

事業名称	歴史的景観形成地域における空き家活用を核としたエリアまちづくり事業の創出事業
事業主体名	株式会社グラノ24K
連携先	福津市、株式会社日本総合研究所、株式会社三井住友銀行、株式会社畔道
対象地域	福岡県福津市
事業概要	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福津市の津屋崎千軒エリアを対象に、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の活用、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等を実施。
事業の特徴	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指す点が特徴である。
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
成果の公表方法	地域住民を対象とした成果発表会の開催
今後の課題	事業計画の詳細検討、事業主体となる組織体の組成

1. 事業の背景と目的

株式会社グラノ24Kは、福岡県を中心に九州地方や関西・関東地方において飲食店や宿泊施設、リゾート施設等の企画から運営までを一貫して展開し、各事業においては、地方創生に資する取り組みも積極的に進めている。本事業の対象となる福津市内においても、グランピング施設や飲食店を展開し、地元団体や福津市と連携したまちづくり事業にも取り組んでいる。

福津市においては、本事業の対象とする津屋崎千軒エリアの活性化に向けて種々の取組を進めており、平成30年には「津屋崎千軒観光活性化事業計画」を策定。現在は同計画の実現に向けた取組を進めている。

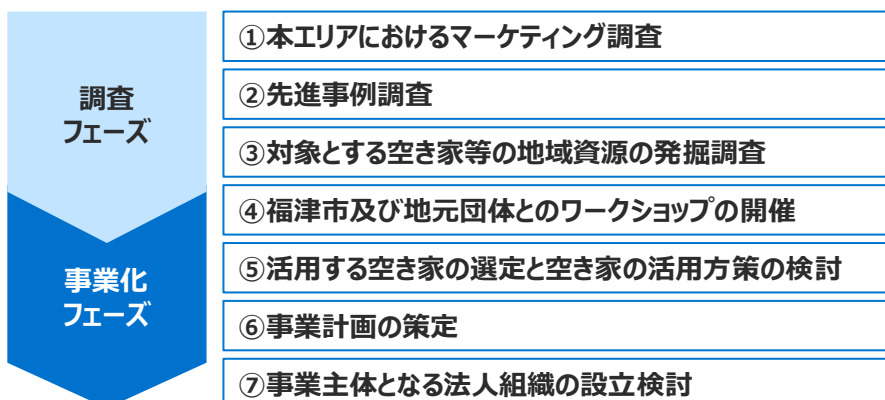
本事業は、歴史的資源や景観を残す津屋崎千軒エリアにおいて、歴史的建造物の一つであり空き家となっている豊村酒造の別邸を宿泊・飲食・ワーケーション拠点等の観光拠点施設として活用し、エリア内の公共施設や地元団体との連携、更なる拠点となる空き家の発掘により、対象施設を核とした本エリアの包括的な観光まちづくり事業を展開するものである。

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。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

本事業の取り組みフローは以下のとおりである。



また、本事業は以下の役割分担のもと、取り組みを実施した。

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
①本エリアにおけるマーケティング調査	市内の統計資料・観光情報等の行政公開資料の整理・提供	福津市	市内の状況に関して必要な情報を整理し提供
	上記以外の調査・分析	株式会社グラノ 24K 株式会社日本総合研究所	上記以外の項目について調査・分析
②先進事例調査	事例調査	株式会社グラノ 24K 株式会社日本総合研究所	本事業に関連する先進的な事例を調査
	視察・ヒアリングの調整・実施	株式会社グラノ 24K	上記の事例について視察・ヒアリングを実施
③対象とする空き家等の地域資源の発掘調査	地域情報の収集・提供	福津市	空き家に関する地域情報を収集し提供
	本事業の対象となり得る施設等の調査	株式会社グラノ 24K 株式会社日本総合研究所	上記の情報を参考に対象施設の発掘を実施
④福津市及び地元団体とのワークショップの開催	地元団体等との調整	株式会社グラノ 24K	地元団体等との調整を実施
	ワークショップの開催、取りまとめ	株式会社日本総合研究所 津屋崎ランチ	地元団体、住民とのワークショップの開催・取りまとめ
⑤活用する空き家の選定と空き家の活用方策の検討	活用する空き家の選定	株式会社叫道	活用する空き家を選定
	活用方策の検討	株式会社グラノ 24K	上記の空き家の活用方針を検討
⑥事業計画の策定	事業計画の作成	株式会社グラノ 24K	空き家活用等事業の事業計画を作成
	資金計画の支援	株式会社日本総合研究所	上記の検討を支援
	本事業における公共施設の連携・活用計画の検討	株式会社グラノ 24K	上記の事業における公共施設の連携を検討
⑦事業主体となる法人組織の設立検討	本事業に参画する企業等の整理	株式会社グラノ 24K 株式会社日本総合研究所	本事業の事業主体となる企業を整理
	法人組織の設立準備	株式会社三井住友銀行	本事業の事業主体となる法人組織の設立を準備

