【R3:情－4】 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事業化調査 （実施主体：京都府南丹市）

南丹市基礎情報（R4.1.1時点）
・人口:30,781人
・面積：616.40km^2

【事業分野：その他】【対象施設：観光施設、学校（廃校）、空き家（古民家）】【事業手法：指定管理者制度、定期借家】

調査のポイント

本調査では、想定する事業スキームを事業化するために、以下に示す4つのポイントを調査することで、指定管理者としての業務内容や事業条件に係る情報を整備し、法人設立に必要な情報を整備することと合わせて、本事業の付加価値向上のために、スマートインフラに係る情報整備を実施した。
①指定管理業務の仕様書・基本協定書類の作成に係る情報整備
②中間法人の設立に関する情報整備
③本事業に参画する事業者（協力企業）の発掘・選定に係る情報整備
④スマートインフラに関する導入機能の検討に係る情報整備

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、本市が所有する美山町内の公共施設と美山町内に点在する古民家（個人所有）を官民連携による一体的な事業としてリノベーション及び管理運営を実施することにより、美山町全域に分散型・体験型観光拠点（宿泊・飲食機能等）を配置させ、地域全体で宿泊・飲食機能等の受け皿を担い、高付加価値な観光サービスの展開を目指すものである。
- 令和2年度の調査結果から、本事業で対象とする公共施設は、美山自然文化村、南丹市大野地域活性化センター、旧鶴ヶ岡小学校とする。

【施設の概要】

- 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約20件程度（令和3年3月時点）
- 美山町自然文化村：客室（全23室）、レストラン、地域の特産品ショップ、茅葺き民家資料館1棟、キャンプ場等
- 南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）：延床面積2,836㎡
- 旧鶴ヶ岡小学校：延床面積1,807㎡

写真右・下：美山町自然文化村

写真左：美山かやぶきの里

目的・これまでの経緯

【調査の目的】

- 本調査では、令和2年度の調査結果を踏まえて、本事業が地域のまちづくりに大きく影響する事業であることから、事業主体は、民間事業者単独ではなく、本市や地域関係団体（美山町内の観光・まちづくり関連団体）も関与する中間法人を設立し、同法人が事業主体となるスキームに対する要望があったため、同スキームを検討する。
- 各施設の運営に関し、公共施設については、対象施設を包括的に管理運営するために、長期（事業期間15年程度）の事業期間を設定する指定管理者制度の導入を検討する。また、空き家については、中間法人が空き家所有者から空き家を借り受け、他の公共施設と一体的に管理運営することで、美山町内における観光リノベーション事業を展開することを想定するものとする。
- 加えて、本事業の事業化に向けて、指定管理者としての業務内容や事業条件等の検討、中間法人の設立条件等の検討を進める。検討の過程では、令和2年度の調査で関心を示した民間事業者を中心に対話を重ねることで、本市の意向にも勘案しつつ、指定管理業務の詳細や法人設立に向けた種々の条件等を検討し、必要な情報を整備する。合わせて、本事業の付加価値向上のために、スマートインフラに係る情報整備も実施する。

【これまでの経緯】

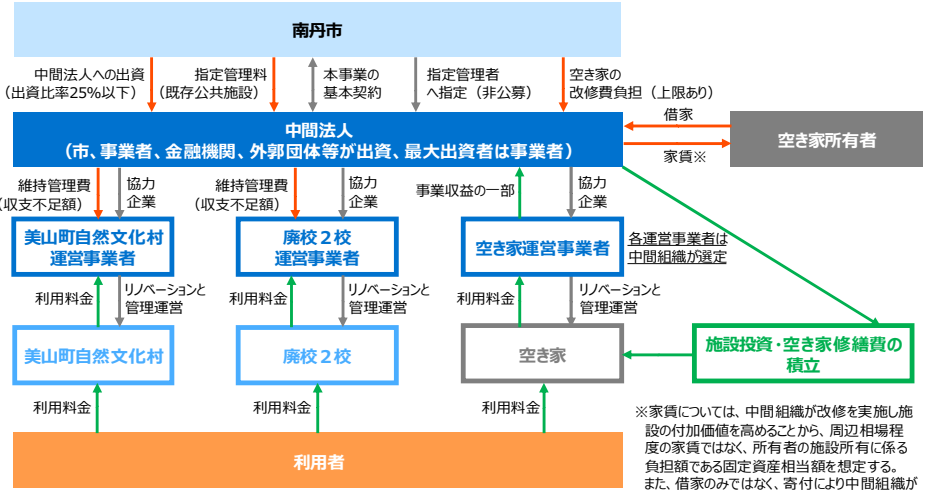
- 1989年：「美山町自然文化村（河鹿荘）」を開村
- 1992年：第3セクター「美山ふるさと株式会社」を設立
- 1993年：「美山町北集落」が国の重要伝統的建造物群保存地区に選定（全国で36番目）
- 2014年：「南丹市美山エコツーリズム推進全体構想」策定
- 2016年：地域DMO（南丹市美山観光まちづくり協会）設立
- 2020年：令和2年度 先導的官民連携支援事業で調査実施

