

「臼杵城泊の調査・研究の報告」について

臼杵城泊研究会

令和5年11月

1. 背景・要旨

臼杵市には、風情ある町並みや伝統ある食や歴史文化が今もなお息づいており、未来に継承すべき大切な財産となっています。しかしながら、民間所有の歴史的建物については、維持保全継承者の不足や改修・維持費の問題により、空き家や空き店舗、取り壊しが増加しています。このような問題を解決するための手段になりうるとして、令和3年7月1日に「臼杵城泊研究会」を設立し、以降2年間にわたって「臼杵城泊」について調査・研究を行いました。臼杵城泊研究会の取り組み、調査・研究の成果についてまとめ、以下のとおり報告いたします。

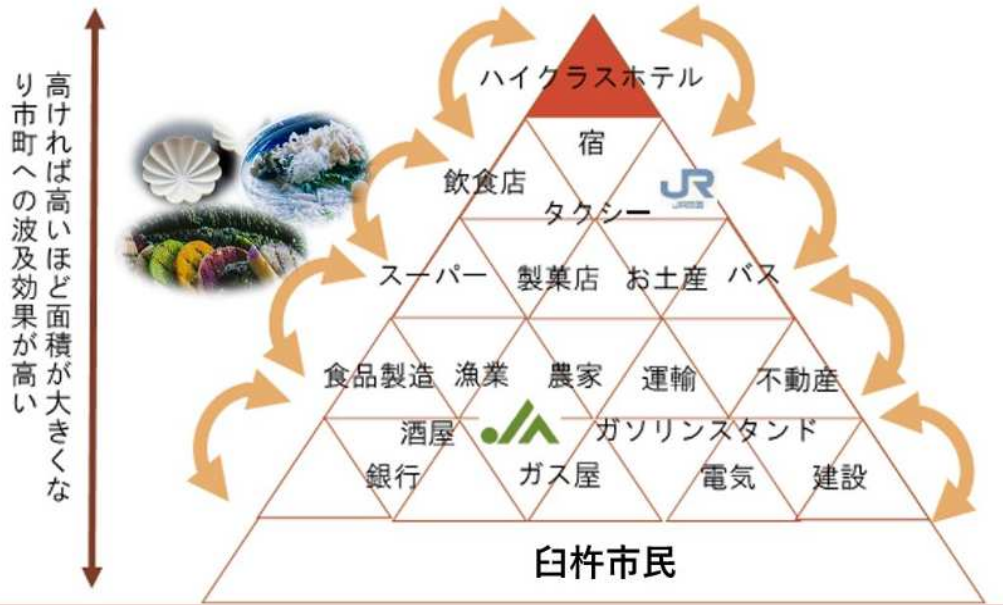
2. 臼杵城泊の設定

事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> ●臼杵の町並みや伝統ある食・歴史文化を未来に継承する ●滞在交流人口を増やし、地域活性化につなげる ●生業として成り立つ「観光まちづくり」
コンセプト	<p>まちのコンセプト 古き良き日本の心が残るふるさと ～城下町に息づく先人の知恵と文化、人の温かさを感じるまち、臼杵～</p> <p>旅のコンセプト 臼杵が大切に育んできた自然や生活文化に、ありのまま触れて、学んで、豊かさを感じる</p> <p>臼杵の魅力 食文化×精神文化×人</p>
ターゲット	歴史文化に感度が高く、歴史文化的な体験に価値を求める高単価旅行層。
内容	<p>城下町に残る歴史的建物（文化財施設、古民家）を客室とし、城下町全体を一つのホテルと見立てた分散型ホテルとして運営。</p> <p>臼杵ならではの食・歴史文化・自然を体験コンテンツとして紐づけ、特別なおもてなしによる非日常を提供。</p> <p>民間活力により、収益構造を取り入れた運営体制が理想。</p> <div data-bbox="327 1496 1428 2094" style="text-align: center;"> </div>