本事業の実施スケジュールは以下のとおりである。

取組内容	具体的な内容	令和3年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①本エリアにおけるマーケティング調査	市内の統計資料・観光情報等の行政公開資料の整理・提供								
	上記以外の調査・分析								
②先進事例調査	事例調査								
	視察・ヒアリングの調整・実施				●				
③対象とする空き家等の地域資源の発掘調査	地域情報の収集・提供								
	本事業の対象となり得る施設等の調査								
④福津市及び地元団体とのワークショップの開催	地元団体等との調整								
	ワークショップの開催、取りまとめ			●	●				
⑤活用する空き家の選定と空き家の活用方策の検討	活用する空き家の選定								
	活用方策の検討								
⑥事業計画の策定	事業計画の作成								
	資金計画の支援								
	本事業における公共施設の連携・活用計画の検討								
⑦事業主体となる法人組織の設立検討	本事業に参画する企業等の整理								
	法人組織の設立準備								

(2) 事業の取組詳細

①本エリアにおけるマーケティング調査

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、福津市の観光の概況、行政計画での位置づけ、本エリアの商圈人口について、調査した。

福津市の観光の概況については、各種統計情報から福津市の観光入込客数や観光消費額を調査するとともに、津屋崎地区の主要な観光資源の整理も実施した。

行政計画での位置づけについては、福津市がこれまで策定した関連行政計画の中で、福津市、本エリアの観光がどのように位置づけられているか整理した。

本エリアの商圈人口については、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。

②先進事例調査

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の、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民間主導型官民連携による多拠点リノベーションまちづくり、③官民連携による歴史的な公共施設のリノベーション・利活用の3つの視点から、先進事例を複数抽出し、プロジェクト経緯や事業手法等について、机上調査を実施した。

その後、机上調査の事例から、本エリアで特に参考になるとと思われる事例について、現地視察及び関係者へのヒアリングを実施した。

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活用できる可能性のある空き家等を抽出・選定するため、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。

本事業で利活用する空き家等については、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や空き店舗、遊休地等の事業性が見込める施設を抽出・選定することとした。

本事業で連携を想定する公共施設については、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こと、さらには、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こととした。

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、包括的な観光まちづくり事業の展開を図ることとした。

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。

地元団体は5団体を対象に令和3年8～9月に対面ヒアリングを実施した。住民ワークショップは津屋崎地区住民20名程度を対象に、令和3年10～11月に2回実施し、第3回目を令和4年3月に実施予定である。

⑤活用する空き家の選定と空き家の活用方策の検討

③で整理した空き家等について、これまで調査した①本エリアのマーケティング調査や②先進事例から得られる本事業への示唆、④地元団体との意見交換及び住民ワークショップにより得られた空き家等の活用の方向性、津屋崎千軒エリアの在り方等を勘案し、活用する空き家等を選定した。ここでは、連携可能性のある公共施設についても含めている。

また、本事業の基本方針を定め、空き家等で展開する具体的な事業内容や想定される事業手法も踏まえて活用方策を整理した。

⑥事業計画の策定

⑤までの調査結果及び当社のこれまでの事業実績から、各事業対象施設の事業計画の案を策定し、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。

⑦事業主体となる法人組織の設立検討

本事業を実施する事業主体として、当社を含めて福津市や地元団体等の関係者が参画できる法人組織の設立について検討した。組織形態としては、まちづくり会社株式会社やNPO法人、社団法人を想定し検討した。

