「世界一の食の島」を先導する
食の街区形成について

R6.7.19

南あわじ市

1．世界一の食の街 スペイン サンセバスチャンの視察

1．視察目的

四季折々の多彩な食資源を有する本市で、地域食材を活かした食のレベルアップを図り、食を通じた観光振興を推進するため、世界的な『美食の街』として知られるサン・セバスチャンを訪問し、どのようにして美食の街となったのか、その過程や先進的な取組を視察した。

2．日　程

令和5年10月20日（金）、10月21日（土）

3．視察者

守本憲弘（南あわじ市長）
赤穂秀樹（南あわじ市商工会長）
淡路島観光協会（事業者団）
・木下紘二（南あわじ地区会副会長）
・藤見泰之（うずのくに南あわじ飲食事業部長）
・井壷幸徳（兵庫県飲食業生活衛生同業組合副理事長）
ほか、全17名

4．視察先

■10/20　サン・セバスチャン市役所、料理大学（バスククリナリ―センター）
料理大学研究機関（LABe）、料理教室（MIMO）、バル等
■10/21　ブレチャ市場、バスク美食倶楽部等

1．世界一の食の街 スペイン サンセバスチャンの視察

スペイン　サン・セバスチャン市（ Donostia／San Sebastián ）

・地理：スペインの北東部、フランス国境付近のバスク地方に位置
　　北側にラ・コンチャ湾、その左右にウルグル山、イゲルド山などで囲まれた、面積約61㎢の街

・人口：約187,000人

・特徴：夏季には、ラ・コンチャ海岸に多くの海水浴客が訪れるビーチリゾート地。
　　旧市街地にはフレンチスタイルの建築が並び、路地にバルやレストランが連なる。
　　人口一人あたりのミシュランの星の数が世界一であり、世界から美食家が集まる街。

ラ・コンチャ湾

市役所（旧カジノ）

旧市街地

1．世界一の食の街 スペイン サンセバスチャンの視察

- ◆ サン・セバスチャンは戦災復興の際に、今後の街づくりを「観光」中心に行うと決断し、以来方向性が変わらず、関係者が一体となって取組を行ってきた。
- ◆ 地域の食材を活かした世界一の美食の街であると、地域全体（市民・事業者・教育機関・行政）で共通意識を持ち、それぞれの関係機関で役割を担っている。
- ◆ 伝統を継承することと、発展と革新を続けることの両方を成立させることが、世界的美食の街として知られることに繋がった。

サン・セバスチャンは街並みの素晴らしさを筆頭に観光地・美食の街として完成された地域だが
食のポテンシャルは淡路島も負けていない。
「御食国」として都の食を彩ってきた淡路島の豊かな食材を活かして
全島をあげて「食」を磨きあげ、広がりと高みをもった「食」を提供できれば、
食に魅かれて世界から人が集まる「世界一の食の島」になるのではないか。

２．「世界一の食の島」を目指して（案）

どのようにして世界一を目指すのか…

世界一を目指す高い水準の食

- 公的高評価の獲得。飲食店（ミシュラン星、食べログ４点以上）、料理人（料理マスターズなど）、食材（GI取得など）
- 新たなレシピ開発や料理人同士の技術共有・切磋琢磨により進化し続ける仕組みづくり

