

あさぎり駅周辺整備 PFI 導入可能性調査業務委託

報 告 書

令和 6 年 3 月

あさぎり町

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

目次

1. 本調査の概要	1
1-1 調査の目的	1
1-2 地方公共団体の概要	1
(1) 地理的条件	1
(2) 社会的条件	2
1-3 事業発案に至った経緯・課題	3
(1) 地方公共団体が抱えている課題	3
(2) 上位計画との関連性	4
(3) 当該事業の必要性	6
2. 本調査の流れ	7
3. 前提条件の整理	8
3-1 対象地及び対象施設の概要	8
(1) 対象地の概要	8
(2) 対象施設の概要	13
(3) 対象施設に係る財産区分及び関連法令	23
3-2 関係機関等の意向調査	26
(1) 関係者の意向調査	26
(2) 民間事業者の意向調査	30
(3) 意向調査結果の考察	38
3-3 トライアルサウンディング等	40
(1) ポッポー館及び駅周辺施設を活用した既存イベント	40
(2) トライアルサウンディング	44
(3) トライアルサウンディング等結果の考察	57
4. 事業化検討	58
4-1 施設・機能等の検討	58
(1) 基本構想の検討内容の確認	58
(2) 施設・機能等の検証・具体化	61
(3) 業務範囲等の整理	70
4-2 運営事業の市場性検討	71
(1) 想定される運営業務の整理	71
(2) 市場性の検討	71
4-3 事業手法の検討	75
(1) 本事業のポイント	75
(2) 類似事例の調査	76

(3) 事業手法の検討.....	80
(4) 事業手法の考察.....	89
4-4 VFM の算定	90
(1) VFM について	90
(2) VFM 算定にあたっての条件設定	91
(3) VFM の算定結果.....	96
4-5 検討結果・結論	98
4-6 リスク分担の検討.....	99
4-7 法令等の整理.....	100
(1) 制約となる法令等	100
(2) 利用できる補助金等	106
4-8 客観的評価指標の検討	112
(1) 与条件の整理	112
(2) 波及効果の検討.....	116
5. 今後の進め方	123
5-1 官民連携手法に関する勉強会	123
5-2 事業推進体制の構築.....	124
(1) 事業推進のための与条件	124
(2) エリアプラットフォーム	125
(3) エリアプラットフォームの事例	126
(4) 本町におけるエリアプラットフォームのイメージ	130
(5) エリアプラットフォームの進め方と留意点	131
5-3 ロードマップと実施上の課題・留意点	132
(1) ロードマップ	132
(2) 実施上の課題・留意点	133

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

あさぎり町（以下、「本町」という）は、2022年3月に「あさぎり駅周辺整備基本構想」（以下、「基本構想」という）を策定し、「歩きたくなるまちなかの形成」や「町財政負担の平準化」の実現に向けて「官民連携による駅周辺の整備」を進めていく方針を決定した。

これを踏まえ、「あさぎり駅周辺整備 PFI 導入可能性調査」（以下、「本調査」という）では、「あさぎり駅周辺整備事業」（以下、「本事業」という）への民間活力の導入可能性および事業化に向けた事業手法等の検討を行うことを目的とする。

1-2 地方公共団体の概要

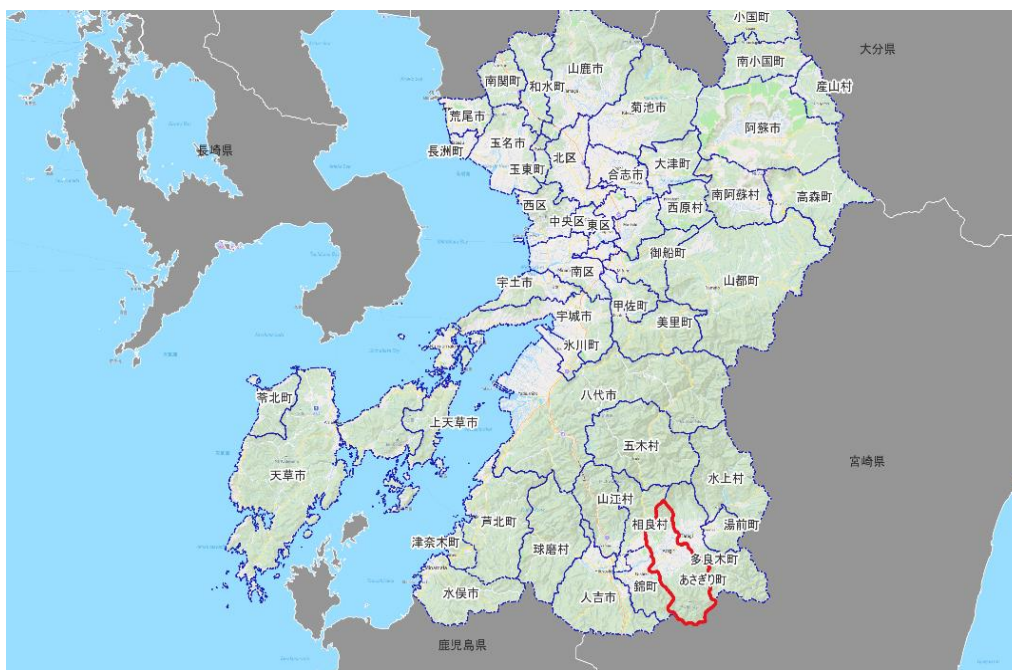
(1) 地理的条件

本町は、熊本県の南部、日本三大急流のひとつに数えられる球磨川が流れる球磨盆地のほぼ中央に位置している。南北 22.5km、東西 11.2 km、面積 159.56 km²の南北に長い楕円形のような形状であり、地目別土地利用状況においては面積の 6 割強を森林が占めている。

地勢は、球磨盆地とそれを囲む白髪岳、黒原山などの山間地域からなり、東は多良木町、西は錦町、北は相良村、南は宮崎県えびの市及び小林市に接している。盆地には、球磨川に並走するかたちで、国道 219 号やくま川鉄道が走っている。

気候は、比較的温暖多雨だが、盆地特有の内陸的気候を有している。年間を通じて霧が多い地域で、それが町名の由来にもなっている。

図表 1-1 あさぎり町の位置



（出所）Mapbox、地理院地図を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

(2) 社会的条件

① 行政上の特性

本町は、2003年4月に1町4村（免田町、上村、岡原村、須恵村、深田村）が合併して誕生した。現在の町役場本庁舎は、本町の中心部にあたる旧免田町に位置する。また、行政区画としては球磨郡（本町を含め4町5村¹）に属し、隣接する人吉市を中心とした経済圏（以下、「人吉球磨地域」という）を形成している。

農業、特に稲作が盛んで、収穫した米を使って作られる米焼酎の製造も行われている。球磨郡の他町村及び人吉市で製造されるものと合わせ「球磨焼酎」と呼ばれ、国内でも有数の知名度を誇っている。

図表 1-2 あさぎり町の合併前行政区域図



図表 1-3 人吉球磨地域の行政区区域図



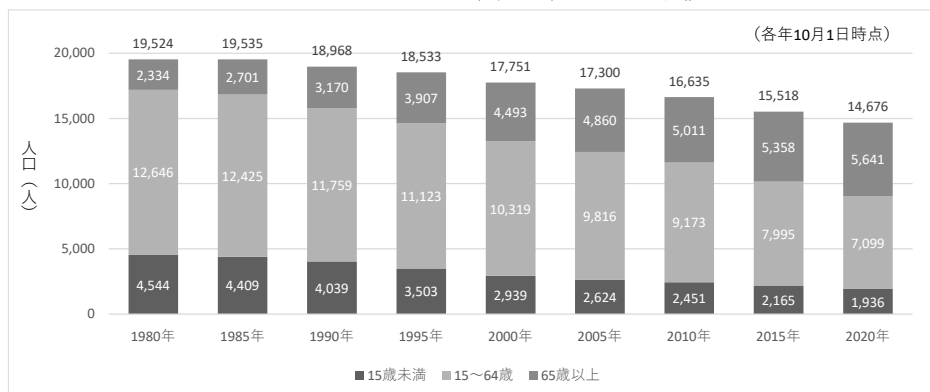
（出所）あさぎり町「新町建設計画（2001年9月）」

（出所）地理院地図を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

② 人口

国勢調査における本町の人口は、2020年時点で14,676人となっている。1980年から1990年頃にかけては20,000人弱で推移していたが、1990年に19,000人を下回り、以降減少を続けている。年代別で見ると、人口減少に伴い少子高齢化も進展していることがわかる。

図表 1-4 町内年代別総人口の推移



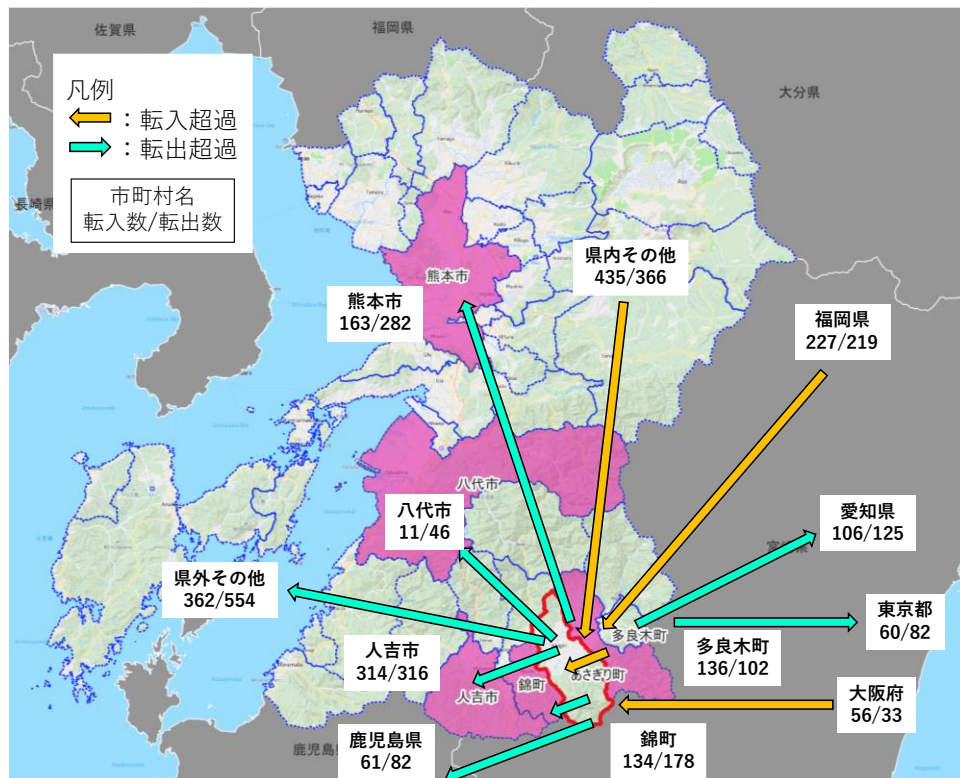
（出所）国勢調査を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

¹ 錦町、多良木町、湯前町、水上村、相良村、五木村、山江村、球磨村、あさぎり町

人口の社会増減を示す転出入の動向を見ると、2018年から2022年までの5年間で2,405人の転出があった一方、2,065人の転入があり、340人（1年あたり68人）の減少となっている。各地方公共団体との関係性に目を向けると、人吉球磨地域を中心である人吉市との間では、県内で最も多くの転出入（5年間で転出・転入あわせて合計630人）が発生している（転出・転入の比率はほぼ同程度）。また、県庁所在地である熊本市との間では、5年間で119人の転出超過となっている。

他の都道府県との関係性においては、福岡県との転出入が最も多い一方、3大都市圏である東京都、愛知県、大阪府とも一定数の転出入が発生している。

図表 1-5 各地方公共団体との転出・転入人口の比較（2018-2022 年合計）



（出所）総務省「住民基本台帳人口移動報告」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

1-3 事業発案に至った経緯・課題

(1) 地方公共団体が抱えている課題

本町は、町内全域が過疎地域の指定を受けており、これまで過疎地域自立促進計画等に基づき対策を実施してきたものの、若年層の人口流出に歯止めをかけられていない状況にある。また、全国平均や県平均を上回る勢いで高齢化が進展するなど、人口減少や少子高齢化の問題は年々深刻化している。このことは、本町の経済活動の停滞や伝統行事・イベントの消滅につながり、地域活力の低下を引き起こす懸念があるため、早急

に対策を講じる必要がある。具体的には、本町の特性を活かした自立・内発的なまちづくりを推進し、町の魅力を向上させるとともに、町外からの関係人口の拡大を図り、町内外の多様な人材の交流を通して本町の付加価値を高めることが重要となる。

観光面においては、本町には「おかどめ幸福駅²」をはじめとする観光名所や、地域を横断する人吉球磨サイクリングロード、上述した球磨焼酎など多くの魅力的な地域資源があるものの、現状ではそれら資源を十分に活用できていない。さらには、2020年7月に発生した豪雨災害の影響により、人吉市と熊本県中央部（八代市）及び鹿児島県中央部（霧島市）を結ぶ JR 九州肥薩線や、本町を走る第三セクターのくま川鉄道³の一部運休が続いていることも、本町への誘客の阻害要因となっている。

今後も予想される人口減少社会に対応し、本町の活力を将来にわたり維持していくためには、本町単体の取組みに留まることなく、人吉球磨地域に属する各地方公共団体が相互に連携し、地域全体で活性化を図ることも重要となる。

(2) 上位計画との関連性

本町ではこれまでも複数の上位計画の立案や、他の地方公共団体との連携施策を実施してきた。以下にその概要を記す。

I. 第2次あさぎり町総合計画（後期）（2017年度）

本町のまちづくりを長期的かつ包括的に推進するための最上位計画であり、町の将来像として『若いまち 豊かなまち そして幸せ感じる「あさぎり町」』が掲げられている。また、本事業に関わる施策内容として、あさぎり駅前広場を活用したイベントの推進、図書館の統合による効率化と町民利用の促進、観光・交流拠点の整備などが示されている。

II. 第2期あさぎり町まち、ひと、しごと創生総合戦略（2019年度）

本町が抱える地域課題解決のための短中期的な目標や具体的施策をまとめたもので、人口減少問題への対応や地域経済縮小の克服などの地方創生の実現を目的としている。本事業に関わる施策として、人口減少を緩和するための移住・定住の推進や、関係人口の創出・拡大、安心安全で豊かな生活を送るための公共インフラの整備、スマートウェルネスシティの取組みによる健康長寿対策の推進などが示されている。

III. あさぎり町過疎地域持続的発展計画（2021年度）

2021年4月に「過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法」が制定され、

² あさぎり駅の隣駅（人吉方面）で、日本で唯一「幸福」の名がつく現役の駅として全国から観光客が訪れる。近くにある「岡留熊野座神社」が「幸福神社」と呼ばれていたことが名前の由来。2019年、台湾の新北 MRT 幸福駅と友好提携を締結した。

³ 1989年4月設立。資本金1億円。人吉球磨地域の1市4町5村と民間事業者・団体15者による出資。

本町が過疎地域に指定されたことを受け、持続可能な地域社会の形成及び地域資源等を活用した地域活力の更なる向上を実現するために策定したもの。本事業に関連する計画として、あさぎり駅前を活用したイベント広場やチャレンジショップの新設による商業者の育成・支援、継続した集客化の実現、魅力ある駅前空間の創出などが示されている。

IV. あさぎり町公共施設等総合管理計画（2021 年度）

本町の公共施設等の現状、維持管理、長寿命化及び統廃合等に関する基本的な考え方を定めたもの。本事業の対象施設であるポッポ一館をはじめとする建築系公共施設については、各施設の必要性の再検証と共に、機能性の向上、複合施設化、民間の力を活用した維持管理・運営コストの縮減等が目標として定められている。

V. 国土交通省「ウォーカブル推進都市」への参画（2020 年度）

ウォーカブル推進都市とは、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくりを目指す政府の方針に賛同し、事業推進に取り組む地方公共団体を指す。国土交通省が 2019 年 7 月に募集を始め、2023 年 12 月末日時点で全国 361 都市が参画している。本町も、スマートウェルネスシティの取組みの一環として 2020 年 6 月に参画した。

VI. 第 2 次人吉球磨定住自立圏共生ビジョン（2019 年度）

安心・快適に暮らせる定住自立圏の形成に向けて、人吉球磨地域の 1 市 4 町 5 村が目指す将来像を共同で定め、具体的な取組みを示したもの。人口減少が進む中、圏域全体として定住・交流人口を確保するために、住民の暮らしに必要な機能を圏域全体で確保することや、圏域が有する多様な地域資源や特性を最大限に活用・連携することなどの必要性が示されている。

VII. 人吉・球磨地域公共交通計画（2021 年度）

新型コロナウイルス感染症の拡大や豪雨災害により、人吉球磨地域の公共交通環境が大きく変化したこと等を背景に、1 市 4 町 5 村が共同で策定したもの。各地方公共団体の上位計画との整合性も図りつつ、将来像や基本方針を示している。本計画では、人吉球磨地域内の「拠点」を 4 つに分類（「広域拠点」、「地域拠点」、「交通拠点」、「交流拠点」）しており、あさぎり駅は交通拠点（バス・鉄道の乗り換え機能と共に、経済活動や地域交流の拠点としての役割も有する場所）の候補地とされている⁴。

⁴ その他、広域拠点として「人吉駅・人吉温泉駅、人吉 IC」、地域拠点として「人吉市中心部等、球磨郡公立多良木病院（多良木町）等」、交流拠点として「湯山温泉付近（水上村）、茶湯里温泉付近（相良村）等」が候補地とされている。

VIII. あさぎり駅前再開発基本構想（2018 年度）

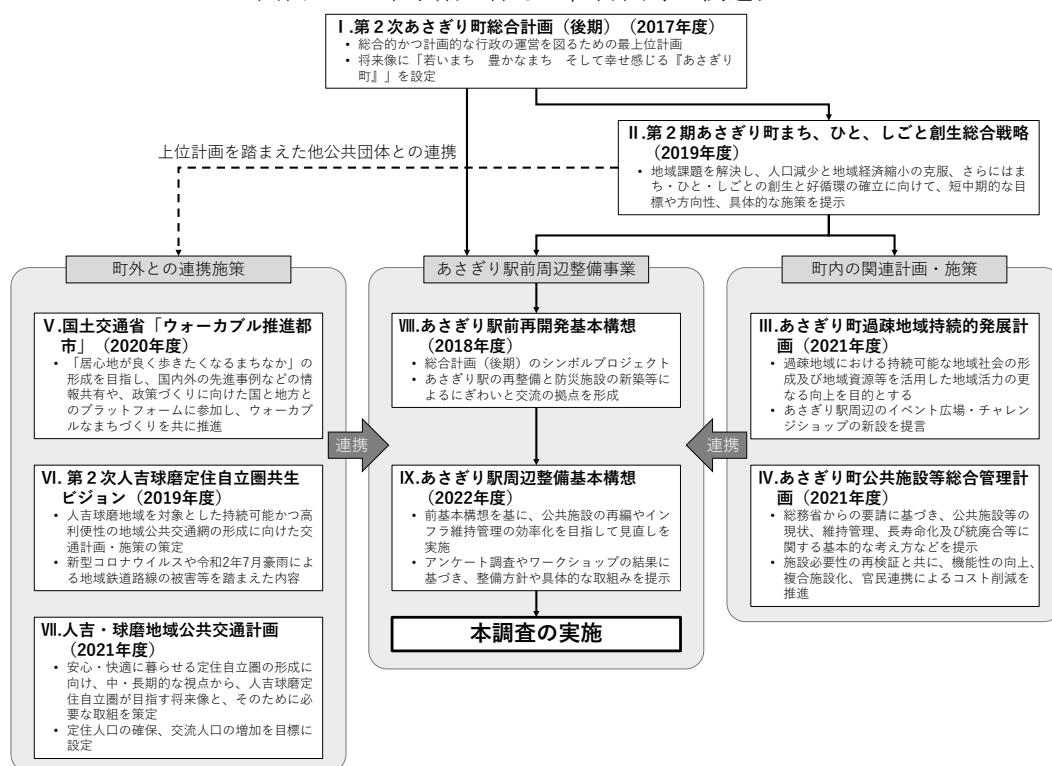
「Ⅰ. 第 2 次あさぎり町総合計画（後期）」のシンボルプロジェクトとして、あさぎり駅前に防災施設の新築等を含めた「にぎわいと交流の拠点」を形成するために策定された。

IX. あさぎり駅周辺整備基本構想（2022 年度）

「Ⅳ. あさぎり町公共施設等総合管理計画」に基づく公共施設の統廃合や総量削減、施設の維持管理の効率化を進めるために、「VIII. あさぎり駅前再開発基本構想」を見直す形で策定したもの。あさぎり駅周辺施設の利用状況の実態調査、町民や地元の学生へのアンケート調査によるニーズの把握、町民や町職員を対象としたワークショップによって基本理念を設定し、具体的な整備方針・取組みが定められている。

以上の上位計画等の関連性を整理すると、図表 1-6 のとおりとなる。

図表 1-6 本事業に係る上位計画等の関連性



（出所）三井住友トラスト基礎研究所作成

(3) 当該事業の必要性

本町の中心であるあさぎり駅周辺を「居心地が良く歩きたくなるまちなか」として、魅力的で活力あふれる地域に再生することで、あさぎり駅周辺に多様な人材の出会い

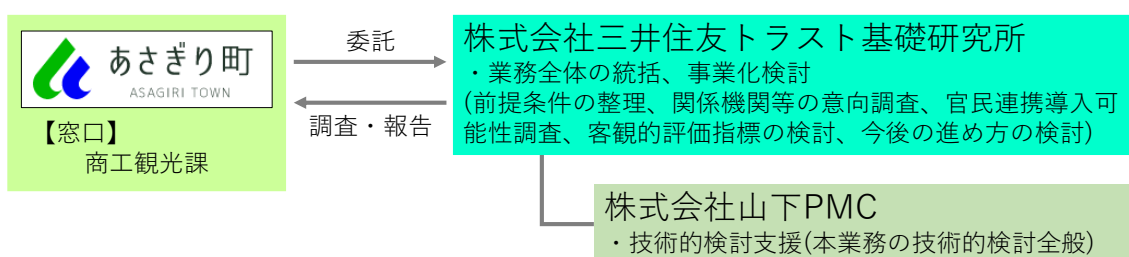
や交流を誘発し、ヒトやモノ、シゴトを惹きつけるエリアを整備することが、本事業の狙いである。また、2025年度中に予定されているくま川鉄道の全線運行再開後を見据え、あさぎり駅を人吉球磨地域の玄関口と位置づけ、各地の地域資源を巡る回遊の仕組みを構築し、地域全体への波及効果・経済効果を創出することも期待されている。そのためには、本事業を単発的な取り組みではなく持続可能な事業とすることが求められる。

以上を踏まえ、本調査は、基本構想で定められた本事業の内容を検証・具体化するとともに、事業化に向けた手法や課題等の検討を行い、その実現に寄与することを目的に実施するものである。

1-4 本調査の業務実施体制

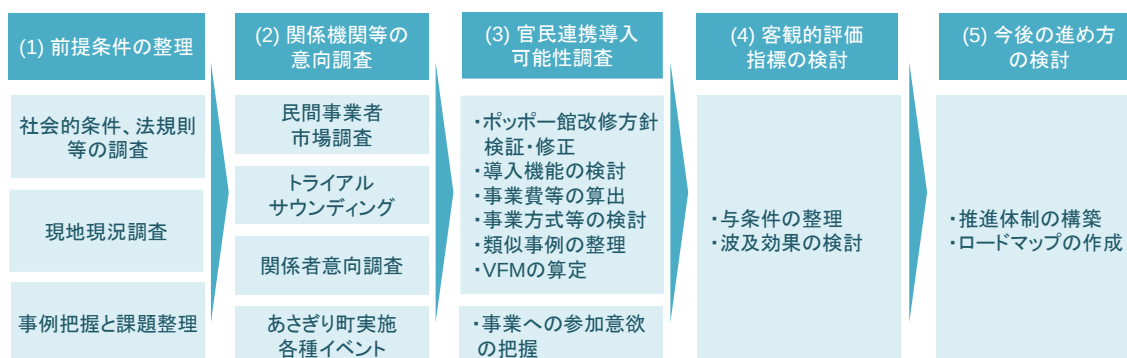
本調査は以下の体制で実施した。

本町より委託を受けた株式会社三井住友トラスト基礎研究所が調査業務全体の統括を行い、事業化の検討を行った。また、技術的検討を要する専門性の高い業務については、株式会社山下PMCの助言・協力を得ながら検討を進めた。



2. 本調査の流れ

本調査は以下のプロセスで実施した。



3. 前提条件の整理

3-1 対象地及び対象施設の概要

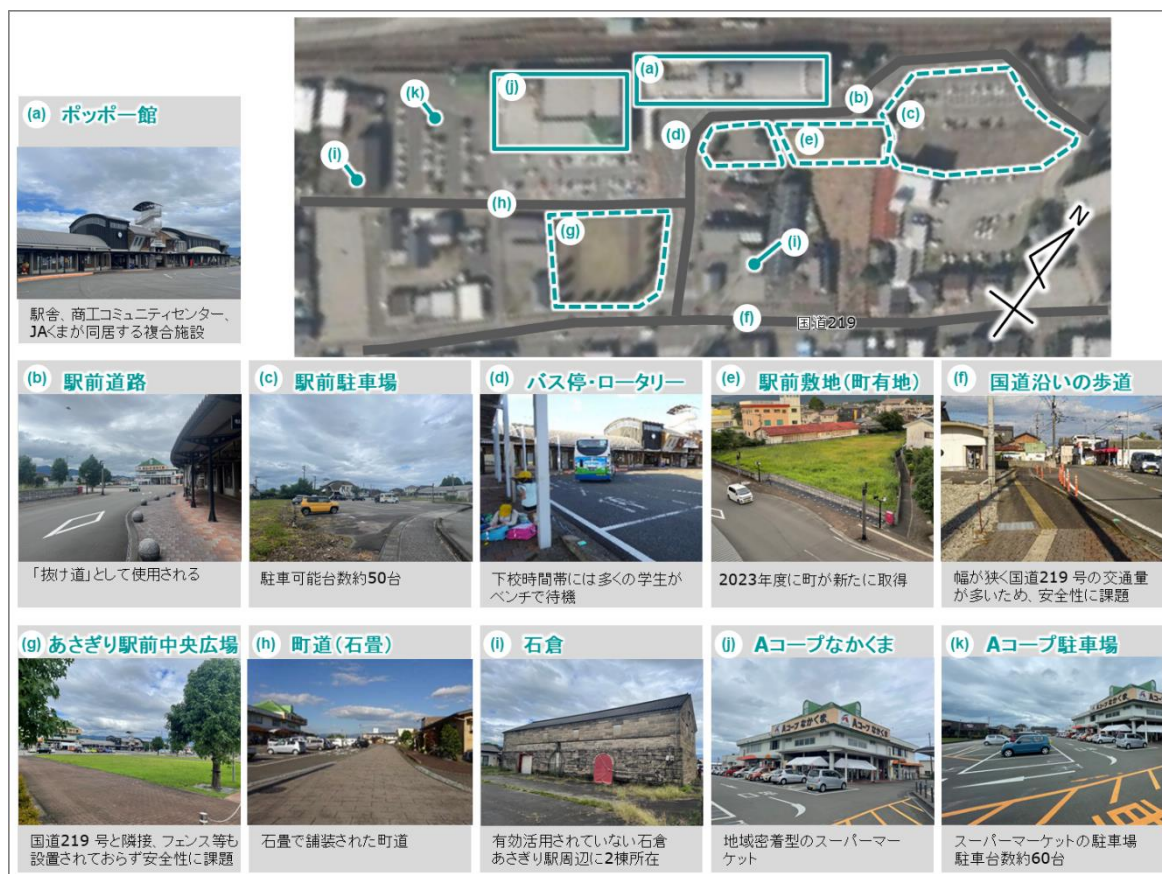
(1) 対象地の概要

① 対象地の現状

本調査の対象地であるあさぎり駅周辺エリアは、公共交通機関やスーパーマーケット等が集積する本町の中心地であり、幹線道路である国道 219 号にも隣接しているため、町内外から様々な人が買い物等に訪れる場所である。また、駅から徒歩約 10 分の距離に熊本県立南陵高等学校が所在しているため、登下校時にくま川鉄道やバスを利用する学生の姿も多く見られる。その他、あさぎり駅前中央広場（以下、「中央広場」という）や駅前道路を活用したイベント開催時には、町内外からの多くの来訪者でにぎわう場所でもある。

一方、人々が滞留や交流を行う場所・目的に乏しく、来訪者の多くが車や自転車を主な交通手段として利用することもあり、平時は閑散とした状況も見受けられる。

図表 3-1 あさぎり駅周辺エリアの現状



(出所)「国土地理院 地理院地図 GSI Maps」及び「あさぎり駅周辺整備基本構想」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

② 対象地への交通アクセス

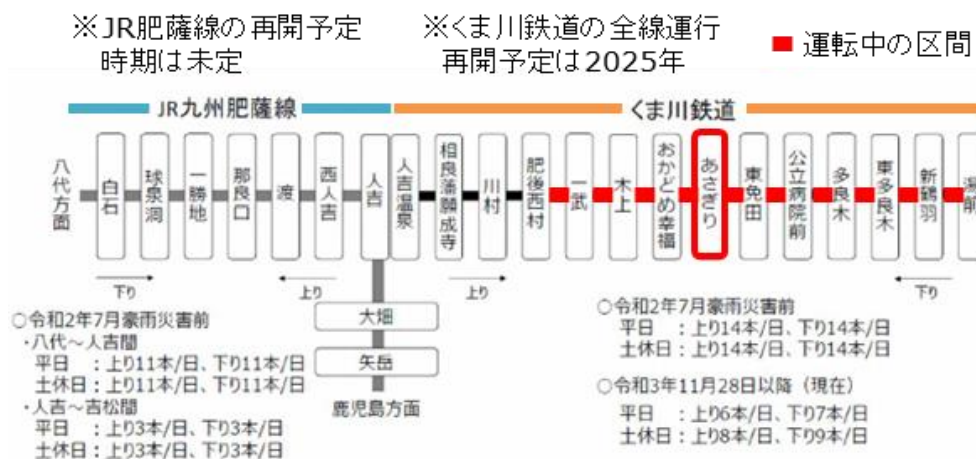
町外から本町への交通アクセスとしては、主に鉄道、バス、車の3つの手段が考えられる。

まず、鉄道の場合は、くま川鉄道を利用することになる。くま川鉄道は、湯前町から本町、人吉市までを東西につなぐ路線であり、利用客の8割が沿線の高校に通う学生という特徴を有している。

2020年7月の豪雨災害の影響により、未だ一部区間の運休が続いており、現在はあさぎり駅を含む肥後西村駅～湯前駅区間のみで運行を行っている。しかしながら、運行本数は以前と比べ大幅に減少しており（上下線とも概ね1日6～8本の運行状況）、人吉球磨地域の中心である人吉市（人吉温泉駅）には接続していない。現在のところ、運休区間である人吉温泉駅～肥後西村駅間では代替バスが運行されており、2025年度中の全線運行再開を目指している。

また、人吉温泉駅（JR人吉駅）には、熊本県八代市（八代駅）から鹿児島県霧島市（隼人駅）をつなぐJR九州肥薩線が接続しているが、こちらも豪雨災害の影響で人吉駅を含む区間の運休が続いており、2024年2月現在、運行再開の目途は立っていない。

図表 3-2 くま川鉄道の路線図及び運行本数



（出所）「人吉・球磨地域公共交通計画」を基に三井住友トラスト基礎研究所が加筆修正

次に、バス利用の場合、あさぎり駅前からは多良木・湯前方面と人吉方面に向かう2路線があり、いずれも日中は1時間あたり1～2本の運行状況となっている。

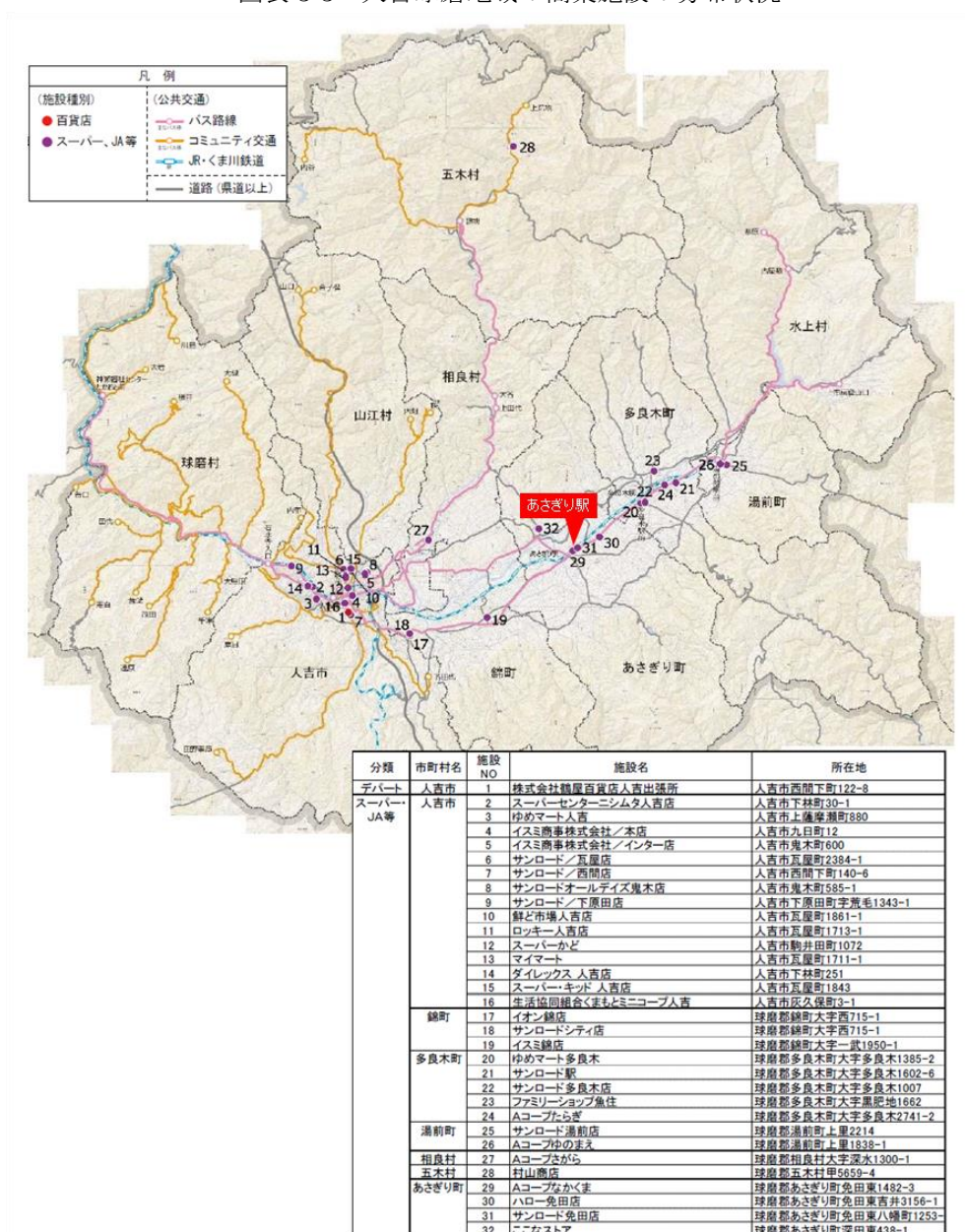
最後に、車で本町に来訪する場合は、九州自動車道（人吉球磨スマートIC）や人吉球磨地域を東西に横断する国道219号を主に利用することになる。本町までの所要時間は、熊本空港から約90分、熊本市内から約80分、人吉駅から約30分、鹿児島空港から約60分となっている。

③ 対象地の周辺状況

図表 3-3 に示すとおり、人吉球磨地域における大型の商業施設は人吉市内や国道 219 号沿線に多く立地している。

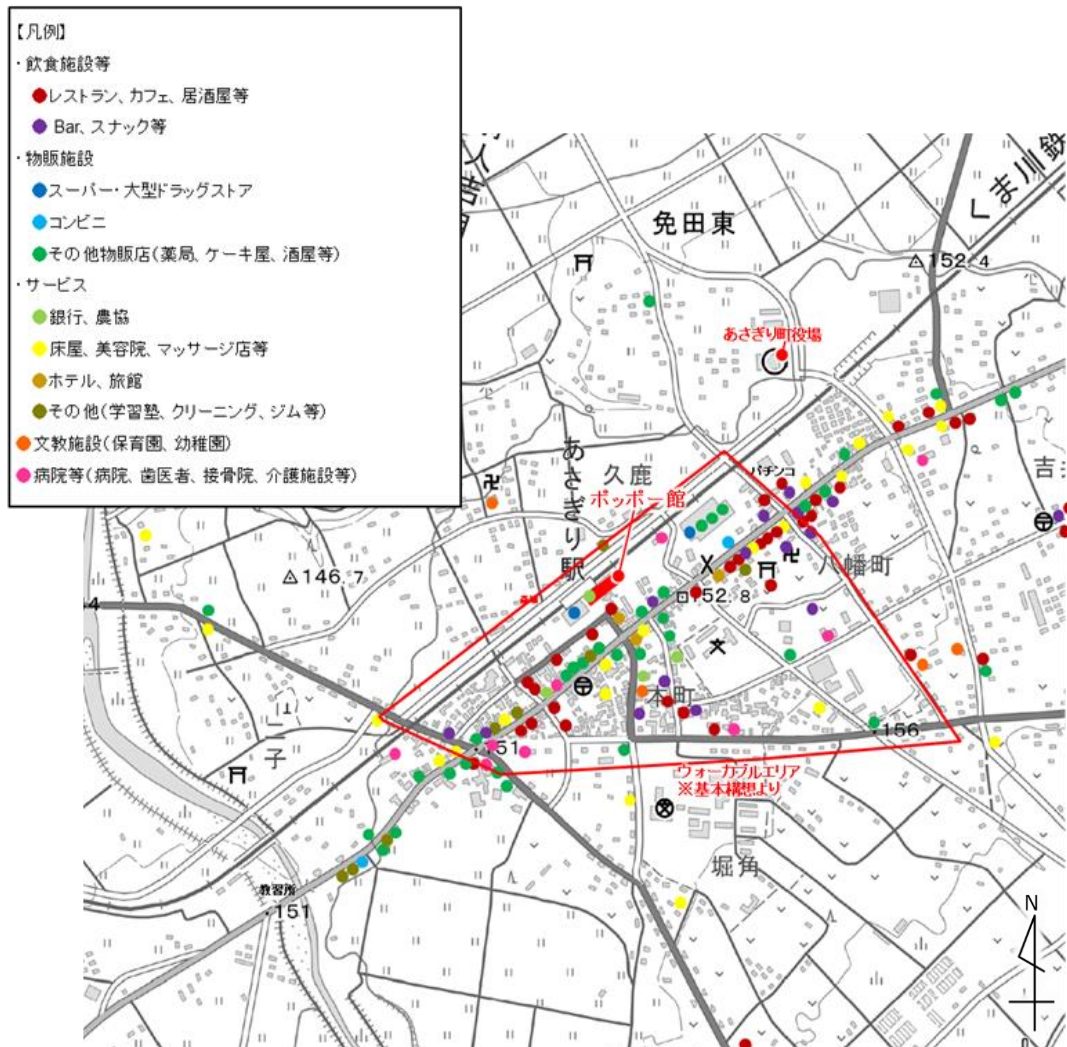
次いであさぎり駅周辺に目を移すと、図表 3-4 に示すとおり、駅南側の国道 219 号沿線に多様な商業機能が集積している。特徴としては、飲食・物販・サービス店など個人経営の小規模な店舗が多く、飲食店は夜間のみの営業としているところが多い。また、確認できた範囲では、営業中のカフェや喫茶店といった店舗は見つからず、町民が日中にゆっくりと過ごすことのできる場所が少ない状況と推測される。

図表 3-3 人吉球磨地域の商業施設の分布状況



(出所) 人吉・球磨地域公共交通計画

図表 3-4 あさぎり駅周辺（駅から半径 1km 圏内）における商業施設の分布状況



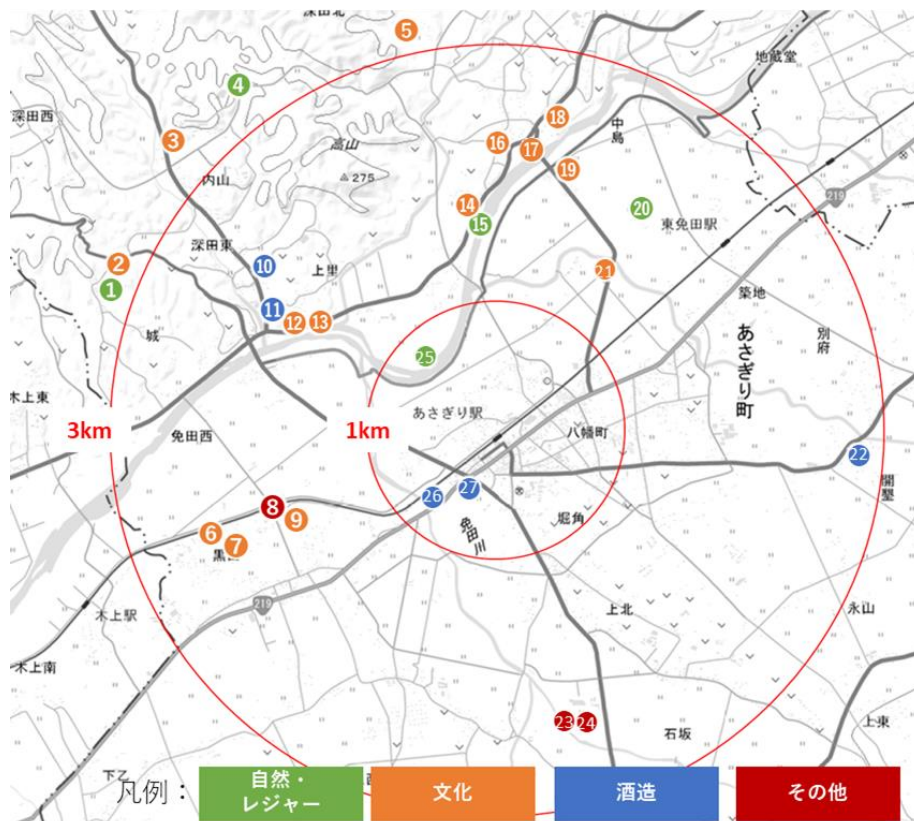
(出所)「国土地理院 地理院地図 GSI Maps」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

