

平成 28 年度 公共施設における選択と集中・
再配置のための官民連携調査

報告書

平成 29 年 2 月

山形県中山町

(株式会社五星 東京支社)

目次

第1章	はじめに	1
1.	調査の視点	1
2.	調査対象箇所	2
3.	検討内容	2
4.	調査スケジュール	3
5.	検討経緯	3
第2章	前提条件の整理	4
1.	前提条件の整理のまとめ	4
2.	中山町の概要	6
3.	商圈分析	12
(1)	商圈内人口	12
(2)	就業者人口	14
(3)	住宅・世帯	16
(4)	昼間人口・夜間人口	18
4.	周辺環境の状況	19
(1)	道路・交通の状況	19
(2)	河川等の状況	20
(3)	公共施設等の状況	20
(4)	土地利用の状況	21
5.	関係する法律・制度	22
(1)	都市計画法	22
(2)	農地法	26
(3)	農業振興地域の整備に関する法律	27
(4)	建築基準法	28
(5)	環境基本法	30
(6)	PFI法	31
(7)	地方自治法	33
6.	町の既存計画等による方向性	36
(1)	中山町都市計画マスタープラン	36
(2)	中山町まち・ひと・しごと創生総合戦略	37
(3)	第5次中山町総合計画 後期5か年基本計画	38
第3章	市場調査	41
1.	市場調査の概要	41
2.	市場調査の分類別回答	43

(1) 地元民間企業・地元各種団体の意識調査.....	43
(2) 外部民間企業・外部各種団体の意識調査.....	50
(3) 事業スキームの構築に必要な企業の意識調査.....	53
(4) 調査対象箇所に関係する企業等の意識調査.....	56
(5) 金融機関等の意識調査	59
(6) 公共施設管理者の意識調査.....	61
(7) 町民・利用者の意識調査	66
3. 今後の課題と方向性について	69
第4章 市場調査を踏まえた想定エリアマネジメントプラン.....	71
1. 新たなエリアマネジメントプランの視点.....	71
2. 検討プラン内容.....	71
(1) メディカルフィットネスを核とした健康増進施設整備プラン.....	71
(2) 町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン.....	78
(3) 「柏倉家住宅」を拠点とした空き家活用プラン.....	79
(4) 中川原地区のにぎわい創出と子育て支援エリア化プラン.....	81
(5) スポーツと文化と産業の拠点整備による中山町テーマ統一プラン.....	83
3. 公共サービスと民間サービスの事業範囲の整理.....	84
第5章 合意形成の取組み	86
1. 地域住民へのワークショップ.....	86
2. 中山町先導的官民連携事業検討委員会の開催.....	90
3. 行政の知識向上や内部合意に向けた研修等の実施.....	92
4. 地元事業者の参画に向けた勉強会の開催.....	96
5. 官民連携に向かう体制.....	96
第6章 官民連携手法による事業スキームの設計・構築.....	98
1. 事業の特徴に合わせたスキーム案.....	98
(1) 整備主体の事業スキーム	98
(2) 運営主体の事業スキーム	100
(3) エリアマネジメント主体の事業スキーム.....	102
(4) その他検討可能な発展手法.....	104
2. 市場調査における事業者の参画意欲と課題.....	106
(1) 整備主体の事業プラン	106
(2) 運営主体の事業プラン	107
(3) エリアマネジメント主体の事業プラン.....	107
(4) 民間事業者の参画意欲の詳細.....	107
3. 実現性のある資金調達（ファイナンス）の検討.....	115
(1) P F I 手法における資金調達手法.....	115

(2) P F I 手法以外のスキームによる資金調達方法.....	115
4. 定量的及び定性的評価.....	116
(1) V F M とは	117
(2) 算定評価の結果	119
(3) 定性的評価	119
(4) 総合的評価	119
5. リスク分担とモニタリング構築の重要性.....	120
(1) 官民連携事業におけるリスク分担.....	120
(2) モニタリングの方法	121
第7章 まとめ	123
1. 各想定エリアマネジメントプランの優先順位づけ	123
(1) メディカルフィットネスを核とした健康増進施設整備プラン.....	123
(2) 町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン.....	124
(3) 「柏倉家住宅」等地域資源を核とした空き家活用プラン.....	125
(4) 中川原地区のにぎわい創出と子育て応援エリア化プラン.....	125
(5) スポーツと文化と産業の拠点整備による中山町テーマ統一プラン.....	126
2. 事業化へのロードマップ.....	126
3. 町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プランの事業化に向けて	128
<参考資料>	130
1. 市場調査におけるヒアリング資料.....	131
2. 町民ワークショップの意見.....	135

