

養父市関宮小さな拠点
官民連携事業導入可能性調査

報 告 書

令和8年3月

養父市

阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

目次

1. 本調査の概要.....	1
1-1 調査の目的.....	1
1-2 自治体の概要.....	1
1-3 事業発案に至った経緯・課題.....	2
① 自治体が抱えている課題.....	2
② 上位計画との関連性.....	3
③ 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等.....	5
④ 当該事業の発案経緯.....	6
⑤ 当該事業の必要性.....	8
1-4 検討体制の整備.....	8
① 庁内の検討体制.....	8
② 民間の関係者との協力体制.....	9
2. 本調査の内容.....	10
2-1 調査の流れ.....	10
3. 前提条件の整理.....	12
3-1 対象地の概要.....	12
① 対象地の概要.....	12
3-2 施設機能の検討.....	13
① 地域住民や関係者のニーズ等の整理.....	13
② 施設機能等の整理.....	14
4. 事業化検討.....	17
4-1 調査の仮説.....	18
① コンセッション方式を基本とした統括運営の可能性.....	18
② 事業者の実証実験.....	18
③ 周辺整備エリアの利活用と福祉機能の取り込み.....	19
4-2 調査の方針.....	20
① 民間事業者意向サウンディング調査.....	20
② 社会実験.....	21
③ 周辺施設連携に関する技術的検討.....	21
4-3 調査の実施状況.....	22
① サウンディング調査による事業手法の変化.....	22
② 社会実験の意義.....	28
③ 周辺施設の利活用検討.....	30
4-4 調査の結果.....	31

①	運営スキームの比較検証と事業者意向の分析.....	31
②	事業者主導型から住民主体型への変遷と効果分析	32
③	多様なコンテンツ形成の効果	33
5.	リスク分担と法令等の整理.....	34
5-1	リスク分担の整理	34
①	リスク分担の考え方.....	34
②	リスク分担表（案）の整理.....	36
5-2	法令等の整理	37
①	制約となる法令等の解釈.....	37
6.	今後の進め方.....	39
6-1	ロードマップ	39
①	今後の検討事項等.....	39
②	事業化に向けてのスケジュール.....	40
6-2	想定される課題.....	40
①	その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等	40
②	課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項	41
7.	検討結果・結論	42
7-1	検討結果・結論.....	42
①	本件調査の結果得られた示唆	43
②	調査結果及び示唆に基づく結論.....	43
7-2	本調査報告書の横展開可能性.....	47
8.	資料編.....	48

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

養父市関宮地域は、人口減少と高齢化が急速に進展し、地域コミュニティの維持や生活利便機能の確保が喫緊の課題となっている。特に、冬季の豪雪による生活圏の分断、高齢者の孤立、及び行政・福祉・医療機能の分散によるサービス利便性の低下が深刻である。

こうした状況を踏まえ、養父市では国土交通省が推進する「小さな拠点」形成の理念に基づき、関宮地域において住民主体の活動を軸に、行政サービス、福祉、交流機能等が連携する地域拠点の整備を進めている。既に「関宮小さな拠点整備基本計画」が策定され、I期工事として施設整備が具体化している。

本調査は、以下の事項について整理・検証を行うことを目的とする。

- ・民間事業者の参画可能性
 - ・統括事業者による一体的な運営管理体制
 - ・コンセッション方式や指定管理者制度等を含む実現可能な事業スキーム
- これらを踏まえ、持続可能な官民連携モデル構築のための基礎的条件を明らかにし、今後の事業推進に資する知見を提供することを目指す。

1-2 自治体の概要

養父市は兵庫県北部但馬地域に位置し、2004年に旧八鹿町、旧養父町、旧大屋町、旧関宮町の4町が合併して誕生した自治体である。市域の大部分は山林で占められ、氷ノ山をはじめとする山岳地帯や八木川流域の自然環境に囲まれた典型的な中山間地域である。集落が点在し、豪雪地帯に属することから、冬季には積雪による生活圏の分断が生じやすい地理的条件を有している。



図表1 養父市、本事業敷地の位置

関宮地区は養父市内でも特に人口減少と高齢化が著しい地域であり、かつては行政、商業、交通の中心地として機能していたが、近年は公共施設の老朽化や利用者減少により地域拠点機能の低下が課題となっている。

社会的には、全国の地方都市と同様に人口減少と高齢化が急速に進行しており、農業や地域コミュニティの担い手不足、公共施設の維持管理負担の増大など、複合的な課題を抱えている。これらに対応すべく、行政による単独のサービス提供から、住民や民間主体との連携による共助・互助の仕組みづくりが強く求められている。

行政上の特性として、養父市は国家戦略特別区域（国家戦略特区）に指定されており、法人による農地取得の特例措置や高齢者の就業促進、NPO 法人設立促進に関する特例など、規制緩和や制度改革を積極的に活用している。これにより、官民連携や地域団体との協働に対する理解と実践の蓄積が進んでいることが特徴である。

■養父市 経営政策・国家戦略特区課 HP より

07 高齢者等の雇用の安定等に関する法律の特例 全国展開
 シルバー人材センター会員の就業可能時間が引き上げられました。
 ※派遣業務において週40時間まで就業が可能に(改正前は週20時間まで)

シルバー人材センター会員の就業時間の拡大
 シルバー会員の転作する農地と農機で得たお米(産直米) シルバー会員が耕作する農田が「つくば農道産」になるなどの課題を未来へ「S」認定(産直地区)

08 NPO法人の設立手続の迅速化に係る特定非営利活動促進法の特例 全国展開
 NPO法人の設立手続を円滑に行うため、設立認証申請及び定款変更認証申請などの必要書類の縦覧期間が、1ヶ月から2週間に短縮され、手続きが迅速化されました。

養父市国家戦略特区の主な経過

- 2014 (平成26年)**
 - 3.28 国家戦略特別区域諮問会議(第4回)「国家戦略特別区域の指定」
 - 5. 1 政令の施行(国家戦略特別区域を定める政令)
 - 正式に養父市が国家戦略特別区域に指定
 - 7. 5 菅 義偉 内閣府特命担当大臣による提議
 - 7.23 第1回区域会議(於:養父市) 新藤兼孝 内閣府特命担当大臣による視察
 - ※以後2025年3月時点で23回開催
 - 9. 9 計画認定「農業委員会と市の事務分担に係る特例」
 - 国家戦略特区全国初の認定
- 2015 (平成27年)**
 - 1.27 計画認定「農業生産法人に係る農地法等の特例」「農業への雇用保証制度の適用」「歴史的建造物等に係る新築法施行期の特例」
 - 9. 9 計画認定「農業生産法人に係る農地法等の特例(追加)」「高齢者等の雇用の安定等に関する法律の特例」
 - 10.20 計画認定「NPO法人の設立手続の迅速化に係る特定非営利活動促進法の特例」
- 2016 (平成28年)**
 - 2. 5 国家戦略特別区域諮問会議(第19回)「農業生産法人の更なる要件緩和」を提案
 - 9. 1 改正特区法の施行(企業による農地取得の特例ほか)
 - 養父市の提案を具報化
 - 11. 9 国家戦略特別区域諮問会議(第25回) 計画認定「企業による農地取得の特例」
 - 11.19 山本幸三 内閣府特命担当大臣による視察
 - 12. 2 養父市国家戦略特区推進共同事務局設置
- 2017 (平成29年)**
 - 2.21 計画認定「企業による農地取得の特例(追加)」
 - 3. 6 国家戦略特別区域諮問会議(第29回)
 - 「企業による農地取得の特例」の活用など精力的に取組む姿勢を高く評価される
 - 9. 5 国家戦略特別区域諮問会議(第31回)「企業による農地取得の特例」全国展開の提案ほか
 - 9. 9 根川弘志 内閣府特命担当大臣による視察
 - 12.15 計画認定「道路運送法の特例」
- 2018 (平成30年)**
 - 3. 9 計画認定「企業による農地取得の特例(追加)」
 - 6.14 計画認定「テレビ電話を活用した薬剤師による服薬指導の対面原則の特例」
 - 11.17 片山さつき 内閣府特命担当大臣による視察
- 2019 (平成31/令和元年)**
 - 2.14 計画認定「農薬レストラン設置に係る特例」
 - 12.18 国家戦略特別区域諮問会議(第42回) スマート農業・オンライン診療の提案ほか
- 2020 (令和2年)**
 - 3.18 国家戦略特別区域諮問会議(第43回) 計画認定「企業による農地取得の特例(追加)」ほか
 - 5.19 国家戦略特別区域諮問会議(第44回) 初診からのオンライン診療の提案ほか
 - 10.21 坂本哲志 内閣府特命担当大臣による視察
 - 12.21 国家戦略特別区域諮問会議(第48回) 法人農地取得事業等の規制改革の拡大に向けた意見書提出
- 2021 (令和3年)**
 - 1.15 国家戦略特別区域諮問会議(第49回)「企業による農地取得の特例」2年延長決定
 - 5.19 改正特区法施行(企業による農地取得の特例延長ほか)
- 2022 (令和4年)**
 - 3.10 計画認定「企業による農地取得の特例(追加)」
 - 12.22 国家戦略特別区域諮問会議(第56回)「企業による農地取得の特例」について法改正に向けた政府方針が示される
- 2023 (令和5年)**
 - 1.15 岡田直樹 内閣府特命担当大臣による視察
 - 9. 1 改正特区法施行(企業による農地取得の特例が構造改革特区制度移行)
 - 全国の自治体の発案で特例を活用することが可能に
 - 11.4 河野太郎 デジタル大臣による視察
- 2024 (令和6年)**
 - 3.15 国家戦略特別区域諮問会議(第62回) 計画認定「道路運送法の特例(変更)」
 - 4. 1 自家用有償観光旅客等運送事業の運行区域を養父市大屋地域及び関宮地域から養父市全域に変更

【※記載された役職名はすべて当時のものです】

図表2 養父市国家戦略特区

1-3 事業発案に至った経緯・課題

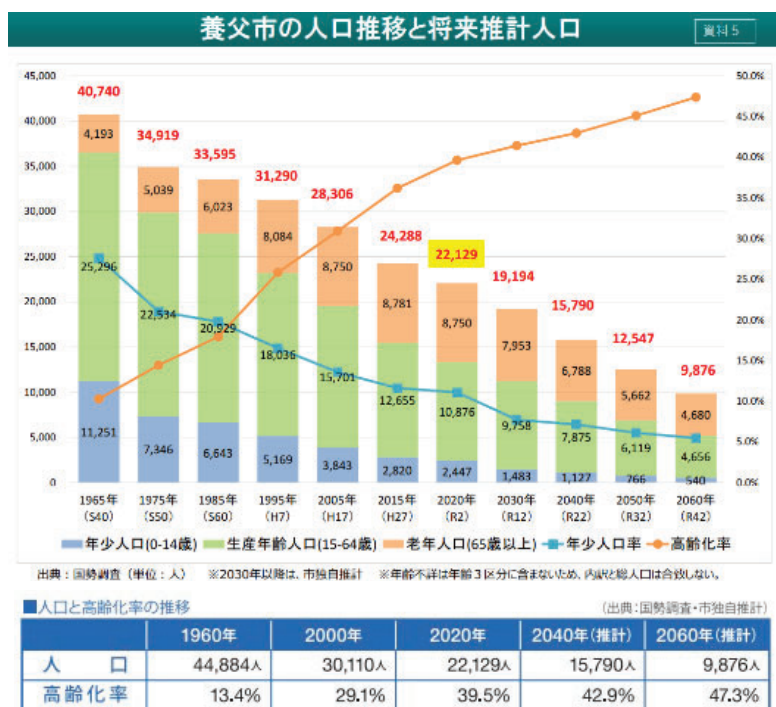
①自治体が抱えている課題

養父市関宮地域では、急速な高齢化と人口減少が進行する中、地域社会が直面する複合的な課題が顕在化している。まず、高齢者人口の増加に伴い単身世帯も増加しており、特に冬季の豪雪期においては生活圏の分断が生じやすく、高齢者の孤立リスクが深刻化している。これにより、日常的な交流機会の減少や緊急時の支援体制の脆弱化が懸念されている。

また、地域内に点在する生活関連サービス（地域交流、買い物、医療・福祉、交通など）が分散していることから、利便性の低下が課題となっている。特に交通手段の限られる高齢者にとっては、サービスへのアクセスが困難であることが生活の質の低下を招いている。

さらに、関宮地域内の公共施設は老朽化が進み、その更新や維持管理にかかる負担が増大していることも無視できない問題である。これらの施設を自治体単独で持続的に運営することには限界があり、効率的かつ効果的な運営手法の模索が求められている。

本事業は、こうした複合的な課題を踏まえ、地域の生活機能を一か所に集約した「小さな拠点」の整備を推進するとともに、多様な民間事業者や地域団体が参画する持続可能な運営体制を構築することを目的としている。これにより、高齢者の孤立防止や生活利便性の向上、公共施設の効率的管理を実現し、地域の活性化と安心・安全な暮らしの基盤づくりを目指すものである



図表3 養父市人口推移と将来推計(出典)：養父市 HP より

②上位計画との関連性

本事業である「養父市関宮小さな拠点」は、人口減少および高齢化が進行する中山間地域において、地域住民の生活に必要な機能を維持し、持続可能な地域運営を実現することを目的として発案されたものであり、国および市の上位計画・関連計画と整合した取組である。

国土交通省が推進する「小さな拠点」形成の考え方では、過疎化や高齢化が進む地域において、交流、商業、医療・福祉、交通等の生活サービス機能を一定のエリアに集約し、官民連携や地域主体による持続可能な地域運営体

制を構築することが求められている。関宮小さな拠点は、この国の施策理念を踏まえ、関宮地区という具体的な地域においてその考え方を実装するモデル的事業として位置付けられる。

また、養父市の最上位計画である「養父市まちづくり計画（第3次養父市総合計画）」においては、人口減少社会を前提とした地域ごとの拠点形成や、生活機能の集約による持続可能なまちづくりが掲げられている。関宮小さな拠点は、かつて地域の行政・経済・交流の中心であった関宮地区において、失われつつある生活拠点機能を再編・再構築する具体的施策として、本計画の方針を体現するものである。

さらに、養父市地域公共交通計画に示される交通結節点の形成や移動手段の確保、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画に基づく地域包括ケアシステムの構築、地域福祉計画に掲げられる多世代交流や地域支え合いの推進といった分野別計画においても、生活機能を集約した拠点の必要性が示されている。関宮小さな拠点におけるバスターミナル機能、医療・福祉機能、地域交流機能等は、これら分野別計画に基づく施策を関宮地区において具体化する受け皿としての役割を担うものである。