期待する
効果

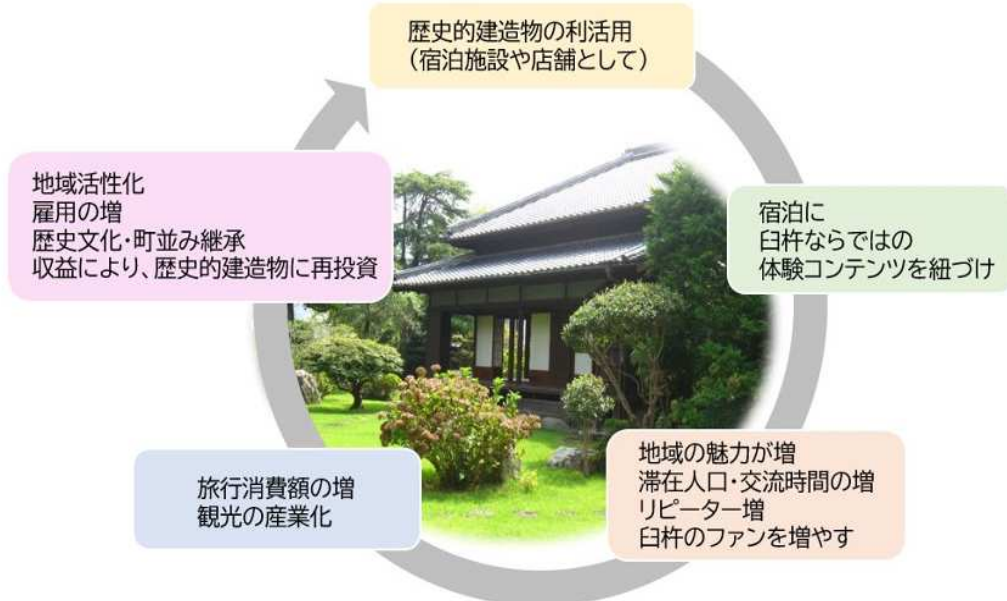
高単価旅行層へのサービス提供により、地域内にさらなる観光消費が創出される。
また、歴史的建造物の維持保全をビジネスとして収益化することで、経済・社会・文化的に持続可能な運営を可能とする好循環をも生み出すことも、臼杵城泊に期待できる。

臼杵城泊(城下町泊)に期待する役割



高単価旅行層へのサービス提供により、さらなる観光消費を創出。

臼杵城泊(城下町泊)に期待する役割



歴史的建造物の維持保全をビジネスとして収益化する仕組みを構築することで、経済・社会・文化的に持続可能な好循環を創出する。

3. 城泊研究会の取り組み経過

年度	研究組織	内容
R 2	臼杵のんき屋	観光庁補助事業「城泊・寺泊専門家派遣事業」実施 ※バリューマネジメント㈱の他力野氏が専門家として派遣される
R 3	臼杵城泊研究会 【構成団体】 ・臼杵のんき屋 ・臼杵市	観光庁補助事業「城泊・寺泊による歴史的資源の活用事業」実施 ●先進事例市である愛媛県大洲市の視察研修 8/23・8/26・10/21・10/28・10/31・11/4 実施、計 26 名参加 ●11/19 城泊推進セミナー・11/20 ワークショップ実施 産業観光関連事業者および地元地区等 約 100 人が参加 ●体験コンテンツ造成検討 ●12/7～12/9 物件の建物調査（10 物件） 関係機関（県土木事務所・保健所等）に法規制の許認可確認 ●ホームページ制作 ●事業計画作成 建物調査の結果をもとに、改修費用の大きな概算を算出。立地、用途区域、動線、所有者、保全の優先度などにより、改修計画を作成。 ※バリューマネジメント㈱に業務支援（伴走支援）委託。
R 4	臼杵城泊研究会 【構成団体】 ・臼杵のんき屋 ・臼杵市 ・大分銀行 ・(一社) 臼杵市観光協会 ・伊予銀行（アドバイザー）	観光庁事業「歴史的資源を活用した観光まちづくり事業(高付加価値化及び経済・社会波及効果拡大に向けたモデル創出)」実施 ●事業推進体制・資金の検討 ●稲葉家下屋敷の耐震診断・補強案作成 ●体験コンテンツの造成検討 ●建築士会対象古民家活用研修および先進地（愛媛県大洲市）視察 建築士会臼杵支部を対象に、11/18・12/8 に実施 ●城下町エリア活用計画策定（コンセプト等の設定） ●経済波及効果の算定 九州産業大学に研究を委託 ●HPの維持管理 ※バリューマネジメント㈱に業務支援（伴走支援）委託。
R 5	臼杵城泊研究会	●R 3～4 年で研究した内容を市に正式に報告 ●HPの維持管理

