

地域の産官金連携による
エリア観光推進事業に関する事業化調査

報 告 書

令和 7 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	14
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	31
(3)	当該事業の発案経緯	36
1-5	検討体制の整備	37
(1)	庁内の検討体制	37
(2)	民間の関係者との協力体制	37
2.	本調査の内容	38
3.	本事業の全体計画の検討	39
(1)	対象とする公共施設の概要	39
(2)	対象とする空き家等の概要	39
(3)	本事業全体のコンセプトの検討	41
4.	公共施設・空き家等の活用用途等の検討	43
4-1	活用用途の検討	43
(1)	基本的な方向性	43
(2)	対象とする公共施設・空き家等の抽出	44
(3)	改修内容の検討	46
4-2	空き家等の所有者との契約条件の検討	48
(1)	想定する事業条件	48
(2)	建物賃貸借契約に関する整理	48
5.	旧古賀銀行神埼支店・長崎街道門前広場の業務内容等の検討	52
5-1	業務内容の検討	52
(1)	管理運営に関連する業務内容の整理	52
(2)	旧古賀銀行神埼支店・長崎街道門前広場の業務内容	58
5-2	旧古賀銀行神埼支店・長崎街道門前広場の管理運営事業の契約締結に係る書類 の作成支援	61

(1) 本事業の実施にあたり必要な契約等の整理	61
(2) 基本契約に関する整理	62
(3) 指定管理者基本協定（旧古賀銀行神埼支店）に関する整理	71
(4) 指定管理者基本協定（長崎街道門前広場）に関する整理	77
6. 地元金融機関及び地元事業者等との事業体設立に向けた検討及び設立支援	85
6-1 地元金融機関及び地元事業者等との協議結果	85
(1) 実施概要	85
(2) 協議結果	85
6-2 関連事例視察結果	87
(1) 実施概要	87
(2) 視察先まちづくり会社との意見交換結果	88
6-3 事業体の設立に関する検討結果	89
(1) 本市における市出資法人設立事例	89
(2) 参考となる他自治体事例	90
(3) 他市町事例からの考察	97
(4) 想定される法人形態の概要整理	98
7. 対象事業の事業計画の検討	100
(1) 公共施設に関する事業収支シミュレーション	100
(2) 空き家等に関する事業収支シミュレーション	103
8. 今後の進め方	105
8-1 ロードマップ	105
(1) 事業化に向けてのスケジュール	105
(2) 今後の検討事項等	105
8-2 想定される課題	106
(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	106
(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項	106
9. 参考資料	108
(1) 定期建物賃貸借契約書に関する整理	108

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、新型コロナウイルス感染拡大を機に観光入込客数は約 114 万人（平成 31 年度）が約 68 万人（令和 2 年度）に激減した。その後は回復が見られるものの、約 104 万人（令和 4 年度）とコロナ禍前の観光入込客数には届いていない。

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 456 円（令和 4 年度、なお令和 3 年度は 334 円）と低く、県内平均の 4,082 円（令和 4 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。

また、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

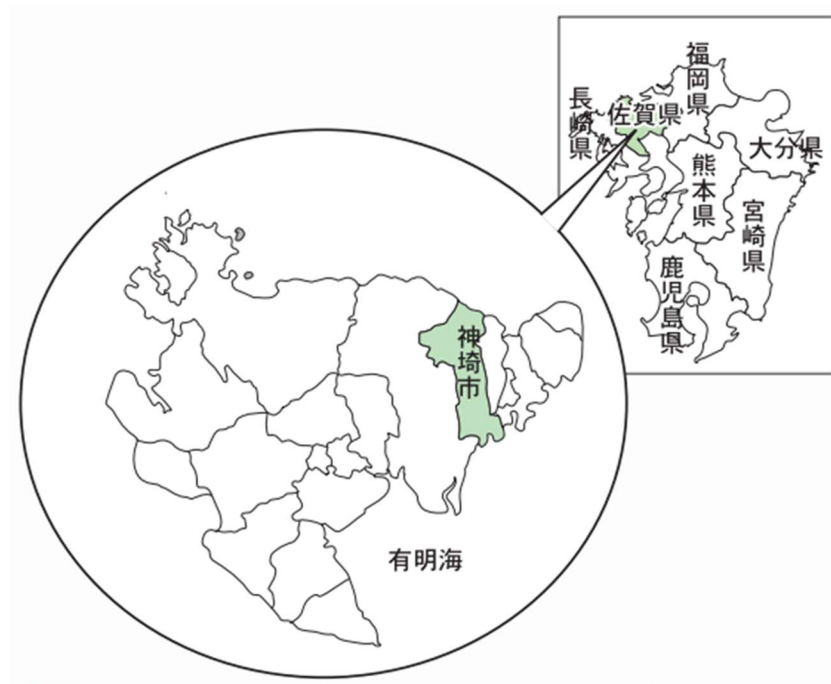
① 位置

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 1-1 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



出所：神埼市政要覧



出所：神埼市政要覧

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 1-2 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 1-3 神埼市の地域区分図



出所：第2次神埼市国土利用計画

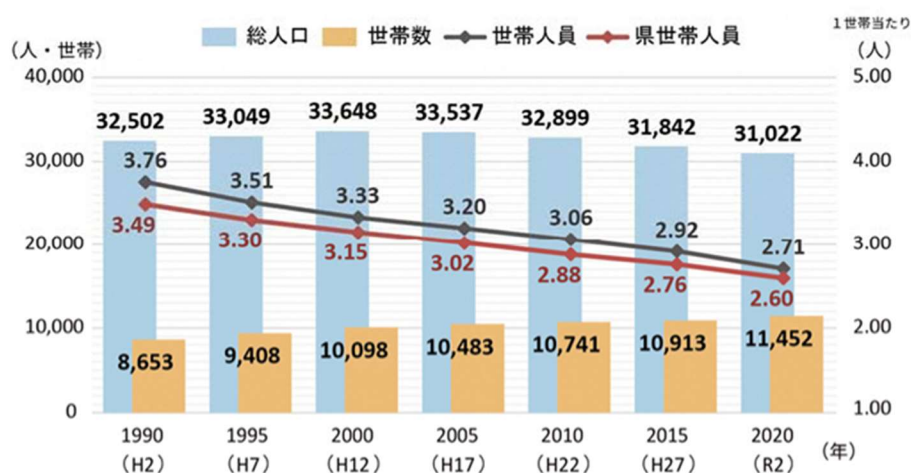
④ 人口

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2年の3.76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 1-4 本市の人口・世帯数の推移
< 人口・世帯数の推移 >

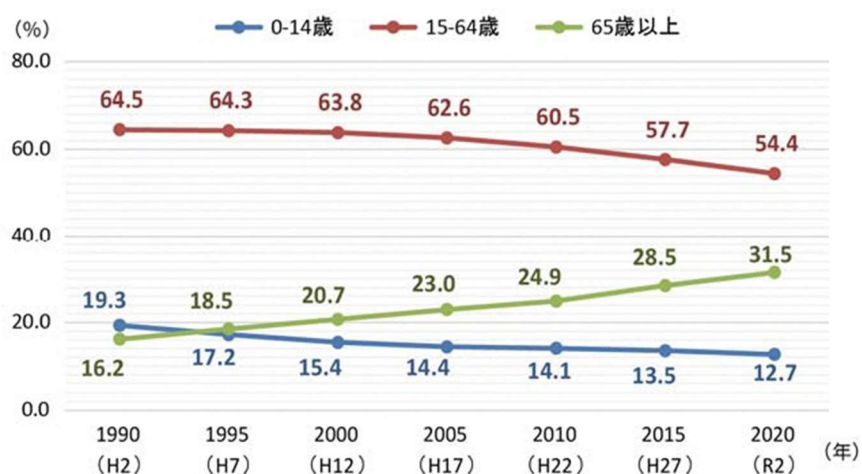


出所：第2次神崎市総合計画 後期基本計画

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 1-5 年齢3区分別人口割合の推移

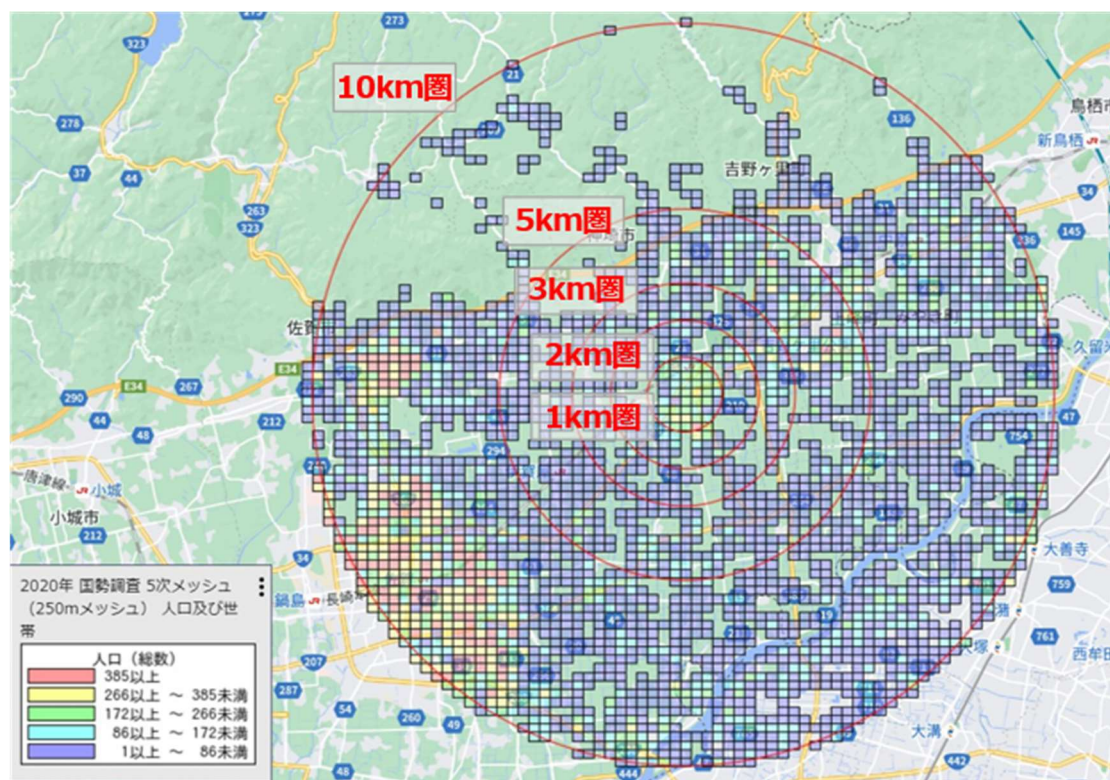
< 年齢3区分別人口割合の推移 >



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 1-6 対象地周辺の商圈人口



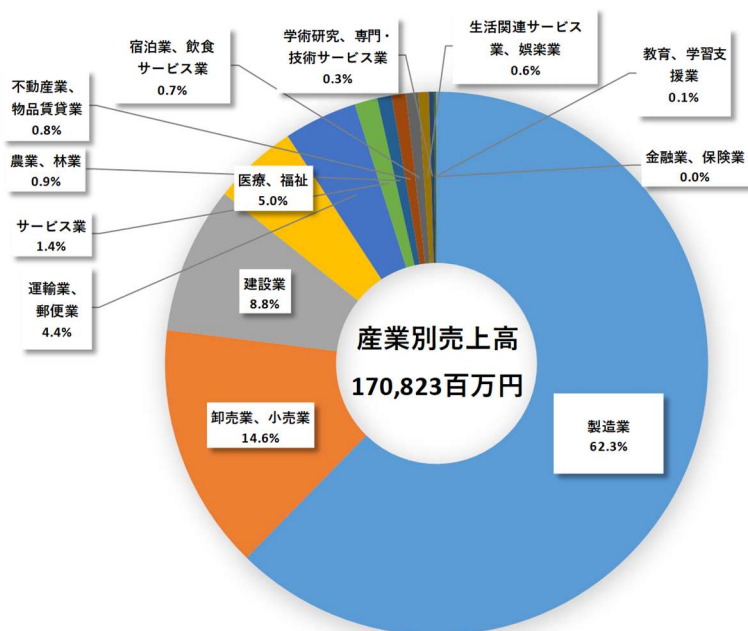
対象地からの 距離	圏域内人口 (人)	0～14歳 (年少人口)		15～64歳 (生産年齢人口)		65歳以上 (老年人口)	
		総数 (人)	割合 (%)	総数 (人)	割合 (%)	総数 (人)	割合 (%)
～1km	8,778	1,329	15.1%	4,953	56.4%	2,315	26.4%
～2km	13,798	1,988	14.4%	7,602	55.1%	4,008	29.0%
～3km	20,855	2,859	13.7%	11,590	55.6%	6,097	29.2%
～5km	50,756	7,020	13.8%	28,617	56.4%	14,345	28.3%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

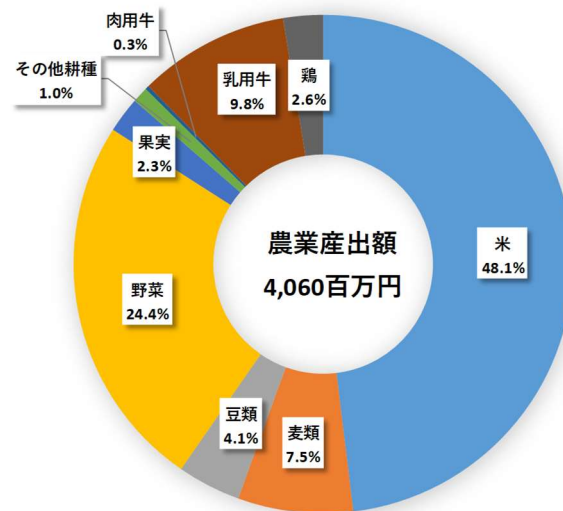
図表 1-7 神崎市の産業別売上高および製造業売上高内訳



出所：令和3年経済センサス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 1-8 神埼市の農業産出額内訳



出所：令和4年市町村別農業産出額（推計）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 1-9 神埼市の就業人口推移

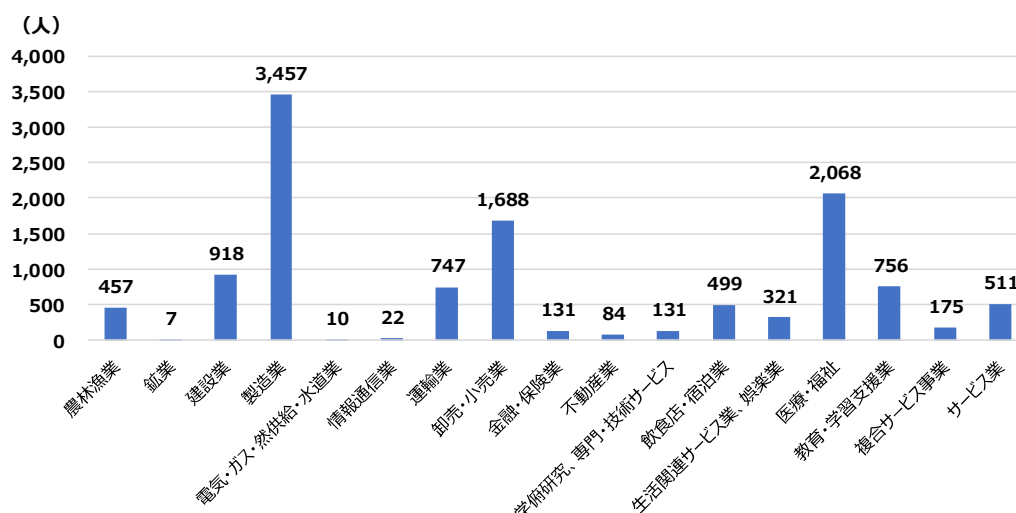
< 就業人口の推移 >



出所：第2次神埼市総合計画 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3,457人と全体の28.9%を占め最も多く、次いで「医療、福祉」が2,068人（同17.3%）、「卸売業、小売業」が1,688人（同14.1%）となっている。上位3産業で全産業の60.2%を占めている。

図表 1-10 神埼市における産業大分類別従業者数（2021年）

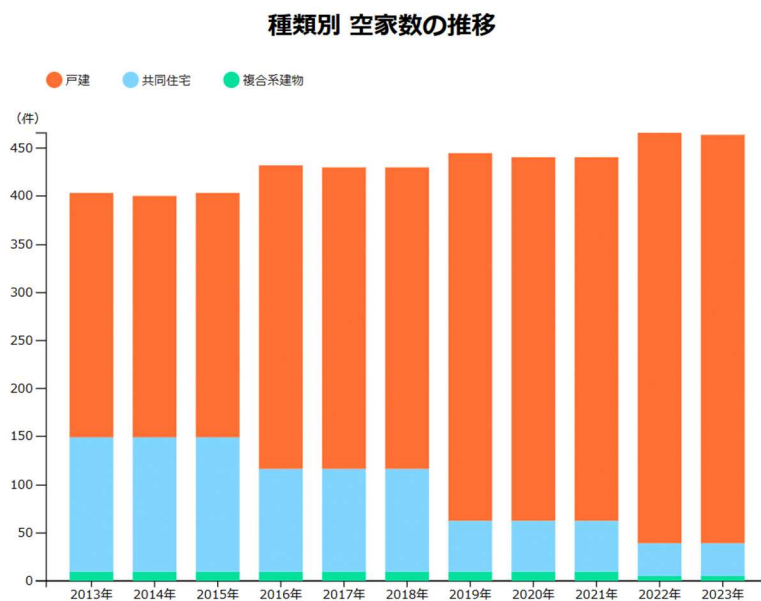


出所：神埼市市政要覧 2023 年を基に日本総研作成

⑥ 空き家等

本市内の空き家の推移は下図の通り。令和 5 年時点で本市全体では 464 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 425 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 1-11 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 224 km）、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

