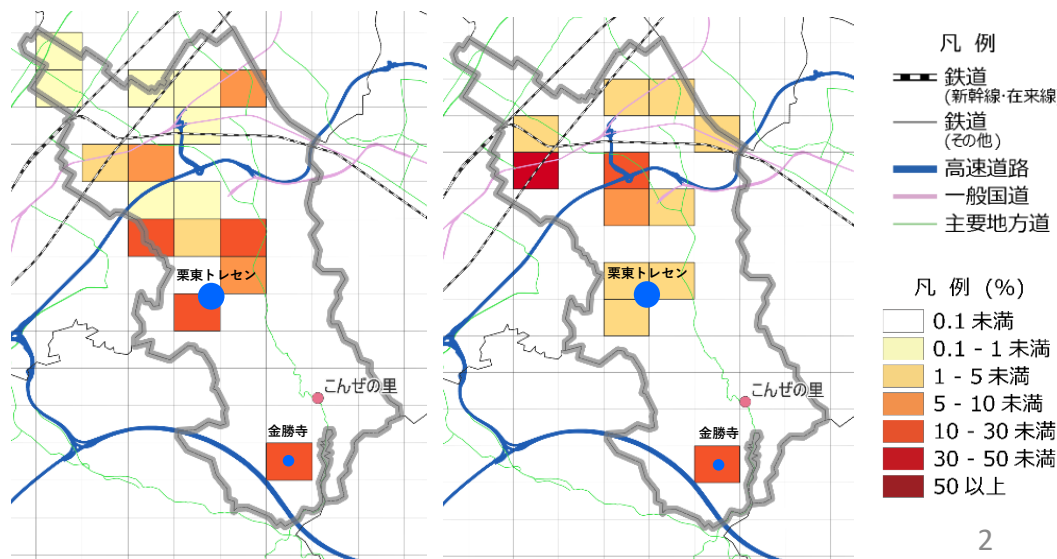
- ・ こんぜの里周辺エリアにおける人流統計データ※について、2022年11月に関する追加分析を行った。

項目	概要
性別	・ 2022年11月は、女性の来訪割合が大きく伸びている。行楽シーズンということもあり、女性のハイカー等の来訪が多いと推定される。
年代	・ 男性については、50代以上とともに20代以下の来訪も比較的多い状況にあり、若者層をターゲットとすることも考えられる。 ・ 女性について、60代以上の来訪が多く、こんぜの里周辺エリアの方向性を検討する上で考慮する必要がある。
居住地	・ 県外居住者に着目すると、11.8%（2019年度）→5.2%（2022年度）と減少しており、コロナの影響が想定される。また、各年とも、県外からの来訪としては近畿（京都・大阪・兵庫）、中部地方（三重・愛知）付近の来訪が多いため、近畿・中部圏までが本事業の対象エリアとなると考えられる。
交通手段	・ 県外居住者は高速道路利用が多く、高速道路ICから近い距離に立地していることが来訪に繋がっていると考えられるため、市街地や高速道路ICからの利便性の良さをPRしていくべきと考えられる。
直前・直後立寄地	・ 市内の移動に関する直前及び直後の立寄地としては、金勝寺や栗東トレセン付近への立寄りが多く、来訪者の行動パターンとして、これらの施設との繋がりを意識する必要があると考えられる。

調査年月		2019年11月	2022年11月
性別	男性	55.3%	37.9%
	女性	44.7%	62.1%
年代	男性	20代以下が最多で28.1%	50代が最多で31.8%次いで20代以下が23.7%
	女性	60代以上が最多で27.7%	60代以上が最多で33.4%
居住地	市内	25.2%	27.3%
	県内	63.0%	67.5%
	県外	11.8%（近隣の京都府・愛知県が各々2%程度）	5.2%（大阪府・京都府・三重県が各々1%程度）
交通手段		県外居住者の高速道路利用が11.6%	県外居住者の高速道路利用が6.5%

➤ 直前立寄地 市内詳細図 (2022.11)

➤ 直後立寄地 市内詳細図 (2022.11)



※ソフトバンクの基地局位置情報（ビッグデータ）と、パシフィックコンサルタンツの交通工学のノウハウ（特許技術）に基づいて開発された、全国1.2億人の24時間365日のうごきを交通手段別に把握できる人流統計データ提供サービスのこと

報告事項（２）民間事業者を対象としたサウンディング調査に関する中間報告

１．調査概要

- 今回の事業対象となっている道の駅こんぜの里りっとう、こんぜの里バンガロー村、森遊館、森の未来館の各施設のポテンシャルを最大限に生かした活性化を推進するにあたり、民間活力の導入を見据えているため、早期に民間事業者のノウハウやアイデアを把握することで、より実現性の高い事業条件やあり方を検討することを目的に実施。

調査期間		2023年1月26日（木）～現在実施中
調査内容		①本事業を実施する上でのターゲットについて ②想定する提供サービスについて ③民間事業としての事業展開について ④官民連携手法による事業スキームについて ⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向） ⑥その他本事業に関してご意見等
調査方法		Webにて実施（状況に応じて対面）
調査対象事業者	合宿・研修施設	4事業者（3事業者 実施済※）
	アウトドア・キャンプ	5事業者を予定（1事業者 実施済※）
	開発	3事業者を予定（2事業者 実施済※）
	観光	3事業者を予定（1事業者 実施済※）
	合計	15事業者を予定

※2023年2月6日現在

報告事項（２）民間事業者を対象としたサウンディング調査に関する中間報告

２．調査結果概要

①本事業を実施する上でのターゲットについて

1) こんぜの里周辺地域の課題やポテンシャル	ポテンシャル	・市街地から数十分の距離のため、魅力的な施設が出来れば集客可能である。 ・栗東市は馬のイメージが強い。金勝寺や金勝山等周辺に雰囲気のある自然環境が多い地域であることは魅力的。 ・商業施設等の集積する大津市や草津市から近く、立地的なポテンシャルを持つ。 ・フォレストアドベンチャーからの近接性も魅力的である。 ・大阪や東海地域からのアクセスが期待できる立地。 ・JR草津駅からも数十分でアクセスできるこんぜの里エリアは、必ずしも事業実施が困難な中山間地域ではない。 ・目的地となり得るフォレストアドベンチャーを核に、事業者間連携できればよいのではないかな。 ・新名神から栗東市街地に入るまでスムーズに通行できることはメリットである。
	課題	・魅力的な観光資源がこんぜの里周辺にない。 ・各施設が点在しているため、一体としての活性化を検討することは困難。 ・日常生活・観光の面で通過点となっている印象がある。 ・こんぜの里周辺での滞在時間の増加や建物の老朽化の解消が課題。 ・別事業者でのオートキャンプ場整備や平地が少ないことからアウトドアの展開は厳しい。 ・合宿施設としての運営規模が小さく、施設の点在しているところが運営を妨げる。 ・こんぜの里に対して市や周辺住民の意向を確認することが必要だと考えている。 ・バンガロー村の建物コンセプトはよいが、老朽化のために近隣旅行客の集客は厳しい。 ・アクセス道路が厳しい（一車線、冬季の凍結等）。 ・こんぜの里自体何もないところなので、頻繁に行くようなところではない。 ・商業施設の展開は厳しい立地。 ・大阪・名古屋から1時間ほどだが、その分競合も多いと考えられる。あえて、本エリアを選ぶ意味続けが必要ではないか。 ・近江八幡や彦根等の観光地と比較し、栗東市は素通するエリアである。 ・滋賀の魅力が琵琶湖である中で栗東の魅力としての「森」をどのように活かしていくのか。

報告事項（２）民間事業者を対象としたサウンディング調査に関する中間報告

２．調査結果概要

①本事業を実施する上でのターゲットについて

２）本事業を実施する上でのターゲット	・ <u>ファミリー層（キャンプ利用、フォレストアドベンチャー利用）</u> ・ 幅広い集客を望むのではなく、<u>一定層に特化</u>させてもよいのではないか。 ・ <u>ファミリー層だけではない集客が必要。市内外に分けてターゲティング</u>する必要がある。 ・ <u>地元利用者をどの程度呼びこめるか</u>が、集客のポイントとなる。 ・ <u>自動車で1時間程度の場所のキャンプ場は人気</u>であり、<u>冬場のキャンプも可能</u>だと考えられる。 ・ <u>ハイカーは食事までで宿泊利用までは持っていけない</u>のではないか。
３）本事業を実施する上でのコンセプト	・ <u>子どもが楽しめる施設</u> ・ <u>ホーストレッキング</u>（引退馬による馬とのふれあいの場） ・ 周囲に飲食施設や憩いの場合が無い場合には、<u>コミュニケーション施設として位置づけ</u>が考えられる。 ・ 栗東市のイメージに合わせた<u>競馬に特化した施設</u> ・ <u>JRAや馬を核とした施設づくり</u>

報告事項（２）民間事業者を対象としたサウンディング調査に関する中間報告

２．調査結果概要

②想定する提供するサービスについて

1) 想定している提供サービスの実現可能性	・ <u>バンガローの客単価を上げる。</u> ・ <u>キャンプ場利用者は一定数期待</u>できる。 ・ インフラ整備（平場の整備）やレンタル品を揃えた上で、<u>フォレストアドベンチャー利用者を誘致するようなキャンプ場整備</u>する。 ・ 市として、<u>事業者は何をしてほしいのか明確にする</u>必要がある。 ・ 森の未来館は、<u>整備費を市負担とするなら新設の可能性</u>がある。 ・ <u>オートキャンプ場とバンガロー村は親和性が高いため連携の可能性</u>がある。 ・ 「森」や「山」をコンセプトに、<u>フォレストアドベンチャーを核にキャンプ等のアウトドア施設を充実</u>させる。
2) その他、本事業の実施に当たり考えられる提供サービス・併設施設	・ やまのこ事業等環境学習に力を入れているのであれば、<u>教育事業を展開</u>することも考えられる。 ・ <u>体験型のホテルを立地</u>させるという可能性もありうる。 ・ <u>馬を活かしたコンテンツづくり</u>を行う。 ・ 山奥だが都心のように飲食が充実している、山奥ならではの不便さを楽しむ等の<u>突き抜けたサービスを行う</u>。 ・ <u>フォレストアドベンチャーの類似施設が集積したアウトドアのメッカ</u>とする。 ・ <u>魅力となり得る旅行の動機づくりが必要</u>。情報発信を行う場合、<u>情報発信ツールやコンテンツ内容が重要</u>となる。