このように、本事業は単独の施設整備にとどまるものではなく、国の「小さな拠点」形成の理念を背景に、養父市まちづくり計画および各種分野別計画に示された方針や課題を横断的に整理し、関宮地区において集中的かつ実効性のある形で具現化するために発案された事業である。

上位・関連計画	概要
国土交通省「小さな拠点」形成推進施策	中山間地域や過疎地域において、交流、商業、医療・福祉、交通等の生活サービス機能を一定のエリアに集約し、官民連携や地域主体による持続可能な地域運営を実現することを目的とした国の施策であり、関宮小さな拠点はその考え方を具体化するモデル的事業として位置付けられる。
養父市まちづくり計画（第3次養父市総合計画）	人口減少・高齢化が進行する中で、地域ごとの特性に応じた拠点形成と生活機能の維持・集約を進め、持続可能なまちづくりを目指す計画であり、関宮小さな拠点は関宮地区における生活拠点再編の具体的施策として位置付けられる。
養父市地域公共交通計画（※名称は最新計画に準拠）	高齢者や交通弱者を含む市民の移動手段を確保するため、公共交通ネットワークの再編と拠点型の交通結節点形成を進める計画であり、関宮小さな拠点は関宮地域の交通結節点としてバスターミナル機能等を担う拠点として位置付けられる。

養父市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画	地域包括ケアシステムの構築を通じて、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活を継続できる体制づくりを目指す計画であり、関宮小さな拠点におけるデイサービス、医療・薬局機能、短期滞在機能等はその具体的な受け皿として位置付けられる。
第4次養父市地域福祉計画	高齢者、障がい者、子ども等を含む多様な主体が地域で支え合う体制づくりと、多世代交流の促進を目指す計画であり、関宮小さな拠点の地域交流機能や多世代利用を想定した空間構成は、本計画の趣旨を具体化するものとなっている。
関宮地区 跡地活用・地域再生方針	老朽化により解体された多目的ホール跡地を活用し、地域交流、商業、医療・福祉、交通等の生活に必要な機能を一体的に整備する方針であり、関宮小さな拠点はその実現手段として計画された複合施設である。

図表4 上位計画・関連計画

③上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

<p>養父市では、関宮小さな拠点整備事業を突発的な施設整備としてではなく、地域課題の整理と合意形成を段階的に積み重ねながら具体化してきた。令和2年度以降、関宮地域を中心に、複数の会議体や検討の場を設け、それぞれの分野ごとの課題整理と対応方針の検討を行っている。</p> <p>まず、地域全体の将来像や生活課題を共有する場として、「地域住民会議」が設置され、住民ワークショップ（WS）やヒアリングが複数回実施された。これらの場では、人口減少や高齢化の進行、日常生活における利便性低下への懸念等が共有されるとともに、地域に必要な機能や拠点のあり方について意見交換が行われた。これらの検討成果を踏まえ、関宮地域を含むエリアにおける拠点整備の方向性や基本的な考え方が整理されている。</p> <p>あわせて、「地域包括ケア会議」においては、高齢者の単身世帯増加や介護ニーズの多様化といった福祉分野の課題を中心に検討が進められた。医療・介護・生活支援をどのように地域内で確保していくかが論点となり、医療施設と併設する福祉施設のあり方についても検討が行われた。当初は「サービス付き高齢者向け住宅」や「小規模多機能型居宅介護施設」を想定した案が検討されたが、その後の議論や事業性の検討を踏まえ、より柔軟な利用が可能な機能構成へと見直しが行われている。</p> <p>さらに、移動手段や物流を含めた生活基盤の課題については、「交通配送会議」を設置し、公共交通の維持が困難となる中山間地域における移動・配送</p>

のあり方について検討が行われた。路線バスやスクールバスの活用に加え、デマンド型交通や貨客混載等の可能性についても情報収集や意見交換が行われており、拠点整備とあわせた生活支援の方向性が整理されてきた。

これらの検討を経て、令和2年度から令和5年度にかけては、住民説明会や意見交換の場を重ねながら、「関宮小さな拠点整備基本計画」が策定された。住民説明会資料においては、「市民が主役」「ともに考える」といった姿勢を明確に打ち出し、「えんがわ」という空間コンセプトのもと、多世代・多主体が自然に交わる場の形成を目指す考え方が示されている。

令和6年度には、これまでの検討成果を踏まえ、住民ワークショップの継続実施に加え、民間事業者を対象としたサウンディング調査を実施し、事業スキームや運営の可能性について具体的な検討が進められた。同年度には設計者選定を行い、基本設計及び実施設計（第1段階）に着手するとともに、I期工事の施工者選定が実施されている。この段階で、福祉機能については、医療施設と併設しつつ、デイサービスと「介護度の低い高齢者や多世代の利用も想定した短期滞在型施設」を複合する案へと整理された。

年度	検討経緯
令和2年度～ 令和5年度	<ul style="list-style-type: none"> ・関宮地域の課題整理と対応方針検討のため、住民会議、包括ケア会議、交通配送会議を設置し、基本計画を策定。 ・多世代交流の拠点づくりを推進。
令和6年度	<ul style="list-style-type: none"> ・住民会議、包括ケア会議、交通配送会議の実施。 ・設計者選定とI期工事施工者選定を完了。 ・設計者業務期間中に住民会議を実施。交通配送会議。包括ケアと設計内容を連携。 ・福祉関連等の民間事業者サウンディング調査実施。 ・福祉機能の構成を見直し短期滞在型施設を採用。

図表5 検討経緯概略

④当該事業の発案経緯

本事業は、養父市関宮地域において長年地域の交流拠点として親しまれてきた多目的ホール「エイドホール」が老朽化により解体されたことを契機として発案された。エイドホール跡地の有効活用と、地域の生活機能を集約する複合施設の整備が強く求められたことが背景にある。

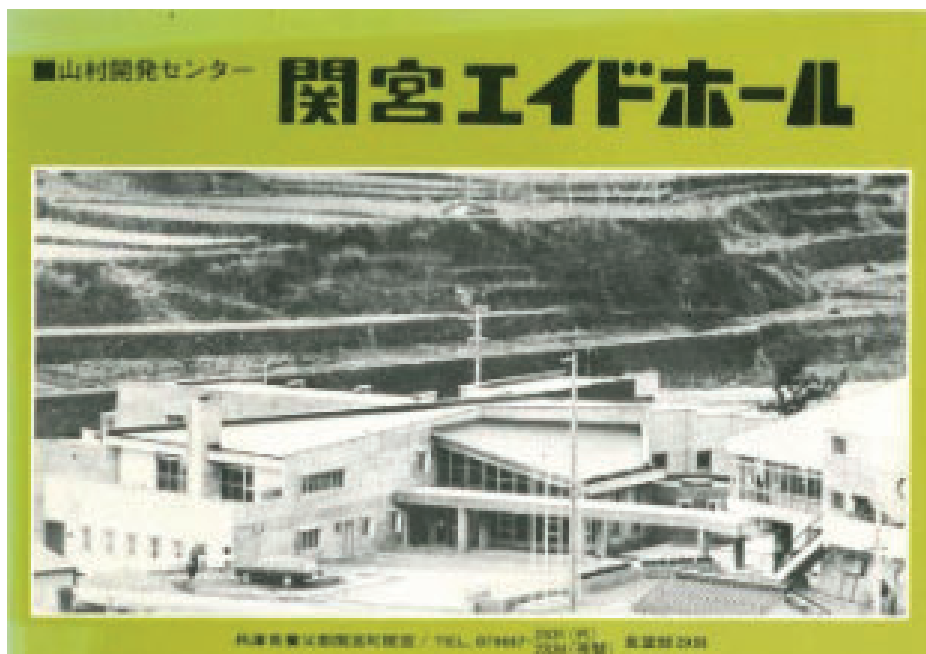
地域住民からは、新たな交流拠点の整備に対する強い要望が寄せられてい

た。特に関宮地域は、冬季の豪雪に伴う高齢者の孤立が深刻な課題となっており、生活支援機能の強化や多世代が交流できる場の創出が急務であった。

また、当時の首長公約において「地域活性化と安心して暮らせる生活拠点の整備」が掲げられており、本事業はこの公約実現の重要な柱として位置づけられた。加えて、次期総合計画策定の時期と重なり、将来ビジョンの具体化に向けた施策の一環として推進された。加えて、関宮地域における住民や関係団体との意見交換を通じて、施設の機能や運営に関する具体的なニーズが集約され、地域の実情に即した計画づくりが進められた。

本事業の財源確保に際しては、合併特例債の活用が重要な役割を果たした。養父市は平成 16 年の合併による財政支援策として合併特例債を活用しており、その発行期限は令和 9 年度までと定められている。これにより、令和 9 年度までに一定の財政支出を行う必要があり、関宮小さな拠点の整備は期限内に完了させるべき重要な事業の一つとなった。

これら複合的な背景と地域の声を反映し、関宮小さな拠点整備事業は、地域の安心・安全な生活基盤の強化と地域活性化を目指す重要な取組として具体化された。



図表 6 関宮エイドホール／[■ 養父市 HP より](#)

⑤当該事業の必要性

関宮小さな拠点は、単なる公共施設の整備にとどまらず、地域住民の日常生活を支える「生活のターミナル」としての重要な役割が期待されている。

この拠点は、行政、福祉、医療、民間事業者、NPO 法人、そして地域住民が緩やかに連携し合いながら、多様なサービスを一体的に提供し、地域の生活利便性と安全・安心を支える核となることが求められている。

持続可能な運営体制の構築は不可欠であり、本調査はその実現可能性と運営上の課題を整理し、具体的な解決策を提示する重要な意義を有している。

特に、地域課題解決に積極的な NPO 法人の関心が高いことは、養父市が国家戦略特区として推進する規制緩和や制度改革の土壌と親和性が高いことを示しており、今後の官民連携を深化させるうえで重要な要素となる。

本事業の推進により、多様な主体が協働する新たな地域運営モデルの確立が期待され、地域の活性化や住民の生活の質向上に大きく寄与すると考えられる。

1-4 検討体制の整備

①庁内の検討体制

本事業における庁内の検討体制は、以下の表に示すとおりである。

担当部署である関宮小さな拠点整備推進室は、関宮小さな拠点整備事業に関する業務を所管しており、本事業に必要な検討を迅速に進めることが可能である。

また、その他の検討が必要な事項については、随時関係部署に確認を行いながら進めている。

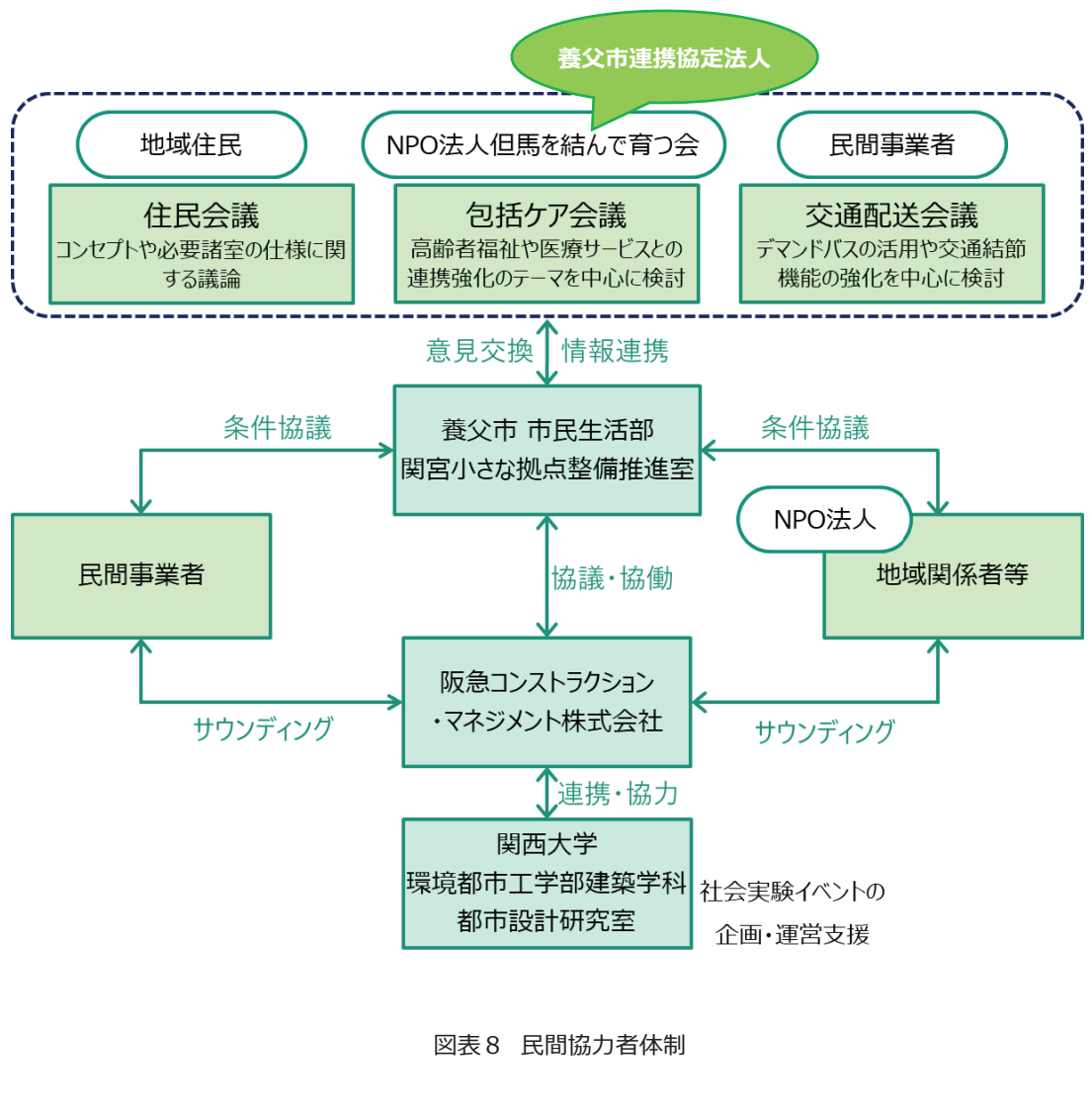
担当部署	養父市役所 市民生活部
担当部長	市民生活部長
担当者	関宮小さな拠点整備推進室長（1名）、 関宮小さな拠点整備推進室担当（1名）、 理事（技術・関宮小さな拠点担当）（1名）、 ※担当者は全て兼務
関係部署	①施設整備関連：市民生活部 関宮小さな拠点整備推進室
	②施設管理関連：市民生活部 関宮小さな拠点整備推進室
	③法令関連：まち整備部 土地利用未来課