第1章 はじめに

1. 調査の視点

本業務は、中山町（以下「本町」という。）において、人口減少が続く中、本町の魅力ある未来形成に繋がるコンパクトシティを実現するとともに、公共施設の選択と集中・再配置による更新コストの削減と地域活性化に資する新たなコアの形成を図るため、公共施設、スポーツ施設等の集約・再配置について、中山町上川原地区・中川原地区（以下「調査対象箇所」という。）を対象に最適かつ、先導的な官民連携事業手法の調査・検討を行う。

なお、以下の5つの視点で調査業務を行う。

- ① 周辺環境を含めたエリアマネジメント¹の視点
- ② 民間の不動産・資金・ノウハウ等を効果的に活用する視点
- ③ PRE²戦略の視点
- ④ 町民参画型のPI（パブリックインボルブメント）³の視点
- ⑤ 最上川舟運にまつわる山形芋煮の食文化や山形県指定文化財「大庄屋・柏倉家住宅」等の地域資源との連携の視点

¹ 人・用途・機能など多様な関係者が属する地域や施設を一つのまち（エリア）にとらえ、一つのまちの中で専任の体制により横断的・総合的に調整しながら管理・運営することを指す。

² PREとは「Public Real Estate」の略で、公的不動産のことを指す。企業不動産（CRE：Corporate Real Estateの略）に対し、地方公共団体等が保有する各種の不動産に着目して、その管理・活用を合理的なものにすべきという認識を背景にしてつくられた用語である。

³ PIとは、「Public Involvement」の略で、計画策定の早い段階から住民や利用者等関係者へ積極的に情報を提供し、コミュニケーションを行う取り組みのこと。

2. 調査対象箇所

本業務では、下記の上川原地区と中川原地区を調査対象箇所としている。

【図表 1-1】 中山町内MAP



(参照：中山町ホームページ)

