

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

報 告 書

令和3年3月

京都府南丹市
株式会社日本総合研究所

目次

1. 本調査の概要	1
1-1 調査の目的	1
1-2 本市及び美山町の概要	2
(1) 本市の概要	2
(2) 美山町のまちづくりの変遷	6
1-3 本市の観光に関する現状	9
(1) 主要な観光資源	9
(2) 本市の観光入込客等の状況	12
(3) 美山町の観光入込客の状況	15
1-4 本事業発案に至った経緯・課題	18
(1) 本市が抱えている課題	18
(2) 上位計画との関連性	22
(3) 当該事業の発案経緯	23
1-5 検討体制の整備	26
(1) 庁内の検討体制	26
(2) 民間の関係者との協力体制	26
2. 本調査の内容	27
2-1 調査の流れ	27
3. 前提条件の整理	28
3-1 対象施設の概要	28
(1) 対象となる公共施設及び空き家の分布状況	28
(2) 対象となる公共施設の概要の整理	30
(3) 対象となる小学校（廃校）の概要の整理	36
(4) 対象となる空き家の概要の整理	37
3-2 参考となる類似事例	45
(1) 地域内分散型の観光拠点の事例	45
(2) 地方部における包括的な複数公共施設の管理運営に関する官民連携の事例 ...	48
(3) 官民連携による公共施設のリノベーション・利活用の事例	51
(4) 民間事業者からの納付金等を基金とした官民連携事業の事例	57
(5) 行政の関与による空き家活用の事例	59
(6) 観光スマートインフラの事例	62
3-3 事業のイメージ・コンセプト	75
(1) 本事業のコンセプトの検討	75
(2) 対象とする施設へ想定する導入機能の検討	75

3-4	法令等の整理.....	78
(1)	制約となる法令等の解釈.....	78
(2)	利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等.....	84
4.	事業化検討.....	86
4-1	想定される事業手法等の検討.....	86
4-2	民間事業者への意向調査.....	87
(1)	地域の関係団体等へのヒアリング調査の実施.....	87
(2)	民間事業者への意向調査の実施.....	89
(3)	空き家所有者との意向調整支援.....	93
4-3	施設要件の検討.....	94
4-4	事業手法・スキームの比較.....	95
(1)	サウンディング調査結果を踏まえた業務範囲.....	95
(2)	事業手法の定性評価の実施.....	95
(3)	各種設定条件とその根拠.....	98
(4)	事業収支シミュレーションの実施.....	107
(5)	VFM 算出結果.....	107
(6)	民間事業者の附帯事業の事業収支の整理.....	108
(7)	事業期間における収支の比較.....	108
(8)	事業手法の総合評価.....	109
4-5	検討結果・結論.....	110
(1)	本件調査の結果得られた示唆.....	110
(2)	調査結果及び示唆に基づく結論.....	110
4-6	リスク分担の検討.....	111
(1)	リスク分担の考え方.....	111
(2)	リスク分担表（案）の整理.....	111
4-7	市内他拠点・地域との連携方策の検討.....	115
5.	今後の進め方.....	118
5-1	ロードマップ.....	118
(1)	事業化に向けてのスケジュール.....	118
(2)	今後の検討事項等.....	118
5-2	想定される課題.....	119
(1)	その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等.....	119
(2)	課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項.....	119

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

本市美山町は、地域住民の地道な活動もあって、現在では本市を代表する京都府内有数の地域資源となり、近年ではインバウンド観光客も増え、観光客は増加傾向にある。また、地域 DMO 等の地域団体により、様々な観光商品も開発・販売されているところである。

しかしながら、地域内には観光消費を促す飲食・物販店や宿泊施設は少なく、一人当たり観光消費額は約 1 千円と低調が続き、宿泊率も伸び悩んでいるのが現状であり、観光消費単価の引き上げと滞在型観光の推進による地域経済の活性化が大きな課題である。また、本地域は伝統的な景観や豊かな自然環境が観光資源であることから、大規模な宿泊施設は景観阻害が懸念される等から馴染まず、地域全域を体験・体感できる地域内分散型の観光拠点（宿泊・飲食機能等）の確保が望まれているところである。さらに、本市の財政状況から新たな観光拠点の新設は極めて困難であることから、官民連携により既存ストック（公共施設、古民家等）をリノベーション・利活用した観光拠点を確保することが課題である。

本調査では、こうした課題への取り組みの一環として、観光客が美山町全域を体験・体感でき、持続的に高付加価値な観光サービスが提供できる地域とするための観光リノベーション事業（以下、「本事業」という）の在り方を検討するとともに、本事業を展開するために最適な官民連携手法を検討するものである。

1－2 本市及び美山町の概要

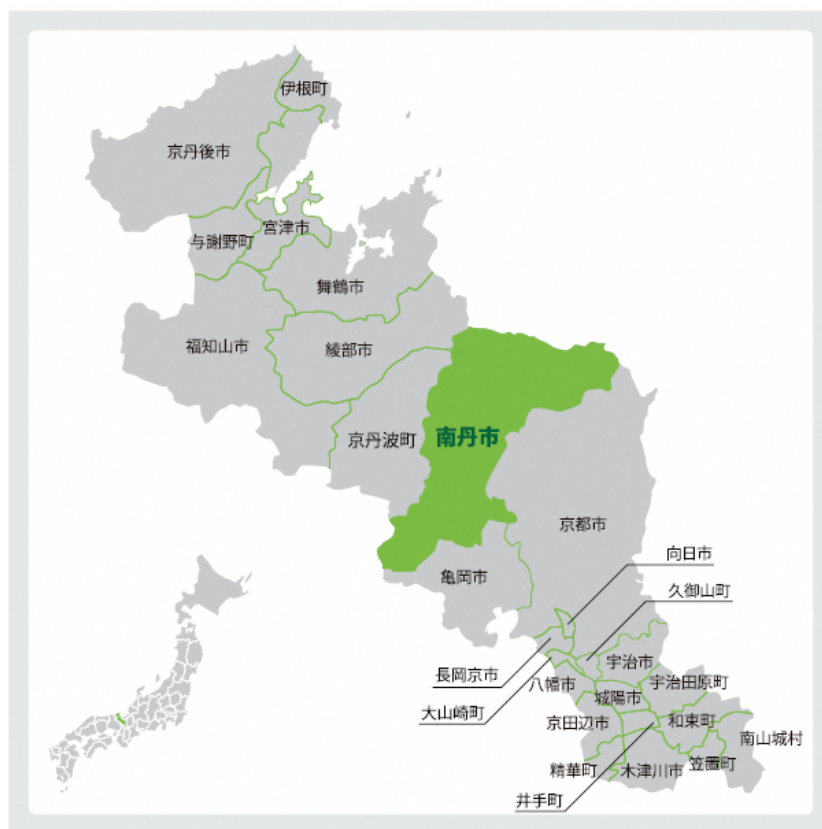
(1) 本市の概要

1) 位置

本市は、京都府のほぼ中央部に位置し、北は福井県と滋賀県、南は兵庫県と大阪府、西は綾部市、京丹波町、東は京都市、亀岡市に接している。

道路については、北部に国道 162 号、南部に国道 9 号、国道 477 号、国道 372 号、京都縦貫自動車道が走っており、市内を走る各府道が国道へのアクセス道路となっている。また、鉄道は南東の京都市から北西にかけて JR 山陰本線が走っており、京都市などの通勤圏にある。さらに JR 山陰本線京都・園部間の完全複線化も実施されている。

図表 1 本市の位置



出所：第 2 次南丹市総合振興計画

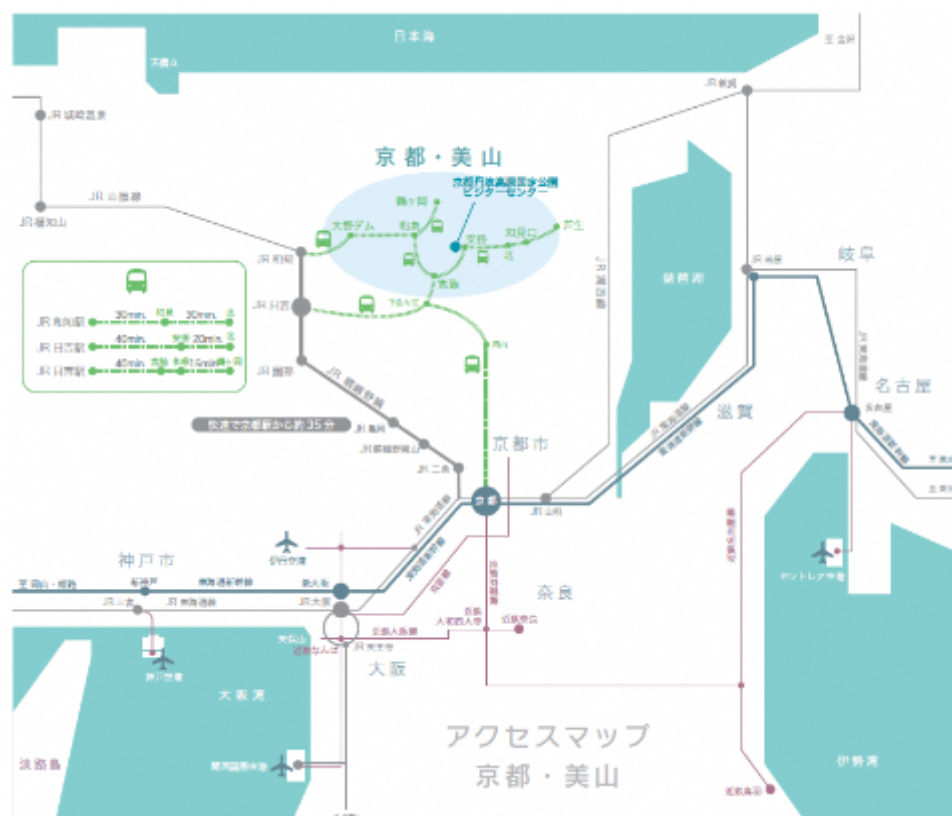
関西圏から、特に本調査の対象とする美山町へのアクセスは下図の通り。

京都駅から美山町まで、公共交通機関を使用すると約 2 時間でアクセス可能である。また、京都駅発着の直通バスが運航されており、約 100 分で美山町にアクセス可能である。

自動車を使用した場合の所要時間は、京都方面からは約 80 分、大阪方面からは約 80 分、神戸方面からは約 90 分であり、関西圏主要都市からの交通アクセスは良好である。

関西国際空港から美山町、神戸空港から美山町までは車で約 2 時間半程度である。

図表 2 関西圏から美山町への交通アクセス



2) 地勢

本市は、緑豊かな自然に恵まれた地域である。市域の大半を丹波山地が占めており、北部を由良川が、中・南部を淀川水系の桂川（大堰川）が流れている。その間にいくつかの山間盆地が形成され、南部は亀岡盆地につながっている。

年間の平均気温は 13 度前後で、山陰内陸性気候である。

平成 28 年（2016 年）3 月には、美山町のほぼ全域と日吉町・八木町の一部が、京都丹波高原国定公園に認定された。

本市の面積は 616.40 km²で、京都府全体の 13.4%を占める。

図表 3 本市の面積

地域名	面積 (km ²)
園部町	102.78
八木町	49.56
日吉町	123.50
美山町	340.47
南丹市（注）	616.40

(注) 各町面積の和とは必ずしも一致しない

出所：南丹市ホームページ

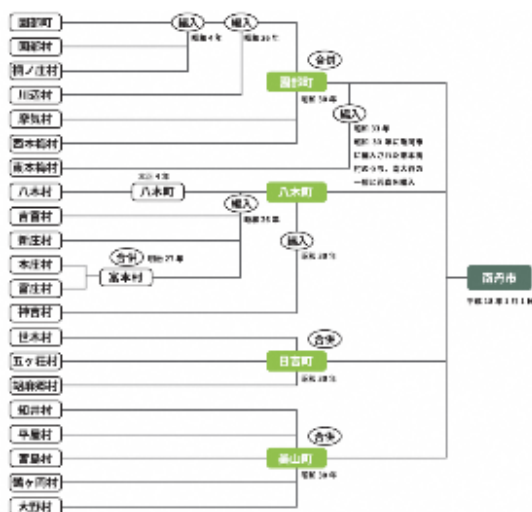
3) 歴史

南丹地域は、京都府と兵庫県にまたがる「丹波」の南部（現在の南丹市、亀岡市、京丹波町）を含む地域である。古くは丹波国の国府や国分寺がおかれ、丹波国の政治・文化の中心として、我が国の歴史において重要な役割を果たしてきた。

南丹地域の多くは森林で、丹波高原と丹波山地の中にいくつもの盆地と谷が作られている。これらの中に城下町や村落が作られ、山に囲まれたそれぞれの地域が独自の文化・生活・経済圏を形成してきた。また、丹波高原を平地分水界として、太平洋にそそぐ桂川と日本海にそそぐ由良川の二つの異なる水系があり、それぞれが異なる生活文化圏として歩んできた。一方、山陰街道、山陰古道、篠山街道など各方面を結ぶ街道が行き交う地域でもあり、交通の要衝として発展し、多くの人や物資が行き交った。

平成 18 年（2006 年）1 月 1 日、京都府船井郡園部町、八木町、日吉町及び北桑田郡美山町の合併により、「南丹市」が誕生した。

図表 4 市町村合併の経緯



出所：第2次南丹市総合振興計画

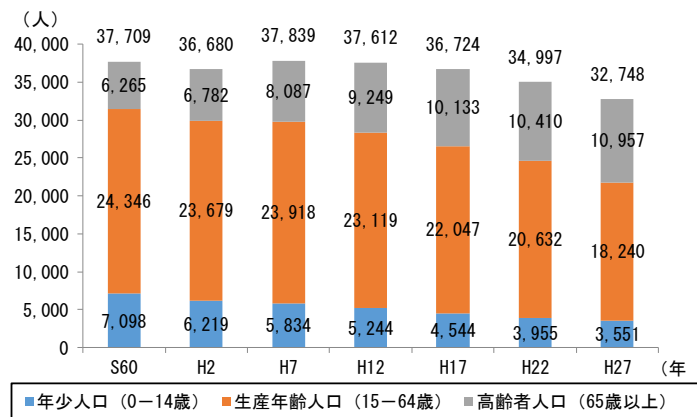
4) 人口

国勢調査に基づく本市の年齢3区分人口の推移は下図の通り。

平成17年（2005年）までは37,000人前後の人口が維持されていたが、平成22年（2010年）調査では35,000人を割り込み、減少傾向にある。

人口構成比をみると、65歳以上の高齢者人口が増加しているほか、15～64歳の生産年齢人口が減少しており、少子高齢化が進展している。

図表 5 本市の年齢3区分別人口の推移

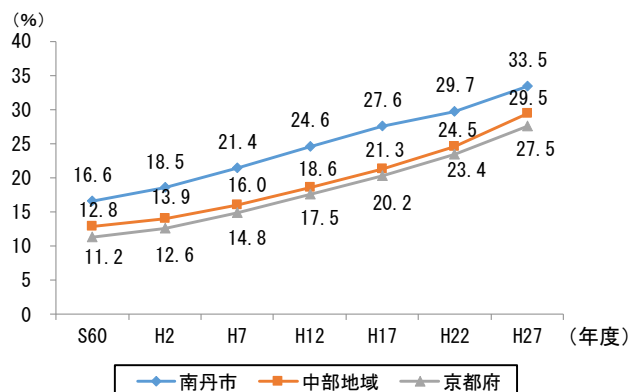


出所：国勢調査

本市の高齢化率の推移は下図の通り。

一貫して京都府全体、及び京都府中部地域（亀岡市、京丹波町、南丹市を含む地域）の高齢化率より高い数値で推移しており、平成27年（2015年）調査では約3人に1人が高齢者となっている。

図表 6 本市の高齢化率の推移

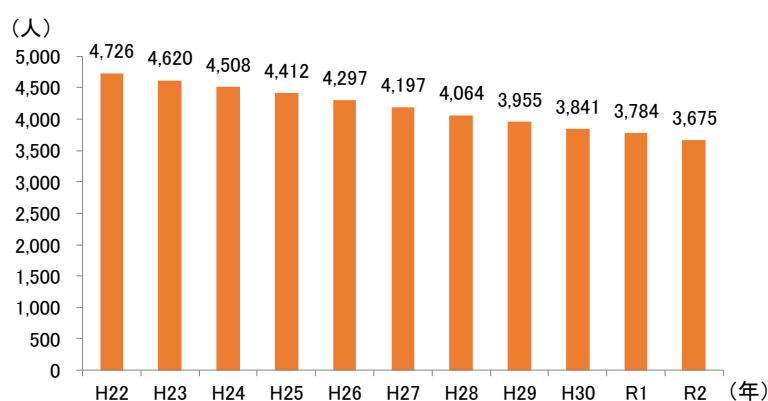


出所：国勢調査

本調査において特に対象とする、美山町の人口の推移は下図の通り。

一貫して人口が減少傾向にあるほか、高齢化率は 47.56%（令和 2 年（2020 年）3 月時点）であり、市内全体の高齢化率と比較して著しく高い。

図表 7 美山町の人口の推移



出所：南丹市住民記録 年齢別人口集計表（美山町）

（２）美山町のまちづくりの変遷

1）美山町のかやぶき民家の歴史的価値

南丹市美山町のかやぶき民家保存地区は由良川上流の右岸、小浜街道沿いに開けた集落である。古代は「和名抄」に記す弓削郷に属し、鎌倉時代以降は知井庄の内で、慶長 7 年（1602 年）に幕府領、寛文 4 年（1664 年）からは篠山藩領となり、山林は享和 2 年（1802 年）より禁裏御料（皇室領地）となる。保存地区である北区は、南区、中区の村々と共に知井庄 11 ヶ村の中心部を形成していた。

美山町に現存するかやぶき民家は、入母屋造りで千木、破風等の構造美に優れ、いわゆる「北山型」という独自の構成をもつ山村の民家としての特質を有することから価値ある歴史的文化遺産として、内外から高く評価されてきた。

「北山型」は主として 18 世紀後期から 20 世紀中期までの建築になる。主屋以外にもおむね昭和初期以前の建築になるかやぶき屋根の小屋、トタン屋根（元かやぶき屋根）の主屋及び小屋、ツジ二階建ての小屋、二階建て、あるいは平屋の主屋等は、伝統的な家屋形式を保持している。

背後に山並みを背負う斜面に立地する集落の性格から、石垣を用いた段丘状の屋敷地及び畑地を形成し、主屋の前には松等の屋敷木を植える。この屋敷地の間を道が巡り、山側には社寺の境内が所在し、点在する石塔、石祠と併せ、歴史的かつ自然的な景観を保持している。

特に北区の保存地区は、四方を山に囲まれ、集落南側に由良川の清流を見、その北側には段丘状に田、畑、そして民家群を配し、さらに背景になる緑豊かな山林へと続く、山村

独特の優れた風情と景観を有している。およそ 50 戸の民家が東西約 600m、南北約 300m の範囲に集中し、美山町地域においては比較的密集した集落の一つである。こうした景観の中でのかやぶき屋根は、まさしく伝統的建造物群としてその価値が高く評価されている。

図表 8 美山町保存地区のかやぶき民家



出所：文化庁重要伝統的建造物群保存地区資料（南丹市作成資料（令和 2 年（2020 年）5 月 1 日））

2) かやぶき民家の保存に関するまちづくりの変遷

近年、過疎化の進行、価値観の多様化等の中で、伝統的なかやぶき民家を現存させることが難しくなりつつある一方、かやぶき民家をはじめとする伝統的建造物群と、優れた景観を保存していこうとする住民意識が高まってきている。特に保存地区においては、早くからかやぶき民家の維持が図られ、自主的な組織としてかやぶき屋根保存組合をつくり、保存への諸活動が展開されてきた。

こうした中で、平成元年（1989 年）度に美山町伝統的建造物群保存対策調査を実施し、その後「保存対策協議会」を開催して検討を重ねたところ、平成 4 年（1992 年）に集落保存の方針が了解された。その翌年の平成 5 年（1993 年）、「かやぶきの里・南丹市美山町北伝統的建造物群保存地区保存計画」が審議会で答申され、同年 12 月に重要伝統的建造物群保存地区に選定された。

その後、市による南丹市伝統的建造物群保存地区補助金が創設されたとともに、地域住民を主体とした観光まちづくり活動等から得られた収益により集落を維持していく仕組みが構築され、保存地区選定から 25 年を経て、令和 2 年（2020 年）5 月現在 200 件以上ものかやぶき民家の修理保存が進んでいる。

また、保存地区に選定された当初は 2 万 5 千人程度であった北集落の観光客は毎年 20 万人を超え、現在は南丹市を代表する観光資源の 1 つとなっている。

図表 9 まちづくりの変遷

年月	動向
昭和 47 年（1972 年）	美山町内で集落・町並み調査を一部実施。
昭和 59 年（1984 年）4 月	地区の鎮守社八幡神社本殿及び鎮守の森一体が京都府指定文化財及び環境保全地区に指定される。 この際、地元協議の中で集落内のかやぶき屋根保存も話題となる。
昭和 63 年（1988 年）7 月	伝統的建造物群保存地区対策調査について教育委員会との協議。
平成元年（1989 年）4 月	伝統的建造物群保存地区対策調査を実施。
平成 2 年（1990 年）3 月	調査完了。保存対策について町教育委員会との協議始まる。
平成 4 年（1992 年）8 月	美山町文化財保護審議会開催（町としての伝統的建造物群保存の在り方について協議）
9 月	保存条例制定に向けて地元説明会を開始し、同年 10 月条例制定について正式に当地区の合意を得る。
12 月	美山町文化財保護審議会開催（条例制定関連事項審議） 当地区より町教育委員会に保存に対する同意書提出。地区住民 100%の合意であった。
平成 5 年（1993 年）3 月	美山町伝統的建造物群保存地区審議会開催。審議会より保存地区の決定及び保存計画について答申
4 月	美山町伝統的建造物群保存地区保護条例施行。
12 月	重要伝統的建造物群保存地区に指定（全国 36 番目）
平成 7 年（1995 年）	阪神淡路大震災を受け、防災計画を見直し。北防災施設工事を開始。（7 か年事業）
平成 12 年（2000 年）5 月	美山民俗資料館が焼失。これを機に、防火用放水銃の点検を年 2 回実施する。
平成 29 年（2017 年）4 月	北区所有小屋（やっしょもんの小屋）を伝統的建造物に追加。

出所：文化庁重要伝統的建造物群保存地区資料（南丹市作成資料（令和 2 年（2020 年）5 月 1 日））

1-3 本市の観光に関する現状

(1) 主要な観光資源

美山町内の主要な観光資源は下図の通り。

町内には数多くのかやぶき民家が現存している。中でも「かやぶきの里」は、50 戸のうち 39 棟がかやぶき屋根であり、平成 5 年（1993 年）12 月には国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されるなど、美山町を代表する観光地として広く親しまれている。集落内には美山民俗資料館、民宿、カフェ等が点在している。「かやぶきの里」のほか、町域の西部に位置する石田家住宅は、日本最古の農家型住宅として昭和 47 年（1972 年）5 月に国の重要文化財の指定を受けた。

また、知井八幡神社（延久 3 年（1071 年）創建）、諏訪神社（応安 2 年（1369 年）創建）など、歴史ある寺社仏閣も多く立地している。

「虹の湖」と称される大野ダムのダム湖を中心とした大野ダム公園では、約 1,000 本の桜や約 500 本の紅葉を楽しむことができる。そのほか、ハイキング、収穫体験、ラフティングなど、豊かな自然を生かしたレジャーも盛んである。

図表 10 美山町の主要な観光資源

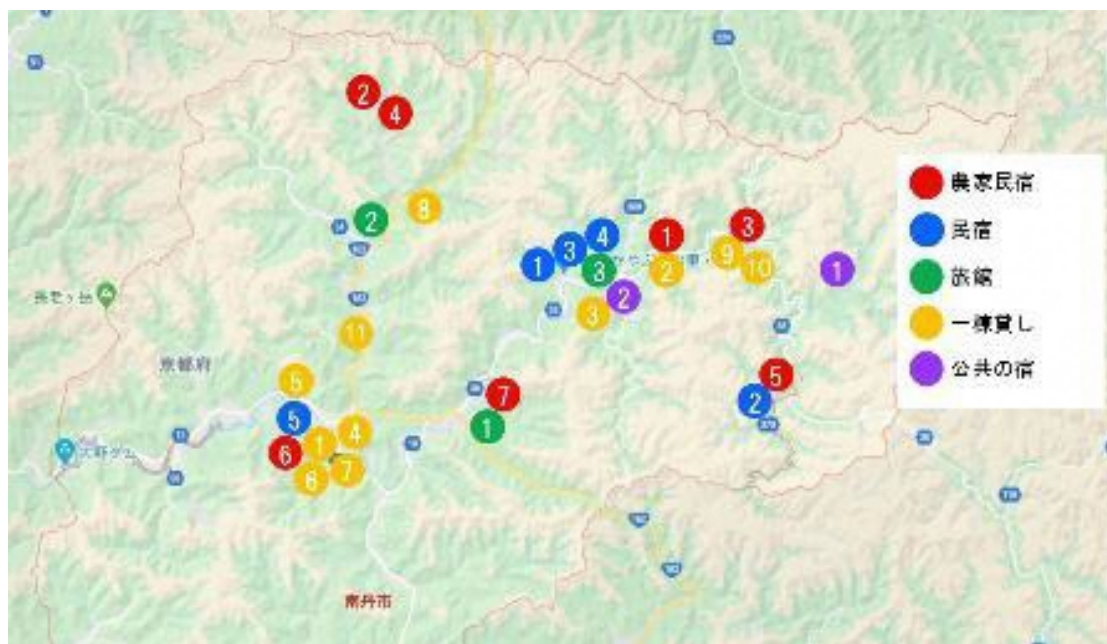


出所：美山町アクセスマップ（一部改変）

町内には旅館や民宿を中心として、約 20～30 軒の宿泊施設が立地している。多くは古民家の一棟貸し等の小規模な宿泊施設であり、旅館についても収容人数は 50～60 人程度にと

どまるなど、大規模な宿泊施設は立地していない。

図表 11 美山町内の宿泊施設の分布状況



出所：『京都 美山ナビ』を参照して日本総研作成

図表 12 宿泊施設の一覧（令和 2 年（2020 年）9 月現在）

区分	No	施設名	所在地
農家民宿	1	農家民宿 久里庵	南丹市美山町江和田中 7
	2	泰山木 美山	美山町福居見館 1 番地
	3	田歌舎	南丹市美山町田歌上五波 1-1
	4	たぬきの里	
	5	農家民宿 茅葺き B&B 段	南丹市美山町佐々里段 15
	6	農家民宿 はなぶさ	南丹市美山町島英サ 10-1 番・11 番合地
	7	ゲストハウス遊	南丹市美山町野添一本松 14 番・13 番 1 合併
民宿	1	かやぶきのお宿 またべ	南丹市美山町北下牧 25 番地
	2	民宿 ハリマ家	南丹市美山町佐々里チエタ 1
	3	民宿久や	南丹市美山町北中牧 5
	4	民宿・お食事処 まるや	南丹市美山町中
	5	民宿みやま	南丹市美山町島狐岩 52