市民が多様な食材を活かした豊かな食生活を楽しむ

- 市民料理教室、小中学校給食での食育

「食」を目的とした旅行者を増やす

- じゃらんGAP調査 35%⇒50%以上など
- まちバル等のイベントの開催

街づくり施策と一体となった取り組み

- 空き家等を活用した新規出店促進による「食の街区」の形成（南あわじ市でモデル実施）

ＳＤＧｓの推進

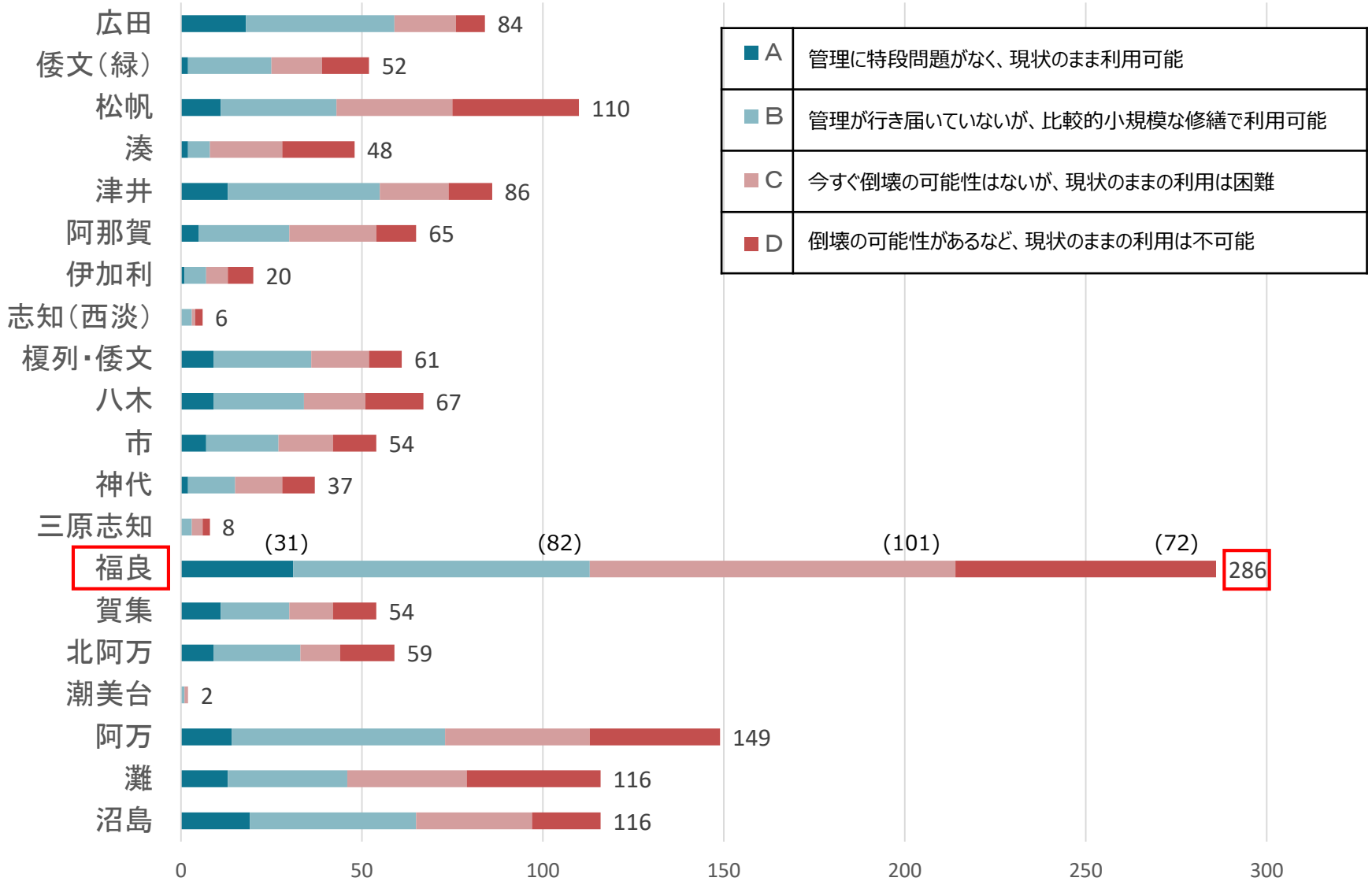
- 生産者・流通・観光・消費者一体となった地産地消（こだわり宣言店）
- 食料自給率、循環型農業（日本農業遺産）

「淡路島 食の物語」の確立

- 「淡路島 食の物語」作成
- 御食国淡路島が生まれた(島の食材が美味しい)歴史的・地質学的背景の整理と周知）

3．南あわじ市の課題：空き家の状況

空き家の件数、利用可能な件数ともに福良が圧倒的に多い



４．先導地区の選定

①空き家対策からみた重点地区

- 地域の課題解決…空き家対策（福良、阿万 等）

②「食の街区」からみた適地

- 観光客のアクセス性…公共交通だけで容易に来ることが可能（福良、陸の港西淡 等）
- 観光地としての魅力…福良、慶野松原 等
- ストーリー性…街の歴史・文化（福良、三原 等）
- 地域の課題解決…観光客等の夕食難民

などの観点から候補地を選定する。

福 良

アクセス性：高速バス・路線バス(縦貫線)の発着地、タクシー、カーシェアリングなども充実

観光地としての魅力：うずしおクルーズ、淡路人形座など淡路島を代表する観光施設に加えて、人気の飲食店が集約している

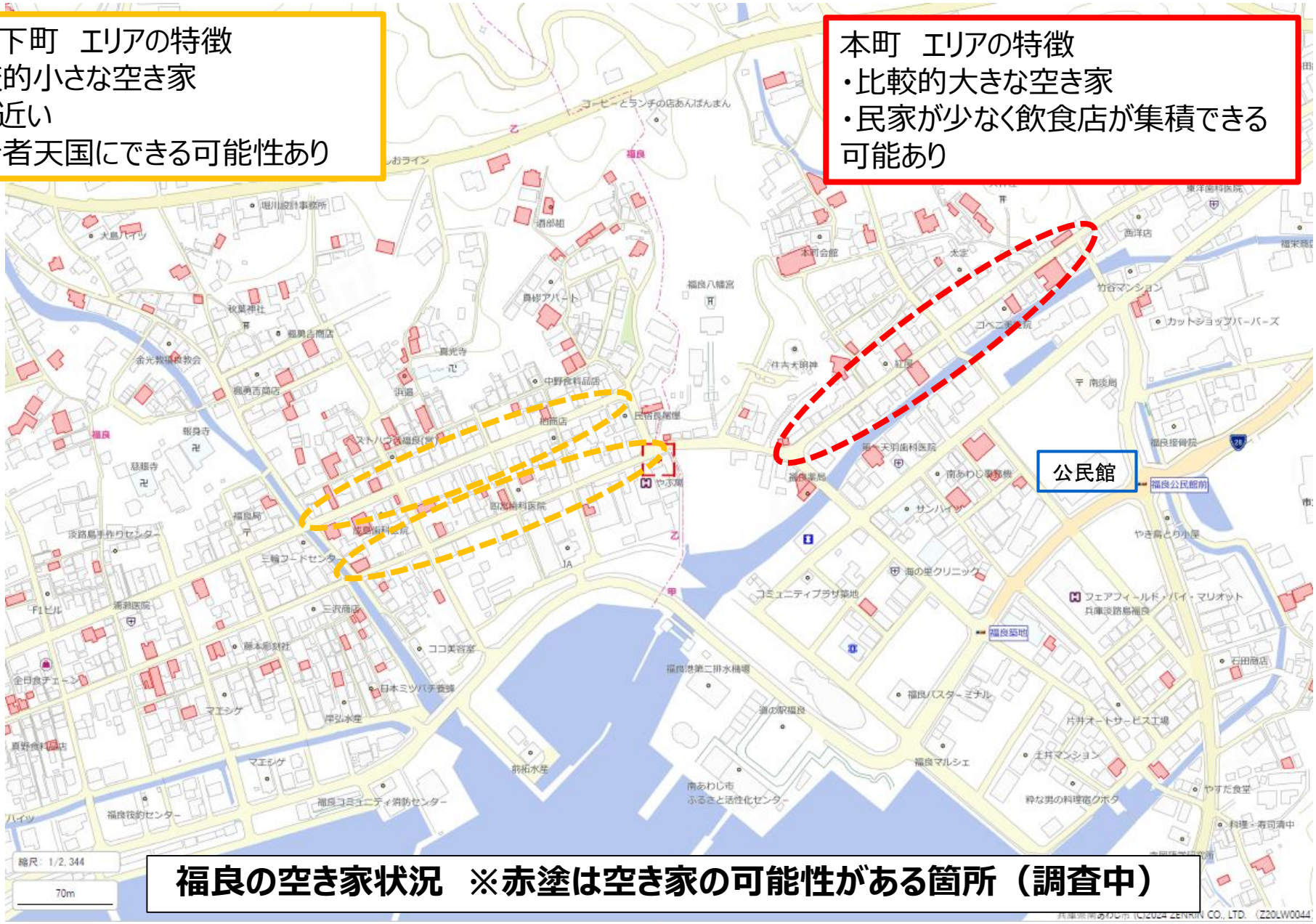
ストーリー性：四国への玄関口として古くから港町・漁村として発展。福良八幡神社は清和天皇の勅願により859年に創祀。福良の町並みは神社を中心に広がる港町