④ 地域資源

あさぎり駅周辺には、おかどめ幸福駅や相良三十三観音⁵等の観光施設、ゴルフ場やサイクリングロード等のレジャー施設、5つの焼酎酒造場に代表される伝統産業など、様々な地域資源が存在する。それらの地域資源を、あさぎり駅を中心に半径3km圏内でマッピングすると、図表 3-5 のとおりとなる（マップ中の番号は図表 3-6 に対応）。ここからは、駅の北側に多くの地域資源が点在していることが読み取れる。

⁵ 人吉球磨地域全体で 35 体の観音様が祀られており、本町内にはその内 7 体が存在する。

図表 3-5 あさぎり駅周辺（駅から半径 3km 圏内）における地域資源の分布状況



(出所)「国土地理院 地理院地図 GSI Maps」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 3-6 地域資源一覧



(出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

(2) 対象施設の概要

本事業の対象施設は、「ポッポー館及びあさぎり駅前中央広場、駅前駐車場を含む駅周辺の町有地・道路」（以下、「ポッポー館及び駅周辺施設」という）である。以下では、「ポッポー館」と「駅周辺施設」とに分けて概要を記す。

① ポッポー館

ア. 概要

ポッポー館は、くま川鉄道あさぎり駅舎、あさぎり町商工コミュニティセンター（多目的ギャラリー・ホール等の公共施設）（以下、「コミュニティセンター」という）、球磨地域農業協同組合あさぎり支所免田店（以下、「JA くま」という）が同居する複合施設であり、機関車を模したユニークな外観が特徴である。

図表 3-7 ポッポー館の外観



（出所）三井住友トラスト基礎研究所 撮影

施設全体の維持管理とコミュニティセンターの運営は本町が直接実施しており、同センター内では展示やイベント等の開催が可能となっている。くま川鉄道駅舎及び JA くまに関しては、各事業者が施設の一部区画を本町から借り受け、自ら維持管理・運営を行っている。

ポッポー館は 1999 年に建設され、竣工後 25 年近く経過している。図表 3-8 に記すとおり、これまで複数回にわたって修繕や改修がなされているが、大規模な長寿命化対策は行われていない。

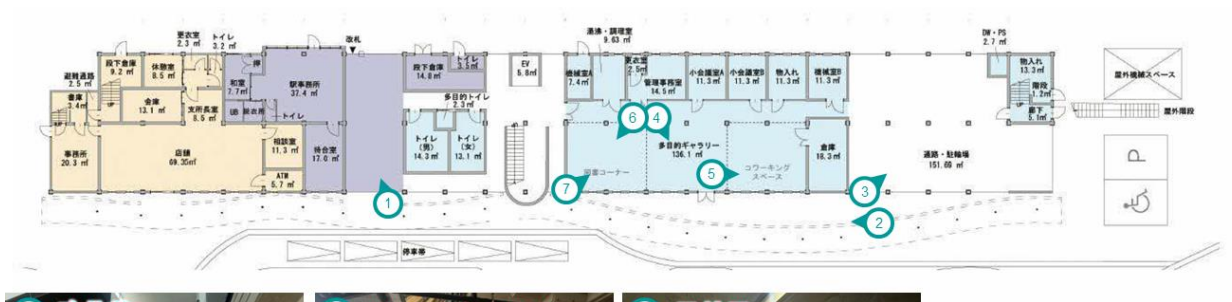
また、建物の外から内部の様子が見えづらい閉鎖的な構造となっている。

図表 3-8 ポップー館の施設情報

土地			
所 在 地	球磨郡あさぎり町免田東 1482-2 他		
敷 地 面 積	3,606.06 ㎡		
都 市 計 画 等	都市計画区域外 確認地域（建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号）		
防 火 地 域	建築基準法 22 条指定地域		
そ の 他	埋蔵文化財包蔵地、熊本県屋外広告物制度（第 2 種許可地域）		
建物			
建 築 主	あさぎり町		
建 築 面 積	1,046.90 ㎡	延べ床面積	1,398.60 ㎡
建 蔽 率	29.0 %	容積率	38.8 %
構 造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造		
階 数	地上 2 階	高 さ	10.335m
建 築 確 認	第 171 号（1999 年 9 月 29 日）		
建 築 年 度	1999 年度		
施 設 詳 細	あさぎり町商工 コミュニティセンター	多目的ギャラリー、会議室、多目的ホール、洋室、和室、トイレ	
	くま川鉄道	駅舎、駅事務所、待合室	
	球磨地域農業協同組合 （JA くま）	事務所	
	共用部分	エレベーター、駐輪場	
過 去 の 改 築 等	2004 年度	増築（JA くま 区画）	
	2010 年度	外壁塗装、屋外階段設置、階段室改修、1 階エアコン設置	
	2011 年度	トイレ改修工事	
	2014 年度	雨漏り修繕工事	
	2020 年度	外壁塗装、外壁補修、防水工事、エアコンの更新、照明機器の更新、非常灯の更新、2 階トイレ改修	
財 産 分 類	くま川鉄道及び JA くまへの貸し出し区画は普通財産、その他は行政財産となっている。		

図表 3-9 ポップー館の区画面及びエリア写真

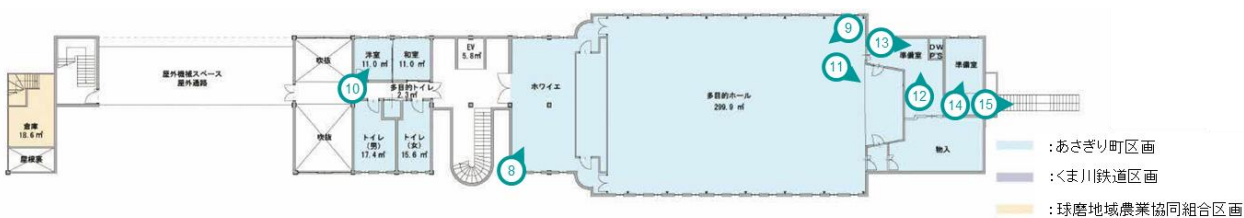
【1階】



：あさぎり町区画
：くま川鉄道区画
：球磨地域農業協同組合区画



【2階】



(出所)「あさぎり駅周辺整備基本構想」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

イ. 権利関係

上述のとおり、ポッポ一館は本町が整備・所有し、一部区画をくま川鉄道及び JA くまに貸し付けているが、土地の一部はくま川鉄道が所有しているため、本町はくま川鉄道より無償で土地を借り受けてポッポ一館を整備している。なお、くま川鉄道は、土地を無償で本町に貸し付ける代わりに、ポッポ一館の一部区画を使用貸借している。また、JA くまは、本町よりポッポ一館の一部区画を賃借している。

以上を整理したものが図表 3-10 である。

図表 3-10 権利関係の整理

	地番等		所有者	面積※2
建物	なし（未登記のため）		あさぎり町	1,046.90 m ²
土地	球磨郡 あさぎり町 免田東字堀ノ角	1423-2 の一部	くま川鉄道※1	266.37 m ²
		1423-7	あさぎり町	621 m ²
		1423-9	あさぎり町	67.27 m ²
		1476-2	くま川鉄道※1	142.68 m ²
		1476-3	あさぎり町	618 m ²
		1476-4	あさぎり町	27.97 m ²
		1482-2 の一部	くま川鉄道※	1386.23 m ²

※1：本町はくま川鉄道より土地を借り受けている。

※2：建物の面積は建築面積を記載。土地は登記簿面積を記載。なお、くま川鉄道の所有地については、本町がくま川鉄道より借り受けた土地の面積を記載している。

ウ. 利用状況

コミュニティセンターは、多目的ギャラリー、会議室、多目的ホール等の機能をもっており、2024 年 2 月現在の利用料金は図表 3-11 に示すとおりである。

図表 3-11 コミュニティセンター 利用料金表

	施設名	時間帯			冷暖房料金 (1時間)
		午前	午後	夜間	
営利目的以外	1階ギャラリー	1,050円	1,050円	1,250円	210円
	1階会議室	520円	520円	630円	100円
	2階和・洋室	520円	520円	630円	100円
	2階全ホール	5,240円	5,240円	6,290円	840円
	第1ホール	1,570円	1,570円	1,890円	210円
	第2ホール	1,570円	1,570円	1,890円	210円
	第3ホール	1,570円	1,570円	1,890円	210円
営利目的	1階ギャラリー	1,580円	1,580円	1,890円	320円
	1階会議室	790円	790円	950円	160円
	2階和・洋室	790円	790円	950円	160円
	2階全ホール	7,860円	7,860円	9,430円	1,260円
	第1ホール	2,360円	2,360円	2,830円	320円
	第2ホール	2,360円	2,360円	2,830円	320円
	第3ホール	2,360円	2,360円	2,830円	320円

※1：宴会等を伴う使用(多目的ホールに限る。)については、所定の使用料の額に下記の額を加えた額とする。

【1ホール各2,100円 全ホール5,240円】※製氷機使用料含む

※2：施設の附属設備である製氷機使用料については、1日520円とする。

※3：「全ホール」は可動式間仕切りで3区画(第1～3ホール)に分割することができる。

(出所)「あさぎり町商工コミュニティセンター条例」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

コミュニティセンターの稼働状況は図表 3-12 及び図表 3-13 のとおりとなっている。以前は人吉球磨地域の民間事業者（以下、「域内事業者」という）や団体等が会議や研修、作品の展示などで利用することが多かったが、新型コロナウイルスの感染拡大等の影響もあり、2020 年度以降利用者数は大幅に減少している。

また、上述のとおりくま川鉄道の主な利用者は沿線の高校に通学する学生であり、あさぎり駅前でも下校時間帯には多くの学生が鉄道やバスを待っている姿が確認できるが、コミュニティセンター内に立ち寄る学生はほとんどいないのが現状である。要因としては、そもそもコミュニティセンター内に学生向けの施設や機能が少ないことや、高校側で登下校時の立ち寄り禁止等の指導を行っていることなどが考えられ、施設や機能と来訪者層とのミスマッチが生じている状況と言える。

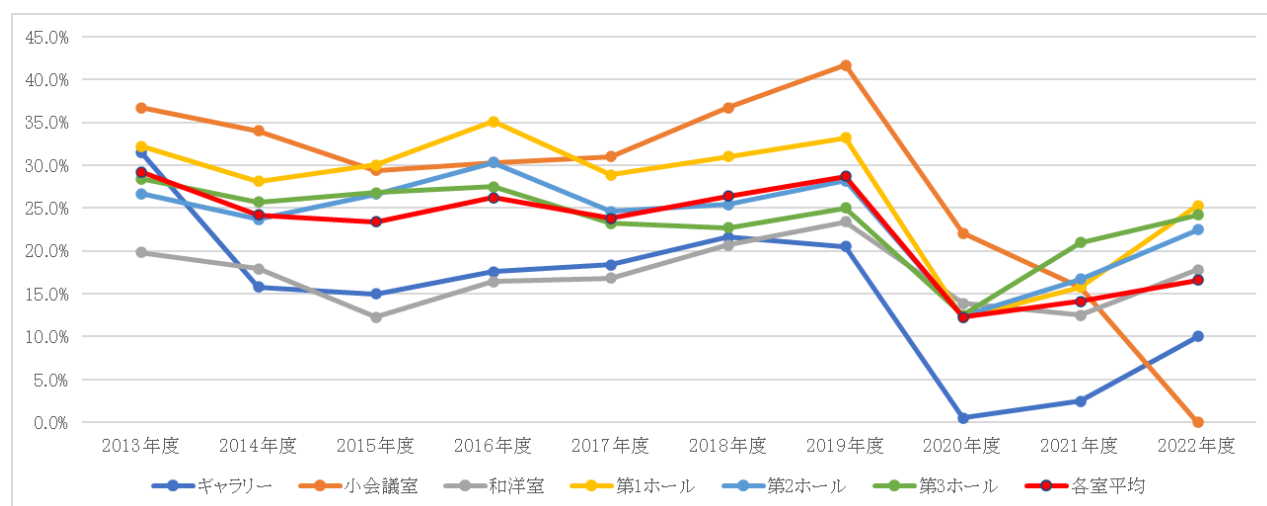
図表 3-12 コミュニティセンターの稼働推移

室名	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
ギャラリー	31.5%	15.8%	15.0%	17.6%	18.4%	21.6%	20.5%	0.5%	2.5%	10.0%
小会議室	36.7%	34.0%	29.4%	30.3%	31.0%	36.7%	41.7%	22.1%	15.8%	0.0%
和洋室	19.8%	17.9%	12.3%	16.4%	16.8%	20.7%	23.4%	13.9%	12.5%	17.8%
第1ホール	32.2%	28.1%	30.0%	35.1%	28.9%	31.0%	33.2%	12.2%	15.8%	25.3%
第2ホール	26.7%	23.7%	26.6%	30.3%	24.6%	25.4%	28.2%	12.4%	16.7%	22.5%
第3ホール	28.4%	25.7%	26.8%	27.5%	23.2%	22.7%	25.0%	12.5%	21.0%	24.2%
各室平均	29.2%	24.2%	23.4%	26.2%	23.8%	26.4%	28.7%	12.3%	14.1%	16.6%
利用者数(延べ人数)	20,261	19,448	18,231	21,591	21,755	20,285	21,735	5,593	9,356	6,899

※稼働率の算出方法：（朝昼夜の3区分利用数）÷（（開館日）×（朝昼夜の3区分））

（出所）あさぎり町提供資料を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 3-13 コミュニティセンターの稼働率グラフ



（出所）あさぎり町提供資料を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

エ. 収支状況

JA くまからの賃料収入を含むポッポ一館全体の収支状況は図表 3-14 に示すとおりである。年間収支は 2013 年度以降一貫してマイナスである中、特に 2022 年度のマイナス幅が大きく、年間で約 1,100 万円の赤字となっている。その要因は、2021 年度までは年間 1,200 万円前後であった支出額が 2022 年度には 1,500 万円に増加しているためであり、これには電気料金の値上げや管理人給与の上昇が大きく影響している（図表 3-16 参照）。

収入については、新型コロナウイルスの感染拡大等の影響もあり近年減少傾向であったが、2022 年度にはコロナ禍前の水準まで回復している。なお、施設の稼働率が減少した中で収入を維持できている要因は、2020 年度に本町が JA くまと新たに締結した町有財産賃貸借契約により、賃料収入が増加（月額 9 万円、年間 108 万円の純増⁶）したためであり、施設の利用料金収入自体は 2020 年度以降減少している。

図表 3-14 ポッポ一館の収支表

【収入】		(単位:千円)									
項目		2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
事業収入	利用料金収入	2,373	2,028	1,920	2,303	2,007	2,182	1,837	451	1,103	1,281
	賃料収入※1	0	0	0	0	0	0	0	1,080	1,080	1,080
事業外収入	電気料負担金※2	1,317	1,236	1,290	1,303	1,460	1,483	1,507	771	661	1,423
	入場料※3	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計		3,695	3,264	3,209	3,606	3,467	3,665	3,343	2,302	2,844	3,784
【支出】		2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
人件費等		0	1,571	1,685	0	1,782	1,818	1,844	2,185	2,418	2,493
管理経費等		4,507	5,402	5,192	6,502	4,997	4,861	4,536	4,104	4,453	5,018
手数料等		189	194	203	203	230	203	233	220	234	234
通信費等		180	191	204	223	214	288	287	272	378	521
水光熱費		4,793	5,099	4,925	4,851	5,243	5,194	5,162	4,044	4,114	5,651
その他		853	227	866	321	192	470	383	429	476	1,105
合計		10,522	12,684	13,076	12,100	12,659	12,834	12,445	11,254	12,073	15,022
年間収支		-6,827	-9,420	-9,867	-8,494	-9,191	-9,169	-9,102	-8,952	-9,228	-11,238

※1:JAくまの賃借料(2020年度～)

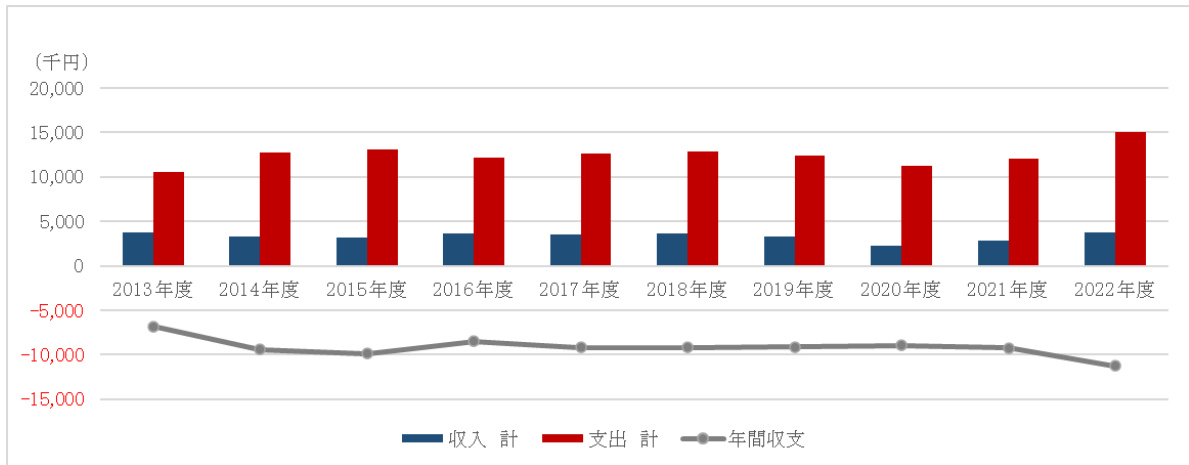
※2:くま川鉄道、JAくまが本町へ支払う電気使用料

※3:自主事業入場料

(出所) あさぎり町提供資料を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

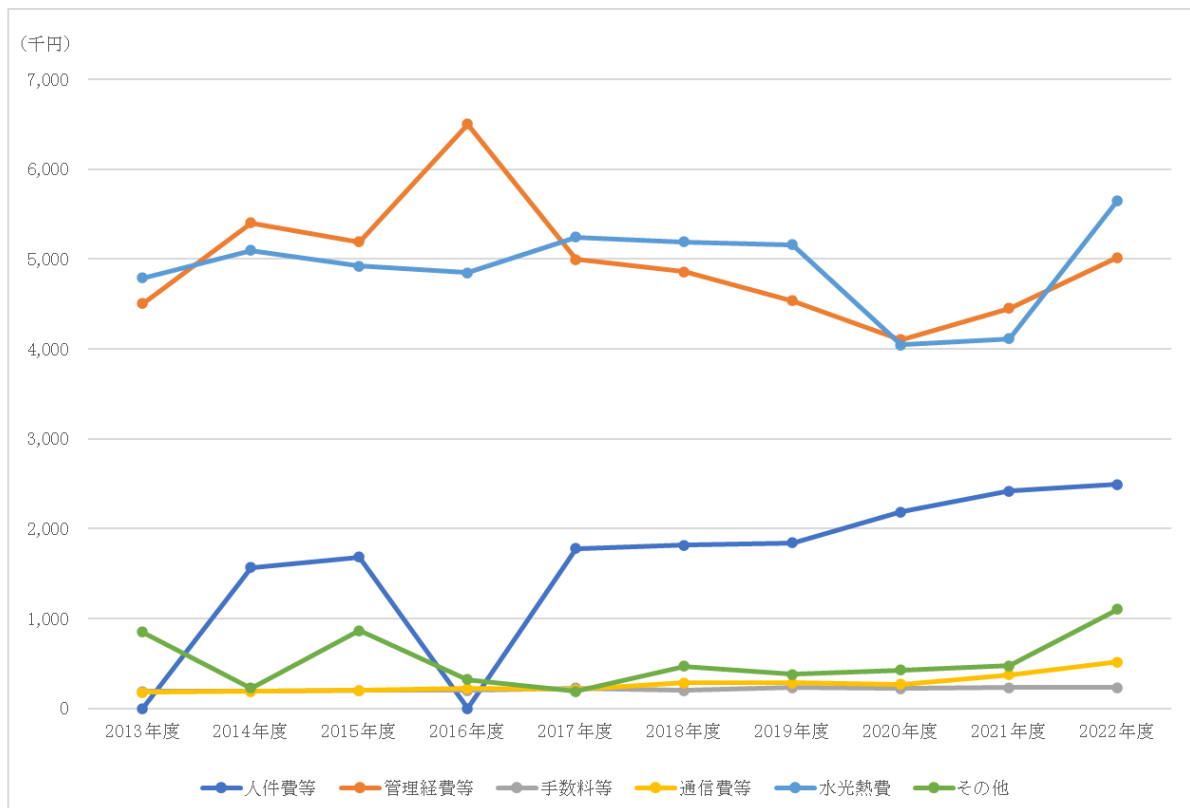
⁶ 1999 年に JA くまは本町に 20 年分の賃料（約 2,300 万円）を一括で支払ったため、2019 年度までは毎年の賃料収入が発生していなかった。

図表 3-15 ポップー館の年間収支推移



(出所) あさぎり町提供資料を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 3-16 ポップー館の支出内訳推移



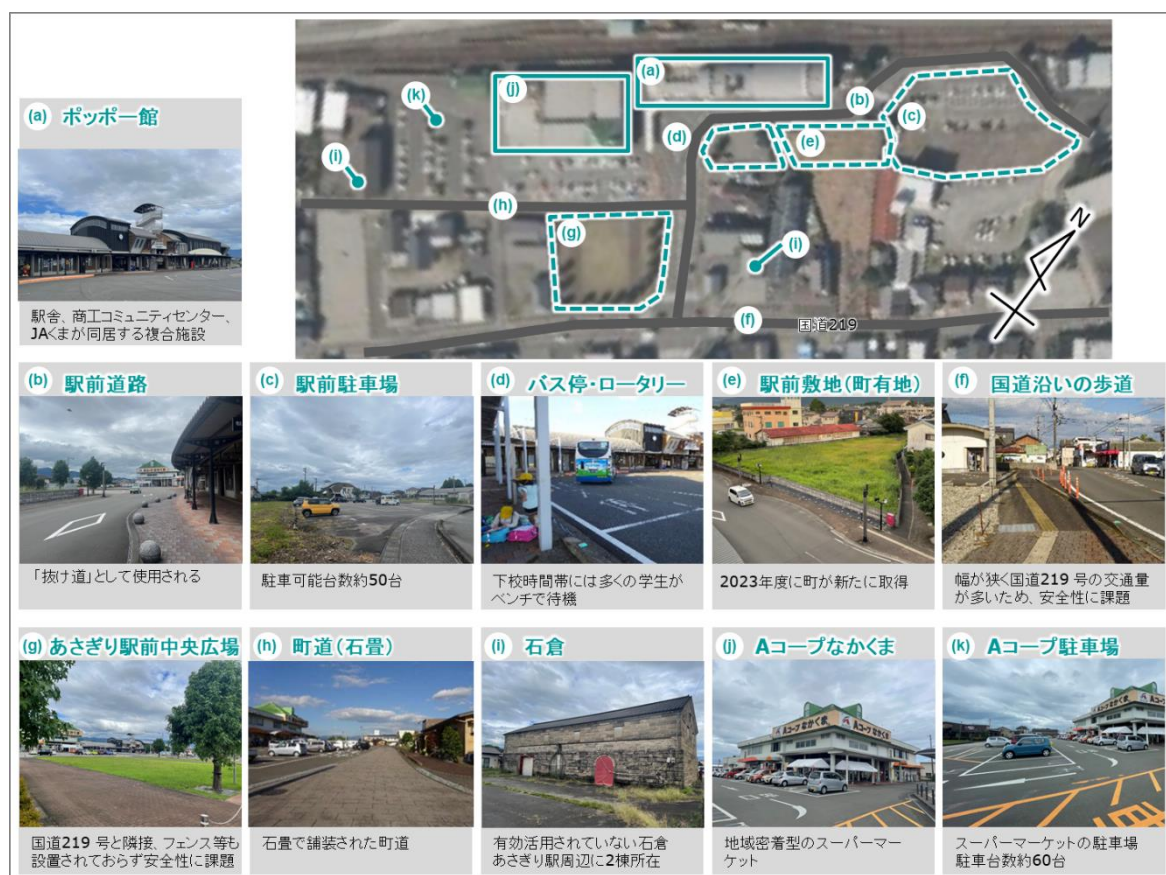
(出所) あさぎり町提供資料を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

② 駅周辺施設

ア. 概要

以下に、図表 3-1 で示した「あさぎり駅周辺エリアの現状」を再掲した上で、各施設 ((a) ~ (k)) の概要を記す。

図表 3-1 あさぎり駅周辺エリアの現状（再掲）



(出所)「国土地理院 地理院地図 GSI Maps」及び「あさぎり駅周辺整備基本構想」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

(a) ポッポー館

- ・ 上記①に記載のとおり。

(b) 駅前道路

- ・ あさぎり駅への送迎や周辺店舗へ来訪する際の「抜け道」として使用されることの多い町道。
- ・ 交通量は少なく、道路占用も比較的容易であるため、あさぎり駅前でイベントを実施する際には、歩行者天国として活用されることが多い。

(c) 駅前駐車場

- ・ 主にあさぎり駅やポッポー館への来訪者が利用する、一時利用者向けの駐車場。
- ・ 駐車台数は約 50 台で、あさぎり町商工会が指定管理者として維持管理を行っている。なお、駐車料金は無料となっている。

(d) バス停・ロータリー

- ・ あさぎり駅前から多良木・湯前方面と人吉方面に向かう 2 路線共通のバス停。運行案内等が十分でなく、町外の利用者にとってはややわかりづらい印象。
- ・ 下校時間帯には多くの学生がベンチで待機する姿が確認される。

(e) 駅前敷地（町有地）

- ・ ポッポー館前の未利用地で、2023 年度に町が新たに取得した。
- ・ 基本構想策定時は町有地ではなかったため、現時点では活用方法は未定。

(f) 国道沿いの歩道

- ・ 幅が狭く国道 219 号の交通量が多いため、安全性に課題がある。

(g) あさぎり駅前中央広場

- ・ 町民の憩いと集いの場として、2014 年に整備された。国道 219 号と隣接しておりフェンス等も設置されていないため、安全性に課題がある。
- ・ 安全性への懸念や、広場自体に直接的な来訪目的となる要素がないことなどから、日常利用はされていない。ただし、イベント開催時には店舗の出店場所等として重宝されており、毎年冬のイルミネーション開催時には、町内外から多くの人が訪れる。

(h) 町道（石畳）、(i) 石倉

- ・ デザイン性や文化的な観点からユニークな施設であり、本町の地域資源の 1 つとして活用が期待される。
- ・ あさぎり駅周辺には 2 つの石倉が存在するが、いずれも所有者が民間（JA くまと個人）であるため、活用検討にあたっては留意が必要。

(j) A コープなかくま、(k) A コープ駐車場

- ・ A コープなかくまは、地域密着型のスーパーマーケットとして、地域住民の重要な社会インフラとしての役割を担っている。1 階には、青果や精肉のほか、テナント（酒屋、鮮魚店）や地域の農産物等の販売スペースがあり、2 階は A コープなかくまの本社事務所となっている。連日地域住民で賑わっており、あ

さざり駅周辺でのイベント開催時には駐車場が不足することもある。

- ・ A コープなかくまの土地と建物は JA くまが所有しているが、A コープ駐車場は本町の所有であり、本町が JA くまに賃貸している。

イ. 権利関係

前項の駅周辺施設に関し、権利関係及び本調査における位置づけを整理すると図表 3-17 のとおりとなる。

図表 3-17 駅周辺施設の権利関係と本調査との関連性

施設名	所有者	本調査の検討対象 (対象「○」、対象外「—」)
(a) ポップー館	あさざり町 ※1	○
(b) 駅前道路	あさざり町	○
(c) 駅前駐車場	あさざり町	○
(d) バス停・ロータリー	あさざり町 ※1	○
(e) 駅前敷地（町有地）	あさざり町	— ※2
(f) 国道	国	— ※3
(g) あさざり駅前中央広場	あさざり町	○
(h) 町道（石畳）	あさざり町	— ※4
(i) 石倉	JA くま 個人	— ※3
(j) A コープなかくま	JA くま	— ※3
(k) A コープ駐車場	あさざり町	— ※5

※1：土地の一部はくま川鉄道の所有

※2：2023 年度中に取得されたため

※3：本町の所有施設ではないため

※4：石倉との一体的な活用が望まれるため

※5：A コープなかくまの駐車場として使用中のため

(3) 対象施設に係る財産区分及び関連法令

① 財産区分による制限・留意点

図表 3-18 に示すとおり、本事業の主な対象施設はいずれも行政財産であるため、本事業開始後に活用（貸付や売却、出資等）を検討する場合は、地方自治法上の制限があることに留意が必要である。

行政財産は、地方自治法第 238 条の 4 第 1 項に規定により、原則として貸付や売却、出資等を行うことはできない。しかしながら、同法第 238 条の 4 第 2 項各号に定められる例外規定により、一定の条件を満たす場合に限り、それらの処分を行うことができる。また、同法第 238 条の 4 第 7 項の規定により、「その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる」とされている（目的外使用許可）。一例として、貸付と目的外使用の主な違いを図表 3-19 に示す。

図表 3-18 主な対象施設の財産区分

種類	検討対象施設	財産区分
建物	ポッポ一館	行政財産 ※貸付区画は普通財産
土地	ポッポ一館	行政財産
	中央広場	行政財産
	駅前駐車場	行政財産

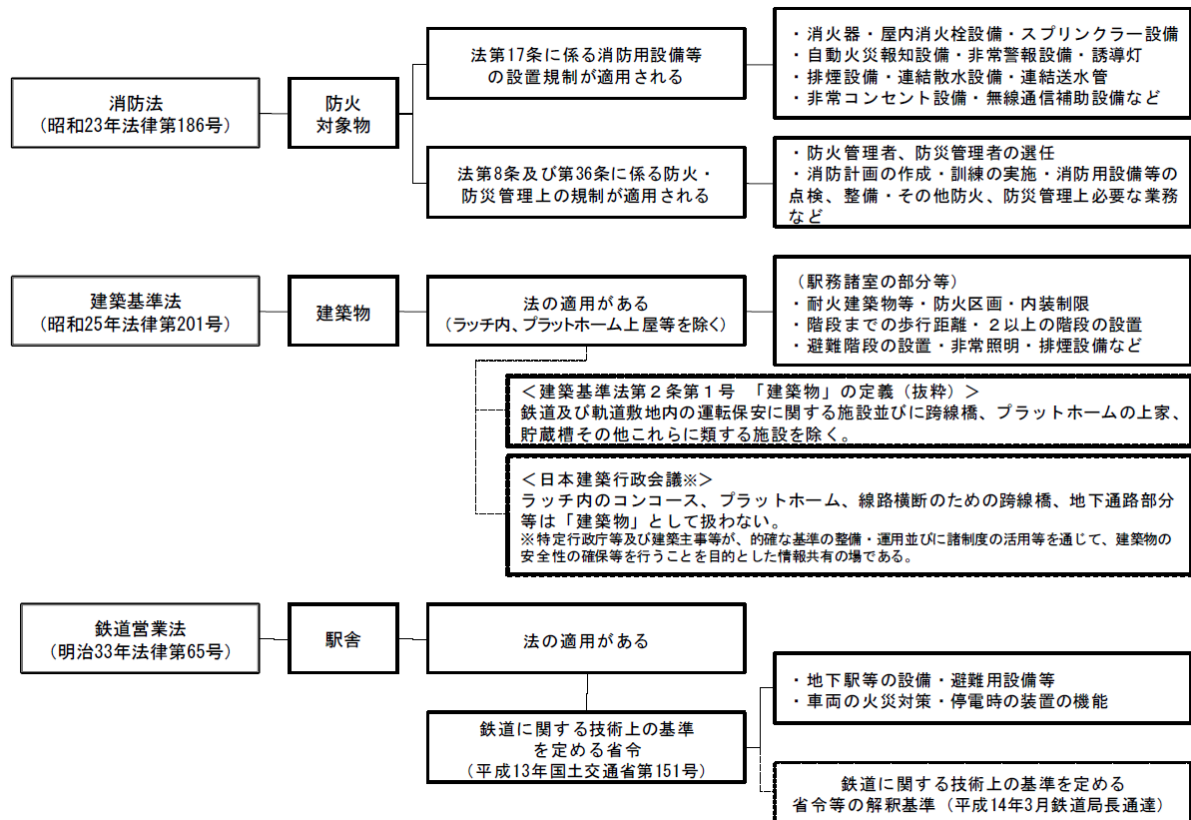
図表 3-19 行政財産の貸付と目的外使用の違い

区分	貸付	目的外使用
根拠法	地方自治法 第 238 条の 4 第 2 項第 4 号	地方自治法 第 238 条の 4 第 7 項
法的性格	私法上の契約	公法上の行政処分
対象者	地方公共団体が適正な方法による管理を行う上で適当と認める者	制限なし
期間	制限なし	制限なし
使用料の決定方法	契約で設定	条例で規定
解除に伴う損失補償	補償あり (地方自治法第 238 条の 5 第 4 項及び第 5 項の規定を準用する。(地方自治法第 238 条の 4 第 5 項))	補償しないことを許可の条件とすることができる (昭和 38 年 12 月 19 日自治省行政課長通知)
借地借家法の適用	適用あり	適用なし (地方自治法第 238 条の 4 第 8 項)

② 法令等による制限・留意点

本事業の対象施設であるポッポ一館は、くま川鉄道あさぎり駅の駅舎を兼ねていることから、その改修にあたっては駅舎に係る各種規制（消防法、建築基準法、鉄道営業法等）を受けると考えられる（図表 3-20 参照）。消防法においては、消防用設備等の設置規制や防火・防災管理上の規制が適用される。建築基準法においては、建築物の建築・改修にあたっての制限が規定される。鉄道営業法においては、鉄道の火災対策基準が定められており、駅舎等の施設の一般的な基準が規定されている。

図表 3-20 駅舎に係る各種規制の概要



(出所) 東京消防庁「火災予防審議会人命安全対策部会答申書(第19期)複合化するターミナル施設の防火安全対策のあり方」

上記の制限に加え、ポッポ一館及び駅周辺施設の改修等にあたって留意すべき法令と内容は図表 3-21 のとおりである。

図表 3-21 関係法令と制限内容

関係法令等	制限内容等
建築基準法	• 本事業の対象地は都市計画区域外であるが、確認区域（建築基準法第6条第1項第4号の規定による区域）に該当するため、都市計画区域内と同様に確認申請を要する。 • 本町では、建築に係る（建築物又はその敷地と道路との関係、建築物の容積率、建築物の高さ、その他の建築物の敷地又は構造に関する）制限（建築基準法第68条の9）を条例で定めていない。 • ポップー館は法22条区域（建築基準法第22条の規定による区域）に該当しているため、建築物の屋根を不燃材で葺くなどの措置をとる必要がある。
道路法	• 町道を廃止する場合にはあらかじめ町議会の議決を経なければならない（道路法10条）。
あさぎり町道の構造の技術的基準に関する条例	• 町道を新築、改築する場合における、道路構造の一般的技術的基準が定められており、道路法において定められた基準以上の要件を定義している。
あさぎり町道に係る移動等円滑化のために必要な道路構造基準に関する条例	• 本町が管理する町道に係る移動円滑化の基準が定められており、町道（自転車歩行者道を設ける町道、自転車歩行者専用道路及び歩行者専用道路を除く。）には、歩道を設けるものとされている。
屋外広告物制度	• 本町は第2種許可地域に指定されており、一般の広告物（自家用以外）はすべて許可が必要とされている。
文化財保護法	• 各種建築（新築・改築工事を含む）、土木工事などを行う場所が埋蔵文化財包蔵地に該当している場合は、文化財保護法に基づく手続きが義務付けられている。 • 本事業地の一部は埋蔵文化財包蔵地に該当しているため、事前に試掘調査の必要性等を確認する必要がある。調査結果によっては、着工が遅れる可能性がある点に留意が必要である。

3-2 関係機関等の意向調査

(1) 関係者の意向調査

基本構想策定時にヒアリング調査を行った本事業関係者（公共交通機関や人吉球磨地域の商工会等）のほか、今回新たに近隣の高校等を加えて、意向調査を実施した。

① 実施方法

本町からの声かけや、事業者問い合わせフォームを通してヒアリングを依頼した上で、承諾した企業・団体に対して、直接対面形式によるヒアリングを実施した。

② 実施期間

2023 年 10 月 31 日～2023 年 11 月 29 日

③ ヒアリング実施者

以下の 9 企業・団体に対して意向調査を実施した。

No.	区分	企業・団体名
1	公共交通機関	公共交通機関 A
2		公共交通機関 B
3	人吉球磨地域の商工会	商工会 A
4		商工会 B
5		商工会 C
6		商工会 D
7	近隣の高校	高校 A
8		高校 B
9	その他	その他 A

④ ヒアリング結果要約

設問 1 本事業への参画可能性と対応できる業務

回答	✓ 今回のトライアルサウンディングも含めて、あさぎり駅周辺再整備事業に関心のある町内企業はいくつかある。【商工会 A】 ✓ 建設会社が飲食ビジネスへの参入を考えていると聞いた。参入前のチャレンジの場としてポッポ一館を活用してもらえるとよい。【商工会 A】
成果	● 町内事業者からの本事業への関心や、新規事業参入にあたってチャレンジショップの活用への前向きなコメントが得られた。

設問 2 整備する施設の方向性・アイデア

回答	■施設全体 ✓ あさぎり駅周辺の再整備について、フリーで利用できるスペースがある点、飲み物が提供される点、学生の利用が見込める点、駅前の自動車侵入を禁止にしている点は評価できる。【商工会 C】 ✓ ポッポ一館を改修する際には、災害対応ができるようにしてはどうか。【商工会 C】 ✓ あさぎり駅前の再整備を通じてにぎわいを創出するのはよいこと。【その他 A】 ■飲食・物販 ✓ アンテナショップを駅に併設するという話をよく聞くが、成功した試しがない。【公共交通機関 A】 ✓ ポッポ一館にカフェなどを併設する場合、まずは町内の飲食店に関心があるかを聞いてはどうか。人吉市のように、地元ではない企業が出店することはある。【商工会 A】 ✓ キッチンカーを集めて子育て世代を呼び寄せる取組みはよい。また、マルシェの開催もよい。【その他 A】 ✓ これまで様々な経験を積んできた方が集まって、子供たちの面倒を見てあげるのはどうか。子供食堂を高齢者が営むなどはどうか。【公共交通機関 A】 ■その他 ✓ あさぎり駅前での発表会の利用も考えられる。あさぎり町にあるダンススタジオは百数十名が所属しており、発表会には数多くの人がある。【公共交通機関 A】 ✓ 高齢者の遊べる場やスポーツの場を考えてはどうか。【公共交通機関 A】
成果	● 本事業について前向きなコメントが得られた。 ● 飲食・物販は、キッチンカーや子育て支援についての提案があった。 ● その他、高齢者向けの取組みや近隣のダンススタジオとの連携についても提案があった。

設問 3 類似した既存事例

回答	■あさぎり駅での取り組み ✓ あさぎり駅前の広場で、2023 年 11 月から毎月 1 回マルシェを開催する。内容は毎月変えていこうと考えている。【商工会 A】 ✓ A コープの敷地内に屋台が出ているが、出店日がバッティングしないように A コープで調整している。【その他 A】 ✓ 屋台を営む事業者は人吉市内からも来ているが、熊本市内からも来ている。熊本市内から来る屋台はピザを販売している。【その他 A】 ✓ A コープで出店している屋台事業者の中で一番多い店舗はたこ焼き屋である。そのほか、食卓に 1 品追加するメニューを提供する事業者も多い。【その他 A】 ✓ 屋台を利用する高校生は少ない。ワンコインで買える商品でないと難しい。【その他 A】 ■その他 ✓ 錦町商工会青年部を中心に、2023 年 11 月 4、5 日にふるさと祭りを開催する。【商工会 C】 ✓ 2023 年 11 月 12 日に人吉温泉まつりが開催される。ふるさと歴史の広場では、昼間はキッチンカーが出店する。夜はスカイランタンフェスティバルの会場となる。人吉市内に、露店を企画して自らも出店をする企業がある。【商工会 D】 ✓ 生徒が地域の特産品などを販売する「球磨中央百貨店」という取り組みがあり、10 月 21、22 日に開催された。【高校 A】 ✓ イオン錦町の軒先で在校生が地域の特産品を販売するという取り組みもある。ただ、平日 14:30～15:30 という時間帯のため、お客様は少なかった。【高校 A】 ✓ おかどめ幸福駅は日本で唯一「幸福」という文字が入った駅である。ここを目指して観光客が訪れる。駅に隣接するカフェも 1 万人/年が利用している。【公共交通機関 A】 ✓ 南稜高校の生徒が農産物等を訪問販売している。【商工会 A】
成果	● あさぎり駅や隣接する A コープなくまではマルシェなどのイベントや屋台の出店等が実施されている。屋台は、町外からの参加もある。 ● 近隣の高校では、新商品の開発、販売といった地域の特産品を活かした取り組みを地方公共団体と連携して行っている。

設問 4 利用率・集客性を高める取り組み

回答	✓ 都会のトレンドを持ってくるのではなく、人口が減っている地域に見合ったものを考えるべきである。【公共交通機関 A】 ✓ 熊本県内は自動車社会である。バスを利用してもらうには、利用目的がないと難しい。バスを利用してもらうためのきっかけづくりとしてイベントを行っている。【公共交通機関 B】
成果	● 流行に乗った施設ではなく、地域の特性や需要を捉えた施設にすることが利用率・集客性を高める上では重要になる。

設問 5 官民連携事業への考え方

回答	✓ 自治体との連携としては、バスの利用促進である。例えば、公園にバスを 2〜3 台持ってきて、バスフェスタを開催している。【公共交通機関 B】 ✓ 錦町と連携したチャレンジショップという取り組みもあり、特産品である梨や JA 球磨の「球磨栗プリン」を販売した。【高校 A】 ✓ くま川鉄道の全線復旧は大事である。保護者からは南稜高校に通わせるに当たって交通機関がネックになっているとのこと。【高校 B】 ✓ 南稜高校の文化祭の際には、JA が支援している。【その他 A】
成果	● 各団体の事業や特徴を活かして、既にいくつかの連携事業が実施されている。 ● 町役場のみならず、関係者同士の連携も確認できた。

