

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

報 告 書

令和4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	5
1-1	調査の目的	5
1-2	本市及び美山町の概要	6
(1)	本市の概要	6
(2)	美山町のまちづくりの変遷	10
1-3	本市の観光に関する現状	13
(1)	主要な観光資源	13
(2)	本市の観光入込客等の状況	16
(3)	美山町の観光入込客の状況	19
1-4	本事業発案に至った経緯・課題	22
(1)	本市が抱えている課題	22
(2)	上位計画との関連性	26
(3)	当該事業の発案経緯	27
1-5	対象施設の整理	30
(1)	対象施設の分布状況	30
(2)	対象となる公共施設の概要の整理	31
(3)	対象となる小学校（廃校）の概要の整理	32
(4)	対象となる空き家の発掘状況	33
1-6	検討体制の整備	34
(1)	庁内の検討体制	34
(2)	関係者との協力体制	34
2.	本調査の内容	35
2-1	調査の流れ	35
3.	事業条件の整理	36
3-1	想定する事業スキーム	36
3-2	想定する事業条件	36
4.	民間事業者・地域関係団体等への意向調査	38
4-1	民間事業者への意向調査	38
(1)	実施概要	38
(2)	調査結果	38
4-2	地域の関係団体等への意向調査の実施	41
(1)	実施概要	41
(2)	調査結果	41
4-3	意向調査のまとめ	43

5.	中間法人の設立支援等.....	44
5-1	中間法人設立に係る事例調査.....	44
	(1) 本市における市出資法人設立事例.....	44
	(2) 参考となる他自治体事例.....	44
	(3) 他市町事例からの考察.....	51
	(4) 想定される法人形態の概要整理.....	52
5-2	中間法人の設立支援.....	54
	(1) 中間法人設立に際して必要な手続きの整理.....	54
	(2) 中間法人の概要及び設立条件の整理.....	56
	(3) 中間法人設立に係る書類の作成支援.....	61
6.	中間法人の業務内容及び事業条件等の検討.....	70
6-1	本事業実施にあたり必要な契約等の整理.....	70
6-2	基本契約に関する整理.....	71
6-3	指定管理者協定に関する整理.....	82
	(1) 現在の指定管理業務内容の整理.....	82
	(2) 本事業における対象施設の指定管理業務内容の検討.....	88
	(3) 指定管理者基本協定書の作成支援.....	88
6-4	市有財産賃貸借契約に関する整理.....	91
6-5	建物賃貸借契約に関する整理.....	94
7.	本事業へ参画する事業者の発掘支援.....	100
7-1	各対象施設における想定事業者の検討.....	100
	(1) 南丹市美山町自然文化村.....	100
	(2) 旧鶴ヶ岡小学校.....	100
	(3) 南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）.....	100
	(4) 空き家活用事業.....	100
7-2	本事業の事業主体の検討.....	101
8.	スマートインフラに関する導入機能検討及び導入支援.....	102
8-1	スマートインフラに関する導入機能の検討.....	102
	(1) 本市の導入状況.....	102
	(2) 今後の導入機能について.....	104
8-2	補助事業等への申請支援.....	106
	(1) 整備の方針・考え方と整備計画案.....	106
	(2) 補助事業への対応.....	108
9.	今後の進め方.....	110
9-1	ロードマップ.....	110
	(1) 事業化に向けてのスケジュール.....	110

(2)	今後の検討事項等	110
9-2	想定される課題	111
(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	111
(2)	課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項	111

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

本市美山町の観光に関する課題として、域内に観光消費を促す飲食・物販店や宿泊施設が少なく、一人当たり観光消費額や宿泊率が低調であり、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必要である点が挙げられる。一方で、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）の確保が望まれる。また、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り、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望ましい。

令和2年度の調査では、上記の課題を踏まえ、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した。

令和2年度の調査結果として、本事業で対象とする公共施設は、美山町自然文化村、南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）、旧鶴ヶ岡小学校とする。また、公共施設に加え、本市の空き家バンクに登録されている空き家（古民家）も対象施設とする。

また、本事業は、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。

本年度の調査では、昨年度の検討結果を踏まえ、実際の事業化に向けて、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。

1-2 本市及び美山町の概要

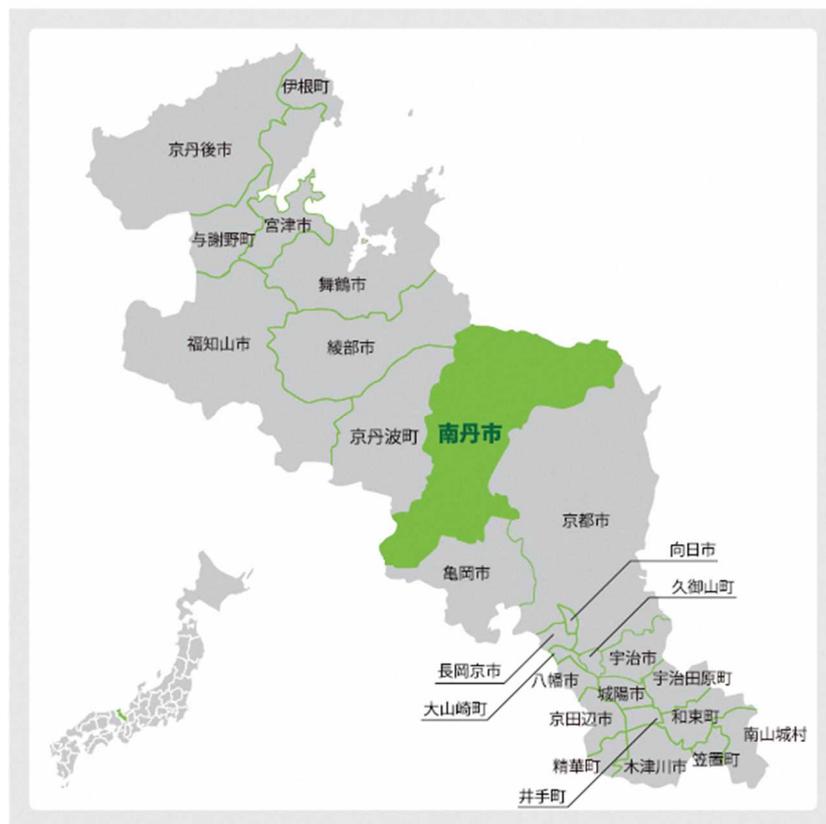
(1) 本市の概要

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

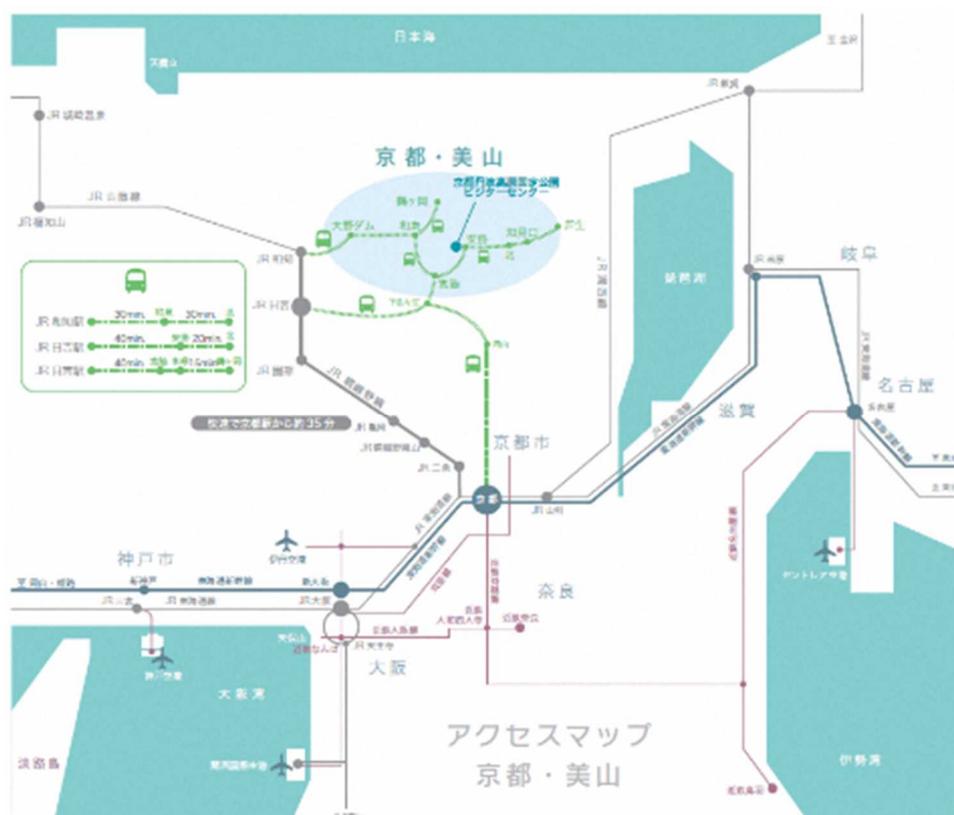
関西圏から、特に本調査の対象とする美山町へのアクセスは下図の通り。

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行されており、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



出所：美山町観光情報サイト「京都美山ナビ」

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

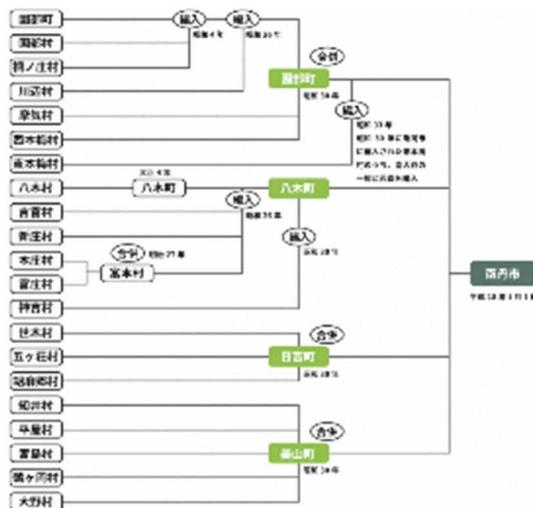
3) 歴史

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

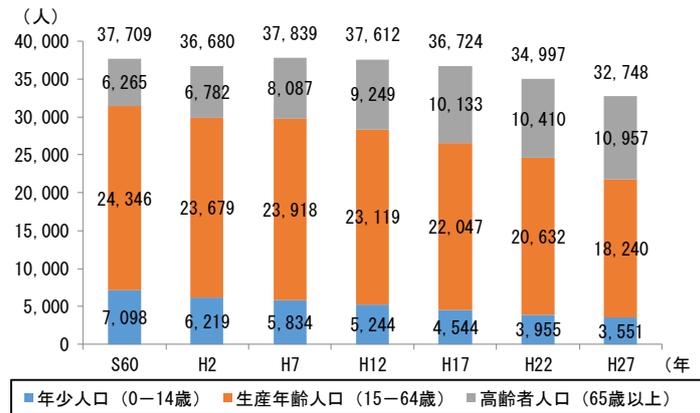
4) 人口

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

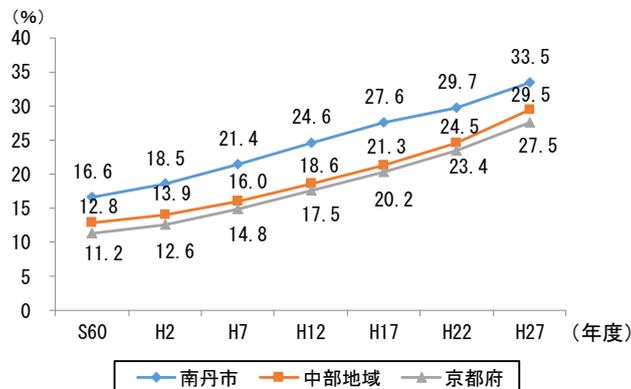


出所：国勢調査

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

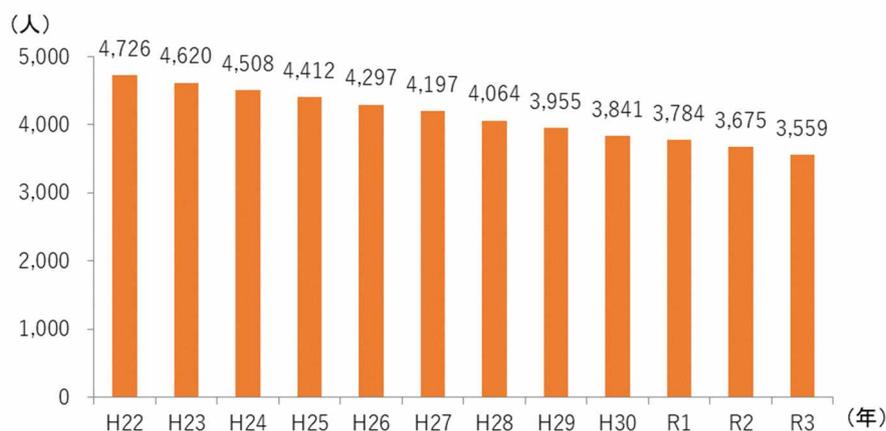


出所：国勢調査

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48.10%（令和3年（2021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、歴史の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 26 年を経て、令和 3 年（2021 年）3 月末現在 213 件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2年（2020年）度の観光入込客数は約183万人である。ただし、令和2年は、新型コロナウイルス感染拡大に伴い、緊急事態宣言の発出や外出自粛の要請が行われ、多くの観光施設で休業、入場制限等が行われたこと、外国人の入国制限等の措置がとられたこと等から、京都府下全域で観光は大打撃を受け、前年に比べて観光入込客数が大幅に減少したことに留意が必要である。

令和2年度の本市の延べ観光入込客数は、京都府下の自治体の中では、京都市、宇治市、宮津市、京丹波町に次いで、5番目に多かった。

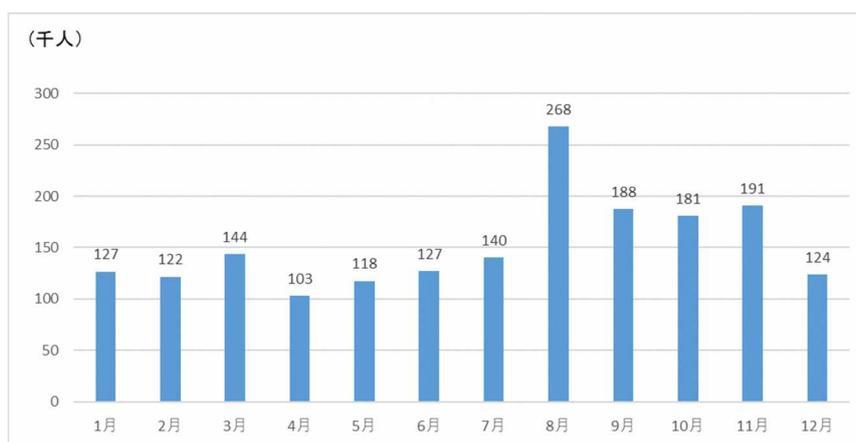
図表 14 延べ観光入込客数の推移



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。夏から秋にかけての入込客数が相対的に多く、8月がピークである。冬季の入込客数は相対的に低調で、8月と12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2年（2020年）度）

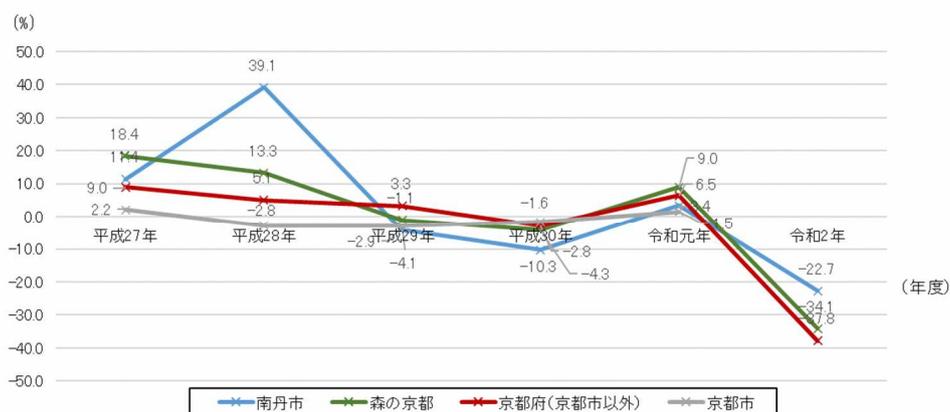


出所：京都府観光入込客調査報告書

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。

新型コロナウイルスの影響で、令和2年（2020年）度は京都府下全域で観光入込客数が大きく落ち込んでいるが、本市の減少率は京都府全体や「森の京都」の減少率より小さい。

図表 16 観光入込客数の増減率



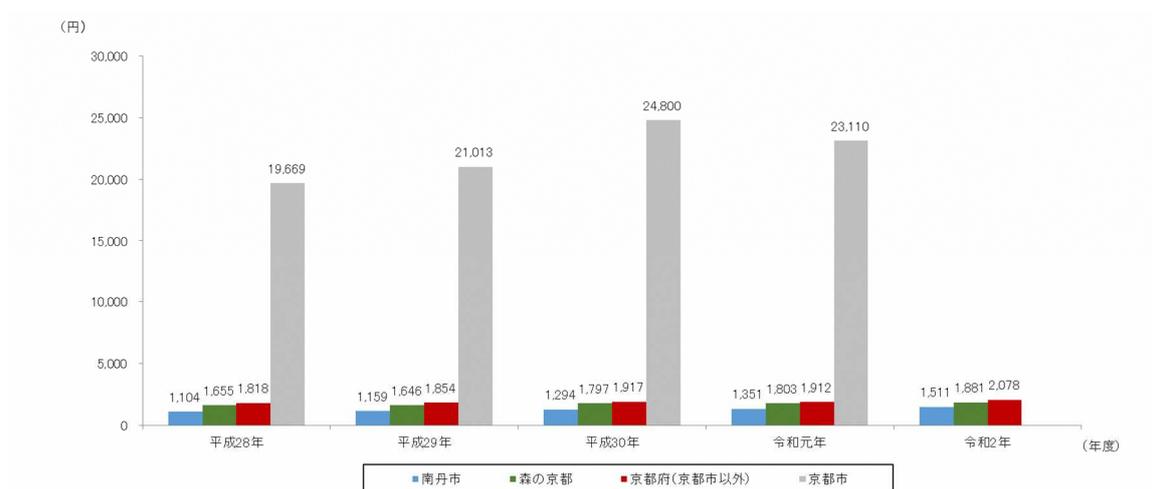
注1：南丹市、福知山市、綾部市、京丹波町、亀岡市の入込客数の和を「森の京都」として定義。

注2：京都市は令和2年度の観光入込客数の統計をとっていないため、令和元年度が最新データになる。

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2年(2020年)度は1人あたり1,511円にとどまっており、「森の京都」、京都府(京都市以外)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



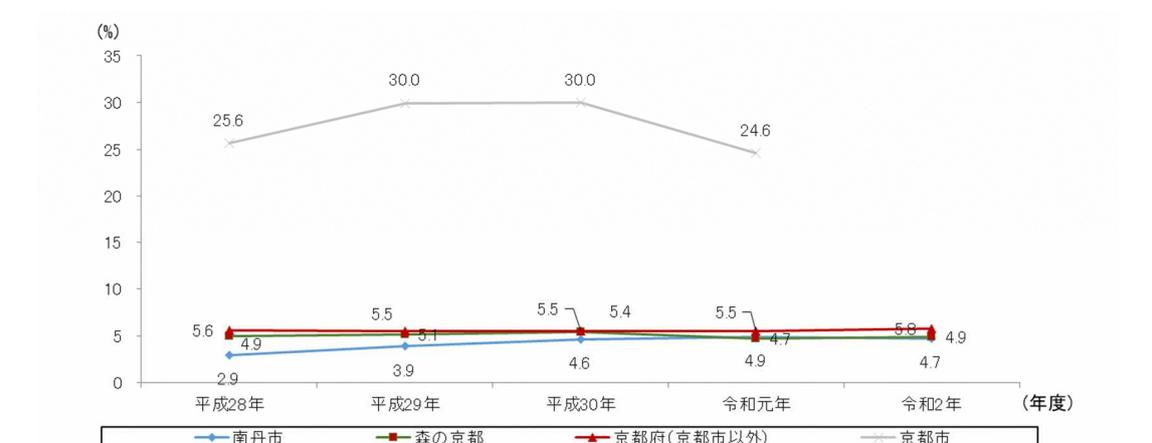
注1：1人あたり観光消費額＝観光消費額／観光入込客数と定義。

注2：京都市は令和2年度の観光消費額数の統計をとっていないため、令和元年度が最新データになる。

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。令和2年（2020年）度は、新型コロナウイルスによる外国人の入国制限の影響で、大幅に減少している。

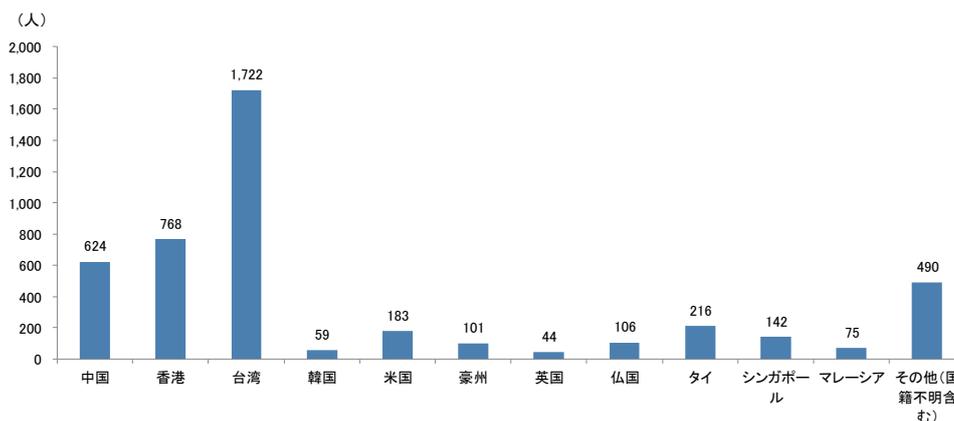
図表 19 外国人宿泊客数の推移



出所：京都府観光入込客調査報告書

令和元年（2019年）度、本市を訪れた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（令和元年（2019年）度）

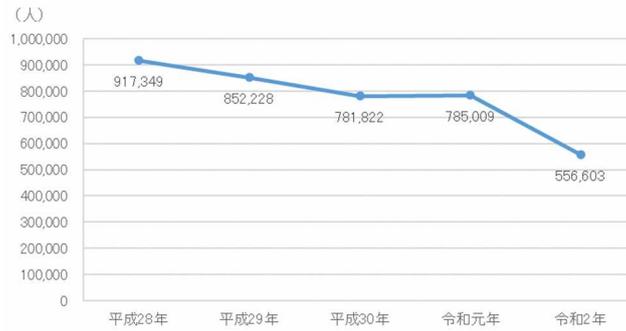


出所：京都府観光入込客調査報告書

（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、近年、約80～90万人前後で推移していたが、令和2年（2020年）は約55万人まで減少した。美山町の観光入込数は本市全体の観光入込客数の約3分の1を占めている。

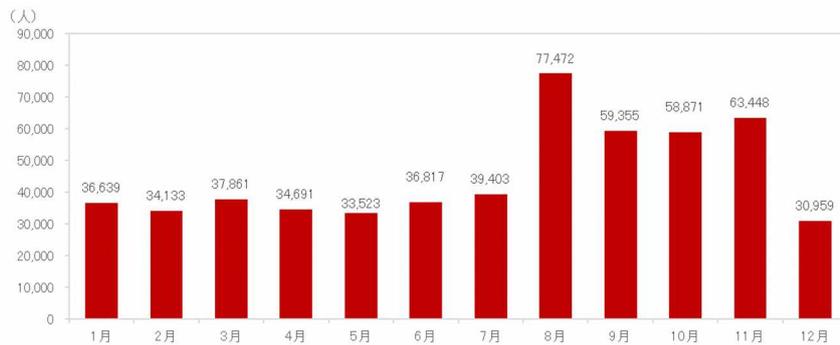
図表 21 美山町の年別観光入込客数



出所：本市観光交流室資料

令和2年の月別入込客数をみると、鮎の旬である8月、紅葉が見られる11月にピークがある。新型コロナウイルス感染拡大前は、さくらまつりの開催時期である4月、田植えが行われる5月の入込客数も多かった。こうした月別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（令和2年（2020年））