地域課題：商店街は空き家が多く活気がない。一部で飲食店の新規出店の動きがあるものの、マリオットホテルなどの宿泊客が夜、食事をする場所が少なく、夕食難民が出ている。

5．コアゾーン

上町 下町　エリアの特徴
・比較的小さな空き家
・海に近い
・歩行者天国にできる可能性あり

本町　エリアの特徴
・比較的大きな空き家
・民家が少なく飲食店が集積できる可能あり



福良の空き家状況　※赤塗は空き家の可能性がある箇所（調査中）

5．コアゾーン

・コアゾーン１　福良本町周辺
・コアゾーン２　福良上町 下町周辺

5．コンセプト・イメージの検討

イメージ例
・八戸市

古くから港町として栄えた八戸では、漁から戻った海の男たちをもてなす飲食店が発達してきた。終戦後に戦地引揚者のためのマーケットを開設したことから、中心街の横丁が始まった。（現在８つの横丁がある）

①八戸屋台村「みろく横丁」（八戸）

約80mの路地に約25店舗揃う、八戸の郷土料理や地酒も楽しめる横丁。みろく横丁は2002年の東北新幹線八戸駅開業に合わせ、街の活性化のために誕生した。

②鷹匠小路

八戸市中心街にある歓楽街

６．事業スキーム（既存補助制度）

飲食店誘致に活用できる既存補助制度

起業等及び空き家等活用支援事業補助金

- 南あわじ市内で新たに起業する場合や市外から移住及び事業所を移転してくる場合、起業に必要な経費の一部を補助
- 対象経費の1/2以内　上限150万円
- 移住者、女性による起業等には加算金あり
- 空き家購入による起業の場合、空き家購入費の1/3以内上限100万円の加算金あり
- 対象経費は、事業所の改修工事費、内装・設備工事費、備品購入費など
  開業日を基準に開業前12ヶ月～開業後3ヶ月の間に支払された経費
- 随時募集だが予算が無くなり次第終了

南あわじ市ホームページ

兵庫県起業家支援事業

- 県内において起業を目指す方のうち、審査会において選定された場合、ビジネスプラン開発や新事業展開を行うための経費の一部を補助（一般事業枠）
- 対象経費の1/2以内　上限100万円
- 空き家を活用する場合は改修費に対して100万円を上限に加算あり
- 対象経費は、事務所開設費、初度備品費、専門家経費、広告宣伝費等
- 年度初め4～6月に募集

