

様式3

事業計画提案書（プロフェッショナル部門）

1. 事業計画の概要について、下記（1）～（5）をふまえて A4 コピー用紙 3 枚以内で提案してください。（必須事項）

- （1）事業のテーマやコンセプト
- （2）施設をどのように改修してどのように利用していくか
- （3）誰がどのように運営していくか
- （4）日南町にどのようなよい効果があるか（例：経済効果、地域課題の解決など）
- （5）建設事業費（概ね1億円）と運営費用について

（1）について

『日南町の木育をブランディングし、日本全国・世界へ発信するためのオーベルジュ』を事業コンセプトとして、宿泊施設を備えた高付加価値レストランを段階的に整えます。事業のキーコンテンツとして、日南町のスギやヒノキを香り付けに用いたクラフトジンの蒸留施設を備え、味噌、椎茸、漬物、米、トマト、ピーマン、リンゴ、ルバーブ、自然薯、野想茶などの日南町の特産品を用いた料理を提供することで、来訪者に“日南杉”や“日南檜”の香りを味わってもらい、五感で日南町を感じてもらいます。また、ホテルのように受動的に来訪者を呼び込むだけでなく、クラフトジンを個人向けにインターネット販売したり、首都圏のバーに卸したりして積極的に日南町の魅力を全国に発信します。

クラフトジンの生産は、①クラフトビールや地酒（日本酒）に比べ日本では希少で、愛飲家のインフルエンサーを集めることで話題性を確保しやすい、②ジンに個性的な香味を付加する「ボタニカル」には、多様な種類があり、日南町の地域色や独自色を出しやすい、③自分好みのジンを製造できる権利を返礼品として、ふるさと納税やクラウドファンディングを行うことで、継続的に求心力を確保できる、④生鮮食品や発酵食品等よりも温湿度管理や輸送が比較的容易で日持ちがするため、遠方にも日南町の魅力を届けやすい、⑤首都圏の飲食店やバー、物産店等に卸して BtoB の事業を展開できる、⑥木育のイベントや地元の結婚式や寄合で地元の香りを味わうことで、日南町の木育のブランディングを担い、シビックプライドを醸成することで、日南町に住みたい、日南町で働きたいという人が増える、などのメリットがあります。

転出人口の増加、林業における材齢構成の不均衡や民間林の不在村地主問題、恒常的な人手不足など、日南町が抱える課題は、日本全国に共通する問題です。その解決のためには、独自性のある施策で他の地域と差別化を図ることが大切です。地域課題の解決には一見遠回りかもしれませんが、日南町の取り組みを応援してくれるコアなファンを全国に増やすことが一番の近道です。

（2）について

旧木下家は、築年数こそ経っているものの、建築空間の形式としては格調高く、その魅力を存分に残しています。例えば、ラグジュアリーホテルにも藤田伝三郎の京都別邸を移築してレストランに組み入れている例（ザ・リッツ・カールトン京都）や、敷地内の茶室を移築し保存している例（パークハイアット京都）があるように、時を積み重ねた建築の魅力は他

に代えがたい価値を有しています。一方、海外では、かつてのビール工場をミュージアムとして改修し、有名観光スポットに生まれ変わらせた例（蘭ハイネケン・エクスペリエンス）もあります。伝統的な設えを活かしながら、求心力の高いキラーコンテンツをうまく融合し、文化と商業を両立させるデザインを目指します。

具体的には、後述する3フェーズ（平面活用図1参照）に分けて、徐々に改修を進めていきます。フェーズ1（今回の主提案）では、母屋の中央部分北側にキッチンと蒸留設備を整備し、エントランスに入った瞬間の驚き“センス・オブ・アイバル”を演出します。南面にはレストランと喫茶ラウンジを設え、伝統的な木造の和室で五感に語りかける料理を楽しむようにします。縁側部分までは下足利用とし、各部屋のプライベート性を高めます。また、和机ではなく洋テーブルを置くことで、和食以外のフレンチやイタリアンのコースにも対応することが出来ます。東側には、宿泊部門を計画し、ゲストルームには、たたら製鉄に着想を得たアイアンワークのシェードや陶器風呂、木をふんだんに使った内装仕上げ、ジンのボタニカルを想起させるドライフラワーアレンジメントなど、自然素材を感じる要素をふんだんに取り入れます。オーベルジュで食事を楽しみ、お酒を嗜みながら一日を過ごすこと自体が、旅の目的となるような空間を設え、客室平均単価5万円以上の価格帯をターゲットとして設定とします。