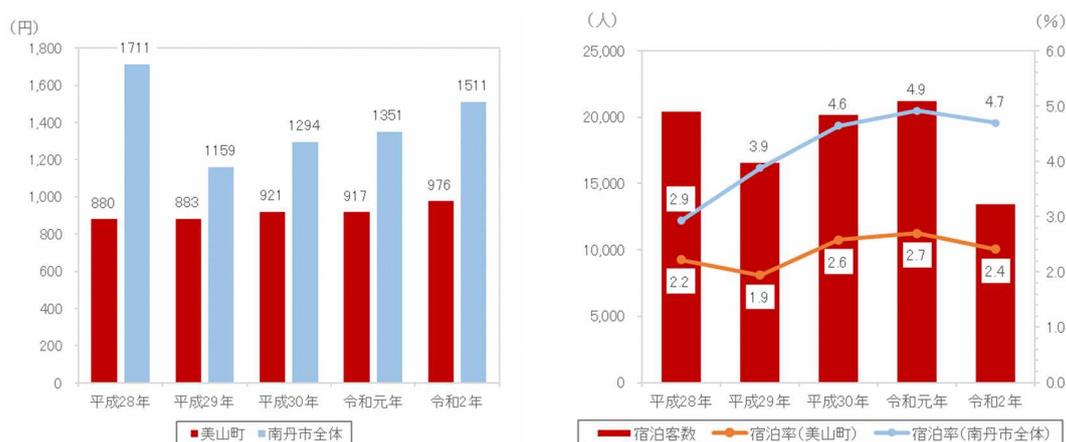
図表 23 各種観光行事の参加者数

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

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。

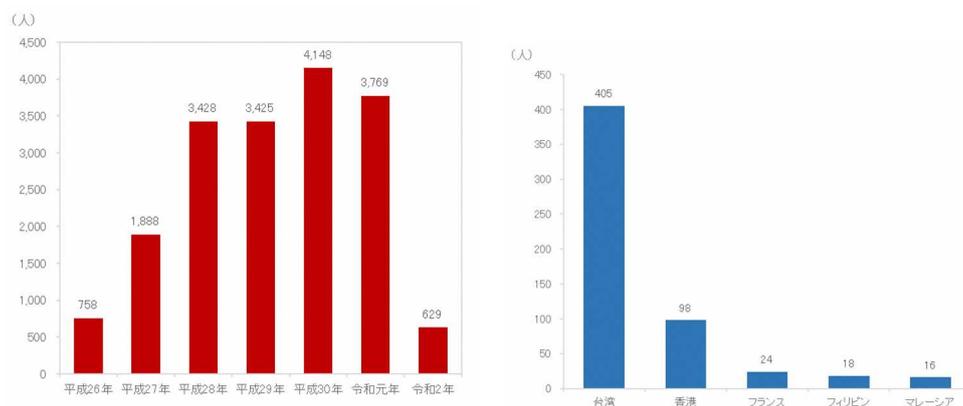
図表 24 美山町の1人あたり観光消費額（左図）及び宿泊者数（右図）



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た。しかし、令和2年（2020年）は新型コロナウイルスによる外国人入国制限等で大幅に減少している。国別内訳をみると、台湾・香港が上位を占めている。

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

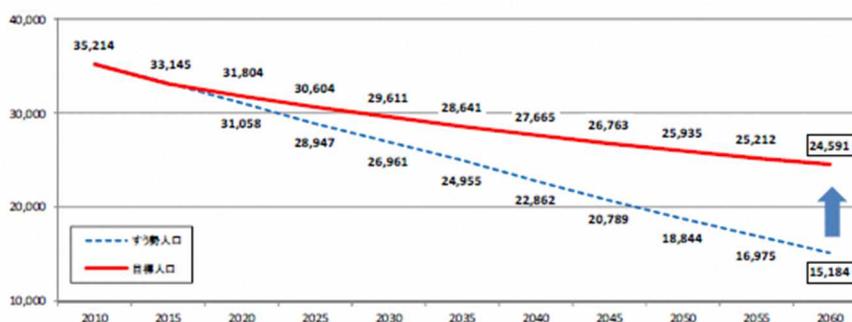
(1) 本市が抱えている課題

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

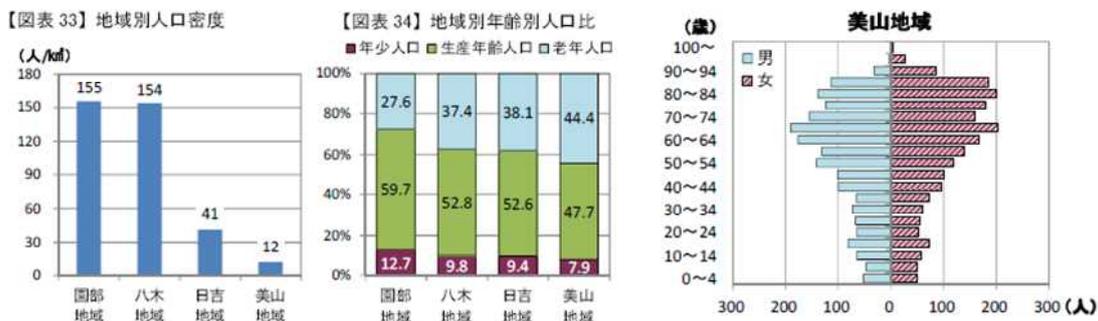


出所：南丹市人口ビジョン

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。

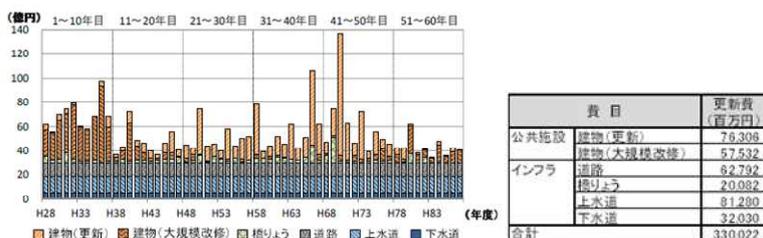
図表 28 市民1人あたり公共施設延床面積の比較



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 年間に於いて想定される更新費（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、充當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、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 年間で計画期間とする『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 年間で計画期間とする『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DMO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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 対象施設の整理

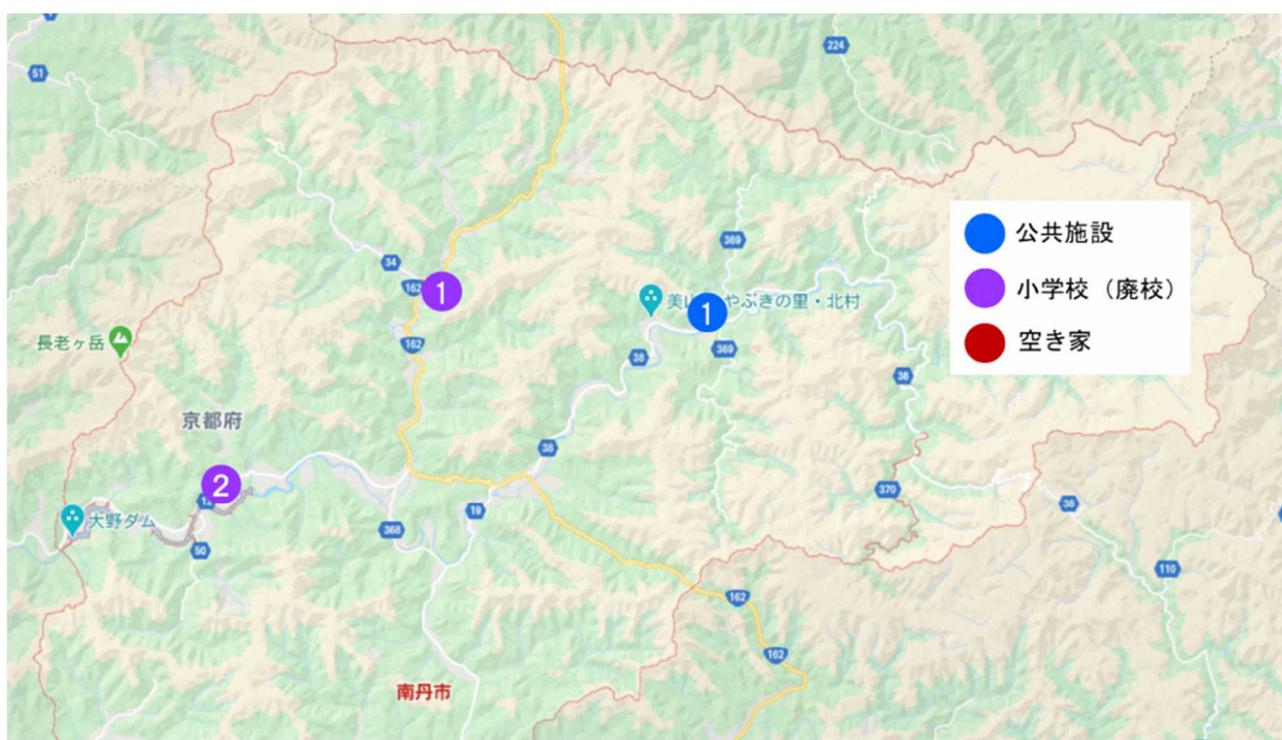
(1) 対象施設の分布状況

対象となる施設の所在地及び分布状況は下図のとおり。

図表 35 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	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

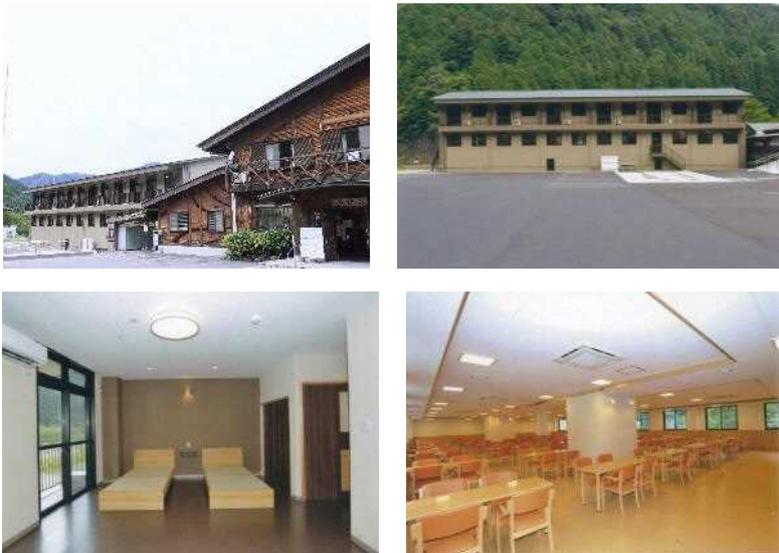
図表 36 対象施設の分布



(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 南丹市美山町自然文化村

面積	開設年月	築年数	構造（耐震化状況）
敷地面積 50,956 m ² 延床面積 4,082 m ²	平成元年 7月	19～31年	木造（宿泊施設・浴場は鉄骨造） （全棟新耐震）
建物概要			
自然創作展示館 木造二階建 面積 1,359 m ² 、鉄骨二階建 面積 1,053 m ² 茅葺き民家資料館 木造平屋建 面積 156 m ² 体験実習室 木造平屋建 面積 171 m ² 文化ホール 木造平屋建 面積 208 m ² いきいきドーム 鉄骨造平屋建 面積 997 m ² キャンプ場ログハウス 木造平屋建 面積 118 m ² 茅葺きオートサイト 木造平屋建 面積 20 m ²			
施設内容			
自然創作展示館、多目的運動広場（野球場）、 テニスコート、茅葺き民家資料館、文化ホール、 体験実習室、いきいきドーム、 キャンプ場内ログハウス、茅葺きオートサイト、 日帰りキャンプサイト、木質バイオマス利用施設、 駐車場、屋外トイレ			
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	28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）

面積	開設年月	築年数	構造（耐震化状況）
敷地面積 8,292.91 m ² 延床面積 2,836 m ²	平成30年 4月	40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）
施設内容			
<p>〔旧教室棟〕</p> <ul style="list-style-type: none"> 1階 旧校長室（28.8 m²）、旧家庭科室（74.4 m²）、旧職員室（57.6 m²）、旧印刷室（28.8 m²）、旧放送室（28.8 m²）、旧保健室（28.8 m²）、旧職員更衣室（28.8 m²）、ランチルーム（106.4 m²）、旧用務員室（14 m²） 2階 旧理科室（74.4 m²）、旧理科準備室（28.8 m²）、4部屋（57.6 m²×4）、旧図書室（74.4 m²） 3階 旧図工室（74.4 m²）、旧資料室（28.8 m²）、4部屋（57.6 m²×4）、旧音楽室（74.4 m²） <p>〔体育館〕 682 m² ※グラウンド 5,576 m²を含む。</p>			
写真			



(4) 対象となる空き家の発掘状況

鶴ヶ岡地区では、事業開始当初は2軒程度の空き家から活用を開始する予定である。最短で令和4年度、同地区における空き家活用を事業目的とした法人が設立される予定であり、当該法人が順次空き家の発掘・活用を進めていく想定である。

また、大野地区では、市や空き家バンクと連携しながら、中間法人が空き家の発掘・活用を進めていく想定である。

1-6 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 37 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 2名（室長、係長）
	地域振興課（事務局） 4名（上記）

(2) 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、第4章を参照）

2. 本調査の内容

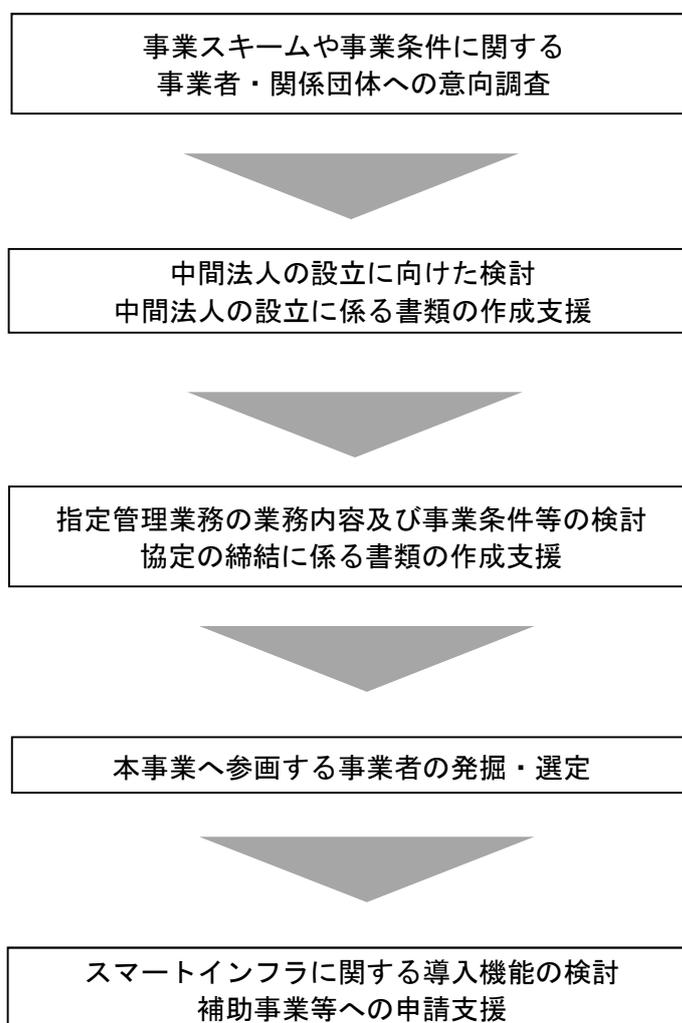
2-1 調査の流れ

本調査は、以下に示すフローにて実施する。

令和2年度の調査結果で整理した、想定事業スキーム及び事業条件に基づき、民間事業者や地域の関係団体への意向調査を実施する。当該意向調査での各関係団体の意向を踏まえ、中間法人の設立に向けた検討、指定管理業務の業務内容及び事業条件の検討、必要な手続きや書類の雛形作成を進める。

また、民間事業者への意向調査では、本事業への関心や参画意向を把握することで、実際の参画事業者の発掘にも繋げる。

並行してスマートインフラ導入に関する検討も実施する。



3. 事業条件の整理

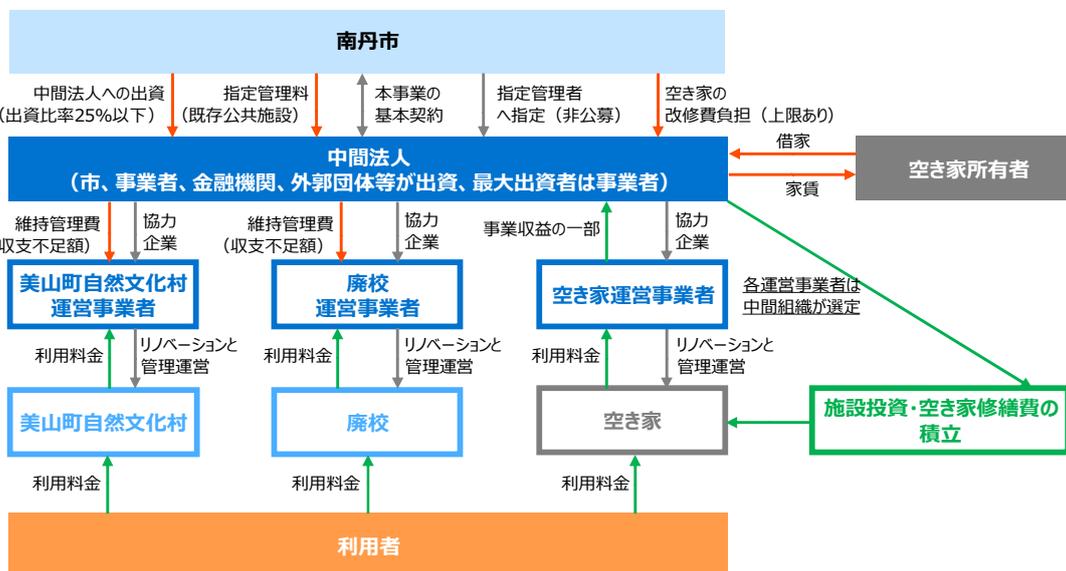
3-1 想定する事業スキーム

本事業の事業主体として、既存公共施設と空き家の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目的として、本市が出資する中間法人を設立する。

中間法人は、美山町内の既存公共施設を指定管理者制度により包括的で長期的な施設の管理運営を実施するとともに、美山町内の空き家を所有者から借り受け、リノベーションし活用（飲食、物販、宿泊等）する事業を合わせて展開する。

既存公共施設や廃校、空き家の運営管理は、中間法人が選定する協力企業が担う。

図表 38 想定する事業スキーム図



3-2 想定する事業条件

上記事業スキームの実現にあたり、現時点で想定する事業条件は下記の通り。

図表 39 現時点で想定される事業条件

中間法人の設立	中間法人の構成員（出資者）	・ 本市、民間事業者、地元金融機関、本市外郭団体（美山町内の観光・まちづくり関連団体）
	中間法人の出資条件	・ 同法人の経営に民間事業者のノウハウを最大限に活用するため、民間事業者を最大出資者とする。 ・ 本市の出資額及び比率は、少額かつ25%以下とし、同法人の経営に一定の公共性を担保する。
既存公共施設の運営管理	本市及び中間法人の支払い条件	・ 本市は中間法人に対し、既存公共施設の指定管理料を支払う。

		<ul style="list-style-type: none"> ・ 中間法人は既存公共施設の運営事業者に対し、利用料金収入で賄えない不足額を維持管理費として支払う。
空き家の運営管理	空き家の借り受け条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中間法人は、空き家所有者と定期建物賃貸借契約を締結し、空き家を一定期間借り受ける。 ・ また、借家のみではなく、寄付により中間組織が空き家を所有するケースもあり得る。
	本市及び中間法人の支払い条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中間法人が空き家所有者に支払う家賃については、中間法人が改修を実施し施設の付加価値を高めることから、周辺相場程度の家賃ではなく、所有者の施設所有に係る負担額である固定資産相当額を想定する。 ・ 本市は中間法人に対し、空き家の改修費用の補助（上限あり）を行う。 ・ 空き家運営事業者は、空き家の改修（一部上記補助あり）及び維持管理について、利用料金収入のみで賄う独立採算で事業を行う。 ・ 空き家運営事業者は、事業収益の一部を中間法人に納付する。中間法人は、空き家運営事業者から納付された事業収益を積立、更なる施設投資や修繕費に充てる。

4. 民間事業者・地域関係団体等への意向調査

4-1 民間事業者への意向調査

(1) 実施概要

第3章で整理した内容を踏まえて、廃校及び空き家活用の意欲があり、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。

意向調査の実施概要は以下のとおりである。

図表 40 民間事業者意向調査の実施概要

調査対象	宿泊事業者（古民家再生系）
	アウトドア事業者
	宿泊事業者（ワーケーション系）
	製造業者（森林資源の活用）
実施時期	令和3年（2021年）8月～11月
調査方法	対面、もしくはWEBでのヒアリング
主な調査項目	<ul style="list-style-type: none">・事業アイデア・事業参画を検討するうえでの重要な条件、懸念点・望ましいスケジュール・本事業への参画意向

(2) 調査結果

① 宿泊事業者（古民家再生系）へのヒアリング結果

中間法人で、美山町一体の観光事業をマネジメントする役割を期待してヒアリングを実施。また、最短で令和4年度に設立予定の、鶴ヶ岡地区における空き家活用を事業目的とした法人に参画する予定であるため、新法人の事業と本事業との連携についても確認。

中間法人のスキーム等	<ul style="list-style-type: none">・出資金は100万円程度で問題ない。・同社が最大出資者となり、出資割合は4割～6割を想定している。・他の構成員は市、地域の関係団体、地元金融機関を想定しているが、各出資割合は、事業計画を作成した後に確定させるのがよい。・市の出資割合が大きく第三セクターの色が強くなるより、民間事業者に裁量がある法人にした方が事業を進めやすい。・指定管理の契約関係について、事業開始当初から、対象施設の運営企業と市との間に中間法人が入る形をとるかは検討の余地がある。とはいえ、中間法人の運営費用として、中間法人に一定程度のお金が落ちる仕組みは必要である。・各施設の運営が独立採算で成り立つようになった後には、各運営企業からの経営管理料で中間法人の運営費用が賄えるのが望ましい。
------------	--

中間法人設立のスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度春の設立を目指す場合、令和3年度末には各構成員から役員と実務担当者の候補者を出しておく必要がある。役員の数に規定はなく、基本的に各構成員から1名で問題ない。 ・構成員で事業計画をしっかりと作りこんでおく必要があるため、地域の関係団体との面談を早めに行いたい。
古民家活用を実施する運営事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・鶴ヶ岡地区で空き家活用を担う法人には、同社も出資する予定である。鶴ヶ岡の新法人が鶴ヶ岡地区の空き家運営企業として、本事業に参入することは可能である（鶴ヶ岡の新法人はあくまで鶴ヶ岡地区の空き家活用のみを想定）。 ・鶴ヶ岡の新法人が中間法人へ資金を拠出することは難しい。中間法人が親会社、鶴ヶ岡の新法人が子会社という位置づけになると思料するので、寧ろ中間法人から鶴ヶ岡の新法人に出資するという流れが自然である。 ・大野地区については、空き家が発掘された後に中間法人或いは同社として活用を検討する。鶴ヶ岡の新法人が大野地区の空き家活用まで担うということではない。

② アウトドア事業者へのヒアリング結果

主に旧大野小学校の活用の担い手候補者として、ヒアリングを実施。

同社の強み	<ul style="list-style-type: none"> ・一施設単体の運営を行うのではなく、地域全体の仕組みづくりを得意としている。地域と信頼関係を築き、地域を主役に事業化している。 ・現在の主力事業はアウトドアテーマパークであり、同社の名前は決して表に出さず、全国展開・海外展開を進めている。 ・大規模な開発行為は行わず、地域との関係や自然のありのままの姿を活かす方針をとっている。
旧大野小学校を活用した事業案	<ul style="list-style-type: none"> ・旧大野小学校の活用は、収益性の観点から、民間企業として参入するのは非常に難しい案件である。収益性を重視せず、地域貢献という点に重きを置いて進めることになる。 ・市内の既存事業者と競合しない施設を考えている。南丹市には既存のアウトドア施設も多いが、そこの既存客を奪うのではなく、既存客がさらに喜ぶ施設、かつ新規客を呼び込める施設という観点から、本施設を可通用したアウトドア事業を提案したい。
現時点での懸念点	<ul style="list-style-type: none"> ・最大の懸念点は、近郊の既存のアウトドア事業者との兼ね合いである。競合する事業を展開する予定はないが、既存事業者に競合が入ってきたと誤解・警戒されないようにしたい。 ・美山町の観光に閉じず、オール南丹市でアウトドアの形を作っていく方が、将来的に望ましいと思料する。そのため、既存事業者と競合するのではなく、連携できれば望ましい。 ・アウトドア施設に外部から人が訪れることに対し、地元がどう思うかについて、地元の方々の意見を伺う必要がある。

