

# 松本市美ヶ原高原魅力向上事業構想



王ヶ頭からうつくしテラス・思い出の丘・北アルプス方面を望む

令和8年4月  
松本市



I. 基本事項の整理	1
1 事業構想の位置付け	1
2 対象となる施設	1
3 松本市美ヶ原再生計画に定めた事項	2
(1) 基本方針	2
(2) 美ヶ原の現状（ポテンシャル）と課題	2
(3) 全体構想	4
(4) エリア別構想	6
4 整備に当たっての基本姿勢	7
5 施設の役割	8
(1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）	8
(2) 三城いこいの広場	8
6 美ヶ原エリアの現状と課題の整理	9
(1) 美ヶ原エリアの現状と課題	9
(2) 施設の現状と課題	13
7 上位・関連計画の整理	17
8 国・県の指針等の整理	22
(1) 国の指針、上位・関連計画	22
(2) 長野県の指針、上位・関連計画	23
II. 建設地の敷地条件	25
1 現況及び周辺状況の整理	25
(1) 立地	25
(2) 周辺施設	26
2 法規制、上位計画の与条件整理	27
(1) 敷地	27
(2) 建築規制等	29
III. 施設の在り方・導入機能	30
1 構想会議等での意見	30
(1) 構想会議等の開催・実施	30
(2) 構想会議等での意見の概要	32
2 整備の方向性	34
(1) 基本的な投資の考え方	34
(2) 基本的な施設整備の考え方	34
(3) 導入する機能の考え方	35
(4) 整備に付随する検討課題	36
3 在り方・導入機能	38
(1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）	38
(2) 三城いこいの広場	44
IV. 土地利用・配置計画	49
1 土地利用	49

(1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）	49
(2) 三城いこいの広場	49
2 配置計画	50
(1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）	50
(2) 三城いこいの広場	51
V. 施設の概略プラン	52
(1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）	52
(2) 三城いこいの広場	54
VI. 外構・景観計画	55
(1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）	55
(2) 三城いこいの広場	56
VII. 施設整備事業スキーム	57
1 事業方式の整理	57
2 事業方式の検討	58
(1) 定性的評価	58
(2) 事業方式	58
VIII. 概算建設事業費	59
1 範囲	59
2 建築工事単価	61
3 概算建設事業費	63
4 財源	64
IX. 費用便益の分析	65
1 基本的な考え方	65
2 費用便益分析	65
(1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）	65
(2) 三城いこいの広場	69
X. 事業スケジュール	72
1 事業スケジュール	72
(1) 事業スケジュール設定における条件など	72
(2) 事業スケジュール	73

# I. 基本事項の整理

## 1 事業構想の位置付け

「松本市美ヶ原再生計画」において示された、美ヶ原高原に所在する公共施設の改修等の方針を、実行性のある事業構想として具体化するものです。

美ヶ原エリア\*における課題の抽出・整理を行うとともに、施設の再整備事業における「基本的な考え方」、「配慮すべき観点」、「導入する機能の考え方」、「適切な事業手法」等を定め、今後、『「目的地として目指したくなる」受入施設』の基本設計・実施設計を進める上での要件とするものです。

\*本構想では、「松本市美ヶ原再生計画」に基づくエリア区分を踏まえつつ、うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）及び三城いこいの広場が立地する「天狗の露地エリア」及び「三城エリア」を一体的に捉え、これらを総称して「美ヶ原エリア」としています。

## 2 対象となる施設

本構想では、「松本市美ヶ原再生計画」における「美ヶ原の入口となる公共施設」のうち、うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）及び三城いこいの広場を対象とします。



### 3 松本市美ヶ原再生計画に定めた事項

#### (1) 基本方針

美ヶ原再生のテーマ <課題に“向き合い（FACE）”、観光の“顔（FACE）”へ>  
 松本市の財産である美ヶ原の豊かな自然が、多くの方に愛され、認知してもらえるよう、様々な課題に“向き合い（FACE）”、魅力を維持し、シンカさせていくことで、松本市の標榜する「三ガク都（岳都・楽都・学都）」の一層の推進を図ります。そして、松本市が日本に誇る観光の“顔（FACE）”となることを目指します。

<b>F</b>	<b>A</b>	<b>C</b>	<b>E</b>
Fun / Future	Active / Access	Culture / Challenge	Ecology / Economy
<b>魅力</b> Fun : 景色を楽しみ、四季を感じることができる	Active : 日本一高く広大な台地で多様な自然を満喫	Culture : 多くの市民が訪れ、自然を学び、楽しむ	Ecology : 豊かな自然を保全し、利用することで、未来に継承
<b>目標</b> Future : 将来にわたって愛される観光地となるように魅力を維持し、シンカ	Access : 2,000mの標高でありながら気軽に安心して訪れることができるインフラを整備	Challenge : 美ヶ原にふさわしい新たな魅力創出に挑戦	Economy : 持続可能な観光資源による経済の好循環

#### (2) 美ヶ原の現状（ポテンシャル）と課題

	現状（ポテンシャル）	課題
恵まれた自然資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>2,000m級の山が連なる平坦な地形を成す <u>日本一広大な高原台地の百名山</u></li> <li>「世界の天井が抜けた（尾崎喜八氏）」かのような <u>桁外れなスケール</u></li> <li>南・北・中央アルプス、八ヶ岳・浅間山、遠くは富士山まで見渡せる <u>360度の雄大なパノラマ展望</u></li> <li>高い標高による寒冷な気候と、比較的少ない雨量がもたらす <u>200種類の高山植物群</u></li> <li><u>松本市花のレンゲツツジの群生</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ササの繁茂とニホンジカの食害による <u>高山植物群の消失</u></li> <li>カラマツの生育による <u>眺望の一部悪化</u></li> </ul>

	現状（ポテンシャル）	課題
市街地からほど近い距離感	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内からわずか1時間で到達することができる<u>林道美ヶ原線（美ヶ原スカイライン）</u></li> <li>諏訪方面から続き、<u>林道よもぎこば線</u>と連結する日本有数の観光道路<u>ビーナスライン</u></li> <li>いずれも<u>自家用車で無料通行可能</u></li> <li><u>各ルートへ季節運行のバス</u> 松本駅～林道美ヶ原線～長野県美ヶ原自然保護センター&lt;運行主体：城下町松本フェスタ組織委員会&gt; 松本駅～林道よもぎこば線～美ヶ原高原美術館&lt;運行主体：アルピコ交通株&gt;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>林道の老朽化</u></li> <li><u>狭隘<sup>あい</sup>な道路状況</u></li> <li>バス運行における<u>採算性</u></li> </ul>
最新技術の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和3年度に美ヶ原駐車場売店でNTT東日本と実証実験を実施</li> <li>令和4年度に同箇所へWi-Fi設備を整備 * <u>山岳地で光回線を敷設しない高速通信技術の確立</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>より<u>広範囲でのWi-Fi普及</u></li> <li>登山時・散策時における<u>携帯電話電波不感地帯の改善</u></li> </ul>
美ヶ原の入口となる公共施設	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>美ヶ原駐車場売店（市）</u>、<u>長野県美ヶ原自然保護センター（県）</u>で観光案内及び物販・食事提供</li> <li><u>三城いこいの広場（市）</u>でキャンプ場運営及び休憩所機能</li> <li><u>美ヶ原少年自然の家（市）</u>で自然体験学習</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>施設の老朽化</u> [美ヶ原駐車場売店（平成4年11月）・長野県美ヶ原自然保護センター（平成5年3月）/三城いこいの広場（昭和58年7月）/少年自然の家（平成9年3月）]</li> <li>環境に配慮した<u>清潔なトイレの通年利用</u></li> <li><u>美ヶ原駐車場売店及び長野県美ヶ原自然保護センターの在り方</u></li> </ul>
豊富な散策道	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>多彩なルートと高すぎない難易度</u>で人気のロングトレイル</li> <li>三城地区（百曲りルート）は、<u>美ヶ原登山の玄関口</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害に伴う<u>倒木、崩落危険箇所</u>の増加</li> </ul>
複数の管理者	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>複数の公共団体等による管理</u> 国定公園の管理 → 長野県 牧場の管理 → 美ヶ原牧場畜産農業協同組合 森林（土地）の管理（国有林） → 中信森林管理署・東信森林管理署 土地の所在地 → 松本市・上田市・長和町</li> <li>美ヶ原観光連盟（松本市・上田市・長和町ほか[事務局：松本市]）が、美ヶ原駐車場売店及び長野県美ヶ原自然保護センター等を管理・運営</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>団体それぞれの考え</u></li> <li><u>施設の活性化</u></li> <li><u>美ヶ原観光連盟事業の硬直化</u></li> </ul>
冬の魅力	<ul style="list-style-type: none"> <li>全ての季節を通じて最高と称される<u>絶景</u></li> <li>冬期間は高原への<u>アクセスが限定的</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>観光資源としての活用</u></li> <li><u>安全性の確保</u></li> <li>トイレを含む<u>受入体制が不十分</u></li> </ul>

### (3) 全体構想

	取組方針	対応エリア
自然環境	<p>植生の回復に向けて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>松本市域[武石峠～長野県美ヶ原自然保護センター～王ヶ鼻～王ヶ頭]の植生調査を行い、現存する植物目録及び分布図を作成することで、重点箇所を定め、集中的に取り組みます。同時に、ササの再生利用の研究を行い、<u>持続可能な植生回復の仕組みづくりへ挑戦</u>します。</li> <li>自然環境の整備として、関係機関と調整の上、危険木や高低木の手入れなど森林管理の強化に努めます。</li> </ul>	<p>美鈴湖から天狗の露地エリア 天狗の露地エリア</p>
移動・交通	<p>より快適で行きやすい高原へ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>松本市からの主道路である<u>林道美ヶ原線の道路状況の改善</u>を図るとともに、不安を少しでも軽減できるよう、<u>標識や看板の充実</u>にも取り組みます。</li> <li>ビーナスラインとの接続の要である<u>林道よもぎこば線</u>は、<u>法面崩落の危険性を回避</u>できるよう維持管理します。</li> <li><u>公共交通</u>としては、美ヶ原へのMa a Sの導入可能性を検討するとともに、民間を含む関係機関団体等へ利便性の向上について働きかけ、<u>ビーナスライン側との回遊性を高める手段の研究</u>を進めます。</li> <li>自然環境への影響や高齢者・障がいのある方等の移動に配慮した高原内移動のためのグリーンスローモビリティ導入やロープウエーの建設など<u>将来へ向けた可能性の研究</u>も行います。</li> </ul>	<p>美鈴湖エリア 美鈴湖から天狗の露地エリア 天狗の露地エリア</p>
情報通信	<p>未来志向型観光地へ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>高原内の各ポイント</u>でW i - F iが利用できるよう<u>拠点を増設</u>することで、<u>キャッシュレス決済</u>などデジタル活用の推進を図ります。</li> <li><u>ライブカメラを設置</u>し、美ヶ原の状況を届けるなど利便性の向上に努めます。</li> <li><u>携帯不感地帯改善の要望</u>を行います。</li> <li>雨天時や普段と異なる景色を楽しむことができる<u>VRによる体験型観光</u>へ挑戦し、美ヶ原での観光コンテンツ増設を図ります。</li> </ul>	<p>天狗の露地エリア 三城エリア</p>

	取組方針	対応エリア
受入施設	<p>「行きたい」目的地へ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築後30年以上経過していることを鑑みて、<u>美ヶ原駐車場売店の整備を進めると同時に、隣接する長野県美ヶ原自然保護センターとの効果的な一体管理を所有者の長野県とともに協議を進めます。</u>また、環境に配慮した<u>清潔なトイレの整備</u>によって、観光客を気持ちよく迎え入れます。</li> <li>・ 市街地との一体的な<u>プロモーション強化</u>に力を置きます。</li> <li>・ <u>三城いこいの広場</u>については、大規模改修に合わせて<u>稼働率の向上を意識したリニューアル</u>を図ることで、<u>市内に点在するキャンプ場と連動した運営</u>を計画していきます。また、<u>美ヶ原少年自然の家</u>では、若者への自然体験学習の場を<u>継続的に提供</u>できるよう整備します。</li> </ul>	天狗の露地エリア 三城エリア
登山道	<p>市民参加型の維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の道路損傷等通報システムを活用し、危険箇所を把握するとともに、通行した人数、様々なデータをもとに、広大な美ヶ原で好んで歩かれる場所を調査し、随時補修を行います。</li> <li>・ 整備と合わせて<u>登山道のブランド化</u>を図るなど、山岳プロモーションに努めます。</li> </ul>	三城エリア
管理体制	<p>民間活力でよりよい高原へ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間との協働により、<u>観光資源を活用したガイドツアーの造成</u>を進めます。</li> <li>・ 施設自体の在り方と連動し、<u>指定管理者制度導入</u>に向けたステップを踏んでいきます。</li> </ul>	天狗の露地エリア
冬の魅力	<p>白銀の絶景を観光活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最も美しい景色と評価される<u>冬的美ヶ原</u>を堪能してもらえるよう<u>挑戦</u>します。</li> <li>・ 冬期の通行規制がない道路利用と百曲りを経た<u>冬山体験による資源活用</u>を図ります。</li> <li>・ 安全性と将来性を見据えた<u>ロープウエーなどの索道建設の可能性を研究</u>します。</li> <li>・ 極寒となる2,000mの高原地での避難所機能と水不足の懸念があるトイレ問題の解決を含む<u>施設の運営も合わせて検討</u>します。</li> </ul>	天狗の露地エリア 三城エリア
+α	<p>エリアの特徴をヒントにした活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 美ヶ原の<u>各エリアごとの特徴や潜在力</u>を基に、+αとなる整備を促していきます。</li> <li>・ キーワードとなる、<u>湖・自転車・温泉・キャンプ場</u>を結び付け、民間活力をサポートすることで、エリアの活性化を図ります。</li> </ul>	

## (4) エリア別構想

### ア 天狗の露地エリア

【特徴/潜在力】
<ul style="list-style-type: none"> <li>松本市からの<u>車両終着点</u> ・ <u>ワンストップ</u>となる拠点施設</li> </ul>

対応区分	取組内容
実行	植生調査の実施/ササ刈りの徹底/電気柵範囲の拡大
実行	W i - F i 拠点増設/携帯不感地帯改善の要望
実行	キャッシュレス決済/ライブカメラの設置
実行	トイレの整備/<天狗の露地> <u>施設整備</u>
実行	観光資源を活用したガイドツアーの造成/冬山体験ツアー
挑戦	持続可能な植生回復の仕組みづくり
挑戦	M a a S の導入
挑戦	グリーンスローモビリティの導入
挑戦	VRによる体験型観光
挑戦	指定管理者制度の導入/冬期対応可となる施設運営

### イ 三城エリア

【特徴/潜在力】
<ul style="list-style-type: none"> <li><u>美ヶ原登山の玄関口</u></li> <li>松本市から唯一ビーナスラインへ<u>接続</u>できる道路</li> <li><u>自然に囲まれたキャンプ場</u></li> </ul>

対応区分	取組内容
実行	林道よもぎこば線の維持管理強化
実行	携帯不感地帯改善の要望
実行	<三城> <u>施設改修</u>
実行	登山道管理システム導入/登山道の補修
実行	冬山体験ツアーの開催
挑戦	ビーナスライン側との相互送客機能
挑戦	索道建設など将来に向けた検討
挑戦	登山道のブランド化

美ヶ原を“松本市の観光の顔”とするため、うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）と三城いこいの広場の再整備に取り組むこととしています。

## 4 整備に当たっての基本姿勢

『美ヶ原エリアにおける「目的地として目指したくなる」受入施設』の検討に当たっては、赤字を改善し、採算性を確保できる施設づくりを検討します。特に、近隣に類似施設が複数ある三城いこいの広場については、類似施設との差別化に配慮するとともに、規模の縮小及びランニングコストの抑制に配慮しながら検討を進めます。

当構想の事業目標を次のように設定します。

第一段階	対象施設の <u>①目的施設化</u> <u>②アイコン化</u>
第二段階	「量から質へ」の実現 <u>①シビックプライドの確立</u> 市民がもっと「行きたい」「薦めたい」場所に <u>②インバウンド対応</u> 外国人にも選ばれる場所に <u>③松本市全体の宿泊者数の押し上げ</u> 2,079,596人泊(R6実績)の10%増加

※ 数値的目標の目安：観光入込客数について、最盛期である年間100万人程度を目指すもの  
(ただし、本構想による受入施設の改修等のみをもって達成することを前提にはしない。)

## 5 施設の役割

### (1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）

---

うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）は、松本市側からのアクセスルート（車道）の終点にあり、高原エリアの西の玄関口として来訪者を迎える役割を担います。

エリア内の主要スポットである王ヶ頭、王ヶ鼻へのアクセスをより容易にする中継地点としての役割も担っています。

来訪者の美ヶ原高原への期待感を高めるとともに、天候や季節に関わらず安心して滞在できる施設が求められています。

### (2) 三城いこいの広場

---

三城いこいの広場は、高原エリアの南に位置し、市街地からのアクセス性を生かして、より気軽にその自然環境に親しめる場所としての役割を担います。

台上への登山口があり、美ヶ原エリアにおける登山ニーズを支える役割も担っています。

キャンプや自然の中でペットと触れ合える場を設けるなど、来訪者のニーズに応え、快適に利用できる施設が求められています。

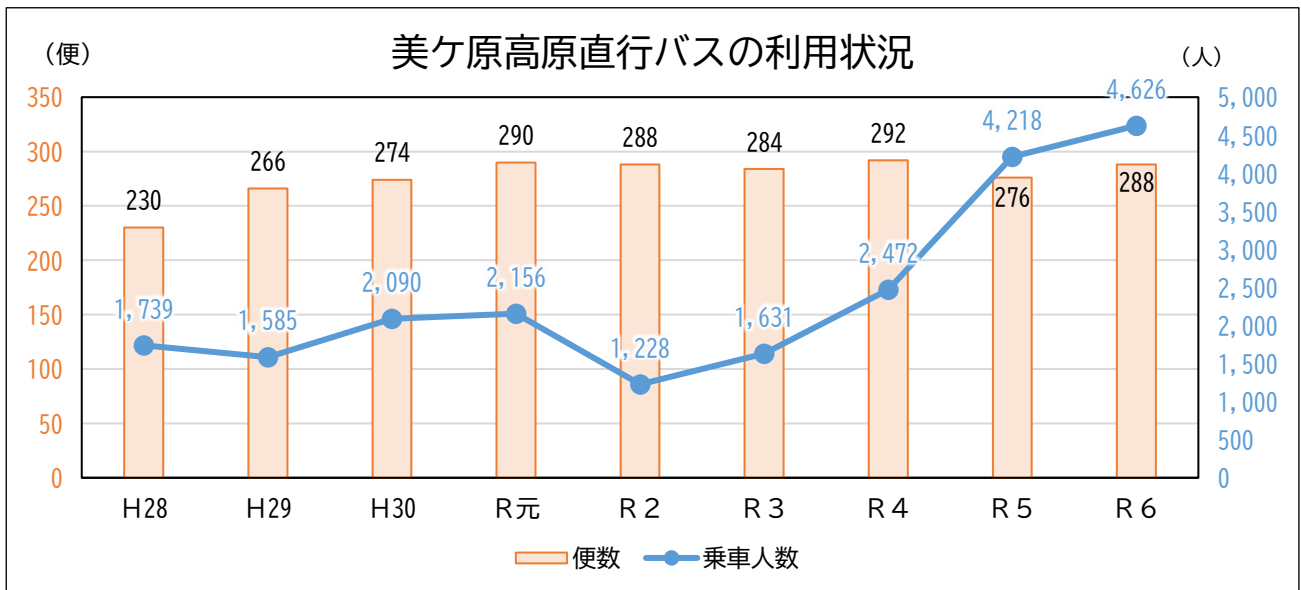
## 6 美ヶ原エリアの現状と課題の整理

### (1) 美ヶ原エリアの現状と課題

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通でのアクセス手段が限られる。(図①)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>インバウンドの取り込みも視野に入れたアクセス性の向上</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>県内の山岳系観光地の中でも、延利用者数の伸びが小さい。(図②)</li> <li>隣接市町と比較して、松本市の延利用者数は減少傾向にある。(図③)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>県内他観光地との差別化</li> <li>松本市域の美ヶ原高原の魅力の向上</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>主要なアクセス道路は冬期閉鎖となるため、利用者が減少する。(図④)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通年型観光地としての魅力や収益力アップ</li> </ul>

