

# 東近江市能登川水車とカヌーランドの利活用に係る

## サウンディング型市場調査

### 調査結果

※サウンディング型市場調査とは、公的不動産の有効活用を検討する際、検討の初期段階で民間事業者から意見や提案を求める市場調査で、民間事業者と意見交換をすることで、利活用の方向性、市場性の有無を把握し、利活用について幅広い検討を可能とするものです。

令和3年3月

東近江市商工観光部観光物産課

## 1 調査の名称

東近江市能登川水車とカヌーランドの利活用に係るサウンディング型市場調査

## 2 調査の目的

東近江市では、観光客のニーズの変化や滞在時間の延伸に対応するため、観光施設の活用を検討しているところです。本調査では、民間活力の導入による施設運営の手法について、まずは民間事業者等との対話を通して、施設の魅力や利便性の向上を図ることができる実現性の高いアイデアやノウハウを募集するとともに、事業の実現に向けた課題等を把握することを目的にサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しました。

## 3 対象施設

### (1) 能登川水車とカヌーランド

	内 容	
住 所	滋賀県東近江市伊庭町1269番地	
開 園 年	平成4年4月	
施 設 面 積	約16,520㎡	
敷地・建物の概要	水車資料館 高床式木造瓦葺平屋建243.68㎡ 芝生広場 約3,133.51㎡ 屋外トイレ 男女兼用及び身障者用（下水は合併浄化槽を使用） 仮設トイレ 2基（汲み取り式） 大水車 直径13m 大同川河川管理用道路（きぬがさ街道）に接道 大同川（1級河川）上の水面埋立地	
法令による制限	施設全体が河川法に基づく河川区域内にあるため、施設内で工作物を設ける場合は、滋賀県東近江土木事務所への許可申請が必要となります。	
駐 車 場	約45台	
交通アクセス	【電車の場合】 JR能登川駅からタクシーで約10分 【車の場合】 ・名神八日市ICから約15km ・湖岸道路（県道25号線、彦根方面に向かい）水車橋信号を右折約3km	
インフラ状況	上水道 なし（井戸水汲み上げ式受水槽あり、容量6.0㎡） 下水道 なし（合併浄化槽あり、処理能力：66人槽、14㎡/日） 電気 交流単相3線式（100V・120A、200V・120A） ガス 都市ガスなし（個別にプロパンガスの契約が必要）	
現在の運営状況	運営形態	指定管理方式（公益財団法人東近江市地域振興事業団）
	来園者数	41,735人（令和元年度実績）
	施設利用事業者	(1) 伊関貸船店（貸船業） ・当市と事業者との間で、施設賃貸借契約を締結

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・来園者（主に釣り目的の来園者向け）に船を貸し出す事業を実施</li> <li>(2)セブンパームス能登川店（釣り具販売業）</li> <li>・本市と事業者との間で、施設賃貸借契約を締結</li> <li>・(1)の事業者と連携し、60名程度が参加する釣り大会を年間10回程度開催</li> <li>(3)株式会社康雲堂（喫茶みずぐるま）</li> <li>・本市と事業者との間で、建物賃貸借契約を締結</li> <li>・水車資料館の一部で来園者向けに食事を提供</li> </ul>
	維持管理経費	指定管理料14,571,000円 (令和2年度)

(2) 水車の郷公園

住 所	滋賀県東近江市大中町657番地1他		
面 積	約6,893㎡	形 状	雑種地
管 理 主 体	東近江市		
現在の利用状況	能登川水車とカヌーランドでイベントが開催される際、参加者の駐車場として利用		

3 調査の個別提案内容について

(1) 参加事業者の業種区分

飲食店運営事業	1 事業者
グランピング事業	2 事業者
教育支援事業	1 事業者
ドローンスクール運営事業	1 事業者

(2) 参加事業者毎の提案内容

別紙参照

4 調査結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査では、5事業者から提案をいただきました。施設の利活用のアイデアとして、身近にある伊庭内湖を生かしたウォータースポーツの体験施設及び学習拠点、景観を生かした飲食事業やグランピング施設、ドローンの体験及び訓練施設として活用案が挙げられました。