設問 6 各業種から見た本事業実施における留意事項

回答	✓ 子供の送り迎えであさぎり駅前に自動車を停める人が多く、何台も停まっている。再整備後は駅前に自動車を停めるスペースがほぼなくなるので、しっかり誘導をしないとイケない。【公共交通機関 A】 ✓ 支援学校の大型バスもロータリーを利用するが、基本構想で描かれている車回しで問題ないか気になる。【公共交通機関 B】 ✓ くま川鉄道が肥後西村駅からあさぎり駅まで、商品を無料で搬送してくれると助かる。【高校 A】
成果	● 地域の公共交通事業者から、道路やロータリーの整備について利用実態に則しているのか懸念する回答があった。 ● 高校からは、商品の運輸方法について要望が挙げられた。

設問 7 本事業に関連するその他のコメント

回答	✓ くま川鉄道の代行バス（デマンドバス）もあさぎり駅前停留場を使用している。運行調整を行う必要がある。ダイヤ改正を年 1 回行い、あさぎり町に報告をしている。【公共交通機関 B】 ✓ 南稜高校から旧上村役場の駐車場を借りたいという申し入れがあった。文化祭（11/11）の時に来場者用駐車場として使用すること。高校所有のバスで、高校と旧上村役場の間をピストン運行すること。【商工会 A】 ✓ 最近、外国人の利用が増えている。運転手から英語表示などの対応をお願いされている。【公共交通機関 B】 ✓ イベントに出店する場合、テントを何日前から設置できるのか、場所代などの費用がいくらなのか、何を販売するのかを気にする。場所代などは、1 日いくらかと固定した金額の方が、かかる費用の目途が立てやすい。【その他 A】
成果	● 代行バスや近隣高校の臨時バスによる、駅前の利用実績があった。 ● 外国人による公共交通機関の利用が増えており、多言語対応の必要性が高くなっている。 ● 賃料については、歩合でなく固定の方がよいとの意見があった。

(2) 民間事業者の意向調査

民間事業者の本事業への参画可能性、本事業を実施する上でのポイント・留意点、本事業への要望等を把握することを目的に、意向調査を実施した。

① 実施方法

事業者問い合わせフォームを通してヒアリングを依頼した上で、本事業への関心を表明した企業・団体に対して、対面又はオンライン形式によるヒアリングを実施した。

② 実施期間

2023 年 11 月 6 日～2023 年 12 月 13 日

③ ヒアリング実施率

対象企業 31 社のうち、23 社に対してヒアリングを実施。

	回答率	依頼件数	実施件数	実施割合
	全企業	31	23	74%
	建設	6	5	—
	図書館運営	6	5	—
	レジャー	3	2	—
	飲食	7	4	—
	運動・健康増進	3	1	—
	金融機関	4	4	—
	その他	2	2	—

④ 民間事業者からの回答

No.	企業・団体名	ヒアリング実施
1	建設 A	○
2	建設 B	○
3	建設 C	○
4	建設 D	○
5	建設 E	×
6	建設 F	○
7	図書館運営 A	×
8	図書館運営 B	○
9	図書館運営 C	○
10	図書館運営 D	○
11	図書館運営 E	○
12	図書館運営 F	○
13	レジャーA	○
14	レジャーB	○

No.	企業・団体名	ヒアリング実施
15	レジャー C	×
16	飲食 A	×
17	飲食 B	○
18	飲食 C	△
19	飲食 D	△
20	飲食 E	△
21	飲食 F	×
22	飲食 G	×
23	運動・健康増進 A	○
24	運動・健康増進 B	×
25	運動・健康増進 C	×
26	金融機関 A	○
27	金融機関 B	○
28	金融機関 C	○
29	金融機関 D	○
30	その他 A	○
31	その他 B	○

(凡例) ○：対面又はオンライン形式によるヒアリング実施

△：電話で簡易なヒアリングを実施（対面等によるヒアリングは辞退）

×：辞退、回答なし

⑤ ヒアリング結果

設問 1 本事業への参画可能性と対応できる業務

回答	■参画について検討可能 ✓ 整理されたまちづくりができれば企業誘致もできるし、そのような話をできるだけの人脈もある。【建設 A】 ✓ 手を挙げる企業がないのであれば、これまで PPP/PFI 事業で応募グループを組んだことのある企業に話をする。【建設 C】 ✓ エリアマネジメント会社が地域事業者や観光協会を巻き込みつつ、施設運営やイベント実施をするやり方は考えられる。そうした業務は当社の得意分野であり、様々な自治体で実施している。【図書館運営 C】 ✓ ポップー館単体でなく複数エリアの一体開発など、一定の事業規模が見込まれれば、JV を組成して取り組む可能性もある。【図書館運営 D】 ✓ デジタル図書館の導入は可能。小規模自治体へのデジタル図書館導入実績もある。規模が小さければ、ユーザーのサポートやアプローチがしやすい。【図書館運営 F】 ✓ ステージや設備が揃っていれば、2〜3 か月に 1 回、ダンスのイベントを行うことは可能。知り合いにイベンターがいるので、話をすることもできる。【運動・健康増進 A】 ✓ 熊本県内の PPP/PFI となれば、地元案件ということが事業規模の大小よりも優先順位が高くなるが、その事業の意義などを銀行内に説明する必要がある。【金融機関 B】 ■参画は厳しい ✓ 事業規模及び立地の両面で、自ら運営まではできない。【その他 B】 ✓ 本事業は取組対象とはならない。理由は、事業費の規模が比較的小さいことと、工事内容が地元業者で対応可能であることの 2 点である。【建設 F】 ✓ マンパワーの問題から、施設運営そのものを指定管理などで受託するのは難しい。【レジャー B】 ✓ 地方への出店は、県庁所在地などの中心部を除いては厳しく、駅前への出店については、当該駅の 1 日の乗降客数が 5 万人を超える駅を対象としている。以上から本件への出店は厳しいと感じる。【飲食 C】 ✓ 人吉市に出店がない中で、あさぎり町での出店は難しい。【飲食 D】 ■その他 ✓ 地元業者で対応できる工事内容であれば、地元の業者が対応したほうが地域への還元という観点からも適切だと思う。【建設 F】 ✓ 遊び場をつくる事業と、つくった遊び場の運営に関するアドバイス及びスタッフ教育の 2 つは対応可能だが、マンパワーの問題から、施設運営そのものを指定管理などで受託するのは難しい。【レジャー B】 ✓ PFI 法上の特定選定事業に該当することが必要となるため、LABV や Park-PFI のみでは支援の対象外となる。【金融機関 C】 ✓ 支援対象事業は、施設のハード整備（改修も含む）を前提とする。本件のような用途変更等ソフト面の改修は広場などの整備も行うにしても対象外となる可能性が高い。【金融機関 D】
成果	● 参画にむけた検討が可能とするコメントも得られた一方で、事業規模や立地の観点から参画が厳しいとの回答もあった。 ● 地元事業者が対応する方が、地域経済への還元が大きいとのコメントがあった。

設問 2 整備する施設の方向性・アイデア

回答

■施設全体

- ✓ 人が集まる空間とするには、ターゲットを設定することが重要である。例えば、「球磨・人吉エリアに住む人々」などが考えられる。【建設 F】
- ✓ にぎわいの創出という考え方には 2 通りある。具体的には、①周辺地域から人が集まるにぎわい、②町民が集まるにぎわいの 2 種類。どちらを求めるかで施設の整備方針も変化する。【図書館運営 D】
- ✓ 流入人口を増やしたいならファミリー層に特化した施設づくり、地域間の交流を増やすことが目的であれば高齢者も巻き込めるような仕掛けがそれぞれ必要になると思う。【レジャー B】

■図書館

- ✓ ポップー館について、場所としてはポテンシャルを感じるが、施設規模の面から図書館とすることは難しいと感じる。図書館とする場合は、最低蔵書数 2 万冊は必要であると考えている。【図書館運営 D】
- ✓ ポップー館の規模感であれば、特徴のある図書館とした方が面白いと思う。コンセプトを定めて、それに合わせた蔵書とすることで、ポップー館でも図書館として成り立つ可能性がある。【図書館運営 D】
- ✓ デジタル図書館は「借りる際に図書館に行く必要がない」等の利便性にメリットがあり、にぎわい創出には結び付かない。【図書館運営 E】
- ✓ デジタル図書館によって、図書館に普段来ない人へのアプローチが可能。例えば、スマートフォンのプッシュ通知等を活用し広告することができる。デジタル図書館をきっかけに図書館に来てもらえる流れを生むことができる。【図書館運営 F】

■飲食（カフェ含む）・物販

- ✓ チャレンジショップはよい。若い人たちがチャレンジできる場をつくるのは大切である。【建設 B】
- ✓ 施設の魅力を高める上で「食」は非常に重要。【その他 B】
- ✓ 本事業であれば、カフェは地元事業者を誘致するのが良いと思う。大手メーカーは本部に支払うフィーが高いこと、仕入れも本部が行うことから、地域への還元という点でメリットが小さい。【建設 F】
- ✓ カフェなどの飲食店は子供の遊び場との親和性が高いと思われる。【レジャー A】

■キッズ広場

- ✓ ポップー館を訪ねてみてキッズ広場は必要だと思った。【金融機関 A】
- ✓ 施設に求められる広さは、ターゲットとする年齢により異なる。【レジャー B】

■広場

- ✓ 駅前に駐車場と A コープがあることを活かして、キッチンカーで地元食材を活かしたグルメを提供し、A コープではその食材を買うことができる仕組みとする。【建設 F】
- ✓ キッチンカーを停める場所は、メンテナンスの手間がかかるため芝仕上げにしない方がよい。【建設 F】
- ✓ 広場にステージを設置してもらえると、イベントも組みやすい。イベントは天候に左右されるため、屋根があると主催者は喜ぶ【運動・健康増進 A】

成果	● 基本構想で提案された施設・機能についてはおおむね好意的な意見が寄せられた。 ● 一方で、施設全体・各機能それぞれについてコンセプトやターゲットを設定する重要性を指摘するコメントも挙げられた。 ● 本事業へのデジタル図書館の導入については、賛否両方のコメントがあった。
----	---

設問 3 類似した既存事例

回答	■ 駅舎改修 ✓ 宮崎県日南町の駅舎改修の案件では、駅舎を住民の憩いの場にして、本を設置した。駅舎の活用や、地元高校生の利用者が多いという点で、あさぎり町の案件と類似性がある。【その他 B】 ■ 図書館 ✓ 熊本県の「菊池市生涯学習センターKiCROSS」内にある中央図書館は、居心地のよい空間となるよう整備されている。勉強している学生など、多くの方に利用されている。【その他 B】 ■ 子育て関連施設 ✓ 北海道南幌町の「はれっぱ」は DBO 方式で実施した。【建設 D】 ✓ あさぎり町の近くでは、熊本県芦北町の「芦北町子どもの広場」の運営に関わっている【レジャー B】 ■ 飲食・物販 ✓ 図書館にカフェを併設する構想だが、人吉市内の麻葉珈琲や Ao.HOSTEL 内のカフェのような店舗がよいのではないか。【その他 A】 ✓ 多良木町では石倉でマルシェを開催している。マルシェには年配の方も来る。また、マルシェに出店する人のなかには、いずれは店を持ちたいという人もいる。【その他 A】 ■ その他複合施設等 ✓ 北海道の「小清水町ワタシノ」は、町役場とフィットネスジムとコミュニティスペース、ランドリーからなる複合施設。ジム、カフェなど、実際に運営を担っているのは町の商工会。小清水町の人口は約 4,500 人。防災拠点型の複合施設であり、非常時にはカフェ・コミュニティスペースを備蓄倉庫としても活用可能。【その他 B】 ✓ 取手市では、子供用広場と図書館、トレーニングジム等が一体となった施設があり、ファミリー層から人気を集めている。バギー置場も設置している。【建設 F】 ✓ 図書館等の中に、3D プリンタやミシン、工作機械等を設置し、様々な人に施設を活用してもらう「FabLab（ファブラボ）」と呼ばれる事例が増えている。【図書館運営 B】 ✓ ビーラボ（b-lab）（東京都文京区）は、認定 NPO 法人カタリバが運営をしている。当該施設では、中高生談話スペース、研修室、プレイヤード、軽運動室からなる。当該施設のようにターゲットを絞った場づくりは有効であると感じる。【図書館運営 D】
成果	● 図書館や、子供の遊び場のほか、これらが飲食店等と共に一体になった複合施設の事例が多く挙げられた。 ● その他、図書館等に Fablab、b-lab のような新しい機能を設ける事例もあった。

設問 4 利用率・集客性を高める取組み

回答	■イベント ✓ イベントを継続的に実施することにより、いつ行っても賑わっている状態にしていくことが重要。現在イベントを実施しているのであれば、整備期間中も継続していくことが重要。【その他 B】 ✓ あさぎり駅前の広場でイベントを開催するのはよい。【その他 A】 ✓ イベントで稼ぐというのは難しい。北海道札幌市の大通り公園でも厳しいと聞く。【建設 D】 ■図書館 ✓ 近くまで来る人が増えれば、図書館に立ち寄る人も自ずと増えていく。また、小学生には読み聞かせなどの企画、中高生には資料閲覧室（学習のスペース）などを設置するなどの工夫をして、利用者を増やしている。【図書館運営 B】 ✓ 「にぎわい」を「人が集まること」と定義するならば、そのための施設として図書館は最適。公共施設の中で最も集客力があるのは図書館。どの世代も無料で利用できるため。【図書館運営 C】 ✓ 図書館は、何かを頑張ろうとしている人の情報収集の場となる。図書館は人づくりの場であると考えている。また、活動している市民と、その市民を見せるような仕組みにすることで、にぎわいを感じることができる施設となる。【図書館運営 D】 ✓ 学生をターゲットにする場合は、本は必要ない。机、椅子、Wi-Fi、電源があれば学生は集まる。【図書館運営 D】 ■キッズ広場 ✓ 遊具自体は対象年齢の子供達が成長して使用する物なので、使い手は年々変わる。そのため、年数が経過したから集客力が落ちるということはないと考えている。【レジャーA】 ✓ 運営を委託されている既存施設では、現地スタッフとして地元サッカースクールのコーチをアルバイトで雇用している。あさぎり町では、地元高校生に参加してもらうのも面白いかもしれない。【レジャーB】 ■飲食・物販 ✓ プレイランドと一緒に設置することで、シナジー効果が得られる機能は「食」に関する施設だと思う。常設店舗でなくキッチンカー等でも構わない。価格はリーズナブルなものが好まれる。【レジャーB】 ✓ チャレンジショップでは、目玉になるような商品・店舗がないと、集客は望めない。【飲食 B】 ✓ 南稜高校のポップアップショップを出して、商品販売や接客を学ぶ場として活用してはどうか。【飲食 B】 ✓ あさぎり駅でしか買えないという商品を置かないと、人を呼び込むのは難しい。【飲食 B】 ✓ 地元菓子店で、南稜高校とのコラボ商品を売っていたので、駅でも買えると便利である。【金融機関 A】 ■その他 ✓ ポップー館の建物内やチャレンジショップなどを短い動画で紹介した方がよい。【運動・健康増進 A】
成果	● イベントの実施について前向きな意見があがった。一方でイベント単体での収益性の確保は厳しいとの声も寄せられた。 ● 飲食・物販については、ここでしか買えないなど、目玉になる店舗や商品が施設全体の集客に影響することが示唆された。

設問 5 官民連携事業への考え方

回答	■参画への考え方 ✓ 社会的なニーズとして、今後 PPP/PFI 事業が広がっていくと考えたため、PPP/PFI 事業に参加している。公募型プロポーザル方式による発注も増えてきている。【建設 C】 ✓ 人口規模やエリアなど関係なく、ビジネスとして成り立つのであればどこでも引き受ける。【図書館運営 C】 ✓ JV を組成して事業に取り組むことは可能で、既に JV を組んで指定管理業務を受託している事例もある。【図書館運営 D】 ✓ プロジェクトファイナンスの融資先は、熊本県内の企業限定という縛りはない。大手企業にも行う。【金融機関 A】 ■参画を検討する上でのポイント ✓ PFI は、基本設計時から運営側の意見を伝えることができるが、公共が事業者に支払うサービス対価を「施設整備に係る対価」と「維持管理・運営に係る対価」に分けて示してもらえると取り組みやすい。【図書館運営 D】 ✓ LABV などのようなまちづくり会社をつくる場合、例えば、デジタルを使った取組や、プランニングに著名人が参加するなど、PR になる先進的な取組であれば出資自体も検討しやすい。【レジャー A】 ■その他 ✓ PFI によりコストが削減されるのは重要であるが、「コストが下がり、質が上がった」というのも、「コストは下がらないが、質は上がった」というのも同じく評価に値する。【金融機関 B】
成果	● 官民連携事業については前向きな意見が挙げられた。PFI の場合にはサービス対価の細分化が、LABV 等の場合には先進的な取組みであることが、参画を検討する際にプラスに働くとの意見が挙げた。

設問 6 各業種から見た本事業実施における留意事項

回答	■人材について ✓ このような事業では、全体をマネジメントする人が必要となる。その人が地元にいるとよい。【建設 C】 ✓ 地方の案件では、基本的には地元の人で事業を回していく仕組みを考えていくことが重要。地元の雇用も増える。【その他 B】 ✓ 地域活性化のためには地元とのリレーションをとることが重要で、そのためにはまちづくりに対して熱意のある団体（商工会など）、人物と連携を図ることが必要。【その他 B】 ✓ 施設の整備方針を定めていく上で、核となるコーディネーターの存在が不可欠である。例えば、オガールプロジェクト（岩手県紫波町）の事例では、コーディネーターが事業を主導していた。コーディネーターに必要な条件は、ビジネスに精通した個人で、エリア全体のビジョンを持ってまちづくりに取り組むことができること。【図書館運営 D】 ■工事時における留意点 ✓ 設備機器の変更を行っても、設計期間も含めて1年以上の工事にはならないと思う。【建設 F】 ✓ 工事の際、鉄道が運行する時間帯の工事は基本的に不可能である。また、線路近くに仮囲いの設置やクレーン車を使用する際には、鉄道事業者との協議が必要になる。【建設 F】 ✓ 工事期間を通して、一般車両、一般歩行者、工事車両、工事関係者の動線を各々確保することが必要になる。【建設 F】 ✓ A コープへの来客と、作業箇所への工事車両の動線を常に確保しやすくするために、工事の流れは、ポッポ一館、道路（ロータリー含む）、駅前広場の順に行うのが良い。【建設 F】 ■その他 ✓ これまで無料で利用できていたプレイランド・遊具が、改修によって有料になった際には住民から不満の声が挙がったと聞いている。料金を徴収する場合は、低廉な価格設定が望ましい。【レジャーA】 ✓ 遊具の設置にあたっては倉庫などが必要となる。【レジャーA】 ✓ 駅前の道をなくすので、広場への機材搬入経路は考えておく必要はある。【運動・健康増進 A】
成果	● 本事業のマネジメントを中心に行う人材の必要性について多くの指摘があった。また、地元の人材であるとより適当とのコメントも寄せられた。 ● 工事の際には、鉄道や商業施設とその利用者への影響と対応方針の案が挙げられた。

設問 7 本事業に関連するその他のコメント

回答	✓ あさぎり駅周辺に、簡易なものでよいので宿泊施設があるとよい。シャワーが部屋に備え付けられているレベルでもよい。町内の宿泊施設は風呂・トイレが共同のようで、現在のニーズには適さないと思われる。【建設 B】 ✓ 図書館が整備されることで、地域の書店に何か影響があるかと言われると、何も影響はない。書店は基本的に本の販売が目的であり、図書館運営に関わるものではない。【図書館運営 D】 ✓ 子供の遊び場設置によるトラブルは色々あるが、施設スタッフと地域住民が顔見知りになってコミュニケーションを重ねることで、次第に理解を得られていくと思っている。【レジャーB】 ✓ 小学生は行くところがなくて、平日でも習い事のダンススタジオに溜まっていることがある。【運動・健康増進 A】 ✓ あさぎり駅前が若者たちのたまり場となっていて、何とか解消したい。縁石に座ったりしているのは見苦しい。【運動・健康増進 A】
成果	● 基本構想になかったアイデアとして宿泊施設のアイデアが挙がった。 ● 駅周辺には、待ち合わせや時間をつぶす際に利用できるスペースが限定されているとのコメントもあった。

(3) 意向調査結果の考察

上述の意向調査の結果から、本事業への参画について、複数の町内事業者から関心が寄せられていることが確認できた。一方、地域外の民間事業者からは、事業規模や立地の観点から参画は難しいとの回答が多く聞かれた。ここから、本事業は町内をはじめとする域内事業者を中心としつつ、不足する部分を地域外の民間事業者に補ってもらう体制で実施するのが望ましい。域内事業者が業務体制の中心となる点は、関係機関等の意向調査において挙げられた「本事業のマネジメントは地元の人材が担った方がよい」という指摘とも整合性が取れている。

施設整備の方向性は、関係者・民間事業者ともに概ね好意的な回答が多かった。ただし、本事業のターゲットやコンセプトを設定する重要性も同時に指摘された。ターゲットやコンセプトの設定は、利用率・集客性を高めるための目玉になる店舗やコンテンツを検討するためにも重要な要素となる。

以上の内容も含め、図表 3-22 に関係者及び民間事業者から寄せられた回答のポイントを整理し、そこから考察できる本事業への示唆や教訓を記す。

図表 3-22 意向調査で得られた回答のポイントと示唆・教訓

項目	関係者	民間事業者	示唆や教訓
本事業への参画可能性と対応できる業務	● 町内事業者からの本事業への関心や、チャレンジショップの活用に向きあう回答があった。	● 参画の検討が可能とする回答もあった一方で、事業規模や立地の観点から厳しいとの回答もあった。 ● 町内事業者が対応する方が、地域経済への還元が大きいとの回答があった。	● 域内事業者を中心としつつ、不足する部分を地域外の民間事業者に補ってもらう業務体制が適当である。
整備する施設の方向性・アイデア	● 基本構想で提案された施設・機能については前向きな回答があった。 ● 飲食・物販は、キッチンカーや子育て支援についての提案があった。 ● 高齢者向けの取組みや近隣のダンススタジオとの連携について提案があった。	● 基本構想で提案された施設・機能については概ね好意的な意見が寄せられた。 ● 一方で、施設全体・各機能それぞれについてコンセプトやターゲットを設定する重要性を指摘するコメントも挙げられた。	● 基本構想で提案された施設・機能の方針は大きく変える必要はない。 ● 多様なアイデアが挙がったが、これらを一本化するためにもコンセプトやターゲットを設定することが求められる。 ● デジタル図書館の導入は、賛否両論あった。
利用率・集客性を高める取組み	● 地域の特性や需要を捉えた施設にすることが重要になると指摘があった。	● イベントが有効である一方、イベント単体で収益性を確保することは厳しいとの回答もあった。 ● 飲食・物販は目玉になる店舗や商品が施設全体の集客に影響するとの回答があった。	● ターゲットとなる利用者層の特性・需要を捉え、目玉となる店舗やコンテンツを用意することが重要である。
官民連携事業への考え方	● 各団体の事業や特徴を活かして、既にいくつかの連携事業が実施されている。 ● 官民連携事業のみならず、関係者同士の連携も確認できた。	● 官民連携事業について前向きな回答があった。	● 関係者、民間事業者共に官民連携事業には前向きであることが確認できた。
各業種から見た本事業実施における留意事項	● 道路やロータリーの整備について利用実態に則しているのが懸念点として挙げられた。	● 本事業のマネジメントを中心になって行う人材が、できれば地元にいるとよい。 ● 工事の際には、鉄道や商業施設とその利用者への影響と対応について提案が挙げられた。	● まちづくりへの熱意がある地元の人材が本事業のマネジメントを担う人材として必要になる。 ● 車両・歩行者の動線については工事中・後それぞれについて実態に則った細かい調整が必要。

3-3 トライアルサウンディング等

(1) ポップー館及び駅周辺施設を活用した既存イベント

ポップー館及び駅周辺施設においては、従前より本町やあさぎり町商工会等の主催により各種イベントが実施されてきた。以下では、本調査期間中に実施された下記イベント（5件）の概要を整理し、ポップー館及び駅周辺施設の活用状況を確認する。

本調査期間中に実施されたイベント

- ① あさぎり駅前ビアガーデン
- ② 笑祭（ワッサイ）（あさぎり町秋祭）
- ③ あさぎり☆マルシェ
- ④ あさぎり町親子ふれあい上映会（無料映画上映会）
- ⑤ Winter Light Festival 2023 in Asagiri（中央広場イルミネーション）

① あさぎり駅前ビアガーデン

- 主催：あさぎり駅前振興会
（駅周辺の事業者及び住民）
- 実施日：2023年7月29日、
8月5日、8月19日（計3日間）
- 会場：ポップー館、あさぎり駅前
- 来場者数：約3,000人（各回約
1,000人）
- 概要：あさぎり駅前の道路を占
用して歩行者天国を設け、道路
上に机と椅子を配置（約300席）
してビアガーデンを開催
- 出店有無：有（飲食中心。
あさぎり駅前振興会を中心とした町内事業者による出店）
- 参加者の属性：20代から70代まで幅広く参加。男女比は概ね同程度
- 参加者の居住エリア：町内在住者が半数以上と想定されるが、町内外を問わず
様々なエリアから参加（里帰り中の参加者も含む）
- 参加者の来場方法：多くが徒歩か車による送迎
- 道路占用の有無：有

図表 3-23 ビアガーデンの様子



（出所）あさぎり町撮影

② 笑祭（ワッサイ）（あさぎり町秋祭）

- 主催：祭り実行委員会
- 実施日：2023年10月14日

- 会場：あさぎり駅前
- 来場者数：約 10,000 人
- 概要：本町の伝統的な夏祭りイベントで、コロナ禍以降約 4 年ぶりに開催された。従来は 8 月にグラウンドや河川敷で開催していたが、台風の影響で 10 月に延期となったため、一部規模を縮小しあさぎり駅前の道路を占有して開催したもの
- 出店有無：有（飲食、雑貨等。町内事業者による出店が中心）。南稜高校もブースを出店
- 参加者の属性：若年層から高齢者まで幅広く参加。比較的若い世代が多い点が特徴
- 参加者の居住エリア：町内在住者が大多数を占めたが、町外からの参加者も見られた（特に若年層やファミリー層）
- 参加者の来場方法：ファミリー層や高齢者は車による来場が多い。若年層は鉄道や徒歩、自転車による来場が多い
- 道路占有の有無：有

図表 3-24 笑祭の様子



（出所）あさぎり町撮影

③ あさぎり☆マルシェ

- 主催：あさぎり☆マルシェ実行委員会
- 実施日：2023 年 11 月 12 日
- 会場：あさぎり駅前中央広場
- 来場者数：約 700 人
- 概要：市吉球磨地域の事業所が中心となり、中央広場にてマルシェ（市場）を開催
- 出店有無：有（飲食、雑貨等）
- 参加者の属性：ファミリー層が中心
- 参加者の居住エリア：町内在住者が大多数を占めるが、町外からの参加者も見られた
- 参加者の来場方法：車による来場がメイン
- 道路占有の有無：無

図表 3-25 あさぎり☆マルシェのチラシ



(出所) あさぎり町

④ あさぎり町親子ふれあい上映会（無料映画上映会）

- 主催：熊本県興行生活衛生同業組合
- 実施日：2023 年 11 月 19 日
- 会場：ポッポ館 2 階多目的ホール
- 来場者数：約 300 人
- 概要：熊本県興行生活衛生同業組合主催による無料の映画上映会
- 出店の有無：無
- 参加者の属性：幼児・小学生及び保護者
- 参加者の居住エリア：町内在住者が大多数を占めるが、町外からの参加者も見られた
- 参加者の来場方法：車による来場がメイン。小学生は自転車や徒歩による来場が多い
- 道路占有の有無：無

図表 3-26 上映会のチラシ



(出所) あさぎり町

⑤ Winter Light Festival 2023 in Asagiri (中央広場イルミネーション)

- 主催：あさぎり町冬のイベント実行委員会
(商工会青年部、JA 青壮年部、青年団)

- 実施日：2023 年 12 月 2 日～
令和 6 年 1 月 12 日（※点灯式
は 12 月 2 日）
- 会場：あさぎり駅前中央広場
- 来場者数：約 1,000 人
（実施期間合計）
- 概要：中央広場整備後の 2013
年に始まり、以降定期的に開催
されている。点灯式ではダンス
やコンサート等の催しも行わ
れる
- 出店の有無：有（点灯式のみ）
- 参加者の属性：若年層やファミリー層が中心
- 参加者の居住エリア：町内在住者が大多数を占めるが、町外からの参加者も見
られた
- 参加者の来場方法：点灯式には車による来場がメイン。通常のイルミネーショ
ンは、学生は徒歩や自転車、バス、鉄道による来場、ファミリー層は車による
来場が多い
- 道路占有の有無：無

図表 3-27 イルミネーションの様子



（出所）あさぎり町撮影

以上が、本調査期間中にポッポ一館及び駅周辺施設を活用して実施されたイベント
の概要である。主な項目を一覧にまとめると、図表 3-28 のとおりとなる。

図表 3-28 ポッポ一館及び駅周辺施設を活用した既存イベント概要一覧

	実施日	来場者数 (人)	出店有無	参加者			道路 占用
				属性	居住地	来場方法	
① あさぎり駅 前ピアガー デン	7/29、8/5、8/19	約 3,000 (3 日間合計)	有 (飲食中心)	20 代から 70 代まで	近隣住 民中心。町 外も	徒歩、 車（送迎）	有
② 笑祭	10/14	約 10,000	有（飲食、雑 貨等）	若年層から 高齢者まで	町内中心 だが町外 も	車、鉄道、自 転車、徒歩	有
③ あさぎり☆ マルシェ	11/12	約 700	有（飲食、雑 貨等）	ファミリー 層中心	町内中心 だが町外 も	車	無
④ 無料映画 上映会	11/19	約 300	無	幼児・小学 生、保護者	町内中心 だが町外 も	車、自転車、 徒歩	無
⑤ 中央広場イ ルミネーシ ョン	12/2～1/12	約 1,000 (実施期間合計)	有 ※点灯式の み	若年層やフ ァミリー層	町内中心 だが町外 も	車、鉄道、バ ス、自転車、 徒歩	無

(2) トライアルサウンディング

ポッポー館及び駅周辺施設の魅力やポテンシャル、また、それら施設等の利用に関する民間事業者の関心やニーズを把握するとともに、本事業の事業化における留意点等を民間事業者による実際の事業実施を通して確認するため、トライアルサウンディングを実施した。

〈トライアルサウンディングとは〉

公共空間（公園・道路・河川・公共施設等）の暫定利用を希望する民間事業者等から提案を募集し、一定期間、実際に使用してもらう制度。暫定利用後、課題をフィードバックし、公共空間の今後の活用方針に活かしていくため、地方公共団体は市場性やニーズ等を、また、民間事業者等は、使い勝手、採算性、立地条件などを確認することができる社会実験としての取り組み。

以下に、①実施概要、②実施上の工夫、③実施結果（出店者・来場者へのアンケート結果含む）の3点を整理する。

① 実施概要

ア．トライアルサウンディングの流れ

A) 現地調査・事前相談	本町と日程調整の上、随時実施
B) 暫定利用の申請	暫定利用希望者からの申請を随時受け付け
C) 申請内容の確認 (受付から1週間程度)	申請を受け付け次第、本町で確認。申請内容に不備がないと判断した暫定利用希望者の中から順番に暫定利用者を確定
D) 使用許可	暫定利用者は行為許可申請書を提出。提出後、当該申請書を確認の上、本町より許可を発出
E) 暫定利用	暫定利用者が許可内容に応じた暫定利用を実施
F) モニタリング・ヒアリング 実績報告書の提出	暫定利用期間満了後、本町がヒアリングを実施。 暫定利用者は実績報告書を本町に提出

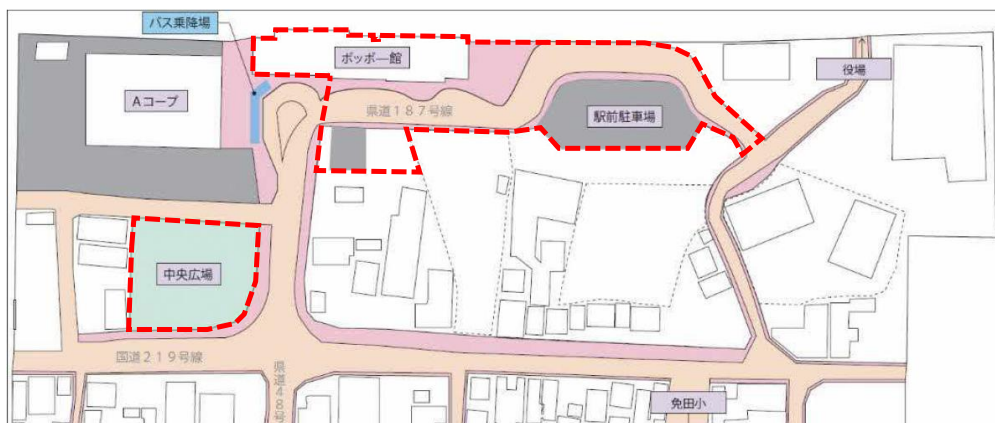
イ．実施スケジュール

項目	実施日
実施要項の公表	2023年10月13日（金）
暫定利用者の募集期間	2023年10月13日（金）～2023年12月1日（金）
暫定利用の実施	2023年10月20日（金）～2023年12月27日（水） ※利用期間は最大2週間とし、暫定利用者はその期間内で利用したい日にちを提案 ※準備・片付けを含めた日数を申請
モニタリング	暫定利用中及び満了後

ウ. 対象施設

図表 3-29 に示すとおり、ポッポー館（1 階、2 階）及び中央広場、駅前駐車場、駅前道路等を対象とした。

図表 3-29 トライアルサウンディングの対象施設



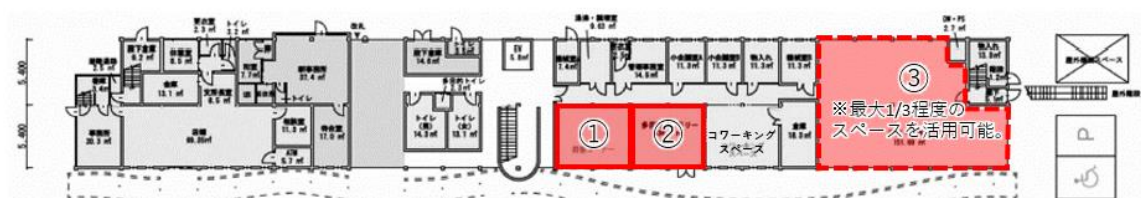
（出所）あさぎり駅前施設トライアルサウンディング実施要項

エ. 対象施設ごとの利用条件等

各施設の具体的な位置、暫定利用として認める用途、活用できる設備等やその他留意点について、図表 3-30 のとおり設定した。

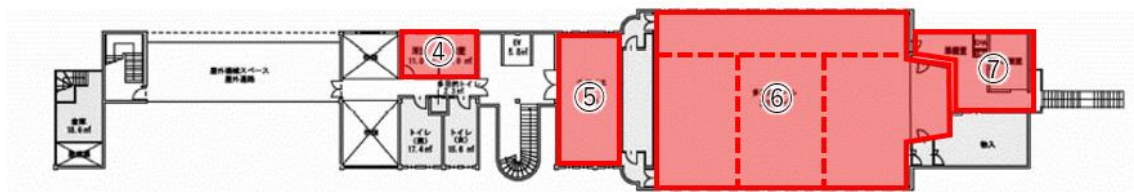
図表 3-30 トライアルサウンディングの対象施設毎の利用条件等

【ポッポー館 1 階】



NO.	対象エリア	出来ること	出来ないこと	利用にあたっての留意点
①	図書コーナー	【用途】 ・物販 / サービス 【活用可能な設備・備品】 ・机、椅子 ・電源	【用途】 ・調理 ・飲食	・壁で仕切られていないため、他スペースへの配慮（音、匂い等）が必要。 ・飲食物を提供する場合、保健所への届出が必要。
②	多目的ギャラリー	【用途】 ・物販 / サービス 【活用可能な設備・備品】 ・机、椅子 ・電源	【用途】 ・調理 ・飲食	・壁で仕切られていないため、他スペースへの配慮（音、匂い等）が必要。 ・飲食物を提供する場合、保健所への届出が必要。
③	駐輪場	【用途】 ・物販 / サービス 【活用可能な設備・備品】 ・電源（4か所） 【車両乗り入れ】 ・バイク、電動キックボード	【用途】 ・調理 ・飲食 【車両乗り入れ】 ・自動車、キッチンカー	・屋根付き。 ・駐輪場の最大1/3程度のスペースを活用することが可能。 ・小型モビリティ（トクトック等）の乗り入れは町と要相談。

【ポッポー館 2 階】



NO.	対象エリア	出来ること	出来ないこと	利用にあたっての留意点
④	和・洋室	【用途】 ・サービス 【活用可能な設備・備品】 ・電源	【用途】 ・調理 ・飲食	—
⑤	ホワイエ	【用途】 ・物販 / サービス 【活用可能な設備・備品】 ・電源	【用途】 ・調理 ・飲食	・⑥を利用する場合のみ利用可。 ・多目的ホールへの動線確保が必要。 ・多目的ホール利用者への配慮が必要。
⑥	多目的ホール	【用途】 ・物販 / サービス 【活用可能な設備・備品】 ・机、椅子 ・電源	【用途】 ・調理 ・飲食	・パーティション（点線）を用いて三分割することが可能。
⑦	準備室	【用途】 ・調理（軽飲食） 【活用可能な設備・備品】 ・電源、IHコンロ ・水道	【用途】 ・飲食	・飲食物を提供する場合、保健所への届出が必要。

【中央広場、駅前駐車場、駅前道路等】



NO.	対象エリア	出来ること	出来ないこと	利用にあたっての留意点
⑧	中央広場	【用途】 ・飲食 / 物販 / サービス 【活用可能な設備・備品】 ・電源	—	・安全性への配慮が必要。 ・火気使用については本町と要協議。
⑨	ポッポー館前 歩道スペース	【用途】 ・飲食 / 物販 / サービス	—	・駐輪場利用者の動線確保が必要。 ・安全性への配慮が必要。 ・火気使用については本町と要協議。
⑩	県道187号線を 通行止めにした スペース	【用途】 ・飲食 / 物販 / サービス	—	・道路使用許可が必要。 ・許可を得るための日程調整などに留意。 ・火気使用については本町と要協議。
⑪	駅前駐車場A	【用途】 ・飲食 / 物販 / サービス 【活用可能な設備・備品】 ・電源	—	・駐車場利用者への事前告知が必要。 ・火気使用については本町と要協議。 ・イルミネーション準備期間～開催期間も利用可。
⑫	駅前駐車場B	【用途】 ・飲食 / 物販 / サービス	—	・駐車場利用者への事前告知が必要。 ・⑫を利用する場合、⑧を臨時駐車場として使用可。 ・火気使用については本町と要協議。

（出所）あさぎり駅前施設トライアルサウンディング実施要項 資料 2

オ. 暫定利用の主な要件等

A) 暫定利用の内容

- ✓ 原則として、本町の財政負担を求めない内容である
- ✓ 利用者の利便性、サービスの向上が見込まれる内容である
- ✓ 確実に実施できる内容である
- ✓ 駅利用者を始めとする他の利用者の対象地利用を著しく妨げない内容である
- ✓ 事業売上等による収益がある内容である

B) 対象外とする暫定利用

- ✓ 政治的又は宗教的活動な活動
- ✓ 公序良俗に反し、または反社会的な破壊の恐れがある活動
- ✓ 騒音や異臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される活動
- ✓ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等
- ✓ 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第 2 条第 5 号に規定する指定暴力団等の活動
- ✓ 今後の施設利用に支障を来す恐れのある活動
- ✓ その他、基本構想の実現に向けた取り組みとして関連性が低いと本町が判断する活動

C) 暫定利用期間

- ✓ 暫定利用期間は、最大 2 週間程度とし、暫定利用者はその期間内で利用したい日にちを提案する
- ✓ ただし、提案事業の内容によっては、暫定利用期間は延伸又は短縮できる

D) 使用料等

- ✓ 暫定利用に係る使用料は原則免除とする
- ✓ ただし、暫定利用に伴い発生した水光熱費については、提案内容に基づき本町と協議の上、決定する

E) 実績報告等

- ✓ 暫定利用期間満了後、暫定利用者は本町に実績報告書を提出するとともに、本町がヒアリングを求めた場合はこれに応じること

② 実施上の工夫

トライアルサウンディング実施にあたり、より多くの民間事業者の関心を引きつけ、実際に暫定利用を行ってもらえるよう、以下の工夫を行った。

ア. 実施要項等の早期作成、実施期間の最大化

本調査期間は 2023 年 9 月から 2024 年 3 月までの約 7 か月間と短く、十分な募集・実施期間を確保できないことが懸念されたため、開始後ただちに実施要項等の作成に着手し、その他調査と同時並行で準備を進めることで、トライアルサウンディングの実施期間を最大限確保できるよう努めた。特に、暫定利用の内容への影響が大きい法規制等の調査を先行して行い、実施不可となる事業内容等を早めに確認・整理した上で実施要項等を作成することで、実現可能性を高めた。

イ. 類似事例の調査・分析

トライアルサウンディングは他の地方公共団体でも多く用いられている手法であるが、結果や効果は様々であり、募集したものの民間事業者の手が挙がらなかった事例も確認される。そこで、本事業と類似性がありかつ民間事業者から一定の応募があった複数の事例を抽出し、実施条件や実際に行われた暫定利用の内容、実施後の地方公共団体の動向等まで調査・分析することで、民間事業者の参加可能性を高め、効果の最大化を図った。同調査・分析結果を整理したものが、図表 3-31 である。

加えて、どの事例でも採用されている共通要件と、事例によって対応が分かれる個別要件をあらかじめ整理し、本調査への適用要否を検討することで、実施要項等の精度を高める工夫を行った。