4. 先進事例市の研究 ～愛媛県大洲市の取り組み～

令和3～4年度にかけて、関係者とともに、先進事例市である愛媛県大洲市への視察研修を実施。

市職員、観光産業関係者、金融機関、建築士会等、のべ39人が研修に参加。

大洲城への城泊を目玉にしているが、実際は、城下町の古民家を活用した分散型ホテルを展開することで、まち残し・町おこしに取り組んでいる。

大洲の城泊・城下町泊については、大洲市および伊予銀行が中心となって（一社）キタマネジメントを設立、さらに不動産を扱う目的会社株KITA を子会社として設立し、事業の運営行っている。

大洲城（愛媛県大洲市）

- 大洲城キャッスルステイ
(2020年7月開業)
- ・日中一般公開の木造復元天守を夜間解放し
宿泊滞在体験を提供
- ・1泊2名1室100万円～
- ・城下町の分散型古民家ホテルが同時開業中



天守閣と城下町の古民家を使った城泊

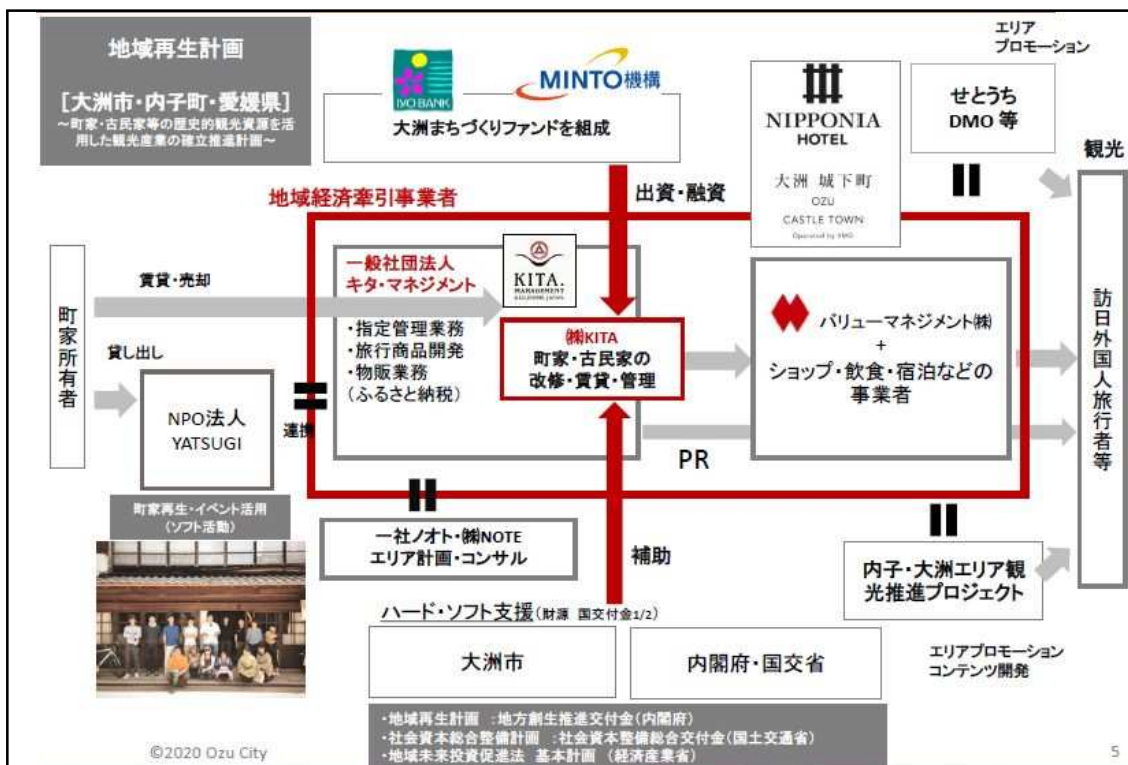
約20棟の古民家の保存・活用を含む町屋エリアの再開発等を、大洲市、DMO、運営事業者の官民連携体制で推進。町の象徴である大洲城の「城泊」と城下町のあらゆる歴史的資源の活用を組み合わせ、より深い文化的体験・滞在を実現。