報告事項（２）民間事業者を対象としたサウンディング調査に関する中間報告

２．調査結果概要

③民間事業としての事業展開について

１）事業展開についてのアイデア		・ 現段階でこんぜの里を観光のパッケージツアーに組み込むことは困難。 <u>魅力となり得る旅行の動機づくりが必要。</u>
２）事業展開への関心	関心度	関心あり １社 関心なし ６社
	想定される事業	・ <u>フォレストアドベンチャー利用者を誘致するようなキャンプ場</u>
	想定される課題	・ <u>更地から新規整備ではなく、一部残しての利活用</u> が考えられるが、 <u>利用可能な平地がありませんことは事業採算性上の懸念</u> である。 ・ 通年営業が前提となるが、 <u>冬季の雪の状況により閉鎖の可能性</u> がある。

報告事項（２）民間事業者を対象としたサウンディング調査に関する中間報告

２．調査結果概要

④官民連携手法による事業スキームについて

事業スキームの課題等について

- ・ 宿泊施設は民間事業者へ売却すべき。
- ・ こんぜの里エリアとして1つのコンセプト・方向性で事業を行うのであれば、1事業者で管理運営する方が望ましい。
- ・ キャンプ場や宿泊施設としては規模が小さいことが課題。
- ・ 事業への参画方法としては、投資や業務委託での関わり方が多い。
- ・ 事業の成功のためには、公共としても地域事業や市の施策（ソフト事業）との連携も必要であり、支援が必要となる。
- ・ 現状の公共施設機能を維持しながら施設の整備費を市が負担するサービス購入型事業であれば事業参画しやすい。公共性の強い道の駅とはスキームを分けつつ、一体的な契約がよい。
- ・ 民間事業者が参入しやすいよう、行政が旗振り役となる事業とするべき。
- ・ 改修を前提とした方が民間の参画の可能性があるが、既存施設の改修は施設の現況把握等が必要で事業ハードルは高い。

報告事項（２）民間事業者を対象としたサウンディング調査に関する中間報告

２．調査結果概要

⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向）

関心度		関心あり 2社 関心なし 3社 どちらともいえない 2社
理由・課題等	関心ありの場合	・特に意見なし ・観光振興の奮わない地域を支援する事業を行っており事業へ関心はあるが、 <u>こんぜの里のポテンシャル等を踏まえると、市が求める集客を叶えられる保証はない。</u>
	関心なし	・施設の規模が小さい上、施設購入は当社の事業展開にない。 ・現段階では、自社の事業対象エリア外。 ・ <u>PFI事業となり、施設運営事業者が別でいるのであれば、マネジメントの立場で参画することが考えられる。</u>
	どちらともいえない	・指定管理やPFIでの事業参画であってもできるだけ <u>地域に利益還元できるような事業（独立採算事業等）に参画したいという思いがあり、単純な指定管理等の事業への参画に対する関心は薄い。</u> ・ <u>将来ビジョンを見据えて地域デザインに携わる</u> ことが考えられるが、その際は <u>地域に入り込みヒアリングを行って、地域の方に求められているものを探っていく</u> 必要がある。

報告事項（２）民間事業者を対象としたサウンディング調査に関する中間報告

２．調査結果概要

⑥その他本事業に関する意見

- ・ 子どもに魅力ある施設がないと、活性化は厳しい状況であると考えている。
- ・ 指定管理にあたり、大型の修繕に関しては行政が負担してほしい。
- ・ 情報発信に力を入れてはどうか。また、集客のために県民の森と道の駅が連携してはどうか。
- ・ 4施設まとめた事業者公募の方が、民間事業者として事業参画のハードルが上がるが、他社との差別化など特徴ある施設の提案を期待できるのではないかな。
- ・ 栗東市周辺を周遊している観光客を取り込む方が現実的と考えられる。
- ・ 栗東市で知名度の高い「馬」を活かした核施設を設け、そこから周辺への波及効果を狙ってはどうか。

協議事項（１）サウンディング調査を踏まえたこんぜの里周辺エリアの方向性について

- ・これまでのヒアリング結果を踏まえると、こんぜの里周辺エリアの方向性に関して、下記の観点を踏まえ更新していく予定である。

こんぜの里周辺エリアのポテンシャル	ポテンシャル	・市街地からも比較的近い、高速道路からのアクセスも比較的よいことから、こんぜの里周辺エリアのポテンシャルは高いとの意見が複数の事業者から出された。 ・フォレストアドベンチャーが立地するのは魅力の一つとなるとの意見が出された。 →こんぜの里周辺エリアの立地に関するポテンシャルは比較的高いと考えられるため、立地を活かしていくべきと考えられる。
	課題	・こんぜの里周辺エリア自体に特徴がない、認知度が低いなどの意見が多く出された。 →認知度を高めるような取組（集客に資するような他の地域にはない特徴ある取組の実施 等）が必要である。
方向性について	コンセプト・方向性について	・県内に類似施設が多く立地するため、特徴を持たせる必要があるとの意見が複数出された。特に、馬のまちとしての特徴を打ち出すべきとの意見が多数出された。 →「馬のまち」として、特にアクティビティに関して馬のキーワードを入れることを検討する。現在計画中の「ホースパークプロジェクト」との連携も考えられる。
	ターゲットについて	・子ども連れのファミリー層がメインターゲットになるとの意見が多数だされた。また、ファミリー層以外にも地域の方の利用についても検討すべきとの意見が出された。 ・ハイカー・サイクリストの利用としては、休憩施設としての利用が多いとの意見が出された。 →ファミリー層を中心としつつ、地域住民の利用も想定する。
	導入機能について	・ホーストレッキング、乗馬体験などの馬を活かしたアクティビティがあってもよいのではないかと意見が出された。 →乗馬体験、ホーストレッキング等の馬を活かしたコンテンツの導入を検討する。 ・客単価を上げるような施設とするべきとの意見が出された。 →客単価を高めるような機能の導入を検討する。

(参考) 事業概要書 (本事業の基本的な考え方 (事業条件) 部分抜粋)

【コンセプトイメージ】 森に学び 森で過ごす 森のゲートウェイ こんぜの里

【方向性イメージ】

●こんぜの森と接しながら滞在することができる (滞在)

- ・ 自然・アクティビティに関心のある層が各々のニーズに合わせて気軽に金勝地域及びその周辺を満喫するための宿泊施設が揃っている。
- ・ 金勝地域の自然の中で、企業研修、チームビルディング、部活動・サークル合宿等の多様な活動を行うことができる。
- ・ 都市部で働く人等が、自然の中でのワーケーションに訪れたり、コワーキングスペースとして活用したりといった新しい働き方を叶える設備が整っている。
- ・ 森林セラピーやヘルスツーリズム等自然を活用した心身の健康や保養に期待できる。
- ・ 金勝地域を訪れる人が気軽に立ち寄り、休憩することができる。 等

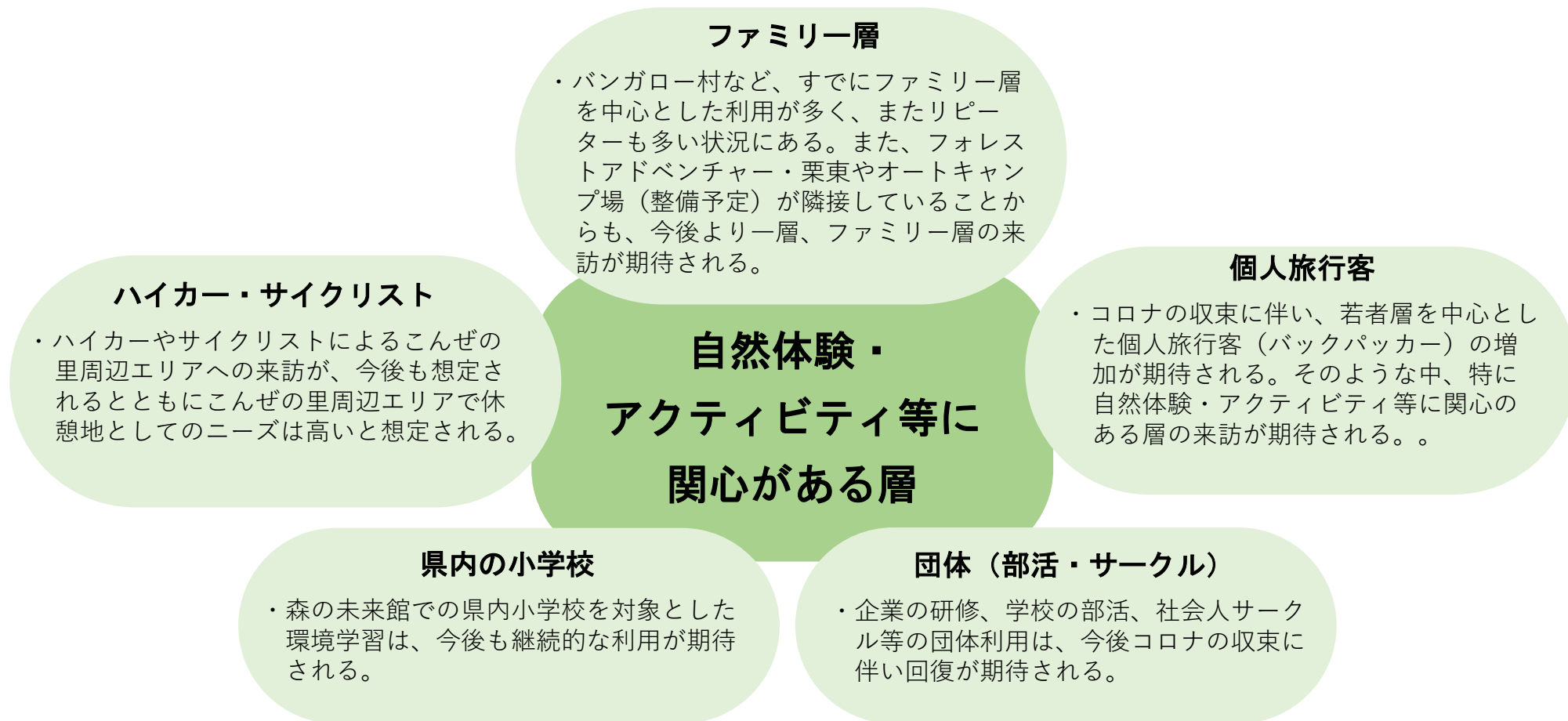
●こんぜならではの森の中で様々なアクティビティを体験することができる (体験)

- ・ 金勝地域の自然を満喫するためのアクティビティ ((株) フォレストアドベンチャー等との連携による林地活用) やそれらを巡るアドベンチャーツーリズムを展開する。
- ・ 金勝地域の自然の中で様々なイベント (滋賀日産リーフの森でのイベントや金勝寺や森遊館でのヨガ教室等) を実施する。
- ・ 金勝地域のフィールドで、環境学習・グリーンツーリズム (やまのこ事業や走井での農業体験等) を行う。
- ・ 木育・ものづくり・農家宿泊等自然を活用した子育て支援を促すプログラムを行う。
- ・ 地元レストラン・カフェとの連携による金勝地域の旬の食材を活かしたメニュー等の特徴的な特産品の販売、飲食の提供を行う。
- ・ ハイカー・キャンパー向けのグッズのレンタル・販売を行う。 等

