

山江村石蔵活用拠点整備基本計画

令和7年1月 山江村 企画調整課 復興村づくり推進室



山江村

目次

第1章 山江村石蔵活用拠点整備事業の概要

1. 基礎情報
2. 上位計画等関連計画における位置づけ
3. 石蔵活用拠点整備にかかる経緯と目的
4. 計画の位置づけ
5. 石蔵活用拠点の目指す姿
6. 石蔵活用拠点の方針

第2章 山江村石蔵活用拠点整備計画

1. 導入する機能
 - ① 石蔵活用拠点整備基本構想検討委員会における検討
 - ② 民間企業ヒアリング
 - ③ 導入機能
 - ④ 石蔵活用の方向性
 - ⑤ 防災拠点としての機能
2. 施設配置計画
 - ① 計画対象区域
 - ② ゾーニング
 - ③ 施設規模と事業費の想定

第3章 資金調達

1. デジタル田園都市国家構想交付金 拠点整備タイプ
2. 農山漁村振興交付金
3. 熊本県地域未来投資促進事業

第4章 計画の実現に向けて

1. 土地の権利関係における事業手法の整理
2. 建物を行政所有とした場合の整理
3. 想定される事業スキーム
4. 事業手法の検討
 - ① 商業・にぎわいゾーン
 - ② コミュニティゾーン
 - ③ 6次化ゾーン
 - ④ 産業支援ゾーン
5. スケジュール

参考資料

第1章 山江村石蔵活用拠点整備事業の概要

山江村の基礎情報

山江村は熊本県南部に位置し、人口は約3,200人、高齢化率は37.2%であり、村域の約9割は山地となっています。

山江村の概要

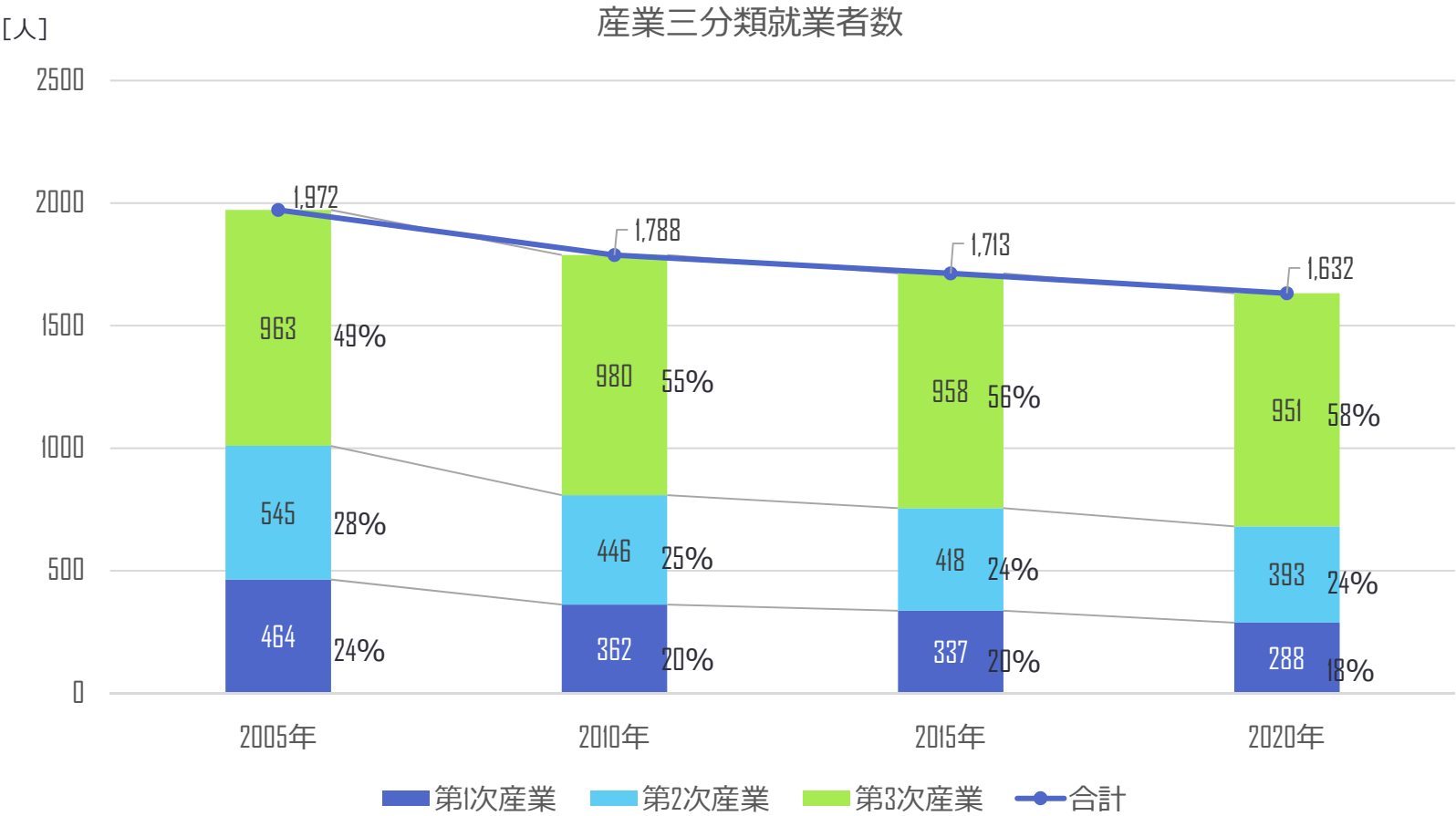
人口	3,170人（1,195世帯） 高齢化率37.63% ※令和6年10月末現在	
面積	12,119ha（東西に9km、南北に18.6km） このうち約87%を森林、約4%を農地が占めている。	
位置	熊本県南部・球磨郡に位置し、北は五木村、東は相良村、南は人吉市、西は八代市及び球磨村と隣接している。	
地形	- 標高1,302mの仰烏帽子岳を筆頭に、高岳1,189m、白岩山1,002m、肥後峠805m等が連なる。 - この山岳地帯に源を発する万江川(24km)、山田川(12km)は北から南に流れ、人吉市内で日本三大急流の一つである球磨川と合流している。	
アクセス	- 福岡市→山江村 車：2時間30分（高速道路） - 熊本市→山江村 車：1時間20分（高速道路） - 鹿児島空港→山江村 車：50分（高速道路）	
特徴	- 主な特産品 やまえ栗 - 山江村では、1950年頃から栗栽培が始まったが、盆地特有の朝晩の寒暖の差、赤土の肥沃な土壌に恵まれ、高品質な栗として知られるようになった。1977年、やまえ栗が昭和天皇に献上された後、1986年には生産量が年間400トンを超え、最盛期を迎えた。 - そのような中、1992年の農協合併より、一旦はやまえ栗の名称が市場から消えたが、2008年頃から、やまえ栗の再度のブランド化が加速し、産業振興、交流の拡大等を通じてやまえ栗が村のアイデンティティとなっている。	

山江村の基礎情報

総人口の減少に伴い、就業者数は減少傾向にあります。特に、山江村の基幹産業である第1次産業の就業者数の減少は顕著であり、全就業者数に対する割合でも減少傾向にあります。

産業三分類就業者数の推移

- ▶ 総人口減少に伴い、就業者数は減少傾向にあり、特に2020年の第1次産業就業者数は2005年対比38%減少と三分類の中で顕著である。
- ▶ 就業者の割合では第3次→第2次→第1次の順であり、近年に近づくにつれてこの傾向は強くなってきている。