大洲城下町 まちづくり将来イメージ図

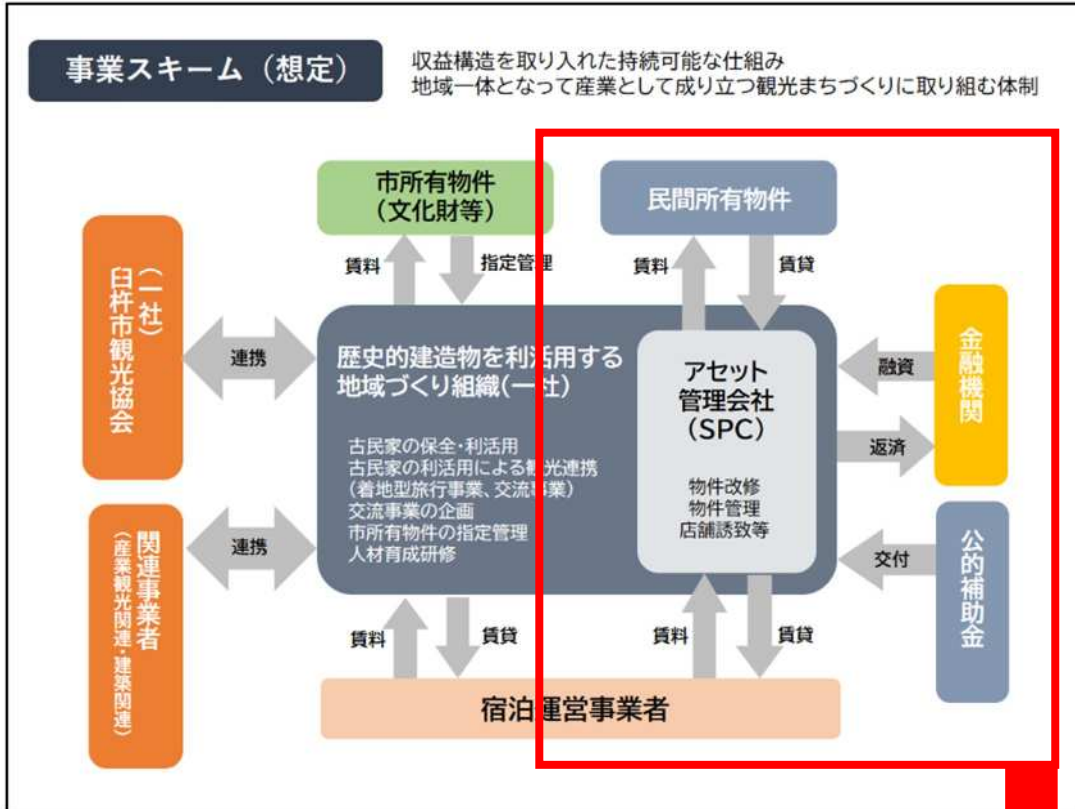
② 大洲市城泊のスキーム



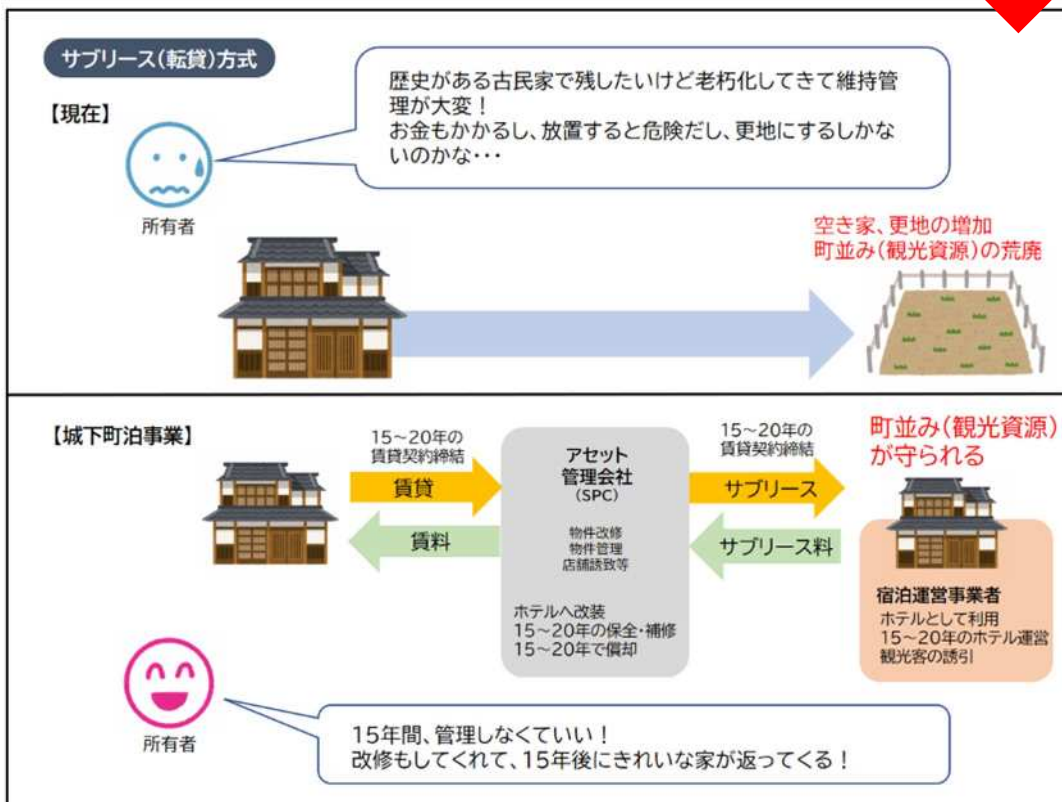
5. 組織体制について

大洲市その他、伊賀市などの古民家泊を運営している他地域でのスキームを複数検討した結果、官と民が連携して、同じ方向性で観光まちづくりを推進していくことができる以下のスキームが望ましいと判断。SPC 会社が改修した施設を宿泊運営者に賃借。宿泊運営者はプロポーザルにて公募。

まちづくり組織にアセット管理会社が紐づくパターン（大洲市はこのパターン）



施設を賃貸して、アセット管理会社が改修し、サブリース（転貸）を行う。



6. 組織の業務内容と経費について

(1) 前述した、まちづくり組織にアセット管理会社が紐づく体制における業務一覧（想定）

大分類	中分類	小分類	想定人役
白杵城泊	城泊に関する進捗管理	城泊実施計画の進捗管理	2.0
		SPCのファイナンス管理	
	企画・PR・ コーディネート	城泊に関する企画立案業務	
		立案した企画のPR業務	
		関係団体との連携・コーディネート	
	不動産事業 (SPC運営含む)	古民家の発掘、売買、賃借	
		古民家の設計・改修・保有・運用に関する業務	
古民家の維持管理に関する業務			
土地、建物の有効利用に関する企画、調査（店舗誘致等）			