●金勝地域の魅力を発信する (魅力発信)

- ・ 金勝地域を中心とした魅力の発信を行う。 等

【ターゲットイメージ】



（参考）事業概要書 （本事業の基本的な考え方（事業条件）部分抜粋）

【想定する提供サービス】

導入機能		具体施設イメージ	提供サービスのイメージ
滞在	休憩	・駐車場 ・トイレ（24時間利用可能） ・休憩所	・県道12号の道路利用者やこんぜの里周辺エリアに立寄った観光客がいつでも休憩することができる
	宿泊	・キャンプ場 ・少人数向けの宿泊施設 ・企業研修、合宿等のグループ・団体向け宿泊施設 等	・ターゲット層や来訪者の過ごし方に応じて宿泊形態を選べる
	研修	・研修室・会議室	・企業研修・チームビルディング、部活の合宿等で研修施設を活用できる
	仕事	・コワーキングスペース ・サテライトオフィス 等	・新しい働き方として、ワーケーションが可能である
	健康	・ジム 等	・森林セラピー、ヨガ、ヘルスツーリズム等心身を保養できる
体験	アクティビティ	・アクティビティ施設	・子どもから大人までが金勝地域の自然を体感するためのコンテンツが楽しめる ・アクティビティツーリズムに参加できる
	交流	・交流広場	・野外フェスや芸術祭等交流イベント等に参加できる
	教育	・木育施設 ・環境学習施設 等	・金勝地域のフィールドで、環境学習・グリーンツーリズムが実施できる ・修学旅行等学校利用が可能である ・木育等を通じた子育て支援プログラムに参加できる
	物販	・物販施設 等	・天水米など、ここでしか購入できない商品や地元店舗の商品がある ・ハイキングやキャンプ関連グッズの購入・レンタルが出来る
	飲食	・軽食コーナー ・BBQ ・カフェ ・レストラン 等	・休憩を目的とした軽食が楽しめる ・金勝地域の旬の食材を堪能できる
魅力発信	情報発信	・情報コーナー	・こんぜの里周辺エリアを中心とした旬の観光情報や道路情報を知れる

（参考）事業概要書 （本事業の基本的な考え方（事業条件）部分抜粋）

【想定する事業対象施設ごとの方向性】

項目				道の駅 こんぜの里りっとう	こんぜの里 バンガロー村	森遊館	森の未来館	（参考） その他
方向性				・こんぜの里周辺エリアのハブとしての役割を担う ・休憩施設としての機能強化 ・飲食スタイルの見直し（軽食に特化等）	・近隣を流れる川など自然に触れ合う施設としての機能強化 ・ファミリー層、若年層、ハイカー等の個人・少人数グループを中心に手頃に利用可能な滞在型施設としての機能強化（ペットの同伴可）	・自然をゆったりと気軽に満喫するため施設としての役割の強化 ・企業研修・チームビルディングのための機能拡充 ・三世代での利用を想定	・部活・サークルの合宿等の団体向けのサービス強化 ・休憩・飲食施設としての機能強化（道の駅を補間） ・県内の小学校を対象とした環境学習の場としての機能維持 ・バックパッカー等の個人旅行者向けの機能強化	
ターゲット	ファミリー層			○	○	○	△	
	個人旅行者 （バックパッカー）			○	△	△	○	
	ハイカー・サイクリスト			○	○	△	○	
	団体（部活・サークル）			○	△	△	○	
	県内の小学校			—	—	—	○	
導入機能	滞在	休憩機能	駐車場	○	△（施設利用者向け）	△（施設利用者向け）	△（施設利用者向け）	平谷球場の横
			トイレ	○	△（施設利用者向け）	△（施設利用者向け）	○	
			休憩所	○	—	—	○	
		宿泊機能		—	○	○	○	オートキャンプ場
		研修機能		—	—	—	○	
	体験	アクティビティ機能		—	○ （自然との触れ合い）	—	○ （環境学習）	フォレスト アドベンチャー・栗東
		交流機能		—	—	—	—	滋賀日産 リーフの森
		物販機能		○	—	—	—	—
		飲食機能		○（軽食）	—	○（BBQ）	○（カフェ・レストラン）	—
	魅力発信	情報発信機能		○	—	—	△	—

【凡例】 ○：当施設と各項目の親和性が高い △：当施設の一部のみ各項目に対応 —：当施設と各項目が対応していない

こんぜの里周辺施設のあり方 検討委員会

第2回 委員会資料

令和5年2月15日

報告事項（１） こんぜの里周辺エリアに関する追加分析について

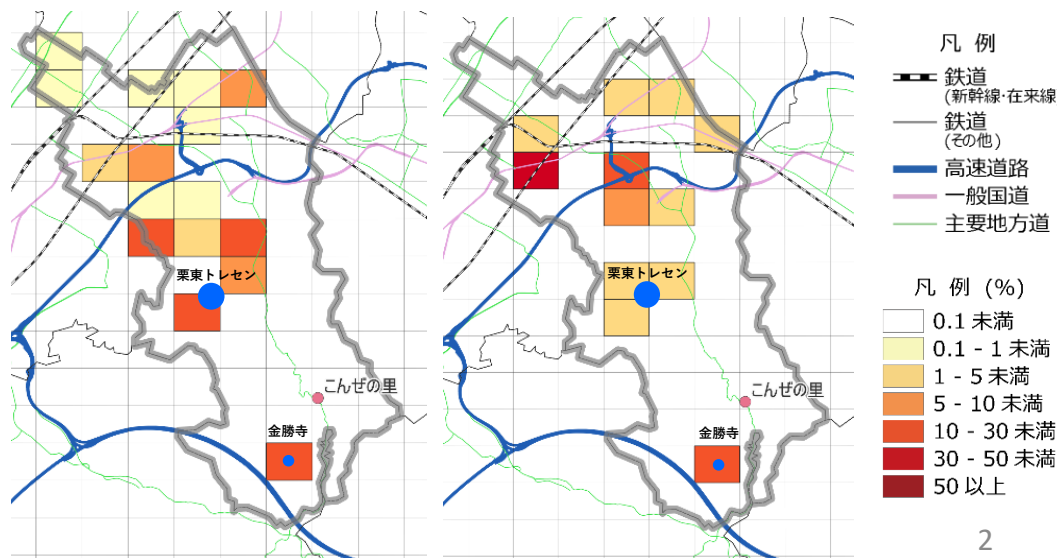
- こんぜの里周辺エリアにおける人流統計データ※について、2022年11月に関する追加分析を行った。

項目	概要
性別	・ 2022年11月は、女性の来訪割合が大きく伸びている。行楽シーズンということもあり、女性のハイカー等の来訪が多いと推定される。
年代	・ 男性については、50代以上とともに20代以下の来訪も比較的多い状況にあり、若者層をターゲットとすることも考えられる。 ・ 女性について、60代以上の来訪が多く、こんぜの里周辺エリアの方向性を検討する上で考慮する必要がある。
居住地	・ 県外居住者に着目すると、11.8%（2019年度）→5.2%（2022年度）と減少しており、コロナの影響が想定される。また、各年とも、県外からの来訪としては近畿（京都・大阪・兵庫）、中部地方（三重・愛知）付近の来訪が多いため、近畿・中部圏までが本事業の対象エリアとなると考えられる。
交通手段	・ 県外居住者は高速道路利用が多く、高速道路ICから近い距離に立地していることが来訪に繋がっていると考えられるため、市街地や高速道路ICからの利便性の良さをPRしていくべきと考えられる。
直前・直後立寄地	・ 市内の移動に関する直前及び直後の立寄地としては、金勝寺や栗東トレセン付近への立寄りが多く、来訪者の行動パターンとして、これらの施設との繋がりを意識する必要があると考えられる。

調査年月		2019年11月	2022年11月
性別	男性	55.3%	37.9%
	女性	44.7%	62.1%
年代	男性	20代以下が最多で28.1%	50代が最多で31.8%次いで20代以下が23.7%
	女性	60代以上が最多で27.7%	60代以上が最多で33.4%
居住地	市内	25.2%	27.3%
	県内	63.0%	67.5%
	県外	11.8%（近隣の京都府・愛知県が各々2%程度）	5.2%（大阪府・京都府・三重県が各々1%程度）
交通手段		県外居住者の高速道路利用が11.6%	県外居住者の高速道路利用が6.5%

➤ 直前立寄地 市内詳細図 (2022.11)

➤ 直後立寄地 市内詳細図 (2022.11)



※ソフトバンクの基地局位置情報（ビッグデータ）と、パシフィックコンサルタンツの交通工学のノウハウ（特許技術）に基づいて開発された、全国1.2億人の24時間365日のうごきを交通手段別に把握できる人流統計データ提供サービスのこと

報告事項（２）民間事業者を対象としたサウンディング調査に関する中間報告

１．調査概要

- 今回の事業対象となっている道の駅こんぜの里りっとう、こんぜの里バンガロー村、森遊館、森の未来館の各施設のポテンシャルを最大限に生かした活性化を推進するにあたり、民間活力の導入を見据えているため、早期に民間事業者のノウハウやアイデアを把握することで、より実現性の高い事業条件やあり方を検討することを目的に実施。

調査期間		2023年1月26日（木）～現在実施中
調査内容		①本事業を実施する上でのターゲットについて ②想定する提供サービスについて ③民間事業としての事業展開について ④官民連携手法による事業スキームについて ⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向） ⑥その他本事業に関してご意見等
調査方法		Webにて実施（状況に応じて対面）
調査対象事業者	合宿・研修施設	4 事業者を予定（3 事業者 実施済※）
	アウトドア・キャンプ	5 事業者を予定（2 事業者 実施済※）
	開発	3 事業者を予定（2 事業者 実施済※）
	観光	3 事業者
	合計	15事業者を予定

※2023年2月15日現在

※青字・・・加筆・修正項目

1. 民間事業者を対象としたヒアリングについて

(2) 調査結果概要

①本事業を実施する上でのターゲットについて

1) こんぜの 里周辺地 域の課題 やポテン シャル	ポテン シャル	・市街地から数十分の距離のため、魅力的な施設が出来れば集客可能である。(合宿・研修A) ・栗東市は馬のイメージが強い。金勝寺や金勝山等周辺に雰囲気のある自然環境が多い地域であることは魅力的。(合宿・研修B) ・商業施設等の集積する大津市や草津市から近く、立地的なポテンシャルを持つ。(合宿・研修B) ・フォレストアドベンチャーからの近接性も魅力的である(合宿・研修B) ・大阪や東海地域からのアクセスが期待できる立地。(合宿・研修C) ・JR草津駅からも数十分でアクセスできるこんぜの里エリアは、必ずしも事業実施が困難な中山間地域ではない。(アウトドアA) ・市場性の部分では、アクセスがいいというところにポテンシャルを感じている。今後ニーズに合致したコンテンツを整備すれば、来訪が見込める地域になると実感している。(アウトドアB) ・目的地となり得るフォレストアドベンチャーを核に、事業者間連携できればよいのではないか。(開発A) ・新名神から栗東市街地に入るまでスムーズに通行できることはメリットである。(観光A) ・コロナを機に若い世代を含め、都市型観光から田舎での観光やSDGsの視点からの観光が増加しており、栗東においてもこのような観光需要はあるように感じる。(観光B) ・教育旅行に関して京都での宿泊施設が不足による、滋賀県全体での宿泊需要がある。(観光B) ・ファミリー層が大阪や名古屋から来やすい地域であり、琵琶湖が一望できる、非日常感が体験できるエリアであると考えられる。(観光B) ・集客についてのポテンシャルは期待できるエリアだと認識している。(観光C)
---	------------	--