旅館	1	山里料理旅館いそべ	南丹市美山町長尾野崎 2-1
	2	料理旅館 きぐすりや	南丹市美山町鶴ヶ岡今安 8-1
	3	料理旅館 枕川楼	南丹市美山町中上前 26 番地
公共の宿	1	芦生山の家	南丹市美山町芦生
	2	南丹市美山町自然文化村	南丹市美山町中下向 56
一棟貸し	1	美山 EISA	南丹市美山町島狐岩 52
	2	観光農園 江和ランド	南丹市美山町江和下黒田
	3	美山 KAYA Villa	美山町島狐岩 52
	4	美山里山舎	南丹市美山町島朴ノ木 8
	5	遊心庵 百日紅	南丹市美山町上司小倉畑 8-10-2
	6	美山 FUTON&Breakfast	南丹市美山町島狐岩 52
	7	美十八	南丹市美山町島狐岩 52
	8	ゆるり	南丹市美山町盛郷佐野前 15
	9	ミヤマテラス 別館 リバーフロント	南丹市美山町田歌広手 9
	10	ミヤマテラス本館	南丹市美山町田歌広手 9 番地
	11	CASA MIYAMA	南丹市美山町高野元風呂 7

出所：『美山ナビ』ウェブサイト

町内の主要な観光行事は下図の通り。

春は桜や、京都府指定希少野生生物のベニバナヤマシャクヤクが見頃となるほか、川魚のあまごや山菜が旬を迎える。かやぶきの里では、五穀豊穰を祈念して早乙女たちが田植えをする神事「お田植え祭」が行われる。

夏は由良川の鮎漁が解禁され、全国から鮎釣り客が訪れる。八坂神社の神事「田歌の祇園神楽」や、高さ 20 メートル以上の灯籠木に松明を投げ入れる「上げ松（松上げ）」が行われる。

秋は「大野ダムもみじ祭り」をはじめ、紅葉が見頃となる。川上神社（大原神社摂社）では、からすを真似た田楽を奉納する神事「からす田楽」（京都府登録無形民俗文化財）が行われる。

冬は手作りの雪灯籠やかやぶき民家をライトアップするイベント「かやぶきの里 雪灯廊」が行われる。美山町の名物であるジビエのうち、特に牡丹鍋が食べごろとなる。

図表 13 主要な観光行事

3 月	あまご釣り解禁	7 月末	京都美山サイクリングツアー
4 月	大野ダムさくらまつり	8 月	清流美山の鮎祭り
4 月	長谷の里 花まつり	8 月	上げ松（松上げ）
5 月	かやぶきの里 お田植え祭	10 月	からす田楽（檜原の田楽）
5 月 20 日	かやぶきの里 一斉放水	11 月 3 日	美山ふるさと祭り
5 月	美山サイクルロードレース	11 月	大野ダムもみじ祭り
6 月	鮎の友釣り解禁	12 月 1 日	かやぶきの里 一斉放水
7 月 14 日	田歌の祇園神楽（田歌の祇園さん）	1・2 月	かやぶきの里 雪灯廊

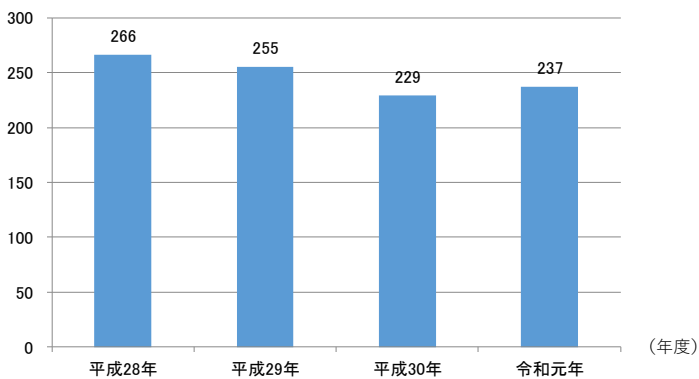
出所：京都美山オフィシャルガイドを基に作成

（２）本市の観光入込客等の状況

本市の近年の観光入込客数の推移は下左図の通り。平成 28 年（2016 年）には 266 万人が本市を来訪したものの、その後漸減し、令和元年（2019 年）度の観光入込客数は約 237 万人である。この値は京都府下の自治体の中で 7 番目に多いが、隣接する亀岡市や京丹波町を下回っている。

図表 14 観光入込客数の推移

観光入込客数の推移（南丹市）



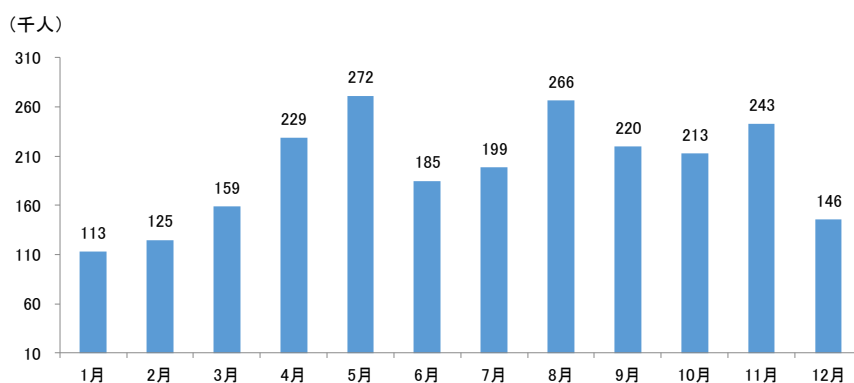
令和元年度観光入込客数（上位10自治体）

市町村名	観光入込客数
京都市	53,515,000
宇治市	5,598,388
亀岡市	3,473,829
宮津市	3,205,200
京丹波町	2,679,510
舞鶴市	2,470,923
南丹市	2,368,100
八幡市	2,289,244
京丹後市	2,111,894
長岡京市	1,274,802

出所：京都府観光入込客調査報告書

観光入込客数の月別推移は下図のとおり。春から秋にかけての入込客数が相対的に多く、5 月と 8 月にピークを迎える。冬季の入込客数は相対的に低調で、1 月と 8 月の入込客数を比較すると、2 倍以上の開きがある。

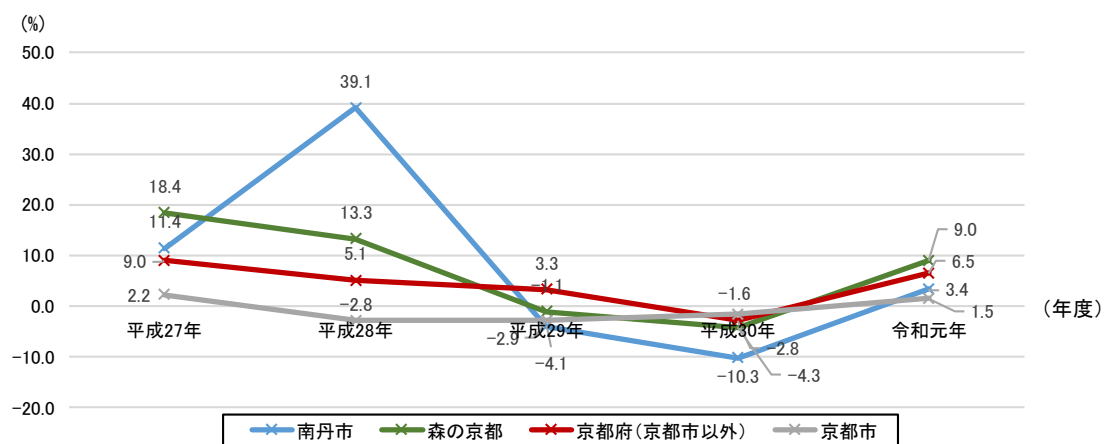
図表 15 観光入込客数の月別推移（令和元年（2019 年）度）



出所：京都府観光入込客調査報告書

近年の観光入込客数の推移は下図のとおり。平成 28 年（2016 年）度は他自治体を大きく上回っているものの、京都府全体や「森の京都」の増加率を下回っている年度も多い。

図表 16 観光入込客数の増減率

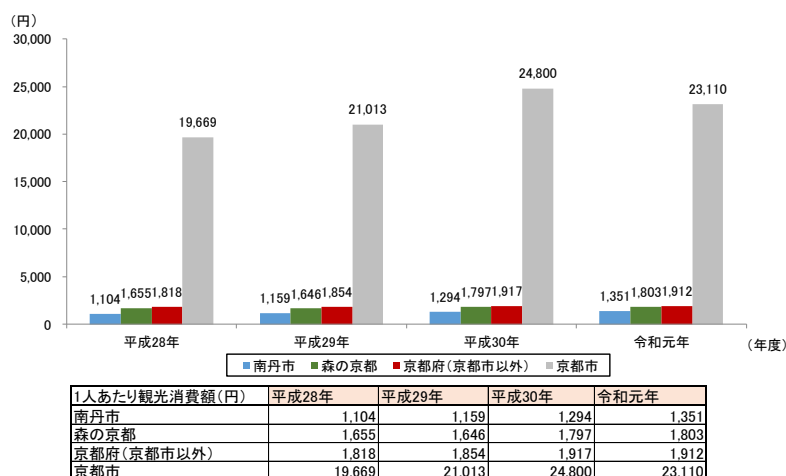


注：南丹市、福知山市、綾部市、京丹波町、亀岡市の入込客数の和を「森の京都」として定義

出所：京都府観光入込客調査報告書

南丹市を訪れた観光客の 1 人あたり観光消費額の推移は下図のとおり。近年徐々に増加傾向にはあるものの、令和元年（2019 年）度は 1 人あたり 1,351 円にとどまっており、「森の京都」、京都府（京都市以外）、京都市のいずれと比較しても少ない。

図表 17 1人あたり観光消費額の推移

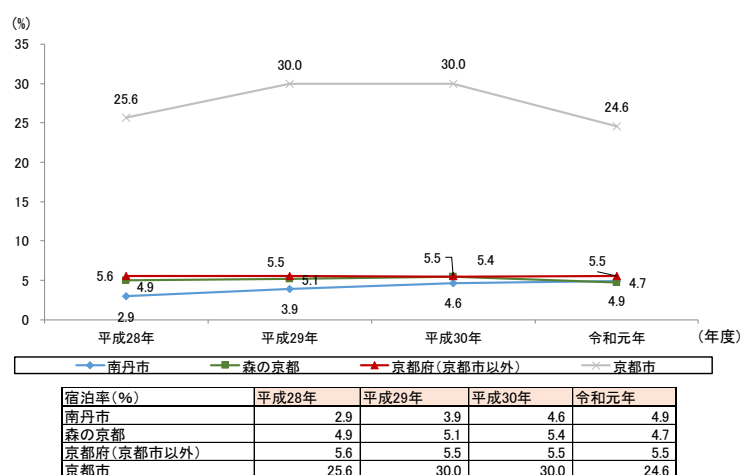


注：1人あたり観光消費額＝観光消費額／観光入込客数と定義。

出所：京都府観光入込客調査報告書

本市の宿泊率の推移は下図の通り。市内に宿泊する観光客の割合は漸増しているものの、全体の約5%程度にとどまっており、「森の京都」、京都府（京都市以外）、京都市のいずれも下回っている年が多い。

図表 18 宿泊率の推移

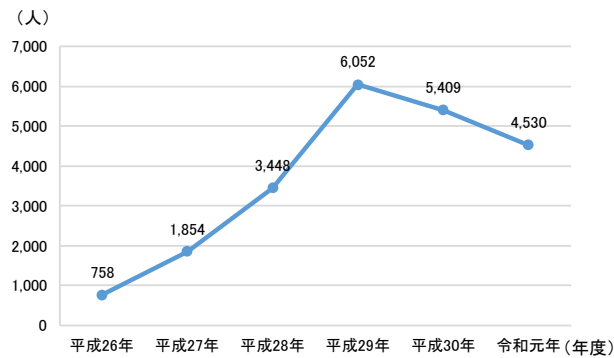


注：宿泊率＝宿泊客数／観光入込客数と定義。

出所：京都府観光入込客調査報告書

本市の外国人宿泊客数の推移は下図のとおり。平成29年（2017年）度にかけて急激に外国人宿泊客数が増加したものの、以降は減少傾向にある。京都府下の市町村の中では7番目に外国人宿泊客数が多い。

図表 19 外国人宿泊客数の推移



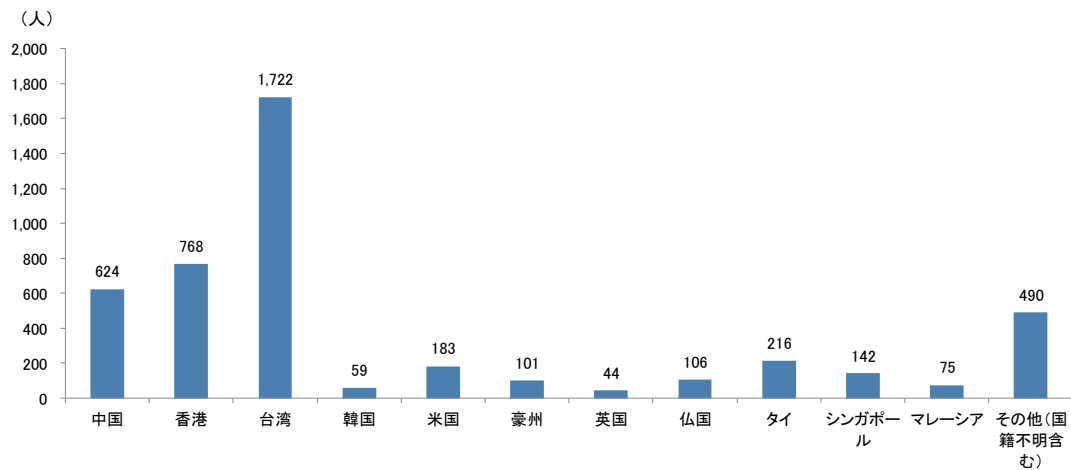
令和元年度外国人宿泊客数（上位10自治体）

市町村名	外国人宿泊客数
京都市	3,798,913
宮津市	54,267
舞鶴市	9,060
亀岡市	6,910
伊根町	5,835
京丹後市	5,025
南丹市	4,530
宇治市	3,516
精華町	2,238
福知山市	2,045

出所：京都府観光入込客調査報告書

本市を訪れる外国人宿泊客の国別内訳は下図のとおり。中国、本国、台湾など東アジアの観光客が多く、東南アジアや欧米からの観光客は少ない。

図表 20 外国人宿泊客の国別内訳

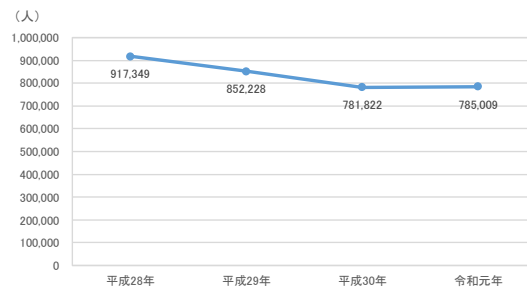


出所：京都府観光入込客調査報告書

（３）美山町の観光入込客の状況

美山町の年間観光入込客数は約 80～90 万人前後で推移しており、令和元年（2019 年）は本市全体の観光入込客数の約 3 分の 1 を占めている。

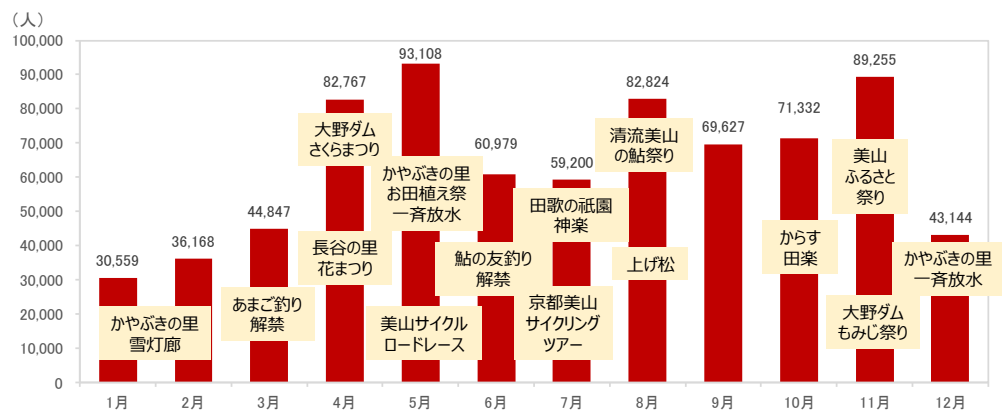
図表 21 美山町の年別観光入込客数



出所：本市観光交流室資料

月別入込客数をみると、さくらまつの開催時期である4月、田植えが行われる5月、鮎の旬である8月、紅葉が見られる11月にピークがある。また、こうした傾向は南丹市全体の傾向とほぼ相違ない。

図表 22 美山町の月別観光入込客数



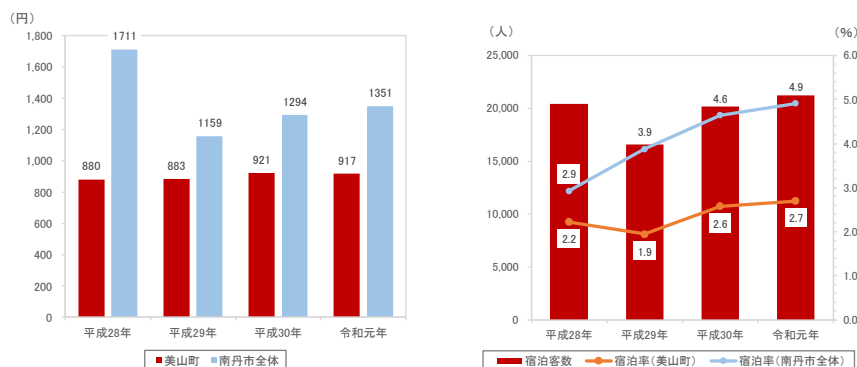
図表 23 各種観光行事の参加者数

開催時期	イベント名	参加者数 (人)
4月	大野ダムさくらまつり	20,000
5月	美山サイクルロードレース	1,000
7月末	京都美山サイクリングツアー	1,400
8月	清流美山の鮎祭り	4,000
11月3日	美山ふるさと祭り	2,500
11月	大野ダムもみじ祭り	7,500
1～2月	かやぶきの里 雪灯廊	10,000

出所：本市観光交流室資料

美山町の 1 人あたり観光消費額は近年増加傾向にあるものの、南丹市全体の観光消費額を大きく下回っている。宿泊率についても増加傾向にあるものの、南丹市全体の宿泊率の半分程度にとどまっており、増加のペースも緩やかである。

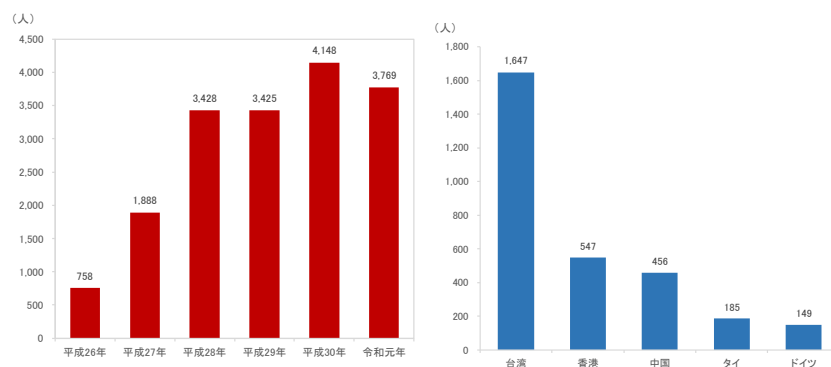
図表 24 美山町の 1 人あたり観光消費額（左図）及び宿泊者数（右図）



出所：本市観光交流室資料

美山町の外国人宿泊客数は、平成 28 年（2016 年）以降急激に増加しており、令和元年（2019 年）には南丹市を訪れる外国人宿泊客のうち約 8 割が美山町に宿泊している。国別内訳をみると、台湾・香港・中国が上位を占めており、南丹市全体の傾向と概ね相違ない。

図表 25 美山町の外国人宿泊者数（左図）及び国別宿泊客数（上位 5 か国）（右図）



出所：本市観光交流室資料

1-4 本事業発案に至った経緯・課題

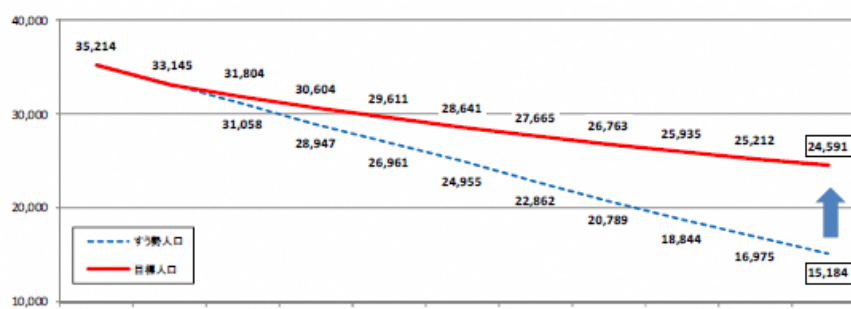
(1) 本市が抱えている課題

1) 社会面の課題

本市の人口は、近年自然動態がマイナスとなっており、社会動態についても多くの年で転出超過となっている。趨勢人口（国立社会保障・人口問題研究所による将来推計に準拠し、特段対策を講じなかった場合の将来人口）を見ると、令和42年（2060年）には15,184人まで減少する見込みである。

本市では地域の豊かな資源と安心・快適な暮らしを次の世代へと受け継いでいくため、合計特殊出生率の上昇、住みやすい地域づくりや転入の増加などによる定住促進を図ることにより、令和42年（2060年）において24,591人程度の人口を維持することを目標としている。

図表 26 本市の目標人口及び趨勢人口

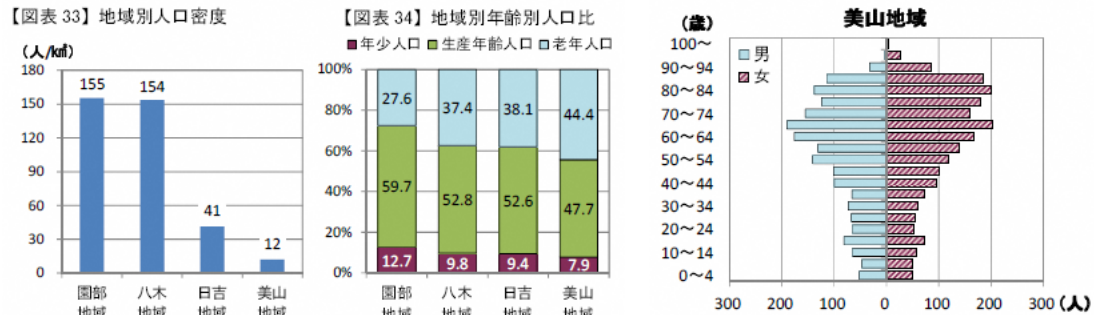


出所：南丹市人口ビジョン

本市を構成する旧4町の中でも、美山町は特に人口密度が低く、少子高齢化が進展している。平成28年（2016年）4月には児童数の減少等により、美山町内の知井小学校、平屋小学校、鶴ヶ岡小学校、大野小学校が美山小学校に再編整備された。小学校施設は本来の用途を廃止した後も依然として災害発生時の収容避難所や地域コミュニティの拠り所として機能することから、今後も施設を維持しつつ、転活用や有効利用することが求められている。

また、空き家の増加等も懸念されるところであり、有効活用の方策を講じる必要がある。

図表 27 地域別人口密度及び年齢別人口比



出所：南丹市公共施設等総合管理計画

2) 産業面の課題

美山町の美しい自然・景観は本市を代表する観光資源の一つであり、本市の観光入込客数は府内の他市町村と比較して相対的に多い。

しかしながら、1人あたり観光消費額は近年増加しつつあるものの、1,000円強にとどまっており、京都府（京都市以外）や「森の京都」観光圏全体と比較して相対的に低い。背景には、宿泊率が他自治体と比較して低調であること、観光消費を促すような飲食・物販店等が不足していることが考えられる。

これらの課題を解決する上では、町内の自然環境や景観を損なわないよう、地域内分散型の観光拠点（宿泊・飲食機能等）を確保し、観光消費単価の引き上げや滞在型観光への転換を図ることが望まれる。

3) 財政面の課題

本市では旧4町の特色を活かしたゆるやかな合併を行い、住民サービスの低下を招かないよう公共施設等の運営を継続してきた。そのため、市が保有する公共施設の延床面積を市民1人あたりに換算すると、5.81 m²/人となり、京都府下の他市（政令市を除く）と比較すると、4番目に多い状況となっている。

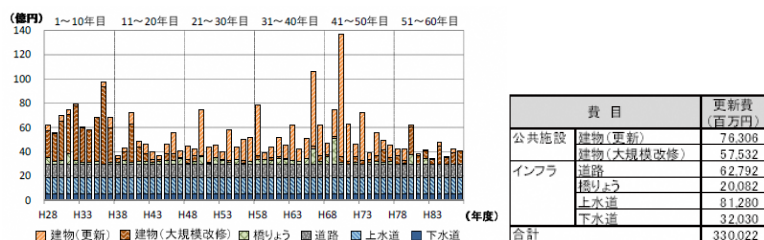
図表 28 市民1人あたり公共施設延床面積の比較



出所：南丹市公共施設等総合管理計画

平成 28 年（2016 年）度から令和 57 年（2075 年）度までを推計期間とすると、公共施設等の更新改修費全体総額は 60 年間で約 3,300 億円に上ると推計される。建物の改修時期が今後 10 年間に、建物の建替え時期が概ね 30 年目以降に比較的集中することから、該当する時期において特に更新投資の負担が増加すると考えられる。

図表 29 今後 60 年間に想定される更新費（公共施設等）



出所：南丹市公共施設等総合管理計画

上記で推計された将来経費は、充当可能な財源の水準に対して大幅に不足することが予測される。本市の人口の推移を踏まえると、生産年齢人口や扶助費の増大により将来的に財源の余裕が失われることが懸念される。今後保有する施設を削減せず、戦略的な人口政策への取組も想定しない場合、市民 1 人あたりの更新費及び維持管理経費は、平成 28 年（2016 年）度比と比較して令和 27 年（2045 年）度までに約 1.5 倍に増大すると予測されている。

したがって、今後すべての公共施設を従来通り維持・更新することは困難であると考えられる。また、維持する公共施設についても、運営の効率化等により維持管理経費の削減に努めることが望まれる。

これらの状況を踏まえ、本市の公共施設等総合管理計画においては、今後の公共施設等の管理に関する基本的な考え方として PPP/PFI（公民連携）の活用を推進することとしている。観光施設の整備等を検討する上でも、官民連携により既存ストック（公共施設、古民家等）をリノベーション・利活用した観光拠点を基軸とすべきであると考えられる。

4）本市における観光スマートインフラに関する課題

市内では南丹市情報センターが提供する、光ケーブル（FTTH 方式）による CATV 網が整備されており、月額利用料 3,140 円、通信速度上り下り最大 100Mbps のインターネット接続サービスを行っている。しかし、このネットワーク等を用いたサービスとして、Free-WiFi の整備には至っていない。

