

【R2:先-11】官民連携による公共施設の利活用と観光リノベーション可能性調査 (実施主体:南丹市)

南丹市基礎情報(R3.1.1時点)

・人口:31,074人

・面積:616.40km²

【事業分野:その他(観光、空き家利活用)】 【対象施設:観光施設】 【事業手法:指定管理者制度】

調査のポイント

地方の小規模自治体において、財政負担を極力抑えつつ、付加価値の高い観光サービスの展開を図るために、必要な公共機能(観光施設)の確保と民間施設を活用し、地域に点在するストックを長期的・包括的に利活用する事業スキーム、対象施設への機能向上に資する投資を継続的に実施するための基金スキーム等について検討した。

事業/施設概要

【事業の概要】

- ・本事業は、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている「美山かやぶきの里」を有する美山町において、本市が所有する観光施設である美山町自然文化村(宿泊・飲食施設)、及び市内に点在する古民家(個人所有)を本市が借り受け、条例施設(公の施設に位置付け)とし、所有者の同意のもと観光施設としてリノベーションし、さらにこれらを官民連携による一体的な事業として管理運営することにより、美山町全域に分散型・体験型観光施設(宿泊・飲食機能)を配置させ、地域全体で宿泊・飲食機能の受け皿を担い、高付加価値な観光サービスの展開を目指すものである。
- ・上記の観光施設の他に、美山町内に点在する公共施設についても、可能な限り上記の観光施設管理運営事業との一体的な管理運営を目指す。
- ・また、観光施設においては、恒常的に利用者を惹き付けるために定期的な施設修繕や機能向上などの施設・設備投資が必要である。そのため、この費用を本事業を実施する民間事業者からの納付金等を本市が基金として積み立て、必要に応じて流動的に活用できる仕組みを構築する。

【施設の概要】

- ・美山町自然文化村:客室数全13室、直近の利用者数:約75千人/年
- ・本市の空き家バンクに登録されている空き家(古民家):美山町内の登録件数は現時点で20件
- ・美山大野ダム公園:大野ダムに隣接する総面積7,564m²の公園、その他(緑地、文教施設等)



写真右・下:美山町自然文化村(外観、レストラン、かやぶき民家別館)



写真左:美山かやぶきの里



目的・これまでの経緯

- ・1989年:「美山町自然文化村(河鹿荘)」を開村
- ・1992年:第3セクター「美山ふるさと株式会社」を設立
- ・1993年:「美山町北集落」が国の重要伝統的建造物群保存地区に選定(全国で36番目)
- ・2014年:「南丹市美山エコツーリズム推進全体構想」策定
- ・2016年:地域DMO(南丹市美山観光まちづくり協会)設立

調査結果① 空き家の公共施設化

- 総務省等の資料等から、地方自治法の解釈として、以下の点で個人所有の空き家を公共施設と位置付けることが可能であることが明らかとなった。
- ・公の施設は必ずしも設置者(地方公共団体)の所有になければならないと言わない。
 - ・私的所有にかかる財産であっても当該公の施設に対して地方公共団体が何らかの権原(賃借権、使用貸借権等)を有しておれば良いと解釈される。
 - ・指定管理者制度においては、必ずしも所有権を有することは必要でない。

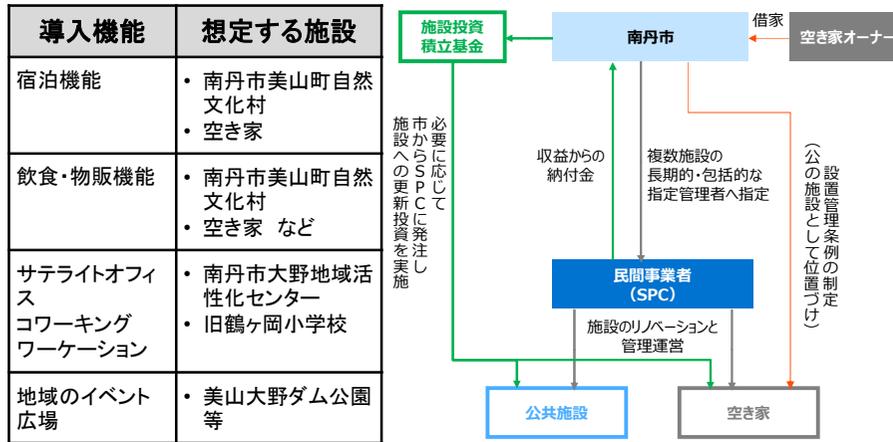
調査結果② 基金の設置

官民連携事業において、民間事業者から行政への納付金を基金として行政が積み立て、これを施設の修繕費等の当該事業費に充当することについては、特に法制度上の制約が無いことが明らかとなった。また、基金設置に際しては、基金条例を制定し、基金設置の目的、積立額、管理、運用等について定め、適切に運用する仕組みが必要である。(事例)高島市指定管理施設管理基金条例