※青字・・・加筆・修正項目

1. 民間事業者を対象としたヒアリングについて

(2) 調査結果概要

①本事業を実施する上でのターゲットについて

1) こんぜの 里周辺地 域の課題 やポテン シャル	課題	・魅力的な観光資源がこんぜの里周辺にない。(合宿・研修A) ・各施設が点在しているため、一体としての活性化を検討することは困難。(合宿・研修A) ・日常生活・観光の面で通過点となっている印象がある。(合宿・研修B) ・こんぜの里周辺での滞在時間の増加や建物の老朽化の解消が課題。(合宿・研修B) ・別事業者でのオートキャンプ場整備や平地が少ないことからアウトドアの展開は厳しい。(合宿・研修C) ・合宿施設としての運営規模が小さく、施設の点在しているところが運営を妨げる。(合宿・研修C) ・こんぜの里に対して市や周辺住民の意向を確認することが必要だと考えている。(アウトドアA) ・ハイカーやサイクリストの立寄りとしてこの地域を拠点とすることは難しい。(アウトドアB) ・バンガロー村の建物コンセプトはよいが、老朽化のために近隣旅行客の集客は厳しい。(開発A) ・アクセス道路が厳しい(一車線、冬季の凍結等)。(開発A) ・こんぜの里自体何も無いところなので、頻繁に行くようなところではない。(開発A) ・商業施設の展開は厳しい立地。(開発A) ・大阪・名古屋から1時間ほどだが、その分競合も多いと考えられる。あえて、本エリアを選ぶ意味続けが必要ではないか。(開発B) ・近江八幡や彦根等の観光地と比較し、栗東市は素通するエリアである。(観光A) ・滋賀の魅力が琵琶湖である中で栗東の魅力としての「森」をどのように活かしていくのか。(観光A) ・環境・SDGsをテーマとした観光コンテンツに関する他地域との競争は厳しい。(観光B) ・本事業の対象施設は、あまり雰囲気が良くない印象である。特に情報発信、集客の場となる道の駅は、清潔感や統一感を出すといった工夫や洗練さが感じられない。(観光B) ・魅力度を上げるために、国の補助金等を活用した施設への投資が必要だと考えている。(観光C) ・こんぜの里はPR不足だけでなく、施設の特性と栗東市来訪者のニーズがマッチしていない可能性がある。「知っているけれど行かない」層がいることを認識する必要がある。(観光C)
---	----	---

※青字・・・加筆・修正項目

1. 民間事業者を対象としたヒアリングについて

(2) 調査結果概要

①本事業を実施する上でのターゲットについて

2) 本事業を実施する上でのターゲット	・ <u>ファミリー層（キャンプ利用、フォレストアドベンチャー利用等）</u>（合宿・研修A、C、開発A、観光A） ・ 幅広い集客を望むのではなく、<u>一定層に特化</u>させてもよいのではないか。（合宿・研修B） ・ <u>ファミリー層だけではない集客が必要</u>。市内外に分けてターゲティングする必要がある。（アウトドアA） ・ <u>地元利用者をどの程度呼びこめるか</u>が、集客のポイントとなる。（アウトドアA） ・ 昨今、<u>自動車ですぐに到着できる場所のキャンプ場は人気</u>であり、<u>冬場のキャンプも可能</u>だと考えられる。（アウトドアA） ・ <u>ハイカーやサイクリストの方々は来てもお金を落とすところまでいかないため、地域でお金を落としてくれるような層</u>をターゲットとすべき。（アウトドアB） ・ <u>森林を通した教育を行政として引続き取り組む考えがあるのであれば、引続き力を入れてほしい</u>。（アウトドアB） ・ <u>ハイカーは食事までで宿泊利用までは持っていけない</u>のではないか。（開発A） ・ <u>非日常を求める都市部の現役世代</u>（観光C）
3) 本事業を実施する上でのコンセプト	・ <u>子どもが楽しめる施設</u>（合宿・研修A） ・ <u>ホーストレッキング</u>（引退馬による馬とのふれあいの場）（合宿・研修B） ・ 周囲に飲食施設や憩いの場合が無い場合には、<u>コミュニケーション施設として位置づけ</u>が考えられる。（アウトドアA） ・ <u>地域住民へ事業の効果や実施意義が伝わりにくい事業であるため、地域へのヒアリング等が必要</u>である。（アウトドアA） ・ 事業概要書の<u>コンセプトはしっかりと来ている</u>。（アウトドアB） ・ 栗東市のイメージに合わせた<u>競馬に特化した施設</u>（開発A） ・ <u>JRAや馬を核とした施設づくり</u>（観光A） ・ <u>自然・周辺施設・景観が施設の資源</u>だと考えている。（観光C）

※青字・・・加筆・修正項目

1. 民間事業者を対象としたヒアリングについて

(2) 調査結果概要

②想定する提供するサービスについて

1) 想定している提供サービスの実現可能性	・ <u>バンガローの客単価を上げる</u> (合宿・研修A) ・ <u>キャンプ場利用者は一定数期待</u> できる。(合宿・研修B) ・ インフラ整備 (平場の整備) やレンタル品を揃えた上で、<u>フォレストアドベンチャー利用者を誘致するようなキャンプ場整備</u> する。(合宿・研修C) ・ 市として、<u>事業者は何をしてほしいのか明確にする</u> 必要がある。(アウトドアA) ・ <u>新たなコンテンツを増やしていければ、来客数は増える</u> と考えられる。(アウトドアB) ・ 森の未来館は、<u>整備費を市負担とするなら新設の可能性</u> がある。(開発A) ・ <u>オートキャンプ場とバンガロー村は親和性が高いため連携の可能性</u> がある。(開発A) ・ 「森」や「山」をコンセプトに、<u>フォレストアドベンチャーを核にキャンプ等のアウトドア施設を充実</u> させる。(観光A) ・ <u>近隣集落での農業体験と組み合わせ、こんぜの里を核に栗東市内や周辺市町村をめぐるサービス</u> が考えられる。(観光C)
-----------------------	--

※青字・・・加筆・修正項目

1. 民間事業者を対象としたヒアリングについて

(2) 調査結果概要

②想定する提供するサービスについて

2) その他、本事業の実施に当たり考えられる提供サービス・併設施設

- ・やまのこ事業等環境学習に力を入れているのであれば、教育事業を展開することも考えられる。(アウトドアA)
- ・体験型のホテルを立地させるという可能性もありうる。(アウトドアA)
- ・こんぜの里周辺エリアに立地する作業道を再利用し、森の未来館に来る子供たちの森林散策として利用。(アウトドアB)
- ・普段自転車には乗るが、森の中を自転車で走ったことの人向けのサービスの展開。(アウトドアB)
- ・個人旅行客向けの宿泊施設、飲食店、風呂などがあればよい。(アウトドアB)
- ・馬を活かしたコンテンツづくりを行う。(開発B)
- ・山奥だが都心のように飲食が充実している、山奥ならではの不便さを楽しむ等の突き抜けたサービスを行う。(開発B)
- ・フォレストアドベンチャーの類似施設が集積したアウトドアのメッカとする。(開発B)
- ・魅力となり得る旅行の動機づくりが必要。情報発信を行う場合、情報発信ツールやコンテンツ内容が重要となる。(観光A)
- ・自然や健康をテーマとした高付加価値型のサービス・宿泊施設の展開(1週間滞在し、ヨガ、ホースセラピー、その他体験プログラムの実施等)。(観光B)
- ・教育旅行でのSDGsに関するプログラムの展開。(教育旅行先の可能性あり)(観光B)
- ・個人旅行を対象とした道の駅での地域グルメの発信。(観光B)
- ・企業研修(平日)、一般客(休日)、中高生向けやまのこ事業等教育旅行を受け入る宿泊施設としての可能性がある。(観光C)
- ・オートキャンプ場利用者を対象としたサービスの展開が考えられる。(観光C)
- ・周辺農家から出されるもみ殻等を活用した燃料の有効活用が考えられる。(観光C)
- ・国の補助金を活かした、農泊が考えられる。(観光C)

※青字・・・加筆・修正項目

1. 民間事業者を対象としたヒアリングについて

(2) 調査結果概要

③民間事業としての事業展開について

1) 事業展開についてのアイデア		・ 現段階でこんぜの里を観光のパッケージツアーに組み込むことは困難。 <u>魅力となり得る旅行の動機づくりが必要。</u> (観光A)
2) 事業展開への関心	関心度	関心あり 2社(合宿・研修C、観光C) 関心なし 8社
	想定される事業	・ <u>フォレストアドベンチャー利用者を誘致するようなキャンプ場</u> (合宿・研修C) ・ (本格的でなく) <u>気軽にアウトドアを楽しみたい層を対象としたサービス</u> の提供。 ・ フォレストアドベンチャーやオートキャンプ等魅力的なコンテンツはあるが、 <u>都心部からの日帰り圏内のため、農業体験等と連携</u> して滞在につなげる。
	想定される課題	・ <u>更地から新規整備ではなく、一部残しての利活用</u> が考えられるが、 <u>利用可能な平地がありませんことは事業採算性上の懸念</u> である。(合宿・研修C) ・ 通年営業が前提となるが、 <u>冬季の雪の状況により閉鎖の可能性</u> がある。(合宿・研修C) ・ <u>自治体の将来ビジョンを見据えて地域デザインに携わりながら、地域に入り込みヒアリング等を行い、地域の方に求められているものを探っていく必要がある。</u> (アウトドアA) ・ <u>民間事業者としては、法的制約が厳しいので出店などは考えられないため、民間事業者が開発しやすい</u> ことが必要である。また、 <u>地権者が行政でないという面においても、難しい</u> と想定される。(アウトドアB) ・ 会社としてはリスクヘッジが重要であるので、指定管理でも難しく、実際には業務委託しか受けていない。市と連携協定を締結するというようなことでないと難しい。(観光B) ・ <u>大手資本の競合他社が参入した場合に競争できない。</u> (観光C)

