資料４

（株）日本政策投資銀行の特定投資業務に関する勉強会

2024.11.5　株式会社相川車座　説明資料

株式会社相川車座
代表取締役社長
雨宮　隆三
2024年11月5日

プロジェクト経緯

佐渡地域における歴史的資源を活用した地域活性化に関する連携協定

令和2年12月3日、4者での連携協定を締結

（佐渡市、一般社団法人佐渡観光交流機構、新潟日報社、株式会社NOTE）

佐渡島づくりセンター（4者）

① 佐渡島づくりグランドデザイン・計画策定
② 空き家活用、市有物件活用
③ 文化財活用支援
④ 外部企業団体（不動産協会、旅館組合、商工会など）連携
⑤ 島内地区別実行支援

第一弾プロジェクト相川車座

世界遺産登録を目指す「相川地区」を重点地域として、「地域住民＋島づくりセンターメンバー」で具体的な相川エリアのまちづくりをスタート。

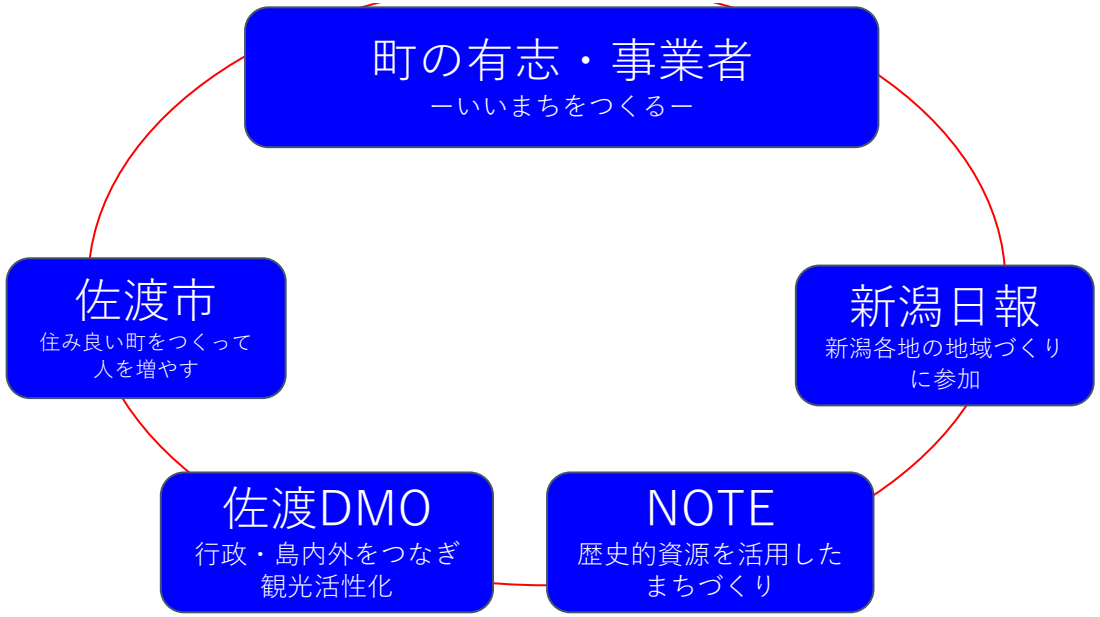
協定の主な内容

歴史的資源を活かした地域活性化を推進するため、以下に掲げる各事業に連携して取り組みます。

1. 歴史的資源を活用した地域活性化事業の推進
2. 歴史的資源の活用や地域活性化事業に積極的に取り組む事業者に対する支援
3. 歴史的資源を活用した地域活性化・まちづくり計画の策定及び事業推進
4. 佐渡地域での事業に関する必要に応じた情報発信、他地域への情報発信、助言等への協力