【R2:先-11】 官民連携による公共施設の利活用と観光リノベーション可能性調査 (実施主体:南丹市)

調査結果③ 民間事業者の発掘

本事業では、美山町の現状や課題認識等を踏まえ、以下の導入機能と事業スキームを想定し調査を実施した。



以上について、宿泊事業者(古民家系)3社、宿泊事業者(その他ホテル等)4社、公共施設運営者2社、ワーケーション等関連事業者3社に意向調査を実施した結果、いずれの事業者からも本事業への関心が得られた。

また、事業スキーム等については、以下の意見を得られた。

- ・ 想定しているスキームでおおよそ問題ない。
- ・ 当初から全施設を活用するのではなく、段階的に対象施設を拡大すべき。
- ・ 対象施設の躯体等基本性能に係るリスクについては市が負担すべき。
- ・ 空き家については民間事業者が改修・活用費用を負担することは可能。
- ・ 本事業のマスターリースを行う中間法人を立ち上げ、当該法人から各事業者にオペレーション業務を委託するスキームでも実施可能。

調査結果④ 最適な事業条件・事業手法

【想定する事業スキームの定性評価】

民間事業者への意向調査等の結果から、想定した事業手法等については概ね、実現可能性があることが示唆された。また、事業期間中に生じる経常修繕等の小・中規模の修繕費用を事業者からの納付金で市が基金として留保し、必要に応じて当該基金から費用を捻出する仕組みについては、他地域で先例があることや民間事業者から導入意向が得られたことから、本基金の設立についても導入の可能性があることが示唆された。

【最適な事業条件】

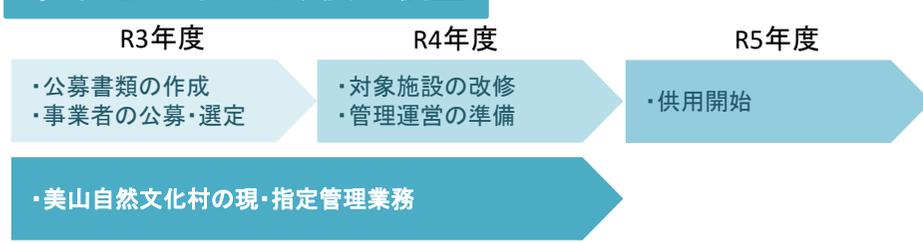
民間事業者への意向調査等の結果から、下表の条件が最適であることが明らかとなった。

対象施設	業務名	官民の役割分担	備考
空き家	施設改修	本市/民間	・ AB工事は本市 ・ C工事は民間 ・ 借家権は本市
	施設所有	空き家所有者	
	管理運営	民間	
南丹市美山町自然文化村	施設改修	—	・ 本事業では改修を想定しない
	施設所有	本市	
南丹市大野地域活性化センター	施設改修	民間	・ C工事程度を想定
	施設所有	本市	
旧鶴ヶ岡小学校	施設改修	民間	・ C工事程度を想定
	施設所有	本市	
	管理運営	民間	

【定量評価及び最適な事業手法】

上記の事業条件で事業期間を16年(改修1年、運営15年)とした場合、想定する事業スキームを導入することで7.7%のVFMが発現することが明らかとなった。以上より、想定する事業スキームは実現可能性があることが示唆された。

事業化に向けた今後の展望



事業化の段階	想定される課題
事業化に向けた調整	・ 対象とする空き家の発掘 ・ 対象施設の改修に係る事業者との事業条件の精査
事業者の公募・選定	・ 事業内容と総事業費、本事業で発揮される効果等とのバランス等を勘案して、複数の事業者が応募できる事業条件の確保
供用開始以降	・ 事業者と地元団体との連携 ・ 本事業の市内他地域への波及・展開の推進