※青字・・・加筆・修正項目

1. 民間事業者を対象としたヒアリングについて

(2) 調査結果概要

④官民連携手法による事業スキームについて

事業スキームの課題等について	・ <u>宿泊施設は民間事業者へ売却すべき。</u>（合宿・研修A） ・ <u>こんぜの里エリアとして1つのコンセプト・方向性で事業を行うのであれば、1事業者で管理運営する方が望ましい。</u>（合宿・研修B） ・ <u>キャンプ場や宿泊施設としては規模が小さい</u>ことが課題。（合宿・研修C） ・ <u>教育旅行の場合、自治体からの支援が必要。</u>（合宿・研修C） ・ 事業への参画方法としては、投資や業務委託での関わり方が多い。（アウトドアA） ・ 事業の成功のためには、<u>公共としても地域事業や市の施策（ソフト事業）との連携も必要</u>であり、支援が必要となる。（アウトドアA） ・ 各施設の指定管理者が別というのは、非効率な部分はあると考えられるが、<u>各々の利用の方法を考えると指定管理者が別の方が民間事業者としては柔軟性が高くなる</u>と考えられる。また、すべてを指定管理である必要はない。<u>一部は完全に民間事業者に参画してもらったほうが良い。</u>（アウトドアB） ・ 現状の公共施設機能を維持しながら<u>施設の整備費を市が負担するサービス購入型事業であれば事業参画しやすい。</u>公共性の強い<u>道の駅とはスキームを分けつつ、一体的な契約がよい。</u>（開発A） ・ <u>民間事業者が参入しやすいよう、行政が旗振り役</u>となる事業とするべき。（開発B） ・ <u>民間事業者のリスクを下げる工夫がほしい。</u>（開発B） ・ <u>改修を前提とした方が民間の参画の可能性</u>があるが、既存施設の改修は施設の現況把握等が必要で事業ハードルは高い。（開発B） ・ PFI事業となると<u>大手企業が有利となる懸念</u>がある。<u>地域に根付いていない企業や海外資本が参入した場合に地域振興につながるとは考えにくい。</u>（観光C） ・ 施設全体の一括運営が望ましいが、各施設で設置目的が異なるため、<u>運営者としては施設ごとの管理が望ましい。</u>また、<u>一括管理の場合、底地が市でないため、1者が土地所有者と円滑な関係を構築できるかが懸念される。</u>（観光C）
-----------------------	--

※青字・・・加筆・修正項目

1. 民間事業者を対象としたヒアリングについて

(2) 調査結果概要

⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向）

関心度		関心あり 4 社（開発A、観光A・B・C） 関心なし 3 社（合宿・研修A・B、開発B） どちらともいえない 3 社（合宿・研修C、アウトドアA・B）
理由・課題等	関心ありの場合	・特に意見なし（開発A・観光C） ・観光振興の奮わない地域を支援する事業を行っており事業へ関心はあるが、 <u>こんぜの里のポテンシャル等を踏まえると、市が求める集客を叶えられる保証はない。</u> （観光A） ・収益面での条件が合えばということに尽きる。（観光B）
	関心なし	・施設の規模が小さい上、施設購入は当社の事業展開にない。（合宿・研修A） ・現段階では、自社の事業対象エリア外。（合宿・研修B） ・PFI事業となり、 <u>施設運営事業者が別でいるのであれば、マネジメントの立場で参画</u> することが考えられる。（開発B）
	どちらともいえない	・指定管理やPFIでの事業参画であっても <u>できるだけ地域に利益還元できるような事業（独立採算事業等）に参画したいという思いがあり、単純な指定管理等の事業への参画に対する関心は薄い。</u> （合宿・研修C） ・特に意見なし（アウトドアA） ・ <u>民間事業者と行政とのタイムラグ（行政側の意思決定が極めて遅い等）が大きく、参入しづらい点がある。</u> （アウトドアB）

※青字・・・加筆・修正項目

1. 民間事業者を対象としたヒアリングについて

(2) 調査結果概要

⑥その他本事業に関する意見

- ・ 子どもに魅力ある施設がないと、活性化は厳しい状況であると考えている。(合宿・研修A)
- ・ 指定管理にあたり、大型の修繕に関しては行政が負担してほしい。(合宿・研修B)
- ・ 市として事業者へ求めることを明確にしてほしいが、地域課題の解決方法を模索するために、今後も意見交換を行うことは可能である。(アウトドアA)
- ・ 道路、トイレ、駐車場等の来訪者にとって必要となる環境整備を行政にて実施し、具体のコンテンツの整備は民間事業者任せるといったことが望まれる。(アウトドアB)
- ・ 情報発信に力を入れてはどうか。また、集客のために県民の森と道の駅が連携してはどうか。(開発A)
- ・ 4施設まとめた事業者公募の方が、民間事業者として事業参画のハードルが上がるが、他社との差別化など特徴ある施設の提案を期待できるのではないかと。(開発B)
- ・ 栗東市周辺を周遊している観光客を取り込む方が現実的と考えられる。(観光A)
- ・ 栗東市で知名度の高い「馬」を活かした核施設を設け、そこから周辺への波及効果を狙ってはどうか。(観光A)
- ・ 栗東市には一般客向けの観光牧場が不足しており、機会損失に繋がっていると認識している。また、市内に新たに活用可能な敷地が不足していると考えている。(観光C)

※青字・・・加筆・修正項目

協議事項（１）サウンディング調査を踏まえたこんぜの里周辺エリアの方向性について

- これまでのヒアリング結果を踏まえると、こんぜの里周辺エリアの方向性に関して、下記の観点を踏まえ更新していく予定である。

こんぜの里周辺エリアのポテンシャル	ポテンシャル	・市街地からも比較的近い、高速道路からのアクセスも比較的よいことから、こんぜの里周辺エリアのポテンシャルは高いとの意見が複数の事業者から出された。 ・フォレストアドベンチャーの立地や豊かな自然環境が魅力となるとの意見が出された。 ・教育旅行先としての可能性があるとの意見が出された。 →<u>こんぜの里周辺エリアの立地に関するポテンシャルは比較的高いと考えられるため、立地を活かしていくべきと考えられる。</u> →「自然」「教育」といったキーワードでのポテンシャルも高いと考えられる。
	課題	・こんぜの里周辺エリア自体に特徴がない（魅力がない）、認知度が低いなどの意見が多く出された。 ・現状では競合との差別化が難しいとの意見が出された。 →<u>魅力や認知度を高めるような取組（集客に資するような他の地域にはない特徴ある取組の実施等）が必要である。</u>
方向性について	コンセプト・方向性について	・県内に類似施設が多く立地するため、特徴を持たせる必要があるとの意見が複数出された。特に、馬のまちとしての特徴を打ち出すべきとの意見が多数出された。 →「馬のまち」として、特にアクティビティに関して馬のキーワードを入れることを検討する。現在計画中の「ホースパークプロジェクト」との連携も考えられる。
	ターゲットについて	・子ども連れのファミリー層がメインターゲットになるとの意見が多数だされた。また、ファミリー層以外にも地域の方の利用についても検討すべきとの意見が出された。 ・ハイカー・サイクリストの利用としては、休憩施設としての利用が多いとの意見が出された。 →<u>ファミリー層（地域でお金を落としてくれる層）を中心としつつ、事業に対する地域の理解を得るためにも地域住民の利用も想定する。</u>
	導入機能について	・ホーストレッキング、乗馬体験などの馬を活かしたアクティビティがあってもよいのではないかと意見が出された。 →<u>乗馬体験、ホーストレッキング等の馬を活かしたコンテンツの導入を検討する。</u> ・客単価を上げるような施設とするべきとの意見が出された。 ・高付加価値型のサービスを提供すべきとの意見が出された。 →<u>客単価を高めるような機能（高付加価値を提供する宿泊施設やサービス）の導入を検討する。</u> ・教育事業の展開（SDGsの）の可能性があると意見が出された。 →<u>教育に関するコンテンツの充実について検討する。</u>

(参考) 事業概要書 (本事業の基本的な考え方 (事業条件) 部分抜粋)

【コンセプトイメージ】 森に学び 森で過ごす 森のゲートウェイ こんぜの里

【方向性イメージ】

●こんぜの森と接しながら滞在することができる (滞在)

- ・ 自然・アクティビティに関心のある層が各々のニーズに合わせて気軽に金勝地域及びその周辺を満喫するための宿泊施設が揃っている。
- ・ 金勝地域の自然の中で、企業研修、チームビルディング、部活動・サークル合宿等の多様な活動を行うことができる。
- ・ 都市部で働く人等が、自然の中でのワーケーションに訪れたり、コワーキングスペースとして活用したりといった新しい働き方を叶える設備が整っている。
- ・ 森林セラピーやヘルスツーリズム等自然を活用した心身の健康や保養に期待できる。
- ・ 金勝地域を訪れる人が気軽に立ち寄り、休憩することができる。 等

●こんぜならではの森の中で様々なアクティビティを体験することができる (体験)