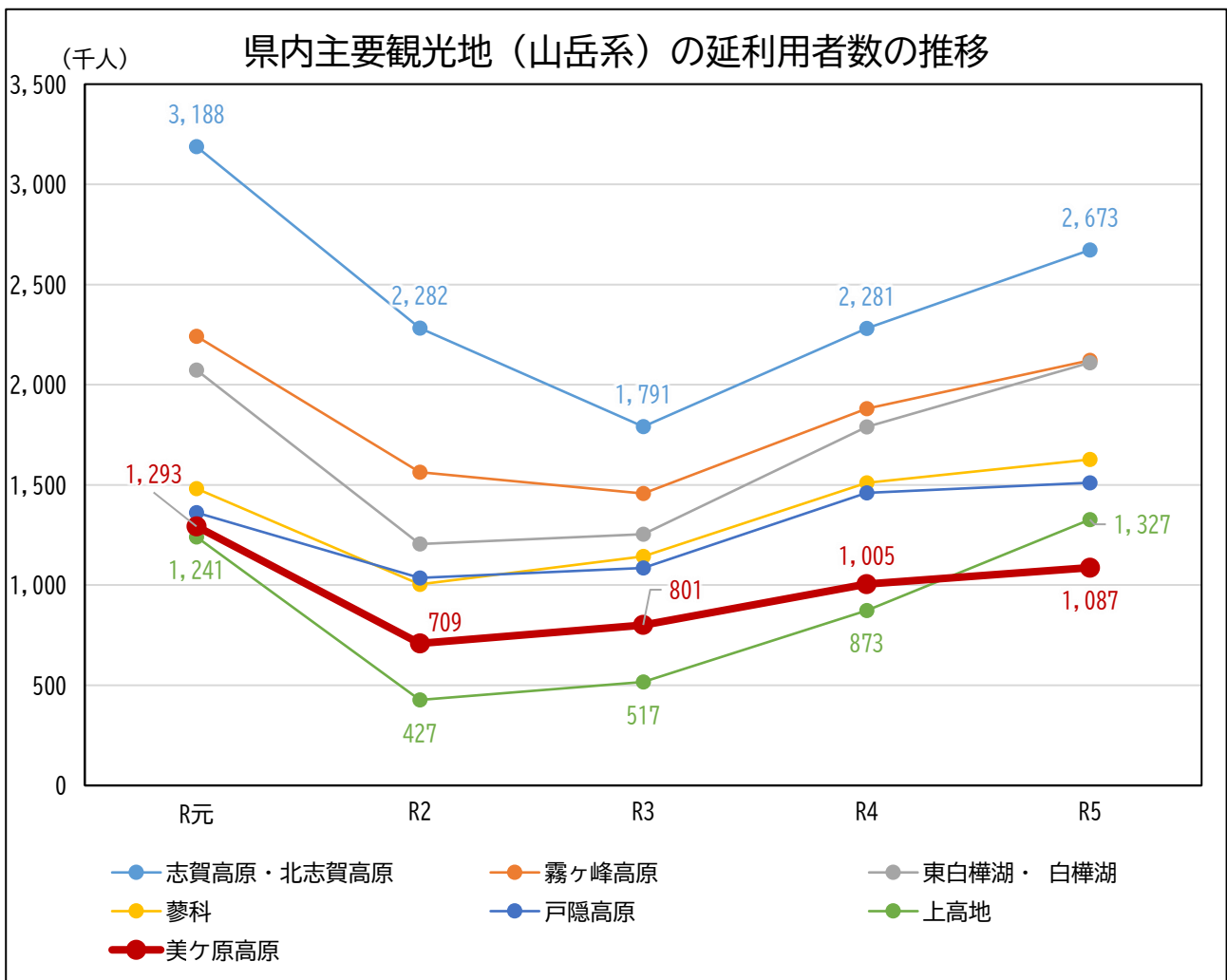
(出典：長野県観光地利用者統計調査／松本市観光統計資料)

図①



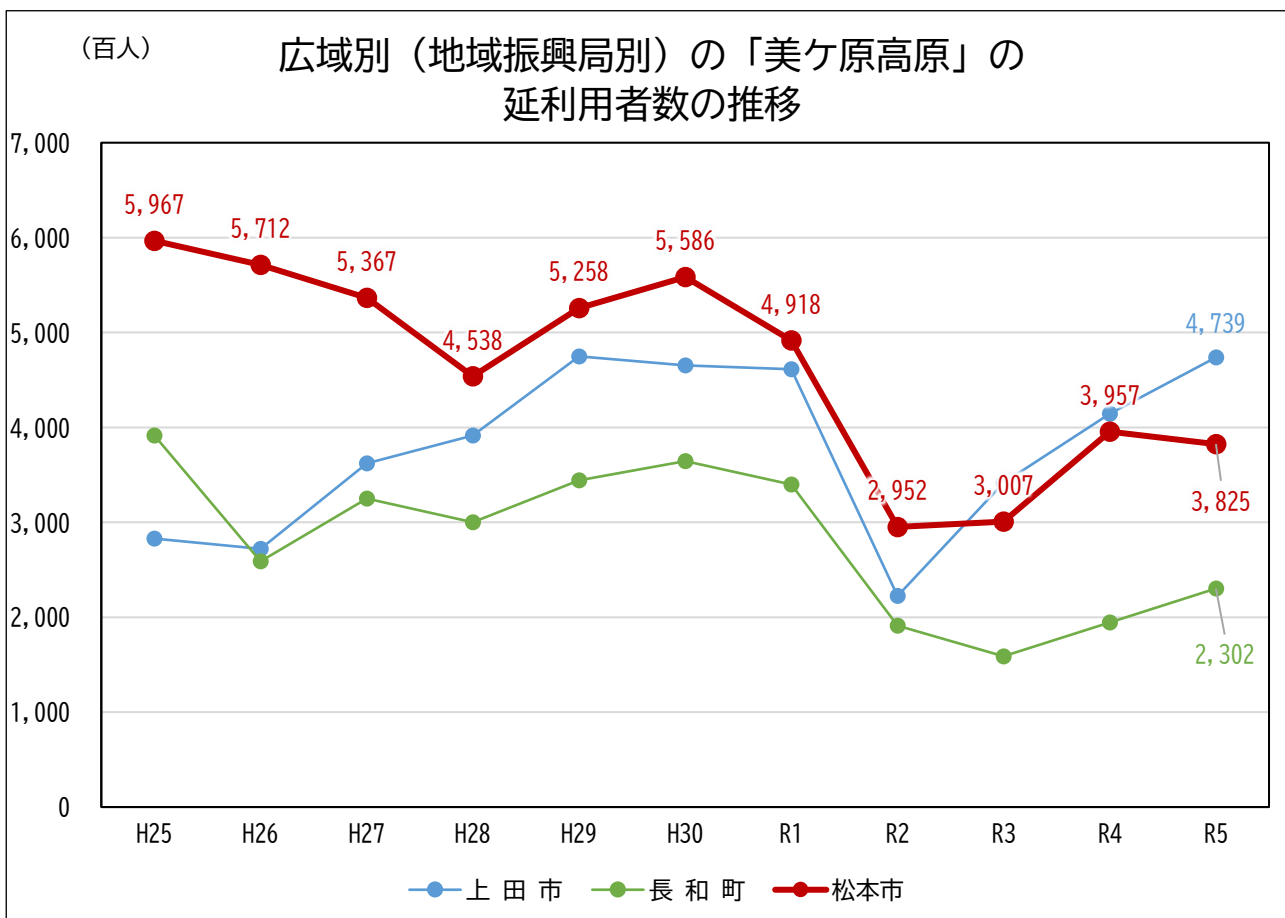
- 乗車人数は新型コロナウイルス感染症が流行した令和2年（1,228人）～3年（1,631人）は大幅な減少となった。
- その後急激に回復し、令和6年には4,626人と、コロナ禍前の令和元年の乗車人数（2,156人）と比較して、215%と増加している。
- 令和6年、インターネット予約システムを導入し、運行オペレーションに係る人的コストを削減した。
- 令和7年、専用予約サイトからの事前予約・クレジットカード決済を導入し、合わせて予約サイトを英語化することで、インバウンド需要の受入れ体制を整備した。

図②



- ・県内主要観光地の延利用者数は新型コロナウイルス感染症が流行した令和2年～3年に大幅に減少し、以降、回復傾向にある。
- ・「上高地」では、令和2年以降、延利用者数を伸ばしており、令和5年にコロナ禍前の水準を超えている。
- ・「美ヶ原高原」では、令和2年以降、延利用者数を伸ばしているものの、県内主要観光地の伸び率と比較して回復が鈍く、コロナ禍前の水準には達していない。

図③

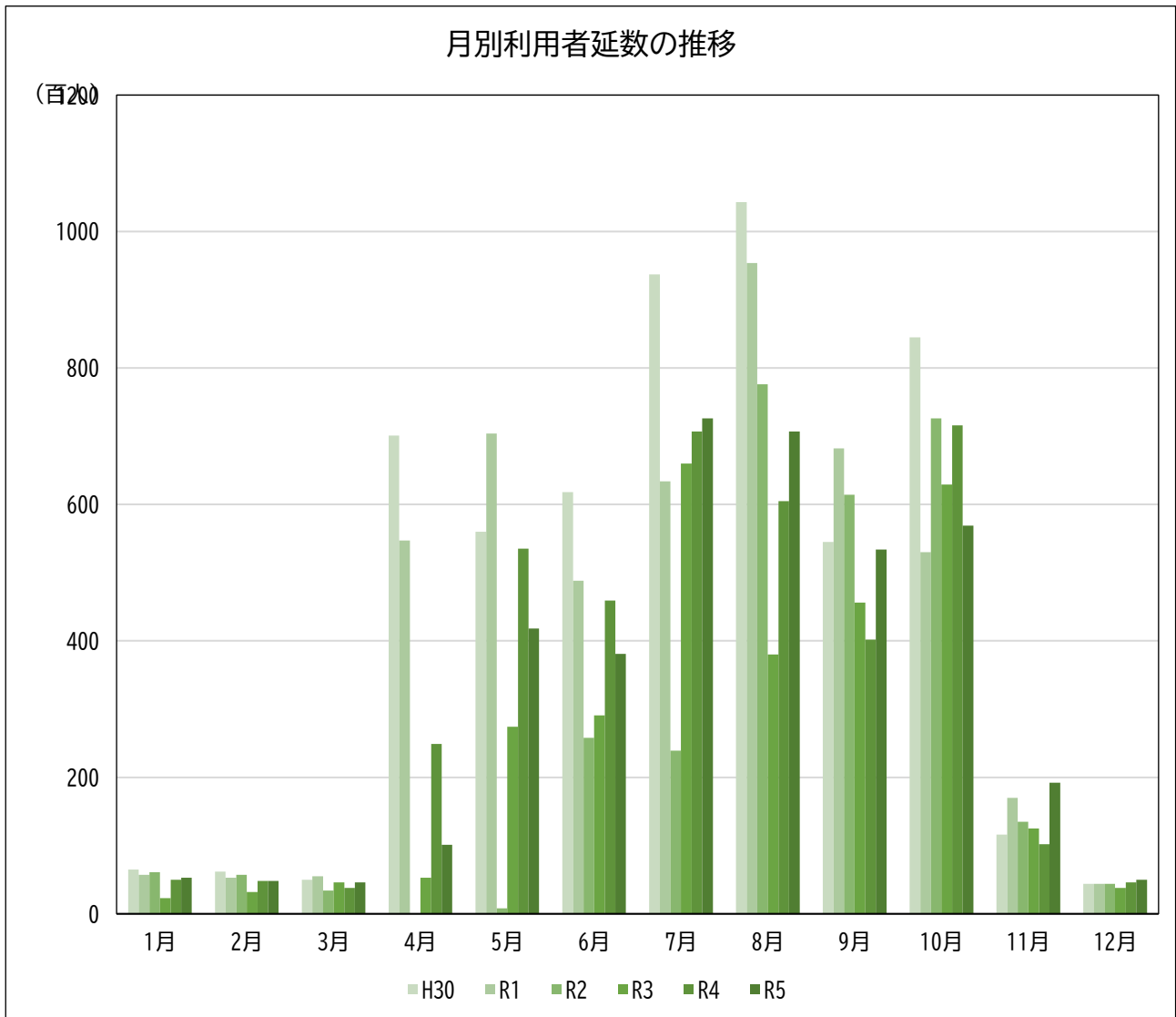


- ・「美ヶ原高原」の延利用者数は、令和2年までは松本市が最も多かったものの、令和3年以降、上田市での延利用者数が多くなっている。
- ・上田市では令和2年以降、長和町では令和3年以降、延利用者数が増加傾向にあるが、松本市では、令和4年から5年にかけて減少している。

※当該延利用者数は、対象観光地の所在する市町村で、観光施設、交通機関、宿泊施設等に照会調査を行い、その結果を県で集計したものです（長野県観光地利用者統計調査）。想定される観光施設の例は以下のとおりです。

- 松本市：うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）、美ヶ原自然保護センター、王ヶ頭ホテルなど
- 上田市：道の駅美ヶ原高原、美ヶ原高原美術館、武石観光センター・巣栗キャンプ場など
- 長和町：美しい塔、山本小屋ふる里館（長和町営駐車場）、美ヶ原高原ホテル山本小屋、ビーナスラインなど

図④



・松本市における「美ヶ原高原」の延利用者数を月ごとに見ると、5月～10月に集中しており、1月～3月、12月の利用者数は少ない。

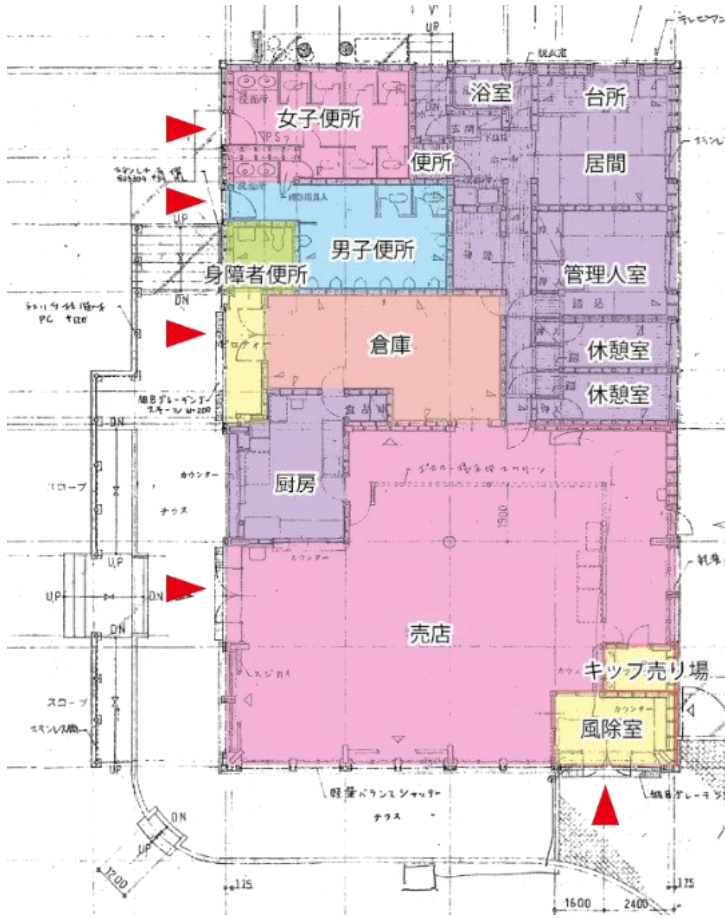
## (2) 施設の現状と課題

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>固定費（人件費、施設維持管理費、土地賃借料など）が大きい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>独立採算が取れる施設づくり</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の老朽化が進んでいることに加え、施設自体に目立った特色がない。</li> <li>エリアの特性を生かした目的施設としての魅力に乏しい。</li> <li>三城いこいの広場の周辺に類似の民間施設が複数立地している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的地となる魅力ある施設づくり</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>冬期の積雪、低温等厳しい環境であるため、現状では通年営業ができない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通年営業できる環境整備（道路・水の確保等）</li> </ul>

### ■施設概要

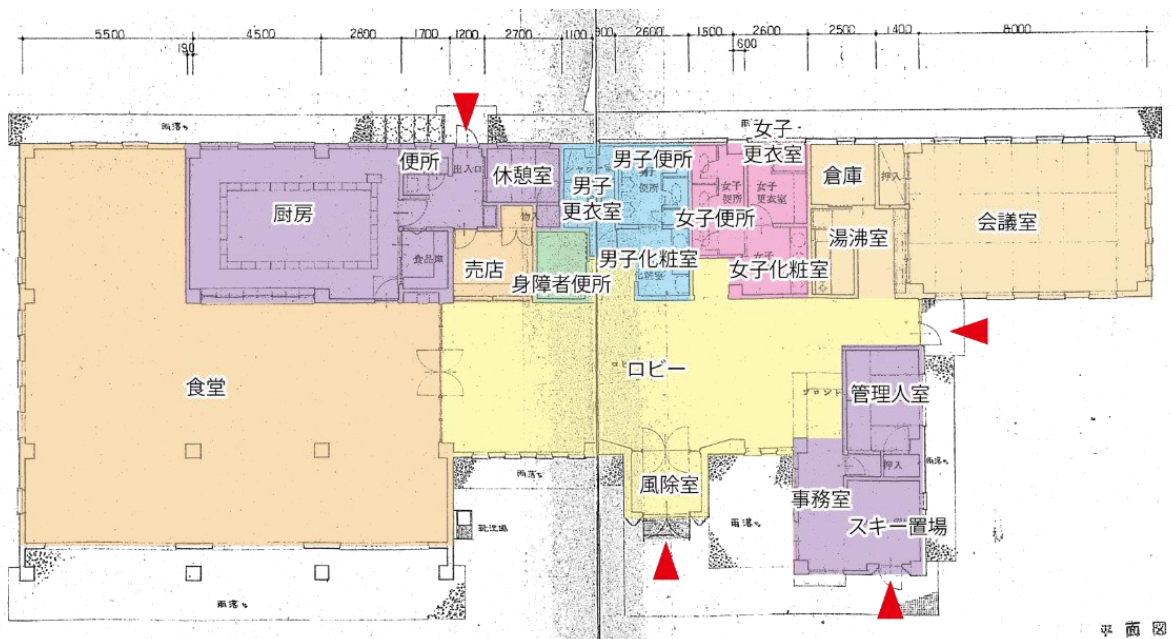
項目		うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）
施設概要	概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>松本方面からの車道終点にある、売店を中心とした施設である。</li> <li>長野県美ヶ原自然保護センターが隣接している。</li> <li>標高1,800m～1,900mで、森林限界を超えたゾーンにあり、山頂方向や上田・善光寺平方面の眺望が特徴的である。</li> <li>美ヶ原山頂まで徒歩約30分の場所にあり、高原散策の拠点となっている。</li> </ul> ※ 建物（建坪）365.75㎡（延床）350.25㎡ 敷地 1,945㎡
	設置時期	1974年（昭和49年）4月 美ヶ原地域行政事務組合による直営開始 1992年（平成4年）11月 全面改装
	事業費	156,820千円 （1992年（平成4年）11月 全面改装）
主な機能		売店、休憩所、トイレ（1か所）
営業状況	営業期間	4月26日～11月4日（R6実績）
	営業時間	10:00～16:00（夏季9:30～） （※ フードメニューは15:00まで）
	定休日	毎週水曜日と一部の火曜日
	運営方式	業務委託（納付金あり）

図 美ヶ原駐車場売店棟平面図



項目		三城いこいの広場
施設概要	概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・松本市街から車で約40分の距離にある、キャンプ場を中心とした施設である。</li> <li>・標高1,400m～1,500mで周囲には豊かな自然が広がり、リスやキツネといった野生動物を目にすることもある。</li> <li>・敷地内に美ヶ原台上へ通じる登山道が通っており、「松本市美ヶ原高原ロングトレイル」等登山の拠点（駐車場）としても利用される。</li> <li>・松本市側からビーナスラインへ接続する唯一のルート上に立地しており、売店への立ち寄り需要もある。</li> </ul> ※ 建物（建坪）465.48㎡（延床）449.07㎡ 敷地 203.879㎡
	設置時期	1983年（昭和58年）7月 開設 1998年（平成10年）～1999年（平成11年）オートキャンプ場増設、トイレ水洗化
	事業費	231,806千円 （1983年（昭和58年） 開設） 164,090千円 （1998年（平成10年）～1999年（平成11年）改修）
主な機能		オートキャンプ場、キャンプ場、水場、トイレ（4か所）、売店
営業状況	営業期間	4月13日～12月14日（R6実績）
	営業時間	24時間
	定休日	無休
	運営方式	指定管理（委託料・利用料金併用）