図表7 庁内検討体制

②民間の関係者との協力体制

技術系職員の人材不足や、各種プロジェクト推進に必要な経験・知識の不足に加え、入札不調や参加者確保といった発注課題への対応が課題となっている。このような状況を踏まえ、本事業ではCM方式を導入し、効率的かつ効果的な事業推進を図っている。

民間関係者との協力体制については、以下の図に示すとおりである。

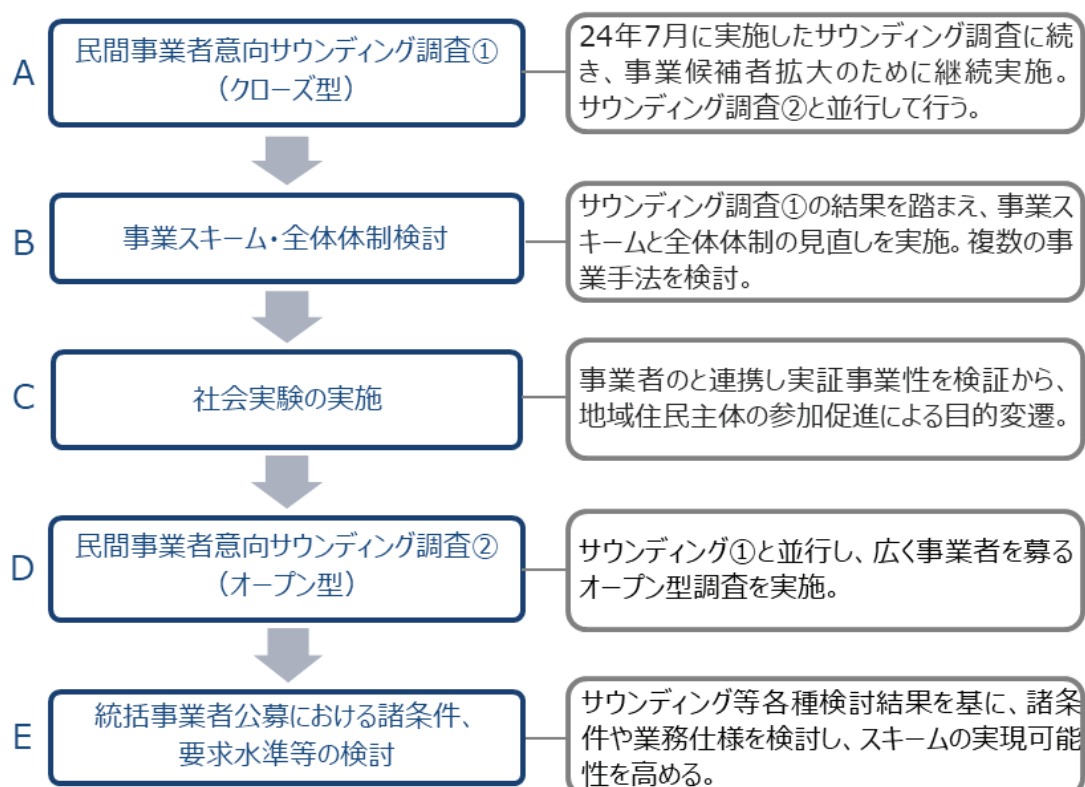


2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ

本調査は、関宮小さな拠点整備事業の事業化に向け、令和7年6月から令和8年2月にかけて、以下に示すフロー図の流れで主要な調査・検討を実施した。

各調査の詳細については、第4章にて報告する。



図表9 本調査のフロー図

A：民間事業者意向サウンディング調査①（クローズ型）

【令和7年6月～令和8年1月】

令和7年6月に開始したクローズ型サウンディング調査では、養父市内外の指定管理事業者、包括連携協定締結事業者、及び地域拠点運営に関連する多様な事業者70社以上を対象に意向把握を実施した。

この調査により、事業者の参画意欲や事業スキームに対する具体的な意見を収集し、今後の検討の基礎資料とした。

B：事業スキーム・全体体制検討【令和7年7月～令和8年1月】

令和7年7月から令和8年1月にかけて、クローズ型サウンディング調査の結果を踏まえ、当初想定のコネクション方式を含む事業スキームおよび全体体制の見直しを行った。

複数の事業手法の検討を進め、現状に即した最適な運営モデルの検討を深化させた。

C：社会実験の実施【令和7年10月】

令和7年10月に、関心を持つ事業者や地域住民の関与促進および拠点の認知度向上を目的に社会実験を実施。

地域の子どもや家族を対象とした防災キャンプ等の体験型イベントを通じて、地域住民の交流促進や拠点の利用可能性を具体的に把握した。

D：民間事業者意向サウンディング調査②（オープン型）

令和7年9月から12月にかけて、クローズ型調査と並行し、より広く民間事業者から意向を把握するためオープン型サウンディング調査を実施した。

応募者数は少数であったが、コンテンツ等の提案と参画可能性のさらなる検証を図った。

E：統括事業者公募における諸条件・要求水準等の検討

令和7年11月から令和8年1月にかけて、これまでの調査や社会実験の成果を踏まえ、統括事業者公募に向けた諸条件や事業スキーム、具体的な業務仕様の検討を実施した。

また、施設設計内容との整合調整も行い、事業内容・体制に即した最適な整備計画の策定を進めた。

3. 前提条件の整理

3-1 対象地の概要

①対象地の概要

1) 周辺環境

- ・養父市関宮地区の中心部に位置し、かつて地域の行政・交流機能の中核を担っていた多目的ホール（エイドホール）跡地を活用する計画である。
- ・周辺集落からのアクセス性に優れ、地域住民にとって歴史的・象徴的な意味を持つ立地である。
- ・既存の公共施設や生活関連機能が周辺に集積しており、地域内外を結ぶバス路線の結節点としての役割を担ってきた場所である。
- ・中山間地域特有の人口減少・高齢化や、冬季の豪雪による移動制約といった地域課題に対応するため、生活に必要な機能を集約する拠点として適した立地条件を有している。
- ・地域の中心性、交通利便性、周辺機能との連続性を踏まえ、関宮地区における生活機能再編の中核を担う拠点として位置付けられている。



図表 10 施設位置図

2) アクセス情報

- ・敷地場所 : 兵庫県養父市関宮 637 (地名地番)
- ・交通アクセス : JR 山陰本線「八鹿駅」、
鉢伏線 (鉢伏行)「関宮バス停」下車、徒歩 3 分

3-2 施設機能の検討

①地域住民や関係者のニーズ等の整理

関宮小さな拠点の施設機能検討にあたっては、地域住民や関係者の多様なニーズを的確に把握し、反映させることが不可欠である。そのため、これまで地域住民会議、包括ケア会議、交通配送会議といった複数の会議体を設置し、地域課題や生活実態の整理、ニーズの抽出に取り組んできた。

地域住民会議では、人口減少や高齢化の進行に伴う日常生活の利便性低下や交流機会の減少といった課題が共有され、多世代が自然に交わる「ごちゃまぜ」の空間づくりを含む、地域に適した拠点のあり方について意見交換がなされた。

包括ケア会議では、地域の高齢福祉や医療分野の現状と課題を踏まえ、介護ニーズの多様化や高齢者の孤立防止に対応する福祉機能の充実が議論された。これにより、医療施設との連携や短期滞在型施設の導入可能性など、福祉関連機能の具体的な要望が整理された。

交通配送会議では、豪雪地帯の交通アクセスの課題や、地域内外の移動手段確保に向けたデマンドバスの活用、物流の効率化等について検討が行われ、拠点が交通結節点として機能するためのニーズや課題が明らかとなった。

これらの会議体で得られた住民や関係者の意見・要望を踏まえ、アンケート調査やヒアリング等を通じてニーズを具体的に整理してきた。これにより、地域の実情に即した施設機能の方向性が明確化され、地域住民の生活利便性向上や多世代交流促進に資する拠点づくりへと反映されている。



図表 11 「関宮小さな拠点整備基本計画」策定後の動き

②施設機能等の整理

1) コンセプト

施設機能等の整理では、地域住民や関係者のニーズを踏まえ、関宮小さな拠点が果たすべき役割や具体的な機能について体系的に検討を行った。


施設の基本コンセプトとしては、多世代が自然に交わり、地域コミュニティの核となる「ごちゃまぜ」の交流空間の創出を掲げている。

また、小さな拠点の整備にあたり、9つの柱を設定し、設計者や関係者に対して具体的な施設の使い方の要望として以下のように整理した。

- ① 住民が集い、思い、地域の魅力発見の場の実現！
- ② 子どもから大人まで、ニーズによって自由に変化する空間！
- ③ 1人でもグループでも安心できるほっとスペースの実現！
- ④ いざとなったら安心のため形を変える空間！
- ⑤ 子育て世代が安心して遊ばせられる場所・快適なベビー休憩室と授乳空間の実現！
- ⑥ 好きや得意を、学び、楽しみ、交流出来る空間！
- ⑦ 人が集まってくるシンボルとしての空間！
- ⑧ ここに来ればいつも誰か居て、美味しいものが食べられ、楽しいことがある場所！
- ⑨ 半屋外スペースでの気軽な集いと交流ができる空間！

これらの柱を基に、具体的な施設設計や運営方針を検討し、多様な世代や主体が集い、交流しやすい場づくりを目指している。

地域住民の方々が参加する地域住民会議が全13回にわたり集い、小さな拠点別館のコンセプトを検討し、使い方や大事にしたいことをまとめました



住民のニーズ（地域住民会議から）

- 「このままだと、医療や買い物不便さから、孤立してしまう」
- 「子育て世代が集まれる、安心の遊び場がほしい」
- 「雨の日でも子どもを安心して遊ばせたい」
- 「高齢者が一人で閉じこもりがちになるのが心配」

図表 12 地域住民会議の様子

2) 施設機能

地域住民からは、かつての集会施設であるエイドホールの機能復元を望む声が多く寄せられている。

一方で、都市部と比較して高齢化が急速に進む中山間地域においては、今後医療や高齢者福祉サービスの水準低下が懸念されており、これが地域の大きな不安要素となっている。

また、地域の長年の要望である集会施設や生活利便施設の充実に加え、広大な中山間部における安心できる生活基盤の確保や、地域の求心力となる拠り所の整備も求められている。

例えば、自立した生活を営みながらも日常生活に潜在的な不安を抱える高齢者がいる。こうした方々に対しては、自宅を拠点としつつも、人の目が届きやすい場所で一時的または長期的に居住できる場を提供することが重要である。

これは、限られた医療・福祉資源を効率的に活用するだけでなく、高齢者が地域コミュニティに繋がっているという実感から得られる安心感の向上にも寄与すると考えられる。

これまでのこうした検討と、前節で取りまとめた地域住民からの要望を踏まえ、施設機能を検討し下記にまとめた。

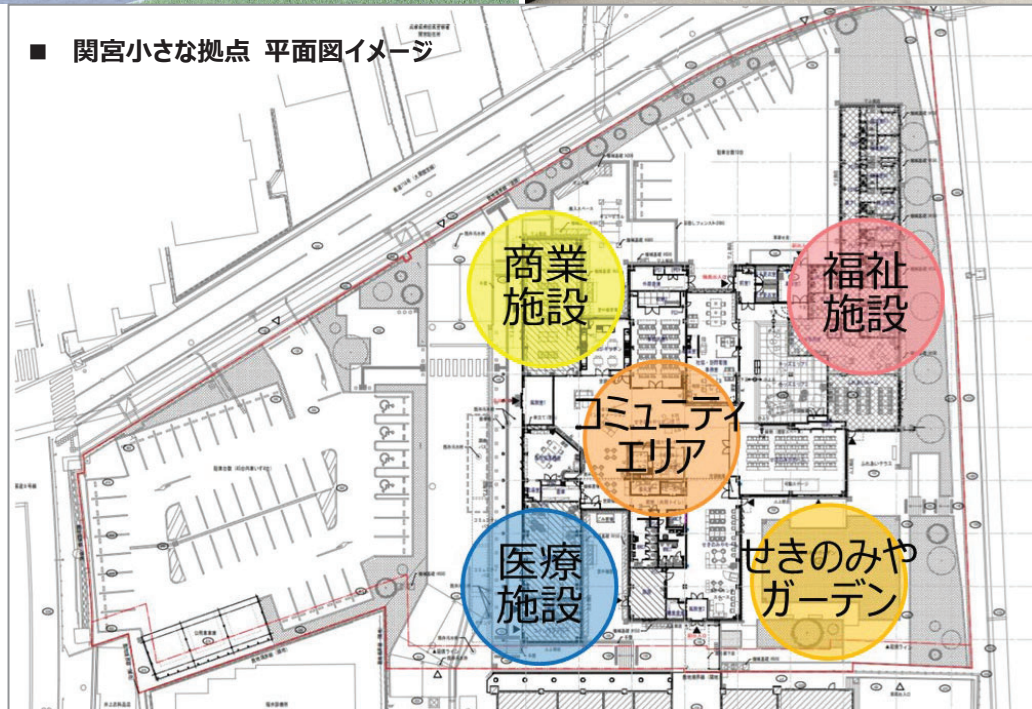
■コミュニティスペース(地域交流)	■短期滞在型施設(高齢者対応あり)
<ul style="list-style-type: none"> ・多目的室 ・自習室・コワーキングスペース ・ソファコーナー／ミーティングスペース ・調理実習室 ・キッズエリア ・倉庫 ・各種共用トイレ 	<ul style="list-style-type: none"> ・1人用宿泊室 ・2人用宿泊室
	■デイサービス
	■訪問看護センター事務所
	■社会福祉協議会事務所
	■歯科医院
	■薬局
	■売店 ■レストラン／喫茶店

図表 13 住民会議等でまとめた基本計画時の必要用途

3) 計画概要 (新築)

これまでの検討結果を踏まえ、小さな拠点整備計画では令和6年度に選定した設計者により下記概要で計画を進めた。

- ・ 建築面積 : 2,262.35 m² (建蔽率 / 31.75%)
- ・ 延床面積 : 2,069.08 m² (容積率 / 27.67%)
- ・ 敷地面積 : 7,126.59 m²
- ・ 都市計画区域及び準都市計画区域外
- ・ 用途地域指定 : 指定なし
- ・ 区域指定等 : 景観形成促進地域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域、調整池対象区域、下水道整備地区
- ・ 主要構造 : 木造 一部 鉄骨造
- ・ 主要用途 : 集会場、飲食店、学習塾、コミュニティ施設、倉庫



図表 14 イメージパースと平面イメージ

4. 事業化検討

本調査は、関宮小さな拠点整備事業の実現可能性を多角的に検証することを目的に実施している。調査開始に先立ち、養父市では地域住民会議、包括ケア会議、交通配送会議の三つの会議体を設置し、それぞれの視点から地域課題の把握と対応策の検討を進めてきた。