③ 宿泊事業者（ワーケーション系）へのヒアリング結果

主に旧鶴ヶ岡小学校の活用の担い手候補者として、ヒアリングを実施。

<p>旧鶴ヶ岡小学校活用に対する意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ハード的には面白い施設であり、地元には熱意のある人もあるが、同社のリサーチ不足、京都市内からの距離の問題があつて具体的な検討に踏み込めていない。 ・美山町には茅葺職人がいることを活かし、地域を盛り上げていく切り口として廃校を活用していくことは面白いと考えている。 ・現地に到着すれば非常に魅力を感じるが、そこまで来てもらえるかの土地勘が読みきれていない。 ・観光客が京都市内から下道を一時間かけて来るための魅力づくりが先ではないか。本事業として、市がその課題にフォーカスしているかどうか重要である。廃校を活用したいことを目的にするのではなく、どう地域を盛り上げるか、その目的のために廃校を活用することが重要。 ・他の事業者が先に入居してしまうと、事業展開が難しい（令和3年度時点、旧鶴ヶ岡小学校の一部を市が他の事業者に貸し出している）。同社は現地での世界観をつくることを重要視するため、施設の魅力化を考えると難しい。 ・従つて、京都市からの距離の問題、既にテナントが入居している点、当社の案件開拓のリソースの問題から、現時点ではすぐに本件へ参画することは難しい。
------------------------	---

④ 製造業者へのヒアリング結果

主に旧鶴ヶ岡小学校の活用の担い手候補者として、ヒアリングを実施。

<p>旧鶴ヶ岡小学校を活用した事業案</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・これまで外注していた森林資源の活用事業の製造を内製化したい。顧客からは原材料の産地に関する問い合わせも増えており、トレーサビリティの観点からも自社で製造拠点をもちたい。よつて、製造拠点の候補地として考えたい。 ・将来的には製品販売のみならず、森林に関する事業（間伐材集め・ハイキング・トレッキングの体験ツアー開催等）も検討したい。原産地が美山町の同社製品を購入した顧客が実際に美山町を訪れてくれるという循環ができれば望ましい。
<p>事業参画を検討の際の重要な条件、現時点での懸念点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・製造拠点は、小規模なスペースでも可能であり、現在の事業規模に鑑みて極端に大きな投資はできない。どの程度の規模で自社工場・工房を設けるのかを含め、詳細は今後検討していく。 ・距離の問題がある分、安価な賃料設定をいただけるかも重要な条件。 ・原料となる間伐材等の調達環境、地元の森林組合等との連携可否も大きな検討要素となる。
<p>スケジュール</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・製造拠点の詳細について未定であるため、まずは社内で十分検討したい。
<p>旧鶴ヶ岡小学校活用に対する意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・旧鶴ヶ岡小学校の建物は素晴らしくサテライト拠点として魅力を感じる。例えば、理科室を森林溶液抽出の拠点として活用するというアイデアも考えられる。 ・自社製品とブランドの継続にはリピーターを創っていく必要があり、美山町にはそのポテンシャルを感じる。

4-2 地域の関係団体等への意向調査の実施

(1) 実施概要

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、地域内での活動内容や今後の展望、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。また、本事業への参画意向の高い民間事業者との協議により、地域と調和した事業実現に向けて合意形成を図る。

地域の関係団体等へのヒアリングの実施概要は以下のとおりである。

図表 41 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
実施時期	令和3年（2021年）7月～ 令和4年（2022年）2月	令和3年（2021年）8月～11月
調査方法	対面、もしくはWebでのヒアリング	対面、もしくはWebでのヒアリング
調査項目	・事業概要の共有 ・中間法人設立について	・旧大野小学校の活用について

(2) 調査結果

① 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) 第1回

中間法人への出資	<ul style="list-style-type: none"> ・中間法人の構成員や運営主体、運営方法等の具体的なスキーム、出資するメリット及びデメリット、設立までのスケジュール等の共有がない限り、中間法人の構成員に入るかどうかの判断はできかねる。 ・後々わだかまりが残ることのないよう、中間組織や市の考える官民連携事業についてしっかり理解した上で協力したいので、十分な説明をお願いしたい。
中間法人の事業性	<ul style="list-style-type: none"> ・どう事業拡大していくのかなど中間法人が手掛ける事業の規模感と、運営の継続可能性に疑問が残る。
地域外の事業者の参画	<ul style="list-style-type: none"> ・中間法人に地域外の民間事業者が入ることについては、これまで地域内でまちづくりを進めてきたことに対する自負がある一方、限界も感じていることから、地域外の力を活用することに期待する面もある。 ・今まで地域内で行ってきたまちづくりとの整合性をとり、地域の方々に説明がつくような組織にしてほしい。

2) 第2回：宿泊事業者（古民家再生系）との協議

解決したい地域課題	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の増加、農地の荒廃、祭りの後継者不足、独特の食文化の存続危機など課題は多い。本事業を通して、新たな仕事の創出、ひいては若者のUターンを期待したい。本事業だけでは全ての地域課題の解決はできないと思うが、可能な限り地域が良い方向に再生してほしい。
-----------	---

中間法人設立に向けた懸念点	<ul style="list-style-type: none"> ・現状でもまちづくりを担うプレイヤーが不足している中、新しく中間法人を設立して運営できるか懸念している。 ・既存の宿泊施設の稼働が厳しい中、さらに競合が増えるという事態は避けたい。地域外の宿泊事業者が地域に入ったことで、既存の事業者と競合するのではなく、地域全体が潤うようにしてほしい。
中間法人への参画意向	<ul style="list-style-type: none"> ・中間法人に携わりたい思いはあるが、どの程度の人的・金銭的負担が必要か心配している。 ・今後、具体的な事業内容や資金の流れ、各構成員の人的・金銭的負担など中間法人設立のために決定すべき事項について、構成員間で議論して決めていくという進め方で承知した。

3) 第3回：宿泊事業者（古民家再生系）との協議

中間法人の事業目的	<ul style="list-style-type: none"> ・事業目的を観光起点のまちづくりと広く捉えるのか、既存の地域団体単独では実施できない事業に特化したものにするのか、考え方は複数ある。 ・そのため、各地域団体が今後果たすべき役割を検討・共有したうえで、それを補う中間法人の役割や事業スキームを検討すべきと思料する。
各構成員が担う役割	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業を進めるに先立ち、今後、各地域団体がどのような役割を果たすべきか、まずは市も含めて地域関係者内部で協議をしっかりとっておきたい。そのうえで、各地域団体が中間法人の中で担うべき役割を決めていくのが望ましい。

② 美山町大野振興会へのヒアリング結果

1) 第1回：美山町大野振興会とアウトドア事業者との協議

旧大野小学校の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・旧小学校を単体で活用するのは難しいと思料する。旧小学校の一部を活用するような中途半端な取組ではなく、旧小学校全体を活用し地域全面で取り組むことも目指したい。将来的には地域で雇用が生まれることが理想である。 ・諸条件が合うのであれば、アウトドアでの活用には違和感ない。 ・旧小学校の施設や地域行事を残しつつ、いいプランや将来像をお示しいただければ、地域の方々にも受容されると思料する。
-----------	--

2) 第2回：美山町大野振興会とアウトドア事業者との協議

旧大野小学校の活用（全天候型アウトドア施設としての活用）	<ul style="list-style-type: none"> ・完全に運営事業者に施設を渡し、地域では使えないと想定していたが、運動会など地域行事でグラウンドを使えるのはありがたい。 ・地域の方々には思い入れのある校舎を残してほしいという思いが強い。そのため、完全に更地になって全く別のハコモノが建てられるより、受容されやすい。 ・アウトドア施設であれば滞在時間が延びるため、宿泊施設や観光資源が乏しく、観光消費額が小さい現状の課題を解決する一助となることを期待したい。
地域の方々への伝え方	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の方々には、活用方針等が完全に決定する前に、順を追って説明していきたい。

4-3 意向調査のまとめ

対象となる各公共施設、空き家について、活用の意欲があり、本事業に参画可能性のある民間事業者とは活用イメージ含め、一定程度は協議を進められた。今後は具体的な事業案、整備・運営等の役割分担、スケジュール等の詳細について引き続き協議・調整を進め、早期の事業着手を目指す。

また、関連する地域団体とは、本事業の運営主体、各施設の具体的な活用イメージと地域との共存の考え方等について、本事業に参画可能性のある民間事業者も交えながら、協議を進めてきた。今後は事業開始に向けて、引き続き合意形成を図るべく協議を進めていく。

5. 中間法人の設立支援等

5-1 中間法人設立に係る事例調査

(1) 本市における市出資法人設立事例

本市において市が出資して設立した法人に関し、組織形態、資本金、構成員を整理する。

① 美山ふるさと株式会社

概要	組織名	美山ふるさと株式会社
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 南丹市美山町
	設立年月日	・ 1992年4月1日
	資本金 (設立年)	・ 5,000万円
	正会員 (設立年)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 美山町：52% ・ 美山町農業協同組合：12% ・ 美山町森林組合：8% ・ 美山町建設共同組合：6% ・ 美山漁業協同組合：4% ・ 美山町商工会：4% ・ 美山町建設業協会長：6% ・ その他：8%

(2) 参考となる他自治体事例

他自治体で中間法人を設立してまちづくりを行っている事例から、組織形態、資本金又は基金、構成員や役割分担、設立の経緯等を整理する。

① 自治体、地元金融機関を中心とした法人（出資者以外も含む連携協定あり）

概要	組織名	キタ・マネジメント
	組織形態	・ 一般社団法人
	所在地	・ 愛媛県大洲市
	設立年月日	・ 2018年7月2日
	基金 (設立年)	・ 1,000万円
	正会員 (令和2年7月)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大洲市（最大口数保有） ・ 大洲商工会議所 ・ 大洲市観光協会 ・ 伊予銀行大洲支店 ・ 愛媛銀行大洲支店 ・ 愛媛信用金庫大洲支店 ・ 個人（6名：うち4名役員）
設立経緯・沿革	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2018年4月、大洲市、伊予銀行、バリューマネジメント株式会社、一般社団法人ノオト・株式会社 NOTE の4者が、大洲市の町家・古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくりに関する事業活動について各々の業務能力を 	

	<p>生かした連携・協力を行うことで、地域経済の牽引及び活性化を図ることを目的とした連携協定を締結。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 同年7月、一般社団法人キタ・マネジメント設立。 ・ 同年10月、キタ・マネジメント100%出資の子会社である株式会社 KITA を設立。 ・ 同年12月、大洲市観光協会の機能を取り込むため、日本版 DMO 候補法人に登録。 ・ 2019年4月、大洲市から指定管理業務受託（大洲まちの駅あさもや・大洲赤煉瓦館・伊予大洲駅観光案内所）。 ・ 2020年2月、歴史的資源を活用したまちづくり事業への融資を行うため、伊予銀行と民都機構が共同出資した大洲まちづくりファンド有限責任事業組合が設立（総額200万円、両者が100万円ずつ出資）。 ・ 同年4月、指定管理業務受託（大洲城・臥龍山荘）。 ・ 同年7月、大洲城城下町に点在する邸宅をリノベートした「NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町」が開業。日本初の城泊事業として木造天守に宿泊できる「大洲城キャスルスステイ」プランも開始。ホテルの運営はバリューマネジメント株式会社が担う。 ・ 2021年3月、地域 DMO に登録。 ・ 同年4月、指定管理業務受託（旧加藤家住宅・盤泉荘）。
<p>役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大洲市：町家・古民家等の歴史的資源の活用事業、観光まちづくり戦略推進事業を担う地域 DMO 設立。 ・ 伊予銀行：歴史的資源の活用事業者に対し、資金提供等による支援を行い、地域経済の成長発展に貢献。 ・ 一般社団法人ノオト・株式会社 NOTE：歴史的資源の活用に関する計画策定サポート及び活用ノウハウ提供。 ・ バリューマネジメント株式会社：歴史的資源を活用し観光客をターゲットにした宿泊事業等を展開することで、観光による地域経済を牽引。
<p>関係図</p>	
<p>備考</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 城下町エリア内で一体的な観光客受入環境を整備していくため、観光施設の指定管理業務をキタ・マネジメントが順次受託する流れを進めている。

	<ul style="list-style-type: none">・ キタ・マネジメントは、市所有の歴史的建造物は指定管理業務を受託、個人所有の町屋等は賃貸・売却を受けることで、アセットを保有している。一方、KITAは、アセットの改修・賃貸・管理を担っている。・ 一般社団法人は公益的な側面が強いため、民間の収益事業には株式会社の方が適している。本例でも、株式会社が事業の実行部隊としての役割を担っている。
--	---

出所：キタ・マネジメント HP、大洲市 HP、NIPPONIA HP

② 自治体の代理人としての法人（別途、SPC 設立）1/2

概要	組織名	オガール紫波
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 岩手県紫波町
	設立年月日	・ 2009年6月1日
	資本金	・ 1,000万円
	出資者構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柴波町：39% ・ 株式会社紫波まちづくり企画（紫波町の三セク）：12% ・ 岩手中央農業協同組合：10% ・ 株式会社岩手畜産流通センター：10% ・ テレビ岩手：10% ・ 東北銀行：5% ・ 北日本銀行：5% ・ 盛岡信用金庫：5% ・ 個人：4%
設立経緯・沿革	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2009年、駅前の未利用町有地を活用した賑わい創出事業である紫波中央駅前都市整備事業（オガールプロジェクト）が発足。 ・ 同年6月、プロジェクトの担い手として、紫波町100%出資でオガール紫波株式会社が設立。紫波町とオガール紫波は、プロジェクトの企画立案に関する包括協定を締結。 ・ 2010年7月、岩手県内の民間企業・金融機関等から出資を受け入れて増資。株主総会にて発行株は無配当であることの詳細を得ているが、配当以外の部分で株主還元を行っている。例えばオガールプラザ入居のテナントに、出資者の金融機関を紹介している。 ・ 同年8月、紫波町、オガール紫波、民都機構の出資を受け、官民複合施設の整備・管理を目的とする特別目的会社（SPC）のオガールプラザ株式会社が設立。 ・ 2012年6月、官民複合施設「オガールプラザ」竣工。 	
役割	<ul style="list-style-type: none"> ・ オガール紫波株式会社：民間企業に対する営業、規制の緩和、ファイナンスの提案など、プロジェクトに関心のある民間企業との調整・協議を実施。 ・ オガールプラザ株式会社：オガールプラザ（土地は公有地のため定期借地）の建設・管理運営を実施。施設所有者を特別目的会社としてオガール紫波から切り離すことで、リスクの隔離を図っている。 	
関係図	<pre> graph TD A[紫波町] -- "出資" --> B["(株)オガール紫波"] B -- "出資" --> C[オガールプラザ株] C -- "出資" --> D[テナント] B -- "建物維持管理の委託" --> C C -- "賃料" --> B A <--> "オガールプロジェクトの企画立案に関する包括協定" B </pre>	

出所：オガール紫波 HP、紫波町 HP

③ 自治体の代理人としての法人（別途、SPC 設立）2/2

概要	組織名	もりおかパークマネジメント
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 岩手県盛岡市
	設立年月日	・ 2019年7月8日
	資本金	・ 990万円
	出資者構成	・ 盛岡市：49%（490万円） ・ その他11者（市中金融機関、民都機構）
設立経緯・沿革	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2019年7月、盛岡市動物公園の運営及び市内の都市公園の活用を目的とし、もりおかパークマネジメント株式会社が設立。 ・ 同年8月、もりおかパークマネジメントが市の代理人として動物公園再生事業推進を担うため、両者間で代理人協定を締結。 ・ 同年9月、市ともりおかパークマネジメントで、特別目的会社組成業務を含む動物公園再生事業計画業務委託契約を締結。 ・ 2020年2月、もりおかパークマネジメント100%出資の特別目的会社として、盛岡市動物公園再生事業株式会社が設立。 ・ 同年4月、動物公園の運営（指定管理業務）が公益財団法人盛岡市動物公園公社から、もりおかパークマネジメントに移行。 ・ 同年6月、市議会で、動物公園再生事業に必要な経費に係る債務負担行為が可決。 ・ 同年7月、盛岡市、もりおかパークマネジメント、盛岡市動物公園再生事業の3者間で、施設整備等に係る全体協定を締結。 ・ 同年8月、市所有の獣舎等既存施設の修繕・改修、一部新規施設の整備を、公募型プロポーザル設計・施工一括発注方式（「RFP」）で事業者を公募。 ・ 同年12月、2022年春のリニューアルオープンを目指し、動物公園が長期休園に入った。 ・ 2021年4月、着工の遅れ等から2023年春にリニューアルオープンを延期し、現行施設での暫定開園を開始。 	
役割	<ul style="list-style-type: none"> ・ 盛岡市：動物公園の施設所有者。動物公園再生事業の整備方針の策定、協定を締結しているもりおかパークマネジメントと協力して事業を推進。 ・ もりおかパークマネジメント株式会社：都市経営的観点から、盛岡市動物公園再生事業株式会社に代わり、本事業の総合調整・プロデュースを実施。指定管理者として動物公園の管理運営も担う。 ・ 盛岡市動物公園再生事業株式会社：金融機関からの資金調達、動物公園の設計、建設、維持管理会社への発注、施設整備及び保守点検の実行を担う。事業の執行権限は、もりおかパークマネジメントに委託。 	

<p>関係図</p>	
<p>備考</p>	<ul style="list-style-type: none"> 動物公園の運営を担っていた公社の指定管理に係る契約終期を2018年度末から1年延長し、その間にもりおかパークマネジメント株式会社の組成、公社職員の雇用調整等を行った。 動物公園という市の財産を活用した事業であり、一定の公共性が求められることを受けて、公共性の確保と市の政策的な意向の反映のため、市はもりおかパークマネジメントに出資。一方で、民都機構からの資金調達条件である資本金の公的資金比率50%未満を満たすために、49%の出資率とした。 動物公園のリニューアル整備費は市が負担する。 市の年間の指定管理料負担を半分以下に圧縮する方針であり、市は光熱水費、施設維持管理費、動物購入費及び飼料費等として指定管理料を支払う。その他の経費は、指定管理者が入園料や物販等の収益で補う部分的な利用料金制を採用。市の財政負担は、リニューアル整備費を加味しても、削減効果を見込める。 指定管理期間は15年である。

出所：盛岡市 HP

④ 自治体の連携協定先のみで構成される法人 1/2

概要	組織名	PAGE
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 兵庫県福崎町
	設立年月日	・ 2018年12月25日
	資本金	・ 200万円
	出資者構成	・ 神戸新聞社：50% ・ 一般社団法人ノオト：50%
設立経緯・沿革	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2018年4月、福崎町、神戸新聞社、一般社団法人ノオトが、官民連携による観光まちづくり事業推進を目指し、福崎町文化観光まちづくり協議会を設立。 ・ 同年12月、古民家や文化財の面的な活用と地域の賑わいづくりに取り組むことを目的に、神戸新聞社と一般社団法人ノオトの共同出資でPAGE株式会社を設立。 ・ 2019年2月、福崎町から都市再生推進法人（都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として市町が指定するもの）の指定を受け、歴史的建造物の活用を中心とした官民連携が加速。 ・ 同年10月、PAGEが福崎町の委託を受け施設のコンセプト作りから内装設計まで行った駅前観光交流センター、辻川観光交流センターが開業。開業後はPAGEが指定管理者として両館の管理運営を担っている。 ・ 2020年11月、民俗学者の柳田国男が幼少期を過ごした県指定文化財で福崎町所有の「大庄屋三木家住宅」をホテル・レストランとして改修した「NIPPONIA 播磨福崎 蔵書の館」が、日本初県指定重要有形文化財ホテルとして開業。大庄屋三木家住宅の指定管理者であるPAGEが建物を改修し、小規模結婚式等を手掛ける株式会社レックがホテルを受託運営している。 	
関係図		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大庄屋三木家住宅の指定管理期間は20年6ヶ月で、独立採算制を採っている。 	

出所：PAGE HP、福崎町 HP、NIPPONIA HP

⑤ 自治体の連携先のみで構成される法人 2/2

概要	組織名	Essa
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 新潟県
	設立年月日	・ 2021年4月20日
	資本金	・ 400万円
	出資者構成	・ 新潟日報社：50% ・ 株式会社 NOTE：50%
設立経緯・沿革	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2020年7月、佐渡の歴史的資源を活用した観光振興、地域活性化事業を推進するため、一般社団法人佐渡観光交流機構（佐渡 DMO）、新潟日報社、株式会社 NOTE の3者で、包括連携協定を締結。 ・ 3者包括連携協定締結後の最初の取組として、佐渡金銀山のある相川地区で、2021年度開業を目標に、空き古民家再生を軸とした活性化事業に取り組むことを決定。 ・ 同年12月、3者包括連携協定に佐渡市が加わり、4者で佐渡地域における歴史的資源を活用した地域活性化に関する連携協定を締結。 ・ 2021年4月、古民家や空き家の再活用を中心に、新潟県各地の地域プレイヤーと連携して地域活性化を図る事業展開を目指し、株式会社 Essa を設立。 	
役割	<ul style="list-style-type: none"> ・ 佐渡市：まちづくりの全体計画策定、市所有不動産活用 ・ 佐渡 DMO：地域のプラットフォームとして関係者の調整 ・ 新潟日報社：県内ネットワークを活かした情報発信 ・ 株式会社 NOTE：古民家再生を中心とした地域開発や活性化の仕組み構築 	

出所：新潟日報社 HP、佐渡市 HP、NIPPONIA HP

(3) 他市町事例からの考察

- ・ 法人設立前に、自治体と関係者の間で連携協定を締結することが一般的である。
- ・ 法人形態としては株式会社又は一般社団法人が想定されるが、一般社団法人は公益的な側面が強いため、収益事業を機動的に実施するには株式会社の方が適している。
- ・ 特定のアセットに係る事業を実施する際に、特別目的会社を別途設立したり、連携協定を締結した者で新たにまちづくり会社を設立したりする場合がある。
- ・ 連携協定締結等により自治体と関係者の間で連携体制が構築されていれば、自治体が出資しない法人でも機能する。
- ・ 法人の資本金は多額である必要はなく、数百万円程度で問題ない。
- ・ 自治体所有のアセットを活用し改修・管理運営を行う場合には、法人が指定管理者となり、設計施工や管理運営を適宜別の法人に委託しながら長期間での運営を行うことが多い。

(4) 想定される法人形態の概要整理

		株式会社	一般社団法人
準拠法		会社法	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律
設立要件	手続き	定款作成、定款認証、登記	定款作成、定款認証、登記
	設立費用(目安)	資本金:1円～ 手続き費用:20万円～	基金:0円～ 手続き費用:10万円～
設立までの目安期間		1～2週間程度	2～3週間程度
組織		<ul style="list-style-type: none"> 株主総会 取締役1名以上 監査役と会計参与は任意 公開会社の場合、取締役会(取締役3名以上)の設置と監査役又は監査役会の設置が義務 社員は有限責任社員 	<ul style="list-style-type: none"> 社員総会 理事1名以上(社員総会で選任) 理事会を設置する場合、理事3名以上、監事1名以上(事業活動を組織的に行う場合は理事会設置が一般的) 設立時、社員2名以上(1名になっても解散にはならない)
事業実施要件	資金調達	<ul style="list-style-type: none"> 株式発行 社債発行 融資 現物出資(鑑定、調査等の制限あり) 財産引受(鑑定、調査等の制限あり) 	<ul style="list-style-type: none"> 基金制度採用可(劣後債権的性格) 経費支払義務 寄付金 融資(信用保証の対象にならず、融資が受けられない可能性が高い)
	組織運営	<ul style="list-style-type: none"> 営利目的 株主総会が最高決定機関 株主以外が業務執行可能 2/3以上の出資比率の場合、単独で特別決議を可決可能 1/2以上の出資比率の場合、単独で普通決議の可決・阻止が可能 1/3以上の出資比率の場合、単独で特別決議を阻止可能 3%以上の出資比率の場合、経営資料の閲覧可能 1%以上の出資比率の場合、株主総会での議案提出権あり 自治体の出資比率が1/2以上の場合、議会に対する経営状況の提出義務が発生 自治体の出資比率が1/2以上の場合、連結対象(全部連結)となる 自治体の出資比率が1/4以上の場合、監査委員による監査対象 現行では、銀行の出資率上限は5%まで(法改正で緩和される可能性あり) 	<ul style="list-style-type: none"> 共益活動もしくは公営活動が目的 事業内容に制限なし 非営利徹底型、共益型、普通法人型がある 社員総会が最高意思決定機関 理事会非設置型の場合、社員総会が一切の事項を決議 理事会設置型の場合、重要事項のみ社員総会が決議 定款変更により、社員によって異なる数の議決権を与えることが可能
	利益配当	<ul style="list-style-type: none"> 出資割合に応じて株主に利益配分 利益を留保する場合は説明責任あり 	<ul style="list-style-type: none"> 無(剰余金を社員・役員に分配不可)
	組織可変性	<ul style="list-style-type: none"> 営利法人内での組織の可変性あり 総株主の同意が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 解散手続きを経て他の形態へ移行 社員総会の特別決議で自由に定款変更が可能 社団同士又は財団との合併は可能