また、提案内容を通じて、利活用に必要な課題や市に期待する支援も挙げられ、民間事業者の視点から見た当該施設の現状や事業化の可能性を把握することができました。

今後、本市として当該施設の利活用に関する方針の策定、事業方式の整理及び施設整備に必要な予算化について検討を進めてまいります。

提案者 A社（飲食店運営事業）

事業化が期待できる場所	施設全体、水車の郷公園
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 SUPやカヌー等の保管</li> <li>2 バーベキュー、キャンピングゾーン、ドッグランの運営（水車の郷公園）、湖畔カフェの営業（水車資料館）、ビーチシネマの運営（芝生広場）、ランニング及びサイクリングステーションの運営</li> <li>3 川の上に台船を設置し、その上で湖上カフェを運営</li> <li>4 アウトドア体験型学習施設</li> </ol>
既存の施設利用事業者との連携	カヌーやボートのレンタル事業では競合する可能性はあるが既存の貸船店から要請があれば 競合しないよう棲み分けを考えている。
事業推進・施設運営上の課題及び問題点	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 上水道、シャワー、更衣室の整備</li> <li>2 台船上での湖上カフェが可能かどうか。</li> </ol>
地域貢献に対する考え方	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地域住民を始め、琵琶湖を身近に感じ、気軽に利用してもらうことで琵琶湖の魅力を広める。</li> <li>2 湖畔カフェで地元の女性による日替わり料理が味わえる飲食営業（おばちゃん食堂）の展開や地元農家による農産品の販売を行うことで地元食材の魅力を発信する。</li> <li>3 日本キャンプ協会と連携し、アウトドア体験を通じて青少年育成に取り組む。</li> </ol>
市に期待する支援や配慮してほしい項目	上水道、シャワー、更衣室を始めとするハード面の整備
現在、稼働停止となっている大水車の取扱いについて	稼働しなくてよい。活用するなら、お金を入れると稼働する仕組みや大水車で地元食材を洗う体験ができるようにするなど活用してはどうか。

<p>事業化が期待できる場所</p>	<p>施設全体をグランピング施設として活用</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 芝生広場：テント型宿泊客室11棟</li> <li>2 その他：日帰り客も楽しめるバーベキュー区画、焚き火エリア、シャワーやトイレのエリア</li> <li>3 水車の郷公園：イベントスペースとして活用</li> </ol>
<p>事業内容</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 グランピング事業の運営（4月から11月まで）</li> <li>2 当市の歴史や文化を生かし、「和モダンなグランピング施設」として整備し、県内の他のグランピング施設との差別化を図る。</li> <li>3 宿泊者には近江牛やホンモロコなどの地元食材を生かした朝食や夕食を提供</li> <li>4 市内のガイドと連携し、宿泊者向けのガイドツアーを提供</li> <li>5 水車の郷公園でマルシェやイベントを開催し、観光客と地域住民が交流する機会を創出する。</li> </ol>
<p>既存の施設利用事業者との連携</p>	<p>カヌーやペダルボートの乗船、バスフィッシングなどの体験コンテンツを既存事業者と造成し、宿泊客や日帰り客へ提供する。</p>
<p>事業推進・施設運営上の課題及び問題点</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 上水道、トイレ、シャワーの整備</li> <li>2 管理棟（水車資料館）のリノベーション</li> <li>3 コンセプトの造り込みを十分に行わないと、他の施設と差別化を図ることが難しい。コンセプトに合った施設周辺の整備に多額の投資が必要</li> </ol>
<p>地域貢献に対する考え方</p>	<p>地元事業者と連携し、飲食提供や日帰り利用エリアの運営を行う</p>
<p>市に期待する支援や配慮してほしい項目</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 各種ハード面の整備</li> <li>2 コンセプトに沿った環境整備</li> </ol>
<p>現在、稼働停止となっている大水車の取扱いについて</p>	<p>稼働しなくてよい。</p>

