

【テーマ②】公有古民家群を核としたスモールコンセションによる中心市街地活性化・PPP導入可能性調査

【調査主体】大分県杵築市(人口2.5万人)

調査目的・概要

杵築地域の旧城下町地区は、武家屋敷や町家が残る歴史的景観が特徴であり、観光資源としての価値が高いが、近年空き家が増え、その有効活用が大きな課題となっている。この空き家となった伝統的建築物群について、市民サービスの向上に寄与しつつ、保存・再生を促進し、市の財政負担を最小化する官民連携事業導入の可能性を検討する。可能性調査に当たり、市民ニーズを踏まえて、対象地とその周辺の特性、課題等を整理の上、最適な導入機能、事業規模を設定し、官民連携スキーム導入の有効性、最適な事業スキームを特定する。次いで、これらをもとに候補事業者に実現可能性について確認の上、対象施設の有効活用、及び持続可能なまちづくり運営体制の構築と、周辺地域ひいては杵築市全体への波及効果の最大化につなげることを目的とする。

調査内容・スケジュール

【現状と課題】

- ・ 武家屋敷や古民家を活用できていない
- ・ 通過型観光による少額の観光消費額
- ・ 空き家、空き地の増加
- ・ 近隣リゾートプロジェクトの進展と最寄り駅周辺の開発
- ・ インバウンド需要を取り込めていない

1. 与条件の整理

- ・ 地域特性の整理、地域ポテンシャルの分析。

2. 活用方針の整理

- ・ エリアコンセプト、まちづくり方針の検討

3. 官民対話（サウンディング）の実施

- ・ 宿泊運営事業者、地域事業者、金融機関等へのサウンディング

4. 事業計画の検討

- ・ 整備計画の検討、概算事業費の検討

5. 事業スキームの検討

- ・ 事業手法・期間の検討、制約条件の整理、リスク分担の検討、運営権対価算定

6. 事業効果の検討

- ・ VFMの検討、定性的評価の検討、総合評価

【城下町地区活性化】

- ・ 滞在型観光への転換による観光消費額の増加
- ・ 城下町地区の価値向上
- ・ 行政所有の古民家と空き家の有効活用

【調査スケジュール】

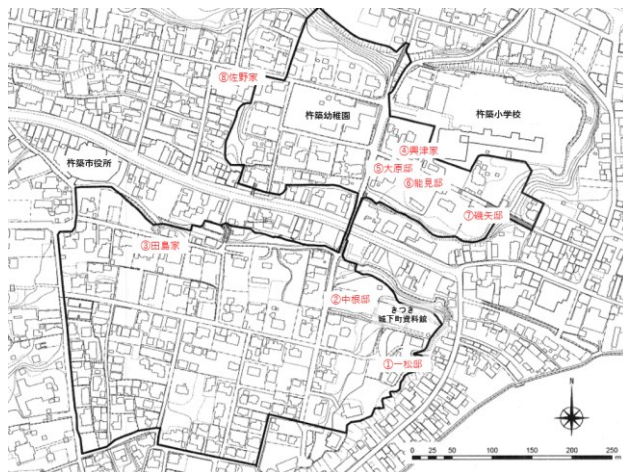
- ・6月 与条件の整理
活用方針の整理
- ・8月 サウンディング実施
- ・10月 事業計画・スキーム
検討
- ・2月 事業計画検討、まとめ

【テーマ②】公有古民家群を核としたスモールコンセプションによる中心市街地活性化・PPP導入可能性調査

【調査主体】大分県杵築市(人口2.5万人)

事業・施設の概要

- ・大分県杵築市の中心部は、南北の高台に武家屋敷、その谷間に商人の町が配置された日本唯一の「サンドイッチ型城下町」の構造を今に伝えている。
- ・この歴史的な町割りと意匠が評価され、地区の一部は国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。
- ・杵築市が所有する古民家等は8棟あり、6棟が公開施設として指定管理、2棟は活用施策が決定していない。
- ・こうした歴史的建造物の保存と利活用を軸に歴史的風致の維持向上を図っているが、地区内に宿泊施設が不足していることが、滞在時間の延長や夜間の賑わい創出における大きなボトルネックとなっている。
- ・そのため、城下町地区内に点在する古民家や民間所有の空き家等の歴史的資源について、PPP/PFIにより宿泊施設等として再生・活用し、歴史的価値を維持しつつ収益化する手法を調査することにより、持続可能な地域活性化を図ることを目的とする。



事業・施設の課題

- ・近年、城下町地区において空き地や空き家が増加傾向にあり、現時点では解消するための方策を検討することができていない。
- ・市が所有する文化施設についても、年々来場者数が減少傾向にあり公開施設としての活用を継続することも今後困難になることが予想される。
- ・近隣での大規模リゾートプロジェクトの進展は、古民家等の資産に「宿泊・飲食」という新たな価値を与える絶好のチャンスとなる。
- ・宿泊施設が極端に少ないというボトルネックにより活況なインバウンド需要についても取り込めていない状況であり、観光消費額についても減少傾向が続いている。
- ・対象は延床面積が小さい古民家群で単体収益確保が不安定。点在しており個別管理では運営・維持管理が非効率。

検討経緯／事業化スケジュール

【事業の妥当性（上位計画への位置づけ）】

- ・「第3次杵築市総合計画」、「杵築市デジタル田園都市構想総合戦略」、「杵築市立地適正化計画」、「杵築市都市計画マスタープラン」、「杵築市歴史的風致維持向上計画」等の主要計画において、城下町地区の古民家等を宿泊施設等として活用し地域活性化を進めるとしている。

【検討経緯・事業スケジュール】

- 令和6年度 「第3次杵築市総合計画」策定
- 令和6年度 「杵築市デジタル田園都市構想総合戦略」策定
- 令和7年度 「杵築市立地適正化計画」改定
- 令和8年度 本調査実施（PPP導入可能性検討）
- 令和9年度 事業計画決定、要件水準書等の検討
- 令和10年度 事業者選定、事業開始
- 令和11年度 計画・設計
- 令和12年度 改修・整備、供用開始