

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業務委託

報告書

令和8年3月

熊本県あさぎり町

株式会社日本総合研究所

目次

1.	本調査の概要	5
1-1	調査の目的	5
1-2	本町の概要	6
(1)	位置	6
(2)	地勢	6
(3)	歴史	7
(4)	人口	8
(5)	産業	10
1-3	事業発案に至った経緯・課題	13
(1)	本町の上位関連計画	13
(2)	本町が抱えている課題	18
(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	19
(4)	本事業の発案に至った経緯	21
(5)	当該事業の必要性	21
1-4	検討体制の整備	25
(1)	庁内の検討体制	25
(2)	民間の関係者との協力体制	26
2.	本調査の内容	27
2-1	調査の流れ	27
3.	前提条件の整理	28
3-1	施設機能の検討	28
(1)	住民ニーズ調査	28
(2)	類似事例調査（机上調査）	41
(3)	類似事例調査（現地視察）	72
(4)	事業コンセプト・ターゲットの整理	76
(5)	施設機能等の整理	78
3-2	対象施設及び対象地の概要	80
(1)	検討対象とする低未利用公有財産の概要	80
(2)	検討対象となる低未利用公有財産の評価	90
4.	事業化検討	93
4-1	事業手法等の検討	93
(1)	事業化手法・スキームの整理	93
(2)	サウンディング調査の結果等	100
4-2	事業手法・スキームの比較	114

(1)	事業手法の定性評価.....	114
(2)	事業手法の定量評価.....	123
(3)	事業手法の総合評価.....	131
4-3	検討結果・結論.....	132
(1)	本調査の結果得られた示唆.....	132
(2)	調査結果及び示唆に基づく結論.....	132
4-4	リスク分担等の検討.....	134
(1)	リスク分担の考え方.....	134
(2)	本事業で想定されるリスク.....	134
(3)	リスク分担表（案）の整理.....	138
(4)	法令等の整理.....	142
5.	今後の進め方.....	155
5-1	ロードマップ.....	155
(1)	事業化に向けてのスケジュール.....	155
(2)	今後の検討事項等.....	155
5-2	想定される課題.....	156
(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.....	156
(2)	課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項.....	156

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

本町は5町村（上村・免田町・岡原村・須恵村・深田村）の合併により発足した町であることを背景に、旧町村の庁舎等をはじめとして、多くの公有地、公共施設を抱えてきた。

こうした状況を踏まえ、庁内横断的な体制を構築しつつ、公共施設の適切な配置、不要な施設の解体、マネジメントに取り組み、特に近年は官民連携の可能性についても検討してきたが、依然として町内には多くの低未利用公有財産が残されており、これらの適切な活用や処分が急務となっている。

また、全国と同様、人口減少、少子高齢化が進行していることから、総合計画やまち・ひと・しごと創生総合戦略等において、移住・定住促進を重要な政策分野と位置付け、推進してきた。

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、移住者が希望するような住宅の不足等、取組の推進に向けては課題も多く、また、地域コミュニティの希薄化等も懸念される状況である。

上記を踏まえ、低未利用公有財産を活用し、観光～移住・定住や、定住後の既存住民含めたコミュニティ活性化の促進に寄与するハード・ソフトを一体的に整備することで、本町の課題を解決し、持続可能な地域経営に結実させることを目的に、本調査を実施した。

1-2 本町の概要

(1) 位置

あさぎり町は、熊本県の南部、球磨盆地の中央部に位置し、東は多良木町、南は宮崎県えびの市及び小林市、西は錦町、北は相良村に接している。

(2) 地勢

町域は南北 22.5km、東西 11.2km に亘り、面積は 159.56 km²である。熊本県域の約 2.15% を占め、そのうち約 19% が農地、約 66% が森林である。

地形的には日本三大急流に数えられる球磨川が中央部を流れる盆地と、これを囲む白髪岳、黒原山等の山間地域からなり、両側の山地から流れ込む球磨川の支流に沿った形で緩やかな平地を形成している。

本町へのアクセスについては、町の中央を、およそ東西を貫く国道 219 号線及び鉄道（くま川鉄道 ※第三セクター方式）によって人吉市を經由し、熊本・鹿児島方面からのアクセスが一般的である。なお、くま川鉄道は町内に複数の駅があるものの、人吉温泉駅～肥後西村駅間は 2020（令和 2）年 7 月に発生した集中豪雨の影響で部分運休（代行輸送）が続いている。



出所：あさぎり町「第 3 次あさぎり町総合計画」

図 1 町の位置と地形



出所：あさぎり町「総合観光パンフレット（2024年版）」

図 2 アクセス

(3) 歴史

本町は、人吉市と球磨郡9町村からなる人吉球磨地域のうち、中央部（中球磨地域）における1町4村の新設合併（「平成の大合併」）により、2003（平成15）年4月に発足した自治体である。主たる背景は、基盤の弱い町村間で行財政の効率化を進めることに対する問題意識である。

歴史上も地理的な疎外要件がなく、古くから社会・経済的な交流がなされてきたエリアから成り立っている。鉄道開業（湯前線）や国道整備によって、免田村が中球磨地域の経済の中心として発展してきた。

表 1 あさぎり町の歴史

鎌倉時代	遠州相良から地頭として相良氏が入荘して以降、明治維新まで約670年間にわたり比較的安定した統治がなされる。そうした背景を経て形成された独特の文化は、日本遺産にも認定されている
1924 (大正13)年	湯前線（人吉駅⇄湯前駅）開業
1954～56 (昭和29～31)年	中球磨地域1町4村による合併協議が実施されたが、最終的に見送られる
1989 (平成元)年	くま川鉄道株式会社による湯前線の運行開始 ※第三セクター方式に移管
1995 (平成7)年	「球磨焼酎」が地理的表示（GI）として認定を受ける
2003 (平成15)年4月	約6年半の合併検討・協議を経て、あさぎり町が発足

2015 (平成 27) 年 4 月	日本遺産制度における第 1 号として全国 17 地区と共に、人吉球磨地における 57 件の文化財により構成されるストーリー「相良 700 年が生んだ保守と進取の文化」が認定される
2018 (平成 30) 年	一般社団法人人吉球磨観光地域づくり協議会が発足 ※人吉球磨地域における地域連携 DMO であり、事務所はあさぎり町内に設置
2020 (令和 2) 年 7 月	令和 2 年 7 月豪雨災害により甚大な被害が発生
2023 (令和 5) 年	町制施行 20 周年

出所：あさぎり町「中球磨 5 か町合併協議会関係データ」

<https://www.town.asagiri.lg.jp/kiji0032776/index.html> (参照 2026 年 3 月)

あさぎり町「広報あさぎり 2023 年 5 月号」等を基に作成

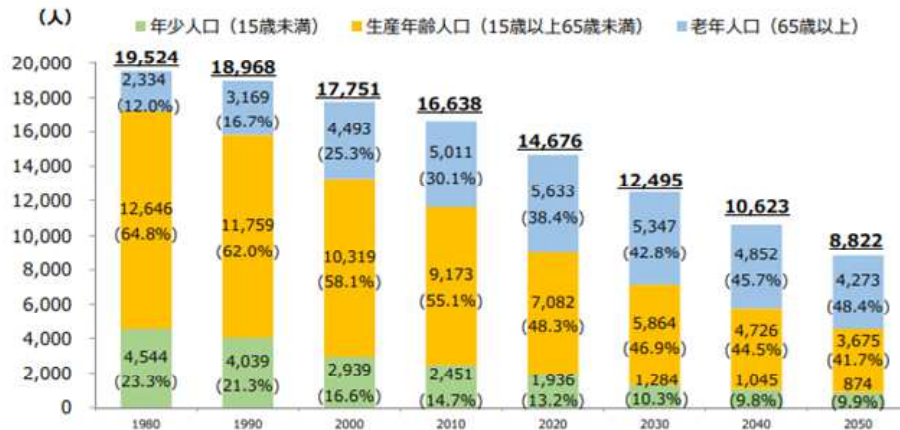
(4) 人口

① 本町の人口動態

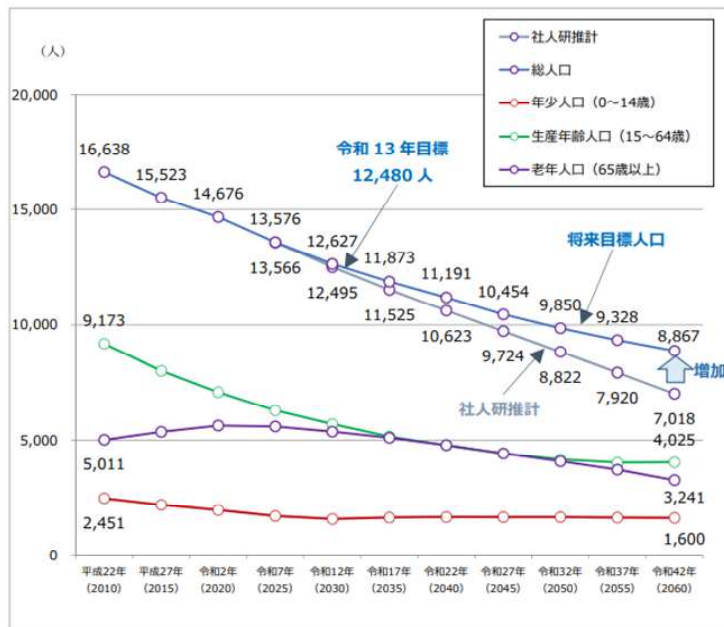
2025 (令和 7) 年 5 月末時点における総人口は 13,880 人 (男性 6,509 人、女性 7,371 人) であり、世帯数は 5,770 世帯である。

2024 (令和 6) 年に策定された現行の第 3 次総合計画における取組を通じて、最終年である 2031 (令和 13) 年の人口が 12,480 人以上となることを目指している。

現行の人口ビジョンは 2020 (令和 2) 年に策定されたものであり、2060 (令和 42) 年時点の将来目標人口を 10,076 人と設定している。ただし、現行の第 3 次町総合計画を策定する段階において、より実態に即した目標として仮定値を検証し、再推計を行った上で 8,867 人へと若干の見直しを行っている。



出典：国勢調査（総務省）、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）、以下同



出典：平成22年～令和2年は国勢調査、令和7年以降は町独自推計および
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

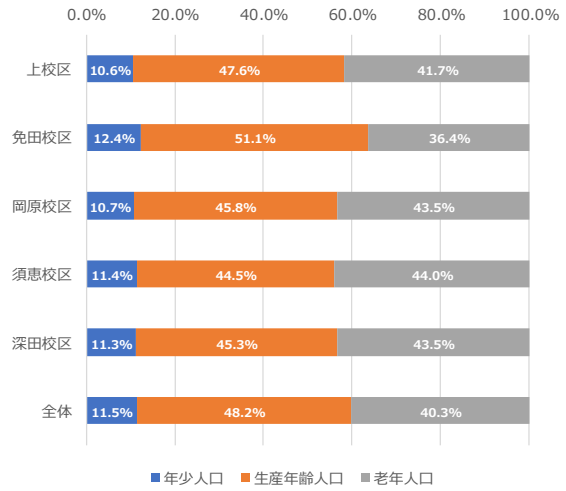
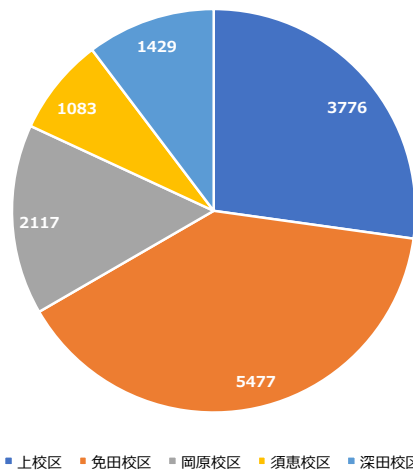
出所：あさぎり町「第3次あさぎり町総合計画」、
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」

図3 年齢3区分別人口の推移と将来推計

本町は、合併前の5町村域に基づき、上地区、免田地区、岡原地区、須恵地区、深田地区に区分される。

現在、町の中心部となっている免田地区に人口・世帯いずれも約40%が集中している。

本町の高齢化率は町平均で約40%であり、2023（令和5）年10月時点での我が国の高齢化率（29.1%）と比較して高い水準にある。



出所：「あさぎり町オープンデータ（地域年齢別人口）」

<https://www.town.asagiri.lg.jp/kiji0032080/index.html>（参照 2026 年 3 月）を基に作成

図 4 町内地区別人口及び人口割合（2025（令和 7）年 4 月 30 日時点）

（5）産業

① 本町の産業構造

本町の第三次産業就業者数は 2020（令和 2）年時点で 4,128 人と横ばい傾向にある一方、第一次産業就業者数は同時点で 1,694 人と年々減少を続けている。

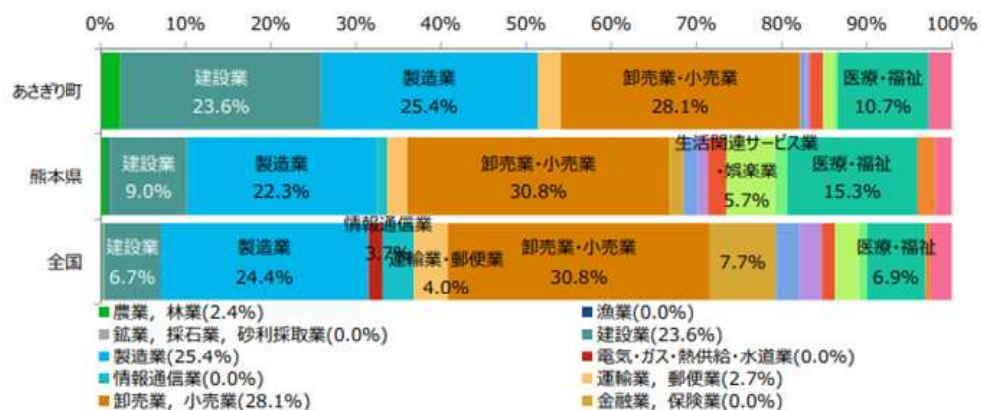
売上高（企業単位）について、産業大分類別の構成比を他地域と比較すると、本町は全国や熊本県と比して、建設業の比率が高いとの特徴がある。産業別の事業所数では卸売業、小売業が多く、産業別従業者数は製造業、卸売業、小売業、医療、福祉の占める割合が高い。



出典：総務省「国勢調査」

出所：あさぎり町「第 3 次あさぎり町総合計画」

図 5 産業別就業者数の推移



出典：「RESAS（地域経済分析システム）－サマリー－」
 総務省・経済産業省「経済センサス活動調査」再編加工、以下同
 注：3%以上の業種のみグラフ内に業種、割合を記載

出所：あさぎり町「第3次あさぎり町総合計画」

図 6 産業大分類別 企業単位売上高の構成比（2016（平成 28）年）

② 本町の特産品

人吉球磨地域の特産品として、米焼酎である「球磨焼酎」や葉たばこが挙げられる。

- ・ 同地域では約 500 年前の室町時代から米焼酎造りが行われており、球磨焼酎酒造組合に所属する 27 の蔵元のうち、あさぎり町内では明治期に創業された 5 つの蔵元が今日でも酒造りを行っている。
- ・ 同地域のなかでもあさぎり町は、特に葉たばこの生産が盛んな自治体であり、国内トップクラスの生産量を誇ってきた。

図 7 球磨焼酎

2024（令和 6）年に「伝統的造り」がユネスコ無形文化遺産に登録されたが、日本国内市場については人口減少や人々のアルコール離れを背景として、焼酎消費量自体が伸び悩みを見せており、事業者は海外市場へ活路を見出している。

1995（平成 7）年には、「球磨焼酎」が地理的表示（GI）に認定され、海外におけるプロモーション活動（商談会への出展ほか）や国際的なブランディング（下記、ブランドマーク）を通じた販路拡大が模索されている。

また、直近の新たな課題として、蔵元は原材料であるコメ（加工用米）自体の不足や値上がりに直面しており、焼酎生産量自体に制約が生じる事態も見られる。

出所：球磨焼酎酒造組合 <https://kumashochu.or.jp/wp/kumashochu/>
 （参照 2026 年 3 月）

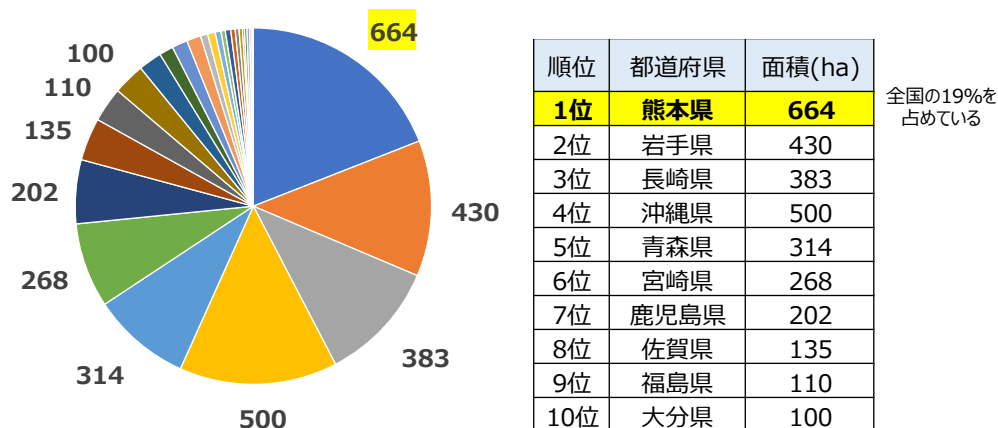


図 8 葉たばこ

葉たばこを栽培するには、日本たばこ産業株式会社（J T）と「売買契約」を行う必要があり、最寄りのたばこ耕作組合が農家の委任を受けて一括して契約を行い、J Tが決定した単価によってその全量を買取る特徴的な仕組みがとられている。

熊本県は最新のデータ（2023（令和 5）年産、全国たばこ耕作組合中央会発表）でもその生産面積において日本一である。

出所：全国たばこ耕作組合中央会 <https://www.jtga.or.jp/>（参照 2026 年 3 月）

③ 本町の地域資源

本町は、県関連統計や地域連携 DMO の対象範囲としても「人吉球磨地域」（人吉市及び球磨郡 9 町村）に区分され、周辺地域と連携した観光振興策が展開されている。

表 2 町内の観光資源

地域連携 DMO である一般社団法人人吉球磨観光地域づくり協議会が運営する観光ポータルサイト（「人吉球磨ガイド」）において、一般旅行者向けに強調されている 5 つの魅力は以下のとおりである：

「①美人の湯 人吉温泉、②人吉球磨の文化を支える自然豊かな河川、③世界に誇る球磨焼酎と特産品、④県下最多の歴史遺産、⑤アウトドアの聖地 人吉球磨」

なお、2018（平成 30）年 3 月に設立された同協議会（2021（令和 3）年 6 月に一般社団法人として法人化）は、2020（令和 2）年 3 月に 10 市町村が策定した人吉球磨定住自立圏共生ビジョンにおいて位置付けられている「広域連携による観光地域づくり」を推進する団体として、人吉球磨地域への誘客を担っている。

出所：人吉球磨ガイド <https://hitoyoshikuma-guide.com/>（参照 2026 年 3 月）

本町における既存の観光資源は、下記のとおりである。

ビハ公園キャンプ場は、2024（令和 6）年 4 月より設備老朽化や災害等の影響を受けた調

査実施のため、宿泊機能を停止しており、現在は機能が限定されている。なお、調査を経て、利用者のニーズにより合う、今後 30 年を見据えた魅力的な再整備の実施に向けたリニューアル方針を盛り込んだ基本計画が 2025（令和 7）年 3 月に策定済みである。

表 3 町内の観光資源

名所・旧跡	白髪岳 麓城跡(紅葉) 谷水薬師堂 上村相良氏周辺遺跡 深田阿蘇神社 ヘルシーランド 山上八幡神社 白髪神社 皆越鬼子母神 おかどめ幸福駅 岡留神社 才園古墳 鬼の釜古墳 森園カントリーパーク 平景清息女の墓 岡原霧島神社 阿蘇釈迦堂 おいちの墓 諏訪原神社 天子の水公園 勝福寺 相良三十三観音（秋時観音 宮原観音 上手観音 覚井観音 植深田観音 内山観音 永峰観音）
祭り・行事	谷水薬師大祭(旧暦 1 月 8 日、春・秋彼岸、土用丑の日) 天子の水公園 花菖蒲祭り(6 月) 笑祭(10 月) 相良 三十三観音霊場巡り(春、秋彼岸) 岡原霧島神社大祭(10 月) 阿蘇諏訪神社大祭(10 月) 白髪神社大祭(11 月) 岡留神社大祭(11 月) ウィンターフェスティバル(11 月)
特産品	あさぎりブランド(米・大豆等) 栗 イチゴ 梨 肉用牛 たばこ 花卉 豆乳 球磨焼酎 ミシマサイコ(薬草)

出所：熊本県「熊本縣市町村要覧（令和 7 年度版）」

<https://www.pref.kumamoto.jp/uploaded/attachment/286420.pdf>（参照 2026 年 3 月）

県観光入込客統計 調査対象観光地点等（令和 5 年）

- ・ 熊本クラウンゴルフ場
- ・ 森園カントリーパーク（岡原総合運動公園）
- ・ ヘルシーランド薬師温泉
- ・ 笑祭り（10 月）
- ・ 相良三十三観音めぐり（秋）
- ・ おかどめ幸福駅売店

町観光施設別観光客入込数調査対象（平成 30～令和 6 年）

- ・ 熊本クラウンゴルフクラブ
- ・ ビハ公園キャンプ場
- ・ おかどめ幸福駅売店
- ・ 谷水薬師

出所：あさぎり町資料を基に作成

1-3 事業発案に至った経緯・課題

(1) 本町の上位関連計画

上位・関連計画における、本事業の位置付けや関連事項を整理した。

表 4 本事業との関連性

上位・関連計画	本事業との関連性
---------	----------

<p>第3次あさぎり町総合計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 行政経営の最上位計画である総合計画において、<u>「魅力あふれる観光の振興」、「若者の定住に向けた環境整備と移住定住」</u>が基本施策に位置付けられており、実現のための施策として<u>「安全で安心な観光基盤の整備」</u>や<u>「UIターン者の受け入れ体制の推進」</u>について記載されている。 • また、活力のあるコミュニティの再構築や公共施設のより効率的な施設運営に関する方針・施策が記載されている。
<p>あさぎり町公共施設等総合管理計画・ あさぎり町公共施設個別施設計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 総合管理計画は、上位計画である「あさぎり町総合計画」を下支えする計画であり、「あさぎり町行財政改革プラン」と連動して、各政策分野の中で公共施設面の取組に対して横断的な指針を提示するものである。また、個別施設計画は、個別施設の適正管理を計画的に行うために策定されている。 • 旧庁舎・旧学校を含む施設類型（建築系公共施設のうちその他）では、<u>旧耐震基準施設の廃止及び、譲渡に関する方針</u>が示されている。 • 公共施設等の維持管理方針のうち、「統合や廃止の推進方針」では、<u>老朽化した施設等の廃止・解体</u>及び類似、重複した機能を有する施設を更新する際の<u>施設の集約化・機能統合の方針</u>が示されている。 • また、統廃合・集約化による空き施設は、<u>用途変更や売却・貸付等の手段を検討</u>することが示されている。
<p>あさぎり町公有財産利活用方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 公共施設等の維持管理方針のうち、「統合や廃止の推進方針」では、<u>老朽化した施設等の廃止・解体</u>及び類似、重複した機能を有する施設を更新する際の<u>施設の集約化・機能統合の方針</u>が示されている。 • また、統廃合・集約化による空き施設は、<u>用途変更や売却・貸付等の手段を検討</u>することが示されている。

出所：あさぎり町「第3次あさぎり町総合計画」、「あさぎり町公共施設等総合管理計画・あさぎり町公共施設個別施設計画」、「あさぎり町公有財産利活用方針」

第3次あさぎり町総合計画において、「観光、移住・定住」等の本事業に関連する施策について整理をした。

基本計画の施策として、「安全で安心な観光基盤の整備」「UIJ ターン者の受け入れ体制の推進」等が位置付けられている。

表 5 「観光、移住・定住」等の本事業に関連する施策

基本計画				
ありたい姿	基本目標	基本施策 (抜粋)	方針	施策 (抜粋)
人が集い 支え合う 未来へつなぐ「あさぎり町」	1. 魅力ある就業・産業の構築	1-4 魅力あふれる観光の振興	1. 観光振興をけん引する人材の確保に取り組みます。 2. 観光客が安全に観光施設を周遊できるよう、施設運営と合わせた <u>計画的な施設の改修や修繕</u> に取り組みます。 3. 観光客のニーズに合った情報発信に取り組み、フォロワー数の増加や掲載内容の充実に取り組みます。	(1)観光振興を図る担い手の確保 (2) <u>安全で安心な観光基盤の整備</u> (3)情報収集とPR活動
		1-5 若者の定住に向けた環境整備と移住定住	1. 関係団体と連携し、若者が働ける受け皿づくりに取り組みます。 2. <u>UIJ ターン者の受け入れ体制の推進</u> に取り組みます。 3. 結婚対策事業のPR強化や参加者の確保に取り組みます。	(1)若い世代の希望に沿った働く場の確保 (2) <u>UIJ ターン者の受け入れ体制の推進</u> (3)若者の定住化の促進
	2. 魅力ある健康・福祉の構築	-	-	-
	3. 魅力ある生活基盤の構築	-	-	-

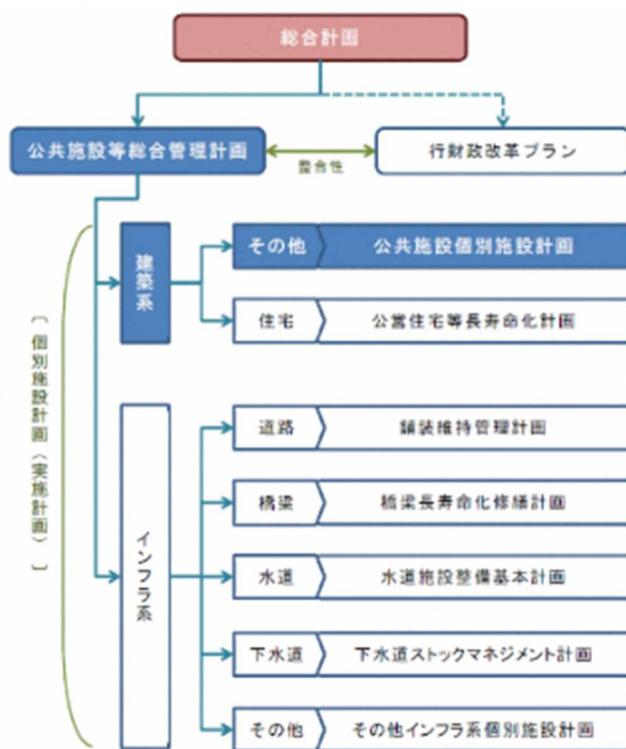
築			
4. 魅力ある教育・文化の構築	4-4 地域活力の再構築	(略) また、地域外の人々が地域住民との協働で、その関わりの度合いを深め、 <u>地域の個性と特色を活かした先進的な地域づくり事業</u> を支援します。	(1) <u>活力あるコミュニティの再構築</u>
5. 計画の実現を目指して	5-4 未来につながる健全な行財政運営	5. (略) また、公共施設個別施設計画に基づく施設の長寿命化や集約化等を推進し、 <u>より効率的な施設運営</u> に努めます。	(5)事務事業の改革

出所：あさぎり町「第3次あさぎり町総合計画」

総合管理計画は、上位計画である「あさぎり町総合計画」を下支えする計画であり、「あさぎり町行財政改革プラン」と連動して、各政策分野の中で公共施設面の取組に対して横断的な指針を提示するものである。

また、個別施設計画は、個別施設の適正管理を計画的に行うために策定されている。

旧庁舎・旧学校を含む施設類型（建築系公共施設のうちその他）では、旧耐震基準施設の廃止及び、譲渡に関する方針が示されている。



出所：あさぎり町「あさぎり町公共施設個別施設計画」

図 9 上位計画の位置付け

表 6 公共施設管理の全体目標

公共施設管理の全体目標	
①	必要性を検証する
②	機能性の向上を検討する
③	公平性を確保する
④	新規整備は必要最小限に抑える
⑤	<u>施設を更新(建替え)する場合は複合施設を検討する</u>
⑥	<u>施設総量(総床面積)を縮減する</u>
⑦	施設コストの維持管理、運営コストを縮減する
⑧	更新費用を圧縮する

出所：あさぎり町「あさぎり町公共施設個別施設計画」

表 7 施設類型ごとの基本方針

施設類型ごとの基本方針(抜粋)

その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>旧耐震基準の施設の廃止</u>（解体）を推進します。 ・ 新耐震基準の施設のうち、<u>未利用施設や民間貸付中の施設については、譲渡を推進</u>します。
-----	---

出所：あさぎり町「あさぎり町公共施設個別施設計画」

（２）本町が抱えている課題

前節までに整理した自然、地理、社会、経済的条件を踏まえ、本町の課題を整理した。

本町は球磨盆地の中央部に位置する、人口約 14,000 人の町である。2003（平成 15）年に 1 町 4 村が合併して発足した。自然豊かな環境の一方で、鉄道、バスの利用が可能であるほか、買い物、子育てにも便利な環境であるなど、一定の生活利便性がある。加えて、町内に県立高校が立地するなど、教育機関も比較的充実していることから、暮らすまちとしては魅力的な特徴を有している。

その一方で、人口減少、市町村合併等を背景に生じた低未利用な公共施設等の課題がある。

下図では地域に触れてから安定した居住に至るまでの各ステップにおける現状や課題を整理している。

まず、本町は観光入込客が県内他自治体と比較して多くはなく、特に宿泊施設が乏しいため、町外居住者が観光等で本町に滞在する、特に宿泊を伴う滞在により地域を深く理解することは難しい状況である。

移住・定住促進には近年注力し、積極的に地域おこし協力隊やふるさとワーキングホリデーの受け入れを行っているものの、体制面の問題、滞在場所や住宅需給の不一致等から、さらなる推進に向けては課題がある。

また、本町は比較的住みよい条件に恵まれているものの、人口減少や少子高齢化が進む中で、これらの環境の持続可能性については懸念がある状況である。

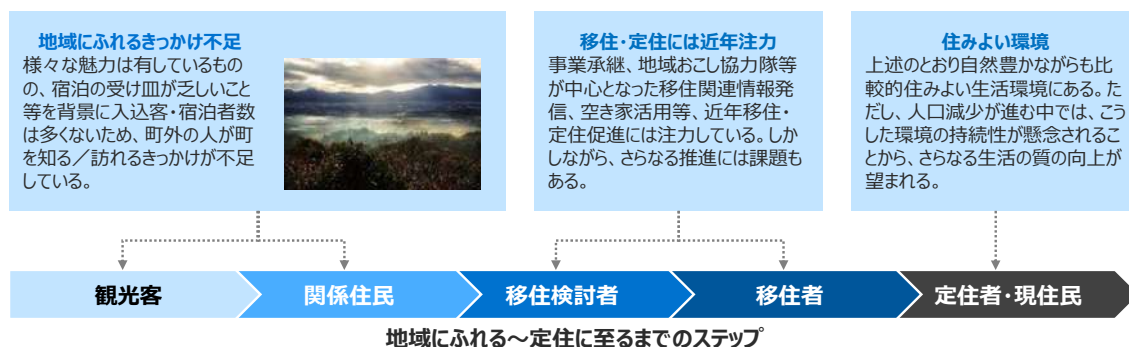


図 10 地域にふれる～定住に至るまでの各ステップにおける現状・課題

(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

① 公共施設マネジメントに関する施策や調査

本町では1981（昭和56）年の新耐震化基準以前に建築された施設が全体の約4割を占めている。加えて、合併市町村であることにより、用途が重複した施設を有していた。本町は合併当初から公共施設の適正配置に継続して取り組んできたものの、依然として公共施設の総量は高い水準にある。

こうした状況を踏まえ、2020（令和2）～2021（令和3）年度には公共施設等総合管理計画、個別施設計画の策定・見直しを相次いで行い、全庁的な推進体制を構築するなど、公共施設の適切なマネジメントに一層注力してきた。

2023（令和5）年度に策定したあさぎり町における官民連携の取組方針では、公共施設のより適正な管理の観点から、官民連携手法や包括管理等の導入を検討することとした。また、これらの方針に沿って、老朽化した公共施設の解体や、サウンディング調査等も実施してきたところである。

表 8 公共施設マネジメントに関する施策や調査

時点	実施事項
2003（平成15）年度	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
2005（平成17）年度	6か所の給食センターを1か所に集約
2012（平成24）年度	5つの中学校を1校に統合
2015（平成27）年度	4つの公立保育所を民営化
2020（令和2）年度	公共施設個別施設計画を策定
2021（令和3）年度	公共施設等総合管理計画を見直し
2022（令和4）年度	あさぎり町における官民連携の取組方針策定
2024（令和6）年度	公有財産利活用方針策定

出所：あさぎり町「あさぎり町公共施設総合管理計画」等を基に作成

② 移住・定住に関する施策や調査

2017（平成29）年4月に2つの併用可能な独自補助金・助成金制度を新設した。町としては、移住・定住を促進することで地域経済の活性化を目指している。インターネット上では、町ホームページとは別にタウンプロモーションや移住定住特設サイトを開設し、情報発信を行っている。

表 9 補助金・助成金制度・情報発信

移住定住促進奨励事業補助金
70歳未満の者で、住宅を新築または中古住宅を購入し、所有権移転登記を済ませ入居した町外からの新規移住者
30万円 （申請者が40歳未満の場合は20万円加算）

個人用住宅新築及びリフォーム助成金
町内に個人用住宅を新築及びリフォームする方
20万円以上の助成対象工事費に対して、その10分の1の額
※ただし、上限額は下記の通り ・新築およびリフォーム：50万円 ・住宅用太陽光発電：20万円



出所：あさぎり町 <https://www.town.asagiri.lg.jp/kiji003570/index.html>、
<https://www.town.asagiri.lg.jp/kiji0033879/index.html>、
<https://www.town.asagiri.lg.jp/promotion/default.html>、
<https://www.town.asagiri.lg.jp/iju/>（参照 2026 年 3 月）

特に近年地域おこし協力隊が中心となって立ち上げた町おこし活動団体「さしよりあさぎり」が、空き家利活用、ローカルメディア運営（こけけー、あさぎり）、地域ブランディング等、移住定住等につながる活動を積極的に展開している。

空き家利活用



- 以下 3 点を柱として、空き家利活用に向けた活動を実施中。
- ① **空き家の縁合窓口**（地域の事業者と空き家所有者をつなぎ、相談対応や勉強会を行うほか、空き家の片付け・清掃・点検等を想定）
 - ② **DIYワークショップを通じたモデルケース作り**（コミュニティスペース、宿泊施設等としての活用を見据えた空き家改修を想定）
 - ③ **ローカルメディアを通しての空き家マッチング**（物件情報掲載等を想定）

ローカルメディア運営



- ローカルメディア「こけけー、あさぎり」を通じ、以下に示すような、移住・定住にもつながる情報発信を実施。
- ① **くすし**（うまかもん／スポット／はたらく／ひと・文化／子育て）
 - ② **イベント**
 - ③ **空き家・移住**（空き家紹介／移住者体験談）（ほか）

図 11 町おこし団体の活動例

出所：こけけー、あさぎり <https://kokeke-asagiri.com/>、さしよりあさぎり note

<https://note.com/sashiyoriasagiri/n/n343ac17c05d0> (参照 2026 年 3 月)

また、こうした取組の一環として、本町では地域おこし協力隊やふるさとワーキングホリデー（都市部に居住する若者及び社会人が一定期間、地方での生活や就業を体験することにより、地域理解の促進と関係人口の創出を目的として実施される総務省事業）の受け入れを積極的に行ってきた。

地域おこし協力隊について、2025（令和 7）年度には、下表に示すとおり計 12 名が移住や空き家活用、地域コミュニティ活動含め、幅広い活動に従事した。

また、ふるさとワーキングホリデーについても計 11 名を受け入れた。

表 10 地域おこし協力隊の受け入れ状況

活動分類	受入人数
地域製品の生産・加工・開発などに関する活動	2名
医療、保健などに関する活動	3名
地域コミュニティ活動（地域行事、集落活動支援、住民活動支援等）	1名
地域製品の流通・販売・マーケティングなどに関する活動	2名
空き家・空き店舗対策、不動産活用に関する活動	2名
都市部等からの移住・交流促進に関する活動	2名

出所：あさぎり町資料を基に作成

③ 観光に関する施策や調査

本町の観光施設のうちビハ公園キャンプ場は、場内の各施設や水道、樹木などの老朽化が著しいことから、現在休園している。営業再開にあたっては、利用者の安全性・快適性を確保し、満足度を高めるような再整備が必要と考えられることから、2025（令和 7）年度に「ビハ公園現況調査及び基本計画」を策定した。

（４）本事業の発案に至った経緯

1-3（2）までに示したとおり、本町では少子高齢化・人口減少が進行している。こうした状況にあって、新たに移住・定住に向けた取組を行い、一定の成果を挙げたものの、依然として課題が残る状況である。

また、公共施設マネジメントについても、適正配置や総量削減に向けた取組を継続して行ってきたが、本町はいまだ多くの低未利用公有財産を有している。

上記を踏まえ、人口減少という本町の課題解決に資する形で、民間活力を導入しながら低未利用公有財産の可能な限り一体的な活用を図るため、本事業を発案するに至った。

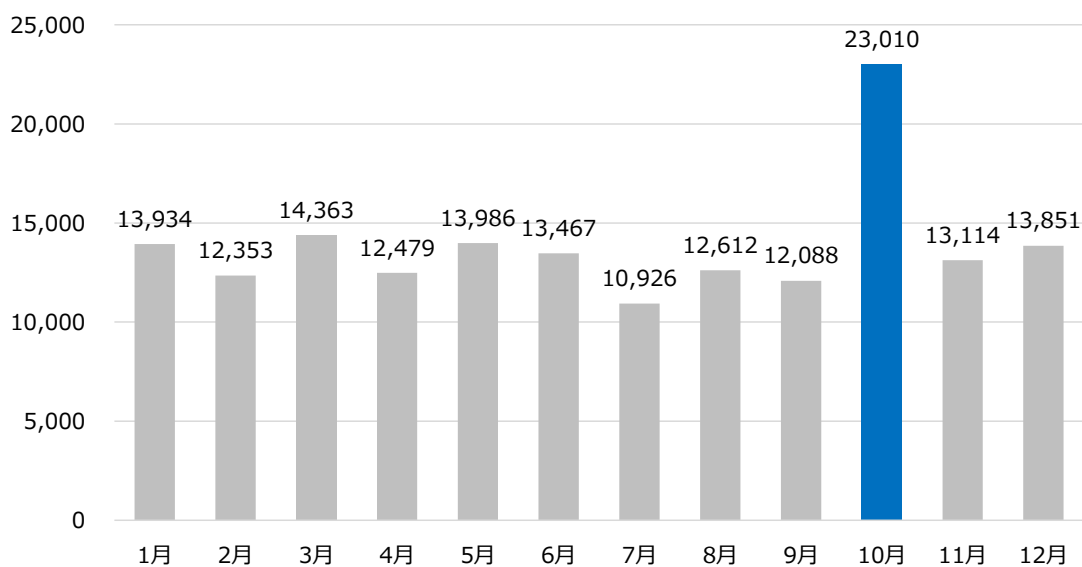
(5) 当該事業の必要性

①本町を知るきっかけの不足、②移住・定住を継続的に推進する体制や受け皿の不足、③住みよいまちづくりの継続性に対する懸念の3つの課題を解決する観点から、本事業が必要であると考えます。

① 本町を知るきっかけの不足

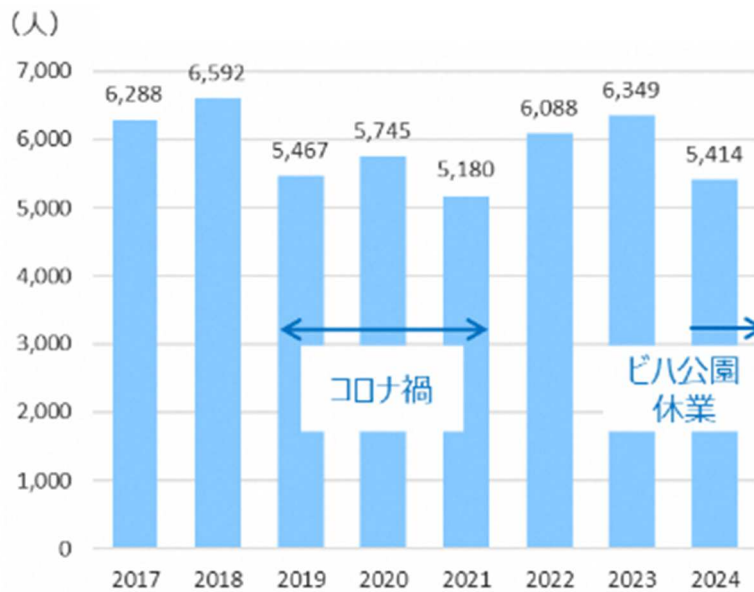
本町の2023(令和5)年度の観光入込客数は合計約16.6万人であり、熊本県内他自治体と比較して相対的に少ない。

特に町宿泊者数は、町内の宿泊施設の少なさ等に起因して、例年7,000人前後にとどまっている。本町は宿泊施設の件数、1か所あたりの客室数共に小さい。2024(令和6)年6月以降は、宿泊施設として事実上最大の収容人数規模を有していたビハ公園キャンプ場が再整備に向けて休業中であること等を背景に、直近年度の宿泊者数は年間5,400人程度にとどまっている。



出所：あさぎり町資料を基に作成

図 12 観光入込客数(2023(令和5)年度・月別)



