

紀南中核的交流施設整備事業

第二次審査提案書

平成18年12月15日

応募者名或いは応募グループ名： 株式会社 エムアンドエムサービス

注 提案書受付番号は、県で記入するので、応募者は記入しないこと。
応募者名については、第一次審査提出資料の様式5の応募者名を記載すること。

提案受付番号：

第二次提案概要説明書－1

提案概要 (A3、5枚以内)

●事業コンセプト概要

<事業コンセプト>

紀南地域全体に点在する様々な資源や人々(モノ・ヒト・コト)を有機的に結びつける機能を有し、地域外から観光に訪れる来訪者に当該地域の魅力を発信した体験頂くことで、地域に対するファン層を拡大し、地域全体への活性化の核となる施設づくりを主眼とします。

整備事業を具現化する場合のキーワードを3つの時間(テイスト・アクション・スタイル)として捉え主役となるモノ・ヒト・コトが展開できる6つのステージで構成します。

基本コンセプト及びネーミング

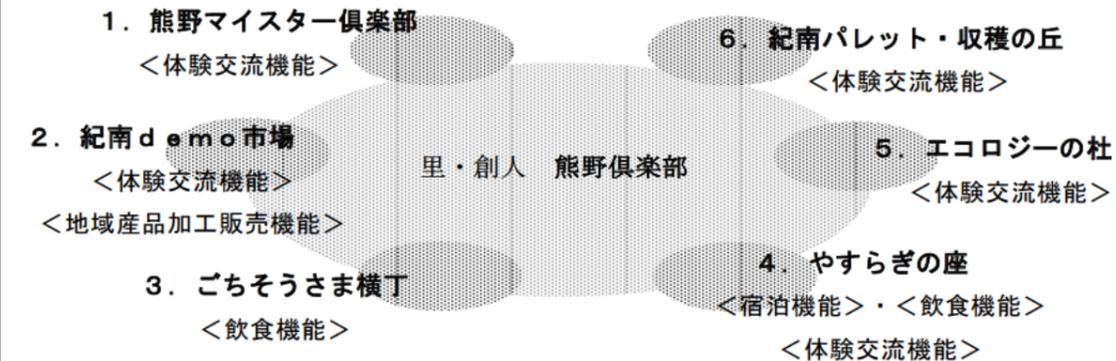
ここに熊野の心がある。人々が集う。
ここから新たな熊野の文化が生まれる。
そして
紀南地域へと広がり、全国へと発信する。それが熊野倶楽部です。

里・創人



熊野倶楽部

里・創人 熊野倶楽部は6つのステージ(機能)で構成する



<土地利用の基本方針>

農地法や農業振興地域の整備に関する法律、都市計画法、森林法等の関係法律を遵守し、現況地形や環境をできる限り維持しつつ造成し、有効に活用致します。



●集客に関する提案概要

<集客ターゲット>

地域外からの集客の主要ターゲットは、世代的には2007年以降に定年を迎える団塊の世代を中心とした「新大人文化」の担い手と、これからの日本を支える青少年(子供たち)とします。地域的には、宿泊需要も勘案し関東・近畿・中京及び、三重県内・和歌山県内を主とします。

また、地域内の集客に関しては特段のターゲットを設けず、広く集客することを目論みます。

<集客確保の考え方>

当社が現在運営する営利型施設(平成18年度12月現在21施設、19年度4月からは31施設)に対し、「お宿ねっと」というネーミングのブランディング施策を展開・活動しており、現在の21施設をご利用頂いているお客様は年間40万人程に達します。

こうしたお客様への告知活動や施設・会社のホームページの宿泊ポータルサイトでの紹介、一般への広告宣伝活動等により、集客確保に努めます。

更に、地域内の関係団体や公共窓口等とも連携しPRに努めます。

<集客確保の方策>

別途策定したプロモーション計画に沿い開業前から告知活動を展開します。

地域内部に向けては利便性や付加価値の高い商品を企画し積極的に販売すると共に、最寄り駅の送迎なども実施します。

●地域連携に関する提案概要

<観光推進組織の設立>

基本コンセプトからも事業推進においては地元のご協力が不可欠です。「行政」「地域住民」「事業者」が一体となるべく、観光推進組織を早い段階から設立し開業に向けた事前準備を進めて参ります。

