

地域の産官金連携によるエリア観光推進事業に
関する調査

報 告 書

令和6年3月

佐賀県神埼市
株式会社日本総合研究所

目 次

1. 本調査の概要	1
1－1 調査の目的	1
1－2 本市及び長崎街道周辺地域の概要	2
(1) 本市の概要	2
(2) 長崎街道周辺地域のまちづくりの変遷	13
1－3 本市の観光に関する現状	19
(1) 主要な観光資源	19
(2) 本市の観光入込客等の状況	26
1－4 本事業発案に至った経緯・課題	29
(1) 本市が抱えている課題	29
(2) 上位計画との関連性	30
(3) 当該事業の発案経緯	33
1－5 検討体制の整備	35
(1) 庁内の検討体制	35
(2) 民間の関係者との協力体制	35
2. 本調査の内容	36
2－1 調査の流れ	36
3. 前提条件の整理	37
3－1 対象施設の概要	37
(1) 対象施設を抽出する基本的な考え方	37
(2) 対象となる公共施設及び空き家の抽出	37
3－2 参考となる類似事例	42
(1) 空き家活用による地域内分散型観光拠点の事例	42
(2) 民間主導型官民連携による多拠点リノベーションまちづくりの事例	51
(3) 官民連携による公共施設のリノベーション・利活用の事例	56
4. 事業化検討	62
4－1 地域住民・団体との意見交換	62
(1) 地元住民等ワークショップの実施	62
(2) 民間事業者への意向調査の実施	62
4－2 事業のイメージ・コンセプト	77
(1) 本事業のコンセプトの検討	77
(2) コンセプトおよび地域戦略（案）	79
4－3 施設要件の検討	81
(1) 将来イメージ	81

(2) 活用用途の検討	81
4-4 想定される事業手法等の検討	83
(1) 長崎街道門前広場	83
(2) 旧古賀銀行神埼支店	86
4-5 法令等の整理	88
(1) 地方自治法	88
(2) 神崎市公有財産規則	91
(3) 神崎市長崎街道門前広場設置条例	94
(4) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）	96
(5) 利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等	98
4-6 事業手法・スキームの比較	99
(1) 地元住民・団体との意見交換を踏まえた業務範囲	99
(2) 事業手法の定性評価の実施	99
(3) ①②に関する各種設定条件とその根拠	100
(4) ①②に関する事業収支シミュレーションの実施	102
(5) ③に関する各種設定条件とその根拠	104
(6) ③に関する事業収支シミュレーションの実施	108
4-7 検討結果・結論	109
(1) 本件調査の結果得られた示唆	109
(2) 調査結果及び示唆に基づく結論	109
4-8 リスク分担の検討	110
(1) リスク分担の考え方	110
(2) リスク分担表（案）の整理	110
5. 今後の進め方	113
5-1 ロードマップ	113
(1) 事業化に向けてのスケジュール	113
(2) 今後の検討事項等	113
5-2 想定される課題	114
(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	114
(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項	114

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

本市は吉野ヶ里歴史公園や九年庵、旧長崎街道神埼宿の街並みや郷土の偉人の旧宅等、地域の歴史や文化等の地域資源を有しているものの、観光入込客数はコロナ禍前の約 114 万人（平成 31 年度）が約 68 万人（令和 2 年度）に激減した。

市内には観光向けの事業者が少なく、宿泊施設も 1 軒のみであることから、一人当たりの観光消費額が 334 円（令和 3 年度、なお令和 2 年度は 526 円）と低く、県内平均の 3,827 円（令和 2 年度）と比べて著しく低い状況にある。そのため、本市においては市内観光サービスの開発・充実と市内観光の滞在性・回遊性の向上が大きな課題となっている。

また、本市の大きな地域資源である旧長崎街道においては、往時は沿道に多くの商店が軒を連ねて賑わっていたものの、人口減少等に伴い廃業や転居による空き家が増加し、歴史と趣のある家屋が解体されつつある。本市の歴史や文化を継承するために、旧長崎街道神埼宿の街並みを形成する空き家の活用が喫緊の課題である。

同時に、平成 21 年に本市が購入した旧古賀銀行神埼支店については、旧長崎街道神埼宿の街並みを特徴づけるシンボリックな建築物であるものの、未だに十分な利活用ができておらず、観光利用が望まれている。

以上のことから、本調査は、本市の大きな課題である市内観光における滞在性・回遊性の向上と観光消費額単価の増加、旧長崎街道の街並み保全を解決するために、旧長崎街道沿道に位置する本市の旧古賀銀行神埼支店や長崎街道門前広場を活用しつつ、沿道に点在する空き家となっている古民家を活用することで、滞在型・回遊型の観光事業の展開を目指すものである。

同時に、本事業を地域における持続的な事業とすることに加えて、市内の観光事業者の創発・育成を目的に、地元の地方金融機関と連携し、地元の団体・事業者等との事業展開を目指すものである。

1－2 本市及び長崎街道周辺地域の概要

(1) 本市の概要

① 位置

本市は、佐賀県中東部に位置し、東は神埼郡吉野ヶ里町、三養基郡みやき町に、北は福岡県福岡市に、南は福岡県久留米市、大川市に、西は佐賀市に隣接している。本市の総面積は 125.13 平方キロメートルであり、地目別では、山林・原野などが約 66%を占めるほか、田畑が 28%、宅地は全体の 5%強であり、緑豊かな環境が広がっている。本市は縦に細長い形状となっており、城原川、田手川および嘉瀬川の源流部をなす脊振山を最高峰とする北部の山間地域と、同河川が潤す肥沃な平野からなる南部の穀倉地帯とに分別される。

図表 1 本市の位置



出所：神埼都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

本市の中央部では長崎自動車道が横断し、国道 34 号、国道 264 号が東西方向の広域幹線道路となっている。両国道は佐賀県中部地域の交通網の一部を構成しており、佐賀市方面と鳥栖市、福岡県久留米市方面を結ぶ。南北方向では、本市と吉野ヶ里町の境界付近に国道 385 号が位置するほか、主要な地方道である三瀬神埼線や佐賀外環状線が市内の南北幹線となっている。鉄道は、J R 長崎本線が国道 34 号と並走し、市内には神埼駅が所在している。これらの交通手段を用いると、佐賀市や鳥栖市、福岡都市圏や福岡空港へも短時間でアクセスでき、本市は交通利便性が優れた場所に位置している。

図表 2 本市の主要な交通体系



出所：第 2 次神崎市総合計画(後期基本計画)

② 地勢

本市は、北部に脊振山を最高峰とする山間地域を擁し、筑後川水系の城原川・田手川の源流部となっており、南部にはこれらの河川が潤す肥沃な佐賀平野が開けている。

地形や地質の観点から、本市は北から3つに分けることができる。第一に、長崎自動車道以北の脊振町及び神埼町北部の地域では、森林が中心で山麓を流れる城原川及びその支流に沿って宅地や農地が点在している。第二に、長崎自動車道から国道34号沿道付近までの神埼町中部の地域は、都市機能が集積し市街地が形成されている。第三に、神埼町南部及び千代田町の地域は、城原川や田手川などにより形成された三角州状の特性を有し、農業基盤整備が行われているため水田を中心とした農業利用が主流であるが、一部では工業団地が形成されている。

本市の気候は、比較的温暖多雨であるが、冬季には山間部で路面凍結や積雪が観察されることがあるように、はっきりとした四季の変化が見られる。

③ 歴史

本市は、県下でも有数の遺跡の宝庫であり、約2万5千年前の旧石器時代から江戸時代までの史跡が残る歴史のまちである。弥生時代には、全国でも屈指の環濠集落である吉野ヶ里遺跡をはじめとする集落遺跡や墓地跡が多数形成された。奈良時代から中世にかけては、肥前国神埼郡と呼ばれ、国の中央との深い関わりを持つ地域であった。市内には「十条」、「田道ヶ里」や「乙南里」、「一の坪」など条里制に関わる地名が現在も多数残っており、行政区名として使用されている。江戸時代には、長崎街道が本市の南部地区を東西に通り、神埼宿と境原宿が設けられていた。中でも神埼宿は本陣・脇本陣が置かれた重要な宿場であった。

神埼郡地域は、明治の大合併、昭和の大合併による市町村再編により6町村となった。平成18年3月20日には神埼町、千代田町および脊振村の3町村が合併し、神埼市が誕生した。残る3町村のうち三田川町、東脊振村が吉野ヶ里町となり、三瀬村は佐賀市との合併に至った。

図表 3 本市の地域区分図



出所：第2次神崎市国土利用計画

④ 人口

国勢調査に基づく本市の人口・世帯数の推移は下図の通り。

本市の人口は、令和 2 年の国勢調査では 31,022 人となっており、平成 12 年まで増加傾向にあったが、平成 17 年以降減少傾向となっている。

一方、世帯数は、令和 2 年の国勢調査で 11,452 世帯であり、増加傾向を維持している。世帯当たり人員は、平成 17 年の 3.20 人／世帯から令和 2 年の 2.71 人／世帯と減少傾向が続いているが、県平均より高い値を示している。

図表 4 本市の人口・世帯数の推移



出所：第 2 次神崎市総合計画 後期基本計画

また、国勢調査に基づく年齢 3 区分別人口割合の推移は下図の通り。

年齢別人口の割合は、2020（令和 2）年で 15 歳未満の年少人口比率は 12.7%、65 歳以上の老年人口比率は 31.5%である。65 歳以上の人口比率は 2015（平成 27）年から 3%上昇しており、高齢化率の上昇、少子高齢化が進んでいることがわかる。

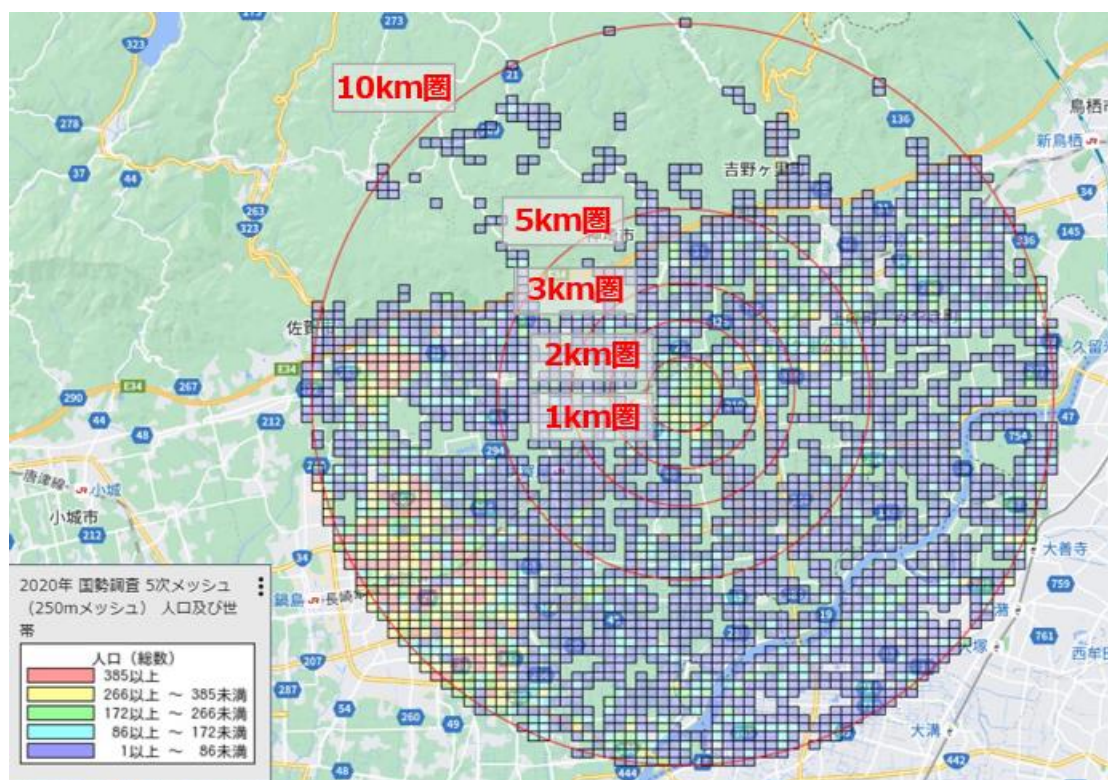
図表 5 年齢 3 区分別人口割合の推移



出所：第 2 次神崎市総合計画 後期基本計画

長崎街道門前広場、旧古賀銀行神埼支店エリアから直線距離の半径1km圏、2km圏、3km圏、5km圏、10km圏にて、商圈分析を行った結果は以下のとおりである。人口は長崎自動車道以南に集中して分布しており、特に本市の西側に隣接している佐賀市に多い傾向がみられた。

図表 6 対象地周辺の商圈人口



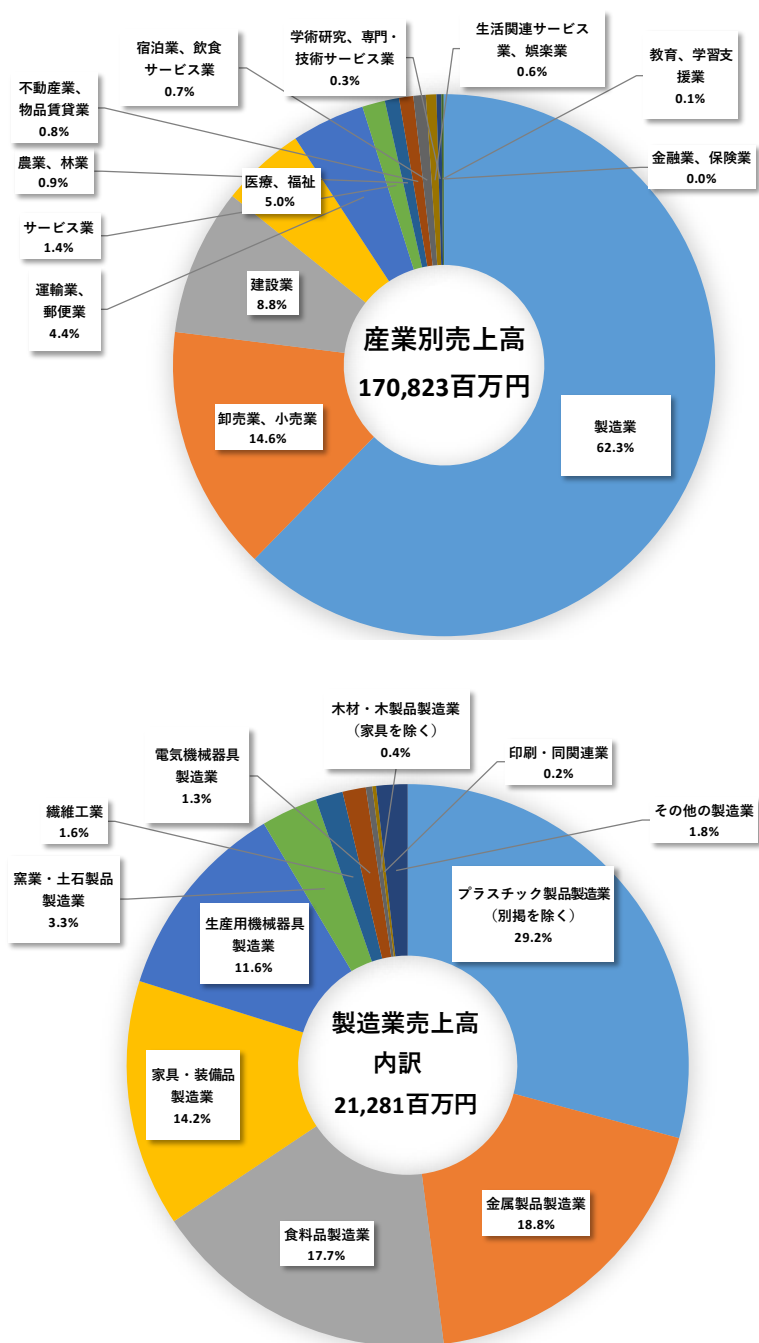
対象地からの 距離	圏域内人口 (人)	0～14歳 (年少人口)		15～64歳 (生産年齢人口)		65歳以上 (老年人口)	
		総数 (人)	割合 (%)	総数 (人)	割合 (%)	総数 (人)	割合 (%)
～1km	8,778	1,329	15.1%	4,953	56.4%	2,315	26.4%
～2km	13,798	1,988	14.4%	7,602	55.1%	4,008	29.0%
～3km	20,855	2,859	13.7%	11,590	55.6%	6,097	29.2%
～5km	50,756	7,020	13.8%	28,617	56.4%	14,345	28.3%
～10km	247,552	32,845	13.3%	136,446	55.1%	71,194	28.8%

出所：J-STAT MAP

⑤ 産業

神崎市では、全市の売上高のうち6割以上を製造業が占めており、中でも「プラスチック製品」の製造が29.2%と最も多く、次いで、「金属製品」18.8%、「食料品」17.7%となっている。

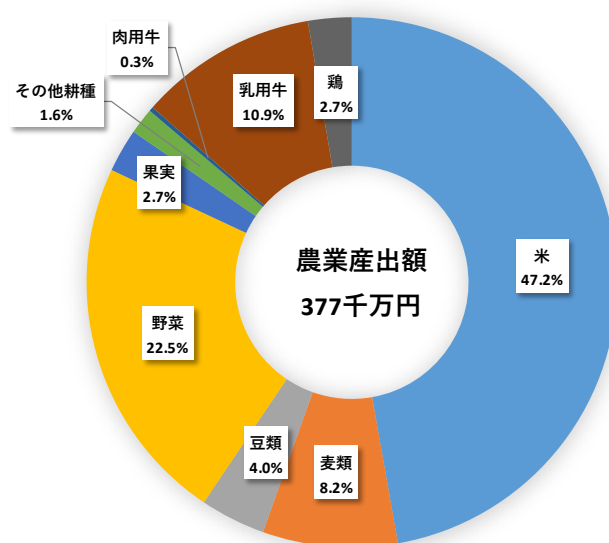
図表 7 神崎市の産業別売上高および製造業売上高内訳



出所：RESAS を基に日本総研作成

また、第2次神崎市総合計画では農業が基幹産業として位置付けられている。日本有数の穀倉地帯である「筑紫平野」で生産されている米（もち）・麦・大豆をはじめ、アスパラガスやいちご等の園芸作物、蜂蜜の生産・加工、干し柿作り、しいたけの菌打ちなど農林水産物の生産や加工品群について、多種多様な展開を図っている。2020（令和2）年の農林業センサスによると、経営耕地面積は2,900haであり、その大半を田が占める。農業生産額についても、米・麦・豆類が全体の約6割を構成している。

図表 8 神崎市の農業産出額内訳



出所：令和2年度国勢調査を基に日本総研作成

本市の産業別就業人口は、第1次産業が1,198人、第2次産業が4,047人、第3次産業が9,419人と全ての産業で減少が続いており、特に第1次産業の減少傾向が大きい。

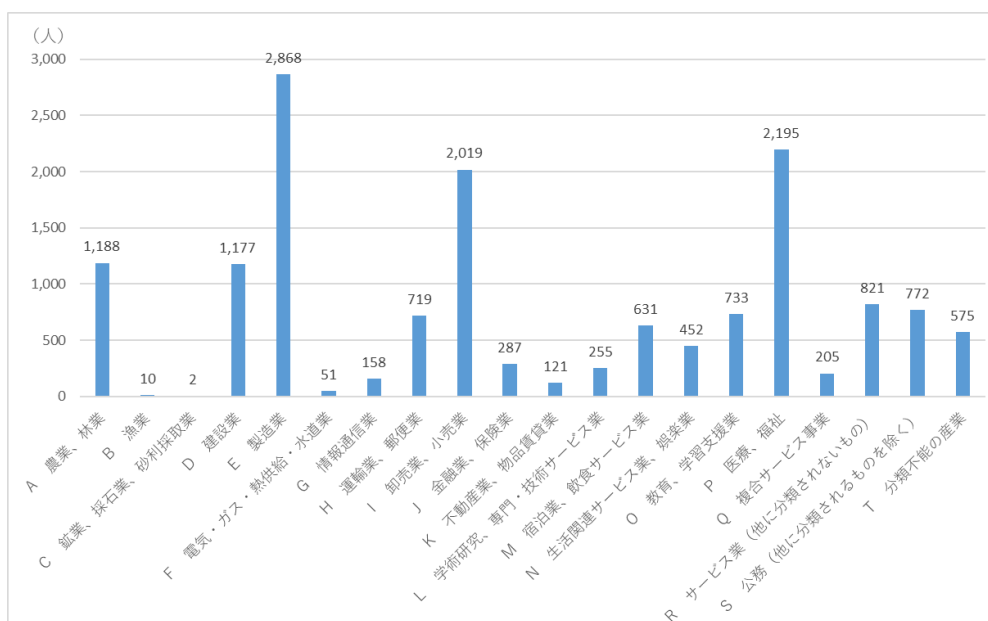
図表 9 本市の就業人口の推移



出所：神崎市総合計画 後期基本計画

本市における産業大分類別従業者数の傾向をみると、「製造業」が2,868人と全体の18.8%を占め最も多く、次いで「医療、福祉」が2,195人（同14.4%）、「卸売業、小売業」が2,019人（同13.2%）となっている。上位3産業で全産業の46.5%を占めている。

図表 10 本市における産業大分類別従業者数（2020年）

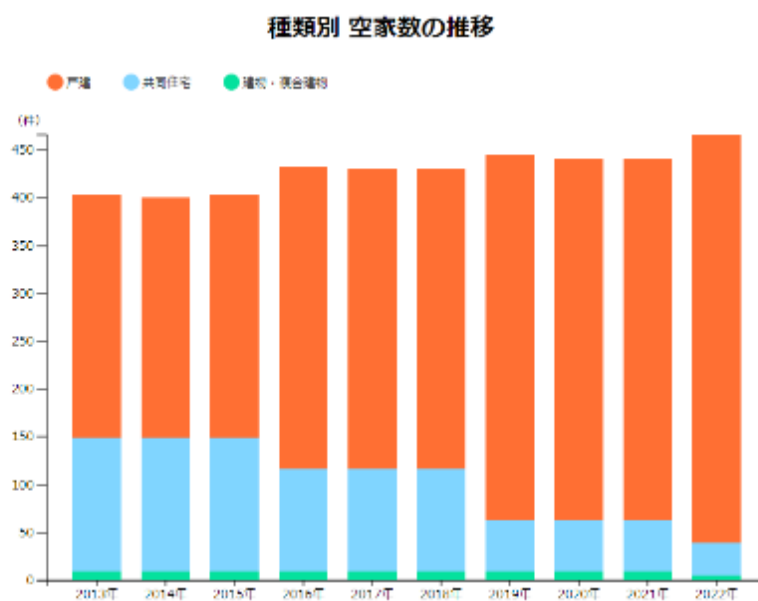


出所：令和2年度国勢調査を基に日本総研作成

⑥ 空き家等

本市内の空き家の推移は下図の通り。令和4年時点で本市全体では466件が空き家と判定されている。種類別では、戸建の空き家等の数が427件と最も多く、次いで共同住宅34件、建物・複合建物5件となっている。