前段階の会議体検討内容の整理

● 地域住民会議

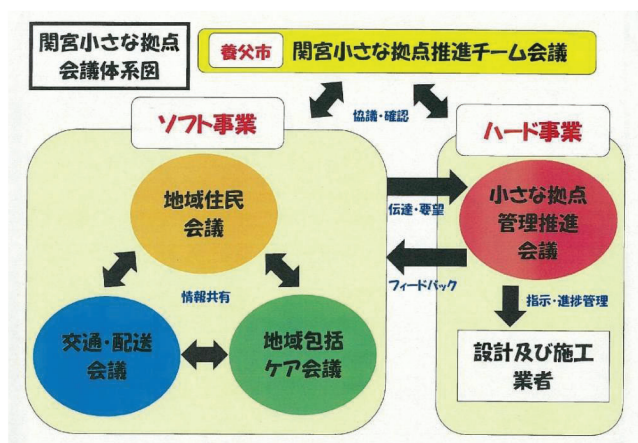
施設のコネプトや必要諸室の仕様に関する議論を行い、地域住民の多様なニーズを反映させることを目的とした。多世代が自然に交流できる「ごちやませ」というコネプトを基軸に、地域住民が主体的に関わりながら運営に参加できる仕組みづくりが検討され、地域コミュニティの活性化に向けた具体的な方向性が示された。

● 包括ケア会議

高齢者福祉や医療サービスとの連携強化をテーマに、小さな拠点を地域包括ケアシステムの一環として位置づけるための機能融合やサービス提供のあり方について詳細に検討した。特に、豪雪地帯における高齢者の安全確保を目的とした短期滞在型施設の導入可能性や、福祉サービスの拠点機能の強化が議論され、地域福祉の充実を図る視点が明確化された。

● 交通配送会議

地域の交通課題に対応するため、デマンドバスの活用や交通結節機能の強化を中心に検討を進めた。小さな拠点がバスの待合所としての役割も担うことから、豪雪期を含む交通アクセスの確保や利便性の向上策について、地域の交通事業者や行政が連携しながら具体的な課題と対策を議論した。



図表 15 本事業開始前の会議体系図

4-1 調査の仮説

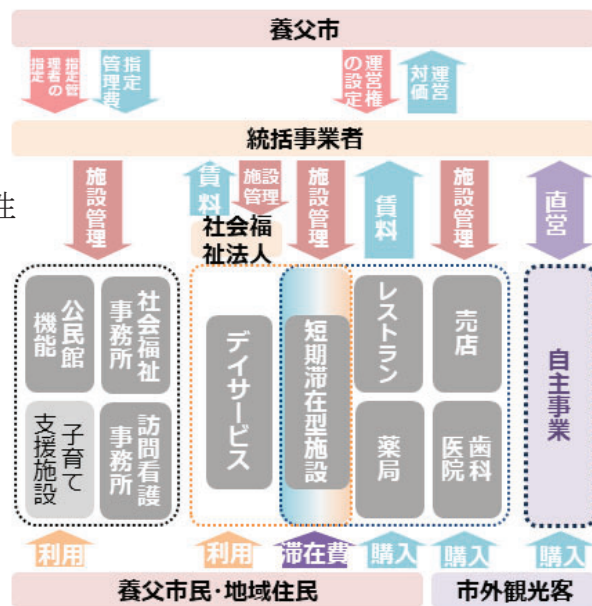
これらの前段階の議論を踏まえ、本調査では以下の仮説を設定し、事業化に向けた検討を実施した。

① コンセッション方式を基本とした統括運営の可能性

初期段階の仮説として、小さな拠点施設を中心に、地域交流、医療・福祉、商業など複数の機能を包括的に管理・運営するコンセッション方式を採用することが考えられた。

この方式は、効率的な運営体制の構築とサービス品質の確保を目的としており、地域包括ケアや交通結節機能の強化という上位計画の方向性とも高い整合性がある。

統括事業者が一元的に責任を持つことで、事業の一体的管理と安定的なサービス提供が見込まれる一方、地域特性を踏まえた柔軟な対応が求められる。



図表 16 統括事業者の業務想定

② 事業者の実証実験

小さな拠点の運営に関心を持つ事業者による実証実験を通じて、自主事業の実現性や小さな拠点の課題を検証することである。

具体的には、関心を持つ事業者が小さな拠点をベースとして、近接する「関宮ふれあいパーク」など周辺エリアの自主事業のポテンシャル等を含めた利活用の検証を行うことを想定した。

この実証実験は、統括事業者としての事業者の参画可能性や運営手法の検証だけでなく、拠点の活用方法や地域との連携可能性を実態に即して検証するための手法として位置づけました。

なお、社会実験の実施状況やその後の目的変化については、第4-3節「調査の実施状況」において詳細に記述する。

③周辺整備エリアの利活用と福祉機能の取り込み

本調査の重要な仮説の一つとして、関宮小さな拠点が立地する整備エリア1に加え、隣接する整備エリア2・3の利活用を並行して検討することを想定した。これは、小さな拠点単独施設では対応が難しい以下の地域課題を補完し、地域の多様なニーズに応えるためである。

- 医療・福祉、買い物、交流、交通など多様な生活関連サービスの集約と提供が単独施設では限られること
- 施設規模の制約による自主事業や民間テナント誘致の難しさ、それに伴う収益基盤の不安定さ
- 多世代が交わる「ごちゃまぜ」の交流空間創出の難しさ
- 冬季の豪雪に伴う交通アクセス確保や結節機能の限定的な役割
- 災害時や豪雪期の高齢者孤立防止・緊急支援体制の脆弱性

これらの課題を踏まえ、周辺の整備エリアの利活用に関して検討を進めた。

特に、高齢者福祉施設等の福祉機能の取り込みを含め、多世代が交流できる地域コミュニティの核としての機能充実を図ることを重要視している。

また、養父市外からの利用客誘引や地域イベント開催など、多様なコンテンツ創出を通じた地域活性化の基盤づくりも視野に入れている。

これらの検討は、小さな拠点単独の事業規模や機能の限界を補完し、持続可能な運営体制と地域の生活利便性向上に資するものとして位置づけた。



図 17 整備エリア紹介図

4-2 調査の方針

本調査では、4-1 節で設定した仮説を検証するため、以下の三つの調査手法を軸として進めた。

①民間事業者意向サウンディング調査

本調査における民間事業者意向サウンディング調査は、コンセッション方式を基本とした統括運営の可能性を検証するために実施した。

調査対象は、養父市に縁のある指定管理事業者や包括連携協定を締結している事業者のほか、関宮小さな拠点の運営に関連性の高い多様な事業者を幅広く選定した。

具体的には、地域に根ざした事業者だけでなく、他市での指定管理経験を持つアウトドア・リゾート事業者や、子供向け遊具施設の運営者など、拠点のコンセプトに合致する事業者を含んでいる。

調査は、事業検討の初期段階においてより踏み込んだ意見を収集するためのクローズ型調査と、事業の認知拡大や多様なアイデアの収集を目的としたオープン型調査の二段階で実施した。

クローズ型では、事業規模や業務範囲を共有した上で、参画意欲や収益構造、リスク負担等について具体的な意見を把握した。

オープン型は、幅広い民間事業者に本事業を周知し、関心層の拡大と多様な提案の獲得を狙いとしている。

調査の実施により、施設単独では事業規模が小さいため参画意欲が限定的である一方、指定管理方式を希望する事業者が一定数存在することが判明した。また、地元リゾート事業者やスポーツ関連事業者など、周辺施設との連携を視野に入れた運営形態に関心を示す回答も得られた。これらの示唆は、事業スキームの多様化や分割管理の検討に資する重要な知見となった。

No.	会社名	担当部署	担当窓口	ヒアリング日 手法	ヒアリング日	議事メモ	統括事業者の 可能性	今後の対応
A 包括連携協定								
1	トヨタカー・ワゴン株式会社	営業部販売支援室	依藤 祐二様	メール	8/8 ヒアリング 回答受領	モビリティを軸にした地域交通のあり方や、高齢者を含む多世代にわたる移動支援など、事業の理念と会社の取組には親和性が高いと感じているが、持向は現在運営の責任を担う体制を整えることが現時点では困難であるため、統括事業者としての参画は難しい。	x	追加ヒアリングは可能
6	株式会社トヨタレンタリース兵庫	総務部	藤原様	メール	7/17送信	メール返答なし	-	-
7	株式会社トヨタレンタリース神戸	総務部	同様	メール	7/17送信	メール返答なし	-	-
9	第一工業製薬株式会社	ライフサイエンス本部 企画部長兼統括統括 統括統括企画部 担当 担当者	高崎 (たかたけ) 様	メール	7/31送信	7/31 ヒアリング協力の子承メールあり	-	回答状況確認 9/10メール送信
10	株式会社エアロネクスト	株式会社NEXT DELIVERY 企画G グループ責任 者	近藤 (こんど) 様	メール	7/17送信	メール返答なし	-	-
12	KDDIスマートドローン株式会社	ソリューションビジネス 推進2部 エキスパート	田島 様/ 原 (はら) 様	メール	7/24 ヒアリング 回答受領	ドローンを通じた社会課題の解決を目指し取り組んでおり、地方でのインフラのメンテナンスや防災の効率化等に、期待を懐く。ただし、ドローン専業のため、統括事業者としての検討は難しい。	x	追加ヒアリングは可能
39	RIZAP株式会社	市民連携アドバイザー DASH-北*	塩崎 大祐様	メール	7/22 ヒアリング 回答受領	市民連携による第一臨海保健社会の実現に向けて協働することの意義を感じている。条件によるが、統括事業者としての可能性は現時点では低い。	△	追加ヒアリングは可能
B 分野別協定								
16	株式会社フジ (旧マックスPO)日本株式会社	フロント推進部 フロントマネージャー	梅花 利幸 様	メール	9/2送信			
20	大東環境株式会社	関西営業部	加藤 実基 様	メール	7/30送信	メール返答なし	-	-

図表 18 事業者サウンディングリスト一覧

②社会実験

本調査における社会実験は、4-1 節で掲げた「事業者の実証実験」の具体的手法として位置づけている。

調査方針段階では、社会実験を通じて以下の点を検証することを目的として検討を進めた。

- 小さな拠点及びその周辺エリアを活用した、事業者による自主事業の実施可能性や運営手法の検証。
- 地域環境における施設利用の具体的状況把握と、地域住民や利用者のニーズの収集。
- 地域との連携や多様な主体の関与による運営モデルの有効性評価。

具体的な社会実験の内容としては、地域の子どもたちを対象とした防災キャンプや体験型イベントの開催、地域住民と事業者が交流するプログラムの実施など、多世代が参加可能な地域密着型の活動を計画している。これにより、施設の認知度向上とともに、将来的な運営体制構築に資する情報収集を目指す。

社会実験における活動内容や対象者層の設定、運営体制の検討は、地域の特性や課題を踏まえ、関係者との協議を重ねて具体化している。

なお、社会実験の実施状況や、当初の目的からの変遷、実際の参加状況や得られた成果については、続く第 4-3 節「調査の実施状況」にて詳細に報告する。

③周辺施設連携に関する技術的検討

本調査では、関宮小さな拠点の整備エリア 1 に加え、隣接する整備エリア 2・3 の活用可能性を幅広く評価するため、周辺公共施設との連携および福祉機能の統合に関する建築的な視点からの調査を実施することを方針とした。

この調査手法では、以下の観点を中心に検討を進める。

- 小さな拠点単独の施設規模や設計上の制約を踏まえ、周辺施設と連携した広域的な機能の集約可能性を検討する。
- 周辺の体育館、野球場、芝生広場等、養父市直営の公共施設との一体管理（バンドリング）手法を検討するとともに、民間事業者意向サウンディング調査で事業者に対して関心の有無と利活用の可能性を確認する。
- 周辺施設の利活用検討に伴い、既存施設の改修案と概算費用算出を実施する。

- 高齢者福祉施設などの福祉機能導入に関して、包括ケア会議の検討内容を反映しつつ、2期工事の内装設計前段階で法的要件や利用用途の整理を行う。

これらの調査手法を通じて、建築的および制度的な課題を明らかにし、関宮地域における地域拠点の具体的な整備方向や運営体制の検討を深度化することを目的としている。



図表 19 周辺施設概要

4-3 調査の実施状況

① サウンディング調査による事業手法の変化

1) サウンディング調査前の検討内容

本調査に先立ち、契約形態や資金調達方法、業務範囲（設計、建物改修、維持管理、運営）などの整理を行い、公設公営手法と PPP 手法の比較検討を進めた。

PPP 手法としては、指定管理者制度、包括的民間委託、DBO (Design-Build-Operate)、行政財産目的外使用、普通財産貸付、PFI (Private Finance Initiative) を中心に比較検討した。

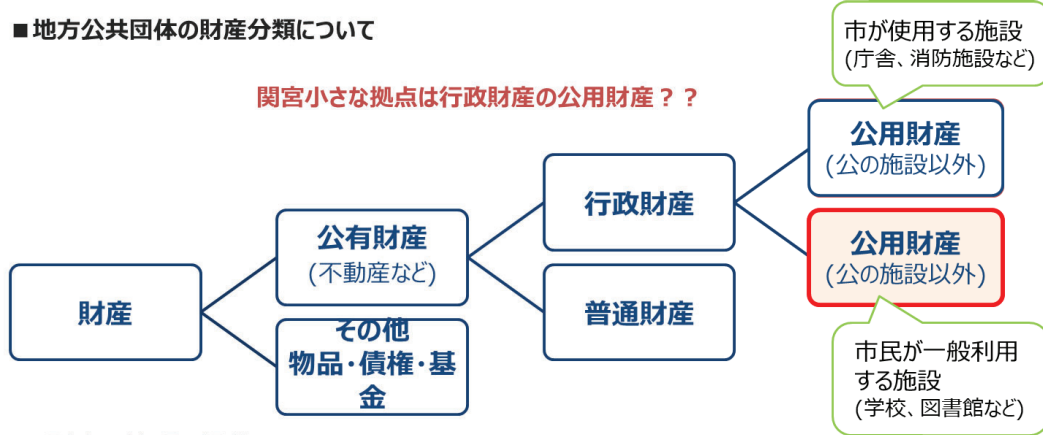
ただし、DBO、BTO (Build-Transfer-Operate)、RO (Rehabilitate-Operate) は、設計・施工者が既に別途決定されているため検討対象外とした。

また、包括的民間委託は単独施設である本事業の特性から初期段階では除外した。普通財産貸付に関しては、本施設が行政財産の公共用財産に該当することから、適用外と判断した。