●組織構成(案)

行政	三重県・熊野市・紀宝町・御浜町・紀南地域振興協議会
各地元団体	熊野市観光協会・熊野商工会議所・三重南紀農業協同組合・熊野漁業協同組合・紀南漁業協同組合・農事法人金山パイロット・紀南森林組合・熊野市森林組合・紀南ツアーデザインセンター
観光事業者(社)	宿泊・物産・飲食・観光拠点の各事業者
地元住民組織	各商店街・青年会・地元街づくり運動有志など
事業者	株エムアンドエムサービス

<その他の地域連携>

事業整備に伴う部材調達に限らず運営開始後は特に、食事材料の地元素材調達率を100%にするべく様々な取り組みを行い、取引業者による協力会の設立も視野に入れています。

特に運営要員の雇用は地元を重視し早い段階から採用活動を行うと共に、繁閑期に合わせた運営要員計画の実行に向けた登録制等の展開を行います。

第二次提案概要説明書－1

提案概要 (A3、5枚以内)

●地域への波及効果に関する提案概要

<地域への波及効果>

熊野倶楽部内の熊野マイスター倶楽部では、地域内の観光資源や技術・知識等を有する方々を全て資源として捉え登録し、ご来場者の地域内外を問わず、ご要望に合わせた楽しみ方のご紹介・手配・斡旋を始め登録された資源の組み合わせ等で、体験できる多様なプログラムを企画しご来場者へ提案あるいはホームページなどを通じてご紹介致します。そこから生まれる様々な交流は、時には登録者の生きがいや活力となるものと推測できますし、その成功体験が周りへも広まる事の二次効果も期待できます。

更に、登録されたあらゆる資源に光が当たることで、資源の後継者育成にも期待できます。

宿泊施設や飲食施設等日帰り施設では、来訪者の増加による原材料等の増加が地域経済へ波及するのは勿論、そこで提供される内容が地域の伝統や文化に基づく或いは地場の産品であることのアピールにより来訪者の地元への認知と購買意欲、学習意欲に繋がり、結果として地元の活性化に役立てるものと推測できます。

<地域貢献>

- ・ 部材調達について；コストバランスを考慮の上、可能な限り最大限活用します。
- ・ 資材調達について；施設内で提供する食事材料の100%を地場産品で賄うことを目標とします。
- ・ 人材雇用について；学卒者を初め、地元での採用を中心に行います。
- ・ 地域住民の日常利用について；日帰り温浴施設を中心に多くのご利用を想定しています。温浴施設での回数券や年間パス券の発行、加工品の加工販売（例：焼きたてパン、燻製品等）、独居老人等のご招待、学校、団体への場の提供などをご要望をお伺いしながら実現して参ります。

●コア機能の事業展開に関する提案概要

<コア機能の事業展開に関する提案の概要>

機能	名称	構成	内容	概略	後年度
体験交流	熊野マイスター倶楽部	情報学習館	インフォメーション(ビジターセンター)	観光の案内 体験ツアーの企画販売・紹介	提携施設の充実
		熊野劇場	講座・映像情報提供など	屋内型、屋外開放も可能	
		匠工房	手工芸家による工房	工芸家の誘致による実演・体験 各種講師の養成、講座開設	提供技術に伴う設備の導入
	湯浴み「ぼっこ」		日帰り温浴施設	男女別の内湯・露天風呂・サウナ エステティックコーナー 湯上り休憩室 内湯は沸かし湯、露天は運び湯	施設の充実 癒し設備の追加導入 健康増進的設備の充実
	エコロジーの杜		フィールドアスレチック	熊野古道関連を題材 菅笠、わらじ等昔の衣装の貸出し	
地域産品加工・販売	紀南パレット収穫の丘		敷地内全域を対象に農園、菜園、花畑など	四季を通じて収穫できる丘	2～3年後を焦点に整備
	紀南 demo 市場		地域物産品の加工実演、試食、販売	加工工程の見学・体験 (ジャム・漬物・味噌等)	施設の充実・販売品の見直し
飲食	ごちそうさま横丁		地元食材を中心とした食事場所	個人～100席	施設の充実・販売品の見直し
宿泊	やすらぎの座	宿坊「橘」	ホテル客室、20室	和洋室18室・シングル2室、56名	
		はなれ「咲ら村」本館	コテージ、10棟・20室 フロント・レストラン等	2～7名、最大120名 食処「穀雨」90席	