道の駅など一部施設ではクレジットカードに対応しているが、全体的には多様なキャッシュレス（クレジットカード、電子マネー、QR コード決済）化は進んでいない。また、観光客などの人流データなどを捕捉する手段は構築しておらず、迅速に誘導やマーケティング

グ、政策に活かすデータが不足している。

今後、地域の各種交通機関やシェアサービスが連携した利便性の高い MaaS 機能の装備が望まれる。

（２）上位計画との関連性

平成 30 年（2018 年）度から 10 年間を計画期間とする『第 2 次南丹市総合振興計画』においては、まちづくりの基本方針の一つとして「活力とにぎわいのあるまちづくり」を掲げ、その実現のため、南丹市の豊かな自然環境や歴史・文化資源などを活用し、まちの魅力を市内外に積極的に発信するとともに、4 町の地域資源をつなげた観光プログラムづくりやエコツーリズムの推進などにより、新たな魅力づくりに努めるとしている。また、特に観光施設において、集客力向上のため費用対効果を見据えながら、必要な設備投資を行うとしている。

『第 2 次南丹市総合振興計画』において掲げられた目標指標は下図の通り。

図表 30 観光振興の目標指標

指標名	単位	現状値 (平成 28 年 (2016 年) 度)	目標値	
			5 年後	10 年後
年間観光入込客数	千人	2,661	2,700	2,800
一人あたり観光消費額	円	1,104	2,000	2,500

出所：第 2 次南丹市総合振興計画に基づき作成

また、令和 2 年（2020 年）度から 5 年間を計画期間とする『第 2 期南丹市地域創生戦略』では、4 つの基本目標のうち 1 つとして「南丹市への新しい人の流れをつくる」が掲げられており、「ファン獲得に向けた南丹市の魅力創出・歴史文化振興」に取り組むこととしている。これらを達成するための具体的な施策として、観光交流施設の整備や、市の魅力を活かした多様な宿泊形態の推進が挙げられている。

本計画では、下図の通り目標値が設定されている。

図表 31 「南丹市の魅力創出・歴史文化振興」にかかる KPI

KPI (重要業績評価指標)	基準値 (平成 30 年 (2018 年) 度 時点)	第 2 期目標 (令和 2 (2020 年) ~7 年 (2025 年) 度)
広域観光事業実施数	累計 20 事業	累計 24 事業
観光イベント来場者数	105,700 人／年	126,000 人／年
外国人宿泊者数	5,409 人／年	6,500 人／年
農家民宿開業者数	15 人	18 人
農家民宿宿泊者数	828 人／年	1,500 人／年
市 HP 観光マップアクセス数	40,000 件／年	45,000 件／年
ふるさと納税寄附者数	297 人／年	2,500 人／年

出所：第 2 期南丹市地域創生戦略

(3) 当該事業の発案経緯

本市（美山町含む）ではこれまで、上記課題への対策として、町の第 3 セクター及び地域団体、地域住民を主体とした観光振興策を実施してきた。

平成元年（1989 年）以降の主な取り組みは下表のとおり。

図表 32 美山町における観光振興の取り組み経緯

年月	動向	備考
平成元年 (1989 年) 10 月	「南丹市美山町自然文化村 (河鹿荘)」を開村	・ 都市住民との交流拠点として、美山町が整備。(宿泊体験施設)
平成 4 年 (1992 年) 4 月	第 3 セクター「美山ふるさと 株式会社」を設立	・ 土地・住宅を斡旋する定住促進部門を整備。転入者に対する受入等の体制を整えた。
平成 4 年 (1992 年) 12 月	「美しい町づくり条例」制定	・ 美山町において、美しい景観を町民等が一体となって守るために制定。
平成 5 年 (1993 年) 12 月	「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）	
平成 5 年 (1993 年) 12 月	「グリーン・ツーリズム構 想」策定	
平成 13 年 (2001 年) ～	修学旅行生の受入れ開始	・ 新たな都市と農村の交流事業として、首都圏を中心とした中学・高校生が地元農家とふれあい、体験できる修学旅行を実施。
平成 26 年 (2014 年) 3 月	「南丹市景観計画」策定、「南 丹市景観条例」制定	
平成 26 年 (2014 年) 11 月	「南丹市美山エコツーリズ ム推進全体構想」策定	
平成 28 年 (2016 年) 3 月	「京都丹波高原国定公園」指 定	
平成 28 年 (2016 年) 7 月	一般社団法人南丹市美山観 光まちづくり協会(日本版D MO登録法人)	・ 観光を起点としたまちづくりを住民主導で取り組むために設立。

また、小学校施設については、平成 28 年（2016 年）3 月に美山町内 5 校が閉校したことを受け、翌年から旧小学校施設の活用に向けた取り組みを進めている。

旧大野小学校については、「南丹市大野地域活性化センター」として、地域住民団体である美山町大野振興会が指定管理者となり管理運営を行っている。

旧鶴ヶ岡小学校については、市職員も参画する地域の検討組織によって利活用が検討さ

れてきた。平成 30 年（2018 年）3 月には、美山町鶴ヶ岡振興会より「様々な田舎体験や都市住民・地域住民の交流を通して地域を知ってもらい、将来の移住につなげられるような施設として、宿泊・農家レストラン・地域交流施設に生まれ変わらせる」という案が提出されている。また、当該施設の市場性の有無や公募事業としての成立可能性を把握するため、令和元年（2019 年）度に「旧鶴ヶ岡小学校の利活用に係るサウンディング型市場調査」を実施した。

図表 33 小学校活用に係る取り組み経緯

年月	動向
平成 28 年 (2016 年) 3 月	美山町内 5 小学校（知井・平屋・宮島・鶴ヶ岡・大野）が閉校
平成 28 年 (2016 年) 4 月	美山小学校が開校（宮島小学校が拠点校）
平成 29 年 (2017 年) 4 月	旧大野小学校を指定管理施設「南丹市大野地域活性化センター」として開設
令和元年 (2019 年) 10 月	旧鶴ヶ岡小学校「サウンディング市場調査」を実施

「旧鶴ヶ岡小学校の利活用に係るサウンディング型市場調査」では、現地見学会・説明会に 5 社が参加し、1 社から活用アイデアが提案されたが、契約には至らなかった。

図表 34 旧鶴ヶ岡小学校「サウンディング市場調査」活用アイデアの概要

提案内容	小学校という施設を活かした学ぶ場としての活用
概要	専門職を養成する各種学校など
市への要望	・ 20 年以上の賃借契約または地上権設定 ・ 建物登記 ・ 体育館、グラウンドを含めた施設の利用
地域貢献	・ 地域人材の活用 ・ 地元食材の提供 ・ 地域との交流イベントの開催など

上記のとおり、本市では旧小学校施設の活用に取り組んできた。しかし、南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）は施設利用者が少ないことや、施設規模が大きいため全ての活用に至っていないこと、旧鶴ヶ岡小学校では検討を継続しているものの活用に至っていない状況がある。

また、旧小学校施設以外の公共施設についても、先述の通り官民連携による既存ストックの活用が求められている。さらに、人口減少による空き家の増加も懸念されている。

こうした状況を踏まえ、美山町内の旧小学校及び公共施設、空き家を活用した官民連携による観光まちづくりの取り組みが強く求められていることから、本事業の発案に至った。

1-5 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

本事業の庁内検討体制は下表のとおり。

担当部署の地域振興課では空き家対策や廃校施設利活用をはじめとする地域創生に係る業務を所管しており、本事業で必要な検討を迅速に行うことが可能である。また、その他庁内を横断して検討が必要な事項については、庁内ワーキングを設置して検討している。

図表 35 庁内検討体制

担当部署	地域振興部 地域振興課	
担当部長	地域振興部長	
担当者	課長（1名）、課長補佐（2名） ※担当者は全て兼務	
庁内ワーキング	総務課	1名（係長）
	観光交流室	1名（室長）
	地域振興課（事務局）	4名（上記）

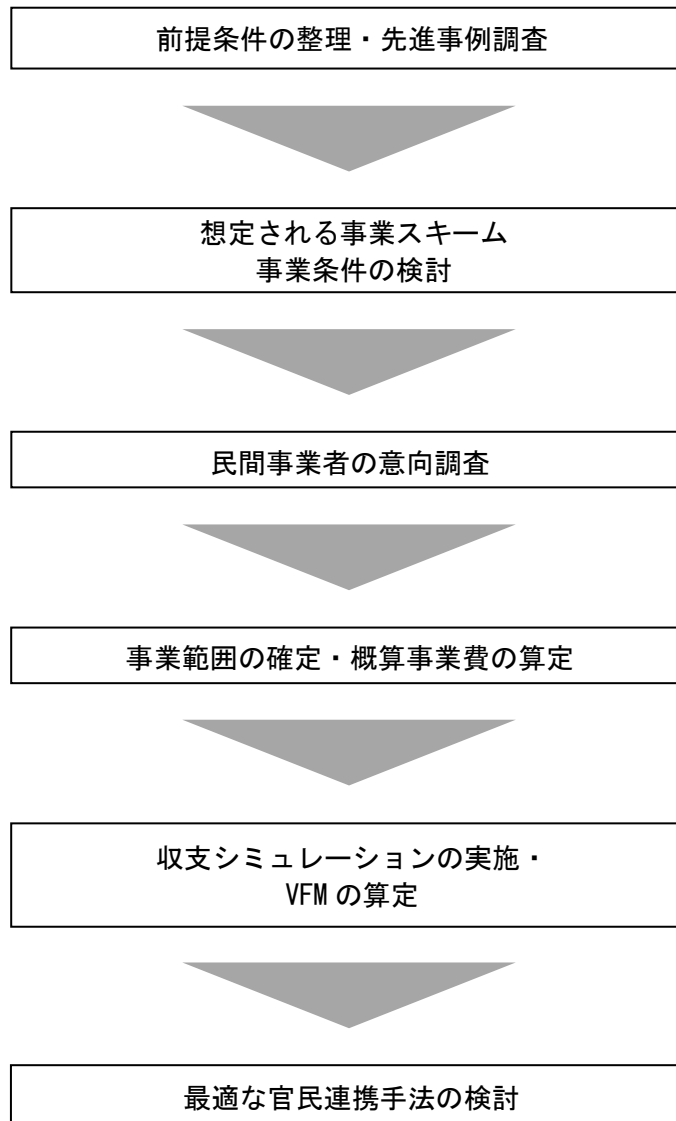
(2) 民間の関係者との協力体制

本事業の検討及び実現にあたっては、これまで美山町における観光まちづくり事業に取り組んできた「美山ふるさと株式会社」「一般社団法人南丹市美山観光まちづくり協会」との連携が不可欠であることから、ヒアリング調査を実施した。（ヒアリング結果の詳細は 4-2（1）「地域の関係団体等へのヒアリング調査の実施」を参照）

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ

本調査は、以下に示すフローにて実施する。



3. 前提条件の整理

3-1 対象施設の概要

(1) 対象となる公共施設及び空き家の分布状況

対象となる公共施設及び空き家の所在地及び分布状況は下図のとおり。

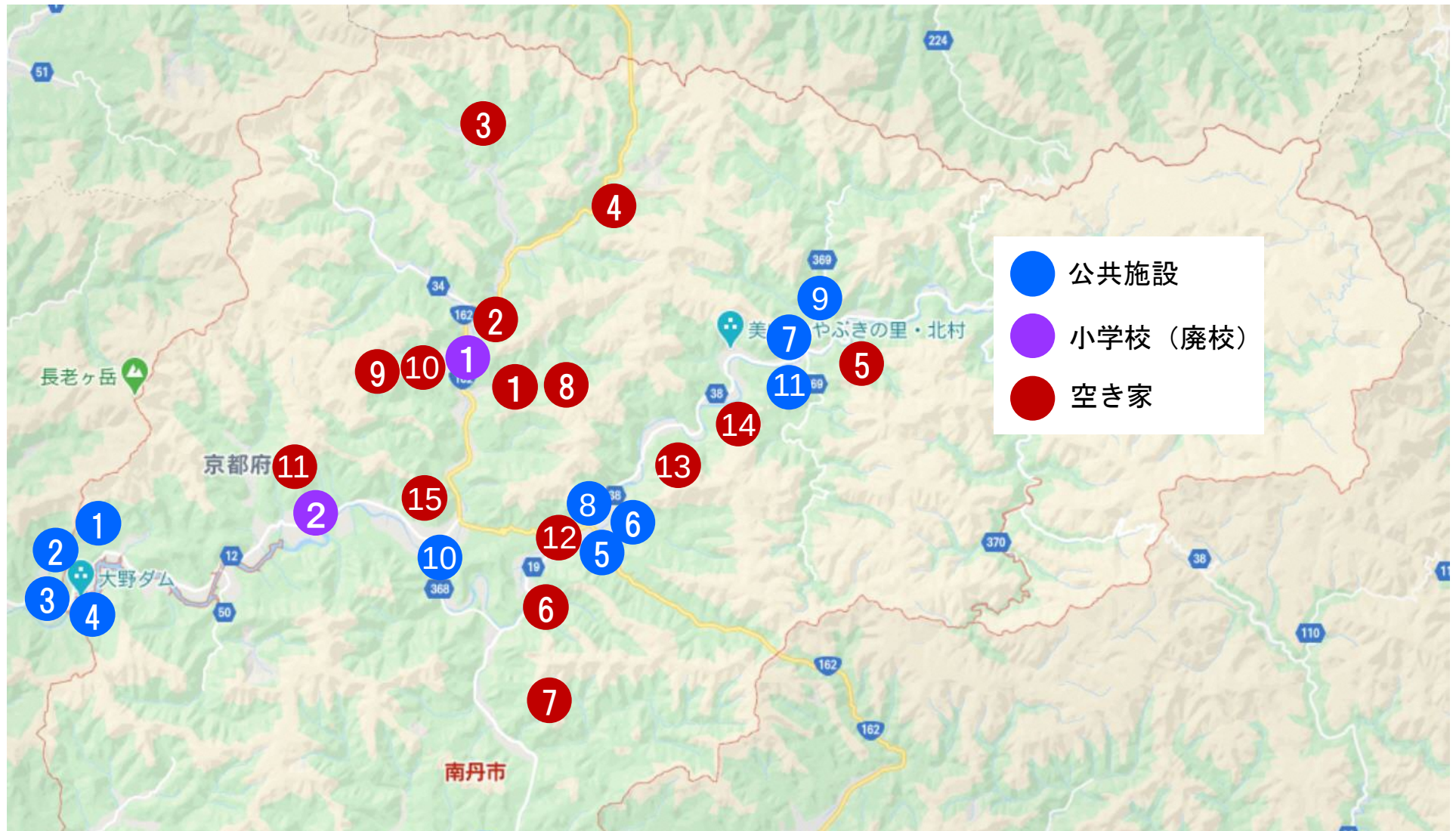
図表 36 対象施設の一覧及び所在地（公共施設）

区分	No	施設名	所在地
公共施設	1	レイクサイドハウス	南丹市美山町檜原中野山 41-2
	2	大野ダム公園公衆便所	南丹市美山町檜原中野山 48-5
	3	大野ダム湖面利用艇庫	南丹市美山町檜原中野山 40-5
	4	大野ダム公園	南丹市美山町檜原中野山 48-5
	5	美山安掛農村広場	南丹市美山町安掛 23
	6	美山安掛水辺公園	南丹市美山町安掛下 23
	7	美山知井会館	南丹市美山町中上前 82
	8	美山お祭り広場公衆便所	南丹市美山町安掛下 23
	9	美山山村留学センター	南丹市美山町下宮代 7
	10	美山文化ホール	南丹市美山町島島台 51
	11	南丹市美山町自然文化村	南丹市美山町中下向 56
小学校 (廃校)	1	旧鶴ヶ岡小学校	南丹市美山町鶴ヶ岡宮ノ前 23
	2	南丹市大野地域活性化センター (旧大野小学校)	南丹市美山町三埜南畑 28

図表 37 対象施設の一覧及び所在地（空き家）

区分	No	空き家バンク 登録番号	所在地（地区）
空き家	1	202	南丹市美山町高野
	2	213	南丹市美山町鶴ヶ岡
	3	196	南丹市美山町福居
	4	198	南丹市美山町盛郷
	5	194	南丹市美山町中
	6	193	南丹市美山町下吉田
	7	188	南丹市美山町宮脇
	8	192	南丹市美山町高野
	9	185	南丹市美山町鶴ヶ岡
	10	157	南丹市美山町鶴ヶ岡
	11	144	南丹市美山町三埜
	12	130	南丹市美山町上平屋
	13	149	南丹市美山町内久保
	14	153	南丹市美山町内久保
	15	208	南丹市美山町静原

図表 38 対象施設の分布



※ 空き家の位置は推定地（所在地区のおよそ中心地）

（２）対象となる公共施設の概要の整理

対象となる公共施設の概要は以下のとおり。

① レイクサイドハウス

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
157.0 m ²	30 年	鉄骨造（新耐震）
写真		
		

② 大野ダム公園公衆便所

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
71.13 m ²	15 年	木造（新耐震）
写真		
		

③ 大野ダム湖面利用艇庫

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
72.0 m ²	28 年	木造（新耐震）
写真		
		

④ 大野ダム公園

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
7564.0 m ²	15 年	その他（工作物）
写真		
		

⑤ 美山安掛農村広場

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
6901.0 m ²	21 年	その他（工作物）
写真		
		

⑥ 美山安掛水辺公園

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
999.0 m ²	21 年	その他（工作物）
写真		
		

⑦ 美山知井会館

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
830.0 m ²	60 年	鉄筋コンクリート造（耐震診断未実施）
写真		
		

⑧ 美山お祭り広場公衆便所

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
97.0 m ²	27 年	木造（新耐震）
写真		
		

⑨ 美山山村留学センター

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
234.0 m ²	21 年	その他（工作物）
写真		
		

⑩ 美山文化ホール

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
3391.42 m ²	25 年	鉄筋コンクリート造（新耐震）
写真		
		

⑪ 南丹市美山町自然文化村

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
42,935.53 m ²	19～31 年	木造（宿泊施設・浴場は鉄骨造） （全棟新耐震）
写真		
		

(3) 対象となる小学校（廃校）の概要の整理

対象となる小学校（廃校）の概要は以下のとおり。

① 旧鶴ヶ岡小学校

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
1,807.0 m ²	27 年	木造 2 階建（新耐震）
写真		
		

② 南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
2,554 m ²	39 年	鉄筋コンクリート造 3 階建 （耐震補強要※平成 25 年 （2013 年）時点）
写真		
		

(4) 対象となる空き家の概要の整理

本市空き家バンクに登録されている美山町内の空き家の概要は以下のとおり。

① 高野の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
202	552.06 m ²	195.7 m ²	江戸末期	木造かやぶき (トタン) 平屋 建
写真				
 				

② 鶴ヶ岡の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
213	254.54 m ²	1階 65.45 m ² 、2 階 31.27 m ²	昭和 39 年 (1964 年)	木造瓦葺 2 階建
写真				
 				

③ 福居の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
196	459.49 m ²	150.74 m ²	昭和 39 年 (1964 年)	木造萱葺平屋建
写真				
 				

④ 盛郷の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
198	284.29 m ²	1 階 134.86 m ² 、 2 階 85.37 m ²	平成 8 年 (1996 年) 12 月	木造瓦葺 2 階建
写真				
 				

⑤ 中の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
194	169 m ²	1 階 99.17 m ² 、2 階 99.17 m ²	不明	木造瓦葺 2 階建
写真				
 				

⑥ 下吉田の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
193	1188.13 m ²	1 階 約 24 m ² 、2 階 約 24 m ²	平成 9 年（1997 年）	木造亜鉛メッキ 鋼板葺 2 階建
写真				
 				

⑦ 宮脇の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
188	224.79 m ²	117.58 m ²	明治15年(1882年)、昭和58年(1983年)	木造草葺平屋建
写真				
				

⑧ 高野の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
192	653 m ²	195.7 m ²	平成11年(1999年)	木造ストレート葺平屋建(ロフト付き)
写真				
				

⑨ 鶴ヶ岡の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
185	271 m ²	95 m ²	不明	木造トタン葺平屋建
写真				
 				

⑩ 鶴ヶ岡の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
157	119 m ²	1 階 74.71 m ² 、2 階 70.08 m ²	不明	木造瓦葺 2 階建
写真				
 				

⑪ 三埜の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
144	418.31 m ²	107.43 m ²	不明	木造鋼板葺平屋建
写真				
 				

⑫ 上平屋の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
130	887.62 m ²	159.37 m ²	不明	木造瓦葺 2 階建
写真				
 				

⑬ 内久保の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
149	578.51 m ²	1階 144.82 m ² 離れ・倉庫・蔵あり	不明	木造平屋建
写真				
				

⑭ 内久保の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
153	958 m ²	約 169.91 m ²	昭和 32 年 (1957 年)	木造瓦葺 2 階建
写真				
				

⑮ 静原の空き家

空き家登録番号	土地面積	建築面積	建築時期	構造
208	588.92 m ²	1階 93.70 m ² 2 階 75.24 m ²	平成8年（1996 年）8月	軽量鉄骨造セメ ント瓦葺2階建
写真				
				

3-2 参考となる類似事例

(1) 地域内分散型の観光拠点の事例

① アルベルゴ・ディフューゾ

「アルベルゴ・ディフューゾ」（分散型の宿）は、昭和 51 年（1976 年）北イタリアのフリウリ地方で発生した大地震によって大きな被害を受けた集落の復興を図る中で、ジャンカルロ・ダッラーラ氏によって提唱された概念である。

「アルベルゴ・ディフューゾ」では、1 つの施設に様々な機能を集約させた従来型のホテルとは異なり、地域内の空き家や空き店舗をリノベーションして各拠点にレセプション・客室・食堂などの機能を分散させる。こうした仕掛けづくりにより、宿泊客に地域全体を回遊させ、地域の歴史や文化、生活を体感させることを図るものである。

イタリアで 100 以上、EU 内で約 150 の施設が「アルベルゴ・ディフューゾ」として認定を受けており、日本では岡山県小田郡矢掛町の「矢掛屋」（後述）が平成 30 年（2018 年）に認定を受けた。

図表 39 アルベルゴ・ディフューゾの 10 のルール

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 【運営形態】1 つの事業者が、一括して経営・管理していること2. 【ホスピタリティのクオリティ】宿泊施設として、プロフェッショナルで心のこもったサービスを提供していること3. 【建物と地域の規定】既存の建物を再利用したものであること。またそれが以前から人が暮らしてきた村や町に存在していること。4. 【施設】飲食やサービスを伴う食事処、レセプション、共同スペース、喫茶やバーコーナーなどの施設が設けられていること。5. 【建物間の距離】建物間は宿泊客の移動が負担にならない距離にあること。レセプションのある母屋と別棟の距離は 200m 以内を目安とする。6. 【地域】活気あるコミュニティづくりに寄与すべき存在であること。町にせよ集落にせよ無人であってはならない。7. 【環境】ありのままの環境があること。直面する現実と、地域の文化が融合していること。8. 【アイデンティティ】地域の伝統的なアイデンティティを大切にし、それらが安定してサービスに反映されていること。9. 【地域性】地域や地域文化と一体化した経営であること。10. 【連帯感】アルベルゴ・ディフューゾとしての誇りと、アルベルゴ・ディフューゾ同士の連帯意識を持って活動すること。 |
|---|

出所：アルベルゴ・ディフューゾ・ジャパン ウェブサイトより引用

② 歴史的建造物を活用した分散型ホテル「篠山城下町ホテル NIPPONIA」

施設概要	施設所在地	兵庫県篠山市
	施設建設時期	平成 27 年（2015 年）
	対象施設	城下町の空き家を活用し、下記の施設を整備 ➤ 客室（4 物件 11 室でスタート、30 室まで拡大予定） ※フロント機能は 1 か所に集約 ➤ カフェ、レストラン、工房、雑貨店等
	各施設の配置	
プロジェクト経緯	- 平成 21 年（2009 年）頃 ホテル機能を町に分散配置する「城下町ホテル構想」を構想 - 空き家となった町屋を改修し、ギャラリー、カフェ、雑貨店、工房、レストラン等を徐々に整備 - 平成 25 年（2013 年） 国家戦略特区に事業提案 - 平成 26 年（2014 年） 特区事業者認定 - 平成 27 年（2015 年）10 月 ホテル開業	
事業手法	- 一般社団法人ノオトと SPC が空き家の利用権取得（買取及び定借）、エリアマネジメントを実施 - バリューマネジメント株式会社がホテルの運営を実施 - 各店舗に個人事業者が入居	
改修事業費・財源	- 初期投資：1.7 億円（うち補助金 0.2 億円） - 財源：観光活性化マザーファンド、但馬銀行融資、特定地域再生事業（平成 26 年度、内閣府）、古民家再生促進支援事業（平成 26 年（2014 年）度、兵庫県）	
事業の効果	- 古民家ホテルとして再生したことで、49 人の雇用創出があった。 - 古民家の活用で賑わいが生まれ、移住者も増加している。	
備考	平成 29 年（2017 年）に旅館業法が改正されたため、現在は同様の事業手法を用いる際国家戦略特区として認定を受ける必要はない	

出所：NIPPONIA ウェブサイト、観光庁『観光地域づくり事例集～グッドプラクティス 2018～』、明日の日本を支える観光ビジョン構想会議 歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース（第 3 回）
金野幸雄氏提出資料

③ 商店街を活用した分散型ホテル「商店街 HOTEL 講 大津百町」

施設概要	施設所在地	滋賀県大津市
	施設建設時期	平成 30 年（2018 年）
	対象施設	➤ 商店街の空き家となった町屋 7 棟を改修し、宿泊施設（13 室）として活用 ➤ 最も規模が大きく駅に近い「近江屋」にフロント機能を集約、コンシェルジュデスクを設置
	各施設の配置	 ★：「商店街 HOTEL 講 大津百町」を構成する施設
プロジェクト経緯		・ 大津市『中心市街地活性化計画』（平成 20（2008 年）～30 年（2018 年）度）の基本方針として「大津百町の再生」が挙げられ、市が町家改修の補助、旧町名の看板掲示、旧東海道の電線地中化などに取り組む。平成 29 年（2017 年）3 月には『大津宿場町構想』を公表。（「商店街 HOTEL 講 大津百町」は行政計画とは別に、民間事業として実施） ・ 平成 29 年（2017 年） 着工 ・ 平成 30 年（2018 年）8 月 開業
事業手法		・ 株式会社自遊人が企画、ディレクション、施設運営を実施 ・ 株式会社木の家専門店谷口工務店が施設オーナーとして 7 棟中 3 棟を購入、4 棟を賃借。施工も実施。
改修事業費・財源		・ 工事費約 3 億円、町屋の取得費用 4,600 万円 ・ うち 9,000 万円は経済産業省「地域未来投資促進事業費補助金（まちなか集客力向上支援事業）」を活用して調達
事業効果		・ 商店街ツアーでは 1 泊 2 日で 15 万円ほど使う参加者もいた。
備考		・ 1 日 2 回、コンシェルジュのガイドによる「商店街ツアー」を開催。地元商店の協力を得て、利き酒や飲食をしながら買い物を楽しむ。 ・ 入湯税や宿泊税を模した「ステイファンディング」という仕組みを導入。宿泊客から徴収した代金のうち 150 円を、大津市商店街連盟や町おこし団体に寄付。

