

3

第 3 章 基本方針の策定

(1) 観光ブランディング方針

■「見学」から「体験」へ

現状での秋吉台地域における自然観光は、壮大な台地や洞窟の歴史的、あるいは地理的な特徴等の案内に力を入れており、見学としてのコンテンツ力が強い。しかし定量調査におけるコンセプト評価では、受動的な見学ではなく、移動を伴う散策やケイビング等のアクティビティといった、能動的な体験が高く評価された。そのため、自然そのものを観光客自らの身体で体験することを新たな自然観光ブランドにおいては強化する必要がある。

資料や写真では伝わらない、壮大に広がりその地表面の起伏が如実にわかるカルスト台地や、日光が届かない暗闇と静けさ・全方位に立ち上がる岩肌という特異な環境を持つ数々の洞窟を全身で体験し、体験をもって感動と思い出を生み出す。

■「洞窟」体験の価値化

定量調査では、秋芳洞を中心とした洞窟に関するファクトが、高魅力度・低認知であることが分かった。そのため、秋芳洞・大正洞・景清洞の三洞を中心とした洞窟体験を秋吉台地域の観光開発方針の中心に据えることが効果的だと言える。

圧倒的なスケールを誇る秋芳洞、アップダウンが激しく冒険気分を感じることが出来る大正洞、水平な奥行きがあり激しい運動なく気軽に暗闇を体験できる景清洞、またこれらを含めた鍾乳洞と密接な関係にあるカルスト台地の地下水系。これら一つ一つを独立した観光体験とするのではなく、繋ぎ合せて一つのスケール感のある観光体験へと価値化する。それぞれの洞窟には、その形状の違いから異なる体験コンセプトを付与しそれぞれの違いを明確にすることで、複数の洞窟を巡ることを促進すると共に、相対的にそれぞれの体験をより鮮明なものへと深化させる。

■ 自然体験を増幅する仕掛けとしてのアクティビティ

定量調査では、セグウェイによる秋吉台の散策や、熱気球による上空からのカルスト台地の展望、また MR（複合現実）技術を用いた洞内における新体験等、テクノロジー・アクティビティを駆使した観光体験が高く評価された。自然体験を全身で味わうことを目的とし、必要に応じてテクノロジーやアクティビティを用意することは有効だと思われる。それら人為的な要素の導入によって自然体験の障壁を取り除き、その質を最大化する。しかし注意しなければいけないのは、それらはあくまで手段であり、目的は自然体験であることから乖離してはならない。