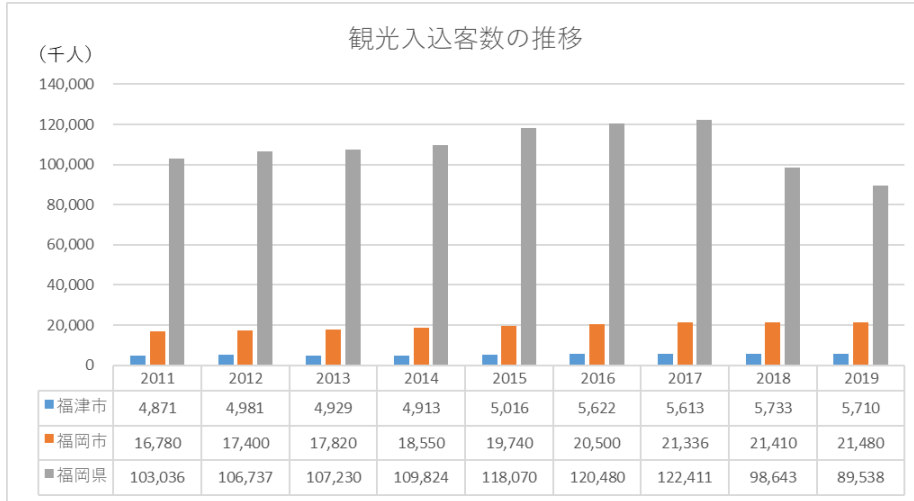
(3) 成果

①本エリアにおけるマーケティング調査

●福津市の観光の概況

延べ観光入込客数は、近年 500 万人程度の微増傾向で推移し、福岡県内では 7 番目である。

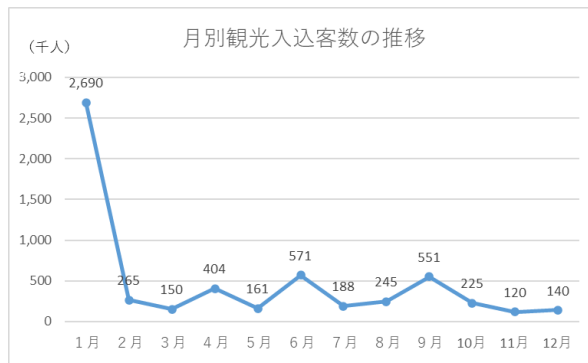
図表 1 福津市、福岡市、福岡県の観光入込客数の推移



出所：「平成 31 年福岡県観光入込客推計調査」より作成

月別の内訳は、1月の観光入込客数が突出して多く、年間の延べ観光入込客数の約半数を占める。

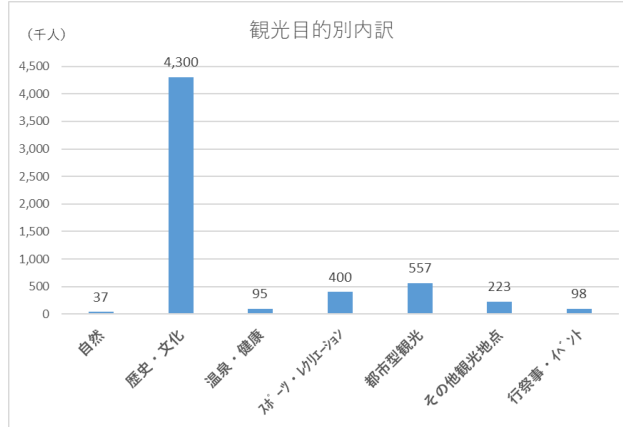
図表 2 福津市の月別観光入込客数の推移(2019年)



出所：「平成 31 年福岡県観光入込客推計調査」より作成

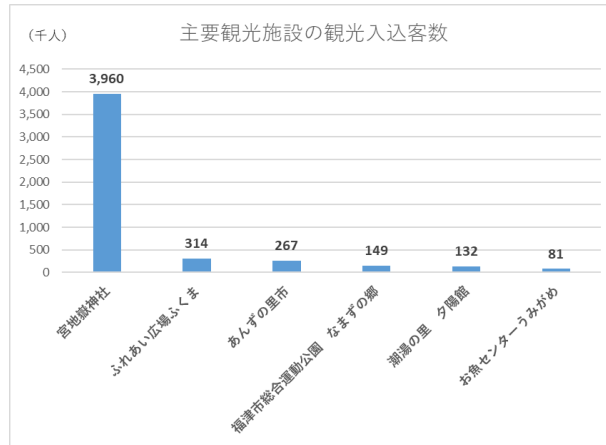
福津市を訪れる観光客の目的は、歴史・文化観光が圧倒的多数で7割以上を占めており、レジャーやエンターテインメント目的の誘客に苦戦している。また、主要観光施設の観光入込客数を比較すると、宮地嶽神社が年間約 400 万人とかなり突出しているが、次点はふれあい広場ふくま（直販場）の 31 万人となっており、宮地嶽神社に続く観光の目玉が乏しい。

図表 3 福津市の観光客の目的別内訳(2019 年)



出所：「平成 31 年福岡県観光入込客推計調査」より作成

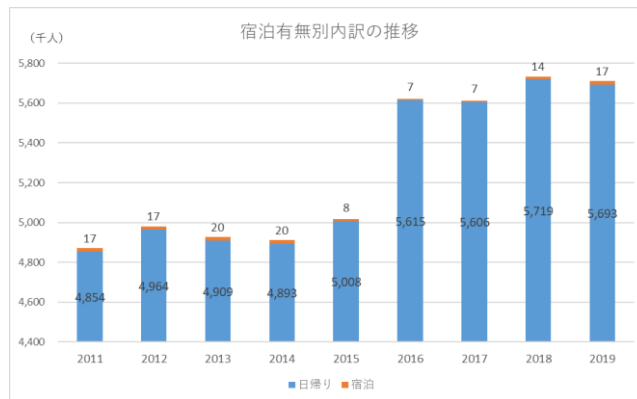
図表 4 福津市内の主要観光施設(上位6施設)の観光入込客数(2017 年)