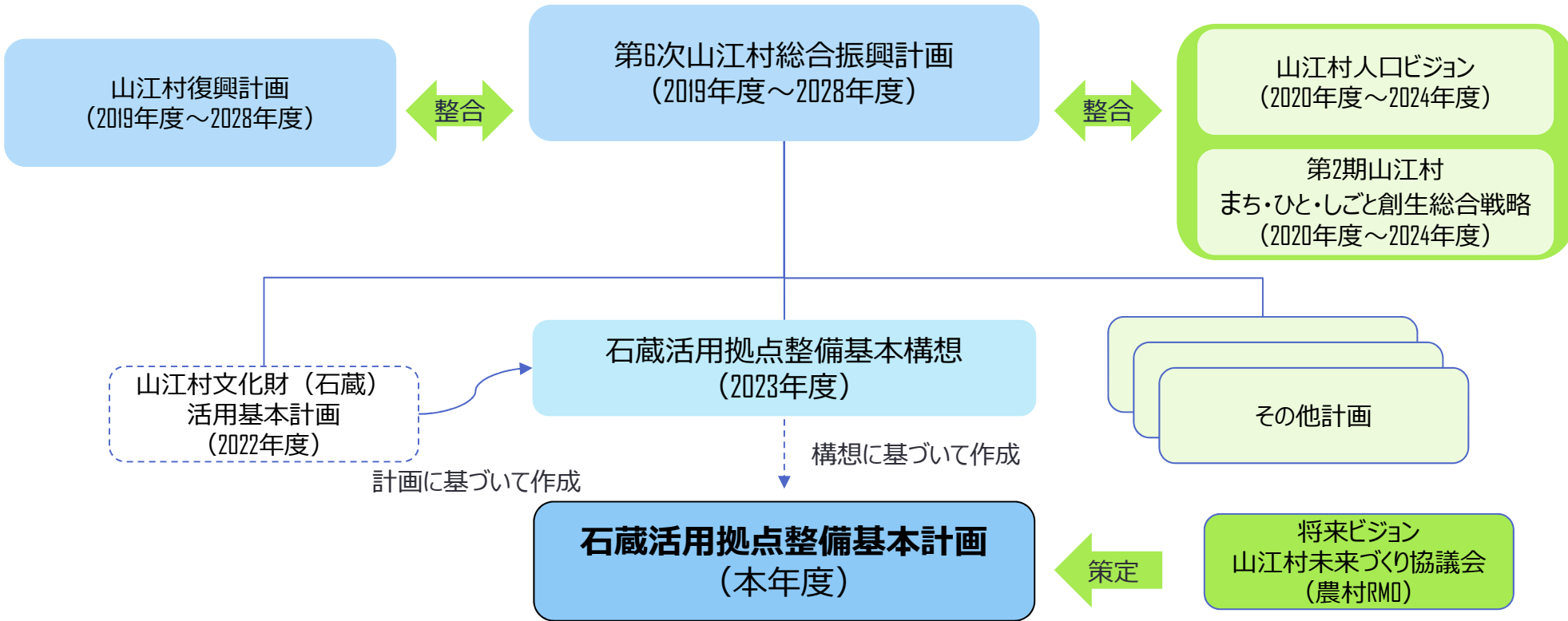


上位計画等関連計画における位置づけ

基本計画は山江村の総合的な行政運営の指針となる「第6次山江村総合振興計画」を上位計画とし、その他復興計画等を踏まえながら山江村の新たな振興の起爆剤とします。

- 基本計画は、令和6年3月に策定した「山江村石蔵活用拠点整備基本構想」に基づき、産業遺産、歴史遺産として価値のある寄贈された石蔵の再建・利活用に加え、本村の地域課題解決の実現に向け、災害復興とも関連した経済活性化や関係人口の創出など地域振興を図る拠点整備の方向性を取りまとめる。
- 基本計画策定にあたっては、「第6次山江村総合振興計画」のもと、「第2期山江村まち・ひと・しごと総合戦略」及び「山江村復興計画」とも整合性を図りながら、上位計画の目標を実現するための具体的な事業として石蔵活用拠点整備事業を位置づける。

本基本計画の位置づけ



上位計画等関連計画における位置づけ（山江村復興計画）

石蔵活用拠点整備事業は、山江村復興計画に掲げる復興期に向けた仕組みの一つ「山幸海幸交流推進システム」の事業プロジェクトに位置づけられています。

● 山江村復興計画（令和2年7月豪雨災害）

基本理念

鎮山親水

（ちんさんしんすい）

自然との共生意識や畏敬の念を持ち、自然と親しむと同時に怖さを知り、自然との関わり方を見直す。人と自然の調和。

基本方針

（1）生活インフラ・住まいの再興

（2）道路・河川・農地・森林の強靱化

（3）より安全な暮らし・持続可能な山江村の次世代への継承

復旧・復興に向けた取組み

行政が主体となった取組み【復旧期】

- 道路・橋梁・河川・上下水道などの災害復旧 ●村営住宅の復旧 ●農地・農業用施設の復旧 ●営農、事業の再開・継続に向けた支援
- 被災者への生活支援 など 13項目

住民参加による取組み【復興期】

山江の森維持管理システム

山江の森・水管理推進プロジェクト

森林や水辺の整備に取組み、自然に親しむ環境づくりに取組みます

山江の森・水管理推進プロジェクト

公有林や放置林などを森林環境教育の場として活用し、子どもの頃から山の楽しさを知り、山を守る人材の育成に取り組めます

災害時緊急避難システム

いざという時のプロジェクト

避難所や緊急避難場所を整備し、一人ひとりの防災意識の向上を図り、災害時も安心安全に避難できる環境づくりに取り組めます

災害にあわない家づくりプロジェクト

災害が起こりやすい場所でも家や避難所など建て方や暮らし方を工夫し、災害に備えた住環境づくりに取り組めます

山幸海幸交流推進システム

村内の上下流交流プロジェクト

村の豊かな資源を活用し、村内における「人」や「物」の流れをつくり、地域振興に取り組めます

海幸・山幸交流プロジェクト

流域における「人」や「物」の交流を通して、産業振興や関係人口の創出などに取り組めます

山を活かす村

イエを活かす村

江を活かす村

『未来へ みんなでつなぐ 自己治癒力の高い むらづくり』

石蔵活用拠点整備に係る経緯と目的

令和5年度に「石蔵活用拠点整備基本構想」を策定。今後、基本構想に基づく基本計画を策定し、同計画に基づき石蔵活用拠点整備事業に着手します。

背景

- 熊本県南部の人吉球磨地方は古来、良質な石材（間知石）の産地として知られており、石と石工に関する文化と歴史が存在する。
- これらは山江村でも例外ではなく、村内には国登録有形文化財となっている石蔵（球磨地域農業協同組合第26号倉庫）をはじめ、指定文化財となった石屋根のほか、多くの石の道具もある。また、村内の大王谷、円蔵山には石切り場もあり、人吉駅機関庫や人吉城の石橋も山江村産の石と言われている。
- 上記のような地理的特性がある中で、地域住民の方からかつて村内にあった石蔵4棟の寄贈を受け、文化と歴史を後世に残し伝えることが重要であるという考えのもと、令和3年7月から石蔵の保存・利活用の検討を始めた。

山江村の取り組み

- 令和5年度においては、石蔵を文化資産として継承するとともに、村の“産業振興”と“にぎわいづくり”を目的とした「石蔵活用拠点整備基本構想」を策定した。
- 令和6年度から始まった農村RMO形成推進事業において、山江村未来づくり協議会が農用地の保全、地域資源の活用、生活支援の観点から村の将来ビジョンを策定。
同ビジョンの内容を踏まえつつ、石蔵活用拠点整備基本構想の基本計画を取りまとめ、事業に着手することとなる。

これまでの検討状況

- | | |
|------------------------|------------------------------------|
| 令和3年度
（教育委員会） | 令和4年度
（教育委員会） |
| ■ 石蔵活用に係る検討会
（2回）開催 | ■ 文化財（石蔵）活用基本計画策定に係るワークショップ等（5回開催） |

令和5年度の検討状況

（企画調整課：石蔵活用拠点整備基本構想を策定）

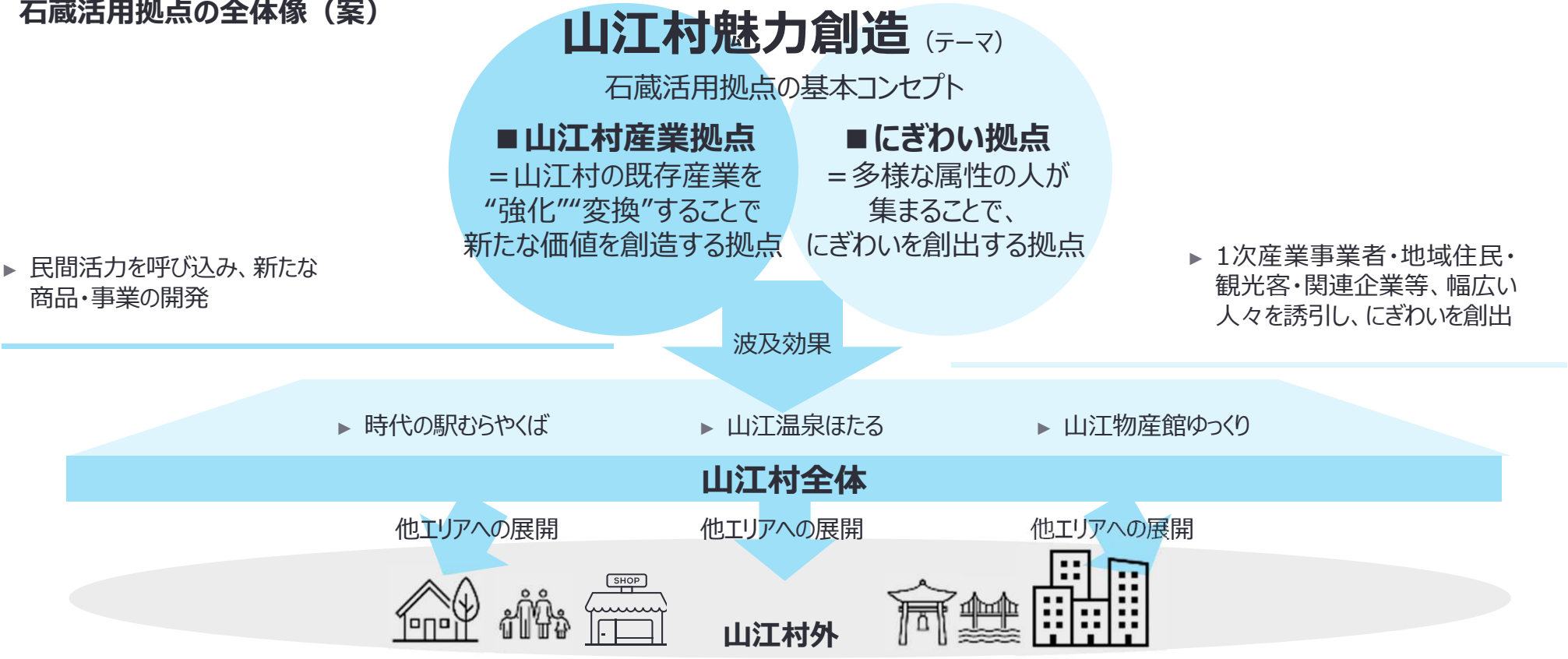
- 12月5日 第1回検討委員会
- 1月24日 第2回検討委員会
- 2月29日 第3回検討委員会
- 3月19日 第4回検討委員会