出所：会社法、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律、地方自治法、内閣府HPを基に日本総研作成

上記の表で整理したとおり、実施する事業の性質として、株式会社は営利目的である一方、一般社団法人は共益活動もしくは公営活動を目的とする必要があり、収益事業の機動的な実施という点では株式会社の方が適している。

しかし、株式会社では、収益性を追求するあまり、公共性が損なわれてしまうリスクが想定される。加えて、本市では、市が最大出資者である美山ふるさと株式会社がまちづくりを担ってきた経緯があり、既存の第三セクターがある中での新たな法人設立となるため、両者の役割分担や連携体制を整理しておく必要がある。また、これまで地域内で行ってきたまちづくりと整合性をとりながら、地域の意向を十分に踏まえて事業が推進される体制を取っておく必要がある。

そのため、株式会社では出資割合に応じた権限があるところ、市としては中間法人に一定の関与が可能な範囲の出資を行い、利益至上主義に陥り公共性が損なわれることのないよう、また地域の思いが蔑ろにされることのないよう、経営に関与する必要がある。一方で、事業の採算性・継続性を考慮すると、民間事業者に一定の裁量があった方が進めやすいという事業者の意見も踏まえ、構成員の最適な出資割合・関与の度合いを決定していくのが望ましい。

収益事業の機動的な実施可能性、出資によって自治体の関与の余地を残しておくことで公共性の担保が可能というリスク回避性に鑑みると、本事業での中間法人の形態は、株式会社で検討するのが望ましい。

5-2 中間法人の設立支援

本事業の担い手となる中間法人の設立に際し必要な手続きや設立条件（出資金等）、法人の形態・定款等について、市を含む関係団体等の意向を踏まえて検討する。

(1) 中間法人設立に際して必要な手続きの整理

一般的な株式会社の設立フローや必要書類等について、以下のとおり整理する。

図表 42 株式会社の設立フロー・必要書類

手順	内容・必要書類
1. 基本事項の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商号（会社名）、事業目的、本店所在地、資本金の額、発起人、株主構成、発行株式数、役員報酬、決算期等、会社の基本的な事項を決定する。 ・ 登記手続きで押印する会社の代表印を作成する。
2. 定款の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定款を作成する。定款には絶対的記載事項の記載が必須であり、記載がない場合、定款全体が無効となる。絶対的記載事項以外に、相対的記載事項、任意的記載事項がある。 ・ 絶対的記載事項は、目的、商号、本店所在地、設立に際して出資される財産の価格又はその最低額、発起人の氏名又は名称及び住所、発行可能株式総数の6項目である。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 目的について、定款に記載していない事業を行うことはできないので、設立時すぐに行わない事業だとしても将来的に行う可能性がある場合には、記載しておく必要がある。 ➢ 商号について、周辺に類似商号がないこと、不正競争防止法に抵触しないことに留意する必要がある。また、株式会社という文字を入れる必要があるが、前株か後株かは裁量に委ねられる。 ➢ 本店所在地は、地番まで全ての住所を記載する必要はなく、最小行政区画である市区町村までの記載で事足りる。 ➢ 設立に際して出資される財産の価額またはその最低額は、資本金の額を指す。1円以上で登記可能である。資本金の最低額のみを定款に記載しておき、具体的な資本金の額は定款作成後に決定することも可能である。 ➢ 発起人は、設立手続きを実際に行う人であり、定款に署名し1株以上の出資が必要である。発起人は1名以上いればよく、人数に上限はない。個人でも法人でも発起人になることができる。 ➢ 発行可能株式総数は、会社法27条に定められている絶対的記載事項ではなく（他5項目は会社法27条が根拠）、定款認証時に定めておく必要はない。しかし、株式会社成立までに定款で定める必要がある旨、会社法37条に明記されており、定款認証時に定めていない場合、設立登記前に定款変更して記載する必要がある。 ・ 相対的記載事項は、定款に記載しなくとも定款自体の効力は有効であるが、定款に定めがないとその事項の効力が認められないものを指す。そのため、決定事項がある場合は記載しておく必要がある。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 株式の譲渡制限に関する定め、取締役会・監査役・代表取締役等の設置、取締役等の任期の伸長・短縮、剰余金配当の定め等、会社法28条・29条で定められる事項を指す。 ・ 任意的記載事項は、定款に記載しなくても定款自体の効力には影響せず、定款外で定めてもよい事項になるが、定款に盛り込むことで内容が明確になる。ただし、定款に記載してしまうと、変更があった場合は株主総会の特別決議が必要になる。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 事業年度、役員の数、役員報酬、定時株主総会の招集時期、株主総会の議長等が含まれる。 ➢ 公序良俗や会社の本質に反しない限り、任意の事項が定められる。

3. 定款の認証	<ul style="list-style-type: none"> 公証役場で、公証人に定款の誤りはないか、法令の規定や公序良俗等に反しないかを確認し、正しく作られた定款であることを公証してもらう。 定款の認証には、全発起人の印鑑証明書、収入印紙代4万円（電子認証の場合は不要）、公証手数料5万円が必要である。
4. 資本金の払込み	<ul style="list-style-type: none"> 発起人は、引き受けた株数に相当する金額を金融機関に払い込む。
5. 登記書類の作成	<ul style="list-style-type: none"> 登記申請書、定款、発起人の同意書、設立時代表取締役の選定書、設立時取締役・設立時代表取締役・設立時監査役の就任承諾書、印鑑証明書、本人確認証明書、出資の払込みを証する証明書、資本金の額の計上に関する設立時代表取締役の証明書等の必要書類を作成する。 取締役会の設置の有無等の会社形態によって必要書類は異なる。
6. 設立登記申請	<ul style="list-style-type: none"> 資本金払込後2週間以内に法務局へ登記申請する。原則として、会社設立登記の申請は代表取締役が行う。 管轄する法務局に書類一式を提出し、書類不備等ない場合は提出後1週間程度で受理される。 登記申請書提出日が会社設立日となる。
7. 開業の届出	<ul style="list-style-type: none"> 管轄する税務署に、法人設立届、青色申告の承認申請書等を提出する。また、都道府県税事務所、市町村役場にも同じく法人設立届を提出する。 従業員を雇用する場合、社会保険関係の手続きとして、年金事務所、労働基準監督署、ハローワークにも届出を行う。

出所：会社法、法務省HP、デジタル庁HPを基に日本総研作成

複数の団体が新たに株式会社を設立する際には、必ず作成する必要がある定款とは別に、株主間契約を締結する場合がある。株主間契約は、株主同士が会社の運営に関する合意を行うための契約であるが、全ての株主の同意を得て締結する必要はなく、締結した者の間で効力が発揮される。

株主間契約を定める時期は任意であるが、新たに法人を設立する場合、設立時に締結することが多い。株主間契約に定める事項も任意であり、会社の運営に関する事項を柔軟に盛り込むことが可能である。

株式間契約を締結する主なメリットは、各株主の義務を明確に規定できること、逐一株主総会の決議を経ずに会社の運営に関する詳細な合意を行えるため、円滑な事業運営が可能になることが挙げられる。また、必要に応じて少数株主の意思を反映させやすい内容を盛り込むことで、議決権に基づく多数決の原則を修正できることも挙げられる。

一方で、株主間契約は法的拘束力が曖昧な場合が多く、実効性が十分担保されない可能性がある。また、株主間契約で詳細を定め過ぎると、かえって柔軟な運営を阻害することにもなりかねない点には留意する必要がある。

本事業では、設立時の株主数が少ないので、実効性を担保するため、全ての株主間で株主間契約を締結することが望ましい。株主間契約で定める事項は、株主の役割や義務に関する事項、出資比率決定後に少数株主の意思を反映する必要性があると判断した場合には少数株主の意思を反映させやすい事項を中心とする。

(2) 中間法人の概要及び設立条件の整理

中間法人の概要や設立条件等、設立に際して検討すべき事項は以下のとおりである。

図表 43 中間法人設立に際し検討すべき事項等

検討事項	記載書類	検討に当たっての留意点等	備考、現時点での想定案
基本事項			
商号（会社名）	定款、株主間解約	・ 中間法人の名称を定める	
本店所在地	定款、株主間契約	・ 定款への記載は、最小行政区画までで事足りる ・ 実際の事務所設置場所は、設置するか否かも含めて要検討	・ 事業対象施設や構成員の現在の事務所でも問題ない
発起人	定款	・ 発起人は、最低1株以上の株式を引き受けて出資する義務があり、設立時取締役・設立時監査役を決定する権限を有する ・ 1者以上いれば問題ないが、主要な構成員は発起人になった方が望ましい	・ 発起人：南丹市、各施設・事業の運営事業者、美山ふるさと株式会社、南丹市美山観光まちづくり協会
事業に関する事項			
事業目的	定款、基本契約、株主間契約	・ 事業開始初期の事業のみならず、将来的に実施予定のある事業は幅広く検討し、定款に予め記載しておくのが望ましい ・ 事業対象の公の施設の管理運営・活用は各運営事業者が実施するが、空き家活用を中間法人が行う場合（空き家の発掘、所有者との建物賃貸借契約主体になる場合を含む）、事業目的として記載する ・ 事業計画は将来的な計画も含め可能な限り詳細に検討する ・ 株主間契約にも事業計画を記載し、株主の理解としておく必要がある	・ 主要な事業目的：美山町の地域課題解決に資するまちづくり事業 ・ 事業対象施設の活用等の個別事業を統括する統括業務を実施、最大出資者が統括責任者を配置する
構成員の役割	株主間契約	・ 各構成員の役割を定める ・ 中間法人の運営に必要な業務内容の洗い出し、各構成員の役割を明確にしておく必要がある	・ 各施設・事業の運営事業者：統括業務主体（最大出資者は統括業務責任者を配置）、空き家活用事業 ・ 美山ふるさと株式会社：美山町自然文化村の管理運営、統括業務補佐 ・ 南丹市美山観光まちづくり協会：事業の広報、統括業務補佐 ・ 南丹市：まちづくり施策との整合、地域住民の意見の吸い上げ ・ 京都銀行：事業計画・事業内容の監査・助言、必要な資金提供

検討事項	記載書類	検討に当たっての留意点等	備考、現時点での想定案
運営事務担当者	株主間契約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中間法人の運営に必要な事務を行う担当者を、どの構成員から何人ずつ出すかを決めておく ・ 中間法人の業務専任ではなく、各構成員の本来業務等との兼任を想定 ・ 運営事務担当者の中間法人と所属先企業との兼任構成方法（中間法人へ出向扱い等）は要検討 ・ 事業者主体の法人のため、市からの出向者は想定しない ・ 業務委託中心ではなく各構成員から人員を出して直営中心で運営するが、人員が不足する場合一部事務の外注等も検討する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各運営事業者、美山ふるさと株式会社、南丹市美山観光まちづくり協会から、担当者を出す ・ 運営事務担当者と取締役は、同一人物が兼ねる
経営管理料		<ul style="list-style-type: none"> ・ 中間法人の運営費用を定める ・ 少なくとも事務担当者の人件費、諸経費相当の経営管理料が、中間法人に入る必要がある ・ 公の施設の管理運営・活用は、市と各運営事業者の契約で、中間法人と各運営事業者には契約関係はないため、経営管理料の支払いを義務付ける方法は要検討 ・ 各運営事業者1者当たりが負担する経営管理料の額は、負担者数に応じて要検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事務担当者は各構成員の本来業務と兼任のため、各構成員が中間法人業務従事分の人件費を中間法人に納める ・ 諸経費相当額については、各運営事業者が、中間法人に一定額を支払う
関連団体との連携		<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧大野小学校を管理運営する事業者、鶴ヶ岡の空き家活用を担う新法人等、構成員以外の個別事業の運営事業者との間では、特に経営管理料の多寡や契約関係について要検討（※構成員に入ることになった場合、上記の経営管理料の議論に含まれる） ・ 美山町大野振興会、美山町鶴ヶ岡振興会のような地域関係団体との連携についても定める 	
事業年度	定款、株主間契約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業年度の始期と終期を定める 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4月1日～翌年3月31日 ・ 中間法人設立初年度は、設立時～翌3月31日
出資金			
資本金の額（設立時発行株式数）	定款、株主間契約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業開始初期から多額の運転資金が必要なわけではないため、多額の資本金は不要 ・ 法人としての体力や信用度を一定程度担保しつつ、各構成員の金銭的負担が重くなり過ぎない程度の額で設定する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資本金：100万円程度

検討事項	記載書類	検討に当たっての留意点等	備考、現時点での想定案
出資比率	定款、株主権契約	<ul style="list-style-type: none"> 各構成員が中間法人で担う役割に応じた出資比率が望ましい 市の出資割合は、議会の議決が必要ない25%未満に留める 	<ul style="list-style-type: none"> 各施設・事業の運営事業者：40～60%程度（最大出資者） 市：25%未満 美山ふるさと株式会社、南丹市美山観光まちづくり協会：各々5～10%程度 京都銀行：上限5%
株式			
発行可能株式総数	定款、株主間契約	<ul style="list-style-type: none"> 株式の譲渡制限を設ける場合、発行可能株式総数は、設立時発行株式数に関わらず、任意の数を設定可能 発行可能株式総数までは、株主総会決議を経ることなく取締役会決議で株式を新規発行でき、機動的な資金調達が可能 将来的な増資可能性があれば、設立時発行株式数より多く設定するのが望ましい 本事業では多額の増資可能性は高くないが、念のため、一定程度増資可能な発行可能株式総数を設定するか検討する 一方で、空き家の改修工事のようにまとまった金額が必要な場合、借入をはじめ株式発行以外の手段で調達する可能性が高いので、増資できる範囲が過大である必要はない（金融機関からの借入時に株主保証が要求される可能性がある点には留意） 	
株式の譲渡制限	定款、株主間契約	<ul style="list-style-type: none"> 不特定多数が中間法人の運営に参画する想定はないため、全ての株式に譲渡制限を設ける 株式譲渡制限の例外として、構成員が撤退等で株式を譲渡する場合には、他の構成員が優先的に当該株式を取得できるよう、優先交渉権や先買権を設ける 	<ul style="list-style-type: none"> 株式を譲渡する場合、原則として他の株主全員の同意が必要 優先交渉権を規定し、既存株主の優先的な株式取得を可能とする

検討事項	記載書類	検討に当たっての留意点等	備考、現時点での想定案
利益剰余金 配当の定め	定款、 株主間契約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役会設置会社の場合、定款で定めておけば、一事業年度中に一度、取締役会決議で剰余金を配当可能 ・ 純資産が 300 万円を下回る場合は配当不可のため、事業開始初期は配当できない可能性が高い ・ 将来的には発行可能済株式数や収益事業の実施の有無等によっては、配当可能になる ・ 将来的に純資産が 300 万円に達した場合でも、利益剰余金の株主還元は行わず、地域のまちづくり事業に投資することとし、利益剰余金を配当しないという考え方もある 	
株主総会			
招集時期	定款	<ul style="list-style-type: none"> ・ 株主総会の招集時期を定める 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定時株主総会：事業年度の終了後、3ヶ月以内に招集 ・ 臨時株主総会：必要に応じて随時招集
議長	定款	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代表取締役社長が務めることが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代表取締役社長が務める ・ 代表取締役社長に事故があった場合、取締役会で定める順で、他の取締役が代わる
議決の方法	定款 株主間契約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会社法では、決議内容に応じて定足数と表決数が規定されているが、株主間契約で会社法の原則的な規定と異なる内容を定めることが可能になる ・ 出資比率決定後、少数株主の意思を反映できる仕組みにした方が望ましい場合、重要事項の決定は少数株主の同意が必要等、株主間契約で少数株主の意見が反映可能となる規定の設置を検討する 	

取締役会			
取締役会の設置	定款、株主間契約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役会は会社の業務執行の意思決定機関であり、一般的には設置すれば株主総会を開催しなくても取締役会で決定すれば事足りる事項が増え、迅速な意思決定ができる ・ 株主譲渡制限会社の場合、取締役会の設置は任意 ・ 取締役会非設置の場合、株主総会の権限は無制限（会社に関する一切の事項を決議可能） ・ 取締役を株主のみから選出する場合、会社の運営者≒所有者なので利益相反は起こりにくいと想定し、取締役会を置かないという考え方もある ・ 一方で、株主総会より取締役会の方が開催すべき頻度が高いため定期的に協議の場が設けられる、全ての構成員から取締役が選出されるわけではないことに鑑みると、取締役会を設置する方向性で検討する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役会を設置する
招集時期	定款	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年に4回（3ヵ月に1回の頻度）以上の開催義務があるが、迅速な意思決定に資する設定とする 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役会日の数日前までに各取締役に招集通知 ・ 緊急の場合は上記より短期間で設定可能
議長	定款	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代表取締役社長が務めることが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代表取締役社長が務める ・ 代表取締役社長に事故があった場合、取締役会で定める順で、他の取締役が代わる
取締役・監査役・代表取締役の設置	定款、株主間契約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役会を設置する場合、3名以上の取締役、1名以上の監査役が必要 ・ 株主譲渡制限会社の場合、取締役を株主のみから選出することを規定できる ・ 中間法人では社外取締役を設置することは想定されないため、株主からのみ選出する規定を設けることを検討する ・ 代表取締役、場合によってはその他の役付取締役を設置する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役：3名以上、代表取締役：1名 ・ 取締役は株主からの選出を想定し（社外取締役は置かない）、運営事務担当者として取締役は同一人物が兼ねる ・ 代表取締役は、最大出資者が出資統括業務責任者が務める ・ 監査役：1～2名程度
取締役・監査役・代表取締役の選任	定款、株主間契約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設立時取締役、設立時監査役は、定款の定め又は発起人の議決権の過半数により定める ・ 本事業の取締役は運営事務担当者が兼ねる想定のため、設立時取締役を予め決定しておく ・ 出資割合に応じて、各構成員から選任できる人数を決めておく 	

取締役・監査役の任期	定款	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則、取締役の任期は2年、監査役の任期は4年 ・ 改選手続きや登記の手間と、経営サイクル（代表取締役の在任期間など）のバランスのとれた年限設定が望ましい 	
解散事由			
解散事由	定款 株主間契約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 破産や合併等でなくとも、定款で解散事由を定める場合、解散事由が発生した時点で自動的に解散になる ・ 中間法人に期限を設ける想定はないため、解散事由としては、事業目的の達成、逆に経営難等で事業目的達成が困難な場合等が想定される ・ 事業継続が困難と思われる事態になった場合、株主間で事業継続協議を実施し、解散有無等を協議することが多い 	

(3) 中間法人設立に係る書類の作成支援

中間法人の定款、設立に当たって各株主間で締結する株主間協定について、案を以下のとおり作成する。なお、具体的な事項については引き続き関係者間で協議の最中であり、実際の定款、株主間契約の内容は変更になる可能性がある。

図表 44 中間法人の定款案

株式会社●●●●定款	
第1章 総則	
(商号)	
第1条	当社は、株式会社●●●●と称する。
(目的)	
第2条	当社は、次の事業を行うことを目的とする。
1	美山町の地域課題解決に資するまちづくり事業
2	空き家活用事業
3	廃校、その他の公共施設活用事業
4	●●●●●
5	前各号に附帯又は関連する一切の事業
(本店所在地)	
第3条	当社は、本店を京都府南丹市美山町に置く。
(公告方法)	
第4条	当社の公告は、官報に掲載する方法により行う。
第2章 株式	
(発行可能株式総数)	
第5条	当社の発行可能株式総数は、●●株とする。

(株券の不発行)

第6条 当社は、その株式に係る株券を発行しない。

(株式の譲渡制限)

第7条 当社の発行する株式の譲渡については、他の株主全員の同意が必要である。

(相続人等に対する売渡請求)

第8条 当社は、相続、合併その他の一般承継により当社の譲渡制限の付された株式を取得した者に対し、当該株式を当社に売り渡すことを請求することができる。

(株主名簿記載事項の記載又は記録の請求)

第9条 当社の株式の取得者が株主の氏名等の株主名簿記載事項を株主名簿に記載又は記録することを請求するには、当社所定の書式による請求書にその取得した株式の株主として株主名簿に記載若しくは記録された者又はその相続人その他の一般承継人と株式の取得者が署名又は記名押印し、共同してしなければならない。ただし、法務省令で定める場合には、株式取得者が単独で上記請求をすることができる。

(質権の登録及び信託財産の表示の請求)

第10条 当社の発行する株式につき質権の登録、変更若しくは抹消又は信託財産の表示若しくは抹消を請求するには、当社所定の書式による請求書に当事者が署名又は記名押印してしなければならない。

(手数料)

第11条 前2条に定める請求をする場合には、当社所定の手数料を支払わなければならない。

(基準日)

第12条 当社は、毎事業年度末日の最終の株主名簿に記載又は記録された議決権を有する株主をもって、その事業年度に関する定時株主総会において権利を行使することができる株主とする。
2 前項のほか、必要があるときは、あらかじめ公告して、一定の日の最終の株主名簿に記載又は記録されている株主又は登録株式質権者をもって、その権利を行使することができる株主又は登録株式質権者とするることができる。

(株主の氏名等の届出)

第13条 当社の株主及び登録株式質権者又はそれらの法定代理人若しくは代表者は、当社所定の書式により、氏名又は名称、住所及び印鑑を当社に届け出なければならない。
2 前項の届出事項に変更が生じたときも、同様とする。

第3章 株主総会

(招集時期)

第14条 当社の定時株主総会は、毎事業年度の終了後3か月以内に招集し、臨時株主総会は、必要がある場合に招集する。

(招集権者)

第15条 株主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、代表取締役社長が招集する。

(招集通知)

第16条 株主総会の招集通知は、当該株主総会で議決権を行使することができる株主に対し、会日の●日前までに発する。
2 前項の規定にかかわらず、株主総会は、その総会において議決権を行使することができる株主の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。

(株主総会の議長)

第17条 株主総会の議長は、代表取締役社長がこれに当たる。

2 代表取締役社長に事故があるときは、あらかじめ取締役会の定める順序により、他の取締役がこれに当たる。

(株主総会の決議)

第18条 株主総会の決議は、法令又は定款に別段の定めがある場合を除き、出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数をもって行う。

第4章 取締役及び取締役会

(取締役の員数)

第19条 当社の取締役は、●名以上●名以内とする。

(取締役の資格)

第20条 取締役は、当社の株主の中から選任する。

(取締役の選任)

第21条 取締役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任する。

2 取締役の選任については、累積投票によらない。

(取締役の任期)

第22条 取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

2 任期満了前に退任した取締役の補欠として、又は増員により選任された取締役の任期は、前任期又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とする。

(役付取締役及び代表取締役)

第23条 取締役会は、その決議により、取締役の中から、代表取締役社長を1名選任し、必要に応じて、副社長、専務取締役及び常務取締役各若干名を定めることができる。

2 代表取締役社長は、当社を代表し、当社の業務を執行する。

(取締役会の招集権者及び議長)

第24条 取締役会は、法令に別段の定めがある場合を除き、代表取締役社長が招集し、その議長となる。

2 代表取締役社長に事故があるときは、あらかじめ取締役会の定める順序により、他の取締役がこれに代わる。

(取締役会の招集通知)

第25条 取締役会の招集通知は、会日の●日前までに各取締役に対して発する。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。

2 取締役の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。

(取締役会の決議方法)

第26条 取締役会の決議は、議決に加わることができる取締役の過半数が出席し、その出席取締役の過半数をもって行う。

2 決議について特別の利害関係がある取締役は、議決権を行使することができない。

(取締役の報酬及び退職慰労金)

第27条 取締役の報酬及び退職慰労金は、株主総会の決議によって定める。

第5章 監査役

(監査役の員数)

第28条 当社の監査役は、●名以上●名未満とする

(監査役の選任)

第29条 監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任する。

(監査役の任期)

第30条 監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

2 任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の残存期間と同一とする。

(監査役の報酬及び退職慰労金)

第31条 監査役の報酬及び退職慰労金は、株主総会の決議によって定める。

第6章 計算

(事業年度)

第32条 当社の事業年度は、毎年4月1日から翌年3月末日までの年1期とする。

(剰余金の配当)

第33条 剰余金の配当は、毎事業年度末日現在の最終の株主名簿に記載された株主又は登録株式質権者に対して行う。

(配当の除斥期間)

第34条 剰余金の配当がその支払の提供の日から3年を経過しても受領されないときは、当社は、その支払義務を免れるものとする。

第7章 附則

(設立に際して出資される財産の価額)

第35条 当社の設立に際して出資される財産の価額は、金●●●万円とする。

(最初の事業年度)

第36条 当社の最初の事業年度は、当会社成立の日から令和●年3月末日までとする。

(設立時取締役、代表取締役及び監査役)

