

美ヶ原台上ふるさと名産センター周辺整備に関する
サウンディング型市場調査の対話結果の公表について

令和5年1月23日

上田市武石地域自治センター地域振興課

1. サウンディングの実施の経過

武石地域の観光資源の一つである、美ヶ原高原には、営業を停止した、ガソリンスタンド、レストラン及び売店が残存しています。

建物は老朽化が著しく、保安上の危険性があるだけでなく、美ヶ原高原の雄大な景観を阻害しており、観光資源を生かした、交流人口を増やす施策を行うことができない状況にあるため、市が解体を進めるとともに、新たな事業を計画したいと考えております。

そこで、民間事業者が有する柔軟なアイデアを模索するために、廃墟解体後の跡地利用等について、サウンディング型市場調査を実施しました。

● サウンディング対象の土地の概要

項目	概要
所在地番	長野県上田市武石上本入 2085 番地 78
対象土地面積	約 10,000 m ²
土地所有者	上田市
周囲の景観、眺望を遮る建築物などの有無	360 度パノラマであり、日の出、雲海、星空が美しい 近隣建物は美ヶ原高原美術館、日本一高い位置にある道の駅「美ヶ原高原」、ふるさと名産センター（現在閉鎖中）がある

2. サウンディングの実施スケジュール

令和 4 年 9 月 1 日	サウンディング実施要領の公表
令和 4 年 10 月 7 日	現地見学会の開催
令和 4 年 12 月 8 日～令和 4 年 12 月 14 日	サウンディングの実施
令和 5 年 1 月 23 日	サウンディング結果概要の公表

3. サウンディングの参加者

(ア) 説明会参加者

参加事業者数：4 者

(イ) サウンディング参加者

参加事業者数：2 者

4. サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対 話 概 要
用地の利活用方針に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ふるさと名産センターを管理棟とした、RVパークや、グランピングパーク。 ・物見石のレンゲツツジ群生地にスペースを確保し、星空を観察する場所を提供。 ・管理棟では、雲海や朝日を眺めながらくつろげるカフェを営業。パンや、地元野菜のバイキング等を提供。店員がSNSで発信することにより、よりリアルタイムに情報を発信できる。 ・ふるさと名産センターはそんなに広くないので、宿泊者の付加施設として利用。 ・宿泊ありきの「何か」なら需要はあると思われるが、天気によって左右されるため、日帰り客向けのテナント等は難しいと思われる。 ・アウトドアサウナスペースの設置。 ・車中泊対応の駐車場を整備。 ・企業や上田市として取り組んでいる、環境保全等のSDGsのPRエリア。 ・新たなエネルギー源として木質バイオマスを利用した管理棟（脱炭素のPR）。 ・主要通信インフラの5Gエリア。
用地の利活用の可能性に関する提案	<p>○市場性の有無について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日本一雲海の出現確率の高い場所と言っても過言ではない素晴らしい立地であり、標高2000mの山頂に気軽に車で行くことが出来、車好き、バイク好きの方にも評判で、お盆の時期には、道の駅に車中泊の車が400台以上になる人気スポットであること。 ・以前美ヶ原高原美術館でキャンプの企画をしたところすごい人気だったこと。 ・道の駅での車中泊を楽しむ方が多数いること。 ・周辺に宿泊施設が3施設しかないこと。 ・ペットOKの施設がないこと。（ドックラン等の設置） ・星空がきれいな場所であることから、宿泊のニーズが高いこと。 ・雲海の発生率が高く、御来光もみえる抜群の絶景スポットであること。 <p>以上の事から、市場性は有ると判断される。</p> <p>○必要な改修の規模など</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃墟となっているガソリンスタンド、売店、レストランが景観を阻害しているため全撤去が必要。 ・名産センターは風に強い形状で、躯体は十分に使用可能と判断できるため改修して、景色の良い浅間山側にウッドデッキを新設。カフェテリアを新設する。 ・物見石山の奥に広場を整備し、ハンモック等でスターウォッチング出来るスペースを設ける。 ・アウトドアサウナの設置。 ・車中泊用の電源設置。 ・ふるさと名産センターを管理棟として改修。

対話の対象項目	対話概要
事業規模・手法に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・キャンピングカーも利用可能な、電源の整備された駐車スペース付きのキャンプ区画の設置（15区画程度）。 ・宿泊者用のトイレ、炊事場、シャワーブース、交流焚火スペースの設置。 ・名産センターに広めのウッドデッキを設け、宿泊客のカフェスペースとして利用し、宿泊者へ焼きたてのパンやコーヒーを提供。雲海がきれいな時には一般のお客様にも朝食ビュッフェを提供する。 ・地元企業の協賛を得る。 ・当事者意識を持ってもらうために、企業や住民の協力を得る。
事業実施に伴う地域貢献に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・管理棟（名産センター）にカフェを新設し、地元野菜のバイキングを提供。 ・地元の夫婦等を募集し業務委託する。スタッフも市内から募集。上田市以外からの応募であれば、上田市に住民票を置いてもらうようにする。 ・運営スタッフによる、リアルタイムの情報（雲海や星空）をSNSで発信し、武石地域、美ヶ原高原を訪れてもらうきっかけになる取組をする。 ・地元企業のPRスペースを設置する。
事業実施における課題等	<ul style="list-style-type: none"> ・管理棟（名産センター）の改修費用が多額となる。 ・景観を阻害している名産センター以外の建物等の撤去や、駐車場整備費用。
武石地域内の観光施設等に立ち寄ってもらうための仕組づくりの提案	<ul style="list-style-type: none"> ・上田地域の観光パンフレットを管理棟へ設置する。 ・車中泊の前後に武石地域の温泉施設へ立ち寄ってもらう仕組みをつくる。（管理棟、温泉施設にそれぞれの割引券の設置等） ・美ヶ原への観光客にSDGsに取り組む地域企業のPRをして呼び込む。 ・季節限定の天空のサウナを設置することで、県外者だけでなく、地元上田市民の利用や松本市側からの利用者も見込める。
市場調査（来訪の目的、客層等）に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺にペット受け入れ可能な施設がないことから、ペットの受け入れも検討する。 ・現在の客層としては、ファミリー層が減少し、バイクや自転車のツーリング層が増えているので、そこをターゲットにする。 ・車中泊者は食事に困っている様子。
その他・自由提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ネックは冬の営業が出来ない事（長和町側から美術館までの除雪が出来れば営業は可能） ・冬に営業が可能となれば、近年需要が高まっているスノーシューハイキングや、スノーモービルのツアーを企画できる。また、タイヤチューブでのソリ場の設置などが考えられる。 ・土地柄のしがらみは少ないので動きやすいのではないかな。 ・アウトドア、車中泊ファンへのアピールも大切である。 ・冬季は採算が合わないのでは、閉鎖のままでよいのではないかな。

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、ご参加いただいた事業者様には大変貴重なご意見をいただきました。

美ヶ原台上ふるさと名産センター周辺は、雲海や星空の絶景スポットであり、車中泊可能な駐車スペースの需要等、様々な可能性を秘めている、上田市随一の観光資源であることを再認識しました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、跡地利用の方向性を検討してまいります。