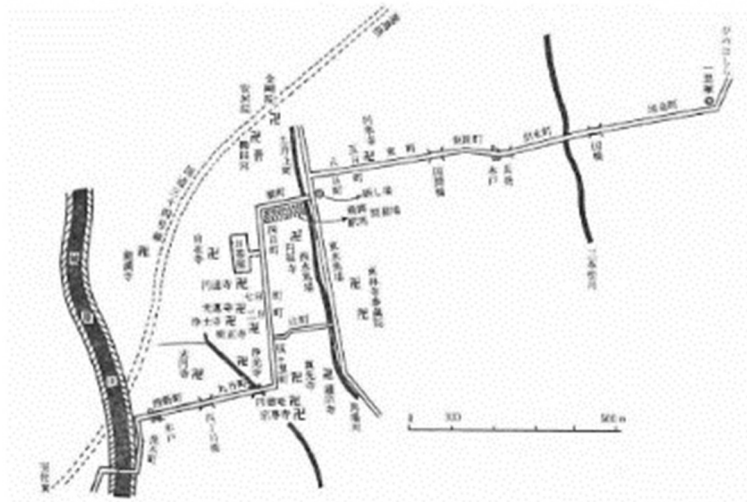
参考：国土交通省九州地方整備局佐賀国道事務所 HP

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 1-1 2 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「疔地蔵」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、疔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 1-13 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 1-14 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、桟瓦葺き寄棟造で、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 1-15 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。

●主要な課題

(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

- ・ 旧古賀銀行神崎支店、神崎市長崎街道門前広場を中心とした、旧長崎街道神崎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
- ・ 長崎街道神崎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、神崎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 1-16 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 1-17 神埼市の主要な観光地マップ

横武クリーク公園



吉野ヶ里遺跡



王仁博士顕彰公園



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

図表 1-18 長崎街道神埼宿の主要な観光地マップ



出所：神埼市観光協会 HP

図表 1-19 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 1-20 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 1-2 1 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



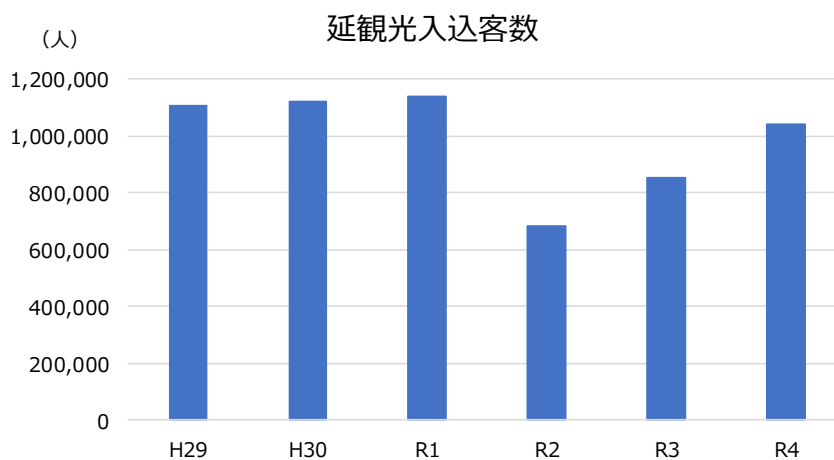
出所：神埼市 HP、神埼市観光協会 HP を基に日本総研作成

(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3年からの観光入込客数の増加率は15.5%となっている。

図表 1-22 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）

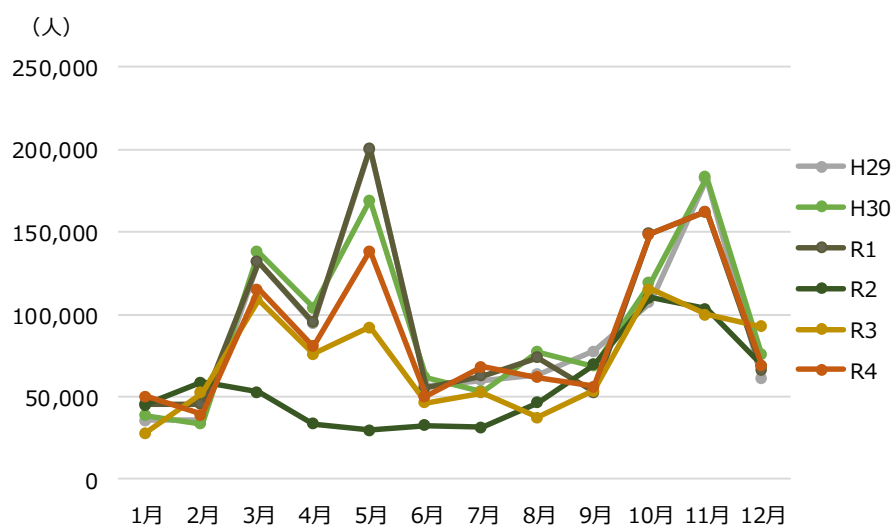
図表 1-23 佐賀県の市町別観光者数のランキングと推移

令和3年			令和4年		
順位	市町村名	観光入込客数	順位	市町村名	観光入込客数
1	鳥栖市	5,177,200	1	佐賀市	5,388,700
2	佐賀市	3,268,900	2	鳥栖市	4,938,300
3	鹿島市	2,684,600	3	鹿島市	3,476,200
4	唐津市	1,993,800	4	唐津市	2,942,400
5	吉野ヶ里町	1,227,200	5	嬉野市	1,952,100
6	嬉野市	1,061,700	6	吉野ヶ里町	1,494,300
7	伊万里市	904,700	7	伊万里市	1,093,100
8	神埼市	854,800	8	神埼市	1,040,900
9	武雄市	744,700	9	武雄市	1,011,300
10	白石町	527,600	10	白石町	617,900

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。

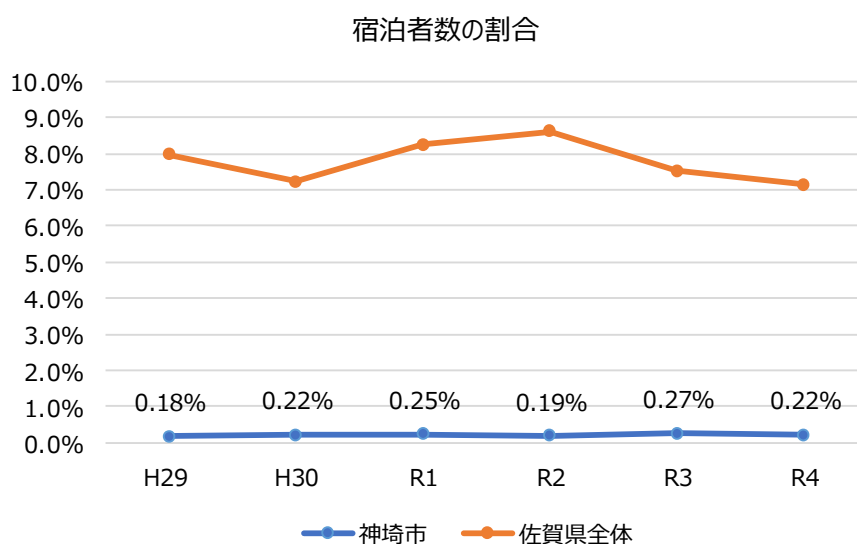
図表 1-2 4 観光入込客数の月別推移



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0.2%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、宿泊客の割合が非常に少ないことが窺える。

図表 1-2 5 宿泊率の推移



注：宿泊率＝宿泊客数／観光入込客数と定義。

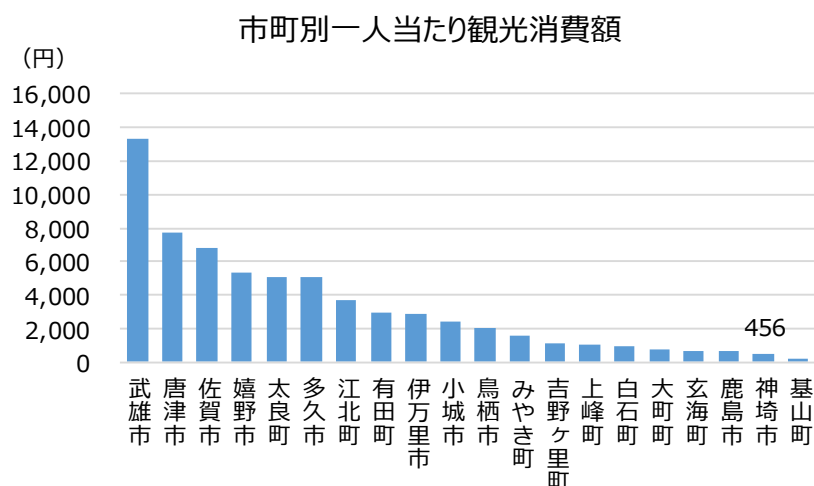
出所：佐賀県観光客動態調査を基に日本総研作成

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挙げられる。

図表 1-2 6 市町別観光消費額（令和4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。

今後の取組としては、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。

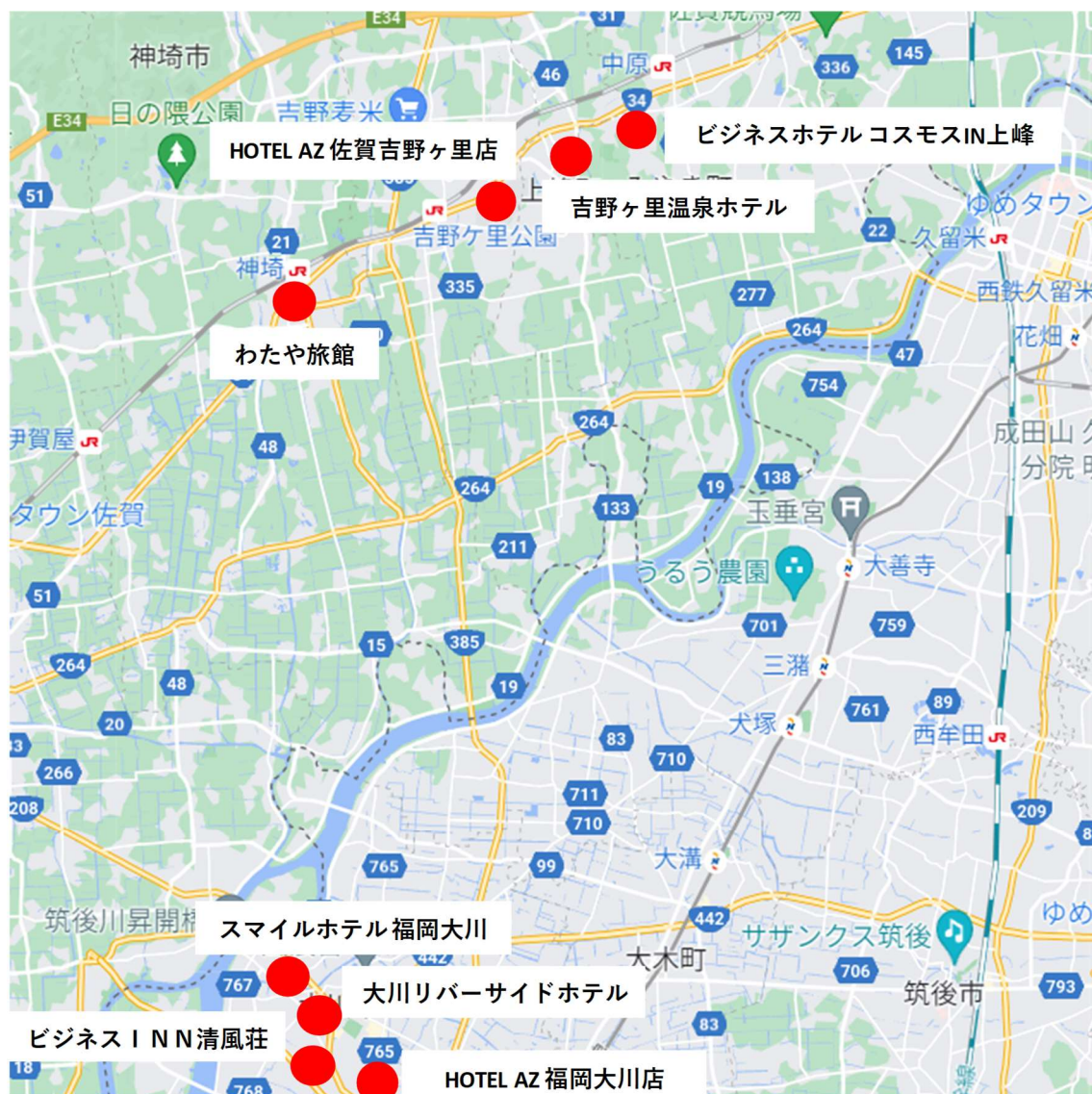
図表 1-2 7 宿泊施設の一覧（令和6年12月時点）※

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	4,500	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	5,500	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	6,400	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	3,000	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 1-28 宿泊施設の立地



（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、取組、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、「旧古賀銀行神崎支店、神崎市長崎街道門前広場を中心とした、旧長崎街道神崎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 1-29 「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、<u>地域資源を活かした滞在型・通年型観光メニューの構築</u>に取り組みます。 ・ 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	・ 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 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	・ 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	2027 年度	
			380, 205 件／年	10%UP	
		神崎市への 観光客数	2021 年度	2027 年度	
85 万人／年	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 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	・ 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	2027 年度
			7 件／年	2 件／年
		中心市街地への イベント来客数	2021 年度	2027 年度
			54,500 人 ／年	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 1-30 「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-

基本目標	取組方針	具体的施策と関係課
		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、新型コロナウイルス感染拡大を機に観光入込客数は約 114 万人（平成 31 年度）が約 68 万人（令和 2 年度）に激減した。その後は回復が見られるものの、約 104 万人（令和 4 年度）とコロナ禍前の観光入込客数には届いていない。

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 456 円（令和 4 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。

そうした中、令和 5 年度には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が実施された。地域の産官金連携に向けた地元団体・事業者等の発掘や、市外の民間事業者の活用・参画に向けた意向調査、観光客・地元住民等の滞在性・回遊性を高められる事業内容・範囲の検討が行われた。

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
- ・ 令和 6 年 3 月 : 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の実施

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 1-31 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） 係長（2名） 担当（3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、地元の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

本調査は、以下に示すフローにて実施する。

1. 事業計画の詳細検討
(1) 対象とする空き家の確定
(2) 対象施設の活用用途の検討
(3) 資金調達計画、収支計画等の事業計画の詳細
検討



2. 本市所有施設の業務内容及び事業条件等の検討
(1) 業務内容の検討
(2) 事業条件等の検討
(3) 各種契約に係る書類の作成支援



3. 地元の地方金融機関との連携方策・資金調達
スキーム等の検討



4. 地元事業者等との事業主体設立に向けた検討
及び設立支援



成果のとりまとめ

3. 本事業の全体計画の検討

(1) 対象とする公共施設の概要

昨年度の調査結果より、以下の公共施設について活用の可能性を検討した。

図表 3-1 本事業で利活用する施設概要（公共施設）

分類	施設名	基本情報
		施設の概要
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㎡ 登録有形文化財
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。

(2) 対象とする空き家等の概要

昨年度の調査結果より、以下の空き家等について活用の可能性を検討した。

図表 3-2 図表 本事業で利活用する施設概要（空き家等）

分類	施設名	基本情報
		施設の概要
民間施設	T邸	長崎街道に面した物件。現在は空き家となっている。
民間施設	K邸	現在は空き家となっている。
民間施設	H邸	長崎街道に面した物件。現在は一部空き家となっている。
民間施設	O邸	現在も住宅として使われている。
民間施設	I邸	長崎街道に面した物件。現在は空き家となっている。
民間施設	N邸	長崎街道に面した物件。現在は空き家となっている。
民間施設	H事業所	製麺所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。
民間施設	I事業所	製麺所として使われていた。現在も住宅として使用されている。

図表 3-3 検討対象とする公共施設・空き家等の分布

個人情報を含むため非公表

(3) 本事業全体のコンセプトの検討

本事業全体のコンセプトとしては、『神幸を楽しむ「令和の門前町 神埼」』を掲げ、歴史的資源の活用を軸とした滞在型観光産業の創出につなげていくことを目指します。

図表 3-4 本事業全体のコンセプト

<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」

— 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—

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、神幸を楽しむ幸せを感じる「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。