図表 11 種類別 空き家数の推移



出所：RESAS

(2) 長崎街道周辺地域のまちづくりの変遷

① 長崎街道の歴史的価値

長崎街道は、五街道のひとつである山陽道につながる脇街道として整備された。小倉から長崎までの57里（約224km）、25宿が成立していた。長崎街道は西洋や中国からもたらされた文物を日本各地へ運ぶ輸送経路として栄え、砂糖文化とのかかわりの深さから近年では「シュガーロード」という愛称も付けられ、令和2（2020）年には「砂糖文化を広めた長崎街道」として日本遺産に登録されている。

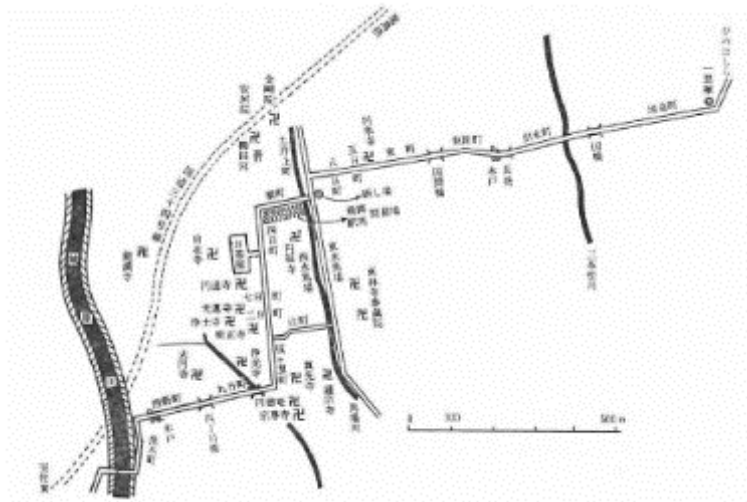
参考：国土交通省九州地方整備局佐賀国道事務所 HP

ア) 神埼宿

神埼の町には櫛田宮をはじめとして多くの社寺があり、室町時代の末期までには門前町としてその中心部が形成されたと考えられている。神埼宿は、長崎街道沿いに五つの曲がり角を持つかぎ型で細長く伸びた形をしており、これは城下町と同様に戦時通し矢による損害を避けるためであったと考えられている。江戸時代前期までには、おおよそ今日のすがたとなった。

参考：神埼町史

図表 12 長崎街道と神埼宿 寛政3年の絵図縮尺一万分の一



出所：神埼町史

イ) ひのはしら一里塚

神埼宿の手前には、街道の道標であるひのはしら一里塚が残っている。築山状の一里塚で、頂上部には石像の「疣地蔵」が祀られており、この地蔵を祀ったことが今日まで残存している大きな原因となっている。なお、疣地蔵は脊振山の弁財天と背比べまた近づきたいと高いところを好む地蔵で、お参りの際にはいり豆と砂を持って参る習わしで

あったと伝える。ひのはしら一里塚は長崎街道では唯一現存している一里塚で、市指定史跡となっている非常に貴重なものとなっている。

参考：神埼町史・神埼市デジタルミュージアム「かんざき@NAVI」HP

図表 13 ひのはしら一里塚



出所：神埼市デジタルミュージアム「かんざき@NAVI」HP

ウ) 櫛田宮

櫛田宮は、櫛稲田姫命、素盞鳴尊、日本武命を御祭神とする。肥前神埼荘の総鎮守で、白角折神社・高志神社とともに三所一体の神社として崇敬を集めている。神社には、多数の古文書や肥前鳥居をはじめとする石造物、みゆき大祭など多くの遺産が残されている。景行天皇が当地を巡幸されたとき、住民に災いをもたらす荒ぶる神がおり、この荒ぶる神を鎮め祀ったところ、災厄もなくなり幸になったことから「神埼郡」となったと伝える。この荒ぶる神を鎮め祀った場所が、現在本殿裏にある「櫛山」と考えられ、「神埼」地名発祥の地とされている。

櫛田宮に隣接する門前広場では、フリーマーケットなどが開催され、市民の交流の場として利用されている。

参考：神埼市デジタルミュージアム「かんざき@NAVI」HP

図表 14 櫛田宮



出所：神崎市デジタルミュージアム「かんざき@NAVI」HP

エ) 旧古賀銀行神埼支店

旧古賀銀行神埼支店は、大正 3（1914）年 3 月 21 日に新築竣工された。建物は、木造平屋建てモルタル塗の洋風建築で、正面中央に花崗岩の円柱に支えられた切妻造りの玄関ポーチを構える。屋根は、棧瓦葺き寄棟造で、正面中央に半円形のドーマウインドウが設けられ、大棟の両端に棟飾りが置かれている。外壁は、モルタル洗い出し仕上で、柱と窓の上部に石状の装飾が施されている。内部は客溜まりと執務室が一体となった吹き抜け構造である。客溜まり右手に応接室の小部屋があり、建物南に金庫室が設けられている。

昭和 8 年に古賀銀行解散後、福成氏の所有となり、助産院として利用された。後に、歯科医院としても利用され、2 階を設けるなど大きく改造された。平成 21（2009）年に神崎市が購入し、平成 29（2017）年に銀行支店建築当時の状態に復元された。大正時代の佐賀地方の建築文化を知ることができ、旧長崎街道沿いの歴史的建造物として、国登録文化財並びに 22 世紀に残す佐賀県遺産に登録されている。

参考：神崎市デジタルミュージアム「かんざき@NAVI」HP

図表 15 旧古賀銀行神埼支店



出所：神崎市デジタルミュージアム「かんざき@NAVI」HP

オ) 神埼そうめん

神埼そうめんは、病に倒れた雲水が神埼宿の住民が厚く看病してくれたお礼に、素麺の製法を伝えたことに始まるといわれている。以来神埼では、脊振山系の良質の水と佐賀平野が生んだ小麦、恵まれた気候風土を活かし、製麺業が盛んになり、現在でも製麺所が残っている。

参考：佐賀県公式観光サイトあそぼーさが

② 長崎街道周辺地域のまちづくり方針

神崎市第2次総合計画および神崎市都市計画マスタープランにおいて、長崎街道周辺地域の現状から導き出された課題に対応するために推進する各種の取組みのうち、本業務に関連のある事項を以下の通り整理した。

ア) 地域資源を生かした観光コンテンツの造成

長崎街道周辺地域には、長崎街道の歴史を伝える街並みや文化財が残っているものの、観光客のほとんどが日帰り（通過）客となっており、観光に係る一人当たりの消費額が低迷している状況にある。観光客の市内への滞在時間を伸ばしていくためには、新たな観光資源の掘り起こしを行うとともに、観光事業者を含め様々な主体と連携し、ターゲットに応じた体験プログラムを開発、提供するなどの取組みが必要である。

【神崎市第2次総合計画】

➤ 観光振興策の充実

- ・ 吉野ヶ里歴史公園を核とした市内の観光ルートの形成や、地域資源を活かした滞在型観光メニューの構築に取組みます。
- ・ おもてなし観光の気運を高めるため、市民向けのツアー開催をはじめ、観光ガイドの育成を図ります。
- ・ 今後も県事業と連携し、観光資源の磨き上げ等を進めます。

イ) 滞在性・回遊性向上のための拠点整備

長崎街道周辺地域には、長崎街道の歴史を伝える街並みや文化財が残っているものの、観光客のほとんどが日帰り（通過）客となっている。観光客の市内への滞在時間を伸ばしていくためには、長崎街道の歴史ある街並みを生かした宿泊施設の造成が望まれる。

また、市内には観光情報の発信や、観光コンテンツをつなぐハブとして機能する拠点が整備されておらず、観光客の受け入れ体制が十分に整っていない状況である。まちなか観光の拠点を整備し、滞在性・回遊性の向上を図っていく必要がある。

【神崎市第2次総合計画】

➤ 観光拠点の機能強化、充実

- ・ 旧古賀銀行神埼支店、神崎市長崎街道門前広場を中心とした、旧長崎街道神埼宿のまちなか観光の拠点づくりを推進します。

ウ) 歴史ある街並みの保全

長崎街道周辺地域には、長崎街道の歴史を偲ばせる古民家や店舗が立ち並んでいるが、それらの中には老朽化が進んだり、空き家となったりしているものが存在する。長崎街道の歴史的な街並みを保全し、空き家などの利活用を進めていくことが望まれる。

【神崎市第2次総合計画】

➤ 住環境整備、空き家等の対策

- ・ 空き家、空き地情報のデータベース化（空き家・空き地バンク制度等）を図り、所有者と利用者のマッチングや有効な利活用を行います。

【神崎市都市計画マスタープラン】

- 吉野ヶ里歴史公園や長崎街道、クリークを活かしたまち
- ・ 長崎街道神埼宿周辺の歴史的街並みや佐賀平野のクリークと調和した環濠集落の形成により、神埼らしさがあふれるまちを目指す。

1-3 本市の観光に関する現状

(1) 主要な観光資源

① 主要な観光地

神崎市では、吉野ヶ里遺跡という大規模な弥生時代の環壕集落跡が発見されたことをはじめ、当時の生活が偲ばれる土器や銅剣などの考古学的にも重要な遺跡が各所で多数出土しており、太古の時代から人々が生活を営んでいた地域であると推測されている。古代の歴史資産として、神崎町竹原地区にある「鰐（わに）神社」には「王仁天満宮」という石祠が祀られており、この石祠は、5世紀初めごろ応神天皇に招かれて、百済から多くの技術者を連れて渡来し、日本に初めて漢字の手本である「千字文（せんじもん）」と儒教の原典である「論語」を伝えた、王仁博士を祀ったものである。現在市内には、古代よりつながる日本と韓国の歴史浪漫を感じられる施設として、王仁博士顕彰公園が整備されている。

大化の改新以降、神崎市の平野部では、人々に一定の土地を割りと与える班田制が施行され、この遺構としての条里制の坪名が今も残り、奈良時代に大宰府政庁へと続いた「西海道」の官道跡も残っている。

また、神崎市の北部に位置する脊振山一帯は「脊振千坊」と称され、かつて千年に渡り山岳仏教で名高い土地であったことから、石塔等の痕跡を見ることができ、山伏の修行に由来する火焚き行事などが残っている。

中世の史跡としては、室町時代の豪族の城館跡を保存した横武クリーク公園や、南北朝時代に築城された姉川城跡、直鳥城跡等の史跡が残っている。

また、江戸時代には小倉～長崎間(57里、約224キロメートル)を結ぶ長崎街道が中央から南部にかけて東西に通り、25の宿場の一つである神崎宿や境原宿に残る古い町並みや史跡から往時の面影を偲ぶことができる。

このような歴史のなかで、神崎市内には遺跡や歴史的建造物、寺社など多くの歴史的、文化的遺産があり、また、さまざまな郷土芸能や伝統行事等が継承され、地域文化を形成している。

図表 16 神埼市の主要な観光地マップ



出所：神埼市観光協会 HP を基に日本総研作成

図表 17 神埼市の主要な観光地

横武クリーク公園



王仁博士顕彰公園



吉野ヶ里遺跡



九年庵



出所：神埼市 HP、神埼市観光協会 HP を基に日本総研作成

また、本事業の対象地となっている、旧長崎街道神埼宿周辺には長崎街道で唯一現存する一里塚（ひのはしら一里塚）、宿場の西の出入り口には西木戸口、肥前神埼荘の総鎮守である櫛田宮、かつて有明海から筑後川を経て物資を積んだ船が往来した馬場川や、精鑛業で栄えた原岡家住宅、脇本陣が置かれた真光寺・浄光寺など、往時の歴史を伝える数多くの観光地がある。

図表 18 長崎街道神埼宿の主要な観光地マップ



出所：神崎市観光協会 HP を基に日本総研作成

図表 19 長崎街道神埼宿の主要な観光地

長崎街道木戸口



ひのはしら一里塚



原岡家住宅



旧古賀銀行神埼支店



出所：神崎市観光協会 HP を基に日本総研作成

② 主要な観光イベント

神崎市では、1月に吉野ヶ里歴史公園とその周辺で吉野ヶ里ロードレース in 神崎市が開催され、2, 4, 10 キロメートルのコースで行われるレースに毎年幅広い年齢層が参加する。

また、同月には市の重要無形民俗文化財に指定されている、百手祭が開催されるが、神埼町横武地区の乙竜神社で行われ、豊作や健康など、1年の運勢を1人5本の矢で3種の的を射て占う祭りである。

2月には、250年以上続く伝統を持ち、千代田町大島地区で地区の若者たちが豊作や無病息災を祈り、真冬の厳寒の中締め込み姿でクリークの水を掛け合い、身を清める大島の水かけ祭りが行われる。

12年に1度の4月には、仁比山神社で県の重要無形民俗文化財に指定されている大御田祭での御田舞の奉納が行われる。これは、古式豊かな田打ちや田植えの所作が続き、最後は勇壮な「鬼舞」で締めくくられるもので、平安時代に始まったとされ、日本古来の田に関する神事芸能の系統をひく、芸能史上きわめて重要な位置を占めている。

2年に1度の4月に開催されるみゆき大祭では県の重要無形民俗文化財に指定されている太神楽が行われる。これは、櫛田宮の春の例祭に奉納される獅子舞であり、県内に伝わる太神楽の代表的なもので、邪気を払う信仰に基づいた神事芸能として価値あるものとされている。同じくみゆき大祭で、市の重要無形民俗文化財に指定されている締元行列が供奉される。

5月のゴールデンウィークには、神埼そうめん協同組合により吉野ヶ里歴史公園にてそうめん流しを中心とした神埼そうめん祭りが開催される。

7月には、神埼市中心部にて長崎街道かんざき宿場まつりが行われる。当日は街道沿線が歩行者天国になり、市民による総踊りや子どもたちによる演奏、コンサートなどが催される。

8月には、城原川ハンギー祭りが開催され、神埼市を流れる城原川を舞台に、ヒシを摘む時に用いるハンギー(木製のタライ)を漕いでタイムを競うレースをはじめ、水と親しむプログラムが多数行われる。

10月には、県の重要無形民俗文化財に指定されている高志狂言が秋祭りにて奉納される。

千代田町高志地区の人々が約200年以上前から受け継いできた伝承芸能であり、明治初期に途絶えたといわれる鷺流狂言の秘曲「半銭」は、貴重なものである。

11月には25年に1度、崎村獅子舞、小森田女浮立という、千代田町崎村地区にある冠者神社で奉納される芸能が行われ、獅子舞は、2匹の獅子と2人の「めずり」と呼ばれる者とのやりとりが見所であり、女浮立は天衝舞と笛の役を除き他の全てを、幼児を含む地区の女性達で行うのが特徴である。

図表 20 神埼市の年中行事、イベント

百手祭



太神楽



締元行列



神埼そうめんまつり



長崎街道かんざき宿場まつり



高志狂言



出所：神埼市観光協会 HP を基に日本総研作成

③ 主要な産品

市の産品として代表的なのは、そうめんであり、「神埼そうめん」の歴史は、今から約 380 年前の寛永 12 年(1635 年)小豆島より行脚遍歴してきた雲水が、長崎街道の神埼宿で病に倒れた際に、地元の行商人が手厚く看病し、そのお礼に手延べそうめんの秘法を伝授したのが始まりと伝えられている。脊振山系の良質な水と佐賀平野の小麦、豊富

な水量を活かした水車の利用と恵まれた風土で製麺業が盛んになり、2006 年には「地域ブランド第 1 号」として認定された。また、そのそうめんをコロッケにした神埼そうめんコロッケも名物となっている。

また、市内では菱が採れることから、ひしぼうろなども名物となっている。加えて、脊振の山々でとれたイノシシを食肉として加工したジビエを「脊振ジビエ」というブランドで販売している。

図表 21 神埼市の主要な産品

神埼そうめん



神埼そうめんコロッケ



ひしぼうろ



脊振ジビエ



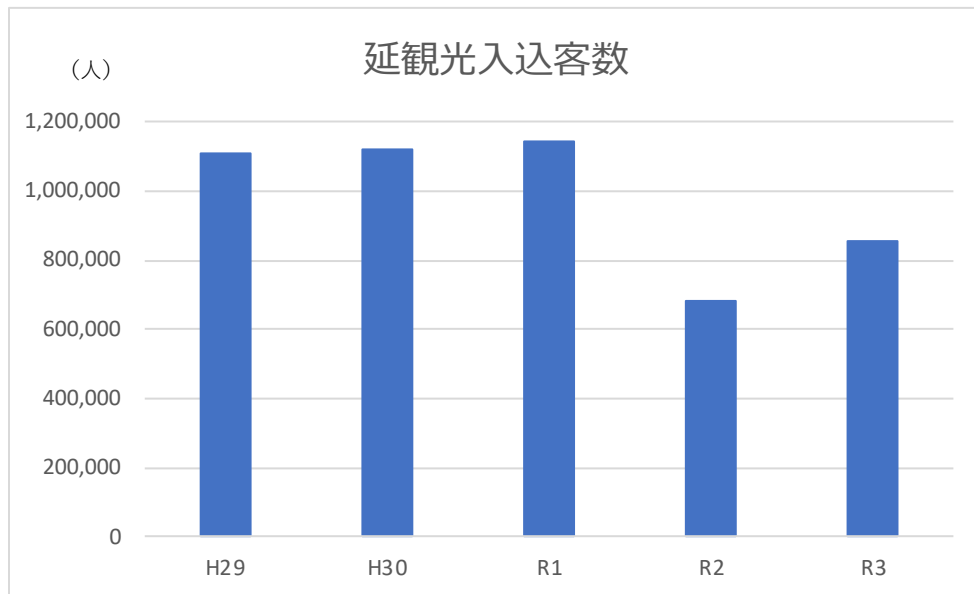
出所：神埼市 HP、神埼市観光協会 HP を基に日本総研作成

(2) 本市の観光入込客等の状況

本市の近年の観光入込客数の推移は下左図の通り。例年 100 万人超が神埼市を訪れていたが、令和 2 年、3 年には、新型コロナウイルス感染症の流行により 100 万人を下回る値となっている。

直近の観光入込客数は佐賀県下の自治体で 8 番目の値となっている。なお、令和元年からの観光入込客数の増加率は 25.3% で、佐賀県の観光入込客数の上位 10 自治体の中では最も大きい値となっている。

図表 22 神埼市の延観光入込客数の推移



出所：佐賀県観光客動態調査を基に日本総研作成（単位：人）

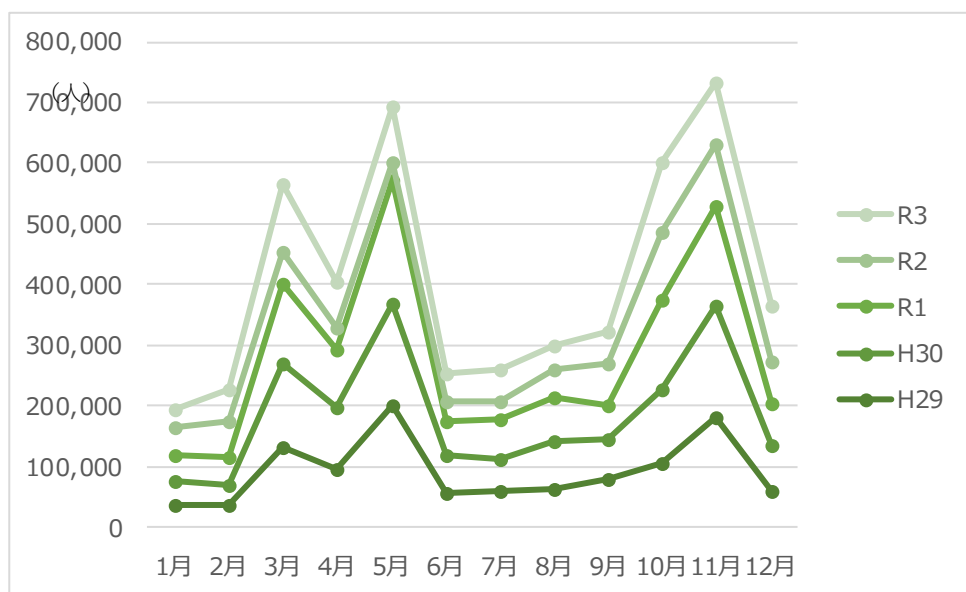
図表 23 佐賀県の市町別観光客数のランキングと推移

令和3年			令和2年			増減率
順位	市町村名	観光客数	順位	市町村名	観光客数	
1	鳥栖市	5,177,200	1	鳥栖市	4,922,800	105.2%
2	佐賀市	3,268,900	2	鹿島市	3,497,300	76.8%
3	鹿島市	2,684,600	3	佐賀市	3,097,500	105.5%
4	唐津市	1,993,800	4	唐津市	2,089,900	95.4%
5	吉野ヶ里町	1,227,200	5	吉野ヶ里町	1,097,700	111.8%
6	嬉野市	1,061,700	6	嬉野市	1,010,900	105.0%
7	伊万里市	904,700	7	伊万里市	918,300	98.5%
8	神埼市	854,800	8	武雄市	868,900	85.7%
9	武雄市	744,700	9	神埼市	682,400	125.3%
10	白石町	527,600	10	有田町	542,000	111.0%