指定管理 (下屋敷・真光寺等)	自主事業	施設を利用した自主事業の企画、実施（城泊含む）	1.0
	施設管理	施設の軽微な修繕、消耗品等管理	
	窓口職員管理	職員の募集、採用	
		職員のシフト管理	
組織マネジメント	職員（従業員）管理	職員給与（賃金・社保等）に関する業務	1.0
		職員の福利厚生に関する各種業務	
	組織運営業務	組織の事業計画作成業務（理事会、総会含む）	
		予算、決算（各四半期）作成業務	
		契約に関する業務	
		収入、支出に関する業務	

(2) 組織運営にかかる経費（想定・概算） **別紙資料1参照**

区分	項目	金額	備考
支出	組織運営にかかる経費		
	人件費	29,794千円	職員4名+臨時職員1名
	運営経費	22,888千円	人件費除く、SPC運営含む
	合計	52,682千円	
収入	指定管理委託料		稲葉家下屋敷・旧真光寺等の観光施設
	改修古民家のサブリース収入		ホテル運営者へ古民家をサブリースして得る収入の一部
	自主事業		商品企画・販売
	委託請負		空き家バンク等の業務請負
	補助金		
	合計	52,682千円	

※支出を賄うための収入を得るために、自主事業・委託請負に積極的に取り組む必要あり。

※新規コンテンツ造成を行う場合、上記とは別に経費がかかる。

※上記は、あくまで運営費の見込み。（SPCが行う改修事業にかかる経費は除く）

7. 建物改修について

(1) 対象物件と経費 [別紙資料2参照](#)