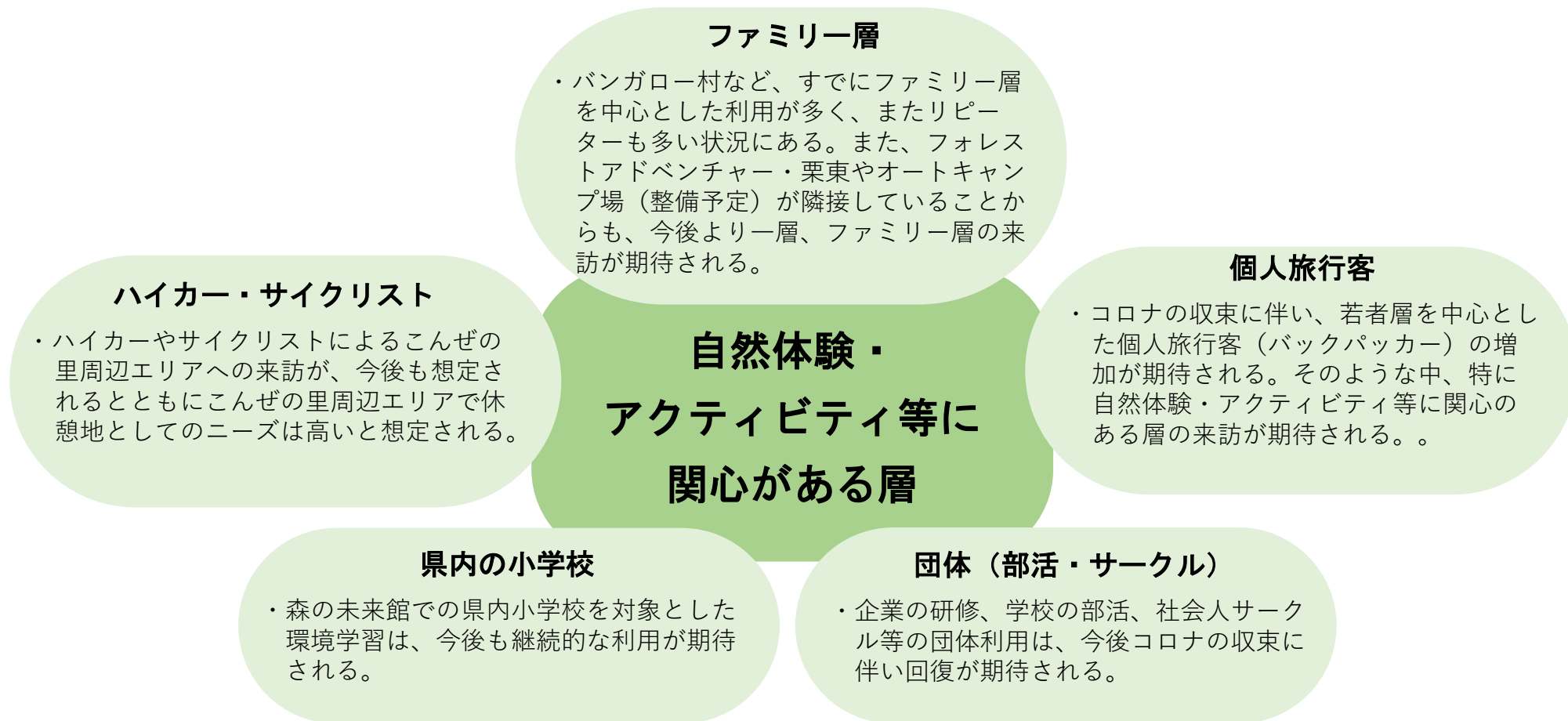
- ・ 金勝地域の自然を満喫するためのアクティビティ ((株) フォレストアドベンチャー等との連携による林地活用) やそれらを巡るアドベンチャーツーリズムを展開する。
- ・ 金勝地域の自然の中で様々なイベント (滋賀日産リーフの森でのイベントや金勝寺や森遊館でのヨガ教室等) を実施する。
- ・ 金勝地域のフィールドで、環境学習・グリーンツーリズム (やまのこ事業や走井での農業体験等) を行う。
- ・ 木育・ものづくり・農家宿泊等自然を活用した子育て支援を促すプログラムを行う。
- ・ 地元レストラン・カフェとの連携による金勝地域の旬の食材を活かしたメニュー等の特徴的な特産品の販売、飲食の提供を行う。
- ・ ハイカー・キャンパー向けのグッズのレンタル・販売を行う。 等

●金勝地域の魅力を発信する (魅力発信)

- ・ 金勝地域を中心とした魅力の発信を行う。 等

(参考) 事業概要書 (本事業の基本的な考え方 (事業条件) 部分抜粋)

【ターゲットイメージ】



【参考】事業概要書（本事業の基本的な考え方（事業条件）部分抜粋）

【想定する提供サービス】

導入機能		具体施設イメージ	提供サービスのイメージ
滞在	休憩	・駐車場 ・トイレ（24時間利用可能） ・休憩所	・県道12号の道路利用者やこんぜの里周辺エリアに立寄った観光客がいつでも休憩することができる
	宿泊	・キャンプ場 ・少人数向けの宿泊施設 ・企業研修、合宿等のグループ・団体向け宿泊施設 等	・ターゲット層や来訪者の過ごし方に応じて宿泊形態を選べる
	研修	・研修室・会議室	・企業研修・チームビルディング、部活の合宿等で研修施設を活用できる
	仕事	・コワーキングスペース ・サテライトオフィス 等	・新しい働き方として、ワーケーションが可能である
	健康	・ジム 等	・森林セラピー、ヨガ、ヘルスツーリズム等心身を保養できる
体験	アクティビティ	・アクティビティ施設	・子どもから大人までが金勝地域の自然を体感するためのコンテンツが楽しめる ・アクティビティツーリズムに参加できる
	交流	・交流広場	・野外フェスや芸術祭等交流イベント等に参加できる
	教育	・木育施設 ・環境学習施設 等	・金勝地域のフィールドで、環境学習・グリーンツーリズムが実施できる ・修学旅行等学校利用が可能である ・木育等を通じた子育て支援プログラムに参加できる
	物販	・物販施設 等	・天水米など、ここでしか購入できない商品や地元店舗の商品がある ・ハイキングやキャンプ関連グッズの購入・レンタルが出来る
	飲食	・軽食コーナー ・BBQ ・カフェ ・レストラン 等	・休憩を目的とした軽食が楽しめる ・金勝地域の旬の食材を堪能できる
魅力発信	情報発信	・情報コーナー	・こんぜの里周辺エリアを中心とした旬の観光情報や道路情報を知れる

（参考）事業概要書 （本事業の基本的な考え方（事業条件）部分抜粋）

【想定する事業対象施設ごとの方向性】

項目				道の駅 こんぜの里りっとう	こんぜの里 バンガロー村	森遊館	森の未来館	（参考） その他
方向性				・こんぜの里周辺エリアのハブとしての役割を担う ・休憩施設としての機能強化 ・飲食スタイルの見直し（軽食に特化等）	・近隣を流れる川など自然に触れ合う施設としての機能強化 ・ファミリー層、若年層、ハイカー等の個人・少人数グループを中心に手頃に利用可能な滞在型施設としての機能強化（ペットの同伴可）	・自然をゆったりと気軽に満喫するため施設としての役割の強化 ・企業研修・チームビルディングのための機能拡充 ・三世代での利用を想定	・部活・サークルの合宿等の団体向けのサービス強化 ・休憩・飲食施設としての機能強化（道の駅を補間） ・県内の小学校を対象とした環境学習の場としての機能維持 ・バックパッカー等の個人旅行者向けの機能強化	
ターゲット	ファミリー層			○	○	○	△	
	個人旅行者 （バックパッカー）			○	△	△	○	
	ハイカー・サイクリスト			○	○	△	○	
	団体（部活・サークル）			○	△	△	○	
	県内の小学校			—	—	—	○	
導入機能	滞在	休憩機能	駐車場	○	△（施設利用者向け）	△（施設利用者向け）	△（施設利用者向け）	平谷球場の横
			トイレ	○	△（施設利用者向け）	△（施設利用者向け）	○	
			休憩所	○	—	—	○	
		宿泊機能		—	○	○	○	オートキャンプ場
		研修機能		—	—	—	○	
	体験	アクティビティ機能		—	○ （自然との触れ合い）	—	○ （環境学習）	フォレスト アドベンチャー・栗東
		交流機能		—	—	—	—	滋賀日産 リーフの森
		物販機能		○	—	—	—	—
		飲食機能		○（軽食）	—	○（BBQ）	○（カフェ・レストラン）	—
	魅力発信	情報発信機能		○	—	—	△	—

【凡例】 ○：当施設と各項目の親和性が高い △：当施設の一部のみ各項目に対応 —：当施設と各項目が対応していない

(参考) 第1回検討委員会にて委員の皆様から頂いた主なご意見

追加資料1
第2回こんぜの里周辺施設の
あり方検討委員会

こんぜの里 周辺エリアに 関する現状整 理	・若者が住み続けたい、起業するといったことは地域振興であり、<u>地域にお金落ち、地域の方々の雇用が発生することで若者の定住に繋いでいく必要がある</u>。観光は手段・ツールであり、<u>観光客を増やすのが最終目的ではない</u>と考えられる。 ・地元に若い世代が住み着くことができるような奥こんぜの振興に<u>繋げていくような方向性</u>を作っていただくとありがたい。 ・こんぜは里山的なイメージがあり、<u>頂上付近に市内を一望できるような高台を整備し、憩える場所を整備</u>したらどうか。 ・道路について、<u>危険な曲がり角があるため、道路を整備</u>していったらもう少し来るのではないかな。 ・<u>こんぜの里に行くには馬車でないと行けない、こんぜの里に行けば馬に乗れる等</u>が実施できないか。 ・<u>日産リーフの森にて過去に市民秋祭り等のイベントを実施</u>した。そういった場所があるということをしてPRする必要がある。道路が危険だということは認識しており、<u>道路が整備されれば自家用車での来訪が増えるのではないかと</u>考えている。 ・各施設が老朽化し様々な問題・課題を抱えているため、<u>目玉・核となる施設を考えていかなければいけない</u>。<u>市の条例等のハードルがあると考えられるが、民間主導でやればもっとうまく運営してくれる</u>と思う。 ・<u>森林認証を受けている森林というだけで、売りになる</u>。森林浴等、心が洗われるような森林が既に金勝山でもできつつあると感じている。 ・<u>こんぜの里は、すでに施設が立地しているというところが強みだ</u>と思われる。
こんぜの里 周辺エリアの 方向性検討	・フォレストアドベンチャー利用者の意見によると、市内に他にいくところがないため、信楽に行くケースがほとんどであるようだ。<u>いかに滞在させるかが重要であるが、案内できていない。単体の施設では困難なため、施設間連携が必要</u>である。 ・今回まとめられているコンセプトイメージについて、もう少し我々も検討できるようにしてもらいたい。 ・現在の道の駅は、マイクロバスが1台入ると店内がいっぱいになってしまう。そのため、<u>道の駅はもう少しゆとりがあったほうがいい。また、眺望確保のため、伐採等の作業も必要となるのではないかな。</u> ・地域外へのアピールのため、地域外・外国人のお客を呼んでくるとかいう方向性が必要ではないか。<u>これから10年先、20年先を目指す上で、現状改善のみでよいのか。地域活性化のため、若者に定住してもらうためには高い給料を払う必要がある</u>。そのためには<u>高付加価値の観光といった方向性を示さないと、地域振興にはつながらないのではないかな</u>。また、<u>民間投資を促進するためには、民間が儲けてもらう必要がある</u>。そのため、こんぜの里に滞在しこんぜの魅力を十分に満喫してもらうといった方向性が必要と考えられる。 ・こんぜの山を味わってもらうために<u>滞在時間を増やす仕掛けとして、林道、あるいは我々の作業道とかでも結構山を周回することができるので、1時間コース、2時間コース等の複数のコースを提供</u>できればよいのではないかな。 ・<u>こんぜの里ならではの強みが何であるのか検討することで、方向性・コンセプトが出てくる</u>のではないかな。 ・公の財産を民間に任せるとするのは非常に議論を呼ぶところもあると思う。特に、<u>公と民の線引きをどうするかが重要となる</u>。本会議の結果をもとに、<u>規制緩和の方向になればよい</u>と考えている。 ・こんぜの里周辺には、<u>平谷球場がある。そのため、スポーツ協会もこの中に入ってもらいたいなど、こんぜの里周辺の在り方について一括して集約してもらいたい</u>。今後何をやるにしても、3課が集まってやるということになってくると大変であり、スムーズに事が運ぶようなことを考えていただきたい。

