

【R5:先ー17】 あさぎり駅周辺整備PFI導入可能性調査

(実施主体:熊本県あさぎり町)

あさぎり町基礎情報(R6.2.1時点)
・人口:14,303人
・面積:159.56km²

【事業分野:エリアマネジメント、PRE活用】 【対象施設:複合施設(駅舎・コミュニティセンター等)、駅前広場、駐車場】 【事業手法:PFI(RO、R+コンセッション)、LABV】

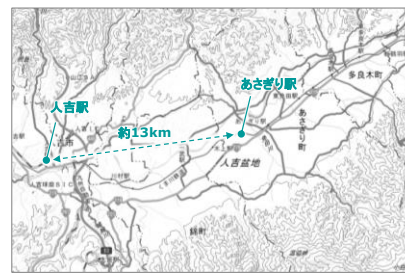
調査のポイント

1. 町中心部の持続可能なにぎわいづくりに必要な機能・サービスの検討
・あさぎり駅を中心とする周辺エリアに、持続可能なにぎわいを創るために導入すべき機能やサービスの検討を行う。
⇒ 持続可能性を重視し、既存施設を最大限活かしたエリアの一体的な整備及び運営の方針確立を目指す。
2. 域内事業者が中心となった柔軟で発展性のある事業運営を可能とする事業スキーム及び実施プロセスの検討
・人吉球磨地域内の民間事業者(域内事業者)が、あさぎり町と協働して柔軟な事業運営を実施できるよう、適切な事業スキームを検討する。
・発展性のあるまちづくり・にぎわいづくりを可能とする官民連携の組織づくりや、その担い手の育成も念頭においた実施プロセスの検討も合わせて行う。

事業/施設概要

- ・事業対象地は、公共交通機関やスーパーマーケット等が集積する町の中心部で、町内外から様々な人々が買い物等に訪れるエリア。
- ・ポッポ一館は、くま川鉄道あさぎり駅舎、JA くまあさぎり支所免田店、あさぎり町商工コミュニティセンター(多目的ホール、ギャラリー等)が同居する全国的にも珍しい複合施設。しかし、建設から20年以上が経過し、利便性の低下、町民ニーズの変化による稼働率の低下、施設の長寿命化対策等の様々な課題を抱えている。
- ・駅から半径1km圏内には、対象地に隣接する国道219号沿線を中心に個人経営の飲食店が集中する。しかし、夜間営業の店舗が多く、喫茶店等の日中に滞在できる店舗・場所が限られている。
- ・町の観光資源には、おかどめ幸福駅(日本で唯一「幸福」の名がつく駅)や、町の北側に点在する文化財や球磨焼酎の酒造場等がある。
- ・駅を中心とする多様な人々の出会いや交流を通じたイノベーションの創出や、人中心の豊かな生活の実現を目指して、2022年度に「あさぎり駅周辺整備基本構想」を策定。駅周辺を居心地が良く、歩いて楽しい空間へと転換する方針が示された。

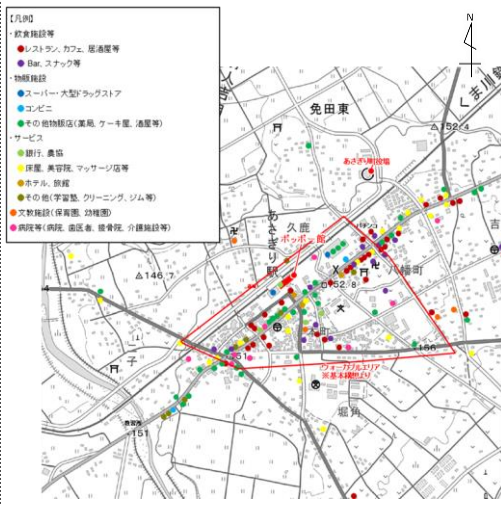
【位置図】



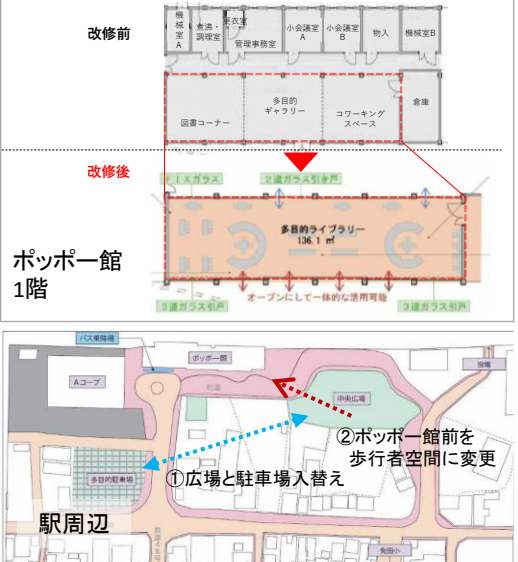
【ポッポ一館外観】



【駅から半径1km圏内の商業施設分布状況】



【基本構想策定時の改修・再整備案】



目的・これまでの経緯

【これまでの経緯】

- あさぎり駅前再開発基本構想(2018年度)**
- ・2017年度に策定した第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位置付け
 - ・あさぎり駅の再整備と防災施設の新築等によるにぎわいと交流の拠点を形成するために策定