第二次提案概要説明書－1

提案概要 (A3、5枚以内)

●自由提案機能の事業展開に関する提案概要

自由提案での機能整備について、現段階では整備予定がありません。事業実施後に新たに付加価値創出のために整備する場合は、その内容について協議会や地元、県とも充分にご相談のうえご了解を得た後、自己資金にて整備致します。

●事業スケジュールの概要

	平成18年度	平成19年度		平成20年度		平成21年度	
運営		事業プラン確立作業 協議会設立		実施プラン	備品類準備	準備 開業(7月)	反応検証 実務反映
要員		1名		+1名 採用活動	体制確定 教育・訓練	教育・訓練	助言・教育
地元	挨拶	事業説明会 求人活動	求人活動	求人活動	取引説明会 求人活動	試泊 試食	
広告宣伝		告知開始	タイアップ企画	HPアップ イメージ広告	会員募集 イベント展開	モニター等募集 開業告知	体験レポート募集 オープンキャンペーン
土木	測量・調査	開発申請	着工(9月)	検査(3月)			
建築	調査	設計	設計	着工(5月)	竣工(3月)	引渡し(5月)	

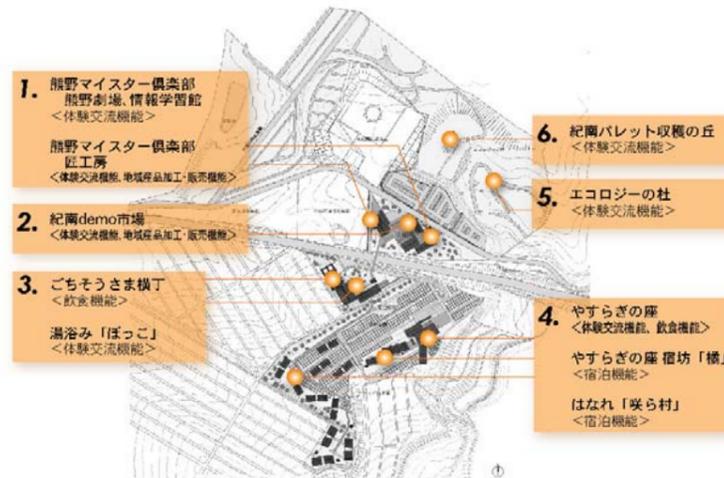
第二次提案概要説明書－1

提案概要 (A3、5枚以内)

● 基盤整備計画及び施設整備計画に関する提案概要

< 基盤整備計画及び施設整備計画の概要 >

より良き環境を創出することを造成計画の方針とし、現況保存を最優先に考え、動植物の生態系や水循環などへの影響の負荷を抑え、防災的に強く、維持管理が少なく永続して周辺環境との調和を保つよう配慮した計画とします。



● 施設整備計画

1. 配置計画

- 熊野の山々やみかん園を借景にして、既存のみかん園の軸線上に配置させることにより、現状の風景になじんだ計画とします。
- 防風林を結界として捉え、日常のゾーンと非日常のゾーンを明確にします。
- シンプルな切妻屋根が重なりあうことで、どこか懐かしい、時間の流れの中で風化しない、集落のような風景をつくります。

2. 施設計画

(1) 熊野マイスター倶楽部・紀南 demo 市場 (体験・交流、地域産物加工・販売)

「光陰の塔」と名づけられた熊野杉による塔を中央に置く広場を囲うように配置し、地域内外の人々が、地元産品や紀南地域の情報を介して交流し、そして数々の出会いが生まれていきます。

(2) ごちそうさま横丁・湯浴み「ほっこ」 (飲食、体験・交流)

熊野マイスター倶楽部前の広場からブリッジで接続された芝生広場を囲むように配置し、地元産品を味わい、お風呂でリラックスし、ガーデンテラスや広場で遊び語らう、「食」と「休」を通じて、交流する施設です。