出所：あさぎり町資料を基に作成

図 13 町宿泊者数の推移

観光は町外居住者が本町のことを知り、訪れるきっかけの一つであるが、現在の観光入込の状況を踏まえると、そうした機会は極めて限定的である。観光客が地域に愛着を持つ上では、通過するのみにとどまらず宿泊等により長期間滞在することも必要であると考えられるが、本町は宿泊施設が不足している。こうした問題を解消する上では、町内での宿泊のキャパシティを増やすことが重要な方策の一つであると考えられる。

② 移住・定住を継続的に推進する体制や受け皿の不足

本町には移住・定住に専従する職員はおらず、他業務との兼務となっている。

本町の第三セクターであるあさぎり商社においても移住・定住関連業務を取り扱っているものの、当該業務に従事しているのは主として地域おこし協力隊であることから、取組の継続性の面では課題がある。

また、下記にも示すとおり、後述するサウンディング調査等を通じ、今後地域おこし協力隊、ふるさとワーキングホリデー、移住者等の受け入れを拡大する上では、滞在場所や居住場所が不足している。

本事業を通じて数ヶ月～数年程度の滞在施設や、賃貸住宅が整備されれば、こうした移住・定住推進のボトルネックの解消が期待される。

- ・ 安心・安全な生活環境等を背景に、町内の住宅ニーズは比較的活発な印象である。
- ・ 現状は改修した空き家等をふるさとワーキングホリデー参加者の宿泊場所として活用しているが、今後受け入れ人数を増やすのであれば、宿泊場所を増やす必要が生

じうる。

- ・ 移住者は住宅購入のハードルが高いことから、賃貸住宅を希望する人が多い。他方、空き家所有者等は往々にして住宅を手放したい場合が多いため、住宅需要と供給にギャップがある。

図 14 ヒアリングから得られた示唆

③ 住みよいまちづくりの継続性に対する懸念

1-2(4)で示したとおり、本町では少子・高齢化が進行している。本町総合計画においても、こうした変化が税収や地方交付税などの減少をもたらし、将来的に従来と同等の行政サービスの提供を維持できなくなる可能性に対する懸念が示されている。

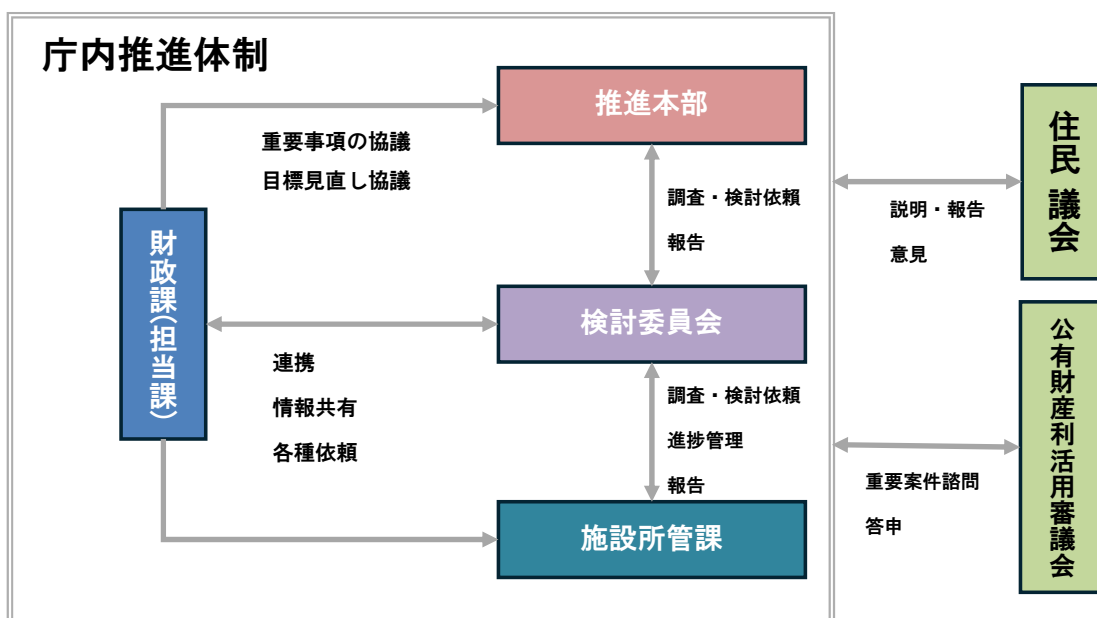
また、こうした状況に対処すべく、町外転出の抑制やU I J ターンによる社会動態の改善、産業・関係人口・交流人口の創出、住民の生活環境改善等に取り組むとしている。本事業はこうした本町の調整全体の方向性と合致するものである。

1-4 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

本町の公共施設マネジメントに関わる推進体制は下図に示すとおりである。公共施設の情報の一元的な管理や施設評価の実施、方針の改訂や目標の見直しなどを継続的に行うため、所管課を横断した全庁的な推進体制を構築している。本調査も本町の公共施設の適正配置・管理の一環として実施するため、同様の体制で実施する。

特に 2025（令和 7）年度には「あさぎり町公共施設マネジメントプロジェクトチーム設置規程」に基づき、庁舎等跡地活用調査等を所掌するチームを新規に設置した。本調査についても、同チームが所掌するものと位置付けている。



推進本部

最高意思決定機関

- 本部長：町長
- 本部員：各課(局)長
- 検討内容：
 - 重要事項の決定
 - 大幅な方針や目標の見直し 等

検討委員会

全体調整機関

- 会長：財政課長補佐
- 委員：各課(局)補佐
- 検討内容：
 - 課題等把握、情報共有
 - 施設複合化等の検討
 - 担当課の個別計画等の進捗管理 等

施設所管課

施設の適正管理

- 作業内容：
 - 施設点検、診断等による状態把握
 - 日々の維持管理、修繕
 - 個別計画の実施
 - コスト等各種調査
 - 暮配置の検討 等

出所：あさぎり町「あさぎり町公共施設個別施設計画」

図 15 庁内推進体制

(2) 民間の関係者との協力体制

本調査の実施に際しては、本町の第三セクターである地域商社「あさぎり商社」や、移住・定住促進等に従事する地域おこし協力隊員に対してもヒアリングを行った。

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ

本調査の流れは下図に示すとおりである。

前提条件の整理、先進事例調査や当該事例に関わる事業者、自治体へのヒアリング等を通じ、エリア全体で充足すべき機能及びその配置の仮説を構築し、事業スキームを検討した。

上記仮説について、概算事業費・VFMの算定等を通じた定量評価、民間事業者へのサウンディング調査等を通じた定性評価等を実施した。また、定量・定性評価の結果を総合的に評価し、最適な官民連携手法を検討した。

最後に本調査全体の成果を取りまとめ、今後に向けた課題や取組方針等を整理した。

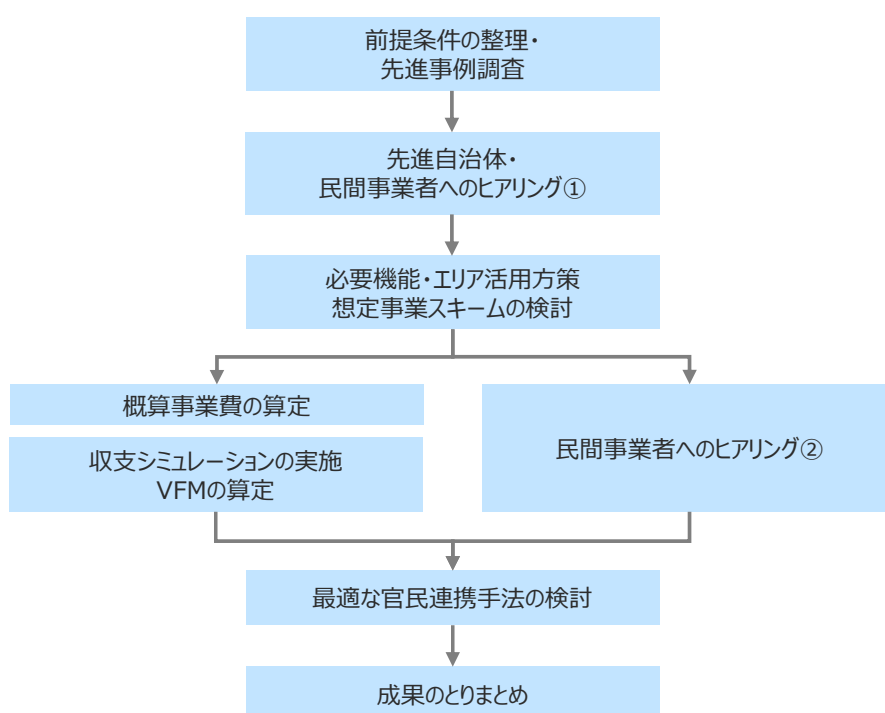


図 16 調査の流れ

3. 前提条件の整理

3-1 施設機能の検討

(1) 住民ニーズ調査

① 住民ワークショップ

上地区で実施したワークショップの開催概要、結果を記載する。

旧上庁舎跡地の活用を検討するにあたり、住民の意向を把握するため、2025（令和7）年9月3日に上地区にて「みんなで話そう会」を開催した（16名が参加し、4班に分かれて検討を実施）。

あなたのアイデアが町を変える！
みんなで話そう会

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
11
あさぎり町

先着約百円返券支援事業
【町民との連携推進事業】

開催日時 令和7年9月3日(水)
19:00~(2時間程度)

場所 あさぎり町テレワーク施設
交流スペース(ヘルシーランド横)

内容 ◆ 上地区の地域団体等が感じる地域の良さや課題。
◆ 将来、上地区の地域コミュニティがどうなりたいか、どうなっているか。
◆ 地域コミュニティがより良い方向に向かう上で、どのような活動・場があるか
など

本町では、国からの補助金を活用し、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し(公共施設等の整備・維持管理等)を行う事業を検討しています。
町民からの英知が、滞在型観光を創出して地域の活性化を促し、移住・定住を検討・実行する)流れを創出し、求職者/町民の双方にとって心地の良い場所となり、移住促進/人口流出抑制により地域の課題解決が期待できると考えています。
ぜひ、ご参加いただき皆様方のご意見をお聞かせください。

【問い合わせ先】 あさぎり町役場 財政課
公共施設マネジメントプロジェクトチーム
水本・坂本・中神・岩本
TEL: 45-1111 (代表) 【内線: 1800】
TEL: 45-7228 (直通)

あさぎり町
ASAGIRI TOWN

出所：あさぎり町資料

図 17 ワークショップ実施概要

表 11 検討事項

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">① 現在の町（地区）のよいところと、課題に感じるところ② 将来の町（地区）に対する期待や、不安に感じるところ③ 期待する将来を実現する、もしくは将来の不安を解消する視点から、町（地区）においてどのような活動を行う場が必要か |
|---|

表 12 ワーク①の結果

現在の町（地区）の魅力	
分類	意見数
自然が豊か	19
住みやすい環境がある	13
地区や住民のつながりがある	10
温泉・キャンプ等レジャーや憩いの場がある	7
優秀・魅力的な人がいる	5
文化財がある	3
農業・産業振興に向けた環境が整備されている	3
仕事に適した環境がある	2

現在の町（地区）の課題	
分類	意見数
少子高齢化・人口減が進行している	8
遊び場、集まれる場所の不足	8
地域・人のつながりの希薄化	7
生活環境に不安・不満がある	6
景観の悪化・空き家の増加	6
働き手の減少・労働環境の不足	5
施設等の有効活用・利便性向上が必要	3
観光客等を誘致しにくい	3

表 13 ワーク②の結果

将来の町（地区）への期待	
分類	意見数
地域のつながり・賑わいの創出	11
安心して暮らせる生活環境がある	6
アウトドアレジャーができる環境がある	7
農業の生産性向上・拡大	4
子ども・若者増加、人材確保	4
十分な労働環境・機会が確保されている	4
周辺地域・関係機関との連携ができている	3
教育が充実している	2

その他	2
-----	---

将来の町（地区）への不安	
分類	意見数
地域・産業の担い手不足	13
住みよい環境が失われる	10
人・地域のつながりの軽薄化	2
災害や環境問題に対する不安	2
山や温泉の利活用がなされていない	2
観光客等の受け入れへの不安	2
教育機会の不足	0

本町（上地区）の魅力として、山や温泉をはじめとする豊かな自然、人のつながり、住みよい環境等が認識されている。

これらを踏まえて今後あるとよい場所として、人が集える場所、賑わいが生まれる場所、アウトドアレジャーを楽しめる場所、宿泊できる場所、運動や健康づくりができる場所、移住定住につながる場所等が挙げられた。

表 14 ワーク③の結果

今後あるとよい場所		
分類	意見数	キーワード
人が集える場所、賑わいが生まれる場所	18	スポーツ観戦、イベントスペース・広場、娯楽施設、夜市・朝市、まつり、中央公民館、複合施設、防音ホール
アウトドアレジャーを楽しめる場所	12	キャンプ場（オートキャンプ場）、BBQができる場所、子どもの遊び場、温泉
宿泊できる場所	11	宿泊施設、合宿所、RV パーク
運動や健康づくりができる場	6	（全天候型）スポーツ施設、プライベートサウナ、健康づくりのための遊具
移住・定住につながる場所	6	子育て世代向けの住宅、お試し移住ができる場所・移住体験の場、移住入れ体制（ソフト面）
仕事ができる場所	5	就職先の選択、仕事環境・選択肢の充実化
子どもの遊び場	5	公園、屋内遊び場
利便性の向上につながる場所	5	公共交通機関、商業施設、飲食施設
独自の教育の場	2	専門学校、特徴的な場所
その他	5	—

② 住民アンケート

移住・定住促進を検討するにあたり、まずは転入者や周辺住民の意向を把握するため、アンケート調査を実施した。調査対象は本町の中でも特に近年新規に分譲した宅地の居住者、及び新規に整備した町単独住宅の居住者とした。

なお、住民アンケートとは別途、近年本町に居住・滞在を開始した人として、地域おこし協力隊等へのヒアリング調査を実施した。当該ヒアリングの結果は、4-1(2)に含めて整理している。

表 15 アンケート実施概要

調査目的	下記を通じ、本町が今後廃校活用や移住・定住促進を検討するにあたっての、住民のニーズを把握すること ・ 新規転入者に対し、移住先としてのあさぎり町の魅力や、移住に際して必要な支援等を聴取する ・ 須恵中学校周辺居住者に対し、望ましい廃校活用の方向性を聴取する
対象者	町単独住宅居住者（10世帯） 分譲地購入者（5世帯）の合計15世帯
調査期間	2025（令和7）年8月22日から 2025（令和7）年9月19日まで
回答方法	Web回答方式
回答世帯数	8世帯（回答率53.3%）

表 16 主な質問項目

(ア) 居住地としてのあさぎり町の魅力について

- Q① あさぎり町で魅力を感じるポイントは何ですか？
- Q② あさぎり町の暮らしに魅力を感じる理由は何ですか？
- Q③ あさぎり町を居住地として選ぶ際、最も重要だと思うことは？
- Q④ あさぎり町の暮らしにおいて心配を感じる点は？
- Q⑤ あさぎり町のイメージに最も当てはまるものは？

(イ) 転入を検討する際にあるとよい支援について

- Q① 転入の際に必要なと思う支援内容は何ですか？
- Q② 転入者に対する情報提供で特に欲しいものは？
- Q③ 移住者向けのイベントや制度で魅力的だと思うものは？
- Q④ 転入者向けに地元住民からの支援があるとしたら、
どんな内容がありがたいですか？
- Q⑤ 転入者の生活をサポートするために、どのような制度があれば良いと思いますか？

(ウ) 旧須恵中学校の活用方法について

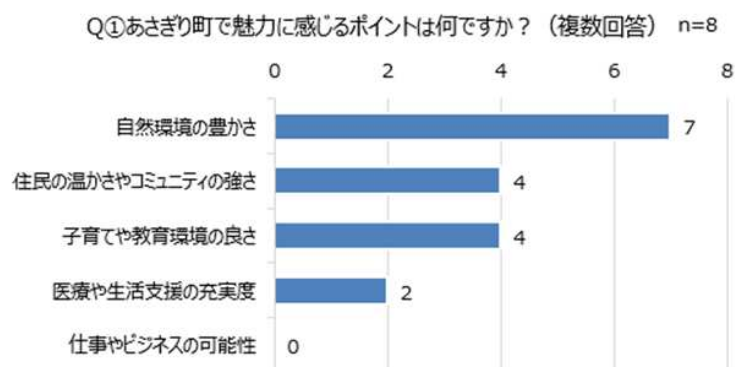
- Q① 旧須恵中学校を活用する際、どのような施設にしたいですか？
- Q② 地域貢献を目指す施設として、どんな活用が良いと思いますか？
- Q③ 旧須恵中学校を活用する際に期待するポイントは？
- Q④ 活用にあたり、特に重視してほしい点は何ですか？
- Q⑤ 旧須恵中学校が地域で果たすべき役割は何だと思いますか？

(ア) 居住地としてのあさぎり町の魅力について

- Q① あさぎり町で魅力を感じるポイントは何ですか？

表 17 Q①

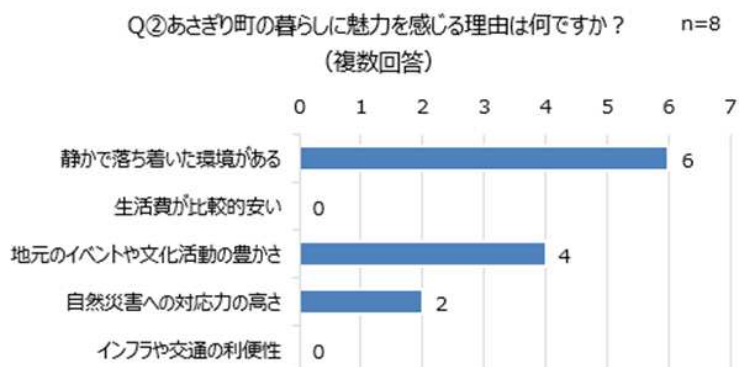
	選択肢	回答数	%
A①-1	自然環境の豊かさ	7	87.5%
A①-2	住民の温かさやコミュニティの強さ	4	50.0%
A①-3	子育てや教育環境の良さ	4	50.0%
A①-4	医療や生活支援の充実度	2	25.0%
A①-5	仕事やビジネスの可能性	0	0.0%



Q② あさぎり町の暮らしに魅力を感じる理由は何ですか？

表 18 Q②

	選択肢	回答数	%
A②-1	静かで落ち着いた環境がある	6	75.0%
A②-2	生活費が比較的安い	0	0.0%
A②-3	地元のイベントや文化活動の豊かさ	4	50.0%
A②-4	自然災害への対応力の高さ	2	25.0%
A②-5	インフラや交通の利便性	0	0.0%

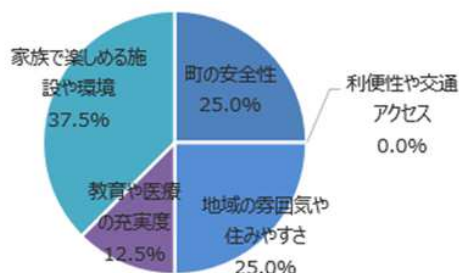


Q③ あさぎり町を居住地として選ぶ際、最も重要だと思うことは？

表 19 Q③

	選択肢	回答数	%
A③-1	町の安全性	2	25.0%
A③-2	利便性や交通アクセス	0	0.0%
A③-3	地域の雰囲気や住みやすさ	2	25.0%
A③-4	教育や医療の充実度	1	12.5%
A③-5	家族で楽しめる施設や環境	3	37.5%

Q③あさぎり町を居住地として選ぶ際、最も重要だと思うことは？ n=8
(単数回答)

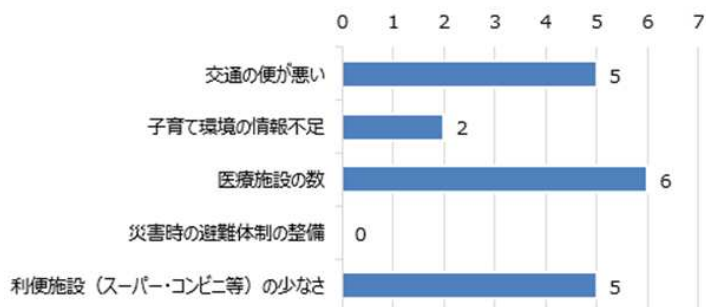


Q④ あさぎり町の暮らしにおいて心配に感じる点は？

表 20 Q④

	選択肢	回答数	%
A④-1	交通の便が悪い	5	62.5%
A④-2	子育て環境の情報不足	2	25.0%
A④-3	医療施設の数	6	75.0%
A④-4	災害時の避難体制の整備	0	0.0%
A④-5	便利施設（スーパー・コンビニ等）の少なさ	5	62.5%

Q④あさぎり町の暮らしにおいて心配に感じる点は？（複数回答） n=8

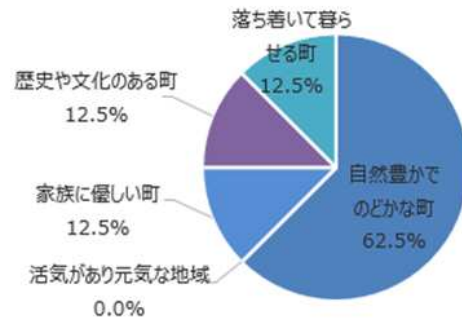


Q⑤ あさぎり町のイメージに最も当てはまるものは？

表 21 Q⑤

	選択肢	回答数	%
A⑤-1	自然豊かでのどかな町	5	62.5%
A⑤-2	活気があり元気な地域	0	0.0%
A⑤-3	家族に優しい町	1	12.5%
A⑤-4	歴史や文化のある町	1	12.5%
A⑤-5	便利施設落ち着いて暮らせる町	1	12.5%

Q⑤あさぎり町のイメージに最も当てはまるものは？（単数回答） n=8



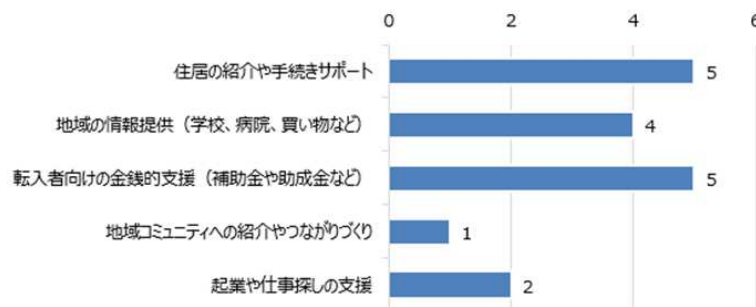
(イ) 転入を検討する際にあるとよい支援について

Q① 転入の際に必要なと思う支援内容は何ですか？

表 22 Q①

	選択肢	回答数	%
A①-1	住居の紹介や手続きサポート	5	62.5%
A①-2	地域の情報提供（学校、病院、買い物など）	4	50.0%
A①-3	転入者向けの金銭的支援（補助金や助成金など）	5	62.5%
A①-4	地域コミュニティへの紹介やつながりづくり	1	12.5%
A①-5	起業や仕事探しの支援	2	25.0%

Q①転入の際に必要なと思う支援内容は何ですか？
(複数回答) n=8



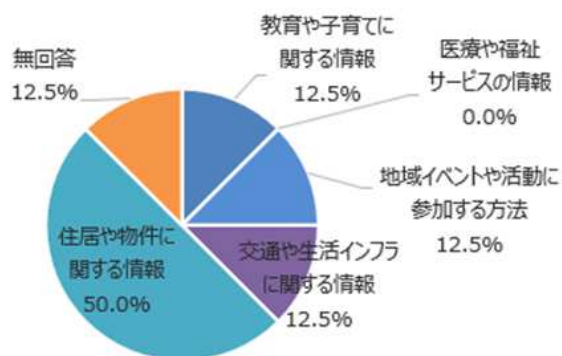
Q② 転入者に対する情報提供で特に欲しいものは？

表 23 Q②

	選択肢	回答数	%
A②-1	教育や子育てに関する情報	1	12.5%
A②-2	医療や福祉サービスの情報	0	0.0%
A②-3	地域イベントや活動に参加する方法	1	12.5%

A②-4	交通や生活インフラに関する情報	1	12.5%
A②-5	住居や物件に関する情報	4	50.0%
	無回答	1	12.5%

Q②転入者に対する情報提供で特に欲しいものは？
(単数回答) n=8

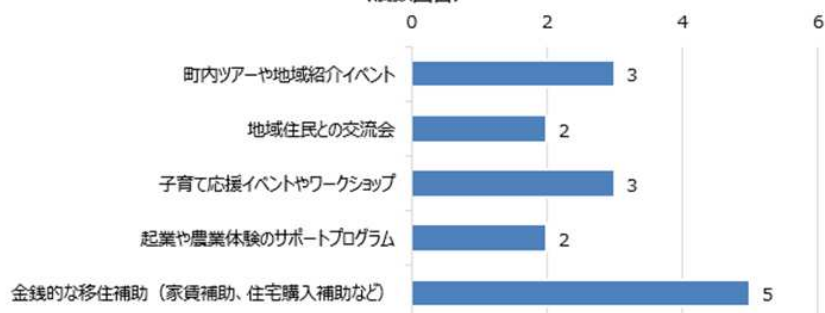


Q③ 移住者向けのイベントや制度で魅力的だと思うものは？

表 24 Q③

	選択肢	回答数	%
A③-1	町内ツアーや地域紹介イベント	3	37.5%
A③-2	地域住民との交流会	2	25.0%
A③-3	子育て応援イベントやワークショップ	3	37.5%
A③-4	起業や農業体験のサポートプログラム	2	25.0%
A③-5	金銭的な移住補助(家賃補助、住宅購入補助など)	5	62.5%

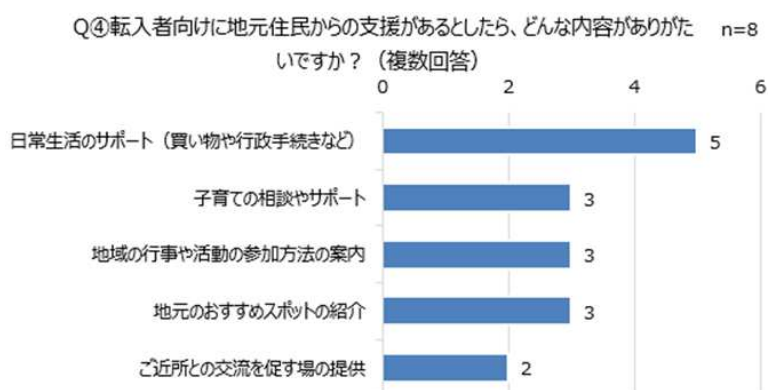
Q③移住者向けのイベントや制度で魅力的だと思うものは？
(複数回答) n=8



Q④ 転入者向けに地元住民からの支援があるとしたら、どんな内容がありがたいですか？

表 25 Q④

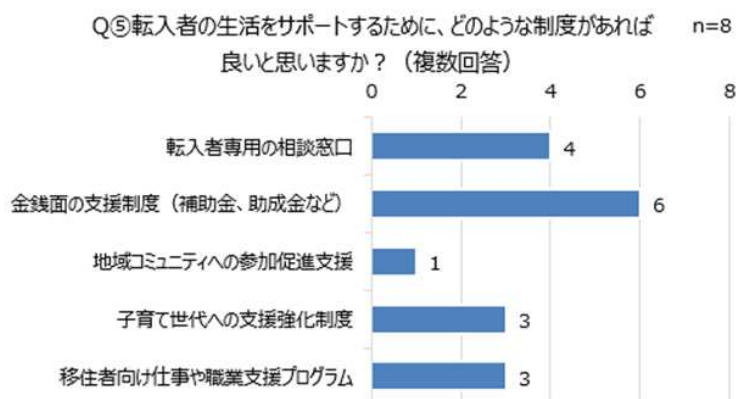
	選択肢	回答数	%
A④-1	日常生活のサポート（買い物や行政手続きなど）	5	62.5%
A④-2	子育ての相談やサポート	3	37.5%
A④-3	地域の行事や活動の参加方法の案内	3	37.5%
A④-4	地元のおすすめスポットの紹介	3	37.5%
A④-5	ご近所との交流を促す場の提供	2	25.0%



Q⑤ 転入者の生活をサポートするために、どのような制度があれば良いと思いますか？

表 26 Q⑤

	選択肢	回答数	%
A⑤-1	転入者専用の相談窓口	4	50.0%
A⑤-2	金銭面の支援制度（補助金、助成金など）	6	75.0%
A⑤-3	地域コミュニティへの参加促進支援	1	12.5%
A⑤-4	子育て世代への支援強化制度	3	37.5%
A⑤-5	移住者向け仕事や職業支援プログラム	3	37.5%



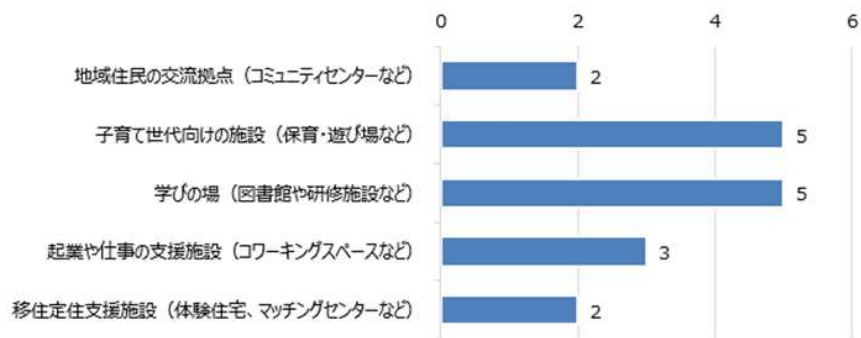
(ウ) 旧須恵中学校の活用方法について

Q① 旧須恵中学校を活用する際、どのような施設にしたいですか？

表 27 Q①

	選択肢	回答数	%
A①-1	地域住民の交流拠点（コミュニティセンターなど）	2	25.0%
A①-2	子育て世代向けの施設（保育・遊び場など）	5	62.5%
A①-3	学びの場（図書館や研修施設など）	5	62.5%
A①-4	起業や仕事の支援施設（コワーキングスペースなど）	3	37.5%
A①-5	移住定住支援施設（体験住宅、マッチングセンターなど）	2	25.0%

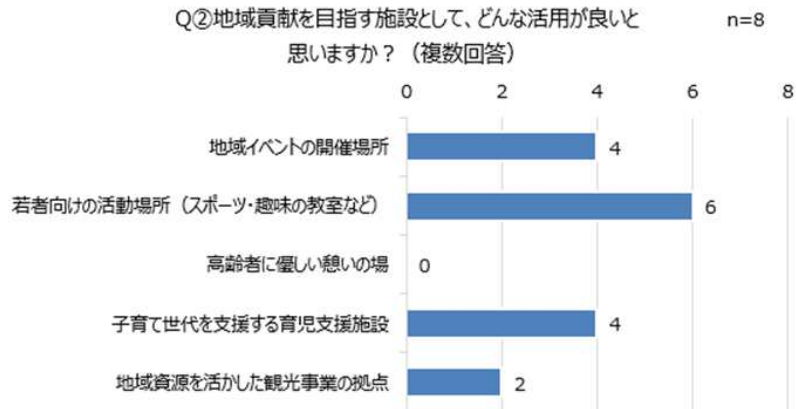
Q①旧須恵中学校を活用する際、どのような施設にしたいですか？（複数回答） n=8



Q② 地域貢献を目指す施設として、どんな活用が良いと思いますか？

表 28 Q②

	選択肢	回答数	%
A②-1	地域イベントの開催場所	4	50.0%
A②-2	若者向けの活動場所（スポーツ・趣味の教室など）	6	75.0%
A②-3	高齢者に優しい憩いの場	0	0.0%
A②-4	子育て世代を支援する育児支援施設	4	50.0%
A②-5	地域資源を活かした観光事業の拠点	2	25.0%



Q③ 旧須恵中学校を活用する際に期待するポイントは？

表 29 Q③

	選択肢	回答数	%
A③-1	地域活性化に繋がること	6	75.0%
A③-2	健康や子育て支援の強化	4	50.0%
A③-3	地元住民が気軽に利用できること	5	62.5%
A③-4	持続可能であること	5	62.5%
A③-5	他地域への発信力を持つ施設展開	2	25.0%

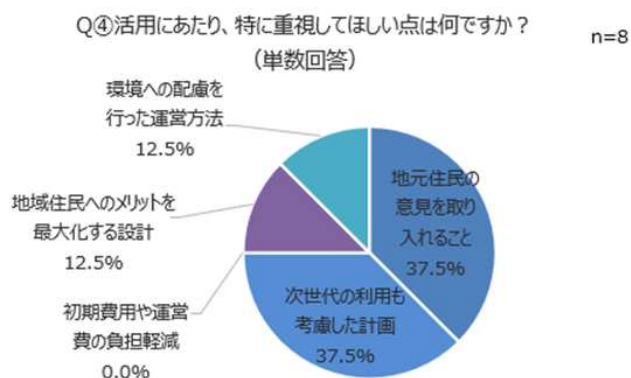


Q④ 活用にあたり、特に重視してほしい点は何ですか？

表 30 Q④

	選択肢	回答数	%
A④-1	地元住民の意見を取り入れること	3	37.5%
A④-2	次世代の利用も考慮した計画	3	37.5%
A④-3	初期費用や運営費の負担軽減	0	0.0%

A④-4	地域住民へのメリットを最大化する設計	1	12.5%
A④-5	環境への配慮を行った運営方法	1	12.5%

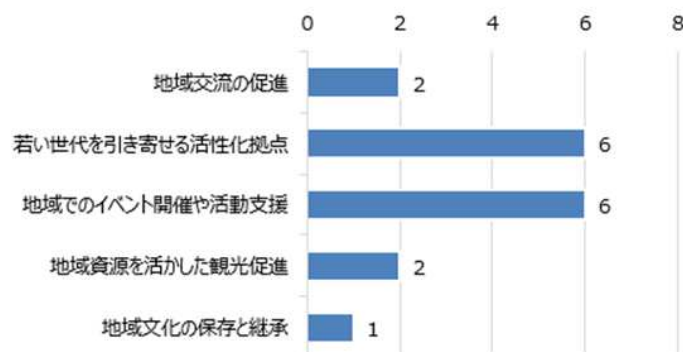


Q⑤ 旧須恵中学校が地域で果たすべき役割は何だと思いますか？

表 31 Q⑤

	選択肢	回答数	%
A⑤-1	地域交流の促進	2	25.0%
A⑤-2	若い世代を引き寄せる活性化拠点	6	75.0%
A⑤-3	地域でのイベント開催や活動支援	6	75.0%
A⑤-4	地域資源を活かした観光促進	2	25.0%
A⑤-5	地域文化の保存と継承	1	12.5%

Q⑤旧須恵中学校が地域で果たすべき役割は何だと思いますか？ n=8
(複数回答)



③ 得られた示唆

住民ニーズ調査を通じ、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こ

と、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ことが分かった。

また、転入者は特に住まいや金銭面での支援を求めている一方で、情報提供や相談窓口の設置等ソフト面での施策も必要であると認識されていることが明らかになった。

こうしたニーズを踏まえ、3-1(4)において事業コンセプトを導出する。

また、今回の住民ニーズ調査は参加者、回数ともに限りがあったことから、事業化に向けた検討にあたっては引き続きより詳細な住民ニーズの把握に努める必要がある。

表 32 得られた示唆

ワークショップ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 本町の魅力は自然の豊かさ、住みやすい環境、地区や住民のつながり等と認識されている。 ✓ また、これらが今後も継続することが期待されている一方で、地域・産業の担い手不足、住みよい環境が失われる等の懸念が示されている。 ✓ 望ましい将来を実現し、課題を解決するために必要な場所としては、下記のような可能性が提示された。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 人が集える場所、賑わいが生まれる場所 ・ アウトドアレジャーを楽しめる場所 ・ 宿泊できる場所 ・ 運動や健康づくりができる場 ・ 移住・定住につながる場所 等
アンケート	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 新規転入者にとって、本町の魅力は自然環境の豊かさ、住民の温かさやコミュニティの強さ、子育てや教育環境の良さと認識されており、既存住民と一定程度共通している。 ✓ 転入の際に必要な支援としては、特に住まいや金銭面での支援が挙げられている一方で、情報提供や相談窓口の設置等ソフト面での施策も求められている。 ✓ 旧須恵中学校については、子育て世代向けの施設、学びの場、若者向けの活動場所、地元住民にとって使いやすい場所にしてほしいといった意見も多いことから、住宅のみではなく住民が活用できる側面もあった方が望ましいと考えられる。

(2) 類似事例調査（机上調査）

低未利用公有財産の活用方策（機能）イメージの詳細化、及び今後地域主体の事業スキームを検討する上での論点整理を目的として、a～eの調査テーマについて事例調査を行った。

表 33 参考にした類似事例

調査テーマ	調査目的
-------	------

a	既存公共施設のリノベーションによる魅力向上の事例	活用方策（機能）のイメージ詳細化	既存公共施設のリノベーションにより、どのような魅力向上を図ることができるか、イメージを詳細化するため
b	関係人口創出の事例		観光等をきっかけに地域と接点を持った来訪者に対し、どのような方策を講じれば継続的に関係を維持することが可能か、イメージを詳細化するため
c	移住・定住促進の事例		移住・定住を促進する上で、どのような方策がありうるか（特に公有財産を利活用した方策として何がありうるか）、イメージを詳細化するため
d	開かれたコミュニティ施設の事例		地域内外の人の交流・活動の場づくりをする上で、具体的にどのような形態が考えられるか、イメージを詳細化するため
e	まちづくり会社・第三セクターの先進事例	事業スキームのイメージ詳細化	地域主体の事業スキームを構築する上で、今後検討すべき論点を明らかにするため

① (a) 既存公共施設のリノベーションによる魅力向上の事例

(ア) MUJI BASE OIKAWA

MUJI BASE OIKAWA では、宿泊者や研修利用者が、地域や学校の歴史に触れることができる体験を提供し、かつ地元住民の利便向上につながる売店や、コワーキングスペース、コインランドリー等を設置している。

施設名称	MUJI BASE OIKAWA
所在地	千葉県夷隅郡大多喜町
設置者	大多喜町
運営者	株式会社良品計画（町から賃借）
施設規模	敷地面積：12,445.49 m ² 、建物面積：1,961 m ²
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊施設：3室で、計20名迄宿泊可能。 ・ 売店：無印良品の商品が購入可能。 ・ コワーキングスペース：職員室を改修、1日1,000円、月3,000円で利用可 ・ コインランドリー：布団や毛布など大型の洗濯も可能。 ・ その他図書エリア、多目的ホール、音楽室、会議室、図工室等を備える。
本事業で	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>宿泊者、地元住民、研修利用者を利用対象</u>とした施設。

参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊者はスタッフから学校の歴史や地域とのつながりについて聞くことができる校内ツアーや、地元の飲食店と連携した朝食等を体験できる。 ・ 地元の人が利用できる<u>コワーキングスペース、コインランドリー、シェア工房</u>などを備える。シェア工房で製造した製品は販売も可能。 ・ 校舎を生かした多目的ホール、図書エリア、音楽室などの機能を備える。 ・ 宿泊者や地域住民向けの養蜂体験や収穫体験を提供。 ・ 地域密着の研修プランを提供している。
-----------	---

出所：MUJI STAY <https://stay.muji.com/ja/base/oikawa/>（参照 2026 年 3 月）

(イ) シラハマ校舎

旧校舎をリノベーションしたオフィス・宿泊・レストラン等を備えた施設と、校庭には無印良品の小屋が建ち並ぶ。

小屋購入者は庭も利用可能となることから、子どもに自然体験をさせたいファミリー層に、2拠点生活先として人気である。別荘程の管理コストがないことも人気の理由となっている。

施設名称	シラハマ校舎
所在地	千葉県南房総市
設置者	南房総市（定期建物賃貸借）
運営者	合同会社 WOULD
施設規模	敷地面積：約 8,900 m ² 、建物面積：約 990 m ²
施設概要	<p><校舎部分></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ シェアオフィス：旧教室を利用、入居者は自由に改装可能。 ・ コワーキングスペース：1日単位での利用が可能 ・ ゲストルーム：全3室 ・ その他：レストラン、シャワールーム等（小屋利用者が利用可能） <p><校庭部分></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>無印良品の小屋：材料費・施工費込みで税込 300 万円から購入可能。</u> ・ 管理費は月額 15,000 円。
本事業で参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>シェアオフィスを借りると花壇が利用可能になり、無印良品の小屋を購入すると、60～90 m²の庭が利用可能になるなど、農業・庭作業などを楽しむことができることから、子どもに自然体験をさせたいファミリー層に人気</u>となっている。 ・ 東京に近いことから二拠点生活先として人気であり、無印良品の小屋は、2022（令和 4）年時点で 40 組以上の購入待ち状態。 ・ <u>小屋利用者には校舎の水回りスペース等が共用部分となっている。</u>

	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>別荘等に比べて、管理コストが低い</u>ことも誘因となっている。
--	---

出所：シラハマ校舎 <https://www.awashirahama.com/nagao/index.html>、SUUMO <https://suumo.jp/journal/2023/04/10/195022/>（参照 2026 年 3 月）

(ウ) 山城総合運動公園

従来の管理者（京都府公園公社）とアウトドア事業者等が指定管理者として運営し、アウトドア事業者により施設の魅力を高める投資（ジップライン・水上アスレチック等）が行われ、施設の収益性と利用者満足度を向上させている。