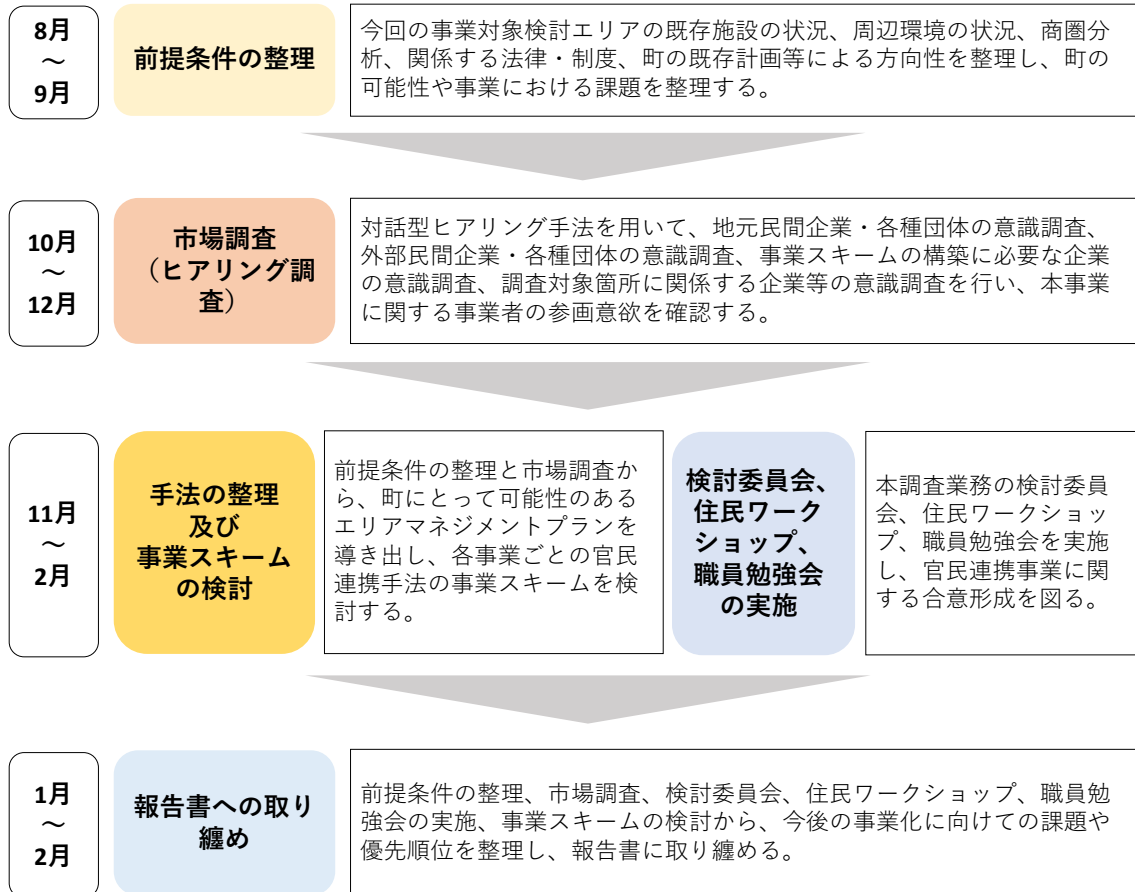
3. 検討内容

現在、町民グラウンドやテニスコート、町民プール等の運動施設が集約している中川原地区の運動施設等を上川原地区に集約し、広域的スポーツレクリエーションエリア(都市公園)として再配置する。その際、官民連携手法を用い、周辺施設の一体的な管理運営を行い、高速道路 I C・鉄道・国道に近い地の利を活かし、芋煮会や里山文化体験等も P R し、県内外から利用促進と集客増を図る。また、更なるアクセス向上のため、駅施設の移転を含めた有効活用について総合的に検討する。

さらに、上川原地区に移設した運動施設跡地を活用し、中川原地区に役場庁舎、中央公民館、福祉子育て支援等を集約したコアとなる複合施設を官民連携手法によって設置運営し、行政サービスの向上とともに、温泉や都市公園等を活用した民間施設の誘導を図る。

4. 調査スケジュール

本調査業務は下記のスケジュールで業務を実施した。



5. 検討経緯

本町では、これまで「フルーツとスポーツのまち」をコンセプトに掲げ、数多くの公共施設を整備してきた。しかし、昭和40年代から50年代に整備した施設は老朽化が進み、人口減少や少子化の進行とともに住民のライフスタイルの変化や趣味の多様化によって、公共施設の利用状況も以前とは大きく変わってきた。

今後、人口減少による本町の財政状況の深刻化や老朽化が進む公共施設の更新を含めた公共サービスの維持をどのように行っていくかが、本町の課題として挙げられている。

そこで、本町では、平成27年度に「第5次中山町総合計画・後期5か年基本計画」(計画期間：平成28年度～平成32年度)を策定し、施設の複合化、適正配置によるコンパクトシティ⁴計画の策定を位置づけ、本調査業務を行うに至っている。

⁴ 都市の中心部に行政、商業、住宅などさまざまな都市機能を集中させた形態、またはその計画のこと。

第2章 前提条件の整理

1. 前提条件の整理のまとめ

商圈分析や周辺環境の状況、関係する法律・制度等の項目別に、本町の現状と課題、今後の対策を整理すると以下のとおりとなる。下記の事項を踏まえて、今後の市場調査、事業スキームの構築を実施する。

【図表 2-1】項目別現状及び課題と今後の対策

項目	現状と課題	今後の対策
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5年前と比較して、長崎地区では人口がマイナス3.4%、豊田地区ではマイナス6.9%と減少しており、長崎地区に比べ豊田地区は人口減少が深刻化している。 ・ 検討対象エリアである長崎地区に公共施設の一極集中を行った場合、さらに豊田地区の過疎化が進む可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長崎地区のみならず、豊田地区の住民に対しても均一的に公共サービスが提供できるよう、交通アクセス等利便性や公共サービスの提供方法に関して検討が必要である。
地域資源	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最上川では江戸時代に舟運が盛んであった。舟運にまつわる「芋煮会」は中山町が発祥とされている。 ・ 県指定文化財の「柏倉家住宅」や国指定の民俗資料「岩谷十八夜観音庶民信仰資料」等、文化的な資源がある。 ・ 地域資源の町内外での認知度が低く、うまく活用されていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市場調査やワークショップ等で、民間事業者や住民の意見を聞き、住民が地域資源の活用に関心を持ち、住民が主体となって事業に参画できるよう事業スキームを検討する。