兵庫県ホームページ

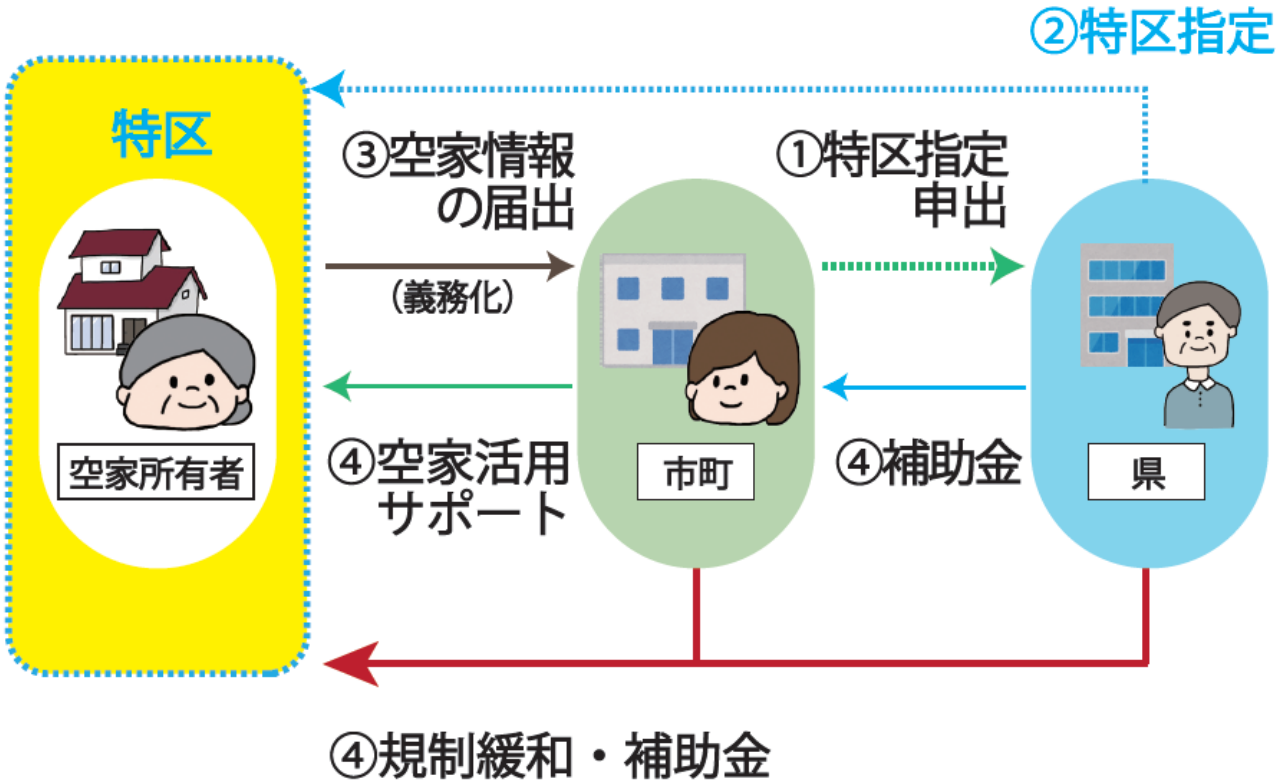
ひょうご産業活性化センター

6．事業スキーム（既存補助制度）

空家等活用促進特別区域（空き家特区）

特区として指定したい区域を地域の方と相談の上で市町が申し出し、県が指定。特区に指定されると、特区内の空き家の所有者は市町に対して空家情報を届け出ることになる。この空家情報を基に、①空家活用サポート、②規制緩和、③補助金により空家の活用をしやすくなる。

空家活用特区制度のイメージ



6．事業スキーム（既存補助制度）

01 空家活用サポート

所有者は空家情報を市町に届け出ます。後日、この空家情報の提供を受けた市町連携団体（宅建団体、NPO 法人等）から連絡が入り、**活用に係る相談対応やサポート**を手軽に受けることができます。

※届出において、市町連携団体への情報提供に関して承諾いただいた場合に限ります。

02 規制緩和

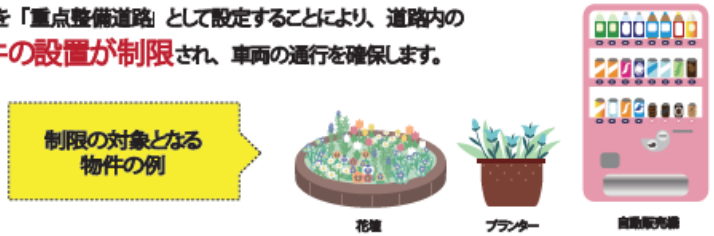
① 市街化調整区域の**住宅の新築・用途変更**がしやすくなります。

許可を取得することで住宅の新築・用途変更が可能になります。

・市街化調整区域となる前に建築された住宅の除却後の敷地における住宅の新築
・築 10 年以上経過した空家からカフェ・ホテル等への用途変更

② 狭くて通行しにくい道路でも**車両の通行**がしやすくなります。

道路を「重点整備道路」として設定することにより、道路内の**物件の設置が制限**され、車両の通行を確保します。



③ 敷地が道路に接する長さが短くても**ホテル等の建築**が可能になります。

地区を「重点整備地区」として設定することにより、一定規模以上のホテル等の敷地が道路に接しなければならない長さが**4mから2mに緩和**されます。

03 補助金

特区内の空家を活用する場合に、通常よりも**充実した補助金**を受けることができます。

※下記補助制度は一例であり、詳細については市町により異なります。

① 空家バンク登録助成

バンク登録の際に必要となる**登記費用**の補助

② 空き家活用支援

空き家を改修して活用する場合、**改修費用**の補助

● 補助限度額の例　※特区の補助率を一般地域より加算

改修後の用途	対象費用	補助額			
		市街化区域		市街化区域以外	
		特区 住宅・事業所 76% 地域交流施設 60%	一般 住宅・事業所 66% 地域交流施設 50%	特区 85%	一般 75%
住宅（UJI、若年子育）	300 万円	230 万円	200 万円	255 万円	225 万円
事業所（UJI）	450 万円	344 万円	300 万円	382 万円	338 万円
地域交流施設	1,000 万円	600 万円	500 万円	850 万円	750 万円

③ 古民家再生促進支援

空家（古民家）を改修して活用する場合、**改修費用**の補助

● 補助限度額の例　※特区の補助率を一般地域より加算

対象建築物	対象費用	補助額	
		特区／75%	一般／66%
一般古民家	1,500 万円	1,120 万円	1,000 万円
歴史的建築物	3,000 万円	2,240 万円	2,000 万円

