

山江村石蔵活用拠点整備基本計画【概略版】

1. 背景と目的

- 山江村には、古くから石切り場があり、石材を産出してきた文化と歴史がある中、令和3年に地域住民の方から、かつて村内にあったという石蔵4棟の寄贈を受け、保存と利活用の検討が始まりました。
- 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」を策定しました。
- 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、事業に着手します。



2. 石蔵活用拠点の基本的な考え方

■目指す姿 文化財の活用 × 地域資源の活用 → 地域課題の解決



山江村の目指す未来（一例）



経済活性化



生活利便性向上



人口定着
関係人口創出

■拠点整備の方針

- テーマ “山江村魅力創造”（地域が抱える課題を解決することで山江村の魅力創造を図る）
- コンセプト “山江村産業拠点”と“にぎわい拠点”

地域住民や観光客など幅広い人々を誘引するため、民間活力を生かし、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。



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

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

▶ 山江村産業拠点としてのコア機能

生産・出荷
調整

加工・
商品化

流通・販売/
飲食

▶ にぎわい拠点としてのコア機能

出荷先
仕入先
直売所

公園・広場
消費・体験
の場所

働く場所

新たな価値を創造し、
“産業・産地振興”を図る



石蔵活用拠点

多様な人が集まることで
村に“にぎわい創出”する



新商品開発



販路開拓



新店舗出店



新事業進出



にぎわい創出

※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。

3. 民間活力の積極的活用 ～パートナー企業～

- 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。
- 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、最適な手法を検討していきます。

- 〈パートナー企業に対するポイント〉
- ①民間活力の積極的活用
 - ②拠点全体のマネジメント
 - ③村の財政的負担の軽減

〈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

- 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
- 業務内容 栗加工品（ジャム、ギフトセット、業務用商材）

- 想定するソフト事業
・加工 ・栗の集出荷 ・ショップ
- 想定するハード事業
・加工施設 ・倉庫 ・ショップ

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
- 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

- 想定するソフト事業
・商品開発
・ふるさと納税
・EC販売支援

4. 導入を目指す主な機能

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。

公民連携（公設民営）

①生産力 強化 機能

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



民間事業（民設民営）

②加工・ 商品化 機能

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



公民連携（公設民営）

③販売・ 発信 機能

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



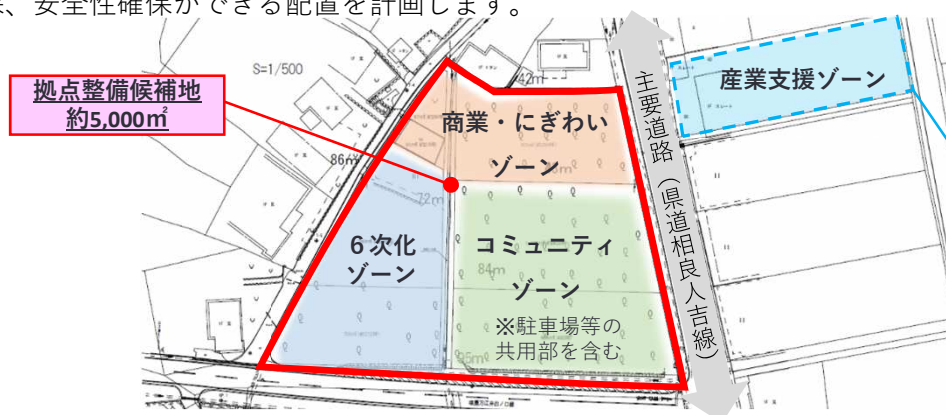
にぎわいイベント



※防災拠点の機能 …… 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。

5. 配置計画（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。



旧くり選果場

- ・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活用の検討。（約1,200㎡）
- ・建物が老朽化し、景観を損ねているため、取壊しを行う。



6. 施設規模と事業費の想定（※現時点）

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	

7. 資金調達

地方の社会課題解決・魅力向上の取組を加速化・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「デジタル田園都市国家構想交付金」（拠点整備タイプ）を主軸に検討します。（補助率1/2）
また、6次化ゾーンでは、同交付金の間接補助制度を活用することを検討しますが、農山漁村振興交付金や熊本県地域未来投資促進事業についても検討します。

8. 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、民間企業の参画しやすさ等も考慮すると、事業用定期借地権、村有地のまま活用を見据え検討を行います。

	村有地の まま活用	借 地			売 却
		一般定期借地権	事業用定期借地権		
建物用途	自由	自由	事業用に限る		自由
契約期間	－	50年以上	30年以上50年未満	10年以上30年未満	－
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	－
事業期間 終了後	－	更地返還 or 地主が建物を買取り		更地での返還	－
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	契約期間が長期である	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く、事業用のため地代が比較的柔軟に設定できる	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

9. 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。

事業手法	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	公共施設の運営管理を民間事業者等に委託することで、民間のノウハウを活用して、公共サービスの向上と効率的な運営施設の実現を目的とした制度	公有財産（普通財産）を借地借家法に規定する定期建物賃貸借契約し、公共財産を民間に貸し出して、財産の有効活用を図る制度	公共施設の所有権は公的機関に残したまま、運営権を民間事業者に付与し、民間のノウハウや資金を活用しつつ、公共性を維持することを目的とした制度
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
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。先行事例が多く取り組みやすい。	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。契約形態がシンプルで柔軟性がある。	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。

10. 事業手法の検討

「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、指定管理制度を検討します。
- 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を検討します。

①商業・にぎわいゾーン ・村が建物を建設。 ・民間の知恵やノウハウを導入するため、指定管理制度にて業務発注を検討。	【ハード整備事業の方向性】 ・カフェ、直売所（バックヤード）、事務室、コミュニティルーム、トイレ等の施設整備。 ・石蔵の石材を意匠材として活用するなど利活用を検討。 ・石蔵を商業にぎわいゾーン（又はコミュニティゾーン）内で復元を検討。 ・敷地内の池を利活用。
②コミュニティゾーン ・村が公園を整備。 ・民間の知恵やノウハウを導入するため、指定管理制度にて業務発注を検討。	・面積約1,200㎡程度の全面芝生の公園を計画。 ・小さな子どもが安全安心に遊べる遊具を設置。 ・石蔵をコミュニティゾーン（又は商業にぎわいゾーン）内で復元を検討。 ・施設全体の来客用駐車場（15台程度）を整備。
③6次化ゾーン ・民間企業が村有地に建物を建設。 ・建物建設は、企業の負担。	・6次化ゾーンは、民間事業者による整備。 ・栗を加工するための加工施設を建設し、加工品の製造工程を見学できる施設。 ・ショップやイートインスペースの設置。
④産業支援ゾーン ・村が建物を建設。 ・民間の知恵やノウハウを導入するため、指定管理制度にて業務発注を検討。	【土地利用計画の検討継続】 ・旧選果場を取り壊し、産業支援の建物を建設。 ・やまえ栗の生産者が活用可能なイガ剥き機、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。 ・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。 ・将来的にミニraisセンター等の整備を検討。

11. 事業スケジュール

	2024年度(R6)	2025年度(R7)	2026年度(R8)	2027年度(R9)
マイルストーン	拠点整備基本計画	実施設計 資金調達	工事施工期間	開業
計画	事業計画 施設計画案 とりまとめ調整	補助金の申請 交付決定		
設計・施工	用地取得	本体設計 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	パートナー企業選定 計画策定支援 契約条件確定	地域・行政との連携体制の構築 設計支援	運営準備	運営開始