施設名称	山城総合運動公園
所在地	京都府宇治市
設置者	京都府
運営者	京都パークリソース創生パートナーズ（京都府公園公社、ザイマックス関西・ミズノ・クロスプロジェクトグループで構成、指定管理者として管理）
施設規模	敷地面積：94.4ha、キャンプ場面積：19,715.22 m ²
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ キャンプ場：ふるさとの森・展望広場の2エリアで25区画サイト+ソロエリア ・ 運動公園機能：陸上競技場、プール、球戯場、野球場、テニスコート等 ・ アスレチック施設：ボウケンノモリ、ジップライン等。夏限定で水上アスレチック ・ 無料遊具：大型滑り台、インクルーシブ遊具等 ・ その他：レストラン、各種スクール等
本事業で参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>従来公社が担っていた管理に新規の運営者を加え、魅力度を向上させた。</u> ・ キャンプ場は斜面地に新規にデッキを設け、テントサイトを設置した。 ・ 展望広場は独立した2サイトのみの区画で、開業後に追加され、眺望を売りに、差別化を図っている。 ・ 大型トランポリン、インクルーシブ遊具、ボウケンノモリのアスレチック、大型滑り台など有料・無料の遊具が多く備え付けられている。 ・ <u>ジップラインや水上アスレチックは指定管理者の自主事業として行われ、収益性を向上させている。</u> ・ 平日の利用者の取り込みとして、「<u>校外学習プラン</u>」提供事業では、<u>京都府内12校、京都府外1校が利用し、3,168人が参加した。</u> ・ 駐車場からサイトまでの距離が遠く、すべて非オートサイトのため、軽トラックやモノラックを使った運搬サービスを提供。

出所：なっぷ <https://www.nap-camp.com/kyoto/14521>（参照 2026 年 3 月）、出所：なっ

ぶ <https://www.nap-camp.com/kyoto/14521>、
 山城総合運動公園 <https://www.kyoto-park.jp/> (参照 2026 年 3 月)、
 公益財団法人京都府公園公社「令和 3～5 年度山城総合運動公園事業報告書」

(エ) 若杉高原おおやキャンプ場

冬季はスキー場となる施設を、夏季はキャンプ場として活用している。複数種類のキャンプサイトによる差別化と、準備片付け不要なグランピング・キャンプ体験を提供している。

また、星空観賞や、ゲレンデを活かしたソリ遊び、トランポリン等のアクティビティを提供。近隣公園の溪流を活かした鮎を放流し、つかみ取りする体験も人気となっている。

施設名称	兵庫県養父市
所在地	若杉高原開発企業組合 (株)クロスプロジェクトグループ
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> キャンプサイト：絶景区画サイト 6 組、星空デッキサイト 3 組、星空区画サイト、星空プライベート大型サイト 1 組、星空フリーサイト、こもれびの森サイト (電源付き)、月のデッキサイト グランピング・楽ちんキャンプサイト：テントや BBQ が予め準備されたセット ロッジふじなし (宿泊・大浴場、レストラン)、トレーラーハウス、ログハウス アクティビティ：星空ハイキング・野鳥観察 (通年)、サマーゲレンデ (ソリ遊び等) (夏季)、スキー・スノーボード (冬季) その他近隣に温泉等あり
本事業で参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> 冬季はスキー場となる施設を夏季はキャンプ場として、ウッドデッキを設置した仮設サイトなど、ターゲットに応じた複数の種類・料金のキャンプサイトを設けている。 スキー用のリフトを使用した星空観賞、ゲレンデを活かしたソリ遊び、近隣公園の溪流を活かした鮎のつかみ取り体験など、天然資源を活用して各所でマネタイズポイントをつくり、収益化につなげている。

出所：若杉高原おおやキャンプ場 <https://ooyaski.com/camp/> (参照 2026 年 3 月)

(オ) INN THE PARK

年間数千万円の赤字施設であった沼津市立少年自然の家を「泊まれる公園」としてリニューアルした。特徴的なテントを前面に押し出した PR や、施設と公園の一体的な利用により、集客につなげている。

施設名称	INN THE PARK
所在地	静岡県沼津市
設置者	沼津市
運営者	株式会社インザパーク

施設規模	約 9,000 m ²
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊施設：球体テント・宿泊棟・グランピングテント ・ サロン：パーティ利用等も可能 ・ 公園施設：宿泊者限定のワークショップ等を開催 ・ その他：レストラン・カフェ、セレクトショップ等
本事業で参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運営者と市が協定を結び、<u>年間の土日祝の 1/2 は市に許可を得て、移動式カフェを設置したり、イベントを開催したり、優先的に公園を利用できる。</u> ・ 特徴的な夜のテントの写真が拡散され、開業前に 1 日数百件問い合わせがあった。 ・ INN THE PARK の <u>新しいチャレンジや魅力が徐々に地元にも伝わっていったことで、働きたいという地元住民が増えた。</u> ・ <u>インフラ改修工事は市が実施し、施設改修は運営者が実施した。開業後は運営者が施設とテントエリアの面積分、公園施設の設置使用料を支払う。</u> ・ 地元信金と民間都市開発推進機構が出資した「<u>ぬまづまちづくりファンド</u>」が運営会社に出資している。 ・ 公園利用方法を熟知している運営者がイベント主催者と市との間に立つことで、市とイベント開催者の安心につながり、イベントが開催されると公園への集客につながる、三方良しの関係が築けている。

出所：Open A <https://www.open-a.co.jp/works/5692/>、

公共 R 不動産 <https://www.realpublicestate.jp/post/inn-the-park/>（参照 2026 年 3 月）

② (b) 関係人口創出の事例

(ア) ひがしかわ株主制度（東川町）

東川町では、ふるさと納税制度を活用した「ひがしかわ株主制度」を創設している。

町へ「投資」をした者を「東川町特別町民」として認定し、実際に町へ往訪・滞在を促す工夫をしている。

取組の名称	ひがしかわ株主制度
実施主体	北海道東川町
取組の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東川町では、<u>ふるさと納税制度を「株主制度」と位置付けている。</u> ・ 東川町では、1985 年に「写真の町」を宣言しており、自然、文化、そして「<u>人と人との出会い</u>」を大切に「<u>写真写りの良いまちづくり</u>」を進めている。この考えを軸に、ふるさと納税制度についても「寄附」を「投資」、「寄附者」を「株主」として、町の未来を株主と共に育てていく株主制度を創設した。 ・ 株主は、投資金の使い道を複数あるプロジェクトから選び、<u>自ら使い道を決める</u>ことができる。 ・ また、返礼品が届くのみならず、町外在住の東川町民として「<u>東川町特別町民</u>」に認定し、認定証が贈られる。認定証があると、

	<p>公共施設を町民価格での利用や、「株主制度加盟店」での優待利用が可能となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> さらに、株主になると町が指定した宿泊施設にお得に宿泊することができる。
本事業で参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> ふるさと納税制度を活用して、町外在住の町を応援する者と継続的な関係性を構築している。 株主が自ら、投資先のプロジェクトを選ぶことで、主体的にまちづくりに参加することができる。 また、東川町特別町民として認証し、特典を設けることにより、実際に町へ定期的に訪れるきっかけとなる。

出所：東川町 <https://higashikawa-town.jp/kabunushi>（参照 2026 年 3 月）

(イ) 野沢温泉ブラックカード（野沢温泉村）

野沢温泉村では、「村を応援する仲間である」との意思表示となる「野沢温泉ブラックカード」の販売を実施している。

カード保持者には限定の Web コミュニティやイベントへの参加等の特典があり、継続的な関係性構築が期待される。

取組の名称	野沢温泉ブラックカード
実施主体	DMMO 野沢温泉マウンテンリゾート観光局
取組の概要	<ul style="list-style-type: none"> 野沢温泉村は、長野県北部に位置しており、豊かな山林、温泉資源があり、100 年余り前にスキー場が開設されている。 2024（令和 6）年に野沢温泉スキー場が開場 100 周年を迎えたことを受け、次の 100 年に向けて野沢温泉を応援する仲間を募集する企画として「野沢温泉ブラックカード」の取組を実施している。 ブラックカードはインターネットで購入することができ、当該カードを保持することは、「応援する仲間である」との意思表示となる。 カードは 1 枚 15,000 円で合計 3,000 枚の限定販売であり、オプションとして、 <ul style="list-style-type: none"> ①カードホルダー限定 WEB コミュニティへの参加 ②カードホルダー限定リアル開催イベントへの参加 ③村内の宿、飲食店、アクティビティ等での特典 ④リフト券チャージ機能が付与される。
本事業で参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> 消費される観光地から貢献されるコミュニティへと、村と観光客等の村外在住者との関係をリデザインするための取組である。 野沢温泉村を主体的に応援したいという仲間を募集することにより、継続的な関係性の構築が期待される。

出所：DMO 野沢温泉マウンテンリゾート観光局
<https://nozawakanko.jp/>（参照 2026 年 3 月）

(ウ) 西粟倉アプリ村民票（西粟倉村）

西粟倉村では、アプリを活用した関係人口の創出を実施している。

アプリを活用することにより、村の様々な情報交換、イベントへの参加申し込み、クーポンの取得などが可能となり、村外在住であっても村と関わる機会を持つことができる。

取組の名称	西粟倉アプリ村民票
実施主体	岡山県西粟倉村
取組の概要	<ul style="list-style-type: none"> 西粟倉村では、2018（平成30）年に<u>関係人口を増やすことが目的であるアプリ</u>を全国で初めてリリースした。 「西粟倉アプリ村民票」主に村外の方向けの「バーチャル村民専用アプリ」であり、アプリ村民となることで、<u>村の様々な情報交換、イベントへの参加申し込み、クーポンの取得などが可能</u>となる。 アプリを通じて、各種アンケートへの回答や、西粟倉村へのふるさと納税を実施することでポイントが付与され、ポイントを貯めることでランクが上がり、村内施設利用時の優待や限定品の入手などの<u>特典を得ることができる仕組み</u>となっている。 また、アプリに登録をすると、ふるさと納税が利用しやすくする工夫がなされている。
本事業で参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> アプリを通じて、<u>村にいらなくても、村民のように西粟倉村と関わり、応援しあえる関係を築く</u>ことを目的とした取組である。 地域に関わりたいという意思があるが、どのように関わればよいか分からない人もうまく村とつなげることができる役割を担う。

出所：西粟倉アプリ村民票 <https://24murainfo.com/>（参照 2026年3月）

(エ) NFT を活用した「デジタル村民」（長岡市）

新潟県長岡市山古志地域では、デジタル住民票を兼ねた NFT を活用した地域づくりを進めている。

NFT を通じた「デジタル村民」とのつながりが生まれ、実際の滞在やイベント参加へつながっている。

取組の名称	NFT を活用した「デジタル村民」
実施主体	山古志住民会議
取組の概要	<ul style="list-style-type: none"> 長岡市山古志地域では、新潟県中越地震の際に大きな被害を受け、過疎化が大きな課題となっている。 当該地域では、世界で一つであることを証明できるデジタルデータである <u>NFT を活用して、地域づくりを実施</u>している。 山古志発祥である錦鯉をシンボルにしたアートを創作し、<u>購入すると同時に「デジタル村民」になることのできる仕組み</u>を構築した。 国内を中心に世界各地から購入者が現れ、NFT 発行から約1年で <u>リアル山古志住民を超えるデジタル村民が誕生</u>した。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ NFT を接点に、世界中から人・資金・知恵を集め、山古志がもつ自然資源や錦鯉、牛の角突きをはじめとする独自の文化を保持し続けるリアルと、物理的な制約を越えて無限に広がる仮想空間が組み合わせることによって、山古志 DAO（仮想共同体）を形成している。 ・ また、<u>デジタル村民“帰省”（山古志往訪・滞在）やプロジェクト立ち上げ、コミュニティへの参画</u>も進んでいる。
<p>本事業で参照すべきポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ デジタル住民票を兼ねる NFT を活用している取組であり、<u>地域の今後について、共に考え、行動する仲間集めに結び付いている。</u> ・ また、デジタル技術を活用したつながりが、リアルでの往訪・滞在やイベント、コミュニティ参画につながっている。

出所：内閣官房地域未来戦略本部事務局

https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/digitaldenen/menubook/2022_winter/00023.html、
 ソトコト https://sotokoto-online.jp/move_set/25277（参照 2026 年 3 月）

③ (c) 移住・定住促進の事例

(ア) 大分県日田市の移住促進施策

市が NPO 法人に移住前の相談から移住後の仕事、住まい等のサポート、定住支援を一括委託している。

また、「ひた暮らし応援団」「移住受入れ地域認定制度」など、移住者の受入に意欲的な地区、住民の主体性を支援する制度・支援施策を推進している。

<p>体制</p>	<p>市役所の「まちづくり推進課」の課内室として、「ひた暮らし推進室」を設置し、移住・定住にかかる相談・支援を実施（組織の再編により現在は商工労政課雇用移住促進係）。「移住定住の推進」「移住者相談窓口」に関する事項は NPO 法人リエラに「日田市移住支え合い事業」として委託している。 NPO 法人リエラは、地域おこし協力隊の経験者、実際の移住者などで構成されている。</p>
<p>主な取組内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>NPO 法人リエラが「移住者相談窓口」として、初期段階の移住相談対応や移住体験ツアー、住まい・仕事探しなどに関するきめ細やかなフォロー、移住後の移住者交流なども一括して対応</u>することで安心感を醸成している。就労支援としてハローワークに載っていない求人の掘り起しなどにも取り組む。 ・ 「移住者新聞」として、特徴的なことに取り組んでいる移住者を選定・打診し、市が独自取材を実施。年に 3、4 回、移住者の声を直接聞き、記事化し、ホームページにも掲載している。 ・ 「移住体験支援事業（宿泊費補助）」は県内自治体の中でいち早く実施し、<u>移住のために日田市を訪れる人に対し、市では 1 人あたり 1 泊 7,000 円上限、3 泊まで宿泊費の一部を補助</u>している。 ・ 「ひた暮らし応援団」は、移住者交流会での交流や移住者・移住希望者からの相談対応、情報発信を実施するボランティア団体。 ・ 「移住受入れ地域認定制度」では、<u>地区が自分たちで話し合い、</u>

	<u>積極的に移住者を受け入れるかどうかなどの方針</u> を決めている。移住者の受け入れを決めた地域では、 <u>地区（班）内の決まりごとや慣習、自治会費などの共益費等、インフラ整備状況・公共料金などの情報をまとめた地域紹介シート（地域カルテ）</u> を作成している。
成果	移住支援策を活用した県外からの移住者は、2016（平成 28）年度から 6 年連続で大分県内第 1 位となっている。

出所：内閣府地方創生推進室 <https://www.chisou.go.jp/sousei/pdf/ijyu-jirei-2.pdf>
（参照 2026 年 3 月）

（イ）島根県海士町の移住促進施策

移住を目的とした施策を実施するのではなく、町をよく知った結果が移住につながるような中長期滞在型のプログラムを、学生を含めた若者をターゲットとして実施しており、常に人が還流することを意図している。

時期に応じて働く場所を変えていくといった、新しい働き方の提唱や多様な民間組織との連携にも取り組む。

体制	移住窓口はすべて町の職員が担当する。担当課内の 4 名中 3 名が移住者となっている。
主な取組内容	<ul style="list-style-type: none"> それぞれの目的や希望滞在期間に合わせ、複業島留学（2 年間～／20～35 歳）、大人の島留学（1 年間～／20～29 歳）、島体験（3 カ月～／20～29 歳）といった <u>3 種類の留学プログラムを実施し、常に人が還流しながら、町の機能を維持するために必要な人口を維持。</u> プログラム参加中の <u>長期滞在者に対しては、町役場と一般財団法人島前ふるさと魅力化財団が人材と仕事のマッチング</u>をしている。就業内容としては、役場や一次産業での就労のほか、空き家の活用等のプロジェクトに参加するケースもある。 漁業、農業、畜産業、観光業等、<u>繁忙期が異なる島の様々な仕事を組み合わせ、時期に応じて働く場所を変えていくという組織横断的な複業スタイル「AMUWORK」や半農半 X・半官半 X</u> といった様々な働き方を提唱している。 海士町での滞在を終えた人を対象に同窓会等を実施しており、<u>継続して参加者が町とつながる関係性を構築</u>している。 <u>長期滞在してから移住するケースが多いため、移住後のミスマッチは少ない。</u> 町で挑戦したいことがある人に対しては、<u>ふるさと納税を原資として、海士町の未来につながる事業に出資する未来共創基金</u>で支援し、新たな産業を創出する動きを作っている。

出所：内閣府地方創生推進室 <https://www.chisou.go.jp/sousei/pdf/ijyu-jirei-2.pdf>
（参照 2026 年 3 月）

(ウ) 東川くらし体験館

東川くらし体験館は、ふるさと納税の返礼品（東川株主制度の優待品）として、宿泊可能な施設である。部屋ごとに製作元が異なる家具を配置しており、「家具のまち」を体感できる施設となっている。

一定額のふるさと納税実施者が無料で宿泊可能であり、より簡素な作りであるふるさと交流センターや、株主優待が受けられるケビンなど、多種類の体験施設を提供していることが特徴である。

設置者	北海道東川町
施設概要	東川くらし体験館2号館：3DK4室 東川くらし体験館3号館：2LDK4室
運営者	東川町
本事業で参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3万円以上の投資（ふるさと納税）により、宿泊可能な施設。 ・ 部屋ごとに製作元が異なる町内産家具を配置しており、2号館では家具のほか、東川町内の陶芸品や木工クラフトを展示しており、直接触れることができるようになっている。 ・ 1万円以上の投資（寄付）で投資から1年間2泊宿泊が無料となるふるさと交流センター、株主証の提示で通常料金の半額で宿泊可能なロッジ、5万円以上の投資で宿泊可能な1棟貸しで東川家具をふんだんに使用した COMMONS ひがしかわ等、多種類のまちを体感する体験施設を提供していることが特徴である。

出所：東川町 <https://higashikawa-town.jp/portal/kurashi/panel/88>

(参照 2026年3月)

(エ) 茨城県境町の移住・定住促進住宅

PFI-BTO方式で複数の町営住宅を整備した。地域優良賃貸住宅制度を活用することで、家賃を低廉に抑え、かつ町が移住促進したい層を呼び込むことができる仕組みとしている。また、競争力を高めるとともに、英語教育を推進・PRすることにより移住に関する付加価値を高めている。

設置者	茨城県境町
施設概要	① アイレットハウスさくら館：2棟合計27戸、間取り3LDK(69.60㎡) ② アイレットハウスモクセイ館：2棟合計35戸、間取り3LDK(70.52㎡) ③ アイレットハウスカンナ館：20戸、間取り3LDK(68.25㎡)
運営者	① SPC：サクラタウン・境 ② SPC：SAKAI スペシャルタウンワークス ③ SPC：CYUWA まちづくり

本事業で参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>所得基準（月額 158,000 円～487,000 円）をクリアすれば、近隣相場より 2 割ほど安い月額 52,000 円の家賃で入居可能。</u> ・ <u>地域優良賃貸住宅制度が適用され建築費の 45%が交付金措置されたことにより、家賃を低廉に抑えることができ、移住者の誘因となっている。</u> ・ <u>PFI-BTO 方式を採用し、30 年の事業期間中、家賃を基に SPC に建築費の割賦払いと維持管理運営費を支払うことで、一般財源からの持ち出しをなし</u>にすることを企図している。 ・ 20 年間住み続ければ、無償で譲渡する戸建て住宅の整備も移住・定住者向け施策として実施している（DB 方式での整備）。 ・ <u>移住政策の柱として「英語移住」に力を入れ、17 人のフィリピン人の ALT を町内の小中学校に配置する取組を実施した。</u> ・ 2016（平成 28）年は 13 年ぶりに転入超過となり、2017（平成 29）、2019（平成 30）年も転入超過となった。
---------------	---

出所：日経 BP 総合研究所 新・公民連携最前線 <https://project.nikkeibp.co.jp/atcl/ppp/PPP/434167/020500143/?P=3>（参照 2026 年 3 月）

（オ）沖縄県座間味村の移住・定住促進住宅

離島特有の不利性から、公営住宅等の入居要件に合わない住民向けの民間住宅が不足し、民間事業者による自主的な住宅整備が期待できない中、村内の定住環境の向上を図るため、定住促進住宅及び民間賃貸住宅の合築整備を行った事例である。

12 戸のうち、10 戸を定住促進住宅とし、2 戸を民間賃貸住宅として合築した。10 戸分の国庫補助を受けることで、残りの 2 戸の整備費も削減できた。

設置者	沖縄県座間味村
施設概要	2 階建て 12 戸（うち 10 戸が定住促進住宅、2 戸が民間賃貸住宅 ） 定住促進住宅は入居要件有（ 特定の専門職 ）
運営者	大和リース（リース方式）
本事業で参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅は<u>所得等の入居要件が必要</u>なため、<u>入居要件がない民間賃貸住宅と定住促進住宅を合築で整備</u>し、村がリースを受け、事業者から 10 年後に無償譲渡される。 ・ 公営住宅の入居要件は、<u>保育士・ヘルパー等の住民サービス維持に必要な専門職</u>であることとした。 ・ <u>10 戸は事業費の 7～8 割相当の国庫補助（沖縄振興特別推進費民間補助金）を運営者が直接受け整備</u>することで、残り 2 戸の整備に係る経費を抑制することができた。また、村は<u>財政負担なく住民サービスの維持に必要な人材の確保や村内の定住環境の整備</u>を図ることができた。

出所：大和リース <https://www.daiwalease.co.jp/works/prefab/27008>（参照 2026 年 3 月）、
沖縄振興開発金融公庫「県内自治体における PPP/PFI の取組状況に関する調査」
<https://www.okinawakouko.go.jp/userfiles/files/autoupload/2024/07/1720670143.pdf>

(カ) 旧大田口小学校 廃校の住宅活用

周辺地域の関係者が閉校後の活用について協議を重ね、町が進める定住促進と、地域の衰退を懸念する思いが合致した結果、住宅を含む複合施設の整備が決まった。

町が不動産管理会社と定期賃貸借契約を結び、入退去の決定、修繕、債権が発生した場合の対応まで民間事業者が実施している。

設置者	高知県大豊町
施設概要	1階部分の2教室分を放課後子供教室用に、校長室、職員室を地域住民向けのコミュニティスペースに、家庭科室を特定非営利活動法人の活動拠点として改修している。 2、3階部分が10戸（ 2戸が家族向け、8戸が単身世帯向け ）の住宅
運営者	株式会社イーエスエス（定期賃貸借）
本事業で参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> 閉校前から周辺地域の区長が組織する区長協議会から閉校後、「住宅として活用できないか」との提案がなされていた。閉校後、地域の区長協議会代表者、地区公民館長、旧小学校PTA会長等で施設利用の検討会を行い、区長協議会の提案を元に校舎及びグラウンドの活用について協議を重ね、住居を含む複合施設として改修する案をまとめた。 町は林業を中心とした雇用創出を進めてきたが、町営住宅等町管理の住宅は一部を除いて満室状態が続いており、定住につながっていなかった。 上記の町と地域住民のニーズが合致し、また校舎周辺には駅、役場支所、診療所等があり生活環境が調っていたことから、集合住宅改修へとつながった。 改修にかかった費用は、約2億円で、国土交通省の「空き家対策総合支援事業費補助金」等を活用し、自治体負担は約8千万円。 元々グラウンドを駐車場に改修する計画であったが、住民から運動会等の地域行事を存続させたいという意見があったため、グラウンド周辺部に駐車場を設置するといった修正も行った。 住居部分の施設管理・運営では、既存の町管理住宅の課題があり、その解決策として、不動産管理会社と定期賃貸借契約を結び民間が管理する住宅として運営している。通常の業務委託や指定管理者制度と異なり入退去の決定、修繕、債権が発生した場合の対応まで事業者が実施している。

出所：大和ハウス工業

<https://www.daiwahouse.co.jp/tochikatsu/souken/business/column/clm53-16.html>

(参照 2026年3月)

文部科学省 https://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/1296809_00003.htm

(参照 2026年3月)

(キ) ノウルプロジェクト

校舎を改修した高断熱の住宅と、レストラン・ホテルを兼ねたオーベルジュ、そのオーベルジュで使用する野菜の採取や農業体験ができる畑などを整備している。

地域内外の若者等を育成するための地方創生アカデミーの開業、サテライトオフィスの整備を2期以降の開発で予定しており、教育機関との連携を実施している。

設置者	紫波町（校舎敷地、校舎等を貸付）
施設概要	<p>< 1期開発 > 定住促進住宅：6戸（メゾネットタイプ2LDK：4戸 / 2LDK：2戸） オーベルジュ：客室8室、レストラン 畑、サウナ</p> <p>< 2期開発以降 > 2棟目の住宅、地方創生アカデミー、（仮称）ノウルセンター（キッチンスタジオ、サテライトオフィス・インキュベーションオフィス）</p>
運営者	株式会社マザーオガール地方創生アカデミー
本事業で参照すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> 「生活に農の風景を」をコンセプトに、校舎を再利用した住宅と畑、オーベルジュの複合的な開発を行い、農業と生活のつながりを生み出すことを目指している。 全国で専門学校を運営する滋慶学園グループと連携し、地方創生アカデミーを開業するなど、人材育成にも取り組む。

出所：オガール <https://ogal.info/>、ノウルプロジェクト <https://noll-shiwa.net/>
 （参照 2026年3月）

(ク) 京都府福知山市の移住促進施策・廃校活用

移住定住サポートセンター（ワンストップ窓口）が、移住希望者のニーズに合わせてオーダーメイドでの情報提供や現地での案内を行っている。

最長1年間利用可能なお試し住宅、空き家バンク内覧時のコミュニティとの接続、オンラインでの空き家内覧会等、住まい・生活周りの支援が充実している。

廃校活用においても、地銀と連携した民間事業者サウンディング等により、多くの廃校で利活用が実現している。

体制	移住定住サポートセンターというワンストップ窓口を、主管課5名で担当
主な取組内容	<p>【移住促進】 移住希望者のリクエストに応じてオーダーメイドで行程を組み、半日から1日で市内を相談員が案内し、似たタイプの先輩移住者と出会う機会も提供している。 移住体験施設は6戸あり、常に満室となるほど好評。その他、5年まで滞在が可能な定住促進住宅等、種類が豊富。 空き家バンクの内覧では、物件所有者と自治会長等にも会ってもらい、行事や地域特性の説明を受けることで、移住者・地域の双方が安</p>

	<p>心できるようになっている。</p> <p>京都府北部の5市2町で移住促進共同ウェブサイトを運営している。2021（令和3）年度には空き家情報バンク制度を通じての移住実績が27世帯71人と過去最高を記録した。</p> <p>【廃校活用】</p> <p>2012（平成24）年度に27校あった小学校施設のうち、その後の9年という短期間で16校もの廃校が発生した。</p> <p>廃校 Re 活用プロジェクトにより、そのうち10校が活用されており、これにより民間への売却、貸し付けによる約1億5,000万円の歳入増と、維持管理費がなくなることで年間約1,000万円の歳出減を達成している。</p> <p>地銀と連携した民間事業者の掘り起こしや廃校マッチングバスツアーの企画、民間事業者の行政手続きに対して担当課が伴走支援を行っている。</p>
--	--

出所：福知山市 <https://www.city.fukuchiyama.lg.jp/soshiki/10/28852.html>

（参照 2026 年 3 月）、

公民連携最前線 <https://project.nikkeibp.co.jp/atclppp/PPP/434167/051200296/>

（参照 2026 年 3 月）

6つの移住体験施設・定住促進住宅のうち、公営が4施設、地域が運営する施設が2施設あり、うち2施設の公営移住体験施設は、3か月間は使用料無料となっている。

空き家情報バンクを利用して物件を購入したが、即居住ができないため、その間施設を利用したいニーズにも応えており、定住につながるプロセスとしては有効に活用されていると福知山市 HP に記載されている。

④ (d) 開かれたコミュニティ施設の事例

(ア) オープンコミュニティスペースみんなの（糸島市）

行政や地元の新聞社と連携しながら、民間事業者によって設立・運営されているコミュニティ施設である。

幅広い主体が自由に活用できる場所となっており、民間事業者の発想により様々な事業が実施されている。

施設名称	オープンコミュニティスペースみんなの
所在地	福岡県糸島市
設置者	まちづくり会社「いとしまちカンパニー」
運営者	いとしまちカンパニー（ボランティアスタッフも多数在籍）
施設規模	123 m ²

<p>施設概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2020（令和2）年1月に誕生した<u>民設民営のコミュニティスペース</u>。 映画祭の開催等の地域を盛り上げる活動を行っていた民間有志が、中心市街地活性化のための取組として、人々が集まる場所として「<u>未来型公民館</u>」を市と地元新聞社に提案したことがきっかけとなっている。 西日本新聞社からの協賛を得て、移住者を含む共同代表3名による「<u>いとしまちカンパニー</u>」を設立。 空きスペースとなっていたNTT西日本の局舎を、市を通じて借用について打診し、内装工事等は<u>クラウドファンディングを活用</u>して資金を集めている。また、NTT西日本が内装工事のうち、躯体に関する部分の費用を施設の資産価値への投資と考慮して拠出した。 <u>各種イベント、移住者と住民との交流、リモートワーク、読書会、旅行者への情報提供、レンタサイクル等様々な用途として活用</u>されている。 また、<u>利用料を徴取</u>（3時間までの一時利用は500円、1日利用は1,000円。その他、教室利用・イベント利用、レンタサイクルの料金も設定。）している。
<p>本事業で参照すべきポイント</p>	<p>移住者・原住民、老若男女、様々な企業等、<u>幅広い主体に開かれた施設</u>であり、公設の公民館と比較して、<u>民間事業者の発想により、幅広い事業が実施</u>されている。</p> <p>「みんなの」における出会いや取組を起点に、<u>周辺を中心市街地活性化の取組へ広がっている</u>。</p>

出所：みんなの <https://minnano-itoshima.com/>、

LIFULL HOME'S PRESS「福岡県糸島市の中心部に、民間有志が運営する未来型公民館「みんなの」が誕生」https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_00954/、
 文部科学省「公民館・図書館の官民連携/デジタル活用事例」<https://kominkan-support.mext.go.jp/case-study/itoshima.html>（参照2026年3月）

(イ)みんなの公民館まる（焼津市）

焼津駅前通り商店街の中に設立された、子ども・若者の利用を主目的とした民設民営のコミュニティ施設である。

カフェ、勉強ができる自習室、自主的な研究等を実施できる実験室等、若者向けの様々な用途のスペースを提供している。

施設名称	みんなの公民館まる
所在地	静岡県焼津市
設置者	一般社団法人トリナス
運営者	一般社団法人トリナス
施設規模	142 m ²

<p>施設概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 焼津駅前通り商店街のなかにある民設民営の「公民館」である。特に <u>10代・20代の子ども・若者が自由に利用できる</u>ことを考えて設立された。 ・ 同商店街において、「<u>私設公共</u>」（すべて行政頼みのまちづくりには限界があり、自分たちで住みたいまちをつくる必要がある）を掲げて、民設民営の図書館を運営している一般社団法人が開設。 ・ シニア世代が中心だった公民館をユース世代へつくり変えていくことを一つの目的に掲げ、「<u>人生のより道</u>」をコンセプトに掲げながら、<u>自習室、交流室、カフェ、実験室等の場を提供</u>している。 ・ コワーキングスペース等の一部スペース利用の際には、<u>月額料金を徴取</u>している。
<p>本事業で参照すべきポイント</p>	<p>商店街において実施しているまちづくりの取組の1つとして運営されている「公民館」である。</p> <p>住民に広く開かれており、<u>特に10代・20代の若者が自由に使用できるスペースとして活用</u>されている。</p> <p>ドリンク・お菓子を提供しているカフェ、勉強ができる自習室、自主的な研究等を実施できる実験室等、<u>様々な用途のスペースを提供</u>している。</p>

出所：みんなの公民館まる <https://maru-kominkan.com/>（参照 2026年3月）

(ウ)喫茶ランドリー（墨田区）

「どんなひとにも自由なくつろぎ」をコンセプトに掲げる、喫茶とランドリーを組み合わせた民設のスペースである。

ワークショップ、イベント、会議、CM撮影等の様々な用途にスペースをレンタルしており、喫茶以外にも多様な形で空間活用されている。

<p>施設名称</p>	<p>喫茶ランドリー</p>
<p>所在地</p>	<p>東京都墨田区</p>
<p>設置者</p>	<p>株式会社グランドレベル</p>
<p>運営者</p>	<p>株式会社グランドレベル</p>
<p>施設規模</p>	<p>約 100 m²</p>
<p>施設概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2018（平成 30）年に株式会社グランドレベルによる、「<u>私設公民館</u>」のような場所として墨田区の住宅地にオープンした。 ・ 「<u>どんなひとにも自由なくつろぎ</u>」をコンセプトに掲げており、<u>洗濯機・乾燥機やミシン・アイロンを備えた「まちの家事室」付きの喫茶店</u>となっている。 ・ まちの活性化のためには、一時的なイベント等よりも「まちのグランドレベル（1階）に人の姿が日常的にあることが最も重要」との思いに基づき、元手袋卸屋の作業場であった建物の1階をリノベーションしている。 ・ 各スペースや設備・備品は有料でレンタルすることができる。

本事業で参照すべきポイント	あらゆる人が自由にくつろぐことのできる空間として、 <u>喫茶、ランドリー、レンタルスペース、手作りアクセサリー等の販売などのサービスを提供</u> している。 ワークショップ、イベント、会議、CM撮影等の <u>様々な用途にスペースをレンタル</u> しており、喫茶以外にも多様な形で空間活用されている。
---------------	--

出所：喫茶ランドリー <http://kissalaundry.com/index.html>、
DAIKEN Architect News HP 「【第1回】私設公民館「喫茶ランドリー」のまちづくり」
https://www.daiken.jp/buildingmaterials/publicnews/article/other_interview014.html
(参照 2026年3月)

(エ) いいかね Palette (田川市)

廃校となった小学校を多機能型交流施設として改修した民設民営の施設である。

音楽スタジオや宿泊施設などを中心に幅広い用途として活用できるスペースを提供している。

施設名称	いいかね Palette
所在地	福岡県田川市
設置者	株式会社 BOOK
運営者	株式会社 BOOK
施設規模	延床面積：3,517 m ² 、敷地面積：19,042 m ²
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> 2014（平成26）年に<u>廃校となった旧猪位金小学校を利活用</u>して、「<u>なんでもできる場所</u>」として2017（平成29）年4月にスタート。 3つの使い方として「<u>住む</u>」「<u>遊ぶ・つくる・泊まる</u>」「<u>働く</u>」を掲げており、1か月住むことのできるドミトリー等、シェアライブラリー、飲食店、ミニキッチン、音楽スタジオ、体育館、オートキャンプ場、イベントスペース等、コワーキングスペース等を提供している。 宿泊や施設利用について、所定の<u>料金を徴取</u>しており、「大人の合宿プラン」として団体利用向けのプランを実施している。
本事業で参照すべきポイント	廃校利活用事業として設置、運営されており、 <u>校舎を多機能型交流施設として改修し、音楽スタジオや宿泊施設など様々な用途</u> に使用できる空間を整備することにより、 <u>多様な人が交じり合う場所</u> を目指している。

出所：いいかね Palette <https://palette.jp.net/about/>、
いいかね Palette 公式 note <https://note.com/book2016/n/n76d481af3556>（参照 2026年3月）

(オ) School for Life Compath (東川町)

北欧の成人教育機関をモデルとした自己や人生、さらには自分と社会との関わり方を捉

え直す大人向けの学びのプログラムを提供している施設である。

民間事業と町が連携して既存施設を改修し、町内外から様々なバックグラウンドを有する者が集まる場所となっている。

施設名称	School for Life Compath
所在地	北海道東川町
設置者	株式会社 Compath
運営者	株式会社 Compath
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> デンマーク発祥の成人教育機関「フォルケホイスコーレ」をモデルにした、自己や人生、さらには自分と社会との関わり方を捉え直す<u>大人向けの学びのプログラムを提供</u>している。 2020（令和2）年から、町内施設を間借りしながらプログラム提供を実施していたが、<u>東川町と連携し、町内の既存施設（旧ラトビア館）をリノベーションし、2024（令和6）年から専用の校舎を開設</u>。改修費用等の確保のためには前述の「ひがしかわ株主制度」も活用された。 これまでに10～70代の300人以上が参加しており、アートや大自然の中での体験、北欧や地域社会の歴史・仕組みのインプット、異なるバックグラウンドの仲間との対話を通して、<u>自分と社会とつながり直すような学びの場</u>となっている。
本事業で参照すべきポイント	<p>町内の既存施設を改修した校舎が、<u>様々なバックグラウンドの人が町内外から集まる場所</u>となっている。</p> <p>プログラムを提供している民間事業者と東川町の連携により、施設整備が実現し、より持続的に学びの機会を提供できる環境が整備されている。</p>

出所：School for Life Compath <https://schoolforlifecompath.com/>、
ひがしかわ株主制度ふるさと納税特設サイト <https://higashikawatown.jp/kabunushi/project/detail/13>（2026年3月）

⑤ (e) まちづくり会社等による不動産活用事例

(ア) ふらのまちづくり株式会社（富良野市）

中心市街地に立地していた病院が移転し、空き地になったことで周辺地の空洞化が進行。まちなかの賑わい促進と居住促進のため、フラノマルシェ等の賑わい施設を整備。

フラノマルシェは「まちの縁側」として地域住民も含めて楽しめる拠点となっている。

設立年度	2003（平成15）年10月28日
設立経緯	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の衰退に伴い2003（平成15）年にTMOが設立されたが、新中活計画に示された滞留拠点整備及び集合住宅整備によるまちなか居住の推進にあたり、民間出資によるまちづくり会社を設立するとともにまちづくり会社に公益的デベロッパーとしての位置付けを与えることとなった。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>リクルート出身の西本社長</u>が湯浅氏（ふらのまちづくり（株）専務取締役）、大玉英史氏（富良野商工会議所専務理事）とともにフラノマルシェの具体化に尽力。特に西本氏は、事業の初期段階に商工会議所会頭荒木氏とともに資本金増資に取り組み、<u>自ら2億円の債務を個人保証で受けるなど、自らリスクをとって推進</u>した。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産事業 フラノマルシェ、健康増進施設「ふらっと」、複合施設「コンシェルジュ フラノ」の整備・運営 ・ 受託事業 各種イベントの企画・運営、公共施設の管理運営、各種コンサルティング業務
体制	取締役・監査役等：7名 社員：情報不相当
資本構成	<ul style="list-style-type: none"> ■資本金 8,350万円 ■出資者構成（2003年時点） ・ 19団体（富良野市（9.7%）3セク等（21.2%）農協（9.7%）商工会議所（9.7%）商店街団体（17.8%）民間企業等（22.2%）） ■出資者構成（2008年時点）※増資 ・ 64団体（富良野市（1.2%（増資なし））3セク等（3.0%）農協（13.2%）商工会議所（1.2%）商店街団体（3.8%）民間企業等76.4%） ※2021年現在：56名（商店街団体、民間企業、商工会議所、金融機関3行、富良野市、富良野農協）
本事業で参照すべきポイント	<p>フラノマルシェ2がオープンした後の2015（平成27）年には来客数が118万人に到達し、交流人口の拡大に寄与。1割～3割程度は地域住民。<u>フラノマルシェの周辺では、地域の若者等の出店が進み、5年間で40店が出店</u>している。<u>路線価の上昇</u>も効果の一つ。</p>

出所：ふらのまちづくり株式会社 <https://machi-web.furano.jp/>（参照2026年3月）、
「出資者の協議会等への参加歴からみたまちづくり会社の展開プロセス」久保勝裕、中原里沙（2013.10）

（イ）株式会社飯田まちづくりカンパニー（飯田市）

民間が主導する第三セクターの会社である。不動産事業を収益源として、まちづくりに係る様々な取組を一体的に実施している。

設立年度	1998（平成10）年8月3日
設立経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地からの人口流出や都市機能の郊外流出に伴う空洞化の問題が顕在化。これを背景として中心市街地活性化計画が検討されていた。 ・ 1993（平成5）年に再開発事業のためのまちづくり会社設立の構想が生まれ、1998（平成10）年に会社を設立。全国展開するデベ

	<p>ロッパーの力を借りるのではなく「<u>飯田ならではのまちづくりを実施するためにまちづくり会社</u>」が中心市街地で様々な取組を継続的に実施していくことが期待された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1998（平成 10）年の会社立ち上げ時点では民間出資であったが、<u>翌年飯田市が 3,000 万円の出資</u>を実施。 ・ 橋南第一地区市街地再開発事業では、まちづくり会社が床を取得し、自らテナント誘致やマンション分譲を実施。事業リスクをまちづくり会社が負うことで、徹底したマーケティングの実施など、ノウハウ形成にもつながった。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産事業 再開発事業、空き店舗活用に係る不動産賃貸・管理等 ・ 受託事業 まちづくりに係る調査・研究、コンサルティング業務等 ・ 物販・飲食事業（店舗運営） ・ イベント・文化事業（イベントの企画・実施等）
体制	取締役：11名 監査役：2名 社員：常勤役員（社長兼務）2名、専従社員4名
資本構成	<p>■資本金 2億1,200万円</p> <p>■出資者構成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 個人(15人)(2,900万円) 飯田市(3,000万円) 飯田商工会議所(500万円) 日本開発銀行(2,000万円) 飯田信用金庫(2,000万円) 長野銀行(1,000万円) 八十二銀行(1,000万円) 法人(19社)(8,800万円)
本事業で参照すべきポイント	<p>再開発事業による市街地の再整備の他、面的に拠点形成に取り組むことで、様々な都市機能の集約化が図られた。</p> <p>また、<u>空き店舗の活用を進めていくには活用主体を育成することが重要</u>であるという考えに基づき、<u>起業家育成・確保</u>を目的とした「りんご並木横丁プロジェクト」を実施することで活動の輪が広がっている。</p>

出所：飯田まちづくりカンパニー <https://www.machikan.jp/>（参照 2026 年 3 月）

(ウ) オガール紫波株式会社（紫波町）

2009（平成 21）年に紫波中央駅前都市整備事業（オガールプロジェクト）において、公民連携を推進するために設立された第三セクター。

未利用となっていた町有地において公共施設及び民間施設を PPP により整備。モノを消費する商業中心の誘客を行うのではなく、不動産価値向上に資する来訪者の誘致やエリアの価値向上に取り組むことを目指している。