図 三城いこいの広場 管理棟（センターハウス）平面図



## ■直近の売上等の状況

美ヶ原駐車場売店	R3	R4	R5	R6
売上金額	4,027 千円	2,371 千円	3,714 千円	7,765 千円
経費	11,928 千円	8,123 千円	10,001 千円	13,326 千円
うち人件費	7,290 千円	5,000 千円	5,000 千円	4,323 千円
収支	▲7,901 千円	▲5,752 千円	▲6,287 千円	▲5,561 千円
客数	3,429 人	2,944 人	2,633 人	6,263 人
客単価	1,174 円	805 円	1,410 円	1,239 円
運営方式	直営	委託 A 社	委託 A 社	委託 B 社

三城いこいの広場	R3	R4	R5	R6
売上金額(宿泊)	2,621 千円	4,017 千円	4,462 千円	4,751 千円
売上金額(売店)	1,840 千円	3,366 千円	3,076 千円	4,373 千円
経費	10,773 千円	13,985 千円	14,529 千円	16,114 千円
うち人件費	3,967 千円	4,562 千円	6,300 千円	5,594 千円
収支	▲6,312 千円	▲6,602 千円	▲6,991 千円	▲6,990 千円
客数(宿泊)	1,954 人	2,734 人	3,218 人	3,145 人
客単価(宿泊)	1,341 円	1,469 円	1,386 円	1,510 円
客数(売店)	2,702 人	4,924 人	4,397 人	4,504 人
客単価(売店)	680 円	683 円	699 円	970 円
運営方式	指定管理 C 社	指定管理 C 社	指定管理 C 社	指定管理 C 社

## 7 上位・関連計画の整理

松本市の上位・関連計画を確認し、施設整備に当たって配慮すべきポイントを整理します。

### ■ 松本市総合計画（基本構想 2030・第11次基本計画）【令和3年8月策定】

#### ○世界に冠たる山岳リゾートの実現

##### <魅力の創出と受入環境整備>

- ・豊富な観光資源や地元の食資源の活用と併せて、必要な山岳観光施設整備を行います。

##### <デジタル化の推進>

- ・キャッシュレス化、ワーケーション等に取り組むことにより、観光客の利便性を高めるとともに滞在型観光を推し進めます。

##### <山岳情報発信の強化と環境に配慮した持続可能な観光の推進>

- ・山岳情報を積極的に発信するとともに、環境に配慮した持続可能な観光地を目指します。

##### <地域間の連携向上に向けた交通アクセス等のインフラ整備>

- ・山岳エリア間をつなげ、地域間の連携を向上させるとともに、交通アクセスの充実化等のインフラ整備を推進します。

##### <美ヶ原エリア>

- ・身近な山岳高原地として交通アクセスの拡充を進め、冬の魅力等に係る新たなコンテンツを創出します。

### ■ 松本市観光ビジョン【令和6年3月策定】

#### ○松本市が目指したい観光地像：あなたと“いきたい”まち～繋がる・触れる・彩る松本～

##### <～ひらく～松本市のファンづくりと愛着を持って働く人の増加>

- ・松本市を訪れる旅行者を「短い期間松本に住まう市民＝短い市民」として捉え、住む人、訪れる人、多様な人々が認め合い、互いを受け入れる、開かれた観光地を実現することを目指します。
- ・松本市のファンを増加させる仕組み作りとともに、この地域で働くことや暮らすことに幸せを感じていただけるための施策も行っていきます。

##### <～かわる～定量データの活用と積極的なDXの導入>

- ・観光DXの導入により、人口減少・人材不足の課題解決を目指すとともに、新たな施策の再検討、変革、消費機会の拡大等に取り組んでいきます。

##### <～すすめる～多様な旅行者を受け入れ、資源を未来に残す取組みの推進>

- ・日本版持続可能な観光ガイドライン（JSTS-D）に基づいて取組みを進めます。
- ・環境の再生と、多様な旅行者を受け入れるための環境整備を進めます。

##### <～とどける～的確なターゲットに向けた、市全体が一体となった情報発信>

- ・需要平準化のための冬期誘客強化や、国内外に向けたプロモーションにおける明確なターゲット設定を行います。

##### <～かせぐ～観光組織の体制強化と、量から質へのシフト>

- ・観光組織の体制強化など地域内の連携を深めるとともに、旅行者の周遊・滞在を促進する新たな観光コンテンツ造成、インバウンドの受入れの強化等、量から質へのシフトを推進します。

### ■ 松本市行政行動指針【令和3年9月策定】

#### <民間活力の活用>

- ・施設の整備や運営のあり方を見直し、PPPを積極的に推進するなど、民間のノウハウや資金を導入してサービス水準の向上と財政負担の軽減を図ります。
- ・施設の設置や管理運営のあり方の点検を踏まえて十分な検証を行い、制度を更新する場合は、広く公募することを基本とし、指定団体の人材確保・育成に配慮の上、指定施設・期間等の見直しを推進します。

### ■ 松本市都市計画マスタープラン【令和4年3月策定】

#### <松本市が目指す都市構造の基本的な考え方>

- ・コンパクトで利便性の高い市街地形成と、市内の複数の拠点的なエリアが相互に連携する「集約型都市構造」の実現を目指します。

#### <土地利用方針（自然環境保全ゾーン）>

- ・国立公園・国定公園、保安林、風致地区等の指定を通じて、動植物の生息生育空間の保全を図ります。

#### <将来像（東山中部地域（里山辺地区・入山辺地区））>

- ・「湯けむり・ぶどう・歴史を活かした山ふところの里」  
美ヶ原高原と三城一帯周辺の良い自然環境とふれあえるまち

#### <まちづくりの方針（東山中部地域（里山辺地区・入山辺地区））>

- ・良好な水と緑の環境をもつ美ヶ原高原、三城一帯を自然交流拠点として整備します。

#### <整備方針—美ヶ原高原の自然の再生・保護・利用>

- ・美ヶ原高原の自然資本を最大限活用し、植生回復や景観保全に取り組みながら、高原観光地としての魅力創出を図ります。

### ■ 松本市景観計画（山岳景観区域 ②美ヶ原山麓地区）【令和5年3月策定】

#### <景観形成方針>

- ・美ヶ原高原の美しい山岳高原景観を保全するとともに、建造物を建てる際には周辺の自然景観と調和した景観を形成することとします。

## ■ 松本市景観計画デザインガイドライン⑩美ヶ原山麓地区 編【令和5年3月策定】

### < 景観形成の目標（自然公園地域） >

- ・ 観光施設等の建造に当たっては施設周辺を自生樹種により緑化し、自然景観との調和を図り、緑に溶け込むような景観形成に貢献するよう努める。

#### 【協議の重要テーマ】

- 観光施設を設置する場合は、樹木の伐採、施設の面積や規模等を抑え、自生樹種を植栽するなど、自然環境への影響を極力留める。
- まとまった緑地は保全を基本とし、伐採する場合は極力抑えるとともに、自生樹種を植栽するなど、自然環境への影響を極力留める。
- 携帯基地局等の工作物を設置する場合は、色彩や素材等を工夫して、豊かな自然環境と調和した景観を形成
- 配慮が必要な景観の特性に応じた周囲の敷地での工夫をして、景観が映える環境の維持・向上

#### 【高さ・配置／敷地内配置】

- ・ 山並みの眺望景観を阻害しないように、地域特性を考慮した高さとする。
- ・ ランドマーク等の眺望を阻害しないよう配置に配慮し、隣地との連携等を通じ空地を確保する。

#### 【建築物自体の意匠性】

- ・ 建築物として、意匠全体のバランスに配慮し、まとまりのある形態とする。
- ・ 建築物の正面デザイン(形状、規模、素材、色彩、植栽等総合的デザイン)に配慮し、統一感の中にも表情のある公共空間形成につながる佇まいを目指す。

#### 【屋上設備・建物スカイライン】

- ・ スカイラインを構成する建物上端をまとまりのあるデザインとする。

#### 【付帯設備／付帯施設】

- ・ 屋外階段、配管類等の付帯設備は極力目立たないようにし、建築物本体との調和を図る。
- ・ 付帯施設(車庫、物置等)は建築物本体と一体的なデザインとする。

#### 【建築物 色彩・素材】

- ・ 彩度が低く、落ち着いた色彩を基調とし、周辺との調和に配慮する。
- ・ 外壁において、見付面積の1/5以下のアクセントカラーは、本制限を適用しない。ただし、景観上支障のない場合に限る。
- ・ 屋根も本制限を適用するが、アクセントカラーによる緩和は認めない。ただし、地域の伝統的な色彩として認められるものはこの限りでない。
- ・ 色彩は別項の基準を超えないものとする。ただし、この基準は表面に着色していない素材色(木材、れんが、土壁、金属板、スレート、ガラスなどの資材の色彩)には適用しない。
- ・ 遊戯施設は除く。ただし、景観上支障のない範囲に限る。
- ・ 自動販売機及び屋外広告物は、別記のとおり。

#### 【素材】

- ・ 長期に渡り、はく離や劣化が起こらず、時間経過と共にその良さや味わいが滲み出てくるものを用いる。
- ・ 安全目的等での使用を除き、反射材の使用は控える。

#### 【外構デザイン・敷地緑化】

- ・ 空地（オープンスペース）の20%以上の緑化に努める。
- ・ 緑化する場所は道路や公園等の公共空間、一般に公開されている公的空間から望見できる場所を基本とする。
- ・ 建築物の周りを緑（樹木等）、花、水で演出する。出入口から道路部にかけてのつながりにも配慮する。
- ・ 通りに沿って各敷地の接道部の植栽が連続するように努める。
- ・ 植栽においては、維持管理に配慮した計画とするとともに地域に合った植物、樹種を用いる。
- ・ 駐車場は、死角を増やさぬよう交通安全に配慮し、周囲を含めた敷地内の緑化を図る。床面の緑化等透水性にも配慮する。

## ■ 松本市緑の基本計画【平成27年3月策定】

### <山岳エリアの施策>

エリアの将来像：『特色ある自然の中で、多種多様な動植物が共生している』まち

- ・ 中部山岳国立公園や八ヶ岳中信高原国定公園を含む山岳地では、国や県と連携しながら、優れた多種多様な生態系や景観を守り、活かします。

## ■ 経済・社会とつなぐ まつもと環境戦略（第4次松本市環境基本計画）

【令和3年8月策定】

### <ゼロカーボンを目指した地域づくりの推進>

- ・ 再生可能エネルギー設備の導入、木質バイオマス熱利用設備の設置、エネルギー監視システム等の導入を進める。
- ・ 建物の新築・改修時の省エネ・高断熱化を進める。

### <持続可能な農林業の推進>

- ・ 公共建築物等への地域材の積極的な利用を進める。

### <生物多様性の保全>

- ・ 開発、工事における環境や生態系に配慮した工法の選択による環境負荷の低減を図る。
- ・ 自然環境情報の集約化と環境教育での活用、市民や専門家との協働による生物多様性保全を推進する。

### <自然とのふれあいの推進>

- ・ 自然の中で遊べる場所及び機会を提供する。
- ・ 国立公園、国定公園等における関係機関と連携した、希少野生動植物を含む貴重な自然環境の保護を進める。

### <緑化と美化の推進>

- ・ 公共施設の緑化を推進する。

## ■ まつもとゼロカーボン実現計画【令和4年8月策定】

### <公共施設への再生可能エネルギー率先導入の推進>

- ・ PPAを活用する等、公共施設へ太陽光発電設備の更なる導入を進める。
- ・ 公共施設への木質バイオマスの熱利用や発電の設備導入を目指す。

### <公共施設の省エネルギー化の推進>

- ・ LED照明、高効率給湯器、ヒートポンプ式の空調などの高効率機器及びBEMS等の導入を推進する。
- ・ 断熱性能の高いサッシの採用、壁・屋根に対する高断熱化を実施する。
- ・ ZEBの導入可能性を検討し、積極的に公共施設のZEB化を推進する。

### <新技術の導入>

- ・ CO<sub>2</sub>回収・貯留技術の動向の情報収集を行い、技術的なノウハウのある企業と共に導入を研究する。

## ■ 松本市の公共建築物・公共土木工事等における地域材利用方針

### <公共建築物の整備における木材利用の推進>

- ・松本市が行う公共建築物の整備に当たっては、建築基準法その他の法令に基づく基準で耐火建築物とすること等が求められない低層の公共建築物について、積極的に木造化を促進する。ただし、災害応急対策活動に必要な施設等は、この限りでない。
- ・木造化が困難な場合でも可能な限り内装等の木質化を推進するものとする。
- ・松本市が公共建築物等に導入する備品・家具・調度品等は可能な限り木材製品とする。

### <公共土木工事等における木材利用の推進>

- ・松本市が行う公共土木工事等においては、関係法令等の特に配慮すべき事情がある場合を除き、設計図書に間伐材を含む木材の使用を明記することにより、公共土木工事等における木材の利用に積極的に取り組むものとする。

### <地域材利用の推進>

- ・松本市が行う公共建築物の整備及び公共土木工事等において使用する木材は、関係法令、地域材における供給が困難である場合等の制約を受ける場合を除き、可能な限り地域材とする。
- ・松本市が行う公共建築物の整備等における地域材の使用に当たっては、可能な限り信州木材認証製品センターの信州木材認証製品又は同等以上の品質、規格、性能を有するものを使用するものとする。
- ・松本市が行う公共建築物の整備における地域材の使用に当たっては、素材供給段階における産地証明書を添付させ、地域材であることを竣工検査時に確認するものとする。

## ■ DX・デジタル化推進に関する骨太の方針【令和7年4月更新】

### <目指す姿>

「デジタルシティ松本」のシンカは、次のビジョンの実現を目指す。

- ・デジタルで大都市並みに仕事ができ豊かに暮らせるまち
- ・デジタルのフィールドで新しい自分に挑戦できるまち
- ・デジタルでタイムリーに結ばれた便利で快適なまち
- ・デジタルで好奇心をくすぐり未来を育むまち
- ・デジタルで人と情報がまもられる心安らぐまち

### <共有する価値と実現に向けた取組み>

- ・「行ってみたいまち」を支える松本に行きたい、松本は楽しい、を高めます。

(観光データ分析、デジタルマーケティング、デジタルサイネージ、VR、山岳エリアの通信環境)

## ■ 松本市ユニバーサルデザイン推進基本指針【平成20年5月】

### <建物・施設の運動の方向>

- ・不特定多数の人が利用する建物や施設を整備する際は、ユニバーサルデザインを常に意識して、設計、施工、管理運営を行い、障がいのある人、高齢者、外国人など、誰もが利用しやすい環境づくりを目指します。

## 8 国・県の指針等の整理

国や県の指針等を確認し、施設整備に当たって配慮すべきポイントを整理します。

### (1) 国の指針、上位・関連計画

#### ■ 観光立国推進基本計画【令和5年3月31日閣議決定】

##### <持続可能な観光地域づくり戦略—良好な景観の形成・保全・活用>

- ・優れた自然の風景地を生かした地域づくりの推進：自然保護思想の普及や、自然公園等の保全管理の推進等により、自然環境・生態系の保全及び野生生物の保護・管理に取り組むとともに、自然観光資源や明瞭な四季、雪、流水等の美しい自然を生かし、地域住民等と行政の連携を推進する。
- ・国立・国定公園の保護と利用の推進：自然公園法に基づく公園区域や公園計画の定期的な見直しを行うとともに、良好な風致及び景観が損なわれないよう必要な保護規制を行う。また、自然公園指導員やパークボランティアによる利用者指導や自然解説の充実、国立公園等における子どもの自然体験活動の促進に向けたプログラム作成等を推進する。

##### <インバウンド回復戦略—地方誘客に効果の高いコンテンツの整備>

- ・国立公園の魅力向上とブランド化：国立公園のブランド化を進めるとともに、国定公園やロングトレイルとの連携、省エネ・脱炭素・脱プラスチック等の環境配慮型の受入環境づくりの推進等を図る。

##### <国内交流拡大戦略—新たな交流市場の開拓>

- ・公共施設等の一体的・総合的なバリアフリー化：聴覚障害及び知的・精神・発達障害に係るバリアフリーや「心のバリアフリー」にも配慮し、一体的・総合的なバリアフリー化を一層推進する。

#### ■ 自然公園等施設技術指針【平成26年7月改定】

##### <博物展示施設（ビクターセンター等）> ※ 類似施設として記載

- ・優れた自然環境の中に設置されるものであることから、整備に当たっては、立地する場所の自然環境の特性を十分把握して適切に保全するとともに、管理・運営面にも配慮した施設とする。

##### <野営場>

- ・利用者が日常生活をはなれた自然の中で安全、快適に楽しみ、体験することにより、自然とのふれあいや自然への関心と理解を深めることができる場として整備する。
- ・整備する地区の特性を十分把握して諸施設を整備する。また、自然環境への影響をできるだけ少なくするよう十分に配慮する。

## (2) 長野県の指針、上位・関連計画

### ■ 国定公園及び県立自然公園に係る公園事業取扱方針

#### <建物等の規模に関する方針>

##### 全事業共通—取扱方針

##### (1) 規模

- ・事業の目的を達成する範囲で、必要最小限の規模とする。

#### <展望地における樹木の伐採等に関する方針>

##### 全事業共通—取扱方針

##### (12) 配慮を求める事項

- ・展望地においては、必要に応じて展望・眺望の支障となる木竹の伐採を行う。なお、移植可能な木竹は、周囲の修景緑化に使用するよう努める。

### ■ 八ヶ岳中信高原国定公園（美ヶ原地域）管理運営計画書

#### <建物等の規模に関する方針>

##### 許可、届出等取扱方針

##### (1) 特別地域の審査基準

##### ア 展望・眺望

- ・周囲の自然環境と調和し、主要展望地からの展望・眺望を妨げないものであること。

##### イ 規模

- ・保全すべき景観資源をはじめ、風致の保護上の判断に重点を置き、行為の目的を達成するために必要最小限の規模とすること。

##### 公園事業取扱方針—1 全事業共通

##### (1) 規模

- ・事業の目的を達成する範囲で、必要最小限の規模とする。

#### <展望地における樹木の伐採等に関する方針>

##### 公園事業取扱方針—1 全事業共通

##### (12) 配慮を求める事項

- ・展望地においては、必要に応じて展望・眺望の支障となる木竹の伐採を行う。なお、移植可能な木竹は、周囲の修景緑化に使用するよう努める。

■ 美ヶ原台上保護利用計画【昭和52年6月】

<基本方針>

- ・ 広域的な利用を図りつゝ、国民大衆に開放されるべき自然地域として、これらに対応した施設整備をおこなう。
- ・ 天狗の露地（県道美ヶ原高原沖線終点）から高原ホテルにいたる既設道路については、原則として牧場及び公園管理車輛を除く一般車輛の通行を禁止する。

■ ビーナスライン沿線の保護と利用のあり方研究会最終報告書【平成16年3月】

<めざすべき姿>

- 地域の誇るべき自然や文化を継承していく自然公園
- 多彩な自然に包まれた自然公園
- 自然との豊かなふれあいの場としての自然公園
- 「また、来たい」と感じられる魅力ある自然公園
- 地域住民の積極的参加による自然公園




■ ハヶ岳中信高原国定公園（美ヶ原地域）管理運営計画書【令和2年3月】

<「また、来たい」と感じられる魅力ある自然公園（管理運営計画区の将来ビジョン）>

- ・ 利用者の期待を裏切ることのないおもてなしで迎えるため、利用者の視点に立ち、この地域の魅力とともに充実感、満足感を味わうための適切な保護と利用の方法を発信することが求められています。
- ・ また、自然環境に配慮しつつ必要な施設を整備し、環境美化に努め、ここでしか得られない感動を得ていただくための「歩き」「見て」「感じる」方策づくりを積極的に行い、「また、来たい」と感じられる魅力ある自然公園を目指します。



## (2) 周辺施設

周辺施設名	施設の概要（主な機能）
長野県美ヶ原 自然保護センター	<p>主な機能：休憩・学習拠点（自然展示、情報発信など）・展望ポイント</p> <p>※ 美ヶ原の植生・野生動物の生息種などの環境や自然保護の必要性と散策時に注意すべき事などをわかりやすく伝えるための展示等を行っている。</p> <p>美ヶ原の自然保護レンジャーや、通年の自然観察、外来種駆除の拠点・経過報告の拠点としても活用（無料）</p> 
王ヶ頭ホテル 展望テラス	<p>主な機能：宿泊・休憩・食事提供・展望ポイント</p> <p>※ 宿泊者限定ながら、美ヶ原の最標高地に位置360度パノラマで八ヶ岳・富士山・北アルプスを望める「天空のリゾート」として非日常体験を提供</p> 
美ヶ原 少年自然の家	<p>主な機能：自然の中での生活体験を通じた教育研修施設</p> 