地域＋官・民で佐渡金山のまち「相川」で歴史的資源を活用したまちづくり　を実現

地域＋官＋民ワンチーム：相川車座



相川車座の事業内容・体制

相川に人を増やす

- 歴史資源を活用したまちづくり
- 空き家対策
- 相川ファンづくり
- 移住者が増える
- 雇用をつくる

ハード　まちづくり開発会社

株式会社相川車座

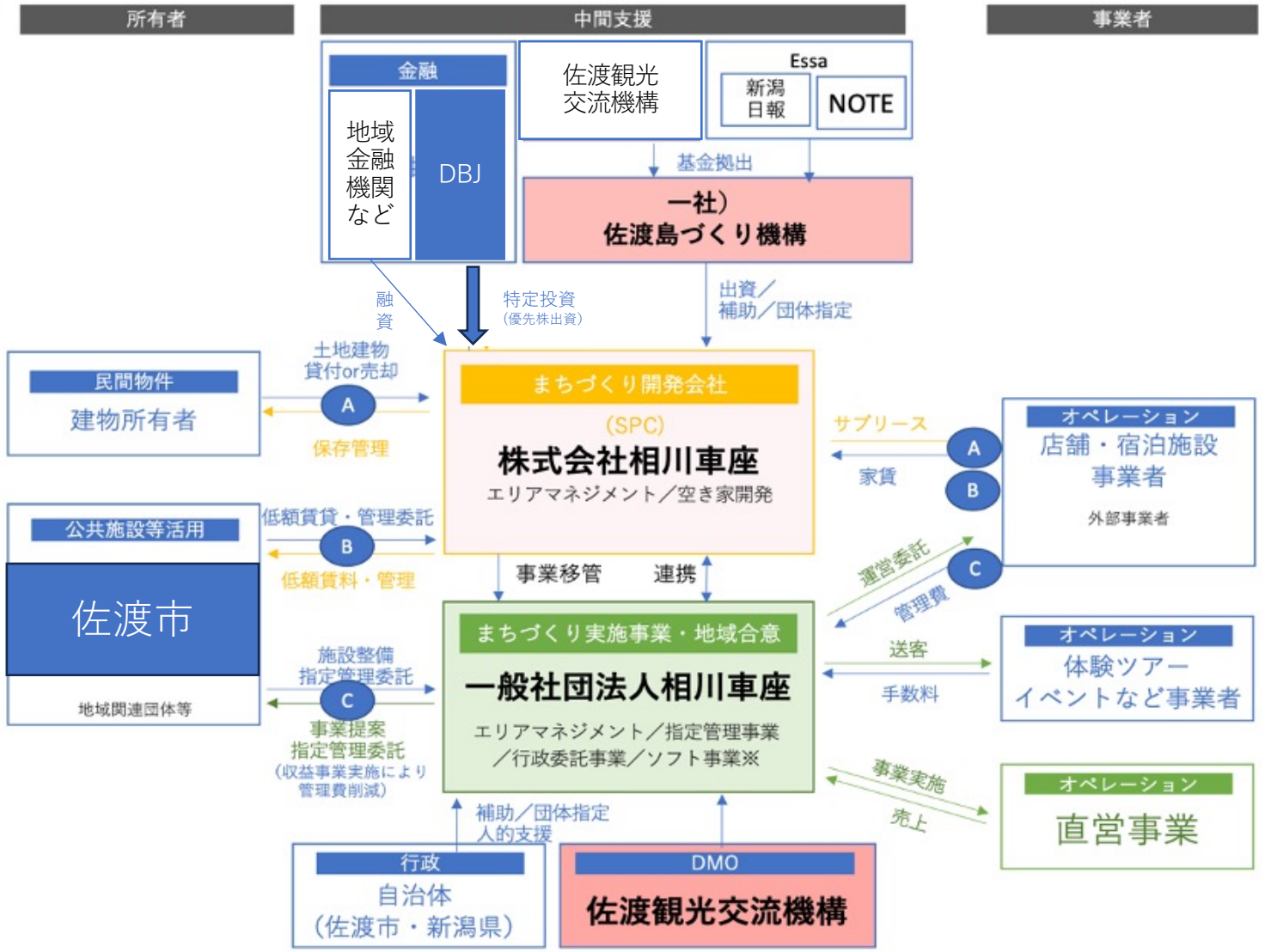
歴史的資源を活用したまちづくり開発

×

ソフト　まちづくり実施事業・地域合意

一般社団法人相川車座

地域主体のまちづくり
を生業にする会社



相川車座の取り組み―３時間から３日間への観光地へ

「相川車座」が目指すこと

１００年後の子孫にこのまちを受け継ぎたい

賑わうまち「相川」にしたい

島内外から人を集める
（相川ファンづくり・移住者・定住者を増やす）

（相川を好きになってもらい住民を増やしたい）

まずは来てもらった観光客に
楽しんでもらう相川まちを作りたい！

“３時間”から“３日間”観光する相川町へ！

相川まちごとミュージアム構想

＜相川地区：まちづくり指針（案）＞

新たな生業で次世代へつなぐ世界遺産のまちを目指す

相川まちごとミュージアム

世界遺産の過去の歴史だけでなく、現在・未来の相川の町や暮らしも知ってもらいたい。
金銀山から暮らしまで、世界遺産の町全体をミュージアム（博物館）に見立てて「地域の新しい生業」としていくことで、