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を感じる




②地域が大切にしている信仰や教えに触れる幸せ

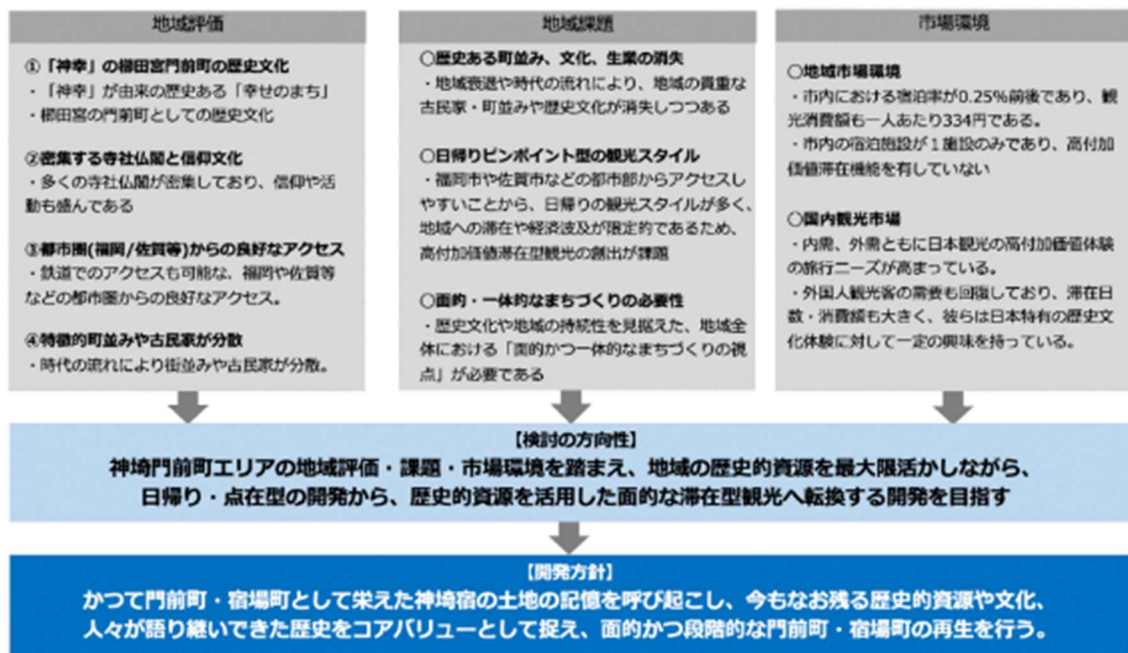
- ・地域が大切にしている寺社仏閣の信仰や教えに、寺社体験や寺泊などでどっぷり触れる
- ・寺社の信仰の教えや体験によるストレスの多い現代社会におけるリトリートの提供




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. 公共施設・空き家等の活用用途等の検討

4-1 活用用途の検討

(1) 基本的な方向性

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。

本事業で検討している第1期開発においては、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 4-1 将来イメージ図

個人情報を含むため非公表

（２）対象とする公共施設・空き家等の抽出

本事業において活用の対象とする公共施設・空き家等については、対象の視察や所有者との対話を実施の上、立地や施設概要等を踏まえ以下の通り選定した。

① 対象とする公共施設の抽出について

公共施設については、現在効果的な利活用ができていないこと、長崎街道沿いに立地しており周辺の空き家等と連携することによる相乗効果が見込まれることを踏まえ、旧古賀銀行神埼支店及び長崎街道門前広場のいずれも活用の対象とすることとする。

② 対象とする空き家等の抽出について

空き家等については、所有者の意向や物件概要を踏まえ、N邸およびI邸の２棟について活用の対象とすることとする。なお、当該の２棟については、第１期開発フェーズにおいて開発することを想定するものであり、今後段階的に開発していくにあたり、他の物件の開発も検討していくものとする。

図表 4-2 本事業で活用対象とする公共施設・空き家等の分布図

個人情報を含むため非公表

(3) 改修内容の検討

① 公共施設の改修内容

本事業において活用の対象とする公共施設について、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	観光拠点・ 飲食	町全体のフロントとして位置付け、洋館の趣を活かした物販・飲食施設とする。	 出所：佐賀市民俗館 HP (浪漫座カフェ&レストラン)
長崎街道 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。	 出所：佐賀城公園 HP

② 空き家等の改修内容

本事業において活用の対象とする民間施設について、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
N 邸	店舗	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。	 出所：NIPPONIA HP (器とくらしの道具 ハクトヤ)

施設名	活用用途	活用イメージ	イメージ写真
I 邸	簡易的な 宿泊施設	簡易的な宿泊施設（ゲストハウス）として活用する。宿泊施設については、1～2人を主な対象とした、利用しやすい宿泊施設とする。	 出所：NIPPONIA HP

4-2 空き家等の所有者との契約条件の検討

(1) 想定する事業条件

事業主体となるまちづくり会社は、地域の事業者と地域外の事業者との共同出資による民間事業者を想定する。空き家等の利活用については、宿泊施設、飲食店舗、物販店舗等を想定する。

現時点で想定する事業条件は下記の通り。

図表 4-3 想定される事業条件

まちづくり 会社の設立	まちづくり会社の 構成員（出資者）	・ 地域事業者、地域外事業者
	出資条件	・ まちづくり会社の経営に地域外事業者のノウハウを活用しつつも、地域主体の事業とするため、地域の事業者を最大出資者とする。
空き家の運 営管理	空き家の借り受け 条件	・ まちづくり会社は、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。 ・ まちづくり会社から民間事業者へサブリースにより転貸し、民間事業者が空き家を宿泊施設、飲食店舗、物販店舗等として利活用する。 ・ まちづくり会社が直接空き家を宿泊施設、飲食店舗、物販店舗等として利活用する。
	まちづくり会社の 支払い条件	・ まちづくり会社が空き家所有者に支払う家賃については、まちづくり会社及び民間事業者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税相当額を想定する。 ・ 空き家運営事業者は、空き家の改修及び維持管理について、事業収入のみで賄う独立採算で事業を行う。
	事業期間	・ 事業期間は15年を想定する。

(2) 建物賃貸借契約に関する整理

まちづくり会社が空き家活用事業を実施するにあたり、まちづくり会社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。空き家活用事業に関して、空き家所有者とまちづくり会社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書（案）を整理した。

図表 4-4 定期建物賃貸借契約書（案）

定期建物賃貸借契約書（案）					
賃貸人【空き家所有者】（以下「甲」という。）、賃借人【まちづくり会社名を記載】（以下「乙」という。）及び神崎市（以下「丙」という。）は、●●●●●（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。					
（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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center; padding: 5px;">所在</th> <th style="width: 50%; text-align: center; padding: 5px;">面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		所在	面積		
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、改修及び修繕等に要する期間を含む。 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。 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。 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。 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、又は、土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合等、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。
- 3 第1項の本物件の改修により本物件と一体化したもの、及び改修により本物件に取り付けられた設備、造作その他の物品の所有権は甲に帰属するものとし、甲はそれらの所有権を得たことに伴い乙に補償等をするを要しない。

(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。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。

(丙によるモニタリング)

- 第12条 甲及び乙は、丙が、自己の費用で本物件の維持管理及び運営の状況を確認し、乙による本物件の維持管理及び運営が契約関係書類に適合しているかを確認するために、モニタリングを実施することができることについて、予め了解する。
- 2 丙は、モニタリングの実施の際に、甲及び乙に事前に通知することにより、本物件の維持管理及び運営の状況について、説明及び立会いを要求することができるものとし、甲及び乙は、丙からのその要求に対し最大限協力するものとする。

(是正要求)

第 13 条 丙は、前条に規定するモニタリングの結果に基づき、乙に対して相当の是正期間を定めた是正要求を行うことができる。なお、丙は、是正要求を行う際は、甲に事前に通知するものとする。（乙への事前通知は不要。）

2 甲は、乙が丙から是正要求を受けたにもかかわらず、丙が定めた合理的な期間内に是正措置を講じない場合、乙が本物件をその目的に従って使用しないものとみなし、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、丙が是正要求を取り下げた場合は、この限りでない。

3 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、乙が賃料の支払いを○ヶ月以上怠った場合、または乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠った場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第一号から第四号に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。乙に第五号から第九号に掲げる事情が生じた場合も同様とする。

（1）本物件をその目的に従って使用しないとき（第 13 条第 2 項で本物件をその目的に従って使用しないものとみなされる場合を含む。）

（2）第 3 条の規定に違反したとき

（3）入居時に、乙について告げた事実と重大な虚偽があったことが判明したとき

（4）その他乙が本契約の各条項に違反したとき

（5）銀行取引の停止

（6）破産手続きの開始

（7）民事再生手続きの開始

（8）会社更生手続きの開始

（9）特別精算手続きの開始

（返還等）

第 15 条 乙は、貸付期間が満了したとき又は、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。ただし、甲の債務不履行により乙が本契約を解除したときは、この限りでない。

（造作買取請求権の放棄）

第 18 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 19 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。

５．旧古賀銀行神埼支店・長崎街道門前広場の業務内容等の検討

５－１ 業務内容の検討

旧古賀銀行神埼支店は、まちづくり会社が物販店舗やレストラン等として活用しつつ維持管理・運営を行い、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まちづくり会社による維持管理・運営が行われることが想定される。

旧古賀銀行神埼支店は現在、市の普通財産であるが、将来的にはより住民サービスを増進する目的で、公の施設として設置することを想定している。民間事業者が公の施設の長期の維持管理・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が、コンセッション方式については、昨年度調査で整理した通り、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。

同じく市の公の施設である長崎街道門前広場については、昨年度調査より長期の維持管理・運営は指定管理者制度が最適な事業手法であることが明らかになっている。従って、本事業では、まちづくり会社が市から指定管理者の指定を受け、両施設の活用を実施することを想定する。

（１）管理運営に関連する業務内容の整理

① 旧古賀銀行神埼支店

まちづくり会社は、旧古賀銀行神埼支店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こととする。

管理運営業務内容の整理にあたり、本市における類似施設として、交流系施設の指定管理業務を洗い出し、基本的な管理運営業務のほか、観光まちづくりや地域活性化等に寄与する業務内容についても抽出し、本事業の業務内容として位置づけることとする。

図表 ５－１ 類似施設における指定管理業務内容

施設名	指定管理の委託仕様書における管理運営業務
高取山公園 及び脊振山 広場	(２) 維持管理業務 ①建物・工作物 ア 各施設(設備を含む)とも、所要の目的が果たされるよう適宜保守点検を行い、利用に支障を来さないよう清掃・維持管理及び補修を行うこと。 イ 電気、水道、浄化槽及び機械設備について、必要な運転を行うとともに、常に適正な状態にあるよう保守管理を行い、消防設備、電気設備、浄化槽等について法令に基づく保守、点検、清掃等必要なものについては適正に行うこと。

施設名	指定管理の委託仕様書における管理運営業務
	また、井戸水の水質検査等必要なものについても適正に行うこと。 ・ 消防施設保守点検 ・ 電気工作物保安業務 ・ 浄化槽保守点検 ・ 浄化槽清掃 ・ 浄化槽法定点検 ・ 展望台浄化槽使用料 ・ 井戸水の水質検査 ・ その他必要な保守、点検、清掃等 (主な対象施設等) ・ 公園 わんぱく館(レストラン部分・創作室を含む。)、展望台、トイレ、東屋、巡回バス、遊具(有償、無償を問わず全ての遊具)、駐車場、広場、消防設備、電気設備、給水設備、浄化槽、放送設備、電話設備、空調設備、その他周辺を含む施設及び設備 ・ 三段滝 トイレ、ふれあい橋、その他周辺を含む施設及び設備 ・ めがね橋 めがね橋、噴水(すべての噴水設備)、その他周辺を含む施設及び設備 ・ 脊振山村広場 テニスコート、多目的広場 ウ わんぱく館内レストラン部分については、出店者において日常的な清掃、維持管理を行うことになるが、指定管理者は出店者が適切に清掃、維持管理を行うよう管理・指導すること。 エ 建物・工作物等の修理が必要な場合、応急処置かつ軽微な修繕については、原則として指定管理者が修繕を行うこと。なお、大規模な修繕で、指定管理者が行うのが困難な場合には、市が行うのでその都度協議すること。 オ 各施設等について、良好な環境衛生と美観の維持に心がけ、施設としての安全かつ快適な空間を保つために、清掃を行うこと。なお、来園者に対してはゴミの持ち帰りを指導し、公園の

施設名	指定管理の委託仕様書における管理運営業務
	美化を推進するよう努めること。 公園広場等利用者の利用頻度の高い施設については、日常的に清掃を行い、清潔な状態を保つとともに、消耗品は常に補充された状態に保つこと。 空調施設や機械施設など日常的に清掃が困難な箇所については、年間計画を立てて定期的に清掃を行うこと。 ②遊具 遊具の安全点検について、国土交通省「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」、(社)日本公園施設業協会「遊具の安全に関する基準」に基づき指定管理者が作成した点検マニュアルに従い適切に行うこと。また、巡回バスについても自動車の点検整備マニュアルに沿って適切な点検を行うこと。 ③植物管理 芝生地、樹木については、各エリアの利用実態及び景観に応じた管理を行うこと。樹木、草花については、光、水などの外的諸条件に対する植物本来の好適環境や生育や特性を考慮し、良好に生育できるよう管理すること。 また、特に樹木については、公園広場等利用に支障のない限りは自然樹形による樹形形成、添景木を目標として管理すること。 なお、植物管理全般において、メリハリをつけた管理を行い管理費用の縮減に努めること。 (管理業務内容) 芝生管理：芝刈、目土掛、施肥、除草など 草地管理：草刈、集草、薬剤散布など 花木管理：植栽、剪定、除草、施肥、薬剤散布など ④備品管理 ア 施設利用者が利用する備品については、日常的に点検し不具合により事故が起きないように管理すること。 イ 管理運営委託料で備品を購入した場合、その備品は市に帰属するものとする。備品の管理にあたっては、市の基準に準じて指定管理者は備品台帳を作成し、適切に管理すること。 なお、備品とは、比較的長期間(5年程度)にわたって、その性

施設名	指定管理の委託仕様書における管理運営業務
	質、形状等を変える事なく使用に耐えるもので、1品の購入価格10,000円以上（消費税含む）の物品をいう。詳細については、神埼市財務規則及び平成19年7月13日付財第132号「備品の取扱い基準について(通知)」によるものとする。 ⑤警備 ア 公園広場等内の警備、巡視を行い、利用者の安全を確保するとともに、定期的に訓練を行い、常に緊急事態に対応できる体制づくりに努めること。 イ 公園広場等内の警備、巡視マニュアル等をあらかじめ作成し、これに基づいて警備、巡視を行い、警備、巡視の報告書を作成し、保管すること。 ⑥その他 ア 異常個所がある場合は、バリケードやコーン等で立ち入りを禁止するなどの措置を行い、修繕等の必要な対策を講じること。 イ 管理作業中は、公園広場等利用者の安全を確保するため、管理作業中の看板、安全柵などを設置すること。 ウ 公園内での車両の通行は徐行することとし、公園広場等利用者の安全に留意すること。 エ 施行管理は、管理書類及び写真により管理すること。 (3) 運営業務 ①公園広場等の運営 公園広場等の運営については、高取山公園条例（以下「公園条例」という。）第7条及び脊振山村広場条例（以下「広場条例」という。）第11条に規定された業務の他、公園広場等の設置目的が達成できるよう、事業を実施すること。 ②公園広場等利用者及び周辺住民からのご意見（苦情、要望等）への対応 公園広場等利用者及び周辺住民からのご意見（苦情、要望等）には、適切に対応し、必要に応じ市に報告すること。また、そのご意見については、内容別（良い評価、要望、苦情、その他など）に整

施設名	指定管理の委託仕様書における管理運営業務
	理し、利用者サービスの向上に役立てること。 ③急病・事故・災害等緊急時の対応 ア 急病・事故・災害等の緊急事態の発生に対応するために、緊急連絡網や緊急対応マニュアルなどを作成し、定期的に訓練を行い、緊急事態に対応できる体制づくりを行うこと。 イ 急病・事故・災害等により公園広場等内で傷病者が発生した場合は、速やかに避難誘導や救護活動を行うなど、適切な対応を取るとともに、迅速に市に連絡すること。 また、事故報告書を作成し、市へ報告すること。 ウ 公園広場等は災害時の避難場所等には指定されていないが、市が緊急に避難場所等として使用する必要があると判断したときは、市の指示により、優先して人材、場所等を提供すること。 ④利用促進 市の情報及び公園広場等を広くPRするため、積極的な広報宣伝活動を実施し、イベント、行事等を企画すること。 ア 広報のためパンフレット、チラシ、ポスター等の印刷物を作成し、来園者に配布し、必要に応じてPRが望める施設又は会社等へ提供すること。 イ 指定管理者は、季節、利用状況等を勘案して定期的に行事、イベント等を行うこと。なお、市や地域の団体等が公園広場等で行事、イベント等を行う場合は、公園広場等の使用について指導助言を行うこと。 ⑤電気料 指定管理者は、施設利用に伴う電気料について、レストラン及び地場産品展示等の利用に係る電気代を含め、毎月市へ納付すること。 ⑥ その他 ア 公園広場等利用の案内業務を行うほか、適正な公園広場等利用を誘導するため、公園広場等内の巡視を行い、利用者の安全を確保すること。