石蔵活用拠点の目指す姿

新たな価値創造を行い“質”と“量”を強化する「山江村産業の拠点」と地域の住民と域外の人
が集まる「にぎわい拠点」の両輪で運用していきます。

石蔵活用拠点の全体像（案）



石蔵活用拠点整備の方針

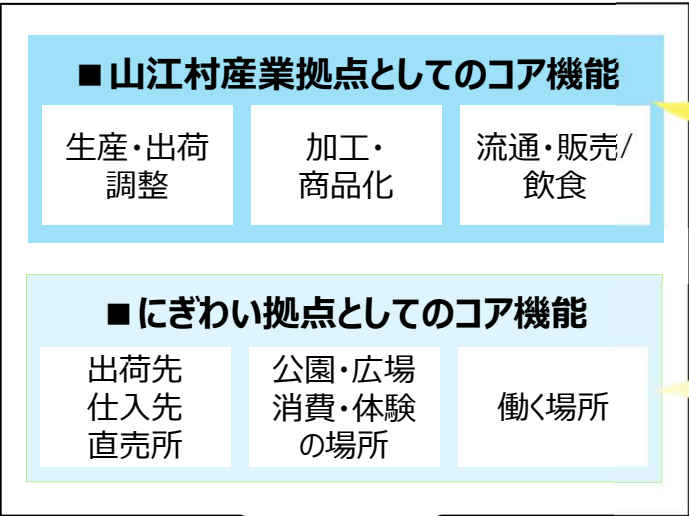
石蔵活用拠点では多様なプレイヤーを呼び込み、コラボレーションを促進することで、新たな価値創造による産業・産地振興とにぎわい創出を図る拠点として整備を検討していきます。

- 石蔵活用拠点は、多様なプレイヤー・情報がコラボレーションする山江村産業の拠点を方針とし、新たな価値創造と山江村のにぎわいを創出する拠点を目指します。1次産業事業者・地域住民・観光客・栗関連企業等、幅広い人々を誘引するため、民間活力を活かし、創意工夫のなされた官民連携での拠点整備を目指します。

石蔵活用拠点整備の方針（案）

多様なプレイヤー・情報がコラボレーションし、“新たな価値”や“にぎわい”を生み出す
拠点

多様な属性の人が、山江村産物（特にやまえ栗）を起点として各々の目的で誘引される



新たな価値を創造し、山江村の“産業・産地振興”を図る



多様な人が集まることで村に“にぎわい創出”する



にぎわい創出

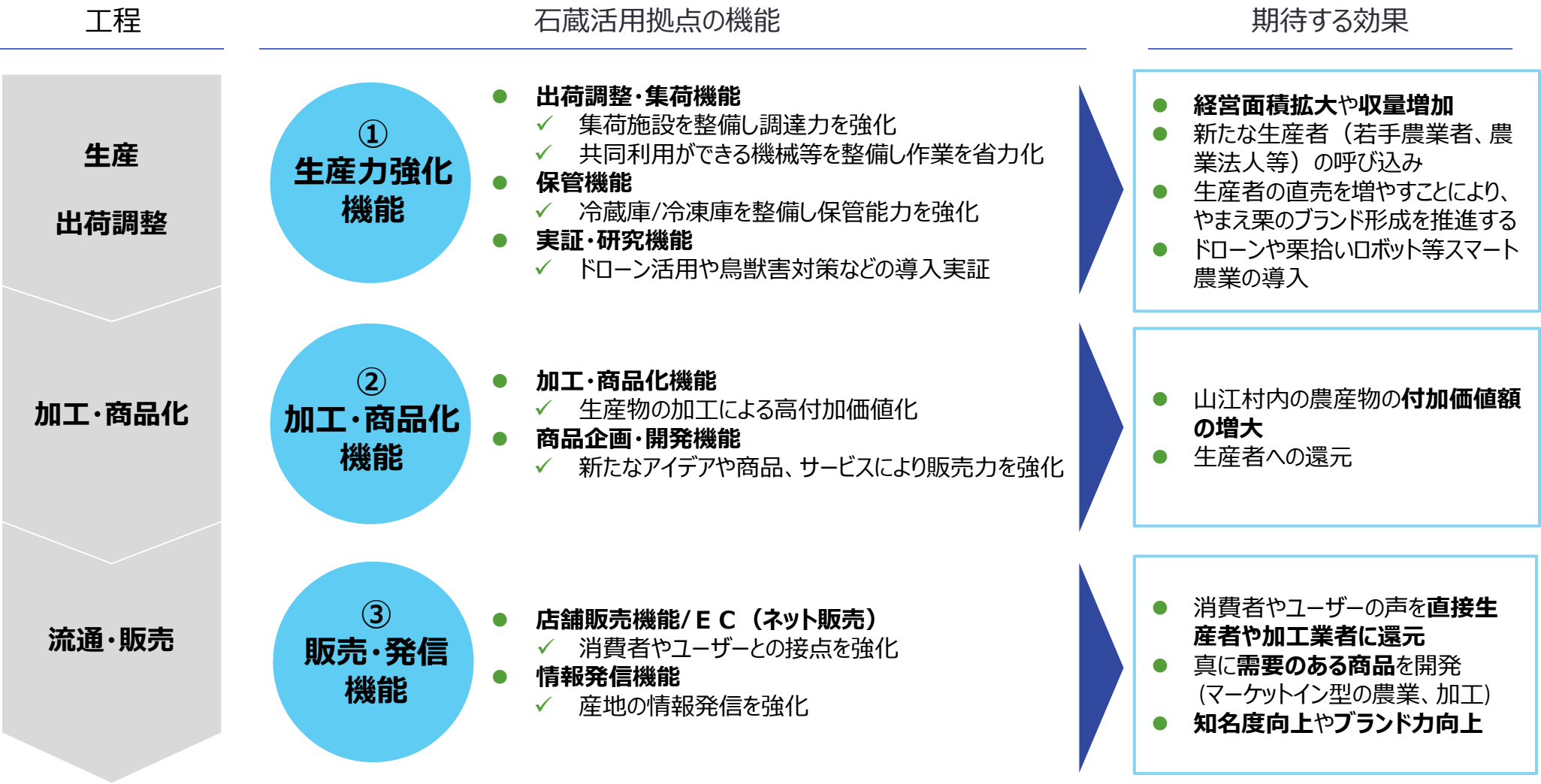
石蔵活用拠点

※石蔵はあくまで象徴、シンボリックな構築物・建築物や意匠材として活用を見込む

第2章 山江村石蔵活用拠点整備基本計画

1. 導入する機能 ①石蔵活用拠点整備基本構想検討委員会における検討

山江村産物の各工程上で不足している機能を拠点にて、強化、整備することで、生産量や付加価値額の増加及び知名度、ブランド力向上を目指していきます。



1. 導入する機能 ②民間企業ヒアリング

パートナー企業に対するヒアリングを行い、民間企業の持つノウハウ・ネットワークを積極的に活用しながら拠点の整備を目指します。

パートナー企業の選定

- ・ 民間活力を導入することを目的に、パートナー企業選定公募型プロポーザルを行い、2社を選定しました。
- ・ 民間企業の持つノウハウ・ネットワークを積極的に活用しながら、拠点整備計画を策定しました。

有限会社 やまえ堂	■ 会社名 有限会社 やまえ堂 ■ 所在地 熊本県球磨郡山江村山田丁821 ■ 代表取締役 中竹 隆博 ■ 設立 平成13年8月 ■ 資本金 300万円 ■ 業務内容 ・ 栗加工品（ジャム、ギフトセット、業務用商材）	 出所：(有)やまえ堂HP
株式会社 ローカル	■ 会社名 株式会社 ローカル ■ 所在地 熊本県熊本市西区春日3-15-60 ■ 代表取締役 吉永 安宏 ■ 設立 平成20年7月 ■ 売上高 62億円（R5年9月期） ■ 業務内容 ・ 野菜・果物・精肉・海産物などのインターネット販売 ・ ふるさと納税サイト運営代行及びコンサルティング	 出所：(株)ローカルHP