出所：佐賀県観光客動態調査を基に日本総研作成（単位：人）

観光入込客数の月別推移は下図のとおり。例年3月、5月、10月、11月が特に多くなっている一方で、特に1～2月、6～9月の観光入込客数が低調となっている。

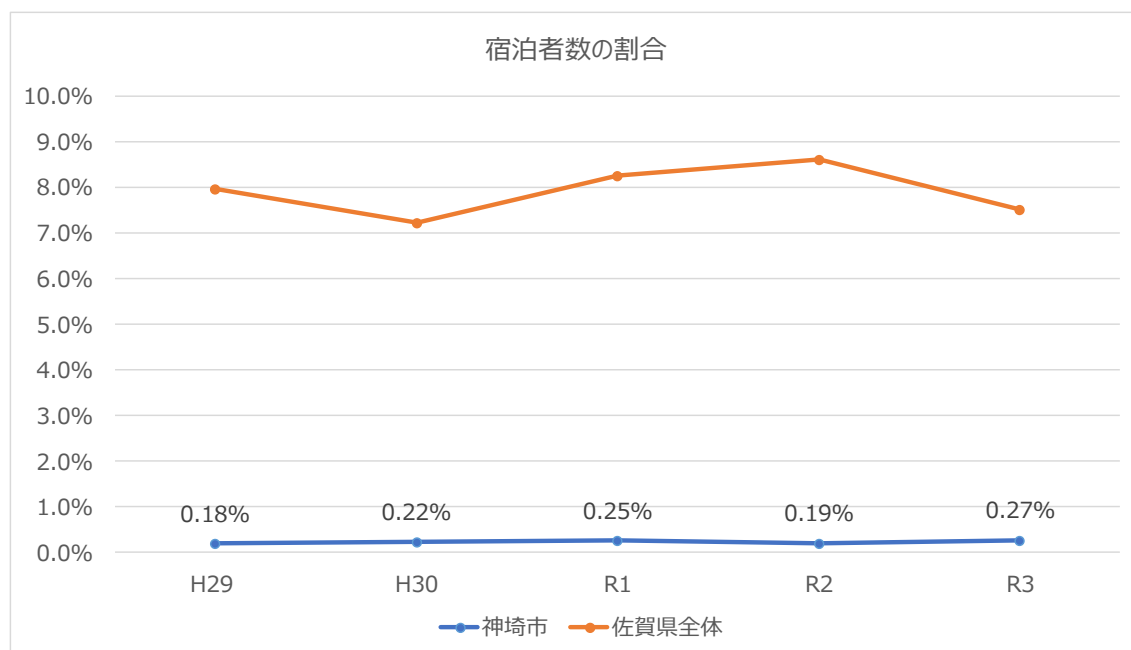
図表 24 観光入込客数の月別推移



出所：佐賀県観光客動態調査を基に日本総研作成（単位：人）

市の宿泊率の推移は下図の通り。神埼市内に宿泊する観光客の割合は0.25%前後で推移していることがわかる。佐賀県全体では8%前後であることを踏まえると、日帰り客の割合が非常に多いことが伺える。

図表 25 宿泊率の推移



注：宿泊率＝宿泊客数／観光入込客数と定義。

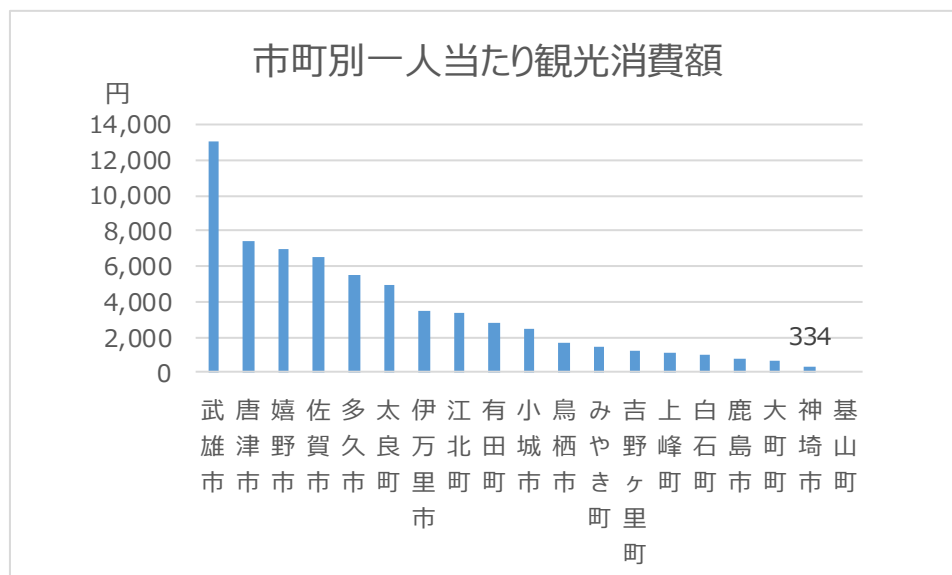
出所：佐賀県観光客動態調査を基に日本総研作成

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

神崎市における観光面での課題として、観光客一人当たりの消費額が非常に低いことがあげられる。

図表 26 市町別観光消費額（令和3年）



出所：佐賀県観光客動態調査を基に日本総研作成

その理由として、観光客に占める宿泊客の割合が0.25%程度と、県内平均値と比較して著しく低調であることが挙げられる。

神崎市においては、宿泊施設自体が1施設と少なく、神崎駅から徒歩圏に位置する宿泊施設が少ないこともあり、観光は日帰りが中心になっているものと予想される。

今後の取り組みとしては、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といった取組が重要になると考えられる。

図表 27 宿泊施設の一覧（令和5年8月時点）※

宿泊施設名	住所	室数 (室)	収容 人員 (人)	価格 (円)	最寄り駅
わたや旅館	佐賀県神崎市	9	約 18	3,500	神崎駅から徒歩 3 分
HOTEL AZ 佐賀吉野ヶ里店	佐賀県吉野ヶ里町	91	116	5,280	神崎駅から車で約 10 分
吉野ヶ里温泉ホテル	佐賀県三養基郡	90	約 100	5,000	神崎駅から車で約 10 分
ビジネスホテル コスモス IN 上峰	佐賀県三養基郡	18	18	3,000	神崎駅から車で約 15 分
スマイルホテル 福岡大川	福岡県大川市	120	124	6,100	神崎駅から車で約 30 分
大川リバーサイドホテル	福岡県大川市	62	124	6,600	神崎駅から車で約 30 分
ビジネス I N N 清風荘	福岡県大川市	22	約 30	2,750	神崎駅から車で約 30 分
HOTEL AZ 福岡大川店	福岡県大川市	91	116	5,280	神崎駅から車で約 30 分

※車で約 20 分の佐賀市、久留米市には多数立地

出所：各所HPを基に日本総研作成

図表 28 宿泊施設の立地



出所：Googlemap を基に日本総研作成

(2) 上位計画との関連性

1) 第2次神崎市総合計画後期基本計画（令和5年3月策定）

『第2次神崎市総合計画後期基本計画』は、「序論」、「基本構想」、「基本計画」から構成されている。

「序論」においては、計画策定の目的として、基本構想に定める将来像の実現に向けた取組を推進することを提示し、総合計画が、基本構想・基本計画によって構成され、基本計画に基づき実施計画を策定することを示されている。

「基本構想」においては、神崎市の将来像を「幸せつなごう かんざき～みんなで支え

あい、誇りと笑顔あふれるまちを目指して～」と定め、それを支える 5つの基本理念として、「(1) ” 幸せ” 感じる暮らしやすいまちづくり」、「(2) “幸せ” あふれるまちの魅力・誇りづくり」、「(3) ” 幸せ” 生み出すまちの働く場づくり」、「(4) “幸せ” 高めるまちの基盤づくり」、「(5) “幸せ” 支える健全な行財政運営」を、さらに基本理念を支えるまちづくりの基本方針を 12 項目定めている。

「基本計画」においては、まちづくりの各分野における基本方針に基づき、具体的な施策と取組方針、取り組み、成果指標を定めており、本事業と関連性の強い観光分野等に関連するものを以下に抜粋する。

取組方針の中に、「旧古賀銀行神埼支店、神埼市長崎街道門前広場を中心とした、旧長崎街道神埼宿のまちなか観光の拠点づくりを推進する」と記載されている。

図表 29 「基本計画」の商業観光分野における施策と成果指標

基本方針⑦ 地域資源を活かした、 魅力ある観光・交流のまちづくりを進める	目指す姿		本市の自然と歴史の中で創り上げられた地域資源を磨き、特色ある観光資として活用することで人の流れ（周遊）や交流を創出するとともに、それらの資源を神埼市の魅力として全国に情報発信し、「行きたくなる、また来たくなるまち」を目指します。
	基本施策 1 観光振興策の充実	取組 み 方 針	・ <u>旧古賀銀行神埼支店、神埼市長崎街道門前広場を中心とした、旧長崎街道神埼宿のまちなか観光の拠点づくりを推進します。</u> ・ 市内の文化財の整備と利活用を推進します。 ・ 神埼市の秋の風物詩である菱の実採りの体験会などを開催し、他の観光資源と合わせて魅力の向上を図ります。 ・ インバウンドを意識し、多言語の案内標識や表示、パンフレット等を作成し、訪日外国人の受け入れ環境の整備を図ります。 ・ 吉野ヶ里歴史公園を核とした周辺自治体との連携による市内の観光ルート形成や、地域資源を活かした滞在型・通年型観光メニューの構築に取り組めます。 ・ おもてなし観光の気運を高めるため観光ガイドの育成を図ります。 ・ 県事業と連携し、観光資源の磨き上げ等を進めます。
		主 な 取 組 み	・ 市内観光資源のネットワーク化による観光ルートの整備 ・ 公共施設での観光情報の発信及び観光サインの充実 ・ 訪日外国人旅行客の誘客促進及び受け入れ環境の整備 ・ 滞在型・通年型観光メニューの構築 ・ 観光ガイド等の人材育成の実施

	基本施策 2 まちの情報 発信・ シティセー ルスの強化	取 組 み 方 針	・ 歴史・自然・観光・特産物などを本市の魅力として市内外へ情報発信し、誘客や移住等につなげます。 ・ プレスリリース等による情報提供に加え、費用対効果の検証を踏まえ、TV 等マスメディアの積極的な活用により、市の話題等を全国に発信します。 ・ 国内の都市圏はもとより、アジア圏からの観光客を見据えた市の PR（吉野ヶ里歴史公園、九年庵、王仁博士顕彰公園等）を展開します。		
		主 な 取 組 み	・ 神崎市地域資源データベースの充実とデジタルミュージアム「かんざき@NAVI」等による情報発信 ・ 市政、暮らし、イベント、観光、特産品等の情報発信による誘客や移住等の促進		
	成果指標		神崎市の認知度 (市のホームページアクセス数)	2021 年度 380,205 件／年	2027 年度 10%UP
			神崎市への 観光客数	2021 年度 85 万人／年	2027 年度 120 万人／年
基本方針⑧ 農業や地場 産業を活か した、特徴 ある産業を 育成する	目指す姿		本市の基幹産業である農業や、神埼そうめんをはじめとした地場産業等の担い手の確保、育成を図るとともに、各事業者や関係者との連携の中で特産品の開発や、神埼ブランドの確立等を進め、地場産業が活躍するまちを目指します。		
	基本施策 4 まちなか活 性化	取 組 み 方 針	・ 「櫛田の市」などの地域イベントと「旧長崎街道神埼宿のまちあるき」との連携により、まちなかの活性化とふれあいの場を創出します。 ・ まちなかに魅力ある店舗・施設の整備を促進するため、空き家・空き店舗への移住支援、創業支援を推進します。 ・ 櫛田宮、旧古賀銀行神埼支店、長崎街道門前広場等を中心とした旧長崎街道のまちなかの観光拠点づくりを進めるとともに、地域との協働によるイベント等の開催を通して、まちなかの活性化を図ります。		
		主 な 取 組 み	・ 中心市街地の歴史・文化遺産を活かした交流の場の提供 ・ 重要遺産・景観の保存遺産と活用		
	成果指標		地域産業の新商品開発や 販路拡大支援による 商品化件数	2021 年度 7 件／年	2027 年度 2 件／年
			中心市街地への イベント来客数	2021 年度 54,500 人／ 年	2027 年度 55,000 日人 ／年

2) 第2期神崎市総合戦略（令和2年3月策定）

『第2期神崎市総合戦略』は、市の人口問題・政策（人口減少・少子高齢化・地域経済の縮小の克服など）、更には「まち・ひと・しごと創生」と好循環の確立に向けて、今後5ヶ年の目標や施策の基本的方向、具体的な施策をまとめた基本的な計画として位置づけるものである。

総合戦略に記載の本事業に関係のある部分を以下に記載する。

図表 30 「第2期神崎市総合戦略」における基本目標と具体的施策

基本目標	取組方針	具体的施策と関係課
①魅力ある産業・職場づくりのまち神埼	魅力ある観光地域づくりと情報発信により観光産業の振興を図る。	・ 神埼情報館などの活用や新たな拠点づくりにより、多様なニーズに対応する歴史・文化的な観光資産の情報発信（社会教育課） ・ 国内外セールスプロモーションなどによる観光客誘致に向けた宣伝活動の実施（商工観光課） ・ 観光案内の多言語化や観光宣伝ツールの充実、観光ガイドの育成（商工観光課） ・ 観光資源を活用した首都圏や外国からの観光客誘致の促進（商工観光課）（企画課）
②人と歴史がおりなすまち神埼	王仁博士顕彰公園などの拠点の活用と新たな拠点づくりにより、交流人口及び関係人口の増加と地域の活性化を図る。	・ 神埼情報館などを活用し、多様なニーズに対応する歴史・文化的な観光資産の情報発信（社会教育課）【再掲】 ・ 国内外セールスプロモーションなどによる観光客誘致に向けた宣伝活動の実施（商工観光課）【再掲】 ・ 観光案内の多言語化や観光宣伝ツールの充実、観光ガイドの育成（商工観光課）【再掲】 ・ 観光資源を活用した首都圏や外国からの観光客誘致の促進（商工観光課）（企画課）【再掲】

（3）当該事業の発案経緯

神崎市においては、吉野ヶ里歴史公園や九年庵、旧長崎街道神埼宿の街並みや郷土の偉人の旧宅等、地域の歴史や文化等の地域資源を有しているものの、観光入込客数はコロナ禍前の約114万人（平成31年度）が約85万人（令和3年度）に激減した。

宿泊施設が市内に1軒しかないことから、一人当たりの観光消費額も334円（令和3年度）と低く、神崎市総合計画後期基本計画を策定するにあたって市民に行ったまちづくりアンケートでも、前期基本計画の進捗の程度が低く、かつ市民の満足度が低い施策として、観光振興策の充実が3位となっており、喫緊の課題となっている。

一方で、旧長崎街道神埼宿に存する、旧古賀銀行神埼支店は平成13年に国の登録有形

文化財に登録されるなど、往時の佐賀県の建築技術や文化を知るうえで価値が高く、また周辺の街並みを形成する古民家や門前広場を合わせて活用することで、市の課題である観光消費額の拡大に向けた、滞在型・回遊型の観光事業の展開を目指すことが出来るものと考えられる。

本事業は上記のような状況・背景から、発案に至ったものである。

【これまでの経緯】

- ・ 平成 13 年 10 月 : 旧古賀銀行神埼支店の建物が国の登録有形文化財に登録
- ・ 平成 21 年 10 月 : 旧古賀銀行神埼支店の建物を市が購入
- ・ 平成 30 年 1 月 : 長崎街道門前広場の整備
- ・ 令和 5 年 3 月 : 神崎市総合計画後期基本計画の策定

1-5 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

本事業の庁内検討体制は下表のとおり。

図表 31 庁内検討体制

担当部署	産業建設部 商工観光課
担当部長	産業建設部長
担当者	商工観光課 課長（1名） 副課長（1名） 係長（1名） 担当（2名）

(2) 民間の関係者との協力体制

本事業の検討及び実現にあたっては、地方金融機関とも連携し、事業計画から融資をはじめとする各種資金調達の助言・相談ができる協力体制を構築している。

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ

本調査は、以下に示すフローにて実施する。



3. 前提条件の整理

3-1 対象施設の概要

(1) 対象施設を抽出する基本的な考え方

対象エリアの活性化に向けて、旧長崎街道沿いに位置する公共施設及び民間施設を抽出し、各施設の利活用の可能性を検討する。

市内観光における滞在性・回遊性の向上や旧長崎街道の街並み保全にあたっては、本市が所有する旧古賀銀行神埼支店等の歴史的建造物のほか、街道沿いに点在する古民家等を掘り起こし、一体的に整備を進めていくことが望ましいと考える。

以上を踏まえ、対象施設の抽出は、以下の観点を踏まえ行った。

図表 32 対象施設を抽出する際の視点

対象とする施設	施設を抽出する際の視点
本事業で利活用する公共施設	- 施設として利用可能な状態であるものを対象とする。 - 公の施設に限らず、市が取得もしくは所有している普通財産についても対象として検討する。
本事業で利活用する民間施設	本事業の担い手となる民間事業者等が取得もしくは借家し、飲食・物販、宿泊等を展開することを想定した上で、空き家となっている古民家、空き店舗等の事業性が見込める施設を抽出・選定する。

(2) 対象となる公共施設及び空き家の抽出

前項の視点から、実施事業の拠点の対象として可能性のある公共施設・空き家等を抽出する。まず、公共施設としては、市がリノベーション等により観光交流拠点として活用する施設を抽出する。次に、空き家等の民間施設については、実施事業の拠点の対象として可能性を把握するため、対象施設の現況整理を行うことで対象施設を抽出する。

以上を踏まえ、次頁に対象エリアにおける本事業に関連性のある公共施設・空き家等の一覧及び分布状況を示すとともに、本事業で利活用の可能性のある施設を抽出した。

図表 33 本事業で利活用する公共施設

No.	分類	施設名	基本情報	利活用の考え方
			施設の概要	
1	公共施設	旧古賀銀行神埼支店	佐賀市に設立された古賀銀行の神埼支店として建設された。その後、助産院や歯科医院としても利用された。正面中央にトスカナ式花崗石円柱に支持されたペディメントを配して玄関とし、モルタル洗出し仕上げでセセッション風の柱頭飾りなどを造り出す。大正期銀行支店建築の好例。 1914（大正 3）年建築 木造 2 階建、瓦葺、建築面積 120 m² 登録有形文化財	○ 旧長崎街道に面しており、耐震補強や銀行当時の姿に復元する工事がなされ、まちづくりのために活用されることが期待されている。
2	公共施設	長崎街道門前広場	神埼町の櫛田宮南にあり、芝生広場などがある。フリーマーケットなどのイベントにも活用されている。	○ 市民の憩いの場、観光交流とにぎわいの場として活用されることが期待されている。
3	公共施設	神埼勤労者体育館	長崎街道門前広場に隣接している体育館。	△ 運動施設として利用されており、本事業での利活用の可能性は限定的と想定される。
4	公共施設	神幸館（公民館）	神埼郵便局として建設され、移転に伴い 1974（昭和 49）年より神埼町公民館から三丁目公民館となった。三丁目公民館機能を残し、2006（平成 18）年に改装して地域活動の拠点として整備している。 1958（昭和 33）年建築	△ 市民活動の場として活用されており連携が必要な拠点ではあるが、本事業での施設としての利活用は限定的と想

				定される。
5	公共施設	神崎市旧庁舎跡地	現在は、一部を残して更地の状況にある。多世代が交流し、活躍できる居場所づくりに向けて検討が進められている。	△ 別途検討が進められており、整合を図りながら進めていく必要がある。

参考：文化遺産オンライン | 旧古賀銀行神埼支店、CS0 かんざき神幸館 HP

図表 34 本事業で利活用する空き家等の候補一覧

No.	分類	施設名	基本情報	利活用の可能性
			施設の概要	
6	民間施設	A 邸	現在は空き家となっているとみられる住宅。	不明 所有者との調整が必要。
7	民間施設	B 邸	現在は空き家となっているとみられる住宅。	不明 所有者との調整が必要。
8	民間施設	C 邸	現在は一部空き家となっているとみられる住宅。	不明 所有者との調整が必要。
9	民間施設	D 邸	現在も住宅として使用されている。	不明 所有者との調整が必要。
10	民間施設	E 邸	現在も住宅として使用されている。	不明 所有者との調整が必要。
11	民間施設	旧 F 店	店舗として使われていた。現在は空き家となっている。	不明 所有者との調整が必要。

No.	分類	施設名	基本情報	利活用の可能性
			施設の概要	
12	民間施設	G 邸	現在も住宅として使用されている。	不明 所有者との調整が必要。
13	民間施設	旧 H 店	店舗として使われていた。現在も住宅として使用されている。	不明 所有者との調整が必要。
14	民間施設	旧 I 店	店舗は移転している。現在も住宅として使用されている。	不明 所有者との調整が必要。
15	民間施設	J 邸	現在も住宅として使用されている。 敷地 750 坪・建坪 100 坪の古民家。	不明 所有者との調整が必要。
16	民間施設	旧 K 店	店舗として使われていた。昭和初期の豪華な内容を有する。現在も住宅として使用されている。	不明 所有者との調整が必要。
17	民間施設	旧 L 店	店舗として使われていた。現在も住宅として使用されている。	不明 所有者との調整が必要。

図表 35 可能性調査対象施設の分布状況



出所：庁内資料

3-2 参考となる類似事例

(1) 空き家活用による地域内分散型観光拠点の事例

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

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

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

図表 36 アルベルゴ・ディフューズの10のルール

1.	【運営形態】1つの事業者が、一括して経営・管理していること
2.	【ホスピタリティのクオリティ】宿泊施設として、プロフェッショナルで心のこもったサービスを提供していること
3.	【建物と地域の規定】既存の建物を再利用したものであること。またそれが以前から人が暮らしてきた村や町に存在していること。
4.	【施設】飲食やサービスを伴う食事処、レセプション、共同スペース、喫茶やバーコーナーなどの施設が設けられていること。
5.	【建物間の距離】建物間は宿泊客の移動が負担にならない距離にあること。レセプションのある母屋と別棟の距離は200m以内を目安とする。
6.	【地域】活気あるコミュニティづくりに寄与すべき存在であること。町にせよ集落にせよ無人であってはならない。
7.	【環境】ありのままの環境があること。直面する現実と、地域の文化が融合していること。
8.	【アイデンティティ】地域の伝統的なアイデンティティを大切にし、それらが安定してサービスに反映されていること。
9.	【地域性】地域や地域文化と一体化した経営であること。
10.	【連帯感】アルベルゴ・ディフューズとしての誇りと、アルベルゴ・ディフューズ同士の連帯意識を持って活動すること。

出所：アルベルゴ・ディフューズ・ジャパン HPより引用

① 国内初アルベルゴ・ディフーズ認定の公設民営ホテル「矢掛屋 INN&SUITES」

施設概要	施設所在地	岡山県矢掛町
	施設改修時期	平成 25 年（2013 年）
	改修前の用途	古民家
	改修後の用途	本館：ホテル客室、フロント、宴会場、バー、物産店 別館：ホテル客室、温浴施設、レストラン
	施設規模	本館：敷地面積 1,494 m ² 江戸末期の旧商家など計 11 棟（既存の建物に 3 棟を増築） 別館：敷地面積 1,494 m ² 明治期の建物など計 7 棟 （既存の建物に 4 棟を増築）
	写真（改修後）	 外観
プロジェクト経緯		・平成 25 年（2013 年）古民家改修に着手 ・平成 25 年（2013 年）7 月 株式会社やかげ宿を設立 ・平成 27 年（2015 年）3 月 「矢掛屋 INN&SUITES」開業 ・平成 30 年（2018 年）6 月 「アルベルゴ・ディフーズ協会」からアルベルゴ・ディフーズとして正式認定
事業手法		・開業～平成 31 年（2019 年）3 月：株式会社やかげ宿が指定管理者となり、管理運営等は株式会社シャンテに業務委託 ➢ (株)やかげ宿の資本金 1,000 万円のうち 20 株 100 万円を町が保有、180 株 900 万円は町民から募集 ・平成 31 年（2019 年）4 月～：株式会社矢掛屋（シャンテの 100%子会社）が指定管理者に変更された ・指定管理期間は 10 年。指定管理料はなく独立採算運営。収益の半分を町に納付。
改修事業費・財源		・総事業費：約 5 億 7 千万円 ・町所有の古民家の改修費は、国庫補助金（社会資本整備総合交付金など）、過疎対策事業債を活用 ・民間古民家の改修は、民間事業者が申請主体として国庫補助金を活用し、町費の支出なく実施
エリア関連施設		・株式会社矢掛屋は、公共宿泊施設「矢掛屋 INN&SUITES」だけでなく、ショップ・宴会場「あかつきの蔵」、一棟貸宿泊施設「備中屋長衛門」、宿泊施設「あかつきの蔵 蔵 INN」といった古民家改修による観光施設を順次開業・運営している ・「あかつきの蔵」の改修には町から「宿場町やかげの賑わい体験交流施設整備支援補助金」（補助率 3 / 4、上限 750 万円）が交付されている ・町の普通財産として所有する古民家「備中屋長衛門」は民間事業者へ貸し付け、民間事業者が宿泊施設等を運営