図表 3-31 トライアルサウンディングの実施事例一覧

：全ての事例で共通する事項

自治体名		埼玉県深谷市	神奈川県藤沢市	群馬県邑楽町	沖縄県名護市	福島県郡山市	沖縄県南城市
対象施設 (主な対象区域)		JR 深谷駅市民サービスセンター (ギャラリー)	旧桔梗屋[歴史施設] (1 階 店蔵スペース)	シンボルタワー未来 MiRAi (展望室)	21 世紀の森公園周辺エリア (ビーチ、BBQ 場、イベントドーム、 野外ステージ)	開成山公園 (開成山公園 (西側)、開成二丁目公 園、水・緑公園)	南城市庁舎等複合施設 (1 階ピロティ、芝生広場、2 階ピロ ティ、3 階 EV 前共有スペース等)
期 間	募集	2022.11.1～12.26 (約 2 か月)	2022.10.17～2023.4.28 (約 6 か月)	2022.1.4～2024.1.31 (約 2 年 1 か月)	2021.10.4～11.19 (約 2 か月)	2020.8.3～9.4 (約 1 か月)	2020.2.18～2021.12.28 (約 1 年 10 か月)
	審査	明記無し	明記無し	明記無し	提出書類受付後、随時実施	提出書類受付後、随時実施	明記無し
	実施	1 か月以内 (期間延長・短縮あり)	1 日～1 か月以内 (期間延長あり)	1 日～1 か月程度	1 日～1 か月程度 (1 か月を超える場合は要相談)	2020.10.1～10.31 (実施日・期間は市と協議)	1 日～1 か月程度
公表資料		① 実施要項 ② チラシ ③ 様式 ④ 施設平面図	① 実施要項 ② チラシ ③ 様式 ※募集チラシは概要チラシと同じもの	① 募集要項 ② チラシ ③ 様式 ※募集要項は実施要項と同じもの	① 募集要項 ② チラシ ③ 様式 ④ 質問票	① 募集要項 ② チラシ ③ 様式 ④ 質問票 ⑤ 留意事項 ⑥ 近隣施設のイベント情報	① 実施要項 ② チラシ ③ 様式
実施要項	応募 対象者	① 法人 ② 個人事業主 ③ 任意団体 ※グループでの応募可	① 法人 ② 個人事業主 ③ 任意団体 ※グループでの応募可 ※特定の人が利用するサークル 等は対象外	① 民間企業 ② 個人事業主 ③ 任意団体 ④ NPO 法人	① 民間企業 ② 個人事業主 ③ 任意団体 ④ NPO 法人 ※グループでの応募可	① 民間企業 ② NPO 法人 ③ ※グループでの応募可	① 民間企業 ② 個人事業主 ③ 任意団体 ④ NPO 法人 ※グループでの応募可
	除外要件	① 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当するもの ② 会社更生法に基づく更生手続開始、民事再生法に基づく再生手続開始の申し立てをしているもの ③ 指定暴力団等関係者 ④ 法人税・消費税、地方消費税又は市税滞納者 ⑤ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としているもの	① 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当するもの ② 会社更生法に基づく更生手続開始、民事再生法に基づく再生手続開始の申し立てをしているもの ③ 指定暴力団等関係者	① 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当するもの ② 会社更生法に基づく更生手続開始、民事再生法に基づく再生手続開始の申し立てをしているもの ③ 指定暴力団等関係者 ④ 法人税・消費税、地方消費税又は市税滞納者	① 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当するもの ② 会社更生法に基づく更生手続開始、民事再生法に基づく再生手続開始の申し立てをしているもの ③ 指定暴力団等関係者 ④ 法人税・消費税、地方消費税又は市税滞納者 ⑤ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としているもの ⑥ 指名停止措置を受けているもの	① 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当するもの ② 会社更生法に基づく更生手続開始、民事再生法に基づく再生手続開始の申し立てをしているもの ③ 指定暴力団等関係者 ④ 法人税・消費税、地方消費税又は市税滞納者 ⑤ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としているもの ⑥ 指名停止措置を受けているもの	① 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当するもの ② 会社更生法に基づく更生手続開始、民事再生法に基づく再生手続開始の申し立てをしているもの ③ 指定暴力団等関係者 ④ 法人税・消費税、地方消費税又は市税滞納者 ⑤ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としているもの ⑥ 指名停止措置を受けているもの
	実施条件 立地制限	① 市の財政負担を求めない。 ② 市民や利用者の利便、サービス又は文化の向上に資するものである。	① 市の財政負担を求めない。 ② 将来の本格的な活用を視野に入れ地域の活性化やにぎわいの創出に資するものである。 ③ 暫定使用後は、使用前の状態に原状復旧する。(壁等の塗替えや建物を破損する行為は不可。) ④ 事業売上等による収益がある。	① 町の財政負担を求めない。 ② 利用者の利便性、サービスの向上が見込まれる内容である。 ③ 確実に実施できる内容である。 ④ 他の利用者の対象地利用を著しく妨げない。 ⑤ 感染症対策を徹底している。	① 市の財政負担を求めない。 ② 利用する市民等の利便性、サービスが向上する内容である。 ③ 確実に実施できる内容である。 ④ 「公衆の公園の利用に支障を及ぼさない」利用内容である。 ⑤ アクティビティの場合は、撤去可能な仮設物に限る。 ⑥ 飲食施設の場合、取り扱い可能食品や許可申請等は沖縄県北部保健所の指定に従い、営業予定日の 2 週間前までには沖縄県北部保健所への手続きを行う。 ⑦ 新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を十分行った内容である。	① 市の財政負担を求めない。 ② 利用する市民等の利便性、サービスが向上する内容である。 ③ 確実に実施できる内容である。 ④ 「公衆の公園の利用に支障を及ぼすことなく、かつ、公益及び風致を害するおそれがない」利用内容である。 ⑤ アクティビティの場合は、撤去可能な仮設物に限る。 ⑥ 飲食施設の場合は、郡山市 HP 掲載の「バザーや模擬店などで飲食物を提供する場合の手続きについて (開設届)」の「取り扱うことのできる食品」に基づいた内容である。	① 市の財政負担を求めない。 ② 利用する市民等の利便性、サービスが向上する内容である。 ③ 確実に実施できる内容である。 ④ 対象施設に関するものである。

自治体名		埼玉県深谷市	神奈川県藤沢市	群馬県邑楽町	沖縄県名護市	福島県郡山市	沖縄県南城市																																																																																																																																																																								
	対象外となる提案	① 政治的または宗教的活動な提案 ② 公序良俗に反するもの ③ 騒音、振動又は臭気等により周辺に悪影響を及ぼす恐れがあるもの ④ 指定暴力団等の活動 ⑤ その他、本市が本制度の趣旨に照らして不適当と判断する行為	① 政治的または宗教的活動な提案 ② 公序良俗に反するもの ③ 騒音や異臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為 ④ 指定暴力団等の活動 ⑤ その他、市が本事業との関連性が低いと判断する行為	① 政治的または宗教的活動な提案 ② 公序良俗に反し、または反社会的な破壊の恐れがある活動 ③ 騒音や異臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為 ④ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等 ⑤ 今後の施設利用に支障を来す恐れのある活動 ⑥ その他、町が本事業との関連性が低いと判断する行為	① 政治的または宗教的活動な提案 ② 公序良俗に反し、または反社会的な破壊の恐れがある活動 ③ 騒音や異臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為 ④ 指定暴力団等の活動 ⑤ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等 ⑥ 売名行為、宣伝・募金活動等の行為 ⑦ その他、市が本事業との関連性が低いと判断する行為	① 政治的または宗教的活動な提案 ② 公序良俗に反し、または反社会的な破壊の恐れがある活動 ③ 騒音や異臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為 ④ 指定暴力団等の活動 ⑤ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等 ⑥ 売名行為、宣伝・募金活動等の行為 ⑦ その他、市が本事業との関連性が低いと判断する行為	① 政治的または宗教的活動な提案 ② 公序良俗に反し、または反社会的な破壊の恐れがある活動 ③ 騒音や異臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為 ④ 指定暴力団等の活動 ⑤ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等 ⑥ その他、市が本事業との関連性が低いと判断する行為																																																																																																																																																																								
チラシの掲載項目		① 実施概要説明 ② 対象施設概要 ③ 対象施設写真 ④ 募集期間 ⑤ 実施期間 ⑥ 応募対象者 ⑦ 応募～実績報告の流れ ⑧ 使い方事例 ⑨ 問合せ先	① 実施概要説明 ② 対象施設概要 ③ 対象施設写真 ④ 募集期間 ⑤ 実施期間 ⑥ 応募対象者 ⑦ 問合せ先	① 実施概要説明 ② 対象施設概要 ③ 対象施設写真 ④ 問合せ先	① 実施概要説明 ② 対象施設概要 ③ 対象施設写真 ④ 募集期間 ⑤ 実施期間 ⑥ 質問受付期間 ⑦ 問合せ先 ⑧ 使用上の注意事項	① 実施概要説明 ② 対象施設概要 ③ 対象施設写真 ④ 募集期間 ⑤ 実施期間 ⑥ 質問受付期間 ⑦ 問合せ先 ⑧ 使用上の注意事項	① 実施概要説明 ② 対象施設概要 ③ 対象施設写真 ④ 募集期間 ⑤ 実施期間 ⑥ 応募対象者 ⑦ 応募～実績報告の流れ ⑧ 条件 ⑨ 問合せ先																																																																																																																																																																								
様式の種類		① 参加希望申請書 ② 誓約書 ③ 事業概要書（任意様式） ④ 実績報告書	① 誓約書 ② 暫定使用計画書 ③ 公共施設等使用承認申請書 ④ 実施報告書	① 利用希望者の概要 ② 誓約書 ③ 提案事業概要 ④ 行為許可申請書 ⑤ 実績報告書	① 利用希望者の概要 ② 誓約書 ③ 事業概要（任意様式） ④ 暴力団排除条例に係る誓約書 ⑤ 納税証明書	① 参加申込書 ② 法人等概要書 ③ 事業提案書 ④ 郡山市後援・共催申請書 ⑤ 公園内行為許可申請書 ⑥ 公園使用料免除申請書	① 申請書 ② 提案事業概要（任意様式） ③ 住民票（法人の場合、商業登記簿謄本） ④ 報告書																																																																																																																																																																								
採択された提案		<table><tr><th>内容</th><th>件数</th></tr><tr><td>飲食</td><td>0</td></tr><tr><td>物品販売</td><td>2</td></tr><tr><td>サークル・教室</td><td>4</td></tr><tr><td>リラクゼーション・サロン</td><td>1</td></tr><tr><td>その他</td><td>3</td></tr><tr><td>合計</td><td>10</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">【実施事例】</th></tr><tr><td>事業名</td><td>理 S PHOTO</td></tr><tr><td>内容</td><td>写真教室</td></tr><tr><td>事業者</td><td>理 S PHOTO</td></tr><tr><td>期間</td><td>29 日間</td></tr><tr><td>参加者</td><td>実施中</td></tr><tr><td>売上</td><td>実施中</td></tr></table>	内容	件数	飲食	0	物品販売	2	サークル・教室	4	リラクゼーション・サロン	1	その他	3	合計	10	【実施事例】		事業名	理 S PHOTO	内容	写真教室	事業者	理 S PHOTO	期間	29 日間	参加者	実施中	売上	実施中	<table><tr><th>内容</th><th>件数</th></tr><tr><td>飲食</td><td>0</td></tr><tr><td>物品販売</td><td>4</td></tr><tr><td>サークル・教室</td><td>3</td></tr><tr><td>リラクゼーション・サロン</td><td>0</td></tr><tr><td>その他</td><td>0</td></tr><tr><td>合計</td><td>7</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">【実施事例】</th></tr><tr><td>事業名</td><td>あそびやさん</td></tr><tr><td>内容</td><td>紙芝居・昔遊び</td></tr><tr><td>事業者</td><td>ゴリラ先生</td></tr><tr><td>期間</td><td>4 日間</td></tr><tr><td>参加者</td><td>非公表</td></tr><tr><td>売上</td><td>非公表</td></tr></table>	内容	件数	飲食	0	物品販売	4	サークル・教室	3	リラクゼーション・サロン	0	その他	0	合計	7	【実施事例】		事業名	あそびやさん	内容	紙芝居・昔遊び	事業者	ゴリラ先生	期間	4 日間	参加者	非公表	売上	非公表	<table><tr><th>内容</th><th>件数</th></tr><tr><td>飲食</td><td>7</td></tr><tr><td>物品販売</td><td>5</td></tr><tr><td>サークル・教室</td><td>3</td></tr><tr><td>リラクゼーション・サロン</td><td>0</td></tr><tr><td>その他</td><td>8</td></tr><tr><td>合計</td><td>23</td></tr></table> ※令和 5 年 5 月 26 日現在 <table><tr><th colspan="2">【実施事例】</th></tr><tr><td>事業名</td><td>アジ庵</td></tr><tr><td>内容</td><td>キッチンカー</td></tr><tr><td>事業者</td><td>個人事業主</td></tr><tr><td>期間</td><td>4 日間</td></tr><tr><td>参加者</td><td>50 名</td></tr><tr><td>売上</td><td>45,000 円</td></tr></table>	内容	件数	飲食	7	物品販売	5	サークル・教室	3	リラクゼーション・サロン	0	その他	8	合計	23	【実施事例】		事業名	アジ庵	内容	キッチンカー	事業者	個人事業主	期間	4 日間	参加者	50 名	売上	45,000 円	<table><tr><th>内容</th><th>件数</th></tr><tr><td>飲食</td><td>0</td></tr><tr><td>物品販売</td><td>0</td></tr><tr><td>サークル・教室</td><td>4</td></tr><tr><td>リラクゼーション・サロン</td><td>0</td></tr><tr><td>その他</td><td>1</td></tr><tr><td>合計</td><td>5</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">【実施事例】</th></tr><tr><td>事業名</td><td>電動キックボード体験</td></tr><tr><td>内容</td><td>電動キックボード</td></tr><tr><td>事業者</td><td>Rimo</td></tr><tr><td>期間</td><td>5 日間</td></tr><tr><td>参加者</td><td>非公表</td></tr><tr><td>売上</td><td>非公表</td></tr></table>	内容	件数	飲食	0	物品販売	0	サークル・教室	4	リラクゼーション・サロン	0	その他	1	合計	5	【実施事例】		事業名	電動キックボード体験	内容	電動キックボード	事業者	Rimo	期間	5 日間	参加者	非公表	売上	非公表	<table><tr><th>内容</th><th>件数</th></tr><tr><td>飲食</td><td>3</td></tr><tr><td>物品販売</td><td>0</td></tr><tr><td>サークル・教室</td><td>0</td></tr><tr><td>リラクゼーション・サロン</td><td>0</td></tr><tr><td>その他</td><td>4</td></tr><tr><td>合計</td><td>7</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">【実施事例】</th></tr><tr><td>事業名</td><td>MARCHE fes 2020</td></tr><tr><td>内容</td><td>飲食・物販</td></tr><tr><td>事業者</td><td>a.ru.ku 出版(株)</td></tr><tr><td>期間</td><td>3 日間</td></tr><tr><td>参加者</td><td>14,000 名</td></tr><tr><td>売上</td><td>非公表 入場料 1,100 円</td></tr></table>	内容	件数	飲食	3	物品販売	0	サークル・教室	0	リラクゼーション・サロン	0	その他	4	合計	7	【実施事例】		事業名	MARCHE fes 2020	内容	飲食・物販	事業者	a.ru.ku 出版(株)	期間	3 日間	参加者	14,000 名	売上	非公表 入場料 1,100 円	<table><tr><th>内容</th><th>件数</th></tr><tr><td>飲食</td><td>21</td></tr><tr><td>物品販売</td><td>16</td></tr><tr><td>サークル・教室</td><td>9</td></tr><tr><td>リラクゼーション・サロン</td><td>10</td></tr><tr><td>その他</td><td>11</td></tr><tr><td>合計</td><td>67</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">【実施事例】</th></tr><tr><td>事業名</td><td>TOYOTA SHARE</td></tr><tr><td>内容</td><td>カーシェア</td></tr><tr><td>事業者</td><td>トヨタレンタリース沖縄</td></tr><tr><td>期間</td><td>非公表</td></tr><tr><td>参加者</td><td>非公表</td></tr><tr><td>売上</td><td>非公表 料金 150 円/15 分</td></tr></table>	内容	件数	飲食	21	物品販売	16	サークル・教室	9	リラクゼーション・サロン	10	その他	11	合計	67	【実施事例】		事業名	TOYOTA SHARE	内容	カーシェア	事業者	トヨタレンタリース沖縄	期間	非公表	参加者	非公表	売上	非公表 料金 150 円/15 分
内容	件数																																																																																																																																																																														
飲食	0																																																																																																																																																																														
物品販売	2																																																																																																																																																																														
サークル・教室	4																																																																																																																																																																														
リラクゼーション・サロン	1																																																																																																																																																																														
その他	3																																																																																																																																																																														
合計	10																																																																																																																																																																														
【実施事例】																																																																																																																																																																															
事業名	理 S PHOTO																																																																																																																																																																														
内容	写真教室																																																																																																																																																																														
事業者	理 S PHOTO																																																																																																																																																																														
期間	29 日間																																																																																																																																																																														
参加者	実施中																																																																																																																																																																														
売上	実施中																																																																																																																																																																														
内容	件数																																																																																																																																																																														
飲食	0																																																																																																																																																																														
物品販売	4																																																																																																																																																																														
サークル・教室	3																																																																																																																																																																														
リラクゼーション・サロン	0																																																																																																																																																																														
その他	0																																																																																																																																																																														
合計	7																																																																																																																																																																														
【実施事例】																																																																																																																																																																															
事業名	あそびやさん																																																																																																																																																																														
内容	紙芝居・昔遊び																																																																																																																																																																														
事業者	ゴリラ先生																																																																																																																																																																														
期間	4 日間																																																																																																																																																																														
参加者	非公表																																																																																																																																																																														
売上	非公表																																																																																																																																																																														
内容	件数																																																																																																																																																																														
飲食	7																																																																																																																																																																														
物品販売	5																																																																																																																																																																														
サークル・教室	3																																																																																																																																																																														
リラクゼーション・サロン	0																																																																																																																																																																														
その他	8																																																																																																																																																																														
合計	23																																																																																																																																																																														
【実施事例】																																																																																																																																																																															
事業名	アジ庵																																																																																																																																																																														
内容	キッチンカー																																																																																																																																																																														
事業者	個人事業主																																																																																																																																																																														
期間	4 日間																																																																																																																																																																														
参加者	50 名																																																																																																																																																																														
売上	45,000 円																																																																																																																																																																														
内容	件数																																																																																																																																																																														
飲食	0																																																																																																																																																																														
物品販売	0																																																																																																																																																																														
サークル・教室	4																																																																																																																																																																														
リラクゼーション・サロン	0																																																																																																																																																																														
その他	1																																																																																																																																																																														
合計	5																																																																																																																																																																														
【実施事例】																																																																																																																																																																															
事業名	電動キックボード体験																																																																																																																																																																														
内容	電動キックボード																																																																																																																																																																														
事業者	Rimo																																																																																																																																																																														
期間	5 日間																																																																																																																																																																														
参加者	非公表																																																																																																																																																																														
売上	非公表																																																																																																																																																																														
内容	件数																																																																																																																																																																														
飲食	3																																																																																																																																																																														
物品販売	0																																																																																																																																																																														
サークル・教室	0																																																																																																																																																																														
リラクゼーション・サロン	0																																																																																																																																																																														
その他	4																																																																																																																																																																														
合計	7																																																																																																																																																																														
【実施事例】																																																																																																																																																																															
事業名	MARCHE fes 2020																																																																																																																																																																														
内容	飲食・物販																																																																																																																																																																														
事業者	a.ru.ku 出版(株)																																																																																																																																																																														
期間	3 日間																																																																																																																																																																														
参加者	14,000 名																																																																																																																																																																														
売上	非公表 入場料 1,100 円																																																																																																																																																																														
内容	件数																																																																																																																																																																														
飲食	21																																																																																																																																																																														
物品販売	16																																																																																																																																																																														
サークル・教室	9																																																																																																																																																																														
リラクゼーション・サロン	10																																																																																																																																																																														
その他	11																																																																																																																																																																														
合計	67																																																																																																																																																																														
【実施事例】																																																																																																																																																																															
事業名	TOYOTA SHARE																																																																																																																																																																														
内容	カーシェア																																																																																																																																																																														
事業者	トヨタレンタリース沖縄																																																																																																																																																																														
期間	非公表																																																																																																																																																																														
参加者	非公表																																																																																																																																																																														
売上	非公表 料金 150 円/15 分																																																																																																																																																																														
実施結果	実施者側	① モニタリング・ヒアリング ② 実績報告書	① 実施報告書	① モニタリング・ヒアリング ② 実績報告書	① モニタリング・ヒアリング ② 実績報告書	① モニタリング・ヒアリング	① モニタリング・ヒアリング ② 使用実績報告																																																																																																																																																																								
	自治体側	① ホームページに事業者・実施内容を掲載	① ホームページに事業者・実施内容・当日の写真を掲載	① ホームページに利用実績（実施期間、来場者数、売上など）を掲載	① ホームページに事業者・実施内容・当日状況・当日の写真を掲載	① ホームページに報告書（内容、事業者からの意見・利用者アンケート）を掲載	① ホームページに報告書（経緯・事業者・事業者からの意見など）を掲載																																																																																																																																																																								
トライアルサウンディング実施後の動向		・ トライアルサウンディングを実施中	・ 令和 5 年度に「旧桔梗屋の有効活用に係るサウンディング型市場調査」を実施	・ トライアルサウンディングを実施中	・ 令和 4 年度も引き続きトライアルサウンディングを実施	・ 令和 4 年、Park-PFI 事業者の公募、事業候補者の決定 ・ 令和 5 年度、工事及び設計協議 ・ 令和 6 年度、供用開始	・ 令和 3 年に市役所の駐車スペースを活用した「スケートパーク南城」が開業																																																																																																																																																																								
参考 URL		https://www.city.fukaya.saitama.jp/topics/1663767002489.html	https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/keikan/kyukikyoyouvatrrial.html	https://www.town.ora.gunma.jp/s029/080/060/010/trial-sounding.html	https://www.city.nago.okinawa.jp/articles/2021092700027/	https://www.city.koriyama.lg.jp/sos/hiki/132/3274.html	https://www.city.nanjo.okinawa.jp/topics/1585157629/																																																																																																																																																																								

（出所）三井住友トラスト基礎研究所作成

ウ. 概要資料（ビラ）作成による民間事業者への周知徹底

トライアルサウンディングの主な対象として想定する域内事業者への周知徹底のため、HPにて公表する実施要項等とは別に概要資料（ビラ）を作成し、町有施設等での提示や商工会等を通じて幅広く配布した。

図表 3-32 あさぎり駅前トライアルサウンディングの概要資料（ビラ）

あさぎり駅前を無料で活用してみませんか？ ーあさぎり駅前施設トライアルサウンディングー

あさぎり町では、民間のノウハウやアイデアを活かして、人吉・球磨エリアの玄関口にふさわしい駅前の再生を目指しています。今回はその取組みの一環として、あさぎり駅周辺施設の使用を希望する民間事業者等を広く募集し、一定期間無料（水光熱費は別途協議）で施設を使用していただく「トライアルサウンディング」を実施します。

■トライアルサウンディングとは？
民間事業者等の方々から提案を募集し、暫定利用（一定期間、実際に使用）してもらい制度です。
暫定利用後、課題をフィードバックし、公共空間の今後の活用方針に活かしていくため、地方自治体は公共空間に対する市場性やニーズ等を、また、民間事業者等は、使い勝手、採算性、立地条件などを確認することができる社会実験としての取組みです。

事前相談 → 利用者募集 → 提案審査 → 使用許可 → 暫定利用 → 実績報告

■募集期間・利用期間
【募集期間】 令和5年10月13日（金）～ 令和5年12月1日（金）
【利用期間】 令和5年10月20日（金）～ 令和5年12月27日（水）
※利用期間は最大2週間とし、その期間内で利用したい日にちを提案してください。
※準備・片付けを含めた日数を申請してください。

■応募方法
応募に当たっての提出書類や実施条件等の詳しい情報は、あさぎり町Webサイトをご確認ください。
右記QRコードからでもホームページにアクセスできます。
[URL : https://www.town.asagiri.lg.jp/q/view/123/19034.html](https://www.town.asagiri.lg.jp/q/view/123/19034.html)
または「あさぎり町 トライアルサウンディング」で検索。

■対象施設

駅前駐車場/駅前道路
ポッポー館
中央広場

問い合わせ先
あさぎり町商工観光課 〒868-0408 あさぎり町免田東1482番地2
メールアドレス：kspt@town.asagiri.lg.jp
y-iwamoto@town.asagiri.lg.jp
電話番号：0966-45-7220

（出所）あさぎり駅前施設トライアルサウンディング実施要項 資料3

③ 実施結果

2023年10月13日から同12月1日までの2か月弱にわたり暫定利用者の募集を行った結果、1件の申請があり、2023年12月17日に実際にイベント（あさぎり☆マルシェ）が実施された。なお、申請件数は1件のみであったが、当該イベントは合計21の域内事業者による共同実施であった点は特筆すべきである⁷。以下に実施概要を記す。

⁷ 同イベントは、本調査におけるトライアルサウンディング期間終了後の2024年1月以降も継続的・定期的実施される予定となっており、実際に2024年1月と2月の2回にわたって実施された（2024年2月現在）。

ア. 申請内容（申請者より提出のあった事業概要書の内容に基づき記載）

事業名称	あさぎり☆マルシェ
申請者	あさぎり☆マルシェ実行委員会
事業内容	・あさぎり駅周辺のにぎわいづくりのために、定期的にマルシェを開催するもの。出店者は町内外を問わず広く呼びかけ、来場者との交流はもとより、出店者間の交流も促す。 ・出店数は 20 店舗程度を予定しており、キッチンカー、テントでの販売。
想定する利用者層	町内外の家族連れ、女性客を主なターゲットとしている。
利用満足度を高めるための工夫	・出店者については飲食に限らず、雑貨やサービス（マッサージ等）といった業種も出店可能としており、モノづくりを体験できるワークショップも取り入れることで来場者に飽きのこないイベントとする。
利用希望範囲	下図赤線太字の範囲（①図書コーナー、②多目的ギャラリー、③駐輪場の一部、⑤ホワイエ、⑥多目的ホール、⑦準備室、⑨ポッポー館前歩道スペース、⑫駅前駐車場 B） 図表 3-33 申請者の利用希望範囲 ● ポッポー館 ● 駅前駐車場・駅前道路・中央広場 （出所）あさぎり町
告知方法	・会場でのフライヤー配布、インスタグラム、新聞等を活用。

イ. 結果概要

実施日	2023 年 12 月 17 日
出店数	計 21 店舗
出店内容 (出店者数)	✓ ワークショップ (3) ✓ 物販等 (5) ✓ マッサージ・エステ等 (4) ✓ スイーツ・カフェ (4) ✓ キッチンカー (5)
来場者数	約 500 人
来場者の属性	ファミリー層が中心
来場者の 居住エリア	町内在住者が大多数を占めたが、町外からの参加者も見られた
来場方法	車による来場が中心
道路占有	無
イベントチラシ	図表 3-34 あさぎり☆マルシェのイベントチラシ  (出所) あさぎり町
イベント風景	図表 3-35 あさぎり☆マルシェのイベント風景  (出所) あさぎり町

ウ. アンケート結果

出店者及び来場者に対して以下のとおりアンケート調査を実施した。

A) 実施方法

WEB アンケートを活用し、参加者は QR コードを読み込んで携帯電話等にて回答

B) 主な質問内容

【出店者向け】

- Q1 どのような事業を実施したか
- Q2 今回の事業における収支はどのような結果となったか
- Q3 今回実施された場所はイベント会場として適していたか
- Q4 Q3 の理由
- Q5 イベント以外で会場を営業目的として利用する考えはあるか
- Q6 (Q5 で利用したいと回答した場合) 利用料が有料でも利用したいか
- Q7 (Q6 で利用したいと回答した場合) 1 時間あたりの妥当な金額は
- Q8 駅周辺についての意見や要望

【来場者向け】

- Q1 現在の居住地
- Q2 年齢
- Q3 性別
- Q4 イベントへの来場時間
- Q5 イベントでの滞在(予定)時間
- Q6 来場手段
- Q7 一緒に来場した人
- Q8 来場したきっかけ
- Q9 イベントの満足度
- Q10 イベントの感想(気づいた点・よかった点・不満だった点など)
- Q11 イベント会場の場所について感じたこと
- Q12 今後同様のイベントを開催する場合、どの時期に開催すべきか
- Q13 あさぎり駅前のにぎわいや利便性を向上するために、ポップー館や中央広場にどのような店舗があるとよいか

C) 回答数

出店者=8、来場者=5

D) 回答結果（内容）

【出店者】

	質問	回答内容（回答数）
Q1	どのような事業を実施したか （複数選択可）	物品の販売（6） サービスの提供（有料）（2） 食べ物の販売（1）
Q2	今回の事業における収支はどのような結果となったか	収益を得ることができた（7） 収益を得ることができなかった（1）
Q3	今回実施された場所はイベント会場として適していたか	適している（5） 適していない（1） どちらでもない（2）
Q4	Q3 の理由	【Q3 で「適している」と回答】 ・ 寒さや天候に関係なく安心して参加できる ・ 天候に左右されず、テーブル貸与もあり出店しやすかった ・ 出店者も客も足を運びやすく利用しやすい 【Q3 で「適していない」と回答】 ・ 会場を 2 か所（1 階、2 階）に分けると集客が難しく、イベントを開催しているかどうかともわかりにくい 【Q3 で「どちらでもない」と回答】 ・ 寒くはなかったが人の流れが良くなかった ・ 天気や会場周辺の事情による
Q5	イベント以外で会場を営業目的として利用する考えはあるか（その他の場合はその理由も）	利用したい（1） 利用しない（5） その他（2） 【「その他」の理由】 ・ 分からない。具体的な案は決まっていない ・ 一部商品を卸委託販売している
Q6	（Q5 で「利用したい」と回答した場合）利用料が有料でも利用したいか	利用したい（1）
Q7	（Q6 で「利用したい」と回答した場合）1 時間あたりの妥当な金額は	500 円
Q8	駅周辺についての意見や要望	・ エアコンをつけてほしい ・ 駐車場をもう少しわかりやすくしてほしい ・ イルミネーションのイベントなど、素敵に実施されている

【来場者】

	質問	回答内容（回答数）
Q1	現在の居住地	あさぎり町内（3） 町外（熊本県内）（2）
Q2	年齢	20代（2）、30代（1）、40代（2）
Q3	性別	男性（2）、女性（3）
Q4	イベントへの来場時間	11:00、11:30、12:30、14:00、14:30
Q5	イベントでの滞在（予定）時間	15分未満（1） 30分～1時間（2） 1時間～2時間（2）
Q6	来場手段	車（4） 徒歩（1）
Q7	一緒に来場した人	家族（3） 一人で参加（2）
Q8	来場したきっかけ	SNS（3） 友人・知人（2）
Q9	イベントの満足度	満足（3） やや満足（1） やや不満（1）
Q10	イベントの感想（気づいた点・よかった点・不満だった点など）	【Q9で「満足」と回答】 ・ 社交的な出店者が多く話やすかった ・ 食べるスペースがもっと欲しい 【Q9で「やや満足」と回答】 ・ ハンドマッサージを体験したが、入り口付近だったため寒かった。出店者も寒かっただろうと思う。二階は暖かくて良かった 【Q9で「やや不満」と回答】 ・ 出店数が少ない
Q11	イベント会場の場所について感じたこと	イベント会場の場所として適している（5）
Q12	今後同様のイベントを開催する場合、どの時期に開催すべきか	2月（1） 3月（2） 11月（1） 12月（1）
Q13	あさぎり駅前のにぎわいや利便性を向上するために、ポップー館や中央広場にどのような店舗があるとよいか（複数選択可）	カフェ（5） 飲食店（ランチ）（5） 雑貨店（4） トレーニング施設（2） 飲食店（居酒屋等）（1）

(3) トライアルサウンディング等結果の考察

上述の結果から、ポッポ一館及び駅周辺施設のポテンシャルやニーズ、課題等に関して、以下の考察が得られた。

① ポッポ一館及び駅周辺施設の魅力・ポテンシャル

ポッポ一館及び駅周辺施設では従前から多様なイベントが開催されており、当該施設はイベント等の実施場所として高いポテンシャルと汎用性を有していると考えられる。また、屋内（ポッポ一館）と屋外（駅周辺施設）という用途や特徴の異なる2つの空間を一体的に活用できる点も魅力と言える。

集客に関しては、笑祭では1日で人口の6割強にあたる約10,000人の来場があったことから、企画や内容次第では多くの誘客が見込める可能性が示唆される。

② ポッポ一館及び駅周辺施設の利用に関する民間事業者のニーズ

トライアルサウンディングでは21の域内事業者による共同イベントが実施されたことから、ポッポ一館及び駅周辺施設の利用に関心を有する民間事業者は一定数存在すると考えられる。

一方、ここからは、単一事業者による事業やイベントの実施は現状難しく、複数事業者による共同実施であれば実施できる可能性が示唆される。域内事業者がポッポ一館及び駅周辺施設を利用した事業やイベントをより実施しやすくなるような環境整備が必要と考えられる。

③ 事業ターゲットの考え方

実施された各種イベントの結果から、参加者は基本的には町民が中心ではあるものの、人吉球磨地域を中心に町外からも多くの参加があることが確認できる。ここから、事業のターゲットを町内に限定することなく、より広域の商圈を対象とすることも重要になると考えられる。

加えて、全般的にイベントにはファミリー層や若年層の参加が多い傾向にあるため、一部の事業についてはそれらの層にターゲットを絞ることも有効と思われる。

4. 事業化検討

4-1 施設・機能等の検討

本節では、基本構想と上述の調査結果を基に、導入施設・機能等を検証・具体化する。

(1) 基本構想の検討内容の確認

基本構想では、町民や関係機関、町職員等を対象としたアンケート調査・ワークショップなどを実施し、それらの結果を基にあさぎり駅周辺整備の基本方針を、「町民が安心して集える居場所づくり」、「公共空間の有効活用」、「町民や観光客が訪れる目的になる施設・機能の付加」、「空間の連続性、快適性、楽しさの創出」、「官民の協働」の5点にまとめている。

それらの方針を実現するために、基本構想では、図表 4-1 のような具体的な改修・再整備案が示された。

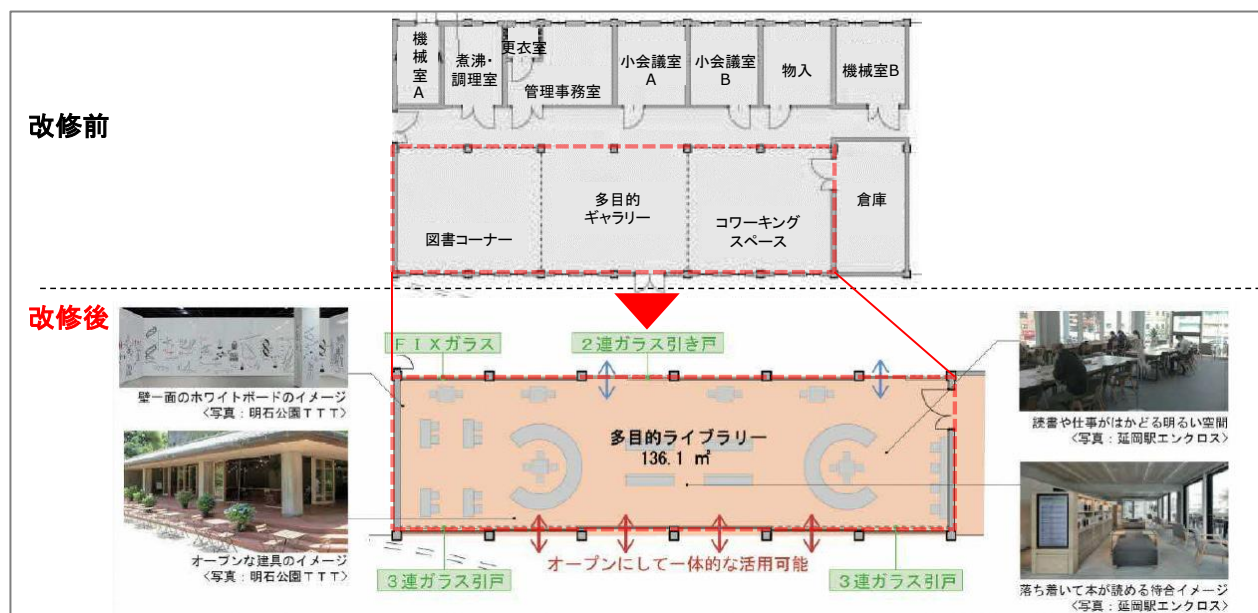
図表 4-1 基本構想で示された改修・再整備案

施設	現状	改修・再整備案	
ポッポ館	(1 階) ・多目的ギャラリー ・図書コーナー ・コワーキングスペース	多目的 ライブラリー	・読書や仕事もできる多目的ライブラリーとして整備。 ・落ち着いた雰囲気施設のとし、ソファなどを配置しバスや鉄道の待合室としても活用。 ・道路側の壁を撤去し、ガラス引き戸とし、空間をオープンに活用。 ・壁面をすべてホワイトボードやコルクボードとすることで、様々な交流を触発。
	(屋外) 駐車場(2 台)	・駐輪場を屋外へ移設し、チャレンジショップやキッズ広場&交流テラスへと改修。	
	(1 階) 駐輪場+倉庫	チャレンジ ショップ	・チャレンジショップは物販と飲食/カフェの 2 タイプ 4 店舗を計画。 ・2 階の準備室や物入れをバルコニー席のあるカフェへ改修。
	(2 階) 準備室+物入れ	キッズ広場 & 交流テラス	・キッズ広場&交流テラスは半屋外スペースとする。
駅周辺施設	・駅前道路 ・駅前駐車場	広場・ 歩行者空間	・駅前の町道及び駅前駐車場を広場・歩行者空間へ整備（広場の移転による安全性向上）。 ・雨天でも長居可能とすべく大屋根を設置。
	・中央広場	駐車場	・駅前駐車場の広場化に伴い、中央広場を駐車場として整備する。
	・バス停・ロータリー	・駅前道路の歩行者空間化に伴い、バスロータリーに部分的な変更を加える。	
	・石倉 ・町道（石畳）	・既存の町道、及び石倉を活かした演出 ・沿道の緑化 ・石倉の隣地の緑化	

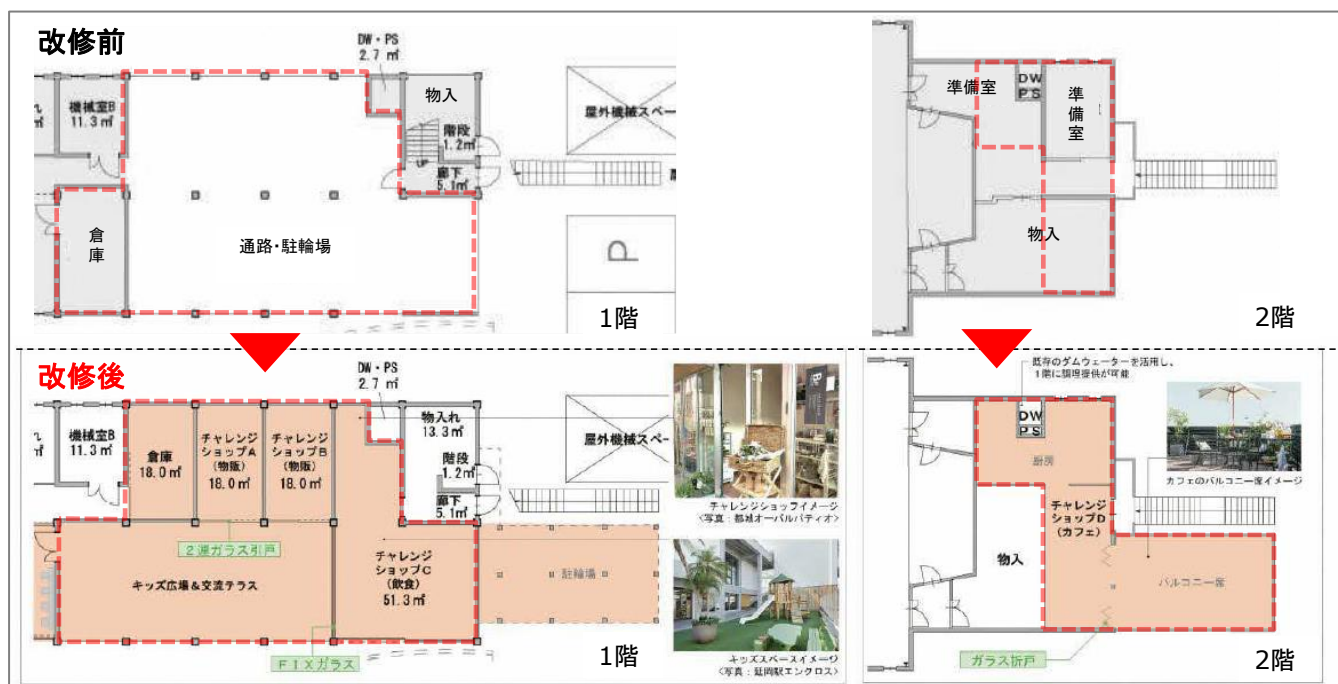
次に、上述の改修・再整備案をエリア別に図示すると、図表 4-2 のとおりとなる。