フェーズ2では、より高品質で特徴的なジンを開発し、商品の生産・販売機能を強化することを目指し、門長屋及び倉庫を研究・実験棟及び、見学者対応のためのショップとして改修します。また、門長屋の一部には、住み込みで施設を管理するスタッフのための住居機能を整えます。研究・実験棟には、外部の研究者や飲料メーカーの見学なども積極的に受け入れ、日本のクラフトジンの中心地としての地位を確立します。

さらに、フェーズ3では、土蔵をゲストルームとして改修し、オーベルジュの宿泊機能を拡充すると同時に、母屋の未改修部分に鉄板焼きやバーを追加して、料飲部門も充実させます。さらに、新座敷をファンクションルーム（小規模宴会場）として改修することで、結婚式や企業研修、講演会などの団体利用にも対応できるようにして、収益力の更なる強化を図ります。旧木下家全体を地域の文化・教育の中核施設として位置付けます。

### (3) について

運営に関しては、適切な改修エリア設定と、その後の資金調達を見据えたフェーズデザインを行うことで、適切な事業規模を維持しながら事業を拡大し、安定した収益に結びつけることが肝要です。そのために、3つのフェーズに分けて事業を展開することを想定します。

まずフェーズ1では、オーベルジュとして最小限の機能を整え、施設全体の管理・運営、蒸留施設の運用とジンの製造は日南町が主体となって行います。一方、レストラン部分はリース契約によって外部テナントを誘致することで、外部のノウハウを活かすとともに、初期の事業規模をコンパクトにします。またこの段階で次のフェーズに向けたマーケティング調査を行っておきます。



ザ・リッツ・カールトン京都



ハイネケン・エクスペリエンス

フェーズ2では、レストランからの賃料によって建築改修費を自己補填し、PCや追加の蒸留器等の設備費用はクラウドファンディングによって資金を調達します。クラウドファンディングは話題作りになるだけではなく、成功した場合のみ実現するので事業が失敗するリスクを予め回避することが出来ます。

フェーズ3では、クラフトジンの研究・生産・販売部門は引き続き日南町が担いますが、レストラン・宿泊施設の規模が飛躍的に大きくなるので、それらについては、ホテルオペレーター等に一元委託することも考えます。但し、公共性が失われないように、定期建物賃貸借契約を基本とし、土地や建物、基幹設備は町の所有とします。

(4) について

日南町のスギやヒノキをボタニカルに使ったクラフトジンを楽しんでもらうことで、日南町の木育に興味・関心を持ってもらい、日本全国に日南町のファンを作ることが出来ます。その中で、緑豊かな日南町に住みながらテレワークで働き、週末はジンの生産に関わるというワーケーションのライフスタイルを提案し、転入人口を増やしたり、山林の持続可能な管理の意義に共感した人に、副業を含めた柔軟な働き方で林業に従事してもらったりすることが出来ます。また、日南産のクラフトジンを世界に発信することで、森林とともに生きる町としてのシビックプライドが醸成され、町のブランディングに繋がります。