<p>事業化が期待できる場所</p>	<p>施設全体 水車の郷公園は駐車場として利用</p>
<p>事業内容</p>	<p>1 カヌー等の体験学習拠点として活用 県内にて200名程度でカヌー等の体験ができる箇所は4箇所のみ。教育旅行への需要に応えきれていない現状があるため、カヌー等の体験学習拠点として活用すればニーズが多い。教育旅行で活用した場合、需要が多い5月中旬から8月はほぼ毎日の利用が見込め、各回の参加者も満員となる可能性がある。</p> <p>2 カヌー教室の運営 主に地元の子ども達を対象とした教室の運営</p>
<p>既存の施設利用事業者との連携</p>	<p>現状、具体的な連携内容は無い。</p>
<p>事業推進・施設運営上の課題及び問題点</p>	<p>1 屋根のある集合場所の整備（200名程度） →荒天時の避難場所として使用する。</p> <p>2 男女別の着替え兼荷物置き場所</p> <p>3 トイレの整備 男性用：小便器5箇所、大便器（洋式）3箇所 女性用：大便器（洋式）5箇所</p> <p>4 手洗い足洗い場所や備品倉庫の整備</p> <p>5 ドラゴンカヌーや救助艇の借用</p> <p>6 施設の老朽化への対応</p>
<p>地域貢献に対する考え方</p>	<p>1 カヌー等の体験を通し、青少年の健全な育成を図る</p> <p>2 東近江市の歴史や文化資源を生かした体験とカヌー体験を組み合わせる。</p>
<p>市に期待する支援や配慮してほしい項目</p>	<p>各種ハード面の整備</p>
<p>現在、稼働停止となっている大水車の取扱いについて</p>	<p>活用は困難であり、稼働しなくてよい。設備の整備に支障があれば撤去してもよい。</p>

提案者 D社（グランピング事業）

<p>事業化が期待できる場所</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 能登川水車とカヌーランド グランピング施設として活用</li> <li>2 水車の郷公園 駐車場として活用</li> </ol>
<p>事業内容</p>	<p>施設全体でグランピング施設の運営を行う。主な事業内容は以下の3つ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 宿泊部門 テント（4張程度）、水上コテージ（4張程度）での宿泊事業</li> <li>2 飲食部門 宿泊者及び日帰り利用客を対象としたバーベキューや飲食ブースでの飲食事業</li> <li>3 アクティビティ部門 川でカヌーやSUP, SUPヨガ等のアクティビティの体験事業</li> </ol> <p>なお、施設を定期借地で利用し、市に使用料を支払う運営を想定</p>
<p>既存の施設利用事業者との連携</p>	<p>アクティビティ部門での連携を検討</p>
<p>事業推進・施設運営上の課題及び問題点</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 上水道の整備</li> <li>2 河川管理者から水上コテージの設置の許可が下りるか。</li> <li>3 グランピング施設は冬季が閑散期であり、閑散期に集客できるコンテンツの開発（温浴施設、冬季限定の飲食メニュー及びアクティビティの開発）</li> </ol>
<p>地域貢献に対する考え方</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 グランピング施設を地域の観光コンテンツやアクティビティを周回する際の起点とする。</li> <li>2 グランピング施設があることで、雇用創出、消費を伴う観光入込客数の増加、周辺観光資源への誘導及び施設の飲食により地元物産の情報発信が期待できる。</li> </ol>
<p>市に期待する支援や配慮してほしい項目</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 ハード面の整備</li> <li>2 簡易宿泊業申請に係る支援</li> <li>3 施設運営及び周辺環境整備に必要な指定管理料</li> </ol>
<p>現在、稼働停止となっている大水車の取扱いについて</p>	<p>稼働せず、モニュメントとして保存</p>

提案者 E社（ドローンスクール運営事業）

事業化が期待できる場所	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 能登川水車とカヌーランド ドローンの体験及び研修施設として活用</li> <li>2 水車の郷公園 駐車場、ドローンレースの開催等で活用</li> </ol>
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 個人及び法人を対象としたドローンの体験及び練習施設として活用し、「ドローンパーク」としてPRする。ドローンの体験や練習施設が全国的にも少なく、京都や大阪、名古屋方面からも誘客が可能</li> <li>2 有料の体験エリアや会員向けの練習施設として展開し、利用料収入を確保。法人向けの訓練講座を提供し、団体客からの収入も見込む。</li> <li>3 カフェを併設したドローンの販売ショップ</li> <li>4 ドローンを生かした各種イベントの実施</li> <li>5 個人及び法人を対象としたドローンのトレーニング施設の運営</li> <li>6 水車の郷公園はドローンレースの会場として活用</li> </ol>
既存の施設利用事業者との連携	操作体験と絡めた連携を検討
事業推進・施設運営上の課題及び問題点	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 屋内でも体験可能となるよう水車資料館の改装</li> <li>2 利用受付や備品倉庫として使用するコンテナ及び電気設備の整備が必要</li> <li>3 常駐スタッフの確保</li> </ol>
地域貢献に対する考え方	「ドローンを活用するまち」としてPRし、誘客を図る。
市に期待する支援や配慮してほしい項目	運営上の課題となる施設の整備
現在、稼働停止となっている大水車の取扱いについて	稼働せず、モニュメントとして保存し、写真撮影スポットとして活用