④ 老朽危険空き家除却支援

昭和 56 年 5 月以前に建築された空家を除却して跡地を活用する場合、**除却費用**の補助

●補助限度額の例　※特区の補助対象を一般地域より拡充

区分	対象費用	補助額
		33.3%
旧耐震(S56.5以前)空家	200 万円	66.6 万円

⑤ ひょうごインスペクション実施支援

建物調査を実施する場合、**調査費用**の補助

補助額：定額 3.5 万円／件（一般：定額 2.5 万円／件）

お問い合わせ先　兵庫県まちづくり部住宅政策課住宅政策班
TEL: 078-362-3583

6．事業スキーム（先進地の事例①）

たつの市 緑葉社（市民出資のまちづくり会社）の例

畑本 康介 緑葉社代表取締役、NPO法人 ひとまちあーと事務局長【兵庫県空家等活用特区審議会委員】

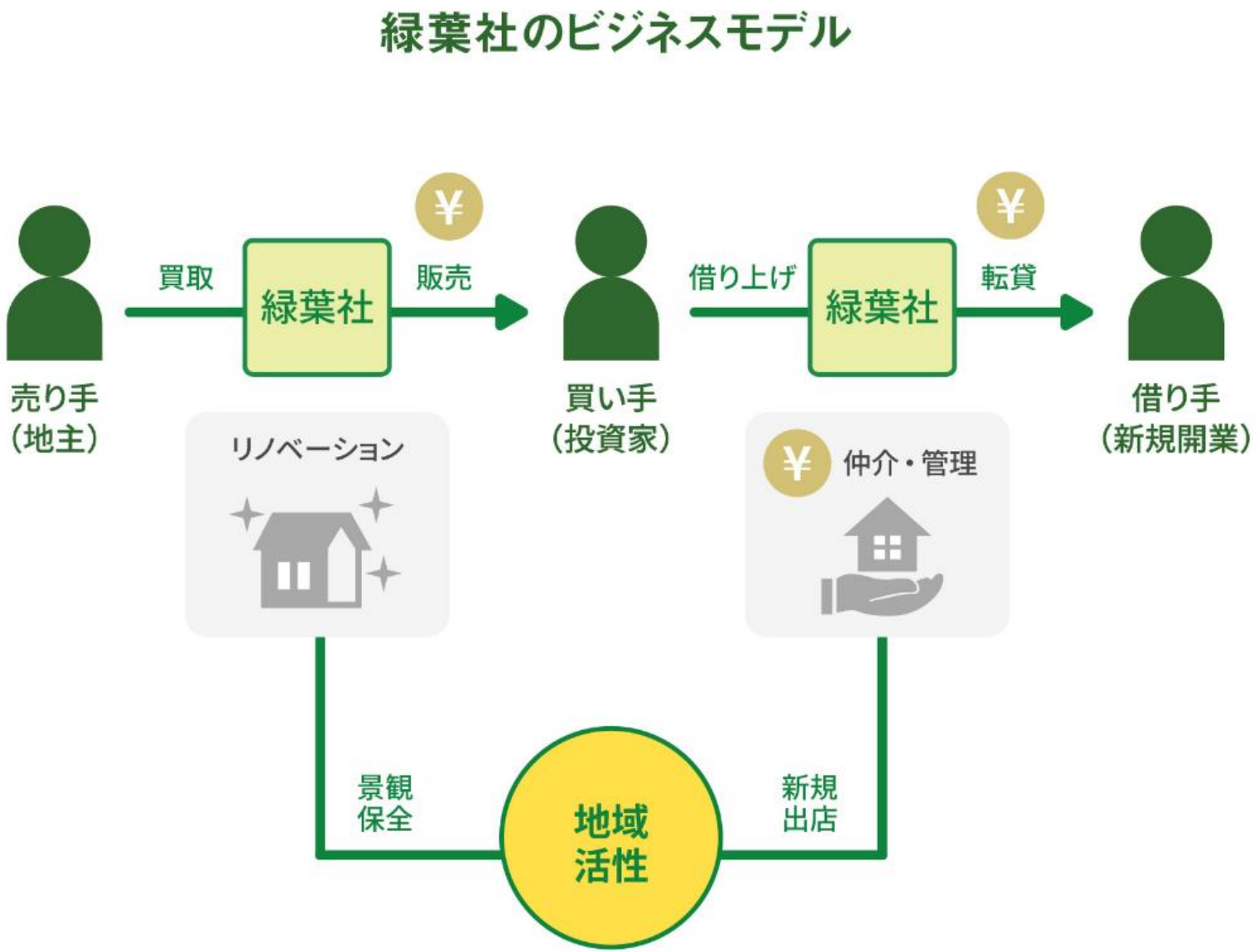
○ 80棟を再生して40店舗を誘致
○ 地縁のない人が物件を借りることは困難。 一方で所有者は信頼できる借り手を探している
⇒ビジネスチャンスがある　⇒　地方には大手ディベロッパーなどエリアマネジメントを行うプレイヤーがいない⇒<u>城下町の街並み保存に好意的な人が出資してまちづくり会社を立上げ</u>
※ 何も手を打たなければ、地方はただ廃れていくだけ。数千万円の投資で、街を変えるようなインパクトを起こせる
※ 行政が中心プレイヤーになると(借り手・貸し手ともに無理をいい)成り立たないことが多い

