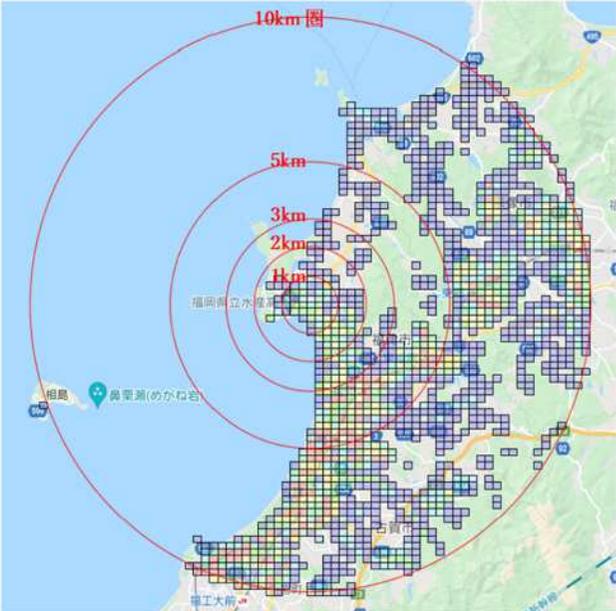


課題	福津市は、観光資源は多く観光入込客数が570万人と県内でも比較的多いものの、宿泊者数は1.4万人と低く、観光消費額も2千円台/人と低調であることから、観光資源の更なる活用による滞在時間の伸長・観光消費の増加が大きな課題となっている。
目的	<p>本事業で対象とする福津市の津屋崎千軒エリアは、江戸時代より塩などの海上交易を行う港まちと漁師まちとして栄え地域で、現在も歴史的建造物などの地域資源が歴史的な風情を残した景観を形成している。本事業は、本エリアの歴史的建造物の一つであり空き家となっている豊村酒造の別邸を宿泊・飲食・ワーケーション拠点等の観光拠点施設として活用し、エリア内の公共施設や地元団体との連携、更なる拠点となる空き家の発掘により、対象施設を核とした本エリアの包括的な観光まちづくり事業を展開するものである。</p> <p>本事業により、エリア内での観光客が回遊できる魅力や付加価値を高め、結果として滞在時間や宿泊率、一人当たり観光消費額を増加させ、福津市の観光課題の解決と地域経済の活性化を図ることを目的とするものである。</p>
取組内容	<ol style="list-style-type: none">①本エリアにおけるマーケティング調査②先進事例調査③対象とする空き家等の地域資源の発掘調査④福津市及び地元団体とのワークショップの開催⑤活用する空き家の選定と空き家の活用方策の検討⑥事業計画の策定⑦事業主体となる法人組織の設立検討
成果	<ul style="list-style-type: none">・マーケット調査による対象地の市場環境の把握・ワークショップの開催等による地域共創型の事業モデルの構築・活用可能な空き家、連携可能な周辺施設の発掘