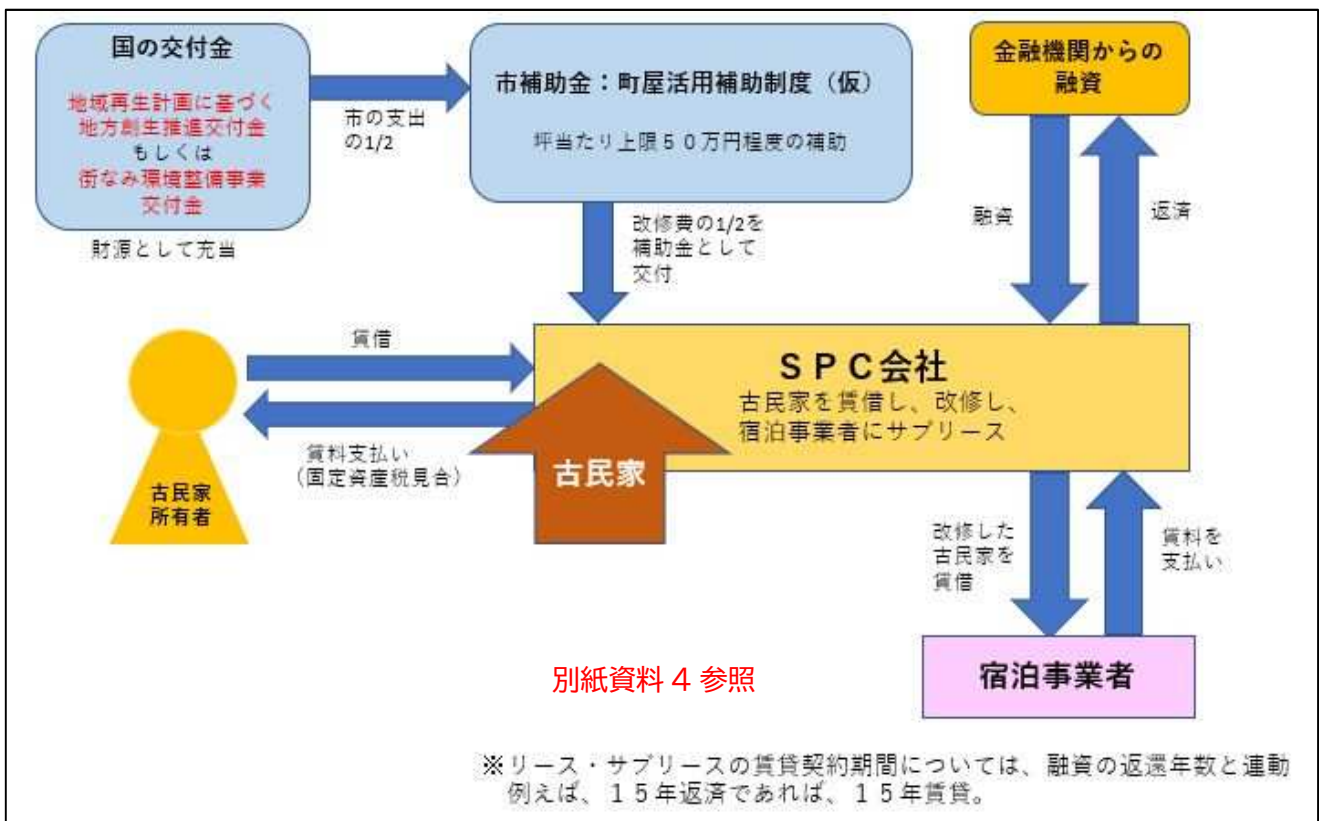
立地、用途区域、動線、所有者、保全の優先度など、総合的に検討した結果、以下物件を選定。

名称	所有	予定室数	概算改修費	備考
1 期開発				
稲葉家下屋敷	市	2室+ラウンジ	51 百万円	一般観覧継続
旧真光寺	市	2室+ラウンジ	46 百万円	一般観覧要検討
古民家①	民間	ダイニング+オフィス1室+3室	126 百万円	
		小計 7客室	223 百万円	
2 期開発				
古民家②	民間	1 棟貸し	37 百万円	第二種専用住宅
古民家③	民間	6 室	128 百万円	
		小計 7客室	165 百万円	
		計 14客室	388 百万円	

上記改修を行う場合、以下をクリアする必要あり。

- ① 1室でも10室でもかかる人件費等の必要経費に差がないため、採算性を考えた場合、10室以上の事業スタートが望ましい。
- ② 宿泊稼働率3割で事業採算をとるには、民間施設の改修事業費の1/2程度を公的支援（補助金）でまかなう必要あり
- ③ 公的支援（補助金）については、大洲市と同様に、事業費の1/2程度の国交付金を確保したうえで、市が民間施設の改修補助として支援できる制度作りが必要。その場合、坪あたり50万円程度の補助制度が必要となる見込み。[別紙資料3参照](#)