備考	・ 本事業を契機に、周辺で民間投資による空き家・空き店舗の利活用が喚起され、18 店舗が新たに開業した ・ 平成 25 年（2013 年）度の町内年間宿泊客数は 0 人だったが、5,438 人（平成 28 年（2016 年）度）まで増加 ・ 40 年間宿泊施設がなかった矢掛町に、6 か所 33 室最大 99 名宿泊可能な古民家ホテルが誕生したことで、観光消費額は約 2 万円になり、年間約 40 万人の観光客（日帰り客含む）が訪れるようになった ・ 古民家再生事業を機に、60 名を古民家再生ホテル運営事業者で雇用
----	---

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

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

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

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

③ 商店街を活用した分散型ホテル「商店街 HOTEL 講 大津百町」

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

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

④ 歴史的建造物を活用した分散型ホテル「三浦半島の旅宿 三崎宿」

施設概要	施設所在地	神奈川県三浦市
	施設改修時期	2020～2021 年度と推察
	改修前の用途	港町の古民家・古商家
	改修後の用途	客室棟：3 棟（宿泊定員 全室 18 名） ▶ 一棟貸し客室：2 棟 ▶ 酒屋の母屋 2 階：フロア貸し客室（1 室） フロント・コンシェルジュ棟：酒屋の母屋 1 階
	写真（改修後）	
プロジェクト経緯		・令和元年（2019 年）6 月 本事業主体となるミウラトラスト株式会社（本社所在地：三浦市）設立 ・令和 3 年（2021 年）3 月 三浦市・株式会社横浜銀行・京浜急行電鉄株式会社・株式会社地域経済活性化支援機構(REVIC) 及びミウラトラスト株式会社による「三浦市における地域資源を活用した観光活性化に関する連携協定」を締結 ・令和 4 年（2022 年）2 月 REVIC が「観光遺産産業化ファンド」にて、ミウラトラスト株式会社への投資を実行 ・令和 4 年（2022 年）4 月 ホテル開業
事業手法		・ミウラトラスト株式会社が事業主体となり、古民家（民間所有と推察）の再生、ホテル運営を実施。
改修事業費・財源		・財源：観光遺産産業化ファンド 等
「三浦市における地域資源を活用した観光活性化に関する連携協定」について		・本プロジェクトは、上記連携協定の一環として実施。 ・各協定当事者の役割は下記の通り。 ▶ ミウラトラスト株式会社：飲食・体験・宿泊 各事業の企画・運営，不動産の活用，三崎・城ヶ島のブランディングおよびプロモーション ▶ REVIC：観光遺産産業化ファンドを通じた投融資，事業の企画・運営に関する知見の提供，他地域等の先進事例に関する情報提供 ▶ 京急電鉄：観光客誘致に関する支援，観光コンテンツの企画開発，自社グループが運営する交通・施設との連携 ▶ 三浦市：地域との連携調整，規制緩和，市内外への P R ▶ 横浜銀行：域内事業に対する資金協力，事業性評価，事業承継支援，ビジネスマッチング，創業支援，人材紹介，キャッシュレス決済サービス

出所：ミウラトラスト株式会社プレスリリース記事「【古民家・蔵造りの建物を活用した分散型ホテル】三浦半島の旅宿「三崎宿」誕生！」、株式会社地域経済活性化支援機構プレスリリース記事「三浦市における地域資源を活用した観光活性化に関する連携協定を締結しました」、三浦半島の旅宿「三崎宿」公式 HP

⑤ 歴史的建造物を活用した分散型ホテル「小浜町家ステイ」

施設所在地	福井県小浜市			
施設名	①西津湊ふるかわ	②三丁町さのや	③丹後街道つだ主屋	④丹後街道つだ蔵
施設改修時期	令和5年	平成30年	令和元年	令和3年
改修前の用途	民家（町屋）	民家（町屋）	和菓子屋	和菓子屋
（延床面積）	約200㎡	107.01㎡	135㎡	81.36㎡
施設名	⑤西津湊かさまつ	⑥八幡参道みやけ	⑦三丁町ながた	⑧丹後街道たにぐち
施設改修時期	令和3年	平成31年	平成29年	平成30年
改修前の用途	酒屋	民家（町屋）	料亭	民家（町屋）
（延床面積）	147㎡	47.27㎡	99.532㎡	-
改修後の用途	①～⑥、⑧一棟貸し簡易宿泊施設⑦宿泊用客室			
施設規模	木造2階建て			
写真	▼配置写真（フロント機能は道の駅若狭おばま）  ③丹後街道つだ主屋  ④丹後街道つだ蔵  ⑥八幡参道みやけ  ⑧丹後街道たにぐち 			

プロジェクト 経緯	・ 運営主体の株式会社まちづくり小浜は小浜市が最大出資者の第3セクターであり、2015年度観光庁「観光地魅力創造事業」と小浜市「観光まちづくり事業」「空き家リノベーション観光活用事業」を利用し、小浜市の重要伝統的建造物群保存地区「小浜西組」を中心とした滞在型観光まちづくり推進の一環として、町家の宿事業「小浜町家ステイ」を運営。 ・ クラウドファンディング、中小企業庁・文化庁の補助事業も活用しながら、事業を拡大しており、重伝建地区以外の町家も含めて更に運営店舗を拡大し、現在は小浜町家ステイとして8件の宿泊施設を運営する。 ・ 2017日本版DMO法人として第一弾登録。DMOの取締役構成は行政、商工会議所、産業の代表者、小浜信用金庫等多様な関係者となっている。最大出資者でもある小浜市や、各団体、事業者と連携し、官民一体型の運営を実施している。 ・ 2020年より新たに外国人スタッフを採用し、外国人目線によるコンテンツ開発や情報発信を強化している。
事業手法	①株式会社まちづくり小浜が建物を取得、改修を実施。総事業費は6252万円。 ②空き家を個人で取得し、外観修理は重要伝統的建造物群保存地区の補助金を活用し、株式会社まちづくり小浜の資金で改修を実施。 ③株式会社まちづくり小浜で取得、改修を実施。（改修に当たっては、小浜市の重伝建補助金や文化庁の文化芸術振興費補助金などを利用） ④株式会社まちづくり小浜で取得、改修を実施。 ⑤株式会社まちづくり小浜で取得、改修を実施。（改修に当たっては、小浜市民宿リニューアル支援事業補助金を利用） ⑥外観修理は重要伝統的建造物群保存地区の補助金を活用。 ⑦小浜市の単独事業として実施。 ⑧不明

出所：小浜町家ステイ HP, 福井県空き家対策協議会資料

(https://www.pref.fukui.lg.jp/doc/kenchiku_jyuutakuka/akiyakatsuyou_d/fil/03obama.pdf),

観光庁 HP より日本総研作成

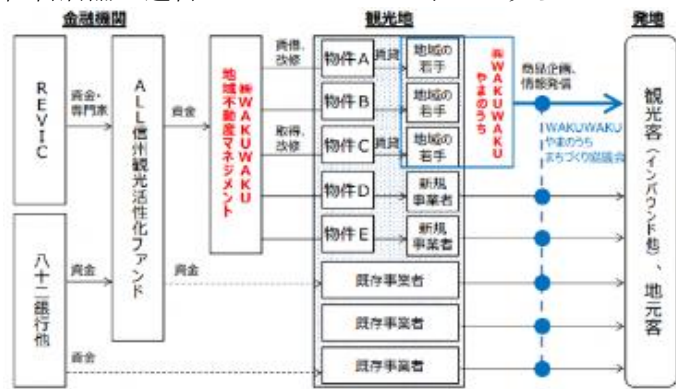
(2) 民間主導型官民連携による多拠点リノベーションまちづくりの事例

① 株式会社ディスカバーリンクせとうち等による多拠点リノベーション

施設概要	施設所在地	広島県尾道市			
	施設名	①せとうち湊のやど	② ONOMICHI U2	③LOG	④ ONOMICHI SHARE
	施設改修時期	平成 24 年 (2012 年) 12 月	平成 26 年 (2014 年) 3 月	平成 30 年 (2018 年) 12 月	平成 27 年 (2015 年) 1 月
	改修前の用途	古民家	港湾倉庫	アパートメント	港湾倉庫
	改修後の用途	一棟貸宿泊施設 (2 棟)	ホテル・レストラン・バー・物産店など複合施設	ホテル	クリエイティブ企業向けサテライトオフィス
	施設規模 (延床面積)	不明	2,693 m ²	1,180 m ²	370 m ² (倉庫 2 階の一部)
	写真 (改修後)	 ①せとうち湊のやど 外観  ②ONOMICHI U2 外観  ③LOG 内観  ④ONOMICHI SHARE 内観			
プロジェクト経緯		- 平成 24 年 (2012 年) 6 月 地元有志により株式会社ディスカバーリンクせとうち設立 - 平成 31 年 (2019 年) 3 月 事業再編により宿泊・飲食事業の運営を別会社 TLB 株式会社 (常石グループ企業) が担う			
事業手法		②ONOMICHI U2・④ONOMICHI SHARE - 建物所有：公共 - 設計・内装改修：民間 - 運営：民間 (②目的外使用許可、④普通建物賃貸借契約) ①せとうち 湊のやど・③LOG - 建物所有、設計・改修、運営：民間			
備考		上記施設整備運営のほか、地場産業活性化事業「尾道デニムプロジェクト」やレンタサイクル事業「BETTER BICYCLES」等、幅広い事業を手掛ける			

出所：株式会社ディスカバーリンクせとうち HP、各施設 HP、「公的不動産の利活用における地元企業の多様な取組方策等事例集」(国土交通省、平成 30 年 (2018 年) 3 月)、プレスリリース「新・公民連携最前線」

② 株式会社 WAKUWAKU やまのうちによる多拠点リノベーション

施設概要	施設所在地	長野県下高井郡山ノ内町		
	施設名	①HAKKO	②CHAMISE	③AIBIYA
	施設改修時期	平成 28 年（2016 年）4 月	平成 28 年（2016 年）4 月	平成 28 年（2016 年）10 月
	改修前の用途	精肉青果店	洋品店	旅館
	改修後の用途	ビアバー&レストラン（地元食材×発酵文化）	カフェ&スペース	ホステル
	施設規模（延床面積）	不明	不明	不明
	写真（改修後）			
		①内観	②内観	③外観
プロジェクト経緯		・平成 25 年（2013 年）4 月 八十二銀行のリードで地域の有志が検討開始 ・平成 25 年（2013 年）10 月 まちづくり会社設立準備検討会立上げ ・平成 26 年（2014 年）4 月 「合同会社 WAKUWAKU やまのうち」設立 ・平成 27 年（2015 年）3 月 「ALL 信州観光活性化ファンド」設立 ・平成 27 年（2015 年）8 月 「株式会社 WAKUWAKU やまのうち」へ組織変更・ファンドからの投融資実行		
事業手法		未活用物件の取得・改修・賃貸：WAKUWAKU やまのうち地域不動産マネジメント 直営店舗の運営・DMO：WAKUWAKU やまのうち 		
事業の効果		・2014 年から 2015 年にかけて、訪日外国人の宿泊者数が大幅に増加		
備考		・地元の旅館、不動産事業者、地銀、農家、建築士、地元事業者、地元若手等が参加する「まちづくり委員会（兼協議会）」を月 1 回開催し、地元と合意をはかりながら事業を進める		

出所：主相官邸未来投資会議構造改革徹底推進会合「ローカルアベノミクスの深化」

会合（中小企業・観光・スポーツ・文化等）（第2回） 岡氏提出資料

③ ㈱KITA 等による多拠点リノベーション

施設概要	施設所在地	愛知県大洲市			
	施設名	① OKI 棟	② SADA 棟	③ MITI 棟	④ MUNE 棟
	施設改修時期	令和 2 年 (2020 年) 7 月開業	令和 2 年 (2020 年) 7 月開業	令和 3 年 (2021 年) 4 月開業	令和 3 年 (2021 年) 8 月開業
	改修前の用途	住居	住居	住宅 (国登録文化財加藤家住宅)	住居
	改修後の用途	フロント・客室	レストラン・客室	客室	ラウンジ・客室
	施設規模 (延床面積)	不明	不明	不明	不明
	施設名	⑤ YUKI 棟	⑥ TAKE 棟	⑦ ATU 棟	⑧ 臥龍醸造
	施設改修時期	令和 4 年 (2022 年) 4 月	令和 4 年 (2022 年) 4 月	令和 4 年 (2022 年) 4 月	令和 3 年 (2021 年) 9 月開業
	改修前の用途	住居	住居	住居	不明
	改修後の用途	客室	客室	客室	クラフトビール工場
	施設規模 (延床面積)	不明	不明	不明	不明
	施設名	⑨ TOKI 棟	⑩ ZUMI 棟	⑪ MOTO 棟	
	施設改修時期	令和 5 年 (2023 年) 8 月開業	令和 5 年 (2023 年) 8 月開業	令和 5 年 (2023 年) 8 月開業	
	改修前の用途	住居	住居	住居	
	改修後の用途	客室	客室	客室	
	施設規模 (延床面積)	不明 (客室 113 m ²)	不明 (客室 99.7 m ²)	不明 (客室 92.8 m ² ～)	
	写真 (改修後)	  			
		④MITI 棟外観 ⑨TOKI 棟内観 ⑩MOTO 棟内観			
プロジェクト経緯		・ 2009 年、市景観計画策定、市景観条例施行 ・ 2012 年、大洲市歴史的風致維持向上計画策定・認定 ・ 2017 年 6 月、大洲市と伊予銀行でまちをのこしていくための勉強会が立ち上がる ・ 2017 年 12 月、地域未来投資促進法による基本計画策定 ・ 2018 年 4 月、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、伊予銀行、大洲市で連携協定			

(3) 官民連携による公共施設のリノベーション・利活用の事例

① 古民家リノベーションによるコミュニティスペース「宿毛まちのえき 林邸」

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

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

② 旧役場庁舎リノベーションによるコミュニティカフェ

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

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

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

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

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

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

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

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

⑤ ワークーション施設 信濃町ノマドワークセンター

施設概要	施設所在地	長野県信濃町
	施設建設時期	不明（平成 7 年（1995 年）供用開始）
	構造	鉄骨造 2 階建
	改修前の用途	農業体験施設「矢保利の館」
	改修後の用途	ワークーション施設（ワークスペース、会議スペース、ラボ、ロボットテストフィールド（森・傾斜地・草原・池・畑・道路））
	施設規模	全 8 棟の庭付き古民家（100 m ² から 200 m ² ）
	写真（改修後）	 外観  内観
プロジェクト経緯		・平成 28 年（2016 年） NPO 法人 Nature Service が隣接するキャンプ施設「やすらぎの森オートキャンプ場」の指定管理者として運営開始 ・平成 30 年（2018 年） キャンプ場に隣接する農業体験施設「矢保利の館」が閉鎖 ・平成 30 年（2018 年） 5 月 信濃町と NPO 法人 Nature Service が開設締結を契約 ・平成 30 年（2018 年） 10 月 着工 ・令和元年（2019 年） 6 月 運営開始
事業手法		・設計・改修（内装含む）：町 ・運営：指定管理者（NPO 法人 Nature Service）
改修事業費・財源		・総事業費：約 7,300 万円 ・財源：地方創生拠点整備交付金（75%）等
運営条件		・運営者の収入：施設利用料金収入（指定管理料の有無は不明） ・指定管理期間：5 年（詳細時期不明）

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

⑥ 新型保養所「カクレバ」

施設概要	施設所在地	兵庫県神崎郡、兵庫県朝来市、岐阜県高山市
	施設建設時期	不明（令和 5 年（2023 年）供用開始）
	構造	木造
	改修前の用途	住宅
	改修後の用途	ワーケーション施設（ワークスペース、会議スペース、炊事場、宿泊スペース）
	施設規模	約 100 m ² ～200 m ²
	写真（改修後）	 外観  内観
プロジェクト経緯		- 株式会社デザインクラブは、平成 7（1995）年に新産業創造プログラムに基づき兵庫県中小企業振興公社（同県公的ベンチャーキャピタル）より出資を受けて創設されて以来、住宅やホテルなどのプランニング・デザインを事業領域とする。 - 同社が岐阜県高山市で築 100 年超の古民家を購入し、ゲストハウスとして運用を開始。 - 評判を受け、同社の地元である兵庫県でも開設。 - コロナ禍を経験し、世代間のコミュニケーションの希薄化が企業の課題感となったことを受け、古民家を活用した法人向けの保養所に転換。 - 令和 5（2023）年 5 月 サービス開始
運営条件		- 維持運営業務は全て地域委託 - 今後は食事提供の面でも地域の自治協議会や婦人会との連携を計画中
備考		- 令和 2（2020）年 兵庫県神河町と包括連携協定を締結 - 内装デザインを自社で実施するため、コスト削減が可能

出所：カクレバ HP、PR TIMES、月刊事業構想、住宅新報

4. 事業化検討

4-1 地域住民・団体との意見交換

(1) 地元住民等ワークショップの実施

① 実施概要

今後のまちづくりの検討の方向性を明らかにするため地域住民の意向調査を実施し、また事業推進に向けた機運醸成を図る目的でワークショップを実施した。

図表 37 ワークショップの実施概要

	第1回	第2回	第3回
参加者	神埼市民	神埼市民	神埼市民
実施日時	令和5年10月14日	令和5年11月10日	令和5年11月30日
ワークショップの議題	・ 「歴史的資源を活用した観光まちづくり」をテーマに、全国で古民家ホテルを展開するA社社長による、60分間の講演を実施した。 ・ 全国32地域で展開している古民家ホテル事業の概略を紹介したのち、歴史的資源を活用したまちづくりを進める意義や、当該事業を推進するための必要な要素、実施体制について講義を実施した。	・ 第1回のワークショップを受け、参加者自らが旧長崎街道エリアのまちづくりの方向性を検討した。 ・ ワークショップの前半部では、旧長崎街道エリアの地域資源や課題（伸びしろ）を検討した。 ・ 後半部では、旧長崎街道エリアの地図を用いて、将来のまちづくりに必要な機能を検討した。	・ 第2回ワークショップに引き続き、参加者自らが旧長崎街道エリアのまちづくりの方向性を検討するほか、事業内容についてアイデア出しを実施した。 ・ 旧長崎街道エリアの未来予想図を踏まえ、より具体的な事業内容を検討した。 ・ 実際の活用候補物件を提示し、それらの活用用途を検討したほか、それぞれの活用候補物件が有機的につながるようエリアマネジメント的な視点から事業内容案を検討した。

② 第1回ワークショップの結果

(ア)第Ⅰ部 講演

全国的に課題となっている空き家の増加に対して、空き家を活用した宿泊事業を一つのソリューションとして提供し、本調査業務における再委託先であるA社の取り組みや事例について紹介した。

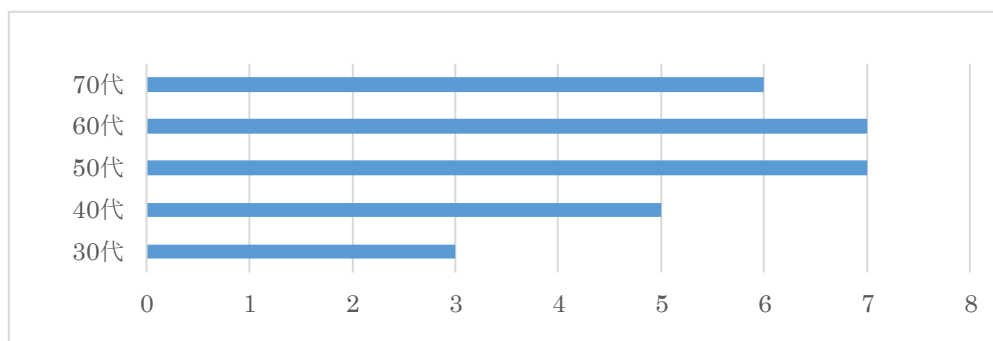
神崎市においても、空き家の増加と観光客誘致が課題として挙げられるが、行政主導の施策だけでなく、産官金の連携のもとに展開しているまちづくりの必要性を紹介した。A社が展開する古民家ホテルの単価は安くはないものの、その売上が地域に還元される仕組みを構築し、ひいては地域文化の継承や住民の誇りに繋がる事業であることを紹介した。

(イ)第Ⅱ部 質疑応答

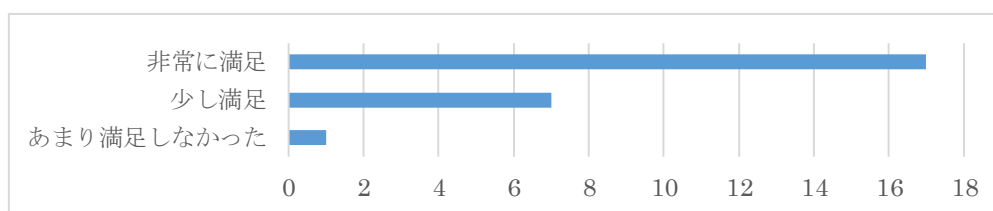
質疑 応答 ①	質問	会社の設立に関して、どのような流れで設立に至るのか。誰がどの程度出資して、どの程度の規模のリノベーションするのか。
	回答	出資者は可能な限り地域の方々と構成する。地元の方々がまちづくり会社や事業をコントロールできるように株主を構成する。A社は一口程度の出資とする場合がある。第一期の開発では10～15室程度確保する。
質疑 応答 ②	質問	まちづくり会社の拠点とスタッフについて、人材育成、人材確保が大変だと考える。片手間でするものではないが、どのように人材を確保していくのか。
	回答	まちづくり会社には専任で事業に携わる人が必要。大洲市の事例では、金融機関や行政からの出向を受け入れている。まちづくり会社を設立する際に、A社が募集をかける場合もある。
質疑 応答 ③	質問	A社が展開する古民家ホテルのターゲットはどこに据えているのか。
	回答	地域によって様々であり、どこにターゲットを据えるかは地域の方々と決めている。
質疑 応答 ④	質問	事業計画は、神埼の歴史も踏まえて組み立てるのか。
	回答	地域の資源をしっかりと洗い出して計画を立てていく。
質疑 応答 ⑤	質問	櫛田宮などの神社仏閣は神埼の住民にとっては当たり前にあるものだが、そのような地域の特性をコンセプトに入れて計画を立ててほしい。
	回答	神埼の歴史や文化を次の世代に伝える場になる可能性がある。それらを観光滞在コンテンツとして作れるように検討したい。