出所：「平成 29 年福岡県観光入込客推計調査」より作成

宿泊有無別で見ると、宿泊者数は極めて少なく、宿泊を伴う割合は、1%にも満たない。

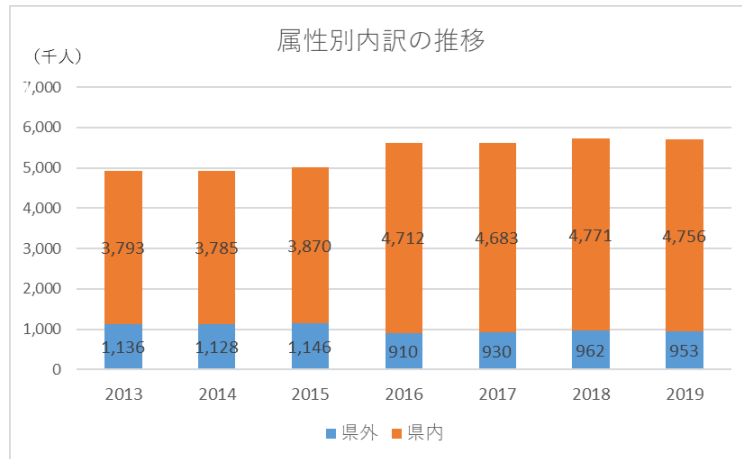
図表 5 福津市の宿泊有無別観光客数の推移



出所：「平成 29 年福岡県観光入込客推計調査」、福津市内部資料より作成

観光客の属性では、県内在住者が占める割合が高く、2019 年では 8 割以上が県内在住者である。

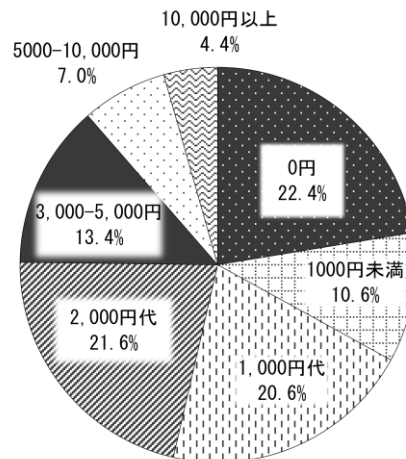
図表 6 福津市の属性別観光客数の推移



出所：「平成 29 年福岡県観光入込客推計調査」、福津市内部資料より作成

福津市の1人当たり観光消費額は、0円が22.4%で最も多く、3,000円未満の割合が約75%を占める。日帰り客が多く、宿泊・飲食・アクティビティなど消費単価が高い施設が乏しいため、1人当たり観光消費額は安価である。

図表 7 福津市の1人当たり観光消費額(2018年のパラメータ調査結果)



出所：「第2次福津市観光基本計画策定に係る基礎調査業務報告書」

統計情報を整理すると、宮地嶽神社への観光客が圧倒的多数を占めており、宮地嶽神社以外の観光の目玉が乏しい点、初詣客が訪れる1月に観光客が集中し残り11ヶ月が閑散期になっている点が課題である。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点も課題である。主要な観光施設が神社であること、大半が日帰り客であることは、観光消費額が伸長しないことにつながる。そのため、観光目的や繁忙期の分散、宿泊客の増加を実現し、地域にお金落ちる仕組みをつくることが求められる。

津屋崎地区にある主な観光資源としては、津屋崎千軒エリアの歴史的な街並みと、夕陽が沈む様子が幻想的な津屋崎海岸が挙げられる。

津屋崎千軒は、江戸時代に海上交易と塩田により繁栄した賑わいの様子を「人家が千軒もあるほどに繁

栄している町」と表現したことに由来する。度重なる大火事で当時の建物の大半は焼けたが、老舗の商店、創業 140 年の豊村酒造、薬局、うに店等の一部の歴史的建造物は残存している。

図表 8 津屋崎千軒の街並み



出所：株式会社日本総合研究所撮影

津屋崎海岸は、遠浅で穏やかな海であり、「貝寄せの浜」と呼ばれるほど、貝殻の漂着が多く、美しい貝殻が波打ち際に多数見られる。海水浴場は昔ながらの海の家が並んでおり、一部は通年で民宿や料理店として営業している。

図表 9 津屋崎海岸



出所：株式会社日本総合研究所撮影

●行政計画での位置づけ

関連行政計画における、福津市及び本エリアの位置づけ等は以下のとおりである。

図表 10 関連行政計画及び内容

関連行政計画	計画の内容
『福津市まちづくり計画「まちづくり基本構想」』（令和元年9月）	2030年度の観光の目標像を掲げ、それに向けた取組方針を策定している。具体的には、「持続可能な観光」をテーマに、豊かな自然や歴史、文化を生かした体験型の観光での誘客、観光消費額の拡大の実現を目指すとしている。
『第2次福津市観光基本計画』（令和2年3月）	「国内外の人が何度も訪れたい魅力を磨く」「観光拠点を整備し、観光消費額を拡大する」「ブランドの構築や管理、販売促進のための活動を強化する」の3つを基本方針とし、観光入込客数・観光消費額・延べ宿泊者数・満足度・リピーター率の目標数値を定めている。

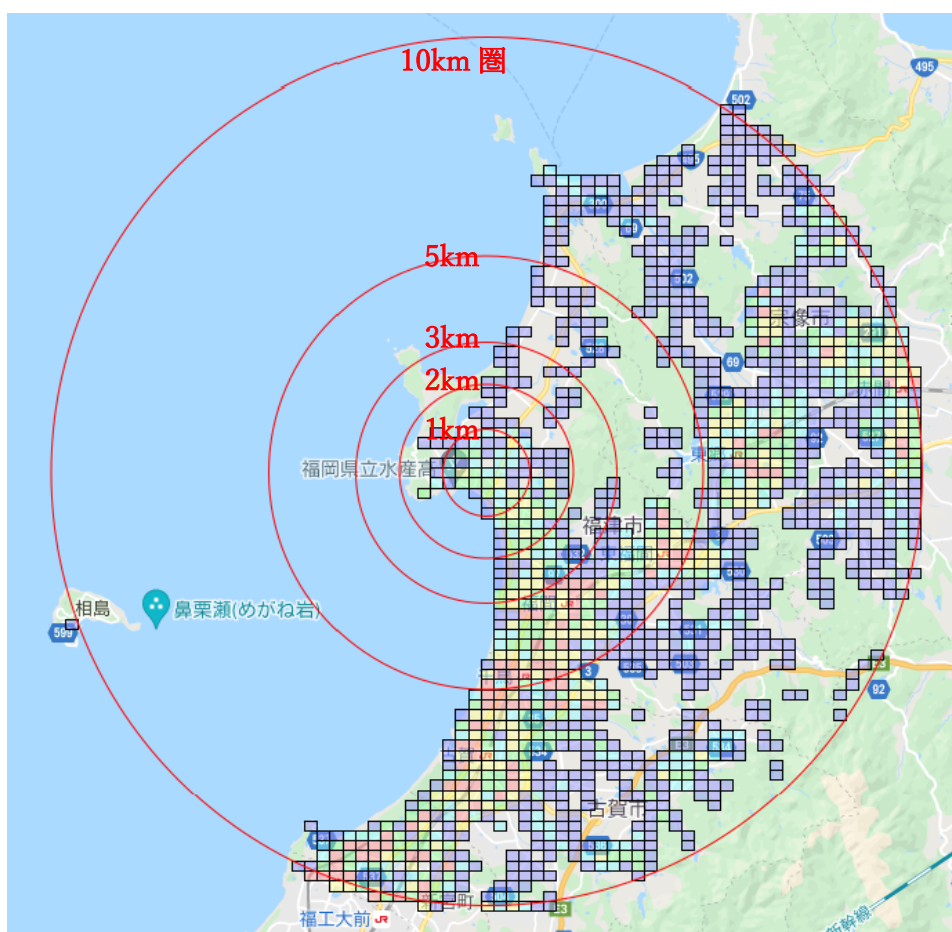
『津屋崎千軒観光活性化事業計画』
(平成 30 年 3 月)