設立年度	2009（平成 21）年 6 月 1 日
設立経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2006（平成 18）年当時、紫波町を中心とする半径 30 km 県内の人口が北東北最大（約 60 万人）であるということを踏まえ、日本

	<p>一住みたいと思われるまちを目指すことと、農業振興及び販路の拡大による雇用と新たな農産物の創出を実現する場として駅前 の町有地が選定された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ PPP の先進国である米国ではプロジェクトごとにまちづくり会社が設立され、行政の権限の一部が移譲されるスキームが採用されていることを参考にまちづくり会社を設立。<u>会社設立後に町と包括協定を締結し、オガールプロジェクトに興味を持つ民間事業者等と町の代理人として交渉できる権限を付与。</u> ・ オガールデザイン会議を組成し、都市再生、建築、ランドスケープ、グラフィックデザイン、ファイナンスに精通した専門家により都市のデザインを議論したことが特徴。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受託業務 紫波町のエージェンツ（代理人）業務、調査・コンサルタント業務 ・ 商業施設等 整備・管理運営事業、不動産事業（売買、保有、賃貸借等）、イベントの企画・運営事業、広告事業
体制	<p>役員：2名 社員：3名 【キーパーソン】 当時の市長（藤原孝氏）と岡崎正信氏。市長はリンゴ農家や運送業者の会長としての経歴を有しており、<u>経営感覚を持っていたこと、ぶれない意思を持っていたことで強力なリーダーシップを発揮。</u>岡崎氏は地域振興整備公団（現都市再生機構）、岡崎建設株式会社での経歴を保有。</p>
資本構成	<p>■資本金 10,000 千円</p> <p>■出資者構成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 紫波町（39%）、株式会社まちづくり企画（紫波町の第三セクター）（12%）、地元企業・農協（34%）、金融機関（15%）
本事業で参照すべきポイント	<p>フットボールセンターや図書館、子育て応援センターを整備することで、人口 30,000 人程度の町に年間 80 万人が訪れるようになった。宅地の<u>地価公示価格が5年連続で上昇し、周辺地域への民間投資の誘発につながった。</u></p>

出所：アーバン・アドバンス（2015.3）、
紫波町「オガール紫波株式会社の経営状況等について」

（エ）株式会社田園プラザ川場（川場村）

人口 3,000 人程度の農村地域にもかかわらず、年間 190 万人超を集客する道の駅「川場田園プラザ」を運営する第三セクター。「農業＋観光」をテーマに地元の農産物の販売や加工品開発、レストランや体験施設の運営等を行う。

山間部かつ強力な観光資源がない課題に対して、田園のアメニティと魅力的な地域特産品づくりによって打開し、長い時間の滞在を目指す目的地となるような魅力あるスポット

として、全国を代表する地方創生モデルにまで成熟した。

設立年度	1993（平成5）年4月1日
設立経緯	<ul style="list-style-type: none"> 1981（昭和56）年に東京都世田谷区と「区民健康村相互協力に関する協定」を締結し、村内には世田谷区の保養所や研修施設が設立され、小学生の相互訪問等緊密な関係が続いた。 1989（平成元）年から1990（平成2）年にかけて検討された「世田谷区民健康村第2期の運営と整備に関する指針」で、川場村の多機能施設としての田園プラザの開発と、世田谷区との事業協力の必要性が提案され、道の駅「川場田園プラザ」の構想が策定され、1993（平成5）年にオープンした。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 道の駅「川場田園プラザ」の運営 地場産品の開発・販売 レストラン、パン工房、ビール工房等の施設運営 ホテル田園プラザの運営 等
体制	140名（社員40名、パート・アルバイト100名）
資本構成	<ul style="list-style-type: none"> ■資本金 90,000千円 ■出資者構成 ・川場村（48.9%）他12団体
本事業で参照すべきポイント	<p>都心からアクセスに約2時間を要する立地であるものの、農村の豊かな地域資源をフックに、<u>自然に安らぎを求める都心住民をターゲットとした施設・商品の卓越したマーケティング力、商品企画力、公民連携による関連な事業推進力</u>は特筆に値する。</p> <p>村民相互、並びに村民と村来者の交流・交歓や情報交換の場となっている。</p> <p>若者を中心とした就業機会を増やし、<u>定住やUIターン等を推進</u>。職員の中には、都市で就職や就学していた村民でUターンをしてきた者も多い。</p> <p>盛況なファーマーズ・マーケットは、その登録者数が400を超えるまでに増加し、少量生産農家の農産物の商品化を支え、各世帯収入の向上、<u>遊休農地の減少</u>をもたらしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> 経常利益は、グランドオープン以降、1年度を除いて18年間黒字を計上。第三セクターにありがちな、行政からの助成によって維持されているものではなく、プラザの収益施設の使用料を負担し、ホテルやスポーツ施設、研修施設等の運営・管理も併せて受託し、<u>行政の持ち出しを解消</u>している。

出所：川場田園プラザ <https://denenplaza.co.jp/>、群馬県 <https://www.pref.gunma.jp/uploaded/attachment/26126.pdf>、土木学会 <https://design-prize.sakura.ne.jp/archives/result/899>（参照2026年3月）

(オ) 札幌大通まちづくり株式会社（札幌市）

道路空間を活用した広告事業やオープンカフェ事業を収益源とし、そこで得られた収入

を公益的活動（美化清掃や賑わいづくりに係る各種取組）に還元している。

設立年度	2009（平成 21）年 9 月 1 日
設立経緯	<ul style="list-style-type: none"> 札幌市では、2004（平成 16）年 6 月に地域再生計画「にぎわいと感動のまちづくり」が認定され、道路占用許可・使用許可の円滑化・手続き改善といった項目の規制が緩和された。これに伴い、札幌市とさっぽろプロムナード運営協議会が協働しオープンカフェの社会実験が土日を中心に行われた。 札幌大通りのまちづくりを行うため、検討の母体として大通地区まちづくり協議会を立ち上げた。 まちづくり組織の立上げ後の継続的な活動の実施を検討している中で、内閣官房地域活性化統合事務局の「地方の元気再生事業」を活用したエリアマネジメントの確立を目指す実証実験として、2008（平成 20）年度に大通地区まちづくり協議会が道路を活用したオープンカフェの恒常化やエリアマネジメント広告事業に取り組んだ。 2009（平成 21）年度に札幌大通まちづくり株式会社を設立し、事業を継承し、現在もエリアマネジメント広告事業は主な収益事業の一つとなっている。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の活用事業 広告事業、オープンカフェ事業、歩行者天国活用事業 都心共通駐車券事業 受託事業 ファシリティマネジメント事業 公益的活動 サイクルシェアリング事業の支援、まちなか美化清掃事業、まちの資源再発見・発信事業、まちなかマルシェ開催の支援
体制	取締役：9名 監査役：2名 社員：5名（常勤3名、臨時等2名）
資本構成	<ul style="list-style-type: none"> ■資本金 905万円 ■出資者構成 市町村 300千円（3.3%） 商工会議所 300千円（3.3%） 商店街 3,500千円（38.7%） 金融機関 800千円（8.8%） その他（企業6社、百貨店・専門店10社） 4,150千円（45.9%）
本事業で参照すべきポイント	道路空間を活用したオープンカフェ等により魅力的な公共空間の形成に寄与している。また、 <u>公共空間の占用許可を受けた広告事業を実施</u> しており、 <u>継続的な収益源を得ることで持続可能な取組</u> としている。

出所：札幌大通まちづくり株式会社 <https://sapporo-odori.jp/>（2026年3月）、国土交通省都市局まちづくり推進課「まちづくり会社等の活動事例集」

（カ）株式会社まちづくり長野（長野市）

「もんぜんぷら座」の施設管理、「TOMATO 食品館」の運営、「ばていお大門蔵楽庭」のテ

ナント管理といった商業施設の運営を主に実施。その他にも中心市街地の空きビルを活用した「インキュベーション長野」の賃貸事業も手掛ける。

設立年度	2003（平成 15）年 1 月 7 日
設立経緯	<ul style="list-style-type: none"> 2000（平成 12）年、中心市街地の核店舗であった地元百貨店、大手総合スーパーが相次いで撤退し、中心市街地の空洞化が深刻化 2001（平成 13）年、長野商工会議所が TMO 構想協議会を設け検討 2002（平成 14）年 2 月、大手流通業 OB をタウンマネージャーとして招聘、同年 3 月に TMO 構想が認定 2003（平成 15）年 1 月、長野商工会議所を中心に、長野市、商店街、地元企業等の出資により株式会社まちづくり長野を設立 2004（平成 16）年 5 月、株式会社まちづくり長野が TMO の認定を受ける
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> テナントリーシング事業 ばていお大門蔵楽庭の運営（テナント管理、各種イベント管理） 店舗直営事業 TOMATO 食品館（もんぜんぷら座 1 階）の運営 駐車場運営事業表参道もんぜん駐車場の運営 起業家インキュベーション施設の運営 共通駐車サービス券事業 空き店舗情報サービス 長野市中心市街地活性化協議会事務局
体制	<p>正社員 3 名、嘱託・パート 36 名</p> <p>【キーパーソン】</p> <p>TMO 設立段階に元信州ジャスコ常務取締役、イオングループから即戦力をスカウト</p> <p>【備考】</p> <p>取締役：長野商店会連合会（会長）/長野商工会議所（専務理事）</p> <p>監査役：長野信用金庫（理事長）</p>
資本構成	<p>■資本金</p> <p>9,500 千円</p> <p>■出資者構成</p> <ul style="list-style-type: none"> 長野商工会議所（27%）長野市（21%）中小企業（商店街、商業者等）（16%）大企業（流通、建設、金融、放送）（33%）その他（NPO 法人、個人）（3%）
本事業で参照すべきポイント	<p>「ばていお大門」のテナントリーシング事業によるテナント収入、TOMATO 食品館（もんぜんぷら座 1 階）の運営による営業収入が収益源となっている。また、<u>もんぜんぷら座の設備管理業務を市から受託していることも収益の確保に寄与</u>している。</p> <p>商業施設の運営において、公的な役割を持つまちづくり会社の特性を生かした、<u>地域のマスメディアを活用した効果的なテナント公募を展開</u>した点もポイント。</p>

出所：国土交通省「まちづくり会社等の活動事例集」

(キ) 株式会社まちづくり松山（松山市）

「ストリートビジョン」「横断看板」「吊りポスター」などを媒体とした広告事業を推進している。銀天街・大街道のメインストリートに複数の大型ビジョンを設置した情報発信がまちづくり松山の主要事業である。

設立年度	2005（平成17）年7月1日
設立経緯	<ul style="list-style-type: none"> 松山市は、江戸時代から城下町として栄え、中心市街地においても、古くから銀天街、大街道等の商店街が形成されてきた。 商店街の振興等については、各商店街が中心となり実施されてきたが、2005（平成17）年度に、道路空間活用まちづくりモデル構築事業（経済産業省戦略的中心市街地商業等活性化支援事業）として、大型ビジョン等を活用した映像事業を実施することを契機に、商店街間の連携によるまちづくりを推進するため、2005（平成17）年7月1日に、株式会社まちづくり松山が設立された。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 広告及び映像事業 駐車サービス券の発行、集金業務 各種イベントの企画、制作業務 都市基盤整備事業、都市開発、観光開発及び産業振興事業に関する各種調査、研究、企画立案並びに実施業務 松山市まちなか子育て・市民交流センター（てくるん）指定管理事業 「大街道・銀天街お客様の声情報センター」の運営業務
体制	<p>役員9名 社員6名 パート1名</p> <p>【キーパーソン】</p> <p>代表取締役社長 加戸慎太郎氏：慶応義塾大学卒業後、ゴールドマン・サックス証券へ入社し、新規口座開設件数でNo. 1になるなどの活躍。リーマンショックと家族の病気が重なりそれを機に地元松山へ帰郷し、家業である老舗紳士服店を継ぐ。</p>
資本構成	<p>■資本金 22,400千円（2019（平成31）年4月1日現在）</p> <p>■出資者構成</p> <ul style="list-style-type: none"> 松山大街道商店街振興組（21%）大街道中央商店街振興組（11%） 松山銀天街第一商店街振興組（17%）松山銀天街商店街振興組（25%）伊予鉄道株式会社（5%）地域金融機関（伊予銀行、愛媛銀行、愛媛信用金庫 合計）（15%）松山市（3%）松山商工会議所（3%）
本事業で参照すべきポイント	<p>まちづくり松山が所有する広告物（ビジョン・ポスター・横断看板等）を<u>商店街の各地に設置・管理する広告事業、中央商店街共通駐車券の発行による売上が主な収益源</u>となっている。</p> <p>初期投資の資金調達にあたっては、経産省の「戦略的中心市街地商業等活性化支援事業」の<u>補助金を活用</u>するとともに、<u>金融機関の協力</u>もあり約9億円融資を受けることができた。</p> <p><u>協賛金や税金に頼らないため、大胆な運営が可能</u>になり、利益を人材育成などに投資できる好循環が生まれていることもポイントである。</p> <p>人材面では、加戸氏は地元出身、商店街生まれということから、加戸</p>

	氏の活動が地元経営者や行政の目に留まり、短期間のうちに多くの人の協力を得られた。
--	--

出所：国土交通省「まちづくり会社等の活動事例集」、まちづくり松山事業構想 HP 出所：国土交通省「まちづくり会社等の活動事例集」、まちづくり松山 <https://machi-matsuyama.com/>、事業構想 <https://www.projectdesign.jp/201611/shopping-street/003249.php>（参照 2026 年 3 月）

(ク) 長浜まちづくり株式会社（長浜市）

事業多様化に取り組むとともに、スタッフは適材適所のスペシャリストを採用し、まちづくりに必要な多機能人材として育成。さらには、他都市のまちづくり・中心市街地活性化を支援することを目的として、講師派遣・視察受入事業も実施するなど人材育成・中間支援を主に実施している。

設立年度	2009（平成 21）年 8 月 10 日
設立経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長浜では、歴史的・文化的な景観を大切にしたい街並みづくりやイベントの創出などのまちづくり事業が展開されてきた。黒壁銀行の保存問題をきっかけに市や地元企業が出資し 1988（昭和 63）年に株式会社黒壁が設立。黒壁の事業展開により来訪者が大幅に増加したことで、それまでシャッターで閉ざされていた空き家・空き店舗がショップへと転換され、賑わいの回復が図られてきた。 ・ 一方、観光客向けの店舗が増え、商業活性化は達成されたものの、市街地の居住者は減少が続いた。 ・ 2009（平成 21）年に中心市街地活性化基本計画エリア内の商業・居住・コミュニティに関するトータルマネジメントを中立的で公平な立場で推進することを目的に、長浜まちづくり株式会社を設立。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場運営（市、個人より土地賃貸） ・ 受託事業（国・市・商工会議所からの調査事業など） ・ 住宅再生バンク実践プログラム業務（調査提案）、町屋改築・コミュニティ活動強化、商店街振興組合へのコンサルティング ・ 不動産収入（町家賃貸事業） ・ 町家シェアハウス運営、住居・オフィスの賃貸（ユーザー投資）、長浜町家再生バンク運営（調査・企画・広報他） ・ 手数料収入（視察・講演・コンサルティング等） ・ 安藤家入館料（北大路魯山人の装飾品と庭園鑑賞）
体制	<p>4 名（コーディネーター 1 名、プランナー 1 名、経理 1 名、総務 1 名） 【キーパーソン】</p> <p>コーディネーター 吉井茂人氏：黒壁の初期の時代から一貫して、長浜のまちづくりを推進。 プランナーは、建築設計とコンサルタントの経験を持つ人材。総務は、新卒の芸大卒の人材（デザイン経験者を重視）。</p>

資本構成	<p>■資本金 53,000 千円</p> <p>■出資者構成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長浜市（1,600 万円）長浜商工会議所（800 万円）金融機関（4 行）+民間事業者（17 社）（2,900 万円）
本事業で参照すべきポイント	<p>まちづくり会社として複数の収入源を持ち、自立するための収益事業として、不動産、駐車場、コンサルティング業（講師派遣・視察受入、受託事業）等を行っている。</p> <p>市や地元金融機関の出資を得ており、エリアのトータルマネジメントを推進していることで、地域の関係主体が地元の金融機関からつなぎ融資を受けやすくなったという効果がある。</p> <p>県、国、大学、コンサルタント等、対外的な人的ネットワークを有しており、商業系では新しい情報や欲しい情報が比較的入手しやすいネットワークを有している。</p>

出所：中心市街地活性化協議会支援センター

https://machi.smrj.go.jp/machi/interview_block/nagahama_machidukuri.html

（参照 2026 年 3 月）

(ケ) 株式会社 にぎわい宇部（宇部市）

事業多様化に取り組むとともに、スタッフは適材適所のスペシャリストを採用し、まちづくりに必要な多機能人材として育成している。さらには、他都市のまちづくり・中心市街地活性化を支援することを目的として、講師派遣・視察受入事業も実施するなど人材育成・中間支援を主に実施。

設立年度	2016（平成 28）年 4 月 21 日
設立経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2015（平成 27）年 3 月に策定された「宇部市にぎわいエコまち計画」において、「市役所周辺地区」、「宇部新川駅周辺地区」、「中央町 3 丁目地区」を連携させた総合的整備計画による賑わい創出と地域経済の活性化を推進。 ・ 2016（平成 28）年 4 月、宇部市、宇部商工会議所が連携しながら機動的に事業を行うことで、中心市街地の活性化とエリアマネジメントに寄与し、収益的自立と公共の福祉向上を目指すことを目的に、まちづくり会社「株式会社 にぎわい宇部」を設立。 ・ 2020（令和 2）年、都市再生推進法人に指定。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ エリアマネジメント事業 ・ 出店サポート、サブリース、中心市街地駐車場集約、ウォークアブルシティに関する事業の推進、都市再生事業の推進 ・ エリアプラットフォーム推進事業 ・ アーバンスポーツ事業 ・ ひとづくり事業 ・ まちづくりシンポジウム、まちづくりリーダー塾
体制	役員 7 名 スタッフ：宇部商工会議所職員 2 名、プロパー社員 3 名

	<p>【キーパーソン】</p> <p>代表取締役：地方創生関連コンサルティング会社の代表取締役 役員の人材：弁護士、司法書士、税理士、建築士、金融機関OB、学識経験者（山口大学）等</p>
資本構成	<p>■資本金（2020（令和2）年12月現在） 30,000千円</p> <p>■出資者構成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇部市（49%）宇部商工会議所（51%）
本事業で参照すべきポイント	<p>にぎわい宇部の空き店舗や行政等の補助金の情報提供により、中心市街地への新規出店を促進し、出店サポートにより開業できた店舗数は、2017（平成29）年から2021（令和3）年にかけて計24店舗。 <u>開業相談から出店に最適な店舗の紹介、補助金活用のアドバイスなどを行いビジネス化が多数実現</u>している。</p> <p>その他に、駐車場の管理運営、空きビルを活用した交流拠点づくり、空き店舗のサブリース事業等による収益事業を行っている。</p>

出所：にぎわい宇部 <https://nigiwai-ube.co.jp/main/>、
 国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/toshi/pdf/ube.pdf>（2026年3月）

(コ) 株式会社金沢商業活性化センター（金沢市）

金沢駅東口～武蔵～香林坊～金沢 21 世紀美術館を周遊する金沢ショッピングライナー「まちバス」運行事業を実施。また、香林坊地区と武蔵地区の駐車場を統合した共通駐車サービス券事業「金沢まちなかパーキングネット」事業を実施している。

設立年度	1998（平成10）年10月7日
設立経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北陸の中心地として文化・伝統を培い産業の求心力を維持してきた金沢市の中心商業地において、経済情勢の変化や郊外型大型店の出店ラッシュ等により空き地、空き店舗が目立ち始め、中心商業地の機能低下が表面化。 ・ 1998（平成10）年に中心市街地活性化法が制定され、同法では、中心市街地の運営・管理を行う「まちづくり機関（TMO）」が総合的かつ独創的な計画を策定し、その計画に沿って推進する事業を支援することが盛り込まれた。 ・ これを契機として、1998（平成10）年10月に金沢市や金沢商工会議所、商業者等が一致協力してTMOとしての株式会社金沢商業活性化センターを設立。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 金沢ショッピングライナー「まちバス」の運行 ・ 駐車場ネットワーク事業（共通駐車券発行事業） ・ 商業施設「プレーゴ」の運営 ・ 店舗誘致促進事業（出店支援、空き店舗解消支援等） ・ 金沢中心商店街おでかけ促進事業（情報誌「金沢まちナビ」の発行、ラジオ番組「金沢まちラジ」の放送） ・ エコポイントシステム管理・運営事業 ・ まちづくりリーダー育成事業（「まちなか商い塾」等）

	・ イベントの開催・運営
体制	取締役：11名 社員：6名（民間からの採用）
資本構成	<p>■資本金 授權資本 160,000 千円 払込資本 46,000 千円</p> <p>■出資者構成 ・ 金沢市（50%）金沢商工会議所（4.57%）商店街・商業者（中小企業者）（32.39%）大型店等（中小企業者以外）（8.7%）金融機関（4.34%）</p>
本事業で参照すべきポイント	<p>バスの運行はバス事業者に業務委託し、運賃収入、車体広告収入を得ている。</p> <p>活性化センターが共通サービス券を商店街等に販売し、加盟店舗が客に渡している。<u>商店街等への販売額と駐車場運営者への支払額の差額から収益</u>を得ている。</p> <p>まちバスと共通駐車券事業によるまちの回遊性向上、買物客へのサービス拡充による商店街・大型店への加盟店舗数の増加に寄与した。</p>

出所：国土交通省「まちづくり会社等の活動事例集」

(サ) 丘のまちびえい DMO（美瑛町）

まちづくり会社に類似する法人である観光地域まちづくり法人「丘のまちびえい DMO」は、美瑛の「稼ぐ力」を引き出すとともに、美瑛への誇りと愛着を醸成する「観光地経営」の視点に立った観光地域づくりの舵取り役として活躍。

特に CRM マーケティングと呼ばれる顧客情報を分析し、顧客のニーズや行動パターンを把握することで、より効果的なマーケティングによる観光商品開発を得意とし、美瑛町の農業と観光の共生、住民と観光客の共生の社会を目指す。

設立年度	2012（平成 24）年 10 月（日本版 DMO 登録 2018（平成 30）年 12 月）
設立経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 美瑛町はこれまで農業が主産業であり、イベントやレジャーを提供できる企業が町内に存在せず、通過型旅行者の割合が高いという背景があった。 ・ DMO 創設にあたり、既存の観光協会を核に組織をつくる案があったが、「この組織は地域全体を連携させてつくりたい。そうであるなら活性化協会が中心になるべきだ」という町長の発案により、まちづくりを担う（一財）丘のまちびえい活性化協会が地域 DMO となる方針に決定。 ・ 2018（平成 30）年 12 月 21 日、丘のまちびえい DMO が観光庁の日本版 DMO 法人に正式登録。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民の観光に対する理解促進 ・ 新たな観光商品の開発・提供 ・ 対象を定めた適格な情報発信 ・ 受け入れ体制の整備
体制	CEO：観光協会会長、CFO：活性化協会事務局長、CPO：活性化協会事務

	<p>局長・観光協会事務局長、CMO：活性化協会事務局長 スタッフ：9名 ※スタッフにはマーケティング、プログラム・旅行商品造成担当者、プロのネイチャーガイド等も参加。大手IT企業で物流のシステム開発などを経験した人など高い専門スキルを持ったスタッフが複数働いている。スタッフの多くは美瑛町の自然豊かな景観に惹かれて移住した人で、地域で働くうちにDMOに関わるようになった。</p> <p>【連携する主な事業者】 美瑛町観光協会、美瑛物産公社、美瑛町商工会、JAびえい、JR北海道、道北バス、美瑛ハイヤー、美瑛町農業振興機構、びえい白金温泉観光組合、NPO美瑛町写真映像協会、北海道宝島旅行社</p> <p>【キーパーソン】 事務局次長 佐竹正範氏：ヤフーでの地方創生プロデューサーの経験を買われ、2016（平成28）年に美瑛町に出向し、マーケティング責任者を担う。 CMO（最高マーケティング責任者） 泉剛生氏：大手旅行社に8年勤務した経験をもつ商品開発やプロモーションのプロ。滞在型プログラム・旅行商品造成を担当。 北海道大学 石黒侑介准教授：アドバイザーとして、美瑛町の観光マスタープランづくりを主導し、様々な提言を行うとともに、北海道大学大学院と連携して、調査、解析、アドバイス等、実働部隊として大きな力を発揮。</p>
資本構成	非公開
本事業で参照すべきポイント	<p>CRMによる地域ビジネス戦略を展開し、事務局の中に戦略協議会を置き、さらにワーキンググループとして専門委員会を設置して、商品としての「体験プラン」をつくる体制を築いたことで、<u>ペルソナに合った地域ならではの旅行商品の開発</u>につながった。</p> <p>専門委員会には農業、商業、観光の分野で働く人や興味を持つ人を集めたことで、企画づくりから、ワークショップやモニターツアー、宿泊を伴うプランを開発した。</p> <p>スタッフは、佐竹氏以外のメンバーは<u>DMO立ち上げ前から美瑛町にいた人であり、DMO立ち上げのために域外から招聘したメンバーではない。地域のために独自の文化をつくろうとする地域人、地域の魅力を感じて集まる人たちの力によって観光まちづくりが成り立っている。</u></p>

出所：日本観光振興協会「DMO なび【第25回】」

⑥ 得られた示唆

類似事例調査（机上調査）より得られた示唆を、事例の類型ごとに整理して記載する。

(ア) (a) 既存公共施設のリノベーションによる魅力向上の事例

観光、移住に関わる既存公共施設のリノベーション事例について調査を行った。

キャンプ場について、ターゲットと機能の面では、例えば観光客・ファミリー層向けに複数のプランを提供し、ビハ公園と近隣の自然資源の特徴・強みを生かしたアクティビティを提供することが望ましいと考えられる。また、業務範囲については、周辺の自然資源を運営者が一体的に活用できればよい。事業スキームについては、熟達した運営者を選定した上でその意向を反映した施設整備を行う必要がある。サービス水準や運営者のインセンティブ向上のために、自主事業の提案範囲を広く取った上で、自主事業の投資が回収できるよう、事業期間を一定長期に設けることも想定される。

廃校活用について、ターゲットと機能の面では、校舎の活用機能のコアとして、宿泊・居住等の用途が考えられる。校舎の活用においては、地域住民向けの用途を設けることが多い。また、校庭と近隣住宅が近接していることから、校舎・校庭活用と共に周辺住民の意向調査が必要である。事業スキームについて、民間事業者の投資を伴う場合は、定期借家契約等による長期間の利活用がありうる。住宅として活用を検討する場合、様々な位置付けがありうるが、「空き家対策総合支援事業費補助金」を用いて定住促進住宅等を整備する場合は、町独自の基準で入居者を選定できる。

(イ) (b) 関係人口創出の事例

関係人口の創出・拡大に関する取組について検討するにあたっては、まずは、ターゲット像等を明確化していくことが考えられる。例えば、既に本町と多少のつながりや興味のある者（訪問経験者、ふるさと納税実施者、本町出身者・近郊在住者等）を主なターゲットとして設定し、取組内容を実施することが考えられるが、取組の先進性等により新たな関心層を開拓する可能性もありうる。また、既存施策への追加・連携により関係人口創出に資する取組を実施することが想定される。

関係人口創出にあたっては、①継続的な関係性の構築、②町外在住の人が主体的に町と関わることのできる仕組みづくり、③実際に訪問しやすい環境整備などが実施のポイントとして挙げられる。新規取組実施のみならず、既存に実施している移住関係施策やその他施策に追加・連携する形で、デジタルツール等も活用しながら取り組めることが望ましい。

(ウ) (c) 移住・定住促進の事例

ターゲットと機能について、移住後のミスマッチを減らすために、長期滞在が可能な施設が必要と考えられる。また、移住・定住を促進したいターゲットを定めた上で定住促進住宅の整備や、仕事のマッチング支援、地域との交流支援を行うことが必要と考えられる。特に地域との交流については、自治体職員や地域に根付いた団体が移住者と地域のキーパーソンとの接続を、長期滞在中に実施することが考えられる。

移住・定住に関連した民間事業者の業務範囲の観点からは、移住体験施設は、行政が整備・運営主体となることが考えられるが、民営の可能性も否定はされない。定住促進住宅は、行政が整備主体となった上で、官民連携による整備を行い、民間事業者が地域住民との交流ス

ペース等付帯施設の運営等を併せて実施することが考えられる。ソフト面の施策については、移住相談対応から、仕事探し・マッチングや地域との交流支援を民間事業者が担うことが考えられ、行政は金銭面の支援や、情報発信の支援等の役割を果たしうる。

事業スキームについて、特に定住促進住宅は様々な位置付けが想定されうる。入居者決定に町が関与したい場合は、地域優良住宅制度や単独住宅としての整備が考えられ、町として独自の入居基準を設けたい場合は単独住宅での整備、関与しない場合は民間住宅としての整備が考えられる。単独住宅での整備の場合、財源を独自に調達する必要があるため、廃校を活用し、空き家対策総合支援事業の補助を利用することが考えられる。また、事業方式により、整備あるいは改修費用の支払方法、維持管理運営の委託期間等が異なることから、適用可能な補助制度や入居基準等を勘案して検討する必要がある。

(エ) (d)開かれたコミュニティ施設の事例

コミュニティ施設については、地域内外の人の交流・活動の場とすることが想定されるが、まずは、利用者の具体的な人物像や、利用目的、活動内容について、住民のニーズを踏まえながら検討することが望ましい。また、ターゲットや施設の設置目的を踏まえた上で、コンセプトを整理することが考えられる。

上記を踏まえ、必要な導入機能や整備する空間について明確化していく必要がある。

(オ) (e)まちづくり会社等による不動産活用事例

まちづくり会社の事業内容の観点では、施設を保有し、不動産事業も併せて実施している事例では、不動産事業収入を収益源としてその他事業を実施する原資を賄っている。ソフト事業が主要事業の事例についても、事業の初期段階において収益基盤をしっかりと構築した上で非収益事業を拡大させていく段階的な事業設計が多く見られる。収益事業として実施されているのは、広告事業、駐車券の発券事業が多い傾向である。

財務的健全性・持続性の確保の観点では、特定の個人や企業が初期の事業リスクを全面的に負うケースもあるが、実際にはハードルが高いと考えられる。初動期には公的支援を受けつつ、確実な事業を目指すことが望ましい。

また、組織体制の観点では、多様な人材（地域内外、民間経験者の登用など）の確保と継続的な人材育成がポイントである。特に地域外人材の誘致・採用を検討する場合、情報発信としてWebメディアを活用することも想定される。

(3) 類似事例調査（現地視察）

本調査において、構想中の内容と類似施設の先進事例、及び先進自治体の取組を視察することで本事業への示唆を得るため、計3回の先進地視察を実施した。各視察ではいずれも、①事前調査、②施設等の運営実態の確認、③施設運営者もしくは自治体担当者へのヒアリングを合わせて行った。

上記視察の結果及び得られた示唆を記載する。

表 34 先進地視察実施概要

	実施目的	視察先
1	<ul style="list-style-type: none"> 官民連携による廃校活用、キャンプ場・コミュニティ施設運営等に関して示唆を得るため 移住政策先進地における取組状況・体制を把握するため 	<ul style="list-style-type: none"> いいかね Palette RECAMP 別府志高湖キャンプ場 日田市 オープンコミュニティスペースみんなの 山都町
2	<ul style="list-style-type: none"> 廃校の住宅としての活用可能性や、その効果について示唆を得るため 	<ul style="list-style-type: none"> 大田口テラス 大豊町役場
3	<ul style="list-style-type: none"> 官民連携による廃校活用、キャンプ場・コミュニティ施設運営等に関して示唆を得るため 	<ul style="list-style-type: none"> 若杉高原おおやキャンプ場 THE610BASE FOREST DOOR

視察①を通じては、キャンプ場が周遊拠点となりうるポテンシャルを有することが確認できた。廃校活用を通じた移住促進の可能性も確認できたが、今後の検討に際しては、事業の継続性等に十分配慮しながら事業スキーム等を深掘りする必要がある。

表 35 対象施設の概況

いいかね Palette	官民連携（コンセッション）により、廃校となった小学校を多機能型交流施設として改修をしたもの。音楽スタジオや宿泊施設などを中心に幅広い用途として活用できるスペースを提供している。
RECAMP 別府志高湖キャンプ場	指定管理者制度により、民間事業者が独立採算で運営するキャンプ場。阿蘇くじゅう国立公園の一部であり、湖畔を中心に115組受け入れ可能。

表 36 得られた示唆

キャンプ場	<ul style="list-style-type: none"> ✓ キャンプ場は観光における<u>周遊拠点</u>になりうる。また、<u>周辺温浴施設との連携も考えられる</u>。 ✓ 事業者の採算性を確保するのであれば、利用料金の設定は<u>事業者</u>に<u>一定の裁量</u>を持たせることが望ましい。 ✓ キャンプ場利用者のトレンドを踏まえたサイトサイズの検討が必要（場合によってはサイトサイズを変更する）。 ✓ キャンプ場利用を移住施策につなげるのであれば、<u>初心者等でも利用しやすいキャンプ場施設</u>とすることが望ましい（バンガロー、ロッジ、トレーラーハウス等にフルセットの装備や清潔なトイレ等）。
廃校活用	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 廃校を長期滞在施設として、<u>移住につなげることができる可能性</u>がある。また、その上では、新住民と現住民との関係性を構築する支

	<p>援を行うことが有効であると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 消防法や各種条例など、<u>設ける用途に応じた規制を予め確認</u>し、事業に与える影響・リスクを評価する必要がある。 ✓ コミュニティ機能等、公益性が高い一方で収益を生まない施設は、行政からの支出を行うことが考えられる。<u>廃校活用が失敗し、再度廃校とならないように、事業者にとっても事業継続性が担保されるような事業スキームを検討する必要がある。</u>
--	---

移住に際しては、長期の関わりが必要なこと、移住に至るまでのステップを細分化して捉えるべきことが示唆された。

コミュニティ施設については、行政が適切に関与しつつ、利用者の過ごし方に合った空間の設えとすることが重要と考えられる。

表 37 対象施設の概況

日田市	<p>市が NPO 法人に移住前の相談から移住後の仕事、住まい等のサポート、定住支援、空き家活用等を一体的に委託している（空き家活用のみ別業務）。</p> <p>また、「ひた暮らし応援団」「移住受入れ地域認定制度」など、移住者の受入に意欲的な地区、住民の主体性を支援する制度・支援施策を推進している。</p> <p>また、これらにより高い水準の移住者数を維持。</p>
みんなの	<p>民間事業者によって設立・運営されているコミュニティ施設。各種イベント、交流、リモートワーク、旅行者への情報提供等様々な用途で活用されている。</p>
山都町	<p>町内の空き家/移住定住に関する情報を一元化し、町内への移住者等のスムーズな受入れを促進するため、山の都移住すまいるセンターを設置した（当初名称は山の都地域しごとセンター）。センターの運営は、町が 50% 出資する株式会社まちづくりやべに委託している。</p> <p>山の都移住すまいる移住センターは、空き家バンク制度のサポートや、移住・定住サポートを行っており、2016（平成 28）年度～2024（令和 6）年度までに 183 件の空き家物件が利活用され、すまいるセンターを経由した移住者は、2015（平成 27）年度～2024（令和 6）年度で計 147 世帯 267 名となっている。</p>

表 38 得られた示唆

移住施策	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 移住支援は<u>民間の主体が長期にわたって、移住前の段階から移住後のフォローアップまで関わる</u>ことが望ましい。また、行政としても、移住施策に関するスタンスを明確に示すことが望ましい。 ✓ 移住支援に関わる人材として移住を体験した人材の活用は有効である。 ✓ 移住においては、<u>物件を探す段階、向いている居住地を探す段階等の複数段階の移住プロセス</u>が、地域とのミスマッチをなくすために有効と考えられる。
------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 複数段階の移住プロセスにおいて、<u>移住体験施設の設置が有効</u>と考えられ、体験施設には町内の<u>既存の公共施設を活用</u>することも考えられる。 ✓ 地域で提供できる物件と、移住者が求めている物件のミスマッチが起こる可能性があることから、移住者検討者から希望する物件の類型を聞き取ることが考えられる。 ✓ 移住施策で空き家所有者と利用希望者のマッチング支援を行う場合、<u>賃貸借等の契約手続きは、専門的な知見を持つ事業者</u>に委ねることがトラブル防止のために望ましいと考えられる。 ✓ 観光を入口に移住につなげるには、<u>地域の人との関わりを持つ機会</u>を観光で提供することが必要。
コミュニティ施設	<ul style="list-style-type: none"> ✓ コミュニティ施設は単体で採算が取ることが難しい施設のため、<u>行政が適切に関与</u>する必要がある。 ✓ 施設コンセプトを固め、<u>利用者の過ごし方をイメージして空間の設えを検討</u>することが、施設目的を達成するために有効である。 ✓ 施設運営をボランティアスタッフに担ってもらう場合、住民、特に主体的に動ける移住者等の取り込みが有効である。

視察②を通じては、廃校が集合住宅等としても活用可能であること、移住者の呼び込み等に寄与しうることが確認できた。ただし、その事業形態、施設整備等については、事業目的や学校特有の事情を踏まえ、検討を深める必要がある。

表 39 対象施設の概況

大田ロテラス	<p>廃校の1階部分をコミュニティ施設、2階以上を移住者の呼び込み等を目的とした集合住宅（10戸）として活用。町が不動産管理会社と定期賃貸借契約を結び、入退去の決定、修繕、債権が発生した場合の対応まで民間事業者が実施している。</p>
--------	---

表 40 得られた示唆

事業形態	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 現状の町営住宅の管理上の課題や、ターゲット入居者を踏まえて住宅の制度上の位置付けを決める必要があるが、<u>移住者かつ家族を対象とするならば単独住宅が適当</u>な可能性がある。 ✓ 定住促進住宅に入居期間を設け、<u>住み替えを促す場合は、町内の住宅整備状況を考慮</u>する必要がある。 ✓ 契約形態等については慎重な検討が必要である。
施設設備	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>教室区画を踏まえた部屋数、対象世帯（家族・単身者）を決定</u>する必要がある。 ✓ 地域要望等も踏まえて、<u>住宅以外の用途との一体的整備も検討</u>する必要がある。 ✓ インフラ敷設、学校備品の処分費など、<u>廃校活用特有のコストは今後精査</u>が必要である。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 移住施策には、住宅整備と並行して働く場の確保・子育て支援等も

	<p>並行して検討する必要がある。</p> <p>✓ 廃校活用にあつては、地元との合意形成・情報共有は丁寧に進める必要がある。</p>
--	---

視察③を通じては、キャンプ場については時流に合わせた柔軟な設計・運営や、本町ならではの**特徴出し**が必要であることを確認した。廃校活用についても、適切な利活用が地域に**好ましい効果**をもたらすことや、活用の際の**注意点**が確認できた。

表 41 対象施設の概況

若杉高原おおや キャンプ場	<p>冬季はスキー場となる施設を夏季はキャンプ場とし、準備片付け不要なグランピング・キャンプ体験を提供している。</p> <p>標高の高さを生かした眺望のよい区画、星空観賞や、ゲレンデを生かしたソリ遊び、トランポリン等のアクティビティ等が人気。</p>
THE610BASE	<p>廃校となった小学校を体験型農業施設として運営・管理。IoT 農業によるいちご栽培を行っており、いちご狩り等の体験が可能。</p> <p>その他カフェや、クラフトビールの醸造所等としての活用もなされている。</p>
FOREST DOOR	<p>廃校となった小学校を地域材の魅力を伝える体験施設として改修し、地元企業が運営。</p> <p>木のおもちゃミュージアム、レストラン、コワーキングスペースや宿泊施設など、幅広い用途として活用できるスペースを提供している。</p>

表 42 得られた示唆

キャンプ場	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ノウハウを有する運営事業者の意見等を踏まえ、時流に合わせた柔軟な設計、運営方法等を検討することが望ましい。 ✓ ビハ公園でも、周辺自然資源を含めた活用による、あさぎり町ならではの特徴が必要である。 ✓ キャンプ場利用者向けの利便施設は、必ずしも公園内で整備しなくとも、周辺の既存施設との連携等により、魅力的な施設とできる可能性がある。 ✓ 地域が主体となりながら、広域で事業展開する事業者のノウハウ・知見を取り入れられる事業実施体制とすることで、より良い施設設計・整備・運営等が可能になりうる。
廃校活用	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 廃校の適切な利活用が、地域に一定の効果をもたらすことが確認できた。ただし、活用の際には関係者の思い入れがある施設であることに配慮することが望ましいと考えられる。 ✓ 今後の検討において、現在想定する用途（定住促進住宅、移住体験施設）での活用の際に考慮すべき法規制、不足しうる設備等を確認、整理する必要がある。 ✓ 例えば移住・定住促進、あるいは新規転入者を含むコミュニティ活性化等、活用の目的は明確である方がよい。 ✓ 地元事業者を対象に含めながら、廃校の担い手探索に向けたヒアリ

ング調査を実施することが考えられる。

(4) 事業コンセプト・ターゲットの整理

① 事業のコンセプト

「1. 本調査の概要」を通じて整理したとおり、本町は自然豊かでありながら一定の生活利便性を備え、住みやすさ、地域のコミュニティ、子育て・教育環境等において魅力あるまちである。しかしながら、近年人口減少・少子高齢化が進展している中、今後も持続的に本町の魅力を維持する上では、上位計画にもあるように、住みやすさの向上と合わせて転入や交流人口・関係人口の創出に取り組んでいくことが望まれる。

上記を踏まえ、本事業では本町を知り、移住を検討・実行し、定住し、住み続ける流れを創出することで、本町の魅力を持続可能なものとし、誰もが住み続けたいまちづくりを実現することを目指す。