今回の調査結果及び分析を俯瞰し、今後の戦略立案の礎としていくことが求められる。

(2) 施設整備方針

1. ハード・ソフト評価の方法

施設情報シートに入力した情報を元に、施設整備方針を検討する上でのポートフォリオ分析を行う。

ポートフォリオ分析は、観光振興に必要な施設の価値を判定するハード評価・ソフト評価それぞれの評価の組み合わせによって行う。

ハード評価は5項目、ソフト評価は4項目からなり、各項目の点数評価における算定方法、根拠について以下に示す。

施設特性や根拠資料の整備状況等により、点数評価ができなかった項目については、ハード評価・ソフト評価の対象から除外した。

ハード評価				
評価項目	評価方法		説明	根拠資料出典
老朽化	市既実施の老朽化調査をもとに、老朽化と躯体劣化をそれぞれ点数化し両者のうち低い点数を選択。	老朽化の評価	市既実施の老朽化調査より、建築（内外装）・電気・機械の各項目における老朽化判定（A～E）を点数化し平均値を算出。	・美祢市観光施設管理方針策定業務「施設リスト」（平成28年3月）（美祢市観光総務課・株式会社オオバ）
	※老朽化のうち、建築（内外装）・電気・機械は改修、修繕を待つことができるが、躯体劣化は危険性を伴うため優先と判断。	躯体劣化の評価	市既実施の老朽化調査のうち、躯体の状況説明において「要修繕」「要緊急対応」とあるものについて危険性を伴う劣化と判断し個別に採点。	・美祢市観光施設管理方針策定業務「図面一式」（平成28年3月）（美祢市観光総務課・株式会社オオバ）
	【点数評価】＝老朽化点数（①）、躯体劣化点数（②）のうち低い値で採点（50点満点） ※老朽化調査対象外施設については、老朽化調査対象施設の平均値を入力。			
建築年数	対象施設の既供用期間を相対評価。 ※残存価値評価。		施設供用期間が短いものを高得点、長いものを低得点として相対評価点を算出。 ※長期供用による価値を評価に含まない単純評価。法定対応年数は評価に含まず。	・美祢市観光施設状況調査業務（平成26年3月）（美祢市観光総務課・株式会社オオバ）
	【点数評価】＝50点（満点）－（各施設の建築年数÷対象施設の最大建築年数（61年））×50点（50点満点）			
災害危険度	当該地域における、地震、洪水、土砂災害ハザードより施設及び敷地の災害危険度を評価。		洪水は対象地域に存在しない。 よって、対象ハザードは地震と土砂災害になるが、地震は各施設の耐震設計による影響が大きい為評価から除外。	・美祢市土砂災害ハザードマップ（平成30年3月）（美祢市）
	【点数評価】＝①で採点（25点満点）			
耐震性能	各施設の構造形式及び建設年時期の建築基準法等の耐震性能規定により評価。	鉄筋コンクリート造	建築基準法による新耐震設計基準（1981年：昭和56年）を基準に、建設年時期により耐震性能を算出する。	・建築基準法 建設告示
		鉄骨造	建築基準法による新耐震設計基準（1981年：昭和56年）を基準に、建設年時期により耐震性能を算出する。	・建築基準法 建設告示
		コンクリートブロック造	建築基準法による新耐震設計基準（1981年：昭和56年）を基準に、建設年時期により耐震性能を算出する。	・建築基準法 建設告示
		木造	建築基準法による新耐震設計基準（1981年：昭和56年）（必要壁面の変更）、耐震性能に関する建設告示（2000年：平成12年）（仕口金物仕様、偏心率の定義）を基準に、建設年時期により耐震性能を算出する。	・建築基準法 建設告示
	【点数評価】＝①～④何れかの値で採点（50点満点）			
バリアフリー性能	市既実施の施設調査におけるバリアフリー対応の有無に基づき評価。		バリアフリー対応は段差解消、手摺設置、身障者対応便所の設置、視覚障害者対応等様々な対応により評価されるものであるが、市既実施の施設調査は身障者対応便所（車椅子便所）の設置のみの調査であるため、当該評価のみの採点とする。	・美祢市観光施設状況調査業務「施設台帳」（平成26年3月）（美祢市観光総務課・株式会社オオバ）
	【点数評価】＝①で採点（12.5点満点）			

ソフト評価			
評価項目	評価方法	説明	根拠資料出典
経済的評価	各施設ごとの収入と支出の差額を相対評価。	各施設運営・維持に関わる収支額（収入－支出）を、過去4年度平均値をもとに床面積あたりで算定。 ※1位・2位は入洞料徴収施設の為、収入が圧倒的に高額であることから、3位を最大収支額と設定し相対評価による点数を算出。1位～3位は50点（満点）評価とした。	・美祢市観光商工部観光総務課提供資料
	【点数評価】＝⑦を入力（50点満点）		
利用状況	各施設ごとの利用率もしくは稼働率で評価。	過去4年度平均の推定利用者数等を、施設許容人数等で割り、利用率もしくは稼働率を算定。 ※右記のとおり、施設用途によってピーク月、年間で算定するかが異なるため、個別に基準を設定。施設許容人数等は、施設のキャパシティをはかるため、施設用途別によって個別に基準を設定している。 ※※利用率が100%を超えたものは、100%＝50点として算定。	・美祢市観光商工部観光総務課提供資料 ・美祢市観光施設管理方針策定業務「図面一式」（平成28年3月） ・環境省「自然公園等施設技術指針算定基準」（平成25年6月） ・日本学術振興会「日本の博物館調査基本データ集」（平成27年4月） ・現地調査
	【点数評価】＝50（点）×（①÷②＝利用率もしくは稼働率）（50点満点）		
実態調査	GPS調査による計測期間内訪問人数を相対評価。	GPS（位置情報データ）を活用した訪問人数調査により、施設利用実態・施設需要を評価する。	・今年度実施の独自調査による【計測期間】 2018年 混雑期、閑散期含む30日間 【データソース出典】 株式会社プログウォッチャー ProfilePassport
	【点数評価】＝③を入力（50点満点）		
満足度調査	本業務において実施した、全国アンケートの利用者満足度を評価。	5年以内に本地域に訪れた訪問者のアンケート調査から、施設満足度に対する回答内容をもとに、施設利用満足度を評価。 ※1位は秋芳洞関連施設全体を示すため、施設単体である2位（秋芳洞商店街）を最大訪問人数と設定し相対評価による点数を算出。1位～2位は50点（満点）評価とした。	・今年度実施の独自調査による【データソース出典】 観光・旅行に関するアンケート訪問者対象Q24
	【点数評価】＝①～⑤の合計を入力（50点満点）		