## 2 法規制、上位計画の与条件整理

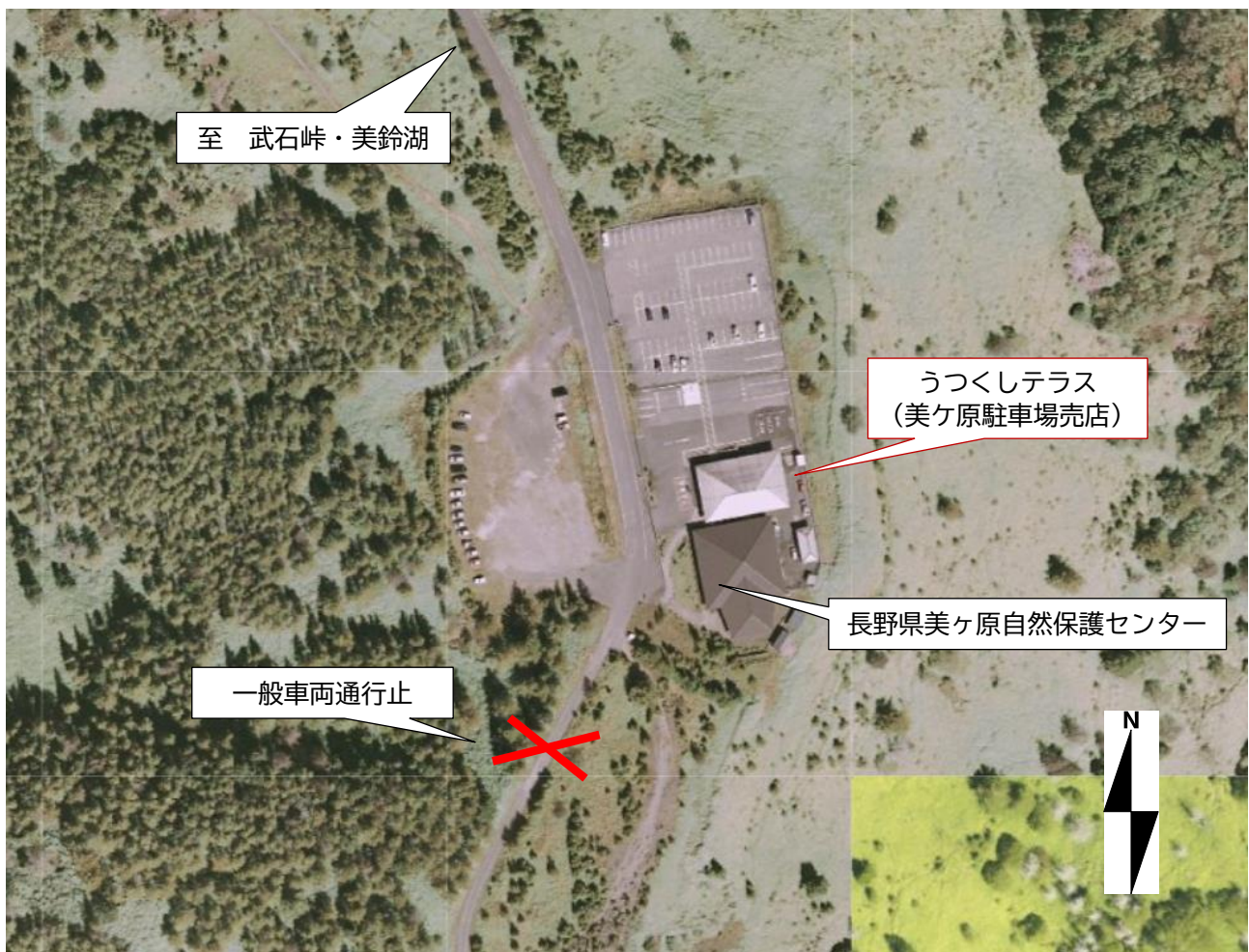
### (1) 敷地

#### <うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）>

うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）の敷地は、松本市街方面からのアクセスルートとなっている県道62号線の終点に位置しており、長野県美ヶ原自然保護センターに隣接しています。

松本駅発着の定期乗合バス（夏期のみ）の停留所も設置されており、美ヶ原高原を訪れる際の主要な立ち寄りスポットの一つとなっています。

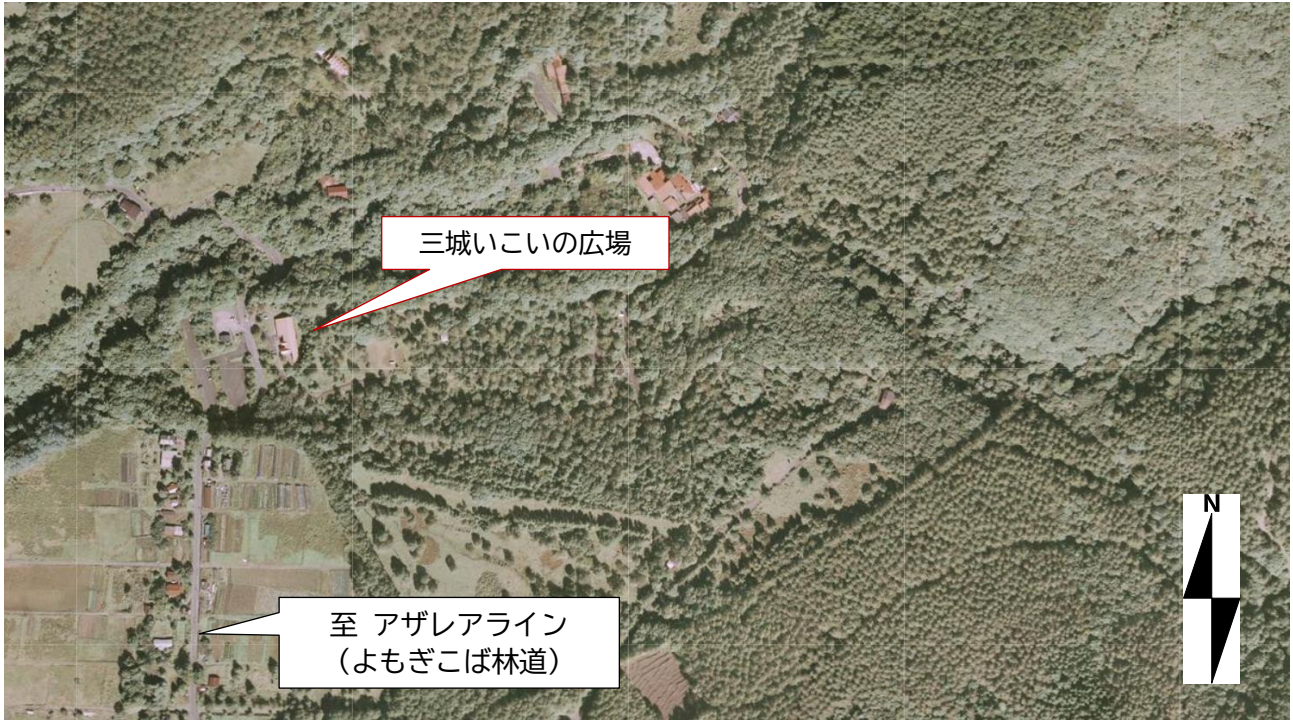
図 美ヶ原駐車場 全体図



### <三城いこいの広場>

三城いこいの広場の敷地は、美ヶ原高原の南側山麓に位置し、アザレアライン（よもぎこば林道）を介してビーナスラインへとつながる交通動線上にあります。

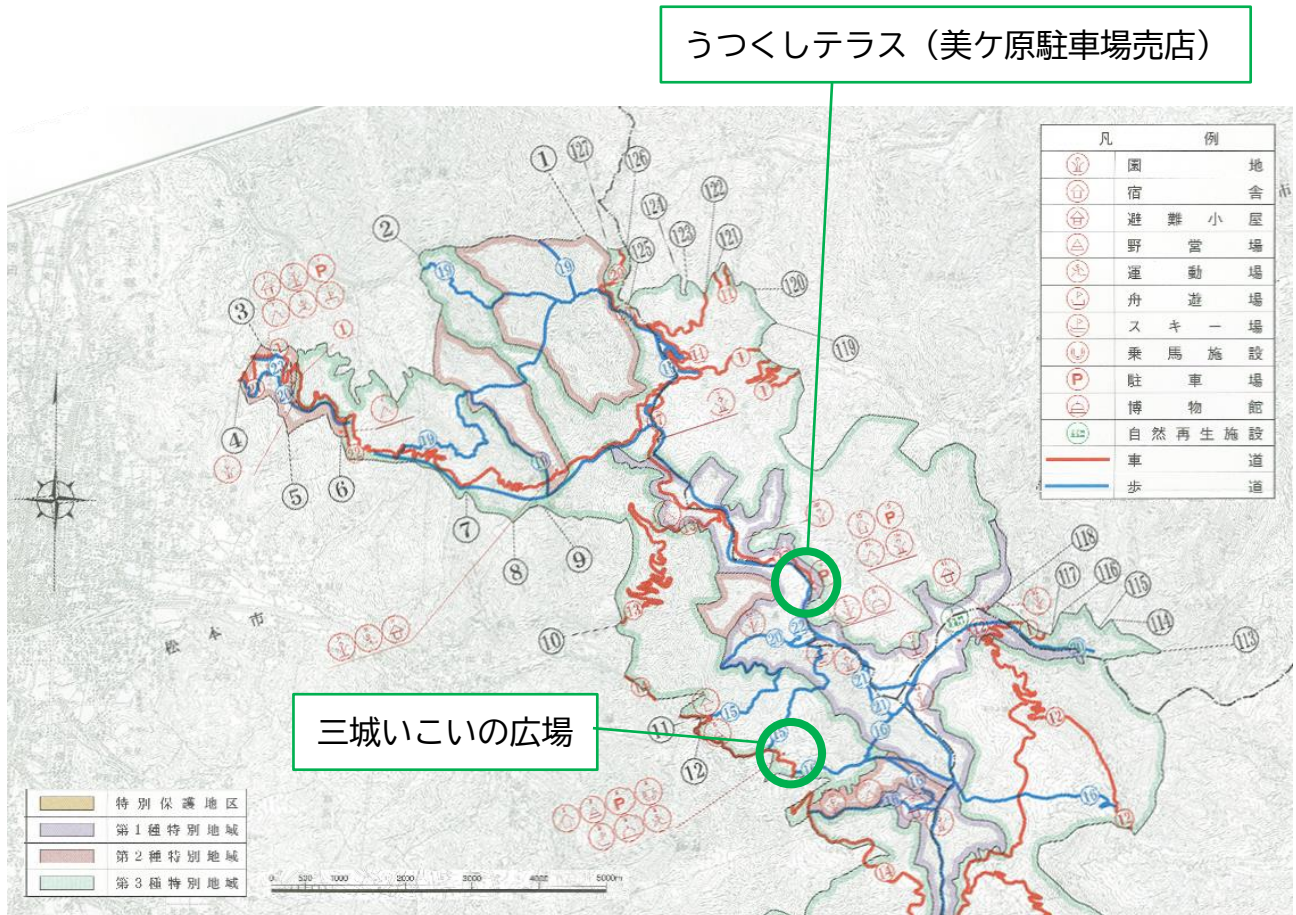
森林に囲まれた自然豊かな環境の中にあります。



## (2) 建築規制等

美ヶ原高原は、八ヶ岳中信高原国定公園に指定されており、両施設はその園地内に含まれます。

そのうち、うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）は第1種特別地域に、三城いこいの広場は第3種特別地域に区分されています。



## 1 構想会議等での意見

### (1) 構想会議等の開催・実施

施設の在り方・導入機能については、必要とされる機能や適正な整備規模などについて俯瞰的、客観的な視点で検討するため、宿泊・観光事業関係者、地元市民代表者、学識経験者、外部有識者等で組織される「松本市美ヶ原高原魅力向上事業構想会議」において、下記の目的を共有した上で、様々な提言を受けました。

- ◇ 「松本市美ヶ原再生計画」において「受入施設」となっている「美ヶ原駐車場売店」及び「松本市三城いこいの広場」の改修・活用を一体的に検討する。
- ◇ エリア及び各施設の課題に対する認識を共有した上で、望ましい施設の在り方についての議論を経て事業構想を策定する。
- ◇ 市が研究課題としているロープウエー事業について、ルート研究や需要予測など、更に研究を進めるべきか、本会議での議論を参考に検討する。

上記の会議に加えて、松本大学観光ホスピタリティ学科の学生による視察・ディスカッションや関連事業者への個別ヒアリングを実施し、幅広い意見を聴取するよう努めました。

#### ■松本市美ヶ原高原魅力向上事業構想会議

日程	会議等	内容
R7.6.4	第1回	(1) 構想会議について（趣旨、スケジュール等） (2) 事例紹介（白馬岩岳マウンテンリゾートの取組みについて）・質疑 (3) 事業目標について (4) 現状と課題について (5) 意見交換
8.26	第2回	(1) 第1回会議の振り返りと意見の共有について (2) 施設に導入する機能の検討方針について (3) 機能配置・レイアウトの検討について (4) 意見交換
9.16	現地視察・意見交換会	<視察対象施設> ・松本市三城いこいの広場 ・美ヶ原駐車場売店 ・長野県美ヶ原自然保護センター
11.26	第3回	(1) 第2回会議の振り返りと意見の共有について (2) 事業者ヒアリングの結果について (3) 概略プラン（案）について (4) 意見交換
R8.2.2	第4回	(1) 第3回会議の振り返りと意見の共有について (2) 松本市美ヶ原高原魅力向上事業(受入施設整備)構想(案)について (3) 意見交換

<委員名簿（順不同・敬称略）>

	氏名	所属等
委員長	相澤 美穂子	松本大学 総合経営学部 観光ホスピタリティ学科 准教授
外部有識者・委員	和田 寛	株式会社ズクトチエ 共同代表
委員	花岡 貞夫	美ヶ原温泉旅館協同組合 代表理事
//	二木 伸次	浅間温泉観光協会 会長
//	齊藤 忠政	美ヶ原観光組合 組合長
//	齊藤 茂行	一般社団法人松本観光コンベンション協会 会長
//	百瀬 勤	美ヶ原牧場畜産農業協同組合 代表理事組合長
//	白山 佳明	入山辺地区町会連合会 会長
//	中野 清	本郷地区町会連合会 浅間温泉第2町会長/浅間温泉旅館協同組合 顧問
//	小澤 正寛	有限会社美ヶ原高原荘 代表取締役
//	赤羽 勝	松本商工会議所 常務理事
//	百瀬 厚	林野庁 中部森林管理局 中信森林管理署 森林技術指導官
//	渡澤 徹	林野庁 中部森林管理局 東信森林管理署 森林技術指導官
//	岩井 顕	長野県 環境部 自然保護課長
//	土田 勝義	美ヶ原自然環境保全協議会 座長
オブザーバー	二條 宏昭	アルピコ交通株式会社 取締役運輸事業本部長
//	後藤 俊幸	名古屋鉄道株式会社 地域活性化推進本部 まちづくり推進部 企画担当課長
//	古田 哲也	松本地区タクシー協議会 事務局
//	福田 浩道	信州まつもと山岳ガイド協会やまたみ 事務局長

■『松本大学総合経営学部観光ホスピタリティ学科3年・相澤ゼミ』の学生の皆様による  
現地視察とグループディスカッション

日程	会議等	内容
R7.9 ～ 11	『松本大学総合経営学部観光ホスピタリティ学科3年・相澤ゼミ』の学生の皆様による現地視察とグループディスカッション	<p>&lt;若い世代による「美ヶ原エリアにおける「目的地として目指したくなる」受入施設づくり」に向けた課題や方向性&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 現地視察を通じて感じた美ヶ原高原の魅力</li> <li>2 若年層の美ヶ原高原来訪における課題と対策</li> <li>3 うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）、三城いこいの広場の改修に関するご意見</li> </ol>

■事業者ヒアリング

日程	会議等	内容
R7.10	事業者ヒアリングの実施 ※ 美ヶ原高原観光協議会構成事業者、業種、実績等から施設の運営事業者として参入する可能性がある事業者、設計・施工に係る技術的な指摘等が可能な建設施工者等、計16社を対象に実施	<p>・ヒアリング調査は、効率的かつ効果的に意見を把握するため、以下の二段階で実施しました。</p> <p>STEP1：対象となる事業者に対し、事前にアンケート調査を実施</p> <p>STEP2：アンケートにおいてヒアリングへの協力意向を示した事業者を対象に、ヒアリングを実施。アンケートで得られた回答内容を基に、考え方、背景等について、より詳しく意見を伺いました。</p> <p>※ 事前アンケートは、13社中・5社から回答（回答率38%）</p> <p>※ ヒアリングは、16社中・6社に実施（実施率38%）</p> <p>&lt;ヒアリングの内容&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 施設を中心としたエリアについての現状の考え</li> <li>(2) 民間投資の可能性を高めるためのアイデア等</li> <li>(3) 事業者としての参画意向</li> <li>(4) 具体的な参画条件等</li> <li>(5) その他の意見や、アイデア等</li> </ol>

## (2) 構想会議等での意見の概要

		主な意見・課題	施設整備の方向性
2つの施設共通	ここにしかない魅力 美ヶ原らしさの尊重	<ul style="list-style-type: none"> <li>美ヶ原らしい眺望や草原景観を守ってほしい。</li> <li>自然を壊すような開発は避けるべき。</li> </ul>	自然景観や国立公園としての価値に配慮した <b>最小限・質重視の整備</b>
	コスト配慮と投資の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>立派すぎる施設は必要ない。</li> <li>維持管理にお金が掛からない形にしてほしい。</li> <li>儲けよりも使いやすさを重視すべき。</li> </ul>	コスト面を重視し、 <b>過度な投資を行わない</b> ことを基本としつつ、来訪者サービス向上に資する <b>非収益機能の充実にも配慮</b> した段階的な整備
	事業者意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間参画への関心、収益性と公共性の両立</li> </ul>	PPP/PFI等の <b>事業手法検討、役割分担の明確化</b>
うつくしテラス	受入拠点機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設のホスピタリティの向上が必要</li> </ul>	観光案内・休憩・情報発信を担う <b>受入施設として再構築</b>
	目的地化	<ul style="list-style-type: none"> <li>眺望を生かせる则良(北アルプス側の眺望景観/カラマツ対策等)。</li> </ul>	<b>眺望</b> を生かせる位置での建替え、周辺景観への配慮
	通年利用・快適性	<ul style="list-style-type: none"> <li>天候が急変しやすく、雨や風をしりける場所がほしい。</li> <li>寒い時期でも安心して利用できる工夫が必要</li> </ul>	<b>全天候・多季節対応</b> の施設性能向上
三城いこいの広場	受入拠点機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>キャンプに来る方が充足できると良。</li> <li>登山者、ハイカー、観光客に配慮</li> </ul>	キャンプ場利用者、登山者、ハイカー、観光客等多様な来訪者の <b>受入施設として再構築</b>
	目的地化	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然体験の場として利用できる則良。</li> <li>登山に行けない人も楽しめるような配慮があると良。</li> </ul>	<b>自然体験の場</b> としての利用に配慮、 <b>ドッグラン等の導入</b>
	自然への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>あまり費用を掛けずに改修する方向性でどうか。</li> <li>静かで落ち着いた雰囲気良。</li> <li>今の自然環境は残してほしい。</li> </ul>	現状の良さを生かしつつ <b>必要最小限の更新</b>
エリア全体	広域ブランド・回遊	<ul style="list-style-type: none"> <li>県自然保護センター、美術館、牧野組合等との連携</li> <li>美術館・道の駅、隣接自治体など広域資源との連動</li> </ul>	※ 継続して研究する事項 自治体の枠を越えた <b>美ヶ原観光連盟のような枠組での取組みを検討</b>