施設名	指定管理の委託仕様書における管理運営業務
	イ 公園広場等スタッフには、研修等により専門的な知識を習得させ、利用者に対して適切なガイドを行うことができるように努めること。 ウ 迷子の発見もしくは通報があった場合には、原則としてわんぱく館で保護し、園内放送により呼びかけを行うとともに、公園広場等スタッフにより早急に保護者（迷子）を発見するよう努めること。 エ 拾得物については、わんぱく館で適正に保管し、持主が現れない場合には、所轄の警察署に届け出ること。 （４）公園広場等施設使用料の徴収 ①公園広場等施設使用料の徴収業務は、次のとおり行うこと。 ア 指定管理者は、公園広場等又は施設等を使用する者から、公園条例第12条の規定に基づき同条例別表及び広場条例第6条の規定に基づき同条例別表に掲げる額を徴収すること。なお、レストラン、地場産品展示等のテナント料（以下「テナント料」という）も同様とする。 イ 公園広場等施設使用料は、施設使用前に全納させること。なお、テナント料については、4月若しくは使用を開始する日から30日以内に納付すること。 ウ 公園広場等施設使用料を収納したときは、その日の使用料を集計及び金額を確認し、適宜とりまとめのうえ、収入計算書を添えて市へ納付すること。 なお、テナント料については徴収後速やかに市へ納付すること。 エ 公園広場等施設使用料の徴収に係る証拠書類は、5年間保存すること。

上記のうち、観光まちづくりや地域活性化等を目的とする業務内容は太字着色箇所である。本事業においても、市の情報や、旧古賀銀行神埼支店の利用促進のための広報・イベント実施等の活動を本事業の目的を達成するために必要な業務として、管理運営業務に位置付けていくことが望ましいことから、管理運営業務のうち広報・イベント実施等に関連する業務を以下のとおりとする。

- ・ 市民と観光の交流事業に関する業務
- ・ 市の歴史及び文化観光の情報宣伝に関する業務
- ・ 地場産物の普及宣伝及び販売に関する業務
- ・ 上記に関連する各種イベントの実施に関する業務

② 長崎街道門前広場

まちづくり会社は、長崎街道門前広場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こととする。

旧古賀銀行神埼支店と同様に、管理運営業務内容の整理にあたり、本市における類似施設として、交流系施設の指定管理業務を洗い出し、基本的な管理運営業務のほか、観光まちづくりや地域活性化等に寄与する業務内容についても抽出することが望ましいと考えられる。

前述の旧古賀銀行神埼支店について抽出した業務内容は、長崎街道門前広場の設置条例において掲げられている下記の事業内容に即していることから、管理運営業務のうち広報・イベント実施等に関連する業務を以下のとおりとする。

- ・ 市民と観光の交流事業に関する業務
- ・ 市の歴史及び文化観光の情報宣伝に関する業務
- ・ 地場産物の普及宣伝及び販売に関する業務
- ・ 上記に関連する各種イベントの実施に関する業務

図表 5-2 神埼市長崎街道門前広場設置条例における事業の内容

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

(2) 旧古賀銀行神埼支店・長崎街道門前広場の業務内容

(1) で整理した旧古賀銀行神埼支店・長崎街道門前広場の業務内容を改めて整理すると下表の通りとなる。

図表 5-3 旧古賀銀行神埼支店の業務内容（案）

管理運営業務の範囲		
施設の維持管理業務		
建築物・工作物保守管理業務		
建築設備保守管理業務		
備品等保守管理業務		
清掃業務（廃棄物処理、害虫駆除等含む）		
外構保守管理業務		
保安警備業務		
植栽管理業務		
環境衛生管理業務		
小規模修繕業務		
施設の運営業務		
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		
観光まちづくりや地域活性化等にかかる業務		市民と観光の交流事業に関する業務
		市の歴史及び文化観光の情報宣伝に関する業務
		地場産物の普及宣伝及び販売に関する業務
		上記に関連する各種イベントの開催に関する業務
自主事業		

図表 5-4 長崎街道門前広場の業務内容（案）

管理運営業務の範囲		
施設の維持管理業務		
建築物・工作物保守管理業務		
建築設備保守管理業務		
備品等保守管理業務		
清掃業務（廃棄物処理、害虫駆除等含む）		
外構保守管理業務		
保安警備業務		
植栽管理業務		
環境衛生管理業務		
小規模修繕業務		
施設の運営業務		
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		
観光まちづくりや地域活性化等にかかる業務	市民と観光の交流事業に関する業務	
	市の歴史及び文化観光の情報宣伝に関する業務	
	地場産物の普及宣伝及び販売に関する業務	
	上記に関連する各種イベントの開催に関する業務	
自主事業		

5－2 旧古賀銀行神埼支店・長崎街道門前広場の管理運営事業の契約締結に係る書類の作成支援

(1) 本事業の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、旧古賀銀行神埼支店と長崎街道門前広場に関して主にまちづくり会社と本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。基本契約は、旧古賀銀行神埼支店と長崎街道門前広場の管理運営業務に関する各契約が包括的にまとめられている。この基本契約に基づき、まちづくり会社は、旧古賀銀行神埼支店と長崎街道門前広場について、指定管理業務に関する基本協定を締結する。

図表 5-5 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	まちづくり会社・本市	・ 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 (旧古賀銀行神埼支店)	まちづくり会社・本市	・ 本市が、旧古賀銀行神埼支店の指定管理者をまちづくり会社に指定するにあたり、必要な契約。
指定管理者基本協定 (長崎街道門前広場)	まちづくり会社・本市	・ 本市が、長崎街道門前広場の指定管理者をまちづくり会社に指定するにあたり、必要な契約。

(2) 基本契約に関する整理

本事業の実施にあたり、主にまちづくり会社と本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 5-6 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、本市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	・ 「本事業」「事業計画書」等、本事業実施に係る用語を定義する。	
法令の遵守	・ 本市・まちづくり会社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 本市及びまちづくり会社の役割等		
本市及びまちづくり会社の役割等	・ 本市及びまちづくり会社の役割分担を記載する。	・ 第三者委託を認める業務範囲について、今後の検討事項。
第3章 本事業に係る契約及び条件	・ 本事業において締結すべき契約を整理する。	・ 指定管理者指定時期は今後の検討事項。
第4章 まちづくり会社の業務		
第1節 共通事項		
事業計画書の取扱い	・ まちづくり会社は、本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	・ まちづくり会社は、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	・ まちづくり会社及び本市は、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。	・ まちづくり会社と本市のリスク分担については、今後の検討事項。
経営状況の報告	・ まちづくり会社は、本事業の財務及び運営状況を本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。
追加費用等の負担	・ 本市・まちづくり会社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。	・ 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		

章立て・条項見出し		主な記載事項	留意事項・検討事項
	統括管理業務の実施	・ まちづくり会社が統括責任者を配置し、統括責任業務を実施する旨を記載する。	・ 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。
	本市まちづくりへの協力	・ まちづくり会社は事業目的を達成するため、本市や関係団体のまちづくりについて連携・協力を行う旨を記載する。	・ 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 旧古賀銀行神埼支店・長崎街道門前広場の管理運営事業			
	旧古賀銀行神埼支店の維持管理業務の実施	・ 公の施設として運営管理する旧古賀銀行神埼支店と長崎街道門前広場について、指定管理者として管理運営を行う旨を記載する。	・ 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。 ・ 指定管理期間については指定管理者基本協定で示す。
	旧古賀銀行神埼支店の運営業務の実施		
	長崎街道門前広場の維持管理業務の実施		
	長崎街道門前広場の運営業務の実施		
	報告		
第4節 是正要求			
	是正要求	・ 本市は、まちづくり会社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。	・ 改善要求を本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は今後の検討事項。
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	・ 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、本市とまちづくり会社の対応や費用負担等を記載する。	・ 対応方法や費用負担については本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	・ 基本契約の有効期間を記載する。	・ 契約期間について、10年等と明確に定めるか、今後の検討事項。
第7章 本契約の解除及び終了に関する事項			
	本市の解除権	・ 本市は、まちづくり会社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。	・ 解除できる条件について、今後の検討事項。
	まちづくり会社の解除権	・ まちづくり会社は、本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。	
	まちづくり会社、本市の帰責事由による契約解除の効力	・ まちづくり会社又は本市は、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。	・ 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。

章立て・条項見出し		主な記載事項	留意事項・検討事項
	法令等の変更等又は不可抗力による解除	・ 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、本市とまちづくり会社の協議により契約解除ができる旨を記載する。	
	関係書類の引渡し等	・ まちづくり会社は、契約終了時に必要な関係書類を本市に引き渡す旨を記載する。	
第8章 その他			
	権利義務の譲渡等	・ 本市が、まちづくり会社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。	
	一般的侵害	・ 本市又はまちづくり会社の相手方への損害賠償について記載する。	
	第三者に及ぼした損害	・ 本市又はまちづくり会社の、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	・ まちづくり会社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。 ・ 市がまちづくり会社の作成した資料を無償利用する権利及び権限を有する旨を記載する。	
	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。	

前項の基本契約の構成及び記載事項等を踏まえ、主にまちづくり会社と本市が締結する基本契約書（案）について、下記の通り整理した。

図表 5-7 基本契約書（案）

基本契約書（案）	
●●●●事業（以下「本事業」）の実施に関して、神崎市（以下「甲」）と●●（以下「乙」）は、次のとおり基本契約（以下「本契約」）を締結する。	
第1章 総則	
（目的）	
第1条	本契約は、神崎市の地域課題解決に資する観光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。
（用語の定義）	
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。
（1）	「本事業」とは、●●●●をいう。
（2）	「本施設」とは、旧古賀銀行神埼支店と長崎街道門前広場をいう。
（3）	「事業計画書」とは、乙が作成する本施設の事業内容、管理運営体制、事業スケジュール、その他甲が求める事項を記載した計画書をいう。
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。
（法令の遵守）	
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。
（書類の適用関係）	
第4条	本契約の内容について齟齬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。
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。
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、旧古賀銀行神埼支店と長崎街道門前広場の維持管理・運営にかかる業務を実施する。
第3章 本事業に係る契約及び条件	
（甲及び乙が締結すべき契約等）	
第6条	乙は、前条に規定する業務を履行するため、次の各号に従い甲と契約及び協定を締結する。
（1）	甲は乙を、令和●年●月を目途として、旧古賀銀行神埼支店の指定管理者に指定する。乙は、甲が示す旧古賀銀行神埼支店の指定管理に関する基本協定書のひな型に基づき、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、旧古賀銀行神埼支店の指定管理業務に関する基本協定を締結するとともに、指定管理の初年度に係る年度協定を締結する。指定管理料の金額は甲と乙の協議により定められた金額とする。なお、指定管理業務に関する基本協定に添付する管理運営基準書（業務仕様書）は甲と乙が協議のうえ作成する。
（2）	甲は乙を、令和●年●月を目途として、長崎街道門前広場の指定管理者に指定する。乙

は、甲が示す長崎街道門前広場の指定管理に関する基本協定書のひな型に基づき、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、長崎街道門前広場の指定管理業務に関する基本協定を締結するとともに、指定管理の初年度に係る年度協定を締結する。指定管理料の金額は甲と乙の協議により定められた金額とする。なお、指定管理業務に関する基本協定に添付する管理運営基準書（業務仕様書）は甲と乙が協議のうえ作成する。

2 前項各号の協定締結費用については、各協定当事者が各自の費用を負担する。

3 甲の帰責事由により指定管理者の指定の議決を得られないことにより協定の締結に至らなかった場合、既に乙が本事業の準備に関して支出した費用及び本事業の応募手続に要した費用について合理的な範囲で甲が負担する。

第 4 章 乙の業務

第 1 節 共通事項

（事業計画書の取扱い）

第 7 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出来る。

（許認可・届出等）

第 8 条 乙は、自らの責任及び費用負担で、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 9 条 乙は、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、乙は、合理的な範囲内でこれに協力するものとする。

（経営状況の報告）

第 10 条 乙は、各事業年度の●月末日までに本事業の財務及び運営状況に関する資料を作成し、当該年度の財務及び運営状況と翌事業年度の財務及び運営計画を甲に提出し、確認を受けるものとする。

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、甲乙が協議により、別途定めるものとする

3 乙は、本契約の締結後、自らの経営に関する報告書類を甲に提出し、確認を受けるものとする。

4 甲は、随時に乙の経営状況及び財務状況についての説明及び報告を乙に請求し、乙の経営状況及び財務状況について確認をすることができるものとする。

5 甲は、前項の確認の結果、乙の経営状況及び財務状況が甲の定める基準を達成していない又は達成しないおそれがあると判断した場合は、乙に対して改善を図ることを請求できるものとし、乙は改善を図るための措置をとらなければならない。

6 甲は、神崎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、神崎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 11 条 乙は、自らの責めに帰すべき事由により、乙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に追加費用が発生した場合の負担方法については、第 26 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 12 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。

(本市まちづくりへの協力)

第 13 条 乙は、本事業の事業目的を達成するため、甲及び神崎市内のまちづくりに携わる団体等と連携し、神崎市内のまちづくり活動への協力を行うこと。

第 3 節 旧古賀銀行神埼支店・長崎街道門前広場の管理運営事業

(旧古賀銀行神埼支店の維持管理業務の実施)

第 14 条 乙は、事業計画書に定める供用期間にわたり、旧古賀銀行神埼支店の指定管理に関する基本協定書及び年度協定書の内容に従って、旧古賀銀行神埼支店に係る維持管理業務を実施する。

(旧古賀銀行神埼支店の運営業務の実施)

第 15 条 乙は、事業計画書に定める供用期間にわたり、旧古賀銀行神埼支店の指定管理に関する基本協定書及び年度協定書の内容に従って、旧古賀銀行神埼支店に係る運営業務を実施する。

(長崎街道門前広場の維持管理業務の実施)

第 16 条 乙は、事業計画書に定める供用期間にわたり、長崎街道門前広場の指定管理に関する基本協定書及び年度協定書の内容に従って、長崎街道門前広場に係る維持管理業務を実施する。

(長崎街道門前広場の運営業務の実施)

第 17 条 乙は、事業計画書に定める供用期間にわたり、長崎街道門前広場の指定管理に関する基本協定書及び年度協定書の内容に従って、長崎街道門前広場に係る運営業務を実施する。

(報告)

第 18 条 乙は、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に報告を求めることができるものとし、乙はこれに協力しなければならない。

第 4 節 是正要求

(是正要求)

第 19 条 甲は、本契約の締結から終了する時までにおいて、乙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、乙にその是正を求めることが

できる。

- 2 乙は、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20条 乙は、法令変更等又は不可抗力により、本契約に規定する義務の履行ができなくなった場合、損害が生じた場合又は義務の履行のために追加費用が生ずる場合においては、指定管理にかかる協定の適用がある場合はそれらの契約または協定の規定の適用によるものとし、それらの契約または協定の適用がない場合には、次項以下の規定に従うものとする。
- 2 甲及び乙は、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。
 - 3 乙は、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。なお、乙は、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。
 - 4 甲及び乙は、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24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21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、締結の日から第6条第1項第1号、第2号の契約の終了の日までとする。ただし、旧古賀銀行神埼支店又は長崎街道門前広場の指定管理にかかる基本協定書が締結に至らなかったときは、この契約は終了する。

第7章 本契約の解除及び終了に関する事項

(甲の解除権)

- 第22条 甲は、乙が、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する。また、甲は、乙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) 乙が契約の履行をせず、催告しても治癒しないとき。
- 2 甲は、乙が、次の各号のいずれかに該当する場合には、乙との本契約を解除する。また、この場合の解除により、乙に損害があっても、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) 自ら又はその役員若しくは使用人その他の従業者について、刑法（明治40年法律第45号）第96条の3又は第198条の刑が確定したとき。

(乙の解除権)

第 23 条 甲が本契約の義務を履行せず、かつ、乙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、乙は、甲に通知して本契約を解除し、更に本契約を締結しない、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、乙と甲の本契約による契約関係が解除された場合、乙は、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 24 条 甲及び乙は、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することができるものとする。

(乙の帰責事由による契約解除の効力)

第 25 条 乙の責めに帰すべき事由により、第 22 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、乙はかかる損害部分を甲に賠償しなければならない。

(甲の帰責事由による契約解除の効力)

第 26 条 甲は、第 23 条又は第 24 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 27 条 乙は、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 28 条 乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、本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。

(一般的損害)

第 29 条 甲又は乙が、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 30 条 乙は、本事業の実施について乙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 31 条 甲及び乙は、本事業又は本契約に関する情報のうち、相手方の同意を得ずして情報提供の際に秘密である旨が明示されたもの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。

