

旧森家住宅改修工事のサウンディング調査実施結果

1 参加事業者数 4 者

2 サウンディング調査結果の概要

参加事業者からいただいたご意見等の概要は以下のとおりです。

①施設の整備方法について

現時点での設計や基本計画をもとに意見をうかがいます。設備や動線についての意見や提案があればお聞かせください。

【設備等に関するご意見やご提案】

- ・景観上の問題等がなければ、防災対策も考慮して太陽光エネルギーの生成と蓄電可能な設備を設置する。
- ・トイレの拡充など子育て世帯や子供にやさしい場所にしてほしい。
- ・トイレとは別に手洗い場があるとよい。
- ・会議室的なスペースがあるといい。空き家を使った起業のニーズは高いので、ここを起業家の寺子屋のような場所にして勉強会を開くこともできる。これからは町に起業家を輩出させることが重要になると考える。
- ・トイレの問題について、来客数をどれくらい目指すかで変わるが、2期工事が完成するまでは、協力し合いながら告知することでカバーできるのではないかと。
- ・各施設にキッチンがあり、飲食の提供ができるのは良いと思う。この施設を通して内子の食や産業を広く観光客や町民の皆さんに知ってもらうことが肝要と考える。
- ・長期的に管理する場合、施設の老朽化や木々の成長などの問題も生じる。メンテナンスのしやすさなどの工夫をお願いする。
- ・外側の見た目が大事なので、古い雰囲気を残しつつ、心地よい空間を作してほしい。

【動線等に関するご意見やご提案】

- ・3期工事の一部を1期工事で整備し、駐車場を確保。せだわ（横道）を利用することで、駐車スペースの問題を解消してはどうか。
- ・本町通り側の間口が狭くて見えにくいため、人を誘引できる認知度の高いテナントを誘致する必要があると考える。
- ・全体的に中の様子が見えるようにして、入りやすい雰囲気にすることが大切。特に建物が古く開口部が少ないので、せめて中が見えるよう扉や窓を工夫してほしい。
- ・お客さんは買い物袋を持って歩くことになるので駐車場からの導線を大切にしてほしい。
- ・間口が狭く奥に長いので、目線が抜けるような工夫をしてほしい。裏庭や茶室もいいのできちんと誘導できるレイアウトや配置にしてほしい。

②施設の管理・運営について

指定管理者による運営を想定していますが、PFI やその他の事業方式に関する提案を求めます。また、収益増加やコスト縮減のために必要な取り組みとして、どのようなことが考えられるかお聞かせください。

【管理・運営に関するご意見やご提案】

- ・旧森家住宅内に事務所を移転して、施設やテナントの管理をすることが可能。
- ・連携が大切なため、各組織とのつながりがある指定管理者を選ぶことが重要。
- ・テナントで入る人たちがやりやすい指定管理者を選んでほしい。
- ・コンソーシアムで参入できるようにするなどの工夫を。
- ・テナントは施設の目的に共感した人を集める方がいい。コンセプトを一緒に考える場を作るなど、ここを一緒に作り上げる一体感とコミュニケーションが大切と考える。
- ・指定管理の方が運営をしやすいと考える。
- ・「指定管理者をどこか一つ」ではなく、2～3の事業者が一緒になって可能性を高めていくのも面白い。

【収益増加等の取組に関するご意見やご提案】

- ・地域の食材や伝統、文化を生かした事業で関係人口を増やすことが大切。商店街や地域の住民の皆さんと一緒にイベントを開催したい。累計で 1,000 人以上の人が関わった実績などを生かして、施設の管理・運営をしたい。
- ・工期が長いので、各施設のオープンする時期がずれると思う。1 期工事からファンづくりに取り組むとか、完成時にグランドオープンのイベントをするなどの工夫が必要。
- ・商店街だけでなく、農業の活性化にもつなげたい。
- ・2～3人で営業できれば、利益を出すことは可能。
- ・1～2年で撤退するということがないように、黒字にすることがまず大切。リスクを考えながら現実的にやれることを考えたい。

③効果的な使い方について

観光客や住民の回遊を促し、憩うことができるスペースや機能に関する提案を求めます。基本構想で示している内容等以外の活用方法の提案があればお示しください。また、想定される事業上の課題についてお聞かせください。