これらの前提を踏まえ、公設公営方式、指定管理方式、コンセッション方

式を中心に、民間事業者意向サウンディング調査を実施することとした。

■ 地方公共団体の財産分類について



■ 財産の管理と処分

関連法令：地方自治法第238条、地方自治法第238条の4

① 行政財産

市において、公用又は公共用に供した（供することを決定した）財産。
一部の場をを除き、原則 貸し付け、交換、売り払い、譲与、出資の目的とすること、私権を設定すること、信託することができず、これに違反する行為は無効となる。

② 普通財産

貸し付け、交換、売り払い、譲与、出資の目的とすること、私権を設定すること、信託することができる。⁹

図表 201 地方公共団体の財産分類

	官民間の契約形態	資金調達	業務範囲				施設の所有者	
			設計(D)	建設・改修(B)	維持管理(M)	運営(O)		
公設公営 (通常の公共事業)	—	公共	公共	公共	公共	公共	公共	
PPP 手法	指定管理者制度	指定 (行政処分)	公共	—	—	民間	民間	公共
	包括的民間委託	委託契約	公共	—	—	民間	民間	公共
	DBO	請負契約 (設計・改修) 事業契約 (維持管運営)	公共	民間	民間	民間	民間	公共
	行政財産 目的外使用	使用許可 (行政処分)	公共 民間	公共(躯体) 民間 (躯体・内装)	公共(躯体) 民間 (躯体・内装)	民間	民間	公共
	普通財産貸付	定期借家 契約	公共 民間	公共(躯体) 民間(内装)	公共(躯体) 民間(内装)	民間	民間	公共 民間(運営中)
	PFI	BTO	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間
RO		事業契約	民間	民間	民間	民間	民間	公共
公共施設等 運営権 (コンセッション)		事業契約	公共	—	—	民間	民間	公共
O		事業契約	公共	—	—	民間	民間	公共

図表 21 PPP/PFI 手法ごとの官民間の契約形態、業務範囲、施設の所有者

2) 調査の前提条件

本調査では、養父市にとっての利点が高いと考えられるコンセッション方式を基本とした統括運営の可能性を検証するため、令和7年6月から令和8年1月にかけて民間事業者意向サウンディング調査を実施した。

養父市は、コンセッション方式により関宮小さな拠点内の多様な施設群（コミュニティ施設、テナント施設、宿泊施設等）を統括事業者に一括委託し、賃料収入やイベント収益などでできる限り市の財政負担の軽減と効率的な施設運営が期待できることから、この方式に高い関心を持っている。

そのため、民間事業者意向サウンディング調査では、指定管理方式とコンセッション方式の両方について、事業者の受容性や参画意欲を具体的に探ることを目的とした。

調査対象は、養父市から委託を受けている指定管理事業者、包括等の連携協定を締結している事業者、及び地域拠点運営に関連する幅広い事業者を含み、約70社以上に及んだ。

3) ヒアリング内容

本調査では、まずは約 70 社に対してメール等でのやり取りを実施し、ヒアリングでは、以下の主要テーマに沿って事業者の意向や懸念、提案を聴取した。

- **事業への魅力および社会貢献性**
事業としての意義や地域活性化への貢献に対する事業者の期待や関心。
- **統括事業者としての参画意欲**
包括的な運営を担うことへの意欲や条件。
- **希望する契約形態**
指定管理方式、コンセッション方式等、どの契約形態であれば参画可能か。
- **自主事業の提案可能性**
自社コンテンツや独自サービスの導入意向とその内容。
- **入居事業者としての参画意向**
飲食店、物販、サービス店舗、教室等、テナント参画の可能性と具体的内容。
- **業務範囲の受容性**
入居者管理、施設維持管理、にぎわい管理等の業務をどの範囲で受託可能か。

4) ヒアリングから得られた主な課題と意見

約 70 社に対してメールを主体として、関心を持った事業者に対しては、直接対面等でのヒアリングを実施した。ヒアリングから得られた主な課題と意見は下記である。

- **事業規模の小ささと収益性の課題**
単独施設での包括運営は規模的に小さく、収益性の確保が難しいため、参画事業者が限られる。
- **リスク負担の重さ**
コンセッション方式による一括運営では、事業者のリスク負担が大きく、参画へのハードルが高い。
- **事業方式に対しての柔軟な対応の要望**

指定管理方式を希望する事業者が多く、特ににぎわい管理や入居者管理の分割による受託形態が望ましいとの意見があった。

- **自主事業展開の期待**

自社のコンテンツを活かした独自事業の提案意向があり、多様な事業者の参画を促す可能性が示唆された。

- **テナント保障リスクの軽減要望**

中山間地域の特性からテナント事業者の集まりにくさが指摘され、テナント家賃保証を伴わない管理業務のみ委託したいとの意見もあった。

調査当初は、施設全体を一括して統括運営するコンセッション方式を前提に意向把握を進めたが、関宮小さな拠点内にはコミュニティ施設、テナント施設、宿泊施設など多岐にわたる事業範囲が存在することから、単独企業による受託が困難であり、ジョイントベンチャー（JV）やコンソーシアムの結成が必須であることが明らかとなった。加えて、拠点単体の施設規模が小さく、収益性の低さも相まって、参画意欲が低く、可能性のある事業者も限定的であることが明らかとなった。

そのため、調査過程での事業者との意見交換を通じて、業務メニューを三つに分割し、それぞれの得意分野を持つ事業者が参画する分割管理方式への関心が高まった。

分割管理方式で具体的に関心の意向があった事業者は4事業者あり、その事業者へはさらなる具体的な業務範囲や業務メニューについてのヒアリングを実施した。

5) 事業方式・事業手法の変化と検討の深化

これらのヒアリング結果を踏まえ、初期のコンセッション方式による統括事業者による運営の仮説から、以下のような事業方式の変化が生じた。

- **分割管理方式へのシフト**

施設維持管理、入居者管理、にぎわい管理の三つの業務に分割し、それぞれの得意分野を持つ事業者や地域団体が参画する分割管理方式への関心が高まった。

- **分割管理方式へのシフト**

分割業務の内容として、施設維持管理業務（建物・設備の保守点検や清掃等）、入居者管理業務（テナント契約・賃料管理等）、にぎわい管理

業務（イベント企画・運営、地域連携等）が整理された。

➤ 施設維持管理業務

建物および設備の保守・点検・修繕管理、日常清掃、警備、ゴミ処理、駐車場管理など、施設運営にかかる業務全般を含む。さらに、光熱費や経費の計数管理（施設運営にかかる全体の費用管理）および施設の安全衛生管理も想定する。

➤ 入居者管理業務

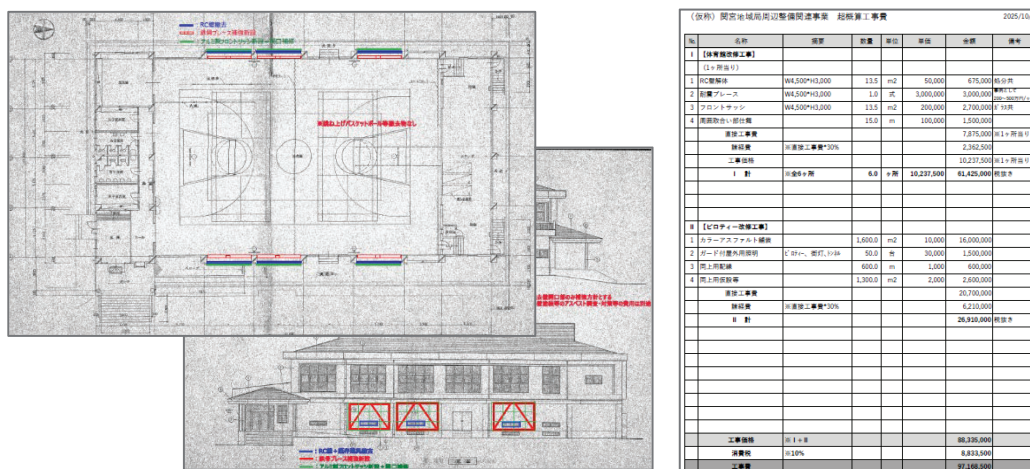
拠点内のテナントや賃貸スペース、短期滞在施設の管理を担当し、賃貸借契約の締結・更新・解約管理、賃料徴収、水道・電気・ガス等の光熱費の管理・精算（入居者やテナントを対象）、契約条件の遵守確認などの業務を行う。入居者との調整やクレーム対応も想定する。

➤ にぎわい管理業務

地域交流や賑わい創出を目的としたイベントの企画・立案・運営を担当する。具体的には、イベントの実施計画、参加者募集、会場設営・撤収、広報活動、当日の運営管理、参加者対応、イベント後の評価・報告などを行う。また、拠点の利用促進に関わる相談窓口業務や、地域住民・団体との連携調整も想定する。

● 一体管理（バンドリング）手法の可能性

小さな拠点単独の事業規模の限界を補うため、周辺体育館や野球場、芝生広場などの施設を含めた一体管理（バンドリング）手法についても4事業者へヒアリングを実施し、一体管理の可能性や関心のある施設の利活用検討（既存改修費の概算算出等）も実施した。この検討により、事業規模拡大と効率化の可能性が示された。



図表 22 既存施設の改修に関する概算費用算出

これらの変化は、単一の調査手法では得られなかった多角的な知見をもたらし、現実的で参画しやすい事業モデルの構築に向けた重要なステップとなった。

本調査結果を踏まえ、初期に想定された包括的な統括事業者による運営手法の仮説は、多機能分割スキームの検討へと深化し、実効性の高い事業モデル構築に向けた方向性が明確となった。



図 23 分割管理手法とコンセッション方式の範囲

② 社会実験の意義

本調査の一環として、令和7年10月に関宮小さな拠点の認知度向上および地域住民の参加促進を目的とした社会実験を実施した。

当初は、事業者主導による実証実験を想定し、小さな拠点を拠点とした自主事業の可能性や運営手法の検証を狙っていた。具体的には、アウトドア事業者などが主体となり、近接する芝生広場「関宮ふれあいパーク」を含む周辺エリアの利活用を含めた事業検証を目指していた。

しかし、民間事業者意向サウンディング調査の進展に伴い、想定していた統括事業者の参画可能性が低いことが明らかとなった。

加えて、地元自治会や地域住民、商工会メンバー、地元の小規模事業者などとの意見交換や協議の中で、地域に根ざした活動への関心や一定の参加意向が見受けられたことから、社会実験の目的は徐々に「地域住民主体の参加促進」や「地域コミュニティの活性化」へと変遷した。

実際に実施された社会実験では、主に地域の子どもや家族を対象にした防災キャンプ等の体験型イベントを開催した。地域で生産された米を羽釜で炊く体験や、テント設営指導、地域の防災意識を高める運動会形式のプログラムなど、多世代が参加しやすい内容とした。これらの取組は、地域住民同士の交流促進や拠点の活用可能性の具体的把握に寄与した。

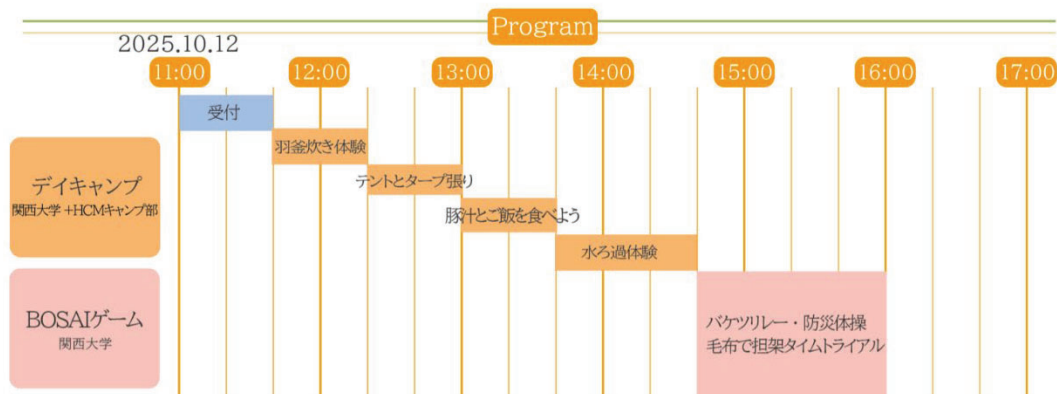


図 24 社会実験実施プログラム

さらに、社会実験を通じて地域住民の関心が徐々に高まり、地元の NPO 法人をはじめとする地域団体との連携も進展した。この連携強化は、官民連携の具現化に向けた地域内ネットワークの拡大や、多様な主体の参画促進につながる成果として評価されている。

加えて、少数ながらサウンディング調査段階で関心を示した事業者に対しては、社会実験実施前にバンドリング手法の可能性を探るため、関連施設の見学会を開催するとともに、養父市の地域コミュニティのポテンシャルを確認してもらう機会を提供した。これにより、事業者の理解促進と参画意欲喚起の一助となった。

本社会実験の成果は、地域コミュニティの交流基盤強化や地域活性化に向けた実践的な知見を提供するとともに、今後の事業推進における重要な礎となっている。



第1回関宮冒険 いき 国土交通省令和7年度先進的官民連携事業
生ちからキャンプ

日時 2025年10月12日(日) 会場 関宮ふれあいパーク芝生グラウンド

「関宮まちの新たな拠点」は現在、福祉強基拠点かつ観光拠点であり、地域のみなさんが第二の家として利用する「みんなの居場所」を目標に、関宮地域圏に隣接する敷地において計画・整備を進めています。2027年度のオープに向けて、関宮の持続的取り組みである子どもをテーマに、子どもたちが元気に生き伸びる力＝「生ちから」を育み、地域防災力を今世代で高める社会実験を、第1回関宮冒険-生ちからキャンプと題して開催します。事業紹介パネルも展示します。ぜひご参加ください!

生ちからキャンプイベント

デイキャンプ
・羽釜でご飯を炊いて、豚汁を食べよう!
・みんなでテント・タープをはてみよう!
・ろ過機をつくって川の水をろ過しよう!

BOSAIゲーム
毛布で防災タイムトライアルやバケツリレーで競おう!

参加条件
原則、子どもをきむご家族でご参加ください。
但し、関係者と一緒には参加をします。子どものみの参加も可能です!

参加費 200円/人 **問合せ** 関西大学環境都市工学部建築学科都市設計研究室
Mail: urban.design.lab.104@gmail.com
Tel: 06-6368-0833

※イベント詳細については、変更する可能性があります。参加申し込みは右のQRコードから

みんなで サバイバルを学ぼう!
BOSAI キャンプをはじめとした、さまざまなイベントを行います!