2 乙は、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 乙は、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ものが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、神崎市市議会又は神崎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 32 条 乙は、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 33 条 本事業の実施に当たり甲又は乙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 甲は乙が作成した、本事業の概要等を説明する資料、イメージパース等は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が別途協議の上定める。

(解釈)

第 34 条 本契約に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 35 条 本契約の規定は、甲及び乙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 36 条 本契約に関する紛争は、佐賀地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(雑則)

第 37 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。

（３）指定管理者基本協定（旧古賀銀行神埼支店）に関する整理

旧古賀銀行神埼支店の指定管理者基本協定書（案）について、５－１（２）旧古賀銀行神埼支店の業務内容を踏まえ、下記のとおり整理した。

なお、旧古賀銀行神埼支店の設置条例については未制定のため、関連する条項の文言は未定とする。

図表 ５－８ 指定管理者基本協定書（案）

旧古賀銀行神埼支店の管理運営に関する基本協定書（案）	
神崎市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、〇〇〇〇設置条例（令和〇〇年神崎市条例第〇〇号。以下「設置条例」という。）第〇条の規定により設置する旧古賀銀行神埼支店（以下「本施設」という。）の管理及び運営に関する業務（以下「管理運営業務」という。）について、次の条項により協定を締結する。	
（趣旨）	
第１条 この協定は、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（平成１８年神崎市条例第５７号。以下「指定条例」という。）第６条（指定管理者の管理の規定条項）の規定により指定管理者に指定された乙が行う本施設の管理運営業務に関し、必要な事項を定めるものとする。	
（管理運営の基本方針）	
第２条 乙は、本施設の管理運営業務を実施するに当たっては、自らの創意工夫を活かし、本施設の利用者に対するサービスの向上及び管理経費の縮減を図るとともに、指定管理者に求められる公共性を十分に理解し、利用者の福祉の増進を図るようにしなければならない。	
（管理運営を行う施設等）	
第３条 甲は乙に次の施設の管理運営業務を委任する。	
（１）名 称 旧古賀銀行神埼支店 所在地 神崎市神埼町神埼４３８番地 面積 敷地面積 〇〇〇 ㎡	
（管理運営業務）	
第４条 甲は、設置条例第〇〇条の規定に基づき、次に掲げる管理運営業務を乙に行わせる。	
（１）市民又は観光の交流事業に関すること。 （２）市の歴史及び文化観光の情報宣伝に関すること。 （３）地場産物の普及宣伝及び販売に関すること。 （４）各種イベントの開催に関すること。 （５）本施設の管理運営に関すること。 （６）前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める業務	
２ 前項各号に掲げる業務の細目は、別途締結する年度協定書及び管理運営業務仕様書によるものとする。	
３ 乙は、第１項各号に掲げる管理運営業務について、この協定及び年度協定書、管理運営業務仕様書に基づき、適切に処理するものとする。	
（指定管理者の責務）	
第５条 乙は地方自治法（昭和２２年法律第６７号）、その他の関係法令、設置条例及び指定条例その他の関係規程等並びにこの協定の定めるところに従い信義に沿って誠実にこれを履行し、本施設が円滑に運営されるように管理しなければならない。	
２ 乙は、施設使用者の被災に対する第一次責任を有し、施設又は施設使用者に災害があった場合は、迅速かつ適切な対応を行い、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。	
３ 乙は、管理運営業務の継続が困難となった場合又はその恐れが生じた場合には、速やかに	

甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

(指定の期間)

第6条 甲が乙を指定管理者として指定する期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとする。

2 管理運営業務に係る事業年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。

(指定管理料の支払い)

第7条 甲は、管理運営業務実施の対価として乙に対して指定管理料を支払う。

2 甲が乙に対して支払う指定管理料の詳細については、別途「年度協定」に定めるものとする。

3 各事業年度当初に甲、乙協議して指定管理料の支払計画を作成し、その計画に従って乙は請求し、甲は指定管理料を支払うものとする。

(利用料金)

第8条 乙は、設置条例第〇〇条の規定に基づき、本施設に係る利用料金を乙の収入として収受するものとする。

(リスク分担)

第9条 管理運営業務に関するリスク分担については、別記1のとおりとする。

2 前項に定める事項で疑義がある場合又は前項に定める事項以外の不足のリスクが生じた場合は、甲、乙協議してリスク分担を決定する。

3 第1項の規定により、乙が管理物件の補修、修繕等を行った場合においても、補修、修繕を行った後の管理物件は甲に帰属するものとする。

(権利義務の譲渡の禁止)

第10条 乙は、この協定により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは継承させ、又は権利を担保に供することはできない。

(事業計画書の提出)

第11条 乙は、各年度の2月末日までに、当該年度の翌年度に係る次に掲げる内容を記載した事業計画書を甲に提出しなければならない。

- (1) 管理運営組織の体制
- (2) 年間の事業計画及びスケジュール
- (3) 管理運営業務に関する計画
- (4) その他甲が必要と認める事項

(業務報告)

第12条 乙は、毎月業務終了後10日以内に次に掲げる事項を甲に報告するものとする。

- (1) 月報
- (2) 実施した業務の内容及び実績

2 甲は、管理運営業務の適正を期するために、乙に対し、前項に掲げるもののほか管理運営業務及び経理の状況に関し必要に応じて臨時に報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示をすることができる。

(事業報告)

第13条 乙は、毎事業年度終了後30日以内に管理運営業務に係る事業報告書を甲に提出し、その承認を得なければならない。ただし、年度の途中において次条の規定により指定を取り消されたときは、その取り消された日から起算して15日以内に当該年度の当該日までの間の事業報告書を提出しなければならない。

2 前項の事業報告書に記載する事項は、次のとおりとする。

- (1) 管理運営業務の実施状況
- (2) 本施設の利用状況
- (3) 使用料の収入の実績

(4) 管理運営業務の収支決算

(5) その他甲が必要と認める事項

- 3 乙は、収支に関する帳票その他事業に係る記録を整備し、常に経理状況を明らかにしておくとともに、甲が必要と認めるときは、その状況を報告しなければならない。

(文書の管理等)

第14条 乙は、管理運営業務の実施に伴い作成し、又は取得した文書、図面及び写真（これらを撮影したマイクロフィルムを含む。）並びに電磁的記録（電子的方式、電磁的方式その他の知覚によって認識することができない方式で作られた記録をいう。）（以下「管理文書」という。）について、適正に管理及び保存を行い、指定期間が満了し、又は指定の取消を受けた後に甲の指示に従って引き渡すものとする。

(証拠書類等の整備等)

第15条 乙は、管理運営業務に関する収支状況を明らかにした証拠書類等を整備し、常に経理状況を明らかにしておくとともに、甲が必要と認めるときは、その状況を報告しなければならない。

- 2 乙は、前項の規定により整備した証拠書類等を管理運営業務終了後5年間は保管しなければならない。

(業務に係る情報の公開)

第16条 乙は、甲の情報公開の規定に準じて、本施設の管理運営業務に係る情報の公開を実施するものとする。

(指定の取消し等)

第17条 甲は、指定条例第10条の規定に基づき、乙が次の各号の一に該当すると認めるときは、指定管理者の指定を取り消し、又は業務の全部又は一部を停止させ、支払った経費の全部又は一部の返還及びこれにより生じた損害の賠償を命じることができる。

(1) 関係法令、条例、規則又はこの協定及び年度協定書、管理運営業務仕様書の条項に違反したとき。

(2) 業務の処理が著しく不相当と認められるとき。

(3) 本施設の管理運営業務を履行しないとき又は履行の見込みがないと認められるとき。

(4) 乙が指定の解除を申し出たとき。

(5) その他甲の指示に従わないとき。

- 2 前項の規定により甲が指定管理者の指定を取消したときは、乙は、既に受領した管理経費を甲に返還しなければならない。ただし、協定期間の中途において指定の取り消しをしたときは、甲、乙協議して返還金の額を算出するものとする。

- 3 第1項の規定により指定を取り消し、又は期間を定めて管理運営業務の全部又は一部の停止を命じた場合において、乙に損害が生じて、甲はその賠償の責を負わない。

(原状回復義務)

第18条 乙は、その指定の期間が満了したとき、又は指定を取り消され、若しくは期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ぜられたときは、その管理しなくなった施設又は設備を速やかに現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。

(業務の引継ぎ)

第19条 乙は、指定期間が満了し、又は指定の取り消しを受けた場合は、甲又は甲が指定するものに対し、管理運営業務の引継ぎを行わなければならない。

- 2 甲は、前項に規定する管理運営業務の引継ぎの前であっても必要と認める場合には、乙に対して甲又は甲が指定するものによる管理物件の視察を申し出、又は必要な資料の提供を求めることができる。

- 3 乙は、前項の申し出を受けた場合は、正当な事由がある場合を除き、その申し出に応じなければならない。

(損害賠償等)

第20条 乙は、故意又は過失により管理物件を損傷し、又は滅失したときは、それによって生じた損害を甲に賠償しなければならない。ただし、甲が特別の事情があると認めたときは、甲は、その全部又は一部を免除することができるものとする。

(第三者への賠償)

第21条 乙は、管理物件の管理運営業務の履行にあたり、乙の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合は、損害を賠償しなければならない。

2 前項の場合において、損害を受けた第三者の求めに応じ甲が損害を賠償したときは、甲は乙に対して求償権を有するものとする。

(保険)

第22条 乙は、本業務の実施にあたり、予め損害を担保するのに必要な賠償責任保険に加入しなければならない。

(再委託の禁止)

第23条 乙は、管理運営業務を他に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、予め甲の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

2 前項の規定により、乙が管理運営業務の一部を第三者に行わせる場合は、すべて乙の責任において行うものとし、乙が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害又は費用の増加については、すべて乙の責めに帰すべき事由により生じた損害又は費用の増加とみなし、乙が負担するものとする。

(個人情報の保護)

第24条 乙は、管理運営業務を実施するに当たっての個人情報の取扱いについては、別記2「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

(個人情報の開示請求に対する対応等)

第25条 乙は、この協定による管理運営業務を処理するために取り扱う個人情報については、甲の個人情報の規定に準じて適切に管理するとともに、個人情報の本人からの開示請求等に適切に対応し、又は個人情報の利用目的の表記を適切に行うなどのため、必要な書類を整備するものとする。

(本施設の使用)

第26条 乙は、管理物件を除く本施設の施設、設備及び物品を使用するときは、甲の承認を得なければならない。

(緊急時の対応等)

第27条 乙は、緊急時対策、防犯・防災対策についてマニュアルを作成し、職員等を指導しなければならない。

2 管理運営業務の実施に関連して事故や災害等の緊急事態が発生した場合は、乙は速やかに必要な措置を講じるとともに、甲を含む関係者に対して緊急事態発生旨を通報しなければならない。

3 事故や災害等が発生した場合は、乙は甲と協力してその原因調査に当たるものとする。

(重要事項の変更の届出)

第28条 乙は、定款、事務所の所在地又は代表者の変更等を行ったときは、遅滞なく甲に届け出なければならない。

(協定の改定)

第29条 乙の管理運営業務に関し、事情が変更したとき又は特別な事情が生じたときは、甲、乙協議して、この協定を改定することができる。

(契約費用の負担)

第30条	この協定書の締結に要する費用は、乙の負担とする。
(協議)	
第31条	この協定に関し疑義が生じたとき又はこの協定に定めのない事項については、その都度甲、乙協議して定めるものとする。
	この協定の締結を証するため、本書を2通作成し、甲、乙がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

別記1			
リスク分担表			
種類	内容	分担	
		市	指定管理者
物価変動	人件費、物件費等物価変動に伴う経費の増		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
周辺地域・住民及び施設利用者への対応	地域との協調		○
	施設管理、運營業務内容に対する住民及び施設利用者からの反対、訴訟、要望への対応		○
	上記以外	○	
法令の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす法令変更	○	
税制度の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす税制変更	○	
	一般的な税制変更		○
政治、行政的理由による事業変更	政治、行政的理由から、施設管理、運營業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による増加経費負担	○	
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の市又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象）に伴う、施設、設備の修復による経費の増加及び事業履行不能	○	
書類の誤り	仕様書等市が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
	事業計画書等指定管理者が提案した内容の誤りによるもの		○
資金調達	経費の支払い遅延（市→指定管理者）によって生じた事由	○	
	経費の支払い遅延（指定管理者→市）によって生じた事由		○
施設・設備の損傷	経年劣化によるもの（応急処置かつ軽微なもの）		○
	経年劣化によるもの（上記以外）	○	

	指定管理者が実施した工事の不具合に起因するもの		○
	自然災害及び第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（応急処置又は極めて小規模なもの）		○
	自然災害及び第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
資料等の損傷	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（極めて小規模なもの）		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
第三者への賠償	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	上記以外の理由により損害を与えた場合	○	
セキュリティ	警備不備による情報漏洩、犯罪発生		○
事業終了時の費用	指定管理業務の期間が終了した場合又は期間中途における業務を廃止した場合における事業者の撤収費用		○

別記 2

個人情報取扱特記事項

（基本的事項）

第1 乙は、個人情報の保護の重要性を認識し、この協定による業務を処理するための個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

（秘密の保持）

第2 乙は、この協定による業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。この協定が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（使用者への周知）

第3 乙は、その使用する者に対し、在職中及び退職後においてもこの協定による業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど、個人情報の保護に関して必要な事項を周知しなければならない。

（適正管理）

第4 乙は、この協定による業務に係る個人情報の漏洩、滅失、き損、改ざんその他の事故の

防止及び個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(収集の制限)

第5 乙は、この協定による業務を処理するために個人情報を収集するときは、当該業務を処理するために必要な範囲内で、適性かつ公正な手段により収集しなければならない。

(目的外使用等の禁止)

第6 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、この協定による業務に関して知り得た個人情報を当該業務を処理するため以外に使用し、又は第三者に引き渡してはならない。

(複写等の禁止)

第7 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、この協定による業務を処理するために甲から貸与された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

第8 乙は、この協定による業務を処理するための個人情報を自ら取り扱うものとし、甲の承諾があるときを除き、第三者に取り扱わせてはならない。

(資料等の返還等)

第9 乙は、この協定による業務を処理するために甲から貸与され、又は乙が収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を、この協定の終了後直ちに甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときは、その方法によるものとする。

(事故発生時における報告)

第10 乙は、この協定に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。協定が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(協定の解除及び損害賠償)

第11 甲は、乙がこの個人情報取扱特記事項に違反していると認めるときは、協定の解除及び損害賠償の請求をすることができるものとする。

(4) 指定管理者基本協定（長崎街道門前広場）に関する整理

長崎街道門前広場の指定管理者基本協定書（案）について、5－1（2）長崎街道門前広場の業務内容を踏まえ、下記のとおり整理した。

図表 5-9 指定管理者基本協定書（案）

長崎街道門前広場の管理運営に関する基本協定書（案）

神崎市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、神崎市長崎街道門前広場設置条例（平成29年神崎市条例第14号。以下「設置条例」という。）第1条の規定により設置する長崎街道門前広場（以下「本施設」という。）の管理及び運営に関する業務（以下「管理運営業務」という。）について、次の条項により協定を締結する。

（趣旨）

第1条 この協定は、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（平成18年神崎市条例第57号。以下「指定条例」という。）第6条（指定管理者の管理の規定条項）の規定により指定管理者に指定された乙が行う本施設の管理運営業務に関し、必要な事項を定めるものとする。

（管理運営の基本方針）

第2条 乙は、本施設の管理運営業務を実施するに当たっては、自らの創意工夫を活かし、本施設の利用者に対するサービスの向上及び管理経費の縮減を図るとともに、指定管理者に求められる公共性を十分に理解し、利用者の福祉の増進を図るようにしなければならない。

（管理運営を行う施設等）

第3条 甲は乙に次の施設の管理運営業務を委任する。

- （1）名 称 神崎市長崎街道門前広場
- 所在地 神崎市神埼町神埼444番地
- 面積 敷地面積 〇〇〇 m²

（管理運営業務）

第4条 甲は、設置条例第15条の規定に基づき、次に掲げる管理運営業務を乙に行わせる。

- （1）市民又は観光の交流事業に関すること。
 - （2）市の歴史及び文化観光の情報宣伝に関すること。
 - （3）地場産物の普及宣伝及び販売に関すること。
 - （4）各種イベントの開催に関すること。
 - （5）本施設の管理運営に関すること。
 - （6）前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める業務
- 2 前項各号に掲げる業務の細目は、別途締結する年度協定書及び管理運営業務仕様書によるものとする。
- 3 乙は、第1項各号に掲げる管理運営業務について、この協定及び年度協定書、管理運営業務仕様書に基づき、適切に処理するものとする。

（指定管理者の責務）

第5条 乙は地方自治法（昭和22年法律第67号）、その他の関係法令、設置条例及び指定条例その他の関係規程等並びにこの協定の定めるところに従い信義に沿って誠実にこれを履行し、本施設が円滑に運営されるように管理しなければならない。