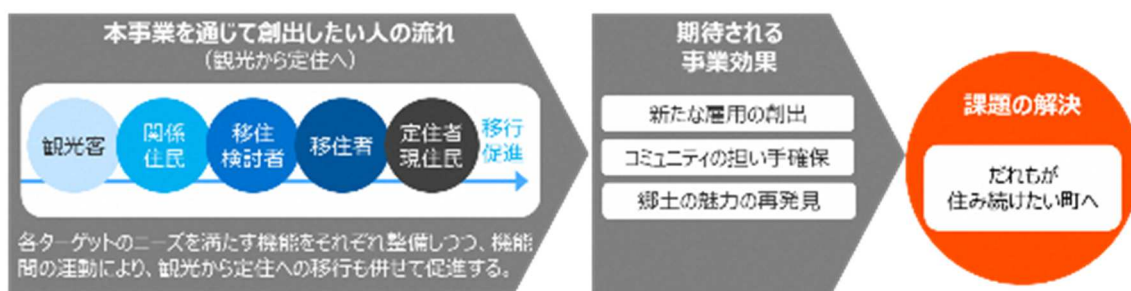


図 18 本事業を通じて目指す方向性

② 事業のターゲット

先進事例調査及び後述するヒアリング調査の結果に基づき、本事業の主たるターゲットを下記のとおり整理した。

本事業では、住宅取得を機に転居を検討するような 20～40 代の子育て世代かつ、本町から自家用車で概ね 90 分圏内（熊本市、鹿児島市、宮崎市等を含むエリア）の居住者を主要なターゲットとして想定する。

上記ターゲット層が、まずは週末のレジャー等の場として、本町を来訪するようになることが望ましい。

主なターゲット

- ・ 本町からのアクセスがおおむね自家用車等で 90 分圏内に居住している
- ・ 住宅取得を機に転居を検討するような 20～40 代の子育て世代
- ・ 広い家、自然豊かな環境等に関心

その他考えられるターゲット

- ・ 「主なターゲット」同様の属性の、90 分圏外の大都市圏等の居住者

- ・ 退職を機に転居を想定するようなシニア世代で、本町からのアクセスが 90 分圏内の居住者

図 19 想定するターゲット像（定住者・現住民以外）

（５）施設機能等の整理

①、②で整理された内容を踏まえ、本事業で想定される利用者ごとに、目指すべき方向性を実現する上での現状及び課題を整理した。

下記で示した各課題に対応して、本事業を通じ、低未利用公有財産を活用して必要な機能が一体的に整備されることが望ましいと考えられる。

	現状	課題
観光客	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人吉・球磨地域全体では年間100万人以上の入込客数がある中、本町は約16万人にとどまる。 ・ 町内の宿泊施設が多くないこと等も背景に、町宿泊者数は5,000～6,000人とどまる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町外居住者が本町を認知するきっかけが乏しい。 ・ 町の魅力を知る上で一定期間の滞在は有効な手段であるが、現状は受け皿が不足している。 ・ 宿泊やアウトドアレジャーの充実については、一部住民からも求める声がある。
関係住民 移住検討者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域おこし協力隊等が活発に活動し、移住検討者向けの情報発信等に注力している。 ・ 上記の結果として、ふるさとワーキングホリデー等、町外居住者が一定数お試しで本町に中長期滞在する機会が増加している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取組の継続性を高める仕組みづくりが必要である。
移住者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移住者向けの補助・助成制度、住まいや雇用の確保に注力している。 ・ 地域おこし協力隊、新規に整備した町単独住宅への入居等で、一定の転入者が生じている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取組の継続性を高める仕組みづくりが必要である。 ・ ヒアリング等により、住まいの確保が移住に際して特に障壁となりやすいことを把握した。今後さらに転入等を促す上では、住宅整備が課題となる。
定住者 現住民	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然の豊かさ、地域コミュニティ、住みやすさ、教育・子育て環境の充実等が現住民、転入者双方から評価されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口減少・少子高齢化が現に進行する中、地域・産業の担い手、住みよい環境等については、今後の持続性を懸念する声もある。 ・ 人が集まる場所の充実については、一部住民からも求める声がある。

図 21 目指すべき方向性を実現する上での課題

想定利用者ごとの現状、課題を踏まえ、視察結果に基づき移住の際に想定される生活形態の意向パターンを考慮しながら、必要と考えられる機能を整理した。

本町に観光を目的とした一時滞在で訪れる人に対しては、現状町内に乏しい宿泊の受け皿を新規に確保する必要があると考えられる。また、住民の暮らしやすさの向上の観点からも、本町の豊かな自然を生かしたアウトドアレジャーが楽しめる機能等も考えられる。

関係住民、移住検討者に対しては、短～中期の滞在施設を整備し、移住体験やふるさとワーキングホリデー等での滞在場所として活用していくことが考えられる。

移住者に対しては、価格や立地等の面で移住者が入居しやすい、特に賃貸住宅の共有が必要であると考えられる。

現住民を中心に、関係住民以降すべての利用者に関わる機能として、移住者と既存地域コミュニティ双方にとって、交流やコミュニティ活動充実に寄与する場を整備することが考えられる。

また、観光から移住検討、移住から定住等の移行を促す上では、例えば移住相談等のソフト面の施策を組み合わせる等の工夫が考えられる。

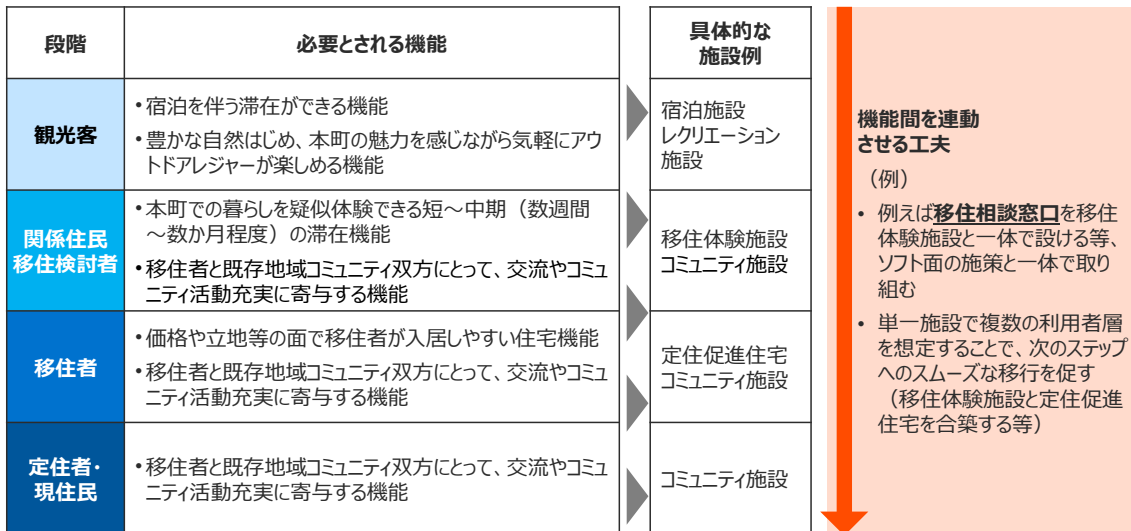


図 22 必要と考えられる機能

3-2 対象施設及び対象地の概要

(1) 検討対象とする低未利用公有財産の概要

① 検討対象とする公有財産

3-1(5)を通じて整理した機能の最適な配置を検討する観点から、本事業において活用検討対象とする低未利用公有財産の優先順位付けを検討する。なお、本事業において優先的な活用検討の対象とするかにかかわらず、低未利用公有財産全体の適切な取扱いは今後も継続して検討する。

「あさぎり町公有財産利活用方針」では、町村合併に伴う用途廃止後、本格利用されていない町有地（概ね 1,000 m²以上の宅地）及び付随する利用されていない建物について、公共性及び市場性の観点から、A～Dの4区分に分類している。

表 43 利用されていない建物の4区分

A 公共施設(用途転用)
<p>町が行政需要を満たす公共施設として、必要に応じて所管を変更し新たな公共施設への転用、集約化、複合化などでの利活用を図ります。公共施設の転用にあたっては、費用対効果を十分考慮し、民間活力を生かした管理運営手法の導入など、最適な手法を選択していきます。</p>

B 暫定利用
立地環境に優位性があり、将来的に公共施設として活用する可能性がある財産については、町が継続保有することとし、具体的な活用方法が決定されるまでの間、民間事業者等の一時的な使用を認めるなど、暫定利用を図ります。
C 官民連携による活用(公共性のある事業による活用)
サウンディング型市場調査において、民間の事業機会を創出することを通して、地域経済の活性化に資するものなど公共性のある活用提案については、官民連携による利活用を図ります。具体例として、民間事業者等による定住人口の誘導や企業誘致、公共の補完となる公益事業等を行う場とすることが考えられます。
D 売却・貸付け等(公益性のない事業による活用)
サウンディング型市場調査において、民間事業者等から市場性の高い活用提案があるものについては、売却・貸付けでの利活用を図ります。これにより生み出される収入は、今後の公共施設の更新に向けた財源として活用します。なお、公有財産の中には、取得や利用の経組を踏まえ、用途の指定など売却・貸付後の土地利用に一定の配慮が必要となるものがあります。

出所：あさぎり町「あさぎり町公有財産利活用方針」

このうち区分B：暫定利用又は区分C：官民連携による活用と位置付けられているものについて、本調査における活用範囲の検討対象とする。区分B又はCに該当する施設の一覧は下記に示すとおりである。

表 44 区分B又はCに該当する施設

区分	No	施設名	所在地
B 暫定利用	1	旧上庁舎	あさぎり町上北 1855 番地 1
	2	旧上校区公民館	あさぎり町上北 1855 番地
	3	旧東庁舎	あさぎり町免田東 1995 番地 2
	4	旧農村女性の家	あさぎり町免田東 1995 番地 2
C 官民連携	1	旧岡原庁舎	あさぎり町岡原北 906 番地
	2	旧須恵庁舎	あさぎり町須恵 147 番地 13
	3	旧免田給食センター	あさぎり町免田東 1811 番地 1
	4	旧免田中プール跡地	あさぎり町免田東 1774 番地 16
	5	旧須恵小学校グラウンド	あさぎり町須恵 1090 番地
	6	旧須恵中学校 (校舎)	あさぎり町須恵 1860 番地 11

出所：あさぎり町資料を基に作成

既存の低未利用公有財産には、3-1(5)で整理した機能のうち、直接的に宿泊施設・レクリエーション施設として活用可能なものは不見当であるため、その他既存公共施設の利活用についても検討する(庁舎跡地等に新設する可能性は否定されないため、並行して検討する)。

本町内に立地するレクリエーション施設は下記のとおりである。このうちビハ公園は宿泊やアウトドアレジャーに適していること、大規模修繕の時期を迎え、今後の施設の改修・運営を再検討する必要があることから、本調査の検討対象に加えるものとする。

表 45 施設状況

(2019(令和元)年度時点)

施設名物	総延床面積	建築年度	経過年数	備考
ビハ公園キャンプ場	411.2 m ²	1996(平成8)年度	29年	R1_トイレ洋式化
おかどめ幸福駅	326.9 m ²	1996(平成8)年度	29年	H29_売店トイレ大規模改修

※建築年度は、代表建築物(延床面積が最大等)の建築年度を表示しています。

出所:あさぎり町「あさぎり町公共施設個別施設計画」

② 各公有財産の概要

各物件の基礎情報は下記に示すとおりである。

(ア) 旧上庁舎

基礎情報	
住所	あさぎり町上北 1855 番地 1
敷地面積	4,673 m ²
活用方針	跡地の敷地規模・立地条件等から将来需要への対応を想定し、暫定利用
周辺状況	倉庫のみ現存。 薬師温泉ヘルシーランド、テレワーク施設 ALOT、上支所等に隣接した立地であり、観光客、移住者、住民など様々な人が立ち寄る目的がある。
写真	




(イ) 旧上校区公民館①（研修室）


基礎情報			
住所	あさぎり町上北 1855 番地		
敷地面積	—		
活用方針	跡地の敷地規模・立地条件等から将来需要への対応を想定し、暫定利用（建物は解体予定）		
周辺状況	旧上庁舎と一体。 薬師温泉ヘルシーランド、テレワーク施設 ALOT、上支所等に隣接した立地であり、観光客、移住者、住民など様々な人が立ち寄る目的がある。		
建物概要			
建築年	S57. 3. 31	構造	RC
延床面積	132 m ²	耐震性	あり
写真			

(ウ) 旧上校区公民館①

基礎情報	
住所	あさぎり町上北 1855 番地

敷地面積	—		
活用方針	跡地の敷地規模・立地条件等から将来需要への対応を想定し、暫定利用(建物は解体予定)		
周辺状況	旧上庁舎と一体。 薬師温泉ヘルシーランド、テレワーク施設 ALOT、上支所等に隣接した立地であり、観光客、移住者、住民など様々な人が立ち寄る目的がある。		
建物概要			
建築年	S43. 12. 20	構造	RC
延床面積	355.9 m ²	耐震性	なし
写真			
			

(エ) 旧東庁舎

基礎情報	
住所	あさぎり町免田東 1995 番地 2
敷地面積	2,750 m ²
活用方針	跡地の敷地規模・立地条件等から将来需要への対応を想定し、暫定利用
周辺状況	会議室のみ現存するが除却予定。 近傍には役場庁舎、総合福祉センター、免田保健センター等、行政系施設中心に立地しているため、住民以外の立ち寄りが考えづらい。
写真	
	

(オ) 旧農村女性の家

基礎情報	
住所	あさぎり町免田東 1995 番地 2
敷地面積	—
活用方針	跡地の敷地規模・立地条件等から将来需要への対応を想定し、暫定利用
周辺状況	旧東庁舎と一体。 近傍には役場庁舎、総合福祉センター、免田保健センター等、行政系施設中心に立地しているため、住民以外の立ち寄りが考えづらい。
写真	
	

(カ) 旧岡原庁舎

基礎情報	
住所	あさぎり町岡原北 906 番地
敷地面積	1,984 m ²
活用方針	サウンディング調査を実施
周辺状況	近傍には病院、福祉センター、薬局等、医療・福祉系施設中心に立地しているため、住民以外の立ち寄りが考えづらい。
写真	



(キ) 旧須恵庁舎

基礎情報	
住所	あさぎり町須恵 147 番地 13
敷地面積	1,085 m ²
活用方針	サウンディング調査を実施
周辺状況	屋外書庫・マイクロバス車庫・水防倉庫のみ現存。 周辺に薬師堂、1 km 程度離れた地点に文化ホール、小学校等が立地しているものの、住民以外の立ち寄りが考えづらい。
写真	

(ク) 旧免田給食センター（センター）

基礎情報	
住所	あさぎり町免田東 1811 番地 1
敷地面積	1,899 m ²
活用方針	サウンディング調査を実施
周辺状況	近傍には小学校、体育館、生涯学習センター等、教育系施設中心に立地しているため、住民以外の立ち寄りが考えづらい。

建物概要			
建築年	H3. 2. 1	構造	RC
延床面積	460 m ²	耐震性	あり
写真			
			

(ケ) 旧免田給食センター（車庫）

基礎情報			
住所	あさぎり町免田東 1811 番地 1		
敷地面積	1,899 m ²		
活用方針	サウンディング調査を実施		
周辺状況	近傍には小学校、体育館、生涯学習センター等、教育系施設中心に立地しているため、住民以外の立ち寄りが考えづらい。		
建物概要			
建築年	H3. 2. 1	構造	S
延床面積	32 m ²	耐震性	あり
写真			
			

(コ) 旧免田中プール跡地

基礎情報	
住所	あさぎり町免田東 1774 番地 16
敷地面積	1,473 m ²
活用方針	サウンディング調査を実施
周辺状況	近傍には小学校、体育館、生涯学習センター等、教育系施設中心に立地しているため、住民以外の立ち寄りが考えづらい。
写真	
	

(サ) 旧須恵小学校グラウンド

基礎情報	
住所	あさぎり町須恵 1090 番地
敷地面積	3,622 m ²
活用方針	サウンディング調査を実施
周辺状況	文化ホール、小学校等が立地しているものの、住民以外の立ち寄りが考えづらい。
写真	
	

(シ) 旧須恵中学校（校舎）

基礎情報			
住所	あさぎり町須恵 1860 番地 11		
敷地面積	2,765 m ²		
活用方針	サウンディング調査を実施		
周辺状況	隣接地に分譲地 5 戸分を整備し完売したほか、子育て世帯向けに新規整備した町単独住宅 10 戸と近接するため、一定の住宅需要があると類推される。		
建物概要			
建築年	S53. 12. 1	構造	RC
延床面積	1374.1 m ²	耐震性	あり
写真			
			

(ス) ビハ公園

基礎情報			
住所	熊本県球磨郡あさぎり町上西 3511-2		
敷地面積	—		
活用方針	施設・設備の老朽化により現在キャンプ場としての運営は休止中。ビハ公園現況調査及び基本計画（2025（令和 7）年 3 月）を策定し、再整備に向けた方針を検討中である。		
周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 白髪岳（標高 1,417m）麓に立地するキャンプ場である。標高があることから、眼下に球磨盆地の景観を望むことができる。 ・ 利用者向け施設として、管理棟、トイレ・シャワー棟、バーベキュー棟・東屋（いずれも木造平屋建て）などが整備されている。 		
建物概要			
建築年	H9. 3. 25	構造	基礎：RC、上部：木造
延床面積	220.9 m ² （管理棟）、129.6 m ² （トイレ・シャワー棟）、60.8 m ² （バーベキ		

	ユ一棟・東屋)
写真	
	

(2) 検討対象となる低未利用公有財産の評価

3-2(1)で示した低未利用公有財産について、3-1(5)で整理した施設機能をどのように配置するかという観点から、物件自体の活用ポテンシャル、周辺状況を含めた事業目的との親和性等を考慮しながら、活用検討対象としての優先順位付けを検討した。

その結果として、ビハ公園、旧須恵中学校、旧上庁舎跡地の3か所を優先的な検討対象として位置付けた。

表 46 優先的検討対象とする低未利用公有財産

活用対象	背景・経緯
ビハ公園	<ul style="list-style-type: none"> 町内既存宿泊施設と比較しても相対的に大きな宿泊キャパシティを有していることから、本町の課題である宿泊施設不足解消に寄与できる施設である。 再整備に向けた基本計画を策定済みである。
旧須恵中学校	<ul style="list-style-type: none"> 建物が一定程度の延床面積と耐震性を有している。 旧須恵中学校校庭に分譲地5戸分を整備し完売したほか、子育て世帯向けに新規整備した町単独住宅10戸と近接するため、周辺に一定の住宅需要があると類推される。
旧上庁舎跡地	<ul style="list-style-type: none"> 温浴施設、テレワーク施設、役場支所等に隣接した立地であるため、観光客、移住者、住民など様々な人が立ち寄る目的がある。 旧上校区公民館(旧上庁舎跡地に立地)についてかねてより住民の要望を受けているなど、代替施設に対するニーズが高いと類推される。

表 46 で示した物件のうち、旧上庁舎跡地については役場支所、農産物加工場、テレワーク施設(ALOT)、温浴施設(ヘルシーランド薬師温泉)等の公共施設に隣接している。このうち、直営のALOTについては本事業における事業範囲に含めること、指定管理の薬師温泉ヘルシーランドについては運営上の連携を行うことを検討するものとした。

表 47 旧上庁舎跡地に隣接する活用検討施設

名称	区分	内容
あさぎり町 テレワーク施設 ALOT	概要	テレワークのための諸機能（コワーキングスペース、サテライトオフィス、MTG ルーム）と、ビジネスイベントや地域活動に活用可能なキッチン付レンタルスペース（交流スペース）から構成される。
	総延床面積	213.2 m ²
	建築年度	1994（平成6）年度 ※前身となる上保健センターの建築年度。ALOT は保健センターを改装することで、2024（令和6）年2月に一部、2025（令和7）年6月に全部が供用開始された。
	運営方法	直営
ヘルシーランド 薬師温泉	概要	町民の交流促進・健康増進等を図る施設である。温泉、サウナ、食堂、売店、大広間等から構成される。
	総延床面積	2,369 m ²
	建築年度	1994（平成6）年度 ※2018（平成30）年度に大規模改修を行った。
	年間利用者数	108,219 人（2024（令和6）年度）
	運営方法	指定管理



図 23 旧上庁舎跡地周辺の施設立地状況

出所：あさぎり町資料を基に作成

以上を整理し、調査仮説として下記の機能配置を仮定することとした。

機能	活用対象地／施設	備考
宿泊施設 レクリエーション 施設	ビハ公園	公営キャンプ場であるビハ公園の改修を想定する。 周辺自然資源の一体的活用も検討しうる。
移住体験施設	旧須恵中学校	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する。
定住促進住宅		
コミュニティ施設	旧上庁舎跡地 ALOT	ALOTに既に存在する交流スペースを活用しながら、不足する機能を旧上庁舎跡地に整備し、両者を一体的に運営することを想定する。

(連携先として想定される施設)

温浴	薬師温泉 ヘルシーランド	既存施設内の温浴・物販機能の活用を想定する。
物販		

(図) 活用対象地／施設の位置関係



図 24 機能配置案

以降、本調査では、優先的検討対象と位置付けた低未利用公有財産に各機能を配置することを仮定して4-2事業手法・スキームの比較を行った。ただし、その他低未利用公有財産についても、サウンディング調査における意見聴取の対象とし、民間事業者等から前向きな提案が得られれば活用対象を見直し、特段の提案が得られなかった場合は引き続き本町公有財産利活用方針に沿った適切な取扱いを検討することとした。

4. 事業化検討

4-1 事業手法等の検討

(1) 事業化手法・スキームの整理

本事業では、移住・定住を促すという公益性の高い事業目的を有するため、一定の公共による関与を要する。また、活用検討対象とする施設について、現時点で既に民間事業者への売却が確定的であるものはない。また、本事業の目的を達成する上では、施設利用を通じ、利用者が地域になるべく強い好感を持つ（最終的に移住を決断する）必要があることから、運營業務の質の担保や施設間の連携が重要である。

これらの特徴を踏まえ、本事業では公共が敷地・建物を所有し、かつ維持管理運営を担う事業者の意向を反映しやすい（一括発注の範囲に維持管理運営を含む）方式を定性評価の対象とすることにした。具体的には、D0方式、DBO方式、PFI-BTO方式、コンセッション方式を評価対象とする。

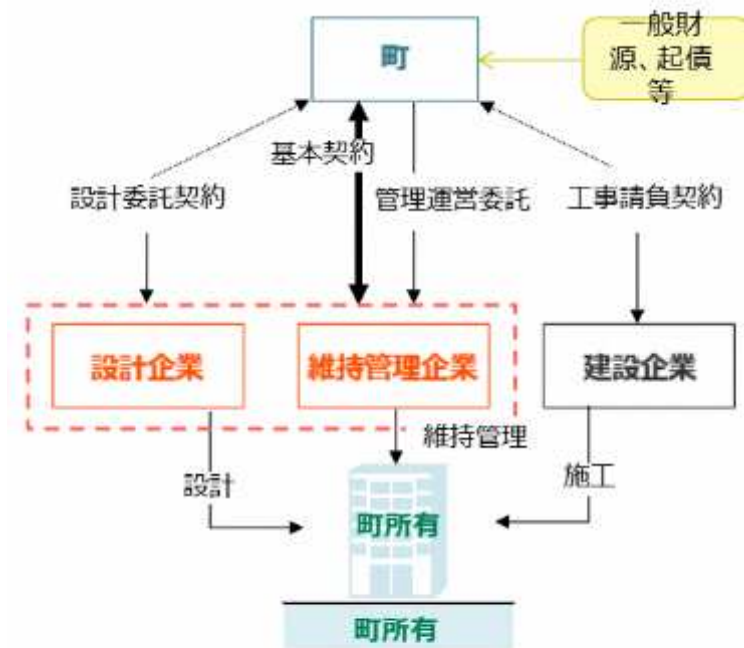
上記評価対象手法について、一般的な特徴を整理した。

(ア) D0方式

運営会社の意向を踏まえた設計を行うことを重視したスキームである。設計会社と運営会社のコンソーシアムを募集、選定し、自治体は当該コンソーシアムと基本契約を結んだ上で、設計業務委託契約及び指定管理協定はそれぞれの業務を担う企業と締結することが想定される。建設は実施設計終了後に、別途発注する。

表 48 D0方式の特徴

業務の発注者	町
発注業務	一括発注（施工を除く）
受発注関係	民間コンソーシアムと基本契約 設計企業と設計委託契約 維持管理企業への管理運営委託 建設企業と工事請負契約
資金調達	町
支払いの平準化	起債する場合は起債部分のみ可
仕様発注か性能発注か	原則、性能発注
建設費の入札・提案の時期	設計後
建設費に係る競争環境	競争性あり
建物所有者	町が所有



※民間のスキームは一例

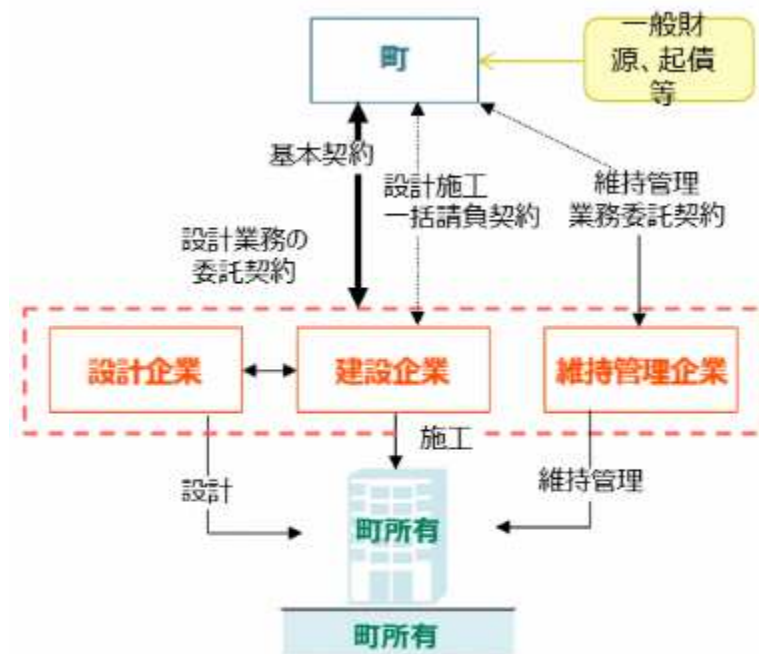
図 25 D0 方式スキーム図

(イ) DBO 方式

町が資金調達し、設計・建設に加えて、施設整備後の維持管理も併せて一括発注する方式である。

表 49 DBO 方式の特徴

業務の発注者	町
発注業務	一括発注
受発注関係	民間コンソーシアムと基本契約 建設企業と設計施工一括請負契約 維持管理企業と維持管理業務委託契約
資金調達	町
支払いの平準化	起債する場合は起債部分のみ可
仕様発注か性能発注か	原則、性能発注
建設費の入札・提案の時期	設計前
建設費に係る競争環境	競争性あり
建物所有者	町が所有



※民間のスキームは一例

図 26 DBO 方式スキーム図

(ウ) PFI-BTO 方式

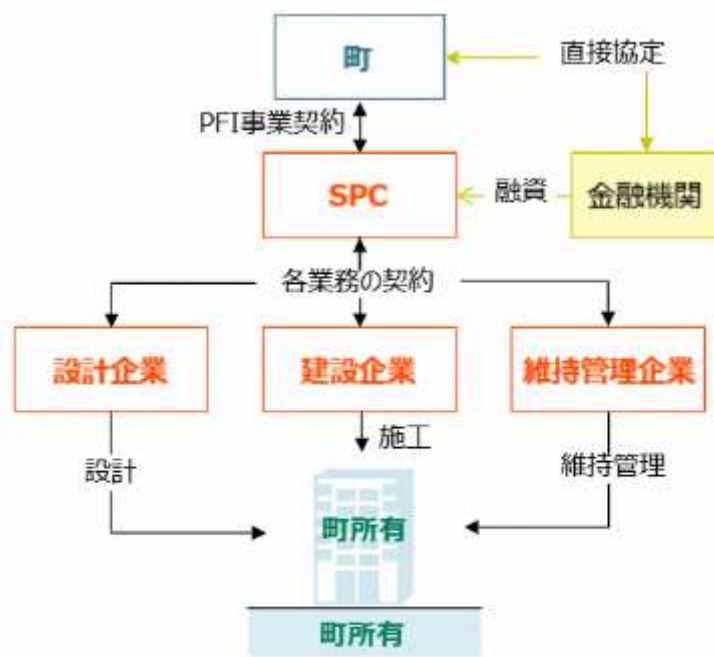
設計、施工、維持管理・運営の一体事業である。町は全業務を担う SPC と PFI 契約を締結する。SPC は設計事務所、建設会社、維持管理会社、運営会社等に各業務を発注する。

設計費、工事費等の初期投資は当初 SPC が負担し、維持管理運営期間中に町が割賦払いする。従来どおり公共が一般財源・記載等により資金調達するパターンも想定されることから、本調査では双方を評価の対象とする。

建設会社の知見、運営会社の意向を踏まえた設計が可能である。

表 50 PFI-BTO 方式の特徴

業務の発注者	SPC
発注業務	一括発注
受発注関係	SPC と事業契約
資金調達	原則、民間
支払いの平準化	可能
仕様発注か性能発注か	原則、性能発注
建設費の入札・提案の時期	設計前
建設費に係る競争環境	競争性あり
建物所有者	町が所有（整備後に SPC が市に譲渡）



※民間のスキームは一例

図 27 PFI-BTO 方式スキーム図

(エ) コンセッション方式

町が所有し、利用料金を徴収する施設について、民間事業者が運営等を行い、利用料金を民間事業者自らの収入として収受することで事業を実施する。

公的主体は、民間事業者に対して運営権を付与し、事業者から運営権対価を受け取る。

運営権自体を担保とした資金調達、長期で運用されるため、民間事業者は期間中の追加・グレードアップ投資等を行いやすくなる。

表 51 コンセッション方式の特徴

業務の発注者	SPC
発注業務	維持管理運営について一括発注可能
受発注関係	公共施設等運営権実施契約
資金調達	原則、民間
仕様発注か性能発注か	原則、性能発注
建設費の入札・提案の時期	あくまで維持管理運営に係るスキームであるため、設計・建設をどのようなスキームで行うかは、別途検討が必要
建設費に係る競争環境	
建物所有者	町が所有

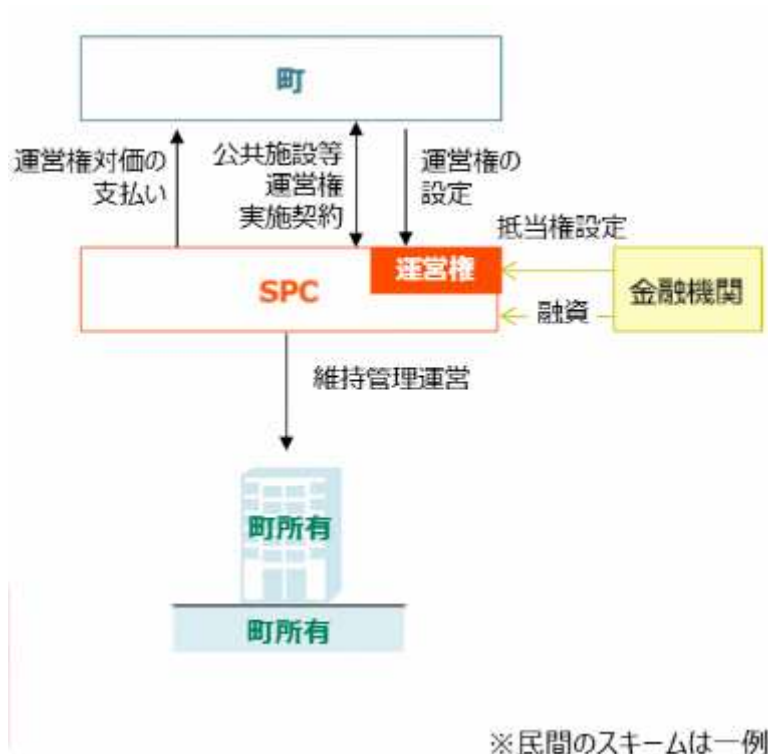


図 28 コンセッション方式スキーム図

指定管理者制度とコンセッション手法の相違点は、期間の長さや、維持管理運営の柔軟さにある。コンセッションの方が期間を長く設定できるほか、建物の改築・更新、利用料金の設定に際してより柔軟な判断が可能である。

表 52 コンセッションと指定管理の相違点

比較項目	指定管理者制度	コンセッション手法
根拠法(特性)	地方自治法(行政事務の代替)	PFI法(公共施設等の整備・運営)
官民の関係性	基本協定・実施協定による協定関係	実施契約による契約関係
期間	5年程度の場合が多い ⁷	20年以上が一般的
対象	公の施設 (利用料金の徴収有無は問わない)	利用料金の徴収を行う公共施設等 (公の施設以外も可)
建物の改築・更新	業務範囲に含まれないことが一般的	業務の一環として実施可能
利用料金(変更に係る取扱い)	収受可能 (変更には首長の承認が必要)	収受可能 (届出により柔軟に変更が可能)

比較項目	指定管理者制度	コンセッション手法
公の施設の使用許可	条例に基づき使用許可を与えることが可能	使用許可を与えることは不可
行政財産の利活用	設置目的の範囲外で収益性・サービス向上等に取り組む場合、目的外使用許可を受けること等で利活用が可能	左記の場合、目的外使用許可以外にPFI法に基づく私権の設定により利活用が可能
抵当権	抵当権の設定対象となる物権なし	運営権に対して設定可能
公共側の事由による取消に対する補償	地方自治法上の規定なし	取消に伴って発生する損失の補償が必要 ⁸

7：総務省が公表している「公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果（令和4年3月29日公表）」では、指定期間「5年」が72.7%、「5年超」が7.6%。ただし、指定期間について法令上の定めはなく、事業の目的や特性等を踏まえ適切に定めるべきものであり、PFI事業者を指定管理者に指定する場合は、PFI事業期間を指定期間とすることも想定されうる。

8：PFI法第30条第1項に規定されている。

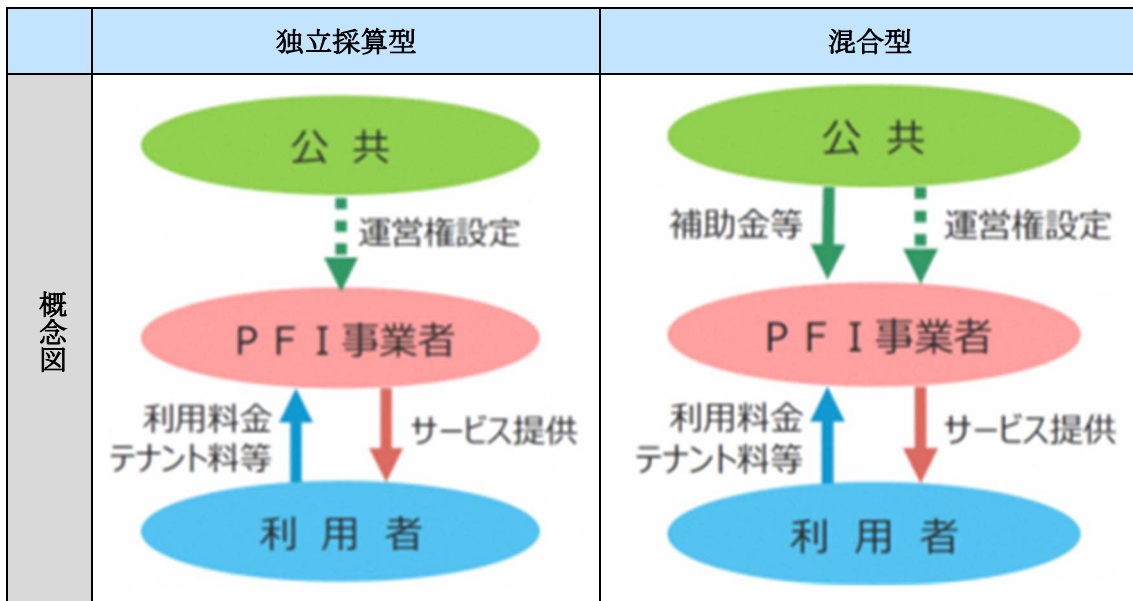
出所：文部科学省「スタジアム・アリーナに係るコンセッション事業活用ガイドライン」

コンセッション方式は通常独立採算を前提に実施される。ただし、独立採算が困難な事業の場合、一部事業を業務委託として切り分けたり、別途対価を支払ったりする「混合型」等の事例も見受けられる。

本事業では、コミュニティ施設等の利用料金が安価な施設（独立採算が困難な施設）を含めるため、独立採算型のコンセッション事業は困難と考えられる。

表 53 独立採算型と混合型

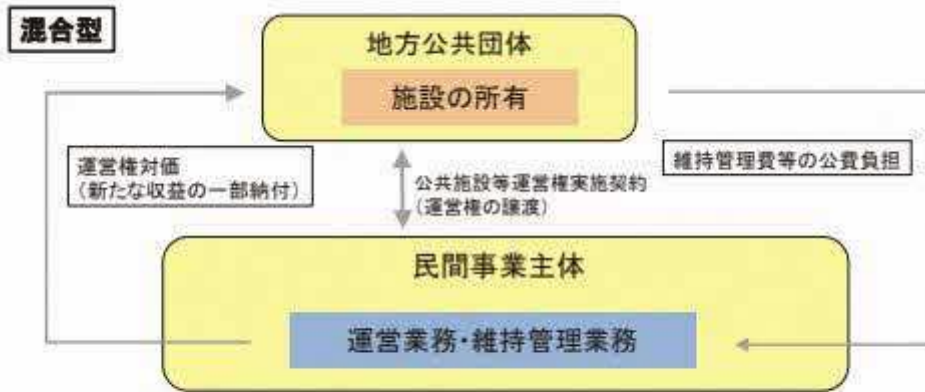
	独立採算型	混合型
内容	<ul style="list-style-type: none"> コストはすべて、利用者からの利用料金収入等によって回収し、公共は対価を支払わない。 	<ul style="list-style-type: none"> 利用料金収入では回収しきれないコストや修繕費等について、公共が補助金やサービス対価等を支払う。
事例	<ul style="list-style-type: none"> 愛知県国際展示場 みなとみらいMICE施設 等 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪中之島美術館運営事業 国立女性教育会館 等



出所：観光庁「MICE 施設におけるコンセッション方式活用推進に向けた調査等事業
 取りまとめ説明資料」<https://www.mlit.go.jp/kankocho/content/001354643.pdf>
 (参照 2026 年 3 月)

独立採算型でないコンセッション事業のパターンとして、利用料金で回収しきれないコストを町が公費負担する「混合型」や、独立運営が見込める事業のみをコンセッションの対象とする「分離・一体型」が考えられる。

その他、コミュニティ施設等の利用料金が安価な施設群の維持管理運営を別事業として分離する等も考えられるが、その場合は施設間の連携等の面で支障が生じないか留意する必要がある。



想定される事例

施設の運営・維持管理すべてをコンセッション事業とするが、維持管理費に相当する金額は、毎年度公共が民間事業者に支払う。



想定される事例

美術館の美術品の収集・管理等の学芸業務部分は引き続き公共が行い、独立採算が見込める事業の運営、維持管理はコンセッション事業とし、その他の施設の維持管理部分は委託業務とする。

出所：文部科学省「文教施設におけるコンセッション事業に関する導入の手引き」

図 29 混合型と分離・一体型

(2) サウンディング調査の結果等

① 実施概要

本事業について、民間事業者に情報を提供し、本事業に対する関心を把握・誘発することや、本事業の担い手やパートナーとなりうる事業者を発掘すること等を目的にサウンディング調査を実施した。

サウンディング調査は町内事業者と外部事業者の双方を対象に実施し、地元事業者・団体5社と外部事業者15社のヒアリング結果を取りまとめた。

表 54 サウンディング調査の実施概要

実施目的	・ 本事業について、民間事業者に情報を提供し、本事業に対する関心を把握・
------	--------------------------------------

	<p>誘発すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の担い手や事業パートナーとなりうる事業者を発掘するとともに、主体的な参画に対する意識や期待感を醸成する。 ・ 本事業への参加意欲、関心事項、事業へのアイデア、望ましい事業手法・条件・外部事業者との連携方法等を把握する。
実施方法	<p>事前に事業概要に関する資料を送付した上で、あさぎり町の職員同席のもと、対面又はオンラインで実施した。</p>
対象事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元事業者：町内や近隣で事業を実施している関係事業者・団体 ・ 外部事業者：町内や県内以外にも全国的に事業を実施している企業（アウトドア施設運営企業、廃校利活用の実績がある企業、移住・定住促進住宅関係企業、簡易宿泊施設運営企業等） <p>を対象として選定した。</p>
主なヒアリング項目	<p>【地元事業者】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 地域や既存公共施設の現状・課題感 ② 地域内事業者の状況（他に事業主体として協力することが考えられる事業者） ③ 本事業への興味・ご関心 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 特に関心のある施設 ④ 事業内容に対するアイデア・ご意見等 ⑤ 事業参画を検討する上での重要な事業条件（事業期間/業務範囲/自由度/事業規模/リスク） <ul style="list-style-type: none"> ➤ 一体的に取り組むことでメリットを感じることでできる施設（優先度合、フェーズ分け等） ⑥ 事業参画する場合の役割・対応業務 ⑦ 継続的な意見交換の可否 ⑧ あさぎり町への要望・求める支援策、連携のあり方等 <p>【外部事業者】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 本事業への興味・ご関心 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 特に関心のある施設 ② 事業内容に対するアイデア・ご意見等 ③ 事業参画を検討する上での重要な事業条件（事業期間/業務範囲/自由度/事業規模/リスク） <ul style="list-style-type: none"> ➤ 一体的に取り組むことでメリットを感じることでできる施設 ④ 望ましい事業スキーム（事業方式/地元事業者との連携形態等） ⑤ 事業参画する場合の役割・対応業務 ⑥ 継続的な意見交換の可否