(ウ) 参加者アンケート結果

図表 38 ワークショップ参加者年代別人数



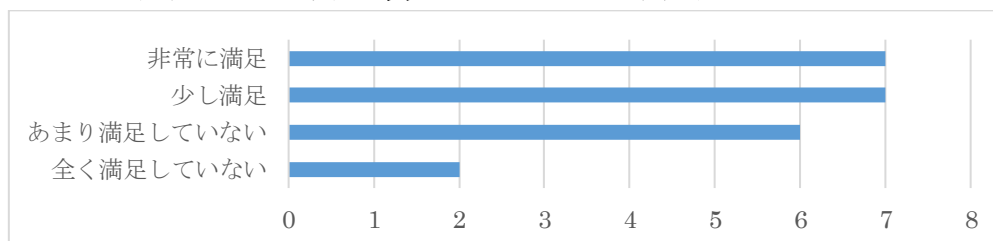
図表 39 セミナーの満足度



【満足しなかった理由】

- ・リスクの説明が少なかった
- ・事業の収益性が感じられなかった

図表 40 神埼市の観光まちづくりへの取組みについて

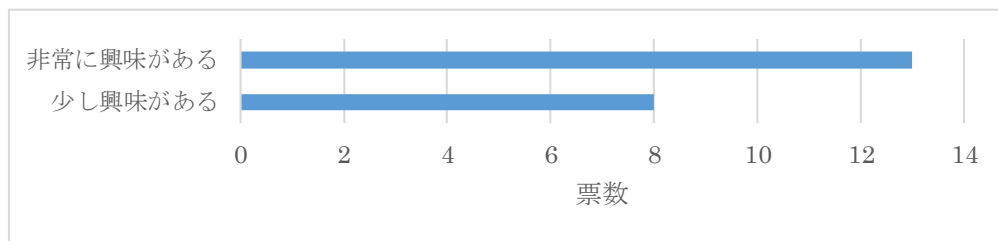


【市の活性化のためにどのようなことを期待するか】

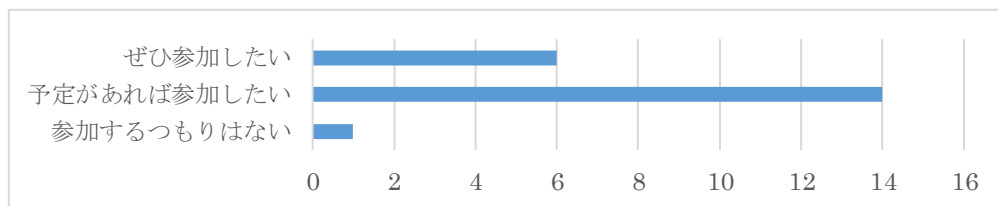
- ・神埼市の良さを残した新しいデザイン
- ・地域の魅力を活かしたまちづくり
- ・市役所跡地の有効活用
- ・神社を起点としたまちづくり
- ・寺町通のようなお寺が多いエリアを活用するまちづくり
- ・市民に対する啓蒙(地域文化)
- ・脊振地区に大手温泉旅館を誘致してほしい
- ・吉野ヶ里と連携して文化財活用を行う
- ・市内にある文化財の発信

- ・まちづくり神崎の会社設立、メインとなるテーマ選定
- ・シュガーロードをうまく活用してほしい
- ・未来を見据えたまちづくり
- ・人が集まり、楽しめるようなまちづくり
- ・企業誘致
- ・地域ブランディング
- ・目に見える活動

図表 41 神崎市の観光まちづくりへの協力意向について



図表 42 次回ワークショップへの参加意向



【その他感想】

- ・具体的な事例の発表があり、イメージしやすかった
- ・古民家再生は各地で行われているので、神崎をアピールでき人を呼べる取り組みが重要と思いました。

(エ) ワークショップの様子



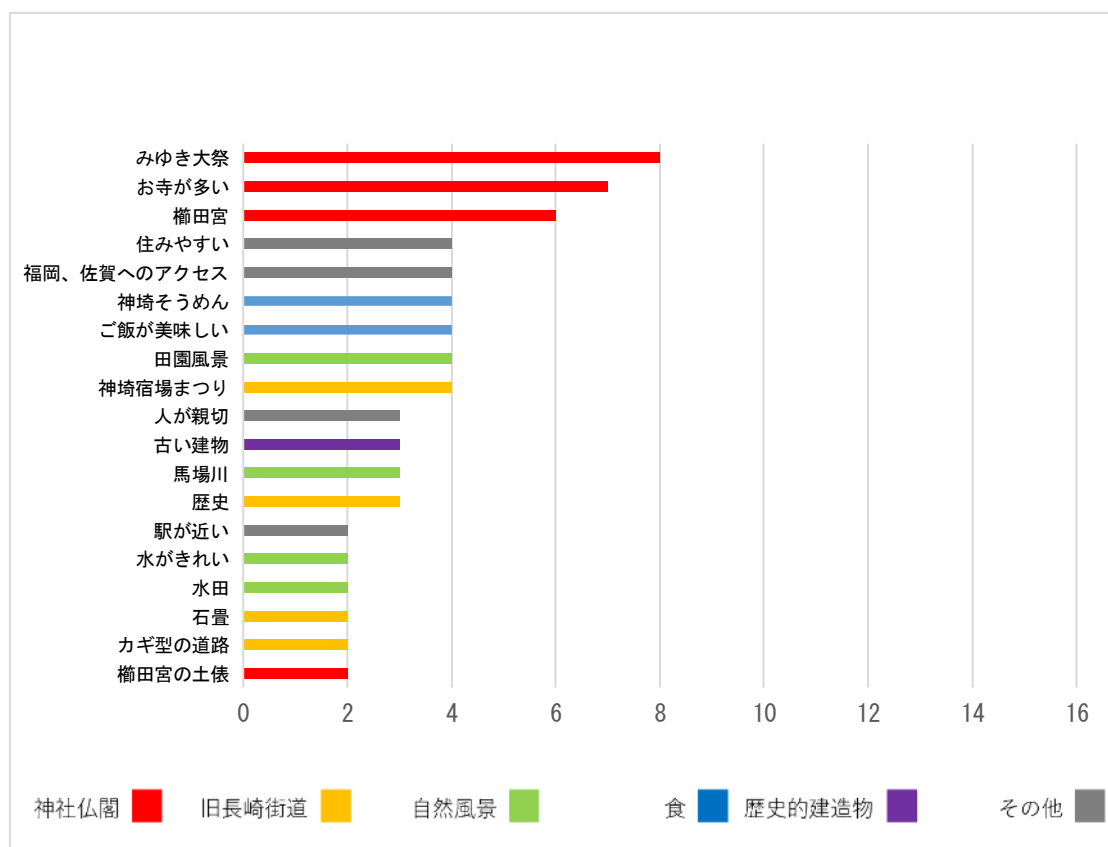
③ 第2回ワークショップの結果

(ア) 第Ⅰ部 地域資源と地域課題（伸びしろ）の整理

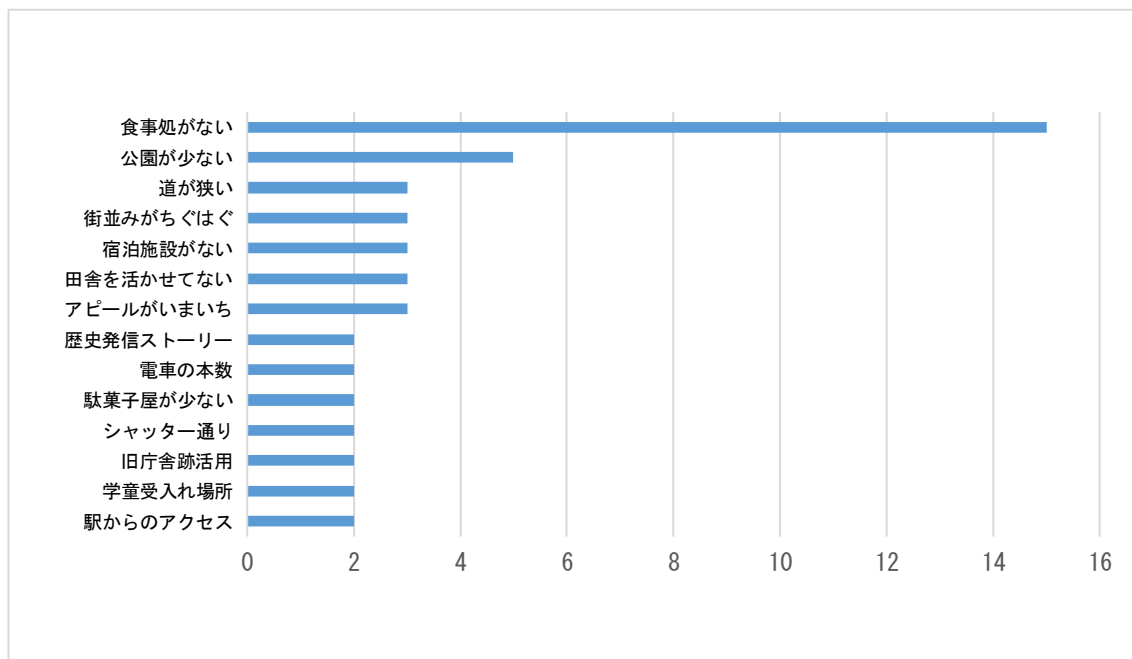
旧長崎街道エリアにおけるまちづくりの方針を明らかにするために、神埼市民の同エリアに対する現状認識を把握し、地域資源や地域課題（伸びしろ）を整理した。

それぞれ抽出された意見のうち複数回答のあったものを下図の通り集約した。なお、地域資源の整理にあたっては、「神社仏閣」、「旧長崎街道」、「歴史的建造物」、「食」、「自然風景」、「その他」のカテゴリに分類している。地域資源では、特に「神社仏閣」に関する意見が多く出現し、一方の地域課題（伸びしろ）では、「食事処がない」が突出しており、その他観光に関する意見が多く出現している。

図表 43 ワークショップで出された地域資源



図表 44 ワークショップで出された地域の課題（伸びしろ）



（イ）第Ⅱ部 旧長崎街道エリア「未来予想図」の作成

第Ⅰ部で抽出された意見をもとに、将来にわたってまちづくりを推進するにあたり、「地域に必要な機能」が旧長崎街道のどこに配置されるべきか検討した。

検討に際しては、旧長崎街道エリアの地図を用いながら意見を整理し、エリア全体の将来イメージを明らかにした。

なお、抽出された全ての意見を「神社エリア」、「お寺エリア」、「自然（川）エリア」のカテゴリに分類し整理した。

「神社エリア」、「お寺エリア」においては「食事処」が再頻出の意見であり、次いで「宿泊施設」が最も多く出された意見であった。また、「自然（川）エリア」では、キャンプ場などのアウトドアコンテンツに関する意見が多く出されている。

図表 45 ワークショップで作成した未来予想図



(ウ) ワークショップの様子



④ 第3回ワークショップの結果

(ア) 第Ⅰ部 旧長崎街道エリア「未来予想図Ⅱ」の作成

前回ワークショップにおいて作成した旧長崎街道エリア未来予想図をベースに、旧長崎街道エリアで実施可能なイベントや地域でのアクティビティを検討した。あらかじめ班ごとに「歴史的建造物」、「旧長崎街道」、「食」、「神社仏閣」、「自然風景」のうちいずれかのテーマを割り振り、そのテーマに沿ったイベントやアクティビティを集中的に検討し、旧長崎街道エリアの地図上に意見を整理した。

「神社仏閣」や「歴史的建造物」のテーマでは、その場所でのみ体験できるプログラムの開発や、広い敷地を活用したイベントの開催が発案されている。

「旧長崎街道」のテーマでは、街を面的に捉えた一体的な取組みが複数発案されているほか、旧長崎街道が持つ特性を表現するアクティビティも意見として出されている。

「食」のテーマでは、前項の地域課題（伸びしろ）として整理された食事処の不足に関連して、街中に様々な用途やジャンルの食事処を配置する案が出されている。

「自然風景」のテーマでは、土地の特性を活かしたアウトドア体験が数多く発案されており、老若男女問わず楽しめる空間が描かれている。

その他、旧長崎街道にゆかりのあるそうめんに関する意見や、エリア内に不足するナイトタイムエコノミーに関する意見や、アクセスや移動環境の向上を目指す意見も多く出されている。

神社仏閣	・カフェなど来街者が楽しめるお店として活用 ・薬師如来をもっと広くPRする ・寺ヨガのまち、お寺フェス ・街中のお寺でヨガやマルシェなどのイベントを実施
歴史的建造物	・お寺ホテル →体験プラン(お火焚きエンターテインメント・座禅・精進料理講座など) ・パワースポット ・御朱印お寺 Ver ・素材を生かした演出やイベント ・不自由を楽しむ ・神埼の著名な作家さんとコラボした御朱印 ・自分で書ける御朱印体験 ・ギャップを使った演出や体験 ・櫛田宮のヤマタノオロチを使ったストーリー性あるイベント
旧長崎街道	・街道ウォーク(古民家巡り) →各家にある古いものや歴史あるものを来街者に見てもらう ・レンタサイクル ・そうめん流しのギネス記録に挑戦 ・門前広場の食フェスを街道全体に広げる ・精進料理体験

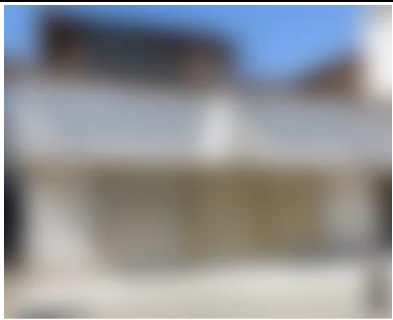
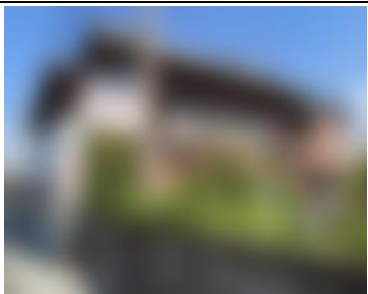
	・ 櫛田宮やお寺をコンテンツとしたインバウンドの呼び込み ・ おみやげを売る店(神埼、長崎街道のお土産の開発) ・ 馬場川で川遊びイベント
食	・ 気軽にランチができる店、場所、子育て世代が集える場所(カフェ)、神埼の魅力が感じられるものがあれば ・ 「食」の神埼土産、手軽に買えるもの ・ 昔ながらのお菓子(昔あった駄菓子屋がなくなっているの、後継者問題も何とかしたい) ・ 街中でお酒が飲める場所(飲み歩けるような、気軽に一人でも入れるような) ・ ランチをがっつり食べられる場所 ・ 街道を歩いている人がちょっと入れる場所、お店 ・ 酒蔵(水、麦、米どれも神埼はレベルが高いのでいいものが作れると思う) ・ プリン、パフェが食べられる場所 ・ 大名御膳 ・ 食の季節感を感じられる食べ物屋(団子、焼きおにぎり、菜の花の天ぷら)
自然風景	・ 釣り堀(城原川) ・ 河川敷でBBQ(神埼の食材、原木シイタケ、アスパラ) ・ 川遊び(子供と遊べる) ・ アスレチック施設 ・ 川沿いウォーキング(春菜の花がきれい、サクラ並木があったらなおよい) ・ 子供を連れていく公園(今は吉野ヶ里公園、森林公園) ・ 動物園
その他	・ 電動キックボード、電動レンタサイクル ・ 電動バリアフリー特区 ・ インフラ整備 ・ そうめんのブランド化 ・ そうめんの発信・PR・体験 ・ そうめんの創作レシピ ・ そうめんの品種を増やす(イタリアンそうめんなど) ・ 生そうめん ・ サウナパーク ・ 馬場川の美化 ・ 綺麗な橋(赤塗) ・ 酒蔵(ウイスキー、クラフトビール made in japan) ・ 公共交通機関を整える(バス、タクシー) ・ 宿泊場所 ・ わざわざここに買いに来たい物を作る ・ スナック街(ハシゴできる) ・ アーケード街(食べ歩きできる) ・ 街中華

(イ) 第Ⅱ部 活用候補物件の用途検討

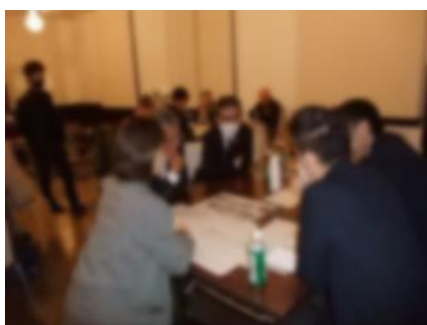
旧長崎街道エリアの実際の活用候補物件について、活用用途や活用手法の検討を行った。検討にあたっては、用途や手法の提案に至った理由や背景を併せて整理し、より蓋然性のある意見をまとめた。

① 旧 古 賀 銀 行 神 埼 支 店		用途/手法	・観光案内 ・レストラン 2件 (レストラン兼御土産) ・ホテル
		理由/背景	・観光案内 →街のシンボルとして、入り口として、町の情報を発信したい ・レストラン →高級感ある洋館なので、高級レストラン(洋風)のイメージ。建物の一部に、地域の特産を置いたお土産コーナー。地産地消の料理を楽しめるようにする。 →建物の良さを生かして付加価値のあるレストラン, 利益を生む施設 ・ホテル →門前広場がドックランになるなら、ペット可ホテル
② 門 前 広 場		用途/手法	・朝市、夜市 ・キッチンカー ・アスレチック&BBQ
		理由/背景	・朝市、夜市 →インバウンドをターゲットとした夜市。広めのスペースがあるので、立ち飲み、カラフルで映えるテント。観光スポットとして綺麗な演出にする。 ・キッチンカー →SNS の発信力があり、立ち寄りたくなるようなもの。 ・アスレチック&BBQ(ドッグラン) →屋根付きのスペースもある、スペースが広い。

③ G 邸		用途/手法	・お土産屋 ・茶室、和カフェ
		理由/背景	・お土産 →昔は雑貨屋さんで、立地も街道の入り口にあるため →櫛田宮の入り口のすぐ近くだから ・カフェ →櫛田宮の近くにあるので →気軽に寄れるスポット →立地が良い
④ B 邸		用途/手法	・料理屋 ・古民家ホテル(隠れ家ホテル) ・カフェ、甘味処
		理由/背景	・料理屋 →古い建物で中庭もある ・古民家ホテル(隠れ家ホテル) →奥まったところにある →建物の素材を生かせる →通りから一本入っていて静か ・カフェ、甘味処 →間口が狭く、長い建物 →工間の風情がある →新鮮 →車でアクセスしやすい
⑤ E 邸		用途/手法	・ゲストハウス、ホテル ・カジュアルレストラン、街中華 ・子連れで行ける飲食店
		理由/背景	・ゲストハウス・ホテル →小部屋がいいので客室として活用できそう ・カジュアルレストラン・街中華 →メインストリートに面しているので、気軽にランチで入れる飲食店が合ったらよい ・飲食店 →駐車場が近い
⑥ D 邸		用途/手法	・カフェ ・ホテル+ α ・飲食・テイクアウト店

		理由/背景	・カフェ →通りに面していて間口も広いので、オープンカフェのような店にできる ・ホテル+α →とても広い、歴史がある。もともと旅館で大浴場もある ・飲食・テイクアウト店 →もともとお店だった →街沿いで食べ歩きできるとよい
⑦ 旧 F 店		用途/手法	・ゲストハウス・ホテル ・カフェ、食べ歩きのお店
		理由/背景	・ゲストハウス、ホテル →昔宿屋をしていたため ・カフェ・食べ歩きのお店 →近くにお寺がたくさんあるので、休憩スポットとして利用してもらう →和アフタヌーンティー

(ウ) ワークショップの様子



⑤ ワークショップのまとめ

地域資源では、神社仏閣のカテゴリに分類される意見が上位3つを占めており、旧長崎街道エリアに蓄積された歴史や文化がシビックプライドの醸成につながっていることが窺える。一方で、食事処の不足を訴える意見が著しく多く出されており、各候補物件の活用アイデア出しを実施したところ、カフェ、レストラン、中華店など食事処としての活用を求める意見が多く出されている。

次いで宿泊施設を求める声が多く、かつて宿場町として機能した建物が多く残る地域であり、往時の機能を今世で生かしたいといった意見が多く見られた。

その他、神埼でのみ購入できる土産物、お土産を販売する店舗を求める声が多くあり、既に販売されている神埼そうめんの他、新たなお土産物の製作・販売につなげる提案も多く出された。かつては駄菓子を扱う店舗がいくつかあったものの、後継者の確保が課題となり、今では2店舗を残すのみとなっている。今後は、かつて街のにぎわいを支えた駄菓子屋を復活させ、それらをお土産としての販売を求める声が見られた。

一方で、現在本市でクラフトビール、ウイスキーの開発を目指していることから、今後の本市独自の商品として売り出される可能性が示唆された。

(2) 民間事業者への意向調査の実施

① 実施概要

本事業に関する関心や意見を把握するために、民間事業者の意向調査を実施した。

図表 46 民間事業者への意向調査実施概要

意向調査対象	A 社
	B 社
	C 社
実施時期	2023 年 8 月～12 月
調査方法	Web 会議
調査項目	・ 本事業への興味、関心について ・ 本事業に関するアイデア、意見について ・ 事業参画を検討するうえで重要な条件について

② 調査結果

(ア) 本事業への興味、関心について

各社が本事業に一定の関心を示した。A 社は、古民家利活用を得意としている点、アクセスや近隣人口、物件の現況など条件面で事業化を見通せる点から、特に強い興味を見せている。B 社は、神崎市エリアに宿泊や観光のイメージが薄いことに懸念を示しつつも、同じ佐賀県内の鹿島市や嬉野市で伝統的な家屋を宿泊施設に転用する事例が成功を収めていることを受け、本事業に期待を寄せている。C 社は、地方自治体と共同出資し、古民家改修などに充当する小規模な金額から投資する「まちづくりファンド」を本事業に適用できる可能性を示唆している。