出所：新・公民連携最前線 HP、大津市『大津宿場町構想』、商店街 HOTEL 講 大津百町 HP

(2) 地方部における包括的な複数公共施設の管理運営に関する官民連携の事例

① エリアマネジメント PFI 事業

事業概要	事業名	卯之町「はちのじ」まちづくり整備事業
	事業主体	愛媛県西予市
	事業対象エリア	・ JR 卯之町駅及び駅前エリア ・ 重要伝統的建造物群保存地区 ・ 卯之町商店街
	事業スケジュール	・ 平成 28 年 (2016 年) 10 月 募集要項公表 ・ 平成 29 年 (2017 年) 契約締結
	事業手法	・ PFI 手法 ・ 各不動産の適正に応じて事業者が事業方式を提案
	事業期間	平成 29 年 (2017 年) ~ 令和 14 年 (2032 年) 3 月
	業務範囲	・ 整備対象施設の設計・建設・運営管理 ・ 整備対象エリアに関する公共サービス運営業務、提案業務 (独立採算業務含む) ・ 整備対象エリアにおける不動産の有効活用業務 (エリアマネジメントによる余剰資産エリア利活用、公共不動産機能転換、民間不動産利活用) ・ 民間サービス (独立採算)
	市が支払うサービス対価	・ 開発不動産の施設整備に係る対価 ・ 維持管理、運営に係る対価 ・ 公共不動産の有効活用業務に係る対価 (合理的に市が負担すべき費用)
	事業費	・ 予定価格: 1,960,000,000 円 ・ 契約額: 1,937,543,767 円
	優先交渉権者	四電工グループ
	提案事業内容	・ 施設整備 (駅前ロータリー、駅前広場、駅前複合施設、駅舎、跨線橋 (新設・改修・撤去)、駐車場 (駅前・立体・平面)、駐輪場、無電柱化、速度抑制、解体 (駅舎・庁舎第 2 別館)、案内板) ・ 維持管理 (まちなみ広場含む)、観光促進支援、空き家対策支援、駅前駐車場運営
	完成予想図	
	事業の効果	・ エリアマネジメント組織が、インフラ施設を包括管理することで、賑わいづくりと施設管理を一体的かつ効果的に推進できる。

出所: 西予市 HP

② ウォーターフロントエリア複数公共施設の包括指定管理

事業概要	事業主体	兵庫県神戸市
	対象施設	- 神戸港ウォーターフロントエリアのメリケンパーク・ハーバーランドを結ぶ一体的で広域なウォーターフロント空間 ➤ メリケンパーク（震災メモリアルパーク） ➤ 中突堤駐車施設 ➤ 中突堤中央ターミナル（かもめりあ） ➤ 中突堤西地区緑地 ➤ 中突堤西地区栈橋 ➤ 中突堤西地区ふ頭用地 ➤ 弁天歩道橋 ➤ 高浜岸壁 ➤ 高浜緑地 ➤ ハーバーランド広場 
	事業手法	指定管理者制度
	事業期間	令和元年（2019年）4月～令和6年（2024年）3月（5年）
	業務範囲	施設運営と許認可業務、使用料の徴収、それら設備を有効活用したサービス提供（提案事業）
	指定管理料	年間上限 1.5 億円
事業者	- 神戸港“U”パークマネジメント共同事業体事業体 ➤ 早駒運輸 株式会社（代表者） ➤ 三菱倉庫 株式会社 神戸支店 ➤ 株式会社 博報堂 関西支社 ➤ 神戸ハーバーランド 株式会社	
備考	プロフィットシェアリングの設定あり：緑地・駐車場 使用料収入の目標額 1.7 億円を上回った場合、上回った金額のうち 50%を指定管理者へ報奨金として市が支払う。	

出所：神戸港“U”パーク HP、神戸市 HP

③ 複数公園の包括指定管理

事業概要	事業主体	東京都港区
	対象施設	・ 港区の公園（49 園）・児童遊園（58 園）計 107 園を、5 地区に分けて包括管理
	事業手法	・ 指定管理者制度
	事業期間	・ 地区によって令和 6 年（2015 年）度または平成 29 年（2017 年）度から 5 年間
	業務範囲	・ 公園・児童遊園施設の維持及び修繕 ・ 公園・児童遊園施設の案内 ・ 公園・児童遊園の利用促進（イベント開催等）
	指定管理料 （平成 29 年（2017 年）度）	・ 各地区約 1～1.8 億円 ・ 5 地区計約 7.96 億円
事業者		・ 日比谷アメニス・ケイミックス・日比谷花壇 等
写真		 指定管理者主催イベント「大人のまち歩き」の様子
事業の効果		・ 平成 24 年度実績に対し、平成 27 年度は約 2 億 3500 万円の収支改善となった。 ・ 新たに両園共通の利用者向けコンテンツが開始されるなど、単独実施よりも効率的・効果的に利用者向けサービスが提供されることとなり、今後の集客増につながる。 ・ 園内交通システム運行、飲食施設等の整備、イベント実施などの魅力向上事業実施による利用者サービスの向上。
備考		・ 小規模な公園の管理はスケールメリットを出すために包括管理されている例は従来からあるが、本事業はコスト削減だけを目的とせず、市民サービスの向上を目的としており、各地域に密着したサービス提供を前提とした事業範囲に設定されている。

出所：新・公民連携最前線 HP

(3) 官民連携による公共施設のリノベーション・利活用の事例

① 古民家リノベーションによるコミュニティスペース「宿毛まちのえき 林邸」

施設概要	施設所在地	高知県宿毛市
	施設建設時期	明治 22 年 (1889 年)
	構造	木造
	改修前の用途	住宅 (旧林有造邸)
	改修後の用途	コミュニティスペース「宿毛まちのえき」(広間、キッチンスペース、シャワー 等)、カフェ「林邸カフェ」
	施設規模	敷地面積 1,864.09 m ² 延床面積 494.69 m ²
	写真 (改修後)	 外観  カフェ内観
プロジェクト経緯	- 平成 29 年 (2017 年) 林家から市に寄贈 - 平成 29 年 (2017 年) 設計 (古谷誠章/NASCA+早稲田大学古谷誠章研究室+細木建築研究所) - 平成 29 年 (2017 年) 8 月 着工 - 平成 30 年 (2018 年) 4 月 まちのえき 運営開始 (市直営) - 令和元年 (2019 年) 4 月 林邸カフェ 運営開始 (民間) - 令和 2 年 (2020 年) 4 月 施設全体を指定管理により運営開始	
事業手法	- 設計・改修 (内装含む): 市 - 運営: 指定管理者 (まちづくり会社ドラマチック)	
改修事業費・財源	- 総工事費: 約 3 億円 - 財源: 市一般財源、高知県補助金、ガバメントクラウドファンディング (100 万円～)	
運営条件	- 運営者の収入: 指定管理料 (年額 3,200 千円以内)、施設利用料金収入 - 指定管理期間: 令和 2 年 (2020 年) 4 月～令和 5 年 (2023 年) 3 月 (3 年)	

出所:「新建築 第 94 巻 3 号」(新建築社、令和元年 (2019 年))、宿毛市 HP

② 旧役場庁舎リノベーションによるコミュニティカフェ

施設概要	施設所在地	岐阜県美濃加茂市
	施設建設時期	昭和 11 年（1936 年）
	構造	木造
	改修前の用途	（旧）伊深村役場庁舎 ※昭和 56 年（1981 年）～伊深自治会館
	改修後の用途	コミュニティカフェ
	施設規模	延床面積 135.15 m ²
	写真（改修後）	 外観および内観
プロジェクト経緯		- 平成 28 年（2016 年）登録有形文化財への指定を契機に活用検討開始（市） - 平成 29 年（2017 年）4 月～設計（林廣伸建築事務所、早稲田大学創造理工学部古谷誠章研究室） - 平成 29 年（2017 年）6～7 月市と早稲田大学創造理工学部古谷誠章研究室が協働で住民ワークショップを開催 - 平成 29 年（2017 年）8 月市が運営者（個人）を公募 - 平成 29 年（2017 年）11 月着工 - 平成 30 年（2018 年）5 月「茶霞 o' carre（さか おきゃれ）」運営開始
事業手法		- 設計・改修（内装含む）：市 - 運営：個人／賃貸借契約（地域活動実践は業務委託）
改修事業費・財源		- 総事業費（運営後数年間の事業費等含む）：84,454 千円（地域再生計画記載額） - 財源：地方創生拠点整備交付金、市一般財源
運営条件		- 募集職種：美濃加茂市カフェ運営及び地域活動実践者（カフェ運営・観光等案内・地域活動の実践） - 運営者の収入：カフェ運営収入、地域活動の実践委託料 200,000 円/月 - 空調換気設備、厨房設備（飲食店営業、菓子製造業用）、洗浄設備、給湯設備、ガスもしくは電気設備、オープン、製氷機、冷凍冷蔵庫、机、いす等の備品は市が負担。 - 住居にかかる費用、施設にかかる光熱水費、固定電話料及び施設賃借料は運営者の自己負担
備考		コロナ禍の影響により令和 2 年（2020 年）3 月で閉店

出所：「新建築 第 94 巻 3 号」（新建築社、令和元年（2019 年））、美濃加茂市 HP、有限会社ナスカー級建築士事務所 HP、日本仕事百貨 HP

③ 廃校リノベーションによるコワーキング・コミュニティスペース「隼 Lab.」

施設概要	施設所在地	鳥取県八頭郡八頭町
	施設建設時期	平成 6 年（1994 年）
	構造	鉄筋コンクリート造 3 階建
	改修前の用途	旧八頭町立隼小学校
	改修後の用途	コワーキング・コミュニティスペース「隼 Lab.」
	施設規模	3,135 m ²
	写真（改修後）	 隼Lab イベントに集まった人達  家庭科室 (SHARE KITCHEN) を使用し、開催された隼Life School「郷土コース」  ワークスペース  セミナー風景  Cafe&Dining San  グリルサンド 特製ローストビーフ
プロジェクト経緯		- 平成 29 年（2017 年）3 月 廃校 - 平成 29 年（2017 年）12 月 開業
事業手法		- 改修：町 - 運営：株式会社シーセブンハヤブサ ➤ 八頭町の新たなまちづくり事業を推進する事業会社。地元銀行や IT 企業、大手映像制作会社など民間企業 7 社による合同出資会社 - 使用賃借契約（無償貸付）による独立採算運営 - 貸付期間：平成 29 年（2017 年）10 月～令和 4 年（2022 年）3 月
改修事業費・財源		- 工事費：約 2 億円 - 財源：不明
事業の効果		- シェアオフィスは全 13 室埋まり、3 件ほど「待ち」があるほどの人気がある。 - 隼 Lab. がきっかけとなった創業も半年で 5 件となり、3 年で 5 件という目標をはるかに上回る。

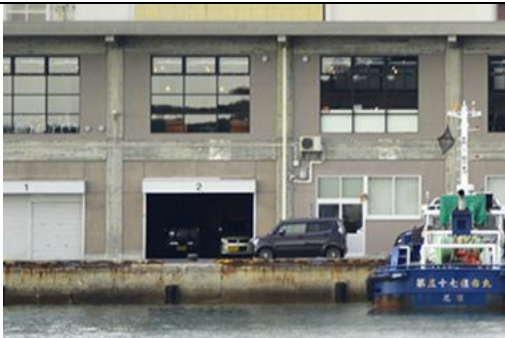
出所：プレスリリース「PRTIMES」、「やず町議会だより 第 51 号」、八頭町公共施設白書

④ 廃校リノベーションによる里山リゾートホテル「OOE VALLEY STAY」

施設概要	施設所在地	鳥取県八頭郡八頭町
	施設建設時期	平成 3 年（1991 年）
	構造	鉄筋コンクリート造 3 階建
	改修前の用途	旧八頭町立大江小学校
	改修後の用途	里山リゾートホテル「OOE VALLEY STAY」
	施設規模	2,453.58 m ²
	写真（改修後）	 OOE VALLEY STAY 外観  山小屋のようなバンクベッド  デラックス  スタンダードツイン  ダイニングレストラン RORI  関が瀬コース(ディナー)  里山の割烹
プロジェクト経緯		- 平成 29 年（2017 年）3 月 廃校 - 令和元年（2019 年）7 月 開業
事業手法		- 改修・運営：有限会社ひよこカンパニー ➤ 当施設と近接する大江ノ郷自然牧場の運営会社 - 有償貸付による独立採算運営 - 貸付期間：平成 30 年（2018 年）8 月～令和 10 年（2028 年）7 月（10 年間） - 賃料：7.5 万円／月 ※契約締結から 5 年間については賃料免除
改修事業費・財源		- 改修費：約 2 億円 - 財源：運営事業者（農産漁村振興交付金活用）

出所：プレスリリース「PRTIMES」、「平成 30 年（2018 年）第 5 回八頭町議会臨時会提案理由書、八頭町
公共施設白書

⑤ サテライトオフィス ONOMICHI SHARE

施設概要	施設所在地	広島県 尾道市
	施設建設時期	昭和 44 年 (1969 年)
	構造	不明
	改修前の用途	港湾倉庫
	改修後の用途	クリエイティブ企業向けサテライトオフィス
	施設規模	370 m ² (倉庫 2 階の一部)
	写真 (改修後)	 倉庫外観  オフィス内観
プロジェクト経緯	- 平成 26 年 (2014 年) 7 月 市「おのみちサテライトオフィス誘致事業」公募型プロポーザル - 平成 26 年 (2014 年) 11 月 着工 - 平成 27 年 (2015 年) 1 月 運営開始	
事業手法	- 設計・内装改修、運営：民間 (株式会社ディスカバーリンクせとうち) - 普通建物賃貸借契約 (5 年毎更新)	
改修事業費・財源	- 事業費：不明 - 財源：民間負担、改修費用の 1/2 (上限 1 千万円) を市が助成	
運営条件	- 運営者の収入：利用料金収入 - 市の賃料収入：109 万円/年	

出所：ONOMICHI SHARE HP、「公的不動産の利活用における地元企業の多様な取組方策等事例集」(国土交通省、平成 30 年 (2018 年) 3 月)

⑥ ワークेशन施設 信濃町ノマドワークセンター

施設概要	施設所在地	長野県信濃町
	施設建設時期	不明（平成 7 年（1995 年）供用開始）
	構造	鉄骨造 2 階建
	改修前の用途	農業体験施設「矢保利の館」
	改修後の用途	ワークेशन施設（ワークスペース、会議スペース、ラボ、ロボットテストフィールド（森・傾斜地・草原・池・畑・道路））
	施設規模	敷地面積：275,124 m ² （森を含む町所有土地） 延床面積：665.4 m ²
	写真（改修後）	 外観  内観
プロジェクト経緯		- 平成 28 年（2016 年） NPO 法人 Nature Service が隣接するキャンプ施設「やすらぎの森オートキャンプ場」の指定管理者として運営開始 - 平成 30 年（2018 年） キャンプ場に隣接する農業体験施設「矢保利の館」が閉鎖 - 平成 30 年（2018 年）5 月 信濃町と NPO 法人 Nature Service が開設締結を契約 - 平成 30 年（2018 年）10 月 着工 - 令和元年（2019 年）6 月 運営開始
事業手法		- 設計・改修（内装含む）：町 - 運営：指定管理者（NPO 法人 Nature Service）
改修事業費・財源		- 総事業費：約 7,300 万円 - 財源：地方創生拠点整備交付金（75%）等
運営条件		- 運営者の収入：施設利用料金収入（指定管理料の有無は不明） - 指定管理期間：5 年（詳細時期不明）

出所：Nature Service HP、信濃町観光協会 HP、プレスリリース「産経新聞」「未来コトハジメ」「日本経済新聞」「毎日新聞」

(4) 民間事業者からの納付金等を基金とした官民連携事業の事例

① 愛知県国際展示場コンセッション

事業概要	施設名	愛知県国際展示場 「Aichi Sky Expo」
	事業主体	愛知県
	事業手法	・ コンセッション
	事業期間	・ 平成 29 年 (2017 年) 12 月～令和 17 年 (2035 年) 3 月 (18 年間)
	業務範囲	・ 施設の運営管理業務 ・ 付帯事業運営業務 ・ 官民連携による需要創造推進業務
	事業者	・ 前田・GL events グループ ➢ 代表企業：GL events SA ➢ 構成企業：前田建設工業株式会社 ➢ 協力企業：株式会社 KSA インターナショナル
	事業者の収入	・ 利用料金収入、任意提案事業収入による独立採算
基金名		・ 展示会産業振興基金 (仮称)
根拠		・ 展示会産業振興基金条例 (令和元年 (2019 年) 3 月議決予定) ・ 優先交渉権者決定後に締結する基本協定において、負担金の支払いに関する取り決めに締結 (負担金を支払うこと、範囲、期間等)
基金の財源		・ 運営権対価 (基準額 8 億 8,200 万円、消費税等込 9 億 5,256 万円) ・ プロフィットシェアによる県の収入
基金の使用用途		・ 開業 5 年度目までの維持管理運営事業負担金 (事業安定化支援) ➢ 運営権者に生じた赤字額相当 (維持管理運営事業に係るもの) を負担。 ・ 官民連携組織運営負担金 ➢ ①自主催事立上げ資金：開業 5 年度目までの赤字額相当を負担。 ➢ ②マーケティング・プロモーション、催事企画開催支援業務経費：運営権の全期間にわたり、当該事業の経費を負担。(催事企画開催支援業務の収益分を除く)

出所：愛知県 HP

② 上越市立水族博物館

事業概要	施設名	上越市立水族博物館 うみがたり
	事業主体	新潟県上越市
	事業手法	・ 運営事業者（指定管理者）の先行公募 ・ 運営事業者が設計・施工に関与
	事業期間	・ 既存施設 平成 27 年（2015 年）4 月～平成 29 年（2017 年）3 月（2 年） ・ 新施設 平成 29 年（2017 年）4 月～令和 14 年（2032 年）3 月（15 年）
	業務範囲	・ 施設の運営管理業務 ・ 自主事業 ・ 施設整備へのアドバイス業務（別途委託）
	事業者	・ 株式会社横浜八景島
	事業者の収入	・ 施設利用料金収入 ・ 指定管理料 ・ 自主事業収入
基金名		・ 上越市立水族博物館整備運営基金
根拠		・ 上越市立水族博物館整備運営基金条例（平成 26 年（2014 年）4 月 1 日から施行） ・ 選定された指定管理者の提案内容をベースに、基本的な考え方は基本協定で、その具体的な算定方法（還元率など）、還元時期等は年次協定にてその詳細を定める
基金の財源		・ 指定管理者からの利益還元金等 ・ 利益の一部の還元や損失処理の方策（算定方法や時期等）については応募時の事業者提案
基金の使用用途		・ 上越市立水族博物館の生物展示施設等の整備及び生物の購入その他の運営に要する経費の財源 ・ 入館者数の減少抑制や回復を目的として市が行う 5 年ごとに 3 億円ずつの再投資（リニューアル）費用

出所：上越市 HP

(5) 行政の関与による空き家活用の事例

① 古民家を活用した公設民営の宿泊施設「矢掛屋 INN&SUITES」

施設概要	施設所在地	岡山県矢掛町
	施設整備時期	平成 25 年 (2013 年)
	改修前の用途	古民家
	改修後の用途	本館：ホテル客室、フロント、宴会場、バー、物産店 別館：ホテル客室、温浴施設、レストラン
	施設規模	本館：敷地面積 1,494 m ² 江戸末期の旧商家など計 11 棟 (既存の建物に 3 棟を増築) 別館：敷地面積 1,494 m ² 明治期の建物など計 7 棟 (既存の建物に 4 棟を増築)
	写真 (改修後)	 外観
プロジェクト経緯	- 平成 25 年 (2013 年) 古民家改修に着手 - 平成 25 年 (2013 年) 7 月 株式会社やかげ宿を設立 - 平成 27 年 (2015 年) 3 月 「矢掛屋 INN&SUITES」開業	
事業手法	- 株式会社やかげ宿が指定管理者となり、管理運営等は株式会社シャンテに業務委託 - 楸やかげ宿の資本金 1,000 万円のうち 20 株 100 万円を町が保有、180 株 900 万円は町民から募集	
改修事業費・財源	- 総事業費：約 5 億 7 千万円 - 過疎債や国庫補助を活用して資金調達を実施	
運営条件	指定管理者は以下の業務を行う。 - 町民及び観光客等の交流の場の提供、賑わい創出、宿泊、温浴等の事業の実施 - 賑わい創出施設の利用の許可に関する業務 - 賑わい創出施設の維持管理に関する業務 - 利用料の徴収に関する業務 - 賑わい創出施設の利用者の利便性を向上させるために必要な業務 - 賑わい創出施設の運営に関する事務のうち、町長のみが行うことのできる権限に関する事務を除く業務	
備考	- 本事業を契機に、周辺で民間投資による空き家・空き店舗の利活用が喚起された - 平成 25 年 (2013 年) 度の町内年間宿泊客数は 0 人だったが、5,438 人 (平成 28 年 (2016 年) 度) まで増加	

出所：全国町村会 HP、矢掛屋 HP、賑わいのまちやかげ宿創出施設設置条例、歴史的町並みを活用した矢掛賑わい創出計画、やかげ観光ネット

② 空き家を活用した定住促進住宅制度

施設概要	施設所在地	鹿児島県知名町
	施設整備時期	平成 24 年（2012 年）度に 1 件、平成 25 年（2013 年）度に 2 件、平成 26 年（2014 年）度に 2 件、平成 27 年（2015 年）度に 1 件、平成 28 年（2016 年）度に 1 件改修（いずれも入居中）
	改修前の用途	民家
	改修後の用途	定住促進住宅（知名町への移住者に貸し出しを行う住宅）
	施設規模	7 件が整備済み、各物件の面積は約 47 m ² ～92 m ²
	写真（改修後）	 外観  内部
事業手法	・ 町が 12 年間を限度として所有者から空き家を借り上げ、改修し、島外からの移住希望者に転貸する。 ・ 町は空き家所有者に対し月額 1,000～3,000 円の借受料（改修に要した費用により変動）を支払う。また、町は居住者から家賃を徴収する。 ・ 居住者の募集は、空室が出た際に町の HP 上で行う	
改修事業費・財源	・ 改修費用は 350 万円を上限として町が負担する。それ以上の改修要望については協議事項とし、原則として所有者が負担する。	
借受条件	・ 人の住んでいない一戸建ての住宅である ・ 所有者等が、当該住宅の改修・転貸を承諾している ・ 所有者が町税その他町の公共料金を滞納していない ・ 改修経費が限度額を超えない ・ 町長が事業目的に合致する旨認めている	
利用条件	・ 希望の住まいが見つかるまでの仮住まいと位置付け、貸付期間は 3 年未満とする。 ・ 居住者が町に支払う家賃は 1 年目 5,000 円、2 年目 20,000 円、3 年目 30,000 円（月額）、預託金は 20,000 円とする。 ・ その他の条件として、知名町に永く住む意思をもって町内に転入すること、地域行事に積極的に参加すること等の条件あり	
備考	・ 本制度の根拠として、平成 24 年（2012 年）9 月に知名町空き家利活用事業に関する条例及び施行規則を制定	

出所： 知名町 HP

③ 伝統文化交流拠点「飛騨高山まちの体験交流館」

施設概要	施設所在地	岐阜県高山市
	施設建設時期	平成 29 年（2017 年）
	改修前の用途	・ 味噌醤油製造業を営んでいた森家が所有していた敷地及び建物（旧森邸） ・ 森家移転後は魚市場や市図書館として利用
	改修後の用途	・ 市民や観光客が交流し、伝統工芸の実演を見たり、体験したりできる施設として再整備 ・ 主たる機能は下記の通り 交流施設：伝統文化・工芸の体験施設 休憩施設：休憩所、トイレ、カフェ等 収蔵施設：土蔵を活用した収蔵庫 交流広場：特産品販売やイベント開催を想定
	施設規模	民家改修（1棟）延床面積約310㎡ 土蔵改修（3棟）延床面積約450㎡ 交流広場約 1,930 ㎡
	写真（改修後）	 外観  内部
プロジェクト経緯		・ 平成 27 年（2015 年）度 土地・建物を取得、不要となる建物を解体 ・ 平成 28 年（2016 年）度 詳細設計を実施 ・ 平成 29 年（2017 年）度 整備工事を実施 ・ 平成 30 年（2018 年）7 月 供用開始
事業手法		・ 休憩施設内の喫茶運營業務については民間事業者へ委託（地元産食材を活用した食事の提供等を条件とする）
改修事業費・財源		・ 総事業費：3 億 7 千万円（うち土地・建物の取得費用が約 7,000 万円、解体費用が約 2,600 万円） ・ 事業の実施に必要な経費のうち 45%については社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）を活用して調達
備考		・ 対象施設は伝統的建造物群保存地区に立地

出所：高山市 HP、岐阜県空家等対策協議会『空き家等利活用事例集』

(6) 観光スマートインフラの事例

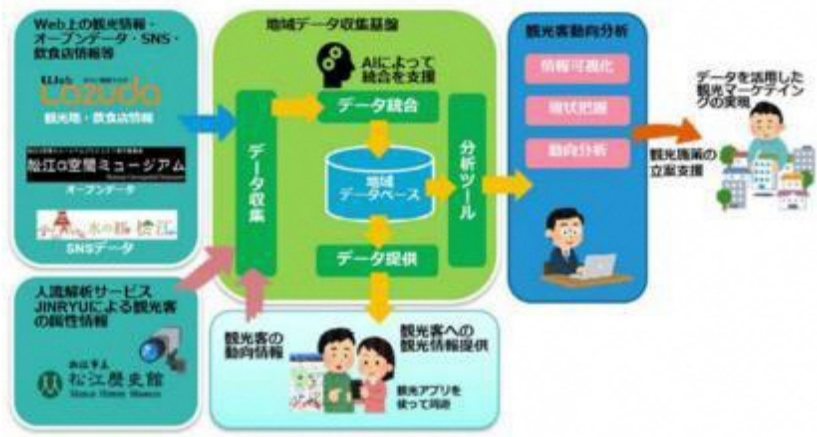
① 京都府「データ利活用型『スマートシティ京都』モデル構築事業」

(総務省「データ利活用型スマートシティ推進事業」)

