

# 【H28:先-2】 公共施設における選択と集中・再配置のための 官民連携調査 (実施主体:山形県中山町)

中山町基礎情報(H28年12月末時点)  
・人口:1.1千人  
・可住地面積:186ha

【事業分野:スポーツ施設、公園等】 【対象箇所:中山町上川原地区・中川原地区】 【事業手法:PFI】  
【キーワード:スポーツエリア、公共施設の老朽化、子育て支援】

## 事業発案に至った経緯・目的

- 自治体が抱えている課題  
公共施設(町民グラウンド、庁舎、中央公民館等)の老朽化、人口減少
- 上位計画との関連性  
平成27年度に第5次中山町総合計画・後期5か年基本計画を策定(計画期間:平成28年度~平成32年度)  
・施設の複合化、適正配置によるコンパクトシティ計画の策定を位置づけている。
- 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等  
現在、当該業務と並行して、コンパクトシティ計画を策定中である。当該業務のほか、CCRC構想に関する調査業務を行っている。
- 当該事業の発案経緯  
県都山形市に隣接し、山形県のほぼ中央部に位置する中山町では、人口減少が続く中、コンパクトシティを実現するため、公共施設を選択と集中・再配置による更新コストの削減を図りつつ、地域活性化のための新たな町のコアの形成を図る。  
2060年には人口が現在の約半分になると想定されており、町の魅力化による定住促進や公共サービスの機能の集約による財政の健全化が必要である。

## 調査対象施設(対象地)の概要

中川原地区にある公共のスポーツ施設を上川原地区に集約し、上川原地区をスポーツエリアとして、一体で整備する。  
また、空いた土地を活用して、老朽化している中央公民館や役場庁舎、子育て支援や福祉サービスの機能を集約した新たな施設の整備を検討する。



■対象エリア内の施設一覧と利用実績(平成27年度)

※(単位)利用者数:人、利用料収入:千円

NO	管理者	施設名	建築年月	規模構造	利用者数	利用料収入
1	中山町	町民グラウンド	昭和48年5月	A=12,100㎡	6,422	137
2	中山町	町民プール	昭和53年11月	50mプール 1箇所	3,496	209
3	中山町	町民テニスコート	昭和57年10月	人工芝4面 A=2,970㎡	14,983	462
4	中山町	屋内ゲートボール場	平成7年3月	S造 A=1,180㎡	5,528	372
5	山形県	中山公園	昭和55年5月	17.4ha	63,000	17,092
6	民間	きらやか銀行球場	平成3年10月	野球場:16,800㎡、体育館:1,490㎡	-	-
7	中山町	町民休養交流センター	平成5年1月	公衆浴場、合宿研修棟 4,347㎡	274,784	274,933
8	中山町	町営住宅	昭和44年2月	642㎡	1世帯	625
9	個人	柏倉家住宅	江戸時代	4,000余坪	2,112	1,056
10	中山町	中央公民館	昭和48年5月	RC造 A=2,759㎡	30,664	199
11	中山町	役場庁舎	昭和41年5月	RC造 A=1,644㎡	40,581	87

# 【H28:先-2】 公共施設における選択と集中・再配置のための 官民連携調査 (実施主体:山形県中山町)

## 調査の流れ

前提条件の整理  
(周辺環境の状況、GIS  
による商圈分析、関係  
する法律・制度、町の既  
存計画)

市場調査  
(ヒアリング調査)

手法の  
整理及  
び  
事業スキ  
ームの  
検討

検討委員  
会、住民  
ワークシ  
ョップ、職  
員勉強会  
の実施

報告書への取りまとめ

## 調査内容

市場調査(ヒアリング調査)

### ①実施目的

民間事業者に事業化する際の参画意欲の確認、官民連携事業への関心度合いを確認した。

### ②実施内容

中川原地区から上川原地区への公共スポーツ施設の集約、また、空いた土地の活用、柏倉家住宅や芋煮会等地域資源の活用について、8業種44法人と地域の活性化に貢献している住民4団体に対して対話形式のヒアリング調査を実施した。

### ③調査結果

町内の民間事業者はPFI手法等官民連携事業の経験者が少なく、事業に対する具体的なイメージが湧きにくいとの回答も多い。しかし、事業への参画に対しては前向きな回答が多かったため、事業者勉強会や対話を通じ、官民連携事業への理解や参画意欲の醸成を進める働きが必要である。

## 事業化検討

今回の市場調査を踏まえ、5つの想定エリアマネジメントプランを整理した。それらをもとに、整備主体、運営主体、エリアマネジメントの3つの視点で事業スキームを検討した。

### ①検討した事業手法等

スキーム構築の視点	スキーム①	スキーム②	想定エリアマネジメントプラン
整備主体	PFI手法	定期借地権	「町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン」
運営主体	PFI手法	定期借地権・賃貸借契約	「メディカルフィットネスを核とした健康増進施設整備プラン」、「柏倉家等地域資源を核とした空き家活用プラン」
エリアマネジメント	PFI手法	業務委託契約	「中川原地区のにぎわい創出と子育て応援エリア化プラン」、「スポーツと文化と産業の拠点整備による中山町テーマ統一プラン」

### ②定量評価

町営住宅の整備をPFI手法を用いて行った場合のVFM  
整備戸数15戸:VFM4.5%、整備戸数20戸:VFM11.9%

### ③検討結果、結論

想定エリアマネジメントプランのうち、H29年度は「町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン」の事業化を行い、その後他のプランについても、5年以内の事業化を目指す。

## 今後の進め方

・PFI手法による町営住宅の整備事業のスケジュール  
平成29年6月頃 実施方針の策定・公表  
平成29年9月頃 特定事業の選定・公表  
平成30年1月頃 提案書の提出  
平成30年3月頃 選定事業者の公表

### 【想定される課題】

・町営住宅機能に複合させる民間および公共サービスの機能の検討。  
・現在の町営住宅の土地の活用方法。  
※町営住宅の跡地は、別調査で実施している中山町版CCRC(生涯活躍のまち)構想の「まちなか型CCRC施設(サービス付高齢者向け住宅)」として検討予定。