旧医院をカフェに

古民家をゲストハウスに

龍野城内の屋敷を料亭に

6．事業スキーム（先進地の事例①）



物件価格帯は整備済み状態で1000万円～3000万円。利回りは6%程度で運用

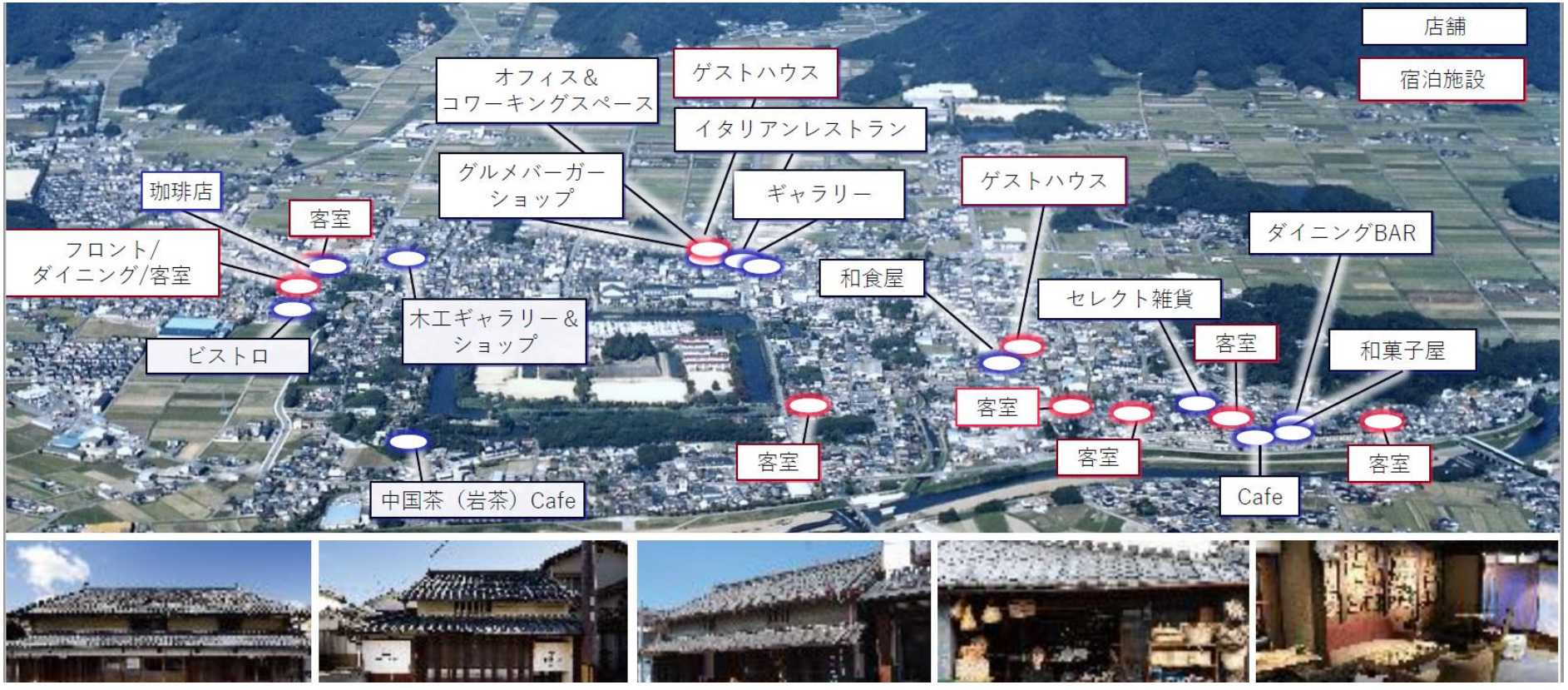
6．事業スキーム（先進地の事例②）

株式会社NOTE の例

藤原岳史 ㈱NOTE代表取締役、NIPPONIA事業を全国に展開

○ 全国32地域、166棟（宿泊施設、飲食店等）
○ NPO活動やボランティアベースで行われてきたまちづくり事業に対し、「職業として認められ、ビジネスとして持続可能なまちづくり会社」を目指す。
○取り組みは、日本を代表する鳥「トキ」の学名から「NIPPONIA」と名付けた。