1. 本エリアにおけるマーケティング調査

<p>調査方法、 調査目的</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本エリアで観光事業を実施するために必要な情報として、各種統計情報や福津市が策定した関連行政計画から、福津市や本エリアにおける観光の実態や課題、目指すべき姿を把握した。 周辺市町村からの集客を想定し、本エリアから直線距離の半径1km～10km圏にて、J-STAT MAPを活用した商圈人口の把握を行った。 																																																																						
<p>調査成果</p>	<ul style="list-style-type: none"> 福津市の観光は、宮地嶽神社への観光客が圧倒的多数で、その他の観光の目玉が乏しい。また、交通至便性ゆえに県外在住者が訪れても市内で宿泊することは極めて少ない。よって、1人当たり観光消費額は、3,000円未満が約75%と極めて安価である。観光目的の多様化、宿泊・飲食・アクティビティなど消費単価が高い施設の整備、宿泊客の増加を実現し、地域にお金が落ちる仕組みをつくる必要がある。 関連行政計画では、持続可能な観光を大きな目標に掲げ、体験型観光による誘客及びリピート率の向上、観光拠点や宿泊施設の整備による観光消費額の拡大を目指としている。 本エリアの商圈人口は以下のとおりであり、半径10km圏内の総人口は約20万人である。 <p style="text-align: center;">図表1 対象地周辺の商圈人口</p> <table border="1" data-bbox="495 995 1384 1378"> <thead> <tr> <th rowspan="3">対象地からの 商圈範囲</th> <th colspan="7">平成27年国勢調査の人口</th> </tr> <tr> <th>総人口</th> <th colspan="2">0～14歳</th> <th colspan="2">15～64歳</th> <th colspan="2">65歳以上</th> </tr> <tr> <th>人口(人)</th> <th>人口(人)</th> <th>割合(%)</th> <th>人口(人)</th> <th>割合(%)</th> <th>人口(人)</th> <th>割合(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1km圏まで</td> <td>4,717</td> <td>748</td> <td>15.9</td> <td>2,735</td> <td>58.0</td> <td>1,240</td> <td>26.3</td> </tr> <tr> <td>2km圏まで</td> <td>12,357</td> <td>1,807</td> <td>14.6</td> <td>6,924</td> <td>56.0</td> <td>3,619</td> <td>29.3</td> </tr> <tr> <td>3km圏まで</td> <td>19,523</td> <td>2,919</td> <td>15.0</td> <td>11,044</td> <td>56.6</td> <td>5,553</td> <td>28.4</td> </tr> <tr> <td>5km圏まで</td> <td>65,720</td> <td>9,753</td> <td>14.8</td> <td>38,401</td> <td>58.4</td> <td>17,544</td> <td>26.7</td> </tr> <tr> <td>7km圏まで</td> <td>115,108</td> <td>16,096</td> <td>14.0</td> <td>67,298</td> <td>58.5</td> <td>31,545</td> <td>27.4</td> </tr> <tr> <td>10km圏まで</td> <td>196,499</td> <td>29,877</td> <td>15.2</td> <td>116,552</td> <td>59.3</td> <td>49,729</td> <td>25.3</td> </tr> </tbody> </table> 	対象地からの 商圈範囲	平成27年国勢調査の人口							総人口	0～14歳		15～64歳		65歳以上		人口(人)	人口(人)	割合(%)	人口(人)	割合(%)	人口(人)	割合(%)	1km圏まで	4,717	748	15.9	2,735	58.0	1,240	26.3	2km圏まで	12,357	1,807	14.6	6,924	56.0	3,619	29.3	3km圏まで	19,523	2,919	15.0	11,044	56.6	5,553	28.4	5km圏まで	65,720	9,753	14.8	38,401	58.4	17,544	26.7	7km圏まで	115,108	16,096	14.0	67,298	58.5	31,545	27.4	10km圏まで	196,499	29,877	15.2	116,552	59.3	49,729	25.3
対象地からの 商圈範囲	平成27年国勢調査の人口																																																																						
	総人口		0～14歳		15～64歳		65歳以上																																																																
	人口(人)	人口(人)	割合(%)	人口(人)	割合(%)	人口(人)	割合(%)																																																																
1km圏まで	4,717	748	15.9	2,735	58.0	1,240	26.3																																																																
2km圏まで	12,357	1,807	14.6	6,924	56.0	3,619	29.3																																																																
3km圏まで	19,523	2,919	15.0	11,044	56.6	5,553	28.4																																																																
5km圏まで	65,720	9,753	14.8	38,401	58.4	17,544	26.7																																																																
7km圏まで	115,108	16,096	14.0	67,298	58.5	31,545	27.4																																																																
10km圏まで	196,499	29,877	15.2	116,552	59.3	49,729	25.3																																																																

2. 先進事例調査

<p>調査方法、 調査目的</p>	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的建造物を活用しエリア包括的な観光まちづくりを展開する事例について、事業内容や成功要因等を分析するため、①空き家活用による地域内分散型観光拠点、②民間事業者主導型官民連携の多拠点リノベーションまちづくり、③官民連携による歴史的な公共施設のリノベーション・利活用に該当する先進事例をそれぞれ抽出し、事業経緯や事業手法等に関する机上調査を実施した。 机上調査の結果を踏まえ、本エリアで特に参考になるとと思われる事例について、現地視察と関係者ヒアリングを実施した。
<p>調査成果</p>	<ul style="list-style-type: none"> 宿場町の歴史的景観を活かし官民連携で古民家再生を実施してきた岡山県矢掛町の取組について、現地視察、事業実施主体の民間事業者及び矢掛町担当課へのヒアリングを実施した。 民間事業者へのヒアリングを通し、観光客の増加、商店街への新規出店の増加、新たな雇用創出等の地域への波及効果、近隣市町まで含めエリア全体で誘客する仕組みや行政との連携体制等の成功要因となった事項、町の存続を最終目標とした観光のあり方等の事業で大事にしてきた点など、沢山の示唆が得られた。 行政へのヒアリングでは、施設の改修費の負担、施設の所有・運営主体のスキーム等、初期投資にかかる資金調達や運営段階の官民連携方法について、有益な知見が得られた。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="524 1034 1003 1066"> <p>図表2 公設民営ホテル「矢掛屋本館」</p>  </div> <div data-bbox="1218 1034 1794 1066"> <p>図表3 事業者ヒアリング及び現地視察の様子</p>  </div> </div>

3. 対象とする空き家等の地域資源の発掘調査

- 本事業の拠点として利活用できる可能性のある空き家等を抽出・選定するため、図表4に示す施設の特徴を踏まえた視点を定め、本事業の拠点となる空き家等を調査した。また、本エリア内の空き家等のみでは拠点機能である飲食・物販、宿泊、交流・まちづくり機能の全てを確保することは難しいため、本エリア内の公共施設との連携も想定した。
- 空き家として、豊村酒造別邸、遊休地として、北九州津屋崎病院跡地を抽出した。
- 本事業で連携可能性のある公共施設として、津屋崎ヨットハーバー、大峰山キャンプ場、旧魚正、潮湯の里夕陽館を抽出した。