2 乙は、施設使用者の被災に対する第一次責任を有し、施設又は施設使用者に災害があった場合は、迅速かつ適切な対応を行い、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

3 乙は、管理運営業務の継続が困難となった場合又はその恐れが生じた場合には、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

（指定の期間）

第6条 甲が乙を指定管理者として指定する期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとする。

2 管理運営業務に係る事業年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。

（指定管理料の支払い）

第7条 甲は、管理運営業務実施の対価として乙に対して指定管理料を支払う。

2 甲が乙に対して支払う指定管理料の詳細については、別途「年度協定」に定めるものとする。

3 各事業年度当初に甲、乙協議して指定管理料の支払計画を作成し、その計画に従って乙は請求し、甲は指定管理料を支払うものとする。

(利用料金)

第8条 乙は、設置条例第18条の規定に基づき、本施設に係る利用料金を乙の収入として収受するものとする。

(リスク分担)

第9条 管理運営業務に関するリスク分担については、別記1のとおりとする。

2 前項に定める事項で疑義がある場合又は前項に定める事項以外の不足のリスクが生じた場合は、甲、乙協議してリスク分担を決定する。

3 第1項の規定により、乙が管理物件の補修、修繕等を行った場合においても、補修、修繕を行った後の管理物件は甲に帰属するものとする。

(権利義務の譲渡の禁止)

第10条 乙は、この協定により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは継承させ、又は権利を担保に供することはできない。

(事業計画書の提出)

第11条 乙は、各年度の2月末日までに、当該年度の翌年度に係る次に掲げる内容を記載した事業計画書を甲に提出しなければならない。

- (1) 管理運営組織の体制
- (2) 年間の事業計画及びスケジュール
- (3) 管理運営業務に関する計画
- (4) その他甲が必要と認める事項

(業務報告)

第12条 乙は、毎月業務終了後10日以内に次に掲げる事項を甲に報告するものとする。

- (1) 月報
- (2) 実施した業務の内容及び実績

2 甲は、管理運営業務の適正を期するために、乙に対し、前項に掲げるもののほか管理運営業務及び経理の状況に関し必要に応じて臨時に報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示をすることができる。

(事業報告)

第13条 乙は、毎事業年度終了後30日以内に管理運営業務に係る事業報告書を甲に提出し、その承認を得なければならない。ただし、年度の途中において次条の規定により指定を取り消されたときは、その取り消された日から起算して15日以内に当該年度の当該日までの間の事業報告書を提出しなければならない。

2 前項の事業報告書に記載する事項は、次のとおりとする。

- (1) 管理運営業務の実施状況
- (2) 本施設の利用状況
- (3) 使用料の収入の実績
- (4) 管理運営業務の収支決算
- (5) その他甲が必要と認める事項

3 乙は、収支に関する帳票その他事業に係る記録を整備し、常に経理状況を明らかにしておくとともに、甲が必要と認めるときは、その状況を報告しなければならない。

(文書の管理等)

第14条 乙は、管理運営業務の実施に伴い作成し、又は取得した文書、図面及び写真（これらを撮影したマイクロフィルムを含む。）並びに電磁的記録（電子的方式、電磁的方式その他の人の知覚によって認識することができない方式で作られた記録をいう。）（以下「管理文

書」という。)について、適正に管理及び保存を行い、指定期間が満了し、又は指定の取消しを受けた後に甲の指示に従って引き渡すものとする。

(証拠書類等の整備等)

第15条 乙は、管理運営業務に関する収支状況を明らかにした証拠書類等を整備し、常に経理状況を明らかにしておくとともに、甲が必要と認めるときは、その状況を報告しなければならない。

2 乙は、前項の規定により整備した証拠書類等を管理運営業務終了後5年間は保管しなければならない。

(業務に係る情報の公開)

第16条 乙は、甲の情報公開の規定に準じて、本施設の管理運営業務に係る情報の公開を実施するものとする。

(指定の取消し等)

第17条 甲は、指定条例第10条の規定に基づき、乙が次の各号の一に該当すると認めたときは、指定管理者の指定を取り消し、又は業務の全部又は一部を停止させ、支払った経費の全部又は一部の返還及びこれにより生じた損害の賠償を命じることができる。

(1) 関係法令、条例、規則又はこの協定及び年度協定書、管理運営業務仕様書の条項に違反したとき。

(2) 業務の処理が著しく不相当と認められるとき。

(3) 本施設の管理運営業務を履行しないとき又は履行の見込みがないと認められるとき。

(4) 乙が指定の解除を申し出たとき。

(5) その他甲の指示に従わないとき。

2 前項の規定により甲が指定管理者の指定を取り消したときは、乙は、既に受領した管理経費を甲に返還しなければならない。ただし、協定期間の中途において指定の取り消しをしたときは、甲、乙協議して返還金の額を算出するものとする。

3 第1項の規定により指定を取り消し、又は期間を定めて管理運営業務の全部又は一部の停止を命じた場合において、乙に損害が生じて、甲はその賠償の責を負わない。

(原状回復義務)

第18条 乙は、その指定の期間が満了したとき、又は指定を取り消され、若しくは期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ぜられたときは、その管理しなくなった施設又は設備を速やかに現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。

(業務の引継ぎ)

第19条 乙は、指定期間が満了し、又は指定の取り消しを受けた場合は、甲又は甲が指定するものに対し、管理運営業務の引継ぎを行わなければならない。

2 甲は、前項に規定する管理運営業務の引継ぎの前であっても必要と認める場合には、乙に対して甲又は甲が指定するものによる管理物件の視察を申し出、又は必要な資料の提供を求めることができる。

3 乙は、前項の申し出を受けた場合は、正当な事由がある場合を除き、その申し出に応じなければならない。

(損害賠償等)

第20条 乙は、故意又は過失により管理物件を損傷し、又は滅失したときは、それによって生じた損害を甲に賠償しなければならない。ただし、甲が特別の事情があると認めたときは、甲は、その全部又は一部を免除することができるものとする。

(第三者への賠償)

第21条 乙は、管理物件の管理運営業務の履行にあたり、乙の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合は、損害を賠償しなければならない。

2 前項の場合において、損害を受けた第三者の求めに応じ甲が損害を賠償したときは、甲は

乙に対して求償権を有するものとする。

(保険)

第22条 乙は、本業務の実施にあたり、予め損害を担保するのに必要な賠償責任保険に加入しなければならない。

(再委託の禁止)

第23条 乙は、管理運営業務を他に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、予め甲の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

2 前項の規定により、乙が管理運営業務の一部を第三者に行わせる場合は、すべて乙の責任において行うものとし、乙が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害又は費用の増加については、すべて乙の責めに帰すべき事由により生じた損害又は費用の増加とみなし、乙が負担するものとする。

(個人情報の保護)

第24条 乙は、管理運営業務を実施するに当たっての個人情報の取扱いについては、別記2「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

(個人情報の開示請求に対する対応等)

第25条 乙は、この協定による管理運営業務を処理するために取り扱う個人情報については、甲の個人情報の規定に準じて適切に管理するとともに、個人情報の本人からの開示請求等に適切に対応し、又は個人情報の利用目的の表記を適切に行うなどのため、必要な書類を整備するものとする。

(本施設の使用)

第26条 乙は、管理物件を除く本施設の施設、設備及び物品を使用するときは、甲の承認を得なければならない。

(緊急時の対応等)

第27条 乙は、緊急時対策、防犯・防災対策についてマニュアルを作成し、職員等を指導しなければならない。

2 管理運営業務の実施に関連して事故や災害等の緊急事態が発生した場合は、乙は速やかに必要な措置を講じるとともに、甲を含む関係者に対して緊急事態発生旨を通報しなければならない。

3 事故や災害等が発生した場合は、乙は甲と協力してその原因調査に当たるものとする。

(重要事項の変更の届出)

第28条 乙は、定款、事務所の所在地又は代表者の変更等を行ったときは、遅滞なく甲に届け出なければならない。

(協定の改定)

第29条 乙の管理運営業務に関し、事情が変更したとき又は特別な事情が生じたときは、甲、乙協議して、この協定を改定することができる。

(契約費用の負担)

第30条 この協定書の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(協議)

第31条 この協定に関し疑義が生じたとき又はこの協定に定めのない事項については、その都度甲、乙協議して定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書を2通作成し、甲、乙がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

別記 1

リスク分担表

種類	内容	分担	
		市	指定 管理者
物価変動	人件費、物件費等物価変動に伴う経費の増		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
周辺地域・住民 及び施設利用 者への対応	地域との協調		○
	施設管理、運營業務内容に対する住民及び施設利用者からの反対、訴訟、要望への対応		○
	上記以外	○	
法令の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす法令変更	○	
税制度の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす税制変更	○	
	一般的な税制変更		○
政治、行政的 理由による 事業変更	政治、行政的理由から、施設管理、運營業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による増加経費負担	○	
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の市又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象）に伴う、施設、設備の修復による経費の増加及び事業履行不能	○	
書類の誤り	仕様書等市が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
	事業計画書等指定管理者が提案した内容の誤りによるもの		○
資金調達	経費の支払い遅延（市→指定管理者）によって生じた事由	○	
	経費の支払い遅延（指定管理者→市）によって生じた事由		○
施設・設備の 損傷	経年劣化によるもの（応急処置かつ軽微なもの）		○
	経年劣化によるもの（上記以外）	○	
	指定管理者が実施した工事の不具合に起因するもの		○
	自然災害及び第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（応急処置又は極めて小規模なもの）		○
	自然災害及び第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
資料等の損 傷	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（極めて小規模なもの）		○

	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
第三者への賠償	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	上記以外の理由により損害を与えた場合	○	
セキュリティ	警備不備による情報漏洩、犯罪発生		○
事業終了時の費用	指定管理業務の期間が終了した場合又は期間中途における業務を廃止した場合における事業者の撤収費用		○

別記2

個人情報取扱特記事項

（基本的事項）

第1 乙は、個人情報の保護の重要性を認識し、この協定による業務を処理するための個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

（秘密の保持）

第2 乙は、この協定による業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。この協定が終了し、又は解除された後においても同様とする。

（使用者への周知）

第3 乙は、その使用する者に対し、在職中及び退職後においてもこの協定による業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど、個人情報の保護に関して必要な事項を周知しなければならない。

（適正管理）

第4 乙は、この協定による業務に係る個人情報の漏洩、滅失、き損、改ざんその他の事故の防止及び個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

（収集の制限）

第5 乙は、この協定による業務を処理するために個人情報を収集するときは、当該業務を処理するために必要な範囲内で、適性かつ公正な手段により収集しなければならない。

（目的外使用等の禁止）

第6 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、この協定による業務に関して知り得た個人情報を当該業務を処理するため以外に使用し、又は第三者に引き渡してはならない。

(複写等の禁止)

第7 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、この協定による業務を処理するために甲から貸与された個人情報記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

第8 乙は、この協定による業務を処理するための個人情報を自ら取り扱うものとし、甲の承諾があるときを除き、第三者に取り扱わせてはならない。

(資料等の返還等)

第9 乙は、この協定による業務を処理するために甲から貸与され、又は乙が収集し、若しくは作成した個人情報記録された資料等を、この協定の終了後直ちに甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときは、その方法によるものとする。

(事故発生時における報告)

第10 乙は、この協定に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。協定が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(協定の解除及び損害賠償)

第11 甲は、乙がこの個人情報取扱特記事項に違反していると認めるときは、協定の解除及び損害賠償の請求をすることができるものとする。

6. 地元金融機関及び地元事業者等との事業体設立に向けた検討及び設立支援

6-1 地元金融機関及び地元事業者等との協議結果

(1) 実施概要

本事業を推進するための事業体設立に向けて、地元事業者等との協議を行った。

図表 6-1 地元金融機関及び地元事業者等との協議概要

協議参加者	地元金融機関	〃
	地元事業者	〃
		〃
	地元外事業者	〃
	自治体	神崎市
実施時期	令和6年11月～令和7年2月	
調査方法	対面もしくはWEB	
主な協議項目	・事業の実施体制について ・対象施設ならびにその活用用途について 等	

(2) 協議結果

① 事業の実施に向けた検討の具体化について

令和7年度にまちづくり会社の設立と地元金融機関との融資協議の実施、令和8年度に対象施設の改修、令和9年度に管理運営開始を想定して協議を行った。

実施体制については、昨年度の調査も踏まえ、まちづくり会社の経営を担う地元事業者を、ノウハウを有する宿泊事業者がサポートする体制が協議された。また、資金面で事業をサポートする地元金融機関との連携の重要性が再認識され、融資の判断に必要な事業計画の詳細検討の重要性が高まった。

【主な協議内容】

- ・まちづくり会社設立の際に必要な資本金を100～200万円と比較的少額にすることで、資金を拠出する側のハードルを下げ、若手事業者の参画を促しやすくなる。
- ・門前広場や旧古賀銀行を管轄する組織と柔軟に連携することが望ましい。
- ・旧古賀銀行神埼支店は事業者が市から無償で賃借し、情報発信業務等を市からまちづくり事業者に委託するような形で委託費を支払うことで、事業者側に固定収入を設けることが理想的である。
- ・神埼市の財政負担だけでなく、観光庁や佐賀県の支援金を活用したうえで、いかにして利益を生んでいくかが重要である。

- ・地元金融機関が複数社で連携しての共同融資となる可能性が高く、詳細な判断は事業計画の概算を見て検討したい。まちづくり会社の役員となる面々からは期待が持てる。

② 対象エリアや対象施設について

事業体は、地域の空き家をマスターリースし、多様な地元事業者等がサブリースで運営することをマネジメントするとともに、市が整備する観光交流施設の指定管理者を担う方向性で協議された。

【主な協議内容】

- ・まちづくり会社の主たる業務は不動産管理業務となるが、観光コンテンツをどのように生み出していくかも重要と考える。開業後数年はテナント料が収入の柱になると考えられるが、地域全体の活性化等を踏まえて事業を構想したい。
- ・対象施設の利用者は自動車でアクセスすることが予想され、物件の裏手や旧長崎街道周辺のまとまった敷地に専用駐車場を確保することが望ましい。
- ・飲食店の誘致を検討する際は、近隣の既存店舗と競合しないよう配慮する必要がある。

(1) 実施概要

(1) 実施概要

図表 6-2 関連事例視察概要

視察参加者	地元事業者等	〃
		〃
	地元外事業者	〃
	自治体	神埼市
実施時期	令和 7 年 1 月	
視察場所	熊本県上益城郡甲佐町岩下～仁田子	
主な視察対象施設	・ 宿泊施設 ・ 飲食店	

図表 6-3 関連事例視察のようす



(2) 視察先まちづくり会社との意見交換結果

視察先まちづくり会社との意見交換では、宿泊施設の売上や集客に関する戦略や、事業収支や実施体制に関する事項についての情報提供を受けた。

【主な意見交換内容】

- ・ 自社で取得した物件を宿泊施設としての活用しているほか、自治体が所有する古民家やキャンプ施設を、指定管理施設として活用している。
- ・ 宿泊施設に顧客には、地域内の商店等で活用できる商品券を配布しており、まち歩きを促進する仕掛けとなっている。
- ・ 直近では、予約者のおよそ半数がインバウンドである。首都圏や京都など日本国内の主要観光地への訪問経験がある旅慣れた方々が多い印象を受けている。
- ・ 地域の医療機関と連携した、介護が必要な方でも観光を楽しめるサービス付きプランの販売や、ワークショップや朝イベントといったソフト面の取組も積極的に展開している。

[Redacted content]

6-3 事業体の設立に関する検討結果

(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 佐賀シティビジョン株式会社

本格的な都市型ケーブルテレビ局としては県内初となる佐賀シティビジョン（愛称・ぶんぶんテレビ）は、佐賀市と近隣市町村の加入世帯に向け、地上波のほか映画、音楽、スポーツなど 31 チャンネルの本放送を行っており、佐賀市や県内 23 の企業・団体が出資する第三セクター方式で設立された。

概要	組織名	佐賀シティビジョン
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 佐賀県佐賀市天神 3 丁目 2 番 24 号
	設立年月日	・ 昭和 63 年 11 月 29 日
	資本金	・ 65,000 万円
	本市の出資額 (出資割合)	・ 100 万円（1 株 5 万円で 20 株を保有）
	株主数	・ 27 名（本市含む）
	業務内容	・ 佐賀市内全域、神崎市全域、小城市（一部）、吉野ヶ里町（一部）にてケーブルテレビ、ケーブルインターネット、ケーブルプラス電話のサービスを実施。

出所：佐賀シティビジョン HP

② 神埼地区土地開発公社

公共用地及び公用地の取得、分譲等を行う公社として、本市ほかの出資により神埼地区土地開発公社が設立された。

概要	組織名	神崎市土地開発公社
	組織形態	・ 公社
	所在地	・ 佐賀県神崎市神埼町鶴 3542 番地 1
	設立年月日	・ 昭和 55 年 4 月 1 日
	資本金	・ 970 万円
	本市の出資額 (出資割合)	・ 735 万円（約 76%）
	株主数	・ 2 名（神崎市、吉野ヶ里町）
	業務内容	・ 公共用地及び公用地の取得、分譲等