(2) 建物改修資金フロー



(3) 改修における法規制の許認可

歴史的建造物を改修し、宿泊施設とするためには、都市計画法、建築基準法、消防法、文化財保護法、旅館業法、住宅宿泊事業法等、多くの法規制を確認し、許認可を得る必要がある。

法規制	課題
都市計画法	用途地域の確認。用途地域によっては、旅館営業が不可。
建築基準法	宿泊施設として、最低限の安全性を確保するための耐震が必要。ただし、歴史的建造物の趣が失われないような改修を行う必要あり。物件が第二種専用住宅用地域にある場合、建築基準法第48条ただし書許可を得る必要あり。(建築審査会の同意等が必要)
消防法	消防設備の設置が必要。歴史的建造物の趣が失われないような対策を講じる必要あり。
文化財保護法	文化財の種類によって、改修の制限あり。稲葉家下屋敷は国登録有形文化財のため、外観を維持することが必須。内部は申請さえすれば、改修可能。
旅館業法	分散型ホテルの場合、フロント等の設置等で調整が必要。
住宅宿泊事業法	第二種専用住宅用地域で建築基準法第48条但し書き許可によらずに宿泊業を行いたい場合は、民泊運営という手段あり。その場合、180日以内の営業制限あり。

(4) 耐震診断

令和4年度に稲葉家下屋敷について、耐震診断を実施。成果は以下のとおり。

1 調査箇所
稲葉家下屋敷(西の間/大西の棟/母屋西側/母屋南東側/母屋北東側/離れ)

2 耐震診断について
伝統建築物の耐震診断に有効な手法である「限界体力計算」を用いて実施。限界体力計算の前提として、柱や梁等の基本構造が健全であることを前提としたものであり、現状の老朽の程度を反映した検討ではないことに留意。

3 耐震診断の結果

対象施設	建築基準法		木造住宅・建築物の耐震性能評価・耐震補強マニュアル	備考
	損傷限界変位角 1/120	安全限界変位角 1/30	安全限界変位角 1/15	
稲葉家下屋敷 (西の間)	X 1/158 OK Y 1/180 OK	X 1/31 OK Y 1/32 OK	X 1/31 OK Y 1/32 OK	
稲葉家下屋敷 (大西の間)	X 1/149 OK Y 1/204 OK	X 1/26 NG Y 1/38 OK	X 1/26 OK Y 1/38 OK	
稲葉家下屋敷 (母屋・西側)	X 1/100 NG Y 1/120 OK	X 1/14 NG Y 1/20 NG	X 1/14 NG Y 1/20 OK	仕ロダンバーによる補強が必要
稲葉家下屋敷 (母屋・南東側)	X 1/116 NG Y 1/114 NG	X 1/16 NG Y 1/14 NG	X 1/16 OK Y 1/14 NG	仕ロダンバーによる補強が必要
稲葉家下屋敷 (母屋・北東側)	X 1/117 NG Y 1/102 NG	X 1/20 NG Y 1/14 NG	X 1/20 OK Y 1/14 NG	仕ロダンバーによる補強が必要
稲葉家下屋敷 (離れ)	X 1/198 OK Y 1/317 OK	X 1/34 OK Y 1/47 OK	X 1/34 OK Y 1/47 OK	

※損傷限界
数十年に1度は起こる可能性があると考えられる地震(震度5強～6弱程度)のダメージにも、損傷が起きない限界値。

※安全限界
大地震(震度6強～7程度)が発生した際に建物が即時倒壊せず、人命が確保できる限界値。

図24 耐震性能の判定基準

建築基準法における安全限界変形角の基準は1/30だが、伝統建築については「木造住宅・建築物の耐震性能評価・耐震補強マニュアル」に基づき、安全限界変形角1/15が許容されている。稲葉家下屋敷においては、伝統建築物であるため、建物の構法と許認可機関との協議によるところはあるものの、当該マニュアルでの運用にて対応できることが見込める。

8. 城泊による経済効果

令和4年度に、九州産業大学に研究を委託。

【参考】2022年度観光消費額 503,664,929円（推定）

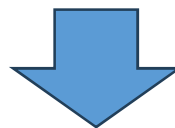
算出方法＝平均観光消費額8030.5円/人×石仏来場者数62,719人

(1) 1期開発の7室・稼働率は1泊2食付・1泊朝食付あわせて30%の設定で算定した場合

	客室数	営業日数	平均 利用人数	客室 稼働率	料金 1室あたり (2人部屋)	うち、飲食費 (観光動態調査より)
1泊2食付	7室	353日	2.2人	15%	72,000円	13,500円
1泊朝食付	7室	353日	2.2人	15%	50,000円	2,500円

