

【R4:先-8】 三つ峠駅前におけるPPPによる持続可能な「小さな拠点」形成調査 (実施主体:山梨県西桂町)

西桂町基礎情報(R4.12.1時点)

・人口:4,088人

・面積:15.22km²

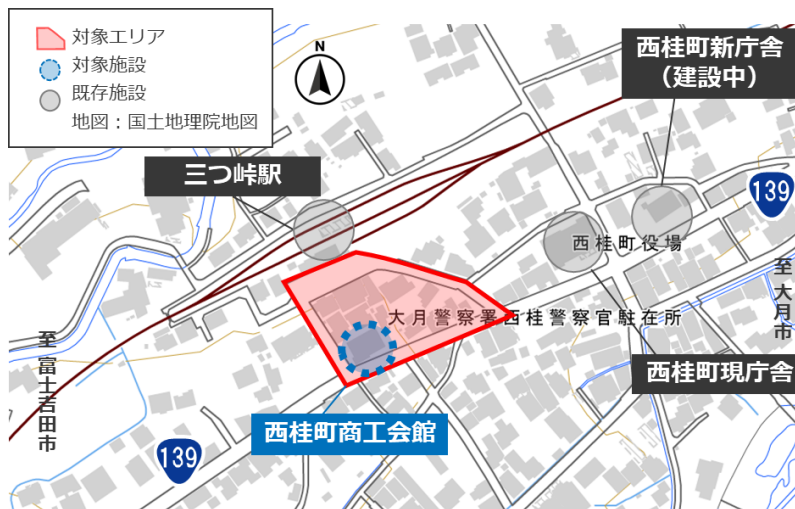
【事業分野:PRE活用】【対象施設:商工会館、福祉保健課、観光案内所】【事業手法: PFI(BTO)方式、独立採算】

調査のポイント

- ・ 人口減少・財政逼迫の顕著な小規模自治体での、公共施設の集約化と収益施設の整備・収益還元等による、「小さな拠点」形成の検討
- ・ 地域産業とのシナジー効果のある収益施設の導入による波及効果及びこの社会的インパクト算出

● 事業概要

- ・ 本調査では、老朽化による建替えの必要がある商工会館、総合計画で定めている観光案内所、交流拠点施設等の集約化・複合化による建設・運営を、地域産業を中心とした官民連携により実現するための事業手法・スキームを検討する。
- ・ 対象地は、町の主要駅である「三つ峠駅」と骨格道路である国道139号線に囲まれた約3,000m²の敷地。
- ・ 対象地の一部は私有地であるが、町有地としての取得を進めている。



目的・これまでの経緯

● 施設や地域の課題

- ・ 人口減少、少子高齢化、財源逼迫の中、施設更新の必要性のある公共施設(商工会、織物工業協同組合、駅舎)の再整備、「西桂町第6次総合計画」に基づき地域・観光振興に必要な施設(観光案内所、交流拠点施設、宿泊施設、周辺施設利用促進のハブとなる交通拠点施設等)の整備が課題となっていた。
- ・ 新庁舎の建設を進めるとともに、三つ峠駅の駅舎の再整備を大学と連携しながら開始し、森林組合と連携しながら里山開発を進めている。2022年には通信大手民間事業者との地域活性化連携協定を締結するなど様々な連携から地域内、地域内外の交流を誘発するまちづくりの展開を進めている。

● 本事業の目的

- ・ 官民連携の事業手法を活用した持続可能な「小さな拠点」形成を図るため、公共施設と地域振興施設、収益施設の集約化・複合化を検討する。
- ・ 地域振興施設、収益施設の導入による事業性の向上・波及効果、及びこの社会的インパクトを算出し、これをベースとした指標連動方式の導入を想定する。

【R4:先-8】 三つ峠駅前におけるPPPによる持続可能な「小さな拠点」形成調査

(実施主体:山梨県西桂町)