(3) やすらぎの座 (宿泊、飲食、体験・交流)

熊野の山々やみかん園、熊野灘の素晴らしい景観を楽しむことができる、質朴な佇まいをもつ施設とします。ゲストをやさしく迎える「曆家」、大人3人がゆったりと寛げる「宿坊『橋』」、熊野灘を一望する「食処『穀雨』」、研修やパーティなどにも利用できる「宴亭『桜』」で構成されます。

(4) 咲ら村 (宿泊)

計画地のもっとも奥まった場所に、木造のコテージ群を配置します。

(5) エコロジーの杜 (体験・交流)

熊野古道を題材にしたいろいろな「仕掛け」を散りばめたアスレチック・フィールドです。

(6) 紀南パレット・収穫の丘 (体験・交流)

まるで絵の具を落としたような、四季を通じて彩り豊かな農園です。

(7) 星空劇場 (体験・交流)

防風林と熊野の山々をバックに、各種イベントが開催されます。

● 経営計画の概要

< 経営計画の概要 >

- 資金調達の方針について
当社取引銀行からも関心が寄せられておりますが、実際の資金調達につきましては取引銀行に限らず、地元銀行との取引も検討しております。開業準備金として自己資金を投入しますが収支的には返済後の資金にも余裕があります。
- 事業収支計画の基本的考え方について
収支は日帰り利用と宿泊利用に区分けした後にそれぞれ利用人数と平均消費単価を、経験値や指標を参考に地域性を考慮し算出しました。
- 補助対象経費及び補助金申請額について

	補助対象経費 (千円)	うち補助金申請額 (千円)
補助対象経費合計	3,017,840	3,000,000
施設整備に要する経費	2,897,840	2,897,840
調査設計費	120,000	120,000
基盤整備に要する経費	670,000	670,000
施設整備に要する経費	1,846,940	1,846,940
什器備品費	260,900	260,900
開業準備に関する経費	120,000	102,160
施設機能に基づく事業実施に必要な経費	0	0
その他、開業に必要なと認められる経費	120,000	102,160
長期借入金にかかる利子	637,424	590,221
長期借入に係る利子のスプレッド		3.869%

第二次提案概要説明書－1

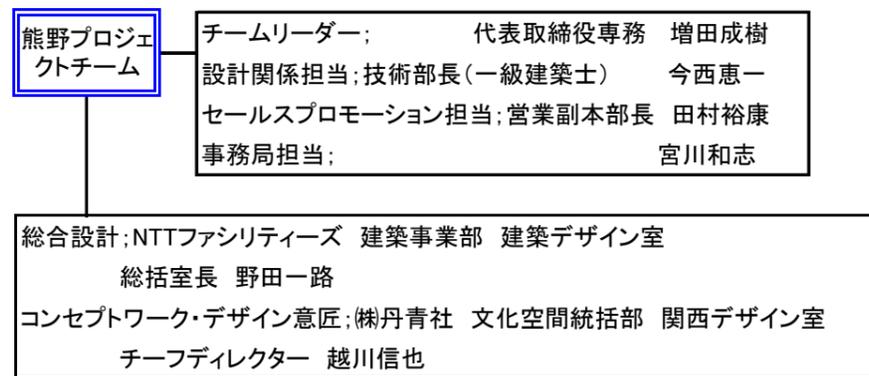
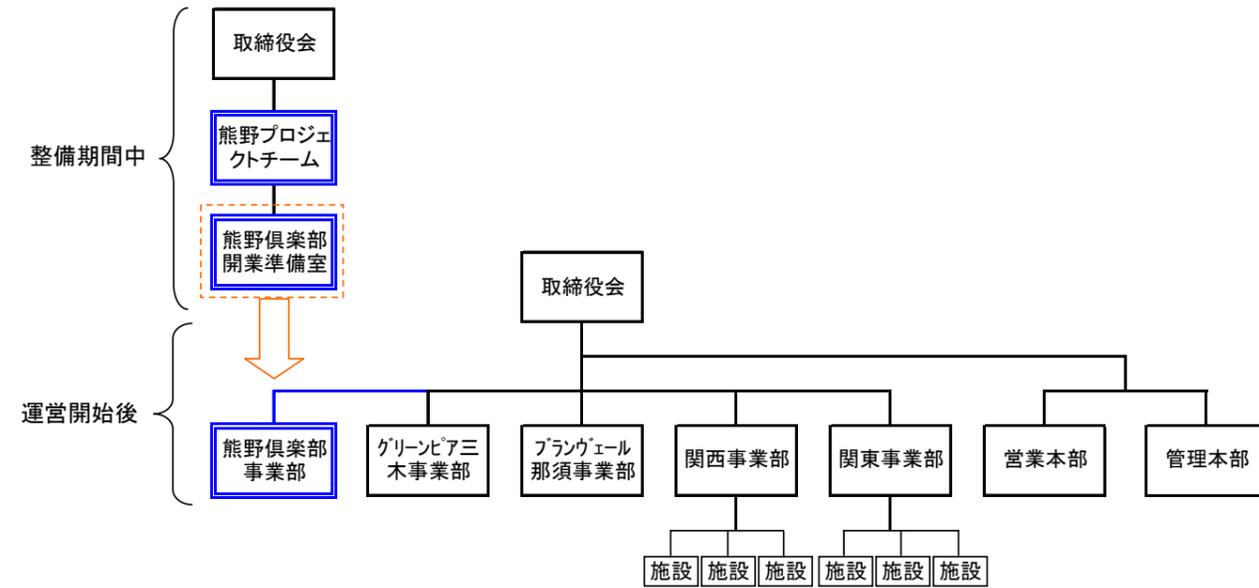
提案概要 (A3、5枚以内)