津屋崎千軒の歴史資源、駐車場・公衆トイレ整備状況等から、観光活性化に向けた課題を洗い出し、同地区の観光活性化に対する基本方針を定めている。具体的には、「集客、回遊を促す拠点施設の強化」「宿泊施設の整備」「飲食サービスの提供」「農村衆生の保存・活用」を解決すべき課題とし、来訪者がゆっくりと体験型観光を楽しめる事業の推進を目指すとしている。

●本エリアの商圈人口

津屋崎エリアから直線距離の半径 1km 圏、2km 圏、3km 圏、5km 圏、10km 圏の商圈分析の結果は以下のとおりである。

図表 11 対象地周辺の商圈人口



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

出所: J-STAT MAP

②先進事例調査

机上調査対象事例のうち、本エリアで特に参考になるとと思われる、国内初アルベルゴ・ディフーズ認定の公設民営ホテル「矢掛屋 INN&SUITES」の概要は以下のとおりである。

図表 12 「矢掛屋 INN&SUITES」の机上調査結果

施設概要	施設所在地	岡山県矢掛町
	改修前の用途	古民家
	改修後の用途	本館：ホテル客室、フロント、宴会場、バー、物産店 別館：ホテル客室、温浴施設、レストラン
プロジェクト経緯	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年（2013 年） 古民家改修に着手 平成 27 年（2015 年）3 月 「矢掛屋 INN&SUITES」開業 平成 30 年（2018 年）6 月 「アルベルゴ・ディフーズ協会」からアルベルゴ・ディフーズとして正式認定 	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> 公設民営のため、運営管理は指定管理者の民間事業者が実施 	
古民家改修事業費・財源	<ul style="list-style-type: none"> 総事業費：約 5 億 7 千万円 過疎債や国庫補助を活用して資金調達を実施 	
エリア関連施設	<ul style="list-style-type: none"> 株式会社矢掛屋（指定管理者）は、公共宿泊施設「矢掛屋 INN&SUITES」に加え、ショップ・宴会場「あかつきの蔵」、一棟貸宿泊施設「備中屋長衛門」、宿泊施設「あかつきの蔵蔵 INN」といった古民家改修による観光施設を順次開業・運営中 	

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

官民が連携し、宿場町の歴史的景観を活かしながら古民家再生事業を実施している事例であり、本エリアでの事業で特に参考になるとと思われるため、令和 3 年 11 月 11、12 日、現地視察、関係者の矢掛町産業観光課及び古民家再生ホテル運営事業者へのヒアリングを実施した。ヒアリングでの主な意見は、以下のとおりである。

図表 13 矢掛町産業観光課の意見概要

項目	主な意見
古民家の改修費、所有・運営主体	<ul style="list-style-type: none"> 町所有の古民家の改修費は、国庫補助金（社会資本整備総合交付金など）、過疎対策事業債を活用した。 一般の方が所有する古民家の改修は、民間事業者が申請主体として国庫補助金を活用しつつ、町費の支出なく実施した。 町が行政財産として所有する古民家ホテルについては、指定管理者に運営を任せている。指定管理者は公募による選定、指定管理期間は 10 年である。町からの指定管理料の支払いはなく、完全な独立採算で運営されており、収益の半分は町に納めることを協定書で定めている。また、軽微な改修は、指定管理者の費用負担で実施することになっている。 町が普通財産として所有する古民家については、民間事業者に貸し付け、民間事業者が宿泊施設等を運営している。

図表 14 古民家再生ホテル運営事業者の意見概要

項目	主な意見
地域への波及効果	<ul style="list-style-type: none"> 古民家の 1 階は別の事業者、2 階は古民家再生ホテル運営事業者が運営する宿泊施設という形態をとり、2 階の宿泊施設で稼ぐ分、1 階の事業者はリスクをとれるような仕組みを構築した。その結果、新規参入者の増加につながった（商店街への新規出店 18 店舗、移住者 157 名）。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 40年間宿泊施設がなかった矢掛町に、6か所33室最大99名宿泊可能な古民家ホテルが誕生したことで、観光消費額は約2万円になり、年間約40万人の観光客（日帰り客含む）が訪れるようになった。 ・ 古民家再生事業を機に、60名を古民家再生ホテル運営事業者で雇用している。まちを残すことを重視しているため、人件費を削って会社の収益を上げることよりも、地域でしっかり雇用をつくることを大事にしている。
事業で大事にしてきた点等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 観光がゴールではなく、最終目的は矢掛町の存続である。そのため、暮らすように長期的・定期的に泊まってもらうことを目指してきた。 ・ 観光客は行政区単位で移動するわけではないので、近隣の市町にも宿泊施設をつくり、エリア全体で誘客する仕組みを構築してきた。 ・ 民間主導、行政がサポートという形態が、収益向上、取組の持続性という観点から最も望ましい。