- あさぎり駅周辺整備基本構想(2022年度)**
- ・前基本構想を基に、公共施設の再編やインフラ維持管理の効率化を目指して見直しを実施
 - ・アンケート調査やワークショップの結果に基づき、整備方針(ポッポ一館の改修・公共空間の再整備)を提示
 - ・官民連携事業の導入検討の方針も提示

本調査の実施

- 【目的】**
- ・トライアルサウンディング等の市場調査を通して、基本構想で定められたあさぎり駅周辺整備事業の内容を検証
 - ・事業化に向けたPPP/PFI手法や今後の進め方の検討

調査結果

調査1. 市場調査

＜関係者・民間事業者への意向調査＞

- 地元の関係者（公共交通機関、近隣の高校、人吉球磨地域の商工会等）や民間事業者（建設会社、図書館運営会社、飲食事業者、金融機関等）を対象に意向調査を実施。
- 整備する施設の方向性やアイデアのほか、民間事業者には本事業への参画可能性などを尋ねたところ、以下の回答が得られた。

質問項目	回答
本事業への参画可能性と対応可能な業務	● 町内事業者を中心としつつ、不足する部分を町外の事業者にも補ってもらえる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・機能の方向性は大きく変える必要はない。
本事業実施における留意事項	● 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ことが必要になる。

調査2. 施設・機能等の検討

- 基本構想と市場調査を基に、導入施設・機能等を検証した。主な具体化事項・変更事項は以下の通りである。

現状	改修・再整備案(基本構想策定時)	市場調査で得られた意見	改修・再整備案(本調査で具体化・変更した事項)
ポットー館 (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のライブラリーとして整備 ● 落ち着いた雰囲気施設の設置と、ソファなどを配置してバスや電車の待合室としても活用 ● 道路側壁を撤去、ガラス引き戸にし空間をオープンに活用	● 施設規模から図書館にすることは難しい。 ● コンセプトを定めて、それに合わせた蔵書とすることで、図書スペース的な運営は可能。 ● デジタル図書館の導入は賛否両方の意見があった。
駅周辺施設 (1階) ● 駐輪場 ● 倉庫 (2階) ● 準備室 ● 物入れ	● 駐輪スペースを移設、チャレンジショップやキッズ広場&交流テラスへと改修	● 改修方針は概ね肯定的。	(変更なし)
駅前町道 ● 駅前駐輪場 ● 駅前駐車場	● チャレンジ ● ショップ	● 若い人たちがチャレンジできる場をつくるのは大切。 ● 大手カフェチェーンの地方店は、県庁所在地などの中心部以外では難しい。	● A)読書ができる、B)仕事ができる、C)電車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ういう4つの機能を設ける。 ● A)では、主なターゲットを親子連れ(小学校低学年以下の子どもとその親)とし、それに合った蔵書やスペース(読み聞かせスペース、キッズスペース)を設ける。 ● B)・C)では、机や椅子、Wi-Fi、電源設備を設置。
中央広場	● キッズ広場 ● 交流テラス	● ターゲットとなる年齢層やグレード感の設定が必要。	● 1階チャレンジショップ(飲食)では、「調理」は行わず、飲食物の「提供」のみを行うと仮定。厨房設備・排気設備を設置しない。 ● 2階カフェの新設は取り止め。 ● 低稼働時にはファブラボの設置も検討。
バスロータリー	● 駅前町道の歩行者空間化に伴う、バスロータリーの部分的変更	● ステージがあるとイベントが組みやすい。屋根があるとよい。 ● キッチンカーを停める場所は維持管理上、芝仕上げ以外がよい。 (特筆すべき意見はなかった)	● キッズ広場は小学校低学年以下を主なターゲットとし、無料で利用できる施設とする。 ● 広場では、キッチンカーやイベントの誘致を想定。 ● 広場の舗装は車両・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。 ● アスファルト仕上げ ● 既存の植栽には手を加えない。 (変更なし)