項目	現状と課題	今後の対策
商圏分析	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本町の人口は約 11,000 人であるが、車での運転時間（以下、「ドライブタイム」という。）20 分での商圏人口は約 65,000 人であり、日常的な行動時間で十分な商圏人口を獲得することができる。 ・ ドライブタイム 20 分で、山形市や天童市、寒河江市にアクセスすることができ、商業的要素、またベッドタウンの立地条件として整っている。 ・ 商圏内には 50 代から 60 代の年齢層が最も多いため、事業内容としては、高齢者をターゲットとした事業の場合、想定見込み客が多くなる。 ・ 事業の内容によって、事業の商圏がバッティングする可能性があり、利用客が見込めない場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 競合となる同業種・類似業種の施設の利用状況や立地条件も併せて調べる必要があり、それにより事業の採算の目途を立てていく。
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路に関しては、周辺市町村にアクセスしやすい環境であり、周辺市町村からの利用も見込める。 ・ J R 羽前長崎駅は今回の検討対象エリアから徒歩で約 10 分とアクセスしやすいとはいえない。 ・ 公共施設に関しては、本業務で検討対象となっている公共施設以外にも老朽化が懸念される施設が多くある。 ・ 自動車以外での検討対象エリアへのアクセスが厳しい。 ・ 現状、公共施設によって建設年数が異なり、一概に公共サービスの機能のみで再編の検討ができない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過去にも羽前長崎駅の移設に関して検討したことがあったが、今後、事業化を進めるうえで、町外からの J R を利用した客層も見込む場合は、羽前長崎駅の移設についても再検討する。 ・ 提供する公共サービスの内容や事業内容によって、検討対象施設以外の施設の複合化や再編も検討範囲に含める必要がある。
関係する法律・制度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の検討対象エリアである上川原地区は市街化調整区域に定められている。 ・ 市街化調整区域における開発は、「都市計画法」により規制されており、山形県知事の開発許可が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の目的と必要性を明確にしたうえで、山形県村山総合支庁建設部建築課との協議を行っていく。

2. 中山町の概要

本町は、山形県の中央部、奥羽山脈と出羽丘陵に囲まれた村山盆地にあり、県都山形市の北、天童市の西、寒河江市の南に位置し、村山盆地の中央部に位置する。本町を含む山形盆地は蔵王連峰と朝日連峰の丘陵の間にあり、夏と冬、夜と昼の寒暖差が大きい内陸型気候である。最上川や須川の2つの一級河川をはじめとした自然環境にも恵まれており、農山村が織りなす美しい景観がいたるところに残っている。

交通網については、町内にJR羽前長崎駅があり、山形駅から左沢線フルーツラインを利用して、約20分でJR羽前長崎駅までアクセスすることができる。東京駅からは、山形新幹線で山形駅を経由して約3時間、仙台駅からは仙山線を利用し、山形駅を経由して約1時間30分で最寄り駅までアクセスが可能である。また、道路については国道112号線が通っており、山形市まで約8kmと交通網は整備されている。

本町は、上記のように県の中心部に位置しており、近隣市町村へのアクセスも良いことから、周辺の近隣市町村への通勤、通学、買い物や娯楽において好立地である。通勤、通学先は山形市が最も多く、山形市のほか近隣市町村のベッドタウンという性質を持っている。

【図表 2-2】 中山町の交通網



(参照：中山町ホームページ)

本町の人口は11,292人（「住民基本台帳」と「国勢調査」を基に山形県が算出。平成28年4月1日現在）で、うち男性が5,468人、女性が5,824人と女性の割合が高く、山形県の35市町村(13市19町3村)中21番目の人口となっている。

平成28年9月の「住民基本台帳」のデータでは、人口が11,660人、世帯数は3,652世帯であり、平成23年度は人口が12,196人、世帯数は3,556世帯と5年前と比較して、