図表 15 矢掛屋本館(左)とヒアリング・現地視察の様子(中央・右)



出所：株式会社日本総合研究所撮影

③対象とする空き家等の地域資源の発掘調査

●空き家の抽出

津屋崎千軒を象徴し、歴史的景観を形成している建築物の1つとして、豊村酒造がある。豊村酒造の利活用には保存改修費用等の課題があったが、調査により、豊村酒造の近隣にある別邸が空き家となっていることが分かった。本物件も歴史的建造物であり、保存・活用に向けた利活用の意向を把握できたため、豊村酒造別邸を本事業の対象とした。

図表 16 豊村酒造別邸



出所：株式会社日本総合研究所撮影

●遊休地の抽出

空き家の他に遊休地等の事業性が見込める施設の調査を行った。

北九州津屋崎病院は、2019年9月に宗像市稲元に移転し、北九州津屋崎病院の跡地は現在まで遊休地の状態が続いている。調査により、本遊休地を、隣接する津屋崎ヨットハーバーと一体となった利

活用による、本事業の観光活性化に寄与する可能性があることを把握できたため、本事業の対象とした。

図表 17 北九州津屋崎病院跡地



出所：Google Map を基に作成

●連携を想定する公共施設の抽出

(2) 事業の取組詳細の視点から、施設の劣化状況や管理状況、想定される利活用等の現況整理を行った。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 18 連携を想定する公共施設

施設名	基本情報			管理運営状況		利活用の方向性
	概要	延床面積 (㎡)	竣工年度 (築年数)	管理運営 手法	管理運 営者	
津屋崎ヨットハーバー	県営津屋崎漁港湾内に位置するヨットハーバー	管理棟：328	2004 (17)	業務委託	宗像漁業協同組合	マリンレジャーを中心とした観光活性化に資する利活用の可能性が高い
大峰山キャンプ場	玄海国定公園の中に位置する自然豊かなアウトドアエリア	3,600	1989 (32)	業務委託	公益社団法人福津市シルバー人材センター	アウトドアレジャーを中心とした滞在型の観光事業として利活用の可能性が高い
旧魚正	海岸通りにある割烹旅館であり、2008年8月の閉店以降空家であった当旅館を、令和3年に市が観光施設と	1,400	1979 (42)	—	—	海岸通りのロケーションを活かした観光に寄与する利活用の可能性が高い

	して活用することを目的として取得					
潮湯の里夕陽館	温浴施設、会議室、研修室、リハビリ・トレーニング室などを完備	1,801	2000 (21)	指定管理	株式会社トキワビル商会	将来的な観光目的での活用を検討するため、本事業の連携施設として可能性が高い

④福津市及び地元団体とのワークショップの開催

地元団体との意見交換では、津屋崎千軒エリアが有する観光資源を活かした事業とすること、観光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など様々な意見があった。

住民ワークショップでは、津屋崎の歴史や文化、コミュニティを大切に守り育むための取り組みとすることや、地域と事業者が共存するためには互いを尊重し合うためのルールづくりなどに関する意見があった。

図表 19 地元団体の意見概要

項目	主な意見
本事業の方向性等について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元の間人として、津屋崎千軒が観光地になる想像がつかないのが正直なところである。良い案を提案してもらえるのであれば、反対はしない。 ・ 本事業では、地元には何も情報が入ってこないという事態は避けてもらいたい。 ・ 現在も人口は増加傾向にあるが、自然、低価格、静かさに惹かれて転入してくる人が多い。住民にとって大切な静かさを消さないようにしてほしい。 ・ 住民としては、地域が観光で稼ぐことで、住民の生活にどういふ影響があるのか分からない。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。 ・ 事業主体としてDMOの参画ありきとなると、責任の所在問題につながる。調査だけ実施して、プレイヤーがないことがあるのかなど、先が不透明な印象である。 ・ 旧魚正を観光に活用し事業化にあたって成立するのか疑問でもあり、楽しみでもある。 ・ 潮湯の里夕陽館の方が、活用可能性が高いのではないか。投資額も低く、やり方によっては集客が見込めるのではないか。 ・ 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というのではなく、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、それ以外ものが新しく生まれ変わるの歓迎されるのではないか。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移住者といっても、既存の文化を消費して、地域外へ仕事にいくだけの人では意味がない。本当の意味でのまちづくり人口増加とは、ということを考えるべき。
本事業への意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収益の数%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。 ・ 地域全体の小規模商店のことも考えた開発は重要と考える。 ・ 海のごみ問題を懸念している。本事業が、豊かな海の保全にもつながるとよい。 ・ 津屋崎では塩づくりの歴史が古くからあり、お菓子や漬物、干物にもよく使われていた。津屋崎の塩のストーリーをまちづくりに活かせるとよい。 ・ 感度の高い若者に、この町で精神的に豊かな暮らしをしてもらいたい。そのための支援は積極的にしていきたい。