② サウンディング調査の主な結果及び得られた示唆

サウンディング調査の主なヒアリング結果及び示唆を、本事業全体及び特に意見のあった公有財産ごとに整理をした。

(ア) 本事業全体

本事業全体のターゲット層については、先述のとおり本事業のターゲットとして設定した人物像に加え、居住エリアに関わらず、新規事業を実施したい人など、移住への関心が高い層を洗い出していくことも考えられる。キャンプ利用者に限定する場合のターゲット層については、概ね予め設定していた人物像で妥当性があると考えられる。

本事業の方向性については、新たな観光客の来訪や、移住・定住の促進につなげるためには、町内の資源や事業者の活用により、人が回遊する仕組みづくりや、住みやすい居住環境に関する情報発信、新たな価値を提供するコンテンツを生み出していくことなどが必要である。また、周辺の地域と比較してどのように特徴付け・差別化していくかについて検討を深めることが重要であると考えられる。さらに、本町との関係を深めた来訪者が定住へ移行するためには、働く場所や住む場所の確保、子育て環境の整備等について総合的に取り組んでいく必要がある。

活用すべき公有財産について、事業者が自ら運営する場合、最も事業者の関心が高かったのは、旧上庁舎跡地周辺であった。また、旧須恵中学校及びビハ公園についても民間事業者による利活用の可能性があると考えられる。このため、本検討においてビハ公園、旧上庁舎跡地周辺、旧須恵中学校以外の公有財産については、劣後させることが考えられる。さらに、ビハ公園、旧上庁舎跡地周辺、旧須恵中学校についても、優先順位付けをした上で、各公有財産の利活用についてそれぞれ検討を行い、段階的な整備を実施することも考えられる。

表 55 本事業全体に関するヒアリング結果及び示唆

論点	ヒアリング結果	ヒアリング結果から得られた示唆
<p>本事業のターゲット像は妥当か</p>	<p>外部※</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業のターゲット像として、キャンプ場を考えた場合、事業概要書に記載されているもので概ね違和感がないとの回答が得られた。 ・ 一方で、本事業全体を考えた場合には、90分圏内のみならず、新事業を実施したい者など、移住・定住への関心がある者をターゲットとする意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ キャンプ利用者を想定する場合は、現在想定している90分圏内に居住している者等のターゲット層は概ね妥当であると考えられる。 ・ また、キャンプ利用者に限定しない場合は居住エリアに関わらず、新規事業を実施したい人など、移住への関心が高い層を洗い出していくことも考えられる。
<p>本事業の方向性(案)は妥当か</p>	<p>外部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の方向性として、町内の資源や人材を活用することにより、町内で人が回遊できる仕組みづくりの必要性や、他地域との差別化、住みやすさに関する情報発信をすべきとの意見があった。 <p>地元※</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の方向性としては、観光に過剰に傾倒せず、子育て環境やお試し移住環境のPR等と一体的に実施することよいためではないかとの意見があった。 ・ また、町内の資源のみならず、人吉球磨地域の他の自治体等のコンテンツも生かしながら集客をすることの必要性や、町内に滞在する仕組みづくりや町内事業者の主体的な関わりを生み出すことの重要性に対する意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな観光客を呼び込んだり、移住・定住につなげたりするためには、町内の資源や事業者の活用により、人が回遊する仕組みづくりや、住みやすい居住環境に関する情報発信、新たな価値の提供のためのコンテンツを生み出していくことなどが必要である。 ・ 周辺の地域と比較してどのように特徴付け・差別化していくかについて検討を深めることが重要であると考えられる。 ・ 本町との関係を深めた来訪者が定住へ移行するためには、働く場所や住む場所の確保、子育て環境の整備等について総合的に取り組んでいく必要がある。
<p>本事業において活用すべき施設はどれか</p>	<p>外部・地元</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 旧上庁舎跡地周辺については、地元事業者の利活用に関する関心が高かった。旧須恵中学校については、一部の外部事業者から活用について前向きな意見が寄せられた。 ・ ビハ公園については、外部事業者からはノウハウ提供に関する積極的な意見があった一方で、主体的に運営に携わることへの関心が高い事業者は見当たらない。 ・ また、ビハ公園におけるキャンプ場の運営については、地元事業者についても関心が高い事業者はいなかった。 ・ ビハ公園、旧上庁舎跡地、旧須恵中学校以外の公有財産について、利活用に関する意見はなかった。 ・ 事業内容が多岐にわたっているため、町の将来像を設定した上で、優先順位を付けた方がよいためとの意見や、各公有財産について個別に活用方法を検討すべきとの意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者の自ら運営する場合、最も事業者の関心が高かったのは、旧上庁舎跡地周辺であった。また、旧須恵中学校及びビハ公園についても民間事業者による利活用の可能性があると考えられる。 ・ 優先順位を決めた上で、事業全体の検討と併せて各公有財産の活用方法については個別にも検討し、段階的に整備をしていくことも考えられる。 ・ ビハ公園、旧上庁舎跡地周辺、旧須恵中学校以外の公有財産については、本事業においては利活用を劣後させることが考えられる。

※外部＝外部事業者、地元＝地元事業者を指す。

(イ) ビハ公園

ビハ公園をキャンプ場として活用する場合は、中心的に運営を担う地元事業者と、ノウハウ提供をする外部事業者が連携して運営することが可能かについて検討をすることが考えられる。

現時点では、地域内企業において、ビハ公園をキャンプ場として運営することについて関心が高い事業者はいなかったため、今後関心を喚起する必要があると考えられる。また、地域内の事業者の関心を踏まえると、ビハ公園には宿泊機能ではなく、地域への集客を向上するためのコンテンツ整備（公園、植物園、フォレストアドベンチャー、バーベキュー場等）を含めて検討することも考えられる。

宿泊機能については、まずは温浴施設のある旧上庁舎跡地周辺等においてトレーラーハウスやコンテナハウスなどを活用した簡易的な宿泊施設を整備することで町内に利用者呼び込むことが考えられる。その後、宿泊施設のニーズがさらに高まった段階で、簡易宿泊施設の運営状況を踏まえて、旧上庁舎跡地周辺の機能を補完する形でビハ公園にキャンプ場やグランピング施設等を整備するための大規模改修について検討することも想定される。

ビハ公園をキャンプ場とする場合は、キャンプ初心者やファミリー層を主なターゲットとすることが考えられる。また、必要なハード整備については、基礎的なインフラ整備や老朽化対策に加え、施設を魅力化するための追加投資が必要であると考えられる。キャンプ場ならではの景観が楽しめ、自然を生かした遊びができるような景観・施設整備が必要となることが想定される。

ビハ公園がキャンプ場としては比較的小規模であることを鑑みると、運営する際には特徴的なコンテンツの提供やターゲットの絞り込み、特徴的な運営ルールの採用（ペット可等）により、周辺施設との差別化を図り、集客をしていくことが求められる。提供するコンテンツとしては、町内の自然資源の活用や地元事業者との連携がポイントになると考えられる。

他の地域のキャンプ場と差別化するためにも、地域の資源を生かしながら特徴を強化していく必要があると考えられる。周辺施設との連携については、温浴施設であるヘルシーランドとの連携や、地域の農産物等を購入できる場所への誘導が重要になると考えられる。

さらに、キャンプ場が周辺エリアの観光の拠点として機能する可能性はあると考えられ、そのためには訪れた人がキャンプ場への滞在のみに完結せずに、エリア内の他の資源やアクティビティとの連携を図ることが重要であると考えられる。

ヒアリング結果に基づきキャンプ場として運営をする場合の事業条件の整理の観点として、7つ整理した。①敷地面積の広さ、②1サイトあたりの大きさ、③自治体による投資、④設計段階における運営事業者の意見の反映、⑤適切な事業期間、⑥運営事業者の裁量の大きさ、⑦適切なリスク分担観点から、意欲的な事業者の参画を促進できる事業条件の設定を行っていくことが考えられる。事業スキームについては、今後、具体的な事業内容を踏まえ、関係事業者の連携のしやすさや、官民の適切なリスク分担が可能となるスキームを選定していくことが考えられる。また、行政に求められる役割としては、特に老朽化した施設等へ

の投資に加え、サウンディング調査を通じた地域内外の意欲ある事業者の掘り起こし等を実施することが考えられる。

表 56 ビハ公園に関するヒアリング結果及び示唆

論点	ヒアリング結果	ヒアリング結果から得られた示唆
う か キャン プ場 とし て活 用す る場 合、 事業 者の 関心 はど う か	外部	<ul style="list-style-type: none"> ・ ビハ公園をキャンプ場とする場合は、中心的に運営を担う地元事業者と、ノウハウ提供をする外部事業者が連携して運営することが可能か検討することが考えられる。 ・ キャンプ場運営に関心がある企業が地域内にいるかを確認するために、業種を広げた上で、追加でヒアリングを実施する方向で検討する。また、今後関心を喚起するための取組を実施することが必要であると考えられる。 ・ 一方で、キャンプ場として利活用することについて、地域内からは消極的な意見も聞かれたことを踏まえ、キャンプ場以外の活用方法についても広く検討に含めることが考えられる。
	地元	
か キャン プ場 以外 にど のよ うな 利活 用方 法が 考え られ る	地元	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域内の事業者の関心を踏まえると、ビハ公園には宿泊機能ではなく、地域への集客を向上するためのコンテンツを整備(公園、植物園、フォレストアドベンチャー、パーベキュー場等)することも考えられる。 ・ 特に上庁舎跡地周辺において宿泊機能を導入する場合は、ビハ公園については、集客するためのコンテンツを提供する場として役割分担をした上で整備することが考えられる。 ・ また、本事業において各施設の段階的な整備をする場合、温浴施設のある旧上庁舎跡地周辺において宿泊機能を導入した上で、その運営状況を踏まえ、上庁舎跡地の機能を補完するための機能(キャンプ場・コテージ等)を段階的に整備することについて検討するなど、柔軟な事業運営も想定される。
	外部	

<p>えられるか どのようなターゲットが適当であると考</p>	<p>外部</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 初心者をターゲットにすることについては肯定的な意見を得られた。その際、①衛生面の整備や、安心・安全を担保すること、②気軽にコミュニケーションを取れる環境が重要との意見があった。 ・ また、BBQ利用のみの者をターゲットとして集客することも考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ キャンプ場とする場合、キャンプ初心者やファミリー層をターゲットとすることが考えられる。 ・ この場合、①衛生面が清潔であること、②安心できる設備あること、③十分なサポートを受けられる施設とすることが重要であると考えられる。 ・ ①については特にトイレや水回り等の清潔が重要であり、②は温水設備や十分は入浴設備、パウダールームの整備等が挙げられる。③はスタッフの十分な人数の配置や、スタッフと気軽にコミュニケーションが取れるような環境整備に向けた検討が必要である。
<p>ど の よ う な ハ ード 整 備 を 実 施 す る こ と が 必 要 か</p>	<p>外部</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安心・安全のための基本的な設備投資に加え、施設魅力化のための設備投資(グランピング施設、全天候型施設、水辺の整備)の重要性に関する意見が多くあった。 ・ また、景観等の環境的な魅力の創出や、遊び場の整備、インフラ設備の拡充が重要であるとの意見があった。 ・ キャンプ道具が大きくなっているため、ゆとりのあるサイトの大きさとする必要がある。また、十分な広さの駐車場を確保する必要がある。 ・ コテージを整備することにより、週末レジャーと観光の宿泊施設として機能するようなハイブリットな活用も考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎的なインフラ整備や老朽化対策に加え、施設を魅力化するための追加投資が必要であると考えられる。 ・ 例えば、猛暑や雨天時にも使用できるグランピング施設、全天候型の宿泊施設の整備がキーワードになると考えられる。 ・ 特に初心者をターゲットとする場合は、清潔なトイレや温水施設など、より快適に過ごせるための設備についても投資が必要であると考えられる。 ・ また、キャンプ場ならではの景観が楽しみ、自然を生かした遊びができるような景観・施設整備が必要となることが想定される。 ・ キャンプサイトについては、十分な広さを確保した上に、オートキャンプ場とするなど、現在のニーズを踏まえた上で整備をする必要がある。また、十分な駐車場の確保についても検討する必要がある。 ・ さらに、必要の活用方法のみならず、複数の活用方法・利用者層(観光客、登山客、移住体験者等)を想定した上で柔軟に対応できる設備とすることが考えられる。

<p>キャンプ場において提供するコンテンツや運営ルールにどのような工夫が必要か</p>	<p>外部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ キャンプ場の面積が比較的小規模である場合は、提供するコンテンツをより一層工夫する必要があると考えられる。 ・ 星空等の自然資源の活用や農業体験の実施等のコンテンツ提供に関するアイデアがあった。 ・ また、地域と連携した新商品・サービスの提供や、地域情報の発信による集客向上がポイントとなる。 ・ 運営ルール面での差別化や、ターゲットの絞り込み(団体利用等)による工夫に対する意見も挙げられた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 後述する事業条件の敷地規模及び1サイトあたりの大きさを踏まえると、ビハ公園は比較的面積が狭いものに分類される可能性があると考えられる。 ・ このため、特徴的なコンテンツの提供やターゲットの絞り込み、特徴的な運営ルールの採用(ペット可等)により、周辺施設との差別化を図り、集客をしていくことが求められることが想定される。 ・ 提供するコンテンツとしては、町内の自然資源の活用や地元事業者との連携がポイントになると考えられる。 ・ 例えば、星空散策等の夜間イベント、農業体験、キャンプ場らしい眺望や写真映えするロケーション、川遊び等の自然体験、フォレストアドベンチャーや遊び場、やその地域ならではの商品開発・販売を実施することが考えられる。
<p>周辺の類似施設との差別化や連携について、どのようなことが考えられるか</p>	<p>外部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺地域にあるキャンプ場との差別化のための特徴付けの必要性に関する意見があった。 ・ また、今後の検討課題として、訪問者の滞在がキャンプ場に完結せずに、地域内のアクティビティや温浴施設、農産物の販売施設等との連携により、周辺地域への波及や移住・定住のきっかけとなるための工夫が必要であることが示唆された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他の地域のキャンプ場を差別化するために、特徴を強化していく必要があると考えられる。 ・ 周辺施設との連携については、温浴施設であるヘルシーランドとの連携や、地域の農産物等を購入できる場所への誘導が重要になると考えられる。 ・ キャンプ場が周辺エリアの観光の拠点として機能する可能性はあると考えられ、そのためには訪れた人がキャンプ場への滞在のみに完結せずに、エリア内の他の資源やアクティビティとの連携を図ることが重要であると考えられる。

<p>事業者が参画する上での重要な事業条件としてどのような事項が考えられるか</p>	<p>外部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業条件として、①キャンプ場の敷地面積の広さ、②1サイトの広さ、③自治体の設備・インフラ投資、④設計段階における運営事業者の意見の反映、⑤事業期間、⑥運営事業者の裁量（価格、営業時間、自主事業等）、⑦適切なリスク分担の観点に関する回答を得られた。 ・ 参画を検討する要件として、①採算がとれるキャンプサイトの数（100サイト程度以上）を設置できる敷地面積の広さや、②近年の需要を踏まえたサイト数の大きさ（100～120㎡以上）が重要な条件である。 ・ 運営事業者としては、敷地面積が広い方が、費用効率高く運営できるとの意見があった。 ・ また、③キャンプ場の整備や老朽化に対する対応については、自治体側の投資を求める意見があった。 ・ ⑥運営事業者の裁量については、価格設定や営業時間、休業日等については柔軟に設定できることの重要性に関する意見があった。サイトの広さ、快適性、価格がバランスよく設定できる裁量があることが望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ キャンプ場として運営をする場合、事業条件の整理の観点として、 <ul style="list-style-type: none"> ➢ ①敷地面積の十分な広さ、 ➢ ②1サイトあたりの十分な大きさ、 ➢ ③自治体による設備やインフラへの投資、 ➢ ④設計段階において運営事業者の意見が反映される、 ➢ ⑤適切な事業期間、 ➢ ⑥運営における事業者の裁量の大きさ（価格設定、営業時間、自主事業の実施等）、 ➢ ⑦適切なリスク分担（事業者と行政の負担）が考えられる。 ・ ①～⑦の観点から、意欲的な事業者の参画を促進できる事業条件の設定を行っていくことが考えられる。特に地域内の事業者の参画しやすい条件設定とするための検討を行うことが考えられる。
<p>望ましい事業スキームはどのようなものが考えられるか</p>	<p>外部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業スキームについては、適切なリスク分担を重要視する意見があった。 ・ 立地条件や規模を踏まえると、コンテンツ等により周辺のキャンプ場との差別化を図る必要があると考えられる。この場合、民間事業者のノウハウを最大限に生かすことのできる事業スキームが適していると考えられ、賃貸借や譲渡・売却等のスキームと馴染みやすいとの意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現時点では、具体的なスキームについて判断することは困難。 ・ 今後、具体的な事業内容を踏まえ、関係事業者の連携のしやすさや、官民の適切なリスク分担が可能となるスキームを選定していくことが考えられる。
<p>行政の支援は何か</p>	<p>外部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 行政の支援については、一定の投資に加え、関係事業者の掘り起こしや周知等に関する意見が挙げられた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政に求められる役割としては、特に老朽化した施設等へ投資に加え、サウンディング調査を通じた地域内外の意欲ある事業者の掘り起こし等を実施することが考えられる。

(ウ) 旧上庁舎跡地周辺

旧上庁舎跡地周辺の利活用方法として、宿泊機能についてはキャンプ場以外に、公有地を活用したコンテナホテル等の簡易的な宿泊施設を新設する方向性もあることが示された。

他の機能と一体的に数室単位から簡易な宿泊施設を整備し、最終的にビハ公園再整備に

つなげていくことが可能かなど、段階的整備の可能性については今後詳細な検討を要する。

また、ALOTについては、現在より活用方法を拡充するための検討や、利用者層の拡充を図ることが考えられる。

地域から要望のあるコミュニティ施設については、既存施設の活用を含めて検討することが考えられる。一方で、ALOT やヘルシーランドには導入できないコミュニティ施設の必要な機能等については、上庁舎跡地の活用方法を含めて検討することが考えられる。また、その他の活用方法は、地域住民や町民の意見や周辺類似施設の機能等を踏まえた上で検討することが考えられる。

地域外事業者が、トレーラーハウス等を活用した宿泊施設を運営する場合は、平日のビジネス利用が十分に期待できる場所や近くに飲食機能がある必要があると考えられる。本事業の立地条件を踏まえると、地域内事業者が主体となる宿泊機能の導入検討が必要であることから、今後、地域内事業者の関心の喚起・ヒアリングを実施し、併せて地域外事業者との連携のあり方について検討することもありうる。

行政に求められる役割として、インフラや基礎的な設備整備に対する支援や、宿泊機能等に関する実証実験の実施などが考えられる。

表 57 旧上調査跡地周辺に関するヒアリング結果及び示唆

論点	ヒアリング結果	ヒアリング結果から得られた示唆
<p>上庁舎跡地周辺について、どのような活用が考えられるか</p>	<p>地元</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヘルシーランドの近くに、宿泊施設やオートキャンプ場を整備することに関する意見が複数の事業者から挙げられた。 ・宿泊施設と移住体験施設を一体的に整備するアイデアに関する意見もあった。 ・宿泊施設を整備する場合は、ヘルシーランドや地域の農産物等を販売している場所等との連携に関する意見があった。また、投資規模は可能な限り少なくし、簡易的な施設整備が望ましいとの意見が複数あった。 ・ALOTについては、ヘルシーランドとの一体的な管理や、あさぎり商社の管理施設との一体的な管理に関する意見があった。 ・ALOTの現在の活用方法に囚われずに、異なる使い方の検討や活用方法の拡充に関する意見があった。 ・また、コミュニティ施設については、ALOTやヘルシーランド等の既存施設を活用しながら、不足する機能等について新設を検討する必要性が指摘された。 ・多目的に活用できる室内空間の必要性に関する意見が寄せられた。 ・その他の活用方法として、キャンプ用品等の販売拠点、子どもの遊び場、運動ができる場所としての活用や、旧上庁舎跡地周辺の動線の整備に関する意見があった。 ・温浴施設と定住促進住宅等は相性がよいとの意見があった。 	<p>【宿泊機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊機能についてはキャンプ場以外に、公有地活用したコンテナホテル等の簡易的な宿泊施設を新設する方向性もあることが示された。 ・他の機能と一体的にする形で数室単位から簡易な宿泊施設を整備し、最終的にビハ公園再整備につなげていくことが可能かなど、段階的整備の可能性については今後詳細な検討を要する。 ・宿泊機能については、ヘルシーランド等の周辺の施設と連携させながら運営することが考えられる。 <p>【ALOTの活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ALOTについては、現在とは異なる活用方法の検討や、利用者層の拡充が考えられる。 <p>【コミュニティ機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域から要望のあるコミュニティ施設については、既存施設の活用を含めて検討することが考えられる。例えば、地区の集まりやアクティビティについては、ALOTやヘルシーランドの大広間を活用することが想定される。 ・一方で、ALOTやヘルシーランドには導入できないコミュニティ施設の必要な機能等（多目的に活用できる空間等）については、上庁舎跡地の活用方法を含めて検討することが考えられる。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定住促進住宅や移住体験施設を新規整備する場合は、旧上庁舎跡地周辺を活用することも考えられる。 ・その他の活用方法としては、地域住民や町民の意見や周辺類似施設の機能等を踏まえた上で検討することが考えられる。 ・また、ヘルシーランド周辺へのアクセシビリティの向上について併せて検討する必要がある可能性がある。
	<p>外部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設を整備する場合は、投資規模は可能な限り少なくし、簡易的な施設整備が望ましいとの意見があった。 ・温浴施設の近く等に、地域事業者がコンテナハウスやトレーラーハウスを活用した簡易的な宿泊施設の整備に関するアイデアが示された。 ・定住促進住宅については、温浴施設との相性もよく、旧須恵中学校跡地を活用するよりも、旧上庁舎跡地周辺等の公有地を活用して新規整備することがよいとの意見があった。 	

<p>上庁舎跡地周辺に簡易的な宿泊施設を整備する場合、事業者が参画する上での重要な事業条件としてどのような事項が考えられるか</p>	<p>【立地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ トレーラーハウスを活用した宿泊事業を実施している事業者からは、ホテル事業を自社運営する場合は、工業地帯の近くや高速の IC に近い場所等、平日のビジネス利用がある場所であるとの立地条件が重要であるとの意見があった。 ・ また、利用者が飲食できる場所が近接していることの重要性が示唆された。 <p>【規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場と併せて整備することも踏まえ、700～1,000 坪前後の敷地が必要となるとの意見があった。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ インフラ面については、上下水道については予め整備されていることが望ましいとの意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域外事業者が、トレーラーハウス等を活用した宿泊施設を運営する場合は、平日のビジネス利用が十分に期待できる場所や近くに飲食機能がある必要があると考えられる。 ・ 本事業の立地条件を踏まえると、地域内事業者が主体となる宿泊機能の導入を検討することが考えられる。今後、地域内事業者の関心の喚起・ヒアリングを実施し、併せて地域外事業者との連携のあり方について検討する必要があると考えられる。 ・ 敷地等の規模、その他インフラ設備等に関する条件については、具体的な対象地の選定と併せて検討を深めることが考えられる。
<p>行政側の支援として何が求められるか</p>	<p>地元</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 行政の支援としては、水回りや電源、宿泊施設の実証等に関するインフラ・設備投資等に関する意見が挙げられた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の民間事業者が主体的に実施する取組について、インフラや基礎的な設備整備に対する支援や、宿泊機能等に関する実証実験の実施などが考えられる。

(エ) 旧須恵中学校

事業条件等を今後精査する必要があるが、住宅関係事業については、複数企業から一定の関心が得られる可能性があると考えられる。

定住促進住宅等のターゲット層については、公営住宅法の適用の有無等と併せて今後の検討課題になると考えられる。移住定住施策を踏まえた上で、特色のあるターゲット層を設定することも想定される。また、住宅への導入機能や周辺環境の整備については、ターゲット層も踏まえた上で整理をする必要があり、地域住民のニーズを把握しながら、住宅と親和性の高い機能を検討することが考えられる。

移住・定住施策については、住宅等のハード整備と併せて、特色の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が重要であることが示唆された。今後の施策の方向性を検討する際には、現在実施している移住・定住関連施策や、関連する空き家活用、事業継承等の取組を体系的に整理した上で、今後の新たな取組と効果的に連動させることや、持続的な体制構築を早期に実施することが課題であると考えられる。

定住促進住宅等の住宅事業については、既存施設の活用のみならず、旧上庁舎跡地周辺等における新規整備についても検討する必要性が示唆された。

定住促進住宅や移住体験施設の整備について検討をする場合は、地域住民と移住者双方の生活環境向上に資する取組や、移住者が地域に定着するために必要な機能の導入について検討することが重要であると考えられる。また、事業条件に関する今後の論点として、外部事業者と地元事業者の連携体制の構築、適切な事業規模の設定、適切なリスク分担・修繕

費の設定、住宅事業における既存施設の利活用方針、活用対象施設の現況に関する詳細な確認等が考えられる。

住宅事業の事業スキームについては、複数スキームの可能性を比較検討することが考えられる。また、定住促進住宅等を新築する場合は、土地・建物の効果的な所有形態について整理をしていく必要があると考えられる。加えて、補助金の活用の有無や、行政側が一部賃料を負担すること等についても検討を要すると考えられる。

ヒアリング結果を踏まえると事業者の業務範囲として、定住促進業務と住宅の維持管理業務を含めることができる可能性があると考えられる。民間事業者の業務範囲の検討については今後詳細化されるが、業務範囲内に周辺施設との一体的な維持管理や移住定住支援等のソフト対策を含めることの必要性を確認することができた。

表 58 旧須恵中学校に関するヒアリング結果及び示唆

論点	ヒアリング結果	ヒアリング結果から得られた示唆
どのような事業者が関心を示しているか	<p>外部</p> <ul style="list-style-type: none"> 旧須恵中学校における定住促進住宅等の住宅事業について、住宅事業を実施している企業7社の関心を聞いたところ、2社から「関心がある」との回答があり、3社からそれぞれ、移住・定住促進住宅に関する支援の可能性、スモールコンセッション事業への関心、新築の場合の方が関心度合いが上がることを示唆された。 	<ul style="list-style-type: none"> 適切な事業条件等を設定した場合、住宅関係事業については、複数企業から一定の関心が得られる可能性があると考えられる。
どのような活用方法が考えられるか	<p>外部</p> <ul style="list-style-type: none"> 廃校を活用する際の留意点としては、耐震性や法的制約の確認の必要性や改修費用、使用開始後の修繕のリスクが挙げられる。 定住促進住宅等のターゲット層に関して、複数社から提案が寄せられた。子育て世代や特色のある入居者等、公営住宅法の適用の有無と併せて、どのようなターゲット層を設定するかについては今後の論点になるとの指摘があった。 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、広場、テレワーク機能が挙げられた。 また、周辺環境の整備が重要であり、住宅のターゲット層によって親和性の高い施設は異なるとの指摘があった。 住宅を子育て世代向けとする場合は、遊び場や子育て支援施設、教育施設が必要であり、単身者向けとする場合は、テレワーク施設、コミュニティ施設等の必要性に関する意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> 廃校を活用するにあたっては、事業者側の耐震性や修繕のリスク等に関する懸念点について予め整理をすることが重要であると考えられる。 定住促進住宅等のターゲット層については、公営住宅法の適用の有無等と併せて今後の検討課題になると考えられる。移住定住施策を踏まえた上で、特色のあるターゲット層を設定することも想定される。 また、住宅への導入機能や周辺環境の整備については、ターゲット層も踏まえた上で整理をする。地域住民のニーズを把握しながら、住宅と親和性の高い機能を検討することが考えられる。

	地元	<ul style="list-style-type: none"> 校舎の活用方法として、一部にコミュニティ機能を導入するアイデアや、周辺的生活利便性向上の検討の必要性に関する意見があった。 	
移住定住施策の今後方向性について、どのようなことが考えられるか	外部	<ul style="list-style-type: none"> 定住促進住宅等のハード整備を実施する際には、移住者が活用できる支援制度の積極的な周知や地域の魅力発信、特色のある移住定住施策の実施等のソフト事業と効果的に組み合わせることがよいとの意見が複数社からあった。 	<ul style="list-style-type: none"> 移住・定住施策については、住宅等のハード整備と併せて、特色の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ていくことが重要であることが示唆された。 移住をしてきた者の賃貸住宅のニーズに応えることや、移住を検討している者が町内で宿泊できる場所の確保が課題であると考えられる。 現在実施している移住・定住関連施策や、関連する空き家活用、事業継承等の取組を体系的に整理した上で、今後の新たな取組と効果的に連動させることや、持続的な体制構築を早期に実施することが課題であると考えられる。
	地元	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用や住宅需要については、家を借りたいニーズの高さや、移住者が家を借りることのハードルの高さ、空き家の内装をリフォームする必要性に関する意見があった。また、現在実施されている空き家リフォームの取組について持続的な体制構築の必要性が挙げられた。 また、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との意見があった。 	
定住促進住宅・移住体験施設を整備する際の留意点や事業条件にはどのようなものがあるか	外部	<ul style="list-style-type: none"> 一部の企業から、住宅事業について既存の施設を活用するよりも新規整備のほうは事業に参画しやすいとの意見があった。また、定住促進住宅について、旧須恵中学校ではなく、旧上戸舎跡地周辺に新築した方がよいとの意見も挙げられた。 参画を検討する際の事業条件として、地元事業者との連携が必要との意見が多くあった。 また、事業規模としては、下限はないと回答した企業があった一方で、一般的な目安として30戸程度あるとPFI事業として成立する可能性があるとの基準が示された。 事業期間中の物価変動や修繕等のリスクの適切な分担の重要性、修繕費については柔軟に設定できる事業条件が望ましいとの意見があった。 また、適切な事業規模、賃料・立地条件の重要性や、自主事業等に関する民間事業者の裁量が必要との意見が挙げられた。 一部の企業からは、住宅事業について既存の施設を活用するよりも新規整備の方が事業に参画しやすいとの意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> 定住促進住宅等の住宅事業については、既存施設の活用のみならず、旧上戸舎跡地周辺等における新規整備についても検討する必要性が示唆された。 定住促進住宅や移住体験施設の整備について検討をする場合は、地域住民と移住者双方の生活環境向上に資する取組や、移住者が地域に定着するために必要な機能の導入について検討することが重要であると考えられる。 定住促進住宅の整備の際には、民間事業者のノウハウを効果的に発揮できる環境を整備するために、事業条件については主な論点として <ul style="list-style-type: none"> 外部事業者と地元の事業者の連携 適切な事業規模の設定 適切なリスク分担、修繕費の設定 住宅事業における既存施設の利活用方針の決定 活用対象施設の現況に関する詳細な確認 <p>等が考えられる。</p>

	地元	<ul style="list-style-type: none"> 校舎の活用方法として、一部にコミュニティ機能を導入するアイデアや、周辺の生活利便性向上の検討の必要性に関する意見があった。(再掲) 	
望ましい事業手法は何か	外部	<ul style="list-style-type: none"> 事業手法については、PFI 事業とする場合は BT 方式や BTO 方式が望ましいとする意見があった。 また、PFI 事業としない場合は DB、DBO 方式とすることがよい考えられるとの意見があり、SPC の組成については必須ではないとの意見が複数社から挙げられた。 既存施設を活用せずに、定住促進住宅等を新設する場合、土地や建物の所有形態については、行政が民間事業者へ土地を貸し付けた上で、民間事業者が住宅を建築し、行政が建物を民間事業者から借り上げるスキームが実施可能であるとの意見があった。また、賃料の一部を自治体側が負担することにより、安く居住者へ貸し出している事例がある。 補助金の活用については、活用をする場合は価格設定を周辺地域の水準に合わせる必要があるなどの制約があるため、あえて活用せずに賃料の設定について自由度を残している場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅事業の事業スキームについては、BT、BTO、DB、DBO 方式の複数スキームの可能性を比較検討することが考えられる。 既存施設を活用せずに、定住促進住宅等を新築する場合は、土地・建物の効果的な所有形態について整理をしていく必要があると考えられる。 また、補助金の活用の有無や、行政側が一部賃料を負担すること等についても検討を要すると考えられる。
対応業務の望ましい体制や範囲はどのようなものか	外部	<ul style="list-style-type: none"> 事業スキーム等によっても異なるが、外部事業者と地元事業者が連携した体制構築となることが示唆された。 また、定住促進住宅等の周辺施設との包括的な維持管理とした方が、事業者のノウハウが発揮できるとの意見が寄せられた。 事業者の業務範囲として、定住促進業務と住宅の維持管理業務を含めることは可能であるとの意見があった。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅事業の実施体制としては、外部・地元の複数事業者が連携して取り組むことが想定される。 事業者の業務範囲として、定住促進業務と住宅の維持管理業務を含めることができる可能性があると考えられる。 民間事業者の業務範囲の検討については今後詳細化されるが、業務範囲内に周辺施設との一体的な維持管理や移住定住支援等のソフト対策を含めることの必要性を確認することができた。

4-2 事業手法・スキームの比較

(1) 事業手法の定性評価

① 検討の対象とする事業方式

4-1 (1) で示したとおり、従来方式に加え、DO 方式、DBO 方式、PFI-BTO 方式、コンセッション方式について定性評価を行うこととした。

② 評価結果

(ア) 定性評価項目設定の考え方

定性評価項目の設定にあたっては、本事業のコンセプトを踏まえて、定性評価を行う上で考慮すべき事項を設定し、その事項を基に定性評価の項目を設定する。

本事業のコンセプトを達成する上では複数施設の一体的整備・維持管理・運営が望まれること、運営の重要性が高いこと、地元の参画を促すこと等を考慮すべきであるため、以下のような評価項目を設定する。

表 59 定性評価項目設定の考え方

本事業の コンセプト	複数の低未利用公用財産の一体的活用を図ることで、観光等を契機とした移住・定住を促す
考慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 移住定住促進やコミュニティ活性化という公益性の高い目的を有する事業である ✓ 複数施設の一体的な整備・維持管理・運営を行う ✓ 例えば観光客に移住への関心を喚起する等、運営における工夫が必要である ✓ 特に移住促進等に関しては、地域に精通した事業者等が関与することが望ましい 等
定性評価の 項目	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 町の主体的関与が図れるか ✓ 複数施設の一体的な維持管理運営に適するか ✓ 整備／維持管理運営の効率化が図れるか ✓ 整備／維持管理運営への民間事業者のノウハウ発揮余地が大きい （特に運営事業者の意向が事業に適切に反映されるか） ✓ 事業が安定的・持続的に実施されるか ✓ 地元事業者が参画しやすいか ✓ 事業化スケジュールが円滑・容易か

(イ) 各定性評価項目設定の趣旨

(ア) で示した、各定性評価の項目の趣旨は以下のとおりである。

定性評価項目	趣旨
町が関与できるか	単なる施設利用者増や効率化にとどまらず、移住定住促進やコミュニティ活性化という公益性の高い目的を有する事業であることから、民間事業者の創意工夫が発揮されつつも、町が一定程度事業の方針に関与できる必要がある
複数施設の一体的な維持管理運営に適するか	「観光から移住・定住へ」という本事業の事業目的を踏まえると、複数施設間の相互連携や一貫したコンセプトの設定が重要である
整備／維持管理運営の効率化が図れるか	町の財政負担軽減や、より低廉な住民サービス提供の観点から、整備／維持管理運営は効率的に行われることが望ましい

定性評価項目	趣旨
維持管理運営への民間事業者のノウハウ発揮余地が大きい か	「観光から移住・定住へ」という事業目的の着実な達成や、より良好な住民サービス提供の観点から、民間事業者ノウハウにより整備／維持管理運営の質が向上することが望ましい
事業が安定的・持続的に実施されうるか	事業者のノウハウ蓄積による運営改善・コスト削減への期待や、移住定住促進という一朝一夕には達成困難な事業目的を踏まえると、長期契約等により事業の継続性が担保されることが望ましい
地元事業者が参画しやすいか	本事業のうち、特に移住定住促進やコミュニティ活性化に関わる機能の維持管理運営等については地元事業者の方がよりよく実施できる可能性があるため、地元事業者が参画しやすい事業方式が望ましい
事業化スケジュールが円滑・容易か	着実に事業化し、遅滞なく事業を開始する上では、過度に複雑な事業方式は望ましくない

(ウ) 各手法の定性評価

- ・ 従来方式

町が関与しやすい点、地元事業者が参画しやすい点では有利な手法である。

他方、仕様発注かつ分割発注であることから、複数施設の一体的な維持管理運営、民間事業者のノウハウ発揮等の面では不利である。また、事業の安定的実施の観点でも懸念がある。

定性評価項目	評価	理由
町が関与できるか	◎	・ 仕様発注であることから、公募時に町が事業条件を詳細に指定することができる
複数施設の一体的な維持管理運営に適するか	△	・ 設計・整備・維持管理運営が分離発注されるため、コンセプトを一貫しにくい。また、仕様発注であることから、町の事前の事業条件整理やプロジェクトマネジメント能力による部分が大きい
整備／維持管理運営の効率化が図れるか	△	・ 仕様発注のため民間事業者のノウハウが発揮されにくいこと、分割発注のため、メンテナンスしやすい設計の実施等の工夫を行いにくいことを踏まえると、効率化の余地は限定的である

定性評価項目	評価	理由
維持管理運営への民間事業者のノウハウ発揮余地が大きいのか	△	・ 仕様発注かつ分離発注であることから、民間ノウハウの発揮余地が小さく、町が想定できる範囲を超えた質の向上は期待できない
事業が安定的・持続的に実施されうるか	△	・ 単年度発注では事業者が頻繁に入れ替わる可能性が高く、ノウハウ蓄積が期待できないほか、中長期的な取組も行いにくい
地元事業者が参画しやすいか	◎	・ 一般的に実績の多い事業方式であること、分割発注のため体制組成の難易度も低いことから、より多くの事業者にとって取り組みやすい
事業化スケジュールが円滑・容易か	○	・ 一般的に実績の多い事業方式であるため、円滑・容易に実施可能と考えられる ・ ただし、複数回公募を行うこと、町側で詳細な仕様検討や全体のプロジェクトマネジメントを行う必要があることを踏まえると、一定の負荷はある

・ D0 方式

全般的にバランスの取れた方式であり、特に維持管理運営への民間事業者のノウハウ発揮余地を最大化するという点では有利である。

サウンディング調査において、ビハ公園キャンプ場については、設計段階から運営事業者の意見を反映することが望ましいとの意見が複数見られたことから、ビハ公園キャンプ場については、D0 方式を採用することで、維持管理運営への民間事業者のノウハウ発揮余地が大きくなると考えられる。

旧上庁舎跡地周辺の活用については、特定の事業方式が望ましいとした事業者はいなかったが、活用方法として複数施設の整備・運営に言及した事業者が複数見られたことから、D0 方式を採用することで、事業者間の連携が期待できる。

旧須恵中学校の活用については、D0 方式が望ましいとした事業者はなかった。

定性評価項目	評価	理由
町が関与できるか	○	・ 性能発注であるため、公募時に町は詳細な業務仕様までは指定できない（一方で、民間事業者による創意工夫が発揮されうる） ・ 原則として民間事業者（コンソーシアム）が業務を実施・管理するため、事業実施段階での町や町民の意向反映は難しい

定性評価項目	評価	理由
複数施設の一体的な維持管理運営に適するか	○	<ul style="list-style-type: none"> 設計・維持管理運営事業者からなるコンソーシアムの組成が想定されるため、機能により維持管理運営事業者が異なったとしても一定程度の事業者間連携は期待できる
整備／維持管理運営の効率化が図れるか	○	<ul style="list-style-type: none"> 性能発注による民間事業者のノウハウ発揮や、設計・維持管理運営の一体発注による効果（運営導線を踏まえた設計等）が期待できる ただし、施工が分離されるため、整備費が過剰にならないか等は町がコントロールする必要がある
維持管理運営への民間事業者のノウハウ発揮余地が大きい	◎	<ul style="list-style-type: none"> 性能発注であることに加え、設計と維持管理運営が一体発注されること、整備が分離され建設事業者の意向が反映されにくいことから、特に維持管理運営事業者のノウハウ発揮余地が大きい
事業が安定的・持続的に実施されるか	○	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な指定管理の期間は5年程度であることから、事業の安定性・持続性は従来手法よりは高いが、PFI法に基づくスキームより低い
地元事業者が参画しやすいか	○	<ul style="list-style-type: none"> 整備はその他と別業務として発注されるため、参画しやすい 維持管理運営と設計はチーム組成が必要であるが、PFI等と比較すれば相対的に容易と考えられる
事業化スケジュールが円滑・容易か	○	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に準拠する事業方式と比較すると契約構造・事業者選定手続等が単純である ただし、公募が2回に分かれることを踏まえると、一定の負荷はある

・ DBO方式

全体的にバランスの取れた方式であり、特に設計・整備・維持管理運営の一体発注による全体の効率化、事業の安定的な実施等の点で有利である。

サウンディング調査において、ビハ公園キャンプ場については、設計段階から運営事業者の意見を反映することが望ましいという意見が複数見られたことから、ビハ公園キャンプ場については、DBO方式を採用することで、維持管理運営への民間事業者のノウハウ発揮余地が大きくなると考えられる。

旧上庁舎跡地周辺の活用については、特定の事業方式が望ましいとした事業者はいなかったが、活用方法として複数施設の整備・運営に言及した事業者が複数見られたことから、DBO方式を採用することで、事業者間の連携が期待できる。

