

太池邸を活用した御殿町エリアまちづくり事業（分散型民泊）に関する サウンディング型市場調査結果の公表

令和 7 年 9 月 26 日

1 サウンディング実施の経緯

本市は観光関連事業者や団体などと連携し、市内の豊かな自然や歴史、文化などの地域資源を活用した観光客誘致に努めています。一方で、広い市域に観光地が点在していることや宿泊施設数が限られているため、市内滞在時間が短い傾向にあります。

そこで御殿町エリアを本市の歴史と文化を伝える観光地として、また地域住民の交流拠点として、分散型民泊など施設の利活用方法や周辺整備について検討しています。

本調査は、太池邸の民泊としての利活用方法や周辺整備を含む持続可能な体制づくりについて、民間事業者の専門的な知識や経験、ノウハウなどを活かした効果的な提案を広く求めるため、以下のとおりサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

2 サウンディングの実施スケジュール

令和 7 年 4 月 21 日	サウンディング実施要領の公表
令和 7 年 4 月 21 日～令和 7 年 7 月 25 日	サウンディングの実施
令和 7 年 9 月 26 日	サウンディング結果の公表

3 サウンディングの参加者

参加事業者数：2 事業者（宿泊業、非営利団体）
形 態：個別対話（W e b ・非公開）

4 サウンディング結果の概要

・事業者 A

対話項目	主な意見（概要）
太池邸の民泊施設利用について	・大型町家の利活用については、修理や収益の面を考慮すると、慎重に検討する必要があると考える。 ・民泊のニーズや必要な施設かどうかについては、現時点で私たちの知見では判断できない。 ・地元農産物と連携した「食と健康の観光資源化」を目的とした飲食の提供、地域の台所の機能を持たせ、郷土の農産物をテーブルにのせることで、地域の魅力を伝えることが望ましいのではないかと。
地域住民による持続可能な経営体制について	・特になし
その他、御殿町エリア全体について	・御殿町地区の歴史的・地域的環境や風土的な価値の再認識が必要である。 ・「建築物、歴史、人物、産品、商工業、物流、道、習慣、伝統行事、家庭での慣わし、地勢的な価値」などの有形無形の歴史・文化・空間・社会・経済的価値について、改めて調査および

	び見直しを行う必要がある。 ・歴史的資産は、多様なセクター（世代、職種、地域への関わり、居住地、外部者、郷土史家など）から意見を徴収することも重要。 ・資産や価値を再認識しながら、建築物が地域にとって今後必要とされる機能や役割についても探る必要がある。
--	--

・事業者B

対話項目	主な意見（概要）
太池邸の民泊施設利用について	・民泊では法律上、年間の営業日数に制限（180日以内）があるため、あえて民泊に拘る理由がなければ、旅館業許可を取得した方が営業日数の制限を気にせず運営できて良い。 ・太池邸単体で考えるのではなく、広いエリアで開発や観光のポイントを洗い出すことが重要。まずはエリア全体の活性化計画を立て、その後に太池邸の活用を検討する流れが理想的である。 ・飲食提供機能では、周辺の飲食店と競合しない工夫や、魅力的な食材の選定、シェフの確保が重要。その地域ならではの「食材、料理」を提供できると高付加価値のサービス提供に繋がる。 ・朝食、睡眠環境、浴室の「3B」のグレードは、お客様にとって非常に大切なポイントなので、十分に検討する必要がある。御殿町エリアについては、高付加価値のサービスの提供を目指すことが望ましい。 ・宿泊スタイルへ合ったサービスの提供が重要である。
地域住民による持続可能な経営体制について	・最低1～2名のマネージャー、数名のレギュラーパート、予約稼働率に応じて働いていただける地域の方々が必要と考える。 ・マネージャーは飲食のマネジメントも行うことが理想だが、大きな負荷がかかるため、まずは週5日の勤務体制からのスタートをお勧めする。 ・例えば近隣の大学や高校と連携し、若手ガイドの育成を行う部活動のようなものを作ることも有効である。 ・2割～3割の最低稼働時の売上を想定して事業計画を立てた方がよい。
その他、御殿町エリア全体について	・先行事例の視察なども検討してみてはどうか。 ・目的が観光地だと1回きりの体験になりやすい。お客様に「帰ってきた」と感じてもらえるような雰囲気づくりを研究し、リピーターの方に喜ばれるような施設を目指してはどうか。

5 サウンディング結果を踏まえた 今後の方針

今回のサウンディング型市場調査では、太池邸を活用した御殿町エリアのまちづくりについて、民間事業者の皆さまと意見交換をさせていただきました。

その中で、太池邸をふまえた御殿町エリアでの開発や観光のポイントを洗い出す必要性や、エリア全体の資産や歴史・社会・経済的価値を再認識することの重要性が示されました。そして、これらを踏まえた御殿町エリアの活性化計画に基づき、太池邸をはじめとした

資産の利活用を検討していく必要があるとの意見をいただきました。

また、御殿町エリアについては、高付加価値のサービスを目指すことが望ましく、特に朝食や睡眠環境、浴室の質の向上が重要なポイントになること、千屋牛をはじめとしたA級食材を使った食事や、「異日常」を体験できるコンテンツがリピーター獲得につながるとの意見もいただきました。

今後は、これらの調査結果を踏まえ、エリアの一体的な整備や宿泊施設の活用、運営方法等について検討を進めてまいります。

■太池邸に関する問い合わせ先

新見市産業部商工観光課（電話 0867-72-6136）

■サウンディング調査に関する問い合わせ先

新見市総務部総合政策課（電話 0867-72-6143）