主な意見・課題		施設整備の方向性	
エリア全体	冬期価値の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>除雪体制・安全管理・冬用トイレ等の基盤整備が必要</li> </ul>	※ 継続して研究する事項 <b>通年利用を視野に環境整備を検討</b>
	アクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路の通行環境、二次交通の脆弱さがボトルネック</li> <li>定期バス・シャトルバス等の選択肢検討が望まれる</li> <li>将来の可能性として複数ルート・拠点の比較検討が望まれる(ロープウェイ・電気自動車・リフト等)。</li> </ul>	※ 継続して研究する事項 <b>交通事業者の関心を高める、ロープウェイ等の可能性の研究</b> 、冬期利用拡大に向けた県道・市道の通行に向けた <b>関係機関・部署との連携・検討</b>
	情報発信とガイド育成	<ul style="list-style-type: none"> <li>インフルエンサー活用、若年層向け発信、ホスピタリティあるガイド育成が重要</li> </ul>	※ 継続して研究する事項 <b>松本市全体の今後の方向性として推進することを検討</b>
その他	指標(KPI/KGI)と費用対効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>両施設に係るビジョンや費用対効果の考え方、KPI(中間目標)の先にKGI(最終目標)等を設定すべき</li> </ul>	※ 継続して研究する事項 上位計画である松本市総合計画内で、 <b>美ヶ原高原入込客数を指標として設定</b>

※ 本資料に記載の内容は、松本市美ヶ原高原魅力向上事業構想会議、意見交換会、関係者からのヒアリングにより得られた意見・要望を基に、「松本市生成AI利用ガイドライン」に基づき、生成AI(Open AI社「ChatGPT」)を活用して整理・分類を行ったものです。AIによる自然言語処理技術を用いることで、膨大な情報の中から共通点や傾向を抽出し、効率的かつ客観的な分析を行っています。なお、生成AIの利用に当たっては、「固有名詞や個人を特定しうる情報は入力しない。」「最終的な内容の確認・編集は人が行う。」等ガイドラインに沿った取扱いをしています。

## 2 整備の方向性

構想会議等での意見を踏まえた施設整備に当たっての方向性は次のとおりです。

### (1) 基本的な投資の考え方

構想会議等での意見を踏まえ、施設整備に当たっては、コスト面を重視し、過剰な投資を行わないことを基本とします。その一方で、来訪者の快適性や満足度の向上につながる取組みは重要であることから、直接的な収益を生まない機能であっても、受入環境の質を高める非収益機能の充実に配慮します。限られた財源の中で、費用対効果や将来的な維持管理負担を踏まえつつ、機能の必要性と整備の優先度を見極めた、合理的かつ持続可能な施設整備を進めます。

### (2) 基本的な施設整備の考え方

施設の規模・機能については、構想会議での意見を踏まえ、方向性を整理します。検討に当たっては、自然保護や法的規制への配慮をはじめ、アクセス・立地条件、上下水等の確保、事業の採算性といった前提条件との整合を図りながら、現実的かつ持続可能な施設像を示します。

#### 基本的な施設整備の考え方

##### 共通の方針

- ① 当該施設の敷地の位置・範囲は現状維持とします。
- ② 「松本市美ヶ原再生計画」との整合性を考慮します。
- ③ 設備のサイズ感と敷地内での効率的な配置を考慮して機能を検討します。
- ④ 初期費用、維持費等のコスト面を考慮して機能を検討します。
- ⑤ 雨天時・荒天時の利用、冬期利用の可能性に配慮した機能を検討します。

##### 美ヶ原駐車場売店 (うつくしテラス)

- ① 北アルプス方向の眺望と市街地からのアクセス性を踏まえた機能を検討します。
- ② 魅力的・効果的なイベントの開催や情報発信等の取組みに配慮します。
- ③ 駐車場等の既存設備の機能の充実化を検討します。

##### 三城いこいの広場

- ① 静かで豊かな自然環境と市街地からのアクセス性を踏まえた機能を検討します。
- ② 近隣の類似施設との差別化に配慮して検討します。

### (3) 導入する機能の考え方

導入機能については、施設自体の魅力を高め「目的地」としての価値を創出する機能と、来訪者を支える受入施設としての基本的機能の2つの視点から検討します。

#### 施設の目的地化に寄与する機能

- ア 美ヶ原高原の『本質的な魅力\*』を生かせる機能
- イ 集客に効果的な情報発信につながりやすい機能
- ウ 全天候、全季節対応型の機能

#### 受入施設としての基本的機能

- エ 売店などの既存施設のホスピタリティを向上させる機能
- オ 維持管理コストの軽減につながる機能
- カ 将来的な冬期利用を見据えた機能

\*『本質的な魅力』：美ヶ原エリアの『眺望・豊かな自然環境』と、『市街地からのアクセスのしやすさ』

## (4) 整備に付随する検討課題

### ア 冬期の利用について

うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）整備の検討に当たっては、美ヶ原高原という立地特性から、強風、濃霧、低温、積雪等、過酷な気象条件への配慮が必要です。このため、晴天時の利用に限らず、雨天時や荒天時においても来訪者が安全かつ快適に利用できることを重視するとともに、冬期における利用の可能性も考慮し、施設の機能等を検討します。

### イ 水不足の懸念への対応について

うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）については、水の供給に一定の制約があることから、水の確保や使用に関わる課題があります。そのため、水利用については、現状の供給能力に基づく使用規模を維持することを基本として施設の機能を検討します。

<参考（建築種別単位給水量・使用時間・人員（出典：空気調和・衛生工学便覧 第14版））>

- ◆美ヶ原売店棟 水道使用量は、おおむね1日の平均で0.35~1m<sup>3</sup>/日（土日を含む。）  
イベント開催時（ツール・ド・美ヶ原）は、2m<sup>3</sup>/日  
（令和7年6月14日~30日調べ）
- ◆現在美ヶ原売店棟に供給している水源地からの揚水量は、6.7m<sup>3</sup>/日  
※ 現状の貯水槽の有効容量が13.5m<sup>3</sup>であることから、使用していない分はオーバーフローしているものと考えられる。
- ◆一般的な喫茶店の単位給水量・使用時間・人員は、次のとおり  
→20~35L/人  
→55~130L/店舗m<sup>2</sup>（厨房面積を含む。）  
※ 使用時間 10h/d  
※ 厨房で使用される数量のみ  
※ 1リットルは0.001m<sup>3</sup>

#### ◆試算

美ヶ原売店棟の客数を648人/日とした場合、

$$648人 \times 27.5L = 17,820L = \underline{17.8m^3} < 6.7m^3$$

※ 客数：R6.8.11実績162人(同月中最も客数が多かった日) × 4 = 648人

※ 単位給水量：(20L + 35L) / 2 = 27.5L

美ヶ原売店棟の店舗面積（厨房・売店含む。）を約200m<sup>2</sup>とした場合、

$$200m^2 \times 92.5L (\text{平均}) = 18,500L = \underline{18.5m^3} < 6.7m^3$$

※ 店舗面積：15m × 12.5m = 187.5m<sup>2</sup> ≒ 200m<sup>2</sup>

※ 単位給水量：(55L + 130L) / 2 = 92.5L

以上から、現状程度の機能・規模感であれば、給水量 > 使用量と考えられます。

## ウ 長野県美ヶ原自然保護センターについて

設置者の長野県において、インバウンド対応、バリアフリー化、利用者がより自然鑑賞を楽しめる学習機能の強化、環境負荷の低減等の観点に基づく改修に取り組むこととしており、売店との一体化等は検討されていません。今後、児童・生徒の学校登山での活用等も含むソフト事業での連携について、継続的に協議していきます。

## エ 美ヶ原少年自然の家について

「松本市美ヶ原再生計画」において受入施設の一つとされていますが、主に市内小学校のキャンプ学習に利用されている教育施設であるため、収益性等とは異なる視点での判断が必要となる施設です。近隣の三城いこいの広場の再整備等を踏まえつつ、施設の今後の在り方を研究していきます。

## オ アクセス道路について

市道である林道美ヶ原線について、狭あい箇所の拡幅や路面舗装など、継続的な道路改良が必要です。

上田市・長和町方面からのアクセスルートである県道美ヶ原公園沖線の一部通行止が長期化しています。

冬期利用を含むアクセス性については、県道区間の狭あい箇所の改良に技術的困難が伴うことから、改善には時間と費用が掛かる見込みです。また、冬期は除雪等の維持管理も不可欠です。

## カ ロープウエーについて

「松本市美ヶ原再生計画」で「ロープウエーの建設など将来に向けた可能性の研究も行います」(p.16)と明記されているロープウエー事業について、本構想会議において、「施設整備を進めるに当たって、積極的に検討すべき」とする意見が多く出され、美ヶ原エリアにおけるアクセス性の改善、冬期利用の促進等を図る上で重要な要素と位置付けられました。

これを受けて、市で、ロープウエー事業の実現可能性について、調査等を通じて更に検討を進めます。



### 3 在り方・導入機能

#### (1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）

##### ア 美ヶ原高原の『本質的な魅力』を生かせる機能

###### ●美ヶ原高原の『本質的な魅力』が感じられる施設

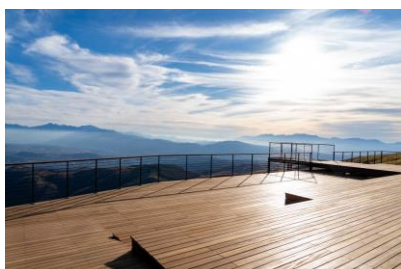
施設の老朽化や今後の利用通年化を考慮し、現在の売店の場所ではなく、美ヶ原高原の「本質的な魅力」である「眺望・豊かな自然環境」を感じることができる場所に同規模の施設を建て替えます。

国定公園内施設として、自然環境の保全と来訪者の安全・快適性の確保を両立に配慮します。

また、新たな機能を備えた施設にふさわしい名称を検討します。

###### ●長野・上田方面（北東）への眺望を楽しめる展望テラス

拡がりのある長野・上田方面（北東）への眺望を楽しめる展望テラスを整備します。



地上テラス

((C) 2026 おんせんニュース. All rights reserved.)



(© ISHIUCHI MARUYAMA. All Rights Reserved.)

###### ●北アルプス方向・松本市街方面（西）への眺望を楽しめる屋上展望テラス

北アルプス方向・松本市街方面（西）への眺望を楽しめるよう、屋上部分を屋上展望テラスとして整備します。また、屋上へは誰でも上がることができるよう配慮し、障がいのある方も含めてより多くの方が気軽に美ヶ原高原を楽しめる施設とします。



屋上テラス



(真庭市グリーンナブル)

## ●周辺と調和する景観の形成

美ヶ原エリアの良好な景観と調和しつつ、新たなシンボルとして、周辺の価値を更に高め、親しまれる景観を形成します。

外構については、周辺の自然環境への影響や、冬期の積雪の影響等を考慮し、原則として高木の植栽は行いませんが、道路との境界部や段差のある箇所など、歩行者の立ち入りに配慮が必要な箇所については、メンテナンス性に配慮した地被や低木による植栽を施します。



コケモモ

(© 2019 © Shin Matsumoto Monogatari Project. return)



レンゲツツジ

(© Shin Matsumoto Monogatari Project.)

## ●自然素材の積極的な活用

地域の木材を施設の内外装に活用するとともに、その他の自然素材（エコマテリアル）にも目を向け、環境に配慮した持続可能な社会の構築に貢献する施設とします。



内装への木材活用

## イ 集客に効果的な情報発信につながりやすい機能

### ●施設のにぎわいを演出するモビリティフードゾーン

交流・体験機能として電源等の必要な設備を備えたモビリティフードゾーン（キッチンカー等の駐車スペース）を設けます。



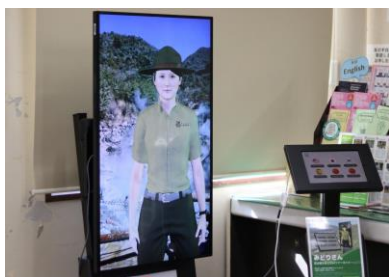
モビリティフードゾーン

(© Fukuoka City Greenery Town Planning Association, All rights reserved.)

### ●ICT環境の整備・ICT技術の活用

来訪者がモバイル端末を利用して、気軽に美ヶ原や松本市をはじめ周辺の観光情報などを収集できるよう、公衆無線LANを整備します。

また、ICT技術を活用した情報発信や多言語対応等を検討します。



AIによる観光案内

(© PR TIMES Corporation All Rights Reserved.)



(© TONGULLMAN Inc. All rights reserved.)

## ウ 全天候、全季節対応型の機能

### ●全天候、全季節への対応

高原特有の強風、濃霧、低温、積雪等厳しい気象条件に対応し、年間を通じて安定的に利用できる施設を目指します。

積雪や強風への安全性を確保するとともに、冬期の利用や省エネルギーに配慮した建築仕様とします。

### ●美ヶ原高原の自然を気軽に学び、楽しめるワークショップスペース

雨天・荒天時や冬期においても安全かつ快適に利用できる屋内に、美ヶ原の自然を体感できるワークショップの実施及び美ヶ原の自然的価値や歴史への理解を深めるための学習・情報発信の場となる展示・ライブラリースペース（自然体験機能）の設置が可能なスペースを設けます。

隣接する長野県美ヶ原自然保護センターとの役割分担を図りつつ、可動<sup>じゅう</sup>什器等を活用し、他機能とのスペース共有を前提とした整備を想定します。



ワークショップスペース

(©2017 F.Maker all rights reserved)

## エ 売店などの既存施設のホスピタリティを向上させる機能

### ●ユニバーサルデザインと障がい者への合理的配慮

障がい者への合理的配慮の実現を含め、誰もが特別扱いされることなく利用できるデザインであるユニバーサルデザインを実践します。

### ●テラスとのつながりを感じさせる多目的に利用できる空間

お土産物やアウトドア関連グッズなどを提供する売店（商業機能）や来訪者が自由にくつろぐことのできる休憩スペース（休憩機能）を設けます。

多目的に利用できるよう、見通しのよい空間を確保するとともに、展望テラスと視覚的なつながりを持たせます。

飲食機能については、休憩機能、商業機能の運用と一体的に捉え、スペース配分を含めて事業者の自由な発想に委ねます。



スペース配分の自由度の  
高い室内空間  
(© giraffenap)



テラスとの視覚的なつながりのある休憩スペース  
(道の駅 奥河内くろまろの郷)  
(© recruit co., ltd)



### ●来訪者の快適性の向上

荷物を預けて身軽に行動できるようコインロッカーを設置します。



コインロッカー

(© Yamanakako tourist association All Rights Reserved.)

## オ 維持管理コストの軽減につながる機能

### ●健康寿命の長い施設

施設を健康的に、より長く利用するため、運用時の維持管理や更新性を考慮します。

### ●フレキシビリティの確保

社会情勢の変化や観光に関するニーズの多様化に伴い、今後、施設の在り方や機能の見直しが必要になる可能性があります。そうした変容に柔軟に対応できる可変性に優れた施設とします。

## カ 将来的な冬期利用を見据えた機能

### ●冬期利用に配慮

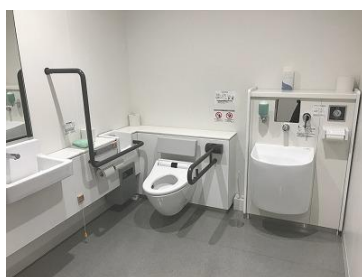
冬期利用に対応できる施設とします。

給水（貯水・浄水）施設を設置するとともに、管理者用の基本的な滞在機能（休憩室）を設けます。

### ●バイオトイレ・多目的トイレ

冬期利用にも配慮しながら、誰もが利用しやすく、環境負荷の少ない多目的トイレ（バイオトイレ）を設置します。トイレは、施設休業時にも利用できるよう、屋外からアクセスできるものとし、ホスピタリティ（おもてなし）の基本的機能として、維持管理のしやすさにも最大限配慮します。

また、山岳観光地であり、環境維持に一定のコストが必要となることを考慮し、有料化についても併せて検討します。



多目的トイレ

### ●駐車場

現状の規模と同様の広さの駐車場を整備します。また、身障者用の駐車スペースは、前後左右に余裕のある空間を設けます。また、EV充電スタンドを設けます。普通車と大型車の動線を分けて、良好な駐車環境を確保するとともに、駐車場としてだけでなく、イベント開催時等は多目的に利用します。

また、冬期利用に備え除雪機等の待機場を設けます。

## (2) 三城いこいの広場

### ア 美ヶ原高原の『本質的な魅力』を生かせる機能

#### ●美ヶ原高原の『本質的な魅力』が感じられる施設

施設の老朽化や今後の利用通年化を考慮するとともに、美ヶ原高原の「本質的な魅力」である「豊かな自然環境」への影響を考慮し、現在地付近で、同規模の施設に建て替えます。

国立公園内施設として、自然環境の保全と来訪者の安全・快適性の確保を両立に配慮します。

#### ●周辺と調和する景観の形成

美ヶ原エリアの良好な景観と調和しつつ、新たなシンボルとして、周辺の価値を更に高め、親しまれる景観を形成します。

#### ●自然素材の積極的な活用

地域の木材を施設の内外装に活用するとともに、その他の自然素材（エコマテリアル）にも目を向け、環境に配慮した持続可能な社会の構築に貢献する施設とします。



内装への木材活用

#### ●既存施設のアップデートと自然環境の利活用

キャンプ場・オートキャンプ場については、原則として現状の良さや魅力を生かした維持を基本としつつ、トイレの洋式化や園路の改修など、来訪者の快適性や安全性の向上に資する機能更新を行うとともに、敷地内に残された自然環境の特性を生かした利活用についても併せて検討します。

## イ 集客に効果的な情報発信につながりやすい機能

### ● ICT環境の整備・ICT技術の活用

来訪者がモバイル端末を利用して、気軽に美ヶ原や松本市をはじめ周辺の観光情報などを収集できるよう、公衆無線LANを整備します。

また、ICT技術を活用した情報発信や多言語対応等を検討します。



AIによる観光案内

(© PR TIMES Corporation All Rights Reserved.)



(© TONGULLMAN Inc. All rights reserved.)

## ウ 全天候、全季節対応型の機能

### ● 全天候、全季節への対応

管理棟（センターハウス）は、標高1,480mという高地特有の自然条件を踏まえ、年間を通じて安定的に利用できる施設を目指します。

## エ 売店などの既存施設のホスピタリティを向上させる機能

### ●ユニバーサルデザインと障がい者への合理的配慮

障がい者への合理的配慮の実現を含め、誰もが特別扱いされことなく利用できるデザインであるユニバーサルデザインを実践します。

### ●多目的に利用できるフリースペース

管理棟（センターハウス）内に、来訪者が多目的に利用できるフリースペースを設けます。

自由にくつろぐことのできる休憩スペース（休憩機能）としての利用のほか、美ヶ原の自然を体感できるワークショップの実施及び美ヶ原の自然的価値や歴史への理解を深めるための学習・情報発信の場となる展示・ライブラリースペース（自然体験機能）としての利用が可能となるよう配慮します。

可動什器等を活用し、柔軟な利用を想定します。



フリースペース

(奥八女焚火の森キャンプフィールド(C)KADOKAWA)



ワークショップスペース

(©2017 F.Maker all rights reserved)

### ●来訪者の快適性の向上

フリースペースの一部を利用して、キャンプ場利用案内、キャンプ備品の貸し出し等に加え、国定公園の利用拠点として、自然環境、利用ルール、安全情報等を総合的に提供するインフォメーションを配置します。周辺の自然体験や登山、景観スポット等の情報を分かりやすく発信します。

また、荷物を預けて身軽に行動できるようコインロッカーを設置します。



インフォメーション

(戸隠キャンプ場/© Ishii Sports Co., Ltd.)



コインロッカー

(© Yamanakako tourist association All Rights Reserved.)

### ●美ヶ原エリアの魅力を感じさせる売店

美ヶ原に関連するお土産物やアウトドア関連グッズなどを提供する売店（商業機能）を配置します。



売店

((Farmer' s Camp ポレポレ) photo by Kanji Furukawa / ©KADOKAWA)

### ●ドッグラン

自然豊かな広場環境の中で、人と犬がともに安心して過ごせるドッグランを設けます。

犬と飼い主が安全に利用できるように、小型犬・大型犬の利用特性に配慮したゾーニングや、休憩スペースの確保に配慮します。



ドッグラン

Copyright YATSUGATAKE SHIZENBUNKAEN. All Rights Reserved

### ●散策路

既存の地形や自然環境を生かし、誰もが安全に自然と触れ合いながら歩ける散策路を設けます。



散策路

(鷺巣キャンプ場 © 2014 All Rights Reserved.)