1. 導入する機能 ②民間企業ヒアリング

パートナー企業は、本拠点を中心に山江村の産業活性化に向けたソフト事業・ハード事業をそれぞれ検討しています。

パートナー企業に対するポイント

公共/民間の複数の主体による施設整備を予定している本拠点において、拠点の効率的・効果的な整備・運営のために、以下の観点から、最適な手法を検討していく。

① 民間活力の積極的活用

機能整備や拠点への誘客等、市場での競争優位性を高めるため、民間企業の持つノウハウ・ネットワークを最大限活用していく。

② 拠点全体のマネジメント

山江村産業拠点及びにぎわい拠点の着実な実現のため、拠点全体の運営管理・企画、ソフト事業との連携等を行うことのできる体制を設計する。

③ 村の財政的負担の軽減

土地・建物の所有・整備・管理・運営主体において幅広い手法を検討し、官民連携で担っていくことの全体最適化、経済的合理化を図る。

ヒアリング概要

パートナー企業各社の強みやノウハウを活かして、山江村の活性化に向けた、経営資源の投入を検討いただきました。

有限会社
やまえ堂

- 想定するソフト事業
 - 加工（やまえ栗の加工品等の製造、加工作業の見学）
 - 栗の集出荷（イガ剥き、検査、サイズ選別等）
 - ショップ（やまえ栗の加工品等の販売、イートイン）
- 想定するハード事業
 - ・加工施設、倉庫の整備
 - ・ショップの整備



株式会社
ローカル

- 想定するソフト事業
 - ・商品開発
 - ・ふるさと納税
 - ・E C販売支援



1. 導入する機能 ③導入機能

検討会や事業者ヒアリングを踏まえ、経済合理性のある事業は民設民営で行い、行政がハード整備を行うものについては、公設民営で必要な機能の導入を目指します。

山江村石蔵活用拠点で導入を目指す主な機能

①生産力強化
機能

公民連携（公設民営）

特産物（栗）の集荷

いが剥き機等

栗選別機等

ミニライスセンター

特産品の集出荷施設

②加工・商品化
機能

民間事業（民設民営）

栗2次加工

商品企画

テストマーケティング

EC販売・ふるさと納税

ショップ等

③販売・発信
機能

公民連携（公設民営）

石蔵をシンボルとした広場

直売所

ショップ・カフェ等

憩いの場

にぎわいイベント

14

石蔵を「商業・にぎわいゾーン」又は「コミュニティゾーン」内で復元する、また、復元できない石蔵については、建物の意匠材として活用していくことを検討していきます。

鋸山美術館

- 鋸山美術館は2010年3月に金谷美術館（2020年に鋸山美術館に改名）としてオープン。
- 「石と芸術」をテーマに町おこしに取り組む千葉県富津市金谷の「芸術」のシンボルとなっている。

意匠として石材を活用



鋸山資料館

- 鋸山資料館は鋸山美術館裏にある別館の石蔵。
- 石蔵は鋸山の石が使われた建物で、国登録有形文化財であり、鋸山の歴史を学ぶことができる。

建築物として活用



災害時にも停電しない、安全・安心の防災拠点としての機能の導入を検討します。

- ・ 災害時でも停電せず、24時間避難できる避難所の提供等、地域の防災拠点としての機能を目指します。
- ・ 駐車場などの空間や村の中心部という利点を活用した広域防災機能の充実（自衛隊・警察などの救援活動の拠点、緊急物資等の基地機能、復旧・復興活動の拠点等）に努めます。

■ 災害発生後拠点に求められる役割（出所：道の駅公式HP 全国「道の駅」連絡会）

- ①緊急避難対応（避難場所の提供、飲食品の提供、炊き出し）
- ②災害復旧対応（前線・中継基地、支援物資の集積地）
- ③災害復興支援（地域の生活復興支援）

役割

①緊急避難対応

- ・ 一時避難場所の提供
- ・ トイレの提供
- ・ 情報の提供
- ・ 飲食品の提供（炊き出し等）
- ・ 日常生活用品の提供

②災害復旧対応

- ・ 前線基地の設置
- ・ 中継基地
- ・ 支援物資の集積地の設置

③災害復興支援

- ・ 地域復興施設の再開

2. 施設配置計画 ①計画の対象区域

本拠点の範囲を特定し、土地購入、造成、建物建設スケジュールを設定したうえで、拠点整備計画全体のスケジュールを設定します

【候補地周辺の特性】

交通の利便性が良く、周辺に文化財施設などが点在し、立地条件も良いことから、地域一帯が連携することで新たな魅力を創出できる可能性を有する地域である。

山田大王神社

- 国重要文化財に指定されており、本殿は南九州地方でも中世に遡る数少ない建築で、保存状態も良く、貴重な存在である。



高寺院

- 木造毘沙門天立像の2体が国重要文化財に指定されており、人吉球磨で一番古い寺院と言われている。



歴史民俗資料館

- 旧石器時代から中世までの遺物や近世の民具など山江村の歴史に関する資料を展示



球磨地域協同組合第26号倉庫

- 国登録有形文化財の石蔵。現在、保冷庫として活用されている。



時代の駅むらやくば(レストラン)

