

# 令和8年度 先導的官民連携支援事業

【調査主体】熊本県玉東(人口 0.5万人)

- ◆支援型
- ◆取組
- ◆要件

- 事業手法検討支援型
- ①持続可能なインフラマネジメントの実現
- ②スモールコンセッションの推進
- ③その他(a) (b)

情報整備等支援型

(様式1)

## 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

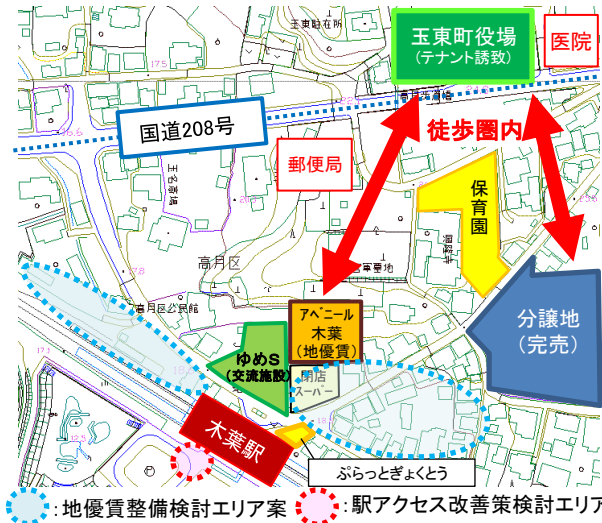
### 事業・施設の概要

#### 【事業実施に係る背景】

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

#### 【事業の概要】

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



#### 【Act1】

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

#### 【Act2】

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

### 事業・施設の課題

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

### 検討経緯／事業化スケジュール

#### 【事業の妥当性（上位計画への位置づけ）】

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

#### 【検討経緯・事業スケジュール】

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

# 令和8年度 先導的官民連携支援事業

【調査主体】熊本県玉東町

## 調査内容

### 【調査フロー】

- 1. 地域概況等の整理
- 2. 基本計画案作成
- 3. 事業者等ヒアリングの実施
- 4. 事業スキームの検討
- 5. 導入可能性評価

- ・地域概況や各施設の実態、土地・法的な制約条件、住民ニーズなどの市場性等を調査・整理し、インフォメーションパッケージを作成する。
- ・地域及び各施設の概況整理、調査結果をふまえて、駅前再生に向けた基本計画案を作成する。
- ・民間事業者（住宅、商業、飲食等）へヒアリングを行い、参入要件に係るニーズを把握する。
- ・事業者ニーズと市場性をふまえて、実現可能性の高い必要機能・規模（地優賃の戸数・ターゲット、「ゆめ・ステーション・このは」への導入機能等）、施設配置等を検討する。  
・先行事例等をふまえて、リスク分担、最適な事業方式、事業スケジュールを検討する。
- ・検討結果を踏まえて概算事業費、VFMを算定する。

### 【調査目的・必要性】

- ・本調査は、人口減少・少子高齢化が進む玉東町において、人口減少対策として即効性を発揮する地優賃の整備とあわせて駅前の遊休公的不動産であるゆめS（交流施設）の利活用を図るため、市場ニーズを把握し、実現可能性の高い事業スキームの基礎を確立させることを目的とする。
- ・事業者等ヒアリングの実施にあたっては、玉東町及び近郊の事業者を中心にヒアリングを行い、その結果を反映することでローカルPPPを目指す。また、ヒアリングを進める中で、遊休施設の機能の最大化を模索する。（例：庁舎1階の飲食料品小売店の平時の商品を災害時の備蓄食料と位置付ける。（フェーズフリーの視点の導入。））
- ・本事業の実現により、本町の課題である転入希望者への賃貸住宅供給、遊休公的不動産の利活用、買い物環境の向上が解決するとともに、上位計画に位置づける木葉駅周辺の活性化と住宅施策の展開を一気に推進することができ、本町が目指すまちづくり、地方創生に大きく貢献する。

**必要経費（補助金要望額）**

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導入可能性調査委託費

●●●●●円  
(うち、補助金●●●●●千円)

## 先導性・モデル性・汎用性

### 【先導性】

- ・本事業は、官民連携を進めたくとも単体では市場性が見込めない遊休公的不動産について、相乗効果の高い連続したスモールコンセッションにより市場価値を高めることで利活用を狙う取組みである。
- ・市場性の低い小規模地方自治体において、複数のスモールコンセッションにより市場性を高め、相乗効果を生み出すことで施設の機能の最大化を図りながら事業の実現性を高めている点で先導性が高いPPP/PFIの導入モデルと言える。

### 【モデル性・汎用性】

- ・人口5千人の小規模自治体である玉東町において、スモールコンセッション、PPP/PFI、フェーズフリーなどの概念を導入し、「駅を中心としたコンパクトシティ」の取組みを一気に加速させるための事業であるため、これが好事例となれば、同様の小規模自治体への横展開が期待される。
- ・人口が減少傾向にある地方の小規模自治体は全国に数多くある中、この取組みは町の立地や存する資源（公的不動産）を官民連携で磨き、活かしていくこととするものであることからモデル性・汎用性とも高いと考えられる。

## 妥当性・実現可能性

- ・本事業は、町の最上位計画である「第6次玉東町総合計画後期基本計画」「玉東町地方創生総合戦略」に位置づけられた、“木葉駅を核とした賑わい創出プロジェクトの推進”、“移住・定住につなげる住宅施策の展開”に基づく事業であり、本調査により本町が目指すまちづくり、地方創生に大きく貢献する。
- ・事業対象箇所は町が保有する公的不動産や、民間の遊休不動産が主であるため、事業化にあたって懸念される障害は大きくないと考えられる。
- ・熊本市・菊陽町（世界的半導体メーカー進出地）両方から好アクセスであり、住宅需要は確実に高い。これを踏まえた新たなマーケットを創りだすことで、遊休公的不動産の再生・商業施設誘致のシナジー効果が生まれ、実現可能性を高める。

## 有効性

- ・事業採算性の高い地優賃と単体では実現可能性が困難な商業機能を集約・複合化することで、スケールメリットによるシナジー効果、コスト縮減が図られる。
- ・地優賃整備と交流施設のリバイタルにより駅前が再生され、周辺の遊休不動産の利活用や定住促進など地方創生への波及効果が期待できる。