(2) 参考となる他自治体事例

他自治体で事業体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 市連携先のみによる法人設立事例 (1/2)

概要	組織名	WAKUWAKU 地域不動産マネジメント
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 長野県下高井郡山ノ内町
	設立年月日	・ 平成 27 年 8 月
	資本金	・ 1,000 万円
	出資者構成	・ ALL 信州観光活性化ファンド（長野県内全ての地域金融機関、REVIC（地域経済活性化支援機構）により組成）
設立経緯・沿革		- 平成 26 年（2014 年）4 月 地域の温泉宿の相次ぐ閉鎖、後継者不足に危機感を持った八十二銀行の呼びかけに地域の有志が答え、まちづくり会社「合同会社 WAKUWAKU やまのうち」を設立 - 平成 27 年（2015 年）3 月 長野県内の 10 の地域金融機関と、REVIC によって「ALL 信州観光活性化ファンド（期間 7 年、ファンド総額 12 億円）」設立 - 平成 27 年（2015 年）8 月 ファンドの支援を受け、物件の所有・賃貸を行う「株式会社 WAKUWAKU 地域不動産マネジメント」と、運営を行う「株式会社 WAKUWAKU やまのうち（合同会社より改組）」を設立。
関係図		※（株）WAKUWAKU やまのうちの 関連会社として同ファンドからの出資あり。 「まちづくり」 「ひとづくり」
備考		- まちづくり会社に起業希望者を雇用し、企業プロセスの初期段階を体験させることで、地域人材の育成にも寄与している。 - 地域活性化活動として、月に 1 回旅館の事業者、不動産事業者、地銀支店長、農家、建築士、地元若手などが集う<u>まちづくり委員会</u>を開き、<u>地域の事業者や住民と意見交換を行うほか、外国人観光客の誘客に向けた事業を実践。</u> - 株式会社 WAKUWAKU やまのうちは、観光客向けの情報発信、商品企画も実施しているが、町内で観光エリアが分かれているため、地域全体の合計性が難しいことから、日本版 DMO 候補法人には登録していない。

出所：日本銀行 HP、首相官邸 HP

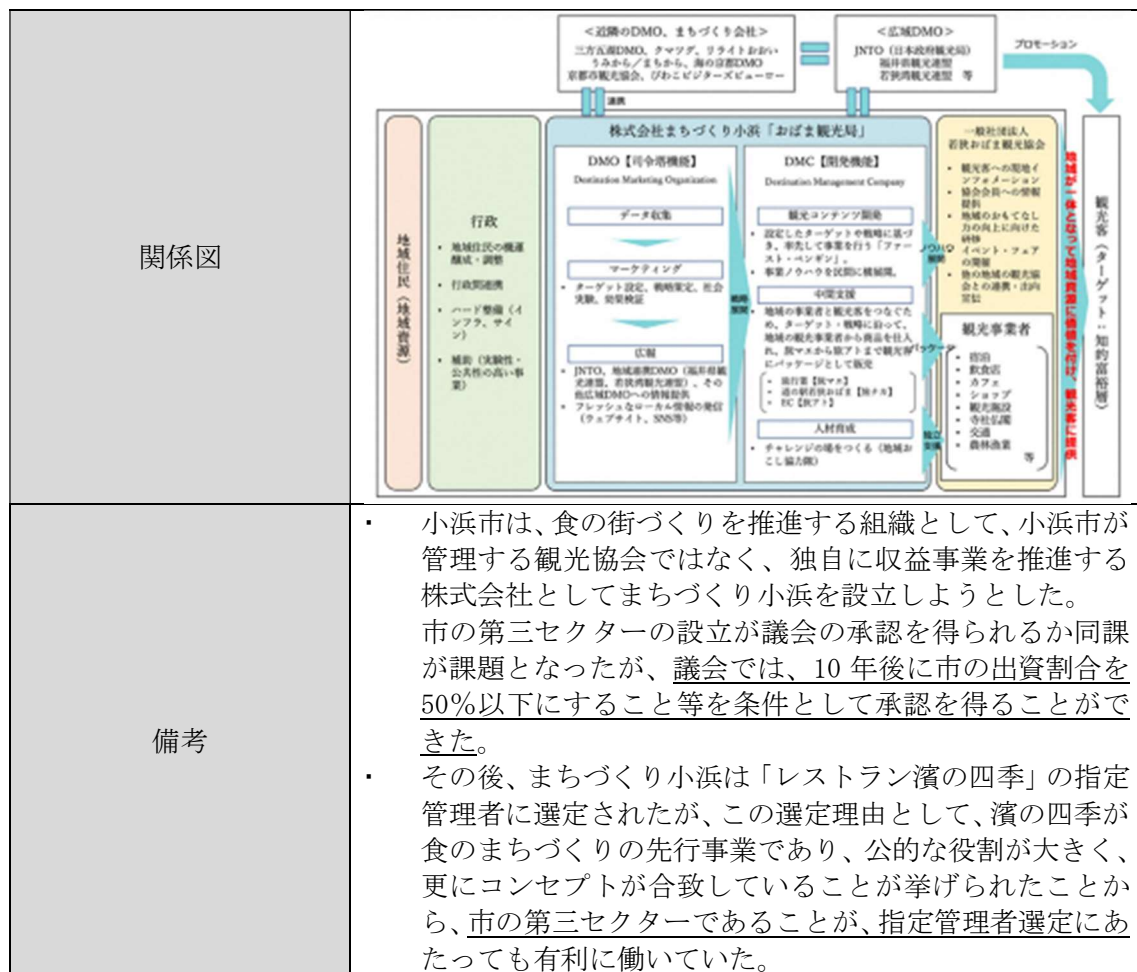
② 市連携先のみによる法人設立事例（2/2）

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		・ 2018 年 4 月 福崎町、神戸新聞社、一般社団法人ノオトが、<u>官民連携による観光まちづくり事業推進</u>を目指し、<u>福崎町文化観光まちづくり協議会</u>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		・ 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

③ 市出資法人設立事例 (1/3)

概要	組織名	まちづくり小浜
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 福井県小浜市
	設立年月日	・ 2010 年 4 月
	資本金	・ 2,500 万円
	株主	・ 小浜市（設立当初 52%） ・ 一般社団法人若狭おばま観光協会 ・ 小浜商工会議所 ・ 株式会社そともめぐり（主要観光拠点「若狭フィッシャーマンズワープ」を運営） ・ 若狭塗箸協同組合（主要産業である「若狭塗り箸」の製造・販売業者で構成） ・ 福井県農業協同組合 ・ 小浜信用金庫 ・ ふくい地域活性化ファンド ・ 小浜市漁業協同組合、 ・ れいなん森林組合 ・ ミフクタクシー株式会社 ・ 大和交通株式会社
設立経緯・沿革		・ 2010 年 4 月 会社設立 ・ 2011 年 3 月 「道の駅若狭おばま」オープン（指定管理受託） ・ 2015 年 4 月 <u>レストラン「濱の四季」指定管理受託運営開始</u> ・ 2016 年 4 月 観光庁「日本版 DMO 候補法人」として福井県で初の登録 ・ 2017 年 3 月 一棟貸しの分散型古民家ホテル「小浜町家ステイ」「三丁町ながた」営業開始 ・ 2017 年 11 月 観光庁「日本版 DMO 法人」として第 1 弾登録 ・ 2020 年 8 月 観光庁「重点支援 DMO」に選定
役割		・ 小浜市：地域住民の機運醸成・調整、行政間連携、ハード整備（インフラ、サイン） ・ 観光協会：観光客への現地情報提供、協会会員への情報提供、地域のおもてなし力向上に向けた研修実施、イベント・フェアの開催、他の地域の観光協会との連携・出向宣伝 ・ まちづくり小浜：宿泊施設、飲食施設、道の駅などの運営と、観光に係るデータ収集、マーケティング、広報といった DMO 機能と、観光コンテンツ開発、地域事業者と観光客を繋ぐ中間支援（旅行業、EC など）といった DMC 機能



出所：公益社団法人日本都市計画学会 都市計画報告集 No. 22 2 古民家再生事業を核としたDMOの自主財源開発と事業展開プロセス—福井県・まちづくり小浜（おばま観光局）を対象として—、まちづくり小浜 HP、国土交通省 HP

④ 市出資法人設立事例（2/3）

概要	組織名	ソルトターミナル
	組織形態	・ 株式会社
	所在地	・ 長野県塩尻市
	設立年月日	・ 2020年4月
	資本金	・ 99,750,000円
	株主	・ 一般社団法人塩尻市森林公社 ・ 株式会社竹中工務店
設立経緯・沿革		- 塩尻市が奈良井宿における観光面の課題と、市内の林業振興の課題を踏まえて、竹中工務店が2017年に立ち上げたまちづくり戦略室に相談。竹中工務店は、自社の木造ビル構造材の多くを信州のカラマツ材に頼っていることもあり、事業創出を目的として両社が勉強会をスタート。 「歴史的建物資源や文化資源の活用等に関すること」及び「森林グランドサイクル」創出による地域課題の解決に

	向け、塩尻市と竹中工務店間で2020年に連携協定を締結。 - 竹中工務店がプロジェクト全体のコーディネーターを担い、同社ネットワークを通じた各分野のプロ（事業者）に各事業を任せる形でプロジェクトチームを組成。計画段階から議論し、運営者が望む施設設計に反映。 - 奈良井宿の課題解決を目的にまちづくりに取り組むも、住民説明会において住民の不信感は強かった。市と共同での丁寧な説明、長期での事業にコミットする意思を示すなどして、少しずつ住民の理解を得られるようになった。エリア価値を引き上げるような高価格帯の宿泊施設創設も住民からの要望を受け、事業計画に反映させた。 2021年に分散型宿泊施設「Byakunarai」の他、レストラン・酒蔵・バー・温浴施設・ギャラリーの6業態で構成された小規模複合施設として開業。
役割	- 塩尻市：地域住民への説明会の主催 - 塩尻市森林公社：施設の改修 - 株式会社竹中工務店：事業者全体のマネジメント、施設の改修設計 - 株式会社47PLANNING：事業会社「奈良井まちやど」を立ち上げ、運営実施 - 長野県信用組合：まちづくりファンドの設立、奈良井宿の住民向けの住宅ローン（地区限定金利優遇ローン）の開発や、「suginomori brewery」で製造する日本酒の販路拡大について営業等の支援
関係図	関係図は、塩尻市と竹中工務店の連携協定に基づく事業の組織図を示している。図の中心には「まちづくり会社 新ソルトターミナル」があり、その下に「47PLANNINGが設立した事業会社」と「杉の森酒造：旧酒造株式をKIRAKUが継承」の2つの事業会社が並んでいる。また、図の上部には「旧酒造株式 既備（離れ 客室4室）」、「杉の森酒造 母屋部分（客室6室）」、「杉の森酒造 酒蔵部分（温浴・飲食 バー・酒造）」の3つの施設があり、それぞれが「オーナー」によって運営されている。図の左側には「事業アドバイザー」として「KIRAKU JAPAN合同会社」、「竹中工務店設計部」、「ツバメアーキテクト」が並んでいる。図の右側には「融資：長野県信用組合」、「社債：まちづくりファンド」、「優先出資：竹中工務店」、「普通出資：竹中工務店 一般社団法人塩尻市森林公社」の4つの資金源が並んでいる。図の下部には「47PLANNINGが設立した事業会社」の内部構造が示されており、その下に「優先株式」と「普通株式」の2つの株式種類が並んでいる。また、「杉の森酒造：旧酒造株式をKIRAKUが継承」の内部構造も示されており、その下に「優先株式」と「普通株式」の2つの株式種類が並んでいる。
備考	運営を担う47プランニングの担当は、<u>当地に移住し地域行事への参加などを通じて地域との信頼を築き上げていった。</u>

出所：（一財）民間都市開発機構広報誌「MINTO V ol.49」、株式会社日本政策投資銀行・株式会社日本経済研究所「古民家等を活用した分散型エリア開発の現状整理」

⑤ 市出資法人設立事例 (3/3)

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)	・ 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		・ 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。 ・ 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、伊予銀行と民間都市開発推進機構（MINTO 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「大洲城キャッスルステイ」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）。
役割		・ 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。
関係図	
備考	・ 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。 ・ 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

(3) 他市町事例からの考察

- ・ 事業体設立前に、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。
- ・ 事業体の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する場合や、連携協定を締結した者で新たにまちづくり会社を設立する場合がある。
- ・ 包括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る場合や、協議会等の開催により地域の事業者間と金融機関が緊密に連携している場合は、自治体が出資しない株式会社でも、公的なまちづくり機能と観光誘客機能が連携して機能する。
- ・ 地域外の企業が事業主体となる場合は、地域住民の事業への理解を長い時間をかけて得ていく必要がある。
- ・ 株式会社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、事業体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等に委託しながら長期間での運営を行うことがある。
- ・ 事業体を指定管理者として指定する際に、自治体からの出資や包括連携協定の締結があることが選定理由として用いられる場合がある。
- ・ まちづくり会社がDMO化し、地域全体の観光プロモーションに関わる場合がある。
- ・ 金融機関は、融資実施やファンドの組成のみならず、地域製品の営業支援や、移住者向けの支援など、多方面で事業を支えられる可能性がある。

(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	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		- 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	- 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	- 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）	- 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	- 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（持ち株会社では 15%）	- 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	- 出資割合に応じて株主に利益配分 - 利益を留保する際は説明責任あり	無（剰余金を社員・役員に分配不可）
	組織可変性	- 営利法人内での組織の可変性あり - 総株主の同意が必要	- 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。

関連事例の視察においても、資金調達や物件の賃貸借の際に、株式会社による手続きが、一般社団法人で行う手続きより円滑に行われることが示された。

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。そのリスク回避として市が少額出資する、または包括連携協定を締結することで、市がまちづくり会社の経営に関与することも有効である。

そのため、本市としては新たに設立する株式会社及び金融機関等と包括連携協定を締結することで、株式会社に一定の関与が可能な体制を構築し、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、事業推進に関与することが有効と考えられる。

収益事業の機動的な実施可能性、包括連携協定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、本事業での事業体の形態は、株式会社で検討するのが望ましい。

7. 対象事業の事業計画の検討

(1) 公共施設に関する事業収支シミュレーション

本市が所有する公共施設である長崎街道門前広場の維持管理・運営、及び旧古賀銀行神埼支店のレストラン・物販施設への維持管理・運営を想定した事業収支シミュレーションを実施する。これらは公共事業として本市の負担により実施するものとする。事業手法については、指定管理者制度を採用する。

① 各種設定条件とその根拠

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。

(ア)事業期間

指定管理期間については、15 年間とした。

(イ)事業方式

先述の通り、①従来方式で維持管理・運営した場合と、②指定管理者制度で維持管理・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。

(ウ)業務範囲

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と長崎街道門前広場の維持管理・運営とする。本市負担による設計・改修工事は実施しないものとし、②指定管理者制度を採用した場合に指定管理者が独自で設計・改修工事を実施して生じる費用は、「(2) 空き家等に関する事業収支シミュレーション」に含むこととする。

(エ)割引率

割引率については、直近 15 年間（平成 21 年度～令和 5 年度）の 15 年国債利回り、及び GDP デフレーターより、0.468%と設定した。

図表 7-1 割引率の設定

項目	値	備考
15 年国債利回り	0.8150%	平成 21 年度～令和 5 年度
GDP デフレーター（前年度比）	0.3467%	平成 21 年度～令和 5 年度
割引率	0.468%	

(オ)事業収入

(ア) 従来方式の場合の事業収入については、長崎街道門前広場の使用料収入が想定され

る。

(イ) 指定管理者制度の場合については、事業収入は想定されない。

図表 7-2 事業収入の設定

項目		内容	算出方法
(ア) 従来方式	使用料収入（旧古賀銀行神埼支店）	0 円／年	令和 5 年度の実績（無償貸与）より
	使用料収入（長崎街道門前広場）	76,950 円／年	令和 5 年度の使用料実績より
	合計	76,950 円／年	—
(イ) 指定管理者制度	合計	0 円／年	—

(カ) 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) 指定管理者制度の運営・維持管理費用については、長崎街道門前広場の指定管理料を、(ア) の維持管理費に削減率 10%を乗じることで設定した。また、旧古賀銀行神埼支店は指定管理料を無償とすることで設定した。

図表 7-3 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（旧古賀銀行神埼支店）	531,818 円／年	旧古賀銀行神埼支店の維持管理費の令和 5 年度実績（税抜）
	維持管理費（長崎街道門前広場）	219,559 円／年	長崎街道門前広場の維持管理費の令和 5 年度実績（税抜）
	合計	751,377 円／年	—
(イ) 指定管理者制度	指定管理料（旧古賀銀行神埼支店）	0 円／年	指定管理料を無償とし、民間事業者が独立採算にて事業を実施
	指定管理料（長崎街道門前広場）	265,666 円／年	令和 5 年度の長崎街道門前広場の維持管理費と同額の支払い＋消費税を想定
	合計	265,666 円／年	—