## オ 維持管理コストの軽減につながる機能

### ●健康寿命の長い施設

施設を健康的に、より長く利用するため、運用時の維持管理や更新性を考慮します。

### ●フレキシビリティの確保

社会情勢の変化や観光に関するニーズの多様化に伴い、今後、施設の在り方や機能の見直しが必要になる可能性があります。そうした変容に柔軟に対応できる可変性に優れた施設とします。

### ●駐車場

駐車場は現状維持とし、今後必要に応じて機能更新します。

## カ 将来的な冬期利用を見据えた機能

### ●冬期利用に配慮

冬期利用に対応できる施設とします。

また、24時間管理体制に対応した管理棟（センターハウス）機能（管理者用の休憩室、給湯室、シャワールーム等）を設けます。

## 1 土地利用

## (1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）

「Ⅲ 施設の在り方・導入機能」の「3 在り方・導入機能／（1）うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）／ア 美ヶ原高原の『本質的な魅力』を生かせる機能／●美ヶ原高原の『本質的な魅力』が感じられる施設」で示されているとおり、現敷地内のより適切な位置に同規模の施設を建て替えることを基本的な方向性とした上で、施設の周辺にテラスを設け、駐車場やモビリティフードゾーンを配置するとともに、西側の敷地を駐車場として整えます。

## (2) 三城いこいの広場

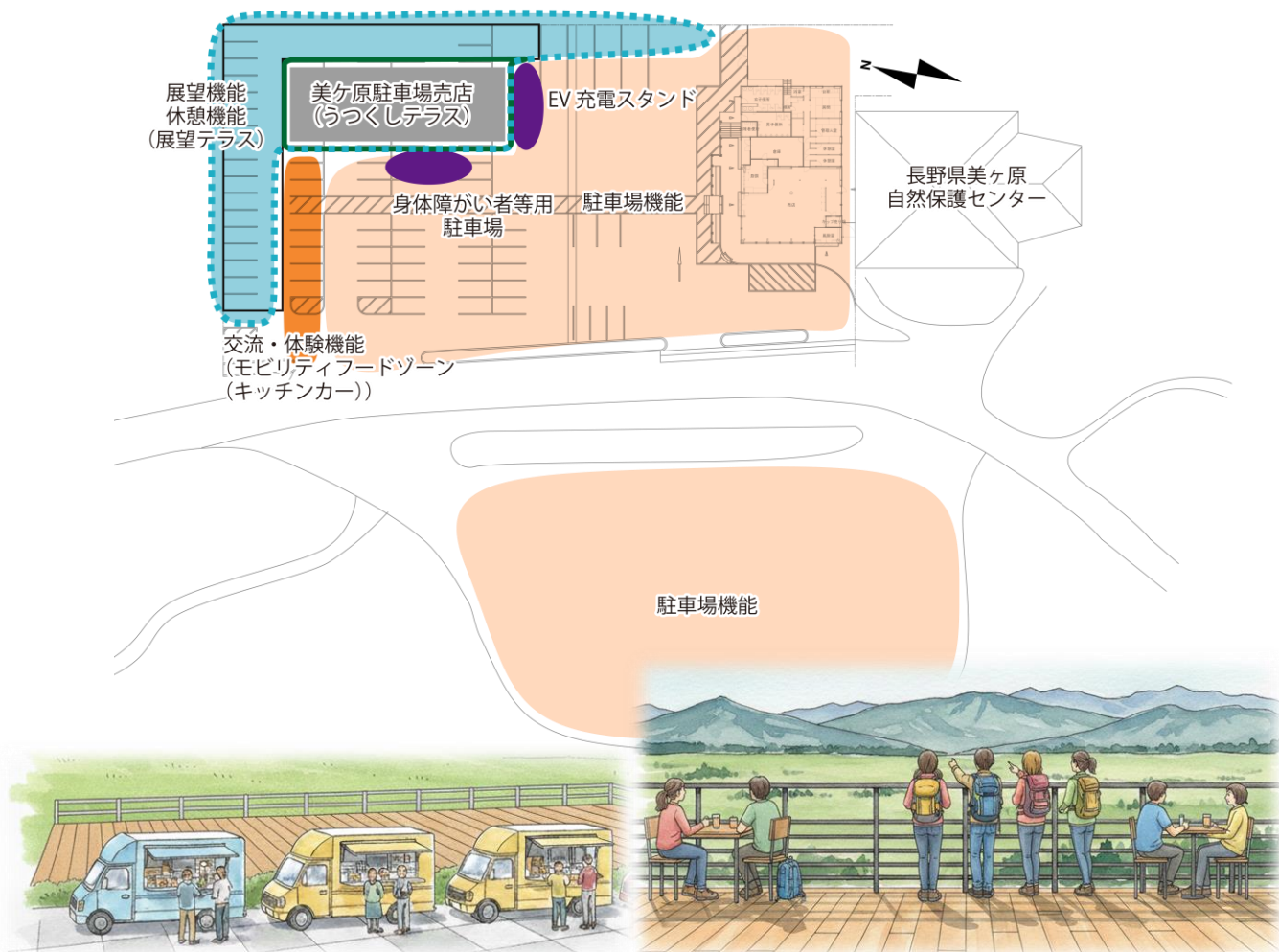
「Ⅲ 施設の在り方・導入機能」の「3 在り方・導入機能／（2）三城いこいの広場／ア 美ヶ原高原の『本質的な魅力』を生かせる機能／●美ヶ原高原の『本質的な魅力』が感じられる施設」で示されているとおり、現在地付近で同規模の施設に建て替えることを基本的な方向性とした上で、自然豊かなオートキャンプ場を包含する広場の特性を生かし、来訪者の多様な滞在ニーズに対応するため、ドッグランを設けます。

## 2 配置計画

### (1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）

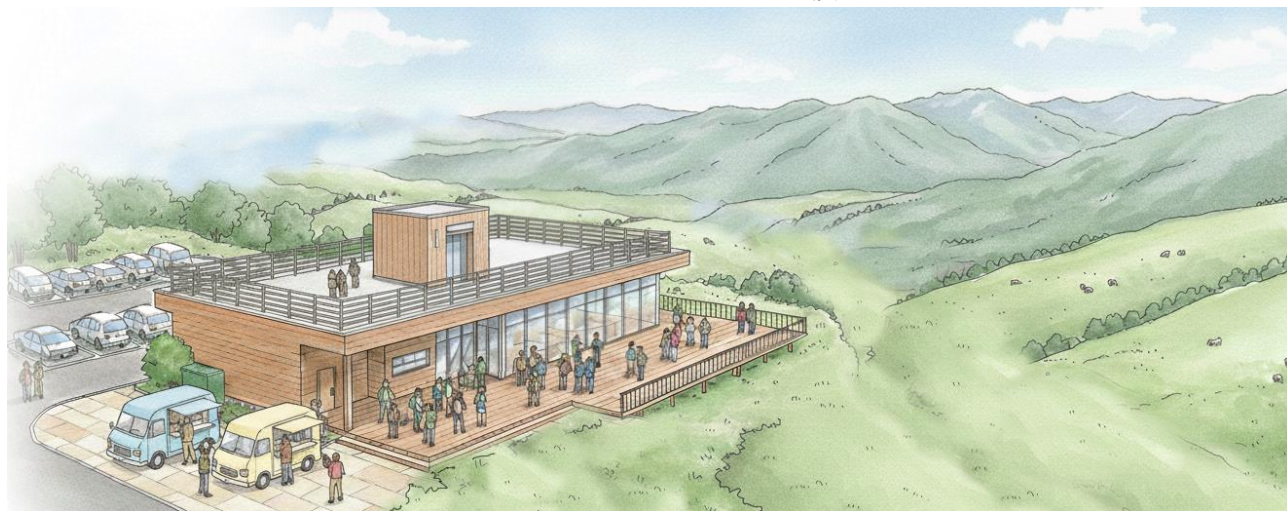
現況で、高木が少なく展望の良い北東側に展望機能（展望テラス）を設ける配置とします。

他では見ることのできない、北アルプス方向・松本市街方面（西）への眺望を楽しめるよう、建物の「長辺（長い方の面）」を東西に面するように配置します。



モビリティフードゾーンのイメージ

展望テラスのイメージ



展望テラスのイメージ

## (2) 三城いこいの広場

周辺の自然環境への影響が少ない現在地付近に管理棟（センターハウス）を設ける配置とします。



ドッグランのイメージ

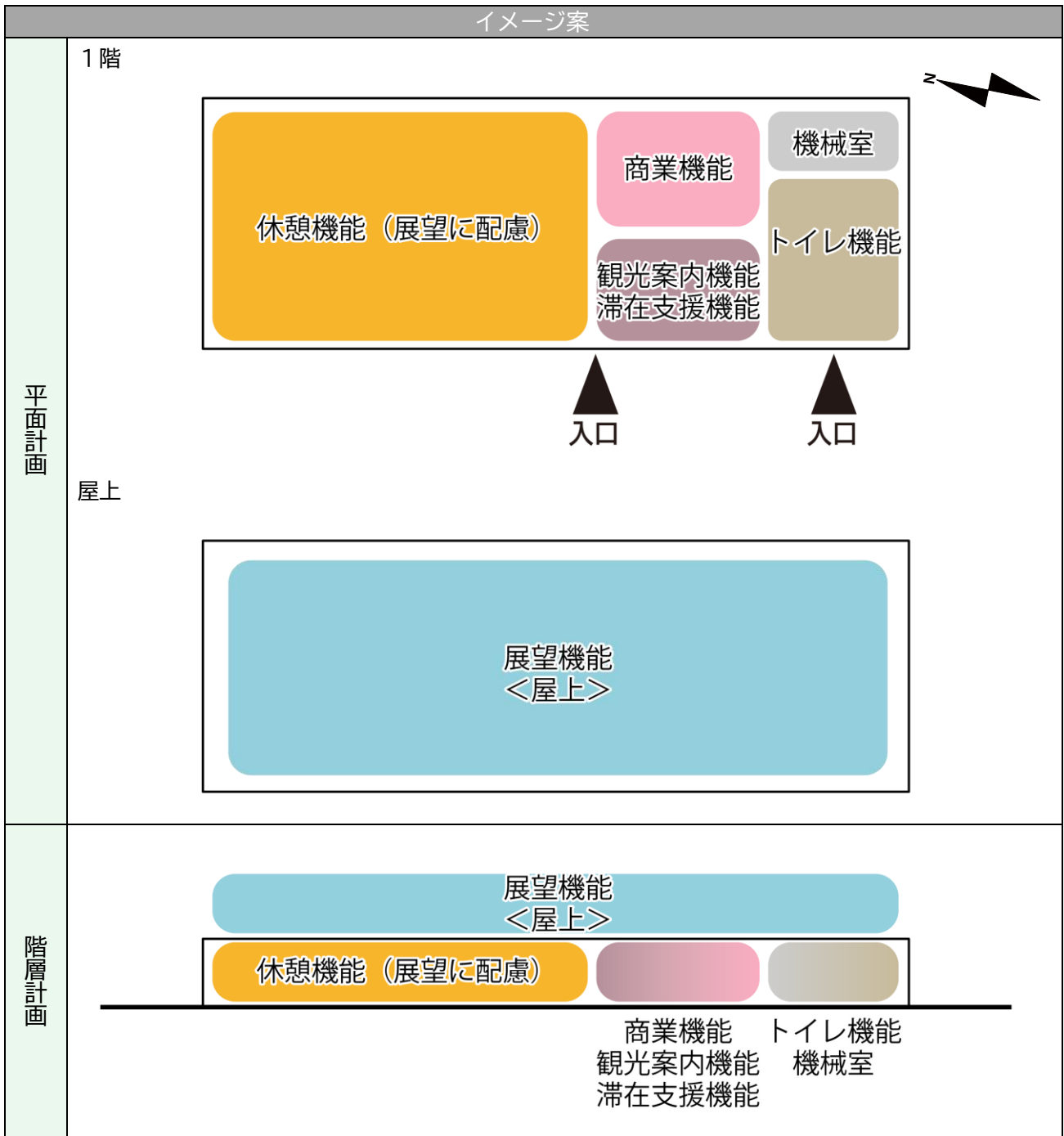
# V.

## 施設の概略プラン

概略プラン（平面計画）について、当計画ではゾーニングのみとし、具体案は基本設計の段階で定めることとします。

### (1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）

王ヶ頭、王ヶ鼻への中継地点としての役割と、目的地としての役割のバランスに重点を置きつつ、北アルプス方向への眺望も考慮したプランです。





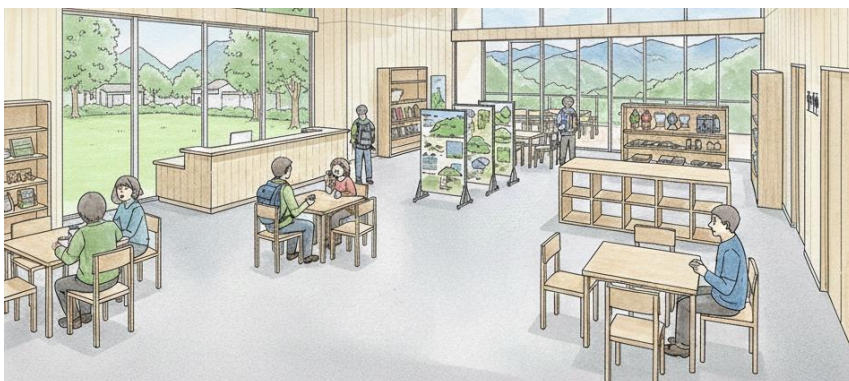
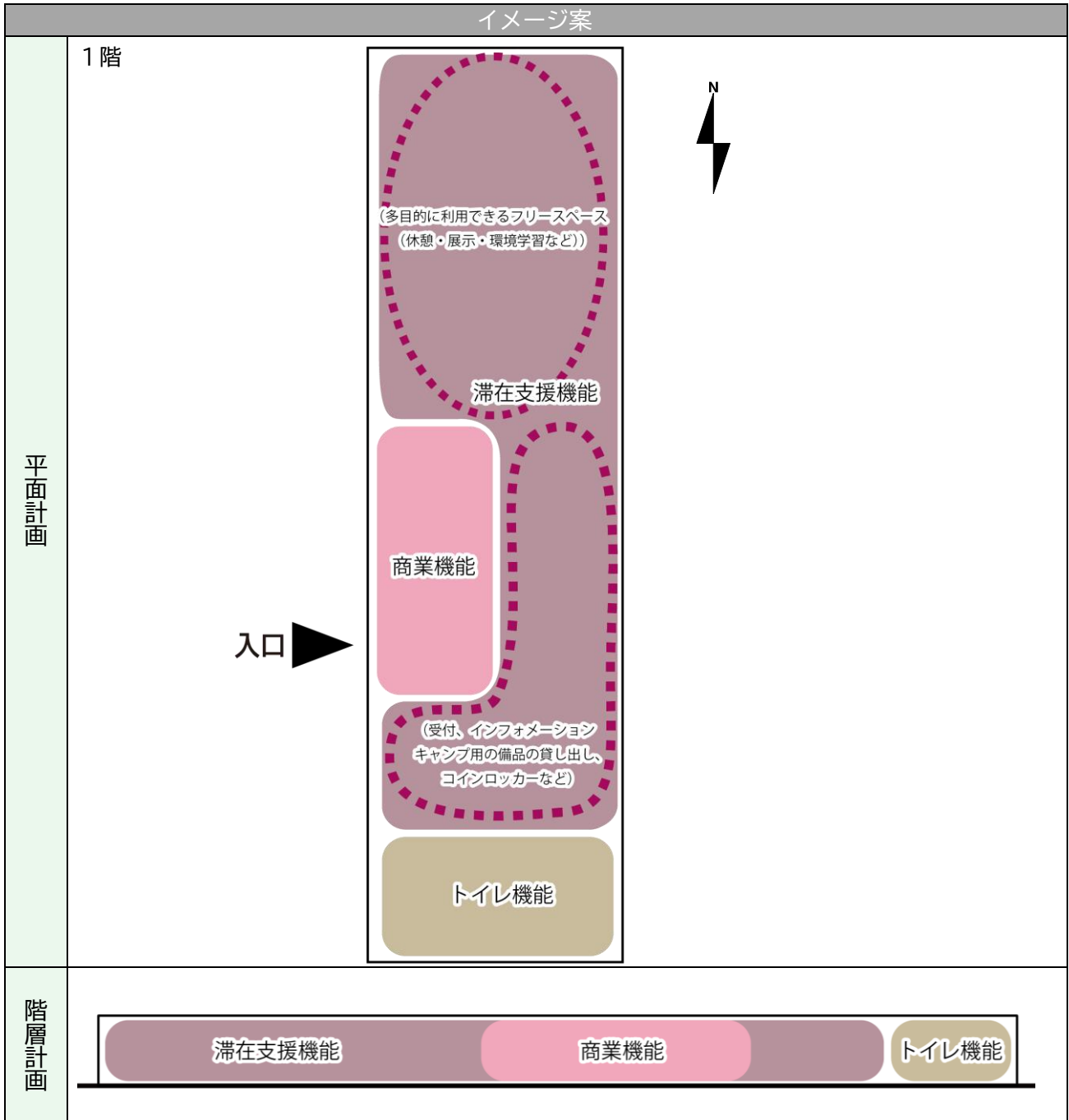
屋上テラスのイメージ



テラスとの視覚的なつながりがあり、  
スペース配分の自由度の高い室内空間のイメージ

## (2) 三城いこいの広場

キャンプ場利用者の充足と、施設の整備・維持コストの抑制に重点を置きつつ、豊かな自然環境の活用も考慮したプランです。



ワークショップにも利用できるフリースペースのイメージ

## (1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）

「Ⅲ 施設の在り方・導入機能」の「3 在り方・導入機能／（1）うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）／ア 美ヶ原高原の『本質的な魅力』を生かせる機能／●周辺と調和する景観の形成」で示されているとおり、うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）における外構及び景観については、美ヶ原エリアの良好な景観と、そこからの眺望景観に配慮し、その景観的魅力を更に高めていきます。なお、具体的な外構・景観計画は、基本設計の段階で検討します。

以下に、その条件となる「Ⅲ 施設の在り方・導入機能」に掲げた関連項目を示します。

●美ヶ原高原の『本質的な魅力』が感じられる施設	施設の老朽化や今後の利用通年化を考慮し、現在の売店の場所ではなく、美ヶ原高原の「本質的な魅力」である「眺望・豊かな自然環境」を感じることができる場所に同規模の施設を建て替えます。 国定公園内施設として、自然環境の保全と来訪者の安全・快適性の確保を両立に配慮します。
●長野・上田方面（北東）への眺望を楽しめる展望テラス	拡がりのある長野・上田方面（北東）への眺望を楽しめる展望テラスを整備します。
●北アルプス方向・松本市街方面（西）への眺望を楽しめる屋上展望テラス	他では見ることのできない、北アルプス方向・松本市街方面（西）への眺望を楽しめるよう、屋上部分を屋上展望テラスとして整備します。また、エレベーターを設置し、障がいのある方も含めてより多くの方が気軽に美ヶ原高原を楽しめる施設とします。
●周辺と調和する景観の形成	美ヶ原エリアの良好な景観と調和しつつ、新たなシンボルとして、周辺の価値を更に高め、親しまれる景観を形成します。 外構については、周辺の自然環境への影響や、冬期の積雪の影響等を考慮し、原則として高木の植栽は行いませんが、道路との境界部や段差のある箇所など、歩行者の立ち入りに配慮が必要な箇所については、メンテナンス性に配慮した地被や低木による植栽を施します。
●自然素材の積極的な活用	地域の木材を施設の内外装に活用するとともに、その他の自然素材（エコマテリアル）にも目を向け、環境に配慮した持続可能な社会の構築に貢献する施設とします。
●全天候、全季節への対応	高原特有の強風、濃霧、低温、積雪など厳しい気象条件に対応し、年間を通じて安定的に利用できる施設を目指します。 積雪や強風への安全性を確保するとともに、冬期の利用や省エネルギーに配慮した建築仕様とします。
●駐車場	現状の規模と同様の広さの駐車場を整備します。また、前後左右に余裕のある空間を確保した身障者用の駐車スペース及びEV充電スタンドを設けます。 普通車と大型車の動線を分けて、良好な駐車環境を確保するとともに、駐車場としてだけでなく、イベント開催時等は多目的に利用します。 除雪待機場を設けます。