図表 4-2 基本構想で示された改修・再整備案のイメージ

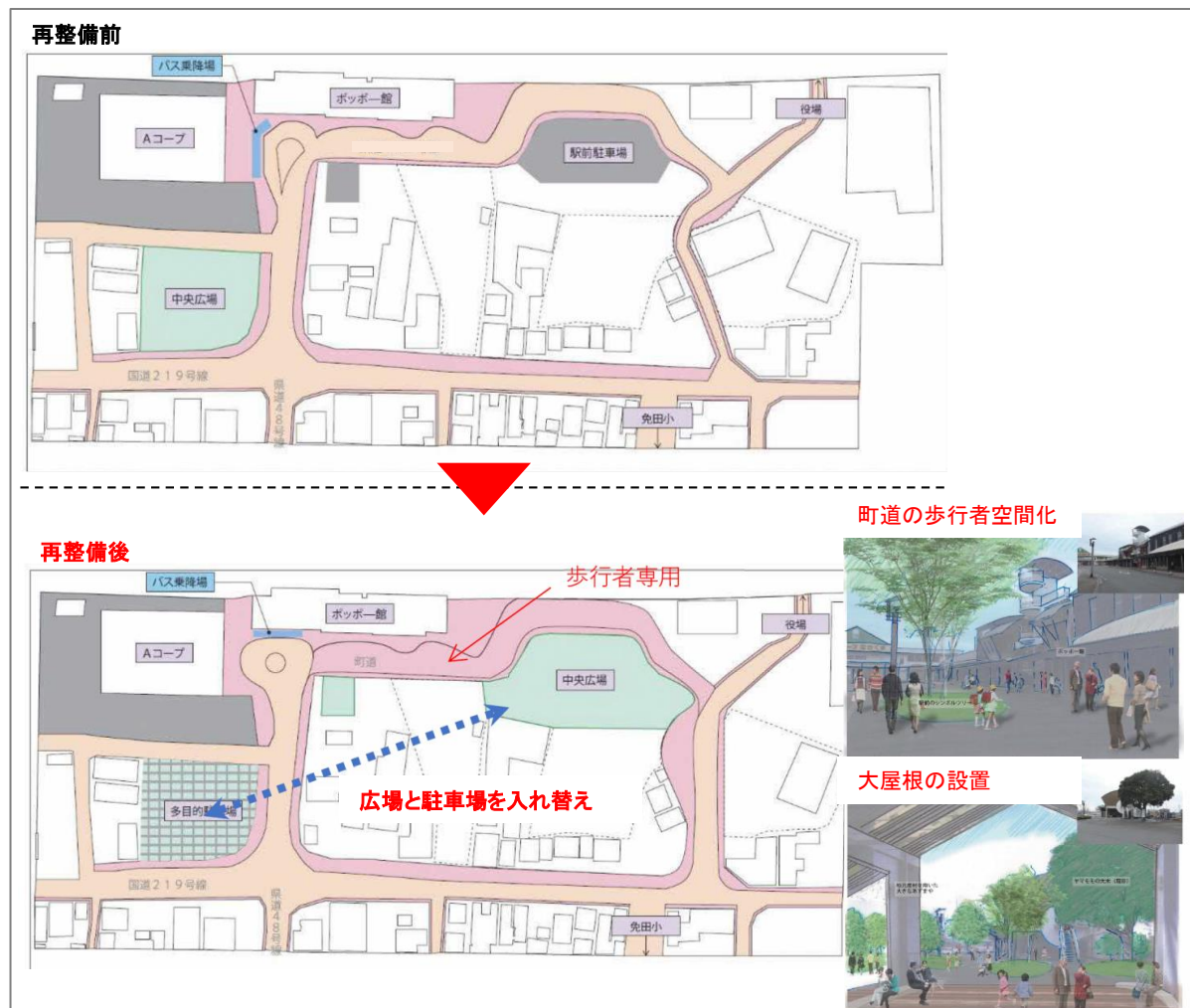
【ポッポー館 1 階】(改修前：多目的ギャラリー等 ⇒ 改修後：多目的ライブラリー)



【ポッポー館 1・2 階】(改修前：駐輪場、準備室等 ⇒ 改修後：チャレンジショップ、キッズ広場&交流テラス)



【駅周辺施設】（再整備前：駅前駐車場、町道、中央広場等 ⇒ **再整備後**：広場、駐車場、歩行者空間等）



（出所）「あさぎり駅周辺整備基本構想」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

(2) 施設・機能等の検証・具体化

基本構想で示された改修・再整備案のうち、①多目的ライブラリー、②チャレンジショップ、③キッズ広場&交流テラス、④広場・歩行者空間、⑤駐車場という 5 つの施設について、機能等の検証及び具体化を行う。なお、これら項目に当てはまらないものは、⑥その他に取りまとめる。

① 多目的ライブラリー

ア. 検証・具体化

基本構想では、多目的ライブラリーに必要な機能として、A) 読書ができる、B) 仕事ができる、C) 鉄道やバスの待合室として利用できる、D) 人々の交流を促進するという 4 点を挙げている。公共交通機関やスーパーマーケット等が集積する本町の中心に位置し、駅舎を併設するポッポ館の特徴を考えると、妥当な結論と言えよう。民間事業者へのヒアリングにおいても、反対意見は聞かれなかった。

次に、それら機能を具体化するため、想定される主なターゲットと必要な設備を機能ごとに整理すると、図表 4-3 のイメージとなる。

図表 4-3 多目的ライブラリーの主なターゲットと必要な設備

機能	主なターゲット	必要な設備	施設イメージ
A) 読書ができる	・ 小学校低学年以下の親子連れ	・ 本（絵本） ・ 本棚 ・ 読み聞かせスペース（キッズスペース）	 (出所) 宇城市立図書館
B) 仕事ができる	・ 域内通勤者 ・ 出張者等	・ 机と椅子 ・ Wi-Fi ・ 電源	 (出所) 隠岐國学習センター
C) 鉄道やバスの待合室として利用できる	・ 小学生 ・ 中学生 ・ 高校生		
D) 人々の交流を促進する	・ 町民 ・ 地域住民 ・ 観光客 ・ 出張者等	・ 広場と一体活用を可能とするガラスサッシ ・ 壁面のホワイトボード、コルクボード	 (出所) 福崎町駅前観光交流センター

機能 A)に関して、多目的ライブラリー全体の施設規模が大きい中で図書機能を持たせるためには、ターゲットを絞り、それに合った書籍を配置する必要がある。ここでターゲットを小学校低学年以下の親子連れ（以下、「親子連れ」という）としたのは、多目的ライブラリー以外の施設（②チャレンジショップ、③キッズ広場&交流テラス、④広場・歩行者空間）ではいずれも親子連れの利用が想定されることから、各施設・機能間の連携や相乗効果が期待できると考えられるためである。例えば、多目的ライブラリーに本を読みに来た親子連れが、チャレンジショップで買い物をし、広場で遊んで帰るといった流れが想定される。

機能 B)・C)に関しては、机や椅子、Wi-Fi、電源といった最低限の設備があれば対応可能である。民間事業者へのヒアリングでも、そのような意見が大半であった。

機能 D)に関しては、基本構想で挙げられた壁面にホワイトボードやコルクボードを設置する案を採用することで、本町の地域資源の発信の場としての活用が考えられる。例えば、壁面に地域資源の案内を掲載する他、地域住民や観光客等が自由にメモなどを残せる仕組みとすることで、インターネットなどではわからない本町の隠れた魅力を観光客等に発信することが可能となる。

イ. 留意事項

機能 A)～D) を全て多目的ライブラリーで実現する場合、異なる属性や目的、活動の利用者が同じ空間を共有することになるため、利用者間でハレーションが生じる可能性がある。異なる利用者が快適に施設を利用できるよう、設計・改修時に予め対策を行う必要がある。また、一部機能については実施区画を分ける、もしくはポッポ館内の他スペースで実施するなどの対策も、検討の余地がある。

加えて、基本構想の改修案では、ポッポ館 1 階の壁面を撤去し、3 連ガラス引き戸を設置するものとしているが、撤去予定の壁面が構造体と認められる場合は改修計画を変更しなければならない。本調査実施時点では証憑資料の不足により、当該壁面が構造体か否かを判断できないため、事業化（事業者募集）までに検証が必要である。

② チャレンジショップ

ア. 検証・具体化

民間事業者へのヒアリングの結果、複数の事業者から「チャレンジショップにおいては『食』の機能が重要である」との意見が挙げられた。一方、カフェ事業者（大手チェーン店）からは、「採算性が見込めないため出店は難しい」との回答を得ている。よって、カフェ機能等を導入する場合には、大手チェーン店以外の域内事業者の出店を募る必要があるが、トライアルサウンディングのアンケート結果からもわかるとおり、常設での出店意欲はそれほど高くないのが現状である。

そこで、チャレンジショップに関する基本構想の改修内容を一部変更する。まず、1階チャレンジショップC（飲食）（図表4-2参照）では「調理」は実施せず、飲食物の「提供」のみを行うものと仮定し、同施設には厨房設備及び排気設備を設置しない。代わりに、2階チャレンジショップDで飲食物を調理し、ダムウェーター⁸を通じて飲食物を提供する。その理由は、各種イベントやトライアルサウンディングの結果から、キッチンカーやテント販売等により「食」の提供機能は十分に果たされており、既存の調理施設に加えて新たな設備を導入する必要性は高くないと判断できるためである。

次に、2階チャレンジショップD（カフェ）についても、カフェ仕様への改修及びバルコニー席の設置は行わず、既存の調理スペースのまま活用する方針とする。その理由は、本施設でカフェ事業者の常設的な出店は現状では難しく、費用をかけて2階にカフェ及びバルコニーを整備するほどのニーズはないと考えられるためである。

イ. 留意事項

チャレンジショップの導入にあたっては、低稼働時の利活用方法について留意が必要である。空き区画が常時発生している状態は施設の運営上好ましくないため、例えば、子供向けの体験教室などをチャレンジショップ区画で実施可能とするなど、多目的ライブラリーや広場の利用者が柔軟に空き区画を活用できる仕組みを検討する必要がある。

③ キッズ広場&交流テラス

ア. 検証・具体化

キッズ広場等の整備・運営の経験を有する民間事業者にヒアリングを行ったところ、ターゲットとする子供の年齢層によって、必要となる広場の面積が変わるとの意見が挙げられた。また、施設のコンセプトや想定する遊び方によって遊具の種類やスタッフ配置も変わってくるとの意見もあった。その他、利用料金の徴収についても検討する必要がある、例えば、施設を有料とすることにより、グレードの高い遊具を設置するなどの方法も考えられるとの意見が挙げられた。

以上のポイントを踏まえ、本事業におけるキッズ広場の運営条件を検討する。まず、キッズ広場のターゲット層は、親が同伴することによりチャレンジショップ等の利用促進が期待されることから、小学校低学年以下とすることが妥当と考えられる。次に、利用料金については、キッズ広場に人が集まることで多目的ライブラリーやチャレンジショップといった他施設との回遊性向上が期待されることから、集客性を重視して無料とすることが妥当と考えられる。これにより、子供を持つ町

⁸ 荷物を運搬するための小型エレベーター。ポップー館には既存設備として備わっている。

民や地域住民がいつでも気軽に利用できる施設とすることがまずは重要となる。

イ. 留意事項

基本構想の改修案では、1階倉庫の壁面を撤去の上、キッズ広場&交流テラスを整備する計画となっている。ただし、撤去予定の壁面が構造体と認められる場合は、撤去することが難しくなるため、改修計画の変更が必要となる点に留意が必要である。

④ 広場・歩行者空間

ア. 検証・具体化

民間事業者に広場の活用方法を確認したところ、キッチンカーやイベント誘致といった回答が多く、その際に必要な機能として、日よけの屋根、屋根付きのステージなどの意見が挙げられた。加えて、広場の路面仕上げに関して、「使用する用途に応じて芝以外の仕上げも検討すべき」との意見も寄せられた。

ここから、広場の舗装は車両やトラックが乗り入れ可能なインターロッキング仕上げとし、基本構想で提示された大屋根は予定どおり設置することが妥当と考えられる。なお、大屋根の高さは、その下でステージを設置可能な高さとする必要がある。

イ. 留意事項

駐車場を国道 219 号沿い（現中央広場）に移設し、広場をポッポ一館前（現駅前駐車場）に移設することにより、ポッポ一館や広場を訪れる歩行者の安全性及び回遊性が向上するメリットがある。一方、イベント実施者からは、広場の視認性の悪化とそれに伴うイベント実施時の集客への悪影響について懸念が示された。よってこの点に関しては、イベント内容に応じて移設後の駐車場も会場として利用可能とするなど、柔軟な運営が求められる。

毎年 12 月から翌年 1 月にかけて定期開催されている中央広場イルミネーションを継続する場合には、イルミネーション用の電源の確保や、国道 219 号沿いからの視認性変化に伴う集客性への影響について留意する必要がある。

⑤ 駐車場

ア. 検証・具体化

車の利用が多い地域性のため、駅前への来場者数を増やすためにも、駅前に一定規模の駐車場を整備する意義は大きい。よって駐車場については基本構想のとおりに現中央広場に移設し、仕様はアスファルト仕上げとする。また、景観に配慮し、現中央広場内の樹木は伐採や伐根をせず残置することが望ましい。

なお、民間事業者へのヒアリングにおいては、駐車場移設に関して特段のコメントは挙げられなかった。

イ. 留意事項

現状では特になし

⑥ その他

【FabLab（ファブラボ）】

民間事業者へのヒアリングにおいて、基本構想で提案された施設・機能以外のアイデアとして、ファブラボの提案があった。ファブラボとは、例えば 3D プリンタやミシンなど、デジタルからアナログまで様々な工作機械を備えた市民工房のような施設である。

ポッポ一館全体の施設面積が大きい中で、他の優先すべき機能を実現しつつついにファブラボのスペースを確保するかは検討が必要であるが、例えばチャレンジショップ区画の未利用時に同区画を仮設的なファブラボとして活用するなど、運用を工夫することで実現できる可能性がある。

【宿泊施設】

同じく、複数の民間事業者から、宿泊施設の必要性について言及があった。ここから、宿泊施設はあさぎり駅周辺に不足する機能の一つであると考えられる。あさぎり駅周辺において宿泊施設整備に活用できる候補地としては、2023 年度に本町が新たに取得した駅前敷地がある。検討を進める場合には、本調査結果も踏まえ、宿泊施設の需要や必要とされる規模、候補地の適切性等を調査し、妥当性を判断する必要がある。

以上の検証結果を踏まえ、基本構想で示された改修・再整備案を具体化したものが、図表 4-4 及び図表 4-5 である。

図表 4-4 見直し後の改修・再整備案

※下線は本調査における追記事項、取り消し線は基本構想の修正箇所、無印は基本構想のまま

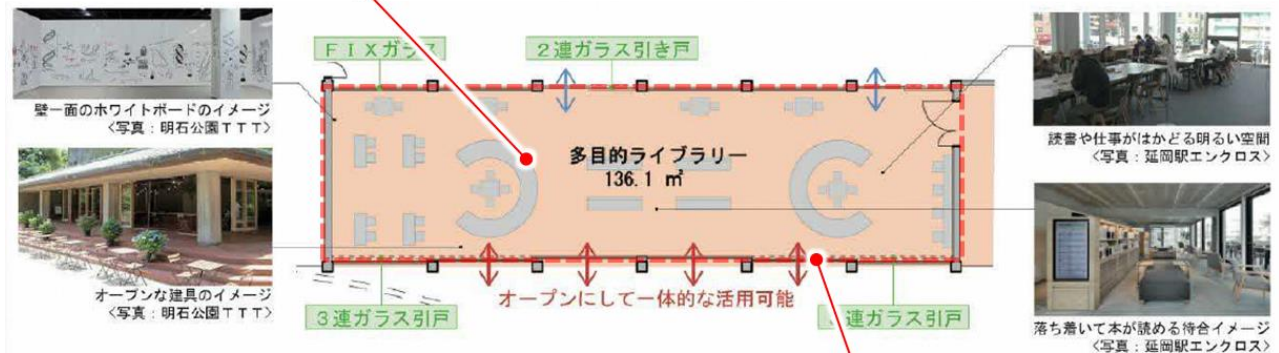
施設	現状	改修・再整備案	
ポ ッ ポ ー 館	(1 階) ・多目的ギャラリー ・図書コーナー ・コワーキングスペース	多目的 ライブラリー	- 読書や仕事もできる多目的ライブラリーとして整備。 - 落ち着いた雰囲気の施設とし、ソファなどを配置しバスや列車の待合室としても活用。 <u>A) 読書ができる、B) 仕事ができる、C) 鉄道やバスの待合室として利用できる、D) 人々の交流を促進するという 4 つの機能を設ける (ただし、異なる利用者が快適に施設を利用できるよう、設計・改修時に予め対策を行う必要がある)。</u> <u>機能 A) については、主なターゲットを小学校低学年以下の親子連れとし、それに合った書籍やスペース (読み聞かせスペース、キッズスペース) を設ける。</u> <u>機能 B)・C) については、机や椅子、Wi-Fi、電源といった最低限の設備を設ける。</u> <u>道路側の壁を撤去し、ガラス引き戸とし、空間をオープンに活用。ただし、撤去予定の壁面が構造体と認められる場合は、計画変更が必要となる。</u> <u>壁面を全てホワイトボードやコルクボードとすることで、様々な交流を触発。交流拠点としてだけでなく、地域資源の情報発信拠点としても活用する。</u>
	(屋外) 駐車場(2 台) (1 階) 駐輪場+倉庫 (2 階) 準備室+物入れ	チャレンジ ショップ	- 駐輪場を屋外へ移設し、チャレンジショップやキッズ広場&交流テラスへと改修。<u>ただし、撤去予定の壁面が構造体と認められる場合は、計画変更が必要となる。</u> - チャレンジショップは物販と飲食カフェの 2 タイプ 3 店舗を計画。<u>低稼働時を想定し、子供向け体験教室の開催など、柔軟な運用を検討する必要がある。</u> <u>1 階チャレンジショップ C (飲食) では「調理」は実施せず、飲食物の「提供」のみを行うと仮定し、同施設には厨房設備及び排気設備を設置しない (代わりに、2 階チャレンジショップ D が飲食物を調理して、ダムウェーターを通じて 1 階に提供する)。</u> 2 階の準備室や物入れをバルコニー席のあるカフェへ改修 <u>2 階チャレンジショップ D (カフェ) については、カフェ仕様への改修及びバルコニー席の設置を見直し、既存の調理スペースのまま活用。代わりに、1 階チャレンジショップや広場等でカフェの出店者を募る。</u>

		キッズ広場 &交流テラス	- キッズ広場&交流テラスは半屋外スペースとする。 <u>キッズ広場は小学校低学年以下を主な対象とし、子供を持つ町民や地域住民が無料で利用できる施設とする。</u>
		<u>その他</u>	<u>施設内の空きスペースや、チャレンジショップの低稼働時に同スペースを活用してファブラボを設置することも要検討。</u>
駅 周 辺 施 設	- 駅前町道 - 駅前駐車場	広場・ 歩行者空間	- 駅前の町道及び駅前駐車場を広場・歩行者空間へ整備（広場の移転による安全性向上）。 <u>広場の活用方法としては、キッチンカーやイベント誘致などを想定し、舗装は車両・トラックが乗り入れ可能なインターロッキング仕上げとする。</u> <u>雨天でも長居可能とすべく大屋根を設置。大屋根の高さは、その下でステージを設置可能な高さとする。</u>
	中央広場	駐車場	- 駅前駐車場の広場化に伴い、中央広場を駐車場として整備する。 <u>アスファルト仕上げ（砕石などによる路盤面（アスファルト舗装の下地）補強も実施する想定）※既存の植栽に手を加えないものとする。</u>
	バス停・ロータリー	駅前町道の歩行者空間化に伴い、バスロータリーに部分的な変更を加える。	
	- 石倉 - 町道	- 既存の町道、及び石倉を活かした演出 - 沿道の緑化 - 石倉の隣地の緑化 <u>※本調査では検証対象外のため、上記記載事項の検証は行っていない。</u>	
	<u>その他</u>	<u>宿泊施設の整備については、本事業とは別の取組みとして、継続的な検討が求められる。</u>	

図表 4-5 見直し後の改修・再整備案のイメージ

【ポッポ館 1 階】（多目的ライブラリー）

コンセプトを定め、それに合わせた（種類を絞った）書籍を置く

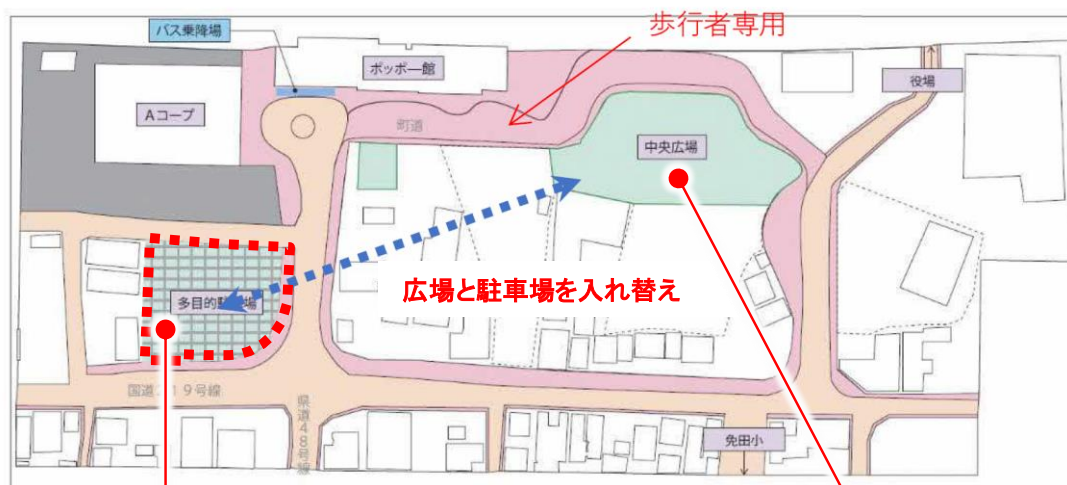


壁面が構造体であると認められる場合は、改修方針を変更する必要があります。

【ポッポ館 1・2 階】（チャレンジショップ、キッズ広場&交流テラス）



【駅周辺施設】（広場、駐車場、歩行者空間等）



- ・アスファルト仕上げ
- ・既存の沿道植栽には手を加えない。

- ・キッチンカーやイベントの誘致を想定。
- ・舗装は車両・トラックが乗り入れ可能なインターロッキング仕上げとする。
- ・大屋根を設置する。大屋根はその下でステージを設置することもあるような高さとする

（出所）「あさぎり駅周辺整備基本構想」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

(3) 業務範囲等の整理

前項で示した施設・機能等の検証結果を踏まえ、本事業における業務内容と業務範囲を整理すると、図表 4-6 のとおりとなる。

図表 4-6 業務内容と業務範囲の整理

		現状	改修・再整備後	設計	改修・再整備	工事監理	維持管理	修繕	運営
ポツポツ館	1階	改札内(ホーム)		—	—	—	—	—	—
		くま川鉄道 貸出区画(駅舎部分)		—	—	—	—	—※1	—
		JA くま 貸出区画(事務所)		—	—	—	—	—※1	—
		多目的ギャラリー	多目的ライブラリー	○	○	○	○	○	○
		コワーキングスペース							
		読書コーナー							
		駐輪場	チャレンジショップ	○	○	○	○	○	○
			キッズ広場&交流テラス	○	○	○	○	○	○
		倉庫							
		会議室		○	○	○	○	○	○
		(屋外) 駐車場(2 台)	駐輪場	○	○	○	○	○	○
	2階	多目的ホール		—	—	—	○	○	○
		洋室・和室		—	—	—	○	○	○
		準備室		—	—	—	○	○	○
駅周辺施設		あさぎり駅前中央広場	駐車場	○	○	○	○	○	○
		駐車場	広場	○	○	○	○	○	○
		町道	歩行者空間	○	○	○	○	○	○

(凡例) ○：業務範囲内

—：業務範囲外

※1：建物の主要部分に関する修繕(改修工事等)は本町が実施し、それ以外の修繕(日常的な修繕等)は、くま川鉄道及びJA くまが自ら実施する。

4-2 運営事業の市場性検討

(1) 想定される運営業務の整理

本事業における基本的な運営業務としては、施設情報やイベント情報等の広報・情報発信や災害時対応などの「施設全体に係る業務」や、利用者受付・予約管理・利用料金徴収等の「貸館業務」が主に想定される。なお、貸館業務の対象区域には、ポップー館内の施設等のほか、駅前広場も含まれる。

図表 4-6 で示した業務範囲のうち、主な運営業務と利用料金収入の有無を整理すると、図表 4-7 のとおりとなる。

なお、本事業を PFI 等の官民連携事業として実施する場合には、これらに加え運営事業を担う民間事業者自らが施設を利用して収益をあげる自主事業等を実施することも考えられる。

図表 4-7 運営業務の整理と利用料金収入の有無

		整備・改修後	主な運営業務内容	利用料金収入の有無
全体		—	施設全体に係る業務（広報・情報発信、災害時対応等）	無
ポップー館	1 階	多目的ライブラリー	— ※書籍の貸出は行わない	無
		チャレンジショップ	貸館業務（利用受付、予約管理、利用料金徴収等）	有
		キッズ広場&交流テラス	—	無
		会議室	貸館業務（利用受付、予約管理、利用料金徴収等）	有
		駐輪場	駐輪場の管理	無
	2 階	多目的ホール	貸館業務（利用受付、予約管理、利用料金徴収等）	有
		洋室・和室		有
		準備室		無
駅周辺施設	駐車場		駐車場の管理	無
	広場		貸館業務（利用受付、予約管理、利用料金徴収等）	有
	歩行者空間		—	無

(2) 市場性の検討

図表 4-7 のうち、利用料金収入が発生するのは①チャレンジショップ、②広場、③会議室、④多目的ホール、⑤洋室・和室、の 5 つである。このうち③～⑤は本事業実施以前から実施されている事業であるため本検討対象からは除外し、①チャレンジショップと②広場の 2 つの事業について市場性の検討を行う。

① チャレンジショップ

需要サイド（ア 出店希望者の有無）と供給サイド（イ 競合となるサービスの状況（周辺空き店舗等））の両面を確認し、チャレンジショップの市場性を検討する。

ア 出店希望者の有無

既存イベントやトライアルサウンディングの結果から、ポッポ一館及び駅周辺施設はイベント会場として収益が期待できる立地であること、出店を希望する域内事業者が一定数存在することが確認できている。

イ 競合となるサービスの状況（周辺空き店舗等）

民間の賃貸店舗募集ウェブサイトを活用してあさぎり駅周辺エリアの募集状況を確認したところ、調査実施時点（2024年2月）では本町内で募集中の空き店舗はなかった。ここから、域内事業者が新たに事業を始めようとしても、あさぎり駅周辺では店舗を借りられない状況にあると推測できる。

次に、人吉球磨地域内の空き店舗の募集状況を確認したところ、同時点で9件の募集情報が掲載されていた（9件中8件が人吉市内の物件で、1件が錦町の物件）。募集賃料の月額賃料単価は1,000円/㎡から2,000円/㎡程度の物件が多く、平均は1,634円/㎡であった。

図表 4-8 人吉球磨地域の空き店舗情報（2024年2月時点）

NO.	所在地	出店可能業態	最寄り駅	最寄り駅との距離	賃料 (共益費込)	面積 (㎡)	月額賃料単価 (円/㎡)	敷金	礼金
1	熊本県人吉市	物販、飲食、その他サービス,など	JR肥薩線人吉駅	徒歩10分	月55,000円	35.6㎡	1,545円/㎡	なし	なし
2	熊本県人吉市	物販、飲食、その他サービス,など	JR肥薩線人吉駅	徒歩10分	月110,000円	82.7㎡	1,331円/㎡	なし	なし
3	熊本県人吉市	不明	—	—	月66,000円	65.9㎡	1,002円/㎡	1か月	1か月
4	熊本県人吉市	物販、カフェ、その他サービス,など	くま川鉄道相良藩頼成寺駅	徒歩7分	月80,000円	84.2㎡	950円/㎡	3か月	なし
5	熊本県人吉市	飲食	くま川鉄道人吉温泉駅	徒歩10分	月100,000円	49.6㎡	2,017円/㎡	なし	なし
6	熊本県人吉市	物販、カフェ、その他サービス,など	くま川鉄道人吉温泉駅	徒歩10分	月110,000円	49.9㎡	2,204円/㎡	1か月	1か月
7	熊本県人吉市	物販、カフェ、その他サービス,など	JR肥薩線人吉駅	徒歩8分	月123,000円	79.4㎡	1,550円/㎡	3か月	1か月
8	熊本県人吉市	不明	JR肥薩線人吉駅	徒歩9分	月143,000円	55.5㎡	2,576円/㎡	3か月	なし
9	熊本県球磨郡錦町	不明	くま川鉄道一武駅	徒歩23分	月330,000円	215.0㎡	1,535円/㎡	3か月	なし
平均							1,634円/㎡		

（出所）三井住友トラスト基礎研究所作成

ウ チャレンジショップの市場性

ア及びイの結果から、あさぎり駅周辺での事業実施に関心のある域内事業者は一定数存在する中、出店可能な空き店舗が限られている状況が読み取れる。

そこで、本事業と同じように、公共施設内にチャレンジショップを整備した事例（図表 4-9 参照）を分析すると、地方公共団体の人口規模によらず幅広い地域で整

備されており、出店期間としては概ね1か月単位としている事例が多く、賃料も月額料金となっていることがわかった。なお、賃料の平米単価は事例によってばらつきがあるものの、区画単位の月額賃料は1万円程度としている事例が多い。

次に、本事業におけるチャレンジショップの賃料を、現状のポッポ一館の賃貸借区画の月額賃料単価（666円/㎡）から試算すると、1区画10,000円～30,000円程度となる（図表4-10参照）。人吉球磨地域の一般的な月額賃料単価が1,634円/㎡程度と想定される中、チャレンジショップの賃料は低廉な価格水準であると言える。加えて、一般的な賃貸店舗と異なり、敷金や礼金などといった初期費用が不要であるため、安価に店舗を開業できる点も、チャレンジショップの優位性の一つと言える。

以上、①あさぎり駅周辺での出店希望者は一定程度存在する、②あさぎり駅周辺には出店可能な空き店舗が限られている、③チャレンジショップの貸出条件（賃料、初期費用）に優位性があるという3つの観点から、本事業におけるチャレンジショップの市場性はあると判断できる。

図表 4-9 チャレンジショップの事例

NO.	施設名	所在地(人口)	面積 (㎡)	賃料	月額賃料単価 (円/㎡)	契約期間
1	ASUCOME - 明日香夢(あすかむ) -	奈良県高市郡 明日香村(5千人)	11.3㎡	月5,650円	500円/㎡	原則1年間
2			14.0㎡	月7,000円		
3			15.9㎡	月7,950円		
4	吉沼ましかどテラス	茨城県 つくば市(255千人)	23.4㎡	月10,000円	427円/㎡	5か月
5			23.4㎡	月10,000円	201円/㎡	
6			49.7㎡	月10,000円		
7	北条イリアイテラス		11.4㎡	月10,000円	879円/㎡	1か月以上
8	須賀川市民交流センター「tette」内	福島県 須賀川市(72千人)	9.0㎡	月10,000円	1,111円/㎡	1年間
9	“G-NETしが”滋賀県立男女共同参画センター内	滋賀県 近江八幡市(79千人)	—	無料	—	都度利用
10	いわぬま市民交流プラザ内	宮城県 岩沼市(43千人)	8.0㎡	月6,000円	750円/㎡	最長2年・ 6ヶ月毎更新
11	新浦安駅前プラザ(マーレ)1階	千葉県 浦安市(170千人)	219.1㎡	月12,000円程度※	548円/㎡	不明
12	羽生市民プラザ内	埼玉県 羽生市(53千人)	12.0㎡	月5,000円	417円/㎡	1年間(1回に 限り更新可)
13	益城町チャレンジショップ「キニナル」	熊本県上益城郡 益城町(33千人)	8.0㎡	月8,000円	1,000円/㎡	不明
平均					648円/㎡	

※行政財産使用料の2分の1の額

(出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 4-10 ポッポ一館におけるチャレンジショップの賃料想定

■ポッポ一館の賃貸借区画の平米単価(普通財産)

区画名	面積(㎡)	賃料	月額賃料単価(円/㎡)
貸出区画(JAくま)	135.2㎡	月90,000円	666円/㎡

■ポッポ一館の賃貸借区画の平米単価を用いて算出したチャレンジショップの賃料(想定)

区画名	面積(㎡)	賃料	月額賃料単価(円/㎡)
チャレンジショップA	18.0㎡	月11,982円	666円/㎡
チャレンジショップB	18.0㎡	月11,982円	666円/㎡
チャレンジショップC	51.3㎡	月34,149円	666円/㎡

(出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

② 広場

ア イベント実施・出店希望者の有無

ポッポー館及び駅周辺施設ではこれまでも多様なイベントが実施されており、同施設はイベント等の実施場所として高いポテンシャルを有している。それらイベントについては、現状本町からの委託費等は発生しておらず、民間主体で実施されていることから、広場の活用を希望する域内事業者は一定程度存在すると考えられる。ただし、現状ではイベント実施時に道路占有料や広場の利用料金等は発生していない点に留意が必要である。

イ 広場の市場性

現状は利用料金等を徴収していないため、域内事業者がイベント実施や出店をしやすい状況にあると考えられる。一方、利用料金等が発生する場合には、参画する事業者は費用を回収して収支をプラスにする必要があるため、利用料金に応じた集客を見込める立地でなければ出店を見送ると考えられる。

そこで、他の地方公共団体の駅前広場を調査すると、利用料金を徴収している施設の所在地は、本町よりも大きな人口規模であることが分かる。(図表 4-11 参照)。

本事業の広場においても、再整備後直ちに利用料金を設定した場合、域内事業者の出店意欲を削ぐ可能性がある。広場の活用により収益を見込めることが認知され、イベント実施や出店等のニーズが高まったタイミングで、利用料金の導入を検討することが妥当である。

図表 4-11 駅前広場等の事例

NO.	施設名	所在地(人口)	面積(㎡)	利用料金
1	もみじが丘中央公園	長崎県 佐世保市(232千人)	—	150円/時間
2	箕面市立船場広場	大阪府 箕面市(136千人)	エリアA～D(全エリア):2,500㎡	・エリアA:4,400円/時間 ・エリアB:4,400円/時間 ・エリアC:6,500円/時間 ・エリアD:1,800円/時間 ・全エリア:17,100円/時間
3	日田駅周辺広場	大分県 日田市(61千人)	①駅南自由広場 ・日田石張りエリア: 916㎡ ・アスファルト舗装エリア:797㎡ ②駅北自由広場: 750㎡	・行商、募金等: 110,000円/1,000㎡・日 ・業として写真の撮影等:550円/写真機等1台・日 ・営利行為等: 22,000円/1,000㎡・日 ・競技会等: 2,200円/1,000㎡・日
4	徳山駅北口駅前広場	山口県 周南市(136千人)	・芝生等エリア: 350㎡ ・噴水等エリア: 1,278㎡ ・軒下等エリア: 606㎡ ・JR用地等エリア: 1,125㎡ ・その他エリア1: 206㎡ ・その他エリア2: 622㎡	9.9円/1㎡・日
5	徳山駅南北自由通路		・Aエリア: 167㎡ ・Bエリア: 27㎡ ・Cエリア: 32㎡ ・Dエリア: 123㎡	・エリアA～C: 28.69円/1㎡・日 ・エリアD: 27.62円/1㎡・日
6	三重町駅前広場	大分県 豊後大野市(33千人)	・芝生広場: 1,600㎡ ・ステージ: 50㎡ ・東屋: 7㎡	・芝生広場: 5円/1㎡・1時間 ・ステージ: 200円/1時間 ・東屋: 100円/1棟・1時間
7	日向市駅前広場	宮崎県 日向市(57千人)	—	・100㎡未満:1,040円+30円/10㎡・1時間 ・100㎡以上:1,040円+310円/100㎡・1時間
8	岩沼市駅前広場	宮城県 岩沼市(42千人)	—	営利を目的とする使用 ・全面: 5,000円/日 ・区画1～区画4: 1,000円/日

(出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

4-3 事業手法の検討

(1) 本事業のポイント

これまでに検討・整理してきた各種前提条件や導入施設・機能等の内容を踏まえると、本事業の事業化においては以下の5点がポイントとなる。これらは、後段で事業手法の比較検討を行う際に重要な評価基準となるものである。

項目	内容
① ポッポー館及び駅周辺施設の一体的な整備・運営	施設・機能等の検討結果から、本事業ではポッポー館及び駅周辺施設を一体的に整備・運営することが不可欠である。そのため、事業化においては、複数施設の一体整備・運営の面で有効な事業手法を選択することが重要となる。
② 運営重視の視点	本事業は単なる施設整備を目的とするものではなく、整備した施設等を活用してあさぎり駅周辺の再生や活性化を目指すものである。そのためには、施設整備後にいかに効果的かつ持続的な事業を展開できるかがカギとなる。よって、実際に運営を行う民間事業者が事業内容を可能な限り事前に検討した上で、その結果を施設整備に反映できることが望ましい。
③ 事業の機動性・柔軟性の確保	多目的ライブラリー、チャレンジショップといった整備内容からもわかるとおり、本事業は、民間事業者等の自発的な事業や活動を促すための「場作り」の要素が強い。事業内容は実際にそれを行う民間事業者等の判断に委ねることが望ましいが、人々のニーズは時代や流行に応じて変化するため、事業開始当初の計画にとらわれることなく、民間事業者等が可能な限り機動的かつ柔軟に事業を実施できる仕組みが望ましい。
④ 域内事業者の参画	意向調査やトライアルサウンディング等の結果から、本事業実施は本町を含む域内事業者が中心となることが想定される。一方、域内事業者には小規模な事業者も多く、官民連携に関する知見や実績も少ないため、そのような事業者でも参画しやすい事業スキームが求められる。
⑤ エリアマネジメントの視点	本事業の長期的効果として、将来的な両隣駅（おかどめ幸福駅、東免田駅）への展開や、人吉球磨地域全体の継続的な発展に寄与することが期待されている。そのため、ポッポー館及び駅周辺施設における効果発現だけでなく、本町及び人吉球磨地域全体をエリアとしてとらえ、周辺資源と連携しながら新たな価値を創出するエリアマネジメントの視点が求められる。

(2) 類似事例の調査

事業手法の検討を行うにあたり、類似事例においてどのような事業手法が導入されているのかを調査した。一般的に、駅舎は鉄道会社が所有していることが多く、本町のように地方公共団体自らが所有しているケースは珍しい。そのため、事例の選定においては、事業対象を駅舎改修のみに限定することなく、駅舎整備・複合化、駅前開発、駅を含む中心市街地全体のまちづくりなども含め、図表 4-12 のとおり整理を行った。

図表 4-12 類似事例の調査結果一覧

事業名	尾張一宮駅前ビル整備事業	オガールプロジェクト	延岡駅周辺整備プロジェクト	流山おおたかの森駅前市有地活用事業	田川伊田駅舎施設運営事業	卯之町「はちのじ」まちづくり整備事業	日田駅前広場及び日田駅舎の整備	日南駅改修	長井市新庁舎建設整備事業	見附駅周辺整備事業
市町村	愛知県一宮市	岩手県紫波町	宮崎県延岡市	千葉県流山市	福岡県田川市	愛媛県西予市	大分県日田市	宮崎県日南市	山形県長井市	新潟県見附市
事業概要	・中心市街地にあたる尾張一宮駅周辺地域での都市機能の低下、及び合併による人口増加に伴い都市機能の整備を行ったもの ・図書館や子育て支援センターなどの複合施設で、多用途に利用できることが特徴	・紫波中央駅前の未利用町有地 10.7ha を、町とオガール紫波株式会社（第三セクター）が官民複合で施設を整備 ・入居テナントは県内事業者がほぼ占めている ・民都機構からの出資、東北銀行からの融資で資金を調達 ・建築の大部分は県産材を使い、地元工務店が施工に携わった地産地消のプロジェクト	・駅舎の老朽化や商店街に人がいない等の課題から駅前を整備 ・ガラスのパーティションを用いて市民活動を可視化することで、施設への誘客を図る仕組みを導入 ・駅周辺商店街と連携したイベント実施などにより、駅周辺から中心市街地ににぎわいが波及することも目的としている	・つくばエクスプレスの開業により整備が進む駅前の区画の一部、約1ha の市有地を整備 ・集合住宅を整備する市有地と等価交換で公共施設を整備 ・市の要望であるホテル誘致は民間事業者から採算が合わないとの声があり、地代を減免し導入	・駅舎のテナント等が順次撤退し、駅務室以外のすべてが空き店舗となったことから、田川市が JR 九州から駅舎を購入し整備	・卯之町駅前を拠点として、商店街や町並みエリアを中心に、地域全体の交流拡大やにぎわいづくりを行いながら、地域経済の活性化を目指す事業 ・建設事業は市内事業者へ発注することを要件とし、市内事業者の参画に配慮した事業スキームを採用	・JR 九州の日田駅の駅舎改修に合わせ、駅前広場を再整備 ・日田市が駅舎 2 階を JR 九州から借り上げ、民間事業者へ転貸 ・転借人である民間事業者は、駅舎 2 階に簡易宿泊所機能を備え、日常的なサービス提供に加えて、年複数回の広場全体を使ったイベントを実施	・JR 九州から日南駅の駅舎を日南市へ無償譲渡 ・学生や児童、子育て世代に広く意見を募り、駅に人が集まり、駅を中心とした人の動きが生まれることを目的に改修 ・改修に携わった企業や市民から書籍が寄贈され自由に閲覧できる本棚を設置	・長井市役所の老朽化や耐震性能不足により新庁舎を整備 ・利便性、安全性、実現性、関連計画との整合性から、第三セクター・山形鉄道の長井駅が候補地となる ・駅舎を含む公共施設を整備	・車が多く安全性の確保が困難なこと、通勤以外で駅が閑散としていることから、「歩きたくなる・外出したくなる空間」を整備 ・都市構造再編集中支援事業（まちなかウォークアブル推進事業）を活用して実施した事業
駅舎の所有者	民間	民間	民間	民間	公共	民間	民間	公共	民間	民間
駅舎事業対象	×	×	○	×	○	○	○	○	○	×
主な公共機能	・図書館 ・観光案内所 ・子育て支援センター ・交番	・町役場 ・図書館 ・子育て支援センター	・市民活動スペース ・地域情報拠点 ・駅前広場 ・自由通路	・多目的ホール ・市民窓口センター	・駅舎	・駅前複合施設 ・駅前広場 ・自由通路	—	・駅舎 ・コミュニティスペース	・市役所 ・市民ホール	・多世代交流センター ・交流カフェ ・広場
主な民間機能	・事務所 ・商業施設	・マルシェ ・ホテル ・バレーボール専用コート	・駅舎 ・カフェ ・キッズスペース ・書店	・ホテル ・集合住宅 ・商業施設	・待合室 ・総合案内所 ・ホテル ・飲食・物販店	・駅舎 ・郵便局 ・複合施設	・カフェ ・ゲストハウス ・コワーキングスペース	—	・駅舎 ・売店	・駅舎 ・駐車場 ・駐輪場
事業手法	従来方式＋指定管理者制度	【公共施設整備】 町役場：PFI（BTO 方式） その他：民間整備＋買取＋賃借 【民間活用用地】 事業用定期借地権	従来方式＋指定管理者制度	等価交換方式＋定期借地権方式	従来方式＋PFI（コンセッション方式）	PFI（BTO 方式）	【駅舎】 賃借 【広場】 従来方式＋転貸	従来方式（公設公営）	従来方式（公設公営）	従来方式（公設公営）
施設供用開始時期	2012 年 11 月	・官民複合施設オガールプラザ：2012 年 6 月 ・民間複合施設オガールベース：2014 年 7 月 ・町役場：2015 年 5 月	2018 年 4 月	・公共施設：2019 年 4 月 ・ホテル：2019 年 1 月 ・集合住宅：2020 年 3 月（引渡し）	2019 年 9 月	複合施設：2021 年 4 月	2020 年 4 月	2021 年 3 月	2021 年 5 月	整備中

類似事例においては従来方式、指定管理者制度、定期借地権方式、PFI（BTO 方式、コンセッション方式）など様々な事業手法が導入されていることが確認できる。このうち 4 事例について、事業手法の選定経緯（理由）の概要を以下に記す。