●事業実施体制に関する提案概要

<事業実施体制に関する提案の概要>

当社が単独で直接運営を致します。なお、熊野倶楽部は事業所としての登記を行います。

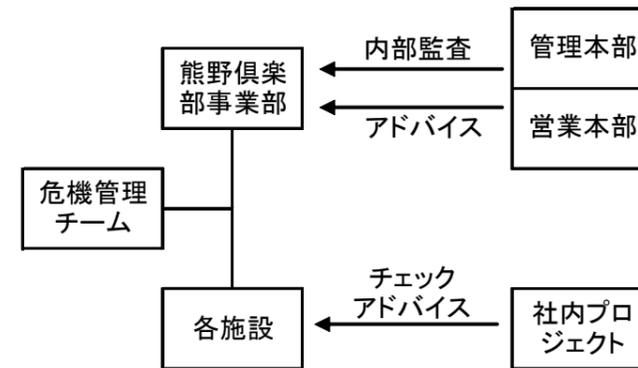
社内組織図 (案)



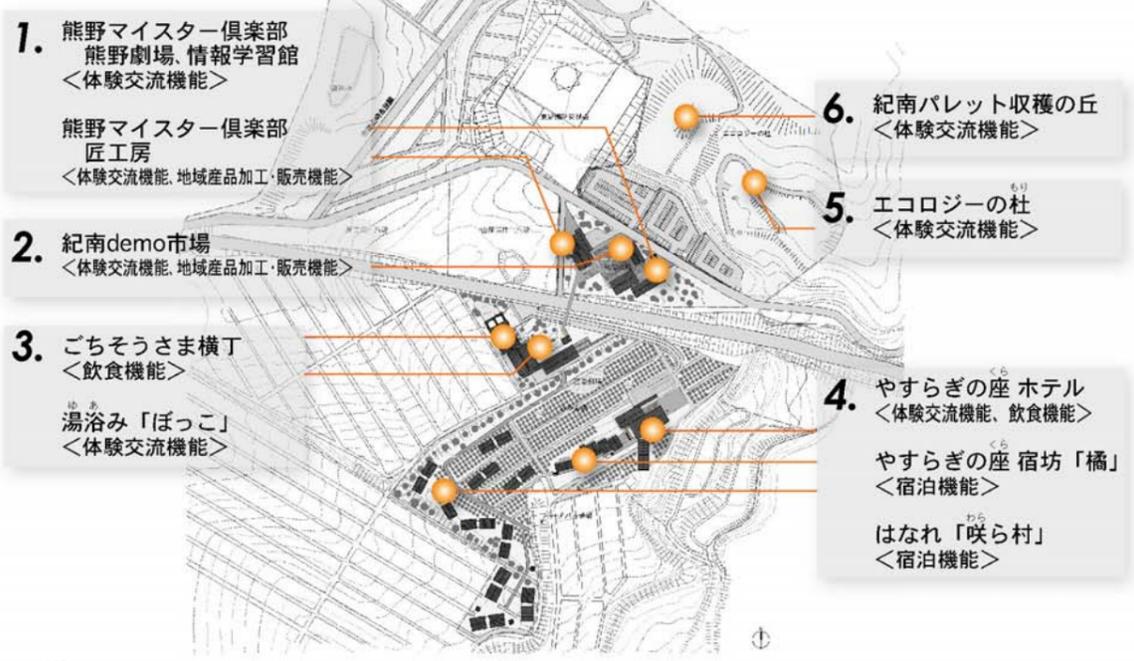
※ 整備に関わる事業者は現段階では特定しておりません。事業者選定が公開された後見積もり比較の上決定する予定です。