事業概要	実施地域	京都府全域、京都府精華町及び京都市嵐山地域
	実施団体	一般社団法人 京都スマートシティ推進協議会
主な取り組み	概要	京都府全域における次世代デジタルサイネージの設置やけいはんな記念公園におけるスマートライト、環境センサーの設置により、人流データ、嗜好データや環境データ等を収集するとともに、高度な技術や専門的知識を有する大学や研究機関、先進企業、観光連盟、DMO、行政等が参画する「京都ビッグデータ活用プラットフォーム」を構築し、これらの実証データと京都府の有するデータや基地局データ等の官民データを複合的に分析し「観光」「環境」「安心・安全分野」における課題解決を図り、データ利活用によるスマートシティづくりに繋げる。
	京都府パブリックデジタルサイネージの設置	- 京都府の主要な観光玄関口や交通結節点にデジタルサイネージを10台設置している。スマホやSNS等と連携した次世代のインタラクティブサイネージにより、一人一人のニーズに合わせた観光情報の提供し、国内外の観光客の利便性向上と周遊観光を促進。 - 特徴的なアプリ機能は以下の通り。 ➤ 「Localive!」: 個人が周辺で撮影しTwitter / Instagramにアップした最新の写真をリアルタイムで配信表示 ➤ 「TriPeer」: 外国人観光客向けのビデオ通訳対話
	GPSとアプリ連動による人流データ	- 民間企業のアプリで取得される位置情報匿名化データにより、特定のポイント単位での人流データや行動データを収集・分析し、観光施策や天候、自然災害による影響、目標達成度の評価や新たな施策の検討に活用する。 - 嵐山地域では平成30年(2018年)11月10日～平成30年(2018年)12月17日に次のような目的を設定して実証事業を行った。 ➤ スマートフォン等のWi-Fiアクセスデータを活用し、特定の日時・スポットにおける観光客の「量」を把握することで、観光客が訪問したい日時・スポットにおける観光快適度を予測し、ウェブサイト(「嵐山快適観光ナビ」)上で観光快適度の「見える化」を行う。 ➤ 観光快適度を踏まえたおすすめ観光ルートを示すことで、快適に観光できる時間帯での訪問や、周辺エリアへの回遊を促すなど、観光需要をマネジメントし、嵐山地域全体における観光快適度の向上につなげる。
	公園スマート化機器の設置	京都府精華町のけいはんな記念公園及び京都市京都市の嵐山公園にスマートライトや環境センサー、LPWA (Low Power Wide Area) を設置。エネルギー消費や温度・湿度等の環境データを収集。また、ネットワーク防犯カメラを設置し、映像による人流データの解析からトラブル発生の早期検知等を検証し、スマート公園化を促進。

出所：総務省、NICTテストベッド分科会 京都府商工労働観光部資料、京都ビッグデータ活用プラットフォーム第3回会議 CTC資料

② 松江市 観光マーケティング

	実施地域	島根県松江市
	実施団体	松江市・日本ユニシス株式会社
事業概要	概要	- 島根県松江市と日本ユニシス株式会社は、松江市に関連する地域データを AI 技術（機械学習）によって統合し、IoT 技術を活用した「人流解析サービス JINRYU®」から得られる観光客の行動及び属性データと組み合わせて分析することで観光施策の立案を支援する実証実験を平成 30 年（2018 年）に行った。 - 同実証実験では国内で初となる AI によるデータ統合の半自動化及び統合されたデータと IoT を組み合わせた分析が、現状把握の精度向上や実施した観光施策の効果測定、観光スポットの来場予測に有効であることを検証した。
	具体的な取り組み	松江市の様々な機関から Web 上で発信されている地域データと、日本ユニシスの「人流解析サービス JINRYU」によって採取された松江歴史館内の行動および属性データを、地域データ収集基盤へ統合。AI で活用できるデータに変換した後、データを分析し、施策の立案に活用するというもの。 

出所：松江市・日本ユニシス プレスリリース

③ 京都市 地域無料公衆無線 LAN (Free-WiFi)

実施地域	京都府京都市
概要	京都市では、かねてから外国人観光客の要望が多かった「無料の無線 LAN 環境」について整備した。無線 LAN を介して京都の奥深い魅力を知り、体験いただくことにより、これまで以上に京都観光で感動していただくことを目指す。市バスのバス停、地下鉄駅、セブン-イレブンなどの商業施設、公共施設等で、無料公衆無線 LAN「KYOTO_WiFi」を順次設置しており、現在では市内 1,800 箇所超に設置が完了している。 
開始年月日	平成 24 年 (2012 年) 8 月 31 日
対応外国語	英語、中国語 (繁・簡)、韓国語、タイ語

出所：京都市

④ 山梨県 地域無料公衆無線 LAN (Free-WiFi)

実施地域	山梨県
概要	- 山梨県では、産官民による「やまなし FreeWi-Fi プロジェクト」を組織して、年々増加している山梨県を訪れる外国人観光客及び国内からの観光客が、無料で利用できる Wi-Fi スポットの整備を全県的に推進している。 - 外客受入環境水準を向上させて外国人観光客の増加と周遊観光につなげることを目的として、Wi-Fi スポットの単なる整備に止まらず、スポットのネットワーク化等による新たなサービスや周遊モデルを模索して推進している。(平成 24 年 (2012 年) 11 月 20 日現在の整備数約 470 箇所) 
開始年月日	平成 24 年 (2012 年) 1 月 11 日
対応外国語	英語、中文簡体、中文繁体、韓国語

出所：山梨県

⑤ 福岡市 地域無料公衆無線 LAN (Free-WiFi)

実施地域	福岡県福岡市
概要	- 福岡市は誰でも使える無料 Wi-Fi を平成 24 年（2012 年）4 月に開始し、地下鉄・JR の駅、空港、バスターミナル等の交通拠点や観光拠点など、73 拠点、328 アクセスポイントで展開している。 - 多言語対応（5 言語）による観光情報発信、簡素な認証（メール認証やパスワード不要）、官民による協働、海外とのローミング等の先進的なサービスを全国に先駆けて提供している。 - 災害時には認証手続きなしで無料開放する。 
開始年月日	平成 24 年（2012 年）4 月 27 日
対応外国語	英語・韓国語・中国語（簡体字・繁体字）

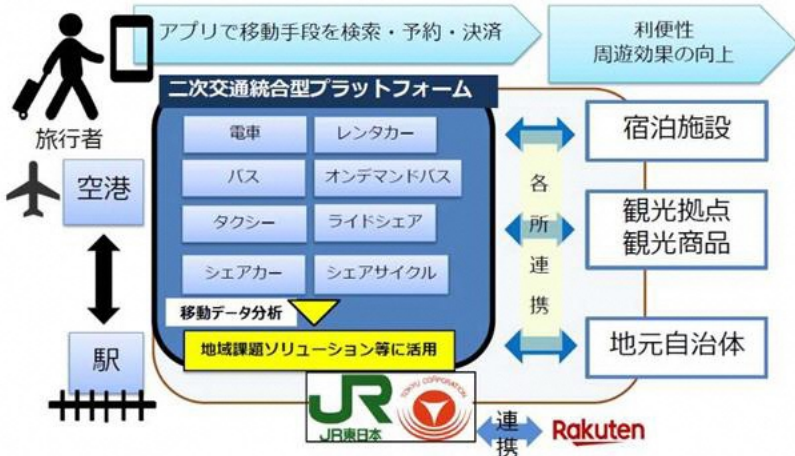
出所：福岡市、総務省「ICT による地方創生の成功事例」

⑥ WILLER MaaS (Mobility as a Service)・キャッシュレス・デジタルチケット

実施地域	京丹後鉄道沿線、JR 釧網本線沿線、京都府南山城村
実施主体	WILLER
京丹後鉄道沿線 取組概要	・ 高速バス大手のウィラーが子会社の運営する京丹後鉄道の沿線地域で、地元のバス会社等の交通機関と連携して、スマホのアプリ「WILLERS」で乗車できるサービスを開始。 ・ 京都丹後鉄道および沿線の全但バス（出石線）、丹後海陸交通（丹海バス 伊根線・経ヶ岬線・蒲入線）、ケーブルカー、天橋立遊覧船、伊根遊覧船に設置された QR リーダーに、アプリで表示される QR コードをかざしてスムーズに乗車できる。乗車券である QR コードは、アプリから鉄道やバスなどの様々な交通を事前予約して、クレジットカードで購入する。また、MaaS アプリの「おでかけ」情報が英語と中国語（繁体字）に対応した。
JR 釧網本線沿線 取組概要	・ ひがし北海道では「観光型 MaaS」として、釧路と網走を結ぶ JR 釧網本線沿線では、摩周湖や知床半島など素晴らしい観光資源が鉄道だけでは回れないことから、JR 北海道や地元バス会社と協力して乗り放題パスを作り、周遊ルートを設定し、ウィラーの予約サイトで発売した。『ひがし北海道ネイチャーパス』は、北は女満別空港～網走～知床～中間の摩周、南の釧路～釧路空港まで、期間・回数内ならパス対象間を自由に利用できる、鉄道とバスを使った自由乗車 Pass。レンタカーなしでひがし北海道を縦断できる。
京都府南山城村 取組概要	・ 令和 2 年（2020 年）2 月 13 日、MaaS アプリ「WILLERS」の利用可能エリアとして新たに京都府南山城村を追加し、既存の公共交通とデマンド交通などの新たな交通によるシームレスな移動を生み出すための過疎地型 MaaS の実証実験を実施。 ・ 出発地から目的地までのシームレスな移動を実現するため、ルート検索や交通サービス予約、デジタルチケットの発行などのサービスを提供。既存の公共交通の鉄道やバスに加え、新たな交通のデマンド交通と定時定路線で運行する交通（月ヶ瀬ニュータウン線）も利用できる。デマンド交通は村内のどこでも自由に乗降できる村内移動サービスと「道の駅」や鉄道駅を結ぶ村外移動サービスを開始する。

出所： WILLER ホームページ

⑦ 東京急行電鉄 MaaS (Mobility as a Service) ・キャッシュレス ・デジタルチケット

実施地域	静岡県伊豆エリア
実施主体	東京急行電鉄、東日本旅客鉄道（JR 東日本）、ジェイアール東日本企画
取組概要	「観光型 MaaS」の実証実験を令和元年（2019 年）春に開始した。 - 実証実験では、国内外の観光客が、鉄道からバス、タクシー、シェアカー、シェアサイクルといった 2 次交通へとシームレスに乗り継げるよう専用のスマートフォンアプリを開発。アプリ上でそれらの交通手段の検索、予約、決済を可能にし、マイカーで訪れる以上の快適な旅行体験を提供することにより、日帰りや 1 泊 2 日の短期滞在が多い伊豆エリアの周遊を促進し、宿泊日数を延ばすことを狙った。また、利用者の移動データをアプリで収集し、タクシーを混雑エリアに優先配車するなど、地域交通の効率運用にも役立てる。 2 次交通としては、自治体や現地の交通事業者と連携しながら、新たに AI を活用したオンデマンドバスも導入する予定。乗車ニーズに合わせてリアルタイムで最適なルートを走る乗り合い型バスのイメージ。朝は地域の高齢者の「足」として、昼間は観光客を乗せて有名スポットを巡るといった観光地ならではの使い分けが期待されている。  ●第三者参画もオープンに受け入れ、地域課題解決にともに取り組む

出所： 日経 XTREND 記事

⑧ 長野県伊那谷・駒ヶ根 美景 x ドローン『空巡り』

実施地域	長野県伊那谷・駒ヶ根
実施主体	(一社) 駒ヶ根観光協会、DJI JAPAN (株)、楽天 AirMap (株)
取組概要	・ ドローン空撮体験を盛り込んだ4つの体験型旅行商品を造成し、3つのレイヤーに分けたターゲット層に向けて販売。 ・ ①富裕層向けプラン（ドローン・山岳観光体験を2人1組20万円で提供するプログラム） ・ ②日帰り客向け、フリー客向けプラン（アウトドア、ドローン飛行体験のプログラム） ・ ③中央アルプス山麓ドローンツアー（ドローン愛好家を対象とした、飛行指導を受けられるプログラム） ・ ④ユニバーサルツーリズム（登山が困難な層向けにVR体験を提供するプログラム）
造成した観光コンテンツ	・ Drone Filming Nagano's Magnificent Nature & Luxury Stay ➢ 中央アルプスにおいて、ドローン飛行による撮影体験。1泊2日で早太郎温泉の最高級露天風呂付特別室で宿泊。 ➢ オプションで通訳・プロ山岳ガイド同行の中央アルプス登山を用意。 ・ Drone Filming Nagano's Magnificent Nature and Japanese ➢ 日帰りで体験できるプラン。アウトドアアクティビティプログラムとして「ドローン体験」を販売。 ➢ 同行者がドローン撮影されない場合にも楽しんでいただけるよう「VRゴーグル」を活用。 ・ Komagane Drone Tour ➢ 千畳敷カールをはじめとする駒ヶ根市・飯島町・中川村・宮田村内5～6箇所の絶景スポットにて、魅力的な映像を撮影できるポイントを学びながら、ドローンによる空撮体験が可能。 ➢ 夜は温泉付きリゾートホテルで地酒などの地元産品を楽しみながらの懇親会を行い、国を超えてのドローン愛好家同士の交流の場を用意。 ・ Drone Filming Nagano's Magnificent Nature and Japanese (Universal tourism) ➢ ドローンパイロットがツアーに同行し、登山が困難な方に、山の麓から登山道上空をドローン飛行するライブ映像をVRゴーグルで提供するツアー。 ➢ 現地のインストラクターがツアー客の隣でドローンを飛ばし、撮影した映像をVRゴーグルでライブ体験することで、ドローンに搭乗したかのような体験が可能。  インストラクターが指導  VRゴーグルを活用  大自然でのドローン飛行

出所： 観光庁 最先端観光コンテンツ インキュベーター事業 展開事業報告書

⑨ 下関市「下関歴史 VR 探索マップ」

実施地域	山口県下関市
実施主体	アルティテュード(株)、下関市観光スポーツ文化部、(一社)下関観光コンベンション協会、しものせき観光キャンペーン実行委員会、Timelooper.inc
取組概要	下関で起こった歴史的な出来事を、5つのストーリー（長府→下関戦争→壇ノ浦の戦い→唐戸地区の歴史→巖流島の戦い）で順番に紹介する VR コンテンツを制作。地域観光の中心拠点(カモンワーフ)に専用の VR コンテンツ体験ブースを設置。二次交通の整備のためバス会社とフェリー会社と共同で、バス・フェリー・VR コンテンツ体験費を含む旅行者向けの周遊チケットパス「下関ヒストリー1Day pass」を新規で制作。
造成した観光コンテンツ	- 下関 VR 歴史探索マップ (VR コンテンツ) - 関門海峡沿いの5つの観光ポイント(長府→下関戦争→壇ノ浦の戦い→唐戸地区の歴史→巖流島の戦い)のバーチャルマップを作成し、その上を観光客が実際に歩くとストーリーが展開される仕組みにし、各場所の歴史を学べる VR コンテンツを制作。 12月15日から下関市で最も観光客が集積する唐戸市場に VR 体験ブースを設置。立ち寄り客に対して VR 体験の販売を実施。 - 下関 VR ヒストリー1 Day pass (二次交通チケット) - VR コンテンツ体験・バスチケット・フェリーチケットが含まれる周遊チケットパス - バスチケット：サンデン交通の提供するバス路線のうち、下関駅から城下町長府まで乗り放題 - フェリーチケット：関門汽船の提供するフェリー3路線1日乗り放題（門司港・唐戸・巖流島） - 下関市観光客が経由する5か所にて販売（下関駅、新下関駅、関門汽船各販売所、唐戸市場(実証地)販売所）  

出所： 観光庁 最先端観光コンテンツ インキュベーター事業 展開事業報告書

⑩ 鳥取砂丘デジタルアクティビティ共同体「すなばASOBI」

実施地域	- 鳥取砂丘 - 鳥取駅鳥取市国際観光ポートセンター（鳥取県鳥取市） - 米子空港国際線出口（鳥取県境港市）
実施主体	鳥取砂丘デジタルアクティビティ共同体 （鳥取砂丘アクティビティ協会、麒麟のまち観光局、(株)TSS プロダクション、(株)ワールドエリアネットワークス、(株)SCN）
取組概要	- 地域の神話である「因幡の白兔」の物語を活用し、2人1組でゲームとして楽しめるARアクティビティ（無料）を鳥取砂丘の一部エリアで実施した。 - アクティビティ名：ARを活用した夜の鳥取砂丘での宝(星)探しのゲーム - 因幡の白兔の文化的な背景がわからない訪日外国人にも楽しんでもらうために、文化的な背景の解説をする動画をデジタルサイネージ上で提供した。 
実施期間	平成30年（2018年）12月15日～24日

出所： 観光庁 最先端ICTを活用した観光に関するモデル事業

⑪ 南紀白浜「IoT おもてなしサービス実証」

実施地域	和歌山県・南紀白浜空港周辺地域
実施主体	NEC、株式会社南紀白浜エアポート等
取組概要	・ ホテルや商業施設など南紀白浜空港およびその周辺の複数施設を技術検証の場として、NEC の顔認証技術を用い、事前に登録した顔とクレジットカードなどの情報により、顔認証でのおもてなし(空港での案内、ホテルの出迎え・入室、商業施設のキャッシュレス決済による手ぶらショッピングなど)実証を行った。 ・ 具体的には、初めに自宅などからスマートフォンの Web ブラウザまたは和歌山県・南紀白浜空港の到着階にある QR コードから、顔情報とクレジットカード情報などを登録する。登録完了後は、現地のホテル (SHIRAHAMA KEY TERRACE HOTEL SEAMORE) や商業施設 (フィッシャーマンズ・ワーフ白浜等)、テーマパーク (アドベンチャーワールド)、観光名所 (三段壁洞窟、ナギサビール工場等)、バスチケット売り場 (明光バス) などに設置されたカメラから顔情報を検出し、登録された個人を特定することで、各種出迎え業務や、ホテルの客室の解錠、テーマパークでのファスト入園やチケット購入時の決済、さらに商業施設でのショッピングや飲食店利用時の決済などが自動で行えるというもの。 The diagram illustrates the service flow: 1. Registration (自宅など) where face and credit card info is stored in a database. 2. Check-in (ホテル) using face recognition for room entry. 3. Cashless payment (キャッシュレス決済) at shops and restaurants. 4. Fast entry (ファスト入園) at theme parks. A central '顔情報登録データベース' (Face Information Registration Database) and 'AI Accelerator' enable seamless service across various locations including airports, hotels, and theme parks.
実施期間	令和元年 (2019 年) 1 月～令和 3 年 (2021 年) 3 月

出所： NEC プレスリリース資料、NEC Wisdom 記事

⑫ サブスクリプション・サービス「レジャー・ミー！カスタム」

実施主体	エスビージャパン株式会社
取組概要	利用者は月額課金で、全国の観光・レジャー施設を一定回数チェックインできる日本初の広域型観光サブスクリプション・サービス。地域の条件にあわせたオリジナルアプリとしてカスタマイズ開発し、簡単に使える周遊ツールとして提供することも考えている。  アプリを無料ダウンロードしユーザー登録。マイページを開きます。 登録施設にてスマホでQRコードを読み込むと、施設専用スタンプが送られてきます。 施設スタッフがスタンプをスワイプで押し込むことで、チェックインとなります。 対象期間中に、登録施設へは設定する回数チェックインすることができます。 基本スキーム  レジャー・ミー！カスタム © 当社内事務局 ② レジャー・ミー！カスタム開発 ① 案件定義 仕様・フレーム確定 クライアント 自治体、観光協会、DMO、農工金、商工会議所、商店街組合など ④ システム運用 登録施設の募集、開拓、調整、料金の設定 利用者への告知登録、管理 ③ システム利用権運用サポート 収納代行サポート

出所： エスビージャパン株式会社ホームページ

⑬ サブスクリプション・サービス「ADDress」

実施主体	株式会社アドレス
取組概要	・ 日本各地で株式会社アドレスが運営する家に定額で住めるサービス。アクセスの良い都市近郊や自然や歴史が豊かな地方にリノベーションを施した拠点を展開している。 ・ 忙しい暮らしのなかでも生活の質を高めたい人や、自然豊かな環境でリモートワークを行いたい方など、幅広い年代・目的で利用できる。各物件には個性溢れる地域住人が管理者として担当に付き、地域との交流の機会やユニークなローカル体験、その地に暮らしているからこそ分かる情報も提供している。 ・ また、ホテル・旅館などと連携し、宿泊施設を「会員専有個室」とする月単位の定額制プランでの提供を開始。最安値は月額 60,000 円（ADDress 小樽専用個室「UCHI Living Stay Otaru Suitengu」）からで、地域や個室の占有面積など、諸条件に応じて料金プランは異なる。いずれの専用個室へ入居の際も、ADDress が管理する全国 50 物件の利用権付で、ホテル生活を主な住まいとしつつ、都合に合わせて他地域への滞在もできるのが最大の魅力となっている。ADDress は全国のホテル・旅館など連携宿泊施設のオープン準備も進めている。
サービス概要	・ 月額 4 万円～で住み放題 ➢ 電気代・ガス代・水道代は全て込み ➢ 敷金・礼金・補償金などの初期費用は一切なしで、何度でも移動 OK ・ 生活・仕事に必要なものが完備 ➢ Wifi・個室の寝具・キッチン・調理道具・家具洗濯機・アメニティが全拠点に完備 ・ 同伴者も無料で滞在可能 ➢ 家族（二親等 以内）・固定のパートナー1 名は追加費用なしで個室利用 OK ・ 個室を予約できる ➢ プライバシーを守りながら長期滞在

出所： ADDress ホームページ

⑭ バルセロナ スマートシティ化

実施地域	スペイン バルセロナ市
取組概要	- 街中にセンサーを実装してネットワーク経由でデータを送受信、集めた情報は「センティエロ (Sentilo)」と名付けられた統合システムに集約している。 - 交通担当、環境担当など市役所の各部門や関連する業者が「センティエロ」の情報を参照して対応することで、電気代や水道代といった直接的なコスト削減はもちろん、交通事故の減少、市民への情報発信など、スマートシティ化による行政効率化と市民サービス向上は多岐に渡る。 - バルセロナ市がスマートシティ化への取り組みを始めた平成 12 年 (2000 年) から 20 年、代表的な例として以下のような変化がある。 ➤ 駐車車両を 1 台 1 台管理員がチェックして報告 → 駐車センサーを街中に敷設 ➤ 警察が定期的に速度取り締まりを実施 → 主要道路にスピードセンサーとカメラを設置 ➤ ゴミ収集所が空でも満杯でも定期巡回 → すべてのゴミ箱にセンサーを設置、満杯のゴミ箱を優先して回収 ➤ 公園の散水栓は水を出しっぱなし → 気温や湿度をセンサーが監視して制御 ➤ 街灯は暗くなったらすべて点灯 → 周囲の明るさや人通り、治安も加味して照度制御  センサー、カメラ設置  スマートパーキングシステム

出所： シスコシステムズ スマートシティ事例資料、gazoo 取材記事

3-3 事業のイメージ・コンセプト

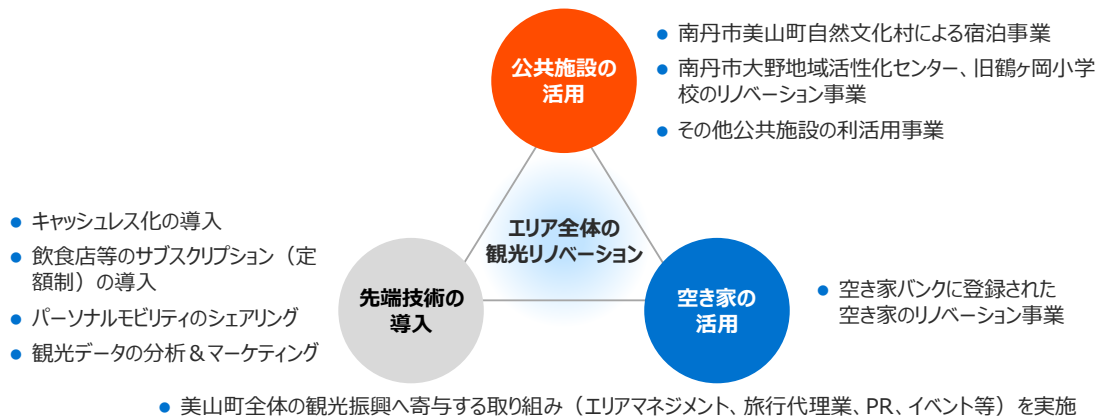
(1) 本事業のコンセプトの検討

本市及び対象地域である美山町の現状や、それを踏まえた地域課題、及び本市の政策目標等を踏まえると、本事業は、観光客が美山町全域を体験・体感でき、持続的に高付加価値な観光サービスが提供できる地域とすることを事業目的とする。

この事業目的を達成するための手段として、本市の財政状況や美山町の自然豊かな景観を最大限に活かすことに鑑みて、新たな施設整備をすることなく、美山町内に点在する既存ストックを最大限に活用しつつ、地域内の観光資源を最大限に活用することから、既存ストックの活用による分散型の観光拠点を形成することを目指す。

活用する既存ストックとしては、廃校となった小学校や公営宿泊・レジャー施設、都市公園等の公共施設に加え、美山町内に点在する個人所有の空き家も対象とする。また、観光客や利用者の利便性の観点から、各拠点においては、先端技術を導入することも目指すものとする。さらに、美山町内に点在するこれらの拠点施設を包括的に管理運営することで、地域全体の観光振興への取り組みなど、エリアマネジメントに係る取り組みを実施することも事業の範囲とする。

図表 40 本事業のコンセプトのイメージ



(2) 対象とする施設へ想定する導入機能の検討

美山町における観光振興に係る主な課題としては、観光入込客数は年間約 80 万人と一定規模であるにも関わらず、観光消費額と宿泊率が低い点にある。これは、地域内に消費する場や宿泊施設が十分に確保されていないことも原因の一つと言える。従って、本事業で対象とする施設へ想定する導入機能は、飲食・物販機能と宿泊機能とする。

加えて、観光目的以外においても来訪者を増やすための機能導入を図る。すなわち、地域内に仕事等の目的で一定期間、滞在する来訪者である。近年、IT 環境や端末等の技術の進歩と普及により、就業場所を選ばない働き方が可能となっている。昨今のコロナ禍の影

響もあり、リモートワークも普及し、リモートワークを基本とする就労形態へ移行する企業も増えつつある。こうした状況にも鑑みて、働き場所として本事業の対象施設が選ばれことを目指し、一定期間の就労兼居住が可能な機能の導入を図ることとする。

図表 41 公共施設・空き家活用において想定される導入機能と対象施設

導入機能	概要	想定する施設
宿泊機能	- 観光客向けの宿泊施設（ホテル並みの水準まで設備等を備えた施設） - 中・長期滞在用の宿泊施設（一定期間の滞在に必要な最低限の設備を備えた施設）	- 南丹市美山町自然文化村 - 空き家
飲食・物販機能	- レストラン、食堂やカフェなどの飲食施設 - 地域のお土産販売やコンビニ相当の物販施設	- 南丹市美山町自然文化村 - 空き家 など
サテライトオフィス コワーキング ワーケーション	一時的、或いは一定期間の就業場所としての施設	- 南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校） - 旧鶴ヶ岡小学校
地域のイベント広場	エリアマネジメント活動の一環として取り組む地域イベント等の実施場所	公園 など

また、先端技術の導入については、観光客の利便性を向上し、さらなる満足度を得るための環境整備に加え、観光客の動態を捉えてサービス提供に活用する仕組みや、最新技術を活用した新たな観光サービスの提供など、観光スマートインフラ機能を導入することを検討する。

