

【R7:先-22】スモールコンセッションによる低未利用公有財産の活用に関する官民連携手法の導入可能性調査（実施主体：熊本県あさぎり町）

あさぎり町基礎情報（R7.12時点）
 ・人口:13,741人
 ・面積:159.56km²

【事業分野:スモールコンセッション】【対象施設:キャンプ場、廃校、庁舎跡地他】【事業手法:DO、DBO、PFI-BTO】

調査のポイント

- 従来観光振興と移住・定住はそれぞれ別個に取り組みられることが多かったが、**本事業では観光での一時的滞在から移住・定住まで、必要なハード・ソフト整備に一貫して取り組むことで、定住に向けた一連の流れを創出できる可能性を明らかにした。**
- 加えて、移住・定住にかかわる機能については廃校を活用したスモールコンセッションでの実施可能性を調査した。

事業／施設概要

【事業概要】

- 以下条件のどれかを満たす施設を対象に、観光～移住・定住に寄与する機能としての活用可否を検討した。
 - 公有財産利活用方針でB:暫定利用かC:官民連携による活用と評価
 - 宿泊が可能な既存公共観光施設
- その結果、下表に示す低未利用公有財産を優先的な活用検討対象と位置づけ、機能配置を仮定したうえ、定量調査・定性調査を実施することとした。（その他物件もサウンディング等における意見聴取対象とした。）
- また、本調査では、下表で示した機能に加え、移住定住促進にかかわるソフト事業まで含め、一体の事業として実施する可能性を検討した。

図:活用を検討対象物件の立地状況



(出所)地理院地図

表:優先的検討対象

機能	活用対象	面積	備考
キャンプ場	ビハ公園	411.2㎡	既存施設の改修を想定
移住体験施設	旧須恵中学校	2,765㎡	廃校の一部教室を住宅、一部教室を移住体験施設にあてることを想定
定住促進住宅			
コミュニティ施設	旧上庁舎跡地 ALOT※	4,673㎡ 213.2㎡	ALOTを活用しながら、不足する機能を旧上庁舎跡地に整備することを想定

※上庁舎跡地に隣接する本町直営のテレワーク施設であることから、一体的な活用候補とした。隣接する温泉施設・ヘルシーランド薬師温泉(指定管理)も連携候補先とした。

目的・これまでの経緯

【調査目的】

- 本町は合併市町村であることを背景に、**多くの低未利用公有財産を抱えている。**
- 加えて、人口減少、少子高齢化が大きな課題となっていることから、移住・定住促進に注力している。しかしながら、町外居住者が本町を知るきっかけの不足、短期滞在場所の不足等、取り組みの推進に向けては課題も多い。
- 上記を踏まえ、**低未利用公有財産を活用し、観光～移住・定住の促進に寄与する機能を一体的に整備することで、本町の課題を解決すること**を目的に、本調査を実施した。

【これまでの経緯】

- 公共施設的最適配置・マネジメントについては、計画策定や庁内横断的な体制構築等の取組を継続的に推進してきた。一部施設は既に解体している。
- 移住・定住促進分野では、地域おこし協力隊やふるさとワーキングホリデーの受入、新規単独住宅整備等に取り組んだ。

表:これまでの経緯

年度	実施事項
平成15	5町村(上村・免田町・岡原村・須恵村・深田村)合併により本町発足
令和2	公共施設個別施設計画を策定
令和3	公共施設等総合管理計画を見直し
令和4	あさぎり町における官民連携の取組方針策定
令和6	公有財産利活用方針策定

【R7:先-22】 スモールコンセッションによる低未利用公有財産の活用に関する官民連携手法の導入可能性調査(実施主体:熊本県あさぎり町)

調査結果

1. 事業コンセプトの検討

① 住民ニーズ調査

上地区の住民を対象に、町(地区)の特長、課題、将来に向けて必要と考える場等に対する意見を、ワークショップ形式で聴取した。また、近年転入した住民を対象にアンケート、ヒアリングを実施した。得られた示唆の例は以下のとおり。