●リスク対応に関する提案概要

今般の事業は社外ともプロジェクトチームを組みますが、当社主体で事業を行うものです。全ての事業リスクは当社が当然負いますが、賠償責任関係は保険会社と付保の契約を結び費用的なリスク回避をします。万一、リスクが発生しそうな場合或いは発生した場合は、地元行政窓口ともご相談の上誠意を持って対応致します。なお、運営実務上でのリスク発生を最小限に抑えるため、社内的には以下の指導体制を取ります。また、事業実施部門内に危機管理チームを組織し、リスク発生の未然防止に取り組みます。



里・創人  熊野倶楽部



1. 熊野マイスター倶楽部
熊野劇場、情報学習館
＜体験交流機能＞

熊野マイスター倶楽部
匠工房
＜体験交流機能、地域産品加工・販売機能＞

2. 紀南demo市場
＜体験交流機能、地域産品加工・販売機能＞

3. ごちそうさま横丁
＜飲食機能＞

湯浴み「ぼっこ」
＜体験交流機能＞

6. 紀南パレット収穫の丘
＜体験交流機能＞

5. エコロジーの杜
＜体験交流機能＞

4. やすらぎの座 ホテル
＜体験交流機能、飲食機能＞

やすらぎの座 宿坊「橘」
＜宿泊機能＞

はなれ「咲ら村」
＜宿泊機能＞

1. 熊野マイスター倶楽部 (体験交流機能)
＜熊野劇場、情報学習館＞＜匠工房＞

2. 紀南demo市場 (体験交流機能)
(demo一試、チャレンジ、宣伝、実演、人々、庶民)



3. ごちそうさま横丁 (飲食機能)
湯浴み「ぼっこ」 (体験交流機能)



4. やすらぎの座 ホテル (体験交流機能、飲食機能)
やすらぎの座 宿坊「橘」 (宿泊機能)
はなれ「咲ら村」 (宿泊機能)



5. エコロジーの杜 (体験交流機能)



6. 紀南パレット収穫の丘 (体験交流機能)

1. パレットガーデン
菜の花や豆苗など四季折々に様々な色彩の景観を創りだすフラワーガーデン。熊野倶楽部の丘を鮮やかな緑で彩ります。

2. ハーブガーデン
ポプリやラベンダーなど各種のハーブを育成するガーデン。さわやかな香りや心落ち着く香りなどに包まれ、香りのブレンドを体験します。

3. 健康ガーデン
春の七草、秋の七草などの野草や、日本古来より親しまれている各種薬草を育成する健康同歩を提唱するガーデンです。

4. 稲田テラス
丸山千枚田などの造形美をイメージしたテラス。自然と人々の共生のシンボルです。熊野倶楽部を訪れる人々の憩いの場を整備します。

5. おいしい沢
山奥の栽培や梅花溪が流る清涼な水で満たされ、カルガモが愛くるしく動き回り、また夏の夜は、蛙が私舞するような親水空間を目指します。

6. 恵みの林
人の手が入らないクヌギやコナラなどの雑木林を育成します。夏は昆虫採集、冬は野鳥の観察など自然に親しむ場としてまた秋にはきのこや菜など各種の山菜を収穫する森を育てます。