人口はマイナス 4.4%、世帯数はプラス 2.7%になっている。

さらに、地区別に人口と世帯数をみると、長崎地区では、5年前と比較して人口がマイナス 3.4%、世帯数はプラス 2.6%となっている。豊田地区では人口がマイナス 6.9%、世帯数がプラス 3%となっており、長崎地区に比べ豊田地区は人口減少が深刻化している状況である。公共施設や商業施設が立ち並ぶ長崎地区に対し、豊田地区は市街化調整区域として規制されているエリアが多いため、開発が難しいことが豊田地区の人口減少を後押しする要因の一つとなっている。

今後、事業化を進めるうえで、長崎地区と豊田地区の人口の増減を踏まえ、本事業が本町の地区別の人口動向に大きく影響することを考慮して事業内容を検討する必要がある。

【図表 2-3】地区別人口世帯数
(長崎地区)

地区名	H23		H28		H23 年度比	
	人口 (人)	世帯数 (件)	人口 (人)	世帯数 (件)	人口 (%)	世帯数 (%)
達磨寺 1	223	60	198	60	88.8	100.0
達磨寺 2	188	50	169	50	89.9	100.0
達磨寺 3	156	44	153	42	98.1	95.5
達磨寺 4	151	37	127	36	84.1	97.3
向新田	186	46	176	46	94.6	100.0
新田町 1	206	62	182	64	88.3	103.2
新田町 2	153	47	148	47	96.7	100.0
新田町 3	184	56	158	55	85.9	98.2
上町	307	88	309	93	100.7	105.7
新町	147	48	151	50	102.7	104.2
元町	318	89	314	92	98.7	103.4
中町	33	12	35	10	106.1	83.3
柳町	148	50	150	54	101.4	108.0
旭町 1	306	93	323	100	105.6	107.5
旭町 2	425	117	380	114	89.4	97.4
中原団地	129	54	112	47	86.8	87.0
広瀬団地	54	17	46	17	85.2	100.0
川端	265	75	250	79	94.3	105.3
下川	292	84	280	89	95.9	106.0
桜町 1	347	105	347	108	100.0	102.9
桜町 2	380	113	389	118	102.4	104.4

地区名	H23		H28		H23 年度比	
	人口 (人)	世帯数 (件)	人口 (人)	世帯数 (件)	人口 (%)	世帯数 (%)
北小路	447	137	411	132	91.9	96.4
西小路	222	63	214	65	96.4	103.2
梅ヶ枝町 1	224	65	217	64	96.9	98.5
梅ヶ枝町 2	232	68	214	69	92.2	101.5
梅ヶ枝町 3	181	55	159	56	87.8	101.8
梅ヶ枝町 4	257	73	258	74	100.4	101.4
梅ヶ枝町 5	164	59	159	59	97.0	100.0
梅ヶ枝町 6	201	61	199	65	99.0	106.6
西町	139	51	140	57	100.7	111.8
南小路	193	59	217	72	112.4	122.0
三軒屋	182	52	157	51	86.3	98.1
落合	187	48	174	49	93.0	102.1
文新田 1	198	47	196	46	99.0	97.9
文新田 2	163	50	148	50	90.8	100.0
いずみ 1	222	79	216	80	97.3	101.3
いずみ 2	256	77	234	76	91.4	98.7
あおば 1	213	62	208	64	97.7	103.2
あおば 2	218	63	270	75	123.9	119.0
あおば 3	229	60	242	68	105.7	113.3
長崎地区	8,726	2,576	8,430	2,643	96.6	102.6

(参照：「平成 28 年 9 月 住民基本台帳」)

長崎地区では、地区別人口の平成 23 年度比において、あおば 2 が 123.9%、南小路が 112.4%と増加している。一方、達磨寺 4 は 84.1%、広瀬団地が 85.2%と、特に人口減少が進んでいるエリアである。

(豊田地区)

地区名	H23		H28		H23 年度比	
	人口 (人)	世帯数 (件)	人口 (人)	世帯数 (件)	人口 (%)	世帯数 (%)
金沢 1	152	39	126	40	82.9	102.6
金沢 2	196	53	180	52	91.8	98.1
金沢 3	219	60	206	61	94.1	101.7
金沢 4	71	19	64	18	90.1	94.7