図表4 拠点とする施設を抽出・選定する際の視点

対象とする施設群	拠点とする施設を抽出・選定する際の視点
本事業で利活用する空き家等	<ul style="list-style-type: none"> • 本事業の担い手となる民間事業者が取得もしくは借地、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、遊休地等の事業性が見込める施設を抽出・選定する。
本事業で連携を想定する公共施設	<ul style="list-style-type: none"> • 施設として利用可能な状態で、指定管理者等により既に民間事業者もしくは団体が管理運営を実施していない施設を対象とする。 • 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。

図表5 豊村酒造別邸



出所：株式会社日本総合研究所撮影

図表6 北九州津屋崎病院跡地の航空写真



出所：Google Mapを基に作成

4. 福津市及び地元団体とのワークショップの開催

- 本事業の内容に対する地元団体や津屋崎地区住民の意見を把握することに加え、当該地区の観光まちづくりの推進に向けての理解を得るとともに、期待感や機運を醸成することを目的に、地元団体との意見交換及び住民ワークショップを実施した。さらに、これらで把握した意見については可能な限り事業の実施方針に反映した。
- 事業の効果を地域住民に対しても還元されるような仕組みとすること、住み慣れた住環境を損ねないような地域住民に配慮ある事業とすること、津屋崎の歴史や文化、コミュニティを大切に守り育てるための取り組みとすることなど、様々な意見が得られた。

図表7 地元団体及び住民の意見概要

実施手法	項目	意見要旨・抜粋
地元団体との 対面ヒアリング による 意見交換	本事業の方向性等について	<ul style="list-style-type: none"> • 観光業者だけが潤って住民に還元されないと、住民の反発を招くだけである。 • 外部から来た人が一方的な消費者として、観光消費して帰っていくのではなく、人が来れば来るほど津屋崎の文化が豊かになっていくというような流れが望ましい。 • 残すべきものを残せば、新しく生まれ変わるのには歓迎されるのではないか。
	本事業への意見	<ul style="list-style-type: none"> • 収益を住民に還元する、地域の清掃活動に参加するなど、何らか地元への還元策を事業計画に盛り込んでほしい。 • 住民の納得が何より大事である。まずは住民の声を優先して聴くべきであり、住民の意向を積み残ししないように進めてほしい。
住民 ワークショップ	津屋崎で観光を行うにあたり大切にしたい点	<ul style="list-style-type: none"> • 津屋崎の等身大の魅力、文化を育み続ける。 • 海のある津屋崎。千軒のまちなみ。 • 津屋崎自身が魅力：子ども・大人・地元、自然など。
	観光という視点において津屋崎の可能性	<ul style="list-style-type: none"> • コミュニティを活かした観光。体験（特に農業・ものづくり）。住むように滞在型の旅。 • 新鮮な魚、塩（体験・歴史）、特産を使用したビール（塩・牡蠣）の活用など。 • 津屋崎の人自身が誇りを持つ（自然、お祭り、コミュニティなど）。
	地域と事業者が共存するために大事なこと	<ul style="list-style-type: none"> • 津屋崎ルールをゆるくつくり、事業者に守ってもらう。（町内会に参加する、祭に参加する、地域課題の解決に取り組む、町の生活を守る 等） • 地元の住民がより豊かな日常使いができる場所があると、それが観光客にも喜ばれるのではないか。 • 土地の生活や文化を体験したり、深く知ることができる観光が流行っており、そのような店や場所が津屋崎にはふさわしい。

5. 活用する空き家の選定と空き家の活用方策の検討、事業主体となる法人組織の設立検討

- 3で整理した施設について、地元団体との意見交換、住民ワークショップにより得られた本事業への関心や施設の利活用の方向性、本エリアの在り方等を勘案し、本事業で活用する空き家等として、豊村酒造別邸、北九州津屋崎病院跡地を選定した。加えて、本事業で連携を想定する公共施設として、津屋崎ヨットハーバー、旧魚正、潮湯の里夕陽館を選定した。
- 上記の空き家等において、本エリアの新たな付加価値の創出に加え、これに伴う地域住民に対する影響についても考慮し、地域課題の解決や地域活性化に資するために展開する具体的な事業内容を図表8の通り検討した。
- 事業計画素案を策定し、図表9の通り施設の改修費等の初期投資に要する費用、事業運営開始後の事業収支シミュレーションを実施した。
- 事業主体としては、地域の実情や地元住民等の意向などを考慮して、公的側面を持った地域法人を設立することが望ましい。そのため、福津市が新たに設立に向けて取り組んでいるDMOの津屋崎地域支部として新たな法人を設立し、そこへ当社に加えて地元事業者の参画を促す方向で引き続き検討を続けることとした。

図表9 事業計画シミュレーション(単位:百万円)

事業	初期投資	運用(単年度)		
	施設整備費用	売上高	費用	利益
北九州病院跡地を活用した、マリンアクティビティも楽しめる宿泊、ワーケーション事業	240	183	168	15
豊村酒造別邸を活用した、一棟貸し、中長期滞在にも対応できる宿泊事業	24	32	28	4
津屋崎ヨットハーバーを活用した、マリンアクティビティ事業	-	15	14	1
全事業合計	310	229	211	18

図表8 対象施設における事業イメージ