旧須恵中学校の活用については自治体の資金調達の点や、設計・施工を一体化した上でSPCを組成しなくともよいという点で、DBO方式が望ましいとの意見が複数見られた。

定性評価項目	評価	理由
町が関与できるか	○	<ul style="list-style-type: none"> 性能発注であるため、公募時に町は詳細な業務仕様までは指定できない（一方で、民間事業者による創意工夫が発揮されうる） 原則として民間事業者（コンソーシアム）が業務を実施・管理するため、事業実施段階での町や町民の意向反映は難しい
複数施設の一体的な維持管理運営に適するか	○	<ul style="list-style-type: none"> 設計・維持管理運営事業者からなるコンソーシアムの組成が想定されるため、機能により維持管理運営事業者が異なったとしても一定程度の事業者間連携は期待できる
整備／維持管理運営の効率化が図れるか	◎	<ul style="list-style-type: none"> 性能発注による民間事業者のノウハウ発揮や、設計・維持管理運営の一体発注による効果（運営導線を踏まえた設計等）が期待できる 設計・整備・維持管理運営が一括発注されることによる整備費縮減効果が期待される
維持管理運営への民間事業者のノウハウ発揮余地が大きいのか	○	<ul style="list-style-type: none"> 性能発注であることに加え、設計と維持管理運営が一体発注されるため、維持管理運営事業者のノウハウ発揮余地が大きい ただし、整備を含めた一括発注では建設事業者の意向が強く反映されやすい傾向にある
事業が安定的・持続的に実施されうるか	◎	<ul style="list-style-type: none"> DBO方式でPFI方式に準じて長期の維持管理・運営期間を設定できるかは自治体の判断によるが、先行事例を踏まえると、10～20年程度が期待できると考えられる
地元事業者が参画しやすいか	○	<ul style="list-style-type: none"> 設計・整備・維持管理運営のコンソーシアム組成が求められるため、参画へのハードルがやや高い
事業化スケジュールが円滑・容易か	○	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に準拠した事業者選定手続が必要と想定されることから、町／事業者双方に一定の負荷がかかる一方、公募の回数自体は1回で済む

・ PFI-BTO方式

複数施設の一体的維持管理運営、全体の効率化、事業の安定的実施という観点で有利な方

式である。

他方、地元事業者の参画のハードルが高まる懸念がある。

サウンディング調査において、ビハ公園キャンプ場については、設計段階から運営事業者の意見を反映することが望ましいという意見が複数見られたことから、ビハ公園キャンプ場については、PFI-BTO方式を採用することで、維持管理運営への民間事業者のノウハウ発揮余地が大きくなると考えられる。

旧上庁舎跡地周辺の活用については、特定の事業方式が望ましいとした事業者はいなかったが、活用方法として複数施設の整備・運営に言及した事業者が複数見られたことから、PFI-BTO方式を採用することで、SPCが組成され、事業者間の強い連携が期待できる。

旧須恵中学校の活用についてはSPCの組成を避けたいといった意見や自治体側の資金調達の有利さから、DBO方式がより望ましいという意見は見られたものの、PFI-BTO方式であっても参画可能という意見が複数見られた。

定性評価項目	評価	理由
町が関与できるか	○	<ul style="list-style-type: none"> 性能発注であるため、公募時に町は詳細な業務仕様までは指定できない（一方で、民間事業者による創意工夫が発揮されうる） 原則として民間事業者（SPC）が業務を実施・管理するため、事業実施段階での町や町民の意向反映は難しい
複数施設の一体的な維持管理運営に適するか	◎	<ul style="list-style-type: none"> SPCが組成されることにより、機能により維持管理運営事業者が異なったとしても意向の調整が行いやすいことが期待される
整備／維持管理運営の効率化が図れるか	◎	<ul style="list-style-type: none"> 性能発注による民間事業者のノウハウ発揮や、設計・維持管理運営の一体発注による効果（運営導線を踏まえた設計等）が期待できる 設計・整備・維持管理運営が一括発注されることによる整備費縮減効果が期待される
維持管理運営への民間事業者のノウハウ発揮余地が大きいのか	○	<ul style="list-style-type: none"> 性能発注であることに加え、設計と維持管理運営が一体発注されるため、維持管理運営事業者のノウハウ発揮余地が大きい ただし、整備含めた一括発注では建設事業者の意向が強く反映されやすい傾向にある
事業が安定的・持続的に実施されうるか	◎	<ul style="list-style-type: none"> PFI法においては、PFI事業の「円滑な実施が促進されるよう適切な配慮」をするよう努めることとされて

定性評価項目	評価	理由
		おり、PFI の事業期間を通じた指定管理者の指定が可能となっている（10～20 年程度が期待できる）
地元事業者が参画しやすいか	△	・ 設計・整備・維持管理運営の SPC 組成が求められるほか、一般的には民間事業者による資金調達が生じるため、参画のハードルは高い
事業化スケジュールが円滑・容易か	○	・ PFI 法に準拠した事業者選定手続が必要であることから、町／事業者双方に一定の負荷がかかる一方、公募の回数自体は1回で済む

・ コンセッション方式

全体の効率化、民間事業者のノウハウ発揮、事業の安定的実施という観点から有利である一方、町や地元事業者が関与しにくい、本事業の特徴を踏まえると事業スキームが複雑化する可能性が高い（前述のとおり）等の懸念がある。

サウンディング調査では、旧須恵中学校の活用については、昨今の人件費・材料費の高騰を踏まえると、コンセッション方式等、公募段階で民間独立採算を求めると、入札不調になりやすいとの意見が見られた。

旧上庁舎跡地周辺の活用については、特定の事業方式が望ましいとした事業者はいなかったが、活用方法として複数施設の整備・運営に言及した事業者が複数見られた。コンセッション方式は SPC が組成されることで、複数施設に関わる事業者間の強い連携が期待できる。一方で、ビハ公園キャンプ場の事業期間は3～5年程度が望ましいとの意見が見られるなど、一部機能はコンセッションに適さないことが懸念される。

定性評価項目	評価	理由
町が関与できるか	△	・ 公共施設等運営権を民間事業者に付与し、大きな裁量を与える事業方式であることから、町の意向を反映できる余地はさらに小さい
複数施設の一体的な維持管理運営に適するか	△	・ SPC が組成されることにより、機能により維持管理運営事業者が異なったとしても意向の調整が行いやすいことが期待される ・ ただし、一部機能はコンセッションに適さないため、機能間での運営方針の統一が難しいことが懸念される
整備／維持管理運営の効率化が図れるか	◎	・ 性能発注による民間事業者のノウハウ発揮や、設計・維持管理運営の一体発注による効果（運営導線を踏まえた設計等）が期待できる

定性評価項目	評価	理由
		<ul style="list-style-type: none"> 設計・整備・維持管理運営が一括発注されることによる整備費縮減効果が期待される
維持管理運営への民間事業者のノウハウ発揮余地が大きい	◎	<ul style="list-style-type: none"> PFI-BTO 方式と比較してさらに民間の裁量が大きくなることから、維持管理運営事業者のノウハウ発揮余地が大きい
事業が安定的・持続的に実施されるか	◎	<ul style="list-style-type: none"> PFI 法においては、PFI 事業の「円滑な実施が促進されるよう適切な配慮」をするよう努めることとされており、PFI の事業期間を通じた指定管理者の指定が可能となっている（20～30 年程度が期待できる）
地元事業者が参画しやすい	△	<ul style="list-style-type: none"> 設計・整備・維持管理運営の SPC 組成が求められるほか、一般的には民間事業者による資金調達が生じるため、参画のハードルは高い
事業化スケジュールが円滑・容易か	△	<ul style="list-style-type: none"> PFI 法に準拠した事業者選定手続が必要である 加えて、本事業には低廉な利用料金しか聴取できない施設や新規に整備する施設が含まれることを踏まえると、通常のコンセッションよりさらに複雑な事業スキームになることが想定され、事業化のハードルとなる

(エ) 定性評価まとめ

定性評価のまとめは以下のとおり。総合的に、D0、DB0、PFI-BTO 方式の評価が高いと考えられる。その上で、民間事業者の意見を反映し評価を行う。

サウンディング調査において、ビハ公園キャンプ場については、設計段階から運営事業者の意見を反映することが望ましいという意見が複数見られた。また、旧須恵中学校の活用については設計・施工を一体化した上で SPC の組成は行わないスキームが望ましいという意見が複数見られた。旧上庁舎跡地周辺の活用については、特定の事業方式が望ましいとした事業者はいなかったが、活用方法として複数施設の整備・運営に言及した事業者が複数見られた。

上記を踏まえると、複数施設の一体的な維持管理運営に適し、整備・維持管理運営の効率化が図れ、設計・施工を一体化したスキームである DB0、PFI-BTO 方式が望ましく、特に SPC の組成を必須としない DB0 方式が最も優位性があると考えられる。次いで複数施設の一体的な維持管理運営に適し、維持管理運営の効率化が図れる D0 方式が望ましいと考えられる。

従来方式、コンセッション方式については上記の評価軸を踏まえると、評価は劣後となる。コンセッション方式については、事業全体の効率化、民間事業者のノウハウ発揮、事業の安定的実施という観点から有利である一方、町や地元事業者が関与しにくく、本事業の特徴を踏まえた場合事業スキームが複雑化する可能性が高く、一部機能はコンセッションに適さ

ない可能性があるという点から、評価は劣後とした。

ただし、地元事業者からは事業手法ごとの参画可能性について意見聴取ができていないことから、今後は地元事業者の意見や、各事業の内容を踏まえて事業手法を検討する必要がある。

評価項目	対象とする事業方式				
	従来方式	DO	DBO	PFI-BTO	コンセッション
町が関与できるか	◎ 関与度大	○ 関与度中	○ 関与度中	○ 関与度中	△ 関与度小
複数施設の一体的な維持管理運営に適するか	△ 適さない	○ ある程度 適する	○ ある程度 適する	◎ 適する	△ 施設により 適さない
整備／維持管理運営の効率化が図れるか	△ 図りにくい	○ ある程度 図れる	◎ 図れる	◎ 図れる	◎ 図れる
維持管理運営への民間事業者のノウハウ発揮余地が大きいか	△ あまりない	◎ ある	○ ある程度 ある	○ ある程度 ある	◎ ある
事業が安定的・持続的に実施されるか	△ 単年	○ 3～5年程度	◎ 10～20年 程度	◎ 10～20年 程度	◎ 20～30年 程度
地元事業者が参画しやすいか	◎ 参画 しやすい	○ ある程度 しやすい	○ ある程度 しやすい	△ 参画 しにくい	△ 参画 しにくい
事業化スケジュールが円滑・容易か	○ ある程度 円滑・用意	○ ある程度 円滑・用意	○ ある程度 円滑・用意	○ ある程度 円滑・用意	△ スキームが 複雑

(2) 事業手法の定量評価

① 各種設定条件とその根拠

(1) の定性評価結果を踏まえて、定量評価を行う事業方式は、従来方式、DO方式、DBO

方式、PFI-BTO方式（割賦型・一括払型）とする。

定量評価の実施手順、対象とする事業手法、各種設定条件（例えば事業スケジュール、事業方式、事業範囲、施設規模、整備費／運営収支の設定、資金調達条件、税務条件、割引率等）及びその根拠等を整理して記載する。

表 48 事業範囲と各事業方式における官民の役割分担

項目
(ア)事業範囲
(イ)想定する事業のスケジュール
(ウ)税務条件・割引率
(エ)資金調達条件（公共）
(オ)資金調達条件（民間）
(カ)収益性評価指標（民間）
(キ)人件費
(ク)アドバイザー・モニタリング・コンストラクションマネジメント費
(ケ)整備費
(コ)事業収入
(サ)運営・維持管理費

(ア) 事業範囲

本事業の事業範囲及び各事業方式における官民の役割分担は以下のとおりとする。温浴施設及び物産館は、本事業との連携可能性は想定するが、事業範囲には含めないものとする。

表 60 事業範囲と各事業方式における官民の役割分担

業務対象	業務内容	官民の役割分担	
		従来方式	DO、DBO、PFI方式
ビハ公園キャンプ場	設計	町	民間
	改修	町	民間
	維持管理・運営	町	民間
定住促進住宅	設計	町	民間
	改修	町	民間
	維持管理・運営	町	民間
移住体験施設	設計	町	民間
	改修	町	民間
	維持管理・運営	町	民間
廃校内その他施設	設計	—	—
	改修	—	—
	維持管理・運営	町	民間
コミュニティ施設	設計	町	民間
	建設	町	民間
	維持管理・運営	町	民間

ALOT	設計	町	民間
	建設	町	民間
	維持管理・運営	町	民間
移住・定住施策		町	町・一部民間

(イ) 想定する事業のスケジュール

維持管理・運営を事業者へ委託する期間を15年とし、設計に1年間、建設に2年間を要するものとした（運営開始年度を0年度と想定）。

表 61 想定年度

項目	想定年度
設計	-3年度
建設	-2年度から-1年度
維持管理・運営	0年度から14年度

(ウ) 税務条件・割引率

税務条件、割引率は以下と想定する。

表 62 税務条件、割引率

項目	従来方式	DO方式	DBO方式	PFI-BTO方式
税務条件・割引率・消費税	<ul style="list-style-type: none"> • 割引率：0.04% <ul style="list-style-type: none"> - 内閣府のVFMガイドラインでは、リスクフリーレートを用いる方法等が推奨されており、リスクフリーレートとしては長期国債利回りなどが参照されている。 - 今回の検討においては、本事業の運営・維持管理期間に合わせ、15年間の長期国債利回りの推移を参考に、割引率0.04%を用いる。 - 算出式は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> (I) 15年国債利回り（名目値）0.8179%（2010/11/29～2025/11/28の平均値） (II) GDP年度デフレーター 0.773%（2010年度～2024年度） (III) 15年国債利回り（実質値） 0.04%（I－II） • 消費税：10% • 実効税率：31.4% <ul style="list-style-type: none"> - 算出式は以下のとおり。 $(\text{法人税率} \times (1 + \text{県民税率} + \text{市町村民税率}) + \text{法人事業税率}) \div (1 + \text{法人事業税率})$ <ul style="list-style-type: none"> - 法人税率 23.20% - 県民税率 1.00% - 市町村民税率 6.0%（SPC登記先をあさぎり町とした場合） - 法人事業税 7.00% - 特別法人事業税 2.59% 			

出所：熊本県 <https://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/16/50513.html>

（参照 2026年3月）

あさぎり町税条例

https://www.town.asagiri.lg.jp/reiki/reiki_honbun/r002RG00000124.html#e000000995

(参照 2026 年 3 月)

財務省 https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/corporation/

(参照 2026 年 3 月)

(エ) 資金調達条件（公共）

現時点で活用を想定する補助金は以下のとおり。

表 63 活用を想定する補助金

活用を想定する補助金	負担元	対象施設	想定される補助率
第 2 世代交付金	国	ビハ公園キャンプ場、コミュニティ施設	50%
空き家対策総合支援事業補助金	国	定住促進住宅・移住体験施設	50%
熊本県空き家活用促進モデル事業補助金	熊本県	定住促進住宅・移住体験施設	25%

現時点で想定する起債条件は以下のとおり。（財政融資資金貸付金利（2025（令和 7）年 12 月 1 日以降適用）元利均等半年賦 全期間固定金利貸付）

表 64 想定する起債条件

項目	数値
地方債利率	1.9%
充当率	75%
償還期間	15 年
据置期間	0 年
返済方法	元利均等

(オ) 資金調達条件（民間）

民間事業者の資金調達条件は以下のとおり。東京スワップ・レファレンス・レート（T・S・R）としてテレレートに表示されている 6 か月 LIBOR ベース 15 年物（円／円）金利スワップレートを参照し、基準金利を 1.242% に設定した。

表 65 民間事業者の資金調達条件

優先ローン	比率	90%	劣後ローン	比率	10%
	金利	1.742%		金利	3.242%
	基準金利	1.242%		基準金利	1.242%
	スプレッド	0.50%		スプレッド	2.00%

返済年	15年	返済年	15年
返済期間	15年	返済期間	15年
元利均等/元金均等	元本均等	元利均等/元金均等	元本均等
据置年	0年	据置年	0年
利率上昇 (/年)	0%	利率上昇 (/年)	0%
プロファイ組成時の利率	1.89%		

(カ) 収益性評価指標（民間）

E-IRR（株式内部収益率：Equity Internal Rate of Return）は、VFM簡易算定モデルマニキュアルによると、REITなどの利回りを参考にすることとされていることから、過去約10年のREITの平均利回りである、4%を採用する。

(キ) 人件費

従来方式における人件費単価は、あさぎり町職員の給与を参照して設定した。

表 66 従来方式における人件費単価

常勤職員（主任／3級）	部門責任者	6,300,000	円/年
常勤職員（主事／1級）	担当者	4,700,000	円/年
会計年度任用職員	補助員	3,000,000	円/年

出所：あさぎり町

https://www.town.asagiri.lg.jp/kiji0033325/3_3325_833_up_nsdl5gi3.pdf

（参照 2026年3月）

人件費算出のための運営体制を、下記のとおり設定した。

運営体制表における部門責任者＝主任、担当者＝主事、補助員＝会計年度任用職員相当の職位であると仮定した。

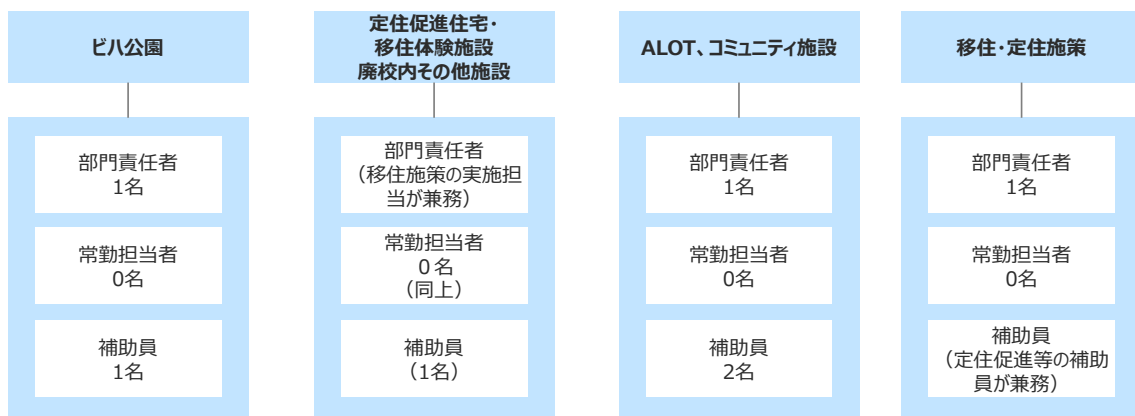


図 30 人件費算出のための運営体制

(ク) アドバイザリー・モニタリング・コンストラクションマネジメント (CM) 費

従来方式では、CM 費用を、DO 方式、DBO 方式、PFI-BTO 方式において、アドバイザリー・モニタリング費を見込む。

表 67 (ク) アドバイザリー・モニタリング・コンストラクションマネジメント (CM) 費

千円：税抜

項目	従来方式	DO 方式	DBO 方式	PFI-BTO 方式
アドバイザリー費用	—	40,000	50,000	50,000
モニタリング費用	—	—	10,000	10,000
コンストラクションマネジメント (CM) 費用	6,979 建設工事費の 2%	—	—	—

(ケ) 整備費

各施設の整備費の考え方は以下のとおり。なお、事例を基に工事費を算出した場合は、その事例の工事実施時期からの工事費上昇率を、一般社団法人建設物価調査会「建設物価 建築費指数」又は国土交通省「建設工事費デフレーター」を基に算出し、反映している。

・ ビハ公園キャンプ場

工事費は、令和 6 年度ビハ公園現況調査及び基本計画報告書における「再開に必要な整備 (A 案) + 多様化するニーズへの対応に係る整備費用 (B 案) の合計とする。

設計費・工事監理費は、類似の改修工事事例を参考に工事費に対する割合を設定した。

内閣府「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引」において、公共施設等の整備等の費用の削減率を 10% と設定していることから、DBO 方式・PFI-BTO 方式においては民間の創意工夫により、工事費は 10% の減少が見込めるものとする。

・ 定住促進住宅

工事費単価、工事費に対する設計費と工事監理費の割合は、類似の廃校活用の事例に基づき算出した。改修対象面積は、旧須恵中学校の 2 階以上の教室、計 7 教室の面積の合計とした。DBO 方式・PFI-BTO 方式においては民間の創意工夫により、工事費は 10% の減少が見込めるものとする。

・ 移住体験施設

工事費単価、工事費に対する設計費と工事監理費の割合は、定住促進住宅と同様とした。改修対象面積は、1 階音楽室を対象諸室と想定し、その面積とした。また、什器備品費として、令和 6 年度住宅市場動向調査より、住宅の建築、購入、リフォームを契機に購入した耐久消費財の合計金額 (既存集合住宅) の中央値を採用した。DBO 方式・PFI-BTO 方式におい

ては民間の創意工夫により、工事費は10%の減少が見込めるものとする。

- ・ **コミュニティ施設**

工事費単価、工事費に対する設計費と工事監理費の割合は、近隣地域・県内の公民館類似施設の整備費に基づき算出した。整備面積は、旧上公民館の延床面積とした。DBO方式・PFI-BTO方式においては民間の創意工夫により、工事費は10%の減少が見込めるものとする。

(コ) 事業収入

各施設の事業収入の考え方は以下のとおり。

- ・ **ビハ公園キャンプ場**

改修により過去の利用料金収入が最大の年の水準の収入が得られると想定し、令和6年度ビハ公園現況調査及び基本計画報告書における収入が最大の年である2015（平成27）年度の収入を採用した。DO方式、DBO方式、PFI-BTO方式においては、内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引」において、民間事業者が提供するサービスの質が利用料金収入に大きく影響する事業の場合に事業収入が10%増加するものと仮定することが考えられるとしていることから、従来方式よりも10%の収入増加が見込まれるものとする。

- ・ **定住促進住宅**

あさぎり町町営住宅の賃料設定の考え方に則り、各方式における改修費用を基に月1室あたり賃料を設定した。部屋数は旧須恵中学校の2階以上の教室、計7教室を活用するとし、稼働率は現況の町営住宅の入居率を基に90%と設定した。

- ・ **移住体験施設**

利用料金単価は近隣自治体の移住体験施設の利用料金を基に算出し、稼働率は5割と仮置きする。DO方式、DBO方式、PFI-BTO方式においては、従来方式よりも10%の収入増加が見込まれるものとする。

- ・ **ALOT・コミュニティ施設**

コミュニティ施設の収入は、旧上校区公民館の2018（平成30）年度の利用料金収入と想定する。ALOTの収入は、開業後初めて通年で営業した2024（令和6）年度の収入114,620円を用いる。DO方式、DBO方式、PFI-BTO方式においては、従来方式よりも10%の収入増加が見込まれるものとする。

(サ) 運営・維持管理費

各施設の運営・維持管理費の考え方は以下のとおり。なお、PFI-BTO方式（割賦型／一括払型）については、類似事例における一般的な水準に基づき、SPC運営費として950万円／

年を見込んだ。

- ・ **ビハ公園キャンプ場**

令和6年度ビハ公園現況調査及び基本計画報告書における将来の運営・維持管理費を用いる。国交省VFM簡易算定モデルマニュアルにおいて、維持管理・運営費用は過去の事例の平均で7%の削減が実現されているとしていることから、DO方式、DBO方式、PFI-BTO方式においては、従来方式よりも7%の減少を見込む。

- ・ **定住促進住宅**

町内のRC集合住宅の維持管理費を基に算出した維持管理費の平米単価に、施設面積を乗じた。DO方式、DBO方式、PFI-BTO方式においては、従来方式よりも7%の減少を見込む。

- ・ **移住体験施設**

町内のRC集合住宅（二子団地）の維持管理費を基に算出した維持管理費の平米単価に施設面積を乗じた。ただし、一部広報・宣伝活動等も想定されることから、事業費は別の移住体験施設の事例を参考に計上している。DO方式、DBO方式、PFI-BTO方式においては、従来方式よりも7%の減少を見込む。

- ・ **廃校内その他施設**

廃校内その他施設は、教室をそのまま活用した簡易な集会所程度を想定していることから、収入、イニシャルコストは生じない。

ランニングコストについては、定住促進住宅に占める廃校内その他施設の割合に、定住促進住宅の維持管理費等乗じることで算定する。DO方式、DBO方式、PFI-BTO方式においては、従来方式よりも7%の減少を見込む。

- ・ **コミュニティ施設・ALOT**

コミュニティ施設は町内外の同等の機能を有している施設の実績を基に平米あたりの費用を算出したが、同実績では計上されている人件費が少ないことから、新施設における想定される人員配置をもとに人件費を別途計算した。

ALOTは開業後初めて通年営業を行った2024（令和7）年度の運営・維持管理費の実績と、人件費については想定される運営体制、修繕費はコミュニティ施設の修繕費に基づいて算定する。DO方式、DBO方式、PFI-BTO方式においては、従来方式よりも7%の減少を見込む。

- ・ **移住・定住施策**

現在町と地域おこし協力隊が実施している事業と、今後想定される移住・定住施策を、従来方式では職員が実施するとして工数を積み上げ、人件費を計算した。官民連携方式では、

上記施策の内、民間に委ねることが可能である業務を民間が実施することと想定した。

② VFM 算出結果

事業手法ごとの VFM 算出結果は以下のとおりである。

現在価値換算後の公共負担額は、従来方式が約 10.5 億円、DO 方式が約 10.1 億円、DBO 方式が約 10.2 億円、PFI-BTO 方式（割賦型）が約 12.4 億円、PFI-BTO 方式（一括払型）が約 12.2 億円である。

VFM については DO 方式が 3.9%、DBO 方式では 3.4% であり、VFM の発現が確認された。定量評価の観点から最も望ましいと言えるのは DO 方式であるが、DBO 方式と大きな差がないことが分かった。他方で、PFI-BTO 方式（割賦型）では -18.2%、PFI-BTO 方式（一括払型）では -16.4% と VFM はきわめて低いことが分かった。

公共負担額	事業期間合計(単位：円・税込)				
	従来方式	DO	DBO	BTO (割賦型)	BTO (一括払型)
①歳入 (キャッシュイン)	413,779,616	417,443,383	379,729,189	281,359,884	379,919,652
地方債	109,461,073	109,461,073	98,514,966	0	98,514,966
補助金	227,917,240	227,917,240	205,125,516	205,125,516	205,125,516
利用料金・賃料	76,401,302	39,763,627	35,787,265	35,787,265	35,787,265
法人市民税	0	0	0	145,661	190,463
②歳出 (キャッシュアウト)	1,470,817,874	1,432,776,228	1,400,968,152	1,530,197,966	1,609,872,080
施設整備費等 (出来高払)	411,801,871	411,801,871	370,676,684	262,310,222	376,429,684
施設整備費等 (割賦払)	0	0	0	184,644,454	0
維持管理・運営費	143,255,884	133,227,972	133,227,972	143,575,790	148,278,900
人件費	765,900,000	716,917,500	716,917,500	716,917,500	716,917,500
アドバイザー費/CM費	23,031,234	44,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000
SPC経費	0	0	0	156,750,000	188,100,000
公債費	126,828,885	126,828,885	114,145,996	0	114,145,996
③公共負担額 (②-①)	1,057,038,258	1,015,332,845	1,021,238,963	1,248,838,082	1,229,952,429
④現在価値	1,054,158,477	1,012,686,290	1,018,640,497	1,245,488,716	1,226,855,837
適用割引率	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%
VFM		3.9%	3.4%	-18.2%	-16.4%

(3) 事業手法の総合評価

定性評価では、DBO 方式に最も優位性があり、次いで PFI-BTO 方式、DO 方式が望ましい、という結果であった。定量評価では、DO 方式に最も優位性があり、次いで DBO 方式が望ましいという結果であった。PFI-BTO 方式（割賦型・一括払型）では VFM が発現しなかった。

よって、事業手法の総合評価としては、DBO 方式に最も優位性があり、次いで DO 方式が望ましいと考えられる。

ただし、定性評価において、旧須恵中学校の活用については施工を含むスキームが望ましいと言う意見が地域外事業者から多く見られたが、その理由として定住促進住宅の運営・維持管理業務の業務量が多くないことから、運営・維持管理業務のみでは地域外事業者は参画が難しいという理由があると考えられる。そのため、今後の事業の組み合わせ等によっては、設計・施工一体型ではない事業手法の評価が高まる可能性が想定されることから、事業の組

み合わせと、民間事業者の参画意向については引き続き検討する必要がある。また、地域内事業者の参画意向については、引き続き調査を進める必要がある。

4-3 検討結果・結論

(1) 本調査の結果得られた示唆

住民ニーズ調査、類似事例調査、サウンディング調査等の結果、低未利用公有財産を活用し、観光～移住・定住や、定住後の既存住民含めたコミュニティ活性化の促進に寄与するハード・ソフトを一体的に整備するコンセプトについては、一定の実現性、有効性があることが示唆された。

また、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・維持管理運営することを前提に概算事業費の算出や定量評価を実施したところ、D0方式で3.9%、DBO方式で3.4%のVFMが発現し、一定の効果があることが確認された。

(2) 調査結果及び示唆に基づく結論

① 観光～移住・定住に関わる機能の一体的整備について

住民ニーズ調査（アンケート、ワークショップ）の結果、本町の魅力は住みよい環境やそれらに寄与する自然の豊かさ、コミュニティ活動等であること、こうした環境を維持し、将来にわたり地域や産業の担い手を確保する上では、人が集える場所、賑わいが生まれる場所、アウトドアレジャーを楽しめる場所、宿泊できる場所、運動や健康づくりができる場所、移住定住につながる場所等の必要性があると認識されていることを確認した。

また、類似事例調査や、本町の移住・定住政策の課題の分析を通じ、まずは移住体験ツアー等で短期滞在し、その後賃貸住宅、本格的な住宅取得等に移行していくといったフローは適当であること、それに対して本町では住宅ニーズの需給がかみ合わず、今後移住・定住促進を推進する上でのボトルネックとなっていることが明らかになった。

これらを通じ、観光～移住・定住に関わる機能の一体的整備というコンセプトは一定の実現性があり、かつ本町の課題の解決に寄与しうることが明らかになった。

② 上記事業の実現方法について

サウンディング調査では、優先的活用検討対象とした各低未利用公有財産について、関心を有する事業者があったため、必要な機能を、低未利用公有財産を活用して整備する方針については一定の実現性があることが確認できた。ただし、優先的活用検討対象外の物件については特段の意見が得られなかったため、引き続き適当な処分や活用の方法を検討する必要がある。また、定住促進住宅については旧上庁舎跡地への新築、宿泊機能についてはトレーラーハウス等を活用した簡易な形式でのスモールスタートの可能性も示唆された。サウンディング調査では、上庁舎跡地の活用と比較的多くの事業者が関心を示した一方、特にビハ公園については自ら直接運営したいとする町外事業者は不見当で、今後町内や周辺地域での有関心事業者の掘り起こしを継続する必要があると考えられる。

他方、人口減少が進む中、施設量が多い本町にとって低未利用公有財産の利活用は早期に解決すべき課題である。これらを踏まえ、事業を必要に応じ複数フェーズに分け、相対的に

実現性の高い機能・物件から早期に着手する段階的整備がありうるか等、さらなる詳細検討を進める必要がある。具体的には、例えば宿泊機能については旧上庁舎跡地を活用して呼び水的に簡易・小規模な施設を整備し、宿泊需要が一定程度喚起された段階でビハ公園の本格改修に着手する等が考えられる。

また、同様に町内外事業者に対するサウンディング調査を通じ、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であること、ハード整備と併せて特色ある移住定住施策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であること、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がありうること、移住支援に民間の主体が長期にわたり関わることは効果的であること等の意見が得られた。

加えて、低未利用公有財産を活用すること、各機能を包括的に設計・整備・維持管理運営することを前提として、DO方式、DBO方式、PFI-BTO方式（割賦型／一括払型）について定量評価を実施したところ、DO方式、DBO方式についてVFMが発現した。

また、こうした事業においては、ノウハウを有する外部事業者に加え、特にキャンプ場や住宅の日常的な維持管理運営等において、中心的に運営を担う地元事業者が必要であることも改めて確認された。具体的に地元主体が担うべき事業範囲、参画形態、望ましい公募条件等については、今後の検討課題である。

上記を総合すると、本調査の結論として、低未利用公有財産を活用して観光～移住・定住に関わる機能を一体的に整備しようとする本事業は、本町の課題解決に効果的であること、一定の実現性があること、官民連携手法の導入により財政負担の軽減が望めることが明らかになった。

4-4 リスク分担等の検討

(1) リスク分担の考え方

本事業に関して、町と民間事業者による事業リスクの分担が生じることになる。リスク分担にあたっては、内閣府が定める「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」にも記載があるとおおり、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」「公共施設等の管理者等と選定事業者のいずれが、(イ)リスクの顕在化をより小さな費用で防ぎ得る対応能力、(ロ)リスクが顕在化するおそれが高い場合に追加的支出を極力小さくし得る対応能力を有しているかを検討し、かつリスクが顕在化する場合のその責めに帰すべき事由の有無に応じて、リスクを分担する者を検討する。」との考えのもと、リスク分担を行うものとする。

(2) 本事業で想定されるリスク

本事業で想定されるリスクのうち、本事業特有と考えられるリスクを以下に記載する。なお、各施設の事業スキーム等には、更なる詳細化を要することから、現時点で想定される内容に基づいて検討する。

① 需要変動リスク

需要変動リスクとは、人口減少や他施設との競合等、社会環境の変化によって施設利用の需要が変動し、民間事業者の収入に影響を与えるリスクである。本事業特有のリスクと、その分担の方針を以下に記載する。

(ア) 定住促進住宅・移住体験施設

現時点で、家賃収入や利用料収入を得る主体が、町か民間事業者かは決定していない。ただし、定住・移住のターゲットを政策として町が設定する場合は、町が入居者や利用者を一定選別することが想定される。その場合、需要変動リスクを民間事業者に負わせることは望ましくはないと考えられる。

(イ) ビハ公園キャンプ場

事業スキームは現時点で定まっていないが、サウンディングで運営事業者の裁量の大きさについて意見が得られたことから、指定管理者制度を導入する場合、利用料金を直接民間事業者が収受できる利用料金制とし、需要変動リスクは民間事業者が負うことが望ましいと考えられる。ただし、災害等の不可抗力による営業の休止や短縮に伴う減収は町が負担し、長期的な気候変動による利用者の減少などは両者の協議とすることが望ましいと考えられる。

(ウ) コミュニティ施設・ALOT

事業スキームは現時点で定まっていないが、運営事業者の裁量によって利用料収入が大きく変化する施設となる場合は、ビハ公園キャンプ場同様、利用料金を直接民間事業者が収受できる利用料金制とし、需要変動リスクは民間事業者が負うことが望ましいと考えられる。ただし、施設自体の利用者が大きく変化することが想定されない場合は、需要変動リスクは町が負うことが望ましいと考えられる。

② 施設の損傷リスク

施設の損傷リスクとは、内閣府「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」によると、(イ)施設の設置の隠れた瑕疵から生ずるもの、(ロ)施設の管理の瑕疵から生ずるもの、(ハ)第三者の行為から生ずるものなどが想定され、施設の修復に必要な資金等の程度、公共施設等の管理者等及び選定事業者のいずれの責めに帰すべき事由によるか、追加的支出の当該者の負担能力を勘案して、それぞれの場合における分担のあり方について予め検討し、できる限り協定等で取り決めておくことが望ましい、とされている。

本事業特有のリスクと、その分担の方針を以下に記載する。

(ア) 定住促進住宅・移住体験施設

住民・利用者による不法行為等による、施設の損傷が発生することが想定されるが、事業者の責めに帰する場合を除き、こうした行為を民間事業者が未然に防ぐことは難しいと考えられること、町が入居者や利用者を一定選別していると想定されることから、町がリスクを負担することが望ましいと考えられる。

(イ) ビハ公園キャンプ場

既存施設であること、野外施設であることから、経年劣化による施設の損傷が発生しやすい施設であると想定される。そのため、小規模な損傷については、追加的支出を極力小さくし得る対応能力を有している民間事業者が適宜修繕を行うことが、継続した営業を行うことに資すると考えられることから、小規模な損傷等については民間事業者が、一定規模以上の損傷については町が負担することが望ましいと考えられる。

③ 維持管理・運営に係る事故のリスク

維持管理・運営に係る事故のリスクとしては、内閣府「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」によると、(イ)施設の設置の瑕疵から生じる事故、(ロ)施設の管理の瑕疵から生じる事故が想定され、第三者に対する損害賠償に必要な資金の程度、公共施設等の管理者等及び選定事業者のいずれの責めに帰すべき事由によるか、追加的支出の当該者の負担能力を勘案して、それぞれの場合における分担のあり方について予め検討し、できる限り協定等で取り決めておくことが望ましいとされている。

本事業特有のリスクと、その分担の方針を以下に記載する。

(ア) 定住促進住宅・移住体験施設・廃校内その他施設

廃校を活用して実施する各施設については、既存施設の改修を伴うことから、施設の瑕疵について改修部分に起因するものと、それ以外のもので区別して取り扱うことが望ましい。すなわち、民間事業者が改修・運営を一体的に実施する場合は、改修部分の瑕疵の責任は民間事業者が、改修部分以外の元々の建物の構造の欠陥等に起因する瑕疵の責任は町が負うことが望ましいと考えられる。

④ 物価変動リスク

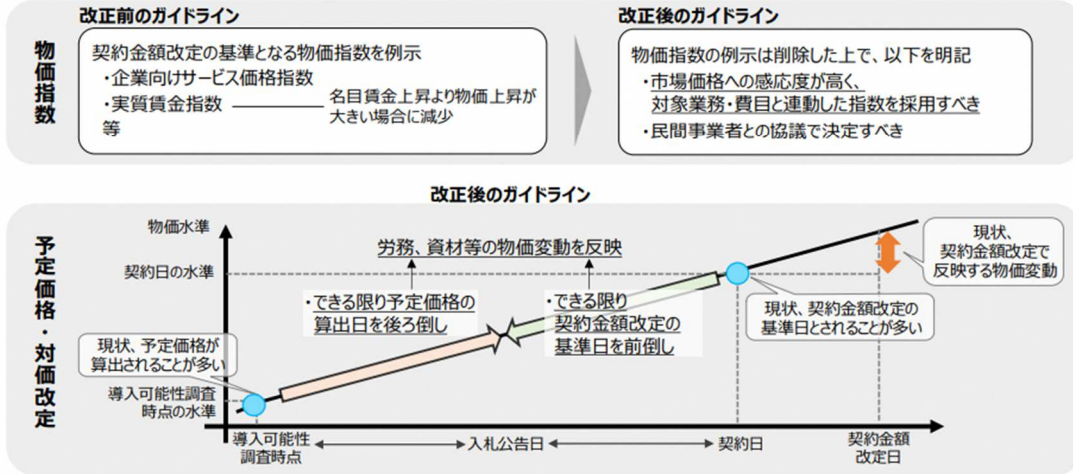
昨今の物価上昇の局面においては、物価変動リスクの適切な取り決めがなされることが重要である。PPP/PFI 事業は、事業の立案から契約まで長期間に及ぶこと等の特質から、昨今の急激な資材等の価格高騰が、公募・入札の不調・不落につながっており、また既契約工事では価格転嫁が円滑に進まずに事業者の損失が増加することなどにつながっている。そのため、物価変動リスクの適切な取り決めがなされないことには、事業の持続性が危ぶまれると考えられる。

内閣府では、2025（令和7）年12月に「PPP/PFI 事業における物価変動の影響への対応について」として、各種ガイドライン等の改正を周知している。

本事業においても、各種ガイドライン等の改正のポイントである、(イ) 予定価格に市場における労務及び資材等の最新の実勢価格を適切に反映させるための、予定価格の算出時点の後ろ倒し及びサービス対価改定の基準時点の前倒し、(ロ) 市場価格を的確に反映する物価指数の採用(ハ) 契約締結後の契約変更への柔軟な対応、等を踏まえて、物価変動リスクの内容を、実施方針公表時など、可能な限り早期に明示することが望ましいと考えられる。

物価変動に対応するための各種ガイドライン等の改正

- PFI事業における物価変動への適切な対応方針を示すため、PFIに関するガイドライン等を改正（令和6年6月3日、令和7年6月4日改正）
- PFI推進委員会（有識者会議）での審議を経て、PFI推進会議（閣僚会議）で決定



ガイドラインの一部改正等の概要

新規契約	予定価格の適切な設定	<p>○管理者等は、予定価格に市場における労務及び資材等の最新の実勢価格を適切に反映させることが必要であること</p> <p>【プロセスガイドライン】</p> <p>○できるだけ限り予定価格の算出時点の後ろ倒し及びサービス対価改定の基準時点の前倒しを行い、両時点を近づけるといった対応により、労務、資材等の物価変動を適切にサービス対価に反映させる必要があること</p> <p>【R6.7事務連絡】</p>
	物価変動に基づくサービス対価改定	<p>○管理者等は、事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格が的確に反映される物価指数を採用することが必要であること</p> <p>○具体的には以下が望ましいこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用すること ・対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用すること ・あらかじめ入札説明書等に物価指数の案を明示した上で、事業者との協議により決定すること <p>○採用する物価指数について、適当な物価指数の選択が難しい場合にも丁寧な検討を行うことが望ましいこと</p> <p>【契約ガイドライン】</p> <p>○採用する物価指数は、入札説明書等に限らずできるだけ早く明示することが望ましいこと</p> <p>【R6.7事務連絡】</p>
	サービス対価改定の基準時点	<p>○サービス対価改定の基準時点を契約締結日のほか契約締結日よりも前の入札公告日等とすることが考えられること</p> <p>○サービス対価改定の基準時点を契約締結日よりも前の入札公告日等とすることにより、物価変動をより的確に反映し事業者の負担する物価変動リスクを減じることができると考えられること</p> <p>【契約ガイドライン】</p> <p>○サービス対価改定の基準時点については、入札公告日に限らず、債務負担行為設定日、入札日その他特定の時点又は期間とすることも差し支えないこと</p> <p>【R6.7事務連絡】</p> <p>○サービス対価の改定の基準時点は、実施方針等において明示することが望ましいこと</p> <p>【プロセスガイドライン】【契約ガイドライン】</p>