① 尾張一宮駅前ビル整備事業【事業手法：従来方式＋指定管理】

一宮市は、駅ビルの整備手法について、公設方式、PFI（BTO 方式）、PFI（BOT 方式）、リース方式の 4 つの手法を検討していた。補助金等の活用で有利であるとともに、起債による財政負担の平準化を図ることができ、スケジュール的にも有利となることから、駅ビルの建設は公設方式により進めることとした。また、効率的な管理運営を行うために、民間活力やノウハウを活用できる手法を検討した結果、各施設の機能に合わせ指定管理者制度を導入することとした。多目的ホールなどの交流スペースは委託により効率化が図れ、経費削減につながるため、指定管理者へ委託している。一方で、子育て支援センターは国の施策に基づき実施する必要があること、市内にある他の支援センターとの連携が必要であることから、市が運営を行い、施設の維持管理のみ指定管理者へ委託している。

② 田川伊田駅舎施設運営事業【事業手法：PFI（コンセッション方式）】

田川市は、事業手法を選定するにあたり、「田川伊田駅舎活用計画策定等業務委託」を実施し、施設の活用方法を含め広く民間事業者からの提案を募ることとした。結果、同業務を受託した民間事業者より、「自分たちで会社を設立し、責任をもってテナント運営を行っていく」との提案がなされたため、田川市はこれを「最も確実な提案」として採用し、当該事業を PFI（コンセッション方式）で実施することを公表した。

なお田川市は、当該事業を PFI 法に基づく「特定事業」に選定するにあたり、その評価方法について「本事業のような駅舎を全体的に活用し、企画運営を本市規模の地方公共団体が自ら実施している例はなく、収支算定に比較できるデータを揃えることができないため、定量的評価を行わず、定性的評価を行うこととしました」としている。その上で、当該事業に期待される定性的効果として、以下の 4 点を挙げている。

- ア 駅舎施設全体をプロデュースすることによる地域競争力の向上
- イ 効率的かつ効果的な運営・維持管理
- ウ 民間事業者の独立採算制を目指した公共施設管理
- エ 田川市の財政負担の縮減と公共施設等運営権対価による歳入の可能性

③ 卯之町「はちのじ」まちづくり整備事業【事業手法：PFI（BTO 方式）】

西予市は、当該事業の構想にあたって、国土交通省の先導的官民連携支援事業を活用し、「平成 25 年度 西予市『はちのじ』まちづくり構想調査研究事業」を実施した。同調査研究では、導入する官民連携手法として PFI を念頭に置いた上で、地元企業の参画を促進する観点から「維持管理、運営を担う地元企業中心の SPC1 と、設計・建設を担う SPC2（地域外の企業等）に分けて官民連携事業を実施するスキーム」が提案されている。

その結果も踏まえ、西予市は当該事業を PFI 法に基づく「特定事業」に選定したが、そこでは事業方式は「各不動産の適正に応じて、最適なリスク移転の観点から事業者の提案とし、提案された事業方式について市と協議を行い、決定するものとする。」とされた。実際に公表された民間事業者の募集要項でも、同様の文言が事業方式に係る条件として記載されている。結果、事業者 1 グループから応募があり、同グループより提案のあった PFI（BTO 方式）が採用された。

④ 長井市新庁舎建設整備【事業手法：従来方式（公設公営）】

長井市は、従来方式、DB 方式、PFI（BTO 方式）、リース方式の 4 つの手法を検討していた。そこから更に、早期整備・供用開始が可能か、財政に配慮できているか、進め方の柔軟性確保や市民ニーズの反映が可能か、事業が効率的であるかの 4 つの観点で事業手法を比較検討した。結果、早期の耐震性確保や良好な市民サービスの提供を実現し、財政において有利な起債の活用が可能となる従来方式を採用した。

(3) 事業手法の検討

これまでに確認した施設・機能等の検証結果や類似事例の調査結果等を踏まえ、本事業への導入を検討する事業手法として、後述する 5 つの手法を取り上げる。

なお、本事業には施設の新設は含まれておらず、改修・再整備が中心となるため、PFI を導入する場合には既存施設の改修を対象とする RO 方式または R+コンセッション方式が候補となる。また、LABV は駅舎改修や駅舎整備・複合化等への導入実績はないが、中心市街地の面的な開発に適したスキームであり、駅前開発・駅を含む中心市街地全体のエリア開発といった観点から、検討の余地があると考えられる。

- ① 従来方式
- ② DBO (Design Build Operate) 方式
- ③ PFI - RO (Rehabilitate Operate) 方式
- ④ PFI - R (Rehabilitate) + コンセッション方式
- ⑤ Local Asset Backed Vehicle (LABV)

以下で、事業手法ごとに、ア 概要、イ 「本事業のポイント」との適合性を整理する。

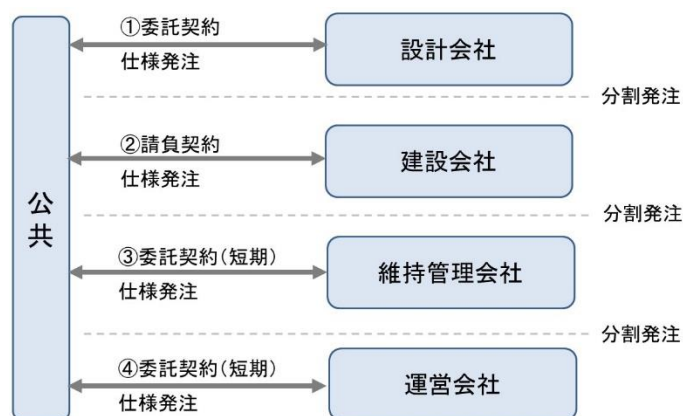
① 従来方式

ア 概要

地方公共団体が起債や一般財源等により自ら資金を調達し、設計、建設、維持管理、運営の各業務について、詳細な要件等の仕様を定めて民間事業者にも単年度業務として分離（個別）発注する方式。

なお、事業対象となる施設が地方自治法第 244 条の「公の施設」に該当する場合は、維持管理業務及び運営業務を複数年にわたって指定管理者に委ねることも想定される。

図表 4-13 従来方式の事業スキーム図



（出所）三井住友トラスト基礎研究所作成

イ 「本事業のポイント」との適合性

項目	適合性
A) ポップー館及び駅周辺施設の一体的な整備・運営	分離（個別）発注のため、両施設の一体的な整備・運営は難しい
B) 運営重視の視点	分離（個別）発注のため、運営事業者の意見を施設整備に反映するのは難しい
C) 事業の機動性・柔軟性の確保	民間事業者は、仕様発注に基づく業務内容を実実に履行すればよく、流行の変化等に応じて事業内容を変更する等の必要性がそもそも生じない
D) 域内事業者の参画	分離（個別）発注により契約ごとの事業規模が小さくなり、また仕様発注により民間ノウハウ等の提案は求められないため、官民連携の実績や知見のない事業者でも事業に参画しやすい
E) エリアマネジメントの視点	運營業務の仕様は、あくまでも対象施設の運営に関するものに限定されるため、エリアマネジメントの効果は期待できない

② DBO 方式

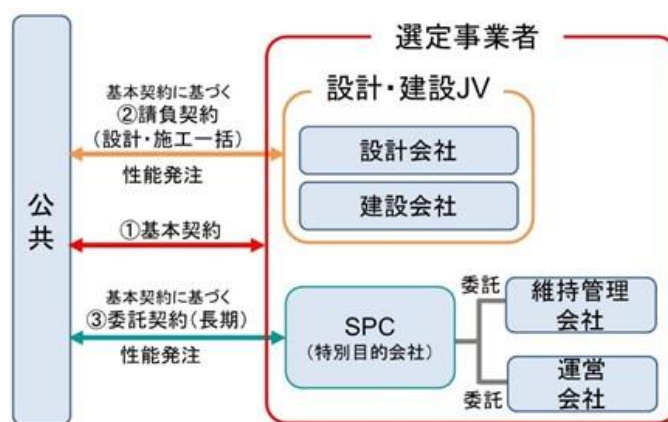
ア 概要

地方公共団体が起債や一般財源等により自ら資金を調達し、設計、建設、維持管理、運営の各業務を一括して民間事業者に性能発注する方式。

維持管理業務及び運營業務は複数年にわたる長期契約となり、出資者の破綻の影響から維持管理業務及び運營業務を担当する会社を隔離するため、特別目的会社（SPC：Special Purpose Company）を設立することが多い。

なお、DBO 方式では、設計・建設工事請負契約（設計・施工一括契約）と維持管理・運營業務委託契約、そしてこれら 2 つの契約をまとめる基本契約から構成される複合的な契約形態になることに留意が必要である。

図表 4-14 DBO 方式の事業スキーム図



（出所）三井住友トラスト基礎研究所作成

イ 「本事業のポイント」との適合性

項目	適合性
A) ポップー館及び駅周辺施設の一体的な整備・運営	一括発注のため、両施設の一体的な整備・運営が可能となる
B) 運営重視の視点	一括発注・性能発注のため、運営事業者の意見を施設整備に反映することが可能であるが、一般的に設計・建設面の要素が優先されることが多く、効果は限定的
C) 事業の機動性・柔軟性の確保	当初提案に基づいた事業計画の範囲内での業務実施となるため、ニーズの変化等に合わせて機動的に事業内容等を変更することは難しい。また、そのようなインセンティブも働きにくい
D) 域内事業者の参画	一括発注により事業規模が大きくなり、また性能発注により民間ノウハウ等の提案が求められるため、官民連携の実績や知見のない事業者の参画は容易ではない
E) エリアマネジメントの視点	運営業務にエリアマネジメントの要素を含めることで一定の対応は可能となるが、あくまでも対象施設の運営面からの視点にとどまるため、効果は限定的

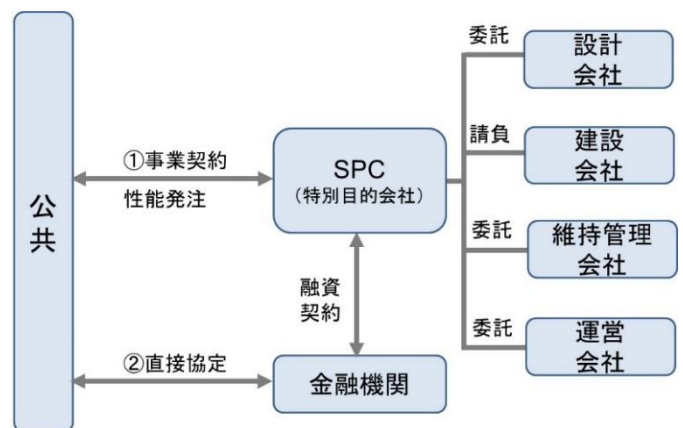
③ PFI (RO 方式)

ア 概要

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 (PFI 法)」(平成 11 年法律第 117 号) に基づき、民間事業者が資金の調達を行い、設計、建設 (改修)、維持管理、運営の各業務を一括して民間事業者が性能発注する方式。維持管理業務及び運営業務は複数年にわたる長期契約となる。

PFI は業務内容や施設の所有形態等によって事業方式が異なる (下記参照) が、本事業には施設の新設は含まれておらず、改修・再整備が中心となるため、RO 方式となる。

図表 4-15 PFI (RO 方式) の事業スキーム図



(出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

【参考】PFI 方式における事業方式

➤ BTO (Build Transfer Operate) 方式

民間事業者が資金調達、設計業務及び建設業務を行い、建設した直後に施設の所有権を地方公共団体に移転し、その後、契約に基づき民間事業者が維持管理業務及び運営業務を行う方式

➤ BOT (Build Operate Transfer) 方式

民間事業者が資金調達、設計業務、建設業務、維持管理業務及び運営業務を行い、契約期間終了後に施設の所有権を地方公共団体に移転する方式

➤ BOO (Build Own Operate) 方式

民間事業者が資金調達、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務を行い、契約期間終了後は民間事業者が施設を解体・撤去し更地返還するか、若しくは契約終了後も民間事業者が施設を所有し続ける方式

➤ RO (Rehabilitate Operate) 方式

民間事業者が資金調達、設計業務、改修業務、維持管理業務、運営業務を行う方式。一般に施設の所有権は地方公共団体のまま移転しない。

イ 「本事業のポイント」との適合性

項目	適合性
A) ポップー館及び駅周辺施設の一体的な整備・運営	一括発注のため、両施設の一体的な整備・運営が可能となる
B) 運営重視の視点	一括発注・性能発注であり、民間事業者はあらかじめ SPC 設立を前提としたコンソーシアムを組んで提案を行うため、運営事業者の意見を施設整備に反映しやすい
C) 事業の機動性・柔軟性の確保	性能発注に基づく当初の提案内容を確実に履行することが原則だが、要求水準を満たす範囲で民間事業者の裁量による柔軟な運営が可能
D) 域内事業者の参画	一括発注により事業規模が大きくなり、また性能発注により民間ノウハウ等の提案が求められるため、官民連携の実績や知見のない事業者の参画は容易ではない
E) エリアマネジメントの視点	運営業務にエリアマネジメントの要素を含めることで一定の対応は可能となるが、あくまでも対象施設の運営面からの視点にとどまるため、効果は限定的

④ PFI（R＋コンセッション方式）

ア 概要

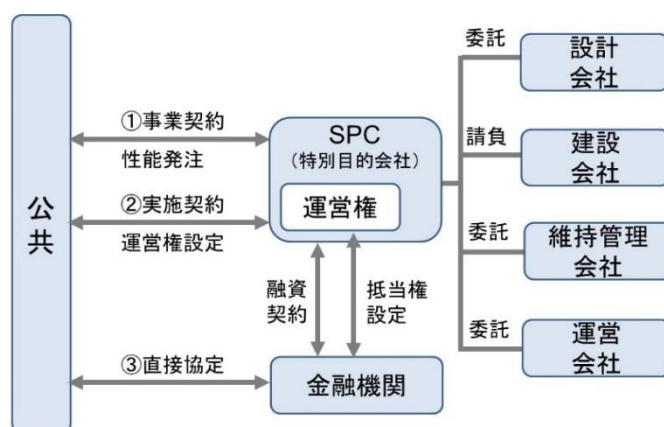
PFI 法に基づき、利用料金の徴収を伴う公共施設について、施設の所有権を地方公共団体が有したまま、施設の運営権を民間事業者を設定する方式で、複数年にわたる契約（長期契約）となる。

民間事業者は地方公共団体に対して運営権の対価を支払う。運営権はみなし物権とされており、減価償却の対象となることや、譲渡・抵当権の設定ができるなどの特徴がある。

これまでコンセッション方式は、空港、道路、上下水道などの大規模な公共施設に導入されることが多かったが、近年、宿泊施設等比較的小規模な公共施設に導入される事例も出始めている。

図表 4-16 PFI（R＋コンセッション方式）

の事業スキーム図



（出所）三井住友トラスト基礎研究所作成

イ 「本事業のポイント」との適合性

項目	適合性
A) ポップー館及び駅周辺施設の一体的な整備・運営	一括発注のため、両施設の一体的な整備・運営が可能となる
B) 運営重視の視点	一括発注・性能発注であり、民間事業者はあらかじめ SPC 設立を前提としたコンソーシアムを組んで提案を行う上、コンセッションにおいては収益性の確保がより重視されるため、運営事業者の意見を施設整備に確実に反映しやすい
C) 事業の機動性・柔軟性の確保	性能発注に基づく当初の提案内容を確実に履行することが原則だが、要求水準を満たす範囲で民間事業者の裁量による柔軟な運営が可能
D) 域内事業者の参画	一括発注により事業規模が大きくなり、また性能発注により民間ノウハウ等の提案が求められる上、高度な経営管理が必要となるため、官民連携の実績や知見のない事業者の参画は難しい
E) エリアマネジメントの視点	運営業務にエリアマネジメントの要素を含めることで一定の対応は可能であるが、あくまでも対象施設の運営面からの視点にとどまるため、効果は限定的

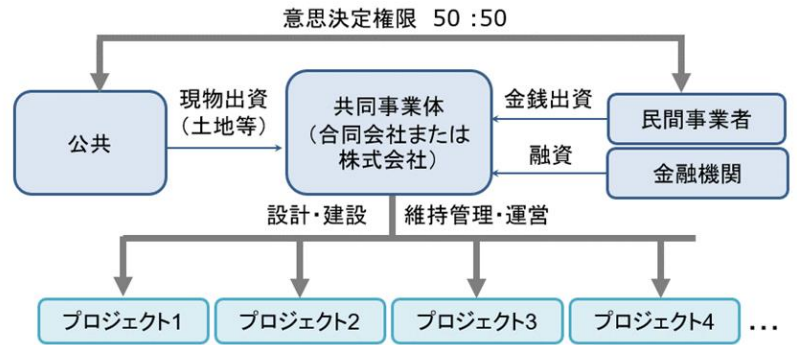
⑤ LABV

ア 概要

主に英国で導入されてきた、公的不動産の有効活用に適した新たなまちづくり手法。PFI が特定の公共施設を対象とするのに対し、複数の公有地等で公共施設と民間収益施設を組み合わせた開発や運営等を行うことが可能。近年、政府も積極的に導入を促進している。

具体的な仕組みは、地方公共団体が土地などの公的不動産を現物出資し、民間が資金出資等を行って官民共同事業体を設立した後、同事業体が主体となり、複数のプロジェクトを包括的・連続的に実施するもの。これにより、公共施設と民間収益施設等を複合的に整備することが可能となる。加えて、会社設立時の定款等で官民の意思決定権限を 50 : 50 に設定することで、官民が権限や責任、利益を等しく分担・共有し、対等な立場から共同で事業を実施する点に特徴がある。官民双方の合意に基づく意思決定のもと、未利用地や未活用施設などの公的不動産の有効活用が図られる。

図表 4-17 LABV の事業スキーム図



（出所）三井住友トラスト基礎研究所作成

イ 「本事業のポイント」との適合性

項目	適合性
A) ポップー館及び駅周辺施設の一体的な整備・運営	官民共同事業体が一括して担うプロジェクトに両施設を含めることで、一体的な整備・運営が可能となる
B) 運営重視の視点	LABV では、仕様や要求水準等で事業内容をあらかじめ限定することなく、官民共同事業体設立時に官民で具体的な事業内容を協議の上決定し、事業開始後も適宜見直し等を行っていく。また、会社として存続するためには、公共性に加え収益性の視点が重要となることから、運営事業者の意見を施設整備に反映することは事業実施上必須のプロセスとなる
C) 事業の機動性・柔軟性の確保	上記と同様の理由から、人々のニーズの変化に合わせ事業内容を機動的かつ柔軟に見直すことは官民共同事業体にとって事業実施上必須のプロセスであり、仕組み上も対応が可能である

項目	適合性
D) 域内事業者の参画	LABV では、コンソーシアムでの応募を前提とせず、関心ある事業者を幅広く募る仕組みをとることができる。また、設計、建設、維持管理、運営等の業務のうち、一部業務のみへの参画（例えば、維持管理業務の中の「清掃」だけを担う等）も認められるため、官民連携の実績や知見のない事業者を含め、多様な関係者が参画しやすい
E) エリアマネジメントの視点	上述のとおり LABV は域内事業者が運営に関わりやすい仕組みであることに加え、事業開始後に新たなプロジェクトを立ち上げることも可能である。そのため、事業開始当初の対象施設等に縛られることなく、エリアマネジメントの観点から必要に応じて事業を拡大し、周辺資源と連携しながら新たな価値を創出することが可能となる

以上の結果を一覧表に整理し、比較検討したものが図表 4-18 である。

どのような事業にも共通する一般的な項目（地方公共団体及び民間事業者にとってのメリット・デメリット）と、本町の事業目的等に沿った本事業特有の項目（「本事業のポイント」との適合性）という 2 つの視点に分けて評価を行った。

図表 4-18 各事業手法の比較

区分		従来方式	DBO 方式	PFI (RO 方式)	PFI (R+コンセッション)	LABV
根拠法令		地方自治法	地方自治法	PFI 法	PFI 法	地方自治法 会社法
契約形態		・ 設計業務委託契約 ・ 建設工事請負契約 ・ 維持管理業務委託契約 ・ 運営業務委託契約	・ 基本契約 ・ 設計・建設工事請負契約 ・ 維持管理・運営業務委託契約	・ 事業契約	・ 事業契約 ・ 公共施設等運営権実施契約	・ 会社定款 (個別事業に関する契約形態は 様々な形が想定される)
発注方式		分離発注・仕様発注	一括発注・性能発注	一括発注・性能発注	一括発注・性能発注	官民共同事業体の設立
資金調達		公共	公共	民間	民間	官民共同事業体
施設の所有	設計・建設 期間	公共	公共	公共	公共	官民共同事業体
	維持管理・ 運営期間中	公共	公共	公共	公共	官民共同事業体
	事業契約 終了後	公共	公共	公共	公共	公共、民間
A. 本町の メリット・ デメリット	コスト縮減	× コスト縮減は見込めない	○ 維持管理・運営期間も含めた事業全 体でのコスト縮減が期待できる	○ 維持管理・運営期間も含めた事業全 体でのコスト縮減が期待できる	○ 維持管理・運営期間も含めた事業全 体でのコスト縮減が期待できる	◎ 公有地等の現物出資や収益事業から の配当等によりコスト縮減が可能
	財政負担の平準化	× 財政負担の平準化は見込めない	△ 維持管理・運営のみ平準化	○ 全て平準化	○ 全て平準化	○ 整備した公共施設を 本町が官民共同事業体から賃借
	民間ノウハウ の活用	× 民間ノウハウの活用は見込めない	○ 設計・建設面と維持管理・運営両面 において期待できる	○ 設計・建設面と維持管理・運営両面 において期待できる	○ 設計・建設面と維持管理・運営両面 において期待できる	○ 設計・建設面と維持管理・運営両面 において期待できる
	事務手続きの負担	◎ 従来の手続きとなるため、 本町の意向で実行しやすい	○ 従来の手続きを踏襲するため、 導入検討しやすい	△ PFI 法に則った手続きが必要	△ PFI 法に則った手続きが必要 (通常の PFI よりも煩雑)	× 導入事例が少なく、 一から作り上げる必要がある
	本町の意向の反映	◎ 本町の意向を反映しやすい	○ 本町の意向を反映した 性能発注が可能	○ 本町の意向を反映した 性能発注が可能	△ 本町の意向を反映した性能発注だ が、事業者の運営自由度が高い	○ 50 対 50 の意思決定権限の中で 本町の意向を反映することが可能
B. 民間事業者の メリット・ デメリット	ノウハウ・技術力 の発揮	× 民間ノウハウの活用は見込めない	○ 設計・建設面と維持管理・運営両面 において期待できる	○ 設計・建設面と維持管理・運営両面 において期待できる	○ 設計・建設面と維持管理・運営両面 において期待できる	◎ 事業の企画構想段階から 民間ノウハウの発揮が可能
	事務手続きの負担	◎ 事務手続きの負担は少ない	○ 応募グループの組成・調整、 提案書作成の負担あり	△ 応募グループの組成・調整、 資金調達、提案書作成の負担あり	△ 応募グループの組成・調整、 資金調達、提案書作成の負担あり	× 導入事例が少なく、 一から作り上げる必要がある
	リスク負担	◎ 分離発注・仕様発注のため、 事業リスクは低い	○ 施設の所有や資金調達がなく、 事業リスクは限定的	△ 資金調達があり、事業リスクあり	△ 資金調達、事業収益があり、 事業リスクあり	× 資金調達、事業収益の他、 導入事例が少ないことに起因する各 種リスク（政治リスク等）も懸念
	長期契約の確保	× 長期契約による事業の安定化は 期待できない	○ 長期契約による事業の安定化が 期待できる	○ 長期契約による事業の安定化が 期待できる	○ 長期契約による事業の安定化が 期待できる	◎ 官民共同事業体の出資者として、 長期的な関与が可能となる
	公租公課	○ 固定資産税等は発生しない	○ 固定資産税等は発生しない	○ 固定資産税等は発生しない	○ 固定資産税等は発生しない	× 官民共同事業体に 固定資産税等が発生する
小計① (=A+B) (◎ 3 点、○ 2 点、△ 1 点、× 0 点)		14 点	19 点	17 点	16 点	15 点

区分		従来方式	DBO 方式	PFI (RO 方式)	R+コンセッション	LABV
C. 本事業の ポイント	ポッポー館及び駅 周辺施設の一体的 な整備・運営	✕ 分離（個別）発注のため、両施設の 一体的な整備・運営は難しい	○ 一括発注のため、両施設の一体的な 整備・運営が可能	○ 一括発注のため、両施設の一体的な 整備・運営が可能	○ 一括発注のため、両施設の一体的な 整備・運営が可能	○ 官民共同事業体が一括して担うプロ ジェクトに両施設を含めることで、 一体的な整備・運営が可能
	運営重視の視点	✕ 分離（個別）発注のため、運営事業 者の意見を施設整備に反映するのは 難しい	△ 一括発注・性能発注のため、運営事 業者の意見を施設整備に反映するこ とが可能であるが、一般的に設計・ 建設面の要素が優先されることが多 く、効果は限定的	○ 一括発注・性能発注であり、民間事 業者はあらかじめ SPC 設立を前提 としたコンソーシアムを組んで提案 を行うため、運営事業者の意見を施 設整備に反映しやすい	○ 一括発注・性能発注であり、民間事 業者はあらかじめ SPC 設立を前提 としたコンソーシアムを組んで提案 を行う上、コンセッションにおいて は収益性の確保がより重視されるた め、運営事業者の意見を施設整備に 確実に反映しやすい	◎ 官民共同事業体設立時に官民で具体 的な事業内容を協議の上決定し、事 業開始後も適宜見直し等を行ってい く。また、会社として存続するため には、公共性に加え収益性の視点が 最重視されることから、運営事業者 の意見を施設整備に反映することは 事業実施上必須のプロセスとなる
	事業の機動性・ 柔軟性の確保	✕ 民間事業者は、仕様発注に基づく業 務内容を確実に履行すればよく、流 行の変化等に応じて事業内容を変更 する等の必要性がそもそも生じない	△ 当初提案に基づいた事業計画の範囲 内での業務実施となるため、ニーズ の変化等に合わせて機動的に事業内 容等を変更することは難しい。ま た、そのようなインセンティブも働 きにくい	○ 性能発注に基づく当初の提案内容を 確実に履行することが原則だが、要 求水準を満たす範囲で民間事業者の 裁量による柔軟な運営が可能	○ 性能発注に基づく当初の提案内容を 確実に履行することが原則だが、要 求水準を満たす範囲で民間事業者の 裁量による柔軟な運営が可能	◎ 人々のニーズの変化に合わせ事業内 容を機動的かつ柔軟に見直すことは 官民共同事業体にとって事業実施上 必須のプロセスであり、仕組み上も 対応が可能
	域内事業者の参画	○ 分離（個別）発注により契約ごとの 事業規模が小さくなり、また仕様発 注により民間ノウハウ等の提案は求 められないため、官民連携の実績や 知見のない事業者でも事業に参画し やすい	△ 一括発注により事業規模が大きくな り、また性能発注により民間ノウハ ウ等の提案が求められるため、官民 連携の実績や知見のない事業者の参 画は容易ではない	△ 一括発注により事業規模が大きくな り、また性能発注により民間ノウハ ウ等の提案が求められるため、官民 連携の実績や知見のない事業者の参 画は容易ではない	✕ 一括発注により事業規模が大きくな り、また性能発注により民間ノウハ ウ等の提案が求められる上、高度な 経営管理が必要となるため、官民連 携の実績や知見のない事業者の参画 は難しい	○ コンソーシアムでの応募を前提とせ ず、出資という形で広く事業への参 加を募る仕組みを採り、一部業務の みへの参画（例えば、維持管理業務 の中の「清掃」だけを担う等）も認 められるため、官民連携の実績や知 見のない事業者を含め、多様な関係 者が参画しやすい
	エリアマネジメン トの視点	✕ 運營業務の仕様は、あくまでも対象 施設の運営に関するものに限定され るため、エリアマネジメントの効果 は期待できない	△ 運營業務にエリアマネジメントの要 素を含めることで一定の対応は可能 となるが、あくまでも対象施設の運 営面からの視点にとどまるため、効 果は限定的	△ 運營業務にエリアマネジメントの要 素を含めることで一定の対応は可能 となるが、あくまでも対象施設の運 営面からの視点にとどまるため、効 果は限定的	△ 運營業務にエリアマネジメントの要 素を含めることで対応は可能である が、あくまでも対象施設の運営面か らの視点にとどまるため、効果は限 定的	○ 事業開始当初の対象施設等に縛られ ることなく、エリアマネジメントの 観点から必要に応じて事業を拡大 し、周辺資源と連携しながら新たな 価値を創出することが可能
小計② (=C) (◎ 3 点、○ 2 点、△ 1 点、✕ 0 点)		2 点	6 点	8 点	7 点	12 点
合計 (=①+②)		16 点	25 点	25 点	23 点	27 点

(4) 事業手法の考察

図表 4-18 の結果から、本事業に導入する事業手法として、LABV、DBO 方式、PFI (RO 方式) の 3 つが候補となる。

まず、合計点が最も高い LABV は、「C. 本事業のポイント」との適合性の面で優位性がある。特に、「運営重視の視点」や「事業の機動性・柔軟性の確保」の観点から、本事業に導入する意義は大きいと考えられる。一方、前段の「A. 本町のメリット・デメリット」及び「B. 民間事業者のメリット・デメリット」の面では、5 つの事業手法のうち下から 2 番目の低い点数となっている。その要因は、LABV は導入事例がまだ少なく、実施に向けたプロセス等も確立されていないことから、官民双方の事務手続き負担やリスクの増大が懸念されるためである。

次に、次点の DBO 方式と PFI (RO 方式) は、合計得点は同じであったが、DBO 方式の方が「A. 本町のメリット・デメリット」及び「B. 民間事業者のメリット・デメリット」の点数が高く、PFI (RO 方式) の方が「C. 本事業のポイント」の点数が高い。DBO 方式の最大の懸念は、施設整備に係る財政負担の平準化が困難な点である。DBO 方式を導入した場合、原則として施設整備に係る資金は地方公共団体自らが調達し、施設の引渡し時に一括で民間事業者へ支払う必要があるが、これでは財政への影響が大きく、本町の厳しい財政状況を鑑みると対応は困難である。一方、PFI (RO 方式) で懸念される事務手続きの負担増加等については、実施上の工夫により対応は可能である。よって DBO 方式と PFI (RO 方式) を比較した場合には、PFI (RO 方式) に優位性があると判断できる。

以上を踏まえると、本事業においては、より実現可能性の高い PFI (RO 方式) の導入を優先して検討しつつ、「本事業のポイント」との適合性の高い LABV の導入可能性も同時に検討を進めることが妥当と考えられる。

4-4 VFM の算定

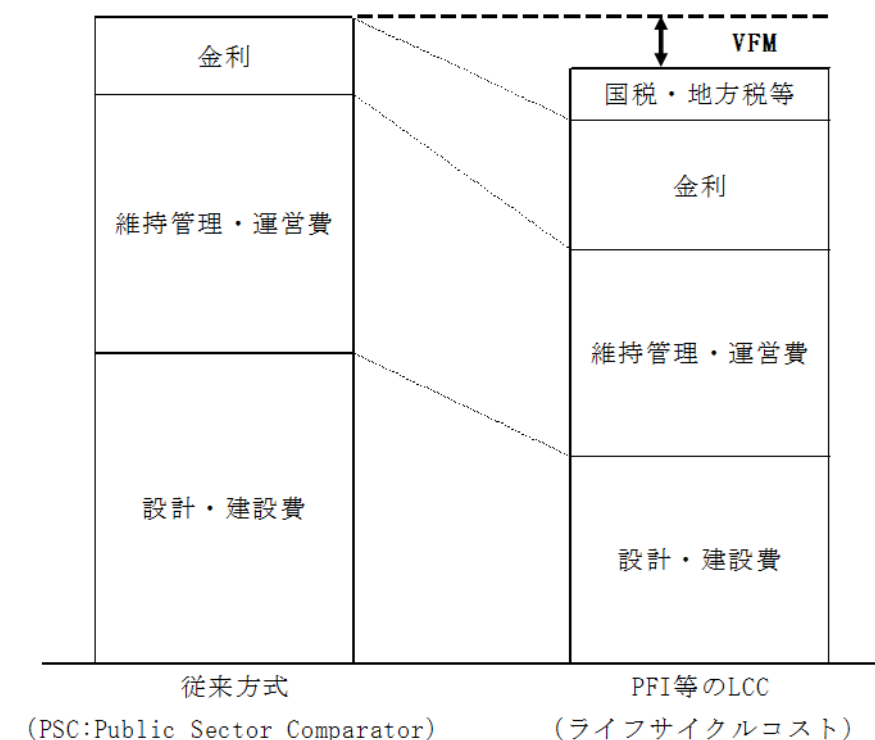
(1) VFM について

VFM (Value For Money) は、PFI 等の官民連携事業における最も重要な概念の一つで、「支払 (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給する」という考え方のことであり、「従来の方式と比べて PFI 事業を導入した方が総事業費をどれだけ削減できるか」を示す指標である。

PFI 等の官民連携事業で実施した場合の財政負担が、地方公共団体が直接実施した場合の財政負担を下回った場合、「VFM がある」と見なされる。つまり、財政負担の削減率が 0% を上回る場合、「VFM がある」と評価される。なお、仮に財政負担の削減率が 0% であっても、定性的な効果が認められる場合には、事業化が有効と判断されるケースもある。

地方公共団体が直接実施した場合の事業期間を通じた財政負担見込額の現在価値を「PSC (Public Sector Comparator)」といい、PFI 等の官民連携事業として実施する場合の事業期間を通じた財政負担見込額の現在価値を「PFI 等の官民連携事業の LCC (Life Cycle Cost)」という。同一の公共サービス水準の下、VFM の評価は PSC と PFI 等の LCC との比較により行い、PFI 等の LCC が PSC を下回れば「VFM がある」と判断される。

図表 4-19 VFM のイメージ図



(出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

(2) VFM 算定にあたっての条件設定

「4-3 事業手法の検討」で PFI（RO 方式）に優位性が認められたため、ここでは同方式の VFM を検証する。VFM 算定の条件を明確にするために、本項では、「① 業務内容と PFI（RO 方式）導入時の留意事項」及び「② 事業期間（維持管理・運営期間）」を整理する。

① 業務内容と PFI（RO 方式）における導入時の留意事項

これまでの検討結果を踏まえ、本事業の業務内容と PFI（RO 方式）導入時の留意事項を整理すると、次のようになる。

表 4-20 業務内容と PFI（RO 方式）導入時の留意事項

業務内容		PFI（RO 方式）導入時の留意事項
資金調達	➤ 資金調達業務	● 民間事業者が資金を調達する。
調査	➤ 事前調査業務 （測量・地質調査・埋蔵文化財調査など）	● 改修・再整備に当たって必要となる測量・地質調査、埋蔵文化財調査などは、必要に応じて、民間事業者が自ら行う必要がある。 ● 本町が事業計画地を確保することから、地質障害などにより事業スケジュールの遅延や新たなコスト負担の発生を民間事業者に負わせることは過度なリスク移転（VFM の低下）となる。 ● 測量・地質調査・埋蔵文化財調査を本町の予算に見込んでおく必要がある。
設計	➤ 基本設計業務 ➤ 実施設計業務 ➤ その他（各種許認可など）	● 民間事業者が自らの創意工夫やノウハウを発揮できる業務である。 ● 設計業務においては、ポッポ一館の改修に係る業務、広場及び大屋根の整備に係る業務、駐車場整備に係る業務の 3 つが存在する。 ● 基本構想で定められた改修方針においては、構造や法規制等の制約を踏まえた案になっていないため、検証が必要である。
改修・再整備	➤ 施設改修業務 ➤ 広場整備業務・大屋根整備業務 ➤ 駐車場整備業務 ➤ 備品調達・設置業務 ➤ 施設引渡し業務	● 民間事業者が自らの創意工夫やノウハウを発揮できる業務である。 ● 改修工事においては、竣工後 20 年が経過した施設であるため、既存施設の劣化状況に関する民間事業者への情報開示を適切に行う必要がある。また、元設計、元施工会社との情報格差に留意が必要。 ● 既存施設の瑕疵に関するリスク分担について、適切に定める必要がある。 ● 民間事業者が行う維持管理・運営業務に係る備品については、その設置・調達も民間事業者の業務となる。

業務内容		PFI（RO 方式）導入時の留意事項
		● 公募段階で必要となる備品を確定することや、各備品の所有権の明確化、事業終了期間後の取扱いなどに留意する必要がある。 ● くま川鉄道及び JA くまが貸出区画を継続して利用しているため、利用者へ配慮した改修・再整備が求められる。
工事監理	➤ 工事監理業務	● 工事監理に当たる者と改修・再整備業務に当たる者が同一事業者又は関連会社に当たらないよう、公募条件に規定する必要がある。
維持管理	➤ 建築物保守管理業務 ➤ 建築設備保守管理業務 ➤ 外構・植栽管理業務 ➤ 清掃・環境衛生管理業務 ➤ 備品等保守管理業務 ➤ 修繕業務 ➤ 警備業務	● 民間事業者が自らの創意工夫やノウハウを発揮できる業務である。 ● 設計及び改修・再整備期間中も、くま川鉄道及び JA くまが貸出区画を利用しているため、共用部などの維持管理業務が発生する。
運営	➤ 貸館業務（利用受付、予約管理、利用料金徴収等） ➤ 駐車場・駐輪場管理業務 ➤ 広報・情報発信業務 ➤ 災害時対応業務 ➤ 自主事業	● 民間事業者が自らの創意工夫やノウハウを発揮できる業務である。 ● 貸館業務の対象区域は、ポッポ一館内の施設等のほか、駅前広場も含む。 ● ポッポ一館内の多目的ライブラリーでは、図書の貸出は行わない。 ● 駐車場・駐輪場の利用料金は現行と同じく無料を想定。 ● 「自主事業」については、民間事業者が自らイベント等を企画・実施することで、集客性と収益性を高めるインセンティブが働く。 ● 運営業務の詳細な内容については、図表 4-7 に示すとおり。 ● 自主事業の実施に伴う水光熱費は民間事業者の負担となる。

② 事業期間（維持管理・運営期間）

官民連携手法として事業を実施する場合の適切な事業期間（維持管理・運営期間）について、類似する施設及びその他の PFI（RO 方式）で実施された事業では、図表 4-21 及び図表 4-22 のとおり設定されている。

図表 4-21 類似用途で RO 方式を活用した事業の維持管理・運営期間（直近 5 年）

No.	事業名	発注者名	実施方針の公表日	維持管理・運営期間
1	所沢市民文化センター改修事業	埼玉県 所沢市	2017 年 7 月	10 年 2020 年 4 月～2030 年 3 月
2	府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理・運営等事業	東京都 府中市	2020 年 9 月	15 年 2022 年 10 月～2037 年 9 月
3	厚木市文化会館改修事業	神奈川県 厚木市	2021 年 10 月	10 年 6 か月 2024 年 10 月～2035 年 3 月
4	おおい町複合型交流施設第 2 期改修運営 PFI 事業	福井県 あおい町	2022 年 11 月	14 年 2026 年 4 月～2040 年 3 月

（出所）公募資料を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 4-22 その他用途で RO 方式を活用した事業の維持管理・運営期間（直近 5 年）

No.	事業名	発注者名	実施方針の公表日	維持管理・運営期間
1	鈴鹿青少年センターと鈴鹿青少年の森の整備運営事業	三重県	2021 年 6 月	17 年 2024 年 4 月～2041 年 3 月
2	開成山地区体育施設整備事業	福島県 郡山市	2022 年 2 月	8 年 2025 年 4 月～2033 年 3 月
3	橿原市営斎場改修・運営事業	奈良県 橿原市	2022 年 9 月	26 年 2027 年 4 月～2053 年 3 月 （施設引渡し後の維持管理・運営期間）
4	第 2 期古橋廣之進記念浜松市総合水泳場 (ToBiO) 運営維持管理事業	静岡県 浜松市	2023 年 1 月	13 年 11 か月 2024 年 5 月～2038 年 3 月

（出所）公募資料を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

直近 5 年における類似用途で PFI（RO 方式）を活用した事業では、維持管理・運営期間を 10 年程度としている事例と 15 年程度としている事例が各 2 件ずつと同数になっている。また、その他用途で PFI（RO 方式）を活用した事業では、15 年程度としている事例が多く（2 件）、そのほか 10 年程度の事業が 1 件、30 年程度の事業が 1 件となっている。なお、最も多い維持管理・運営期間は 15 年程度（8 件中 4

件)であった。

維持管理・運営期間を15年程度に設定する理由として、図表4-23に記すようなことが考えられる。本事業も同様の考え方から、維持管理・運営期間を15年に設定する。

図表 4-23 官民連携手法における事業期間（維持管理・運営期間）を15年程度に設定する理由

理由	説明
大規模修繕	・建築物・建築設備は15～20年を更新周期とするものが多く、大規模修繕が必要となる直前までの期間（15年）を維持管理・運営期間として区切ることがある。 ・民間事業者にとっては、大規模修繕の内容・金額を高い精度であらかじめ見積もることは困難である。 ・大規模修繕を業務範囲に含める場合、発注者は不確定要素を見込んだ金額を支払わなければならない。
資金調達	・民間事業者が金融機関から固定金利で資金調達する場合、借入期間は15年程度と言われている。 ・発注者が金利変動リスクを負担せず、支払いの平準化を望む場合、維持管理・運営期間を15年程度とすることが多い。 ・15年を超える維持管理・運営期間を設定する場合は、金利変動リスクを発注者と民間事業者の双方で負担することを考える必要がある。（例 5年や10年ごとの金利の見直し）
社会的変化への対応	・官民連携手法では、将来に社会的変化が生じた場合においても、当初の契約内容を履行することが原則であり、そのため社会的変化に対応できず硬直化することがある。 ・社会的変化へ柔軟に対応するためには、それが顕在化した段階で契約内容を変更することが考えられる。 ・維持管理・運営期間が長くなるほど、社会的変化による契約内容の変更の必要性は高まる。

③ 条件整理

以上を踏まえ、本事業における VFM の算定条件を整理すると、図表 4-24 のとおりとなる。なお、当該条件は、基本構想や改修前のポッポー館の実績値などをもとに設定したものである。