図表 42 想定される観光スマートインフラ機能

目的・区分	導入機能概要
観光客の利便性を向上し、さらなる満足度を得るための環境整備	・ Free-WiFi 整備 ・ キャッシュレス化の強化・手段拡大（顔認証による決済も含め） ・ デジタルサイネージ設置による多言語での最適でタイムリーな観光情報提供 ・ 地域の交通事業者が一体で提供する MaaS 整備、定額パス発行
観光客の動態を客観的に捉えて、適時に適切なサービスを提供する	・ 人流データ解析システム整備 ・ 混雑データ提供と推奨の観光回遊ルートの提示とオンデマンド MaaS 連動
新たな観光サービス/手段の提供	・ 契約期間中に定額でモノやサービスを使えるサブスクリプション商品の提供 ・ 歩行では見ることのできない上空からのドローン映像コンテンツの提供 ・ 4K 360° VR、AR 映像コンテンツの提供

3-4 法令等の整理

(1) 制約となる法令等の解釈

本事業において制約となりうる法令等を整理する

① 導入機能における指定管理者制度導入に関する関連法令

3-3 (2) で検討している導入機能の整備にあたっては、地方自治法第 244 条及び第 244 条の二に基づき、市が各施設の用途に応じ公の施設と位置付け設置管理条例を設け、指定管理者を指定することが考えられる。

図表 43 地方自治法

(公の施設)
第二百四十四条 <u>普通地方公共団体は、住民の福祉を増進する目的をもつてその利用に供するための施設（これを公の施設という。）を設けるものとする。</u>
～中略～
(公の施設の設置、管理及び廃止)
第二百四十四条の二 <u>普通地方公共団体は、法律又はこれに基づく政令に特別の定めがあるものを除くほか、公の施設の設置及びその管理に関する事項は、条例でこれを定めなければならない。</u>
2 普通地方公共団体は、条例で定める重要な公の施設のうち条例で定める特に重要なものについて、これを廃止し、又は条例で定める長期かつ独占的な利用をさせようとするときは、議会において出席議員の三分の二以上の者の同意を得なければならない。
3 普通地方公共団体は、 <u>公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。</u>

② 廃校等公共施設の活用における関連法令

3-3 (2) で検討している導入機能のうち、南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）及び用途廃止されている旧鶴ヶ岡小学校をはじめとする既存公共施設については、必要に応じて南丹市公有財産規則第 9 条又は第 12 条（図表 42）に基づき用途変更及び用途決定を行い、本事業の用途に応じた行政財産として整理する必要がある。

また、建物の規模が大きい校舎や公共施設については、指定管理者以外の事業者がテナント利用するなど多様な活用方法が想定される。その場合、同規則第 20 条（図表 42）に基づき行政財産の目的外使用を許可することができる。使用料の設定にあたっては、南丹市行政財産使用料条例第 2 条（図表 43）に基づく必要があるが、同条例第 4 条（3）に基づき市長が必要と認めた場合は減免することも可能となっている。

図表 44 南丹市公有財産規則

(財産の用途決定)

第 9 条 総務部長は、普通財産を行政財産にする必要が生じたときは、その財産の用途及び所管する部（教育委員会にあっては教育委員会をいう。以下本条において同じ。）を示して市長の決定を受けなければならない。

～中略～

(行政財産の用途の変更)

第 12 条 部長及び教育委員会は、その所管する行政財産の用途を変更する必要が生じたときは、その理由を示して総務部長を経て市長に申し出なければならない。

～中略～

第 5 章 行政財産の使用許可等

(行政財産の貸付け及び私権の設定)

第 20 条 行政財産は、法第 238 条の 4 第 2 項の規定に基づき、その用途又は目的を妨げない限度において、これを貸し付け、又はこれに私権を設定することができる。

2 前項の規定により、行政財産を貸し付け、又はこれに私権を設定する場合については、次章及び第 38 条の規定を準用する。

(使用許可の範囲)

第 21 条 法第 238 条の 4 第 7 項の規定に基づき、行政財産の使用の許可をすることができる場合は、次の各号のいずれかに該当するときに限るものとする。

- (1) 国若しくは地方公共団体その他の公共団体又は公共的団体において、公用又は公共用に供するため使用するとき。
- (2) 市の指導監督を受け、市の事務、事業を補佐又は代行する事務、事業の用に供するため使用するとき。
- (3) 電気、ガス、通信事業その他の公益事業の用に供するため使用させるとき。
- (4) 職員の福利厚生又は公の施設の利用者のため、食堂、売店等を経営させるとき。
- (5) 災害その他緊急事態の発生により応急施設として短期間使用させるとき。
- (6) 公の学術調査研究、公の施策等の普及宣伝その他公共目的のために行われる講演会、研究会等の用途に短期間使用させるとき。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認めるとき。

図表 45 南丹市行政財産使用料条例

(使用料)		
第2条 行政財産の使用の許可を受けた者（以下「使用者」という。）は、 <u>別表に掲げる額の使用料を納付しなければならない。</u>		
～中略～		
第4条 行政財産の使用について、次の各号のいずれかに該当する場合は、使用料及び経費の全部又は一部を免除することができる。		
(1) 他の地方公共団体又はその他の公共団体において、公用又は公共用に使用するとき。		
(2) 災害その他緊急やむを得ない事態の発生により応急用の施設として使用するとき。		
(3) <u>前各号に定める場合のほか、市長が特に必要があると認めるとき。</u>		
～中略～		
別表(第2条関係)		
区分	使用の方法等	使用料(年額)
土地	電柱、その他柱類、水道管、ガス管、その他地下埋設物等	南丹市道路占用料徴収条例(平成18年(2006年)南丹市条例第205号)に定める額とする。
	その他の土地の使用の場合	固定資産評価基準により算定した額に100分の4を乗じた額
建物	<u>事務所・倉庫等として継続的に使用する場合</u>	<u>適正な建物価格により算定した額に100分の6を乗じた額</u>
	会議・展示会等のため一時的に使用する場合	市長が別に定める額
自動販売機等の設置		用途その他の事情を考慮して市長が別に定める額

③ 地域住民が所有する空き家を公の施設と位置付けることの法的解釈

本事業において地域住民が所有する空き家の活用を想定している。図表44・45の官公庁資料の解釈にあるとおり、公の施設は必ずしも市が所有する必要はなく、本事業において地域住民が所有する空き家を公の施設と位置付けることも可能であると解釈される。

図表 46 地方公共団体における公共施設等運営権制度導入手続調査研究報告書
(総務省地域力創造グループ地域振興室、平成26年(2014年)3月)

(一部抜粋)	
⑥ 施設の所有権	
運営権制度は、施設の所有権は地方公共団体となる。 <u>指定管理者制度においては、必ず</u>	

しも所有権を有することは必要でない。

図表 47 平成 25 年（2013 年）度第 5 回大阪府市規制改革会議 資料 2「官官規制について」

● 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いうことはない。

* 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。

空き家の活用にあたっては、借地借家法第 38 条（図表 46）に基づき事業期間において市が空き家所有者と定期建物賃貸借契約を結び、空き家を借り受けることが想定される。

なお、市が空き家所有者から空き家を借用する場合は、図表 46 の参考文献の解釈の通り、空き家は地方自治法第 238 条の四（図表 47）の公有財産には該当しないが、その管理にあたっては公有財産と同一の取扱いとすることが望ましいと考えられる。

また、市と空き家所有者との定期建物賃貸借契約は、地方自治法施行令第 167 条の二第 1 項第 2 号（図表 49）に基づき随意契約となることが想定される。賃料の設定にあたっては、市民に対する説明責任を果たす上で、不動産鑑定及び南丹市行政財産使用料条例第 2 条（図表 43）を根拠とすることが望ましいが、空き家所有者や事業者側の条件を総合的に鑑みて設定することが可能と考えられる。

図表 48 借地借家法

（定期建物賃貸借）

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合には、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

図表 49 地方自治法

第二百三十八条 この法律において「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの（基金に属するものを除く。）をいう。

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物

- 四 地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利
- 五 特許権、著作権、商標権、実用新案権その他これらに準ずる権利
- 六 株式、社債（特別の法律により設立された法人の発行する債券に表示されるべき権利を含み、短期社債等を除く。）、地方債及び国債その他これらに準ずる権利
- 七 出資による権利
- 八 財産の信託の受益権

図表 50 新版 逐条地方自治法（平成 13 年（2001 年）、松本英昭著）

（一部抜粋）

「地上権、地役権、鉱業権その他これらに準ずる権利」とは、例示されている権利の外、法律上確率している用益物権又は用益物権的性格を有する権利をいう。したがって、永小作権、入会権、漁業権、租鉱権、採石権等は本号に該当するが、占有権、水利権、担保物件、賃借権、借地権、借家権、電話加入権等は本号に該当しない。

～中略～

契約により普通公共団体が借用している財産（民有の建物を借り受け庁舎に供している場合等）は公有財産ではないが、その管理に当たっては、公有財産と同一の取扱いとすることが望ましい。

図表 51 地方自治法施行令

（随意契約）

第百六十七条の二 地方自治法第二百三十四条第二項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。

～中略～

二 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。

④ 基金設置にあたって必要な法令整理

本事業では、民間事業者から行政への納付金等を基金として、当該事業の事業費等に活用することを想定している。こうした基金を設置するにあたっては、下記高島市指定管理施設管理基金条例のように基金条例を制定し、基金設置の目的、積立額、管理、運用等について定める必要があると考えられる。

図表 52 (参考) 高島市指定管理施設管理基金条例

○高島市指定管理施設管理基金条例	
	平成 23 年 (2011 年) 12 月 19 日 条例第 22 号
(設置)	
第 1 条 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 244 条の 2 第 3 項の規定により指定管理者に管理を行わせる公の施設の整備および維持補修に充てるため、高島市指定管理施設管理基金(以下「基金」という。)を設置する。	
(積立て)	
第 2 条 基金として積み立てる額は、指定管理者から市への納付金の額を下回らない範囲でその積み立てをする年度の一般会計歳入歳出予算(以下「予算」という。)で定める額とする。	
(管理)	
第 3 条 基金に属する現金は、金融機関への預金その他最も確実かつ有利な方法により保管しなければならない。	
2 基金に属する現金は、必要に応じ、最も確実かつ有利な有価証券に代えることができる。	
(運用益金の処理)	
第 4 条 基金の運用から生ずる収益は、予算に計上して、この基金に繰り入れるものとする。	
(繰替運用)	
第 5 条 市長は、財政上必要があると認めるときは、確実な繰戻しの方法、期間および利率を定めて、基金に属する現金を歳計現金に繰り替えて運用することができる。	
(処分)	
第 6 条 市長は、基金の設置の目的を達成するために必要な経費の財源に充てるため、予算の定めるところにより、基金を処分することができる。	
(委任)	
第 7 条 この条例に定めるもののほか、基金の管理に関し必要な事項は、市長が別に定める。	
付 則	
この条例は、公布の日から施行する。	

(2) 利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等

本事業において利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等は以下の通り。

図表 53 公共施設・空き家活用に係る補助金、行政からの支援または規制緩和等

補助主体	補助メニュー	内容
内閣府	地方創生拠点整備交付金	- 地方版総合戦略に基づく自主的・主体的な地域拠点づくりなどの事業のうち、地方創生につながる先導的な施設整備を支援する。 - 地方公共団体が作成する「社会資本総合整備計画」に基づき国から配分された国費の範囲内で、自由に計画内の各事業（要素事業）へ国費を充当できる。
国土交通省	空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）	- 居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。 - 補助率は事業主体が地方公共団体の場合は1/2、民間事業者等の場合は1/3。
国土交通省	「小さな拠点」を核とした「ふるさと集落生活圏」形成推進事業	- 人口減少・少子高齢化が進む中山間地域などにおいて、生活圏の維持・再生を図るため、複数の生活サービス機能や地域活動の場が集約され、周辺地域とのネットワークが確保されたモデル的な「小さな拠点」の形成を支援。 - 補助率は事業主体が地方公共団体の場合は1/2、NPO 法人等の場合は1/3。
京都府	京都府優良宿泊事業地域連携支援事業費補助金	- 観光旅客の来訪や宿泊を促進することにより地域の活性化を図ることを目指して、宿泊事業者が地域と連携して行う地域資源を生かした優良な取組に対して補助金を交付する。 - 補助率は補助対象経費の1/2以内、上限額20万円。

図表 54 観光スマートインフラ機能導入に係る補助金等

補助主体	補助メニュー	内容
国土交通省	観光地の「まちあるき」の満足度向上整備支援事業	- 訪日外国人旅行者の来訪が特に多い又はその見込みがある観光地において、散策エリアにおける「まちあるき」の満足度の向上を図るため、訪日外国人旅行者のニーズが特に高い取組等を一体的に進める事業に要する経費の一部を補助する。 - 補助率：補助対象経費の2分の1以内
	スマートシティモデルプロジェクト	- スマートシティの社会実装をより一層加速するため、全国の牽引役となる先駆的なプロジェクトを公募（令和2年（2020年）度）。 - 過去に選定された先行モデルプロジェクトと本公募により選定する先駆的なプロジェクトの中から令和2年度に実施する実証実験に対し、「スマートシティ実証調査」により支援を行う。 - 支援額は1プロジェクトあたり上限2,000万円
総務省	データ利活用型スマートシティ推進事業	- 都市や地域の機能やサービスを効率化・高度化し、生活の利便性や快適性を向上させるとともに、人々が安心・安全に暮らせる街づくりを目的として、複数分野のデータを収集し分析等を行う基盤（プラットフォーム）を整備する事業。 - 補助率事業費総額の1/2以内
経済産業省	商店街活性化・観光消費創出事業（令和2年（2020年）度）	- 商店街を活性化させ、魅力を創出するため、地域外や日常の需要以外から新たな需要を効果的に取り込む商店街等の取組を支援することにより、地域と連携して魅力的な商業・サービス業の環境整備等を行い、消費の喚起につなげることを目的とする。 - 消費創出事業 ➤ 補助対象経費の2/3以内 - 専門家派遣事業 ➤ 定額補助（10/10） ➤ 200万円を上限

4. 事業化検討

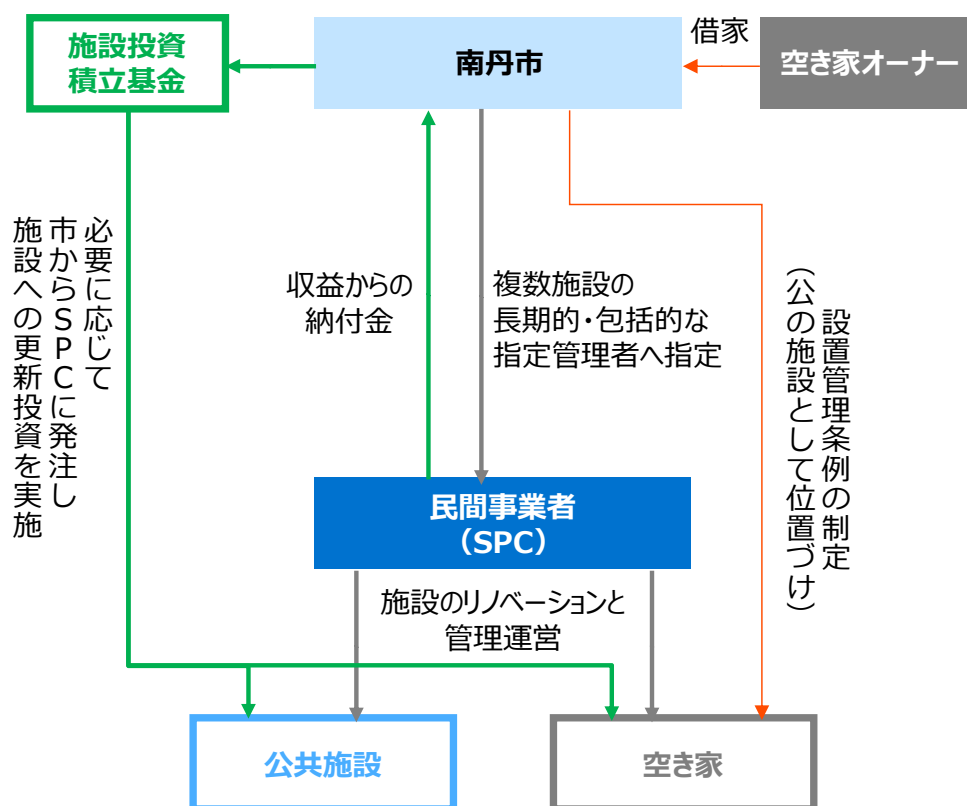
4-1 想定される事業手法等の検討

本事業は、複数公共施設の管理運営が主となる事業であることから、長期的・包括的な指定管理者制度の導入を事業手法の基本とすることを想定する。その際、本事業の対象となる個人所有の空き家については、南丹市が所有者から当該空き家を借り受けた上で施設設置条例を制定することで公の施設とすることを想定する。これは、空家の活用も本事業の一部と位置付け、当該空き家の利活用の方向性について南丹市が一定の関与を持てるようにすることと、南丹市が所有者と事業者の間の立場をとることにより、双方が本事業への参画をしやすい環境を確保するためである。

各施設の利活用に係る費用負担の考え方については、既存の公共施設と空き家のいずれにおいても、施設の躯体に係る基本性能の確保のための改修費用は南丹市が負担し、内装や事業運営に必要な設備の導入に係る費用は事業者負担とすることを想定する。

また、本事業の事業期間中に生じる経常修繕等の小・中規模の修繕費用については、事業者からの納付金を本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も本調査について検討することとする

図表 55 本事業で想定される事業手法のイメージ



4-2 民間事業者への意向調査

(1) 地域の関係団体等へのヒアリング調査の実施

① 実施概要

地域 DMO 等、既に地域で観光・まちづくり活動に取り組んでいる団体に対して、地域内の活動内容や今後の展望、旧鶴ヶ岡小学校・南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）の利活用に対する地域ニーズ、本事業への意向・連携可能性等をヒアリング調査によって把握する。

地域の関係団体等へのヒアリングの実施概要は下記の通りである。

図表 56 地域の関係団体等へのヒアリング実施概要

調査対象	南丹市美山観光まちづくり協会、 美山ふるさと株式会社	美山町大野振興会、 美山町鶴ヶ岡振興会
実施時期	令和2年（2020年）9月	令和2年（2020年）11月
調査方法	対面ヒアリング	対面ヒアリング
調査項目	・ 本事業を実施する事業者との連携に関するご意向について ・ 本事業と貴団体との想定される連携方策について ・ 本事業との連携に際し、貴団体が実施できる取組等について ・ 本事業と連携するにあたってのご要望・ご意見等について	・ 小学校の利活用にあたってのご要望・ご意見等について ・ 空き家の利活用にあたってのご要望・ご意見等について

② 南丹市美山観光まちづくり協会、美山ふるさと株式会社へのヒアリング結果

1) 本事業を実施する事業者との連携に関するご意向について

美山町においては住民が地域づくりに課題意識をもって取り組んでおり、これまで地域と行政が一緒にまちづくりを進めてきたという経過があるため、本事業についても行政が地域と協調しながら進めていくべきであるとの指摘があった。各地域の振興会をはじめ、地元に対して丁寧に説明を行いながら、既存の美山町の取組の方向性と整合を図ることが望ましいとの意見が出された。また、宿泊事業者が入ることにより、町内の既存宿泊事業者を圧迫してしまうことは避けるべきであるとの懸念が示された。

本事業に参画する事業者に対しては、しっかりと地域に根を張って事業を展開することが期待された。

2) 本事業との想定される連携方策について

宿泊施設の絶対数は不足していないものの、働く人手やソフト面のブラッシュアップが

必要なのではないかとの見解が示された。従って、宿泊施設よりも、空き家や公共施設をリノベーションして住宅として貸し出すことの必要性が高いのではないかと指摘があった。一例として、単身者向け住宅やシェアハウスのような施設があれば、移住・定住が促進され、労働者不足も解消されるのではないかと意見があった。

3) 本事業との連携に際し、実施できる取組等について

美山観光まちづくり協会の方でもワーケーションニーズの取り込みのため、町内の廃校等の施設活用を進めていく構想があるため、本市による支援への要望があった。

美山ふるさと株式会社は、空家の管理等不動産業の観点から本事業に参画するのは難しいものの、今後も地域経営の観点から一定の役割を果たしていきたいとの意見が出された。

4) 本事業と連携するにあたってのご要望・ご意見等について

これまで地域が進めてきた取組と歩調を合わせていく必要性が改めて指摘された。

観光の切り口だけでは、継続性が持てるかという問題もあり難しいかもしれないが、サテライトオフィス等を合わせて誘致し、地元の事業者と一体になって地域を盛り上げるということであれば非常に良いのではないかと意見が出された。

また、空き家オーナーは売却を希望している場合も多く、市が主体的に物件の掘り起こしに取り組むべきであるとの指摘があった。

③ 美山町大野振興会、美山町鶴ヶ岡振興会へのヒアリング結果

1) 小学校の利活用にあたってのご要望・ご意見等について

美山町大野振興会、美山町鶴ヶ岡振興会ともに、旧小学校の活用は地域にとって大きな課題であり、地域活性化の起爆剤として期待されている一方、地域の担い手の減少・高齢化が進んでいることから足枷となり得ることへの不安についても言及された。

南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）については、地域の負担にならない活用方法も含め、地域での合意形成を丁寧に進めたいという意向が示された。旧鶴ヶ岡小学校についても、町内産の木材を利用した地域住民の思い出が非常に強い小学校であり、地域で合意された地域振興ビジョンに基づき、今後も地域の集いの場として活用したいという意向が示された。美山町大野振興会、美山町鶴ヶ岡振興会ともに、地域の意向を丁寧に踏まえつつ、地域の負担にならない利活用事業について、強い期待と協力意向が示された。

また、南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）は築 39 年を経て鉄筋コンクリート造の校舎の老朽化が進んでおり、改修費用の負担の在り方について検討が必要と指摘があった。旧鶴ヶ岡小学校についても、築 27 年を経た木造校舎の老朽化が進んでおり、改修費用が多額になることが懸念されており、同様に費用負担の在り方について検討が必要である。

2) 空き家の利活用にあたってのご要望・ご意見等について

美山町大野振興会からの意見として、空き家には建屋だけでなく空き地や農地が付いている物件も多く、所有者の負担にならない借り上げ条件の工夫が必要という指摘があった。

また、美山町大野振興会からは、地域に観光客が多く入り込むことに対する抵抗感が少なからずあるという意見があった。一方で、地域の人口減少・高齢化の振興には強い危機感があり、地域の担い手確保に貢献するという趣旨であれば本事業への理解が進むのではないかという意見があった。小学校利活用と合わせて、地域の意向を十分に踏まえ、かつ地域の負担にならない利活用事業について、協力意向が示された。

(2) 民間事業者への意向調査の実施

① 実施概要

前項までに整理した本事業のコンセプト、事業条件、事業スキーム案を踏まえ、本事業への参画が期待される民間事業者への意向調査を行った。対象事業者を選定するにあたっては、古民家再生やエリアマネジメント等実績のある事業者、また施設の用途の面ではコワーキングスペース・ワーケーション等の取組実績がある事業者に調査の打診を行った。意向調査の実施概要は以下のとおりである。

図表 57 民間事業者意向調査の実施概要

調査対象	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
実施時期	令和 2 年（2020 年）9 月～11 月（予定）
調査方法	対面、もしくは WEB でのヒアリング
調査項目	・ 本事業への興味、関心 ・ 事業内容への意見、アイディア ・ 望ましい事業スキーム ・ 事業参画を検討するうえでの重要な条件 ・ 継続的な意見交換の可否

② 調査結果（途中経過）

本調査において把握できた民間事業者のニーズは次のとおり。

図表 58 事業者ヒアリング結果概要

	宿泊事業者				ワーケーション事業者	
	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社	F 社
本事業への興味、関心	・本事業に高い関心がある。	・一定の興味はあるが、現地視察未実施のため、具体的な検討はまだである。	・現地を見なければ確約できないが、取り組みそうな感触はある。	・本件への関心は有している。社内関係部署とも調整の上、再度打合せの場を持ちたい。	・今後現地を視察したうえで、本格的に参入に向けて取り組むかどうかを判断したい。	・関心がある。
活用に関心のあ る施設	・事業期間 10～15 年と想定した場合、1 ～数棟からスタートし、段階的に空き家活用を進め、最終的に 10 棟程度の活用を見込むことが可能。 ・小学校活用も含め、美山町全体のエリアデザインに関心あり。	—	・空き家(レストランや宿泊施設)、小学校（ワーケーション施設）、南丹市美山町自然文化村の段階的な活用に関心あり。	・空き家の活用等ではデザインで関わることは可能。 ・道の駅を拠点としたブランディングにも関心あり。	・旧鶴ヶ岡小学校の宿泊施設等の活用に関心あり。 ・古民家活用も実績があり、面的な活用にも関心あり。	・小学校を拠点に、地域で働きたい人を呼び込みマッチングするような取り組みに関心あり。
事業内容への 意見、アイデア	・ワーケーション用オフィスとして小学校を活用するのであれば、周辺の古民家を宿泊施設としてセットで活用しうる。移住と観光の間のような形で、家族で長期滞在するイメージを持てればよい。 ・旧鶴ヶ岡小学校・南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）については、「地域の入口」として、宿泊・ワーケーション施設を来訪者に紹介する機能を持たせてはどうか。 ・中間法人で複数棟をとりまとめ、AB 工事を長期（1 年以上）かつ安価で発注すれば、工務店は閑散期に工事ができるためコストを下げられる。	・廃校活用では保田小学校やなめがたファーマーズビレッジが参考になるのではないか。 ・観光の目玉施設も合わせて整備した方が話題性があるのではないか。 ・特定エリアを往復するシャトルなど、交通システムも併せて整備するとよい。 ・「美しい里」としてのプロモーション強化も必要である。	・観光一本に絞らず、企業のワーケーションニーズ(長期滞在型の観光)等も取り込んでいくと良いのではないか。 ・空き家についてはセンターで鍵だけ渡す分散型の宿、という形の活用であれば、かなり取り組みやすいのではないかと感じる。 ・当社がオペレーションに人員を貼り付けるのは難しい面もあるので、できれば現地の方を雇用していきたい。	・当社は既に廃校のリノベーションを 2 校手掛けている。1 箇所はワーキングの文脈で活用しており、別荘に近いような位置づけである。 ・当社は古民家リノベーションにも携わったことがあるため、デザイン等で参画することは可能(施工は不可)	・旧鶴ヶ岡小学校と南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）は立地が近いので、同じ機能を入れない方がよいのではないか。 ・廃校のうちひとつはコアな需要にこたえるような施設にしてはどうか。 ・地元の店舗と競合しないメニュー構成とすることが双方にとって重要である。 ・改修コストについては、なるべく既存の良さを活かすなど、創意工夫により最小限に抑えることが重要である。 ・南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）は高台のロケーションを活かし、3 階からジップラインを設置するだけでも十分に人を呼び込めるのではないか。	・定額住み放題サービスや不動産事業者と共同し、空き家とコワーキングを組み合わせたサービス提供を提供する等、多様な事業者と組んだ方が面白い。 ・交通事業者も巻き込み、地域内の周遊性を高めていくとよい。 ・廃校活用の一環で東京から料理人を呼び、短期的にレストランをオープンしてもらうシェアキッチンも面白い。 ・当社と相性の良いのはゲストハウス程度価格帯である。
望ましい 事業スキーム	・マスターリースを担う中間法人的な会社（市も出資）を立ち上げ指定管理者とし、中間法人から様々なプレイヤーにオペレーション業務を委託するのがよいのではないか。 ・中間法人への出資者は絞った方がよい。また、当社が代表を担うことも検討可能である。 ・市が物件を借り上げて中間法人に運用委託し、中間法人がエリアデザイン・事業者誘致、各事業者に施設のオペレーションを委託するスキームを想定する。 ・市が所有者から物件の寄付を受け、中間法人が活用することも視野に入れた契約条件としてはどうか。建物のみ中間法人に払い下げることも可能。 ・耐震改修や水回り等、人が住めるようにする上で必要な工事（B 工事）まで	・現状想定されているスキームに異論ない。	・現状想定されているスキームに異論ない。 ・初期投資を別の事業者が持つのであれば、当社は運営委託として関与可能。	・面白いスキームであると感じる。 ・ライセンス契約のような形で、道の駅内に当社の店舗を展開し、周辺の地域資源も含めて当社が運営指導を行うというスキームはありうる。	・廃校活用及び古民家活用を合わせて面的に活用することに魅力を感じる。 ・中間法人を設立する場合は、当社が出資し経営に関与することは考えにくいだが、運営事業者として中間法人と共同することは検討可能である。 ・本事業で想定する全施設の運営事業を包括的に担うことも関心がある。	・廃校を様々な企業や観光客・働き手、地域住民が集うプラットフォームとしてリノベーションし、代表事業者が指定管理者として施設の運営管理を行い、当社もコンソーシアムの一員として施設の一部を運営するスキームが望ましい。 ・近隣のまちづくり系ベンチャー企業が廃校の運営管理主体となることも考えられる。事業全体のディレクションを当社で行うことも可能だが、その場合当社の株主等大企業と JV を組むイメージがよい。