図表 20 ワークショップ意見概要

項目	主な意見
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"> ・ 津屋崎宣言が住む人・来る人に千年語り続けられるまち。 ・ 人々の想いが紡がれていく。 ・ 津屋崎の文化をはぐくみ続ける。 ・ しっとり等身大の魅力。 ・ 千軒のまちなみ。「山笠」が似合うまち。 ・ 海のある津屋崎。 ・ 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）。地元の子ども達が町の案内役等。 ・ 住むように暮らす（滞在型）旅。 ・ 祭りがつなぐ福津市全体のまとまり。 ・ 新鮮な魚（ブラック BOX・シェフの気まぐれ）、塩（体験・歴史）、特産を使用したビール（塩・牡蠣）の活用。 ・ 海上タクシー（博多→津屋崎）やお魚市場アーケードなどの取組み。 ・ 買い物・宿泊・食事の充実。 ・ 津屋崎の人自身が誇りを持つ（自然、お祭り、コミュニティ（人との関わり）など）。シビックプライド＝ツヤザキプライド：商人のまち。
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。（あいさつをする、ゴミの分別をする、町内会に参加する、祭に参加する 等） ・ 事業条件をつける。（地域課題の解決に取り組むこと。町の生活を守ること 等） ・ 事業者には、商売優先でなく、仲の良さなど津屋崎らしさを大事にしてほしい。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 観光客向けの高価格帯の店でなく、住民がランチで日常的に使える店があるとよい。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。 ・ 観光においても、土地の生活や文化を体験したり、深く知ることができる場が流行っており、そのような店や場所が津屋崎にはふさわしい。 ・ 住民と事業者、お互いが敬意を持った関係性がよい。 ・ 合理的につながるより、仲の良さ、仲良くなることを大事にしてほしい。 ・ 一方で、それを強制するのはよくない。多様な価値観が共存するのが津屋崎のよいところ。
--	--

⑤活用する空き家の選定と空き家の活用方策の検討

●本事業で活用する空き家等の選定

③で整理した空き家等について、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。

●本事業の基本方針

継続的に地元住民との対話を重ね、本事業では、津屋崎千軒エリアが有する観光資源を活かした事業とすること、観光による好影響のみではなく、そ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といった多面的な観点から推進するという方向性を定めた。

また、本事業による津屋崎千軒エリアの新たな付加価値の創出に加え、これに伴う影響についても考慮し、地域住民の居住エリアとの明確な棲み分け、地域住民の生活を守り、住民の理解を得ながら進めることが肝要であることを踏まえ、本事業の基本方針を、以下のとおり定めた。

- 居住エリアと明確に棲み分け、地域の生活を守り、住民の理解を得ながら進める。
- 観光客向けだけでなく、地域住民が日常使いできる機能、日常生活がより豊かになる機能を導入する。
- 常日頃から住民と対話・協力し、地域課題解決や地域活性化に向けて取り組む。
- 津屋崎の歴史文化・景観を守るため、歴史的な建物や景観を活かす。
- 津屋崎で漁業、農業、商業、ものづくり等を営む人達とまちづくりの方向性を共にし、積極的につながって進めていく。

●空き家等の活用方策

本事業の基本方針を踏まえ、空き家等で展開する具体的な事業内容を以下に示す。

その他にも、活かしきれていない公共施設や公有地、地域の空き家等を、当社をはじめとする民間事業者や地元団体との連携により価値を生み出し、利活用することで、空き家等を核とした本エリアの活性化に資する観光まちづくり事業を展開することを想定する。

図表 21 空き家等の活用方策

分類	対象施設	事業内容
活用する空き家等	豊村酒造別邸	歴史的建造物の魅力や和のテイストを活かした一棟貸しの中長期滞在と通常滞在双方を対象とした宿泊施設として活用する。 さらには、水産高校と連携した飲食スペースの展開、地域で起業・商品販売を希望する者へのコンシェルジュ機能（別邸の一面を販売場所として貸出、チャレンジショップやポップアップストアとして活用するイメージ）等、民間主導で行う津屋崎千軒エリアの観光まちづくりに資する施設として活用する。
	北九州津屋崎病院跡地	夕陽が見えるオーシャンビューの眺望を活かした企業用の戸建て別荘施設やワーケーション施設等、隣接する津屋崎ヨットハーバーと一体となったマリンアクティビティを体験できるリゾートエリアとして活用する。
設 空き家等との連携を想定する公共施設	津屋崎ヨットハーバー	ヨットハーバー機能に加えてサンセットクルーズやマリンスポーツ等の各種マリンレジャーによる高付加価値な海遊体験、地域や産業の魅力を発信するイベント開催等、漁協との連携による各種取り組みを行うエリアとして活用する。
	旧魚正	既存建物を解体し、観光用の駐車場として開放することで、当面は地域の駐車場不足の解消のために活用する。 さらには、解体後の土地を、観光用途として事業者へ借地することも想定する。
	潮湯の里夕陽館	短中期的な本事業の連携施設として位置付け、事業者による利活用の可能性も含めながら将来的な観光目的での活用を検討する。