当日の予定の概要
参加人数: 50人 (子供30人・大人20人)
・学校からは関係者、2階に集合します。
・A期は、関係者手配と一緒に入館(早朝)をのみ通過の作業です。B期は、現地CMキャンプと一緒にテント・タープを設けます。
・着と着をつけて、テント・タープを設けよう。みんなでごはんと豚汁を食べよう。
・生ちからキャンプを実施するためのプロ、関係者手配と一緒にCMキャンプ(関宮大学学生(10名程度))です。雨天の場合は、体育館で開催します。

プログラムマップ

デイキャンプ
・11:30～14:00
ワークショップ:
① 羽釜でご飯を炊こう
② テント・タープを張る
③ 川の水ろ過機
炊いたご飯と豚汁を食べてみよう!

BOSAIゲーム
・14:30～16:00
バケツリレー
防災体験
毛布で防災タイムトライアル

以下2点について、関係者はTwitterなどで公表すること(DONOT)やFacebook、Instagram、ブログ等(アカウント名)は、プライバシーを確保することがありますので、ご留意ください。
① イベントの開催や内容 ② 参加申し込みに関する個人情報
事業関係者以外に公開されません。また、関係者と共同のSNSでは、イベントの実績等として掲載される可能性があります。TwitterやFacebookにアップロードする場合があります。予めご了承ください。

主催：関西大学 / 関西コンストラクション・マネジメント株式会社(官民連携導入可能性調査実施事業者)
協力：関宮まちづくり協議会 / 関西大学環境都市工学部建築学科都市設計研究室

図 25 社会実験フライヤー

③ 周辺施設の利活用検討

整備エリア2・3の利活用検討では、周辺の公共施設群を含めた広域的な拠点機能の強化を目指し、バンドリング手法による一体的な管理運営の可能性を検証した。この手法は、単独施設の事業規模の制約を克服し、複数施設を統合的に管理することで効率化と事業規模の拡大を実現し、事業者の関心を引き付ける重要な施策として浮上している。

社会実験を通じて、地元のNPO法人をはじめとする地域団体との連携が具体化し、これらの関係者とのヒアリングを重ねる中で、ハチ北高原へのアクセスという立地特性を活かした多目的スポーツやレクリエーション施設等の訴求力のある多様なコンテンツ創出に向けた具体的な取り組みも検討された。これにより、地域の来訪者増加や地域活性化への寄与が期待される状況となっている。

また、こうした動きは、現在利用頻度の低い体育館の有効活用の可能性検討にも繋がり、バンドリング手法と合わせて整備エリア2の利活用検討を深化させる議論へと発展した。

さらに、包括ケア会議においては、当初デイサービスの導入可能性が検討されていたものの、独立した施設としての事業継続が困難との判断から、現段階では地域サロンとしての活用、すなわち元気な高齢者の居場所作りに重点を置く方向性が示された。

このような福祉機能の取り込みと、若者世代を惹きつける訴求力のある多様なコンテンツ、さらに医療機関（歯科医院等）、レストランや売店、バスの待合所といった多世代が集う施設コンセプトが重層的に組み合わせることで、関宮地域における多世代交流の拠点としての実現可能性が高まったと考えられている。

今後はこれらの検討成果を踏まえ、地域内外の関係者と連携を深めつつ、広域的な拠点機能の具体的な実現に向けた方策を策定していく方針である。

4-4 調査の結果

①運営スキームの比較検証と事業者意向の分析

本調査では、「コンセッション方式を基本とした統括運営の可能性」を仮説として立て、「民間事業者意向サウンディング調査」、「社会実験」、「周辺施設連携に関する技術的検討」の三本の軸で事業スキームの検討・深度化を実施した。

結果、関宮小さな拠点の運営スキームとして、主に「コンセッション方式」と「分割管理方式（市一部直営・指定管理方式）」の二つの方式が考えられる案として検討した。

コンセッション方式は、施設全体の運営権を統括事業者に一括委託する方式であり、運営の一元管理によって責任の所在が明確になるとともに、効率的な資源配分が可能となるというメリットがある。一方で、養父市ではこれまで PFI 法に基づく事業手法の取り組み実績はなく、PFI 法に基づく行政手続きのため、事業開始までに長期間を要することや、事業者にかかるリスク負担が大きいこと、事業者の体制づくりにおけるスケジュールの長期化が課題として挙げられる。

対照的に、分割管理方式（市一部直営・指定管理方式）は、施設維持管理を市が直営または指定管理方式で行い、入居者管理やにぎわい管理を指定管理者に委託する分業体制である。にぎわい管理は特に事業開始初期に費用負担が大きくなる可能性があるが、段階的に管理範囲を拡大することでリスクを抑制できると考えられる。

それぞれの方式には特有の強みと課題があり、事業規模や地域特性、行政の関与度合いなどの条件に応じて、メリット・デメリットを踏まえた柔軟な

事業設計が求められる。

以下に、これら二つの方式について、調査結果を基に整理した比較表を示す。

項目	コンセッション方式	分割管理方式 (一部市直営・指定管理方式)
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI法に則り、2回の議会承認を経るなどスケジュールが長期化する可能性あり。 ・施設全体の運営権を統括事業者に一任。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設維持管理を市が直営(または指定管理方式)で継続し、入居者管理・にぎわい管理を指定管理方式で発注する分割管理方式。
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・施設維持管理、入居者管理、にぎわい管理を包括的に統括事業者が担当。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設維持管理は直營業務の可能性あり。 ・入居者管理で得た賃料の一部をにぎわい管理の運営費に活用する検討あり。 ・にぎわい管理は初期自己負担が多く、施設のポテンシャルの不透明さから指定管理費用が高くなる可能性あり。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・運営の一元管理により責任範囲が明確。 ・効率的な資源配分が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の直営で安定的な維持管理が可能。 ・事業者の専門性を活かした分業が可能。 ・段階的導入によりリスク軽減。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・事業開始までに長期間を要する可能性。 ・事業者のリスク負担が大きい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・複数主体間の調整や連携に課題が生じる可能性あり(事業範囲が大きい事業体に統括させる可能性あり)。 ・にぎわい管理の費用負担が大きくなる場合あり。
収益・リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> ・統括事業者が収益・リスクを一括負担。 	<ul style="list-style-type: none"> ・収益・リスクは分割された事業者間で分散。 ・行政の支援が期待される部分も多い。
周辺施設・事業範囲拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺施設は小さな拠点の起点に窓口管理から段階的に管理範囲を拡大する可能性を検討。 	
適用可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業規模が大きく、包括的運営が可能な場合に適合。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業規模が小さく段階的運営が適している場合に適合。

図表 26 事業方式比較表

また、5-1節(リスク分担の整理)および5-2節(法令等の整理)で明らかとなった法的制約やリスク配分の視点を参照しつつ、各事業スキームの現実的な可能性について総合的に分析を行った。

②事業者主導型から住民主体型への変遷と効果分析

本節では、調査開始当初に計画された事業者主導の実証実験から、社会実験の目的が地域住民主体の参加促進と地域コミュニティの活性化へと変遷した過程を整理し、その成果と意義について記載する。

初期段階の社会実験は、小さな拠点の運営に関心を持つ民間事業者による自主事業や運営手法の検証を主な目的として設計された。統括事業者の参画

可能性の確認や拠点活用の実態把握を目指し、実証的な運営モデルの構築を図ろうとしたものである。

しかし、民間事業者意向サウンディング調査の結果、参画意欲は限定的であることが判明した。加えて、地域内の自治協議会や商工会、地元 NPO 法人など多様な地域関係者との意見交換を重ねる中で、社会実験の焦点は徐々に地域住民主体の参加促進および地域コミュニティの活性化へとシフトした。

実際に実施された社会実験では、地域の子どもや家族を対象とした防災キャンプを中心に、多世代参加型の体験型イベントが展開された。これにより、地域住民同士の交流が促進され、拠点の利用可能性が具体的に把握された。社会実験後には、地域内の参加意識が高まり、地元の NPO 法人や自治協、商工会など多様な団体との連携が深化した。

こうした地域主体の関与拡大は、4-4①で述べた分割管理方式の具体的な業務範囲の検討や、周辺整備エリアの利活用を含めた多様なコンテンツづくりの深化にもつながり、官民連携モデルの具体化に向けた重要な基盤を形成した。

本調査を通じて明らかとなったのは、住民参画を軸とした社会実験の推進が、事業の実効性向上に不可欠であるということである。今後の運営体制設計や事業スキーム検討においては、こうした地域参加の裾野拡大と多様な主体の協働を重視することが重要な示唆となる。

③多様なコンテンツ形成の効果

本節では、4-3③の周辺施設利活用検討の結果を踏まえ、関宮小さな拠点の活性化に向けた、多様かつ訴求力のあるコンテンツ創出の取組みについての効果を検討する。

調査では、地域の多様なニーズを反映し、多世代が自然に交わる「ごちゃまぜ」コンセプトの実現を目指して、複数機能を組み合わせた多様なコンテンツ形成の可能性を評価した。主な機能としては、以下が挙げられる。

- 若者を惹きつける多目的レクリエーション施設や体験プログラム
- 高齢者の居場所となる地域サロン
- 医療・福祉施設や飲食・商業施設との連携

さらに、民間事業者意向サウンディング調査のヒアリングでは、多目的レクリエーション施設や体験プログラムが若者世代を引きつける重要なコン

テンツとして期待されていることが判明した。これらのコンテンツが拠点内の売店や喫茶店、レストランなどのテナントと相乗効果を生み、全体の活性化につながる可能性も示された。

これら多機能の連携により、多様な利用者層が自然に交流できる地域コミュニティ拠点の形成が促進されるとともに、地域外からの来訪者誘引やイベント開催を通じて、地域経済の活性化にも貢献すると期待されている。

こうした多様なコンテンツづくりは、拠点の魅力向上だけでなく、事業者や地域団体の積極的な参画を促進する重要な施策として位置づけられている。今後は、これらのコンテンツを持続的に発展させるための具体的な運営方針や連携体制の整備が求められる。

5. リスク分担と法令等の整理

5-1 リスク分担の整理

4章の調査結果を受け、本章ではリスク分担と法令等の整理を行った。

① リスク分担の考え方

本調査では、関宮小さな拠点整備事業に適用可能な主な事業手法ごとに、リスク分担の基本的な考え方を整理した。事業手法によってリスクの性質や事業者・行政の負担範囲が異なるため、以下のように分類して検討を行った。

1) コンセッション方式

● 利用者変動リスク

利用者数の増減により収益が左右されるため、事業者は集客力の維持・向上に努める必要がある。利用者減少時には収益が減少し、運営資金の確保が困難になるリスクを負う。

● 収益性リスク

テナント収入やサービス利用料等の収益が予測を下回る場合、事業者はその損失を負担する。特に中山間地域ではテナントの集まりにくさが課題となっており、一部事業者からは「テナント家賃は不要で、管理業務のみを指定管理に委託し、テナント保障リスクは回避したい」という声も挙がっている。

● 維持管理費の増加リスク

建物や設備の簡易な修繕費用、維持管理費用が想定を超えた場合など、昨今の物価上昇に伴う不透明な追加費用は事業者の負担となる可能性がある。

● 法令・規制変更リスク

運営期間中に関連法令や規制が変更された場合、事業内容の見直しや追加投資が必要になるリスクを負う可能性がある。

- 不可抗力
自然災害（豪雪、地震等）や感染症の流行など、予見不能な事象による影響も事業者が一定の範囲で負担することが多い。

一方、行政は契約管理や監督、必要な支援を担い、事業者のリスク負担を緩和する仕組みづくりが求められる。

2) 分割管理方式（市直営・指定管理の混合）

この方式では、施設維持管理を市が直営（または指定管理方式）で行い、入居者管理やにぎわい管理を指定管理者に委託する。リスク負担は役割に応じて分散される。

- 施設維持管理リスク（行政負担）
施設の状態維持や修繕等にかかる費用の増加リスクは主に行政が負担する。一方で、施設維持管理の一部（清掃等）を指定管理者へ委託し、シルバー人材の活用や地元地域イベントの一環とするなどの行政負担減の可能性も考えられる。
- 収益性リスク（指定管理者負担）
入居者の賃料収入やイベント収益の変動リスクは指定管理者が負う。ただし、事業者との協議により、テナント保障リスクは負わないなどの事業者にとっての負担軽減を考慮する必要がある。また、分割管理方式では賃料は事業者側の設定ではないため、比較的安価になってしまい、収益性が下がるリスクあり。
にぎわい管理は初期段階でのイベント費用負担が大きくなる可能性があり、指定管理費用としての負担増加が懸念される。
- 利用者変動リスク
利用者数の減少に伴う収益減少は、指定管理者の運営リスクとなるが、行政の支援によりある程度のリスク軽減が図られる。
- 調整・連携リスク
複数の管理主体が存在するため、役割分担の不明確さや連携不全による運営上のリスクも考慮する必要がある。

3) 共通的风险

- 自然災害リスク
豪雪や地震など地域特有の災害リスクは、行政と事業者が協力して備えることが求められる。特に関宮地域は豪雪リスクがあり、除雪作業

費用の上限など一定の制限を決めておかないと、コンセッション方式、指定管理方式等両手法にとってリスクの一つになり得る。

- 法令遵守リスク
法令改正や新規制への対応は双方で協議しながら進める必要がある。
- 地域理解・協力のリスク
地域住民や関係者の理解不足や反発が生じた場合、事業運営に影響を与える可能性がある。

以上のように、リスクの種類ごとに事業手法に応じた分担の考え方を明確にし、それぞれの役割と責任を整理することが、関宮小さな拠点整備事業の安定的な推進には不可欠である。

② リスク分担表（案）の整理

事業手法ごとにリスク項目ごとの分担を整理し、具体的な負担主体や留意点を明示する。また、各事業手法の考え方を下記にまとめる。

- コンセッション方式では、統括事業者が収益・運営・維持管理等のリスクを包括的に負担する一方、行政は契約管理や監督、必要な支援を行う。
- 分割管理方式では、施設維持管理リスクは主に行政が負担し、入居者管理やにぎわい管理に関わる収益性や運営リスクは指定管理事業者が負う。にぎわい管理は初期費用負担が大きくなる可能性があり、行政の支援が重要となる。
- 共通リスクとして自然災害や法令遵守、地域理解のリスクがあり、事業者と行政が協調して対応する必要がある。

リスク項目	コンセッション方式	分割管理方式（市直営・指定管理混合）	備考・留意点
利用者数変動リスク	事業者負担	指定管理事業者負担 (行政は一定支援を実施)	利用者数減少時の収益低下リスクは大きいですが、行政支援で軽減可能。
収益性リスク (賃料減少等)	事業者負担 (テナント保障リスク軽減策要)	指定管理事業者負担 (テナント保障リスク軽減策要)	テナント集まりにくい課題。指定管理は賃料低廉化の可能性あり。
維持管理費増加リスク	事業者負担 (建築・設備等の修繕は市が負担)	市直営負担 (一部清掃等は指定管理に委託可能)	物価上昇等による不透明な追加費用の増加に注意