- 旧役場を改築したもので、1階は自然豊かな農山村の恵みを提供するレストラン施設となっている。



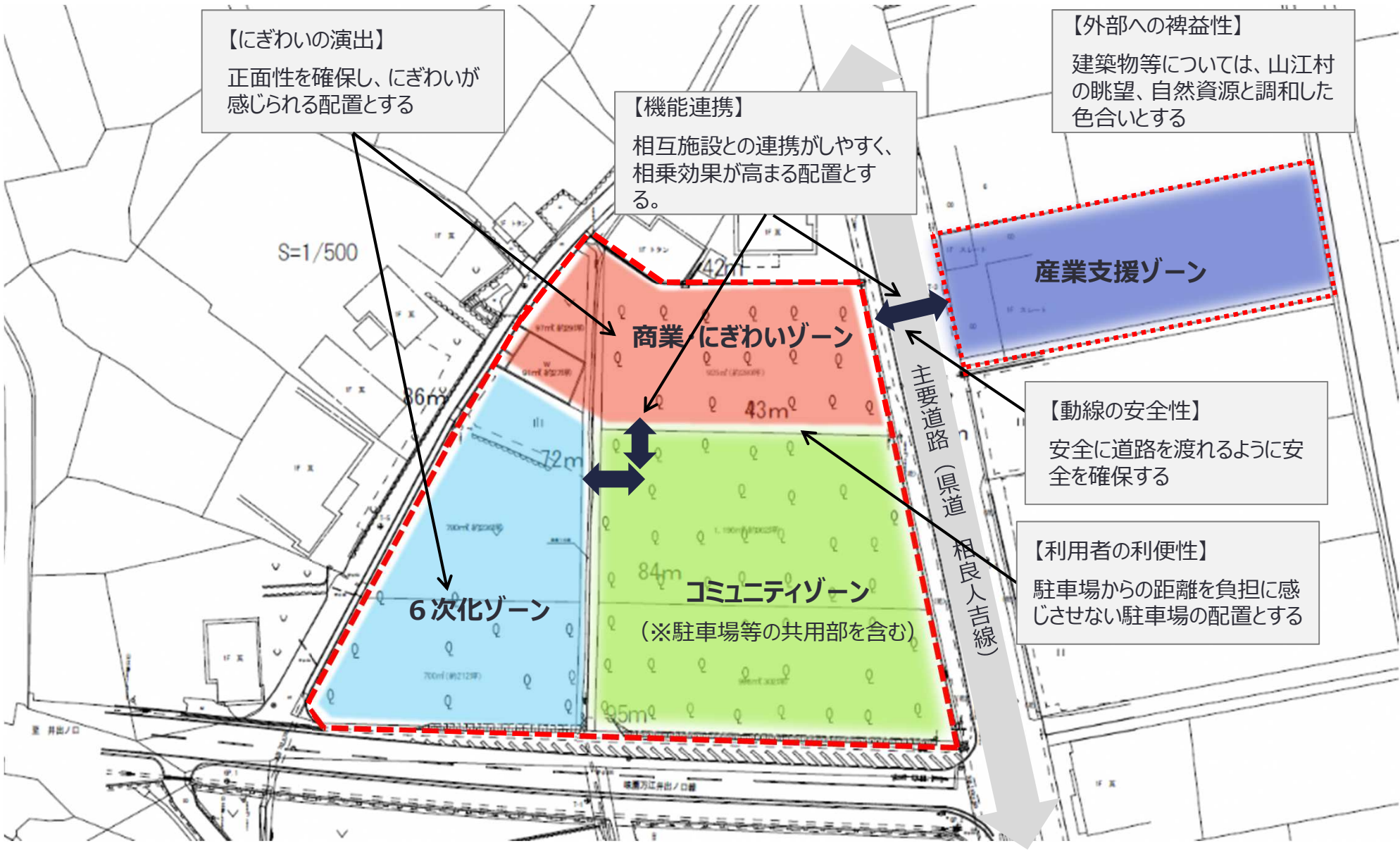
旧JAくり選果場

- 拠点整備候補地に近接しており、拠点整備と一体的な土地の有効活用が見込める。
- 建物が老朽化し、景観を損ねているため、取壊しを行う。



2. 施設配置計画 ②ゾーニング

外部との調和を図る外観としながら大きく4つのゾーンに分け、にぎわいの演出、利用者の利便性の確保、安全性確保ができる配置を計画します



2. 施設規模 ③施設規模と事業費の想定

現時点における施設ごとの規模および事業費を以下の通り想定しています。

区域	機能	施設	敷地面積 (㎡)	施工面積 (㎡)	整備単価 (千円/㎡)	整備費 (千円)	主体	施設概要
商業・にぎわいゾーン	飲食	カフェ	977	100	480	48,000	行政	客室80㎡+厨房20㎡
	販売	直売所		100	480	48,000		店舗100㎡
	販売	バックヤード		30	480	14,400		倉庫、作業場30㎡
	管理	事務室		20	480	9,600		事務室20㎡
	共用部	コミュニティルーム		30	480	14,400		情報発信、交流
	共用部	トイレ		30	480	14,400		職員・来客兼用 男・女・多目的
	小計①	-	977	310	-	148,800	-	
コミュニティゾーン	交流	公園	1,215	1,200	50	60,000	行政	公園
	交流	石蔵		15	480	7,200		二の蔵復元
	小計②	-	1,215	1,215	-	67,200	-	
6次化ゾーン	加工	加工施設	1,293	396	242	95,832	民間	工場
	加工	倉庫		132	242	31,944		倉庫
	販売	ショップ		120	242	29,040		アンテナショップ
	共用部	駐車場		507	30	15,210		従業員駐車場
	小計③	-	1,293	1,155	-	172,026	-	
共用部	共用部	駐車場等	860	860	30	25,800	行政	駐車場15台、通路等
	小計④	-	860	860	-	25,800	-	
産業支援ゾーン	農業支援	倉庫	1,254	165	-	30,000	行政	産業支援設備置場等
	共用部	駐車場		1,000	30	30,000		40台程度
	小計⑤	-	1,254	1,165	-	60,000	-	
合計①+②+③+④+⑤	-	-	5,599	4,705	-	473,826	-	-
うち、公共投資合計 ①、②、④、⑤	-	-	4,306	3,550	-	301,800	行政	
民間投資合計 ③	-	-	1,293	1,155	-	172,026	民間	



第3章 資金調達

デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生拠点整備タイプ）

地方の課題解決・魅力向上に向けた取組を加速化・深化するため、地方創生に資する拠点施設の整備に活用可能な“通称デジ田（拠点整備タイプ）”を主軸に検討します。

デジタル田園都市国家構想交付金 地方創生拠点整備タイプの概要

- 観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する拠点施設の整備などを支援

事業類型	対象	上限額（※） 補助率
当初予算分	原則3か年以内の事業 （最長5か年度）	国費： 都道府県：15億円 中枢中核都市10億円 市区町村5億円 補助率1/2

（※）1団体当たりの交付上限（目安）。高い先駆性や地方創生の波及効果が見込まれる場合には交付上限額（目安）を超えて必要な経費を交付できるものとする。

- 拠点整備タイプにおける拡充～民間事業者の施設整備に対する間接補助～

民間事業者が一定の要件を満たす公共性、公益性を有する拠点施設を整備する取組に対し、地方公共団体が整備費の全部又は、一部を補助した場合に、国が当該補助経費の1/2を交付することを可能とする。

※国負担は、事業費の1/3（かつ地方公共団体負担額の範囲内）を上限

<支援対象となる施設整備の採択例>

- 移住や生活体験住宅として活用する集合住宅の整備
- 物販、カフェ、セミナースペース等の観光施設の整備等

採択事例
<民間事業者の施設整備に対する間接補助>

「宇宙ヶ丘公園」に、民間事業者主体の研修・宿泊施設を整備～

都市公園である「宇宙ヶ丘公園」敷地内に、民間事業者が主体となり、学びや交流研究実験の拠点となる研修宿泊施設を整備。宇宙科学に関する専門的な学びや企業の研修型ワークショップ、研究実験の場として活用し、関係人口の拡大、デジタル人材の育成を図る。

（事業名：「宇宙に一番近い島からデジタル人材」種子島宇宙学校プロジェクト拠点施設整備事業、交付対象事業費：0.9億円）



出所：デジタル田園都市国家構想交付金
拠点整備タイプ事例より抜粋

※6次化ゾーンは、間接補助制度を活用することを検討していく。

農山漁村振興交付金（農山漁村発イノベーション対策）

6次化ゾーンでは、地域資源を生かした新たな所得と雇用の創出を目的とした、ハード事業整備に活用可能な交付金制度である農山漁村振興交付金「産業支援型」についても検討します。

事業内容

- 農林漁業者等が多様な事業者とネットワークを構築し、制度資金等の融資又は出資を活用して6次産業化等に取り組む場合に必要となる、農林水産物加工・販売施設等の整備に対して支援。
- 再生可能エネルギー発電・蓄電・給電設備については、施設整備と一体的に設置する場合に支援が可能です。
- 例年申請数が多く、採択される確率は厳しい状況にあります。

事業スキーム

- 事業実施主体 農林漁業者団体、中小企業者
- 交付対象経費の3/10以内、1/2以内 ※1
- いずれの場合についても国費上限額は原則1億円 ※2

※1 中山間地農業ルネッサンス事業の「地域別農業振興計画」や農山漁村発イノベーションに係る市町村戦略に基づき行う場合、障害者等の雇用を行う場合

※2 BtoBの取組において取引先が求める独自の品質及び衛生管理の規格又は基準に対応する場合、上限額は2億円

農業交流拠点を核とした 6次化商品開発、観光・体験農業  農産物 × 加工販売、教育、 観光旅行 × 農業者、地元企業 有限会社シュシュ (長崎県 大村市)	日本酒造りを体験できる世界初の 酒蔵ホテル®としてインバウンドを誘致  酒蔵、日本酒文化 × 食品、観光旅行、 イベント × 協議会 SAKU酒蔵アグリツーリズム推進協議会 (長野県 佐久市)
森にはじまり森に還る きのこ園床による循環型農業  森林、きのこ × 加工販売、福祉、 エネルギー × 地元企業、大学、 スーパー 株式会社森の環 (富山県 高岡市)	「開かれた田んぼ」を目指し、「田んぼ でカフェ」や「田んぼでCAMP」を開催  農産物 × 食品、教育、 観光旅行 × 農業者、商工業者、 観光事業者 稲作本店 (栃木県 那須町)
棚田のライトアップイベントやオーナー 制度を通じ都市との交流人口が増加  棚田・景観 × 観光旅行 × 地域住民、JA、 観光協会 特定非営利活動法人大山千枚田保存会 (千葉県 鴨川町)	竹林を6次化商品のほか、 観光等の多分野で活用  農産物、景観 × 加工販売、 観光・旅行 × 地元企業 株式会社ワカヤマファーム (栃木県 宇都宮市)

出所：農山漁村振興交付金産業支援型 事例より抜粋

6 次化ゾーンでは、県南フードバレー地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、経済波及効果をもたらす事業のハード整備に対する熊本県の補助金についても検討します。

くまもと県南フードバレー地域農産物活用拠点強化事業の概要

- 熊本県では、県南地域農林産物の特性を生かして高い付加価値を創出し、事業の実施主体である事業者のみならず、地域の事業者に対して高い経済波及効果を及ぼすことにより、地域経済を牽引し、他の事業者のモデルケースとなりうる先進性の高い取組を重点的に支援しています。なお、令和7年度から制度の見直しが予定されていること、スケジュールにおいて交付決定から工事期間が約5ヶ月と短いことが課題となります。

対象企業	大企業、中堅企業、中小企業者、小規模企業者
補助対象事業	地域経済牽引事業計画に基づき、くまもと県南フードバレー構想の推進エリア内（八代、水俣芦北、人吉球磨地域）で実施される取組（地域農産物活用拠点強化事業【ハード分】に限る）
主な要件	- 交付決定の日までに知事又は、経済産業大臣から地域経済牽引事業計画の承認を受けること又は、地域経済牽引事業計画の申請書を県又は経済産業省に提出し、交付決定日までに承認を得る見込みであること - 高い先進性を有する補助対象事業を実施すること - 地域の事業者に対する相当の経済的波及効果を有する補助対象事業を実施すること
補助対象経費	- 施設・設備等の整備・導入 - 機械・備品等の購入
補助率	- 補助率1/2以内 - 補助限度額1億円
スケジュール	7/31迄 地域経済牽引事業計画の承認もしくは、同計画の提出 9月中旬 交付決定 - 翌年2/21 実績報告



