

# スモールコンセッションによる駅を中心としたまちづくり加速化 に向けたPPP導入可能性調査業務委託仕様書

## 1 委託業務名

スモールコンセッションによる駅を中心としたまちづくり加速化に向けた  
PPP導入可能性調査業務委託

## 2 委託期間

契約締結日から令和9年3月1日

## 3 業務の目的

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

## 4 対象エリア

JR鹿児島本線木葉駅（以下「木葉駅」という。）を中心とした半径1km圏内のエリアとする。この圏内において、特に注力する箇所は次のとおり。

- ・玉東町役場（玉東町木葉759）
- ・木葉駅前活性化施設ゆめ・ステーション・このは（玉東町木葉601-1）
- ・木葉駅（玉東町木葉604）

## 5 対象となる調査事業

以下の4点の課題解決に資する調査事業を実施する。

### (1) 次の賃貸住宅整備に向けた調査

令和3年度末にしゅん工した木葉駅前PFI住宅アベニール木葉は、P

F I法に基づく地域優良賃貸住宅として整備したものであるが、4年が経過した今もなお、高い入居需要を誇っており、満室状態が続いている。このことから、次の賃貸住宅整備が町の発展のために有効と考えられているが、最適な建設用地、受け入れる入居者、整備手法、整備戸数、概算費用等について未定であるため、これを明らかにする。

## **(2) 木葉駅前活性化施設ゆめ・ステーション・このはの指定管理者確保に向けた調査**

木葉駅前活性化施設ゆめ・ステーション・このは（以下「ゆめS」という。）は、「飲食物提供機能」「物販機能」「貸室機能」を有する施設として、平成30年度にしゅん工したものである。このゆめSについて、当初から民間事業者への指定管理で施設運営を行ってきたが、採算性が確保されないなどの理由により民間事業者が撤退し、令和7年度から無人の施設となっている。よって、早期に次の指定管理者を確保し、施設を機能させることが必要となっている。これを踏まえ、指定管理者確保を実現するための方法や条件などを明らかにする。

## **(3) 玉東町役場1階民間テナント事業者確保に向けた調査**

令和6年5月7日に開庁した玉東町役場は、鉄筋コンクリート造3階建ての官民融合庁舎となっており、1階の大部を民間テナント受入スペースとしている。この民間テナント受入スペースについて、A区画を飲食料品小売店、B区画を金融機関として公募した結果、B区画の金融機関の入居が実現したが、A区画の飲食料品小売店については、未だに応募が得られない状況にある。よって、A区画の入居者確保に向けた条件の見直しや民間事業者の意向などに関する調査を実施する。

## **(4) 木葉駅南側からのアクセス改善に向けた調査**

玉東町唯一の鉄道駅であり玄関口でもある木葉駅は令和6年3月に駅構内のバリアフリー化が実現している。これにより、改札口がある駅北側からのバリアフリー化は達成したが、駅南側に目を向けると、駐車場があり、住宅街が広がるにもかかわらず、アクセス経路は階段利用に限られるため、高齢者、障がい者、ベビーカー利用者の移動の円滑化を図るための対策が必要となっている。このことから、駅南側からのアクセス改善に向けたエレベーター整備等の方法について、検討を行い、概算事業費や活用可能な補助事業などを明らかにするための調査を実施する。

## **6 業務の詳細**

前述「5 対象となる調査事業」の調査を具体的に進めるため、次のとおり業務を実施する。

## **(1) 地域概況等の整理**

玉東町全体や調査対象となる地域の特性を整理し、地域ポテンシャルを明らかにしたうえで、有効策を検討する。また、地域ならではの問題点・課題についても調査し、整理する。

## **(2) 基本計画案作成**

調査事業を円滑に進めていくための基本計画案を作成する。具体的には①エリアコンセプトの検討、②まちづくり方針の検討、③事業の枠組みの検討、④整備計画の検討、⑤概算事業費の算定などを実施する。

## **(3) 事業者等ヒアリングの実施**

前述「5 対象となる調査事業」に沿った調査を進めるためには玉東町や民間事業者へのヒアリングが必須となることから、これを実施する。実施後は、玉東町、民間事業者、関係者の声をしっかりと整理し、後の判断基準の一つとできるようまとめる。

## **(4) 事業スキームの検討**

前述「5 対象となる調査事業」の個別ごと、あるいは、連続する全体の流れとしての事業スキームを検討し、まとめる。それぞれに、①事業手法の検討、②事業期間の検討、③制約条件の整理、④リスク分担の検討を行う。