	宿泊事業者				ワーケーション事業者	
	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社	F 社
	は市で実施し、C 工事以降を事業者負担としてはどうか。 ・中間法人と株式会社とするか一般社団法人とするか等、組織形態についてはそれぞれのメリット・デメリット及び市の意向も踏まえ、次年度以降詳細検討が必要。					
事業参画を検討する上での重要な条件	・空き家バンク登録者は「売買」を想定している人も多く回転が速いため、バンク登録に至らない物件を掘り起こせるとよい。 ・かやぶきの里・南丹市美山町自然文化村周辺は、それ自体が一体となった観光地として機能している印象を受ける。本事業とは一旦、住み分けることとして良いのではないか。 ・地域の主要主体については、中間法人への出資や連携協定等により緊密な連携が必要。 ・施設投資積立基金は仕組みとしてあると良い。 ・次年度以降の検討にあたって、地域との合意形成は小学校区ごとに進められる体制とすべき。	・小学校2つの改修費用は市が一定負担するなどのリスク分担が望ましい。古民家の改修・活用は一定程度民間負担でよいが、躯体等基本性能に係るリスクは市が負担するなど、詳細ルールは協議が必要。 ・古民家活用は少数から始めて徐々に増やしていくのが取り組みやすい。既存宿泊施設とのパッキングも懸念する。エリア全体で価値を底上げしていくというコンセプトでは事業者とコミュニティとの関係性も重要である。本事業で特に何を求めるのか明確にすべき。	・本事業はまちづくりとして多段階で取り組むのが良いのではないかと構想している。 ・独立採算での運営は困難ではないか。 ・空き家を分散型宿泊施設として活用する場合、センターとして使う建物については、市の負担で耐震性の確保や消防面の整備をされたい。	・一社で取り組むのは難しいが、うまく仲間を増やしていく手法があればよい。	・用途制限の有無をご教示いただきたい。 ・廃校施設が使われなくなってから経過年数について情報があれば教えてほしい。上下水道の配管等が使用されないとすぐに劣化してしまい、インフラが使えないことも想定される。 ・エリアでスタッフを確保できるかどうかが一番の課題になる。通勤可能なエリアに人が住んでいるかが重要。 ・小学校については、改修の初期投資も含めた独立採算は厳しい。市又は中間法人に初期投資を負担してもらいたい。 ・運営管理においても、小学校単体では独立採算は難しく、古民家活用の収益又は指定管理料等で補填する必要がある。	・当社が小学校の改修費を負担することは難しい（当社が利用する施設部分の内装工事程度の負担であれば、事業収益で賄うことは検討可能）。

1) 本事業への興味、関心

本調査については、ヒアリングを行った全ての事業者が興味・関心を示した。

2) 事業内容への意見、アイデア

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であるとの意見が複数社から出された。また、施設の用途については、廃校をコワーキングオフィスとして整備し、空家を活用して長期滞在を想定した分散型宿泊施設を整備してはどうかとの提案が多く、多くの事業者から出された。

3) 望ましい事業スキーム

本市にて想定しているスキームでおおよそ問題ないとの回答が得られた。

また、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を取ってはどうかとの提案があった。

また、運営委託や SPC の構成企業であれば本事業に参画したいとする事業者も複数あった。

4) 事業参画を検討する上での重要な条件

小学校を含む公共施設については市が改修費用を一定程度負担すること、古民家についても民間が改修・活用費用を負担することとしつつも、躯体等基本性能に係るリスクについては市も負担することが要望された。

また、既存の町内の宿泊施設との共存を図ること、空き家バンク登録に至らない空き家についても掘り起こしを行うことなど、地域との協調を重視する意向も見られた。

（３）空き家所有者との意向調整支援

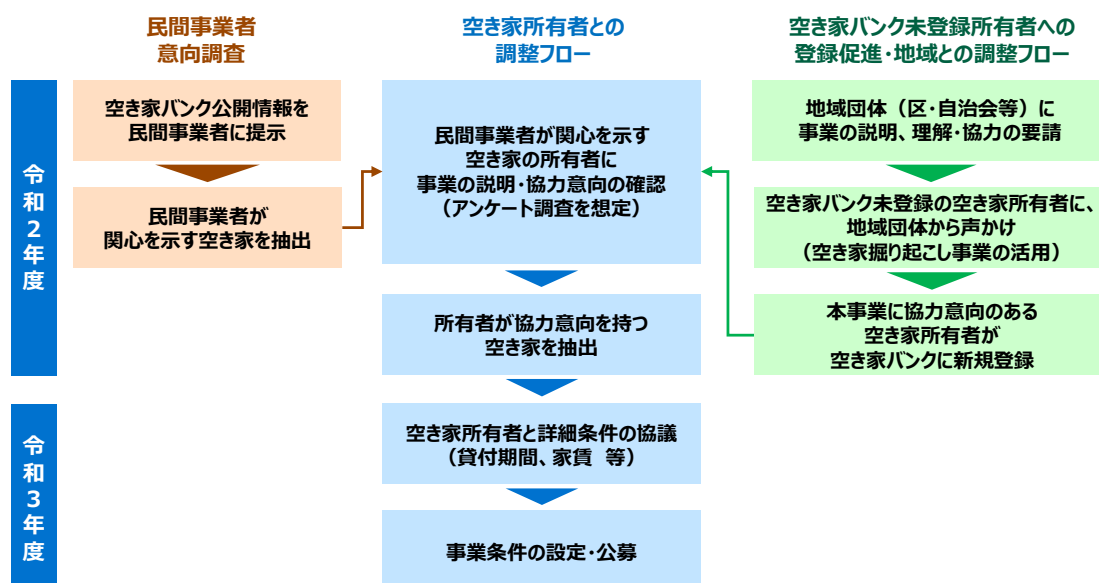
本事業の対象とする空き家は、南丹市空き家バンクに登録されている物件とする。ただし、空き家バンクに登録されている物件であっても、民間事業者が事業に活用しづらい物件や、所有者の意向として長期での貸し付けが難しい物件など、本事業の対象物件とできないものも想定される。そのため、あらかじめ民間事業者に関心のある空き家をヒアリングしたうえで、空き家バンクに登録済みの所有者に対しアンケート調査を行い、本事業への協力意向及び貸付にあたっての希望条件を確認する。

同時に、美山町の地域団体（区・自治会等）に対し、本事業への理解・協力を要請するとともに、「空き家掘り起こし事業」の活用により、本事業で活用可能な空き家を地域の目線から掘り起こし、空き家バンクへの登録を促進する。

上記の進め方により、民間事業者の関心かつ所有者の協力意向が確認できた空き家をリスト化し、本事業の対象物件候補とする。

これら対象物件については、次年度以降の事業公募に向けて、空き家所有者と貸付条件について協議を行う。

図表 59 空き家所有者等との意向調整フロー



4-3 施設要件の検討

民間事業者への意向調査等から、本事業の対象とするべき施設としては、事業開始当初は民間事業者が管理運営し得る必要最低限の施設を対象に実施することとし、事業期間を通じて、事業の運営状況等を見ながら順次、対象施設を拡大していく方が望ましいとの意見があった。

本事業は、民間事業者が需要リスクを負う事業であることにも鑑みて、以下の施設を対象とすることを想定する。

なお、都市公園等のその他の公共施設については、本事業においてイベント等の場として暫定的に活用することも想定されるが、事業開始当初における常時の管理運営の対象としては想定しないものとする。

図表 60 本事業の対象施設と規模等

対象施設	想定される導入機能	備考
空き家	・ 宿泊機能 ・ 飲食・物販機能	・ 一般的な規模（100～200 m²程度）の空き家1棟 ・ 廃校の利活用と合わせた活用（ワーケーションの宿泊場所）を想定することから、大野地区の空き家を想定
南丹市美山町 自然文化村	・ 宿泊機能 ・ 飲食・物販機能	・ 施設規模は3-1（2）⑪に示す通り
南丹市大野地域 活性化センター	・ サテライトオフィス ・ コワーキング ・ ワーケーション	・ 施設規模は3-1（3）②に示す通り
旧鶴ヶ岡小学校	・ サテライトオフィス ・ コワーキング ・ ワーケーション	・ 施設規模は3-1（3）①に示す通り

4-4 事業手法・スキームの比較

(1) サウンディング調査結果を踏まえた業務範囲

民間事業者への意向調査等から、本事業における業務範囲と各業務における官民の役割分担を整理すると下表のとおりである。

施設改修については、躯体等に係る大規模な改修が想定される空き家については、AB 工事を本市が実施し、内装・設備等の C 工事は民間事業者の自己負担で実施することを想定する。その他の施設では、C 工事程度の改修のみが想定されることから、これも民間事業者が実施するものとする。各施設の管理運営については、民間事業者が包括的に実施するものとする。

図表 61 本事業の業務範囲及び官民の役割分担

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
	施設所有	空き家所有者	・ 借家権は本市
	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	
	管理運営	民間	
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	
	管理運営	民間	
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	

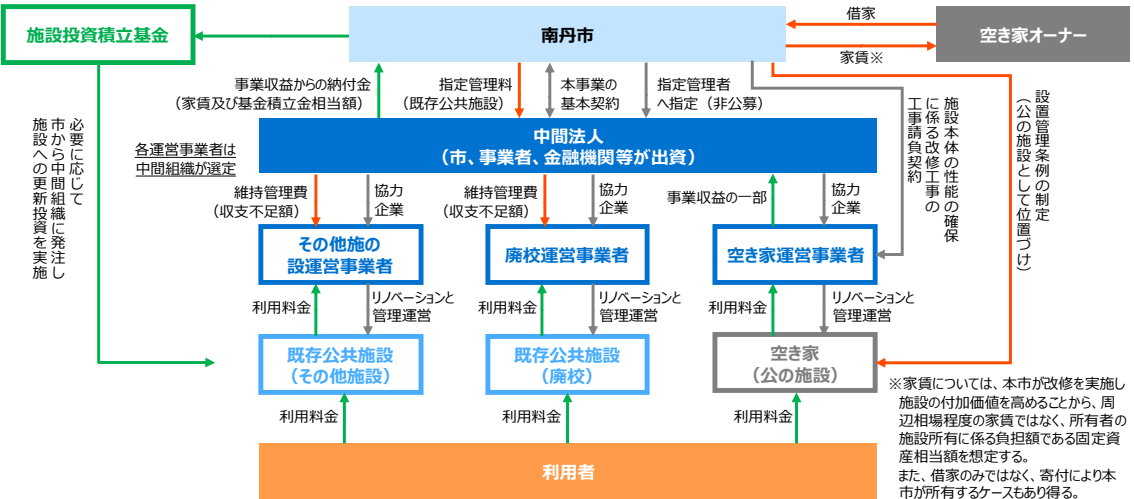
(2) 事業手法の定性評価の実施

民間事業者への意向調査等の結果から、4-1 で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。

一方で、事業主体となる民間事業者の組織形態については、民間事業者のみから構成されるコンソーシアム（SPC）による管理運営よりも、事業者や本市、地元金融機関などが出資する中間法人が事業主体となることが望ましいとの意向があった（出資比率については、

事業者が経営の主導権を握れるよう最大出資者となり、本市や地元金融機関は少額出資とすることを想定)。これは、中間法人が本市からの指定管理者の指定を受けて本事業全体のマネジメントを実施し、各施設の管理運営等については、本事業に参画したい事業者が各々で得意とするサービス領域・対象施設にて事業を実施するというものである。

図表 62 中間法人による事業実施のイメージ



中間法人の設立による本事業の実施スキーム（以下、中間法人スキーム）では、本市と直接的に指定管理者の指定や施設改修に係る工事請負契約の契約関係となる中間法人と、実際に各業務を実施する事業者とが異なる。そのため、DBO 契約と同様に、本市と中間法人が、本事業を各業務の担当事業者が実施することを定めた基本協定を締結した上で、各事業者が指定管理者業務や施設の改修工事を実施することとなる。

図表 63 中間法人スキームにおける主な契約関係の概要

契約の種別	概要
基本契約	- 本市と中間法人が以下の内容について合意することを定めるための契約で、本事業の基本事項を定めた契約。 ➢ 複数施設の管理運営業務と空き家の改修工事が一体の事業であり、これを中間法人が一体的に担うこと。 ➢ 各業務及び工事の契約金額（市が中間法人に支払う金額）。 ➢ 各業務及び工事の担い手・役割分担（中間法人傘下の事業者の役割分担） - 本契約に基づき、本市は改修工事を実施する事業者と工事請負契約を締結し、中間法人は各業務を担う事業者に各施設の管理運営業務を再委託する。

指定管理者の指定	・ 本市が中間法人を指定管理者に指定し、本市と中間法人が指定管理業務に係る基本協定を締結。 ・ 中間法人は、基本契約に明記された役割分担に基づき、各施設の管理運営業務を傘下の事業者に再委託。
空き家改修の 工事請負契約	・ 工事請負契約は本市と工事実施事業者が直接契約を締結する必要があるため、基本契約に基づき、本市と空き家事業者が工事請負契約を締結。 ➤ 当該事業者は本市に業者登録をしておく必要がある。

また、中間法人スキームの導入することによる主なメリットとして、以下の点が挙げられる。

- 本事業の実施主体を市が出資する中間組織とすることで、事業の方向性等に市の意向を一定程度反映することができる。
- 中間組織が事業全体のマネジメントをすることで、本事業へ部分的に参画したい民間事業者が比較的容易に参画できる。
- 中間組織と市との調整により、長期の事業期間の中で本事業の対象とする空き家や既存公共施設を増やし、当該施設を管理運営する新たな事業者の参画を募ることも可能。

一方で、中間組織の設立と本市の出資、及び中間組織を非公募で指定管理者に指定すること等については本市の庁内合意形成が必要な事項である点に留意が必要である。

４－１で想定した事業スキーム及び中間法人スキームのいずれにおいても、本事業における各利害関係者の収入・費用負担の関係は以下の通りである。

図表 64 本事業における各利害関係者の収入・費用負担

関係者	区分	施設の改修段階	施設の運営段階
本市	収入	—	・ 中間組織からの納付金（空き家所有者への家賃及び基金積立金相当額）
	費用負担	・ 対象施設の改修費用（施設の耐震改修や上下水道・電気配線などインフラ改修が必要な場合）	・ 空き家所有者への家賃 ・ 対象施設の維持管理費に相当する指定管理料 ➤ 現状の指定管理料または維持管理費より低い金額を想定

事業者	収入	—	・ 各施設の利活用による事業収入（宿泊事業、廃校利活用事業、物販事業など）
	費用負担	・ 対象施設の改修費用（内装、設備の設置費用など）	・ 各施設の利活用に必要な管理運営費 ・ 本市への納付金（空き家所有者への家賃及び基金積立金相当額）
空き家所有者	収入	—	・ 本市からの家賃収入
	費用負担	—	—

（３）各種設定条件とその根拠

「４－４（２）事業手法の定性評価の実施」の検討結果を踏まえて、事業収支シミュレーションを実施するための各種設定条件を検討する。なお、（２）で掲示した中間法人スキームについては、４－１で検討した事業スキームと同様の事業収支となることから、両事業スキームを官民連携スキームとしてシミュレーションを実施する。

図表 65 定量評価の前提条件項目

項目
(ア)事業想定スケジュール
(イ)事業期間
(ウ)事業方式（再掲）
(エ)業務範囲および費用負担
(オ)税務条件
(カ)割引率
(キ)資金調達条件
(ク)初期投資費用
(ケ)運営維持管理費用
(コ)その他経費
(サ)事業収入

（ア）事業想定スケジュール

事業スケジュールの想定に際しては、本市が事業化を図る際に必要となる行政手続き、民間事業者公募手続きなどを踏まえて、可能な限り早期に事業化できるスケジュールとして、次のとおり想定した。

図表 66 事業想定スケジュール

項目	想定年度（注）
公募（事業者選定）	-1 年度
設計、建設工事	0 年度
運営開始	1 年度

（注）運営開始年度を 1 年度として仮定した。

（イ）事業期間

運営・維持管理を民間事業者に委託する事業期間については、15 年間とした。

（ウ）事業方式

前述のとおり、定性評価の結果、①従来方式、②官民連携スキームの二つについて定量評価を行い、事業収支を比較する。

（エ）業務範囲および費用負担

各方式に応じた事業範囲及び費用負担は下記の通り。

図表 67 本事業の業務範囲及び官民の役割分担（一部再掲）

対象施設	業務名	官民の役割分担		備考
		従来方式	官民連携スキーム	
空き家	施設改修	本市	本市/民間	官民連携スキームでは C 工事のみ民間負担
	施設所有	空き家所有者	空き家所有者	借家権は本市
	管理運営	直営	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	本市	
	管理運営	民間(第3セクター)	民間	
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	本市	
	管理運営	民間（地域団体等）	民間	
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	本市	
	管理運営	民間（地域団体等）	民間	

従来方式で民間負担としている部分のうち、南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）、旧鶴ヶ岡小学校については、地域団体等を管理運営の担い手として想定する。南丹市美山町自然文化村については、第 3 セクター等を管理運営の担い手として想定する。空き家は直営とする。

他方、官民連携スキームにおける「民間」では主として一般の営利企業を想定する。

(オ) 税務条件

現行（令和2年（2020年）11月時点）の法人税率等により、以下のとおり設定した。

図表 68 税率

法人税	23.2%
法人事業税	7.0%
法人府民税	1.0%
法人市民税	8.4%
固定資産税	1.5%
都市計画税	0.2%
不動産取得税	3.0%
登録免許税	0.4%

(カ) 割引率

近年の国債利率を参考に 1.40%と設定した。

(キ) 資金調達条件

公共と民間の資金調達条件を整理すると次のとおり。

図表 69 資金調達条件

公共	初期投資額に対する調達比率を次のとおり設定。 ■国庫補助 50% ■地方債 50% 利率：0.01%、償還年数：12 年 ※充当率は 100%
民間	初期投資額に対する調達比率を次のとおり設定。 ■資本金 1.5% ■優先ローン 100% 利率：0.96%、償還年数：15 年

本市は令和 2 年（2020 年）度時点では過疎地域に指定されているため、地方債については過疎債の活用を想定した。令和 3 年（2021 年）3 月をもって現行の過疎地域自立特別措置法は失効するが、本試算においては令和 3 年（2021 年）以降も引き続き本市が過疎地域に指定されるものと仮定した。

民間借入金利を設定するにあたっては、東京スワップ・レファレンス・レート（T・S・R）としてテレレートに表示されている 6 ヶ月 LIBOR ベース 15 年物（円／円）金利スワップレートを参照し、基準金利を 0.16％に設定した（なお、基準日は 2020 年 11 月 30 日とする）。また、公共から運営・維持管理期間を通じて割賦払いを受ける）。スプレッドについては、国土交通省 VFM 簡易算定モデルマニュアルを参考とし、0.8％と設定した。

（ク）初期投資費用

① 空き家

事業者ヒアリング結果に基づき、以下の通り建設工事費を仮定した。

また、設計・工事監理費は建設工事費の 7.0％とした。

内閣府「PPP/PFI 手法優先的検討規程策定の手引き」では PPP/PFI 手法における費用等の考え方の目安として、従来型手法からの 1 割減を見込むことが示されている。ただし、本事業では従来型手法においても一定の民間活力の活用（地域団体等や第 3 セクターによる管理運営）を見込んでいることから、特段の事情がない場合、原則的に官民連携スキームにおける費用の削減効果は 5％と仮定した。

AB 工事はいずれの事業方式でも市が発注を行うため、費用削減効果を見込まなかった。C 工事については、官民連携スキームにおいては 5％の費用削減効果を見込んだ。

また、本事業において活用する空家の件数は 1 軒と仮定した。

図表 70 初期投資費用（空き家）

項目	金額（千円）	
	従来方式	官民連携スキーム
建設工事費（AB 工事）	10,000	10,000
建設工事費（C 工事）	5,263	5,000
設計・工事監理費	建設工事費の 7.0％	

② 南丹市美山町自然文化村

南丹市美山町自然文化村については、初期投資を行わないものと仮定した。

③ 南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）及び旧鶴ヶ岡小学校

南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）及び旧鶴ヶ岡小学校については、従来

型手法では初期投資を行わないものと仮定した。

中間法人スキームでは、2校ともにごく簡易な内装工事（各種備品・什器等の調達等）のみを行うものと仮定し、以下の通り初期投資費用を仮定した。

図表 71 初期投資費用（廃校）

項目	金額（1校当たりの金額）
C 工事	30,000 千円（15,000 千円）

（ケ）事業収入

① 全体

各施設の活用方法について、以下の通り仮定した。

空き家については、いずれの事業方式でも1棟貸しの宿泊施設としての活用を想定した。また、南丹市美山町自然文化村については、いずれの事業方式でも現状と同様の事業内容を想定することとした。

南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）および旧鶴ヶ岡小学校には、従来方式では現状通りの用途での活用、官民連携スキームではコワーキングスペースとしての活用を想定した。

図表 72 各施設の活用方法

対象施設	事業方式	
	従来方式	官民連携スキーム
空き家	1棟貸しの宿泊施設としての活用を想定	
南丹市美山町 自然文化村	現状と同様、宿泊施設、キャンプ場、レストラン等としての活用を想定	
南丹市大野地域 活性化センター	現状と同様、地域住民向けの貸館等を想定	コワーキングスペースとしての活用を想定
旧鶴ヶ岡小学校	現状と同様、特段の活用を行わないことを想定	

各施設の事業収入については、以下の通り仮定した。

空き家を活用した宿泊施設は①特に民間の創意工夫が発揮される領域であること、②従来方式を取った場合宿泊単価を低く抑えざるを得ず、官民連携スキームと比較して稼働率も低下すると考えられること の2点から、従来方式の場合は官民連携スキームと比較して事業収入が2割低下するものと仮定した。

南丹市美山町自然文化村については、現在の指定管理者の事業収入のうち国庫補助等不確実性の高い収入の占める割合が高い雑収入を除いた額を、本事業における事業収入とし

て想定した。また、官民連携スキームを用いた場合は5%の収入増を仮定した。

南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）については、従来方式では現在の指定管理者の得ている貸館の利用料金収入のみを事業収入とした。官民連携スキームでは、これらに加えてコワーキングスペースの利用料金収入を想定した。

旧鶴ヶ岡小学校については、現状は特段の収入が得られていないため、従来型手法における事業収入は0円とした。官民連携スキームにおいては、コワーキングスペースの利用料金収入が得られるものとした。

図表 73 各施設の事業収入

対象施設	事業収入（千円）	
	従来方式	官民連携スキーム
空き家	6,424	8,030（注1）
南丹市美山町自然文化村	176,742	185,375
南丹市大野地域 活性化センター	293	3,820（注2）
旧鶴ヶ岡小学校	0	3,528（注2）

（注1）（1泊当たりの宿泊料金収入の最大値）×営業日数×稼働率＝（1棟当たり宿泊料（1泊分）×活用棟数）×年間営業日数×稼働率＝55,000円×1棟×40%×365日＝8,030千円と推計した。なお、1泊当たり宿泊料金や稼働率を設定するにあたっては、類似する古民家1棟貸しの宿泊施設の宿泊料・稼働率等を参照した。

（注2）コワーキングスペースの売上は時間料金×1日あたりの営業時間×1日あたりの平均利用者数×営業日数（日祝休業）＝300円×8時間×5人×294日＝3,528千円と推計した。時間料金及び1日あたりの利用者数については、国交省「地域を元気にするテレワークセンター事例集」を参照し、立地等を勘案して全国の中央値等より低い値を設定した。

（コ）運営維持管理費用

① 空き家

空き家については、日本旅館協会「営業状況統計調査」に基づき、以下の通り「小旅館」の経費率を事業収入にかけ合わせて、官民連携スキームの運営維持管理費用を算出した。

また、空き家活用事業は小規模での立上げを想定しており、費用削減が困難であることから、双方の方式において各費目の額については同じとした。なお、従来方式の方が事業支出が多いため、同一の額の費用を想定した場合、経費率は従来方式の方が高くなる。

図表 74 運営維持管理費用（空き家）

項目	経費率（注1）	金額（千円）	
		従来方式	官民連携スキーム
人件費	35.8%	2,875	2,875
営業費	11.4%	915	915
業務費	14.3%	1,148	1,148
管理費	10.3%	827	827

（注1）当該費目が売上高全体に占める割合を指す。

② 南丹市美山町自然文化村

南丹市美山町自然文化村については、現在の指定管理者（第3セクター）の事業収支に基づき、従来手法の運営維持管理費用を推計した。現状の指定管理業務においても既に相当程度の経費削減がなされていること、また官民連携スキームにおいても一定の運営の質を確保する必要があることから、費用削減効果は見込まなかった。

図表 75 運営維持管理費用（南丹市美山町自然文化村）

項目	金額（千円）	
	従来方式	官民連携スキーム
人件費	68,410	68,410
維持管理費	122,301	122,301

③ 南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）及び旧鶴ヶ岡小学校

従来型手法については、現状の維持管理運営費と変わらないものと想定した。

官民連携スキームでは、施設の維持管理に関わる費用のほか、コワーキングスペース運営のための人件費や、都市部からの利用者を誘引するためのプロモーション費用を加算した。

南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）は指定管理者制度（地域団体による）を導入済みのため、施設の維持管理に係る費用については従来型手法から5%の削減を見込んだ。

旧鶴ヶ岡小学校は、直営で維持管理を行っている施設であることから、施設の維持管理に係る費用については従来型手法から10%の削減を見込んだ。また、従来型手法では人件費が支払われていないため、官民連携スキームでは維持管理に係る人件費として、従来型手法における南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）の人件費から5%を減じたものを見込み、これにコワーキングスペース運営に係る人件費を加算した。