(イ) 本事業に関するアイデア、意見について

旧長崎街道エリアの活性化に留まらず、神崎市や佐賀県東部といった広域での地域事業の概況やマーケットへの影響を意識したアイデアや意見が提起された。

【主なアイデア・意見】

- ・ 地域振興に関心のある化粧品ブランドの工場があること、若手の農業生産者が活動していることには期待を持っている。
- ・ 県立吉野ヶ里歴史公園での官民連携推進事業の設置予定者選定結果を受け、当該公園内には宿泊施設は整備されないと見込まれることから、当該事業は神崎市での宿泊施設整備の追い風になると考えられる。
- ・ まちづくりや地域を盛り上げる活動に積極的な地権者の存在も評価できる。
- ・ 本事業対象地の東側に吉野ヶ里遺跡公園、北側に九年庵といった歴史的施設が所在しており、一体的にまちづくりファンドの対象地とすることが可能である。

- ・ 宿泊施設以外の用途も充実させること、門前広場も有効活用することが、事業の魅力向上につながると想像する。

(ウ) 事業参画を検討するうえで重要な条件について

A社は、本事業におけるまちづくり会社の組成や経営を後方から伴走支援する立場での本事業への参画を検討している。同社は、まちづくり会社の経営に携わる中心人物が、神埼市内で活動する事業者から選出されることを重要視している。また、若手事業者を中心とした組織の構成とし、地域内で影響力や決定権を有する人物は中核を担うのではなくサポート役となることが好ましいとする考えを表明している。上述の点は、第1回ワークショップ内の講演の際も強調された。

B社は、佐賀県内を地盤とする地域金融機関として、本事業への出資およびテナント企業の紹介を検討している。出資に関し、C社と共同でファンドを組成する見込みがあるため、同法人との面談を開催してファンドの設計への理解の醸成を図った。また、ワークショップへの継続的な参加を通じて本事業への理解が深まっており、次の段階に検討を進める上では行内での協議における合意形成が重要となる。加えて、テナント企業の紹介に向けては子会社である地域商社を通じた情報収集が行われている。

4-2 事業のイメージ・コンセプト

(1) 本事業のコンセプトの検討

開発コンセプトを策定するにあたっては、以下の要素を検討材料とした。旧長崎街道がもつ歴史、特性、また市民からの意見および提案など諸条件を総合的に勘案し、同エリアの価値を最大化することとした。

① 地域評価

基本調査および現地調査を踏まえ、旧長崎街道エリアの評価をまとめた。以下の現状分析結果を開発コンセプトの検討材料とする。

●「神幸」の櫛田宮門前町の歴史文化

- ・櫛田宮の創祀以来、荒廃した地が神の幸をうける平和郷となり、神幸（かみさち・かむさき）と名付けたことが「神埼」の由来であり、櫛田宮の門前町である神埼は「幸せのまち」である。
- ・櫛田宮をはじめ、時代を経て残る門前町の歴史文化や歴史的建造物、町割りが今もなお残されている。

●密集する寺社仏閣と信仰文化

- ・旧長崎街道沿いには、門前町・街道町の歴史的建造物のほか、多くの寺社仏閣が非常に密集して並んでいる。
- ・令和の時代に移った今でも、地域が受け継いできた地域住民の信仰文化が色濃く残り、一年を通して信仰行事が行われるなど寺社仏閣の活動も盛んである。
- ・寺社仏閣と民家が並ぶ街並みからは、往時の宿場町としての賑わいを想起することができる。

●都市圏(福岡/佐賀等)からの良好なアクセス

- ・九州随一の拠点・観光都市の福岡から、約1時間程度の良好なアクセスであり、電車でもアクセス可能。県庁所在地の佐賀からも30分程度でアクセス可能。
- ・歴史を感じて観光・買い物をするために気軽に訪れることのできる、良好な立地・アクセス環境。

●特徴的町並みや古民家が分散

- ・多様な歴史文化をもつ一方、都市部からのアクセスが良好であるため昭和から平成にかけて開発が進み、特徴的な街並みや古民家が分散している。

② ワークショップの結果

計3回のワークショップを経て、歴史の深い旧長崎街道エリアには寺社仏閣が集積し、市民のシビックプライドの一角を成していることが明らかとなった。

一方で、かつて宿場町としてにぎわいを見せた地域であることから、現状不足している飲食店や宿泊施設を求める声が多く見られている。

上記の市民ニーズを踏まえ、開発コンセプトの検討に繋げることとする。

(2) コンセプトおよび地域戦略（案）

① 開発コンセプト（案）

前項までにまとめた地域資源や課題、市場環境、ワークショップで得られた結果、さらには今後事業連携の可能性のある事業者や地域団体のヒアリング調査の結果等を踏まえ、旧長崎街道エリアにおける開発事業の全体コンセプトをまとめた。

<開発コンセプト(案)>

かみさち

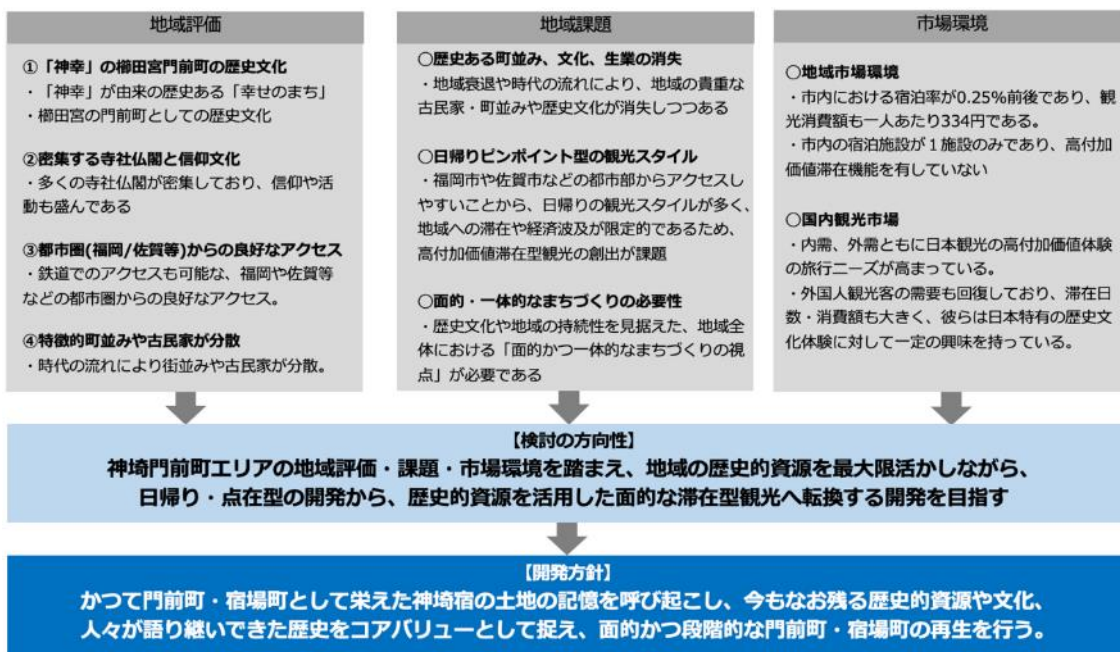
神幸を楽しむ「令和の門前町 神埼」

ー 神幸が由来の深い歴史を持つ櫛田宮門前町を、幸せを感じる現代の門前町にー

櫛田宮の創祀以来、神の幸を受ける「神幸」の門前町として形成された神埼
門前町に加え旧長崎街道の宿場町として栄えた街は、多くの人々が行き交い、賑わいを見せてきました。
今もなお面影を残す神埼宿を舞台に、歴史的資源の活用を軸として、神幸を楽しみ幸せを感じる「令和の門前町」を形成し、
地域を次世代に繋ぐ滞在型観光産業を生み出すことを目指します。



② 地域戦略（案）



神幸の町として、令和の門前町が目指す「幸せ」は下記の通り。

①貴重な歴史文化を守り、感じる幸せ

- ・ 櫛田宮の門前町としての歴史文化を保存活用し継承し次世代へつなぐ
- ・ 歴史ある歴史的建築物や門前町の町並みに触れて歴史文化を感じる
- ・ 地域の人々のあたたかさに触れる



②地域が大切にしている信仰や教えに触れる幸せ

- ・ 地域が大切にしている寺社仏閣の信仰や教えに、寺社体験や寺泊などでどっぷり触れる
- ・ 寺社の信仰の教えや体験によるストレスの多い現代社会におけるリトリートの提供



③令和の門前町の滞在・買物・食を楽しむ幸せ

- ・ 「神幸」が由来の門前町で、地域のローカルな暮らし文化や歴史を感じながら滞在宿泊や買物、食を楽しむ
- ・ 物販から飲食まで個性的なこだわりの店舗を集積させ、歴史を感じる令和の門前商店街を形成。
- ・ シュガーロードや門前町にちなみ甘味処を集積。



4-3 施設要件の検討

(1) 将来イメージ

櫛田宮門前町を核とし、エリア全体に点在する歴史的建造物や空き家・空き店舗を宿泊・店舗・観光施設のほか住居やオフィス等として面的に活用することで、歴史的資源の継承と観光を起点とした定住・関係人口や生業づくりにつなげる。

核となる門前町周辺を先行して開発し、段階的に周辺に広げていく。

図表 47 将来イメージ図

個人宅であるため掲載不可

(2) 活用用途の検討

第一期開発の候補物件および候補地について、以下のとおり活用用途の検討を行った。

施設名	活用用途	活用イメージ	イメージ写真
旧古賀銀行 神埼支店	レストラン 物販	洋館の趣をそのままに、物販やレストランの機能を持たせる。	
G 邸	物販(土産物)店 / 飲食店	櫛田宮の御前に位置し、旧長崎街道エリアの核となる店舗とする。	

施設名	活用用途	活用イメージ	イメージ写真
門前広場	マルシェ/ イベント スペース	櫛田宮の御前に位置し、芝生公園として整備されているため既に数多くのイベントが開催されている。旧長崎街道エリアの開発に際しては、引き続きイベントスペースとしての利用を続け、周辺古民家の活用と合わせたソフト事業の展開を目指す。	
旧 F 店	フロント/ 宿泊/店舗	かつての町割りと歴史を感じられる鉤型道路の傍に位置し、滞留拠点の一角を成す建物として活用する。規模が大きいため宿泊と店舗の複合施設とし、フロント機能を配する。	
C 邸	店舗/宿泊	かつての町割りと歴史を感じられる鉤型道路の傍に位置し、滞留拠点の一角を成す建物として活用する。店舗（飲食/物販）と宿泊施設を想定する。	
C 邸借家	飲食店 宿泊	比較的歴史の浅い建物ではあるが、建物の状態が良好であり、また旧 F 店、C 邸とともに開発し、核となるエリアを形成する飲食店および宿泊施設として活用する。	

4-4 想定される事業手法等の検討

本事業で活用が想定される公共施設である（１）長崎街道門前広場と（２）旧古賀銀行神埼支店について、それぞれの事業手法の概要を整理する。

（１）長崎街道門前広場

長崎街道門前広場については、主にマルシェなどのイベントを実施する場として民間事業者による維持管理・運営が行われることが想定される。長崎街道門前広場は神埼市長崎街道門前広場設置条例が定められた公の施設であることから、民間事業者が維持管理・運営を実施する手法としては

- ・ 指定管理者制度
- ・ コンセッション方式

のいずれかが考えられる。以下でそれぞれの事業手法を整理し、メリット・デメリットの比較を行う。

① 指定管理者制度

（ア）指定管理者制度の概要

図表 48 指定管理者制度の概要

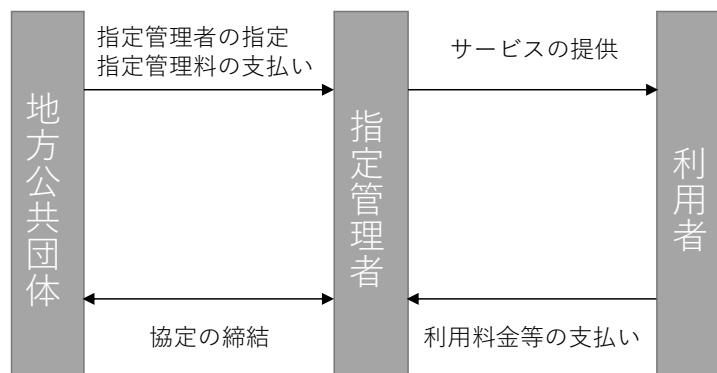
根 拠 法 令	地方自治法（第 244 条の 2）
内 容	・ 地方公共団体の公の施設の運営維持管理に関する制度。 ・ 指定管理者の指定手続き及び管理の基準及び業務の範囲は、条例によって規定する必要がある、指定に当たっては議会の議決が必要である。 ・ 委託契約と異なり、公の施設の運営維持管理に係る包括的な管理に関する権限が委譲される。
年 数	・ 3～5 年が原則となっているケースが多い。ただし、P F I 事業と併用することで、より長期間の指定が可能。
特 徴	・ 性能発注、一定期間にわたる業務期間、包括的な業務実施等による住民サービスの質の向上と行政の経費削減がメリット。

（イ）一般的な事業スキーム

民間事業者は、地方公共団体から指定管理者としての指定を受け、協定等を締結し、当該協定に基づき指定管理業務を実施する。

指定管理者は、利用者より施設の利用料金等を収受するとともに、地方公共団体から協定等に定められた指定管理料の支払いを受け、サービスを提供する。

図表 49 指定管理者制度のスキームイメージ



② 公共施設等運営事業（コンセッション方式）

（ア）コンセッション方式の概要

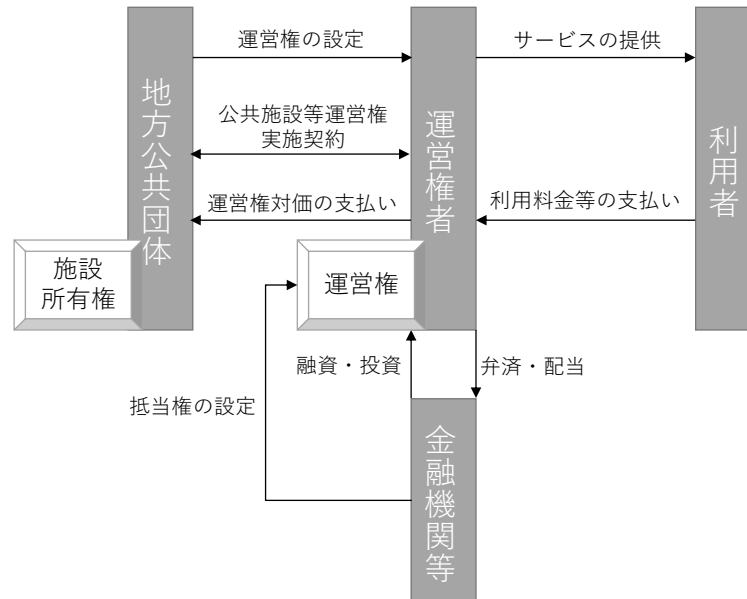
図表 50 コンセッション方式の概要

根 拠 法 令	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（P F I 法）
内 容	・ 利用料金の徴収を行う公共施設等について、当該施設の運営等を行う権利を民間事業者に設定するもの。
事 業 期 間	・ 上限なし（概ね 20～30 年程度としている例が多い）。
特 徴	・ 従来の独立採算型 PFI 事業は事業対象の「土地・建物の所有権」に対して担保が設定されるのに対し、コンセッション方式では物権とみなされる「運営権」に対して担保が設定される。 ・ 「公共施設等運営権」は、無形資産であり不動産取得税や固定資産税の課税対象とならないため、行政と同じ経済的条件の下で事業実施することが可能。 ・ 担保の設定先や課税以外は従来の独立採算型 PFI 事業とほぼ同一の内容。

（イ）一般的な事業スキーム

民間事業者（運営権者）は、地方公共団体から当該施設に対する運営権の設定を受け、公共施設等運営権実施契約を締結し、当該契約に基づき運営事業を実施する。運営権者は、利用者より受領する施設の利用料金等をもとにサービス提供を行う。また、運営権者は地方公共団体に対し、あらかじめ定められた運営権対価を支払う。（事前の協議により、運営権対価の支払いがない場合もある。）

図表 51 コンセッション方式のスキームイメージ



なお、コンセッション方式のスキームは、地域の実情や施設の状況に応じて作りこめるのが特徴であり、必ずしも独立採算が実現できる施設でなくても、コンセッション方式の導入により、収入の増加・経費削減を実現し、経営改善を図ることが可能である。

このような観点から、独立採算が困難な場合のスキームとして、「分離・一体型」（運營業務と維持管理業務を切り分け、リスクを分担しながら効果的に収益を増やす）が考えられる。

③ 各事業手法のメリット・デメリットの整理

①～②で整理した事業方式について、メリット・デメリットを「民間ノウハウの活用」「市の財政負担」「事業者選定手続きの難易度」の3つの観点から整理すると次の通りである。（メリットの高い順に、○、△、×として評価を記載。）

図表 52 各手法のメリット・デメリット

評価の視点	指定管理者制度	コンセッション方式
民間ノウハウの活用	△ 管理・運営について、市による直営と比較して一定の工夫が期待されるが、効果は限定的である。	○ 管理・運営について、長期的・包括的に取り組むため、創意工夫が発揮されやすい。

評価の視点	指定管理者制度	コンセッション方式
市の財政負担の軽減	△ 管理・運営について、市による直営と比較して一定の軽減効果は見込めるものの、効果は限定的である。	△ 管理・運営について、長期的・包括的に取り組むため、学習効果・スケールメリット等により財政負担の軽減が期待できるが、事業規模が小さいことから効果は限定的である。
事業者選定手続きに関する市の負担の軽減	○ 通常市でも行っている手続きであり、スキーム等の複雑さはない。	× PFI 法に則った手続きとなることから、選定手続きが指定管理者制度と比較すると煩雑となり、本市の費用負担・事務手続きに係る負担が大きくなる。また、指定管理者制度と比べて民間事業者の公募・選定に長期間を要する。

（２）旧古賀銀行神埼支店

旧古賀銀行神埼支店は民間事業者による物販やレストランなどの活用が想定される。なお、活用にあたっては用途に合った改修が必要になることから、市の負担による改修を想定する。

旧古賀銀行神埼支店は市の普通財産であり、借地借家法の適用が可能であることから、民間事業者に長期に貸付が可能、かつ裁量が大きい定期借家契約の利用が考えられる。

① 定期借家契約

（ア）定期借家契約の概要

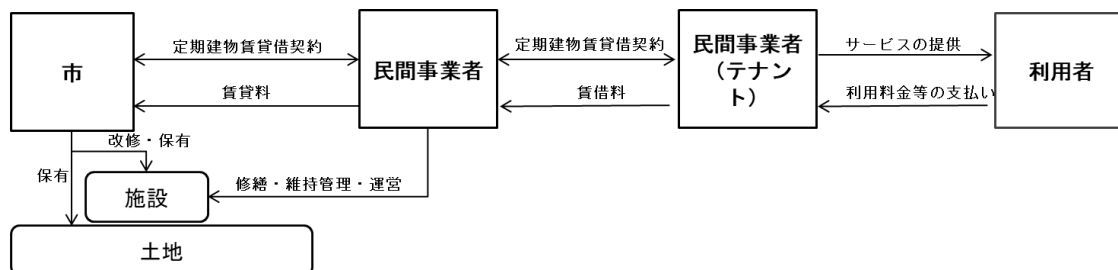
図表 53 定期借家契約の概要

根拠法令	借地借家法
内 容	- 施設所有者と中間法人もしくは施設活用事業者が建物賃貸借契約を締結する。 - 市が施設の改修、民間事業者が運営及び維持管理を実施する。市へは賃貸料を支払う。
年 数	契約期間に上限が無い場合、自由に設定可能（神埼市公有財産規則では貸付期間の上限が５年であるが更新可能）。
特 徴	- 他の事業手法と比べて契約スキームがシンプルであり、本手法の導入に係るコスト等が比較的低い。 - 民間事業者の裁量が大きく、自由な料金設定や、事業期間中の設備投資も可能。

(イ) 一般的な事業スキーム

民間事業者は、市と定期建物賃貸借契約を締結し、市に賃借料を納付したうえで施設の修繕、維持管理、運営を行う。

図表 54 定期借家契約のスキームイメージ



4-5 法令等の整理

本事業において制約となりうる法令・例規等を整理する。

(1) 地方自治法

① 指定管理者制度の概要

図表 55 指定管理者制度の概要

根 拠 法 令	地方自治法（第 244 条の 2）
内 容	・ 地方公共団体の公の施設の運営維持管理に関する制度。 ・ 指定管理者の指定手続き及び管理の基準及び業務の範囲は、条例によって規定する必要がある、指定に当たっては議会の議決が必要である。 ・ 委託契約と異なり、公の施設の運営維持管理に係る包括的な管理に関する権限が委譲される。
年 数	・ 3～5 年が原則となっているケースが多い。ただし、PFI 事業と併用することで、より長期間の指定が可能。
特 徴	・ 性能発注、一定期間にわたる業務期間、包括的な業務実施等による住民サービスの質の向上と行政の経費削減がメリット。

図表 56 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）（抜粋）

（最終改正：平成二十九年六月二十三日法律第七十四号） （公の施設の設置、管理及び廃止） 第二百四十四条の二 （中略） 3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。 4 前項の条例には、<u>指定管理者の指定の手續、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。</u> 5 指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。 6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、<u>あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。</u> 7 指定管理者は、毎年度終了後、その管理する公の施設の管理の業務に関し事業報告書を作成し、当該公の施設を設置する普通地方公共団体に提出しなければならない。 8 普通地方公共団体は、<u>適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として收受させることができる。</u> 9 前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、指定管理者が定めるものとする。この場合において、指定管理者は、あらかじめ当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。
--

- 1 0 普通地方公共団体の長又は委員会は、指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。
- 1 1 普通地方公共団体は、指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

② 指定管理者制度を導入する場合の指定期間

「神崎市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例」によると、指定管理者の指定期間は、市長等と公の施設の管理に関する協定を締結しなければならないとしている。

③ 行政財産の使用許可に係る法令・例規

行政財産の使用を許可する場合は、地方自治法による制限を受ける。

原則、行政財産の使用については、地方自治法第 238 条の 4 第 7～9 項に基づく制限が適用され、借地借家法の適用外となる。

図表 57 地方自治法による行政財産の使用許可

- (行政財産の管理及び処分)
第二百三十八条の四
- 7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。
 - 8 前項の規定による許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法（平成三年法律第九十号）の規定は、これを適用しない。
 - 9 第七項の規定により行政財産の使用を許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる。

④ 行政財産の貸付けに係る法令・例規

行政財産の貸付けを行う場合は、地方自治法及び地方自治法施行令による制限を受ける。原則、貸付けは地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 1～6 号に基づく制限を受け、同条第 2 項によると、行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資する堅固な建物（鉄骨造、コンクリート造、石造、れんが造その他これらに類する構造の土地に定着する工作物）を所有する場合には貸付けが認められる。

図表 58 地方自治法による行政財産の貸付

- (行政財産の管理及び処分)
第二百三十八条の四
- 2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。
 - 一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建