調査結果

導入する機能の検討

【基本方針】

- 商工機能の拠点として、地域資源(宝物)を掘り起こし、伸ばすため、接触・情報に触れあえる場とし、生活サービスの充実を図る。
- 地域外からの玄関口として迎え入れる情報、人、移動、物の拠点となる誘客サービスの提供を図る。
- 地域外とつながることで、地域創業、地域産業とのコラボレーションが創出され、つながる場として、産業づくり支援を図る。

【導入する機能の検討結果(施設統合案)】

- 小さな拠点として以下の3つの機能の導入を検討。

導入機能	想定規模
生活サービス機能(商工会、織物協同組合、福祉保健課)⇒ 公共施設	250m ²
地域振興機能(特産品販売、観光案内所・MTB拠点、コワーキングスペース、飲食店)⇒ 収益施設	317m ²
宿泊機能⇒ 収益施設	616m ²
合計(共用部含む)	1,858m ²

※MTB:マウンテンバイクの略称

市場調査

- 町内ニーズ把握するために、町内事業者、まちづくり関係組織6者、事業参画の意向を把握するために県内外(いずれも町外事業者中心)の民間事業者9者に対しヒアリングを実施した。

【町内関係者の主なニーズ】

- 埋もれている地域資源がたくさんある。それらをつなげたり地域外へ伝える場が欲しい。
- 現在の商工会の建物は老朽化が進んでいる。現在の土地で再開発をするのであれば移転先を用意してほしい。

【民間事業者からの主な意見】

- 宿泊施設を定期借地方式で、独立採算で運営するには参入障壁が高い。
- 駐車場を確保できるなら沿道立地型として地域内外の立ち寄りが期待できる。
- 現在整備が進んでいる新庁舎内には、スペースの都合上、観光案内所のような観光支援機能や共有調理スペースのような福祉機能を設置することができなかった。
- 町内の森林を環境・保全整備の一環でMTBコース整備を進めている。駅前をその拠点としたい。

事業方式の検討

- 民間事業者のノウハウを最大限活用できる点で、PFI(BTO)方式と成果連動運営委託及び借地権方式の組み合わせの事業方式の適用性を想定する。
- 本調査を通じて民間の参入障壁が高いことが明らかになった。
- リスク負担を軽減し、参入意欲を促すため、社会的価値を示す社会的インパクトを試算し、事業効果を見える化、その上で社会的インパクトをベースとした成果連動運営委託(インセンティブ設計)の導入を想定する。

導入機能	①BTO方式+成果連動付	①+借地権方式
生活サービス機能	BTO方式+成果連動運営委託	BTO方式+成果連動運営委託
地域振興機能		借地権方式
宿泊機能		
総合評価	公共負担「大」 但し、民間の参入機会の最大化が図れる。	公共負担「低」。 但し、民間事業者の参入が不透明。

事業化に向けた今後の展望

- 事業費削減のための導入機能の規模感精査
- 土地所有者に対する用地買収・移転に向けた理解と同意および議会、町民全体からの事業必要性に対する理解
- 利用料金収入からの町側に支払われる納付金負担割合の設定
- 本調査で試算した社会的インパクトを用いた成果連動型報酬型の具体化

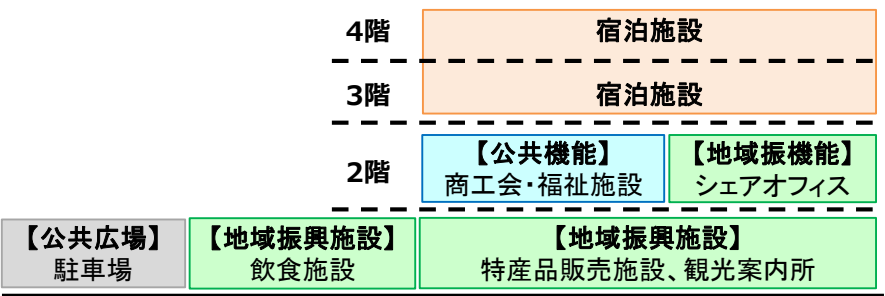
R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度
先導的官民連携支援事業	用地買収交渉、コンソーシアム結成など	アドバイザー業務サウンディング調査	公示～選定～契約・設計	着工