第4章 計画の実現に向けて

1. 土地の権利関係における事業手法の整理

公有地の活用における土地の権利関係の整理の仕方として、村有地のまま活用、民間への借地が考えられます。

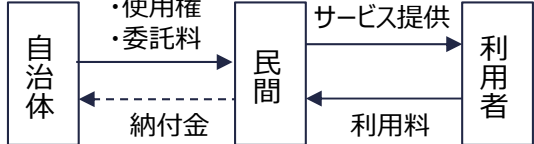
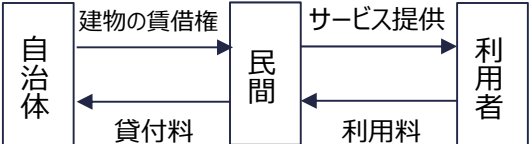
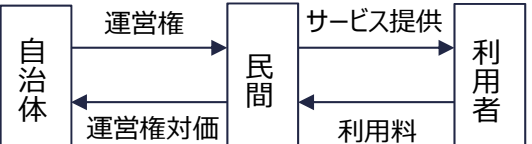
公有地活用では、村有地のまま活用・借地の手法がある。民間企業の参画しやすさ等も考慮し、事業用定期借地権（10年以上30年未満）、村有地のまま活用を見据え初期的な検討を行っていきます。

	村有地の まま活用	借地				建物譲渡特約 付き借地権	売却
		普通借地権	一般定期借地権	事業用定期借地権			
建物用途	自由	自由	自由	事業用に限る		自由	自由
契約期間	－	30年以上	50年以上	30年以上50年未満	10年以上30年未満	30年以上	－
特徴	－	－	契約の更新・建物の再築による契約期間の延長、建物買取請求権行使をしない旨の特約を結ぶことが可能		更新・契約期間の延長・建物買取請求権の行使ができない	存続期間満了後に借地権者が地上の建物を地主に譲渡する旨の特約を結ぶ	－
事業期間 終了後	－	借主が望む限り 自動継続 （正当な事由がなければ解消不可）	更地返還 or 地主が建物を買取り		更地での返還	地主が建物を買取り	－
特徴	地代を得ることが出来ないため、最も行政支出は大きい、行政意向が反映されやすい	契約解消が難しい	契約期間が長期であり、検討が難しい	事業用のため地代が比較的柔軟に設定できるが、事業期間が長く民間が参画しづらい	事業期間が短期で設定でき民間が参画しやすい 事業用のため地代が比較的柔軟に設定できる	事業終了後は行政が建物を買取る義務が発生する	売却後は行政指導に限界あり 事業が行き詰った場合は第三者への転売の可能性あり

2. 建物を行政所有とした場合の整理

建物が行政所有の場合、指定管理制度、賃貸借、コンセッション方式の3方式があり、パートナー企業が参入しやすい制度を選択する必要があります。

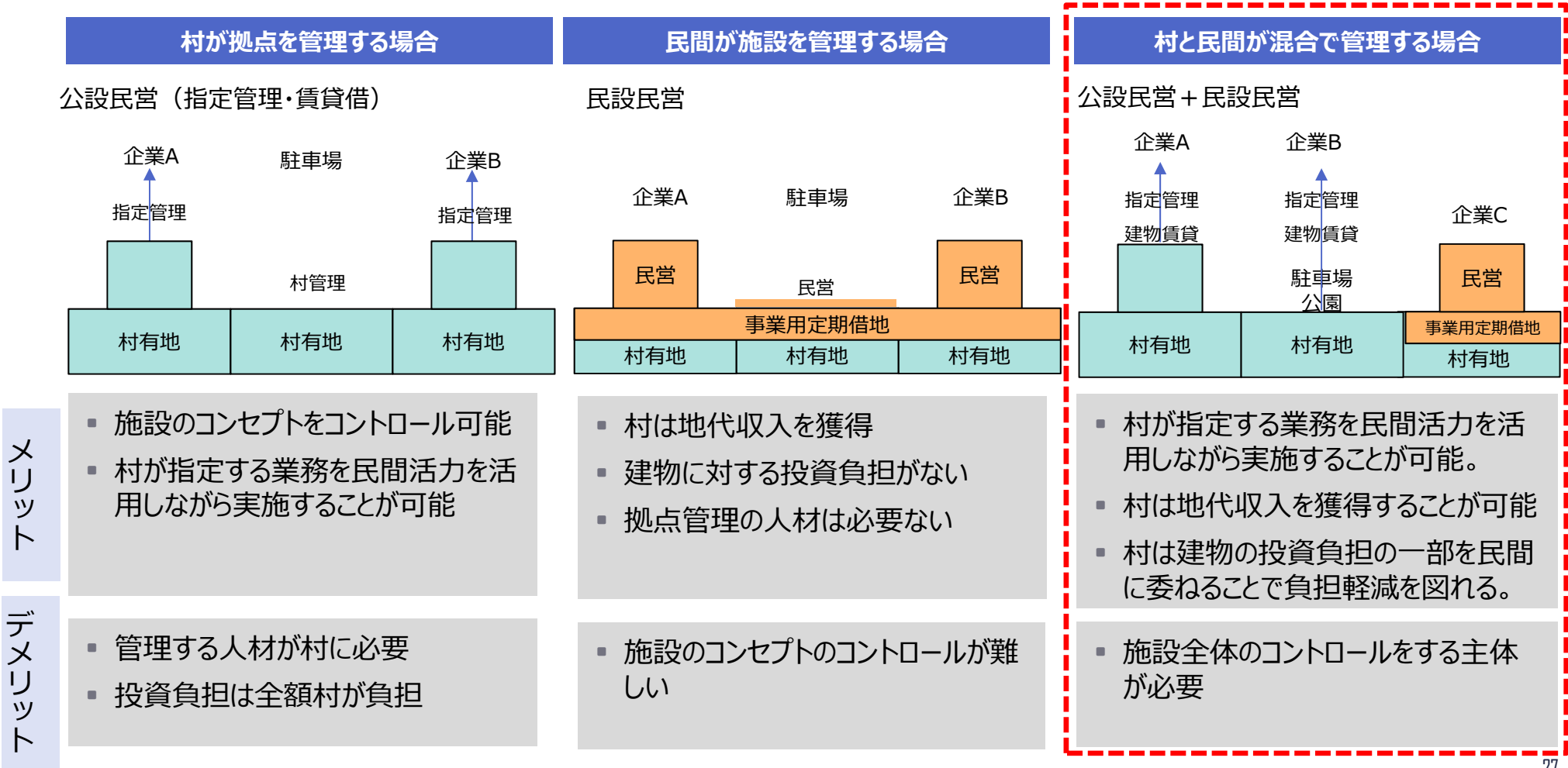
民間事業者のノウハウを活用できる官民連携の主な手法としては、指定管理者制度、賃貸借、コンセッション方式の3つが挙げられる。このうち一般に広く浸透している指定管理者制度、賃貸借に比べ、コンセッション方式の活用事例は空港や水道、MICE施設等大規模施設等に限られ未だ少数である。

	指定管理者制度	普通財産の賃貸借	コンセッション方式
概 要	公の施設の管理運営を行う民間事業者等を「指定管理者」として指定することで、民間のノウハウを活用しつつ、サービスの向上と経費の節減等を図ることを目的とした制度	公有財産のうち、行政財産以外の財産（＝普通財産）について、借地借家法に規定する定期建物賃貸借契約を締結する	公共施設やインフラにおいて、その所有権は公共側に残したまま、長期間運営する権利のみを民間事業者に売却する民営化手法
財産区分	公の施設（行政財産）	普通財産	行政財産/普通財産
準 拠 法	地方自治法	地方自治法・借地借家法	PFI法
民間に付与される権利	使用許可権限 （地方自治法238条の4第7項）	建物の賃借権 （別途、管理運営の特約が必要）	運営権 （PFI法16条および24条）
運営期間	3～5年程度が多い	5～30年程度が多い	15年～30年程度が多い
利用料金の設定	自治体の承認が必要	当事者間の管理・運営特約による	公共施設等の管理者への届出 （行政財産の場合は自治体の承認）
改修の自由度	自治体の承認必要、自治体が発注	当事者間の管理・運営特約による	増築や大規模修繕を含む維持管理は運営権に含まれる（改修・建築は個別に判断）
自治体の手続きの負担	中（先行事例が多く取組みやすい）	小（契約形態がシンプルで柔軟性がある。）	大（PFIの経験不足・参入障壁が高い）
メリット	公共性を重視し、行政と民間が協力する形態で、地域貢献も期待できる。	柔軟な財産活用が可能で、地域活性化や収益事業につながる。	大規模インフラ整備において民間の資金とノウハウを活用できる。
デメリット	行政の関与が大きく、民間事業者の収益性が低い場合、参画意欲が薄れる。	公共性が薄れる場合がある。	大規模で長期的な運営に適しているが、民間事業者にとってリスクが高い。
全体スキーム			

3. 想定される事業スキーム

「公民連携による創意工夫が活かされた拠点づくり」、「村の財政的負担の軽減」の観点から評価が必要です。

- 商業・にぎわいゾーン、コミュニティゾーン、産業支援ゾーンは、民間投資を行うだけの経済合理性の確保が難しく、住民サービスとしての性格が強いため、指定管理制度を選択する。
- 6次化ゾーンは、企業による民間投資の呼び込みをできることから、事業用定期借地方式とする。