調査3. 事業手法の検討

- 調査1・2の結果を踏まえ、本事業のポイントを5つ抽出した。

- ①ポットー館及び駅周辺施設の一体的な整備・運営
- ②運営重視の視点
- ③事業の機動性・柔軟性の確保
- ④域内事業者の参画
- ⑤エリアマネジメントの視点

- 町側・民間側のメリット・デメリットに加えて、上記5つの視点から各事業手法の妥当性を検証したところ、LABVに優位性があることを確認した。
- PFI(RO方式)のVFMIは-25.13%と算出され、従来方式よりも町の財政負担が大きくなることを確認した。

＜トライアルサウンディング＞

- 施設のポテンシャル、事業者の関心の把握と、事業化における留意点などを確認する目的で、企業・団体に対してポットー館や駅前広場などを一定期間無償で貸出した。
- 21の域内事業者からイベントの企画・運営の共同提案を受け、以下のとおりイベントが開催された。

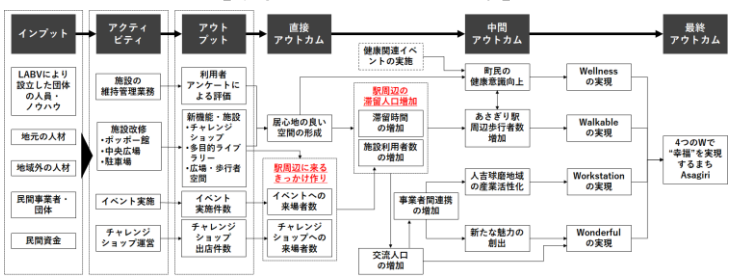
名称	あさぎり☆マルシェ
実施日	2023年12月17日(1日間)
出店内容 (出店数)	ワークショップ(3) / 物販等(5) / キッチンカー(5) スイーツ・カフェ(4) / マッサージ・エステ等(4)
来場者数	約500人(ファミリー層中心) ※車による来場が中心
概要	● 主なターゲット:町内外の家族連れ、女性客 ● 告知方法:フレイヤー配布、SNS、新聞等 ● 来場者との交流、出店者間の交流を促進 ● トライアルサウンディング後も定期的にマルシェを開催

- イベント後のアンケート結果から、イベント会場としての適性や、企業・団体からの施設利用に対する関心が確認できた。

調査4. 客観的評価指標の検討

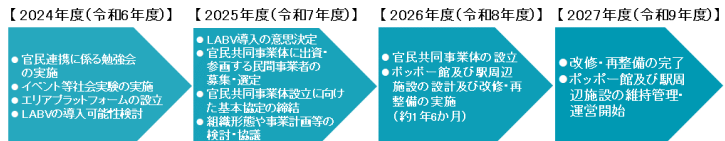
- 事業効果を正しく把握するには、客観的評価指標の設定・測定が重要になる。
- 本事業でより良い成果を上げるには、その過程にあるアウトプット(提供されるサービスの結果)やアウトカム(アウトプットによってもたらされた変化や成果)の高水準化が必須。
- 指標運動方式(Availability Payment)や成果運動型民間委託方式(PFS:Pay For Success)は、事業者インセンティブを与える仕組みとして効果的である。
- 導入に当たっては、指標運動方式からはじめて、アウトプットとアウトカム両方のデータを蓄積した上で、PFSの導入を官民で協議する方法が考えられる。

【本事業のロジックモデル案】



事業化に向けた今後の展望

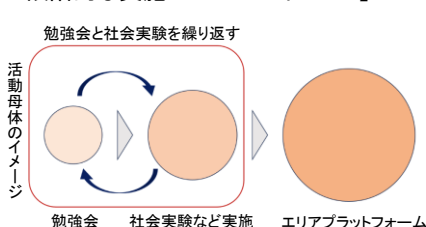
＜ロードマップ＞



＜事業推進体制の構築＞

- 駅周辺の利活用や官民連携をテーマとした勉強会とトライアルサウンディング等の社会実験を繰り返すことで、エリアプラットフォーム(PF)というまちづくり組織の成長を図る。
- PF中心で勉強会や社会実験を繰り返し、ノウハウが蓄積されていくことによってPFが成長するとともに、事業推進の機運向上も図る。
- PFが成長していくことで、将来的にLABVの母体となることを期待される。

【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】



＜実施上の課題・留意点＞

- ①丁寧かつ柔軟な検討・実施プロセス
- 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
- ③対象施設以外の町有財産の利活用
- ④庁内の事業推進体制の整備
- ⑤社会実験等を通じた事業データの収集・分析