※プロセスガイドライン：「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」
 契約ガイドライン：「契約に関するガイドライン - PFI事業契約における留意事項について -」
 R6.7事務連絡：「PFI事業における民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境構築の推進について」
 R7.3通知：「PPP/PFI事業における物価上昇の影響への対応について（通知）」

ガイドラインの一部改正等の概要

既存契約		<ul style="list-style-type: none"> ○管理者等は、サービス対価改定に適切に対応する必要があること ○管理者等は、事業者から契約変更の協議の申出があった場合には適切に協議に応じること等により、状況に応じた必要な契約変更を実施するなど、適切な対応を図ることが必要であること ○契約変更について、管理者等に不利となるものは認められないとの考え方もあるが、事業における当初の官民のリスク分担、物価変動の影響等を踏まえた上で、契約変更をして当該事業の実施を継続する方が新たに事業者選定を行うよりも管理者等にとって有利と考えられる場合には、契約変更が認められると考えられること <p>【契約ガイドライン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○契約変更が管理者等にとって有利かどうかを判断する際には、契約変更を実施する場合において見込まれる、サービス対価の増加、契約変更の手間及び契約変更を実施しない場合において見込まれる、工期の遅延又はサービス水準の低下のおそれ・新たな民間事業者の選定が必要となった場合におけるサービス対価の増加、選定の手間を勘案して総合的に判断すること <p>【R6.7事務連絡】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「状況に応じた必要な契約変更」には、物価変動に基づきサービス対価の改定条項が存在しない場合のその新設、予定価格の算出時点及びサービス対価改定の基準時点の設定等も含まれること <p>【R7.3通知】</p>
------	--	--

※プロセスガイドライン：「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」
 契約ガイドライン：「契約に関するガイドライン - PFI事業契約における留意事項について -」
 R6.7事務連絡：「PFI事業における民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境構築の推進について」
 R7.3通知：「PPP/PFI事業における物価上昇の影響への対応について（通知）」

出所：内閣府「PPP/PFI 事業における物価変動の影響への対応について」
https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/tsuutatsu/pdf/pfi_tsuchi_r71225.pdf
 （参照 2026 年 3 月）

図 31 物価変動に対応するための各種ガイドライン等の改正

（3）リスク分担表（案）の整理

現時点で具体化可能なリスクについて、町と事業者の分担表の案を提示する。なお、今後の事業スキームの詳細化に合わせて、更なる精緻化を進めるものとする。

表 68 各業務共通のリスク

リスクの種類		リスクの内容	リスク分担 (●主、▲従)	
			町	民間事業者
募集要項等リスク		募集要項等の記載内容誤りによるもの	●	
応募費用等リスク		応募等に要した民間事業者の費用に関するもの		●
契約締結リスク		町の責に帰すべき事由により契約が結べない場合	●	
		事業者の責に帰すべき事由により契約が結べない場合		●
社会リス	法制度変	本事業に直接関連する法制度の新設・変更に関する	●	

リスクの種類		リスクの内容		リスク分担 (●主、▲従)		
				町	民間事業者	
ク	更リスク	もの				
		法制度の新設・変更に関するもの（上記以外）			●	
	許認可リスク	事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの		●		
		上記以外の許認可に関するもの			●	
		町が取得すべき許認可の遅延によるもの		●		
		事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの			●	
	税制度リスク	事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの		●		
		法人の利益に課される税制度の変更によるもの			●	
		消費税の変更によるもの		●		
		その他の税制度の新設・変更によるもの			●	
	政治関連リスク	政策の変更によるもの		●		
		議会承認に関するリスク	町の責に帰すべき事由によるもの		●	
			事業者の責に帰すべき事由によるもの			●
	住民問題リスク	本事業の実施自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		●		
		上記以外の調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの			●	
	環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、地盤沈下、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）に関するもの			●	
		上記以外の環境問題に関するもの		●		
	第三者賠償リスク	事業者が行う業務に起因するもの			●	
		町の事由によるもの		●		
	債務不履行リスク	事業者の責によるもの	事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの			●
事業者が提供するサービスの品質・利用しやすさが一定のレベルを下回った場合				●		

リスクの種類	リスクの内容	リスク分担 (●主、▲従)	
		町	民間事業者
公共の責によるもの	無許可での事業者の交代又は義務の違反によるもの		●
	町の債務不履行によるもの	●	
不可抗力リスク	戦争・内乱・軍事紛争	●	▲
	台風・風水害・地震・その他自然災害・第三者の行為 (予測不可能なもの)	●	▲
資金調達リスク	事業者が必要な資金を調達できない場合		●
	町が必要な資金を調達できない場合	●	
金利変動リスク	基準金利決定日までの金利変動による事業費用の増減	●	
	基準金利決定日以降の金利変動による事業費用の増減		●
物価変動リスク	インフレ・デフレ(物価変動)に係る費用増減(一定の範囲内)		●
	インフレ・デフレ(物価変動)に係る費用増減(一定の範囲を超えた部分)	●	

表 69 建設・改修に関わるリスク

リスクの種類	リスクの内容	リスク分担 (●主、▲従)	
		町	民間事業者
計画・設計リスク	町の提示条件、指示の不備・変更によるもの	●	
	公募段階では明らかにされていなかった既存施設の条件によるもの	●	▲
	上記以外の事由に起因するもの		●

測量・調査リスク		町が実施した測量・調査に関するもの	●	
		事業者が実施した測量、調査の結果、構造等に想定し得ない重大な欠陥が発見された場合等	●	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
工事リスク	地質障害・地中障害物リスク	地中障害物が発見された場合	●	
		町が事前に公表した資料に明示されているもの		●
	埋蔵文化財発見リスク	埋蔵文化財が発見された場合	●	
	工事遅延リスク	町の事由に起因する工事完了の遅延	●	
		上記以外の事由に起因する工事完了の遅延		●
	工事監理リスク	事業者の工事内容の確認誤り等により生じる増加費用及び損害		●
	工事費増大リスク	町の指示による工事費の増大・予算超過	●	
		上記以外の工事費の増大・予算超過		●
	性能リスク	要求水準未達（施工不良含む）に関するもの		●
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		●
		建設中に、町の意向で仕様、性能要件が変更されることによる遅延、コストの発生	●	
性能変更リスク	町の指示による仕様の変更によるもの		●	
	事業者の提案による仕様の変更によるもの		●	

表 70 維持管理・運営に関わるリスク

リスクの種類	リスクの内容	リスク分担 (●主、▲従)	
		町	民間事業者
事業内容変更リスク	町の責に帰する事業内容等の変更によるもの	●	
	事業者の責に帰する事業内容等の変更によるもの		●
施設損傷リスク	経年劣化による損傷（小規模なもので、1件あたり〇〇万円未満の修繕費）		●

	経年劣化による損傷（事業者の責に帰さない、上記以外のもの）			
	事業者の維持管理業務に起因する事故・火災等による施設の損傷		●	
	町の責めによる事故・火災等による施設の損傷	●		
	既存部分の見えない瑕疵による施設の損傷	●		
	第三者の責めによる事故・火災等による施設の損傷（小規模なもので、1件あたり〇〇万円未満の修繕費）		●	
	第三者の責めによる事故・火災等による施設の損傷（上記以外のもの）	●		
	施設の入居者（定住促進住宅・移住体験施設）の不法行為等による施設の損傷	●		
施設の瑕疵リスク	事業者が改修等工事を実施した部分に起因する瑕疵		●	
	上記以外（改修部分以外の元々の建物の構造の欠陥等）に起因する瑕疵で、事業者の責めに帰さないもの	●		
	公募段階では明らかにされていなかった既存施設の瑕疵	●		
性能リスク	仕様書/要求水準未達に関するもの		●	
維持管理・運営費増大リスク	町の事由による事業内容等に起因する維持管理及び運営費の増大	●		
	上記以外の要因による維持管理及び運営費の増大		●	
需要の変動リスク	利用料金収入	町の事由による事業内容、用途変更、競合施設の設置等に起因する収入に関するもの	●	
		長期的な気候変動による利用者の減少	●	▲
		上記以外の事由に関するもの		●
運営リスク	利用者（参加者）の事故に関するもの		●	
	苦情やトラブル等への対応に関するもの		●	
施設性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		●	

（４）法令等の整理

① 制約となりうる法令等

（ア）公共が主体となって整備する住宅に関わる法制度

本事業では定住促進住宅の整備を検討しているが、公共が主体となって整備する住宅については公営住宅、地域優良賃貸住宅、単独住宅等、様々な法制度上の位置付けが想定される。それぞれについて整理、比較を行った。

まず、公営住宅として定住促進住宅が整備されると、入居者に収入基準や住宅困窮要件が設けられ、かつ入居者は公募が必須となる。また、国は原則として全体工事費の50%を助成する。

公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国は、整備費等を助成:全体工事費の概ね45%(建設、買取り)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(借上げ)を助成

【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
- 床面積25㎡以上 ・省エネ、バリアフリー対応であること ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等(参酌基準の規定)

【入居者資格】

○入居収入基準

・月収25万9千円(収入分位50%)を上限として、政令で規定する基準(月収15万8千円(収入分位25%))を参酌し、条例で設定

・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として基準の設定が可能

○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らかであること

【入居制度】

○原則として、入居者を公募。

○特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)

○収入超過者

3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
→明渡努力義務が発生

○高額所得者

5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)※を超える収入のある者
※条例により25万9千円(収入分位50%)まで引下げ可能
→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

【家賃】

○入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定

○収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用

○高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

出所：厚生労働省

[https://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-12201000-](https://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-12201000-Shakaiengokyokushougaihokenfukushibu-Kikakuka/0000196081.pdf)

Shakaiengokyokushougaihokenfukushibu-Kikakuka/0000196081.pdf (参照 2026年3月)

図 31 公営住宅制度の概要

地域優良賃貸住宅は、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、居住の安定に特に配慮が必要な世帯が居住する良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度である。事業主体が地方公共団体の場合、住宅の整備費の原則50%が助成される。

地域優良賃貸住宅制度の概要

1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、新婚・子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良質な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備等及び家賃の低廉化に要する費用について支援を行う。〔地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日付け国住備第160号)〕

2. 制度概要

① 入居対象

下記に掲げる者のうち、原則として収入分位70%(月収38.7万円)以下の者
 高齢者世帯、障害者等世帯、新婚世帯、子育て世帯、
 地方公共団体が地域住宅計画に掲げる者 等

② 整備に対する国の支援

- ・事業主体が民間事業者等の場合
 ⇒地方公共団体が助成する費用(住宅の建設・買取費の1/6等)の原則 50%
- ・事業主体が地方公共団体の場合
 ⇒住宅の整備費の原則 50%

③ 家賃低廉化に対する国の支援

下記の者が入居する地域優良賃貸住宅を対象に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化助成に要する費用(上限:4万円/月・世帯*)の原則 50%

※ ただし、公営住宅並み家賃への引下げに対応した額を限度とする

- 収入分位 0~25%(月収15.8万円以下)の世帯
- 収入分位 0~40%(月収21.4万円以下)である次の世帯
 高齢者世帯、障害者等世帯、小学校卒業前の子どもがいる世帯 等
- 収入分位 0~50%(月収25.9万円以下)である新婚・子育て世帯
 (R8.3.31までに家賃低廉化の適用が開始される世帯を対象とする時限措置)



<制度イメージ(事業主体が民間事業者等の場合)>

3. 整備実績(令和3年度末)

一般型(特優賃等) … 48,035戸
 高齢者型(高優賃等) … 39,411戸

※ 前身の制度により整備されたものを含む。

※ 地域優良賃貸住宅は、平成22年度以前においては、入居者の属性に応じて、それぞれ「一般型」と「高齢者型」として運用されてきたため、左記の実績値は従前の分類に従って計上している。

出所：国土交通省 <https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/jutaku/qg18v1000000dmt-att/qg18v1000000dmtq.pdf> (参照 2026年3月)

図 32 地域優良賃貸住宅制度の概要

公営住宅に比して、地域優良賃貸住宅は同居親族要件、収入要件、世帯要件等が緩やかではあるが、一定の要件は設けられる。事業化に向け、本事業のターゲットをより具体化する中で、事業目的との整合性や本町の財政負担等、様々な観点から最適な定住促進住宅の位置付けを検討する必要がある。

	公営住宅	地域優良賃貸住宅
事業主体	地方公共団体	①地方公共団体 ②公社 ③機構 ④民間業者(認定)
同居親族要件	親族必要	なし
収入要件	収入分位 25%以下 (月收入 15 万 8,000 円以下)	原則として収入分位 70% (月収 38.7 万円) 以下 (既存建物の活用を行う場合、PPP/PFI 事業による供給を行う場合等は月收入 48 万 7,000 円以下)

世帯要件	—	①高齢者世帯、②障害者世帯、③新婚世帯、④子育て世帯、地域住宅計画に定める世帯 等
家賃の額	近傍同種家賃 (政令で規定)	近傍同種家賃の額と均衡を失しない範囲で地方公共団体による認定
家賃の低度化	入居者の状況に応じた負担額	入居者の状況に応じ地方公共団体が規定した当該額を当該自治体が負担（国の低廉化助成あり）
入居者選定	条例による公正な方法	抽選その他公正な方法（原則公募）
管理期間	—	10年以上

【定義】①高齢者世帯：60歳以上の単身・夫婦世帯 ②障害者世帯：身体・知的・精神障害者同居 ③新婚世帯：配偶者を得て5年以内の者等 ④子育て世帯：18歳未満または妊娠している者が同居

【低廉化助成】収入分位40%（21万4,000円以下）までが対象であるが、一定の条件を満たす新婚・子育て世帯（収入分位50%（25万9,000円以下））を含む

出所：国土交通省

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000178.html

（参照2026年3月）、

こども家庭庁HP https://www.cfa.go.jp/assets/contents/node/basic_page/field_ref_resources/2b4de6e9-9653-4be7-8dba-731edeb5437d/1a782b77/20260114_councils_shingika_ihinkon_hitorioya_2b4de6e9_04.pdf

（参照2026年3月）

図 33 公営住宅との比較

（イ）コミュニティ施設に関わる法制度

コミュニティ施設については、社会教育法上の公民館と位置付ける場合と、そうでない場合の双方が想定しうる。

従来の公民館については、社会教育法においてその目的や事業内容等について規定されている。また、設置者についても規定されており、市町村、公民館の設置を目的とする一般社団法人又は一般財団法人のみが公民館を設置できるとされている。

社会教育法（抜粋）

<p>(目的)</p> <p>第二十条 公民館は、市町村その他一定区域内の住民のために、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、もつて住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を回り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的とする。</p> <p>(公民館の設置者)</p> <p>第二十一条 公民館は、市町村が設置する。</p> <p>2 前項の場合を除くほか、公民館は、公民館の設置を目的とする一般社団法人又は一般財団法人（以下この章において「法人」という。）でなければ設置することができない。</p> <p>3 (略)</p> <p>(公民館の事業)</p> <p>第二十二条 公民館は、第二十条の目的達成のために、おおむね、左の事業を行う。但し、この法律及び他の法令によつて禁じられたものは、この限りでない。</p> <p>一 定期講座を開設すること。</p> <p>二 討論会、講習会、講演会、実習会、展示会等を開催すること。</p> <p>三 図書、記録、模型、資料等を備え、その利用を図ること。</p> <p>四 体育、レクリエーション等に関する集会を開催すること。</p> <p>五 各種の団体、機関等の連絡を図ること。</p> <p>六 その施設を住民の集会その他の公共的利用に供すること。</p>	<p>(公民館の運営方針)</p> <p>第二十三条 公民館は、次の行為を行つてはならない。</p> <p>一 もつばら営利を目的として事業を行い、特定の営利事務に公民館の名称を利用させその他営利事業を援助すること。</p> <p>二 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p style="text-align: center;">公民館の設置及び運営に関する基準 (平成15年6月6日 文部科学省告示第112号)</p> <p>(公民館の基準)</p> <p>第二十三条の二 文部科学大臣は、公民館の健全な発達を図るために、公民館の設置及び運営上必要な基準を定めるものとする。</p> <p>2 (略)</p> <p>(公民館の職員)</p> <p>第二十七条 公民館に館長を置き、主事その他必要な職員を置くことができる。</p> <p>2 館長は、公民館の行う各種の事業の企画実施その他必要な事務を行い、所属職員を監督する。</p> <p>3 主事は、館長の命を受け、公民館の事業の実施にあたる。</p>
--	--

図 34 社会教育法（抜粋）

公民館に類似する生涯学習や交流に関わる機能は、町条例を設置根拠とするコミュニティセンターとして整備することも考えられる。

コミュニティセンターの利用については地方自治法第 244 条の制約を受けるものの社会教育法の適用が除外されるため、生涯学習に加えより幅広い地域づくり活動・地域交流等の拠点とすることが可能になる。

地方自治法（抜粋）

<p>(公の施設)</p> <p>第二百四十四条 普通地方公共団体は、住民の福祉を増進する目的をもつてその利用に供するための施設（これを公の施設という。）を設けるものとする。</p> <p>2 普通地方公共団体（次条第三項に規定する指定管理者を含む。次項において同じ。）は、正当な理由がない限り、住民が公の施設を利用することを拒んではならない。</p> <p>3 普通地方公共団体は、住民が公の施設を利用することについて、不当な差別的取扱いをしてはならない。</p> <p>(昭三八法九九・追加、平一五法八一・一部改正)</p> <p>(公の施設の設置、管理及び廃止)</p> <p>第二百四十四条の二 普通地方公共団体は、法律又はこれに基づく政令に特別の定めがあるものを除くほか、公の施設の設置及びその管理に関する事項は、条例でこれを定めなければならない。</p> <p>2 普通地方公共団体は、条例で定める重要な公の施設のうち条例で定める特に重要なものについて、これを廃止し、又は条例で定める長期かつ独占的な利用をさせようとするときは、議会において出席議員の三分の二以上の者の同意を得なければならない。</p>
--

図 35 地方自治法（抜粋）

(ウ) 第三セクターに関わる法制度

本事業では地元事業者の参画が重要になりうると考えられる。また、現在は本町の第三セクターであるあさぎり商社が移住・定住に関わる取組の一部を担っている。ただし、あさぎり商社は本町が100%出資していることから、出資を含む予算について議会の議決が必要になるほか、事業活動に際しては一定の制約が加わることに注意を要する。

総務省指針によると、第三セクターの設立については、事業そのものの地域における意義や必要性、収支等の将来見通し、費用対効果等について検討を行い、第三セクター等以外の事業手法も含めて具体的な比較を行うことが必要とされている。

また、第三セクターは会社であることから、その定款に沿った事業であることが求められ、新規事業が定款に沿ったものでない場合は株主総会での議決をもって定款の改正が必要である。あさぎり商社は町100%出資のため、新規事業への進出にあたっては町の承認が必要である。

総務省「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」

第4. 第三セクター等の設立

第三セクター等の設立等については、以下の点に留意して検討を行い、事業を行うために最も適切な手法・法人形態等を選択し、実施体制を構築することが必要である。

(1) 地方公共団体が、公共性、公益性と採算性を併せ持つ事業を実施する手法を選定する場合には、事業そのものの地域における意義や必要性、収支等の将来見通し、費用対効果等について検討を行い、第三セクター等以外の事業手法も含めて具体的な比較を行うことが必要である。

検討に当たっては、外部の専門家の意見を聴取すること等により、客観性、専門性の確保に特に留意した上で、将来の需要予測、事業計画の策定等を行うことが強く求められる。事業実施ありきによる収支の辻褃合わせは厳に行うべきではない。

出所：総務省「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」

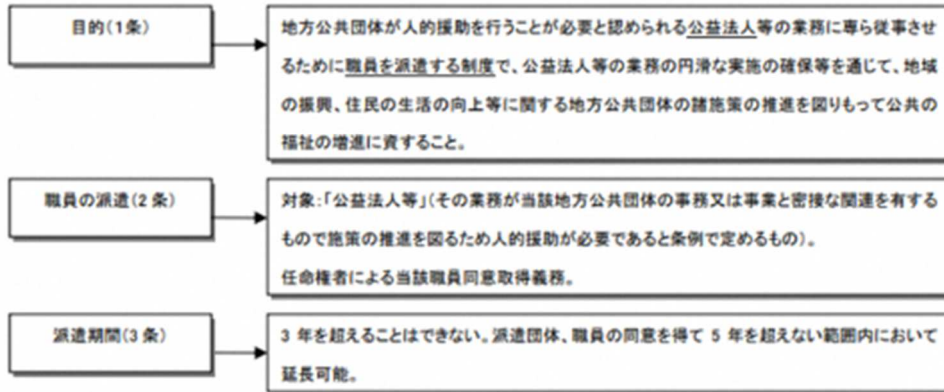
図 37 第三セクター等の経営健全化等に関する指針

公益的法人等への一般職の地方公務員の派遣等に関する法律によると、3年を超えない範囲内（派遣団体、職員の同意があれば5年以内）で条例にて定める公益法人等（一般社団法人含む）に職員を派遣することができる。

あさぎり町公益的法人等への職員の派遣等に関する条例によると、町が出資している団体へ職員を派遣することができる。ただし、あさぎり商社は株式会社であることに留意が必要である。

図 4.1: 地方公務員の派遣・退職派遣に係わる制度的枠組み

(「公益法人などへの一般職の地方公務員の派遣等に関する法律」平成 12 年法律 50 号)抜粋



出所：公益的法人等への一般職の地方公務員の派遣等に関する法律

図 38 公益的法人等への一般職の地方公務員の派遣等に関する法律

あさぎり町公益的法人等への職員の派遣等に関する条例

(職員の派遣)

第2条 任命権者は、法第2条第1項各号に掲げる団体のうち、次の各号のいずれかに該当する団体であって、規則で定めるものとの間の取決めにに基づき、当該団体の業務にその役職員として専ら従事させるため、職員(次項に定める職員を除く。)を派遣することができる。

(1) 町が基本金その他これに準ずるものを出資している団体

(2) 町から委託を受けて、又は町と共同して行う業務を実施する団体(前号に掲げる団体を除く。)

(3) 前2号に掲げるもののほか、町の事務又は事業を補完し、又は支援すると認められる業務を実施する団体

出所：あさぎり町公益的法人等への職員の派遣等に関する条例

図 39 あさぎり町公益的法人等への職員の派遣等に関する条例

第三セクター等が行う事業自体の収益性に着目した資金調達(プロジェクト・ファイナンスの考え方に立った資金調達)を始めとする自立的な資金調達を基本とすべきとされており、第三セクターが行う事業は行政からの支援なく持続可能な事業であることが望ましい。

総務省「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」

(6) 第三セクター等の資金調達については、地方公共団体の財政健全化と当該第三セクター等の自主的な経営の観点から、地方公共団体の信用に依存するのではなく、第三セクター等が行う事業自体の収益性に着目した資金調達（プロジェクト・ファイナンスの考え方に立った資金調達）を始めとする自立的な資金調達を基本とするべきである。地方公共団体は、特に公共性、公益性が高い事業を除き、投入した資金を事業収入により回収することが困難と認められる場合には、第三セクター等による事業化を断念するべきである。

出所：総務省「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」

図 40 総務省「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」

第三セクターを活用する際の長所として、「民間企業の立地が期待できない地域における事業実施」「公共性、公益性が高い事業の効率的な実施」が掲げられている。

総務省「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」 第三セクター等の活用

1 地方公共団体の区域を超えた活動
(省略)

2 民間企業の立地が期待できない地域における事業実施
民間企業の立地が期待できない地域（特に、中山間地域、離島等）においては、第三セクター等は、産業振興、地域活性化等に取り組むための有効な手法となる場合がある。民間の資金やノウハウを適切に活用し、地域の特産品の製造・販売、観光施設等の経営、地域おこしに関わるイベントの企画等に取り組むことが考えられ、また、収益を住民サービスに還元することも可能である。初期投資（イニシャルコスト）等は地方公共団体が負担しながらも、第三セクター等が経営の安定により地方公共団体の関与・支援を必要としなくなった場合には、地方公共団体との関係を解消（地方公共団体の出資の返還、保有株式の買い取り等）するなど、第三セクター等という手法を法人が自立的な運営が可能となるまでの過渡的な事業手法として取り扱うことも可能である。

3 公共性、公益性が高い事業の効率的な実施
まちづくり、福祉、インフラの提供、地域活性化等の事業について、第三セクター等が民間企業と同様の機動的、効率的な経営手法で行政の補完・代行機能を果たすことにより、地方公共団体が直接実施するよりも効率的に、或いはユニークな形で行うことが可能となる場合がある。特に、公共施設、インフラ等の維持・管理、運営等については、地方公共団体が直接実施するよりも、第三セクター等が事業を行うことにより、効率化が図られ、新たな価値が生み出される事例が見受けられるところである。現在、多くの第三セクター等がPFI事業における選定事業者（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（平成 11 年法律第 117 号）第 2 条第 5 項）や指定管理者（地方自治法第 244 条の 2 第 3 項）として、地域において一定の役割を果たしている。また、これらの事業について、民間企業を事業実施主体とするのでは、公共性、公益性の担保について、議会・住民等の理解や支持が得られにくいことがあり、このような場合に、第三セクター等が主体となることで、確実かつ円滑な進捗が可能となることが考えられる。

出所：総務省「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」

図 41 第三セクター等の経営健全化等に関する指針における第三セクター等の活用

(エ) 廃校の移住体験施設としての活用に関わる法制度

本事業では旧須恵小学校を住宅、移住体験施設等として活用することを検討している。旧須恵中学校は既に用途廃止され、普通財産となっているが、処分や居住・滞在目的等での活用を行うに際しては配慮を要する。

例えば、過去に国庫補助を受けて整備した公立学校施設を処分制限期間内に学校以外に転用する場合は、補助金相当額の国庫納付を条件に文部科学大臣の承認を得て、財産処分手続を行う必要がある。

須恵中学校は2012（平成24）年に閉校し、閉校後10年以上が経過しているが、財産処分が有償か無償か等、諸条件によって国庫納付の要否が異なることから、処分に当たっての留意事項の有無を確認する必要がある。

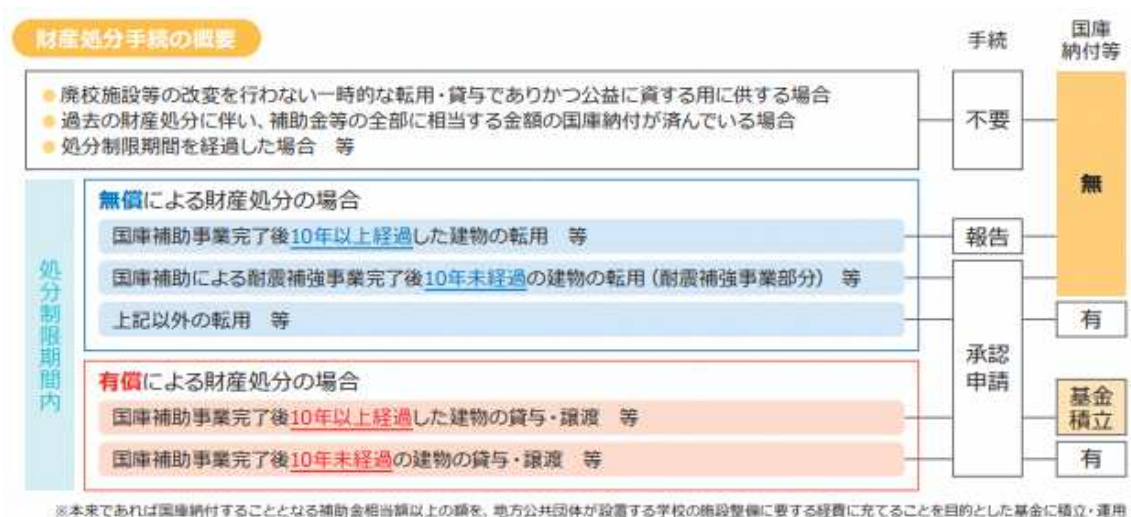


図 42 財産処分手続の概要

出所：文部科学省「廃校活用事例集 未来につなごうみんなの廃校プロジェクト」

本事業では廃校から住宅・滞在施設への用途の変更が生じるため、建築基準関係法規を確認する必要がある。また、求められる建築基準やその他留意すべき関連法令は施設の性質により異なる。

特に移住体験施設については、その位置付けを整理する必要がある。例えば熊本県氷川町では、地方自治法第244条の2第1項に基づく移住体験住宅の設置管理条例を制定し、施設の名称や位置、使用することができる者の資格・制限・期間・使用料等を定め、旅行に伴う利用は禁じている。

表 72 氷川町移住体験住宅の設置及び管理に関する条例（一部抜粋）

<p>(趣旨)</p> <p>第1条 この条例は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第1項の規定に基づき、氷川町移住体験住宅(以下「移住体験住宅」という。)の設置及び管理に関し、必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(設置)</p> <p>第2条 氷川町(以下「町」という。)への移住を希望している者(以下「移住希望者」という。)に対し、一定期間、町での生活体験や地域住民等との交流活動ができる機会を提供することで、町への移住の促進を図るため、移住体験住宅を設置する。</p> <p>(名称及び位置)</p>
--

第3条 移住体験住宅の名称及び位置は、次のとおりとする。(略)

(管理)

第4条 移住体験住宅の管理者は町長とする。ただし、適切な管理が確保できると認められる者に委託することができる。

(使用することができる者の資格)

第5条 移住体験住宅を使用することができる者は、移住希望者のうち、次の各号のいずれにも該当する者とする。

(1) 将来的に町への移住を希望している者

(2) 使用期間中、積極的に周辺の地域住民との交流をもてる者

(3) 移住体験住宅の使用に関し、町が行う施策に協力する者

(4) 旅行に伴う宿泊利用でない者

(5) 暴力団による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又はそれらと密接に関係していない者

(使用の許可)

第6条 移住体験住宅を使用しようとする者(以下「使用希望者」という。)は、町長の許可を受けなければならない。

2 町長は、前項の許可をする場合において、移住体験住宅の管理上必要な条件を付することができる。

(使用の制限)

第7条 町長は、使用希望者又はその同居人が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その使用を許可しない。

(1) 公の秩序又は善良な風俗を乱すおそれがあると認めるとき。

(2) 施設、設備等を損傷し、又は滅失するおそれがあると認めるとき。

(3) その他移住体験住宅の管理運営に支障をきたすおそれがあると認めるとき。

(使用の期間)

第8条 移住体験住宅の使用期間は、1年以内とする。ただし、やむを得ない事情により町長が特に認める場合は、この限りではない。

2 使用期間は、連続する日により算定することとする。

本調査で検討した事業内容と比較的近い形態として、移住検討等の目的で当該自治体の外に居住する人物が公営住宅に一時的に滞在することを、目的外使用として整理する事例がある。

広島県呉市では、公営住宅のうち寝具以外の主要な家具・家電を備えた1室を、「呉市移住お試し住宅」とし、2週間を限度として貸し出している。使用者は使用開始日の20日前までに行政財産使用許可申請書等を呉市に提出し、使用開始日に目的外使用料(共益費・駐車場使用料等込)を納付する。使用者は使用期間中に移住に向けた活動をし、呉市が実施状

況を確認することに協力する必要がある。

さらに、自治体が定期建物賃貸借契約により民間の空き家を借り上げ、利用者に移住体験住宅として借用申請をさせる事例もある。

表 73 白川町移住体験住宅設置要綱（一部抜粋）

<p>(目的)</p> <p>第1条 この要綱は、白川町(以下「町」という。)への移住定住推進事業の一環として、移住希望者に一定期間、町内の環境、雰囲気又は日常生活の状況を体験できる機会を提供するため、白川町移住体験住宅を確保整備し、移住施策を推進することにより、人口の流入を促すことを目的とする。</p> <p>(空き家の借上げ等)</p> <p>第3条 町長は、移住体験住宅を確保、整備するため、空き家を借り上げようとするときは、その所有者(以下「貸主」という。)と借地借家法(平成3年法律第90号。以下「法」という。)第38条に規定する定期建物賃貸借住宅契約を締結する。</p> <p>2 空き家に係る借上げ料は、公租公課、火災保険料等を考慮しつつ貸主との協議において必要と認められる相当額とする。</p> <p>3 町長は、あらかじめ貸主の承認を受けた上で、空き家を移住体験住宅の用に供する前に通常の日常生活が営める状態まで機能を回復させ、借上げ期間中に移住体験住宅として適当な利用に供するために必要な修繕又は改良等を行うとともに、日常生活用品を設置することができるものとする。</p> <p>4 町長は、借上げ期間中において移住体験住宅の適切な維持管理に努め、必要な修繕を行わなければならない。</p> <p>(移住体験住宅)</p> <p>第5条 移住体験住宅(以下「住宅」という。)は、次表のとおりとする。(略)</p> <p>(利用対象者)</p> <p>第6条 移住体験住宅を利用しようとする者(以下「利用者」という。)は、次の各号のすべての要件を満たす者でなければならない。</p> <p>(1) 借用申請をする者(以下「申請者」という。)は、成人であって、かつ、利用者の代表者であること。</p> <p>(2) 利用者の合計が5人以内であること。ただし、扶養する児童や両親との同居利用など特別な事情があると町長が認めた場合は、この限りではない。</p> <p>(3) 利用者が白川町外に住民登録を行っている者であること。</p> <p>(4) 利用者が、転勤又は婚姻による転入予定者でないこと。</p> <p>(5) 白川町暴力団排除条例(平成24年条例第11号)第2条第1号に定める暴力団、同条例第2号に定める暴力団員、又は暴力団、暴力団員と密接関係者でないこと。</p> <p>(借用申請)</p>
--

第7条 申請者は、白川町移住体験住宅借用申請書(様式第1号。以下「申請書」という。)とともに利用者全員にかかる現住所地を確認できる書類の写しを町長に提出しなければならない。この場合にあつて、代理者による申請は認めないものとする。

2 申請書は、借用する日の14日前までに提出するものとする。ただし町長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

(貸付許可)

第8条 町長は、前条の規定による申請書の提出を受けたときは、その内容を審査し、利用を承認すると認めたときは、当該申請者に対し白川町移住体験住宅貸付許可書(様式第2号。以下「許可書」という。)を交付する。(略)

(賃貸借契約)

第9条 許可書の交付を受けた申請者(以下「借用者」という。)は、法第38条に規定する契約を、白川町移住体験住宅定期賃貸借契約書(様式第3号)により町長と締結し、住宅を借り受けるものとする。(略)

(その他の住宅の利用)

第21条 正月、盆等の期間中に住宅が移住体験住宅としての利用者がいない場合にあつては、町への帰省者に貸付期間を2週間に限定して、住宅を借用させることができるものとする。この場合にあつては、第7条第1項の規定に基づく現住所を証明する書類の写しの提出は要せず、また、白川町在住者による代理者申請を認めるものとする。

2 住宅が移住体験住宅としての利用者がいない場合にあつて、次に掲げる事由により町長が必要と認めた場合は、無償又は一部貸付料を減免して借用させることができるものとする。

(1) 町又は町内の公共的団体が主催、後援する地域間交流や国際交流を目的とした事業での来町者が短期間居住する場合

(2) 町又は町内の公共的団体が主催、後援する観光、イベントなどを目的とした事業での来町者が短期間居住する場合

(3) 町が主催、後援及び連携協力して行う各種行事、調査等のために来町者が短期間居住する場合

(4) 移住定住促進、町の宣伝広報活動に資する目的で実施される事業での来町者が短期間居住する場合

(5) 住宅の管理上必要な場合

(6) その他、町長が特に必要と認める場合

一般に「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」に該当する事業では旅館業法に基づく営業許可が必要とされているが、厚生労働省通知「移住希望者の空き家物件への短期居住等に係る旅館業法の運用について(平成28年3月31日)」では、一定の条件を満たす場合において、空き家物件への短期居住が旅館業法の適用外となる場合があるとして

いる。

② 利用できる補助金、行政からの支援又は規制緩和等

本事業の実現に際して活用が考えられる補助制度等として、類似事例等を参照しながら、下記のとおり整理した。

補助主体	補助メニュー	内容
内閣府	第2世代交付金	地方公共団体の自主性と創意工夫に基づいた、地方創生に資する地域の独自の取組を支援する交付金である。ソフト事業、拠点整備事業、インフラ整備事業があり、市区町村の場合補助率1/2、交付上限10億円（単年度、ただしインフラ整備事業については事業計画期間中の総国費）を基本とする。
国土交通省	空き家対策総合支援事業補助金	空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援するもの。市区町村が実施する空き家活用については補助率1/2である。廃校活用に用いられた事例がある。
熊本県	熊本県空き家活用促進モデル事業補助金	空き家を宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設、地域への定住を促進するための市町村有住宅として活用する取組や、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備もしくはその家賃補助を支援するもの。特定の交付金の交付決定を受けることが条件であり、市町村負担額の1/2を県が補助する。

5. 今後の進め方

5-1 ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

2026（令和8）年度に、本調査の結果を踏まえた事業条件の詳細化や、公募条件の整理等を行う。具体的に詳細化すべき事項は5-1（2）に示すとおりである。

上記整理が完了したのち、2027（令和9）年度に事業者の募集・選定を行い、2030（令和12年）度の供用開始を目安として設計・建設に着手することが想定される。

なお、4-3（2）で示したとおり、本町の課題を解決する上での優先度、民間事業者の関心意向、事業リスク等を踏まえ、総合的に比較検討を行った上で、対象物件に優先順位付けをし、実効性や実現可能性が高い事業範囲から切り出して先行着手する等、段階的な事業推進についても考えうる。

表 74 事業化に向けてのスケジュール

実施時期	実施事項
2026（令和8）年度	事業条件の詳細化、公募条件の整理
2027（令和9）年度	事業者募集・選定
2028（令和10）～2030（令和12年）度	設計・建設・竣工
2031（令和13）年度	供用開始

(2) 今後の検討事項等

事業化に向けて、下表に示すような検討事項が想定される。

表 75 今後の検討事項

検討事項	概要
事業範囲の精査	<ul style="list-style-type: none">・ 本調査の結果を踏まえ、事業範囲のうち実効性や実現性の高いものから段階的に着手する可能性もある。・ 段階的整備を行うのか、行う場合は各事業範囲をどのようなスケジュールで実施するのかを精査する必要がある。
具体的な事業条件の検討	<ul style="list-style-type: none">・ 事業期間、事業費、リスク分担、民間事業者への要求事項・業務範囲等、事業条件を詳細化する必要がある。・ また、機能の具体化に際し、特に既存住民向け施設については、より詳細に住民のニーズを把握する必要がある。

その他公有財産の活用方策	・ 本調査で特段の意見が得られなかった低未利用公有財産について、適切な取扱いを引き続き検討する必要がある。
--------------	---

5-2 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

本事業を推進する上では、事業化に向けた各段階において、下記のような課題、懸念点等が想定される。

表 76 事業化に向け想定される課題、懸念点等

事業化の段階	想定される課題、懸念点
事業化に向けた調整	<ul style="list-style-type: none"> ・ サウンディングの結果、建物の瑕疵や物価変動等が本事業における特に大きなリスクとして指摘された。 ・ 一部業務については地元事業者が担う方が効果的であることが明らかになったことから、引き続き事業者の掘り起し等が必要である。 ・ 特に定住促進住宅、移住体験施設は、法制度上の位置付けにより事業費や活用可能な補助が異なるため、比較検討が必要である。
事業者の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公募における競争性を確保しながら、本事業の趣旨や地域性を理解した事業者を選定する必要がある。
供用開始以降	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業をより効果的に実施する上では、観光や移住・定住に関わる本町側の体制や、各種関連政策の連動性の有無等を見直す必要がある。

(2) 課題の解決のために想定される手段、検討すべき事項

① 事業化に向けた調整段階

本事業は既存施設の改修を伴うことから、建物の瑕疵や、それに伴う工事費等の増大がリスクとして指摘された。これに対しては、公募前の段階で既存施設（特に旧須恵中学校を想定）の現況をさらに詳細に調査し、概算事業費に反映させるほか、事業条件の検討に際しては建物の瑕疵に伴うリスクの分担を明確にする必要がある。

建設費をはじめとする物価高騰も、大きなリスクとして指摘されたことから、国の通達や事業者サウンディング結果等、最新の動向を把握しながら、事業条件への反映を行うことが望まれる。

さらに、法令等の整理を通じ、特に定住促進住宅、移住体験施設は、法制度上の位置付けにより求められる施設水準、事業費、活用可能な補助等が異なることが改めて確認された。

期待する事業効果と本町が負担可能な費用のバランス等を慎重に考慮しながら、最適な位置付けを比較検討することが肝要である。また、これらを踏まえ、初期投資額の軽減等に寄与する各種補助事業の活用に向けた準備を行う。

また、当初の調査仮説のとおり、本事業は地元事業者が主体的役割を担いながら、外部事業者のノウハウを取り入れる形態が望ましいことが示唆された。特に移住・定住等の業務については、例えば本町が100%出資する地域商社であり、移住・定住促進等を既に事業として実施しているあさぎり商社等の公益性が高い主体が担う可能性が考えられることから、民間事業者の業務範囲や、各種団体の関与の方法等について、整理することが考えられる。また、引き続き地域内外の事業者の発掘に取り組む。

② 事業者の選定段階

本調査におけるサウンディング調査を通じ、事業に関心を有する事業者が複数あることが確認された。より具体的な事業の構想に基づき、事業者との掘り起こし・対話を継続的に実施することにより、民間事業者が一定の事業性を確保でき、かつ本町が事業目的を達成できる事業条件を検討する。

③ 供用開始以降

本事業はキャンプ場、住宅、コミュニティ施設等、所管が異なる複数の施設を包括的に取り扱うものであり、庁内に関連部署が複数存在するが、供用開始後の事業者との円滑な連携に向けては、本庁内でも中心となる所管課を定めつつ、横断的な連携が可能な体制を構築することが望まれる。

さらに、先進事例調査を通じ、移住・定住政策を効果的に実施する上では、一元的な窓口の設定や、例えば教育、子育て等、関連する政策分野との連動が重要であることが示唆された。本町では公共施設マネジメントについては既に庁内横断的な体制を構築して取り組んでいるが、これらを踏まえ、移住・定住と関連政策分野の連動性の有無についても見直しを行う必要がある。

以上