

## 【テーマ②】スモールコンセプションによる駅を中心としたまちづくり 加速化に向けたPPP導入可能性調査

【調査主体】熊本県玉東町(人口0.5万人)

### 調査目的・概要

玉東町は、熊本市から鉄道で20分、世界的半導体メーカーの進出地である菊陽町からも車で40分という立地にあり、近年子育て世帯の転入が増加している。背景には、町主導の宅地分譲事業やPFIによる賃貸住宅整備が功を奏したことがあげられる。一方で、住民アンケートの結果などから日常的な買い物環境の向上が更なる町の発展を促すための課題であることは明らかであるため、令和6年にしゅん工した町役場庁舎の1階に民間テナント受入スペースを設け、飲食料品小売業者を公募しているが、応募が得られていない。加えて、農産物販売や食事提供機能を持たせた木葉駅前活性化施設は令和7年3月末をもって指定管理者が撤退し、遊休状態が続いている。これらの利点と課題を踏まえ、段階的・連続的なスモールコンセプションを仕掛けていくことで、以前から玉東町で推進してきた「駅を中心としたまちづくり」を再加速させるために必要となる具体的な手法やスキームに関する調査や検討を行う。

### 調査内容・スケジュール

#### 【業務フロー】

玉東町におけるこれまでの「駅を中心としたまちづくり」での利点や課題をふまえながら、以下の業務フローで調査を実施する。

#### 1. 地域概況等の整理

・地域概況や各施設の実態、土地・法的な制約条件、住民ニーズなどの市場性等を調査・整理し、インフォメーションパッケージを作成する。

#### 2. 基本計画案作成

・地域及び各施設の概況整理、調査結果をふまえて、駅前再生に向けた基本計画案を作成する。

#### 3. 事業者等ヒアリングの実施

・民間事業者（住宅、商業、飲食等）へヒアリングを行い、参入要件に係るニーズを把握する。

#### 4. 事業スキームの検討

・事業者ニーズなどをふまえて、実現可能性の高い必要機能・規模（地優賃の戸数・ターゲット、「ゆめ・ステーション・このは」への導入機能等）、施設配置等を検討する。  
・先行事例等をふまえて、リスク分担、最適な事業方式、事業スケジュールを検討する。

#### 5. 導入可能性評価

・検討結果を踏まえて概算事業費、VFMを算定する。

#### 6. 完了実績報告書の作成

・事業実現に資する報告書を作成する。

#### 【調査の先導性、モデル性】

- ・市場性の低い小規模地方自治体において、複数のスモールコンセプションにより市場性を高め、相乗効果を生み出すことで施設の効能の最大化を図る点で先導性が高いPPP/PFIの導入モデルと言える。
- ・スモールコンセプション、PPP/PFI、フェーズフリーなどの概念を導入し、「駅を中心としたまちづくり」の取り組みを再加速させるための事業であるため、これが好事例となれば、同様の小規模自治体への横展開が期待される。

#### 【調査スケジュール】

調査内容	6月	8月	9月	12月	2月
1. 地域概況等の整理	■				
2. 基本計画案作成		■			
3. 事業者等ヒアリングの実施			■		
4. 事業スキームの検討				■	
5. 導入可能性評価					■
6. 完了実績報告書の作成					■

## 【テーマ②】スモールコンセプションによる駅を中心としたまちづくり 加速化に向けたPPP導入可能性調査

【調査主体】熊本県玉東町(人口0.5万人)

### 事業・施設の概要

#### 【事業に係る背景と施設概要】

- 熊本市から鉄道で20分、世界的半導体メーカーの進出地である菊陽町からも車で40分と好アクセスな本町では、近年子育て世帯の転入が増加しており、住宅分譲地はすぐに完売、令和2、3年度にPFI事業で整備したJR木葉駅前の地域優良賃貸住宅(地優賃)も満室状態が続いている。
- 一方、住民アンケートの結果などから日常的な買い物環境の向上が町の喫緊の課題であることは明らかであるため、令和6年にしゅん工した町役場庁舎の1階に民間テナント受入スペースを設け、飲食料点小売業者を公募しているが、応募が得られていない。
- 加えて、農産物販売や食事提供機能を持たせた木葉駅前活性化施設「ゆめ・ステーション・このは(ゆめS)」は令和7年3月末をもって指定管理者が撤退し、遊休状態が続いている。



#### 【事業の概要】

- 段階的・連続的なスモールコンセプションの実現により、地域の“ワクワク感”を高めながら JR木葉駅前の再生を展開していくことで、住民の生活利便性向上、定住促進、地方創生を図る。



#### 【Act1】

- 新たな地優賃の整備に向けたあきらの検討、それを踏まえた整備
- 地優賃と一体的な民営によるゆめS(遊休公的不動産)の再生

#### 【Act2】

- 地優賃整備による商圈人口拡大を受けた町役場1階遊休スペースの活用、店舗(商業・飲食等)の誘致
- 地優賃と買い物環境向上のシナジー効果による定住促進
- 木葉駅付近の環境の利便性向上(駅へのアクセス性改善等)

### 事業・施設の課題

- 全国的な人口減少の波に抗い、町を発展させていくためには、熊本市・菊陽町(世界的半導体メーカー進出地)両方から好アクセスである立地を生かしたベッドタウンとしての住宅施策を展開していくことが必要。
- JR木葉駅前に建設した地優賃「アベニール木葉」は、建設から4年程度経過した今も満室状態であり、ニーズに対して供給数が不足している。
- 駅前の交流施設「ゆめ・ステーション・このは」から民間事業者が撤退し、また隣接スーパーも閉店するなど、駅前の活力が低下している。
- R6に実施した住民アンケートでは買い物環境の向上が求められており、R6年に建設した町役場の1階に商業系テナントを誘致しているが、応募が得られないことから事業者視点での募集要項の見直しが必要。
- 本町唯一の鉄道駅であり玄関口でもあるJR木葉駅はR6年3月にバリアフリー化がなされたが、南側からのアクセス面での課題を残すため、この改善の検討も行いながら、地優賃の整備等による駅を中心とした玉東版コンパクトシティの推進に向けた最良の道筋確保が課題。

### 検討経緯／事業化スケジュール

【事業の妥当性(上位計画への位置づけ)】

- ・「玉東町地方創生総合戦略」(R7.3策定)において、“木葉駅を中心とした拠点エリアの賑わい創出”、“移住・定住のための住宅環境の整備”が位置づけられている。
- ・「第6次玉東町総合戦略後期基本計画」(R8.3策定予定)において、“木葉駅を核とした賑わい創出プロジェクトの推進”、“移住・定住につなげる住宅施策の展開”が位置づけられている。

【検討経緯・事業スケジュール】

- 令和6年度 「玉東町地方創生総合戦略」策定
- 令和7年度 駅前交流施設の遊休化、スーパーの閉店
- 令和7年度 「第6次玉東町総合戦略後期基本計画」策定
- 令和8年度 本調査実施(PPP導入可能性検討)
- 令和9年度 事業計画決定、要件水準書等の検討
- 令和10年度 事業者選定、事業開始