図表 76 維持管理運営費

対象施設	項目	金額（千円）	
		従来方式	官民連携スキーム
南丹市大野地域 活性化センター	人件費	1,755	2,736
	施設維持管理	1,755	1,667
	コワーキング	－	1,069（注 1）
	維持管理費	2,257	3,497（注 2）
旧鶴ヶ岡小学校	人件費	－	2,736
	施設維持管理	－	1,667
	コワーキング	－	1,069（注 1）
	維持管理費	2,886	3,949（注 3）

（注 1）コワーキングスペース運営の人件費（1 校当たり）は、京都府の最低賃金×0.5 人分×1 日あたりの営業時間×年間営業日数（日祝休業）＝909 円×0.5 人×8 時間×294 日＝1,069 千円と推計した。

（注 2）現在地域団体による指定管理を行っているため、5%の費用削減効果を見込み、現在要している維持管理費の 95%に減価償却費とプロモーション費用を加えた額とした。プロモーション費用は、コワーキングスペースの売上の 1 割に相当する額と仮定した。

（注 3）現在直営で維持管理費の支払を行っているため、10%の費用削減効果を見込み、現在要している維持管理費の 90%に減価償却費とプロモーション費用を加えた額とした。プロモーション費用は、コワーキングスペースの売上の 1 割に相当する額と仮定した。

（サ）その他経費

① 施設投資積立基金

官民連携スキームにおいてのみ、事業者は空き家 1 軒当たり毎年 500 千円を施設投資積立基金充当分として市に支払うものと仮定した。

② 賃料および納付金

市は空き家所有者に賃料を支払う。また、官民連携スキームの場合のみ事業者が事業収益から市に支払う納付金を想定する。賃料と納付金はいずれも固定資産税相当額とし、互いに相殺するものとする。

賃料及び納付金は、美山町大野森ノ上の公示地価、活用対象空き家の土地面積および建築面積の平均値、構造、築年数等から、77 千円／年と推計した。

③ 中間法人運営費

官民連携スキームにおいてのみ、民間事業者が負担する費用として、中間法人運営費を想定した。中間法人運営費は 1 人分の人件費相当額と仮定し、4,407 千円／年と設定した。

(国税庁「民間給与実態調査」に基づく平均給与相当として算出)。

④ アドバイザリー費用

官民連携スキームにおいてのみ、アドバイザリー費用として 15,000 千円を計上した。

（４）事業収支シミュレーションの実施

本事業において、「４－４（２） 事業手法の定性評価の実施」において絞り込んだ事業スキームについて事業収支シミュレーションを実施し、本市が負担すべき公共負担額を以下の通り算定した。

中間法人スキームにおける公共負担額（現在価値換算後）は従来方式を下回った。

図表 77 公共負担額算出結果

(単位 千円)				従来方式	官民連携スキーム			
歳入				115, 256	20, 419			
				国庫支出金等		8, 982	5, 885	
				地方債		8, 982	5, 885	
				納付金		－	1, 156	
				利用料金収入		96, 360	－	
				法人税関連		931	1, 980	
				公租公課		－	5, 513	
歳出				403, 678	284, 544			
				建設事業費	建設事業費小計		28, 749	17, 659
					公債費	利息	6	4
						元本	8, 982	5, 885
					施設整備費	元本	17, 965	10, 700
						(出来高払)	消費税	1, 796
				指定管理料			282, 773	250, 385
				直営事業管理費			90, 819	－
				賃料			1, 272	1, 272
事業化事務費				－	16, 500			
公共負担額		現在価値換算前		288, 357	264, 125			
		現在価値換算後		258, 820	238, 800			
VFM					7. 7%			

（５）VFM 算出結果

「４－４（４） 手法別の公共負担額の整理」の結果を踏まえて VFM を算定すると、7.7%であった。したがって、公共負担額の観点から定量評価を行うと、官民連携スキームは従来方式より望ましいといえる。

（６）民間事業者の附帯事業の事業収支の整理

官民連携スキームにおける民間事業者の単年度事業収支の摘要は以下の通り。

本事業には一定の収益性を見込むことができ、民間事業者の支払能力の面からも問題がないと判断できる。

図表 78 民間事業収支（摘要）

(単位 千円)		官民連携スキーム
初期投資額		41,195
収入		237,521
	利用料金収入	220,808
	指定管理料	16,692
支出		230,493
	維持管理運営費	222,808
	減価償却費	2,333 (注 1)
	納付金	77
	中間組織運営費	4,407
	施設投資積立	500
	租税公課	368 (注 1)
営業利益		7,028
営業利益率		3%
累積損益		45,004
	P-IRR	15.5% (注 2)
	DSCR (平均)	3.70 (注 3)

(注 1) 減価償却費、租税公課については 15 年間の平均値である。

(注 2) PIRR は事業期間を通じた事業自体の収益性・投資利回りを計るための指標である。

(注 3) DSCR は期間ごとの借入金の元利金返済の安全性を把握するための指標である。元利金返済が滞りなく行われるためには、DSCR が 1.0 を超えることが条件となる。

（７）事業期間における収支の比較

４－５（５）および（６）より、公共負担額と民間事業収支のいずれの観点から定量評価を行った場合においても、官民連携スキームは従来方式より望ましいといえる。

（８）事業手法の総合評価

以上を踏まえると、まず定性的には、官民連携スキームが市の意向を事業の方向性に反映でき、かつ民間事業者の参画を容易にする観点で望ましいと評価された。定量評価においても、官民連携スキームは従来方式と比較して公共負担額が軽減され、かつ民間事業者の収支の面からも問題ないと判断された。

従って、本事業においては官民連携スキームが最適な手法であると評価できる。

4-5 検討結果・結論

(1) 本件調査の結果得られた示唆

本業務で想定した官民連携スキームについては、民間事業者への意向調査や類似事例、法制度等との整合性のいずれの観点からも概ね、実現可能性があることが示唆された。また、本業務で想定した官民連携スキームの導入による定量的な効果については、VFMが7.7%と一定の効果があることが示唆された。

(2) 調査結果及び示唆に基づく結論

本業務は、地方の小規模自治体において、観光振興による地域経済の活性化が大きな課題となっている現状に対して、極力、財政拠出を控えて、既存ストックを有効活用しつつ、民間活力を最大限に活用することで課題解決に取り組む事業の可能性を検討したものである。

本業務では、既存ストックとして、既存の公共施設だけではなく、観光事業の事業性を高めるために空き家を公共施設に位置付けるという、本市も一定のリスクを負う事業スキームを想定し検討を実施した。

その結果、本市が課題とする観光振興による地域経済の活性化を前提として、民間事業者の意向を十分に踏まえて、本事業の事業性を高める（民間事業者の裁量を高める）ことを事業条件としたこと等から、民間事業者からの一定の参画意向を確認できた。また、法制度との整合性にも問題ないことが確認されたことから、本事業の実現可能性が明らかとなった。

さらには、本事業に係る本市の財政拠出は空き家の耐震改修に係る費用に抑えることができ、官民連携スキームを導入することによる財政負担額の額現効果が期待されることも明らかとなった。

4-6 リスク分担の検討

(1) リスク分担の考え方

本事業は、既存施設の利活用を基本とする事業であることから、一般的な既存施設における指定管理業務等における施設の運営・維持管理に係るリスクが本事業にも該当する。

加えて、空き家の利活用に際しては、施設の耐震改修等工事（AB 工事）を本市の費用負担の工事として、民間事業者が実施するため、AB 工事に係るリスクについては公共工事としてのリスク分担にて整理する必要がある。

その他、基金の設置・運用に関するリスクは本市が負うことを原則とし、空き家所有者への家賃の支払いは、民間事業者からの納付金にて納入されることから、係るリスクは民間事業者が最終的に負うことを原則とする必要がある。

(2) リスク分担表（案）の整理

(1) におけるリスク分担の考え方を踏まえ、可能な範囲で具体化したリスク分担表を整理する

図表 79 全体を通して考えられるリスク

リスクの種類		リスクの内容	リスク分担 (●主、▲従)	
			市	事業者
公募書類リスク		公募書類の誤りによるもの	●	
		市の事由による内容の変更によるもの	●	
公募参加リスク		公募参加費用に関するもの		●
契約締結リスク		市の事由により契約が結べない場合	●	
		事業者の事由により契約が結べない場合		●
社会リスク	法制度変更 リスク	本事業に直接関連する法制度の新設・変更に関するもの	●	
		法制度の新設・変更に関するもの（上記以外）		●
	許認可 リスク	事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	●	
		上記以外の許認可に関するもの		●
		市が取得すべき許認可の遅延によるもの	●	
		事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの		●
	税制度 リスク	事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	●	
		法人の利益に課される税制度の変更によるもの		●
		消費税の変更によるもの	●	
		その他の税制度の新設・変更によるもの		●
	政治関連	政策の変更によるもの	●	

リスクの種類		リスクの内容		リスク分担 (●主、▲従)	
				市	事業者
	リスク	議会承認に関するリスク	市の事由によるもの	●	
			事業者の事由によるもの		●
	住民問題 リスク	本事業の実施自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		●	
		上記以外の調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの			●
	環境問題 リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音・振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）に関するもの			●
		事業者の事由による地盤沈下に関するもの（自然災害によるものを除く）			●
		地盤沈下に関するもの（自然災害によるものを除く）		●	
	第三者賠償 リスク	設計・建設業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの			●
		維持管理・運営業務に起因する騒音・振動等に関するもの			●
		施設の瑕疵による事故によるもの			●
		既存施設の見えない瑕疵によるもの		●	
		施設の劣化及び維持管理の不備による事故によるもの			●
		市の事由によるもの		●	
債務不履行 リスク	事業者の責 によるもの	事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの			●
		事業者が提供するサービスの品質・利用しやすさが一定のレベルを下回った場合			●
		無許可での事業者の交代又は義務の違反			●
	公共の責に よるもの	市の債務不履行		●	
不可抗力リスク		戦争・内乱・軍事紛争		●	▲
		台風・風水害・地震・その他自然災害・第三者の行為（予測可能なもの）		●	▲
資金調達リスク		事業者が必要な資金を調達できない場合			●
		市が必要な資金を調達できない場合		●	
物価変動リスク		インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲内）			●
		インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲を超えた部分）		●	

図表 80 耐震改修工事段階で考えられるリスク

リスクの種類		リスクの内容	リスク分担 (●主、▲従)	
			市	事業者
計画・設計リスク		市の提示条件、指示の不備・変更によるもの	●	
		上記以外の事由に起因するもの		●
測量・調査リスク		市が実施した測量・調査に関するもの	●	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
	地質障害・ 地中障害物 リスク	地中障害物が発見された場合	●	
		市が事前に公表した資料に明示されているもの		●
	埋蔵文化財 発見リスク	埋蔵文化財が発見された場合	●	
工事リスク	工事遅延 リスク	市の事由に起因する工事完了の遅延	●	
		上記以外の事由に起因する工事完了の遅延		●
	工事監理 リスク	事業者の工事内容の確認誤り等により生じる増加費用及び損害		●
	工事費増大 リスク	市の指示による工事費の増大・予算超過	●	
		上記以外の工事費の増大・予算超過		●
	性能リスク	要求水準未達（施工不良含む）		●
	施設損傷 リスク	引渡し前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		●
		建設中に、市の意向で仕様、性能要件が変更されることによる遅延、コストの発生	●	
	性能変更 リスク	事業者の提案による仕様の変更によるもの		●

図表 81 運営・維持管理段階で考えられるリスク

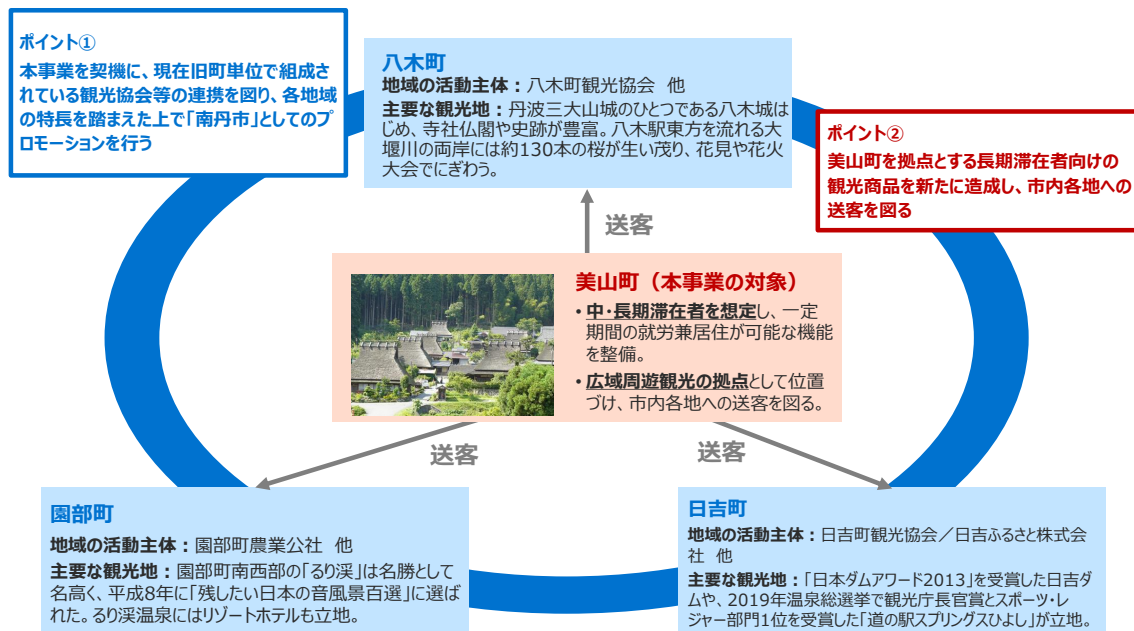
リスクの種類		リスクの内容	リスク分担 (●主、▲従)	
			市	事業者
事業内容変更リスク		市の責に帰する事業内容等の変更によるもの	●	
		事業者の責に帰する事業内容等の変更によるもの		●
施設損傷リスク		劣化による損傷		●
		事業者の維持管理業務に起因する事故・火災等による施設の損傷		●
		市の責めによる事故・火災等による施設の損傷	●	
		既存施設の見えない瑕疵による施設の損傷	●	
		第三者の責めによる事故・火災等による施設の損傷	▲	●
施設の瑕疵リスク		使用開始後 2 年以内（ただし、事業者に故意・重過失がある場合は 10 年以内）に、瑕疵が見つかった場合		●
		使用開始後 3 年目以降に、瑕疵が見つかった場合（但し、経年劣化と認められるものは除く）	●	
		公募段階では明らかにされていなかった既存施設の瑕疵	●	
性能リスク		仕様書/要求水準未達		●
維持管理・運営費増大リスク		市の事由による事業内容等に起因する維持管理及び運営費の増大	●	
		上記以外の要因による維持管理及び運営費の増大		●
需要の変動 リスク	利用料金	市の事由による事業内容、用途変更等に起因する収入に関するもの	●	
	収入	上記以外の事由に関するもの		●
運営リスク		利用者（参加者）の事故		●
		苦情やトラブル等への対応		●

4-7 市内他拠点・地域との連携方策の検討

本市には美山町のみにとどまらず、丹波三大山城の一つである八木城、名勝として名高い「るり溪」、近畿地方最大規模のダムである日吉ダム等、広い市域に様々な観光資源が点在しており、本市全体で毎年約 250 万人前後の観光客が来訪している。

本事業を通じて美山町に中・長期的に滞在する観光客やワーケーション施設利用者に対して市内各地の観光地に関する情報を提供することで、美山町を周遊観光の拠点としても位置づけ、本事業の効果を本市全体に波及することが期待される。そのためには、本市それぞれの地域の観光資源の連携及び活用を進めることで、他地域との相乗効果による集客力の向上、しいては本市のブランド価値向上を図るためのプロモーション・ブランディングを行うことが必要である。

図表 82 本事業による効果の波及イメージ



出所：文化庁重要伝統的建造物群保存地区資料（南丹市作成資料（令和2年（2020年）5月1日））より画像を引用

例えば、美山町内には集客性の高い温泉施設がないことから、美山町から車で約 30 分でアクセスできる日帰り温浴施設「スプリングスひよし」と組み合わせることで、より一層魅力的な観光コンテンツを提供することが可能となる。

また、南丹市として観光ブランドを向上するためには、本事業で整備を検討する観光スマートインフラを全市的に整備することが求められる。主要観光拠点施設における Free-WiFi やキャッシュレスを導入するほか、デジタルサイネージ等の情報提供コンテンツのデザインを全市で統一することも重要である。京都市街から電車でのアクセス性の良い

園部駅を拠点に、全市域の主要観光拠点で充電可能な小型モビリティ、レンタカーやレンタサイクル等をパッケージ化するなど、全市的な MaaS 整備にも取り組むことが期待される。

図表 83 市内主要観光拠点及び地域団体等（美山町を除く）

市内の主要観光拠点施設	地区	美山町からのアクセス
道の駅 京都新光悦村	園部町	- 旧鶴ヶ岡小学校から車で約 40 分 - 南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）から車で約 40 分 - 南丹市美山町自然文化村から車で約 45 分
るり溪温泉	園部町	- 旧鶴ヶ岡小学校から車で約 70 分 - 南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）から車で約 65 分 - 南丹市美山町自然文化村から車で約 70 分
スプリングスひよし	日吉町	- 旧鶴ヶ岡小学校から車で約 30 分 - 南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）から車で約 30 分 - 南丹市美山町自然文化村から車で約 40 分

また、現在本市の観光まちづくりに関わる地域団体については、観光協会等の観光まちづくり推進組織が旧町単位となっており、それぞれの町の特性に応じたきめ細かい事業推進が可能な体制となっている。

図表 84 観光まちづくりに関わる地域団体等（美山町を除く）

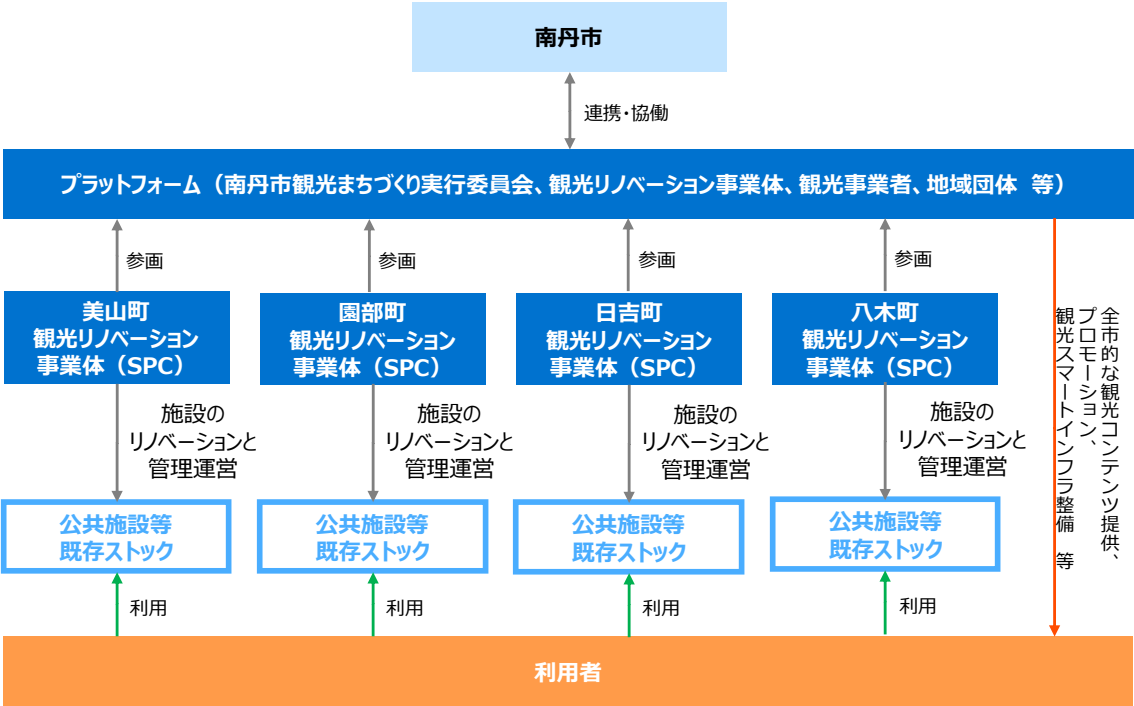
地区	観光まちづくりに関わる地域団体等
市全体	- 南丹市観光まちづくり実行委員会 - 南丹市商工会
園部町	- るり溪観光協会 - 一般社団法人園部文化観光協会 - 公益財団法人園部町農業公社（京都新光悦村指定管理者）
日吉町	- 日吉町観光協会 - 日吉ふるさと株式会社（スプリングスひよし指定管理者）

今後、本事業と他地域の観光拠点の連携を図るためには、観光事業者及び地域団体、行

政等が連携・協働し、全市的な観光コンテンツの作成やプロモーションに取り組むことが必要であり、南丹市観光まちづくり実行委員会といった全市的な連携体制を強化していくことが重要である。

また、将来的には、美山町だけでなく全市的に本事業のスキームを展開し、空き家や公共施設等の既存資源の利活用による面的な観光リノベーション事業を進めることが望ましい。全市的に観光リノベーション事業を推進するにあたっては、本事業と同様に旧町単位等、コミュニティの特性に合わせて柔軟かつきめ細かく推進できる事業体を構築するとともに、それらを包括的にマネジメントし、全市的な観光まちづくり事業を推進するプラットフォーム機能を構築することが求められる。

図表 85 全市的な観光リノベーションプラットフォームのイメージ



5. 今後の進め方

5-1 ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

本事業の今後の進め方としては、令和3年度に事業者の選定に向けた事業条件の詳細な検討、公募書類の準備を実施し、年度後半に事業者選定を実施することが想定される。

令和4年度には本市または事業者により対象とする各施設の改修工事を実施し、令和5年度から各施設の管理業務を開始することが想定される。

図表 86 想定される今後のスケジュール（案）

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
事業者選定			
対象施設の改修			
対象施設の運営			
スマートインフラの導入			
南丹市美山町自然文化村の現・指定管理業務			

(2) 今後の検討事項等

今後の事業化に向けて、主に以下の検討事項が想定される。

検討事項	概要
対象とする空き家の発掘	- 対象とする空き家に関しては、空き家バンクへの登録物件からの選定を基本とする。 - 空き家バンクへの物件の登録に関しては、引き続き、地元振興会からの協力も得ながら進めていく必要がある。
既存の地域団体との棲み分け・連携の明確化	地域団体としては主に南丹市美山観光まちづくり協会、美山ふるさと株式会社が想定され、これらの団体の既往の取り組みとの棲み分けや、新たな取り組みに対する連携等を検討する必要がある。
本事業において本市の財政負担額の明確化と予算措置	空き家改修に係る本市の負担額やスマートインフラの導入費用等を具体化・明確化する必要がある。

5-2 想定される課題

(1) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等

本事業では、事業化に向けて5-1(2)にて挙げた検討課題に対する検討・調整に加えて、空き家を公共施設として位置づけることへの庁内合意形成が必要となる。

事業者の公募・選定の段階においては、適切な競争環境を確保するための公募条件の設定が必要となる。

供用開始以降については、事業者が地元団体と連携や他地域への波及効果を図ることが求められる。

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 ・ 空き家を公共施設に位置付けることへの庁内合意形成 ・ スマートインフラの導入に向けた機能検討、予算措置
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

(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項

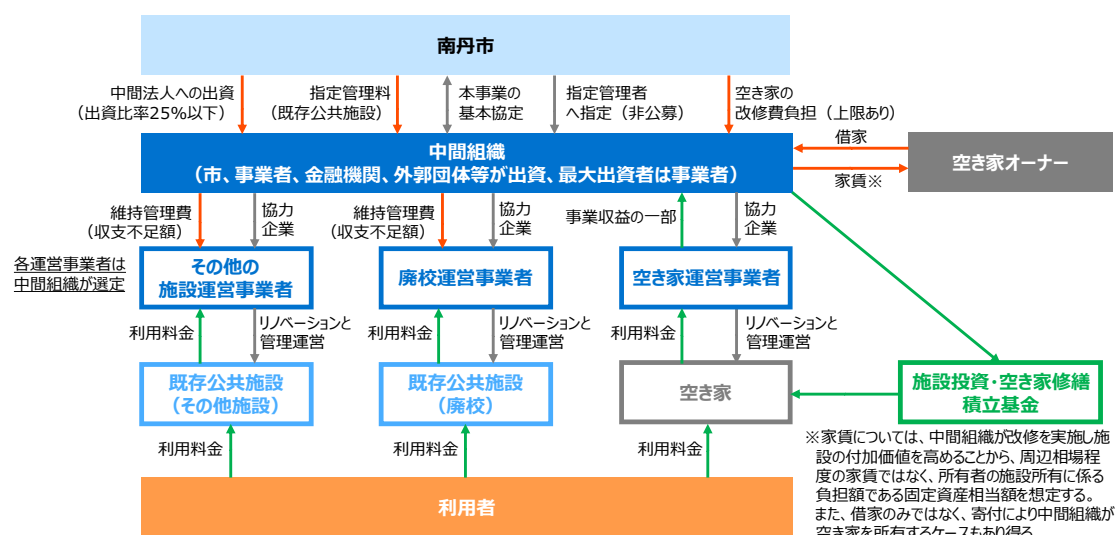
事業化に向けた調整段階において想定される課題のうち、空き家を公共施設として位置づけることに関しては、本調査の結果、法制度上は実現可能な手法であることが明らかとなった。一方で、本市が平成29年9月に策定した「南丹市公共施設等総合管理計画」において、基本方針の一つとして掲げる「施設の質と量の最適化」という方針に基づき、公共施設の総量の最適化と削減を進めているところである。こうした状況の中、本事業において本市が空き家を新たな公共施設として位置づけることに対しては、本市における公共施設総量が増加することであり、住民等から十分な理解が得られないことが懸念される。

こうした状況となった際には、空き家を公共施設へ位置付ける代替案として、本市が出資する中間法人が空き家を長期借家し、本事業の目的に沿って利活用する事業スキームが想定される。この場合、本市は中間法人への出資者であることから、空き家の利活用に対して一定の関与を持つことができるため、空き家の利活用を公的な事業に近い位置づけで展開することが可能であると思われる。同時に、本市が中間法人に出資する際の条件として、本市と中間法人との間で以下の内容を盛り込んだ協定を締結することなども考えられる。

- ・（中間法人）は本事業の目的に則した用途に限定し、美山町内の空き家を利活用すること。
- ・ 空き家の利活用に際しては、当該空き家の所在地域との連携を図るとともに、地域住民等からの理解を得られる利活用に配慮すること。

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を本市が基金として留保する仕組みについても、空き家を公共施設として位置づけない際には、中間法人から市へ納付金を支払う代わりに中間法人が内部留保により修繕費用を積み立てることが考えられる。

図表 87 中間法人が空き家を借家する際の事業手法のイメージ



対象とする空き家の発掘や事業条件の精査については、今年度に引き続き地元住民・地元団体や想定される事業者等との対話を進めながら内容を詰めていくことが望まれる。供用開始以降については、事業者が地元団体等との連携や市内他地域への波及を見据えた事業展開を実施できるよう、本市が関係する団体等との各種調整役を担いつつ、事業者の取り組み・事業内容をモニタリングすることが望まれる。

以上