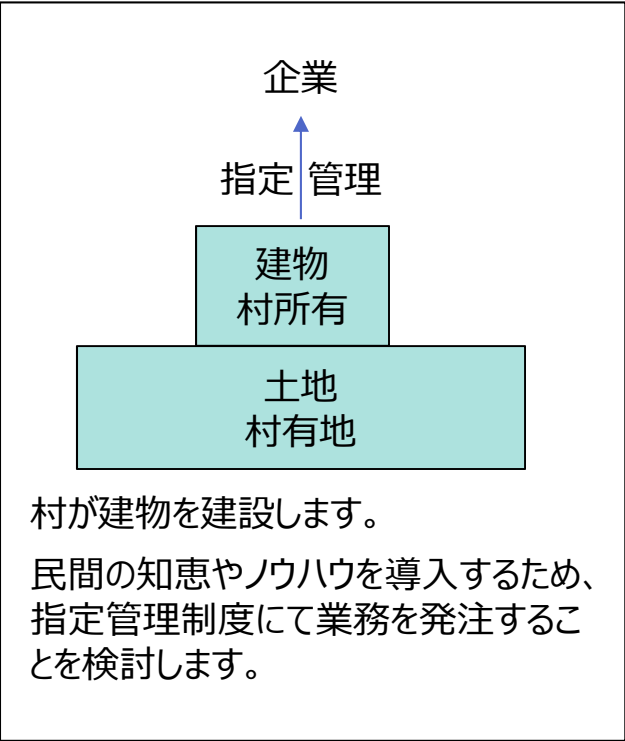
4. 事業手法の検討 ①商業・にぎわいゾーン

やまえ栗のほか村内で生産される農林水産物を販売する直売所や、やまえ栗のスイーツなどを提供するカフェを運営することにより、にぎわいの場をつくります。

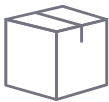
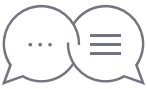
- ✓ 村に寄贈された石蔵の石を意匠として使用した直売所、カフェ等の建築物を村で整備し、運営については指定管理制度を検討します。
- ✓ 村の農林水産物の直売所では、生産者の出荷により所得向上につなげるとともに、村外からの観光客、地域の住民の買い物の場としてにぎわいを創出します。
- ✓ 直売所、カフェ等の施設では、栗のシーズン（9、10月）にやまえ栗の直売のイベントを行うほか、各種のイベントを実施し、村内外の人々の交流を図ります。

商業・にぎわいゾーン

想定する事業スキーム



想定するハード整備事業とアクティビティ

ハード整備事業の方向性	想定するアクティビティ
• カフェ、直売所（バックヤード）事務室、コミュニティルーム、トイレ等の施設の整備を行います。 • 石蔵の石材を意匠材として活用するなど、石蔵の利活用を検討します。 • 石蔵を商業・にぎわいゾーン（又はコミュニティゾーン）で復元していくことを検討していきます。 • 敷地内の池について利活用を行います。	 ショッピング  飲食  栗の直売  交流

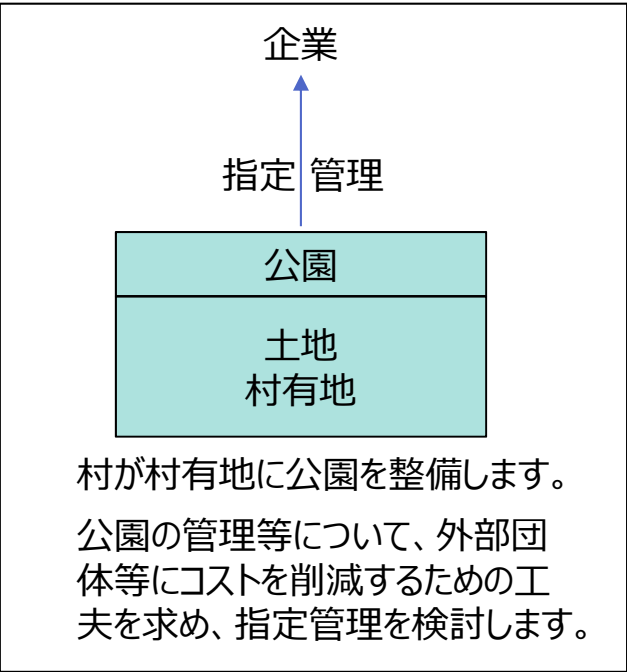
4. 事業手法の検討 ②コミュニティゾーン

山江村の豊かな自然環境を活かし、子どもから高齢者まで村民皆の憩いの場としての公園を整備します。また、当該公園については、防災拠点としての機能を付加することも検討します。

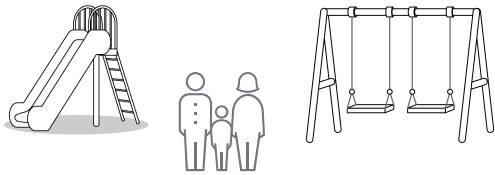
- ✓ コミュニティゾーン（又は商業・にぎわいゾーン）において村に寄贈された石蔵を復元します。石蔵内部の活用については、拠点施設の関係者が協議の上、今後検討します。
- ✓ コミュニティゾーン内に面積1,200㎡程度の全面芝生の公園を整備します。当該公園においては、小さな子どもが安全安心に遊べる遊具を設置します。また、高齢者が散歩したり、ベンチで休憩できるような憩いの場としての活用にも配慮します。
- ✓ コミュニティゾーン内に施設全体の来客用駐車場（15台程度）を整備します。なお、不足する場合は、産業支援ゾーンへの駐車を検討します。

・ コミュニティゾーン

想定する事業スキーム



想定するハード整備事業とアクティビティ

ハード整備事業の方向性	想定するアクティビティ
• コミュニティゾーン内に、面積約1,200㎡程度の公園及び来客用駐車場（15台程度）を計画します。 • 石蔵をコミュニティゾーン（又は商業・にぎわいゾーン）で復元してくことを検討していきます。	 子どもの遊び場  屋外イベントの開催