【R4:先-8】 三つ峠駅前におけるPPPによる持続可能な「小さな拠点」形成調査 (実施主体:山梨県西桂町)

調査結果補足

施設配置について

- ・周辺の建築物よりも構造を高く設定し、高層階から富士山が眺められるようにするため、合築の4階構造で検討。
- ・飲食店は、施設と三つ峠駅とを結ぶ動線の役割を持たせるため、別棟とした。



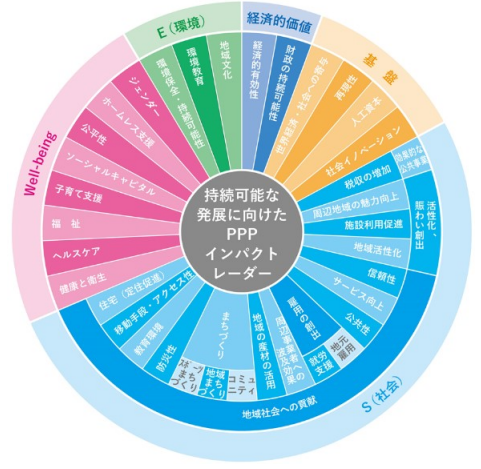
社会的インパクトについて

【社会的インパクト】

- ・社会的インパクトとは経済的価値、社会的価値を包括した、短中長期の変化を含む事業活動の成果として発現した社会的・環境的アウトカム。
- ・社会的価値とは、「直接価値」と「派生価値」に分類。さらに派生価値は財務価値と非財務価値に分類される。非財務価値は貨幣価値換算することが難しい社会的価値。定量化するためには、「財務プロキシ」と呼ばれる金銭価値に換算するための係数を用いる。
- ・非財務価値の指標は、本事業と類似した駅前開発PPPの公募情報を収集、分析し、「賑わい創出」や「雇用促進」、「地域産材の活用促進」等の項目を設定した。

【社会的インパクトの評価指標】

- ・本案件のようなPPP/PFI事業において発現する波及効果としては、概ね以下に示すような評価指標が考えられる。考えられる社会的インパクトの評価指標はインパクトレーダーの形で図化される。
- ・事業内容によって適合し得る評価指標を検討する必要がある。
- ・このうち、当該事業に適用可能で、現時点で必要データを収集可能な項目として以下を抽出。当該事業の社会的インパクトを評価した。



▲ PPPインパクトレーダー

▼ 三つ峠駅前開発社会的インパクト設定指標

プロセス	社会的インパクトの種類・項目	概要	指標	
短期アウトカム	経済的価値	自治体負担の削減	・自治体負担の減少額 (VFM)	
	社会的派生価値	直接的な税収の増加	・当該事業により直接的に発生する税収	
		▼活性化、賑わい創出、集客	・周辺事業者への波及効果	・県内事業者の事業売上額
		▼地域社会への貢献	・雇用の創出	・県民の雇用者数
中長期アウトカム	社会的派生価値	まちづくりへの貢献	・地域行事の開催	
		防災性	・防災拠点として活用することによる地域防災の向上	
		▼環境・文化への配慮	・地域文化への貢献	・地域文化のPRイベント回数、日数
		▼地域社会への貢献	・周辺事業者への波及効果	・当該PPP事業に関連して、一定のスキルを身につけた県内事業者、地域住民の人数
社会的派生価値	▼活性化、賑わい創出、集客	・地域活性化・賑わいの創出(イベント開催)	・施設から町内へのシャワー効果(観光者等の増加)	
			・施設から町内観光地への訪問客数・売上高	