【R3:情－4】 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事業化調査（実施主体：京都府南丹市）

調査結果

1. 本事業で想定する事業スキーム

- 本事業では、対象施設を包括的に管理運営するために、長期（事業期間15年程度）の事業期間を設定する指定管理者制度を導入することとし、事業主体として、本市が出資する中間法人を設立するものとした。
- 同法人へは本市が選定する民間事業者や本市外郭団体（美山町内の観光・まちづくり関連団体）、地元金融機関も出資することとした。
- 本市の出資により、同法人の経営に一定の公共性を担保するものである。
- 同法人が空き家所有者から空き家を借り受け、他の公共施設と一体的な管理運営により、美山町内における観光リノベーション事業を展開することを想定する。



2. 本事業に必要な契約関係の整理

- 類似事例調査、法律専門家による照査の結果等から、本事業を事業化するために必要な契約関係として、①基本契約（次の②～④を包括する契約）、②指定管理者基本協定（美山町自然文化村）、③市有財産賃貸借契約（ 南丹市大野地域活性化センター、旧鶴ヶ岡小学校）、④定期建物賃貸借契約又は普通建物賃貸借契約（空き家）が必要となることが明らかとなった。

3. 指定管理業務の仕様書・基本協定書類の作成に係る情報整備

- 指定管理業務の対象となる美山町自然文化村については、現在の利用実態や民間事業者への意向調査等を踏まえて、現在の内容を踏襲することとし、基本協定書（案）を作成した。

4. 中間法人の設立に関する情報整備

- 中間法人の組織形態については、類似事例調査や民間事業者及び本事業への参画が想定される地域の外郭団体への意向調査の結果等を踏まえて、本市や外郭団体の出資により一定の公共性が担保されることを前提に、収益事業の機動的な実施可能性や民間事業者の創意工夫の発揮の観点から、株式会社とすることが望ましことが明らかとなった。
- また、中間法人（株式会社）を設立するために必要な以下の書類を整備した。

✓中間法人の概要及び設立条件、中間法人の定款（案）、株主間契約書（案）
✓基本契約書（案）、指定管理者基本協定書（案）、市有財産賃貸借契約書（案）、定期建物賃貸借契約書（案）、普通建物賃貸借契約書（案）

5. 本事業に参画する事業者（協力企業）の発掘・選定

- 対象とする各施設において、以下の事業者が当該施設の利活用事業の担い手となり得る可能性があることが示唆された。

対象施設	担い手となり得る可能性のある事業者
南丹市美山町自然文化村	現・指定管理者（本市三セクの美山ふるさと株式会社）
旧鶴ヶ岡小学校	森林資源を活用する製造業者
南丹市大野地域活性化ｾﾝﾀｰ	アウトドア事業者
空き家（古民家）	宿泊事業者（古民家再生系）

6. スマートインフラに関する導入機能の検討に係る情報整備

- 本市の観光へのICT利活用の現状を勘案し、以下の方針にてスマートインフラの導入を今後も検討していくこととした。

✓ﾃﾞｼﾞﾀﾙ技術の活用、ｽﾏｰﾄﾌｫﾝを中心として情報提供・交換を行う環境整備
✓観光庁観光振興事業「観光地の『まちあるき』の満足度向上整備支援事業」の活用を想定する。

事業化に向けた今後の展望

実施項目	令和4年度	令和5年度～
中間法人の設立	法人設立の協議・準備・設立	法人の運営・経営
南丹市美山町自然文化村	現指定管理者による管理運営	各施設における本事業の担い手による管理運営
旧鶴ヶ岡小学校	活用に向けた契約条件等の協議	
南丹市大野地域活性化ｾﾝﾀｰ		
空き家（古民家）	本事業の担い手となる現地法人の設立準備	