⑥事業計画の策定

事業対象施設の改修費等の初期投資に要する費用、事業運営開始後の単年度の事業収支のシミュレーション結果は以下のとおりである。

図表 22 事業の初期投資費用、運営段階の収支シミュレーション(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
海岸付近の民間遊休地を活用した、マリンアクティビティも楽しめる宿泊事業	240	183	168	15
豊村酒造別邸を活用した、一棟貸し切り、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

施設整備に係る初期費用は、約3億円が見込まれる。ただし、民間遊休地の土地購入費用は、今後所有者との協議の上で決定していくものになるため、上記シミュレーションに含んでいない。よって、実際の事業時に係る初期費用は、当該土地購入費用を上乗せした金額になる。

事業運営開始後の単年度の収支について、合計売上高は約 2.3 億円、税引き前利益率は 10%程度と見込まれる。

⑦事業主体となる法人組織の設立検討

本事業の事業主体となる法人組織の検討については、本事業の対象施設がいずれも地域住民等にとっての重要な地域資源である点等や地元ワークショップの結果など踏まえて、本事業を実施するための地域会社（現地法人）を設立することが望ましいと言える。また、活用する施設に公共性が高い施設も含まれることから、法人組織としても公的側面を有する必要がある。加えて、福津市が新たに DMO の設立に向けて取り組みを進めている。

以上を踏まえて、本事業の事業主体としては、当社も設立・運営に参画する形で、その他の地元事業者の参画も促し、DMO の津屋崎地域支部として新たな法人を設立する方向で引き続き検討を続けることとした。

3. 評価と課題

①本エリアにおけるマーケティング調査

当初計画通り、各種統計資料、関連行政計画等から、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すること、商圈人口分析から、本エリアに訪れる可能性のある周辺人口規模を把握することができたため、評価は期待通りと言える。

②先進事例調査

当初計画通り、先進事例の机上調査、現地視察及び関係者ヒアリングから、本エリアで参考になりうる情報を獲得できた。特に現地視察では、施設運営事業者の経営者の方から、事業運営に関する様々な知見を獲得でき、視察後も本エリアの事業構想を相談できるような関係性を築けたため、想定以上の成果と言える。

③対象とする空き家等の地域資源の発掘調査

当初計画通り、予め拠点とする施設を抽出・選定する際の視点を定めることで、市内に点在する空き家となっている古民家、空き店舗、さらには空き家に限らず遊休地等を含めた網羅的な調査をすることができた。また、市が所有する公共施設との連携の可能性も把握することができたため、空き家等を核とした本エリアの包括的な観光まちづくり事業の展開のための基礎調査ができた点は、想定以上の成果と言える。

④福津市及び地元団体とのワークショップの開催

当初計画通り、本事業に関する地元団体や地域住民の意見をきめ細かく把握することができた。特に、本事業への期待だけでなく、観光客が増えることで日常生活に支障をきたすことを懸念する意見や、本事業の実現性を疑問視する意見など、住民の不安や懸念事項を把握できたことで、より津屋崎地区に寄り添った事業方針を検討できた点は、期待通りである。

また、地元団体や住民ワークショップ参加者の中には、本事業に高い関心を持ち、積極的に関わろうという意欲のある地元団体や地域事業者もあり、今後の事業化に向けた連携・協働を見据えられた点は、想定以上の成果と言える。

⑤活用する空き家の選定と空き家の活用方策の検討

当初計画通り、本エリアの各種調査結果に加え、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利活用の方向性、本エリアの在り方等を勘案したうえで、活用する空き家等を選定できた点は、期待通りである。

本事業の方針としては、本エリアの新たな付加価値の創出という観光による好影響のみならず、これに伴う地域住民に対する影響や観光による効果を還元できる仕組みについても考慮することが必要である。そのためには、地域住民の居住エリアとの明確な棲み分けを図り、地域住民の生活を守りながらも、本エリアが有する観光資源を活かした事業とすることが肝要である。引き続き、住民との丁寧な対話を通して理解を得ながら、事業実現を目指していきたい。

⑥事業計画の策定

当初計画通り、各調査結果を踏まえた事業計画案を策定し、当社のこれまでの事業実績も踏まえて、事業に要する初期費用、事業運営開始後の毎年の収支見通しを算出することができた点は、期待通りである。

ただし、コロナ過の影響のため観光事業に対する投資への慎重姿勢が蔓延する中、本事業に関する資金調達（特に施設整備や土地購入にかかる初期投資）の実現性が懸念される。三井住友銀行のネットワークを活用し、本事業に対する投資先を幅広く開拓する調整を続けており、関心を示してくれる事業者も出てきている。今後は、必要な費用を獲得し、事業を実現できるよう、関心のある事業者と引き続き対話して事業参画を促したい。

⑦事業主体となる法人組織の設立検討

地域の実情や地元住民の意向等を踏まえながら、本事業の具体的な方向性が定められたことから、本事業の担い手として最適な法人組織の在り方を導出できた点は期待とおりである。

4. 今後の展開

今後は、⑥に事業計画の制度をさらに上げるとともに、資金調達など事業の実現に向けた検討と調整を進めていく。また、⑦で検討した法人組織の在り方に沿って、本事業に参画する地元事業者を継続的に発掘しつつ、法人設立に向けて取り組んでいく予定である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	1995年2月1日		
代表者名	小役丸 秀一		
連絡先担当者名	加悦 典子		
連絡先	住所	〒811-4204	福岡県遠賀郡岡垣町大字手野183
	電話	093-282-2226	
ホームページ	https://gurano24k.bs.j.jp/		