地区名	H23		H28		H23 年度比	
	人口 (人)	世帯数 (件)	人口 (人)	世帯数 (件)	人口 (%)	世帯数 (%)
金沢 5	185	49	177	52	95.7	106.1
柳沢 1	198	53	183	52	92.4	98.1
柳沢 2	206	52	188	52	91.3	100.0
柳沢 3	149	42	123	41	82.6	97.6
柳沢 4	106	31	100	30	94.3	96.8
柳沢 5	71	22	67	22	94.4	100.0
柳沢 6	137	32	131	33	95.6	103.1
土橋 1	89	23	103	27	115.7	117.4
土橋 2	98	24	87	22	88.8	91.7
土橋 3	100	24	83	23	83.0	95.8
土橋 4	93	23	80	23	86.0	100.0
土橋 5	92	21	92	22	100.0	104.8
土橋 6	102	28	91	26	89.2	92.9
岡 1	136	36	128	37	94.1	102.8
岡 2	107	33	101	30	94.4	90.9
岡 3	203	56	179	52	88.2	92.9
岡 4	148	38	137	38	92.6	100.0
岡 5	66	17	64	18	97.0	105.9
小塩 1	164	45	155	45	94.5	100.0
小塩 2	130	36	117	36	90.0	100.0
小塩 3	174	46	158	47	90.8	102.2
ひまわり	78	78	110	110	141.0	141.0
豊田地区	3,470	980	3,230	1,009	93.1	103.0

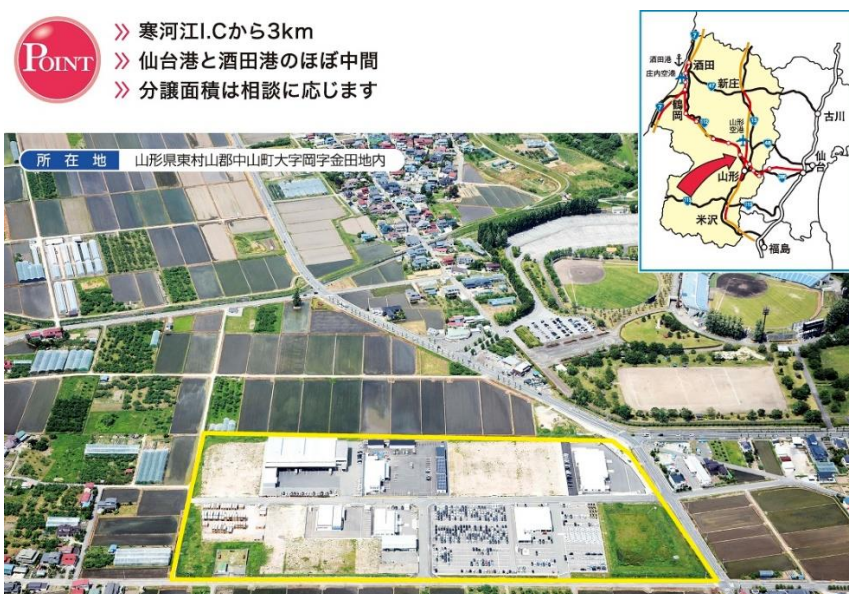
(参照：「平成 28 年 9 月住民基本台帳」)

豊田地区では、地区別人口の H23 年度比において、土橋 1 がプラス 15.7%と、唯一人口が増加しているエリアであり、その他の地区では現状維持、もしくは人口が減少している。特に、柳沢 3 がマイナス 17.4%、金沢 1 がマイナス 17.1%と人口減少が著しいエリアである。

産業では、農業が盛んであり、特に米と果実の栽培をしている。米では「はえぬき」や「つや姫」、果実ではさくらんぼやすもも、ラ・フランスを生産しており、すももの生産量は東北一である。しかし、農家の生産人口の高齢化が進んでおり、今後の農家の労働力不足が課題となっている。

また、製造業では本社機能を有する缶飲料・加工食品等の大規模工場が1社あるほか、工作機械器具、一般機械器具、自動車部品加工等の小規模事業所が複数存在しているが、製造品出荷額等は多くない。そのため、豊田地区にある「なかやま西部工業団地」への企業誘致も課題となっており、様々な優遇措置を設けているがなかなか進んでいない。現在、「なかやま西部工業団地」は、5つの区画が空き地となっている。