【活用方法の提案等】

- ・2 期工事部分は、通常はギャラリーやチャレンジショップ、マルシェ等で使用しながら、必要に応じて地域住民のコミュニティ活動の場として提供できるよう整備する。
- ・無料で使えるワークスペースの方が、有料よりも人が集まる。テイクアウトの売り上げに貢献できるのではないか。
- ・キッチンカーの人たちが利用しやすい仕組みを作る。
- ・和紙の絵馬の販売や、着付け体験など、来訪者が参加しながら映えスポットができる仕組み

みを考えてはどうか。若い人はホームページなどを見ない。内子について調べるならインスタなどで「#内子」と検索する。映えスポットを作ること、行きたい場所になる。

- ・カフェは人が交流しやすい業種。集客のハードルが低いので、入りやすくなるを考える。観光客や住民の回遊を促し、憩うことができるスペースにしたい。
- ・多様な人のつながり、交流が生まれることでイノベーションが起こる。そんな場になれば
- ・本町通りから一目で憩いのスペースであることがわかるよう、テーブルや椅子を配置する工夫が必要。また、奥へと続く目線が遮られないようにし、一瞬で期待感を持たせられると良い。
- ・本町通り側の行き交う人を感じながらの軽い休憩場所と奥の静かなゆったりした空間構成の対比は様々な来客の期待に応えることができ、また、体験やワークショップなど取り入れれば町民と来町者とのコミュニケーションの場にも活用できると考える。
- ・ゆっくりできるような空間になる。茶室があるので、お茶会に合う和スイーツも提供できる。
- ・クリスマスマーケットを実施すれば、冬場の誘客も可能と考える。
- ・内子産フルーツをふんだんに使うなど、ここにしかないものを作って付加価値を上げる。

【事業上の課題等】

- ・ここを訪れる人がわくわくするような仕掛けが必要。来訪者だけでなく、これから起業する人などが興味を持ってくれる入口になる仕組みづくりが今後の課題になる。その解決が町のにぎわいにもつながると思う。
- ・商店街は水曜日に休む店が多い。年末年始以外は無休にできるようにしたいので、そのカバーができると考える。

④町への要望

事業実施にあたり町の施設運営に期待することや要望などがあればお聞かせください。

【設備に関するもの】

- ・1期工事の基本設計図にあるトイレでは数が足りず、小さすぎるので、対策が必要。
- ・内子町は公的な駐車場が少ないので、抜本的な駐車場整備をするべき。
- ・内子座の改修工事が始まるとお客さんが減る。その間の起爆剤になってほしい。
- ・建物自体が古いので、耐火・耐震をしっかりと安心して使える施設にしてほしい。
- ・駐車場の広さは売り上げにも関わるので、なるべく台数が置けるようにしてほしい。可能なら近くの空き地を駐車スペースとして確保。
- ・定期的なメンテナンスを計画し、老朽化への対策をしてほしい。
- ・初期投資を少なくすることで、事業者は入りやすくなる。

【運営に関するもの】

- ・本事業は指定管理者として公募してほしい。

- ・新規事業や個人の参入にも寛容に対応してもらえると嬉しい。
- ・住民と一緒に開催できるようなイベントを仕掛けてほしい。
- ・50～70代がターゲット層だと考える。その世代に響く集客の仕方や整備を大切にしてほしい。地元の人が気軽に来れるような場所にもなるはず。

【その他】

- ・旧森家住宅だけでなく、周辺の空き家を含めて商店街の活性化を目指してほしい。
- ・自動車の交通について、人が安全に歩ける制限または仕組みの検討が必要。
- ・若い人の意見を積極的に取り入れてほしい。

⑤受託の可能性について

本施設への参入見込みについて、どの建物でどのような事業や活動をしたいかをお聞かせください。その場合、指定管理者としてかテナントとしてかをお聞かせください。

- ・管理、運営、テナント管理をする指定管理者として受託したい。
- ・個人事業主としてテナントに入りたいと考えている。
- ・燃料蔵を利用して町内外のハンドメイド作家の商品を集めたセレクトショップをしたい。一部を着付け体験者のヘアセットスペースやキッズスペースとして使えたらうれしい。
- ・米蔵を利用して栗スイーツの専門店を開きたい。内子の新ビジネスモデルを構築することで雇用を生み、空き家・空き店舗の課題解決にもつなげたい。
- ・生産者の「こだわり」を売っていききたい。
- ・本町通りに面した建物で内子町内の手工芸を中心とした土産物の販売。それと同時に軽食や飲料、アイスを提供して内子町産の食をPRしてみたい。参入するとすれば指定管理者が良い。