暮らしや歴史文化の継承と、継続のための地域の生業を両立した、持続可能な地域づくりを目指します。

各社の役割

相川車座
・まちづくり活動の実行
・地域での合意形成
・地域連携

【政策連動による地域民間への機会提供】

- ファン化・移住推進まちづくり計画
  - 【モノ】公共物件活用
  - 【カネ】予算策定
- 支所ニューモデル
  - 地域別政策の実現
- 文化財活用政策実現
- 各部門調整予算調整
- 外部事業者調整

佐渡市

新潟日報

【地域活動支援・発信・合意形成】

- 新潟全域との連携
- 情報発信、広報
- 地域での世論形成
- 地域事業者　との連携

**【マーケティング
観光地域づくり】**

- 島内外向けPR発信
- ハード整備と連動した
  ソフトづくり収益化
- 観光事業者・開業者支援
  サポート

佐渡観光交流機構

NOTE

**【まちづくり計画策定
各エリアでの実行事務局】**

- 佐渡まちづくりスキーム・コンセプト・
  設計・デザイン
- NIPPONIAブランド
- 銀行や官公庁など連携
- 各地域でのマネジメント

地域を面的に捉えた開発・・・相川まちごとミュージアム

・地域をエリアごとにゾーニング
・金山発見により形成された町を楽しむ
・点在する古民家活用や、地域に根づく芸能や工芸、飲食店を楽しみ、観光を通じて地域商工全体への活性化につなげたい