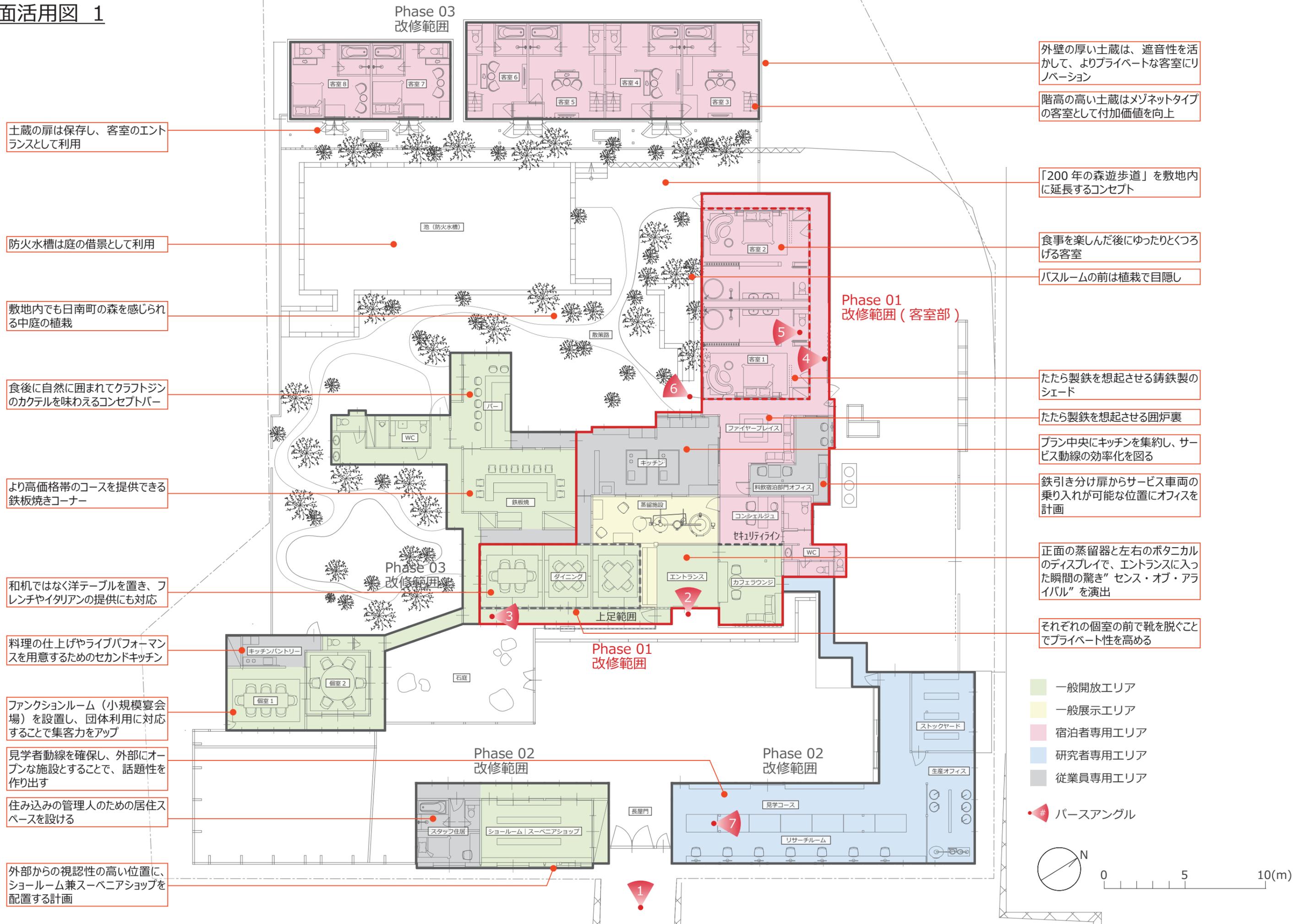
より直接的な効果としては、①オーベルジュでの雇用創出、②テナントからの賃料及びクラフトジンの生産・販売による市の収入源確保、③ふるさと納税による市の税収入増加、④観光客の増加による経済効果、等が挙げられます。

(5) について

今回はおよそ1億円の予算の中で主にフェーズ1を提案致します。一般部は、既存建物を極力活かした改修として費用低減を図る一方、客室や蒸留設備等、将来にわたって収益部門の核となる施設にはしっかりと投資を行います。メリハリのあるコストコントロールによって、費用対効果を最大化します。

フェーズ1		面積		坪単価	金額
建築改修費用	一般部	249.0㎡	(75.3坪)	60万円	4,519万円
	客室部	75.7㎡	(22.9坪)	130万円	2,977万円
蒸留設備費用					1,200万円
什器家具費用					900万円
外構植栽費用					400万円
合計					9,996万円
フェーズ2		面積		坪単価	金額
建築改修費用	研究・実験棟	144.1㎡	(43.6坪)	60万円	2,615万円
	ショップ・宿舍棟	62.1㎡	(18.8坪)	80万円	1,503万円
外構植栽費用					600万円
研究生産設備費用					900万円
クラウドファンディングによる資金調達					-1,000万円
合計					4,618万円
フェーズ3		面積		坪単価	金額
建築改修費用	母屋部分	162.6㎡	(49.2坪)	60万円	2,951万円
	土蔵部分	273.6㎡	(82.8坪)	90万円	7,449万円
外構植栽費用					600万円
合計					11,000万円

# 平面活用図 1



平面活用図 2