## **(5) 導入可能性評価**

前述「5 対象となる調査事業」のうち、「(1) 次の賃貸住宅整備に向けた調査」については、①VFMの検討、②定性的評価の検討、③総合評価をまとめる。

## **(6) 完了実績報告書の作成**

上記(1)から(5)の業務の詳細をまとめた完了実績報告書を作成する。なお、報告書は紙媒体及び電子データでとりまとめて発注者に提出すること。(紙媒体のものは30部、電子データは(CD-R等で)一式とする。)

## **7 留意事項**

### **(1) 国庫補助事業としての業務遂行**

本調査業務委託は国土交通省の「令和8年度先導的官民連携支援事業」による国庫補助金を受けて実施するものであるため、業務遂行にあたっては、国土交通省の補助事業であることを十分に認識し、補助要件を満たすための必要な対応を漏れなくとること。なお、国土交通省から以下の4点の内容を調査受託者に伝達するよう依頼されているため、確認のうえ、業務を遂行すること。

〈以下4点は国土交通省からの通知の抜粋〉

- この調査は、国土交通省の「令和8年度先導的官民連携支援事業」による国庫補助金を受けて実施するものです。
- 調査報告書の取りまとめにあたっては、関係者以外にも分かりやすく、理解しやすいように整理・作成してください。その際、国土交通省から提供されたフォーマットを参考に作成してください。
- 調査終了後、調査報告書の内容について国土交通省から問い合わせや根拠資料の提出要求があった場合は、適宜対応をお願いします。
- 調査終了後、国土交通省の第三者委員会において、先導的官民連携支援事業による補助を受けた調査の中から任意に選定の上、調査結果について報告を求められることがありますので、これを念頭に検討内容の精査、分かりやすい報告書の作成等を行ってください。

## **(2) 先導的官民連携支援事業の案件概要との整合**

本調査業務委託は前述(1)のとおり国土交通省の先導的官民連携支援事業としての調査業務になることから、玉東町が国土交通省に対して提出した別添の「様式1(案件概要について)」を確認のうえで、これとの整合性をとった調査となるよう取り組むこと。

## **(3) 第三者への委託**

本業務の全部若しくは一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、本業務の一部を委託することについてあらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りではない。

## **(4) 安全対策及び許可等の手続き等**

本業務を遂行するにあたっては十分な安全対策を講じること。また、不測の事態に備え、必要な保険に加入するほか、緊急対応が可能な体制を整えること。なお、本業務に必要な許可等の手続きは受注者が行うこと。

## **(5) 関係機関との打ち合わせ**

本業務を遂行するにあたっては発注者及び関係団体等と随時打ち合わせを行い、その記録は受注者が作成すること。なお、打ち合わせに係る費用等は受注者が負担すること。

## **(6) 個人情報の取扱い**

業務の遂行にあたっては玉東町の受託者であることを十分に認識し、業務で取得した個人情報については、関係法令等に則り適切に取り扱うこと。

## **(7) 著作権の取扱い**

本業務の成果物に対し、著作権法に規定する著作権が発生する場合、その権利は、成果物の引渡しとともに、発注者に帰属するものとする。ただし、受注者の著作権の行使につき発注者の承諾又は合意を得た場合につい

ては、この限りではない。また、成果物に第三者が権利を有する著作物（以下「既存著作物等」という。）が含まれる場合には、受注者は当該既存著作物等の使用に必要な費用の負担及び使用許諾契約等に関わる一切の手続きを行い、著作権関係の紛争が生じた場合には、すべて受注者の責任において処理するものとする。

#### **（８）賠償責任**

災害や暴動など、発注者の責に帰することのできない自然的又は人為的な現象などの不可抗力により業務履行が困難になった際、受注者に損害が生じる場合においても、発注者に対しその賠償を請求することができないものとする。また、受注者はその責めに帰する事由により、業務履行に関し、発注者又は第三者に損害を与えたときは、その損害を受注者の負担により賠償するものとする。

#### **（９）成果物に契約不適合がある場合の訂正**

納品後に成果物に契約不適合があることが判明した場合は、受注者は発注者の指示により速やかに訂正しなければならない。

#### **（１０）関係法令の遵守**

関係法令を遵守し、その適用及び運用に関しては、受注者の責任において適切に行うこと。

### **８ その他**

本仕様書に定めのない事項については、発注者と受注者の協議により、改めて決定する。