法令・規制変更リスク	協議事項	同左	除雪費用上限等の制限設定が必要
不可抗力リスト (自然災害等)	事業者と行政が一定範囲でリスク分担	同左	災害対応ルール整備重要
調整・連携リスク	一元管理のため調整リスクは低い	複数主体間の役割分担や連携に伴う調整リスクが存在	複雑な連携体制の円滑な運営が課題
地域理解・協カリスク	行政と事業者が協力し地域理解促進に努める	同左	地域住民の理解不足や反発は運営に影響

図表 27 リスク分担表（案）

上記リスク分担表案は、今後の公募に関する契約関連や役割分担の明確化に向けた検討の基礎資料として活用することを想定している。

5-2 法令等の整理

①制約となる法令等の解釈

本調査においては、関宮小さな拠点事業の実施にあたり、適用される各種法令や制度の制約を明確に把握し、適切な対応策を検討することが不可欠である。以下に主要な法令等の概要と、本事業における解釈上の留意点を整理する。

- **指定管理者制度に関わる地方自治法の規定と制約**

地方自治法は、公共施設の管理運営を自治体が第三者に委託する際の法的枠組みを定めている。指定管理者制度に基づき、施設の管理および運営を指定管理者に委ねるが、その範囲や契約内容は慎重に設定する必要がある。

指定管理者の選定手続きや契約内容の変更には厳格な手続きが求められ、契約期間や解除条件に関する規制も存在する。これらの規定は本事業の運営スキームに影響を与えるため、十分な法令遵守が求められる。

- **コンセッション方式に関連する PFI 法等の法的枠組み**

コンセッション方式の導入には、PFI 法（公共施設等運営権の設定等に関する法律）が適用される。PFI 法は、公共施設の長期運営権設定に関する手続きや契約の枠組みを規定し、事業の透明性と公正性を確保するために、複数回の議会承認と厳格な民間事業者選定手続きを義務付けている。これらの規制は、事業スケジュールに大きな制約となり、十分な準備期間と関係機関との調整が不可欠である。

- **議会承認や行政手続きにおけるスケジュール上の留意点**

公共施設の運営権設定や指定管理者の選定には、議会の承認が必要であり、これらの手続きは長期化する傾向にある。

特にコンセッション方式では、2回以上の議会承認が義務付けられており、手続きに要する期間を見込んだ慎重なスケジュール管理と関係機関との連携が重要となる。

● **短期滞在施設の運営に関わる法令の適用・制限**

小さな拠点に設置される短期滞在型施設について、当初は建築用途を共同住宅とし、賃貸借契約での検討を実施した。しかし、養父市の保健所との協議により、1カ月未満の契約は旅館業法による許認可を必要とするとの結論を得たため、各種法に基づく必要設備の整理を実施した。建築基準法や消防法、旅館業法等の関係法令により、施設の設計・運営に制約が生じることがあり、特に高齢者施設の位置づけにより対応の変化が求められる。法的要件の整理と適切な許認可取得は事業実施の前提条件となる。

前提条件	・中短期滞在室の面積は約400㎡を想定 ・9/17の安井AOと南但消防本部の議事録より、「各用途の面積毎で防火対象面積を算定する事」とあるため、その認識で消防設備を確認 ・客室(住戸)数を10/23養父市様より送付の2期工事案を想定し、5室未満で確認				
法規	項目	共同住宅用途	旅館・ホテル(客室5室未満)	簡易宿所(客室5室未満)	備考
建築基準法上	建築基準法 用途区分	共同住宅(別表1い欄(2))	旅館・ホテル(別表1い欄(2))	旅館・ホテル(別表1い欄(2))	
	不特定多数利用	なし	あり	あり	
	内装制限	原則なし(居室)	居室・廊下等で必要	居室・廊下等で必要	滞在室での本現しの想定なし
	用途区分	原則不要	他用途と区分必要	他用途と区分必要	現状計画で異種用途区分想定の確認必要
消防法上	消防法区分	5項目	5項目(特定防火対象物)	5項目(特定防火対象物)	
	消火器	最低限設置	設置必要(増設)	設置必要(増設)	
	自動火災報知設備	不要の場合あり	設置必要(客室含む)	設置必要(客室含む)	建物全体で設置計画あり
	誘導灯	免除の場合あり	原則設置	原則設置	
	非常照明	共用部中心	廊下・客室出入口等	廊下・客室出入口等	
	スプリンクラー	不要	原則不要(条件次第)	原則不要(条件次第)	消防へ再確認必要
	防火管理者	不要の場合あり	選任必要	選任必要	
	防火管理計画	不要	必要	必要	
	防災訓練	不要	年1回以上	年1回以上	
	旅館業法上	営業許可区分	—	旅館・ホテル営業	簡易宿所営業
許可権者		—	都道府県知事(保健所)	都道府県知事(保健所)	
最低宿泊日数		1ヶ月以上の契約必須(保健所)	制限なし(1泊から可能)	制限なし(1泊から可能)	
客室数		—	5室未満可	5室未満可	
客室・宿泊室面積		—	各室7㎡以上	3.3㎡×宿泊者数(宿泊室10人未満)	条例差あり
玄関帳場(フロント)		—	原則必要(条例で緩和あり)	不要	
管理人配置		—	原則必要(緩和あり)	不要(緊急連絡体制必須)	
換気・採光・照明		住宅基準	宿泊施設基準	宿泊施設基準	
寝具・清掃管理		—	事業者管理義務	事業者管理義務	
衛生管理・点検		—	必要(保健所による衛生検査・指導)	必要(保健所による衛生検査・指導)	
宿泊者名簿	—	作成・保存義務	作成・保存義務		
実務上の特徴		設備負担小	設備・管理負担増	比較的柔軟・コスト抑制可	

図表 28 共同住宅と旅館等用途の建築基準法・消防法・旅館業法比較表

● **養父市特有の条例や運用規定等の整理**

養父市では、地域の実情に即した独自の条例や運用規定が存在しており、これらは施設管理や地域活動支援に関わる事項が多い。

現在、本事業においては福祉機能として地域サロンの設置が主な方向となっており、この段階では大規模な条例規制との関わりは比較的薄い状

況にある。

しかしながら、今後、福祉機能の拡充や短期滞在型施設の導入など、施設の用途や運営形態に変化が生じた場合には、以下の点に留意する必要がある。

- 地域福祉に関する条例に基づく施設の設置・運営基準の遵守
- 防災関連条例に基づく避難計画や安全対策の強化
- 地域活動支援に関連する運用規定の変更や新規適用への対応 など

養父市としては、事業の進展に伴い、地域の条例や運用規定に適合した円滑な事業推進を図るため、関係部署と連携しながら必要な調整や対応を継続的に行っていく。

6. 今後の進め方

6-1 ロードマップ

① 今後の検討事項等

本調査におけるこれまでの検討結果を踏まえ、今後の検討事項を以下のとおり整理した。令和8年度に予定されている運営事業者公募に向け、これらの事項についてさらに詳細な検討を進めていく。

1) 運営事業者の選定準備

- 統括事業者または分割管理方式における民間事業者公募の募集要項および契約条件の最終調整
- 事業者の参画意向や要求事項の反映

2) 施設設計の詳細検討

- II期工事に向けた設計業務の開始準備（短期滞在型施設の用途決定と関連法令の整理）
- 福祉機能や多世代交流空間の具体化

3) 官民連携体制の強化

- 地域住民やNPO法人等、多様な主体との連携促進策の検討
- 地域参加を促す運営体制の構築
- 直営施設の段階的な一体管理（バンドリング）手法の可能性検討
- 事業開始後の収益性モニタリングと、コンセッション方式（混合型）の継続検討

4) リスク管理・法令対応

- ・リスク分担の具体化と契約への反映
- ・関連法令遵守と許認可手続きの事前準備

5) 事業持続性の検証

- ・収益性確保に向けた運営計画の検討
- ・地域ニーズの継続的把握と対応策の検討

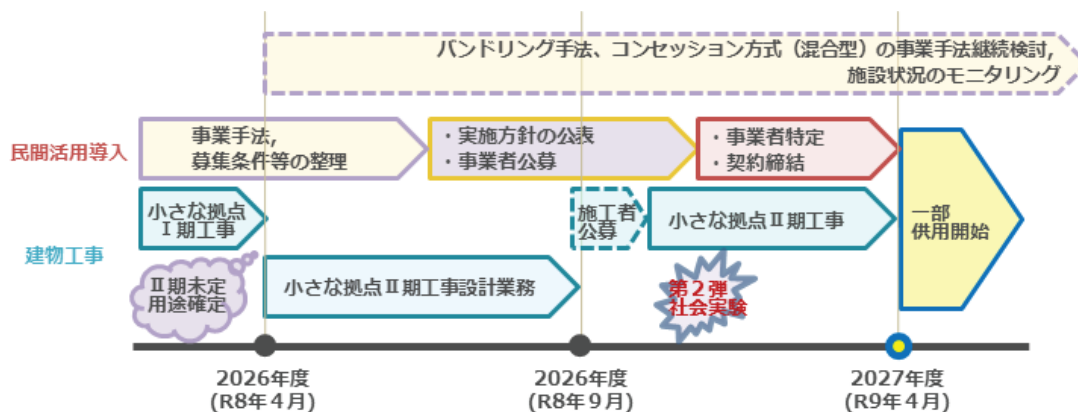
②事業化に向けてのスケジュール

本調査の検討結果を踏まえ、令和8年度は引き続き運営事業者の選定に向けた検討と公募準備を進める予定である。

また、令和8年度に開始予定の小さな拠点Ⅱ期工事設計業務に先立ち、短期滞在型施設の建築用途を確定するため、引き続き民間事業者との協力体制を強化する。

本事業は、令和9年度にコミュニティ施設を中心とした一部供用開始を目指して推進していく想定である。

想定される事業スケジュールは以下のとおりである。



図表 29 想定される今後のスケジュール (案)

6-2 想定される課題

①その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等

関宮小さな拠点整備事業の事業化に向けて、今後の各段階で想定される主な課題は以下の通りである。

1) 事業者の参画意欲の確保

収益性の低さや規模の小ささから、事業者の関心を持続させることは容易ではない。適切なリスク分担や行政の支援策の検討が必要。

2) 収益性の確保と財政的持続可能性の担保

単独施設の収益基盤の脆弱さを補うため、周辺施設との一体管理や多様な事業スキームの検討が求められる。

ただし、一体管理（バンドリング）手法への即時移行は困難なため、段階的に直営から民営へ移行可能か、また民間事業者の業務範囲を徐々に拡大できるかを今後検討する必要がある。

3) 複数事業者間の連携・調整に伴う運営上の課題

分割管理方式における役割分担や協働体制の構築、調整機能の強化が求められる。また、業務分割に伴う範囲の漏れや重複を防ぐため、業務範囲の明確化が不可欠である。

4) 法令遵守・許認可取得に関わる手続きの遅延・複雑化

指定管理者制度、PFI法、旅館業法、建築基準法、消防法、関連法令の遵守が求められる。

特にコンセッション方式ではPFI法に基づく手続きが必要であり、養父市にとって前例のない事業手法であるため、余裕を持ったスケジュール調整と慎重な対応が必要である。

②課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項

関宮小さな拠点整備事業における主要課題に対し、これまでの調査・検討結果を踏まえ、以下のような手段および検討事項が想定される。

1) 事業者の参画意欲の確保

- 事業者の負担軽減を図るため、リスク分担の明確化と行政支援の充実を検討する。
- 分割管理方式を活用し、事業者が得意分野に専念できる柔軟な運営モデルを推進する。
- 民間事業者のニーズや課題を継続的に把握し、魅力的な参画条件の設定に反映する。
- 地元 NPO 法人等地域団体の参画促進策を強化し、多様な主体の参

画機会を創出する。

2) 収益性の確保と財政的持続可能性の担保

- 周辺公共施設との一体管理（バンドリング）を段階的に導入する手法を検討し、事業規模の拡大と収益性向上を図る。
- 自主事業やテナント誘致を促進し、多様な収益源の確保を検討する。
- 行政補助金や助成金の活用など、財政支援策の検討と申請準備を進める。
- 長期的な経営計画を策定し、収支バランスの維持に向けたモニタリング体制を構築する。

3) 複数事業者間の連携・調整に伴う運営上の課題

- 役割分担や業務範囲を明確化し、責任の所在をはっきりさせる契約体系を整備する。
- 関係者間の定期的な協議・調整機能を設置し、連携強化と情報共有を促進する。
- 業務の重複や抜け漏れを防ぐため、業務プロセスの整理とガイドライン作成を行う。
- 地域住民や利用者の声を反映する仕組みを導入し、運営の透明性と参加感を高める。

4) 法令遵守・許認可取得に関わる手続きの遅延・複雑化

- 事前に関連法令の詳細な調査・解釈を行い、対応方針を明確化する。
- 専門家の助言を得ながら、許認可申請のスケジュールを早期に策定し、余裕をもって対応する。
- 行政内部および関係機関との連携を強化し、手続きの迅速化を図る。
- 法令改正や追加規制に対応可能な柔軟な運営体制構築を検討する。

7. 検討結果・結論

7-1 検討結果・結論

本章では、これまでの調査結果を体系的に整理するとともに、関宮小さな拠点整備事業の事業化に向けた方向性および課題解決手法を示す。

さらに、本報告書の内容は、同様の課題を抱える他の自治体への横展開に資する先導的モデルとしての可能性を示す。

① 本件調査の結果得られた示唆

1) 事業スキームに関する示唆

当初検討したコンセッション方式は、施設単独の事業規模や収益性の制約、事業者のJV・コンソーシアム組成などスケジュールの観点から、参画可能な事業者が限定的であることが明らかとなった。

これに対し、施設維持管理、入居者管理、にぎわい管理の三つの業務に分割し、それぞれに特化した事業者や地域団体が参画する分割管理方式は、参画障壁の低減と専門性の有効活用に資する可能性が示された。

また、市直営（または指定管理方式）による施設維持管理と指定管理方式によるその他業務の組み合わせは、本施設の規模から現実的かつ効果的な運営モデルとして期待できる。

2) 地域参加と社会実験の示唆

社会実験の目的は、事業者主導の実証から地域住民主体の参加促進と地域コミュニティ活性化へと変遷した。これにより、地域住民や地元NPO法人など多様な主体の積極的な参画が促され、官民連携の基盤形成が進展したことが確認された。