(参考) 民間事業者を対象としたサウンディング結果概要

追加資料2
第2回 こんぜの里周辺施設の
あり方検討委員会

合宿・研修A事業者

①本事業を実施する上でのターゲットについて	1) こんぜの里周辺地域の課題やポテンシャル	ポテンシャル	・市街地から数十分の距離のため、魅力的な施設が出来れば集客可能である。
		課題	・魅力的な観光資源がこんぜの里周辺にない。 ・各施設が点在しているため、一体としての活性化を検討することは困難。
	2) 本事業を実施する上でのターゲット		・子ども連れファミリー層
	3) 本事業を実施する上でのコンセプト		・子どもが楽しめる施設
②想定する提供するサービスについて	1) 想定している提供サービスの実現可能性		・ <u>バンガローの客単価を上げる</u>
	2) その他、本事業の実施に当たり考えられる提供サービス・併設施設		—
③民間事業としての事業展開について	1) 事業展開についてのアイデア		—
	2) 事業展開への関心	関心度	関心なし
		想定される事業	—
		想定される課題	—
④官民連携手法による事業スキームについて	事業スキームの課題等について		・ <u>宿泊施設は民間事業者へ売却</u> すべき。
⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向）	関心度		関心なし
	理由・課題等		・施設の規模が小さい上、施設購入は当社の事業展開にない。
⑥その他本事業に関する意見	本事業に関する意見		・ <u>子どもに魅力ある施設がないと、活性化は厳しい</u> 状況であると考えている。

(参考) 民間事業者を対象としたサウンディング結果概要

合宿・研修B事業者

①本事業を実施する上でのターゲットについて	1) こんぜの里周辺地域の課題やポテンシャル	ポテンシャル	・<u>栗東市は馬のイメージが強い。金勝寺や金勝山等周辺に雰囲気のある自然環境が多い地域</u>であることは魅力的。 ・<u>商業施設等の集積する大津市や草津市から近く</u>、立地的なポテンシャルを持つ。 ・<u>フォレストアドベンチャーからの近接性</u>も魅力的である。
		課題	・日常生活・観光の面で<u>通過点となっている印象</u>がある。 ・こんぜの里周辺での<u>滞在時間の増加や建物の老朽化の解消が課題</u>。
	2) 本事業を実施する上でのターゲット		・幅広い集客を望むのではなく、 <u>一定層に特化</u> させてもよいのではないか。
	3) 本事業を実施する上でのコンセプト		・ <u>ホーストレッキング</u> （引退馬による馬とのふれあいの場）
②想定する提供するサービスについて	1) 想定している提供サービスの実現可能性		・ <u>キャンプ場利用者は一定数期待</u> できる。
	2) その他、本事業の実施に当たり考えられる提供サービス・併設施設		—
③民間事業としての事業展開について	1) 事業展開についてのアイデア		—
	2) 事業展開への関心	関心度	関心なし
		想定される事業	—
		想定される課題	—
④官民連携手法による事業スキームについて	事業スキームの課題等について		・ <u>こんぜの里エリアとして1つのコンセプト・方向性で事業を行うのであれば、1事業者で管理運営する方が望ましい。</u>
⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向）	関心度		関心なし
	理由・課題等		・現段階では、自社の事業対象エリア外。
⑥その他本事業に関する意見	本事業に関する意見		・ <u>指定管理にあたり、大型の修繕に関しては行政が負担</u> してほしい。

(参考) 民間事業者を対象としたサウンディング結果概要

合宿・研修C事業者

①本事業を実施する上でのターゲットについて	1) こんぜの里周辺地域の課題やポテンシャル	ポテンシャル	・大阪や東海地域からのアクセスが期待できる立地。
		課題	・別事業者でのオートキャンプ場整備や平地が少ないことからアウトドアの展開は厳しい。 ・合宿施設としての運営規模が小さく、施設の点在しているところが運営を妨げる。
	2) 本事業を実施する上でのターゲット		・キャンプ利用、フォレストアドベンチャーを楽しみたい小さな子供連れファミリー層
	3) 本事業を実施する上でのコンセプト		—
②想定する提供するサービスについて	1) 想定している提供サービスの実現可能性		・インフラ整備（平場の整備）やレンタル品を揃えた上で、フォレストアドベンチャー利用者を誘致するようなキャンプ場整備する。
	2) その他、本事業の実施に当たり考えられる提供サービス・併設施設		—
③民間事業としての事業展開について	1) 事業展開についてのアイデア		—
	2) 事業展開への関心	関心度	関心あり
		想定される事業	・フォレストアドベンチャー利用者を誘致するようなキャンプ場
		想定される課題	・更地から新規整備ではなく、一部残しての利活用が考えられるが、利用可能な平地があまりないことは事業採算性上の懸念である。 ・通年営業が前提となるが、冬季の雪の状況により閉鎖の可能性がある。
④官民連携手法による事業スキームについて	事業スキームの課題等について		・キャンプ場や宿泊施設としては規模が小さいことが課題。 ・教育旅行の場合、自治体からの支援が必要。
⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向）	関心度		どちらともいえない
	理由・課題等		・指定管理やPFIでの事業参画であってもできるだけ地域に利益還元できるような事業（独立採算事業等）に参画したいという思いがあり、単純な指定管理等の事業への参画に対する関心は薄い。
⑥その他本事業に関する意見	本事業に関する意見		—

(参考) 民間事業者を対象としたサウンディング結果概要

アウトドアA事業者

①本事業を実施する上でのターゲットについて	1) こんぜの里周辺地域の課題やポテンシャル	ポテンシャル	・ JR草津駅からも数十分でアクセスできるこんぜの里エリアは、 <u>必ずしも事業実施が困難な中山間地域ではない</u> 。
		課題	・ こんぜの里に対して市や周辺住民の意向を確認することが必要だと考えている。
	2) 本事業を実施する上でのターゲット		・ <u>ファミリー層だけではない集客が必要</u> 。市内外に分けてターゲットイングする必要がある。 ・ <u>地元利用者をどの程度呼びこめるか</u> が、集客のポイントとなる。 ・ 昨今、 <u>自動車で1時間程度の場所のキャンプ場は人気</u> であり、 <u>冬場のキャンプも可能</u> だと考えられる。
	3) 本事業を実施する上でのコンセプト		・ 周囲に飲食施設や憩いの場が無い場合には、 <u>コミュニケーション施設として位置づけ</u> が考えられる。 ・ <u>地域住民へ事業の効果や実施意義が伝わりにくい事業であるため、地域へのヒアリング等が必要</u> である。
②想定する提供するサービスについて	1) 想定している提供サービスの実現可能性		・ 市として、 <u>事業者は何をしてほしいのか明確にする</u> 必要がある。
	2) その他、本事業の実施に当たり考えられる提供サービス・併設施設		・ やまのこ事業等環境学習に力を入れているのであれば、 <u>教育事業を展開</u> することも考えられる。 ・ <u>体験型のホテルを立地</u> させるという可能性もありうる。
③民間事業としての事業展開について	1) 事業展開についてのアイデア		—
	2) 事業展開への関心	関心度	関心なし
		想定される事業	—
		想定される課題	・ <u>自治体の将来ビジョンを見据えて地域デザインに携わりながら、地域に入り込みヒアリング等を行い、地域の方に求められているものを探っていく必要がある</u> 。
④官民連携手法による事業スキームについて	事業スキームの課題等について		・ 事業の成功のためには、 <u>公共としても地域事業や市の施策（ソフト事業）との連携も必要</u> であり、支援が必要となる。
⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向）	関心度		どちらともいえない
	理由・課題等		・ 特に意見なし
⑥その他本事業に関する意見	本事業に関する意見		・ 市として <u>事業者へ求めることを明確にしてほしい</u> が、 <u>地域課題の解決方法を模索するために、今後も意見交換を行う</u> ことは可能である。

(参考) 民間事業者を対象としたサウンディング結果概要

アウトドアB事業者

①本事業を実施する上でのターゲットについて	1) こんぜの里周辺地域の課題やポテンシャル	ポテンシャル	・市場性の部分では、 <u>アクセスがいい</u> というところにポテンシャルを感じている。 <u>今後ニーズに合致したコンテンツを整備すれば、来訪が見込める地域になる</u> と実感している。
		課題	・ <u>ハイカーやサイクリストの立寄りとしてこの地域を拠点とすることは難しい。</u>
	2) 本事業を実施する上でのターゲット		・ハイカーやサイクリストの方々は来てもお金を落とすというところまでいかないため、 <u>地域でお金を落としてくれるような層をターゲットとすべき。</u> ・ <u>森林を通した教育を行政として引続き取り組む考えがあるのであれば、引続き力を入れてほしい。</u>
	3) 本事業を実施する上でのコンセプト		・事業概要書の <u>コンセプトはしっかりと来ている。</u>
②想定する提供するサービスについて	1) 想定している提供サービスの実現可能性		・ <u>新たなコンテンツを増やしていければ、来客数は増える</u> と考えられる。
	2) その他、本事業の実施に当たり考えられる提供サービス・併設施設		・ <u>こんぜの里周辺エリアに立地する作業道を再利用し、森の未来館に来る子供たちの森林散策として利用。</u> ・普段自転車には乗るが、 <u>森の中を自転車で走ったことの人向けのサービスの展開。</u> ・ <u>個人旅行客向けの宿泊施設、飲食店、風呂などがあればよい。</u>
③民間事業としての事業展開について	1) 事業展開についてのアイデア		—
	2) 事業展開への関心	関心度	関心なし
		想定される事業	—
		想定される課題	・ <u>民間事業者としては、法的制約が厳しいので出店などは考えられないため、民間事業者が開発しやすい</u> が必要である。また、 <u>地権者が行政でないという面においても、難しい</u> と想定される。
④官民連携手法による事業スキームについて	事業スキームの課題等について		・各施設の指定管理者が別というのは、非効率な部分はあると考えられるが、 <u>各々の利用の方法を考えると指定管理者が別の方が民間事業者としては柔軟性が高くなる</u> と考えられる。また、すべてを指定管理である必要はない。 <u>一部は完全に民間事業者に参画してもらったほうが良い。</u>
⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向）	関心度		どちらともいえない
	理由・課題等		・ <u>民間事業者と行政とのタイムラグ（行政側の意思決定が極めて遅い等）が大きく、参入しづらい点がある。</u>
⑥その他本事業に関する意見	本事業に関する意見		・ <u>道路、トイレ、駐車場等の来訪者にとって必要となる環境整備を行政にて実施し、具体のコンテンツの整備は民間事業者に任せる</u> といったことが望まれる。

