



# 令和8年度 先導的官民連携支援事業

☑事業手法検討支援型

□情報整備等支援型

## 【テーマ②】スモールコンセッションによる空き家・公共施設の再生・活性化に関する調査

【調査主体】愛媛県砥部町  
(人口1.9万人)

### 事業・施設の概要

#### 【対象施設】

- 本事業は、砥部焼の産地として発展してきた五本松・大南地区を対象に、**砥部焼伝統産業会館、坂村真民記念館、砥部町陶芸創作館**の公共施設3施設と、**周辺の空き家**を活用するものである。これらの施設に対して、滞在時間延伸ならびに観光消費額増加に向けた機能を導入し、**各機能が連携された周遊観光の拠点として再編することで、エリア全体の滞在価値向上**を図る。

#### 公共施設改修エリア 再編後イメージ(案)

#### 宿泊・商業機能 空き家改修エリア

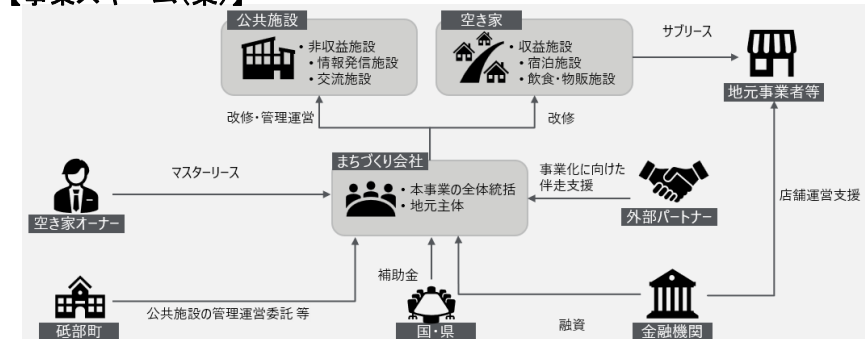
砥部焼伝統産業会館

坂村真民記念館

砥部町陶芸創作館

周遊観光を促進すべく、改修する空き家の選定は各施設や他改修空き家との連続性を考慮する。

#### 【事業スキーム(案)】



- 本町では、観光客の滞在時間が短く観光消費額単価が低いという課題を踏まえ、滞在時間の延長および消費額単価の向上を図るため、宿泊施設のほか、飲食・物販施設、情報発信施設、交流施設等の導入を想定している。一方で、これらの機能はそれぞれ収益性が異なることが課題である。
- このため、**収益性の高い機能については改修した空き家を活用し、地元事業者へサブリースする手法を想定する一方、収益性の低い機能については公共施設に導入した上で、まちづくり会社が本町から管理・運営を受託するスキーム**を検討している。
- さらに、**まちづくり会社は地元主体での設立**を想定するが、事業の円滑な推進に向けて、**これを支援する外部パートナーや金融機関の関与**も併せて想定している。特に**金融機関**については、資金調達にとどまらず、**サブリース参画事業者の相談窓口としての役割を担う体制を構築**することで、**事業の実現可能性および持続性の向上**を図る。

### 事業・施設の課題

#### 【本町の課題】

- 本町では人口減少に伴い、深刻な**空き家増加**に陥っている。また、**観光入込客数は減少傾向**にあり、**観光消費額単価も低水準**にとどまっていることから、**地域経済の縮小と慢性的な賑わい低下**が生じている。
- そのため、当該エリア全体を一体的に再生させることで観光地としてのブランディング価値を高め、誘客促進を図る必要がある。

#### 【公共施設の課題】

- 対象となる**公共施設3施設は老朽化**が進み、**低い採算性**であることが課題である。坂村真民記念館は赤字運営が続いているほか、砥部焼伝統産業会館も保存継承機能が中心であることから、採算性が低い状態である。

#### 【空き家の課題】

- 本町全体で空き家戸数が増加しており、本事業の対象エリアとなる五本松・大南地区は本町の中でも特に空き家が多いエリアである。

#### 【事業推進上の課題】

- 本事業の最大の課題は、**観光・まちづくりを担う主体が不在**である点である。こうした主体は、**域内経済活性化や将来的なレジット蓄積の観点から、観光協会等の地元事業者・団体等が担うことが望ましい**ため、本調査においては地元主体での担い手探索を図る。一方、導入機能の高付加価値化に必要なノウハウを有する地元事業者は限られているため、**外部パートナーの伴走支援や金融機関による空き家店舗運営支援を組み合わせ、事業の安定性と付加価値向上**を図る。

### 検討経緯／事業化スケジュール

- 平成25年 砥部町公共施設今後のあり方について検討 各公共施設において、「選択と集中」を前提とした公共施設の今後の方針を検討
- 平成25年 砥部町公共施設長寿命化指針策定 対象施設である砥部焼伝統産業会館を保全計画策定対象に設定
- 平成30年 第2次砥部町総合計画策定 空き家の利活用の促進及び公共施設の最適化、観光推進に資する地域資源の魅力向上に関する政策を策定
- 平成30年 砥部町空家等対策計画策定 空き家問題に対する具体施策を設定

#### 【事業化スケジュール】

R8年度	事業条件・事業スキームの詳細検討・まちづくり会社の設立準備
R9年度	まちづくり会社設立・対象施設(空き家・公共施設)の改修
R10年度	対象施設(空き家・公共施設)の運営開始