図表 4-24 VFM 算定のための条件

項目		設定根拠
従来方式と比較する官民連携手法	PFI (RO 方式)	・「4-3 事業手法の検討」より、優位性の高い PFI (RO 方式) を候補とする。
事業期間	設計及び改修・再整備期間:1 年 6 か月 維持管理・運営期間:15 年間 ※ただし、設計及び改修・再整備期間中もくま川鉄道及び JA くまが貸出区画を利用しているため、共用部などの維持管理業務が発生する。	・設計及び改修・再整備期間は改修工事の内容を基に設定。
官民連携手法の導入によるコスト削減率	従来方式×7%	・【参考①】の特定事業選定時の VFM 平均を参考にコスト削減率を設定。 ・水光熱費は公共料金のため、コスト削減率は考慮しない。
割引率	0.20%	・直近 15 年間の国債流通利回り及び GDP デフレーターから算出。
財務評価	EIRR ⁹ 5%以上	※民間事業者は長期借入を行わないため、DSCR (Debt Service Coverage Ratio) や LLCRR (Loan Life Coverage Ratio) 等を用いた借入金返済能力の評価は実施しない。
算定対象となる費用	(a) 基本設計費、実施設計費 (b) 改修・再整備費 (c) 工事監理費 (d) 備品調達費 (e) 維持管理費 (f) 運営費 (水光熱費含む) (g) SPC 関連費 (経費等) (h) アドバイザリー費	・(a): 改修工事内容及び建築士法第 25 条の規定に基づき設定された報酬の基準 (国土交通省告示 8 号) より設定。 ・(b): 基本構想及び本調査報告書の改修方針をもとに算定。 ・(c): 改修工事内容及び建築士法第 25 条の規定に基づき設定された報酬の基準 (国土交通省告示 8 号) より設定。 ・(d): 基本構想の改修方針をもとに算定 ・(e) ~ (f): 改修前の費用を参考に、改修後の施設面積増加分などを考慮して費用を設定。 ・(g) ~ (h): PFI (RO 方式) の場合に発生。民間事業者見積より設定。
利用料金収入	ポッポー館 (会議室、多目的ホール、チャレンジショップ等) 及び広場の利用料金収入	・改修前の実績、他の地方公共団体の事例などをもとに設定。ただし、広場の利用料金は現行と同じく、無料を想定。

⁹ Equity Internal Rate of Return の略。出資者にとっての投資利回りを見る指標であり、資本金総額と各期元利償還後配当フリーキャッシュフローの現在価値の総和が等しくなる数値を算出したもの。

項目		設定根拠
補助金・交付金	想定しない	—
起債条件	金利：0.8% 償還期間：30 年間 据置期間：5 年間 起債充当率：100% 交付税措置：元利償還額の 70%	・「過疎対策事業債」の活用を検討 ・地方公共団体金融機構「貸付利率(2024 年 2 月 22 日以降適用)」を参考に設定。 ※起債対象範囲は実施設計費、改修・再整備費、工事監理費（基本設計費、備品調達費は一般財源）。 ※基本設計費、備品調達費は施設引渡時に一括支払いを想定。
民間資金調達条件	短期借入	金利：1.475% 返済期間：1 年 返済方法：一括返済
	長期借入	想定しない
		・短期プライムレートの最頻値（実施日：2024 年 2 月 9 日）より設定。 ※本町からの割賦支払いが発生しないため借入れを想定しない。

(3) VFM の算定結果

VFM を算定した結果は次のとおりである。

単位：千円

項目	従来方式	PFI (RO 方式)
本町の財政負担額 (実額)	440,376	550,121
VFM (差)	—	－109,745
VFM (%)	—	－24.92%
本町の財政負担額 (現在価値化後)	432,008	540,587
VFM (差)	—	－108,579
VFM (%)	—	－25.13%

上記より、VFM がマイナスとなったため、本町が直接実施した場合の財政負担よりも、PFI (RO 方式) で実施した場合の財政負担の方が大きくなるといえる。VFM がマイナスとなった理由としては、以下の 2 点が考えられる。

- ① 本事業は全体で約 8 億円 (※) と規模が大きくないことから、PFI (RO 方式) で実施しても、コスト削減効果が小さいため。
- ② PFI (RO 方式) 特有の費用 (SPC 関連費など) が必要となるが、事業規模が大きくないため、当該費用を賄うだけのコスト削減効果が得られないため。

※交付税措置により、本町の財政負担額（実額）は約 4.4 億円となっている。

【参考①】類似用途で RO 方式を活用した事例の VFM（直近 5 年）

No.	事業名	施設内容	VFM	
			特定事業 選定時	事業者 選定時
1	所沢市民文化センター改修事業	市民文化センター （ホール、展示室、会議室、 和室、管理事務室、レスト ラン等）	4.00%	11.00%
2	府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理・運営等事業	市民会館、中央図書館、飲食スペース	5.70%	5.80%
3	厚木市文化会館改修事業	ホール、集会室、会議室等	2.54%	2.55%
4	おおい町複合型交流施設第 2 期改修運営 PFI 事業	健康増進機能、研修宿泊機能、にぎわい機能、利便機能	5.50%	—
平均			4.44%	6.45%

（出所）公募資料（2024 年 2 月 1 日時点）を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

【参考②】その他用途で RO 方式を活用した事例の VFM（直近 5 年）

No.	事業名	施設内容	VFM	
			特定事業 選定時	事業者選定 時
1	鈴鹿青少年センターと鈴鹿青少年の森の整備運営事業	・青少年センター（宿泊機能、大浴場等） ・公園（カフェ、駐車場、屋外トイレ、芝生広場等）	6.70%	—
2	開成山地区体育施設整備事業	体育館、陸上競技場、野球場、弓道場	6.81%	17.46%
3	樫原市営斎場改修・運営事業	斎場	9.00%	9.80%
4	第 2 期古橋廣之進記念浜松市総合水泳場（ToBiO）運営維持管理事業	水泳場、レストラン、資料室等	4.97%	5.00%
平均			6.87%	10.75%

（出所）公募資料（2024 年 2 月 1 日時点）を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

4-5 検討結果・結論

本章では、まず「4-1 施設・機能等の検討」及び「4-2 運営事業の市場性検討」で事業内容を具体化し、「4-3 事業手法の検討」で「本事業のポイント」を整理した。その上で、一般的な項目（地方公共団体及び民間事業者にとってのメリット・デメリット）と、本町の事業目的等に沿った本事業特有の項目（「本事業のポイント」との適合性）の2つの観点から、従来方式や官民連携手法について比較検討を行った。その結果、PFI（RO方式）の導入を優先的に検討しつつ、LABVの導入可能性も同時に検討を進めることが妥当と結論づけた。

それを踏まえ、「4-4 VFMの算定」でPFI（RO方式）を導入した場合のVFMを算定したところ、VFMがマイナスとなり、本町が直接実施した場合の財政負担よりも、PFI（RO方式）で実施した場合の財政負担の方が大きくなることが確認された。その要因は、本事業の事業規模が大きなく、PFI特有の費用を賄うだけのコスト削減効果が得られないためであった。

一方、LABVの場合、施設整備に係る本町の負担は原則として土地等の現物出資に限られるため、従来方式等に比べて本町の財政負担が大きくなることは想定されない。官民共同事業体が整備した施設等の一部を本町が借り受けて使用する場合には、本町から官民共同事業体へ毎年の賃料支払いが発生するが、ポッポ一館及び駅周辺施設の運営以外により収益性の高い事業を組み合わせ、そこから得られる地代や配当によって係る費用負担を軽減することも、仕組み上は可能である。このように、事業運営における柔軟性や拡張性がLABVの特徴であり、本事業の課題を解決する上で有効な手段であると考えられる。

以上より、本事業の事業手法としてはLABVに優位性があり、同手法の導入を目指して今後更なる検討を進めることが妥当と結論づけられる。

4-6 リスク分担の検討

事業期間中に発生する可能性のある事故、需要の変動、天災、物価や金利変動等の経済状況の変化など、予測できない事態の発生により、事業が影響を受けることがある。このように正確には想定できない不確実性のある事由によって損失が発生する可能性をリスクという。

以下では、LABV を導入した場合のリスク分担の考え方を、標準的な PFI との比較において考察する。

まず、PFI では、PPP/PFI 導入可能性調査等を通じて地方公共団体が定めた仕様に基づき民間事業者が詳細な事業計画を作成し、当該事業において想定されるリスクを特定する。したがって、当該事業が対象とする事業範囲や内容、それによるリスクは事業の企画段階である程度定まっており、民間事業者との事業契約締結時にリスク分担表の形で地方公共団体側のリスクと民間事業者側のリスクを明確に区別することができる。

一方、LABV は、官民が共同事業体を組成し、同事業体が中心となり事業計画を企画・実行することとなる。事業の見直しや新規事業の企画は断続的に行われるため、事業リスクの範囲もその都度定まってくる。したがって、PFI と異なり、当該事業が対象とする事業範囲や内容、それによるリスクを事前に全て特定することは困難であり、官民でリスクを共有しつつ、官民共同事業体が常にリスクを評価しながら柔軟に事業運営を行う必要がある。なお、LABV におけるリスクマネジメントの特徴として、官民共同事業体の意思決定権限を官民 50 : 50 として会社設立時の定款で定め、どちらか一方が過大なリスクをとらないよう互いにガバナンスを効かせながら事業運営を行う点が挙げられる。

上記の特徴を整理すると、図表 4-25 のとおりとなる。

図表 4-25 PFI と LABV のリスクの考え方の比較

	PFI	LABV
特徴	地方公共団体が定めた仕様に基づき民間事業者が事業計画を作成	官民で柔軟に事業計画の作成・見直しを行う
事業リスクの範囲	当初に策定される事業計画の範囲	都度策定される事業計画の範囲
変化への対応	硬直的	柔軟
事業リスクの評価時期	計画時点	随時
リスク分担	リスク分担表	50 : 50 の意思決定によるガバナンス

4-7 法令等の整理

(1) 制約となる法令等

本事業に LABV を導入する場合、本町にとっては「地方自治法」、設立される官民共同事業体にとっては「会社法」が最も大きく関わってくる。

① 地方自治法

LABV において設立される官民共同事業体は、地方公共団体が出資する第三セクターに該当することから、公有財産出資に係る議決や事業開始後の監査、調査等に係る規定がポイントとなる。例えば、本町が公的不動産の現物出資を行うにあたっては、第 96 条第 1 項第 6 号の規定により、議会の議決が必要となる。

以下に、関連する規定のうち主なものを抜粋し、記載する。

第 96 条	第 1 項	普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。
	第 6 号	条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けること。
	第 7 号	不動産を信託すること。
	第 8 号	前二号に定めるものを除くほか、その種類及び金額について政令で定める基準に従い条例で定める財産の取得又は処分をすること。
第 98 条	第 1 項	普通地方公共団体の議会は、当該普通地方公共団体の事務（自治事務にあっては労働委員会及び収用委員会の権限に属する事務で政令で定めるものを除き、法定受託事務にあっては国の安全を害するおそれがあることその他の事由により議会の検査の対象とすることが適当でないものとして政令で定めるものを除く。）に関する書類及び計算書を検閲し、当該普通地方公共団体の長、教育委員会、選挙管理委員会、人事委員会若しくは公平委員会、公安委員会、労働委員会、農業委員会又は監査委員その他法律に基づく委員会又は委員の報告を請求して、当該事務の管理、議決の執行及び出納を検査することができる。
	第 2 項	議会は、監査委員に対し、当該普通地方公共団体の事務（自治事務にあっては労働委員会及び収用委員会の権限に属する事務で政令で定めるものを除き、法定受託事務にあっては国の安全を害するおそれがあることその他の事由により本項の監査の対象とすることが適当でないものとして政令で定めるものを除く。）に関する監査を求め、監査の結果に関する報告を請求することができる。この場合における監査の実施については、第 199 条第 2 項後段の規定を準用する。

第 199 条	第 1 項	監査委員は、普通地方公共団体の財務に関する事務の執行及び普通地方公共団体の経営に係る事業の管理を監査する。
	第 7 項	監査委員は、必要があると認めるとき、又は普通地方公共団体の長の要求があるときは、当該普通地方公共団体が補助金、交付金、負担金、貸付金、損失補償、利子補給その他の財政的援助を与えているものの出納その他の事務の執行で当該財政的援助に係るものを監査することができる。当該普通地方公共団体が出資しているもので政令で定めるもの、当該普通地方公共団体が借入金の元金又は利子の支払を保証しているもの、当該普通地方公共団体が受益権を有する信託で政令で定めるものの受託者及び当該普通地方公共団体が第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づき公の施設の管理を行わせているものについても、同様とする。
第 221 条	第 1 項	普通地方公共団体の長は、予算の執行の適正を期するため、委員会若しくは委員又はこれらの管理に属する機関で権限を有するものに対して、収入及び支出の実績若しくは見込みについて報告を徴し、予算の執行状況を実地について調査し、又はその結果に基づいて必要な措置を講ずべきことを求めることができる。
	第 2 項	普通地方公共団体の長は、予算の執行の適正を期するため、工事の請負契約者、物品の納入者、補助金、交付金、貸付金等の交付若しくは貸付けを受けた者（補助金、交付金、貸付金等の終局の受領者を含む。）又は調査、試験、研究等の委託を受けた者に対して、その状況を調査し、又は報告を徴することができる。
	第 3 項	前 2 項の規定は、普通地方公共団体が出資している法人で政令で定めるもの、普通地方公共団体が借入金の元金若しくは利子の支払を保証し、又は損失補償を行う等その者のために債務を負担している法人で政令で定めるもの及び普通地方公共団体が受益権を有する信託で政令で定めるものの受託者にこれを準用する。
第 243 条 の 3	第 1 項	普通地方公共団体の長は、条例の定めるところにより、毎年 2 回以上歳入歳出予算の執行状況並びに財産、地方債及び一時借入金の現在高その他財政に関する事項を住民に公表しなければならない。
	第 2 項	普通地方公共団体の長は、第 221 条第 3 項の法人について、毎事業年度、政令で定めるその経営状況を説明する書類を作成し、これを次の議会に提出しなければならない。
	第 3 項	普通地方公共団体の長は、第 221 条第 3 項の信託について、信託契約に定める計算期ごとに、当該信託に係る事務の処理状況を説明する政令で定める書類を作成し、これを次の議会に提出しなければならない。

第 252 条 の 37	第 1 項	包括外部監査人は、包括外部監査対象団体の財務に関する事務の執行及び包括外部監査対象団体の経営に係る事業の管理のうち、第 2 条第 14 項及び第 15 項の規定の趣旨を達成するため必要と認める特定の事件について監査するものとする。
	第 4 項	包括外部監査対象団体は、当該包括外部監査対象団体が第 199 条第 7 項に規定する財政的援助を与えているものの出納その他の事務の執行で当該財政的援助に係るもの、当該包括外部監査対象団体が出資しているもので同項の政令で定めるものの出納その他の事務の執行で当該出資に係るもの、当該包括外部監査対象団体が借入金の元金若しくは利子の支払を保証しているものの出納その他の事務の執行で当該保証に係るもの、当該包括外部監査対象団体が受益権を有する信託で同項の政令で定めるものの受託者の出納その他の事務の執行で当該信託に係るもの又は当該包括外部監査対象団体が第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づき公の施設の管理を行わせているものの出納その他の事務の執行で当該管理の業務に係るものについて、包括外部監査人が必要であると認めるときは監査することができることを条例により定めることができる。
第 252 条 の 42	第 1 項	普通地方公共団体が第 199 条第 7 項に規定する財政的援助を与えているものの出納その他の事務の執行で当該財政的援助に係るもの、普通地方公共団体が出資しているもので同項の政令で定めるものの出納その他の事務の執行で当該出資に係るもの、普通地方公共団体が借入金の元金若しくは利子の支払を保証しているものの出納その他の事務の執行で当該保証に係るもの、普通地方公共団体が受益権を有する信託で同項の政令で定めるものの受託者の出納その他の事務の執行で当該信託に係るもの又は普通地方公共団体が第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づき公の施設の管理を行わせているものの出納その他の事務の執行で当該管理の業務に係るものについての第 199 条第 7 項の要求に係る監査について、監査委員の監査に代えて契約に基づく監査によることができることを条例により定める普通地方公共団体の長は、同項の要求をする場合において、特に必要であると認めるときは、その理由を付して、併せて監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査によることを求めることができる。

② 会社法

LABV において官民共同事業体を設立する場合、会社形態として株式会社または合同会社を採用することとなるため、会社法の規定が適用される。その際、特に会社設立や業務執行、利益の配当、解散等がポイントとなることから、それらに関連する規定のうち主なものを抜粋し、以下に記載する。

第 25 条	第 1 項	株式会社は、次に掲げるいずれかの方法により設立することができる。
	第 1 号	次節から第八節までに規定するところにより、発起人が設立時発行株式（株式会社の設立に際して発行する株式をいう。以下同じ。）の全部を引き受ける方法
	第 2 号	次節、第三節、第三十九条及び第六節から第九節までに規定するところにより、発起人が設立時発行株式を引き受けるほか、設立時発行株式を引き受ける者の募集をする方法
	第 2 項	各発起人は、株式会社の設立に際し、設立時発行株式を一株以上引き受けなければならない。
第 26 条	第 1 項	株式会社を設立するには、発起人が定款を作成し、その全員がこれに署名し、又は記名押印しなければならない。
第 27 条	第 1 項	株式会社の定款には、次に掲げる事項を記載し、又は記録しなければならない。
	第 1 号	目的
	第 2 号	商号
	第 3 号	本店の所在地
	第 4 号	設立に際して出資される財産の価額又はその最低額
	第 5 号	発起人の氏名又は名称及び住所
第 28 条	第 1 項	株式会社を設立する場合には、次に掲げる事項は、第 26 条第 1 項の定款に記載し、又は記録しなければ、その効力を生じない。
	第 1 号	金銭以外の財産を出資する者の氏名又は名称、当該財産及びその価額並びにその者に対して割り当てる設立時発行株式の数（設立しようとする株式会社が種類株式発行会社である場合にあっては、設立時発行株式の種類及び種類ごとの数。第 32 条第 1 項第 1 号において同じ。）
	第 2 号	株式会社の成立後に譲り受けることを約した財産及びその価額並びにその譲渡人の氏名又は名称
	第 3 号	株式会社の成立により発起人が受ける報酬その他の特別の利益及びその発起人の氏名又は名称
第 109 条	第 1 項	株式会社は、株主を、その有する株式の内容及び数に応じて、平等に取り扱わなければならない。

第 295 条	第 1 項	株主総会は、この法律に規定する事項及び株式会社の組織、運営、管理その他株式会社に関する一切の事項について決議をすることができる。
第 309 条	第 1 項	株主総会の決議は、定款に別段の定めがある場合を除き、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行う。
第 348 条	第 1 項	取締役は、定款に別段の定めがある場合を除き、株式会社（取締役会設置会社を除く。以下この条において同じ。）の業務を執行する。
	第 2 項	取締役が二人以上ある場合には、株式会社の業務は、定款に別段の定めがある場合を除き、取締役の過半数をもって決定する。
第 471 条	第 1 項	株式会社は、次に掲げる事由によって解散する。
	第 1 号	定款で定めた存続期間の満了
	第 2 号	定款で定めた解散の事由の発生
	第 3 号	株主総会の決議
第 475 条	第 1 項	株式会社は、次に掲げる場合には、この章の定めるところにより、清算をしなければならない。
	第 1 号	解散した場合（第 471 条第 4 号に掲げる事由によって解散した場合及び破産手続開始の決定により解散した場合であって当該破産手続が終了していない場合を除く。）
第 575 条	第 1 項	合名会社、合資会社又は合同会社（以下「持分会社」と総称する。）を設立するには、その社員になろうとする者が定款を作成し、その全員がこれに署名し、又は記名押印しなければならない。
第 576 条	第 1 項	持分会社の定款には、次に掲げる事項を記載し、又は記録しなければならない。
	第 1 号	目的
	第 2 号	商号
	第 3 号	本店の所在地
	第 4 号	社員の氏名又は名称及び住所
	第 5 号	社員が無限責任社員又は有限責任社員のいずれであるかの別
	第 6 号	社員の出資の目的（有限責任社員にあっては、金銭等に限る。）及びその価額又は評価の標準
	第 4 項	設立しようとする持分会社が合同会社である場合には、第 1 項第 5 号に掲げる事項として、その社員の全部を有限責任社員とする旨を記載し、又は記録しなければならない。
第 578 条		設立しようとする持分会社が合同会社である場合には、当該合同会社の社員になろうとする者は、定款の作成後、合同会社の設立の登記をする時までに、その出資に係る金銭の全額を払い込み、又はその出資に係る金銭以

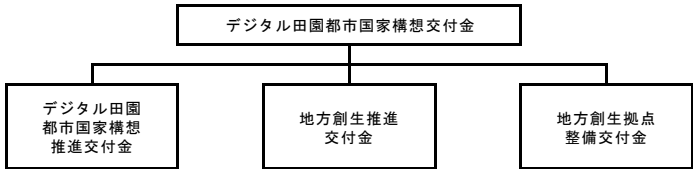
		外の財産の全部を給付しなければならない。ただし、合同会社の社員になろうとする者全員の同意があるときは、登記、登録その他権利の設定又は移転を第三者に対抗するために必要な行為は、合同会社の成立後にすることを妨げない。
第 590 条	第 1 項	社員は、定款に別段の定めがある場合を除き、持分会社の業務を執行する。
	第 2 項	社員が二人以上ある場合には、持分会社の業務は、定款に別段の定めがある場合を除き、社員の過半数をもって決定する。
	第 3 項	前項の規定にかかわらず、持分会社の常務は、各社員が単独で行うことができる。ただし、その完了前に他の社員が異議を述べた場合は、この限りでない。
第 598 条	第 1 項	法人が業務を執行する社員である場合には、当該法人は、当該業務を執行する社員の職務を行うべき者を選任し、その者の氏名及び住所を他の社員に通知しなければならない。
第 599 条	第 1 項	業務を執行する社員は、持分会社を代表する。ただし、他に持分会社を代表する社員その他持分会社を代表する者を定めた場合は、この限りでない。
	第 2 項	前項本文の業務を執行する社員が二人以上ある場合には、業務を執行する社員は、各自、持分会社を代表する。
	第 3 項	持分会社は、定款又は定款の定めに基づく社員の互選によって、業務を執行する社員の中から持分会社を代表する社員を定めることができる。
	第 4 項	持分会社を代表する社員は、持分会社の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有する。
第 604 条	第 1 項	持分会社は、新たに社員を加入させることができる。
第 621 条	第 1 項	社員は、持分会社に対し、利益の配当を請求することができる。
	第 2 項	持分会社は、利益の配当を請求する方法その他の利益の配当に関する事項を定款で定めることができる。
	第 3 項	社員の持分の差押えは、利益の配当を請求する権利に対しても、その効力を有する。
第 644 条	第 1 項	持分会社は、次に掲げる場合には、この章の定めるところにより、清算をしなければならない。
	第 1 号	解散した場合（第 641 条第 5 号に掲げる事由によって解散した場合及び破産手続開始の決定により解散した場合であって当該破産手続が終了していない場合を除く。）
	第 2 号	設立の無効の訴えに係る請求を認容する判決が確定した場合
	第 3 号	設立の取消しの訴えに係る請求を認容する判決が確定した場合

(2) 利用できる補助金等

本事業において適用が想定される交付金や補助金等について整理する。各制度の記述は各省庁等のホームページや概算要求等を参考にしているが、来年度以降実施されない可能性や、今後内容が変更される可能性がある点には留意が必要である。

① 国の支援制度等

ア デジタル田園都市国家構想交付金

制度趣旨	➤ 地方の社会課題解決・魅力向上の取組みを加速化・深化する観点から、「デジタル田園都市国家構想交付金」により、各地方公共団体の意欲的な取組みを支援。 ➤ 地域再生法第5条4項1号及び第13条に位置づけられた法律補助の交付金であり、内閣総理大臣から認定を受けた地域再生計画に記載された事業に交付。
制度所管省庁	内閣府
主な対象施設・事業	 <pre> graph TD A[デジタル田園都市国家構想交付金] --> B[デジタル田園都市国家構想推進交付金] A --> C[地方創生推進交付金] A --> D[地方創生拠点整備交付金] </pre> ➤ デジタル田園都市国家構想交付金の内、地方創生に資する拠点施設整備を支援する地方創生拠点整備交付金が該当する。 ➤ 地方創生の充実・強化に向けて効果の発現を期待できる、建築基準法の「建築物」(=「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの」)及び「建築物以外の施設(設備整備・用地造成)」に該当するものが対象施設。
適用条件・留意事項	➤ 第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(2020改訂版)(令和2年12月21日閣議決定)、又は「デジタル田園都市国家構想総合戦略」(令和4年12月23日閣議決定)に合致し、「地方版総合戦略」においても取組方針・KPI等が整合的に位置付けられている事業であること。 ➤ 他の国庫補助金等を受けている又は受けることが確定している施設整備等は支援の対象外となる。 ➤ 7つの評価基準(目指す将来像及び課題の設定、設定の適切性、自立性、デジタル社会の形成への寄与、官民協働、地域間連携、政策・施策間連携)により審査が行われる。
補助率	➤ 補助率：1/2 ➤ 上限額：5億円
事例	➤ 島根県雲南市：小さな拠点(加茂交流センター) ➤ 岩手県紫波町：地域資源を活かした農村価値向上と人材育成によるまちづくり事業

イ 社会資本整備総合交付金（まちなかウォークアブル推進事業）

制度趣旨	- 市町村や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業として 2020 年度に創設。 - 車中心から人中心の空間に転換すること、及びまちなかの歩ける範囲の区域における滞在の快適性向上を目的とする事業を支援。
制度所管省庁	国土交通省
主な対象施設・事業	- 対象事業は基幹事業と提案事業があり、政策目的に応じて選択が可能。 - 基幹事業：道路、公園、地域生活基盤施設（緑地、広場等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、既存建造物活用事業、滞在環境整備事業、エリア価値向上整備事業、計画策定支援事業等 - 提案事業：事業活用調査、まちづくり活動推進事業、地域創造支援事業
適用条件・留意事項	- 下記要件を満たす必要がある。 - 都市再生特別措置法に基づく滞在快適性等向上区域の設定（市町村等にて定める）。 - 立地適正化計画に位置づけられた地域生活拠点もしくは立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想に位置づけられた区域（都市計画区域外かつ都市機能誘導区域から公共交通で概ね 30 分）であること。 - 基幹市町村と連携市町村が共同で作成する広域的な立地適正化の方針等に位置付けられた連携市町村の地域生活拠点（基幹市町村の都市機能誘導区域から公共交通で概ね 30 分）であること。 ※基幹市町村:都市機能誘導区域を有する市町村 ※連携市町村:都市計画区域を有しない市町村
補助率	国費率 1/2
事例	- 愛知県豊田市：豊田市駅西口交通拠点機能強化整備 - 新潟県見附市：見附駅周辺整備事業

ウ 地域未来投資促進法に基づく支援措置等

制度趣旨	- 企業立地促進法の一部改正により、2017 年 6 月 2 日に「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」（地域未来投資促進法）が公布され、2017 年 7 月 31 日に施行。 - 地域未来投資促進法は、地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的とする法律。
制度所管省庁	経済産業省
主な対象施設・事業	- 複数ある支援措置の中から、事業に当てはまる支援措置を適用する。 - 税制、金融、規制、予算の観点から支援（特例）措置等が設けられている。

適用条件・留意事項	➤ 町が基本計画を策定し国の同意を得る必要がある。 ➤ 事業者は地域経済牽引事業計画を策定し、国の承認を得る（官民連携型のため）。 ➤ 第三セクターなど地方公共団体が一定の影響力を有する団体が参加している場合であって、当該団体への地方公共団体の出資比率が 50%以上である事業が対象。
補助等 (一部抜粋)	➤ 地域経済牽引事業計画に従い建物・機械等の設備投資を行う場合に、法人税等の特別償却（最大 50%）または税額控除（最大 5%）を受けることが可能 ➤ 日本政策金融公庫から固定金利での貸付け 他
事例	➤ 新潟県三条市：スノーピーク ➤ 長野県下高井郡山ノ内町：WAKUWAKU やまのうち

② 一般財団法人の支援制度等

ア 地域総合整備資金貸付（ふるさと融資）

会社名	一般財団法人 地域総合整備財団（ふるさと財団）
会社概要	➤ 地域における民間能力の活用、民間部門の支援策として 1988 年、自治大臣(現：総務大臣)及び大蔵大臣(現：財務大臣)の許可を得て、都道府県、政令指定都市の出捐による財団法人として発足。
制度趣旨	➤ 地域振興に資する民間投資を支援するために都道府県又は市町村が長期の無利子資金を融資する制度。 ➤ 地方公共団体は資金調達のために地方債を発行し、その利子負担分の一部が地方交付税措置される。 ➤ 事業の総合的な調査・検討や貸付実行から最終償還に至るまでの事務をふるさと財団にて行う。

	➤ 対象は法人格を有する民間事業者（第三セクターも対象）。 民間金融機関等 ①原資 借入(起債) ③地方債 償還 ③償還 ②貸付 民間事業者 ふるさと財団 地方公共団体 借入 事務委託
適用条件・留意事項	➤ 民間事業者は地方公共団体へ申込を行い、地方公共団体は総合的な調査や検討をふるさと財団へ依頼する。 ➤ 以下の要件を全て満たすことが必要となる。 ・公益性、事業採算性等の観点から実施されること。 ・地域振興につながるあらゆる分野の民間事業で、新たな雇用が見込まれる事業（市町村から融資を受ける場合 1 人以上）であること。 ・用地取得費を除いた貸付対象費用の総額が 1,000 万円以上であること。 ・用地取得等の契約後 5 年以内に営業が開始されること。 ・民間金融機関や政府系金融機関等からの借入があること。 貸付対象費用 貸付対象費用から補助金を控除した額 ふるさと融資 民間金融機関等借入金 自己資金 補助金 ※35%以内
貸付利率他	➤ 貸付利率：無利子 ➤ 融資比率：45%（市町村の過疎地域） ➤ 対象費用：設備の取得等に係る費用 ➤ 融資期間：5 年以上 20 年間（うち据置期間 5 年以内） ➤ 限度額：10.5 億円（市町村から融資を受ける場合）
事例	➤ 鹿児島県鹿児島市：再開発ビル保留床取得によるまちなか活性化事業 ➤ 北海道七飯町：道の駅併設 食と文化の交流拠点整備事業

イ マネジメント型まちづくりファンド支援業務

会社名	一般財団法人 民間都市開発推進機構（MINTO 機構）
会社概要	➤ 民間事業者が行う都市開発事業に対し資金面・情報面等から多様な支援業務を行い、市街地の形成や都市機能の維持及び増進、地域社会の発展に寄与することを目的として 1987 年に設立。
制度趣旨	➤ 地域金融機関と MINTO 機構が連携して「まちづくりファンド」を組成する。 ➤ 当該ファンドからの出資・社債取得を通じ、リノベーション等による民間まちづくり事業を進めることで、当該エリアの価値向上を図り、地域の課題解決に貢献する。 <pre> graph LR 国[国] -- 補助 --> MINTO[MINTO 機構] subgraph 連携 [連携] FI[金融機関等] MINTO end FI -- 出資 --> MF[まちづくりファンド] MF -- 配当・償還 --> FI MF -- 融資 --> PNB[民間まちづくり事業を行う者] PNB -- 出資・社債取得 --> MF PNB -- 配当・利払い・償還 --> MF </pre>
支援対象事業等	➤ 建物リノベーションなど施設の整備に係る事業を原則とし、当該事業と関連して一体不可分なソフト事業を含めることが可能。
適用条件・留意事項	➤ MINTO 機構と共同で地域金融機関が出資を行うファンドであること(MINTO 機構の出資限度額はファンド総額の 1/2) ➤ ファンド形態は、LLP（有限責任事業組合）、LPS（投資事業有限責任組合）等 ➤ ファンド存続期間は最長 20 年
限度額	➤ 出資限度額は、出資を受けた後の事業者の資本金額 2/3 又は総事業費 2/3 のいずれか少ない額 ➤ 社債取得限度額は、総事業費 2/3 ➤ 出資・社債取得の回収期間は最長 10 年を目途とすること
事例	➤ 福岡県久留米市ほか：ちくごの未来 ➤ 茨城県結城市：結城まちづくりファンド

③ 協議組織に対する支援制度

ア 官民連携都市再生推進事業費補助金（官民連携まちなか再生推進事業）

制度の趣旨	➤ 官民の様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組みを総合的に支援。
制度所管省庁	国土交通省
主な対象施設・事業	➤ エリアプラットフォームの構築・運営に要する費用の補助。 ➤ 官民の多様な人材が参画する「エリアプラットフォーム」が補助対象事業者となる。 ※エリアプラットフォーム形成の準備段階においてのみ、地方公共団体を補助対象とする。
適用条件・留意事項	➤ 事業主体が、官民連携都市再生推進事業制度要綱に定められたエリアプラットフォーム又は市区町村であること。 ➤ 事業内容が、官民連携都市再生推進事業制度要綱に定められたエリアプラットフォームの構築や未来ビジョン等の新規策定に関するものであること。
補助率	➤ 上限：合計年額 1,000 万円（最大 2 年間）
事例	➤ 愛知県岡崎市：乙川リバーフロント QURUWA 戦略地区 ➤ 広島県広島市：紙屋町・八丁堀地区

4-8 客観的評価指標の検討

事業目的が当初の期待どおり達成されたかどうかを評価するためには、事業効果を客観的に測定することが重要となる。

事業効果の内容や指標を考える上では、政府が推進する「ローカル PFI」の考え方が参考になる。ローカル PFI とは、PPP/PFI 事業の実施を通じて地域社会・地域経済への貢献を目指すコンセプトで、VFM に加えて地方公共団体と民間事業者双方の創意工夫によって生まれる多様な効果にも焦点を当てる点に特徴がある¹⁰。

そのような考え方も踏まえ、本節では、「(1)与条件の整理」で本事業の目的を明確化することで客観的評価指標を整理し、「(2)波及効果の検討」で本事業の効果が本町の経済や暮らしに与える影響等を検討する。

(1) 与条件の整理

① 本事業の目的

基本構想で示された以下の基本理念の実現を本事業の目的と仮定し、客観的評価指標を検討する。

4 つの W で“幸福”を実現するまち Asagiri

Walkable 「歩いて楽しめるまち Asagiri」

Wellness 「健康で居心地のよいまち Asagiri」

Workstation 「人々の生業が息づくまち Asagiri」

Wonderful 「ステキなわくわくがみつかるまち Asagiri」

② 客観的評価指標の対象とする業務内容

上記①で挙げた「4 つの W」の観点から、対象とする業務内容を検討する。

➤ Walkable 「歩いて楽しめるまち Asagiri」 （以下、「Walkable」という）

Walkable に係る業務内容には、ポッポ一館をはじめとする対象施設全体の維持管理・運営業務が該当し、幅広い業務内容が関連すると考えられる。

維持管理業務については、清掃業務等によってポッポ一館や広場、駐車場の景観を保つことが関係する。また、運営業務については、チャレンジショップ・イベント等の実施によって魅力的な空間が形成されていることが、Walkable を実現する上での直接的な要因となる。

➤ Wellness 「健康で居心地のよいまち Asagiri」 （以下、「Wellness」という）

Wellness は、健康に着目した理念であることから、本事業によって町民の健

¹⁰ 内閣府民間資金等活用事業推進室「ローカル PFI の推進について」（令和 5 年 6 月 6 日）

康が増進されているか、町民にとって居心地のよい空間が形成されているかを評価する必要がある。

例えば、ヨガ・体操教室等の健康増進に結び付くチャレンジショップ・イベントの誘致が、健康増進に直接的に影響する業務内容として挙げられる。また、居心地のよい空間を形成するためには、多目的ライブラリーやキッズ広場&交流テラスの維持管理・運営業務が適切に行われることも重要となる。

また、本町の既存事業である「あさぎり町健幸ポイント事業¹¹」（以下、「健幸ポイント事業」という）との親和性が高い理念であるため、チャレンジショップ・イベント誘致の際に同事業と連携することも考えられる。

➤ **Workstation「人々の生業が息づくまち Asagiri」**（以下、「Workstation」という）

Workstation は、人々の「仕事」に係る理念であり、本事業が本町や人吉球磨地域の産業活性化に寄与できているかを評価する必要があるため、チャレンジショップ・イベントの誘致活動が直接的に影響する業務として挙げられる。

また、地域の子供の「学び」をサポートする多目的ライブラリーやキッズ広場&交流テラスの維持管理・運営業務も Workstation に影響する業務である。

➤ **Wonderful「ステキなわくわくがみつかるまち Asagiri」**（以下、「Wonderful」という）

Wonderful の実現には、本事業による新たな魅力の創出・発見や、交流人口の増加が重要な要素として挙げられる。

したがって、関連する業務としては、上述の 3 要素同様にチャレンジショップ・イベントの誘致活動が挙げられる。また、多目的ライブラリーやキッズ広場&交流テラスの利用活性化が交流人口の増加にも影響してくるため、これらの維持管理・運営業務も重要な要素となる。

③ 期待するアウトプット・アウトカムのイメージ

上記②を基に、本事業の客観的評価指標を以下のとおり整理・提案する。客観的評価指標は大きくアウトプットとアウトカムに二分され、アウトプットはある事業によって行われる取組みによって提供されるサービスの結果を、アウトカムはアウトプットによってもたらされた変化や成果をそれぞれ意味する。なお、清掃業務を始めとする施設の維持管理業務は、「4つのW」全てに係る共通事項であり、利用者アンケートによってアウトプットの定量的な評価が可能になる。

¹¹ 本町が実施する健診の受診率向上や健康教室などの健康づくり事業参加者の増加を目的に平成 25 年度に開始した事業。10 ポイント貯まると 500 円のお買物券と交換できる。

➤ **Walkable**

アウトプットについては、「チャレンジショップ・イベントの実施件数」が、その客観的評価指標となる。

一方、アウトカムについては、「あさぎり駅周辺の歩行者数」が Walkable を評価する上では最も適切である。

➤ **Wellness**

アウトプットの客観的評価指標は、ヨガ・体操教室等の「健康増進に結び付くチャレンジショップ・イベントの実施件数」や、「多目的ライブラリーやキッズ広場&交流テラスの活用を促す取組み（子供向けの絵本読み聞かせ会等）の実施件数」とする。

アウトカムについては、「健康増進に結び付くチャレンジショップ・イベントへの参加人数」や来場者の「あさぎり駅周辺における平均滞留時間」を客観的評価指標とする。また、健幸ポイント事業と関連させて、チャレンジショップ・イベントによって付与された同ポイントの合計を客観的評価指標とすることも考えられる。

➤ **Workstation**

アウトプットについては、チャレンジショップの内、「町内事業者や域内事業者が実施した件数」が客観的評価指標として挙げられる。

アウトカムについては、それら「チャレンジショップ・イベントへの参加人数」や「多目的ライブラリーやキッズ広場&交流テラスの利用者数」が最も適当である。

➤ **Wonderful**

アウトプットには、チャレンジショップ・イベントの実施件数が挙げられるが、Wonderful の場合には、今まで本町や人吉球磨地域になかった新たな魅力に出会うことを重視し、「地域外の民間事業者・団体による実施件数」とするのが妥当である。

アウトカムについては、上述した「チャレンジショップ・イベントへの参加人数」のほか、「多目的ライブラリーやキッズ広場&交流テラスの利用者数」が挙げられる。

以上を整理したものを図表 4-26 に示す。

図表 4-26 本事業における客観的評価指標のイメージ

基本理念	対象業務	具体的な客観的評価指標	
		アウトプット	アウトカム
Walkable	・ チャレンジショップやイベントの誘致活動	・ チャレンジショップやイベントの実施件数	・ あさぎり駅周辺の歩行者数
Wellness	・ 健康増進関連のチャレンジショップやイベントの誘致活動	・ 健康増進に結びつくチャレンジショップやイベントの実施件数 ・ 多目的ライブラリーやキッズ広場&交流テラスの活用を促す取組みの実施件数	・ チャレンジショップやイベントへの参加人数 ・ 各施設の利用者数 ・ 来場者のあさぎり駅周辺における平均滞留時間 ・ チャレンジショップやイベントで付与された健幸ポイント
Workstation	・ チャレンジショップやイベントの誘致活動	・ チャレンジショップやイベントの実施件数（町内事業者や域内事業者・団体実施）	・ チャレンジショップやイベントへの参加人数 ・ 各施設の利用者数
Wonderful	・ チャレンジショップやイベントの誘致活動	・ チャレンジショップやイベントの実施件数（地域外の民間事業者・団体実施）	・ チャレンジショップやイベントへの参加人数 ・ 各施設の利用者数
共通事項	・ 施設の維持管理業務（清掃等による景観の保全）	・ 利用者アンケートによる維持管理業務の定量評価	（直接的なアウトカムは該当なし）

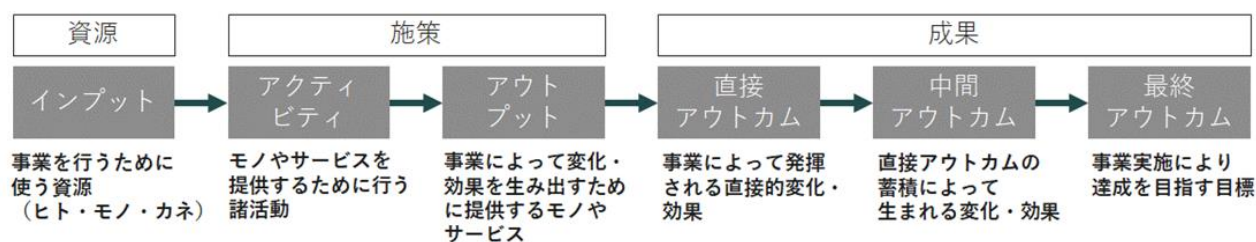
(2) 波及効果の検討

① ロジックモデルについて

本事業が、本町や人吉球磨地域の経済や暮らしにどのようにして波及していくのかを検討・評価する際には、ロジックモデルの活用が求められる。ロジックモデルとは「もし～ならば、こうなるだろう」という仮説のもと、資源（インプット）、取組み（アクティビティ）、直接の結果（アウトプット）、もたらされた成果（アウトカム）をつなぎ合わせたもので、事業が成果を上げるために必要な要素を体系的に図示化したものである。

ロジックモデルを策定する際には、事業の最終目標である最終アウトカムに始まり、中間アウトカム、直接アウトカム、直接アウトカムをもたらすアウトプットというように、逆算する形で定めていく必要がある。したがって、最終アウトカムをより良いものとするには、高水準な直接・中間アウトカムやアウトプットを実現することが重要となる。