(参考) 民間事業者を対象としたサウンディング結果概要

開発A事業者

①本事業を実施する上でのターゲットについて	1) こんぜの里周辺地域の課題やポテンシャル	ポテンシャル	・ <u>目的地</u> となり得るフォレストアドベンチャーを核に、事業者間連携できればよいのではないかな。
		課題	・ バンガロー村の建物コンセプトはよいが、 <u>老朽化のために近隣旅行客の集客は厳しい</u> 。 ・ <u>アクセス道路が厳しい</u> （一車線、冬季の凍結等）。 ・ こんぜの里自体何もないところなので、 <u>頻繁に行くようなところではない</u> 。 ・ <u>商業施設の展開は厳しい</u> 立地。
	2) 本事業を実施する上でのターゲット		・ <u>ファミリー層</u> ・ <u>ハイカーは食事までで宿泊利用までは持っていけない</u> のではないかな。
	3) 本事業を実施する上でのコンセプト		・ 栗東市のイメージに合わせた <u>競馬に特化した施設</u>
②想定する提供するサービスについて	1) 想定している提供サービスの実現可能性		・ 森の未来館は、 <u>整備費を市負担とするなら新設の可能性</u> がある。 ・ <u>オートキャンプ場とバンガロー村は親和性が高いため連携の可能性</u> がある。
	2) その他、本事業の実施に当たり考えられる提供サービス・併設施設		—
③民間事業としての事業展開について	1) 事業展開についてのアイデア		—
	2) 事業展開への関心	関心度	関心なし
		想定される事業	—
		想定される課題	—
④官民連携手法による事業スキームについて	事業スキームの課題等について		・ 現状の公共施設機能を維持しながら <u>施設の整備費を市が負担するサービス購入型事業であれば事業参画しやすい</u> 。公共性の強い <u>道の駅とはスキームを分けつつ、一体的な契約がよい</u> 。
⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向）	関心度		関心あり
	理由・課題等		・ 特に意見なし
⑥その他本事業に関する意見	本事業に関する意見		・ 情報発信に力を入れてはどうか。また、 <u>集客のために県民の森と道の駅が連携してはどうか</u> 。

(参考) 民間事業者を対象としたサウンディング結果概要

開発B事業者

①本事業を実施する上でのターゲットについて	1) こんぜの里周辺地域の課題やポテンシャル	ポテンシャル	—
		課題	・大阪・名古屋から1時間ほどだが、その分 <u>競合も多い</u> と考えられる。あえて、 <u>本エリアを選ぶ意味続けが必要</u> ではないか。
	2) 本事業を実施する上でのターゲット		—
	3) 本事業を実施する上でのコンセプト		—
②想定する提供するサービスについて	1) 想定している提供サービスの実現可能性		—
	2) その他、本事業の実施に当たり考えられる提供サービス・併設施設		・<u>馬を活かしたコンテンツづくり</u>を行う。 ・山奥だが都心のように飲食が充実している、山奥ならではの不便さを楽しむ等の<u>突き抜けたサービスを行う</u>。 ・<u>フォレストアドベンチャーの類似施設が集積したアウトドアのメッカ</u>とする。
③民間事業としての事業展開について	1) 事業展開についてのアイデア		—
	2) 事業展開への関心	関心度	関心なし
		想定される事業	—
		想定される課題	—
④官民連携手法による事業スキームについて	事業スキームの課題等について		・<u>民間事業者が参入しやすいよう、行政が旗振り役</u>となる事業とするべき。 ・<u>民間事業者のリスクを下げる工夫がほしい</u>。 ・<u>改修を前提とした方が民間の参画の可能性</u>があるが、既存施設の改修は施設の現況把握等が必要で事業ハードルは高い。
⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向）	関心度		関心なし
	理由・課題等		・PFI事業となり、 <u>施設運営事業者が別でいるのであれば、マネジメントの立場で参画</u> することが考えられる。
⑥その他本事業に関する意見	本事業に関する意見		・ <u>4施設まとめた事業者公募の方が、民間事業者として事業参画のハードルが上がる</u> が、 <u>他社との差別化など特徴ある施設の提案を期待</u> できるのではないかと。

(参考) 民間事業者を対象としたサウンディング結果概要

観光A事業者

①本事業を実施する上でのターゲットについて	1) こんぜの里周辺地域の課題やポテンシャル	ポテンシャル	・新名神から栗東市街地に入るまでスムーズに通行できることはメリットである。
		課題	・近江八幡や彦根等の観光地と比較し、 <u>栗東市は素通するエリア</u> である。 ・ <u>滋賀の魅力が琵琶湖である中で栗東の魅力としての「森」をどのように活かしていくのか</u>
	2) 本事業を実施する上でのターゲット		・ <u>フォレストアドベンチャーへ遊びに来た小中高生連れファミリー層</u>
	3) 本事業を実施する上でのコンセプト		・ <u>JRAや馬を核とした施設づくり</u>
②想定する提供するサービスについて	1) 想定している提供サービスの実現可能性		・ <u>「森」や「山」をコンセプトに、フォレストアドベンチャーを核にキャンプ等のアウトドア施設を充実させる。</u>
	2) その他、本事業の実施に当たり考えられる提供サービス・併設施設		・ <u>魅力となり得る旅行の動機づくりが必要</u> 。情報発信を行う場合、 <u>情報発信ツールやコンテンツ内容が重要</u> となる。
③民間事業としての事業展開について	1) 事業展開についてのアイデア		・現段階でこんぜの里を観光のパッケージツアーに組み込むことは困難。 <u>魅力となり得る旅行の動機づくりが必要</u> 。
	2) 事業展開への関心	関心度	関心なし
		想定される事業	—
		想定される課題	—
④官民連携手法による事業スキームについて	事業スキームの課題等について		—
⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向）	関心度		関心あり
	理由・課題等		・観光振興の奮わない地域を支援する事業を行っており事業へ関心はあるが、 <u>こんぜの里のポテンシャル等を踏まえると、市が求める集客を叶えられる保証はない。</u>
⑥その他本事業に関する意見	本事業に関する意見		・ <u>栗東市周辺を周遊している観光客を取り込む方が現実的と考えられる。</u> ・ <u>栗東市で知名度の高い「馬」を活かした核施設を設け、そこから周辺への波及効果を狙ってはどうか。</u>

(参考) 民間事業者を対象としたサウンディング結果概要

観光B事業者

①本事業を実施する上でのターゲットについて	1) こんぜの里周辺地域の課題やポテンシャル	ポテンシャル	・コロナを機に若い世代を含め、都市型観光から田舎での観光やSDGsの視点からの観光が増加しており、栗東においてもこのような観光需要はあるように感じる。 ・教育旅行に関して京都での宿泊施設が不足による、滋賀県全体での宿泊需要がある。 ・ファミリー層が大阪や名古屋から来やすい地域であり、琵琶湖が一望できる、非日常感が体験できるエリアであると考えられる。
		課題	・環境・SDGsをテーマとした観光コンテンツに関する他地域との競争は厳しい。 ・本事業の対象施設は、あまり雰囲気が良くない印象である。特に情報発信、集客の場となる道の駅は、清潔感や統一感を出すといった工夫や洗練さが感じられない。
	2) 本事業を実施する上でのターゲット		—
	3) 本事業を実施する上でのコンセプト		—
②想定する提供するサービスについて	1) 想定している提供サービスの実現可能性		・自然や健康をテーマとした高付加価値型のサービス・宿泊施設の展開（1週間滞在し、ヨガ、ホースセラピー、その他体験プログラムの実施等）。 ・教育旅行でのSDGsに関するプログラムの展開。（教育旅行先の可能性あり） ・個人旅行を対象とした道の駅での地域グルメの発信。
	2) その他、本事業の実施に当たり考えられる提供サービス・併設施設		—
③民間事業としての事業展開について	1) 事業展開についてのアイデア		—
	2) 事業展開への関心	関心度	関心なし
		想定される事業	—
		想定される課題	・会社としてはリスクヘッジが重要であるので、指定管理でも難しく、実際には業務委託しか受けていない。市と連携協定を締結するということでないといけない。
④官民連携手法による事業スキームについて	事業スキームの課題等について		—
⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向）	関心度		関心あり
	理由・課題等		・収益面での条件が合えばということに尽きる。
⑥その他本事業に関する意見	本事業に関する意見		—

(参考) 民間事業者を対象としたサウンディング結果概要

観光C事業者

①本事業を実施する上でのターゲットについて	1) こんぜの里周辺地域の課題やポテンシャル	ポテンシャル	・ 集客についてのポテンシャルは期待できるエリアだと認識している。
		課題	・ 魅力度を上げるために、 国の補助金等を活用した施設への投資が必要 だと考えている。 ・ こんぜの里はPR不足だけでなく、施設の特性と栗東市来訪者のニーズがマッチしていない可能性 がある。「知っているけれど行かない」層がいることを認識する必要がある。
	2) 本事業を実施する上でのターゲット		・ 非日常を求める都市部の現役世代
	3) 本事業を実施する上でのコンセプト		・ 自然・周辺施設・景観が施設の資源 だと考えている。
②想定する提供するサービスについて	1) 想定している提供サービスの実現可能性		・ 近隣集落での農業体験と組み合わせ、こんぜの里を核に栗東市内や周辺市町村をめぐるサービス が考えられる。
	2) その他、本事業の実施に当たり考えられる提供サービス・併設施設		・ 企業研修（平日）、一般客（休日）、中高生向けやまのこ事業等教育旅行を受け入れる宿泊施設 としての可能性がある。 ・ オートキャンプ場利用者を対象としたサービスの展開 が考えられる。 ・ 周辺農家から出されるもみ殻等を活用した燃料の有効活用 が考えられる。 ・ 国の補助金を活かした、農泊 が考えられる。
③民間事業としての事業展開について	1) 事業展開についてのアイデア		—
	2) 事業展開への関心	関心度	関心あり
		想定される事業	・ （本格的でなく） 気軽にアウトドアを楽しみたい層を対象としたサービスの提供 。 ・ フォレストアドベンチャーやオートキャンプ等魅力的なコンテンツはあるが、 都心部からの日帰り圏内のため、農業体験等と連携して滞在につなげる 。
		想定される課題	・ 大手資本の競合他社が参入した場合に競争できない 。
④官民連携手法による事業スキームについて	事業スキームの課題等について		・ PFI事業となると 大手企業が有利となる懸念 がある。 地域に根付いていない企業や海外資本が参入した場合に地域振興につながるとは考えにくい 。 ・ 施設全体の一括運営が望ましいが、各施設で設置目的が異なるため、 運営者としては施設ごとの管理が望ましい 。また、 一括管理の場合、底地が市でないため、1者が土地所有者と円滑な関係を構築できるかが懸念される 。
⑤官民連携手法における本事業への関心度（参画意向）	関心度		関心あり
	理由・課題等		・ 特に意見なし
⑥その他本事業に関する意見	本事業に関する意見		・ 栗東市には 一般客向けの観光牧場が不足しており、機会損失に繋がっている と認識している。また、 市内に新たに活用可能な敷地が不足している と考えている。