物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

- 二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合
- 三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合
- 四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。
- 五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。
- 六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

(2) 神崎市公有財産規則

神崎市公有財産規則第 23 条 2 によると、「地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。）第 238 条の 4 第 2 項又は第 3 項（同条第 4 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき行政財産を貸付け、又は私権を設定する場合には、第 14 条から第 22 条までの規定を準用する」とされているため、本事業で活用予定の行政財産については第 14 条以降の規定が準用される。

第 14 条には行政財産を貸し付ける場合の市側の決裁事項が記載されている。また、第 15 条には行政財産を貸し付ける場合の相手方との契約内容が、第 16 条には貸付期間が、第 17 条に貸付期間の延長について、第 18 条には貸付料に関する規定が定められている。第 24 条以降には、行政財産の目的外使用に関する規定が定められている。

(貸付け)

第 14 条 総務企画部長(市長が管理を指定した財産についてはその財産管理者)は、普通財産を貸し付けようとするときは、次に掲げる事項を具し、市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 当該財産の台帳記載事項
- (2) 貸付理由
- (3) 貸付期間
- (4) 貸付料額及びその算定基礎
- (5) 貸付料を減額し、又は免除しようとする場合は、その事由及び減免額
- (6) 貸し付ける相手方の利用計画又は事業計画
- (7) 担保を提供させようとするときは、その事由及び種類
- (8) 契約書案
- (9) 市有財産借受申請書(様式第 5 号)
- (10) 貸付財産の関係図面
- (11) 前各号に掲げるもののほか、必要な事項
(平 20 規則 17・一部改正)

(貸付契約)

第 15 条 財産を貸し付けようとするときは、使用目的、貸付期間、貸付料の額並びに貸付料納付の時期及び方法のほか、次に掲げる事項を契約しなければならない。

- (1) 財産は、常に良好な状態で管理しなければならないこと。
- (2) 貸付期間中であっても公用又は公共の用に供するため必要を生じたときは、契約を解除することができること。この場合既納の貸付料金は、期間に応じて還付すること。
- (3) 経済事情等の変化により市長が貸付料金の改定を必要と認める場合は、契約期間中であっても協議によって当該料金の改定ができること。
- (4) 貸付財産を転貸してはならないこと。
- (5) 市長の承認を得ないで貸付財産の原形を変更し、又は目的外の用途に供してはならないこと。
- (6) 前 2 号に違反した場合及び故意又は重大な過失により貸付財産を荒廃させ、又は滅失損傷し、その他契約条項に違反した場合は、いつでも契約を解除し、損害を賠償させることができること。
- (7) 維持修繕その他保存費用に関すること。
- (8) 担保を提供させるときは、その担保に関すること。
- (9) 前各号に掲げるもののほか、必要な事項

- 2 前項の規定は、当該普通財産の貸付契約を更新する場合もこれを準用する。
(貸付期間)
- 第 16 条 普通財産は、次に掲げる期間を超えて貸し付けてはならない。
 (1) 植樹を目的として土地及び土地の定着物(建物を除く。以下同じ。)を貸し付ける場合 30 年
 (2) 建物の所有を目的とする土地の貸付け 20 年
 (3) 前号の場合を除くほか、土地及び土地の定着物を貸し付ける場合 10 年
 (4) 建物その他の物件を貸し付ける場合 5 年
- 2 前項の貸付期間は、これを更新することができる。この場合においては、更新のときから同項の期間を超えることができない。
(貸付期間の延長)
- 第 17 条 貸付期間は、前条第 1 項に定める期間内において貸付けの内容が前回と同一(貸付料を除く。)の場合に限り延長することができる。
(貸付料)
- 第 18 条 普通財産の貸付けについては、固定資産税課税客体評価額の相当額から算定した時価により評定した貸付料を徴収しなければならない。
- 2 普通財産の貸付料は、前納させなければならない。ただし、貸付期間が長期にわたるとき、契約によって定めたとき、その他市長において特に必要と認めたときは、この限りでない。
- 3 普通財産の貸付料は、3 年ごとに改定するものとする。ただし、物価の変動その他の事情により貸付料の額が時価に比して不相当と認めるときは、市長の決裁を受けて随時改定することができる。
(担保及び保証人)
- 第 19 条 財産管理者は、財産の貸付けについて特に必要があると認めるときは、相当の担保を提供させ、又は確実と認められる保証人を立てさせなければならない。
(転貸等の禁止)
- 第 20 条 普通財産の貸付けを受けたものは、これを転貸し、その権利を譲渡し、又は原形を変更してはならない。ただし、市長の承認を得たときは、この限りでない。
(貸付財産の返還)
- 第 21 条 普通財産の借受人は、貸付期間満了のとき、又は契約解除のときは、借受市有財産返還届書(様式第 6 号)を市長に提出しなければならない。
- 2 借受人が、財産の返還をしようとする場合に原形が変更されているときは、借受人は、自己の負担で原状に回復しなければならない。ただし、市長の承認を得たときは、この限りでない。
- 3 使用者が前項本文の義務を履行しないときは、市長においてこれを代執行し、費用を徴収する。
(貸付台帳)
- 第 22 条 普通財産を貸し付けた場合は、貸付台帳に記載し、その内容に変動があった場合は、直ちに貸付台帳を修正しなければならない。
- (行政財産の貸付け等)
- 第 23 条の 2 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号。以下「法」という。)第 238 条の 4 第 2 項又は第 3 項(同条第 4 項において準用する場合を含む。)の規定に基づき**行政財産を貸付け、又は私権を設定する場合には、第 14 条から第 22 条までの規定を準用する。**
(財産の目的外使用)

第 24 条 行政財産は、次に該当する場合に限り、法第 238 条の 4 第 7 項の規定に基づきその用途又は目的を妨げない限度において市以外の者にその使用を許可することができる。

- (1) 当該行政財産を利用する者のために食堂、売店、理髪所等の厚生施設を設置するとき。
- (2) 学術調査研究、行政施策の普及宣伝その他公共目的のため行われる講演会、研究会、選挙等の短期的利用させるとき。
- (3) 当該行政財産を電気事業、電信電話事業、上水道事業、ガス事業その他公益事業の用に供するとき。
- (4) 災害その他緊急事態発生により当該行政財産を応急設置として極めて短時間使用させるとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、公用又は公共用に供するため、特に必要と認めるとき。

(平 19 規則 25・一部改正)

(使用許可)

第 26 条 財産管理者は、その所属の行政財産をその用途又は目的を妨げない限度において使用許可しようとするときは、次に掲げる事項を具し、市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 使用許可しようとする理由、行政目的を妨げない事由及び相手方の住所、氏名
- (2) 使用許可財産の所在地、種類、構造、数量等
- (3) 使用許可期間
- (4) 使用料額及びその算定基礎
- (5) 使用料を減額し、又は免除しようとする場合は、その事由及び減免額
- (6) 使用許可する相手方の利用計画又は事業計画
- (7) 担保を提供させようとするときは、その事由及び種類
- (8) 使用許可指令書案
- (9) 相手方の市有財産使用許可申請書(様式第 7 号)
- (10) 使用許可財産の関係図面
- (11) 使用の許可条件を付す場合はその条件
- (12) 使用許可の取消しによって生じた損失は、これを補償しないこと。
- (13) 前各号に掲げるもののほか、必要な事項

(使用許可の期間)

第 27 条 行政財産の使用許可の期間は、1 年を超えてはならない。ただし、市長が特に必要と認めるときは、この限りでない。

(許可書交付)

第 28 条 行政財産の目的外使用の許可を決定したときは、財産管理者は、次に掲げる事項を記載した行政財産使用許可書(様式第 8 号)を申請者に交付しなければならない。ただし、記載する事項がないと認める事項については、省略することができる。

- (1) 相手方の住所及び氏名
- (2) 行政財産の所在地、種類、構造、数量等
- (3) 使用目的、方法及びその期間
- (4) 使用料
- (5) 使用上の制限
- (6) 使用許可の取消権又は変更権の留保
- (7) 原状回復義務及び損害賠償の方法
- (8) 光熱水費等の負担
- (9) 有益費等の請求権の放棄

- | |
|---|
| (10) 関係図面
(11) 前各号に掲げるもののほか、必要と認める事項 |
|---|

(3) 神埼市長崎街道門前広場設置条例

神埼市長崎街道門前広場設置条例では、本事業で活用予定の長崎街道門前広場の活用に関する内容が定められている。第 15 条で、「施設等の管理は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 244 条の 2 第 3 項に規定する指定管理者(以下「指定管理者」という。)に行わせることができる。」とされ、本施設の管理を指定管理者に担わせることが出来ることが定められている。神埼市長崎街道門前広場設置条例施行規則では、より詳細な利用に関する規定が定められている。

(事業)

第 4 条 広場は、次に掲げる事業を行う。

- (1) 市民又は観光の交流事業に関する事。
- (2) 市の歴史及び文化観光の情報宣伝に関する事。
- (3) 地場産物の普及宣伝及び販売に関する事。
- (4) 各種イベントの開催に関する事。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市の活性化に関する事。

(利用の許可)

第 5 条 広場及びこれに附属する備品等(以下「施設等」という。)の利用において、次の各号に掲げるいずれかの行為を行う者は、市長の許可を受けなければならない。許可を受けた事項を変更しようとするときも同様とする。

- (1) 行商その他これに類する行為をすること。
- (2) 興行を行うこと。
- (3) 競技会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのために広場の全部又は一部を独占して利用すること。
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、広場の全部又は一部を独占して使用すること。

(使用料)

第 11 条 広場の使用料(以下「使用料」という。)は、神埼市行政財産使用料条例の別表に定める額とする。

- 2 利用者は、使用料を前納しなければならない。ただし、市長が特別の理由があると認めたときは、この限りでない。

(使用料の減免)

第 12 条 市長は、特別の理由があると認めるときは、使用料を減額し、又は免除することができる。

(指定管理者による管理)

第 15 条 施設等の管理は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 244 条の 2 第 3 項に規定する指定管理者(以下「指定管理者」という。)に行わせることができる。

(指定管理者の業務)

第 16 条 指定管理者が行う業務は、次のとおりとする。

- (1) 第 4 条に規定する事業の実施に関する業務
- (2) 施設等の管理運営に関する業務
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める業務

(指定管理者が行う管理の基準)

第 17 条 指定管理者は、この条例、この条例に基づく規則その他市長が定めるところに従い、施設等の管理を行わなければならない。

(利用料金の収受)

第 18 条 市長は、適当と認めるときは、指定管理者に施設等の利用に係る料金(以下「利用料金」という。)を指定管理者の収入として収受させることができる。

2 前項の規定により利用料金を指定管理者の収入として収受させる場合において、施設等を利用しようとする者は、当該指定管理者に利用料金を支払わなければならない。

3 利用料金の額は、この条例に定める金額の範囲内において、あらかじめ市長の承認を得て、指定管理者が定めるものとする。

4 指定管理者は、市長が別に定める場合に限り、利用料金の全部又は一部を免除し、又は還付することができる。

(読替規定)

第 19 条 第 15 条の規定により、指定管理者に施設等の管理を行わせている場合における、第 5 条、第 6 条、第 8 条及び第 10 条の規定の適用については、これらの規定中「市長」とあるのは、「指定管理者」とする。

① 神埼市長崎街道門前広場設置条例施行規則

(利用時間及び期間)

第 2 条 広場及びこれに附属する備品等(以下「施設等」という。)の利用時間は、午前 9 時から午後 5 時までとする。ただし、市長は、必要と認めるときは、これを変更することができる。

2 市長は、施設等の利用の許可を行うときは、7 日間を超えてこれを行うことができない。ただし、市長が特に必要と認めるときは、この限りでない。

(利用許可の申請)

第 3 条 条例第 5 条第 1 項の規定により施設等の利用の許可を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、神埼市長崎街道門前広場利用許可申請書(様式第 1 号。以下「許可申請書」という。)を市長に提出しなければならない。

2 許可申請書は、施設等を利用しようとする日の 6 月前から 7 日前までの期間内(土、日曜日及び祝日を除く。)に提出しなければならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

3 許可に係る事項を変更しようとするときは、神埼市長崎街道門前広場利用許可変更申請書(様式第 2 号。以下「許可変更申請書」という。)を市長に提出しなければならない。

4 許可申請書及び許可変更申請書の受付時間は、午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分までとする。

(利用許可)

第 4 条 市長は、許可申請書又は許可変更申請書を受けたときは、これを審査の上、利用の可否を決定し、神埼市長崎街道門前広場利用許可(変更)書(様式第 3 号)により申請者に通知するものとする。

2 前項の規定による許可の優先順位は、第 3 条第 1 項の規定による申請の順序とする。

- 3 第1項の規定による許可を受けた者は、条例第11条第2項の規定により使用料を前納しなければならない。この場合において、変更等により不足額が生じた場合は、その許可を受けた日に当該不足額を納入しなければならない。

(使用料の減免)

第5条 条例第12条の規定による使用料の減免については、市長は、次の各号のいずれかに該当すると認めた場合は、使用料を減額し、又は免除することができる。

- (1) 市が主催し、又は共催する行事等に利用するとき。
 - (2) 市が後援し、又は賛助した行事等に利用するとき。
 - (3) その他市長が必要と認めるとき。
- 2 使用料の減免を受けようとする者は、神埼市長崎街道門前広場使用料減免申請書(様式第4号)を市長に提出しなければならない。

(読替規定)

第8条 条例第15条の規定により、指定管理者に広場の管理を行わせている場合における、第2条から第5条及び第7条の規定の適用については、これらの規定中「市長」とあるのは、「指定管理者」と読み替えるものとする。

- 2 条例第18条第1項の規定により、施設等の利用に係る料金を指定管理者の収入として収受させる場合における、第4条から6条の規定の適用については、これらの規定中「使用料」とあるのは、「利用料」と読み替えるもの

(4) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）

① PFI (Private Finance Initiative) 制度の概要

図表 59 PFI 制度の概要

根 拠 法 令	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）
内 容	・ PFI法の手続きに則り民間事業者を選定し、民間資金等を活用し、公共施設等の整備・運営維持管理を民間事業者を実施させる手法。 ・ これまで公共施設等の整備等に当たって、公共が設計、建設及び施設の運営維持管理を別々に発注し、住民等へサービス提供していたものを、民間事業者に包括的に発注し、直接住民等へサービスを提供させることで、サービスの低廉化及び質の向上を達成することが期待されている。
事 業 期 間	・ 上限なし（概ね10～20年程度としている例が多い）。
特 徴	・ 公共施設の整備及び長期間にわたる運営維持管理を、民間事業者を実施させることが可能。

② P F I 法における行政財産の貸付

P F I 手法による事業実施において、民間事業者に行政財産の土地の貸付けを行う場合は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（P F I 法）による制限を受ける。

P F I 法第 69 条では、選定事業の用に供するため、行政財産の貸付けを可能としている。同条に基づく貸し付けの場合には、借地借家法の適用外となる。

また、同法第 71 条では、行政財産等は無償又は時価より低い対価で事業者を使用させることができる旨が規定されている。

図表 60 P F I 法による行政財産の貸付と無償使用等

(行政財産の貸付け)	
第六十九条	
6	地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、 <u>行政財産（同法第二百三十八条第三項に規定する行政財産をいう。次項から第十項まで及び次条第五項から第八項までにおいて同じ。）を選定事業者に貸し付けることができる。</u>
1 1	前各項の規定による貸付けについては、民法第六百四条並びに <u>借地借家法（平成三年法律第九十号）第三条及び第四条の規定は、適用しない。</u>
(国有財産の無償使用等)	
第七十一条	
2	地方公共団体は、必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、公有財産（地方自治法第二百三十八条第一項に規定する公有財産をいう。）を <u>無償又は時価より低い対価で選定事業者を使用させることができる。</u>

(5) 利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等

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

図表 61 公共施設・空き家活用に係る補助金、行政からの支援または規制緩和等

補助主体	補助メニュー	内容
内閣府	デジタル田園都市 国家構想交付金 地域拠点整備タイプ	地方版総合戦略に基づく自主的・主体的な地域拠点づくりなどの事業のうち、地方創生につながる先導的な施設整備を支援する。 地方公共団体が作成し内閣総理大臣から認定を受けた地域再生計画に記載された事業への交付であり、建築基準法の建築物及び建築物以外の施設の新設、増改築、模様替えが対象となる。補助率は事業費の1/2。
国土交通省	空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）	居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。 「活用事業タイプ」の場合、補助率は事業主体が地方公共団体の場合は1/2、民間事業者等の場合は1/3。

4-6 事業手法・スキームの比較

(1) 地元住民・団体との意見交換を踏まえた業務範囲

意見交換結果を踏まえ、本事業における業務範囲としては、④長崎街道門前広場の維持管理・運営、⑤旧古賀銀行神埼支店のレストラン・物販施設への改修・維持管理・運営、そして、⑥市民等から借り上げた空き家等の改修・マスターリース事業を想定する。

④⑤については、公共事業として本市の負担により実施するものとし、⑥については民間事業者による独立採算事業として、本市による費用負担は原則行わないものとする。

以下では④、⑤、⑥についてそれぞれ事業手法・スキームの比較検討を行った上で、収支シミュレーション等を実施するものとする。

(2) 事業手法の定性評価の実施

④の事業手法については、「4-4 想定される事業手法等の検討」で整理した通り、従来方式のほか、指定管理者制度、コンセッション方式の2通りが考えられる。

2つの事業手法のうち、コンセッション方式については、「図表 52 各手法のメリット・デメリット」で整理した通り、事業者選定手続きがPFI法に則った手続きとなり指定管理者の選定に比べて複雑で長期間を要するという点で、指定管理者制度より劣後することから、今回の事業手法の対象候補からは除くものとする。

⑤の事業手法については、「4-4 想定される事業手法等の検討」で整理した通り、従来方式のほか、定期借家契約による事業方式が考えられる。

以上より、④⑤の事業において想定される事業方式は、(ア)従来方式、(イ)指定管理者制度+定期借家契約の2通りである。この2つの事業手法について、事業収支シミュレーションを行うものとする。

なお、⑥については、民間事業者による独立採算事業であるため、事業手法については検討を行わないものとする。

(3) ①②に関する各種設定条件とその根拠

①②の事業収支シミュレーションの実施にあたり、以下の通り条件設定を行った。

① 事業期間

①の指定管理期間、②の定期借家期間については、15年間とした。

② 事業方式

先述の通り、(ア)従来方式で改修・維持管理・運営した場合と、(イ)指定管理者制度＋定期借家契約で改修・維持管理・運営した場合について検討を行い、事業収支の比較を行うものとする。

③ 業務範囲および費用負担

本検討で対象とする業務範囲としては、旧古賀銀行神埼支店の改修工事（設計・工事監理を含む）、及びその後の施設の維持管理・運営と長崎街道門前広場の維持管理・運営とする。

なお、費用負担については、①②いずれの手法の場合においても、全額本市が調達することを想定する。

④ 割引率

割引率については、直近15年間（平成20年度～令和4年度）の15年国債利回り、及びGDPデフレーターより、0.840%と設定した。

図表 62 割引率の設定

項目	値	備考
15年国債利回り	0.8734%	平成20年度～令和4年度
GDPデフレーター（前年度比）	0.0333%	平成20年度～令和4年度
割引率	0.840%	

⑤ 資金調達条件

資金調達については、全額本市が調達するものとし、条件は以下を設定した。

図表 63 資金調達条件の設定

項目	割合	備考
地方債	90%	利率 : 1.00% 償還年数 : 15年（2年据置）
一般財源	10%	—

⑥ 初期投資費用

従来方式の場合の初期投資費用として、旧古賀銀行神埼支店のレストラン・物販施設への改修工事費用について、概算を行い設定した。

なお、指定管理者制度＋定期借家契約を採用した場合の従来方式からの削減率については、「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引」（平成 28 年 3 月）から、10%と設定した。

図表 64 初期投資費用の設定

項目	内容		備考
	(ア) 従来方式	(イ) 指定管理者制度＋定期借家契約	
改修設計・工事監理業務	1,650 千円	1,500 千円	改修工事費の 10%を想定。
改修工事業務	16,500 千円	15,000 千円	民間事業者からの意見交換により改修費を 15,000 千円と想定。
企画費	1,650 千円	1,500 千円	改修工事費の 10%を想定。
合計	18,150 千円	16,500 千円	

⑦ 事業収入

(ア) 従来方式の場合の事業収入については、旧古賀銀行神埼支店の行政財産使用料と、長崎街道門前広場の使用料収入が想定される。

(イ) 指定管理者制度＋定期借家契約の場合の事業収入については、民間事業者からの定期借家賃料が想定される。

図表 65 事業収入の設定

項目		内容	算出方法
(ア) 従来方式	行政財産使用料（旧古賀銀行神埼支店）	1,200,000 円／年	近隣店舗用不動産の賃料相場から月額の使用料を 10 万円と想定
	使用料収入（長崎街道門前広場）	100,700 円／年	令和 4 年度の使用料実績より
	合計	1,300,700 円／年	—
(イ) 指定管理者制度＋定期借家契約	定期借家賃料	1,200,000 円／年	行政財産使用料と同額
	合計	1,200,000 円／年	—

⑧ 運営・維持管理費用

(ア) 従来方式の場合の運営・維持管理費用については、人件費、維持管理費用、委託費、その他経費を想定し、以下の通り設定を行った。

(イ) 指定管理者制度＋定期借家契約の運営・維持管理費用については、指定管理料として、(ア) の維持管理費に削減率 10%を乗じることで設定した。

図表 66 運営・維持管理費用の設定

項目		内容	算出方法
(ア) 従来方式	維持管理費	208,069 円／年	長崎街道門前広場の維持管理費の令和 4 年度実績
	人件費	264,000 円／年	民間事業者からの意見交換により得た地域調整などのプロジェクトマネジメント費に本市が業務実施をすることによる費用を 10%加算
	委託費	150,000 円／年	民間事業者からの意見交換により得た税理士報酬、修繕費に本市が業務実施をすることによる費用を 10%加算
	その他経費	136,364 円／年	民間事業者からの意見交換により得た火災保険料と、同様に得た予備費に本市が業務実施をすることによる費用を 10%加算
	合計	758,433 円／年	—
(イ) 指定管理者制度＋定期借家契約	指定管理料	187,262 円／年	令和 4 年度の長崎街道門前広場の維持管理費に民間が実施することによる削減率 10%を乗じたものと同額の支払いを想定
	合計	187,262 円／年	—

(4) ①②に関する事業収支シミュレーションの実施

① 事業収支シミュレーションの実施

先述の設定条件を踏まえ、①②について、(ア) 従来方式、(イ) 指定管理者制度＋定期借家契約のそれぞれの場合について、事業収支シミュレーションを実施し、本市が負担すべき公共負担額を以下の通り算定した。