【図表 2-4】 なかやま西部工業団地



(参照) 山形県ホームページ

文化については、本町は芋煮会の発祥の地とされている。最上川は江戸時代に舟運が盛んであり、山形県の内陸部からは米や紅花、青苧などを関西方面に運んでいた。元禄7年に荒砥まで最上川舟運が通じるまでは、本町の長崎付近が舟運の終点であったとされ、米沢方面への船荷の積み替えが行われた要地であった。その舟運に携わる船頭や商人たちは荷揚げや荷待ちの逗留の間、棒だらと里芋を材料に、川岸の松の枝に鍋を掛けて煮て食べており、それが芋煮会の始まりとされ、この松の木は『鍋掛松』と呼ばれるようになった。

その後、毎年9月に芋煮会発祥の地として『元祖芋煮会 in 中山』を開催しており、本町の一大イベントとして毎年多くの人に参加している。

【図表 2-5】 鍋掛松・芋棒煮・元祖芋煮会



(参照：中山町ホームページ)

歴史では、本町の西部山麓一帯から、縄文式及び弥生式土器等の遺物が多数発見されており、以前は先住民が住み着いていたと推定されている。奈良時代には、農業を主とする文化が急速に発展し、平安時代にはその農耕文化がさらに発展し、現在に至っている。また、旧豊田村岡地区には、江戸時代に山形城下の大庄屋を勤めた柏倉家住宅が建っており、山形県指定文化財になっている。柏倉家住宅の敷地は約 4,000 坪で、建物が 360 坪と豪壮な屋敷で、構造は学術的にも貴重な存在となっているため、県内及び関東方面からも訪れる人がいる。

【図表 2-6】 柏倉家住宅



(参照：中山町ホームページ)

そのほか、町内にある文化財としては、国指定の民俗資料「岩谷十八夜観音庶民信仰資料」が歴史民俗資料館にあり、柏倉家住宅に隣接している「柏倉惣右衛門家住宅」や「旧長崎学校の玄関」が町指定の文化財として登録されている。

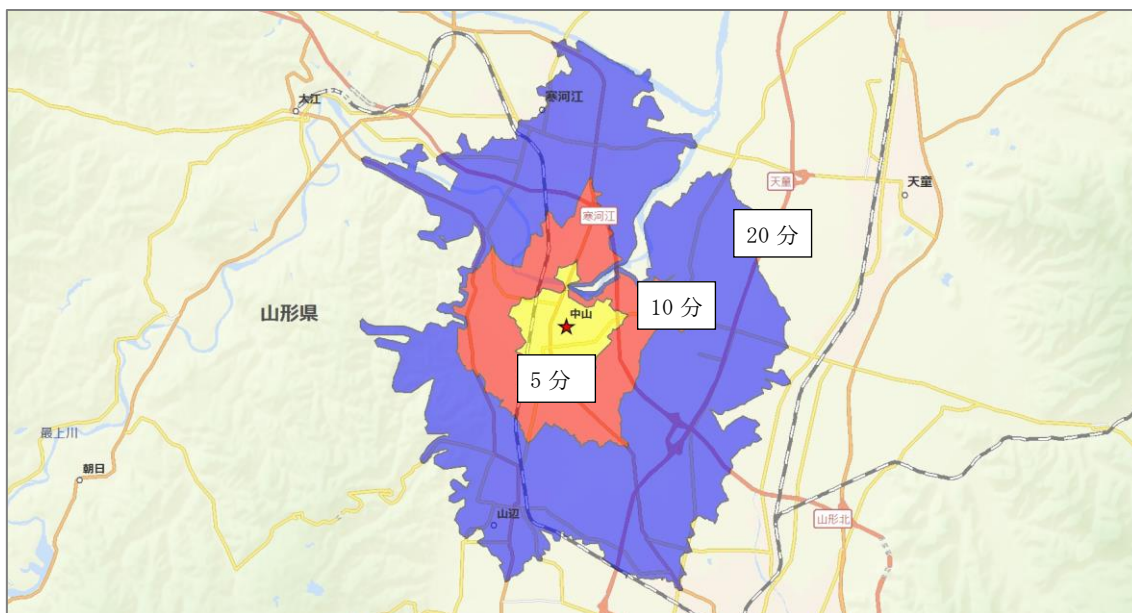
なお、今回の事業では、町民や民間事業者によって、本町の特徴である芋煮会や柏倉家住宅等の地域資源が活用されるよう、地域資源に関するこれまでの町の取り組みや民間事業者、町民との関わりも踏まえつつ、事業スキームを検討していく。