第37条 当社の設立時取締役及び設立時代表取締役は、次のとおりである。

設立時取締役 ●●●●
設立時取締役 ●●●●
設立時代表取締役 ●●●●

第38条 当社の設立時監査役は、次のとおりである。

設立時監査役 ●●●●

(発起人の氏名、住所及び引受株数)

第39条 発起人の氏名、住所、設立に際して割当てを受ける株式数及び株式と引換えに払い込む金銭の額は、次のとおりである。

京都府南丹市園部町小桜町47番地
発起人 南丹市 ●●●株、金●●●万円

京都府南丹市●●町●●番地
発起人 ●●●● ●●●●株、金●●●●万円

京都府南丹市●●町●●番地
発起人 ●●●● ●●●●株、金●●●●万円

●●県●●市●●町●●番地
発起人 ●●●● ●●●●株、金●●●●万円

●●県●●市●●町●●番地
発起人 ●●●● ●●●●株、金●●●●万円

(法令の準拠)

第40条 この定款に規定のない事項は、全て会社法その他の法令に従う。

以上、株式会社●●●●設立のため、この定款を作成し、発起人が次に記名押印する。

令和●年●●月●●日

発起人 ●●●●
発起人 ●●●●
発起人 ●●●●
発起人 ●●●●
発起人 ●●●●

図表 45 株主間契約書案

株主間契約書

南丹市（以下「甲」という）、●●●●（以下「乙」という）、●●●●（以下「丙」という）、●●●●（以下「丁」という）及び●●●●（以下「戊」という）は、株式会社●●●●の設立につき、以下のとおり株主間契約を締結する。

（株式会社●●●●の設立及び概要）

第1条 甲、乙、丙、丁及び戊は、美山町の地域課題解決に資するまちづくり事業等を実施するため、株式会社●●●●（以下「当会社」）を設立し、本契約の定めに基づき運営することを合意する。

2 当会社の概要は、以下の記載及び別紙添付の定款案のとおりとする。

- | | |
|--------------|-----------|
| (1) 商号 | 株式会社●●●● |
| (2) 本店所在地 | 京都府南丹市美山町 |
| (3) 発行可能株式総数 | ●●●株 |
| (4) 設立時発行株式数 | ●●●株 |
| (5) 設立時の資本の額 | 金●●●万円 |

（出資比率）

第2条 甲、乙、丙、丁及び戊の当会社に対する出資比率は、甲●●%、乙●●%、丙●●%、丁●●%、戊●●%とする。

- 2 甲、乙、丙、丁及び戊は、設立時に発行する株式のうち上記出資比率に当たる数の株式を、1株●万円で購入する。
- 3 甲、乙、丙、丁及び戊は、当会社につき各々第1項に定める出資比率の新株引受権を有し、当会社が新株、新株予約権その他の出資を求める場合、各々第1項に定める出資比率に当たる数を引き受ける。
- 4 甲、乙、丙、丁及び戊は、本契約の別段の定めに基づく場合を除き、当会社の存続期間中、第1項に定める出資比率を維持する。

（株主の役割）

第3条 甲、乙、丙、丁及び戊の当会社における役割は、それぞれ以下のとおりとする。

- (1) 甲：●●に関する事
- (2) 乙：●●に関する事
- (3) 丙：●●に関する事
- (4) 丁：●●に関する事
- (5) 戊：●●に関する事

（株式の譲渡制限）

第4条 甲、乙、丙、丁及び戊は、当会社の発行する株式の第三者に対する譲渡、担保権の設定その他の処分について、他の株主全員の同意なく行ってはならない。

（先買権）

第5条 甲、乙、丙、丁及び戊は、以下の場合、他の株主の有し又は取得すべき当会社の株式につき先買権を有し、当該株主に通知することにより相当の対価を支払い又は出資をして、当会社の株式を取得することができる。

- (1) 他の株主が当会社の株式の売却を希望する場合
- (2) 他の株主が当会社の新株引受権を行使しないことを希望する場合

（株主の加入又は脱退）

第6条 甲、乙、丙、丁及び戊は、第三者に対して当会社株式を譲渡する場合、譲渡に先立ち、譲受人をして、本契約の当事者となり本契約で定める全ての事項に拘束されることに同意させなければならないものとする。

- 2 前項で定める義務を履行した上で所有する全ての当会社の株式を譲渡した場合、当該譲渡を行った株主は、本契約に基づいて譲渡時点で既に発生している義務を除き、本契約の一切の義務を負わないものとする。

務から解放される。

(株主総会の運営)

第7条 当会社の株主総会は、本契約の別段の定めに基づく場合を除き、法令及び定款に従って、招集、開催及び運営される。

(取締役、代表取締役及び監査役の選任)

第8条 当会社の取締役の人数は●名とし、●が●名、●が●名、●が●名を指名する権利を有する。
2 当会社の代表取締役の人数は1名とし、●がこれを指名する権利を有する。
3 当会社の取締役社長の人数は1名とし、●が指名した代表取締役をもって社長職に選定する。
4 当会社の監査役の人数は●名とし、●が●名、●が●名を指名する権利を有する。

(取締役、代表取締役及び監査役の指名手続き)

第9条 甲、乙、丙、丁及び戊は、第8条に従い、●、●又は●が指名に関する決定を行った取締役及び監査役の選任の議案が当会社の株主総会に上程された場合には、賛成の議決権を行使するものとする。
2 甲、乙、丙、丁及び戊は、第8条に定める●の指名の決定に従い、当会社の取締役会において代表取締役が選定されるよう、自らが指名した当会社の取締役をして、当会社の取締役会における議決権の行使その他必要な行為を行わせるものとする。

(取締役、代表取締役及び監査役の解任)

第10条 第8条に定める指名により選任された取締役、代表取締役及び監査役については、その指名を行った株主のみがその解任に関する決定及び後任の指名を行うことができる。
2 甲、乙、丙、丁及び戊は、前項に従い、●、●又は●が解任に関する決定を行った取締役及び監査役の解任の議案が当会社の株主総会に上程された場合には、賛成の議決権を行使するものとする。
3 甲、乙、丙、丁及び戊は、第1項に定める●の解任の決定に従い、当会社の取締役会において代表取締役が解任されるよう、自らが指名した当会社の取締役をして、当会社の取締役会における議決権の行使その他必要な行為を行わせるものとする。

(取締役、代表取締役及び監査役の欠員)

第11条 第8条に基づき指名され、選任された取締役、代表取締役及び監査役は、その任期満了前に辞任、解任、死亡等により欠員となった場合、その指名を行う権利を有する株主は、新たに代わりとなる取締役、代表取締役及び監査役を指名することができる。

(構成の見直し)

第12条 第2条に定める当会社の株式保有割合が変動した場合、株主間で誠実に協議し、変動後の出資比率に応じて、各株主が指名することのできる取締役候補者の人数を見なおす。

(取締役、代表取締役及び監査役の免責)

第13条 甲、乙、丙、丁及び戊は、他の株主が本契約の定めに基づき指名した当会社の取締役、代表取締役及び監査役が行ったその職務の執行につき、他の株主の事前の同意を得ない限り、直接又は当会社をして、損害賠償その他の責任を追及せず、また追及させないものとする。

(取締役会決議事項)

第14条 当会社の取締役会決議事項は、別紙●のとおりとする。

(取締役会の決議要件)

第15条 取締役会の決議は、議決に加わることのできる取締役の過半数が出席し、その過半数の賛成をもって行う。ただし、当該出席した取締役のうち、●、●及び●が指名した取締役がそれぞれ1名以上含まれていない場合は、当該取締役会は定足数を満たしていないものとする。
2 前項但し書の規定は、いずれかが指名した取締役の全員が法令等の定めにより議決に加わることができない場合、又は、招集通知を受けながら正当な理由なく出席しない場合には適用しない。

(事前承認事項)

第 16 条 当社が以下の各号に定める事項の意思決定がなされる場合には、全株主の事前の承諾を要する。

- (1) 定款の変更
 - (2) 株式又は新株予約権の発行
 - (3) 資本金の額又は準備金の額の増加又は減少
 - (4) ●●円以上の貸付又は借入
 - (5) 第三者のための債務保証、債務引受又は担保提供
 - (6) 予算の承認
 - (7) 事業計画の決定又は修正（軽微な修正は除く）
 - (8) ●●円以上の重要な資産の取得又は処分
 - (9) 合併、会社分割、株式交換、株式移転、事業譲渡又は事業譲受
 - (10) 解散
- 2 甲、乙、丙、丁及び戊は、前項を含む本契約の各状況に従って当社が運営されるよう、それぞれの議決権及びその他必要な権利を行使するとともに、それぞれが指名した取締役をして取締役会における議決権及びその他必要な行為を行わせるものとする。

(目的)

第 17 条 当社は、次の事業を行うことを目的とする。

- (1) 美山町の地域課題解決に資するまちづくり事業
- (2) 空き家活用事業
- (3) 廃校、その他の公共施設活用事業
- (4) ●●●●●●
- (5) 前各号に附帯又は関連する一切の事業

(事業計画及び事業年度)

第 18 条 当社の最初の事業年度及び翌事業年度以降●●年分の事業計画は別紙●●のとおりとする。

- 2 当社の事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(株主との取引)

第 19 条 ●●は、別紙●●に定める●●●●契約に従って、当社との間で●●●●に関する取引を行うものとする。

- 2 ●●は、別紙●●に定める●●●●契約に従って、当社との間で●●●●に関する取引を行うものとする。

(競業及び勧誘の禁止)

第 20 条 甲、乙、丙、丁及び戊は、別段の合意がある場合を除き、南丹市美山町において当社の事業と実質的に競合する事業を行い又は行わせてはならない。

- 2 甲、乙、丙、丁及び戊は、別段の合意がある場合を除き、他の株主から出向している当社の職員に対し、自ら又はその子会社若しくは関連会社を含む他の会社への転職、独立又はその他の理由による離職の仲介及び勧誘は行わず、また、第三者をしてこれらを行わせない。

(資金調達)

第 21 条 当社は、資金を必要とする場合、自らの責任で、第三者から融資を受ける方法その他当社の議決権の希薄化を伴わない方法により資金調達を行うことを原則とする。

- 2 前項の定めに関わらず、当社が独力で資金調達ができない場合、株主間で対応について誠実に協議する。場合によっては、各株主が当社の借入の保証、本会社に対する融資その他必要な措置を講ずるよう合理的な努力をする。
- 3 株主間の協議に基づき、追加出資を行うこととなった場合には、当該追加出資は、原則として当該追加出資の直前時点における各株主の出資比率に応じてそれぞれ行う。

(剰余金の配当)

第22条 甲、乙、丙、丁及び戊は、特定の事業年度において別段の合意がある場合を除き、当社をして、各事業年度につき、税引き後利益の●%に相当する金額を剰余金として配当させる。

- 2 前項の定めに関わらず、当社の財務状況が大幅に悪化した場合その他特別の事情がある場合には、株主間で当社による剰余金の配当額について協議するものとし、株主間で合意された金額を当該事業年度における剰余金の配当額とする。

(契約の終了)

第23条 本契約は、以下のいずれかの事由が生じた場合に終了する。

- (1) 全株主（ただし、第6条に従って株式譲渡がなされた場合には、譲渡株主となった者を除く。）が本契約の終了について全員一致で合意した場合
- (2) いずれかの株主（ただし、第6条に従って株式譲渡がなされた場合には、譲渡株主となった者を除く。）が、当社の株式を一切保有しなくなった場合
- (3) 株主総会において本会社の解散が決議された場合

(事業継続協議)

第24条 当社において、以下のいずれかの事由に該当する場合、甲、乙、丙、丁及び戊は、当社を通じた共同の事業を継続するか否かについて、●ヶ月間誠実に協議を行う。

- (1) 当社において三期連続で赤字が続いた場合（ただし、運営開始後●年間は除く）
 - (2) 当社の事業計画の達成が困難である場合
- 2 甲、乙、丙、丁及び戊は、前項の協議の結果、当該期間内に協議が調わなかった場合には、当社を解散させるものとし、株主間で当社を通じた共同の事業を行わず、かつ当社の株式の買取り又は売渡しを行うことについて合意が成立した場合には、別途協議により定める条件に従って株式の買取又は売渡しを行う。

6. 中間法人の業務内容及び事業条件等の検討

6-1 本事業実施にあたり必要な契約等の整理

本事業の実施にあたり、主に中間法人と市が締結する契約内容について、下表の通り整理を行った。

まず基本契約によって、本事業全体の基本的な条件を規定する。基本契約に基づき、公の施設である南丹市美山町自然文化村及び南丹市大野地域活性化センターを中間法人が運営管理する場合は指定管理者基本協定が必要となる。また、中間法人が空き家活用事業を実施するにあたり、中間法人と空き家所有者が締結する定期建物賃貸借契約が必要となる。

図表 46 本事業実施にあたり必要な契約等の構造

書類名	契約主体	契約概要
基本契約	中間法人・各業務担当企業・市	・ 以下に示す契約を包括する契約。事業目的、契約主体の役割、各契約の位置づけ等を規定する。
指定管理者基本協定	中間法人・各業務担当企業・市	・ 市が、南丹市美山町自然文化村の指定管理者を中間法人に指定するにあたり、必要な契約。 ・ 南丹市大野地域活性化センターを引き続き公の施設として、指定管理者を中間法人に指定する場合、必要な契約。
市有財産賃貸借契約	中間法人・各業務担当企業・市	・ 市が、南丹市大野地域活性化センターを普通財産化し中間法人に貸し付ける場合、必要な契約。 ・ 契約で期間を定める定期建物賃貸借契約を想定。
定期建物賃貸借契約 又は 普通建物賃貸借契約	中間法人・各業務担当企業・空き家所有者	・ 中間法人が空き家活用事業を実施するにあたり、空き家所有者が中間法人に空き家を貸し付ける際に必要な契約。

6-2 基本契約に関する整理

本事業の実施にあたり、主に中間法人と市が締結する基本契約の構成及び記載事項等について、下表の通り整理を行った。

図表 47 基本契約で定めるべき事項等

章立て・条項見出し	主な記載事項	留意事項・検討事項
第1章 総則		
目的	・ 事業の目的を記載する。	・ 本事業の実施を通じて、美山町の地域課題解決に資するまちづくりを実現することを明記する。
用語の定義等	・ 「本事業」「中間法人」や中間法人に出資する構成員、各業務の担当企業等、本事業実施に係る用語を定義する。	・ 2008年に廃止された中間法人法に定められる「中間法人」と混同しないよう、別の用語とする必要がある。
法令の遵守	・ 市・中間法人が法令を順守すべき旨を記載する。	・
書類の適用関係	・ 基本契約に添付される事業計画書等の書類および、それらの効力の優先度を記載する。	・
第2章 市及び中間法人の役割等		
市及び中間法人の役割等	・ 市及び中間法人（各業務の担当企業含む）の役割分担を記載する。 ・ 第三者委託についての規定を記載する。 ・ 各業務担当企業の変更についての規定を記載する。	・ 大野地域活性化センターの改修にかかる役割分担等について、今後の検討事項。 ・ 第三者委託を認める業務範囲について、今後の検討事項。 ・ 各業務担当企業の変更規定内容は今後の検討事項。
第3章 本事業に係る契約及び条件	・ 報告書6-1の整理に基づき、締結すべき契約を整理する。	・
第4章 中間法人の業務		
第1節 共通事項		
事業計画書の取扱い	・ 中間法人は、市の承諾を得た事業計画に基づき本事業を履行する旨を記載する。 ・ 事業計画の変更についての規定を記載する。	・ 事業計画は5～10年ごとの更新・見直しを求めることを想定。
許認可・届出等	・ 中間法人は、自らの責任及び費用負担により、本事業の実施に必要な許認可・届出等を行う旨を記載する。	・
近隣関係	・ 中間法人及び市は、それぞれの役割分担により、近隣住民等と調整を行う旨を記載する。	・ 中間法人と市のリスク分担については、今後の検討事項。
インフラの確保	・ 中間法人は、自らの負担でインフラを調達する旨を記載する。	・
経営状況の報告	・ 中間法人は、本事業の財務及び運営状況を市に報告する旨を記載する。	・ 報告する頻度については、今後の検討事項。

章立て・条項見出し	主な記載事項	留意事項・検討事項
追加費用等の負担	<ul style="list-style-type: none"> 市・中間法人それぞれの帰責事由により追加費用が発生した場合の費用負担の分担を記載。 	<ul style="list-style-type: none"> 双方の帰責事由でないときは、両者協議のうえ各自負担を想定。
第2節 統括管理及びまちづくりに係る業務		
統括管理業務の実施	<ul style="list-style-type: none"> 中間法人の代表企業が統括責任者等を配置し、統括責任業務を実施する旨を記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> 統括管理業務内容について定める書類が本契約以外にないため、詳細記述が必要。
南丹市美山町まちづくりへの協力	<ul style="list-style-type: none"> 中間法人は事業目的を達成するため、市や関係団体のまちづくりに関して連携・協力を旨を記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> 具体的に実施を求める業務を定めるかについては今後の検討事項。
第3節 公共施設等の活用業務		
南丹市美山町自然文化村	<ul style="list-style-type: none"> 公の施設として運営管理する対象施設（南丹市美山町自然文化村等）について、指定管理者として運営管理を行う旨を記載する。 各公の施設の指定管理期間を記載する。 指定管理者指定（指定管理者基本協定締結）にあたっては、議決が条件となる旨を記載する。 旧大野小学校を普通財産化して貸付ける場合は、その事業内容を記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> 業務の詳細は別途指定管理者基本協定及び業務仕様書に記載する。 大野地域活性化センターを公の施設として継続する際の改修事業の有無及び実施条件については今後の検討事項。
旧大野小学校の事前調査等		
旧大野小学校の内装等に係る設計の実施		
旧大野小学校の内装等に係る建設の実施		
工程の変更等		
旧大野小学校の維持管理業務の実施		
旧大野小学校の運営業務の実施		
報告		
第4節 空き家の活用業務		
事前調査・事前調整	<ul style="list-style-type: none"> 中間法人の責任・費用負担により、活用し得る空き家の調査、所有者や近隣住民との事前調整等を行う旨を記載する。 中間法人は、空き家所有者と定期建物賃貸借契約を締結するとともに、中間法人の責任・費用負担により、設計建設や運営管理業務を行う旨を記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸借条件の詳細は別途定期建物賃貸借契約に記載する。 年間で運営すべき棟数等の条件を求めるかについて、今後の検討事項。 空き家所有者が死亡・変更した場合などの契約条件について、今後の検討事項。
空き家の改修等に係る設計の実施		
空き家の改修等に係る建設業務の実施		
空き家の維持管理業務の実施		
空き家の運営業務の実施		
報告	<ul style="list-style-type: none"> 中間法人は、業務実施の困難が生じた際は市に報告する旨を記載。 	<ul style="list-style-type: none"> 市の説明要求や市への報告義務をどこまで求めるかについて、今後の検討事項。
第5節 是正要求		
是正要求	<ul style="list-style-type: none"> 市は、中間法人が実施する事業について、本契約に相違すると判断した場合は是正を求めることができる旨を記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> 改善要求を市が行う場合は是正措置、是正措置が講じられない場合等のルールについて、今後の検討事項。

章立て・条項見出し	主な記載事項	留意事項・検討事項
第5章 法令変更等及び不可抗力		
法令変更等及び不可抗力	<ul style="list-style-type: none"> 法令変更等及び不可抗力により業務履行が困難になった場合、追加費用や損害が発生した場合等について、市と中間法人の対応や費用負担等を記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> 対応方法や費用負担については市との協議により決定することが一般的。 感染症の流行等の不可抗力について、詳細の規定を定めるかは今後の検討事項。
第6章 契約期間及び契約の終了		
契約期間及び契約満了による終了	<ul style="list-style-type: none"> 基本契約の有効期間を記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> 契約期間について、10年等と明確に定めるか、公の施設の運営管理業務・空き家活用業務ともに終了した日等、効力を失う事象を定めるかについて、今後の検討事項。
終了前協議	<ul style="list-style-type: none"> 市と中間法人は、契約満了日の前に、本契約の終了に際して必要な協議を行う旨を記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> 期間満了日の何年前と定めるかについて、今後の検討事項。
期間満了による明渡し	<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none">
第7章 本契約の解除及び終了に関する事項		
市の解除権	<ul style="list-style-type: none"> 市は、中間法人（構成員を含む）の帰責事由等により本契約の一部又は全てを解除することができる旨を記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> 解除できる条件について、今後の検討事項。
中間法人の解除権	<ul style="list-style-type: none"> 中間法人（構成員を含む）は、市帰責事由等により本契約の一部又は全てを解除することができる旨を記載する。 	
中間法人の帰責事由による契約解除の効力	<ul style="list-style-type: none"> 中間法人（構成員を含む）もしくは市は、自らの帰責事由等による契約解除で追加費用や損害が発生した場合、賠償する必要がある旨を記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> 解除の原因に関わらず、基本契約解除に伴い関連事業は全て終了することが想定される。その際に発生し得る具体ケースについて、今後の検討事項。
市の帰責事由による契約解除の効力		<ul style="list-style-type: none">
法令等の変更等又は不可抗力による解除	<ul style="list-style-type: none"> 法令等の変更等又は不可抗力により事業継続が困難になった場合は、市と中間法人の協議により契約解除ができる旨を記載する。 	<ul style="list-style-type: none">
関係書類の引渡し等	<ul style="list-style-type: none"> 中間法人は、契約終了時に必要な関係書類を市に引き渡す旨を記載する。 	<ul style="list-style-type: none">
第8章 その他		
権利義務の譲渡等	<ul style="list-style-type: none"> 市が、中間法人の本契約等に係る地位や権利義務を譲渡・処分することを承諾する場合の条件を記載する。 	<ul style="list-style-type: none">
一般的侵害	<ul style="list-style-type: none"> 市又は中間法人の相手方への損害賠償について記載する。 	<ul style="list-style-type: none">

章立て・条項見出し	主な記載事項	留意事項・検討事項
第三者に及ぼした損害	・ 市又は中間法人の、第三者への損害賠償について記載する。	・
秘密の保持	・ 秘密情報の守秘義務について記載する。	・
特許権等の使用	・ 中間法人が第三者の特許権等を使用する際の責任を負う旨について記載する。	・
著作権	・ 作成書類等の著作権は作成者に帰属する旨を記載する。	・
解釈	・ 本契約等に定めない事象が発生した際は双方協議する旨を記載する。	・
本契約の変更	・ 契約変更は双方合意のもと行う旨を記載する。	・
準拠法及び裁判管轄	・ 日本国の法令に準拠する旨、管轄裁判所を記載する。	・
雑則	・ 双方合意等に当たっては書面で行う旨等を記載する。	・

図表 48 基本契約書（案）

基本契約書
<p>●●●●事業（以下「本事業」）の実施に関して、南丹市（以下「甲」）と【中間法人名を記載】（以下「乙」）、【旧大野小学校活用業務の担当企業を記載】（以下「丙」）、【空き家活用業務の担当企業を記載】（以下「丁」）（以下乙・丙・丁を総称して「乙等」）は、次のとおり基本契約（以下「本契約」）を締結する。</p> <p>第1章 総則</p> <p>（目的）</p> <p>第1条 本契約は、美山町の地域課題解決に資するまちづくりの実現を目指し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。</p> <p>（用語の定義）</p> <p>第2条 本契約において使用する用語の定義は次のとおりとする。</p> <p>（1） 「●●●●」とは、●●●●をいう。</p> <p>（2） 「●●●●」とは、●●●●をいう。</p> <p>2 前項に定める用語の定義について、甲及び乙等の合意により変更がなされた場合には、前項の定義はかかる変更後のものをいうものとする。</p> <p>（法令の遵守）</p> <p>第3条 甲及び乙等は、本事業の実施に当たっては、法令を遵守しなければならない。</p> <p>（書類の適用関係）</p> <p>第4条 本契約等の内容についてそご又は矛盾がある場合には、本契約及び事業計画書の順で優先的な効力を有する。ただし、事業計画書の内容が本契約に定める水準を超える場合には、その限りにおいて事業計画書が本契約に優先する。</p> <p>2 前項に規定する各書類間で疑義が生じた場合は、甲及び乙等の間において協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定するものとする。</p>

第2章 甲及び乙等の役割等

(甲及び乙等の役割等)

第5条 本事業において、甲及び乙等は、おおむね次に掲げる役割を果たすものとする。

- (1) 甲は、本事業の発注者としての業務を行う。
 - (2) 乙は、●●●●を行う。
 - (3) 丙は、旧大野小学校活用業務の担当企業としての業務を行う。
 - (4) 丁は、空き家活用業務の担当企業としての業務を行う。
- 2 乙は、本事業の業務の実施に当たり、業務の全部又は一部を第三者(丙、丁を除く。)に委任し、又は請け負わせるときは、市に当該第三者の名称及び業務内容を報告した上で、事前に市の承諾を得なければならない。
- 3 前項の規定に基づく委任又は請負は、全て乙の責任において行い、当該受任者又は請負人の責めに帰すべき事由は、当然に乙の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 第2項に基づき乙が業務の全部又は一部を第三者に委任し、又は請け負わせたことにより、本事業の実施に支障が生じた場合には、甲は、乙に対して、当該受任者又は請負人の変更その他適切な措置の実施を求めることができるものとする。