- 本町の特長は自然の豊かさや住みやすさである一方、少子高齢化・人口減、人のつながりの希薄化、**遊び場・集まれる場所の不足**等が課題視されている。
- 人が集まれる場、レジャー・宿泊の場、運動、移住・定住につながる場所のニーズがある。
- 移住者のニーズが高い**賃貸住宅が、町内に不足**している。

② コンセプト・機能の導出

調査仮説及びニーズ調査を踏まえ、**観光を契機に、本町の住まう場所としての魅力を生かして人を呼び込むこと、様々な活動を可能にし、人が集まる場を設けることで住民の暮らしの満足度を高めること、これらにより持続可能なまちづくりを実現すること等を目指すこと**とした。また、前頁「表:優先的検討対象」で示した機能配置案を導出した。

2. サウンディング調査の実施

町内の関係事業者・団体及び外部事業者を対象として、計20社へのサウンディング調査を実施し、本事業への意見・関心を把握するとともに、定性評価の参考とした。また、事例調査(机上調査及び一部現地視察)を実施した。得られた示唆の例は以下のとおりで、特に**住宅を中心として、複数社から本事業への関心を確認できた。**(スキームに関連する意見は3.に記載)。

- 特にキャンプ場等、ノウハウを有する外部事業者に加え、中心的に運営を担う地元事業者が必要。
- 移住・定住者を増やすためには、宿泊場所の確保や住宅の充実化が必要。また、ハード整備と併せて、特色ある移住定住施策の実施や、積極的な周知活動を効果的に組み合わせることは有効。
- 定住促進住宅等と一体的に整備する機能として、コミュニティ形成機能等はある。
- 移住支援において、民間の主体が長期にわたり関わることは効果的。また、移住体験、賃貸住宅居住、住宅購入といった、段階を踏んで移住を検討するのも有効なアプローチである。

3. 事業手法の検討、評価

観光を起点に移住・定住促進につなげることに必要なハード・ソフト事業を一体的に実施するという本事業の特徴を踏まえると、設計・維持管理運営者からなるコンソーシアムやSPCが組成される以下3方式が望ましいと考えられることから、比較検討の対象とした。サウンディングでの民間意見を踏まえた**定性評価と、定量評価の結果、総合的な観点から、DBO方式、次いでDO方式が望ましいと評価した。**なお、優先的検討対象以外の物件の活用については、サウンディングで意見が得られなかったことも踏まえ、評価の対象外とした。

事業方式		DO方式	DBO方式	PFI-BTO方式	
				割賦型	一括払型
定性評価 (民間意見)	キャンプ場は設計への運営事業者の関与が望ましい	○	○	○	
	定住促進住宅は設計施工一体化かつSPCの組成は行わないことが望ましい	△	◎	○	
定性評価結果		△	◎	○	
定量評価(VFM)		○ 3.9%	○ 3.4%	× -18.2%	× -16.4%
総合評価結果		○	◎	△	

事業化に向けた今後の展望

令和8年度	事業条件の詳細化 公募条件の整理
令和9年度	事業者募集・選定
令和10~12年度	設計・建設・竣工
令和13年度	供用開始

表:想定される課題

- 移住定住促進、空き家活用等、本事業と関連政策との連動性の確保、必要に応じたあり方の見直し
- 事業範囲の精査(活用可能性の高い物件から先行着手する等、段階的整備も視野に入れて検討)
- 利活用を想定する物件の詳細な現況調査およびそれらに基づく事業費の精査
- 建物の瑕疵や物価変動等、特に懸念されるリスクを中心として、リスク分担についての詳細検討
- 本事業において地元事業者(地域商社等)が担うべき事業範囲や参画形態の明確化
- 上記含め、複数事業者が参画可能な公募条件の整備
- 本事業に関心を有する事業者との意見交換及び、地域内外の新規事業者発掘の継続的実施