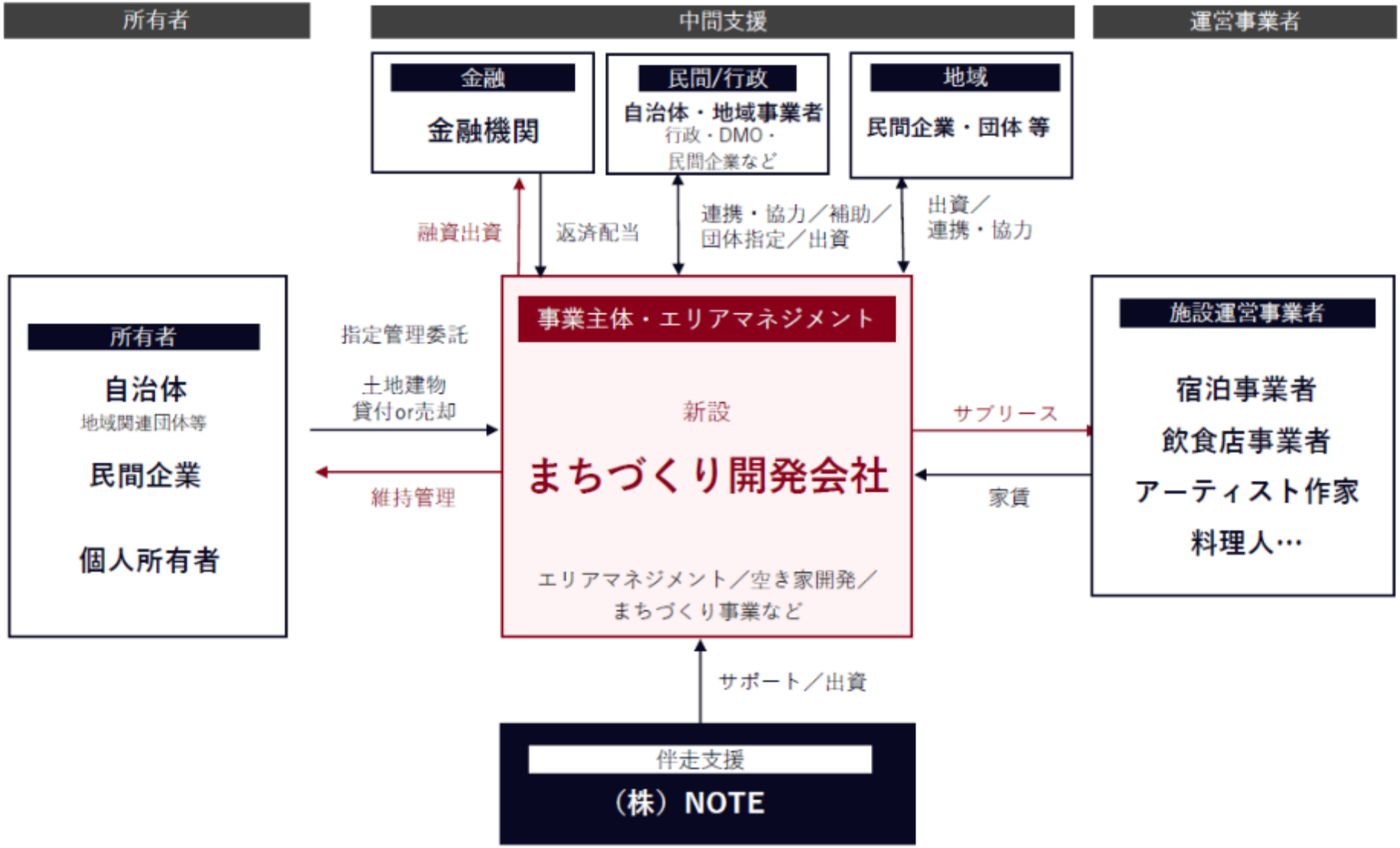
（丹波篠山市の事例）



6．事業スキーム（先進地の事例②）

事業体制の構築

NOTE

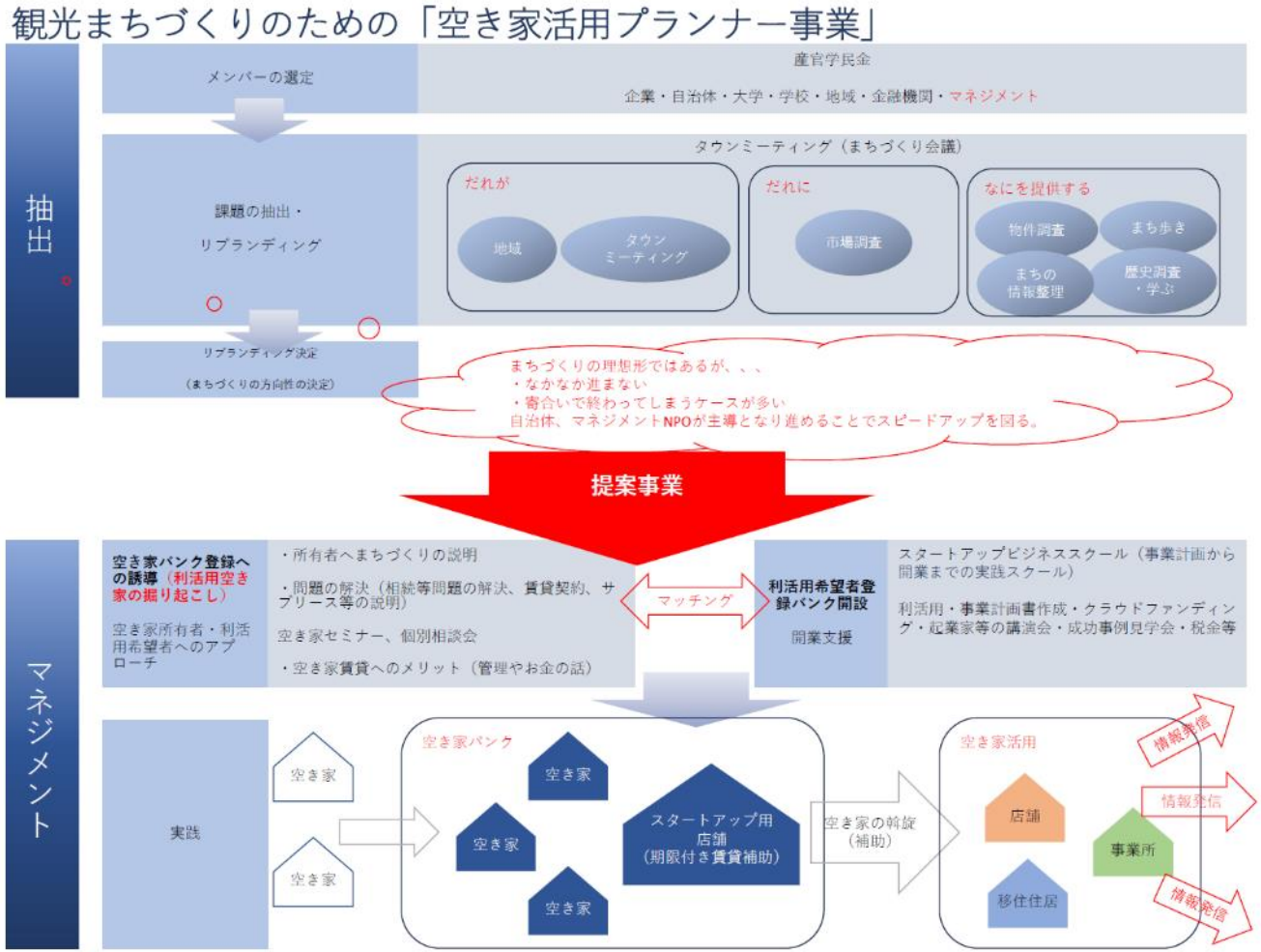


6．事業スキーム（先進地の事例③）

NPO法人空き家相談センターの例

橋詰 慎 理事長

〇各分野の士業や専門家により、空き家問題を総合的に解決するNPO法人
〇行政と連携協定（川西市、宝塚市など）による 空き家対策、相談業務、調査業務
〇既存建築物の利活用提案、エリアリノベーションの提案、地域協働