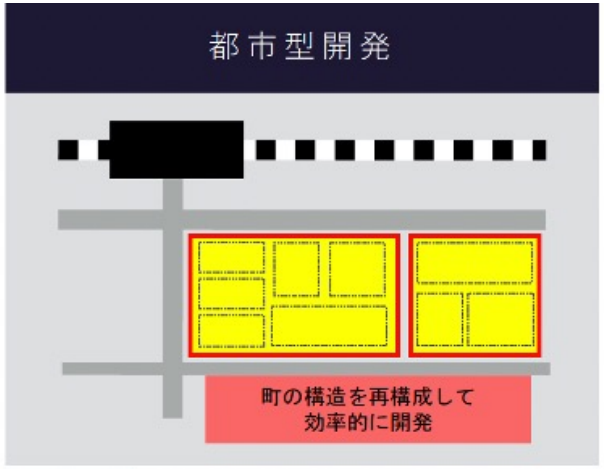
佐渡金山中心の３時間の観光地

金山で栄えた鉱山町を３日間楽しむ場所へ

歴史的建造物を活用したまちづくり―分散型開発の実現

分散型開発の実現

- 地域に点在する空き家や空き地を活用
- 点ではなく、町全体を面で捉えて開発する
- NOTE社の展開するまちづくり開発スキームの活用

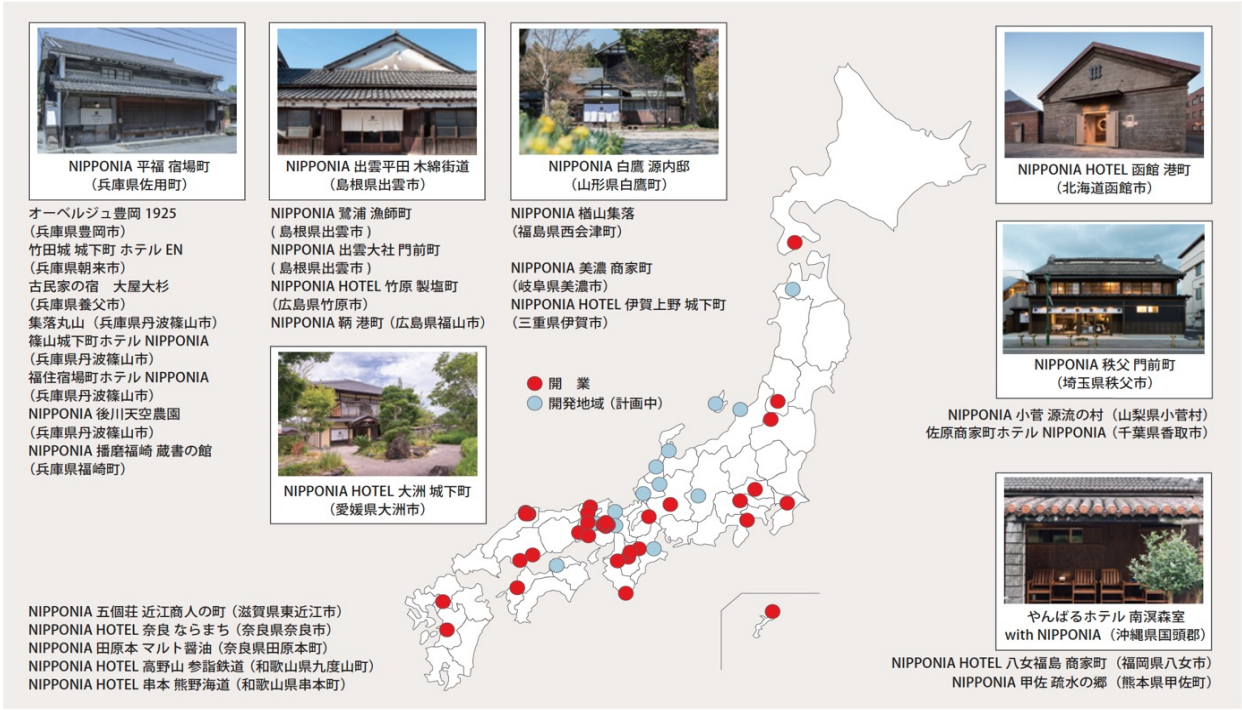


NIPPONIA

なつかしくて、あたらしい、日本の暮らしをつくる。

NIPPONIAは、株式会社NOTEが展開する「なつかしくて、あたらしい、日本の暮らしをつくる」ためのまちづくり事業です。
地域とともに地域まちづくり会社を作り、その土地に残る歴史的建築物を活用した宿泊施設や店舗を作ります。