第3章 本事業に係る契約及び条件

(市有財産賃貸借契約の締結)

- 第6条 甲及び乙は、【旧大野小学校活用事業】を実施するにあたり、●●●●までに、市有財産賃貸借契約を仮契約として締結し、【甲が地方自治法(昭和22年法律第67号。その後の改正を含む。以下同じ。)第96条に規定する議会の議決を経た上で、】当該仮契約を本契約として締結する。また、当該市有財産賃貸借契約の本契約をもって、甲は【旧大野小学校】を乙に引き渡す。
- 2 乙は、市有財産賃貸借契約の締結前であっても、第●条に定める事前調査等を、甲の事前の承諾を得た上で実施することができる。

(定期建物賃貸借契約の締結)

- 第7条 乙は、【空き家活用事業】を実施するにあたり、空き家所有者と定期建物賃貸借契約を締結する。

第4章 乙等の業務

第1節 共有事項

(事業計画書の取扱い)

- 第8条 乙は、甲の承諾を得た事業計画書に基づき、自らの責任により本事業を確実に履行する。
- 2 甲又は乙は、合理的な変更理由がある場合に限り、事業計画書の内容の変更の協議を相手方に申し出ることができ、当該相手方は誠実に協議をしなければならない。また、当該協議により、甲又は乙の双方が合意した事項に従い、事業計画書の内容の変更ができることとする。
- 3 乙は、●年ごとに事業計画書の見直しを検討し、必要に応じ事業計画書の変更を行うこととする。
- 4 甲は、乙が前項の事業計画書の見直しを行うにあたり、乙に対して意見を述べ又は協議の開催を申し入れることができる。

(許認可・届出等)

- 第9条 乙は、自らの責任及び費用負担で、丙及び丁をして、本事業の実施に必要な一切の許認可の取得及び届出等を行わせ、これを維持させるものとする。ただし、甲が、本事業の実施のために許認可の取得又は届出等をする必要がある場合には、甲が必要な措置を講じるものとし、当該措置について乙等に協力を求めた場合は、乙等はこれに応じるものとする。

(近隣関係)

- 第10条 乙等は、自らの責任及び費用負担で、本事業の実施に伴い近隣住民等及び環境に与える悪影響を最小限にするよう対策を講じるとともに、近隣住民等と調整を行うこととし、甲は、合理的な範囲内でこれに協力するものとする。なお、乙等は本項に基づく対策及び近隣住民等との調整を

実施するに当たり、事前にその内容及び実施時期等を甲に通知し、確認を得なければならない。

- 2 甲は、本事業の実施そのものに関する意見等並びに要望等については、甲の責任及び費用負担でこれに対処することとし、乙等は、合理的な範囲内でこれに協力するものとする。

(インフラの確保)

- 第 11 条 乙等は、本事業の実施に必要な電気、上下水道、ガス等を、自らの責任及び費用負担で調達しなければならない。

(経営状況の報告)

- 第 12 条 乙は、本事業の財務及び運営状況に関する資料を作成し、【報告頻度を記載】に、当該年度の財務及び運営状況を甲に報告しなければならない。

- 2 前項に定める本事業の財務及び運営状況に関する資料の書式及び提出すべき事項については、甲及び乙との協議により、別途定めるものとする。
- 3 甲は、南丹市議会及び市民からの求めに応じて、第 1 項に定める本事業の財務及び運営状況に関する報告を、南丹市議会及び市民に対し公開できることとする。

(追加費用等の負担)

- 第 13 条 乙等は、自らの責めに帰すべき事由により、乙等に追加費用が発生した場合には、当該追加費用を自ら負担する。また、自らの責めに帰すべき事由により、甲に追加費用が発生した場合には、当該追加費用のうち合理的な範囲内の費用を負担する。

- 2 甲は、自らの責めに帰すべき事由により、甲に追加費用が発生した場合には、当該追加費用を自ら負担する。また、自らの責めに帰すべき事由により、乙等に追加費用が発生した場合には、当該追加費用のうち合理的な範囲内の費用を負担する。
- 3 法令変更等又は不可抗力により乙等に追加費用が発生した場合の負担方法については、第●条に従う。

第 2 節 統括管理及びまちづくりに係る業務

(統括管理業務の実施)

- 第 14 条 乙は、本事業の業務全体を統括する統括責任者を置き、その氏名その他必要な事項を直ちに甲に通知しなければならない。また、統括責任者を変更したときも同様とする。
- 2 乙は、本事業の安定的かつ円滑な推進のため、自らが必要と判断した業務を実施すること。

(南丹市美山町まちづくりへの協力)

- 第 15 条 乙等は、本事業の事業目的を達成するため、甲及び南丹市美山町内のまちづくりに携わる団体等と連携し、南丹市美山町のまちづくり活動への協力を行うこと。

第 3 節 公共施設等の活用業務

(南丹市美山町自然文化村)

- 第 16 条 乙は、南丹市美山町自然文化村の管理運営に関する基本協定書に基づき、南丹市美山町自然文化村の管理運営を行うこと。

(【旧大野小学校】の事前調査等)

- 第 17 条 【乙及び丙】は、自らの責任及び費用負担で、本契約等に基づき、【旧大野小学校】の内装等に係る設計・監理担当企業又は建設担当企業をして、甲の事前の承諾を得た上で、【旧大野小学校】の設計業務及び建設業務に必要な調査を行わせる。

(【旧大野小学校】の内装等に係る設計の実施)

- 第 18 条 【乙及び丙】は、自らの責任及び費用負担で、本契約等に基づき、【旧大野小学校】の内装等に係る設計を行う。【乙及び丙】は、【旧大野小学校】の内装等に係る設計の実施において、甲と適宜協議調整を行うこととする。

(【旧大野小学校】の内装等に係る建設の実施)

第19条 【乙及び丙】は、自らの責任及び費用負担で、本契約等及び【旧大野小学校】の内装等に関する設計図書に従い、自らの責任及び費用負担で【旧大野小学校】の内装等に係る建設工事を実施する。

(工程の変更等)

第20条 【乙及び丙】は、【旧大野小学校】の内装等に係る建設工事の工期又は工程の変更のおそれが生じた場合は、事由のいかんを問わず、その旨を甲に速やかに報告しなければならない。

2 前項の場合、甲及び【乙及び丙】は、事業計画書に示す供用開始予定日までに【旧大野小学校】の内装等に係る建設工事を完了できるようにするための方策について協議を行う。

3 甲及び【乙及び丙】のいずれかが、【旧大野小学校】の内装等に係る建設工事の工期又は工程の変更を相手方に請求した場合には、変更後の工期又は工程について協議を行い、合理的な範囲内で工期又は工程を定めるものとする。

(【旧大野小学校】の維持管理業務の実施)

第21条 【乙及び丙】は、自らの責任及び費用負担で、事業計画書に定める供用期間にわたり、本契約等の内容に従って、【旧大野小学校】に係る維持管理業務を実施する。

(【旧大野小学校】の運営業務の実施)

第21条 【乙及び丙】は、自らの責任及び費用負担で、事業計画書に定める供用期間にわたり、本契約等の内容に従って、【旧大野小学校】に係る運営業務を実施する。

(報告)

第22条 【乙及び丙】は、本契約等に従った業務の実施を困難ならしめる事象が生じたときは、速やかに甲にその内容を報告し、対応方策を甲に提示しなければならない。

2 甲は、【乙及び丙】の実施する業務について、必要があると認める場合はいつでも、その理由を添えて【乙及び丙】に報告を求めることができるものとし、【乙及び丙】はこれに協力しなければならない。

第4節 【空き家】の活用業務

(【空き家】の事前調査等)

第23条 【乙及び丁】は、自らの責任及び費用負担で、本契約等に基づき、【空き家】の改修に係る設計・監理担当企業又は建設担当企業をして、空き家所有者の事前の承諾を得た上で、【空き家】の設計業務及び建設業務に必要な調査等を行うことができる。

(【空き家】の改修に係る設計の実施)

第24条 【乙及び丁】は、自らの責任及び費用負担で、本契約等に基づき、【空き家】の内装等に係る設計を行う。【乙及び丁】は、【空き家】の改修に係る設計の実施において、空き家所有者と適宜協議調整を行うこととする。

(【空き家】の改修に係る建設の実施)

第25条 【乙及び丁】は、自らの責任及び費用負担で、本契約等及び【空き家】の改修に関する設計図書に従い、自らの責任及び費用負担で【空き家】の改修に係る建設工事を実施する。

2 甲の定めるところにより、甲が必要と認める【空き家】について、その改修費の一部を甲が負担することができる。

(工程の変更等)

第26条 【乙及び丁】は、【空き家】の改修に係る建設工事の工期又は工程の変更のおそれが生じた場合は、事由のいかんを問わず、その旨を甲及び空き家所有者に速やかに報告しなければならない。

2 前項の場合、甲及び【乙及び丁】及び空き家所有者は、事業計画書に示す供用開始予定日までに【空き家】の改修に係る建設工事を完了できるようにするための方策について協議を行う。

3 甲及び【乙及び丁】及び空き家所有者のいずれかが、【空き家】の改修に係る建設工事の工期又は工程の変更を相手方に請求した場合には、変更後の工期又は工程について協議を行い、合理的な範囲内で工期又は工程を定めるものとする。

（【空き家】の維持管理業務の実施）

第27条 【乙及び丁】は、自らの責任及び費用負担で、事業計画書に定める供用期間にわたり、本契約等の内容に従って、【空き家】に係る維持管理業務を実施する。

（【空き家】の運営業務の実施）

第28条 【乙及び丁】は、自らの責任及び費用負担で、事業計画書に定める供用期間にわたり、本契約等の内容に従って、【空き家】に係る運営業務を実施する。

（報告）

第29条 【乙及び丁】は、本契約等に従った業務の実施を困難ならしめる事象が生じたときは、速やかに甲にその内容を報告し、対応方策を甲及び空き家所有者に提示しなければならない。

2 甲及び空き家所有者は、【乙及び丁】の実施する業務について、必要があると認める場合はいつでも、その理由を添えて【乙及び丁】に報告を求めることができるものとし、【乙及び丁】はこれに協力しなければならない。

第5節 是正要求

（是正要求）

第30条 甲は、本契約の締結から終了する時までにおいて、【乙等】が実施する本事業が、本契約等に相違すると判断したときは、合理的な期間を定めた上で、【乙等】にその是正を求めることができる。

2 【乙等】は、前項に基づく是正要求に対して意見を陳述できるものとし、その内容が合理的であると認められるときは、甲は当該要求を取り下げる。

3 【乙等】は、第1項に基づく是正要求を受けた場合、速やかに改善計画を作成し、甲の承諾を得た上で、甲が定めた合理的な期間内に自らの責任及び費用負担において是正措置を講じ、その結果を甲に報告しなければならない。ただし、前項に基づき甲が要求を取り下げた場合は、この限りでない。

第5章 法令変更等及び不可抗力

（法令変更等及び不可抗力）

第31条 甲及び【乙等】は、法令変更等又は不可抗力により本契約に規定する自らの義務の履行ができなくなった場合は、速やかにその内容の詳細を相手方に通知するものとし、相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。

2 【乙等】は、法令変更等又は不可抗力により、本事業の実施に関して追加費用又は損害が発生した場合は、速やかにその内容について甲に報告した上で、対応方法及び費用負担等について甲と協議できるものとする。当該協議が整わない場合、追加費用又は損害の負担方法は別紙●に従う。なお、【乙等】は、法令変更等又は不可抗力により発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努めなければならない。

3 甲及び【乙等】は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合は、第●条の規定に従う。

第6章 契約期間及び契約の終了

（期間満了による終了）

第32条 本契約は、本契約締結日から効力を生じ、本契約に別段の定めがある場合を除き、【市有財産賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の期間がともに満了した日】をもって終了する。

2 本契約の終了にかかわらず、第●条から第●条までの規定の効力は存続する。

（終了前協議）

第33条 甲及び【乙等】は、【市有財産賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の期間がともに満了する日の3年前】から、本契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議を行う。

(期間満了による明渡し)

第34条 【乙等】は、【市有財産賃貸借契約】の期間満了日までに、自らの責任及び費用負担で、【旧大野小学校】に存する【乙等】所有物を取去し、当該建物を原状に復して甲に明け渡す。ただし、甲が原状に復する必要がないと認めるときは、【乙等】は【旧大野小学校】を現状のまま返還することができる。

第7章 本契約の解除及び終了に関する事項

(市の解除権)

第35条 甲は、【乙等】のいずれかの事業者が、次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合には、本契約のうち、当該事業者との関係に係る部分を解除することができることとし、当該事業者を除く【乙等】との本契約に基づく契約関係は継続するものとする。なお、甲は、【乙等】のいずれかの事業者が、次の各号のいずれかに該当することを、当該事業者以外の事業者が、甲に対して隠蔽又はその補助を行った場合には、隠蔽又はその補助を行った事業者との本契約も解除することができることとする。また、甲は、【乙等】のいずれかの事業者の責めに帰すべき事由により本契約が解除されたことにより、本事業全体の遂行が困難となった場合には、【乙等】の全ての事業者との本契約を解除する。また、本項に該当する事由が発生したことに起因する解除により、【乙等】に損害があっても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

(1) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他これに類似する倒産手続開始の申立て（日本国外における同様の申立てを含む。）があったとき、【乙等】の取締役会若しくはその他の権限ある機関が当該申立てを行うことを決議したとき、又はこれらの手続が開始されたとき。

(2) 【乙等】が契約の履行をせず、催告しても治癒しないとき。

(3) ●●●●

2 甲は、【乙等】のいずれかの事業者が、京都府警察本部からの通知に基づき、次の各号のいずれかに該当する場合には、【乙等】の全ての事業者との本契約を解除する。また、この場合の解除により、【乙等】に損害があっても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

(1) 役員等（【乙等】の役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下本項において同じ。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下本項において「暴対法」という。）第2条第2号に規定する団体（以下本項において「暴力団」という。）の構成員（暴対法第2条第6号に規定する者。以下本項において「暴力団構成員等」という。）であると認められるとき。

(2) ●●●●

(【乙等】の解除権)

第36条 甲が【本契約、市有財産賃貸借契約】の義務を履行せず、かつ、【乙等】が合理的な期間を定めて催告してもなお甲が履行しない場合、【乙等】のうち、その債務不履行の相手方となる事業者は、甲に通知して本契約を解除し、更に【本契約、市有財産賃貸借契約、定期建物賃貸借契約】を締結しない、又は既にこれらの契約の全て若しくはいずれかを締結しており、かつ、当該締結済の契約の目的を達成することができない場合は、甲の責めに帰すべき事由によるものとして、当該締結済の契約のうち、甲との関係に係る部分全てを解除することができる。

2 第1項の規定により、【乙等】のいずれかの事業者と甲の本契約による契約関係が解除された場合、【乙等】のうち当該事業者以外の事業者は、合理的な理由がある場合に限り、第1項の規定を準用することができる。

(法令変更等及び不可抗力による本契約の終了)

第37条 甲及び【乙等】のいずれか又は全ての事業者は、法令変更等又は不可抗力により本事業の継続が不能となった場合又は本事業の継続に過分の追加費用を要することとなった場合は、互いに協議した上で、合意により本契約を解除し、更に【市有財産賃貸借契約、定期建物賃貸借契約】を締結しない、又は既にこれらの契約の全て若しくはいずれかを締結している場合には、当該締結済の契約の全てを解除することができるものとする。

(【乙等】の帰責事由による契約解除の効力)

第38条 乙の責めに帰すべき事由により、第●条に基づき本契約の一部又は全部が解除され、甲に

- 追加費用又は損害が発生した場合、【乙等】はかかる損害部分を甲に賠償しなければならない。
- 2 丙の責めに帰すべき事由により、第●条に基づき本契約の一部又は全部が解除され、甲に追加費用又は損害が発生した場合、丙はかかる損害部分を甲に賠償しなければならない。
 - 3 丁の責めに帰すべき事由により、第●条に基づき本契約の一部又は全部が解除され、甲に追加費用又は損害が発生した場合、丁はかかる損害部分を甲に賠償しなければならない。
 - 5 【乙等】の責めに帰すべき事由により、【市有財産賃貸借契約、定期建物賃貸借契約】が解除された場合の効力は、各契約に定めるとおりとする。

(甲の帰責事由による契約解除の効力)

第39条 甲は、第●条又は第●条により本契約が解除された場合には、本契約の解除に起因して【乙等】に発生した追加費用及び損害を、合理的な範囲内で負担する。

(関係書類の引渡し等)

第40条 【乙等】は、事由のいかんを問わず本契約を終了したときは、設計図書その他本事業に関し【乙等】が作成した一切の書類のうち、甲が合理的に要求するものを、甲に対して引き渡す。

第8章 その他

(権利義務の譲渡等)

- 第41条 【乙等】は、甲の事前の承諾がある場合を除き、【本契約、市有財産賃貸借契約、定期建物賃貸借契約】上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。
- 2 甲は、次の各号に掲げる条件が満たされると認められる場合には、【本契約、市有財産賃貸借契約、定期建物賃貸借契約】上の地位及び権利義務の第三者への譲渡又はその他の処分を承諾する。
 - (1) 事業の安定性が担保できること。
 - (2) 定期建物賃貸借契約について賃貸人の同意があること。
 - (3) ●●●●

(一般的損害)

第42条 甲又は【乙等】が、本契約に定める条項に違反し、これにより相手方に損害を与えたときは、その損害を相手方に賠償しなければならない。

(第三者に及ぼした損害)

第43条 【乙等】は、本事業の実施について【乙等】の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えたときは、当該損害の一切を賠償しなければならない。ただし、その損害（保険により填補された部分を除く。）のうち甲の責めに帰すべき事由により第三者に生じた損害については、甲が負担する。

(秘密の保持)

- 第44条 甲及び【乙等】は、本事業又は本契約に関する情報のうち、情報提供の際に秘密である旨が明示されたもの、かつ、次の各号に掲げる以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該秘密情報を漏らしてはならない。
- (1) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らかの秘密保持義務を課されることなく取得した情報
 - (2) ●●●●
 - 2 【乙等】は、本事業の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。
 - 3 【乙等】は、丙及び丁を含む委託先、請負発注先等への見積依頼若しくは契約の締結又は弁護士、公認会計士等への相談依頼等を行う場合等、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。
 - 4 前項の場合において、【乙等】は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するのしないよう適切な配慮をしなければならない。
 - 5 第1項の規定にかかわらず、甲は、南丹市議会又は南丹市民に対して本事業の説明を行う際に必要と認める情報は公開できるものとする。

(特許権等の使用)

第45条 【乙等】は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令等に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用するときは、その使用に関する全ての責任を負わなければならない。

(著作権)

第46条 本事業の実施に当たり甲又は【乙等】が自ら作成した書類等のうち、著作権の対象となるものの著作権は作成者に帰属するものとする。

2 甲は【乙等】が作成した、本事業の概要等を説明する資料、イメージパス等無償利用する権利及び権限を有する。なお、資料等の詳細については甲と【乙等】が別途協議の上定める。

(解釈)

第47条 【本契約、市有財産賃貸借契約、定期建物賃貸借契約】のいずれにも定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は各条項の解釈について疑義が生じた場合は、甲及び【乙等】はそれぞれ誠意をもって協議し、解決に当たるものとする。

(本契約の変更)

第48条 本契約の規定は、甲及び【乙等】の書面による合意がなければ変更できない。

(準拠法及び管轄裁判所)

第44条 本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関する一切の裁判の第一審の専属的合意管轄裁判所は、京都地方裁判所とする。

(雑則)

第45条 本契約並びにこれらに基づき締結される全ての合意に定める請求、通知、報告、申し出、確認、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

2 本契約は、日本国の法令に準拠する。

3 本契約の履行に関して甲及び【乙等】の間で用いる言語は、日本語とする。

4 本契約に定める金銭の支払いに用いる通貨は、円とする。

5 本契約の履行に関して甲及び【乙等】の間で用いる計量単位は、本契約等に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号。その後の改正を含む。）の定めるところによる。

6 本契約の履行に関して用いる時刻は、日本標準時とする。

6-3 指定管理者協定に関する整理

(1) 現在の指定管理業務内容の整理

① 現在の業務仕様書等に定める指定管理業務内容

本事業の対象公共施設である南丹市美山町自然文化村及び南丹市大野地域活性化センターについては、中間法人のマネジメントによる包括的な運営管理によって、地域のさらなる活性化に寄与する役割が求められている。本事業の指定管理業務内容の整理にあたり、現行の指定管理業務を洗い出し、基本的な運営管理業務だけでなく、地域活性化のために今後も継続的な実施が求められる重要な業務を抽出し、本事業の業務内容として改めて位置付ける必要がある。

南丹市美山町自然文化村及び南丹市大野地域活性化センターの指定管理者募集要項及び業務仕様書に記載されている現在の業務内容は下表のとおり。特に地域活性化等を目的とする業務内容（下表太字箇所）について、その具体内容及び継続実施の必要性について整理を行ったうえで、本事業に位置付ける。

図表 49 現在の指定管理業務内容

		美山町自然文化村	大野地域活性化センター
募集要項	指定管理者が行う管理の基準	(1) 体験実習、創作活動の場を提供に関する こと。 (2) 宿泊、休憩、飲食の場の提供に関する こと。 (3) 教養(研修)の場の提供に関する こと。 (4) 野外活動、レクリエーション活動の場 の提供に関する こと。 (5) 体験農園の場の提供に関する こと。 (6) 自然学習に関する こと。 (7) イベントに関する こと。 (8) 前各号に掲げるもののほか、文化村の設 置目的を達成するために必要な業務	(1) センターには管理者を駐在 させ、常に良好な状態で施設の維持 管理を行うものとする。 (2) 利用者の平等な利用の確保及び サービスの向上を図ること。 (3) センターの管理上支障があると 認めるときは、使用の許可を取り 消し、又は使用を制限し、若しくは 停止することができる。 (4) センターの管理を通じて取り扱 う個人情報の保護を行うものとする。

	美山町自然文化村	大野地域活性化センター
指定管理者が行う具体的な管理業務の範囲	<p>(1) 施設の利用に関する業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ①利用予約、受付及び利用許可にかかる業務 ②受付台帳の作成及び各室の利用状況等の統計管理、分析業務 ③施設利用状況報告書の作成業務 <p>(2) 施設の利用料金の収受に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ①利用料金の徴収及び領収書の発行業務 <p>(3) 施設及び設備の維持管理に関すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ①開館・閉館業務 ②施設の清掃等の業務（日常作業、定期作業） ③消防・ガス・電気設備の監視及び日常点検業務 ④各種点検の立会業務 ⑤緊急時の対策及び防犯・防火対策についての職員への指導業務 ⑥個人情報保護についての職員への指導業務 <p>(4) 施設を活用した地域活性化のための事業の企画及び実施に関すること</p>	<p>(1) 地域住民相互の交流及びコミュニティ活動を振興するための事業</p> <p>(2) 地域の資源を活かし地域内外の交流を図るための事業</p> <p>(3) センターの使用に関する付随業務（使用の許可、使用料の徴収、使用の停止及び使用許可の取消し等）</p> <p>(4) センターの施設及び設備の維持管理（軽微なものに限る。）に関する業務</p> <p>(5) その他、別添仕様書に定めるとおり</p>
指定管理者が行う業務	<p>(1) 当該施設の管理に関する業務</p> <p>ア) 建物管理全般</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく管理業務 ② 中央監視盤による管理（電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防災設備） ③ その他設備の管理（ガス設備、テレビ設備、拡声設備、緊急呼出設備、インターホン設備、避雷設備、情報設備、電話機器、消防設備など） <p>イ) 警備（入退館管理、施錠管理、館内巡視、防火・消火対策）</p> <p>ウ) 清掃、廃棄物処理、害虫駆除</p> <p>エ) 植栽管理</p> <p>オ) 廃棄物処理</p> <p>カ) 法定点検等</p> <p>キ) 小規模修繕（20万円未満）</p> <p>ク) その他（南丹市が特に必要と認める業務）</p> <p>(2) その他必要な業務</p> <p>ア) 利用者に対する文化村の案内等</p> <p>イ) 館内掲示物及び設置物の管理</p> <p>ウ) 鍵の管理</p> <p>エ) 郵便物等の管理</p> <p>オ) 文書の管理</p> <p>カ) 事業報告</p> <p>キ) 物品の管理</p> <p>ク) その他、南丹市が特に必要と認める業務</p>	<p>(1) 当該施設の管理に関する業務</p> <p>ア) 建物管理全般</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく管理業務 ② 中央監視盤による管理（電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防災設備） ③ その他設備の管理（ガス設備、テレビ設備、拡声設備、緊急呼出設備、インターホン設備、避雷設備、情報設備、電話機器、消防設備など） <p>イ) 警備（入退館管理、施錠管理、館内巡視、防火・消火対策）</p> <p>ウ) 清掃、害虫駆除</p> <p>エ) 植栽管理</p> <p>オ) 廃棄物処理</p> <p>カ) 法定点検等</p> <p>キ) 小規模修繕（5万円未満）</p> <p>(2) その他必要な業務</p> <p>ア) 利用者に対する受付、利用許可、利用者の管理、使用料・利用料金の徴収とそれらに付随する事務及び館内の案内等</p> <p>イ) 館内掲示物及び設置物の管理</p> <p>ウ) 鍵の管理</p> <p>エ) 郵便物等の管理</p> <p>オ) 文書の管理</p> <p>カ) 事業報告</p> <p>キ) 物品の管理</p>
業務仕様書		