\*松本市景観計画における「景観形成基準」や松本市景観計画デザインガイドラインに沿った外構及び景観とすることで、周辺景観との調和を図ります。

## (2) 三城いこいの広場

「Ⅲ 施設の在り方・導入機能」の「3 在り方・導入機能／(2) 三城いこいの広場／ア 美ヶ原高原の『本質的な魅力』を活かせる機能／●周辺と調和する景観の形成」で示されているとおり、三城いこいの広場における外構及び景観については、美ヶ原エリアの良好な景観と、そこからの眺望景観に配慮し、その景観的魅力を更に高めていきます。

なお、具体的な外構・景観計画は、基本設計の段階で検討します。

以下に、その条件となる「Ⅲ 施設の在り方・導入機能」に掲げた関連項目を示します。

●美ヶ原高原の『本質的な魅力』が感じられる施設	施設の老朽化や今後の利用通年化を考慮するとともに、美ヶ原高原の「本質的な魅力」である「豊かな自然環境」への影響を考慮し、現在地付近で、同規模の施設に建て替えます。 国定公園内施設として、自然環境の保全と来訪者の安全・快適性の確保を両立に配慮します。
●周辺と調和する景観の形成	美ヶ原エリアの良好な景観と調和しつつ、新たなシンボルとして、周辺の価値を更に高め、親しまれる景観を形成します。
●自然素材の積極的な活用	地域の木材を施設の内外装に活用するとともに、その他の自然素材（エコマテリアル）にも目を向け、環境に配慮した持続可能な社会の構築に貢献する施設とします。
●キャンプ場・オートキャンプ場	原則として現状の良さや魅力を生かした維持を基本とし、今後必要に応じて機能更新を行うことで、快適で持続可能な利用環境の確保を目指します。
●全天候、全季節への対応	管理棟（センターハウス）は、標高1,480mという高地特有の自然条件を踏まえ、年間を通じて安定的に利用できる施設を目指します。
●ドッグラン	自然豊かな広場環境の中で、人と犬がともに安心して過ごせるドッグランを設けます。 犬と飼い主が安全に利用できるよう、小型犬・大型犬の利用特性に配慮したゾーニングや、休憩スペースの確保に配慮します。
●散策路	既存の地形や自然環境を生かし、誰もが安全に自然と触れ合いながら歩ける散策路を設けます。
●駐車場	駐車場は現状維持とし、今後必要に応じて機能更新します。

\*松本市景観計画における「景観形成基準」や、松本市景観計画デザインガイドラインに沿った外構及び景観とすることで、周辺景観との調和を図ります。

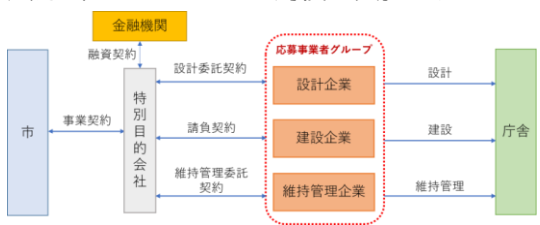
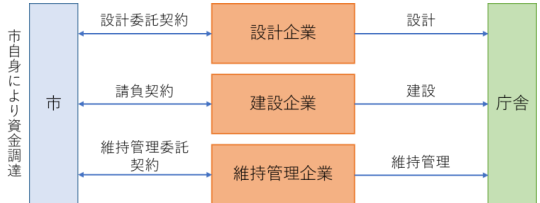
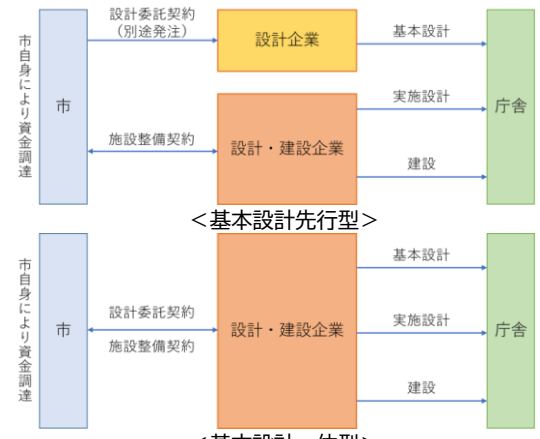
# VII.

# 施設整備事業スキーム

## 1 事業方式の整理

うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）及び三城いこいの広場の整備は、「松本市PPP\*/PFI※手法導入優先的検討規程」の対象であることから、簡易な検討として「PPP/PFI導入可能性調査」を実施し、適切なPPP/PFIの事業方式を検討しました。

### <従来の手法(設計・施工分離発注方式、設計・施工一括発注方式)とPFI方式の違い>

事業方式	概要	メリット	デメリット
PFI方式	<p>民間事業者に設計、建設、維持管理を一体的に委ねる方式。民間事業者が設立する特別目的会社（SPC）が建設資金の調達を行い、市が割賦方式によりサービス対価を支払う。</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の持つ独自技術やノウハウを設計や工事に活用しやすいためコスト削減が期待できる。</li> <li>設計・施工・維持管理を一括して発注するため、施工や維持管理に配慮した設計・整備が可能となり、ライフサイクルコストの低減が見込まれる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>準備や契約手続が煩雑なため、事業着手までに相当な期間を要する。</li> <li>性能発注となるため、設計（特に外観デザイン等）に発注者の意向を反映することが難しい。</li> <li>本市での採用実績の少ない方式のため、地元企業だけでなく、県外大手企業の参画が必要</li> </ul>
設計・施工分離発注方式	<p>発注者が設計者、施工者、維持管理者をそれぞれ選定し分離発注する方式</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、施工、維持管理を個別に発注するため、各段階で発注者の意向を反映しやすい。</li> <li>従来どおりの契約手続であり、一般的な工期が見込めるなど、事業期間の見通しがつきやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>段階ごとに仕様を定め発注するため、一体的な費用削減効果への期待が低くなる。</li> <li>民間事業者の創意工夫やノウハウ活用の余地が限られる。</li> </ul>
設計・施工一括発注方式	<p>設計者及び施工者を同時に選定・発注する方式（基本設計を事業範囲に含める場合と含めない場合がある。）</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の持つ独自技術やノウハウを設計や工事に活用しやすいためコスト削減が期待できる。</li> <li>一括発注するため、事業期間の短縮が見込まれる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工者側に偏った設計になりやすく、チェック機能が働きにくい。</li> <li>設計や仕様に発注者の意向を反映する仕組みが必要。</li> <li>本市での採用実績の少ない方式のため、地元企業だけでなく、県外大手企業の参画が必要</li> </ul>

\* : PPP (Public Private Partnership) : 公民連携とも言われ、公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念。PFIは、PPPの代表的な手法の一つ

※ : PFI (Private Finance Initiative) : 公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法

## < PPP/PFI の主要な事業方式 >

方式	概要
BTO方式 (Build Transfer Operate)	民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。
BOT方式 (Build Operate Transfer)	民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式
BOO方式 (Build Own Operate)	民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式
RO方式 (Rehabilitate Operate)	民間事業者が、施設を改修した後、維持管理・運営を事業終了時点まで行う方式
公共施設等運営権 (コンセッション) 方式	利用料金の収受を伴う施設について、施設所有権を公共が保有したまま、対象となる公共施設を運営する権利を一定期間民間事業者に付与し、民間事業者が主体的に施設の維持管理・運営を行う方式

【出典】内閣府|PFI 事業導入の手引き 基礎編

## 2 事業方式の検討

### (1) 定性的評価

方式	メリット	デメリット
BTO方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権が早期に公共に移転するため公共側の管理安定性が高い。</li> <li>・運営・管理に民間ノウハウを活かせる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間投資回収が運営収益に依存し、初期民間負担が大きい場合がある。</li> </ul>
BOT方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権を民間が保有する期間が長く、柔軟な管理運営が可能</li> <li>・回収期間が長期であるため民間の投資負担が分散</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権が民間にあるため、発注者の意向を反映するまでに調整が必要になる場合がある。</li> </ul>
BOO方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間ノウハウを存分に生かせる。</li> <li>・公共負担が比較的低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営終了後の取扱い（撤去・再配置など）のリスクや責任が民間に残る。</li> </ul>
RO方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存資産の有効活用が可能。</li> <li>・改修・運営一体で効率化が図れる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新設の魅力創出には不向き</li> <li>・改修範囲・性能の確保に事前調整が必要</li> </ul>
公共施設等運営権 (コンセッション) 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権は公共に残るため公共性を確保しやすい。</li> <li>・民間の自由度が高く、サービスの質向上を図ることが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益性が低い施設では成立が難しい。</li> <li>・長期契約による契約設計が複雑</li> </ul>

### (2) 事業方式

うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）の事業方式は、「PFI（BTO）」、三城いこいの広場の事業手法は、「PFI（BTO又はBOT）」を優先的に検討します。

今後、本構想における検討を踏まえ、PFI 導入庁内検討会議等を通じて、最終的に導入手法を決定することとします。

## 1 範囲

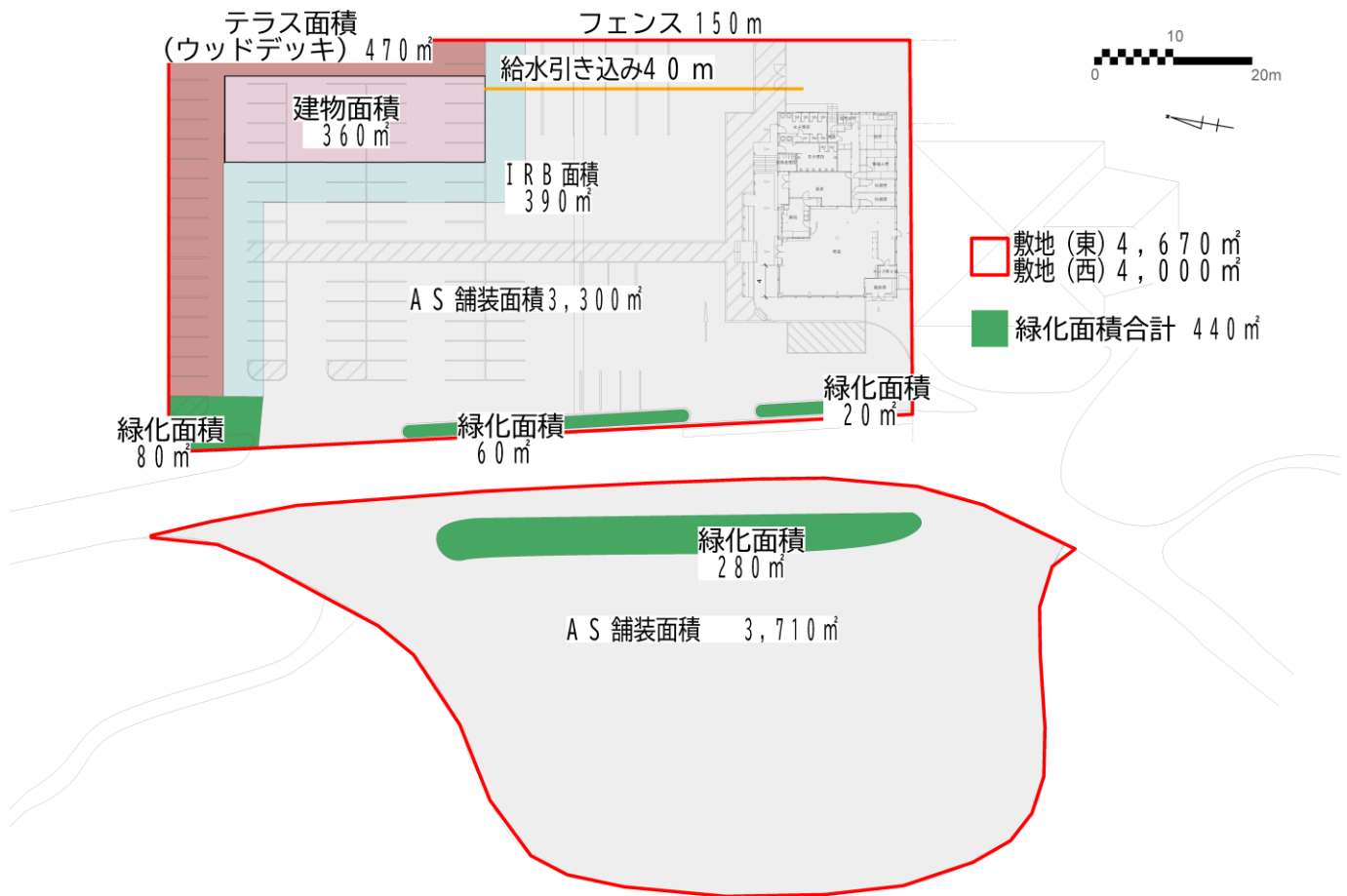
概算建設事業費の範囲は、施設ごとの建設工事費（外部電源等を含む。）及び外構整備費（緑化等を含む。）、造成工事費（埋設された水道管等の再配置等）、現施設の解体工事費です。

※ 設計・工事監理費は除きます。

## ■ うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）

▷ 建物のある敷地及び道路を挟んで西側駐車場の範囲

※ 本図面に記載している面積等の数値は、既存図面上からの実測により算出した概算値であり、概算事業費算出を目的としたものです。現時点では未確定であり、今後の設計内容の検討により変更となる可能性があります。

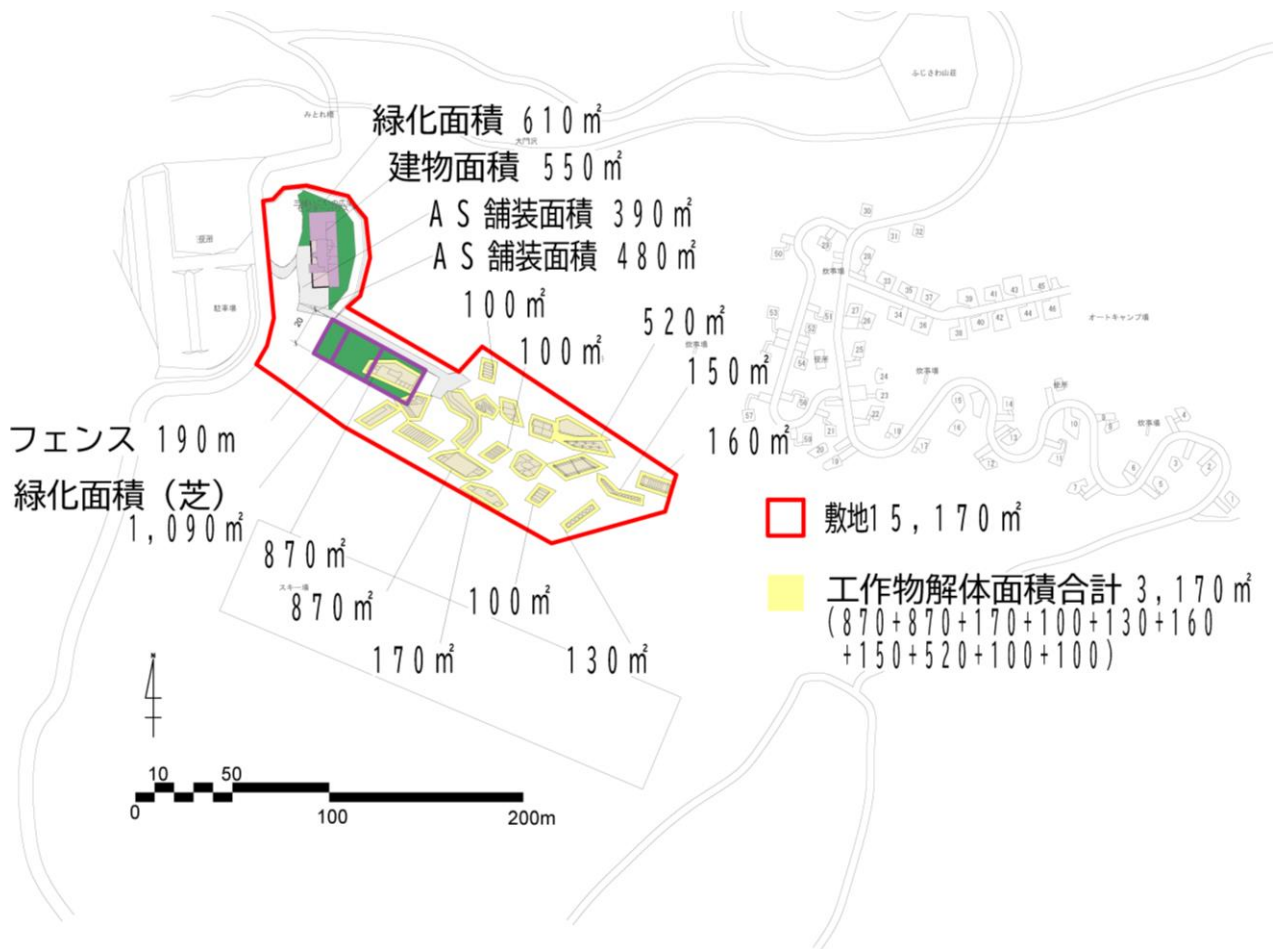


## ■三城いこいの広場

▷ 管理棟（センターハウス）周辺とアスレチックのある範囲

※ 旧アスレチックエリアは、アスレチックを撤去し、ドッグラン機能を追加します。  
（ドッグランは複数ゾーンに分割し、柵、休憩施設の設置等を想定）

※ 本図面に記載している面積等の数値は、既存図面上での実測により算出した概算値であり、概算事業費算出を目的としたものです。現時点では未確定であり、今後の設計内容の検討により変更となる可能性があります。



## 2 建築工事単価

建築工事単価の算定に当たっては、規模や用途が類似する近年の「道の駅」等の公共施設における設計単価を参考とし、建設時点の価格動向を反映するため、建設デフレーターによる単価調整を行ったうえで算出しました。設計前段階における概算であり、今後、具体的な設計内容の検討により、事業費は変動する可能性があることに留意が必要です。

① 類似施設における近年の建築工事設計単価*	平均単価 650 千円/m <sup>2</sup> (490 千円～770 千円/m <sup>2</sup> )
② 過去のデフレーター上昇値を参考とした発注時の想定単価	670 千円/m <sup>2</sup> 程度
◎うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）建築工事単価**	670 千円 × 1.2 = 804 千円/m <sup>2</sup> 程度
◎三城いこいの広場建築工事単価	670 千円/m <sup>2</sup> 程度 (税込)

\* 令和6年（2024年）～令和7年（2025年）に工事を行う予定の道の駅（4か所）を対象に調査したもの（概算工事費の算出は平成29年（2017年）～）

\*\* うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）については、高原部（寒冷・積雪・強風環境）にあるため、寒冷地仕様とすることが求められていることを踏まえ、外壁・開口部を冬期対策仕様（シャッター等の寒冷地仕様化・高断熱化等）とするため、建築工事費の20%を加算したもの

### <市建設担当部署及び事業者へのヒアリングによる設計単価\*\*\*>

② 屋上へのエレベーター設置工事設計単価	22,000.0 千円/式程度
③ 冬期対応給水設備・浄化設備設置工事設計単価	26,895.0 千円/式程度
④ バイオトイレ	38,225.0 千円/式程度
⑤ 配管（凍結対策）	22.0 千円/m程度
⑥ 既存建築物の解体工事設計単価 (アスベスト対策を含む。)	55.0 千円/m <sup>2</sup> 程度
⑦ 工作物（アスレチック等）解体設計単価 (簡易な整地を含む。)	1.7 千円/m <sup>2</sup> 程度
⑧ 造成に関する設計単価 (既存工作物解体、AS 取壊し、路盤・凍上抑制層、盛土、擁壁等を含む。)	15.4 千円/m <sup>2</sup> 程度
⑨ 緑化1に関する設計単価 (樹木植栽、整地、縁石等を含む。)	12.0 千円/m <sup>2</sup> 程度

⑩ 緑化2に関する設計単価 (芝、整地を含む。)	9.1 千円/m <sup>2</sup> 程度
⑪ アスファルト舗装1 設計単価 (路盤、縁石、排水溝、区画線を含む。)	13.2 千円/m <sup>2</sup> 程度
⑫ アスファルト舗装2 設計単価 (路盤を含む、排水溝等なし)	11.0 千円/m <sup>2</sup> 程度
⑬ インターロッキング等舗装設計単価 (基礎を含む。)	15.4 千円/m <sup>2</sup> 程度
⑭ ウッドデッキ設計単価 (基礎を含む。)	99.0 千円/m <sup>2</sup> 程度
⑮ フェンス設計単価	22.0 千円/m程度
⑯ ドッグラン用フェンス設計単価	16.5 千円/m程度
⑰ 休憩施設設計単価 (四阿3基/水飲み等)	11,000.0 千円/式程度
⑱ 街灯、屋外イベント用設備設計単価 (街灯 400千円/本×4本、電気引込40m、 給水40m (ヒーター等在)、排水40m)	3,465.0 千円/式程度