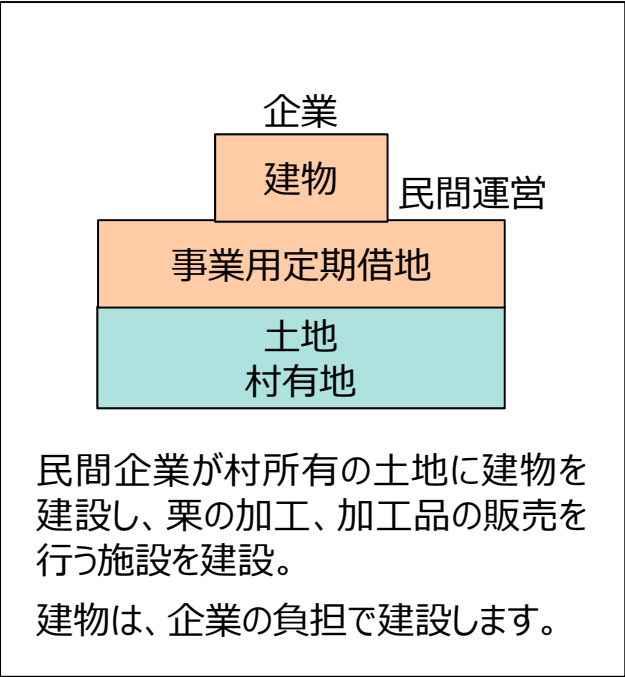
4. 事業手法の検討 ③ 6次化ゾーン

民間企業を拠点施設に誘致することにより、やまえ栗の加工をさらに発展させ、地元の雇用を増やし、地域経済の活性化に貢献することを目指します。

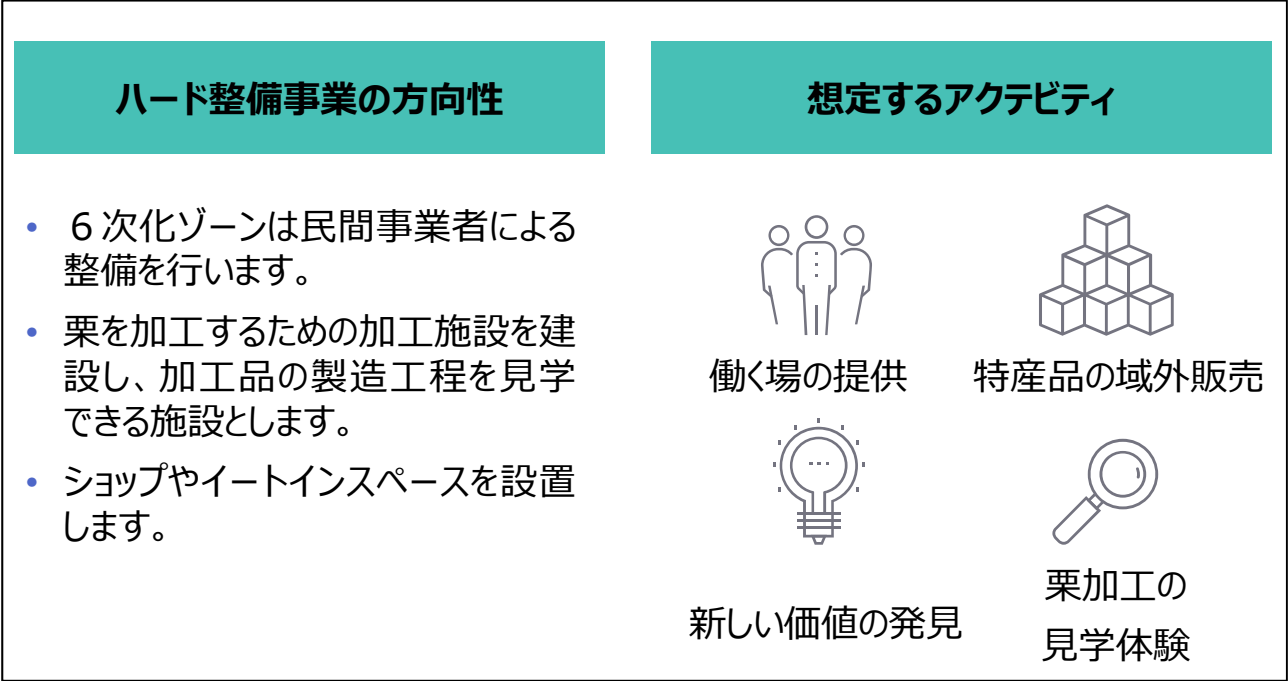
- ✓ 民間企業が新たな加工施設を建設するにあたっては、加工場を外部から見学できるようにし、来場者が観光の一環として、やまえ栗の加工品の製造工程を体験できる場とします。
- ✓ 進出する民間企業においては、事業者向けの業務用の商品（渋皮煮やペースト等）、個人向けの商品（栗きんとん等）の製造・販売を行います。新たに外部人材を招聘し、新商品の開発に取り組む等、個人向けの商品を増やし、ブランド強化を図ります。
- ✓ 新たにショップやイートインスペースを設置し、試食や販売を積極的に行うことで、売上を伸ばすとともに、企業としてのマーケティング能力を高めます。

・ 6次化ゾーン

想定する事業スキーム



想定するハード整備事業とアクティビティ



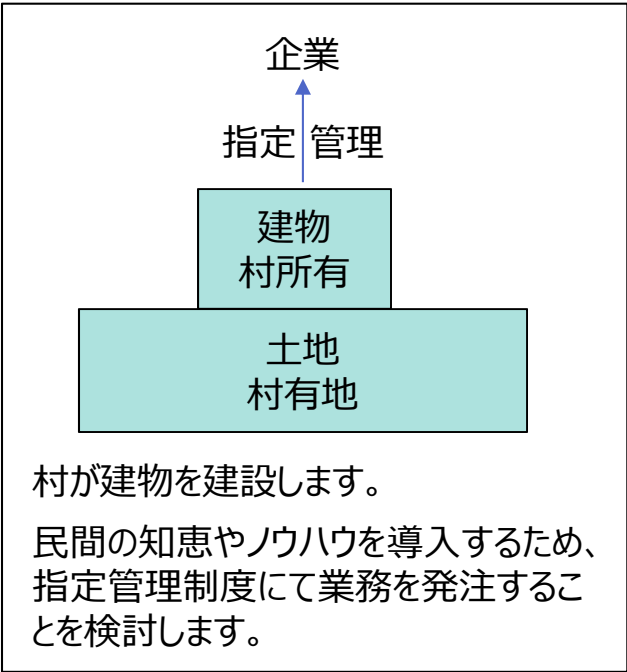
4. 事業手法の検討 ④産業支援ゾーン

やまえ栗の生産者による直売が増加する中、集出荷施設を整備するとともに、農業機械の共同利用を促進し、やまえ栗の生産量の維持、増加を図ります。

- ✓ やまえ栗の生産者による直売が増える中、集出荷施設及び体制が十分でなかったため、作業場や必要な機器を整備し、体制づくりを進めます。
- ✓ 栗農家の高齢化が進む中、いが剥き機、選別機、栗拾いロボット、農薬散布用ドローン等を共同で利用できる施設を整備することで、生産農家を支援します。また、将来的に米のミニライスセンター等の整備を検討します。
- ✓ 多くの農業者が利用する施設であり、農業者同士の情報交換の場となることを目指します。また、将来的には、デジタルの活用によるコワーキングスペースの設置等についても検討します。

産業支援ゾーン

想定する事業スキーム



想定するハード整備事業とアクティビティ

ハード整備事業の方向性	想定するアクティビティ
✓ 旧選果場の取り壊しを行い、産業支援の建物を建設します。 ✓ やまえ栗の生産者が活用可能ないが剥き機、選別機、栗拾いロボット、農薬散布用ドローン等を共同利用できる施設を整備します。 ✓ 農業者同士の交流ができるコワーキングスペースの設置を検討します。 ✓ ミニライスセンター等の整備を検討します。	 スマート農業機器の共同利用  農産物の集出荷  農家の意見交換

5. スケジュール

パートナー企業、農村RMOと協議しながら、2025年から設計を着手し2026年度に施工を行い、2027年度の開業を目指していきます。

	2024年度 (R6)	2025年度 (R7)	2026年度 (R8)	2027年度 (R9)
マイル ストーン	拠点整備計画 用地取得	設計期間 資金調達	建設工事期間	開業
計 画	事業計画 施設計画案 とり まとめ 調整	補助金 交付金の 申請 交付 決定		
設計・施工	用地取得	設 計 旧選果場解体工事	新築工事 産業支援ゾーン整備内容検討	供用開始 産業支援ゾーン整備
運 営	パートナー 選定 計画策定支援 設計支援 契約条件確定	地域・行政との連携体制の構築	運営準備	運営開始
山江村未来 づくり協議会 (農村RMO)	将来ビジョン策定・ 石蔵活用拠点整備 基本計画の策定 山江村未来づくり協議会	拠点事業と将来ビジョンの調整		農村RMO事業の協議



參考資料

やまやファクトリーテラス

やまやファクトリーテラスは、「知る」「買う」「食べる」めんたいこを「体感」する施設。工場隣接だからこそできるサービスを通して、めんたいこの魅力を発信している。

施設名	やまやファクトリーテラス
所在地	福岡県糟屋郡栗町彩り台 1 - 1 2 階
サービス内容	工場見学、レストラン、物販
オープン	2023年9月
設計・コンテンツ制作	株式会社丹青社

課題/テーマ

- ✓ 見学体験・飲食・物販において親近感とワクワクを具現化し、やまやファンになってもらうための場をつくること。
- ✓ “食を通じて九州を元気にし、国内外へ発信する”というやまやの思いを、子どもにも大人にもわかりやすく伝えること。

事業概要

- ✓ コミュニケーション創造を軸に九州のワクワクする食文化を発信する、やまやコミュニケーションズの新拠点。「4つの旧工場を集約した新工場」「交流が活発化する開放的な本社」「お客さまを迎える工場見学エリア、レストラン、マーケット」が一体となった施設。
- ✓ お客さまが“知る”、“食べる”、“買う”を楽しむエリアは、社員・従業員も自由に食事をしたり社内イベントに使うことも可能。多様な人が行き交い共創や成長が生まれ続ける、新しい体験型コミュニケーション施設。



PLAY! 工場見学

やまやの明太子について楽しく学べます。

営業時間：開業日（月～日）10:00～17:00（営業日、休業日）
※営業時間：10:00～17:00（営業日、休業日）
※営業時間：10:00～17:00（営業日、休業日）
※営業時間：10:00～17:00（営業日、休業日）



EAT! レストラン

やまや自慢の明太子を堪能できるメニューを取り揃えています。

※営業時間：開業日（月～日）10:00～17:00（営業日、休業日）
※営業時間：10:00～17:00（営業日、休業日）
※営業時間：10:00～17:00（営業日、休業日）
※営業時間：10:00～17:00（営業日、休業日）



BUY! マーケット

明太子をはじめ九州のお土産をご用意しております。

※営業時間：開業日（月～日）10:00～17:00（営業日、休業日）
※営業時間：10:00～17:00（営業日、休業日）
※営業時間：10:00～17:00（営業日、休業日）
※営業時間：10:00～17:00（営業日、休業日）

出所：やまやファクトリーテラスHPより抜粋

鈴廣かまぼこの里

魅力あふれる人、モノを、小田原・箱根を訪れる方々にお伝えしたいという思いから、地元の作り手とともに作り上げ、地元活性化に繋げていくことを目指している

施設名	鈴廣かまぼこの里
所在地	神奈川県小田原市風祭245
サービス内容	かまぼこをはじめとする鈴廣ブランド商品の製造 各種レストランやかまぼこ博物館の運営
オープン	2007年
リニューアル	2021年9月4施設を新設
テーマ	
鈴廣かまぼこの里を地域との繋がり、魅力の発信基地に	
✓ 鈴廣が世に伝えたい全てのコト・モノを発信する基地としてはもちろん、地域と繋がり、地域の良さを発信し、地域との共存共栄を実現するための場	



出所：鈴廣かまぼこの里HPより抜粋

事業概要

- ✓ 自然と人の美しいものづくりの展示と販売
- ✓ 季節ごとのワークショップ
- ✓ オリジナル用品の販売