地域主体の参画は、事業の持続的な実効性向上に不可欠な要素である。

3) 周辺施設とコンテンツ形成の示唆

多世代交流を促進する「ごちゃまぜ」のコンセプトに基づき、福祉機能の充実、多様なレクリエーション活動、医療・商業施設との連携が重要な役割を果たすことが明らかとなった。

これらの多機能連携は、地域外からの来訪者誘引や地域経済の活性化に寄与し、拠点の魅力向上と事業者・地域団体の積極的な参画促進に繋がる。

4) リスク分担および法令遵守の示唆

収益リスクや運営リスクの明確な分担は、事業の円滑な推進に不可欠である。また、地方自治法、PFI法、旅館業法など関連法令に基づく適切な対応と、許認可手続きの円滑化が重要な課題として認識している。

② 調査結果及び示唆に基づく結論

1) 事業スキームについて

本調査の結果を踏まえ、関宮小さな拠点整備事業の成功に向けては、以下の点を重視し、計画および運営体制を構築する必要がある。

まず、事業手法については、分割管理方式を基軸として推奨する。

これは、施設維持管理を市直営（または指定管理方式）で安定的に行い、入居者管理やにぎわい管理についても指定管理方式で委託する形態である。

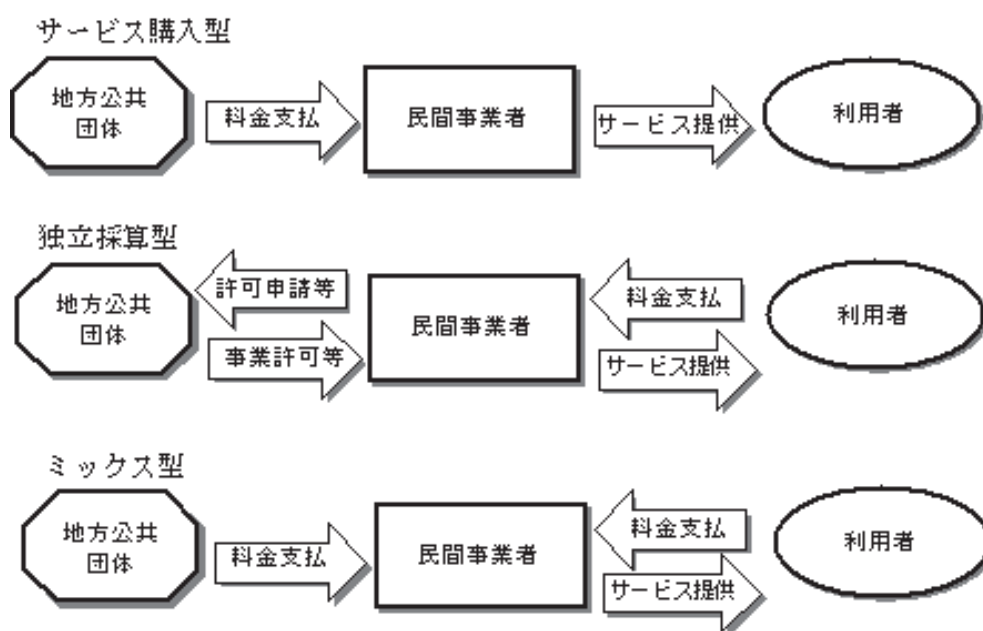
ただし、地域特性からコンセッション方式の独立採算型は、収益性の低さや事業規模の小ささにより、事業者からの参画が困難であるとの共通認識があるため、直ちに全面的なコンセッション方式導入は難しい。

そのため、まずは指定管理方式によるにぎわい管理や入居者管理の運営状況を見極め、収益性の不透明さや課題の改善状況を評価する必要がある。

その上で、収益性や運営体制の安定化が図られれば、PFI法に基づく行政からのサービス購入費の支払いと利用者からの利用料金徴収を組み合わせた混合型コンセッション方式への段階的な移行を検討する。

この際、事業者側のJVやコンソーシアム体制の構築に関わるスケジュール面の課題解消も重要なポイントとなる。

このように、段階的かつ柔軟な事業スキームの導入により、地域特性に適合した実効性の高い運営モデルの構築を目指す。



図表 30 PFIの事業類型／出典：内閣府 HP

収益状況により、より自由度の増す手法へ移行検討

	①分離発注	②指定管理	③コンセッション	
			運営委託型 公共負担なし	運営委託型 公共負担有
所有者（権原者）	養父市	養父市	養父市	養父市
維持管理権限者	養父市	指定管理者	運営受注者	運営受注者
維持管理費用負担者	養父市	養父市	運営受注者	協議
運営権限者	養父市	指定管理者	運営受注者	運営受注者
運営管理者	養父市	指定管理者	運営受注者	運営受注者
賃貸管理者	養父市	指定管理者	運営受注者	運営受注者
利益享受者	養父市	協議	運営受注者	協議
維持管理実施者	維持管理受注者	指定管理者	運営受注者	運営受注者
運営実施者	受注者	運営受注者	運営受注者	運営受注者
公共性・公平性	高い	中程度	低くなりがち	低くなりがち
経営効率	低い	中程度	高い	⇒若干劣る
サービス向上	△	高い	高い	⇒若干劣る
柔軟性	低い	高い	低い	⇒若干優秀
コスト	高い	低い	低い	低い
リスク分担	設置者負担	分担型	民間主体	⇒若干緩和

図表 31 事業スキーム別 事業維持管理・運営整理表

2) 調査手法について

この結論を導き出すにあたり、本調査では以下の三つの調査手法を同時並行で実施し、多角的な検証を行った。

● 民間事業者意向サウンディング調査

多様な事業者の参画意向や条件、業務範囲に関する具体的な意見を収集し、事業スキームの現実的な適用可能性を探った。

特に、包括的なコンセッション方式と分割管理方式の双方について意向を確認し、事業者の参画障壁やリスク認識を把握した。

これにより、4社の参画の可能性について具体的な回答を得られた。

項目・事業者	A社			B社			C社			D社		
	スポーツ施設運営事業者			複合・リゾート事業者			農業・食育・教育支援事業者			まちづくりシビック		
調査日	2025/9/26~			2025/9/3~			2025/10/31~			2026/1/13~		
対応可能施設	小さな拠点 ふれあいパーク 健康増進施設 関東コミュニティスポーツセンター 農村広場	○ ○ ○ ○ ○	小さな拠点 ふれあいパーク 健康増進施設 関東コミュニティスポーツセンター 農村広場	○ △ △ × ×	△ △ × × ×	小さな拠点 ふれあいパーク 健康増進施設(エクスリムスポーツ事業) 関東コミュニティスポーツセンター(エクスリムスポーツ事業) 農村広場	○ ○ △ △ ×	○ ○ △ △ ×	小さな拠点 ふれあいパーク 健康増進施設(エクスリムスポーツ事業) 関東コミュニティスポーツセンター(エクスリムスポーツ事業) 農村広場	○ △ △ △ ×		
事業手法意欲	指定管理方式 コンセッション方式 JVを前提とし、JV組織組成が作りやすい意欲あり	○ △	指定管理方式 コンセッション方式	○ -	○ -	指定管理方式 コンセッション方式	○ ○	○ ○	指定管理方式 コンセッション方式	○ ○		
契約期間	長期可 →一般施設運営受注の際に、長期契約の要望あり		-			-			-			
サウンディング 意欲	【留意】 *地域住民に取り囲む施設運営管理受注、本事業の統括事業者(指定管理者)参加について検討可能 *指定管理方式は主にスポーツや健康づくり関連のサービス提供が可能 *まちづくりの施設運営管理を想定 *自主事業ではイベント企画が可能だが積極的ではない 【留意】 *指定事業者として施設施設を一括管理する形での受注を希望 *指定事業者の不採算業務は外部委託または業務範囲外としたい *テナント空室時のテナント保険があること継続設備のため、事業収入は市に入れた方が希望 *不可項目 *入居事業者としての参加不可		【留意】 *統括事業者の参加可能性について資料点で回答不可 *施設がテナントが閉鎖されているとの情報があるため、指定管理として参入しテナントが利益を得る状況は避けたい *指定事業者として参入した場合、小規模施設の稼働1クラスのみでの稼働は難しいと認識 *市営サービスが基本のため、第2・第3クラスの商業も市民理解を仰ぐに困難な感じている *今後は可能な限り協力したい意向を示している		【留意】 *地域関係調整等事業のエリアで、事業全般に興味があり、カフェ・レストラン等のテナントにも関心がある *教育移住や農業移住に伴う中期滞在についての意見あり *統括事業者として参加したいが、施設教育や健康センターのエリアの一部でのエクスリムスポーツ施設や小さな拠点の運営(イベント企画)には意欲あり 【留意】 *イベントを実施する際にも一定の資金が必要であり、その資金調達方法について、指定管理などのサポートが必要		【留意】 *地域関係調整等事業のエリアで、事業全般に興味があり、カフェ・レストラン等のテナントにも関心がある *教育移住や農業移住に伴う中期滞在についての意見あり *統括事業者として参加したいが、施設教育や健康センターのエリアの一部でのエクスリムスポーツ施設や小さな拠点の運営(イベント企画)には意欲あり 【留意】 *イベントを実施する際にも一定の資金が必要であり、その資金調達方法について、指定管理などのサポートが必要					
課題・条件	指定管理費の費用負担がマシですか コンセッション方式の場合は、JV組織組成ができるか		指定管理でテナントが抜けがちなことと課題を克服したいため、1社単体受注は困難			にばいり管理における運営費を入居者管理費用で賄えるかどうか 一定収益以上を確保し得る利益還元や、入居者管理費用が一定額を下回る場合は収益確保が難しいのか			にばいり管理における運営費を入居者管理費用で賄えるかどうか 一定収益以上を確保し得る利益還元や、入居者管理費用が一定額を下回る場合は収益確保が難しいのか			
HCM所見	指定管理方式 ○ × ○	入居者管理 × ○ ○	にばいり管理 △ ○ ○	入居者管理 ○ ○ ○	にばいり管理 × ○ ○	無設備維持管理 × ○ ○	入居者管理 ○ ○ ○	にばいり管理 ○ ○ ○	無設備維持管理 × ○ ○	入居者管理 ○ ○ ○	にばいり管理 ○ ○ ○	
事業化スケジュール	コンセッション方式はPFI法に限り、議会を2回通すなどのスケジュール長期化が見込まれる。 *最初の1年間はPFI法と指定管理方式の併用については、全施設の管理費のめが検討などを試みる必要があり、甲種に実施可能な方式ではない。 *令和9年度の一部施設に合わせた運営事業者の選定スケジュールを鑑み、全てを整えつづける事業者発注ではなく、段階的に事業者募集開始拡大を見据えた検討が現実的である。					イベントを実施する際にも一定の資金が必要であり、その資金調達方法について、指定管理などのサポートが必要			イベントを実施する際にも一定の資金が必要であり、その資金調達方法について、指定管理などのサポートが必要			
総括	指定管理方式、コンセッション方式、分譲方式(直営) *農交市の指定管理方式内で、収益還元方式が条件上問題ない。 *各業務費用の検討											

図表 32 統括事業者サウンディング型市場調査の比較検討表

● 社会実験

地域住民や関係者の参加促進と拠点活用の検証を目的に実施された体験型イベントを通じて、地域コミュニティの活性化に資する運営モデルの実証的な検討を行った。

この過程で、地域住民や NPO 法人との連携が強化され、官民連携の基盤形成に繋がった

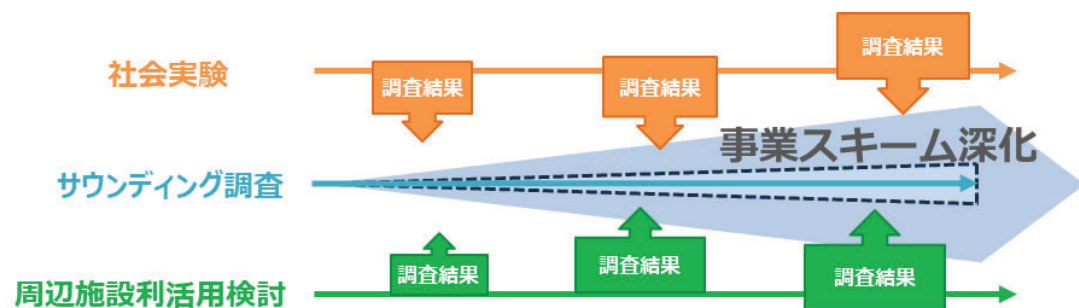
● 周辺施設の利活用検討 (コンテンツづくり)

小さな拠点単独では課題となる事業規模の小ささを補うため、周辺の体育館や野球場、芝生広場等の施設を活用した一体的な管理運営(バンドリング)手法の可能性を検討。

加えて、多世代が交流する「ごちゃまぜ」コンセプトに基づく多様なコンテンツづくりを進め、地域の生活利便性向上と地域経済活性化を目指した。

これら三つの調査手法を軸として複合的に活用することで、事業の収益性確保、参画事業者の拡大、地域参加の促進、運営リスクの分散を図る実効性の高い運営モデルの具体化が可能となった。

今後は、これらの知見を基に関係者間での合意形成を進め、計画の具体化と事業の円滑な開始に向けた準備を段階的に進めることが求められる。



図表 33 三つの調査手法による事業スキームの深化

7-2 本調査報告書の横展開可能性

本調査報告書は、関宮小さな拠点整備事業を通じて得られた知見や検討成果を体系的にまとめたものであり、同様の地域課題を抱える中山間地域や豪雪地帯など、他の自治体においても活用可能な先導的なモデルケースであると考えられる。

特に、豪雪地帯における高齢者向け短期滞在型施設を含む複合的な生活拠点をコンセッション方式で運営する構想については、参画事業者の意欲の低さや事業規模、養父市の厳しいスケジュール感などから、現状では実現が困難であるとの結論に至った。

しかしながら、民間事業者意向サウンディング調査による幅広い意向把握、社会実験による地元地域住民との信頼関係構築、そして周辺施設を活用したコンテンツづくりの三本柱による検討の深化により、事業規模の拡大や多様な主体の参画を可能とする運営スキームの多様化が進んだ。

この中で、指定管理方式を基軸としつつ、段階的にコンセッション方式の混合型（市からのサービス購入費と利用者からの利用料金を得る手法）への移行の可能性が継続してあることも示されている。

この三軸のアプローチは、単独施設運営の限界を超えた広域的かつ多機能な地域拠点形成への展望を示しており、同様の課題を抱える他地域においても適用可能な実効性の高い事業モデルの構築に資するものである。

したがって、本報告書は養父市関宮地域のみならず、全国の中山間地域や豪雪地帯における生活拠点整備や官民連携推進の参考モデルとして横展開されることが期待される。