	美山町自然文化村	大野地域活性化センター
業務内容 (上記以外 に関する内 容を抜粋)	1. 施設等の管理運営全般に関する事項 (1)管理責任者の配置 (2)施設管理計画 (3)職員の管理 (4)個人情報の保護 (5)安全管理等 (6)業務の改善 (7)協力体制 (イベント時の市との調整協力等) (8)災害発生時における対応 (9)報告義務 (10)賠償責任	

美山町自然文化村で実施されている具体的な事業内容について、令和2・3年度の指定管理者事業計画書の内容を下表のとおり整理した。

図表 50 令和2・3年度の事業計画書に基づく事業内容 (美山町自然文化村)

事業名	目的・内容等	実施時期・回数
事業推進事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設全体の管理業務 ・ 予約、窓口業務、精算業務 ・ 観光商品の企画・主催 ・ 情報発信・プロモーション活動 	通年・随時
宿泊・飲食事業 ※1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域食材の積極的な仕入、活用のためのレストラン営業 ・ 滞在時間の長時間化による消費拡大のための宿泊業 	通年・随時
商品販売事業 ※1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特産品地域資源の活用のための商品仕入れ、開発、販売 	通年・随時
屋外施設管理事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外でのスポーツ、レジャーの振興のためのキャンプ場、運動場、屋内運動場等の管理・運営 	通年・随時

※1 レストラン営業及び商品販売事業は自主事業として実施。ただし、レストランの厨房施設等は市の所有設備。

大野地域活性化センターで実施されている具体的な事業内容について、令和2・3年度の指定管理者事業計画書の内容を下表のとおり整理した。

これらの事業は、大野地域活性化センターの指定管理者である美山町大野振興会が実施している。下表のうち運動会や夏祭り等については、大野小学校の閉校前から美山町大野振興会が当該小学校で開催しており、地域にとっての恒例行事となっているため、今後も継続的に美山町大野振興会が担っていくことが望ましい。

図表 51 令和2・3年度の事業計画書に基づく事業内容（大野地域活性化センター）

事業名	目的・内容等	実施時期・回数
センターの管理運営業務	建物自体の日常的な管理点検及び定期的な設備点検	南丹市地域活性化センター条例第4条第1項に規定する開館時間及び使用時間。休館日、時間外にも必要に応じて随時対応。
地域住民の健康増進と住民の交流を図る事業	①大野地区運動会 ②大野地区秋季スポーツ大会 ③大野地区冬季スポーツ大会	①9月に実施予定（年1回） ②10月に実施予定（年1回） ③2月に実施予定（年1回）
地域住民が楽しく交流し地域の未来を考える事業	①虹の湖福祉フェスティバル地域の文化祭 ②大野地区交流夏祭り	①11月実施 ②8月実施
地域の子どもたちの成長を支援する事業	①にじの子太鼓教室 地域の小学生を対象に太鼓演奏家の指導のもと和太鼓教室を開催	①月2回～4回
生活力向上を図る事業	①各種の料理教室 親子料理教室 男の料理教室 伝統食料理教室	①各教室 年2回 計6回 PTA や地域のボランティア団体と連携し実施
地域の歴史と名所・遺産を見つめ直し、郷土に誇りと愛着を高める事業	①歴史探訪教室 センターでの座学と名所・遺産の見学・調査	①実施時期は未定 （年4回程度）
地域の図書館整備事業	地域住民のみなさんから図書を寄贈していただき、地域の図書館として整備する。漫画も揃えて世代を超えて楽しめる図書館にする。	常設

② 現在の指定管理業務内容の整理

美山町自然文化村及び大野地域活性化センターの指定管理者募集要項及び業務仕様書に記載されている現在の業務内容について、改めて網羅するかたちで下表のとおり整理した。また、参考情報として本市の公の宿泊施設である百日紅についても同様に整理した。

本事業における指定管理業務内容を定める際は、本事業の目的を達成するために必要な業務として、企画調整・地域活性化にかかる業務について、より明確に業務内容を定める必要がある。

図表 52 現在の業務仕様書等に基づく指定管理業務内容

管理業務の範囲		美山町自然文化村	大野地域活性化センター	(参考)百日紅
施設の維持管理業務		○	○	○
建物管理全般（建築物・設備保守管理、法定点検含む）		○	○	○
警備		○	○	○
清掃（廃棄物処理、害虫駆除等含む）		○	○	○
植栽管理		○	○	○
小規模修繕		○	○	○
施設の運營業務		○	○	○
受付・利用案内にかかる業務		○	○	○
利用料金の徴収にかかる業務		○	○	○
物品等の管理にかかる業務		○	○	○
安全管理・災害時対応にかかる業務		○	○	○
事業報告にかかる業務		○	○	○
企画調整・地域活性化にかかる業務	広報にかかる業務	○	○	○
	施設を活用した地域活性化のための事業の企画及び実施にかかる業務	○	—	—
	地域住民相互の交流及びコミュニティ活動を振興するための事業	—	○	—
	地域の資源を活かし地域内外の交流を図るための事業	—	○	—
	農山村地域における産業振興と住民福祉及び生活改善を図るための事業	—	—	○
	地域の活性化及び観光振興に係る業務	—	—	○
自主事業		○	○	○

③ 指定管理者の要件

美山町自然文化村及び大野地域活性化センター、参考情報として百日紅の直近の指定管理者募集要項に定められた要件について、下表のとおり整理した。

図表 53 指定管理者の要件

	美山町自然文化村	大野地域活性化センター	(参考) 百日紅
指定の期間	3年間（直近：令和2年4月1日から令和5年3月31日まで）		5年間（直近：令和2年4月1日から令和7年3月31日まで）
応募者の資格	(1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。 (2) 南丹市から指名停止措置を受けていないこと。 (3) 法人税、市税、消費税等を滞納していないこと。 (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等の規定に基づく更生又は再生手続を行っていないこと。 (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に該当しないこと。		
	—	(6) 小学校跡施設を拠点とした地域活性化を図ることを目的とした組織。	(6) 施策・事業を実施する場合に必要な許認可を取得できる団体（資格者、技術者等の確保）であること。
指定管理料上限額	11,000,000円 （消費税及び地方消費税含む）	3,317,000円 （消費税及び地方消費税含む）	0円
利用料金	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用料金を指定管理者の収入として収受することとなる。 指定管理者は施設の利用料金を事業の充実のために使用することができる。 指定管理者が利用料金を定めるにあたっては、条例で定められた範囲内で、市長の承諾を得ることが必要であり、指定管理者が完全に自由な形で利用料金を決定することはできない。 		

(2) 本事業における対象施設の指定管理業務内容の検討

前項で整理した指定管理業務内容のうち、美山町自然文化村については、現在の業務内容と同様の業務を引き続き実施することとする。

(3) 指定管理者基本協定書の作成支援

美山町自然文化村の指定管理者基本協定書の骨子案について、現在の協定書に基づき下表のとおり整理した。

図表 54 美山町自然文化村基本協定書（骨子案）

南丹市美山町自然文化村の管理運営に関する基本協定書	
南丹市（以下「市」という。）と●●（以下「指定管理者」という。）は、南丹市美山町自然文化村（以下、「当該施設」という。）の管理運営に関し、次のとおり基本協定を締結する。	
第1章 総則	
（目的）	
第1条 この基本協定は、市と指定管理者が相互に協力し、当該施設の管理及び運営に関する業務（以下、管理運営業務）を適切かつ円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。	
（管理運営の基本方針）	
第2条 指定管理者は、次の各号に留意して管理運営業務を行わなければならない。	
(1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）、南丹市美山町自然文化村条例（平成18年条例第295号。以下「設置条例」という。）、南丹市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成18年条例第238号。以下「指定条例」という。）その他の関係法令等の内容を遵守すること。	
(2) 当該施設の設置目的及び指定管理者が行う業務の実施にあたって求められる公共性を十分に理解し、その趣旨を尊重すること。	
(3) 当該施設に対する住民ニーズにより効果的に対応できるよう、創意工夫のうえ、質の高いサービスの提供に努めるとともに、経費削減等の効率的な管理運営に努めること。	
（信義誠実の原則）	
第3条 市と指定管理者は、互いに協力し信義を重んじ、誠実に本協定を履行しなければならない。	
（管理施設）	
第4条 管理運営業務の対象となる施設は、次のとおりとする。	
名 称	南丹市美山町自然文化村
所 在 地	南丹市美山町中下向56番地 外
建物概要	
施設内容	
（指定期間）	
第5条 この基本協定の協定期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。	
2 管理運営業務に係る事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。	
第2章 管理運営業務	
（管理運営業務の内容）	
第6条 当該施設の管理運営業務の内容は、次のとおりとする。	
(1) 施設の利用に関する業務	
①利用予約、受付及び利用許可にかかる業務	
②受付台帳の作成及び各室の利用状況等の統計管理、分析業務	
③施設利用状況報告書の作成業務	

- (2) 施設の利用料金の収受に関すること
①利用料金の徴収及び領収書の発行業務
- (3) 施設及び設備の維持管理に関すること
①開館・閉館業務
②施設の清掃等の業務（日常作業、定期作業）
③消防・ガス・電気設備の監視及び日常点検業務
④各種点検の立会業務
⑤緊急時の対策及び防犯・防火対策についての職員への指導業務
⑥個人情報保護についての職員への指導業務
- (4) その他当該施設の管理に関する業務で市が必要と認める業務
- 2 前項各号に掲げる業務の詳細は、別添「南丹市美山町自然文化村管理運営業務仕様書」に定めるとおりとする。

(開館時間及び休館日)

第7条 当該施設の開館時間及び休館日は次のとおりとする。

(1) 利用時間

- 午前●時●分から午後●時●分
- 午前●時●分から午後●時●分
- 午前●時●分から午後●時●分

(2) 休館日

特に定めないが、指定管理者が施設の管理上必要があると認める日は市の許可を受けて休館日とすることができる。

(業務主任の配置)

第8条 指定管理者は、業務履行について業務上の管理をつかさどる業務主任を定め、書面をもって市に通知するものとする。これらの者を変更した時も同様とする。

～以下条文省略（現協定書と同内容を想定）～

(原形変更の承認)

(事故等)

(指定の取消し等)

(現状回復義務)

(損害の賠償)

(不可抗力発生時の対応)

(不可抗力によって発生した費用等の負担)

(不可抗力による一部の業務実施の免除)

(権利義務の譲渡等)

(再委託の禁止)

(管理運営業務の内容の変更等)

(目的外使用)

(緊急時対策等)

(連絡調整会議等の設置)

(管理業務の範囲外の業務)

第3章 事業計画及び報告

(年度別事業計画)

(業務報告の聴取等)

(業務報告書の作成及び提出)

第4章 モニタリング

(利用者ニーズの把握)

(モニタリングの実施)

第5章 その他

(個人情報の保護)
(情報の公開)
(協定の変更)
(疑義についての協議)
(各事業年度における協定)

6-4 市有財産賃貸借契約に関する整理

南丹市大野地域活性化センターについては、現在の機能を大野地区内の別施設に移管し、用途廃止及び普通財産化した上で、中間法人に貸し付けることを想定する。

図表 55 市有財産賃貸借契約書（案）

市有財産賃貸借契約書（案）	
<p>賃貸人南丹市（以下「甲」という。）及び賃借人【中間法人名を記載】（以下「乙」という。）は、旧大野小学校活用事業（以下「本事業」という。）について、次の条項により賃貸借契約（以下「本契約」）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。</p>	
<p>（賃貸借物件）</p> <p>第1条 甲は、次の物件（以下「本物件」という。）を乙に賃貸する。</p> <p>2 甲は、第6条に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に引渡したものとする。</p>	
所在	面積
<p>（契約の形態）</p> <p>第2条 本契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約とする。</p>	
<p>（指定用途等）</p> <p>第3条 乙は、本物件をあらかじめ甲に提出する事業計画書及び本契約に定める貸付条件に基づき、本事業にのみ使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。</p>	
<p>（禁止用途）</p> <p>第4条 乙は、本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。</p> <p>2 乙は、本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。</p> <p>3 乙は、本物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。</p> <p>4 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。</p> <p>5 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。</p>	
<p>（賃貸借期間）</p> <p>第5条 賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●年間とする。</p> <p>2 前項に規定する賃貸借期間には、原状回復に要する期間を含む。</p> <p>3 本契約は、第1項に定める期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。</p> <p>4 甲は第1項に規定する期間の満了の●年前から●月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨について書面をもって通知するものとする。</p> <p>5 甲は前項の通知をしなければ、乙に対し本契約の終了を主張することができず、乙は第1項に定める期間の満了後においても、引き続き本物件を賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から●月を経過した日に本契約は終了する。</p> <p>6 甲は、第1項に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に現状有姿にて引渡したものとする。</p>	

(賃料)

第6条 乙は賃料として、月額金●円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を甲に支払わなければならない。なお、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の賃料は、日割計算とする。また、消費税及び地方消費税の税率が変更されたときは、関係法令等に基づき、その税率を適用した賃料に変更する。

- 2 甲は、関係法令の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は、賃料が近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、賃料の改定を請求することができる。
- 3 前項の規定により、賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
- 4 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

(支払方法)

第7条 乙は、賃料を次に定める期限までに別途甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

期間	納入期限
毎年●月●日から●月●日までの賃料	●月●日

- 2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(経費の負担)

第8条 乙は、【本契約に係る経費、本物件及び設備等に関する法定点検費、設備等の更新、部分的な修繕、その他維持管理のため必要とする経費】を負担する。

- 2 貸付対象施設全体にかかる水道光熱費等は、乙の負担とする。

(譲渡及び転貸等の禁止)

第9条 乙は、この契約により生ずる権利を譲渡し、次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を得た場合は、この限りでない。

- (1) 使用目的の変更
- (2) 賃借権の転貸
- 2 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。ただし、事前に詳細な設計書及び図面等を提出して甲の承認を得た場合は、この限りでない。
 - (1) 本物件の様態替え等による現状の変更及び修繕
 - (2) 本物件の設備等の撤去及び設置

(管理義務)

第10条 乙は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

(滅失又は毀損等)

第11条 乙は、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

- 2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(実地調査権)

第12条 甲は、本物件について随時その状況を実地にて調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(是正要求)

第13条 乙は、甲と【中間法人名を記載】が締結する【基本契約第30条】に基づく是正要求を受けたにもかかわらず、甲が定めた合理的な期間内に是正措置を講じない場合、乙は、甲の請求に基づき、違約金として【市有財産賃貸借計画に定める賃料の●年分】を支払うものとする。ただし、【基本契約第30条第2項】に基づき甲が要求を取り下げた場合は、この限りでない。

2 前項の違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約解除)

第 14 条 甲は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するためやむを得ず本物件を必要とするときは、賃貸借期間中といえども本契約を解除することができる。

2 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

(1) 乙が、貸付物件をその目的に従って使用しないとき

(2) ●●●●

3 甲は、前項に定めるもののほか、南丹市暴力団排除条例（平成 23 年南丹市条例第 26 号）第 12 条第 1 項第 2 号に基づき、乙が同条例第 1 条第 3 号に規定する暴力団員又は同条第 4 号に規定する暴力団員等に該当すると認められた場合には、本契約を直ちに解除する。

(返還等)

第 15 条 乙は、貸付期間が満了したとき又は、第 10 条及び第 11 条の規定により契約を解除したときは、甲の指示に従い、乙の費用をもって貸付物件を原状に回復しなければならない。ただし、貸付物件を現状において返還することを甲が認めた場合は、この限りでない。

2 貸付物件の返還に際しては、乙はいかなる名目であっても甲に対してその補償を請求することができない。

(損害賠償)

第 16 条 乙が、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えた場合は、乙は損害に相当する金額を甲に支払うものとする。

(有益費等の放棄等)

第 17 条 乙は、甲に貸付物件を返還する場合は、甲に対し貸付物件に自ら投下した有益費及び必要経費等の償還を請求することはできないものとする。

2 乙は造作買取請求権を放棄する。

(疑義等の決定)

第 18 条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

6-5 建物賃貸借契約に関する整理

空き家活用事業に係り、空き家所有者と中間法人もしくは空き家活用事業者が建物賃貸借契約を締結する場合について、下表の通り、定期建物賃貸借契約及び普通建物賃貸借契約の案を整理した。契約内容については、空き家所有者等の意向によって、定期建物賃貸借契約もしくは普通建物賃貸借契約のどちらかが想定される。

なお、建物と駐車場敷地が離れている場合や、建物以外の余剰地面積が大きい場合など、活用する空き家の敷地状況によっては、建物賃貸借契約に加え、土地賃貸借契約が必要となることも想定される。下表契約書案にとらわれず、各物件の状況に応じて契約内容は柔軟に定める必要がある。

図表 56 定期建物賃貸借契約書（案）

定期建物賃貸借契約書（案）	
<p>賃貸人【空き家所有者】（以下「甲」という。）及び賃借人【中間法人名を記載】（以下「乙」という。）は、空き家活用事業（以下「本事業」という。）について、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約（以下「本契約」）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。</p>	
<p>（賃貸借物件）</p> <p>第 1 条 甲は、次の物件（以下「本物件」という。）を乙に賃貸する。</p> <p>2 甲は、第 4 条に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に引渡したものとする。</p>	
所在	面積
<p>（指定用途等）</p> <p>第 2 条 乙は、本契約に定める貸付条件及び乙と南丹市が締結する【基本契約第 8 条】に定める事業計画書に基づき、本事業にのみ使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。</p>	
<p>（禁止用途）</p> <p>第 3 条 乙は、本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。</p> <p>2 乙は、本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。</p> <p>3 乙は、本物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。</p> <p>4 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。</p> <p>5 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。</p>	
<p>（賃貸借期間）</p> <p>第 4 条 賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●年間とする。</p> <p>2 前項に規定する賃貸借期間には、改修及び修繕等に要する期間を含む。</p> <p>3 本契約は、第 1 項に定める期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をすることができる。</p> <p>4 甲は第 1 項に規定する期間の満了の●年前から●月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨について書面をもって通知するものとする。</p>	

- 5 甲は前項の通知をしなれば、乙に対し本契約の終了を主張することができず、乙は第1項に定める期間の満了後においても、引き続き本物件を賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により本契約が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から●月を経過した日に本契約は終了する。
- 6 甲は、第1項に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に現状有姿にて引渡したものとする。

(賃料)

- 第5条 乙は賃料として、月額金●円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を甲に支払わなければならない。なお、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の賃料は、日割計算とする。また、消費税及び地方消費税の税率が変更されたときは、関係法令等に基づき、その税率を適用した賃料に変更する。
- 2 甲は、関係法令の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は、賃料が近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、賃料の改定を請求することができる。
- 3 前項の規定により、賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
- 4 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

(支払方法)

第6条 乙は、賃料を次に定める期限までに、甲に支払わなければならない。

期間	納入期限
毎年●月●日から●月●日までの賃料	●月●日

- 2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(経費の負担)

- 第7条 乙は、【本契約に係る経費、本物件の改修に係る経費、本物件の運営及び維持管理に係る経費】を負担する。
- 2 貸付対象施設全体にかかる水道光熱費等は、乙の負担とする。

(譲渡及び転貸等の禁止)

第8条 乙は、この契約により生ずる権利を譲渡し、次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。ただし、【基本契約第5条】に基づき、【空き家活用業務の担当企業】への転貸はこの限りでない。あらかじめ書面による甲の承認を得た場合は、この限りでない。

- (1) 使用目的の変更
- (2) 賃借権の転貸
- 2 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をする場合は、事前に詳細な設計書及び図面等を提出して、甲の承諾を得なければならない。
- (1) 本物件の様態替え等による現状の変更及び修繕
- (2) 本物件の設備等の撤去及び設置

(管理義務)

第9条 乙は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

(滅失又は毀損等)

- 第10条 乙は、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。
- 2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(実地調査権)

第11条 甲は、本物件について随時その状況を实地にて調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(是正要求)

第12条 乙は、乙と南丹市が締結する【基本契約第30条】に基づき南丹市からは正要求を受けたにもかかわらず、南丹市が定めた合理的な期間内に是正措置を講じない場合、本契約の債務不履行とみなし、違約金として【賃料の●年分】を甲に支払うものとする。ただし、【基本契約第30条第2項】に基づき南丹市が要求を取り下げた場合は、この限りでない。

2 前項の違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約解除)

第13条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

(1) 乙が、貸付物件をその目的に従って使用しないとき

(2) ●●●●

(返還等)

第14条 乙は、貸付期間が満了したとき又は、第13条の規定により契約を解除されたときは、甲と協議のうえ、使用に必要な改修及び修繕を行い、貸付物件を現状有姿で返還する。

2 貸付物件の返還に際しては、乙はいかなる名目であっても甲に対してその補償を請求することができない。

(損害賠償)

第15条 乙が、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えた場合は、乙は損害に相当する金額を甲に支払うものとする。

(有益費等の放棄)

第16条 乙は、甲に貸付物件を返還する場合は、甲に対し貸付物件に自ら投下した有益費及び必要経費等の償還を請求することはできないものとする。

(造作買取請求権の放棄)

第17条 乙は、一切の造作買取請求権を放棄し、本契約が終了した場合といえども、同請求権を甲に対して行使することはできないものとする。

(疑義等の決定)

第18条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

図表 57 普通建物賃貸借契約書 (案)

建物賃貸借契約書 (案)

賃貸人【空き家所有者】(以下「甲」という。)及び賃借人【中間法人名を記載】(以下「乙」という。)は、空き家活用事業(以下「本事業」という。)について、賃貸借契約(以下「本契約」)を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

(賃貸借物件)

第1条 甲は、次の物件(以下「本物件」という。)を乙に賃貸する。

2 甲は、第4条に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に引渡したものとする。

所在	面積

(指定用途等)

第2条 乙は、本契約に定める貸付条件及び乙と南丹市が締結する【基本契約第8条】に定める事業計画書に基づき、本事業にのみ使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面によ

る承認を得た場合は、この限りではない。

(禁止用途)

- 第3条 乙は、本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。
- 2 乙は、本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
- 3 乙は、本物件を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。
- 4 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。
- 5 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

(賃貸借期間)

- 第4条 賃貸借期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●年間とする。
- 2 前項に規定する賃貸借期間には、修繕及び改修等に要する期間を含む。
- 3 本契約は、甲及び乙の協議の上、更新することができる。
- 4 甲は、第1項に定める賃貸借期間の初日に、本物件を乙に現状有姿にて引渡したもとする。

(賃料)

- 第5条 乙は賃料として、月額金●円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を甲に支払わなければならない。なお、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の賃料は、日割計算とする。また、消費税及び地方消費税の税率が変更されたときは、関係法令等に基づき、その税率を適用した賃料に変更する。
- 2 甲は、関係法令の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は、賃料が近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、賃料の改定を請求することができる。
- 3 前項の規定により、賃料が改定されたときは、甲は改定通知書により乙に通知する。
- 4 前項の通知があったときは、第1項の規定にかかわらず、甲の指定する日以降の本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

(支払方法)

第6条 乙は、賃料を次に定める期限までに、甲に支払わなければならない。

期間	納入期限
毎年●月●日から●月●日までの賃料	●月●日

- 2 納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(経費の負担)

- 第7条 乙は、【本契約に係る経費、本物件の改修に係る経費、本物件の運営及び維持管理に係る経費】を負担する。
- 2 貸付対象施設全体にかかる水道光熱費等は、乙の負担とする。

(譲渡及び転貸等の禁止)

第8条 乙は、この契約により生ずる権利を譲渡し、次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。ただし、【基本契約第5条】に基づき、【空き家活用業務の担当企業】への転貸はこの限りでない。あらかじめ書面による甲の承認を得た場合は、この限りでない。