(イ) 指定管理者制度＋定期借家契約における公共負担額は、(ア) 従来方式を下回った。

図表 67 事業収支シミュレーションの実施結果

■算出結果の概要

(単位 千円)			従来方式	定期借家＋指定管理			
歳入			37,479	34,512			
			国庫支出金等	0	0		
			地方債	17,969	16,335		
			運営収入等	19,511	18,000		
			法人税関連	－	177		
			公租公課	－	0		
歳出			53,464	40,677			
			建設事業費小計		39,531	35,937	
			建設事業費	公債費	利息	1,597	1,452
					元本	17,968	16,335
				民間調達割賦代分	利息	－	0
					元本	－	0
					消費税	－	0
				その他調達分		19,965	18,150
				運営維持管理費		12,118	3,090
			公租公課充当分		－	0	
			事業化事務費		1,815	1,650	
			公共負担額		現在価値換算前	15,985	6,165
現在価値換算後	15,070	5,871					

V F M	61.0%
--------------	--------------

(割引率 0.84%)

② VFM算出結果

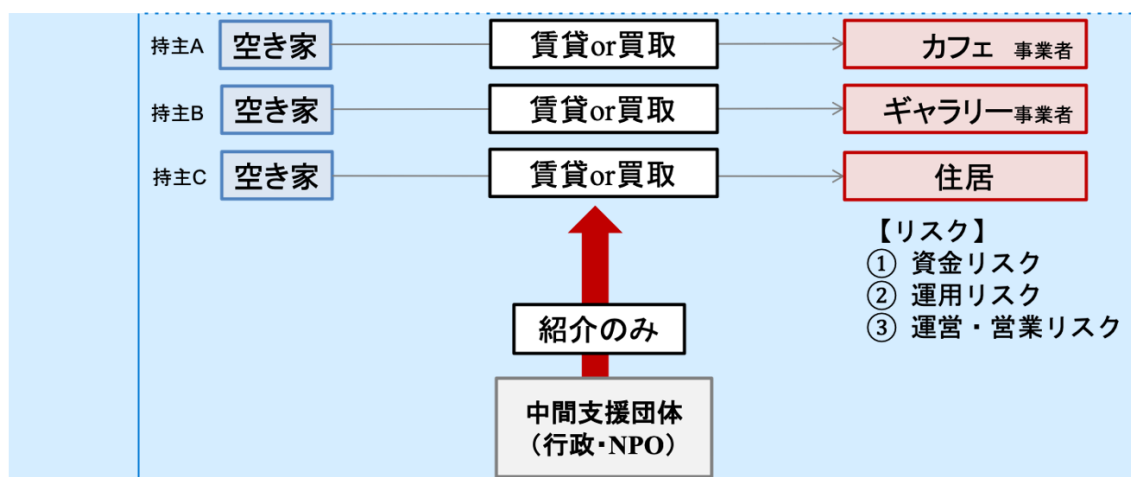
本事業において、(ア) 従来方式、(イ) 指定管理者制度＋定期借家契約の手法について、事業収支シミュレーションを実施し、本市が負担すべき公共負担額を以下の通り算定した結果、(イ) 指定管理者制度＋定期借家契約を採用した場合のVFMは 61.0% となった。

(5) ㉔に関する各種設定条件とその根拠

③ 想定される事業スキーム

これまでの国内の古民家や空き家活用の場面では、行政や NPO 法人が物件所有者から情報を集約し、移住希望者への中間支援としての役割を担ってきた。以下の図に示すように、この事業スキームにおいてはリスクに偏りが見られる。

図表 68 これまでの古民家活用事業のスキーム



上記のスキームのうち、カフェやギャラリーなどの事業者がリーシング先となる場合、①資金リスク、②運用リスク、③運営・営業リスクの全てが事業者に偏っている。このスキームにおいて、中間支援団体は物件の紹介業務のみを担っており、運営に関しては関与しない立場にある。運営事業者には、運営に至るまでの改修工事費の負担、また資金調達 の負担がかかることとなる。

また、前項の面的な開発を目指す場合において、上記のようなスキームでは事業展開が 全て各運営事業者に委ねられているため、持続的で一体的な開発を見込むことが難しい。 一体的に開発できない場合においては、その地域固有の歴史や文化が承継されず、いわば 「まとまりの無い街」となってしまう可能性がある。

ここで示した通り、上記の事業スキームでは持続的な開発を見込むことができないため、 3つのリスクを分散させる必要がある。そこで、新設法人を立てることにより、まちづく

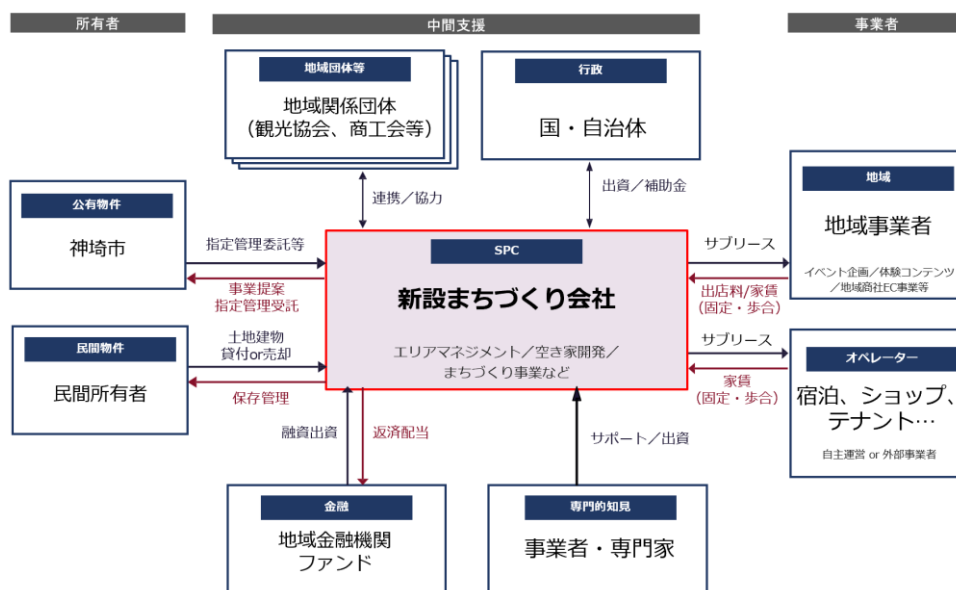
り事業に特化した事業展開を見据えることができる。まちづくり法人では、物件所有者から活用物件を賃貸もしくは買取りし、地域の空き家情報を集約する機能を持つ。

この場合、まちづくり会社において①資金リスク、②運用リスクを負うこととなり、運営事業者は③運営・営業リスクのみを負う仕組みとなっている。まちづくり会社はリーシング先の確保を担うこととしており、店舗や施設、イベント等の担い手は別の組織が担うこととしている。

まちづくり会社は地域関係団体や関連企業での構成を検討するほか、外部支援者や自治体との連携も探る必要がある。既設の地域ステークホルダーを中心に構成する地域協議会等は、情報共有や合意形成の場になる可能性は高いが、事業主体として機能させるためには法人化する必要があるため、ビジョン・ミッション・リスクを共有できる者や団体で構成することが望ましい。

まちづくり会社は事業体制構築や開発に集中的に人的リソースを割くことで、運営事業に偏ることなく持続的に事業を起こし、次のステップを見据える役割とすることが望ましい。

図表 69 事業スキーム (案)



④ 新設法人の収支計画の設定条件

新設法人の収支計画について（ア）～（オ）の通り前提条件を設定した。ただし、令和6年3月時点で活用用途や概算工事費、運営事業者が定まっていないため、①運営事業者の想定売上、②想定家賃を仮設定し、各要素の検討を進めた。今後、建物活用用途や概算工事費、運営事業者が確定し次第、本収支計画は見直す必要がある。

(ア) 事業期間

新設法人において、空き家等の改修から初期投資を回収するまでの事業期間について、15 年間として設定した。

(イ) 業務範囲および費用負担

新設法人で対象とする業務範囲は、空き家の調達および改修、資金調達、開業後の維持管理、地域調整、その他に発生する雑務を想定する。なお、費用負担については、新設法人が調達することを想定する。

(ウ) 資金調達の条件

資金調達について、全額新設法人が調達するものと想定し、条件は以下を設定した。なお、利率は 2024 年 1 月時点での長期プライムレートに基づいて設定した。

図表 70 資金調達条件の設定

項目	条件
調達額	80,000 千円
融資手法	シニアローン
返済期間	15 年
利率	2.675%
方式	元金均等

(エ) 初期投資費用の内訳

初期投資費用は、空き家等の改修費用、設計費、企画費、法人設立費等の必要経費等を想定している。なお、広告宣伝費や家具・什器備品に関する費用は、サブリース事業者が負担するものとして、検討から除いた。

図表 71 初期投資費用の内訳

項目	金額	備考
改修費用	60,000 千円	一棟あたり 15,000 千円想定
設計費	4,800 千円	改修費用の 8%想定
企画費	6,000 千円	改修費用の 10%想定
消費税	7,080 千円	改修費用+設計費+企画費分
その他費用	1,300 千円	法人設立費、PJ 費用 他
合計	79,180 千円	

(オ) 事業初年度における事業収支の検討

資金調達条件及び、初期投資費用を踏まえ、事業初年度における事業収支の検討を行った。

図表 72 初年度の事業収支

	項目	金額 (※ 1)	備考
営業収益	家賃	9,600 千円/年	年間支出を前提とし、新設法人の税引前利益が発生するように設定。一棟あたり 2,400 千円/年 (200 千円/月) を想定。なお、入居率については 100% として設定している。
	合計 (①)	9,600 千円	
営業費用	諸会費	50 千円/年	自治会費等
	修繕費	500 千円/年	建物修繕費
	PM 費 (※ 2)	960 千円/年	一棟あたり 240 千円/年を想定
	火災保険料	400 千円/年	
	支払報酬	100 千円/年	税理士報酬等
	減価償却費	4,000 千円/年	
	利息	2,140 千円/年	
	マスターリース料	200 千円/年	一棟あたり 50 千円/年を想定
	予備費	200 千円/年	
	合計 (②)	8,550 千円	
税引前利益 (①－②)		1,050 千円	

※ 1 金額は概算

※ 2 新設法人において発生する業務、地域調整、次期開発検討などのプロジェクトマネジメント費

(6) ㉔に関する事業収支シミュレーションの実施

先述の設定条件を踏まえ、㉔について民間事業者の事業計画期間の収支計画検討を以下の通り行った。

図表 73 新設法人の収支計画

(単位：千円)	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14	Year 15
家賃収入	0	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600
小計	0	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600
営業費用																
人件費等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
諸会費・雑費	0	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
修繕費	0	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
AMPMP費・ライセンス費	0	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960
火災保険料	0	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
支払報酬（E・税理士等）	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
減価償却費	0	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
利息	0	2,140	2,063	1,920	1,777	1,635	1,492	1,349	1,207	1,064	921	779	636	493	351	208
家賃	0	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
予備費	0	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
小計	0	8,550	8,473	8,330	8,187	8,045	7,902	7,759	7,617	7,474	7,331	7,189	7,046	6,903	6,761	6,618
営業利益	0	1,050	1,127	1,270	1,413	1,555	1,698	1,841	1,983	2,126	2,269	2,411	2,554	2,697	2,839	2,982
経常利益	0	1,050	1,127	1,270	1,413	1,555	1,698	1,841	1,983	2,126	2,269	2,411	2,554	2,697	2,839	2,982
税引前利益	0	1,050	1,127	1,270	1,413	1,555	1,698	1,841	1,983	2,126	2,269	2,411	2,554	2,697	2,839	2,982
税引後利益	0	735	789	889	989	1,089	1,189	1,288	1,388	1,488	1,588	1,688	1,788	1,888	1,987	2,087
当年度キャッシュフロー(CF)	0	4,735	4,789	4,889	4,989	5,089	5,189	5,288	5,388	5,488	5,588	5,688	5,788	5,888	5,987	6,087
当期借入額	80,000															
工事費等イニシャル	79,180															
国補助金	0															
預かり敷金	0															
返済金額	0	5,333	5,333	5,333	5,333	5,333	5,333	5,333	5,333	5,333	5,333	5,333	5,333	5,333	5,333	5,333
借入残高	80,000	74,667	69,333	64,000	58,667	53,333	48,000	42,667	37,333	32,000	26,667	21,333	16,000	10,667	5,333	0
現金残高	2,820	2,222	1,677	1,233	889	644	499	454	509	664	919	1,273	1,728	2,282	2,936	3,690
CF累積	0	4,735	9,524	14,413	19,402	24,491	29,679	34,968	40,356	45,844	51,432	57,120	62,908	68,795	74,783	80,870

上記収支計画の検討にあたっては、運営事業者からの家賃を 200 千円/月に設定し、初期投資額を 79,180 千円程度に抑えることができれば、事業初年度より収支が成り立つと推計できた。

家賃 200 千円/月の設定は高額であるが、初期投資費用のうち約 75%を建物改修工事費が占めているところが大きく、改修工事費を安価にすることができれば、運営事業者からの家賃は減額することが可能となる。令和 6 年 1 月時点で、活用候補物件の延床面積や概算工事費が確定できておらず、建物の損傷度等も含め引き続き調査が必要である。

したがって、家賃額は改修工事費の増減に比例するため、建物の具体的調査や運営事業者との出店意向の確認等を進めていくこととなる。

4-7 検討結果・結論

(1) 本件調査の結果得られた示唆

本業務で想定した、本市が所有する公共施設（旧古賀銀行神埼支店及び長崎街道門前広場）の利活用と合わせて、民間事業者が旧長崎街道沿いの上記公共施設の周辺地域に点在する空き家をリノベーション・活用するという官民連携スキームについては、民間事業者及び地方金融機関等への意向調査や類似事例、法制度等との整合性のいずれの観点からも、概ね実現可能性があることが示唆された。

また、本業務で想定した旧古賀銀行神埼支店及び長崎街道門前広場の利活用における官民連携スキームの導入による定量的な効果については、VFMが61.0%と一定の効果があることが示唆された。

(2) 調査結果及び示唆に基づく結論

本調査は、本市の大きな課題である市内観光における滞在性・回遊性の向上と観光消費額単価の増加、旧長崎街道の街並み保全を解決するために、旧長崎街道沿道に位置する本市の旧古賀銀行神埼支店や長崎街道門前広場を活用しつつ、沿道に点在する空き家となっている古民家を活用することで、滞在型・回遊型の観光事業の展開を目指すとともに、本事業を地域における持続的な事業とすることに加えて、市内の観光事業者の創発・育成を目的に、地元の地方金融機関と連携し、地元の団体・事業者等との事業展開を目指す事業の可能性を検討したものである。

本業務では、民間事業者が旧古賀銀行神埼支店及び長崎街道門前広場の利活用と合わせて、民間事業者が旧長崎街道沿いの上記公共施設の周辺地域に点在する空き家をリノベーション・活用するという官民連携スキームを想定し検討を実施した。

その結果、公共施設である旧古賀銀行神埼支店及び長崎街道門前広場の利活用事業についてはVFMが61.0%と一定の効果があることが明らかとなった。また、民間事業においては、民間事業者からの一定の参画意向を確認できた。さらに、法制度との整合性にも問題ないことが確認されたことから、本事業の実現可能性が明らかとなった。

4-8 リスク分担の検討

(1) リスク分担の考え方

本事業のうち、④の事業に関しては、長崎街道門前広場における指定管理者制度及び旧古賀銀行における定期借家方式により事業を実施する場合、本市と民間事業者による事業リスクの分担が生じることになる。リスク分担にあたっては、「リスクを最もよく管理することができる者がリスクを分担する」という考えのもと、リスク分担を行うものとする。

なお、⑤の事業に関しては、民間事業者が独立採算で事業を実施することから、事業におけるリスクは民間事業者が全てを負うものとする。

(2) リスク分担表（案）の整理

(1)におけるリスク分担の考え方を踏まえ、④の事業におけるリスクを、可能な範囲で具体化したリスク分担表を以下の通り作成した。

図表 74 全体を通して考えられるリスク

リスクの種類		リスクの内容	リスク分担 (●主、▲従)		
			市	民間事業者	
契約締結リスク		市の事由により契約が結べない場合	●		
		事業者の事由により契約が結べない場合		●	
社会リスク	法制度変更 リスク	本事業に直接関連する法制度の新設・変更に関するもの	●		
		法制度の新設・変更に関するもの（上記以外）		●	
	許認可 リスク	事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	●		
		上記以外の許認可に関するもの		●	
		市が取得すべき許認可の遅延によるもの	●		
		事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの		●	
	税制度 リスク	事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	●		
		法人の利益に課される税制度の変更によるもの		●	
		消費税の変更によるもの	●		
		その他の税制度の新設・変更によるもの		●	
	政治関連 リスク	政策の変更によるもの	●		
		議会承認に関するリスク	市の事由によるもの	●	
			事業者の事由によるもの		●
	住民問題 リスク	本事業の実施自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	●		
		上記以外の調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		●	
	環境問題 リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）に関するもの		●	
		事業者の事由による地盤沈下に関するもの（自然災害によるものを除く）		●	
地盤沈下に関するもの（自然災害によるものを除く）		●			
第三者賠償 リスク	設計・建設業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		●		
	維持管理・運営業務に起因する騒音・振動等に関するもの		●		
	施設の瑕疵による事故によるもの		●		
	既存施設の見えない瑕疵によるもの	●			
	施設の劣化及び維持管理の不備による事故によるもの		●		
	市の事由によるもの	●			
債務不履行	事業者の責	事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		●	

リスクの種類		リスクの内容	リスク分担 (●主、▲従)	
			市	民間事業者
リスク	によるもの	事業者が提供するサービスの品質・利用しやすさが一定のレベルを下回った場合		●
		無許可での事業者の交代又は義務の違反		●
	公共の責によるもの	市の債務不履行	●	
不可抗力リスク		戦争・内乱・軍事紛争	●	▲
		台風・風水害・地震・その他自然災害・第三者の行為（予測不可能なもの）	●	▲
資金調達リスク		事業者が必要な資金を調達できない場合		●
		市が必要な資金を調達できない場合	●	
物価変動リスク		インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲内）		●
		インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲を超えた部分）	●	

図表 75 工事段階で考えられるリスク（旧古賀銀行のみ）

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

図表 76 運営・維持管理段階で考えられるリスク

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

5. 今後の進め方

5-1 ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

本事業の今後の進め方としては、令和6年度に本事業で対象とする施設（空き家等）の選定や事業条件の詳細な検討、公共施設の利活用に係る本市と民間事業者との契約関連書類等の準備を実施することが想定される。

また、令和7年度には、民間事業者により対象とする各施設の改修工事を実施し、令和8年度から各施設の管理運営業務を開始することが想定される。

図表 77 想定される今後のスケジュール（案）

	令和6年度	令和7年度	令和8年度
対象施設の選定 事業条件の詳細検討 等			
対象施設の改修			
対象施設の管理運営			

(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
対象とする空き家の発掘	・ 対象とする空き家に関しては、本業務で対象とした空き家の中から、施設の状態（老朽化の度合い等）や規模、立地、所有者の意向等を勘案して、具体的な対象を確定させる必要がある。
対象施設における具体的な事業条件の検討	・ 公共施設については、指定管理者制度及び定期借家方式で事業を進めるに際して、本市と民間事業者との経済条件や業務範囲等の詳細な条件を検討する必要がある。 ・ その他の空き家等の改修・マスターリース事業については、対象空き家所有者との施設の所有権または賃貸借に係る条件の調整等を検討する必要がある。
初期投資額に活用する補助事業等の検討	・ 空き家の管理運営事業は、空き家の規模が決して大きくないことから多額の事業収益が期待できず、相対的に改修費等の初期投資額の負担が多くなる。そのため、事業者の参画意欲を高めるためにも、初期投資額に活用可能な補助事業等の導入を検討する必要がある。

５－２ 想定される課題

（１）その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等

本事業では、事業化に向けた調整段階においては、５－１（２）にて挙げた検討課題に対する検討・調整が必要となる。

民間事業者の選定の段階においては、居住地域内において、地元事業者との連携・育成を図りつつ観光消費額単価の高い高付加価値の観光サービスを提供する等、難易度が高い観光まちづくり事業を展開するという本事業の地域性等を十分に理解し、必要な能力等を有する民間事業者を適切に選定することが必要となる。

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

事業化の段階	想定される課題
事業化に向けた調整	・ 対象とする空き家の発掘 ・ 公共施設に係る民間事業者との事業条件の精査 ・ 空き家所有者との空き家活用に係る各種条件の調整
民間事業者の選定	・ 本事業の趣旨や地域性等を十分に理解し、同類の事業において十分な実績と能力を有する民間事業者の選定
供用開始以降	・ 民間事業者と地元団体との連携 ・ 本事業の市内他地域への波及・展開の推進

（２）課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項

事業化に向けた調整においては、特に公共施設以外の空き家等の改修・マスターリース事業において十分なマーケティングを実施した上で各空き家の用途を定め、その上でテナントを誘致することが肝要となる。本業務でサウンディング調査を実施した民間事業者には、こうしたプロセスを得意とする事業者であったため、今後は当該民間事業者等との更なる調整・検討を進めることが必要である。

また、空き家所有者との調整に関しては、改修に要する初期投資を民間事業者が負担すること等に鑑みて、市場相場並みの家賃よりも価格を抑えた家賃設定等についても調整・検討をすることが望まれる。

事業者の選定においては、本事業は居住エリア内において高付加価値な観光事業を展開するという点に加えて、既存の老朽化した施設を改修して様々な用途に活用するというデザイン力・創造力が必要な事業であることから、難易度の高い事業であると言える。こうした空き家の改修・利活用事業については、十分な実績と能力を有する民間事業者が全国的にもまだ多くはない状況である。そのため、民間事業者の選定に際しては、公募による選定だけではなく、必要な実績・能力を有する民間事業者と本市との連携協定のもと、当該事業者が本事業を実施することなども選択肢として検討する必要がある。

また、市内には観光向けの事業者が少ないこと等から、本事業では市内の観光事業者の

創発・育成を目的としていることに加えて、本事業の特性を勘案すると本事業の持続性を確保するためにも本事業の事業主体には地元事業者が参画していることが望ましいといえる。本調査の結果、地元の若手事業者や観光関連団体等の中から本事業への参画へ関心を示した事業者・団体等が出てきたことや各施設における最適な事業手法・スキーム等を踏まえると、本事業の実施主体を含めた実施体制・事業スキームとしては下図の方策による事業実施の可能性が示唆された。

図表 78 想定される本事業の実施体制・事業スキーム（案）

供用開始以降については、本事業の事業者と地域との連携を促し、地域全体のまちづくり効果を発現させるために、本市による継続的な事業のモニタリングを実施することが考え得る。その際、モニタリングに係る指標を民間事業者に予め明示し、本市と事業者がパートナーとして本事業に取り組めるよう考慮することが重要である。