(税込)

\*\*\* 配管等の設備の「寒冷地仕様」については、凍結防止等の対策の積上げであり、一律の係数を算出することは難しいことから、市建設担当部署及び事業者へのヒアリングによる数字を使用

### 3 概算建設事業費

#### ■うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）

工事種別	単位	数量	税込単価 (千円)	概算金額 (千円)
<b>1. 建築工事費</b>				
建築物	m <sup>2</sup>	360	804.0	289,440
エレベーター設置工事	式	1	22,000.0	22,000
バイオトイレ	式	1	38,225.0	38,225
給水設備・浄化設備	式	1	26,895.0	26,895
配管（凍結対策）	m	40	22.0	880
計				377,440
<b>2. 解体工事費</b>				
解体工事	m <sup>2</sup>	360	55.0	19,800
計				19,800
<b>3. 外構、造成工事費</b>				
造成（東敷地）	m <sup>2</sup>	4,670	15.4	71,918
緑化1（植栽）	m <sup>2</sup>	440	12.0	5,280
アスファルト舗装1	m <sup>2</sup>	3,300	13.2	43,560
アスファルト舗装2	m <sup>2</sup>	3,710	11.0	40,810
インターロッキング等舗装	m <sup>2</sup>	390	15.4	6,006
ウッドデッキ	m <sup>2</sup>	470	99.0	46,530
フェンス	m	150	22.0	3,300
街灯、屋外イベント用設備	式	1	3,465.0	3,465
計				220,869
<b>合計</b>				<b>618,109</b>

※ 設計・工事監理費は除く。

※ 概算金額は、整備内容の方向性が定まった段階での、設計前におけるおおむねの費用見込みを示すものです。現時点では、詳細な設計図や具体的な仕様が確定していないため、実施設計や入札を経て算出される最終的な工事費とは異なる場合があります。本概算は、整備の規模や必要となる機能、周辺条件等を踏まえた初期的な参考値として位置付けるものであり、今後の検討の進展に伴い精度が高まっていくことを前提としています。

うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）の概算設計事業費は、

**「6.2 億円程度」と見込みます。**

## ■三城いこいの広場

工事種別	単位	数量	税込単価 (千円)	概算金額 (千円)
<b>1. 建築工事費</b>				
建築物（三城）	m <sup>2</sup>	550	670.0	368,500
計				<b>368,500</b>
<b>2. 解体工事費</b>				
解体工事	m <sup>2</sup>	550	55.0	30,250
計				<b>30,250</b>
<b>3. 外構、造成工事費</b>				
工作物解体	m <sup>2</sup>	3,170	1.7	5,389
緑化1（植栽）	m <sup>2</sup>	610	12.0	7,320
緑化2（芝）	m <sup>2</sup>	1,090	9.1	9,919
アスファルト舗装1	m <sup>2</sup>	390	13.2	5,148
アスファルト舗装2	m <sup>2</sup>	480	11.0	5,280
ドッグラン用フェンス	m	190	16.5	3,135
休憩施設（1式）	式	1	11,000.0	11,000
計				<b>47,191</b>
<b>合計</b>				<b>445,941</b>

※ 設計・工事監理費は除く。

※ 概算金額は、整備内容の方向性が定まった段階での、設計前におけるおおむねの費用見込みを示すものです。現時点では、詳細な設計図や具体的な仕様が確定していないため、実施設計や入札を経て算出される最終的な工事費とは異なる場合があります。本概算は、整備の規模や必要となる機能、周辺条件等を踏まえた初期的な参考値として位置付けるものであり、今後の検討の進展に伴い精度が高まっていくことを前提としています。

三城いこいの広場の概算設計事業費は、「4.5億円程度」と見込みます。

## 4 財源

施設建設に当たり、国定公園における施設整備事業として、「自然環境整備支援事業補助金」等の取り込みを図るなど、市の財政負担を可能な限り抑えるため、今後も活用できる助成制度について研究を続けます。

## 1 基本的な考え方

観光施設整備の費用便益分析で考えられる「便益」は、直接的なものから間接的なものまで幅広くあります。こうした便益は、定量化できるもの（観光消費額、雇用創出等）と、定量化が難しいもの（地域ブランド価値、自然環境、景観の保全等）に分かれます。費用便益分析では、可能な限り金額換算し、難しいものは定性的評価を加えるのが一般的です。

本構想における分析では、国、県等の評価要領等を参考に便益を算出しますが、用いる数値には推定値・想定値を含むため、あくまでも、概算的な分析に留まることを前提とします。

## 2 費用便益分析

## (1) うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）

## ア 総費用

建設費：6.2億円（初年度）  
 維持管理費：6,233千円/年（R11～R21）  
 12,466千円/年（R21以降）  
 評価期間：30年（施設や設備の耐用年数などを勘案し設定）  
 社会的割引率：4%

## ①事業を実施する場合(with) →建替えをし、その後施設を維持管理、運営していく将来

	合計	算出根等
建設事業費	620,000千円	概算建設費
維持管理費	186,990千円 (6,233千円×30年)	R6実績(人件費、光熱費、設備管理費等) <sup>※1</sup>
通年化費用	124,660千円 (6,233千円×20年)	上記維持管理費の100%を想定 ※20年間(R21以降)分
合計	931,650千円	

※1) 売店の業務内容を見直し（飲食機能を廃止）、人件費・光熱費等を削減した額

## ②事業を実施しない場合(without) →旧施設を補修しながら使い続ける将来

	合計	算出根等
建設事業費	0千円	
維持管理費	272,240千円 (7,891千円×1.15×30年)	R6実績(人件費、光熱費、設備管理費等)×1.15 <sup>※1</sup> ※ R6実績を基に算定
通年化費用	0千円	
合計	272,240千円	

※1) 築30年以降は老朽化等に伴い諸経費が15%程度上昇すると想定

## イ 便益（定量的評価）

定量的評価に当たり、次のとおり整理します。

### ①直接的利益

次の点を考慮し、本施設においては、施設としての収益（売上等の収入・直接的利益）は分析上、便益として組み入れないこととします。

- ・非収益施設（公衆トイレ、休憩所、観光案内所等）が主であること。
- ・維持管理コストの抑制をより重視し、収益事業については民間事業者に委ねる方針であること。
- ・高い競争力が求められる観光施設事業において、行政として収益（リターン）をあらかじめ見通し、便益として分析に組み入れることにはリスクがあること。

### ②間接的利益

宿泊業・観光サービス業を中心に、域内への経済的波及効果が期待できることから、評価期間（30年）分の「観光客による消費の押し上げ効果」を定量化し、便益として分析に組み入れます。

間接的利益について、次のとおり影響要因を整理しました。ただし、全ての要因について検討することは困難であるため、主要因かつ市が把握するデータから数値化が可能と判断したものを検討します。

#### ◆ with・withoutともに影響を受ける（=差分を生じない）要因

- ・松本市観光ビジョンの推進等全市的な取り組みに伴う増加  
年平均成長率 1.17%  
（市内観光客数 R6→R10 で6%増加目標）
- ・人口減少に伴う国内市場の縮小による減少  
年平均減少率 1.18%  
（R11→R40（30年間）で約8,800万人に 減少率約30%）

#### ◆ withのみ影響を受ける（=差分を生じる）要因

- ・新規施設整備による増加（※ リニューアル後10年間のみ）  
年平均成長率 0.80%  
（H5→H14美ヶ原入込実績 現在の売店オープン後から10年間で8.27%増）  
※ H14 918,200人 H19年以前の入込数ピーク
- ・営業期間の通年化による増加（※ R21以降のみ）  
R21→R40の20年間で10%増（想定値）  
年平均成長率 0.48%

<観光客による消費の押し上げ効果> ※ 整備後30年間の累計

		①事業を実施する場合 (with)	②事業を実施しない場合 (without)	備考
施設利用者数 (人)		752,160 人	678,595 人	美ヶ原高原入込客数 <sup>※1</sup> ×4%×増減要因×30年間
日帰り	日本人の日帰り客数 (人)	248,062 人	223,801 人	R6 松本市宿泊者数・R6 松本市観光動向調査 日本人割合 85%×38.8%
	外国人の日帰り客数 (人)	15,645 人	14,115 人	同上 外国人割合 15%×13.9%
	日本人日帰り客の 平均消費額 (円)	10,515 円	10,515 円	R6 松本市観光動向調査
	外国人日帰り客の 平均消費額 (円)	8,994 円	8,994 円	R6 松本市観光動向調査
宿泊	日本人の宿泊者数 (人)	391,274 人	353,005 人	R6 松本市宿泊者数・R6 松本市観光動向調査 日本人割合 85%×61.2%
	外国人の宿泊者数 (人)	97,179 人	87,674 人	同上 外国人割合 15%×86.1%
	日本人宿泊者の 平均消費額 (円)	52,685 円	52,685 円	R6 松本市観光動向調査
	外国人宿泊者の 平均消費額 (円)	44,582 円	44,582 円	R6 松本市観光動向調査
日帰り分 (千円) <sup>※2</sup>		2,749,084 千円	2,480,217 千円	
宿泊分 (千円) <sup>※2</sup>		24,946,728 千円	22,506,750 千円	
合計 (千円)		27,695,812 千円	24,986,967 千円	

※1) 第12次松本市基本計画で設定したR12年度目標値を基に算定した供用開始予定(R11)時点の目標値(551,000人)

※2) 観光客数×平均消費額

### ③域内調達率

観光客による消費の地域経済への影響を計るため、地域内でのモノやサービスの調達度合いを示す「域内調達率」を消費額に掛け合わせるにより便益を決定します。

域内調達率を算出した資料が存在しないため、**想定値を30%～50%**とします。

その観光コンテンツを構成する原材料や商品・人材などのサービスが「域内産」である割合、つまり域内調達率が高いほど、地域への経済波及効果が高まります。(中略)観光収入を高めるために各種の取組を進める際は、観光収入の3つの構成要素(※観光客数・消費単価・域内調達率)を常に意識し、どのようにすればバランス良く各要素の数値を高められるかを考えましょう。

(観光庁「域内連携による地域資源磨き上げの手引き」R4.3)

## ウ 費用便益比

総費用の差分を現在価値化した額(Cost)：631,479千円

総便益の差分を現在価値化した額(Benefit)：389,758千円～649,596千円 (域内調達率30%～50%)

費用便益比 (B/C)：0.62～1.03

## エ 定性的評価

松本市の主要な観光地である美ヶ原高原において、受入施設が整備され、継続的に維持されることには、次のような便益が考えられます。

1. 雇用創出効果	●施設運営に伴う雇用 →スタッフ、清掃、警備等 ●関連産業での雇用増 →飲食店、宿泊施設、交通事業者等
2. 税収増加	●地方税・入湯税・宿泊税などの増収 →観光客増加に伴う税収アップ
3. 地域活性化・人口定着効果	●移住・定住促進 →観光をきっかけに地域の魅力が高まり、移住希望者が増える。 ●地域ブランド価値向上 →観光施設がメディアやSNSで話題になり、認知度が上がる。
4. 社会的便益	●文化・歴史の保存・発信 →地域の自然資源を活用することで教育的価値が高まる。
5. 環境・景観価値	●自然環境の保全効果 →観光資源を守るための整備が環境保全につながる。 ●景観改善 →老朽化した施設や周辺環境の美化
6. 外部効果	●災害時の避難施設としての利用 →観光施設が防災拠点になる可能性 ●地域間交流の促進 →イベントや観光を通じた交流

## オ. 考察

- ・域内調達率が50%以上であれば、費用便益比は1.0を上回る。
- ・定性的評価においても一定の便益が見込まれることから、事業化は妥当と考えられる。
- ・ただし、上記の費用対効果を実現するためには、設計段階において建設費の一層の節減に努めること及び効果的なプロモーション・ソフト事業展開により市街地との連携を図ることが望まれる。

## (2) 三城いこいの広場

### ア 総費用

建設費：4.5億円（初年度）  
 維持管理費：16,114千円/年（現状の維持費程度と想定）  
 評価期間：30年（施設や設備の耐用年数などを勘案し設定）  
 社会的割引率：4%

#### ①事業を実施する場合(with)

→建替えをし、その後施設を維持管理、運営していく将来

	合計	算出根等
建設事業費	450,000千円	
維持管理費	483,420千円 (16,114千円×30年)	R6実績（指定管理者による経費の額11,796千円+ 土地賃借料4,500千円-土地転貸料182千円）
合計	933,420千円	

#### ②事業を実施しない場合(without)

→旧施設を補修しながら使い続ける（あるいは廃止する）将来

	合計	算出根等
建設事業費	0千円	
維持管理費	536,490千円 (17,883千円×30年)	R6実績（指定管理者による経費の額11,796千円× 1.15+土地賃借料4,500千円-土地転貸料182千円）※1
合計	536,490千円	

※1) 築30年以降は老朽化等に伴い諸経費が15%程度上昇すると想定

## イ 便益（定量的評価）

定量的評価に当たり、次のとおり整理します。

#### ①直接的利益

現に利用料金制を導入している施設であり、施設としての採算性が求められることから、施設整備に係る利用料金収入を費用便益分析に組み入れます。

ドッグラン等の新規施設整備に伴い、利用者数の恒常的な底上げ及び客単価の向上が期待できることから、それぞれ3割程度の増加を想定します。

<直接収入の増加> ※ 整備後30年間の累計

	①事業を実施する場合 (with)	②事業を実施しない場合 (without)	備考
利用者数（人）	124,800人	96,000人	R6実績（利用者数）×1.3×30年
1人当たり平均消費額（円）	2,000円	1,510円	R6実績（客単価）×1.3
利用者分（千円）	249,600千円	144,960千円	

## ②間接的利益

観光サービス業を中心に、域内への経済的波及効果が期待できることから、評価期間（30年）分の「観光客による消費の押し上げ効果」を定量化し、便益として分析に組み入れます。なお、withのみの影響要因として、直接的利益で想定した利用者増に伴う市内の日帰り観光消費増を想定し、域内調達率は美ヶ原駐車場売店と同様に想定します。

<観光客による消費の押し上げ効果> ※ 整備後30年間の累計

	①事業を実施する場合 (with)	②事業を実施しない場合 (without)	備考
利用者数（人）	124,800人	96,000人	R6実績（利用者数）×1.3×30年
1人当たり平均消費額（円）	10,515円	10,515円	R6実績（国内日帰り平均消費額）
利用者分（千円）※3	1,312,272千円	1,009,440千円	

## ウ 費用便益比

総費用の差分を現在価値化した額(Cost): 417,641千円

総便益の差分を現在価値化した額(Benefit): 119,197千円~156,126千円（域内調達率30%~50%）

費用便益比(B/C): 0.29~0.37

## エ. 定性的評価

松本市の主要な観光地である美ヶ原高原（三城地区）において、キャンプ場を中心とした受入施設が整備され、継続的に維持されることには、次のような便益が考えられます。

1. 地域活性化 ・人口定着効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>●移住・定住促進 →観光をきっかけに地域の魅力が高まり、移住希望者が増える。</li> <li>●地域ブランド価値向上 →観光施設がメディアやSNSで話題になり、認知度が上がる。</li> </ul>
2. 社会的便益	<ul style="list-style-type: none"> <li>●文化・歴史の保存・発信 →地域の自然資源を活用することで教育的価値が高まる。</li> </ul>
3. 環境・景観価値	<ul style="list-style-type: none"> <li>●自然環境の保全効果 →観光資源を守るための整備が環境保全につながる。</li> <li>●景観改善 →老朽化した施設や周辺環境の美化</li> </ul>
4. 外部効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>●災害時の避難施設としての利用 →観光施設が防災拠点になる可能性</li> <li>●地域間交流の促進 →イベントや観光を通じた交流</li> </ul>

## オ 考察

- ・費用便益比は1.0を大きく下回る。
- ・定性的評価においても一定の便益が見込まれるものの、定量的評価が著しく低いことから、事業化には慎重な判断が求められる。
- ・現に老朽化が進むアスレチック等は、維持管理コスト削減の観点から、施設整備の事業化に先立って撤去するなど、柔軟な対応が望まれる。

### <参考資料>

公共事業評価は、社会資本が果たす役割が広範かつ長期間に及ぶこと、また、費用便益分析の精緻化には本質的な限界性や課題を内包しており、便益として測りきれない効果があることなどを十分認識しておく必要がある。評価の実施主体は、それらを踏まえた上で可能な限り定量的、定性的に分析した上で、総合的に評価を行うものであることに留意する。

(国土交通省『国土交通省所管公共事業の新規事業採択時評価実施要領』R7.9.18施行)

#### (新規事業採択時評価における費用便益分析の考え方)

- ・新規事業採択時評価における費用便益分析は、「事業を実施する場合 (with)」と「事業を実施しない場合 (without)」を比較して行い、事業全体の投資効率性を評価する。

#### (費用便益分析結果の取り扱い)

- ・事業評価は、事業の投資効率性や波及的影響、実施環境といった多様な視点から総合的に行うべきものである。その中で、ある事業がその投資に見合った成果を得られるものであるかどうかを確認することが重要であることから、事業評価に当たっては原則として費用便益分析を行い、事業の投資効率性を評価し、その結果を事業採択時の判断材料の一つとして活用する。
- ・その際、投資効率性について、純現在価値、費用便益比、経済的内部収益率の3指標を示す。  
→(注)『長野県公共事業評価基準』等もふまえ、本構想における投資効率性の評価には費用便益比 (B/C) を用いた。

#### (社会的割引率の考え方)

- ・社会的割引率の設定については、理論的には、①資本機会費用により設定する方法と②社会的時間選好により設定する方法が考えられるが、(中略)現在、課題はあるものの、①の考え方に基づき、市場利子率を参考に社会的割引率が設定されている。具体的には、平成16年(2004年)の本技術指針策定時における過去複数年にわたる国債等の実質利回りを参考値として、社会的割引率を4%と設定している。

#### (評価の対象期間の設定の考え方)

- ・費用便益分析の評価の対象期間は、対象となる社会資本の事業実施期間に耐用年数を考慮した供用期間とする。

#### (現在価値化の基準時点の考え方)

- ・現在価値化の基準時点は、理解の容易さを考慮し、評価を実施する年度とする。
- ・このとき、費用、便益算定の原単位等は、物価変動分を除去するため、現在価値化の基準年度の実質価格に変換する。

(国土交通省『公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針(共通) - 第2章』R7.9施行)

# X. 事業スケジュール

## 1 事業スケジュール

### (1) 事業スケジュール設定における条件など

事業スケジュールの設定に当たっては、上位計画である松本市美ヶ原再生計画において、具体的な施設整備の時期までは定められていないことを踏まえ、本構想において改めて整理を行いました。

スケジュールの検討に当たっては、想定される施工規模や段階的な整備の必要性に加え、国・県補助制度の活用可能性、更に高原部特有の気象条件による冬期間の施工制約等を考慮しています。

#### ○うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）

現売店の営業を継続しながら再整備を進める必要があることから、施設本体の建替えに先行して、既存埋設物の付替えや駐車場の再整備等を実施することが望ましいと考えられます。これにより、来訪者の利便性や安全性を確保しつつ、段階的な整備を行います。

#### ○三城いこいの広場

三城いこいの広場の整備時期については、ロープウエーに関する研究の進捗状況に加え、全庁的な公共工事の実施状況や財政負担の平準化を考慮しながら、具体的なスケジュールについては今後検討するものとします。

#### ○埋蔵文化財調査

両施設の整備に当たって、埋蔵文化財の有無について所管課へ確認を行っており、現時点では埋蔵文化財の保護措置は対応不要との回答を得ています。このため、本構想に基づく事業スケジュールは、埋蔵文化財調査を要しないことを前提として設定しています。

## (2) 事業スケジュール

### ア うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）

	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030
事業構想策定	■					
設計プロポーザル 基本設計・実施設計		■	■			
地質調査			■			
駐車場・ 埋設管等整備工事			■			
主体建築工事				■	■	
電気設備工事 （受変電、動力、電灯、弱 電、自火報、太陽光等）				■	■	
機械設備工事 （給排水、衛生器具、給湯 空気調和、換気、浄化槽 等）				■	■	
工事監理業務委託				■	■	
旧売店解体工事						■
供用開始					→	→

うつくしテラス（美ヶ原駐車場売店）の供用開始時期は、  
「令和11年度（2029年度）」を目標とします。

### イ 三城いこいの広場

前ページに記載のとおり、本構想においては具体的な事業スケジュールの設定は行いません。