図表 4-27 ロジックモデルの体系イメージ



（出所）三井住友トラスト基礎研究所作成

② 業務内容に応じてインセンティブを付与する仕組み

上記①で示したアウトプットやアウトカムをより高水準で発揮するためには、事業に携わる民間事業者が適切・効果的な運営を行った場合にインセンティブを付与する仕組みを導入することが効果的である。昨今の官民連携事業ではその仕組みとして主に2種類（指標連動方式・成果連動型民間委託契約方式）が存在し、それぞれ以下の特徴を有する。

ア 指標連動方式（アベイラビリティ・ペイメント）

指標連動方式は、施設の維持管理・運営に関するパフォーマンス（＝アウトプット）に対して対価が支払われる仕組みである。利用料金を収入源とせず、公共セクターの財源（税金）によって対価が支払われる。主に公共施設・公共インフラの維持管理に適用され、道路や橋などに適していると言われている。多くは、欧州や米国で導入されており、主に公共サービスの提供というアウトプットに応じてサービ

ス対価の水準を変動させるものである。

こうした特徴を整理すると、指標連動方式は、日本で実施されているサービス購入型の PFI 方式において指標を設定した上で、その対価の支払い額を変動させる手法であることがわかる。

イ 成果連動型民間委託契約方式 (Pay For Success)

成果連動型民間委託契約方式 (Pay For Success) (以下、「PFS」という) は、国又は地方公共団体等が、民間事業者に委託等する事業のうち、その事業により解決を目指す社会課題に対応した成果指標が設定され、地方公共団体等が当該社会課題の解決のためにその事業を民間事業者に委託等した際に支払う額等が、当該成果指標の改善状況に連動するものである。

PFS では、事業の直接的な成果であるアウトプットではなく、事業によってもたらされた変化や便益であるアウトカムを評価の対象とし、その評価結果に応じたインセンティブ (成果連動支払) が設定される。

また、PFS の一類型として、ソーシャル・インパクト・ボンド (以下、「SIB」という) がある。SIB は、PFS 事業を受託した民間事業者が、当該 PFS 事業に係る資金調達を金融機関等の資金提供者から行い、その返済等を、成果に連動した地方公共団体等からの支払額等に応じて行うものを指す。

ウ 指標連動方式と PFS の比較

業務内容に応じてインセンティブを付与する場合、指標連動方式と PFS のどちらを採用するかは、対象となる業務の特性によって判断する。そこで、指標連動方式と PFS それぞれが対象とする業務と、その際に評価の対象となる指標を図表 4-28 のとおり整理する。

指標連動方式の対象となる業務は、ハード事業、またはハードを前提とした業務であり、その評価対象には「提供されるサービスの結果」であるアウトプットが該当する。一方で、PFS は、主にソフト事業において活用が広がっている方式で、その評価には「アウトプットによってもたらされた変化や成果」であるアウトカムが該当する。

図表 4-28 指標連動方式と PFS の対象と評価指標の比較

方式	指標連動方式	PFS
対象業務	ハード事業、 またはハードを前提とした 業務	対象業務に特段の制約はない が、主にソフト事業において活 用が広がっている ¹²
客観的 評価指標	アウトプット (提供されるサービスの結果)	アウトカム (アウトプットによってもたら された変化や成果)

③ 客観的評価指標によるインセンティブを設定した既存事例

客観的評価指標によるインセンティブを設定した既存事例の内、PFS を採用した「SIB による前橋市アーバンデザイン推進業務」（群馬県前橋市）を取り上げる。

図表 4-29 に事業概要を、図表 4-30 に同事業のロジックモデルをそれぞれ示す。

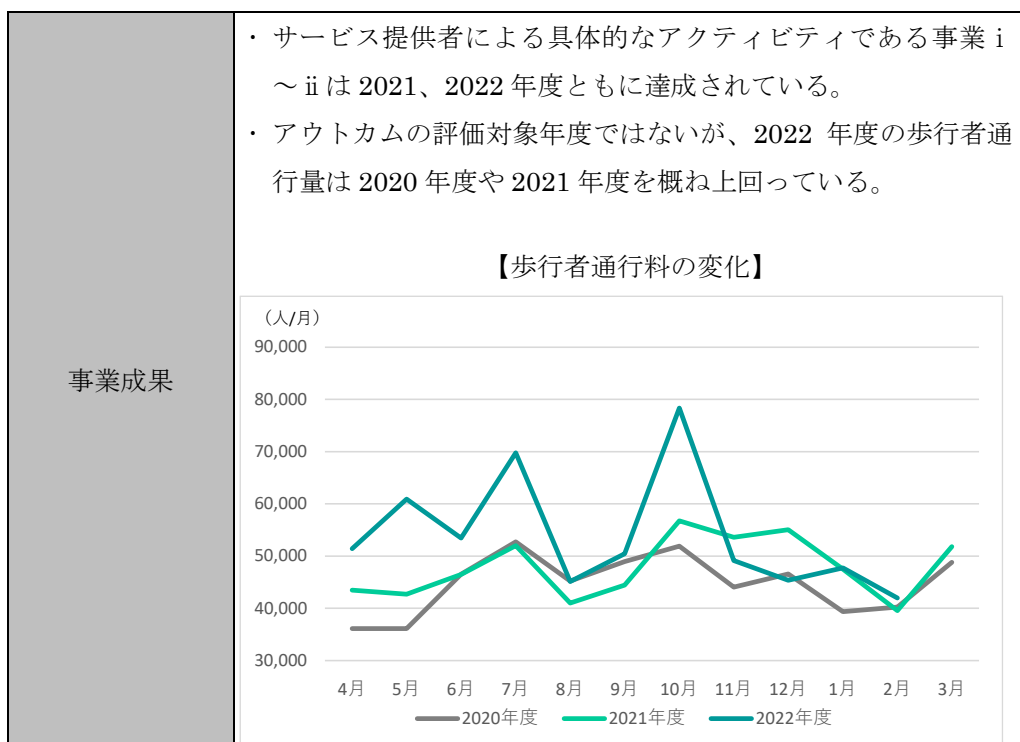
この事例では、馬場川エリアの価値向上を最終的なアウトカムに掲げ、中間アウトカムである同エリアの歩行者通行量（人/月）を PFS の評価指標としている。

図表 4-29 事業概要

事業名	SIB による前橋市アーバンデザイン推進業務
地方公共団体	群馬県前橋市
サービス提供者	一般社団法人前橋デザインコミッション
背景	・ まちのにぎわい喪失による、税収の減少や行政介入の必要性の増大がもたらす地方公共団体の財政ひっ迫。 ・ 多様化する社会課題の解決のため、まちづくりに市民の参画がより一層必要になっている。
事業目的	対象エリアの歩行者通行量の向上、まちづくり分野での成果の可視化
事業内容	前橋市アーバンデザインに基づく民間主体のまちづくりを進める上で、民間の創意工夫やノウハウを活かした以下 i ～ ii の事業を展開し、歩行者通行量の向上、まちづくり分野での成果の可視化に寄与するデータ収集を 3 年間にわたって実験的に実施。 i まちづくり勉強会開催事業

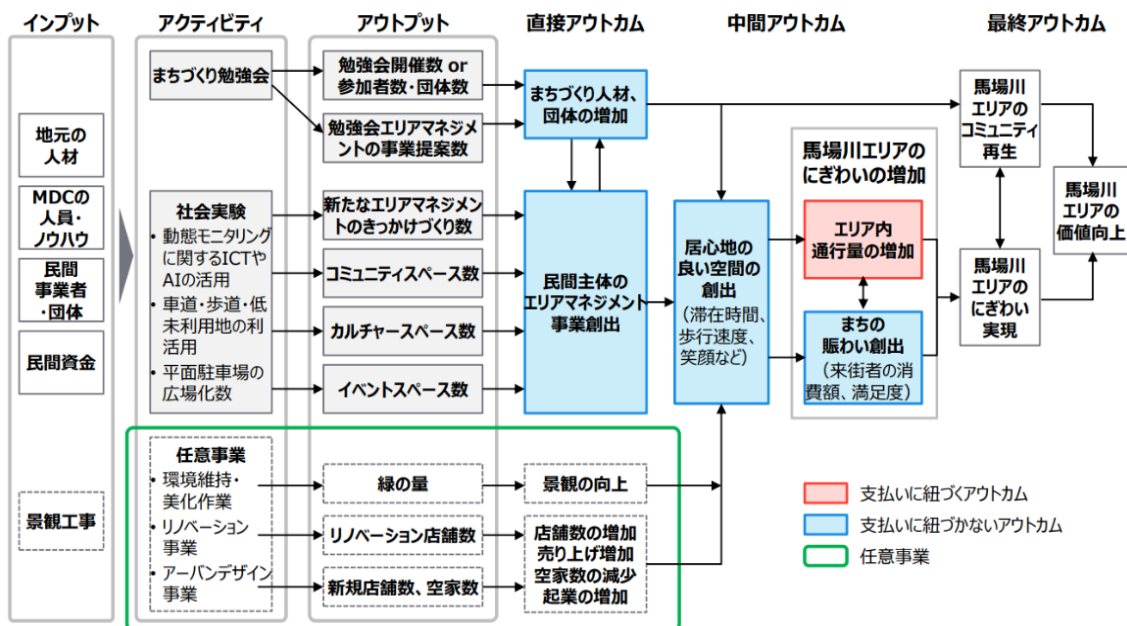
¹² 内閣府が取りまとめた「成果連動型民間委託契約方式の推進に関するアクションプラン」では医療・健康、介護、再犯防止の 3 分野を重点分野としている。

	ii 社会実験実施事業 (その他、任意事業として環境維持・美化活動、リノベーション事業等を実施)																				
対象者	中心市街地の利用者・利害関係者：地域住民、学生・若者、ビジネスパーソン、店舗・不動産オーナーなど																				
事業費	13,100,000 円（支払額が最大の場合の委託料） 【事業費内訳】 <table><tr><th>項目</th><th>2021 年度</th><th>2022 年度</th><th>2023 年度</th></tr><tr><td>i まちづくり勉強会</td><td>1,100,000 円</td><td>1,100,000 円</td><td>1,100,000 円</td></tr><tr><td>ii 社会実験</td><td>4,100,000 円</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>アウトカム評価</td><td>—</td><td>—</td><td>5,700,000 円</td></tr><tr><td>最大支払費</td><td>5,200,000 円</td><td>1,100,000 円</td><td>6,800,000 円</td></tr></table>	項目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	i まちづくり勉強会	1,100,000 円	1,100,000 円	1,100,000 円	ii 社会実験	4,100,000 円	—	—	アウトカム評価	—	—	5,700,000 円	最大支払費	5,200,000 円	1,100,000 円	6,800,000 円
項目	2021 年度	2022 年度	2023 年度																		
i まちづくり勉強会	1,100,000 円	1,100,000 円	1,100,000 円																		
ii 社会実験	4,100,000 円	—	—																		
アウトカム評価	—	—	5,700,000 円																		
最大支払費	5,200,000 円	1,100,000 円	6,800,000 円																		
アウトカム 成果指標	馬場川エリアにおける 1 か月の歩行者通行量（本件のアウトカム評価は最終年度の 2 月を評価対象とする）																				
アウトカム 支払い条件	馬場川エリアにおける歩行者通行量の過去実績から標準的な数値（ベースライン）を算出し、目標増加人数分（前橋市中心市街地活性化基本計画を参考に設定）を上乗せした。 <table><tr><th>基準値（1 か月あたり）</th><th>支払額</th></tr><tr><td>45,915 人以上</td><td>5,700,000 円</td></tr><tr><td>43,663 人以上（45,915 人未満）</td><td>3,800,000 円</td></tr><tr><td>41,411 人以上（43,663 人未満）</td><td>1,900,000 円</td></tr><tr><td>41,410 人以下</td><td>0 円</td></tr></table>	基準値（1 か月あたり）	支払額	45,915 人以上	5,700,000 円	43,663 人以上（45,915 人未満）	3,800,000 円	41,411 人以上（43,663 人未満）	1,900,000 円	41,410 人以下	0 円										
基準値（1 か月あたり）	支払額																				
45,915 人以上	5,700,000 円																				
43,663 人以上（45,915 人未満）	3,800,000 円																				
41,411 人以上（43,663 人未満）	1,900,000 円																				
41,410 人以下	0 円																				
事業期間	2021 年 9 月～2024 年 3 月																				



(出所) 内閣府「PFS 事業事例集」を基に三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 4-30 前橋市 PFS のロジックモデル



(出所) 前橋市役所「全国初！ ソーシャル・インパクト・ボンド方式をまちづくり分野で実現」

④ 本事業による波及効果の検討

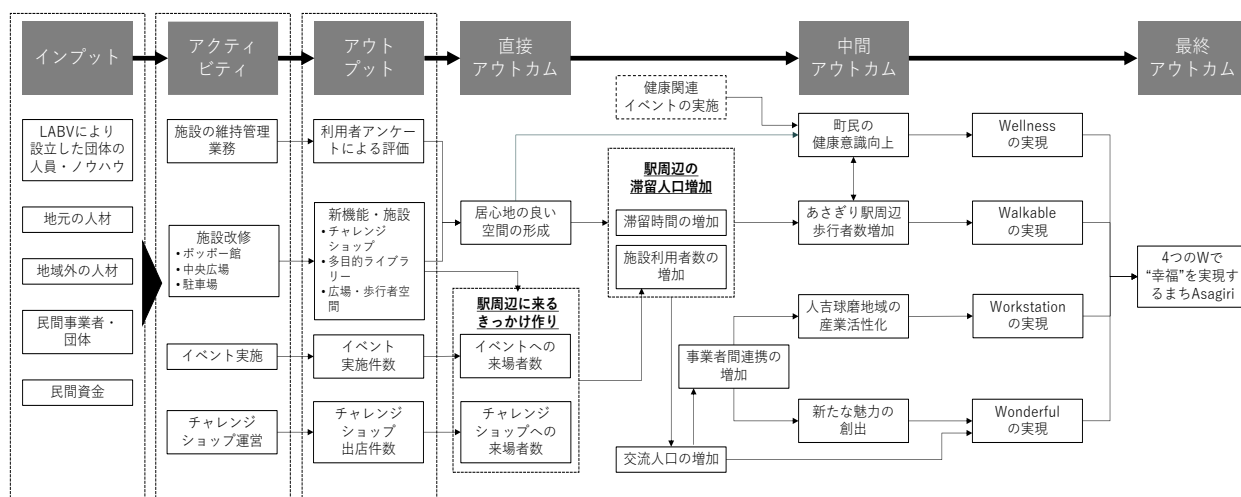
ア ロジックモデル案

上述の「(1)与条件の整理」を踏まえて、本事業におけるロジックモデル案を図表4-31に示す。

最終アウトカムには「(1)①本事業の目的」で示した基本理念「4つのWで“幸福”を実現するまち Asagiri」が該当するものとし、そこから Walkable、Wellness、Workstation、Wonderful それぞれを実現するための中間・直接アウトカム及びアウトプット、アクティビティ、インプットを整理した。

なお、最終アウトカムの実現に向けては、中間アウトカムとして「町民の健康意識向上」や「あさぎり駅周辺歩行者数の増加」、「人吉球磨地域の産業活性化」、「新たな魅力の創出」が挙げられ、それらが本事業における「波及効果」と考えられる。

図表 4-31 本事業におけるロジックモデル案



(出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

イ 本事業の波及効果増幅に向けた提言

以上を踏まえると、本事業の波及効果をより高めるには指標連動方式や PFS を導入して、アウトプットやアウトカムの向上を図ることが適当である。また、アウトカムの方が波及効果に近い、もしくは波及効果そのものを表す評価指標であるため、PFS の導入がより理想的と言える。また、その際の評価指標には、本事業の効果を最も包括的に測定できる中間アウトカムの「駅周辺の滞留人口増加」を用いることが適当と考えられる。

しかし、アウトカムには、本事業の直接的な影響のみならず、不確定要素による影響も少なからず含まれる。民間事業者にとっては、不確定要素が事業の収益性に結び付く状況は好ましくなく、参画のハードルを高めてしまう可能性がある。したがって、最初は民間事業者の取組み結果（アウトプット）を評価指標とする指標連動方式を導入し、アウトプットとアウトカム両方のデータを蓄積した上で、PFS 導入に移行する方法も考えられる。

なお、指標連動方式や PFS の導入に際しては下記のような課題がある。よって導入を検討する場合には、これらの点について本町と民間事業者とで協議する必要がある。

- 民間事業者の事業活動がインセンティブに係る業務に偏り、全体的なサービスの質が低下する。
- 対象とする評価指標設定の難しさ
 - ・ 計測可能か、事業期間内に達成可能か、最終アウトカムとの因果関係を証明できるかなどの視点から選定する必要がある。
- インセンティブの金額設定の難しさ
 - ・ 大きすぎると達成できなかった場合に事業が成り立たなくなる。
 - ・ 小さすぎると民間事業者のやる気・ノウハウが生まれづらい。
- インセンティブの財源確保
 - ・ インセンティブの財源は公的資金となるため、予算の確保が求められる。

5. 今後の進め方

「4-5 検討結果・結論」で、本事業の事業手法としては LABV に優位性があると結論付けたが、LABV の導入事例はまだ少なく、官民双方のスキーム（仕組み）に対する理解も十分でないと考えられることから、すぐに官民共同事業体の設立を行うのは現実的ではない。LABV が機能するためには、官民の主体的な参画に基づく「協働」が不可欠となるため、まずはそれに向けた土台作りから開始し、徐々に LABV 導入に向けた機運を醸成することが重要である。

5-1 官民連携手法に関する勉強会

本調査において、本町の職員や議員を主な対象とする官民連携手法に関する勉強会を開催した。日時は 2023 年 12 月 18 日と 19 日の 2 日間（120 分×計 2 回）、「官民連携（PPP/PFI）による公共施設マネジメント」というテーマで講義を行った後、質疑応答及び意見交換を行った。

2 日間で計 40 名近くが参加し、本町のみならず周辺の複数の地方公共団体からも参加があった。本勉強会に対する参加者の評価は高く、「官民連携に関する理解が深まった」、「他の職員（議員）にもすすめたい」、「今後も継続的に開催してほしい」との声が多く聞かれた。

今回は初回だったため、あくまでも官民連携手法に関する一般的・概念的な講義が中心であったが、今後もこのような取組みを複数回かつ異なるターゲットに対して行うことで、本町関係者の官民連携手法に対する知識や理解が深まり、LABV 導入に向けて前進するものと考えられる。

図表 5-1 勉強会の様子



勉強会 1 日目の様子



勉強会 2 日目の様子

（出所）三井住友トラスト基礎研究所 撮影

5-2 事業推進体制の構築

(1) 事業推進のための与条件

ポッポ一館及び駅周辺施設における域内事業者の出店やイベント実施を促進するためには、「3-3 トライアルサウンディング等」で確認したとおり、域内事業者が事業に参画しやすくなるような環境整備が重要となる。

具体的な課題としては第一に、各イベントの実施団体（以下、「イベント実施団体」という）が、いつどれだけ集客できており、各テナントの売上がどれくらいなのかなどといった細かい情報を、他の域内事業者が知り得ないという情報の非対称性の問題が挙げられる。次に、そのような課題に対応し、ポッポ一館及び駅周辺施設の魅力向上に向けて全体的なコーディネートを行う「場」と「推進役」の不在も課題として挙げられる。それらを整理すると、図表 5-2 のとおりとなる。

図表 5-2 域内事業者の事業参画を促進する上での課題

課題	情報の非対称性	コーディネートを行う「場」と「推進役」の不在
内容	各イベント実施団体がいつどれだけ集客できており、各テナントの売上がどれくらいなのかなど細かい情報を他の域内事業者が知り得ない状況	情報の非対称性を解決し、ポッポ一館及び駅周辺施設の魅力を向上していくためのコーディネートを行う「場」と「推進役」の不在
起こりうる状況	ポッポ一館及び駅周辺施設のポテンシャル（集客性、収益性等）が他の域内事業者に正しく伝わらないことにより、それら事業者が同施設でのイベント等実施に関心や意欲を持ってない	ポッポ一館及び駅周辺施設のポテンシャル（集客性、収益性等）を知っている団体だけが活動を実施し、新しいプレイヤーの発掘ができない
結果	限られたイベント実施団体だけによる短期的な集客イベントを繰り返す状況となり、恒常的なにぎわい空間にならない	

「本事業のポイント」として「域内事業者の参画」や「エリアマネジメントの視点」が重視され、事業手法として LABV を想定していることから、上述の課題を解消し、より多くの域内事業者が本事業に参画しやすい環境づくりを行うことは、事業推進において必須の条件になる。そのためには、まずは既存のイベント実施団体を含む域内事業者が連携し、ポッポ一館及び駅周辺施設のにぎわいづくりに向けて交流や情報交換をするための「場」の設置が効果的と考えられる。

ただし、「場」を作っても実際には活動が実施されないケースも一部では見られるため、いきなり全ての関係者を巻き込もうとするのではなく、組織として機能する現実的なメンバーや規模からスタートすることが重要である。

(2) エリアプラットフォーム

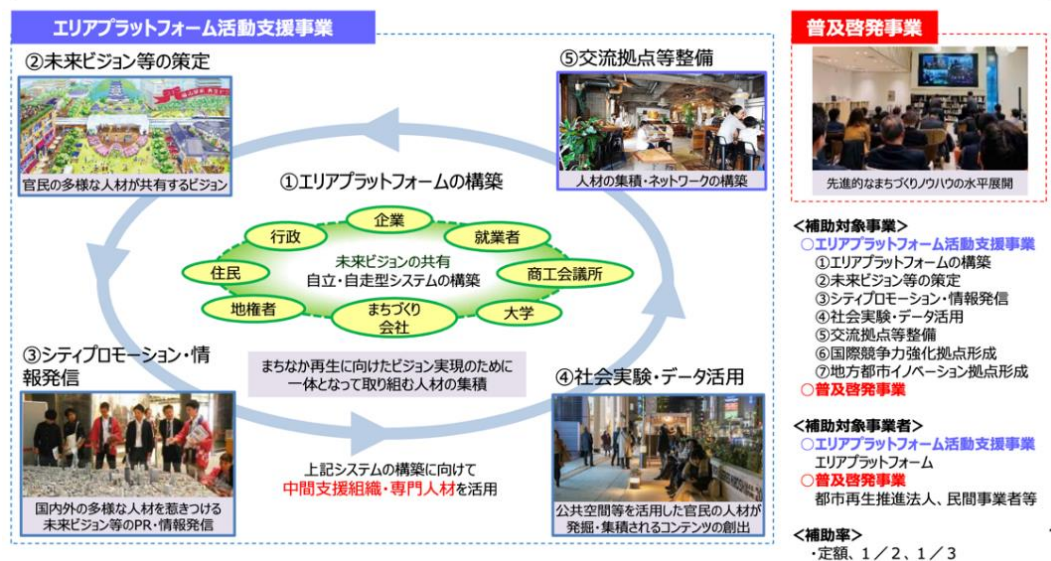
エリアプラットフォームとは、国土交通省が実施する「官民連携まちなか再生推進事業」のプログラムの1つである。同事業の目的は、「官民の様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組みを総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図る」¹³とされており、2020年度に創設された。同事業の支援対象の1つに「エリアプラットフォームの構築」があり、このエリアプラットフォームは、地方公共団体をはじめ、まちづくり会社や地元商店街など、多様な主体が一同に集まって活動を行う「場」として位置付けられている。

図表 5-3 官民連携まちなか再生推進事業の概要

官民連携まちなか再生推進事業

○ 官民の様々な人材が集積する**エリアプラットフォームの構築**やエリアの将来像を明確にした**未来ビジョンの策定**、ビジョンを実現するための**自立・自走型システムの構築**に向けた取組を総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図る。

未来ビジョン策定とビジョン実現のための自立・自走型システムの構築への支援



(出所) 国土交通省「官民連携まちなか再生推進事業」資料より抜粋

本事業に「官民連携まちなか再生推進事業」を活用するかどうかは今後の検討課題となるが、上記のエリアプラットフォームの考え方は本事業にも適用できる。

「(1) 事業推進のための与条件」では、ポッポ一館及び駅周辺施設の魅力向上を図るために、域内事業者が集まって情報交換や連携を行う「場」の必要性を述べたが、エリ

¹³ 国土交通省「官民連携まちなか再生推進事業の概要（令和5年3月）」より引用

プラットフォームでは、民間事業者だけではなく地方公共団体もメンバーとして参加することが想定されている。よって、仮に本町においてそのようなプラットフォームを立ち上げる場合には、域内事業者と一緒に本町も参加し、官民共同で事業を推進していくことが望ましい。

(3) エリアプラットフォームの事例

エリアプラットフォームは全国各地で設立が進められており、事例も多く確認されている。それらの中から、先行事例として広島市と名古屋市の事例を取り上げる。

人口規模は本町と大きく異なるが、特定のエリアを設定し、地方公共団体とそのエリアの利害関係者が集まり、エリアの魅力向上に取り組んでいるという共通点が見られる。また、エリアプラットフォームの構築過程や社会実験の実施結果には、本町の参考になるポイントも多い。

① カミハチキテル（広島市）

項目	内容
概要	「広島市都市計画マスタープラン」を上位計画とする「ひろしま都心活性化プラン」では、広島市都心の求心力を一層高めることで、地域経済の持続的な発展を目指している。また、広島駅周辺地区紙屋町・八丁堀地区を都心の東西の核と位置付け、それぞれがにぎわいエンジンを持ち、相互に刺激を高めあう「楕円形の都心づくり」を推進している。
エリア	 国土地理院撮影の空中写真（2018年撮影）を加工して作成 (出所) カミハチキテル HP
基本事項	2019年より「紙屋町・八丁堀エリアマネジメント実践勉強会（カミハチ勉強会）」を立ち上げて、ビジョンづくりに取り組んできた。2020年3月から約2か月間の社会実験「#カミハチキテル」を実施。社会実験では、相生通りのバスベイにウッドデッキなどを設置して「パークレット」とする取組や、民間ビル敷地やコインパーキングの一部を利用して人々が憩う対流空間を創出する事業などを実施。費用は、クラウドファンディング、協賛企業からの資材の無償提供、広告事業等により調達。

	民間資金も活用しながら、エリアプラットフォーム立ち上げ初動期のアクションを推進した。
機能	✓ エリアプラットフォームを母体として、分科会によりテーマ別のアクションを推進する体制を構築。 ✓ プラットフォームは全体調整、その中でテーマに結び付くようなアクションがあればスピノフで活動に参画するような体制。
活動内容	主要なモデルプロジェクトは以下4つ。 ✓ 広場の利活用 ✓ イベントの実施 ✓ 公共空間の利活用 ✓ まちづくりルールの策定
写真等	   出所) カミハチキテル HP 及び広島市 HP

② 錦 2 丁目エリアプラットフォーム（名古屋市）

項目	内容
概要	錦二丁目地区では、2011 年に策定したまちづくり構想を羅針盤とし、10 年を経て改めて錦二丁目未来 VISION を策定、現代に合わせた拡張と加速を図っている。まちづくり構想にある「安心居住」「元気経済」「共生文化」に向けて、自分たちの暮らしを良くするサービスは、自分たちで開発に携わりたいとの考えで、様々な人が活躍できる「舞台」を目指している。
エリア	 （出所）名古屋市 HP
基本事項	錦二丁目エリアプラットフォームは、事務局を錦二丁目エリアマネジメント(株)が担い、愛知県、名古屋市、独立行政法人、まちづくり団体、NPO 団体から構成されている。企業や行政・大学などの様々な主体が関わり、未来の地区・コミュニティの実現に向けた構想・実装を行うリアルなまちの実験場として、錦二丁目エリアから日本・世界に向けた新しい「くらし」「しごと」を作る挑戦を推進している。
機能	事業実施にあたっては、錦二丁目まちづくり協議会において地域や専門家、行政と協議をしながら事業の方針や進め方を検討している。また、地区内外の様々な企業との連携をエリアプラットフォームが担い、新技術やアイデアなどを積極的に取り入れながら事業を展開している。 ✓ 未来コミュニティの調査・研究・構想 ✓ 交流・連携機会創出 ✓ 新たな課題解決ビジネスの実証・実装 ✓ 地区内での事業推進の支援・調整・連携
活動内容	主に以下のプロジェクトを手掛けることで、繊維問屋から職住近接の複合的なまちへの展開に向けて、地域主導型のまちづくりを展開している。 ✓ まちづくり拠点の運営 ✓ リノベーションビルの継承

	✓ 公共空間・道路空間の有効活用 ✓ コミュニティサービス実証・実装
写真等	 (出所) 錦二丁目未来 VISION HP

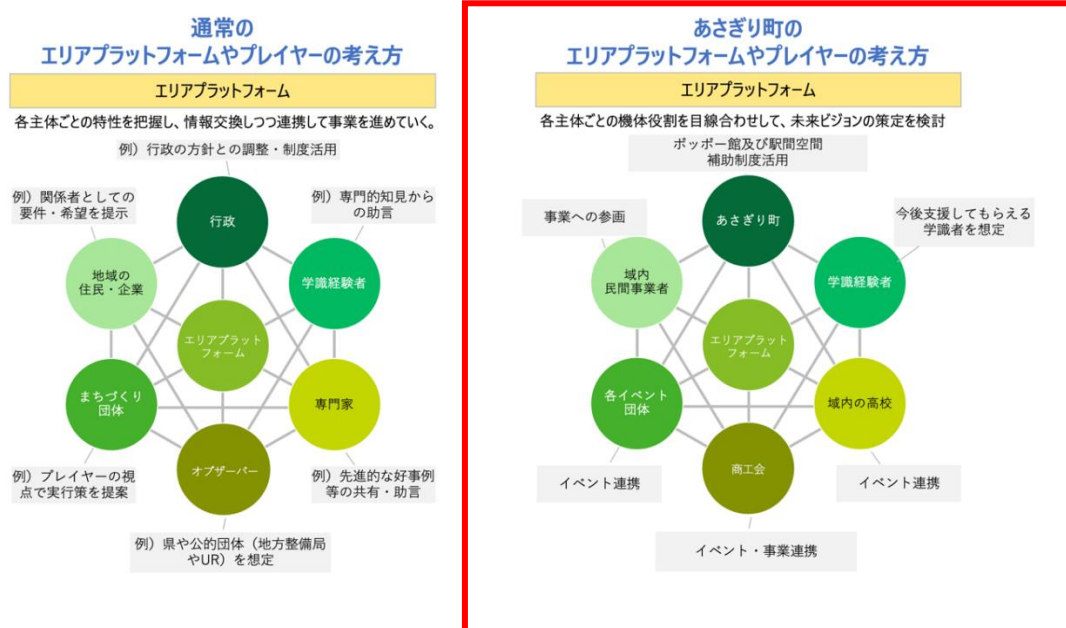
広島市の事例は、プラットフォーム設立にあたって勉強会から開始し、徐々に形をつくっていった点が参考になる。同事例では、「紙屋町・八丁堀エリアマネジメント実践勉強会（カミハチ勉強会）」を立ち上げ、約２か月間の社会実験「#カミハチキテル」を実施するなど、理論（勉強会）と実践（社会実験）を繰り返すことで立場の異なるメンバーの目線合わせを行っている。

名古屋市の事例は、エリアプラットフォームが当該エリアの民間事業者や団体の橋渡しの存在になっている点が参考になる。一般的に複数の民間事業者や団体を取りまとめるのは簡単ではないとされる中、同事例では、エリアプラットフォームという組織体が成長することで推進役となり、エリアの価値向上に向けた様々な取組を展開している。

(4) 本町におけるエリアプラットフォームのイメージ

「(3) エリアプラットフォームの事例」で確認したとおり、全国では、特定のスモールエリアを設定し、そのエリアの価値向上を目指した取り組みが進んでいる。そのような状況も踏まえ、本町におけるエリアプラットフォームのイメージを整理する。

図表 5-4 本町のエリアプラットフォームのイメージ



（出所）三井住友トラスト基礎研究所作成

本町の場合、対象エリアがポッポ一館及び駅周辺施設と明確であるため、まずは同エリアに絞って検討を進めていくことが望ましい。

本調査で確認したとおり、ポッポ一館及び駅周辺施設ではこれまでも多くのイベント等が実施されている。またその他にも、地元の高校が地域と連携した商品開発を行うなど、域内事業者や団体の地域活動への貢献意欲は高いと推測される。さらには、町内事業者の取りまとめ役を担うあさぎり町商工会は 300 以上の会員を有し¹⁴、活動主体として大きなポテンシャルを有していると考えられる。本町のこれら特性を踏まえると、本町でエリアプラットフォームを立ち上げる場合には、既に熱心に活動を行っている各イベント実施団体やあさぎり町商工会を中心に組織し、活動を開始することが現実的である。将来的には、エリアプラットフォームの方針づくりや活動内容を、理論と実践の両面から支援してくれるような学識経験者などの参画も想定される。

また、エリアプラットフォームには本町も参加し、過去に実施したイベント等のデータ（集客数等）を共有し、ポッポ一館及び駅周辺施設の魅力向上に向けて官民が協力し

¹⁴ 327 事業所（2023 年 12 月 22 日現在）

て検討を進めることが重要である。その際、イベント実施のための各種手続きの簡略化や、施設使用料金の減免など、本町として可能な支援等を積極的に検討・提供することで、それが参加団体のインセンティブとなり、エリアプラットフォームの活動を一層活発化させることが可能となる。

(5) エリアプラットフォームの進め方と留意点

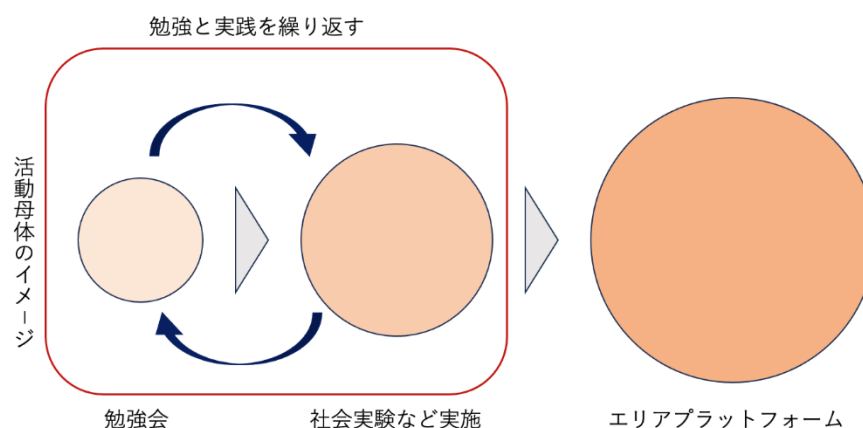
エリアプラットフォームについては一朝一夕で構築できるわけではなく、段階的に実施していく必要がある。「(3) エリアプラットフォームの事例」で確認したように、域内事業者や団体、個人、本町と一緒に学び、理解するための勉強会から進めていくことは効果的である。多様な主体や参加者による連携を進める上でも、基本的な知識や情報について関係者全員が共通認識を持つことは、重要なポイントとなる。

具体的には、ポッポ一館及び駅周辺施設の利活用に関する勉強会を官民合同で開催し、まちづくりの進め方などについて共通のインプットを行うところから始めるのがよい。上述のとおり、本調査の段階でも官民連携手法に関する勉強会を実施し、その機運は高まっていることから、これを継続的に進めていくことが望ましい。

さらには、その勉強会の中、もしくは別途機会を設けるなどして参加者間の意見交換やワークショップを実施し、同エリアにおける利活用案を皆で検討・具体化した上で、それを小さな社会実験として官民共同で実施することも検討すべきである。そうした「勉強と実践」の取り組みを繰り返していくことで、エリアプラットフォームという官民共同のまちづくり組織を成長させることができる。

勉強会と具体的な活動を小さく進めるというルールのもと、「官民合同の勉強会→社会実験→勉強会」を繰り返し、町全体でプロジェクトを実施する機運を高めていくことで、それがエリアプラットフォームの成長につながり、将来的な官民共同事業体の母体となることが期待される。

図表 5-5 事業推進体制構築に向けた段階的な実施プロセスのイメージ



(出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

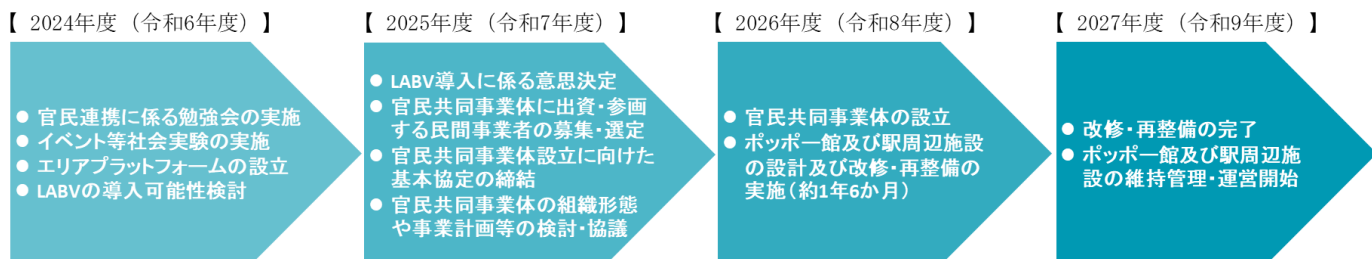
5-3 ロードマップと実施上の課題・留意点

最後に、本事業の今後のロードマップと実施上の課題・留意点を記す。

(1) ロードマップ

今後の事業実施に向けては、図表 5-6 に示すロードマップが想定される。

図表 5-6 本事業のロードマップ



※くま川鉄道は2025年度中の運行再開を目指している

（出所）三井住友トラスト基礎研究所作成

2024年度は、町職員や域内事業者等に対する勉強会を継続的に実施しつつ、ポップー館及び駅周辺施設を活用したイベント等の社会実験を行い、官民共同事業体の母体となるエリアプラットフォームの設立を目指す。また同時に、LABV導入の効果や課題、リスク等に関して、エリアプラットフォームのメンバーを中心とする域内事業者等の意向を確認し、より具体的な検討を行う必要がある。

それらの結果を踏まえ、2025年度にはまず、本事業へのLABV導入に関して庁内で正式な意思決定を行うことが重要となる。その後、官民共同事業体に出資・参画する民間事業者等を選定し、選定された民間事業者等と本町との間で官民共同事業体設立に向けた基本協定を締結の上、主に下記の項目について協議・検討を行う。

- ① 事業計画（事業の方向性、事業範囲、業務分担、収支計画、資金計画等）
- ② 官民共同事業体の法人形態
- ③ 官民共同事業体の組織体制（定款記載内容の検討含む）

以上のプロセスを経て、実際に官民共同事業体が設立され、ポップー館及び駅周辺施設の設計及び改修・再整備が実施されるのは2026年度中と想定される。現在のところ、設計及び改修・再整備には約1年6か月の期間を要する計画であるため、順調にいけば、2027年度中に各種工事が完了し、維持管理・運営が開始されることとなる。

なお、LABVを導入した場合、ポップー館及び駅周辺施設に係るもの以外の事業が含まれる可能性もあるが、それについては別途官民共同事業体において協議・検討の上、スケジュールを定めることとなる。

(2) 実施上の課題・留意点

これまで本調査報告書において指摘した点以外に、今後本事業を進めるにあたっては、以下の点について留意する必要がある。

① 丁寧かつ柔軟な検討・実施プロセス

現時点で想定されるロードマップを前項で提示したが、実際の事業実施にあたっては、これにとらわれることなく丁寧かつ柔軟な検討・実施プロセスを経る必要がある。例えば、2025 年度に予定している官民共同事業体の事業計画等の検討に関し、関係者の意見がまとまらず、合意形成に時間を要するような場合には、同事業体の設立時期の見直しを含め再検討した方が良く、スケジュールありきで拙速な決着を図るようなことは回避すべきである。

また、事業を進める上で特に重要となる事項に関しては、動き出しを早くし、課題等に先回りに対処することで、円滑な事業実施が図られる。例えば、2025 年度に予定している LABV 導入に係る庁内の意思決定に関して、導入可否を左右するポイントを事前に把握しておけば、2024 年度に実施する導入検討の中で予め対策を打つことも可能となる。

② 事業対象施設の権利関係の整理、資産価値の把握、財産区分変更手続きの確認

本事業に LABV を導入する場合、本町がポッポー館及び駅周辺施設を現物出資することが想定される。上述の通り、ポッポー館の土地の一部はくま川鉄道が所有しているため、同施設を現物出資する場合の権利関係について予め整理しておく必要がある。その上で、本町より現物出資された公的不動産は、官民共同事業体が銀行等から融資を受ける際の担保となり、与信判断にも影響することから、その資産価値を正確に把握しておくことも重要となる。

加えて、本事業の対象施設はいずれも行政財産であるため、現物出資を行う場合には原則として普通財産への財産区分の変更が必要となる。よって財産区分変更に係る規定や留意点を予め確認し、対応を検討しておく必要がある。

③ 対象施設以外の町有財産の利活用

本調査で確認したとおり、ポッポー館及び駅周辺施設における運営事業については、当面の間大きな収益性は見込まれない。そのような中で官民共同事業体の経営を安定させるためには、現対象施設以外の町有財産（未利用地等）を対象に加え、官民共同事業体がそこで新たな収益事業を立ち上げることも検討すべきである。例えば、2023 年度に町が新たに取得した駅前敷地などはその候補となるだろう。またその他にも、収益性が見込まれる既存の町有施設があれば、その運営を官民共同事業体が一体的に担う体制も考えられる。

④ 庁内の事業推進体制の整備

LABVを導入した場合、本町は事業運営の各段階において、官民共同事業体の出資者として、また委託者等の立場として、適切な意思決定を行う必要がある。事業期間を通して本町が能動的に事業に関わっていくことが求められるため、官民連携事業体を適切に運営していくための体制を庁内で整備しておくことは重要な課題であると言えよう。

また、上記②及び③で示したとおり、本事業の実施においては一つの部署に留まらない多角的な検討が必要となることが予想されるため、体制整備を行う場合には、庁内を横串で統括することのできる部門横断的な組織とすることが望ましい。

⑤ 社会実験等を通じた事業データの収集・分析

域内事業者が事業に参画する上での課題の一つに、ポッポ一館及び駅周辺施設でのイベント等に係る情報の非対称性の問題がある点は、既に述べたとおりである。このことは、域内事業者に限らず本町にとっても重要な課題であり、事業対象施設に係る事業データ（集客性や収益性等）がなければ、本町として本事業全体の収益性等を正確に予測することは困難である。よって 2024 年度に予定している社会実験やプラットフォームの取組みを通じて本町としても積極的に事業データの収集に努め、それらエビデンスを基に運営事業等の収益性を分析し、各施設の利用料金等を設定していく必要がある。

以上