	宿泊客 (1泊2食付)	宿泊客 (1泊朝食付)	日帰り客 (ランチ)	日帰り客 (ディナー)	総計
総消費額	30,562,250	23,350,266	17,695,831	6,678,651	78,286,998
城泊施設	26,686,800	18,532,500	10,560,000	4,992,000	60,771,300
宿泊消費額	15,678,495	16,493,925	—	—	32,172,420
飲食消費額	11,008,305	2,038,575	10,560,000	4,992,000	28,598,880
臼杵市内	3,875,450	4,817,766	7,135,831	1,686,651	17,515,698
昼食代	1,326,730	1,326,730	—	—	2,653,460
夕食代	—	942,316	—	—	942,316
喫茶代	163,357	163,357	578,674	136,777	1,042,166
土産購入代	1,224,160	1,224,160	3,345,925	790,855	6,585,100
施設入場料	698,887	698,887	2,377,772	562,019	4,337,565
買い物代	462,316	462,316	833,460	197,000	1,955,092

分析結果			
区分	生産誘発額	うち粗付加価値誘発額	
		うち雇用者所得誘発額	
総合効果	105.10	52.74	19.59
直接効果(市内需要額)	78.29	36.45	11.31
第1次間接効果	20.37	11.96	6.37
第2次間接効果	6.44	4.33	1.91
最終需要額に対する波及倍率	1.34		



(単位：百万円)

城泊の直接効果(新規需要額)	78.29
城泊による経済効果(新規需要額+波及効果)	105.10

(2) 1～2期開発の14室・稼働率は1泊2食付き・1泊朝食付あわせて40%で算定した場合

	客室数	営業日数	平均 利用人数	客室 稼働率	料金 1室あたり (2人部屋)	うち、飲食費 (観光動態調査より)
1泊2食付	14室	353日	2.2人	20%	72,000円	13,500円
1泊朝食付	14室	353日	2.2人	20%	50,000円	2,500円

	宿泊客 (1泊2食付)	宿泊客 (1泊朝食付)	日帰り客 (ランチ)	日帰り客 (ディナー)	総計
総消費額	81,499,334	62,267,375	17,695,831	6,678,651	168,141,192
城泊施設	71,164,800	49,420,000	10,560,000	4,992,000	136,136,800
宿泊消費額	41,809,320	43,983,800	—	—	85,793,120
飲食消費額	29,355,480	5,436,200	10,560,000	4,992,000	50,343,680
臼杵市内	10,334,534	12,847,375	7,135,831	1,686,651	32,004,392
屋食代	3,537,946	3,537,946	—	—	7,075,892
夕食代	—	2,512,841	—	—	2,512,841
喫茶代	435,619	435,619	578,674	136,777	1,586,689
土産購入代	3,264,426	3,264,426	3,345,925	790,855	10,665,633
施設入場料	1,863,700	1,863,700	2,377,772	562,019	6,667,190
買い物代	1,232,842	1,232,842	833,460	197,000	3,496,145

分析結果			
区分	生産誘発額	うち粗付加価値誘発額	
			うち雇用者所得誘発額
総合効果	226.39	111.77	41.17
直接効果(市内需要額)	168.14	76.44	23.23
第1次間接効果	44.71	26.24	13.93
第2次間接効果	13.54	9.10	4.01
最終需要額に対する波及倍率	1.35		



(単位：百万円)

城泊の直接効果(新規需要額)	168.14
城泊による経済効果(新規需要額+波及効果)	226.39

※宿泊客の観光に伴う消費金額については、2022年度臼杵市観光動態調査の数値を用いて分析した。

※(株)価値創造研究所の臼杵市の産業連関表を用いて、産業連関分析を行い、波及効果を算定。

※ランチ、ディナー利用などの日帰り客についても、直接効果を算定。

(ダイニングのパーティー利用は算定に含まず。)

9. 今後について

令和3～4年度においては、前述のとおり調査・研究を重ねてきたが、今後については、まず運営体制の構築（＝会社の設立）、補助制度の創設が整わない限り、次の展開は難しい。

白杵城泊スタートまでの事業ステップアップイメージ

観光庁の歴まち事業指南書より抜粋