② 事業収支シミュレーションの実施

(ア)事業収支シミュレーションの実施結果

先述の設定条件を踏まえ、①従来方式、②指定管理者制度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。

その結果、②指定管理者制度における公共負担額は、①従来方式を下回った。

(イ) V F M算出結果

本事業において、①従来方式、②指定管理者制度の手法について、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、②指定管理者制度を採用した場合のV F Mは64.6%となった。

図表 7-4 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	指定管理
歳入			1,154	0
	国庫支出金等		0	0
	地方債		0	0
	地方交付税充当措置			
	運営収入等		1,154	0
	法人税関連		-	0
	公租公課		-	0
歳出			12,398	3,985
	建設事業費小計		0	0
	建設事業費	公債費 利息	0	0
		元本	0	0
	民間調達	利息	-	0
		元本	-	0
		割賦代分	-	0
	その他調達分	消費税	-	0
			0	0
	運営維持管理費		12,398	3,985
	公租公課充当分		-	0
公共負担額	現在価値換算前		11,243	3,985
	現在価値換算後		10,833	3,840

V F M	64.6%
(割引率 0.47%)	

（２）空き家等に関する事業収支シミュレーション

空き家等については、市民等から借り上げた物件の改修・マスターリース事業を想定した事業収支シミュレーションを実施する。なお、民間施設については、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。

① 各種設定条件とその根拠

事業収支シミュレーションの実施にあたり、まちづくり会社による開発事業について以下の通り条件設定を行った。

（ア）概算工事費

１期開発規模は、宿泊施設１棟、飲食・物販施設２棟を想定する。これらの開発に要する施設の改修工事費用について、概算を行い設定した。

物販施設としての活用を見込むＮ邸は、１階部分の改装に留まるため、工事費１,０００万円、設備費５０万円と設定した。宿泊施設としての活用を見込むＩ邸は、大規模な改修が想定されるが、建築設計が未実施であるため暫定金額として坪単価および延床面積より工事費を５,８３７万円と設定した。設備費は、宿泊部分２４０万円（１室あたり４０万円×全６室）、物販部分５０万円から成る計２９０万円と設定した。旧古賀銀行神埼支店は、本市により内装工事が実施済みであるものの、電気工事や水道工事を想定し、工事費を１,０００万円と設定した。設備費は、厨房機器や大型の家具・家電等の設置を想定し、１５０万円と設定した。

各物件において、設計監理費および企画管理費としてそれぞれ工事費の１０％にあたる金額を計上した。

図表 ７-５ 概算工事費の算出

物件	機能	概算工事費（千円）			
		工事費	設計監理・企画管理費	設備費	小計
N 邸	物販	10,000	2,000	500	12,500
I 邸	宿泊・物販	58,374	11,675	2,900	72,949
旧古賀銀行神埼支店	飲食・物販	10,000	2,000	1,500	13,500
合計（税抜）					98,949
合計（税込）					108,844

（イ）事業収入

施設運営事業者のテナント家賃が、開発事業者（まちづくり会社）の売上となるように事業収支を設定した。

(ウ)事業期間

初期投資額を踏まえ、ローンの完済時期を考慮し、事業期間を 15 年間とした。

② 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、開発事業者（まちづくり会社）の事業収支シミュレーションを実施した。

図表 7-6 事業収支シミュレーションの実施結果

(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
PL																	
売上高																	
	宿泊部門 売上	0	13,403	19,657	24,326	24,326	26,759	26,759	29,435	29,435	32,378	32,378	35,616	35,616	39,177	39,177	39,177
	店舗部門 売上	0	2,880	2,880	3,024	3,024	3,175	3,175	3,334	3,334	3,501	3,501	3,676	3,676	3,859	3,859	4,052
	その他（業務委託費等）	0	0	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
	小計	0	16,283	23,137	27,950	27,950	30,534	30,534	33,369	33,369	36,479	36,479	39,892	39,892	43,636	43,636	43,829
営業費用																	
	変動費	1,000	5,774	6,997	8,490	8,657	9,027	9,027	9,432	9,432	9,877	9,877	10,364	10,364	10,900	10,900	10,928
	棚賃仕入費	0	558	745	838	838	838	838	838	838	838	838	838	838	838	838	838
	人件費	0	2,263	2,592	2,756	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830	2,830
	広告宣伝費	1,000	293	406	492	492	539	539	590	590	646	646	707	707	775	775	778
	消耗品費	0	798	985	985	1,078	1,078	1,078	1,078	1,078	1,078	1,078	1,078	1,078	1,078	1,078	1,078
	水道光熱費	1,058	1,465	1,778	1,778	1,946	1,946	2,130	2,130	2,332	2,332	2,554	2,554	2,797	2,797	2,797	2,810
	OTA等販売手数料	0	804	804	1,641	1,641	1,796	1,796	1,966	1,966	2,153	2,153	2,357	2,357	2,582	2,582	2,594
	固定費	2,886	14,735	15,019	15,178	15,136	15,618	14,922	15,707	15,697	15,653	15,741	15,698	15,791	15,747	15,846	16,402
	AM/ブランド費	0	2,400	2,400	2,400	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	2,400
	SFC報酬	0	0	0	94	583	1,109	1,319	2,148	2,058	2,058	2,058	2,058	2,058	2,058	2,058	2,058
	諸会費・雑費	50	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290
	旅費交通費	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
	交際費	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	会議費	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	修繕費	0	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	通信費	0	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	リース料	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	販売促進費	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	事務用品費	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	火災保険料	0	350	368	368	386	386	405	405	425	425	447	447	469	469	492	492
	委託費（廃棄物、シルバー、警備）	0	2,857	3,166	3,276	3,370	3,370	3,469	3,469	3,573	3,573	3,683	3,683	3,798	3,798	3,918	3,918
	支払報酬（印・税理士等）	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
	減価償却費	0	4,428	4,428	4,428	4,428	4,428	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448
	家賃	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
	地代	0	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	事務所費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	租税公課	250	864	821	777	733	689	645	601	557	513	469	426	382	338	294	250
	予備費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	3,886	20,509	22,016	23,668	23,793	24,645	23,949	25,139	25,129	25,530	25,618	26,062	26,155	26,647	26,746	27,330
営業利益		▲ 3,886	▲ 4,226	1,121	4,282	4,157	5,889	6,585	8,230	8,240	10,949	10,861	13,830	13,737	16,989	16,890	16,499
	利息	2,910	2,843	2,698	2,552	2,406	2,260	2,115	1,966	1,814	1,661	1,508	1,355	1,202	1,049	896	743
経常利益		▲ 6,796	▲ 7,069	▲ 1,577	1,730	1,751	3,629	4,470	7,534	7,126	10,006	10,090	13,230	13,308	16,732	16,804	16,499
税前利益		▲ 6,796	▲ 7,069	▲ 1,577	1,730	1,751	3,629	4,470	7,534	7,126	10,006	10,090	13,230	13,308	16,732	16,804	16,499
税後利益		▲ 6,796	▲ 7,069	▲ 1,577	1,211	1,226	2,540	3,129	5,274	4,988	7,004	7,063	9,261	9,316	11,712	11,763	11,549
CF																	
	当期損益	▲ 6,796	▲ 7,069	▲ 1,577	1,211	1,226	2,540	3,129	5,274	4,988	7,004	7,063	9,261	9,316	11,712	11,763	11,549
	減価償却費	0	4,428	4,428	4,428	4,428	4,428	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448	3,448
営業CF		▲ 6,796	▲ 2,641	2,851	5,639	5,654	6,968	6,577	8,722	8,436	10,452	10,511	12,709	12,764	15,160	15,211	14,997
	初期投資	108,844	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	運転資金・予備費	15,919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資CF		108,844	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FCF		▲ 115,640	▲ 2,641	2,851	5,639	5,654	6,968	6,577	8,722	8,436	10,452	10,511	12,709	12,764	15,160	15,211	14,997
	シニア借入（初期投資）	40,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	シニア返済（初期投資）	0	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857
	メザニン出資	30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	メザニンEXIT	0	0	0	0	0	0	▲ 30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	シニア借入（運転資金）	12,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	シニア返済（運転資金）	0	▲ 2,000	▲ 2,000	▲ 2,000	▲ 2,000	▲ 2,000	▲ 2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	リファイナンス（シニア）	0	0	0	0	0	0	20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	リファイナンス返済（シニア）	0	0	0	0	0	0	▲ 238	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,857	▲ 2,619	0	0
	消費税還付	0	11,143	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	補助金	43,196	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自己資金	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
財務CF		126,106	6,286	▲ 4,857	▲ 4,857	▲ 4,857	▲ 4,857	▲ 15,095	▲ 5,714	▲ 5,714	▲ 5,714	▲ 5,714	▲ 5,714	▲ 5,714	▲ 5,476	▲ 2,857	0
現金増減		10,466	3,645	▲ 2,006	782	797	2,111	▲ 8,518	3,008	2,722	4,738	4,797	6,995	7,050	9,684	12,354	14,997
現金残高		10,466	14,111	12,105	12,887	13,684	15,795	7,277	10,285	13,007	17,745	22,542	29,537	36,587	46,271	58,625	73,622

8. 今後の進め方

8-1 ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

今後の進め方としては、令和7年度に今年度の調査結果を踏まえて事業計画を精査するとともに、当該事業計画をもとに地元金融機関との融資等の資金調達に係る協議を実施することが想定される。また、融資に係る協議と並行して、本事業の事業主体であるまちづくり会社の設立が必要である。

また、令和8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9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 8-1 想定される今後のスケジュール（案）

	令和7年度	令和8年度	令和9年度以降
事業計画の精査 まちづくり会社の設立等 金融機関との融資協議			
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
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、本事業の事業性と収益性を確保するためにも、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。
空き家活用に係るテナントリーシング	・ 本業務において検討した事業計画に基づき、対象となる各空き家を活用するテナント（宿泊事業者、飲食事業者等）を選定・誘致する必要がある。

8-2 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、事業着手の段階においては、8-1(2)にて挙げた検討課題に対する検討・調整が必要となる。

事業着手及び開業準備の段階においては、本業務で検討した事業計画の実現に向けたテナントの確保や地元地域の関係団体等との協業に向けた調整が必要である。

供用開始以降については、事業者が地元団体と具体的な連携・活動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
事業着手	・ 地元金融機関との調整、補助金等の資金調達 ・ 空き家活用に係るテナントリーシング
開業準備	・ 事業計画の実行に向けた各テナントとの調整 ・ 事業開始に向けた地元関係団体との調整 ・ 事業開始に向けた本市と連携したPR
供用開始以降	・ 事業者と地元関係団体との連携 ・ 本事業の市内他地域への波及・展開の推進

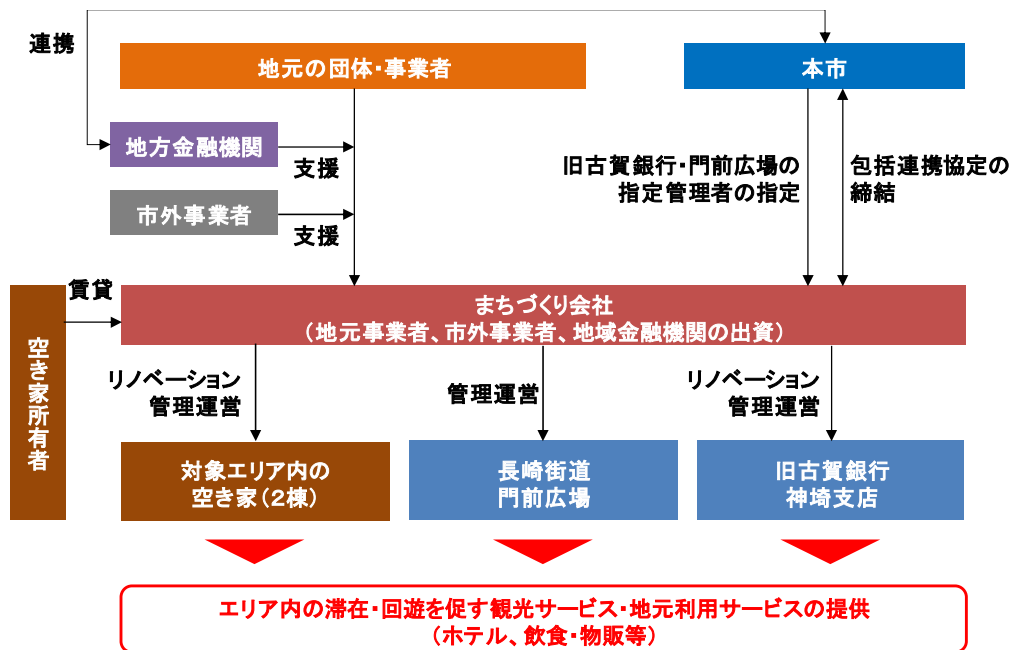
(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項

事業着手及び開業準備に係る課題に対しては、本業務において本市や地元事業者、地元関係団体、地元金融機関、市外事業者等と十分な協議を実施したことにより、本事業の実施体制として下図に示す体制を構築するに至った。特に、本市の本事業への関わり方については、本市の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管理運営を事業主体であるまちづくり会社に担わせるだけではなく、本市がまちづくり会社へ一定の関与と連携が図れる体制の構築が必要である。そのため、本市がまちづくり会社と包括連携協定を締結することや、本市がまちづくり会社に出資（少額出資）することも検討する必要がある。

以上より、下図に示す体制のもと、係る課題に対しては十分な検討と対策を講じていくことが求められる。

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、公共施設における指定管理者としての事業報告によるモニタリングに加えて、本事業全体におけるモニタリングに係る指標をまちづくり会社と共に設定し、本市とまちづくり会社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。

図表 8-2 本事業の実施体制の概要



9. 参考資料

(1) 定期建物賃貸借契約書に関する整理

参考として、旧古賀銀行神埼支店を市の普通財産として活用し、市から事業者に対して定期建物賃貸借にて貸し付けた場合の契約書を掲載する。

5-1 (2) の旧古賀銀行神埼支店の業務内容を踏まえ、下記のとおり整理した。

図表 9-1 定期建物賃貸借契約書 (案)

土地建物賃貸借契約書	
神埼市長〇〇（以下「甲」という。）、〇〇【まちづくり会社名を記載】（以下「乙」という。）は、●●●●の用に供する物件について、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。	
（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。（別紙図面のとおり）	
2 甲は、第 4 条に定める賃貸借期間の初日に、本物件を現状有姿にて乙に引渡したものとす	
る。	
所在	面積
佐賀県神埼市神埼町神埼 438	120 m ²
（指定用途等）	
第 2 条 乙は、本契約に定める貸付条件に基づき、●●●●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、改修及び修繕等に要する期間を含む。	
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。	
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。	
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。	

- 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、賃貸借期間において、契約期間が1ヶ月以上の場合で、1ヶ月
未満の使用期間がある時は、その期間は1ヶ月に切り上げて計算する。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。
- 3 第1項の本物件の改修により本物件と一体化したもの、及び改修により本物件に取り付け
られた設備、造作その他の物品の所有権は甲に帰属するものとし、甲はそれらの所有権を得
たことに伴い乙に補償等をするを要しない。
- 4 甲は、建物の修繕のうち、次に掲げるものについては、自己の負担において行う。なお、
乙は、建物に修繕を要する箇所を発見した場合には、速やかに甲に連絡するものとする。
- (1) 壁・柱・床・はり・天井その他建物の主要部分。
- (2) 電気設備における配線部分その他付属工作物の主要部分。
- 5 前項に規定するもの以外の修繕は乙の負担とする。

(譲渡及び転貸等の手続き)

第8条 乙は、甲の承認を受けないで建物を第三者に転貸し、又は賃借権その他の権利を設定
し、若しくは賃借権を第三者に譲渡してはならない。

- 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
- (3) 本物件の敷地内に工作をしようとするとき
- 3 甲は施設の維持管理上、本物件の敷地内に工作をしようとするときは、書面をもって事前
に乙に通知するものとする。

(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維持管理する義務を負う。

(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。

(契約解除)

第 12 条 甲は、乙が賃料の支払いを〇ヶ月以上怠った場合、または乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠った場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が第一号から第四号に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。乙に第五号から第九号に掲げる事情が生じた場合も同様とする。

(1) 本物件をその目的に従って使用しないとき（第 13 条第 2 項で本物件をその目的に従って使用しないものとみなされる場合を含む。）

(2) 第 3 条の規定に違反したとき

(3) 入居時に、乙について告げた事実 zu 重大な虚偽があったことが判明したとき

(4) その他乙が本契約の各条項に違反したとき

(5) 銀行取引の停止

(6) 破産手続きの開始

(7) 民事再生手続きの開始

(8) 会社更生手続きの開始

(9) 特別精算手続きの開始

(返還等)

第 13 条 乙は、貸付期間が満了したとき又は、第 12 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。この場合において、第 8 条の形状変更で承諾を得た工作等については事前協議を行い、原状に復するかを定めるものとする。

- 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 14 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 15 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。ただし、甲の債務不履行により乙が本契約を解除したときは、この限りでない。

(造作買取請求権の放棄)

第 16 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 17 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。