7．今後の進め方

南あわじ市スケジュール

	R6.7　8　9	10　11　12	1　2　3	R7～	R10
検討委員会	●第1回	●第2回	●第3回		
機運醸成		街バル等			
まちづくり				事業スキーム創設 飲食店の誘致 など	

第2回検討委員会
・第1回意見を集約し、まちの再生コンセプト案、目標、具体的な事業スキーム案などを提示

第3回委員会
・第2回意見を集約し、「食の街区」形成計画についてとりまとめる

機運醸成
・福良の飲食店協力のもと、街バルのような食べ歩きイベントを開催
・湾口防波堤完成に合わせて11月頃に実施

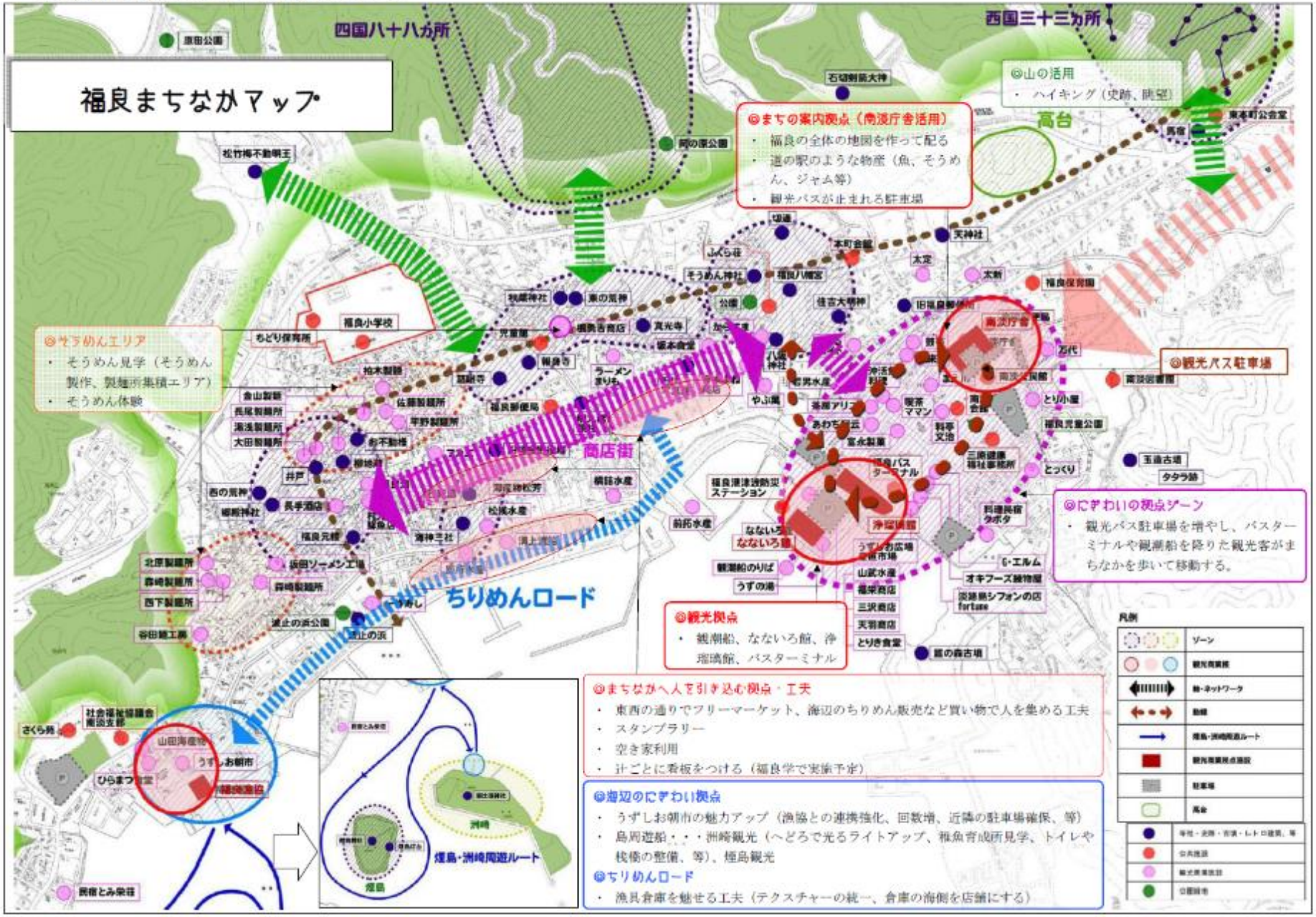
８．意見交換

【論点】

- 食の街区のモデル地区となる地域の選定について

- まちの再生コンセプトについて
  空き家の活用イメージ
  南あわじ市らしい食の街区とは

- 具体的な事業スキーム案について
  飲食店誘致のための補助メニューなど
  共用駐車場の課題
  街の活性化イベント
  街の雰囲気を高める仕掛け（街灯、行灯など）

8．意見交換（参考）　福良にぎわいプラン（H23年度作成）

3）「（仮称）まちなか賑わい計画 ～福良にぎわいプラン～」