- (1) 使用目的の変更
- (2) 賃借権の転貸
- 2 乙は、次の各号のいずれかに該当する行為をする場合は、事前に詳細な設計書及び図面等を提出して、甲の承諾を得なければならない。
- (1) 本物件の模様替え等による現状の変更及び修繕
- (2) 本物件の設備等の撤去及び設置

(管理義務)

第9条 乙は、貸付物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

(滅失又は毀損等)

第10条 乙は、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

2 乙は、乙の責任に帰すべき事由により、本物件の一部及び全部が滅失し、若しくは毀損し、又は第三者に占拠されたときは、甲の指示に従い乙の負担において、これを原状に復旧しなければならない。

(実地調査権)

第11条 甲は、本物件について随時その状況を実地にて調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(是正要求)

第12条 乙は、乙と南丹市が締結する【基本契約第30条】に基づき南丹市からは是正要求を受けたにもかかわらず、南丹市が定めた合理的な期間内に是正措置を講じない場合、本契約の債務不履行とみなし、違約金として【賃料の●年分】を甲に支払うものとする。ただし、【基本契約第30条第2項】に基づき南丹市が要求を取り下げた場合は、この限りでない。

2 前項の違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約解除)

第13条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。

(1) 乙が、貸付物件をその目的に従って使用しないとき

(2) ●●●●

(乙からの解除)

第14条 乙は、甲に対して少なくとも●月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定に関わらず、乙は、解約申入れ前日から●月分の賃料相当額を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して●月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(返還等)

第15条 乙は、貸付期間満了により本契約を終了したとき又は、第13条及び第14条の規定により契約を解除されたときは、甲と協議のうえ、使用に必要な改修及び修繕を行い、貸付物件を現状有姿で返還する。

2 貸付物件の返還に際しては、乙はいかなる名目であっても甲に対してその補償を請求することができない。

(損害賠償)

第16条 乙が、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えた場合は、乙は損害に相当する金額を甲に支払うものとする。

(有益費等の放棄)

第17条 乙は、甲に貸付物件を返還する場合は、甲に対し貸付物件に自ら投下した有益費及び必要経費等の償還を請求することはできないものとする。

(造作買取請求権の放棄)

第17条 乙は、一切の造作買取請求権を放棄し、本契約が終了した場合といえども、同請求権を甲に対して行使することはできないものとする。

(疑義等の決定)

第 18 条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

7. 本事業へ参画する事業者の発掘支援

7-1 各対象施設における想定事業者の検討

(1) 南丹市美山町自然文化村

地域の関係団体等への意向調査の結果から、本市の第三セクターである美山ふるさと株式会社が本事業への参画意向があることが確認された。同社は、これまで指定管理者として、長期間に渡って本施設の管理運営を担ってきた実績があり、同施設の管理運営に関する多くの知見・ノウハウを有しているだけでなく、美山町内における様々な観光事業や移住促進支援等を展開してきた実績がある。

従って、美山ふるさと株式会社が本事業の中間法人の構成員として加わる際には、本施設の管理運営を担うことが望ましいと言える。

(2) 旧鶴ヶ岡小学校

令和2年度の調査及び本業務における民間事業者への意向調査の結果、製造業者が本施設を開発・製造や将来的な6次産業化拠点として活用されたい意向が確認された。同社が想定する事業内容は、美山町内の豊かな森林資源有効活用と全国的な発信を意図した内容であり、地産地消を促す取り組みであるとともに、観光客への付加価値サービスへの将来的な展望も期待される。これらの事業内容は、本事業が志向する内容との親和性が非常に高く、本事業の付加価値をさらに向上させることが期待される。

従って、今後、本市と当該製造業者との間において市有財産賃貸借契約の締結条件等が調整されるようであれば、当該製造業者が本施設の活用事業者を担うことが望ましいと言える。

(3) 南丹市大野地域活性化センター（旧大野小学校）

令和2年度の調査及び本業務における民間事業者への意向調査の結果、アウトドア事業者が本施設をアウトドア事業の拠点として活用されたい意向が確認された。同社が想定する事業内容は、本施設の活用にとどまらず、将来的には周辺の豊かな自然資源もアウトドアフィールドとして活用することも想定されている。また、同社が想定するアウトドア事業であれば、大規模な開発行為を伴わないことから、美山町内の貴重な自然資源が棄損される可能性も低い。以上の観点から、同社が想定する事業は本事業との親和性が非常に高いと言える。

従って、今後、本市とアウトドア事業者との間において市有財産賃貸借契約の締結条件等が調整されるようであれば、当該製造業者が本施設の活用事業者を担うことが望ましいと言える。

(4) 空き家活用事業

令和2年度の調査及び本業務における民間事業者への意向調査の結果、宿泊事業者（古

民家再生系)が既に鶴ヶ岡地区において空き家の発掘を進めて、同地区に空き家活用を事業目的とした法人の設立を進めていることから、本事業への参画に対して高い関心を示していることが確認された。同社は古民家のリノベーション事業において、全国的にも多くの実績を有しており、既に鶴ヶ岡地区において空き家の活用事業の開始に向けた取り組みを進めていることから、高い実績及び地域精通度を有している。

従って、今後、同社が本事業の中間法人の構成員として加わる際には、空き家活用事業者を担うことが望ましいと言える。

7-2 本事業の事業主体の検討

以上、これまでの調査・検討結果により、本事業で対象とする各施設における事業の担い手として想定される事業者を発掘することができた。令和2年度からの調査結果からも、上記に挙げた事業者は実績な想定する事業内容の本事業との親和性に加えて、他に該当する事業者が発掘できる可能性が極めて低いことから、これらの事業者が各施設の担い手として選定されることが望ましいと言える。

また、本事業の事業主体として想定する中間法人については、本市に加えて地域の関係団体や対象施設の担い手として想定される事業者の一部からは構成員として加わることの可能性が示唆された。

今後は、本業務における調査結果を踏まえて、各施設における担い手として想定される各事業者と本市において、各施設の活用に向けた事業内容や各種の契約条件等の協議を続けるとともに、各事業者の中間法人への関与等について詳細を調整し、事業主体となる中間法人の設立と各施設の担い手となる事業者を確定させることが必要である。

8. スマートインフラに関する導入機能検討及び導入支援

8-1 スマートインフラに関する導入機能の検討

(1) 本市の導入状況

1) 市内インターネット環境

■ 南丹市情報センターのインターネットサービスの整備状況

- ・ 方式：光回線
- ・ 範囲：南丹市全域
- ・ 速度：上り下り最大 100Mbps
- ・ Wi-Fi 提供状況 … 市が行っているフリーWi-Fi はあり

■ 南丹市情報センターのインターネットサービスの今後の展開方針

- ・ 市の指定管理にて公益財団法人 南丹市情報センターが運営してきたが、2022 年 4 月に民間事業者へ移管予定
- ・ 今後増速する予定
- ・ 現時点では拠点、地域へのフリーWi-Fi 提供の方針はなし

2) インターネット発信状況

■ 観光情報の発信状況

- ・ 観光情報発信サイトのコンテンツの種類
一般社団法人園部文化観光協会（ホームページ（以下、HP）、Facebook）
八木町観光協会（HP、Facebook）
日吉町観光協会（HP、Facebook）
一般社団法人南丹市美山観光まちづくり協会（HP、Facebook、Instagram、Twitter）
るり溪観光協会（Facebook）
※ 一般社団法人南丹市美山観光まちづくり協会が運営している Web サイト「美山ナビ」は観光案内コンテンツが充実、フォトコンテストなど写真が豊富
- ・ 提供数
上記のとおり、HP で 4、Facebook で 5、Instagram、Twitter 各 1 の合計 11 サイト / アカウントで観光情報発信、HP ページ数/投稿数は多数
- ・ 多言語対応
一般社団法人南丹市美山観光まちづくり協会 HP（英語）
- ・ SNS（Twitter、Instagram、Facebook）の投稿数、フォロワー数（2021 年 10 月 22 日時点）
一般社団法人園部文化観光協会（Facebook フォロワー 292）
八木町観光協会（Facebook フォロワー 0）

日吉町観光協会 (Facebook フォロワー213)
一般社団法人南丹市美山観光まちづくり協会 (Facebook フォロワー8,178、Instagram
投稿 513、フォロワー2,743、Twitter フォロワー29)
るり溪観光協会 (Facebook フォロワー129)

[参考]

- ・ 海の京都 DMO Facebook フォロワー3,463(2022年2月14日時点追記)、Instagram
フォロワー1.1万人 投稿 787
- ・ 森の京都 DMO Facebook フォロワー643、Instagram フォロワー2,349 投稿 248
- ・ お茶の京都 DMO Facebook フォロワー11,094、Instagram フォロワー2,465 投稿
353

■ 動画配信状況

- ・ YouTube 南丹市動画チャンネルの配信状況
99本 (2021年9月30日現在) 2013年3月～ 動画配信開始
※メッセージ、イベント・ニュース、説明会/研修会などが中心
- ・ 上記「美山ナビ」HPには、かやぶきの里を中心に YouTube の KYOTO MIYAMA TOURISM
ASSOCIATION チャンネルにて長短の観光動画 15本を配信、英語での観光・宿泊施
設案内などあり
- ・ 上記「美山ナビ」Facebook にはかやぶきの里の季節ごとの風景動画 15本の投稿あ
り
- ・ 上記 園部文化観光協会 Facebook には、観光関連ニュースの動画 11本投稿あり

3) デジタルサイネージ

現状、市内にデジタルサイネージの設置無し

4) キャッシュレス・スマートフォン

■ キャッシュレス対応

- ・ 観光店舗の QR コード決済、電子マネーの利用について、各道の駅では対応実施、
その他の店舗は不明

■ デジタルチケット利用

- ・ 一般社団法人南丹市美山観光まちづくり協会において、案内ツアーの予約でデジ
タルチケットの利用可

■ 周遊デジタルスタンプ実施

- ・ 南丹市も参画する京都府「道の駅」連絡会や大丹波観光推進委員会などで、スタン
プラリーを実施

■ レンタカー、レンタサイクル配備

- ・ レンタサイクルはアナログ式のものを設置、スマートフォン予約や解錠・施錠自動化には未対応

※ 園部駅 E バイク 10 台

道の駅美山ふれあい広場（ビジターセンター） E バイク 5 台

美山町自然文化村 20 台

■ 観光 MaaS 状況

- ・ 無し

■ 外国人観光客向けのビデオ通訳対話への対応

- ・ 無し

■ AR、VR などを活用した観光アプリなど

- ・ 無し

5) 道の駅

■ 外国人観光案内の状況

- ・ 対応可（対応できるレベルなどはそれぞれ異なる）

■ 多言語対応、多言語翻訳システムの導入状況

- ・ 掲示板、案内放送ともになし

■ キャッシュレス対応状況

- ・ 有り

6) スマートライト街灯

■ LED 照明対応状況

- ・ 防犯灯の LED 化…行政区等で取組

■ フリーWi-Fi 提供アクセスポイント

- ・ フリーWi-Fi は、公共施設に 50 拠点 96 アクセスポイント
道の駅、ビジターセンターにはないが、かやぶきの里や美山町自然文化村にはアクセスポイントを設置

■ ネットワークカメラ等による人流データ取得

- ・ スマートライト街灯以外で人数などの人流データを採取しているところは 4 箇所あるが、具体的な活用は検討中

(2) 今後の導入機能について

- 市内全域にインターネットサービス網が整備されており、一部関係施設で市がフリーWi-Fi を提供。今後は観光客の利便性向上に向けて、道の駅など観光拠点に展開整備の検討が必要。
- インターネットへの情報発信では各観光協会が HP と Facebook などで観光情報を提供

しており、特に一般社団法人南丹市美山観光まちづくり協会は発信力が高く、英語のコンテンツも提供。今後は多言語を含めた VR 動画などを提供して誘客の強化、あるいはオンラインツアー実施などへ発展、Facebook を活用したフォロワーへのプッシュ型のイベント情報/クーポン提供の拡大の検討が必要。

- スマートフォン、デジタルサイネージなどを利用した観光サービス・多言語対応には未着手の分野が多く導入検討の余地あり。

8-2 補助事業等への申請支援

(1) 整備の方針・考え方と整備計画案

1) 整備の方針・考え方

今回のスマート観光インフラ整備では、中長期の整備構想/計画を策定するものではなく、次年以降の単年度に着手・実施できることを優先し、次のような方針で整備計画案を作成。

- 観光客増加に結び付くこと
- スモールスタートできること
- 初期費用や継続的な維持管理費用が少ないこと
- 全市域を対象とすること

さらに、次の点を考慮して整備計画案を作成。

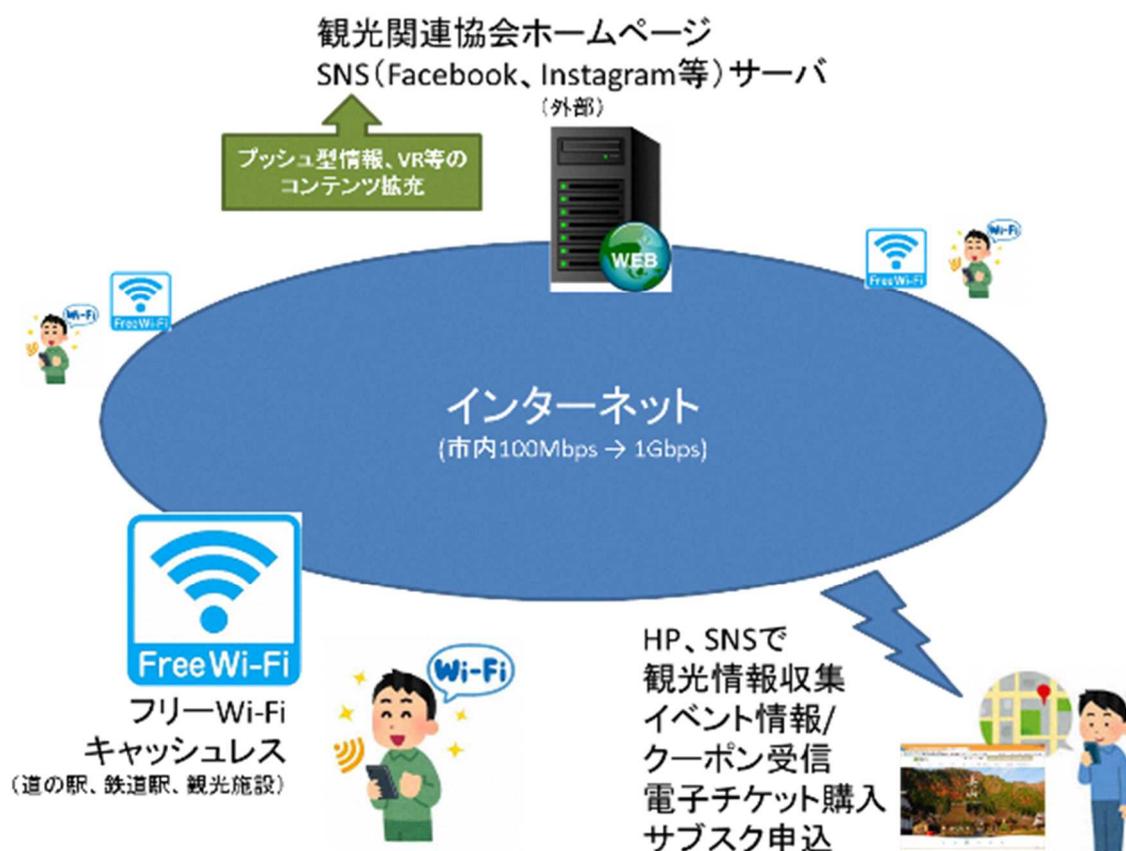
- デジタル技術の活用、スマートフォンを中心として情報提供・交換を行う環境整備
- 観光庁観光振興事業「観光地の『まちあるき』の満足度向上整備支援事業」の活用を想定する

2) 整備計画案

前項の本市の観光への ICT 利活用の現状を勘案し、上記の方針・考え方にそって、次のような機能/サービスを有するスマート観光インフラの整備計画案を策定。

- 市内全域にインターネットサービス網が整備されており、公共施設などで市がフリーWi-Fiを提供。今後は観光客の利便性向上に向けて、道の駅など観光拠点に展開整備を実施
- インターネットへの情報発信では、各観光協会がHPとFacebookなどで観光情報を提供しており、特に一般社団法人南丹市美山観光まちづくり協会は発信力が高く、英語のコンテンツも提供。今後は多言語を含めたVR動画などを提供して誘客の強化、Facebookを活用したフォロワー/ファンへの積極的なプッシュ型のイベント情報/クーポン提供を推進・強化
- スマートフォンを利用した観光サービス(キャッシュレス、電子チケット、サブスクリプションほか)とその多言語対応などを導入・強化

図表 58 整備計画案の概要



具体的な ICT 整備としては、次のような事項を想定。

◆市内フリーWi-Fi 増設

- 市内観光施設、公的大型宿泊施設
- 道の駅（美山ふれあい広場 or ビジターセンター、スプリングスひよし、京都新光悦村）
- 鉄道駅（JR 八木駅、吉富駅、園部駅、船岡駅、日吉駅、鍼灸大学前駅、胡麻駅）

◆発信情報拡充

- Facebook で「いいね！」を付けたアカウントのファンクラブ化・活性化のためのイベント/クーポン/募集情報のプッシュ発信
- 四季の魅力を 4K・360° で撮影した VR 動画/ドローン動画の配信を追加

◆観光サービス拡充

- 期間定額のサブスクリプションサービス（バス、飲食、入場料、宿泊など）

- 周遊コースや四季によって、電子スタンプに応じたクーポンの配布
- 主要物販/飲食施設のキャッシュレス対応（クレジットカード、電子マネー、QRコード決済）

(2) 補助事業への対応

1) 観光庁補助事業「観光地の「まちあるき」の満足度向上整備支援事業」の概要

訪日外国人旅行者の来訪が特に多い観光地等において、公共交通機関の駅等から個々の観光スポットに至るまで、ICTも活用して、多言語案内標識や無料エリアWi-Fiの整備、域内の小売・飲食店を挙げたキャッシュレス決済対応、スマートごみ箱の整備、混雑対策の推進等のまちなかにおける面的な「まるごとインバウンド対応」や、これらと一体的に行う外国人観光案内所の機能強化等を集中的に支援し、「まちあるき」の満足度の向上を目指すとともに観光地の災害等の非常時の対応能力の強化を図る。

○補助額

観光庁（参事官（外客受入担当））：1,037百万円（令和3年度）

補助率：補助対象経費の2分の1以内

図表 59 補助事業の概要（出所：観光庁事業概要資料）

A ■ まちなかの周遊機能の強化（まるごとインバウンド対応）
 地域の観光スポットに基づいた数種エリアと一体的整備イメージ

- 多言語表示の充実・改善
 - 二次元コードを活用した多言語観光案内標識の一体的整備
 - 観光スポットの地示物・HP等の多言語化
 - 無料公衆無線LAN環境の整備
 - ワーケーション環境の整備（拡充）
- 飲食店、小売店等も含めた地域における多言語対応、先進的決済機能の整備
 - 多言語翻訳システム機器の整備
 - 多言語翻訳用タブレット端末の整備
 - メニューのオンライン化（拡充）
 - 先進的な決済環境の整備
 - 免税店等への対応力の強化
 - 多様な宗教・生活習慣への対応力の強化
- トイレの洋式便器の整備及び清潔等機能向上（光触媒タイルの活用等）
- 観光スポットの環境の改善、ゴミ箱の整備（拡充）
- 混雑対策の推進（拡充）

B ■ 観光地のゲートウェイとしての外国人観光案内所等の機能の強化

- 情報発信機能の強化
 - デジタルサイネージの整備
 - VR機器の整備
 - 多言語音声ガイドの整備
 - AI・チャットBotの整備
 - オンラインコンテンツの整備（拡充）等
- 訪日外国人旅行者への対応力の強化
 - 無料公衆無線LAN環境の整備
 - 多言語翻訳システム機器の整備
 - 多言語案内用タブレット端末の整備
 - 免税対応端末、手ぶら観光
- 外国人観光案内所等の情報提供機能の強化
 - デジタルサイネージを活用した災害時情報発信機能の整備
 - 地域におけるコスト削減促進のための環境整備等

C ■ 非常時情報発信機能の整備

- 非常時情報発信機能の整備
 - デジタルサイネージを活用した災害時情報発信機能の整備

補助率 2分の1

実施要件

- ・Aを1つ以上実施した場合、Bの事業も整備可能
- ・Cについては、メニュー単独での整備も可能

募集期間 整備計画及び個別事業要望書の募集期間
 令和3年3月26日（金）～7月30日（金）17時必着

事業主体

- (1) 地方公共団体（連携局を含む。）
- (2) 民間事業者（公共交通事業者等を含む。）
- (3) 航空旅客ターミナル施設を運営し、又は管理する者
- (4) 協賛会等

地域要件

以下を含む、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として観光庁が指定するもの

- 訪日外国人旅行者の滞在が特に高い観光地
- 重要な文化財や国立公園が所在する地域
- 国際的なイベント・会議の開催等により、訪日外国人旅行者の来訪が多く見込まれる観光地

○補助対象経費

1. 多言語観光案内標識の一体的整備

2. 観光スポットの掲示物等の多言語化整備
3. 無料公衆無線 LAN 環境の面的整備
4. ワークーション環境の整備
5. 飲食店、小売店等も含めた地域における多言語対応、先進的決済環境の整備
6. 公衆トイレの洋式便器の整備及び清潔等機能向上
7. 観光スポットの段差の解消
8. ICT を活用したゴミ箱の整備
9. 混雑状況の「見える化」と推奨ルートの表示
10. デジタルサイネージを活用した災害情報発信機能の強化
11. 外国人観光案内所の整備・改良
12. 観光拠点情報・交流施設の整備・改良
13. 手ぶら観光カウンターの機能向上

2) 観光庁補助事業への申請スキーム

上記補助事業への申請手順などは次の図のとおりであり、これに対応して整備計画書を作成して提出する。なお、図は令和 3 年度の場合であり、申請する際は当該年度のスケジュール等の確認が必要。

図表 60 補助事業の申請スキーム（出所：観光庁資料）



9. 今後の進め方

9-1 ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

本業務における調査・検討結果を踏まえて、令和4年度は地域の関係団体等と関係する事業者との協議を継続し、中間法人の設立を目指すこととなる。合わせて、各施設の担い手となり得る事業者や中間法人との協議を進め、各施設の活用に向けた事業契約等の締結を目指すこととなる。これらの準備期間を経て、本事業としては令和5年度にも本格的に開始できるよう進めることとなる。

図表 61 想定される今後のスケジュール (案)

実施項目	令和4年度	令和5年度～
中間法人の設立	関係者間における 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	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	本事業の担い手による管理運営
南丹市大野地域活性化センター	活用に向けた契約条件等の 協議	本事業の担い手による管理運営
空き家活用事業	本事業の担い手となる 現地法人の設立準備	本事業の担い手による管理運営

(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
中間法人の設立条件の検討	・ 法人への出資者、出資比率、定款、事業内容等の詳細について検討する必要がある。
各対象施設の事業条件の検討	・ 旧鶴ヶ岡小学校及び南丹市大野地域活性化センターの活用について、施設の賃貸借契約に係る詳細な事業条件の検討が必要である。

9-2 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、事業化に向けた各段階において、以下の課題及び懸念事項が想定される。

事業化の段階	想定される課題・懸念点等
中間法人の設立	・ 中間法人の構成や設立条件等に関する地域の関係団体と事業者、本市との調整。
各対象施設の活用に係る事業契約の締結	・ 各施設の担い手となる事業者と本市における賃借料や貸付期間等の事業条件の調整。
供用開始以降	・ 本事業の担い手となる各団体・事業者と美山町内の観光事業者との連携の推進。 ・ 美山町全体の観光リノベーションに向けた取り組みの推進。

(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項

中間法人の設立については、本業務において本市と地域の関係団体、及び構成員として想定される事業者との間で協議を進めてきたところであり、調整に向けての関係性の構築がなされ、今後の検討事項等の共有が図れているところである。今後は、この検討に関する座組を基軸に、中間法人の設立に向けた準備を継続させていくこととなる。

各対象施設の活用に係る事業契約の締結に向けた調整については、各施設において想定される事業者が明らかとなったことから、今後は本市との間で更なる調整を図ることとなる。

供用開始以降については、本事業の事業目的を達成するべく、本事業の事業主体となる各団体・事業者間の連携をさらに深めることに加えて、その他の美山町内の観光事業者との連携体制の構築に向けた情報・意見交換の機会の設置や具体的な連携の取り組みの企画・実施などが望まれる。こうした取り組みに関しては、既に地域の関係団体が効果的な取り組みを美山町内において進めていることに鑑みて、これらの取り組みの更なる推進なども踏まえて検討・実施するとともに、本市としての事業のモニタリングを重視していく必要がある。

以上