各地域と連携して
まちづくり会社を組成して全国３１箇所で活動中



篠山城下町ホテルNIPPONIA フロント棟

客室棟

セレクト雑貨ショップ

和食店

４棟７室　歴史的建造物を改修した分散型ホテルの開発

NIPPONIA佐渡相川　金山町

・行政所有の民間活用（山師新五郎・左門町）
・個人所有物件の長期賃貸（清水家）
・まちづくり会社の所有物件（京町茶屋・時鐘楼）

・地域内に分散配置した分散型ホテル

・きらりうむ佐渡の観光案内所でチェックイン

滞在のコンセプト

相川まちごとホテル

“まち”の施設や店舗でホテルサービス提供することで
“鉱山町”の日常を体験できるホテル

地域に密着している店舗や施設で提供

ユーザーにとって・・・

- 地域の日常＝旅行者の非日常体験
- 地域住民との交流機会
- 地域の背景を深く知る特別な体験

地域にとって・・・

- 地域全体で来訪者をもてなす
- ホテルサービス提供で観光を各人の生業へ
- 旅行者と“縁”をつくり、移住者を増やす

まちづくり事業での資金調達と進捗

前提

相川車座の取り組みは、事業活動の側面だけではなく、地域を主体とした地域づくり

▼

地域＋官＋民の取組みとして、地域理解や合意形成により実現しないと、地域全体の成果、すなわち真の地域活性に繋がらない。

▼

すなわち、分散型ホテルの成功→地域の合意に基づく地域全体への波及効果であることが重要。

※魅力的な古民家ホテルができることは必要条件だが、それだけでは十分ではない

開発コスト2.5億円の拠出において資金調達に難航

理由

官民地域が関わる新会社・新プロジェクトの実績不足
- 新会社の実績不足
- 分散型開発の事例に乏しい（まだまだ一般的ではない・新潟県内では初）
（期間、担保・経営者保証の問題）

古民家改修の資産性の問題
- 古民家改修は新築より費用がかかる
- 耐用年数や担保等の関係から長期ファイナンスが難しい

日本政策投資銀行より、特定投資を拠出

効果

- 資本性資金が入り、他金融機関の融資リスクが低減
- 深いリスクを取るDBJの与信姿勢を他金融機関が評価したこと

各金融機関による資金調達を実現

- 特定投資：DBJ
- 融資：地域金融機関など

2軸の両立

経済合理性 **ー事業性ー**	×	**社会性** **ー合意形成・地域理解ー**
短期成果 **ー短期の収支ー**	×	**長期成果** **ー持続可能な地域発展ー**
直接成果 **ーホテル事業の売上ー**	×	**地域成果** **ー地域全体への波及効果ー**
ソロバン		ロマン

相川車座の取り組みは、地域貢献に供するものである
しかし、その視点だけでは、事業は成立しない
持続可能な“事業成果”と地域に寄り添ってつくる“プロセス”を
両立させることが重要である。

この両面の重要性を、今回、DBJ様にご評価いただいた。
今後、この両面をDBJ様と共に歩み、右側視点（ロマン）をきちんと
価値として評価できるようにすることが重要と考えている

日本政策投資銀行様との歩み

資金面だけではない、経営、地域課題解決に向けて地域の取り組み課題についてともに伴走いただけるパートナー

- 資金面でのアドバイス、支援、地域金融機関含めてリード
- 地域を客観的に捉えた調査、取り組みへの分析

実績が少なく、まだまだ認知が低い分散型ホテル開発を体系化するレポートの作成など、資金面以外含めた事業パートナーとしてご相談させていただいております。

■検討段階

- 2021年　佐渡をテーマにした調査実施
- 2021年秋　佐渡市役所からご紹介いただく（新潟支店次長　細川様との面談）
- 2022年　相川車座の視察・調査の実施
- 2023年　地元地銀を交えたプロジェクト相談（調達検討段階）

3行による資金調達の具体的な検討へ

■資金調達から開業まで

- 2023年秋　分散型開発についての調査実施検討
- 2023年　各金融機関との折衝・連携の実施
- 2023年11月　相川車座の取組みについての現地調査の実施

特定投資の実行

- 2024年3月　実行後の記者会見・リリースのご支援
- 2024年春　開業に向けたアドバイス・試泊会の開催

開業と開業後の支援

今後

・補助金と異なり、特定投資は、長期的な事業への伴走
・長期成果の実現に向けて、今後も継続して共に取り組んでいきたいと考えております。

地域の波及・裨益を可視化する取組

前項で述べた２軸をどう両立するか。
事業性に偏らないプロジェクト評価の可視化実現

- DMOと連携したビックデータによる来訪者の動向調査
- 地域の裨益効果を可視化する取り組み、調査の実現など

プロジェクトへの共同での取り組み

事業視点・社会性視点の両立に向けた、全体視点でのご支援とご相談

- 今後の追加開発検討段階からの相談・協力依頼
- 新規エリア（佐渡の他エリアなど）の立ち上げ段階での相談意見交換などの実施

日本政策投資銀行や地元金融機関とともに、
地域＋官＋民に、金（融）も加わり車座で取り組んで行きたいと思っております。