教育文化環境では、町内には2つの小学校があり、平成17年の学級数は31、児童数は749人であったが、平成26年の学級数は27、児童数は581人まで減少している。中学校数は平成17年から平成26年まで1校と変わりはないが、平成17年の学級数は15、生徒数は434人、平成26年の学級数は13、生徒数は321人まで減少している。

3. 商圏分析

中山町役場を商圏の中心として、車での運転時間（ドライブタイム）が5分、10分、20分で商圏を設定し、分析した。本町では、車での移動手段がメインであるため、車での移動範囲にどのような属性の人々がいるかを平成22年度の「国勢調査」の内容を基にGIS（Geographic Information System: 地理情報システム）によって分析した。なお、使用したデータは平成22年度の国勢調査のものとした。

【図表 2-7】 商圏範囲



（中山町役場を商圏の中心として、車での運転時間5分、10分、20分で商圏を設定）

(1) 商圏内人口

①男女別人口総数及び世帯総数

商圏5分内には、人口が7,403人、世帯数が2,207世帯あり、商圏10分では人口が14,516人、世帯数が4,197世帯である。商圏20分では、人口が64,882人、世帯数が19,289世帯である。商圏20分では、寒河江市や天童市、山辺町、山形市までのエリアを含んでおり、商圏人口が大幅に増加している。

【図表 2-8】男女別人口総数及び世帯総数

項目	商圏 5 分	商圏 10 分	商圏 20 分
人口総数 (人)	7,403	14,516	64,882
うち男性総数 (人)	3,535	6,989	31,065
うち女性総数 (人)	3,868	7,527	33,817
世帯数総数 (世帯)	2,207	4,197	19,289

②年齢別人口

商圏 5 分のエリアには、55 歳～59 歳の人口が 626 人、人口割合が 8.5%と最も高く、平均年齢は 46 歳である。商圏 10 分のエリアも同様、55 歳～59 歳の人口が 1,192 人、人口割合が 8.2%と最も高く、平均年齢は 47 歳である。商圏 20 分のエリアでは、60 歳～64 歳の人口が 5,144 人、人口割合が 7.9%と最も高く、平均年齢は 47 歳である。5 分、10 分の商圏と比較して、商圏 20 分のエリアは、年齢層が上がっている。

【図表 2-9】年齢別人口

項目	商圏 5 分		商圏 10 分		商圏 20 分	
	人口(人)	割合(%)	人口(人)	割合(%)	人口(人)	割合(%)
0-4	265	3.6	545	3.8	2,516	3.9
5-9	343	4.6	688	4.7	2,928	4.5
10-14	410	5.5	784	5.4	3,201	4.9
15-19	408	5.5	721	5.0	3,200	4.9
20-24	289	3.9	569	3.9	2,654	4.1
25-29	375	5.1	704	4.8	3,221	5.0
30-34	413	5.6	819	5.6	3,739	5.8
35-39	388	5.2	815	5.6	3,763	5.8
40-44	476	6.4	858	5.9	3,756	5.8
45-49	495	6.7	905	6.2	3,959	6.1
50-54	576	7.8	1,066	7.3	4,579	7.1
55-59	626	8.5	1,192	8.2	5,029	7.8
60-64	563	7.6	1,131	7.8	5,144	7.9
65-69	442	6.0	863	5.9	3,886	6.0
70-74	397	5.4	819	5.6	3,730	5.7
75-79	360	4.9	758	5.2	3,652	5.6
80-84	328	4.4	694	4.8	3,095	4.8
85-89	179	2.4	410	2.8	1,902	2.9

項目	商圈 5 分		商圈 10 分		商圈 20 分	
	人口(人)	割合(%)	人口(人)	割合(%)	人口(人)	割合(%)
90-94	57	0.8	133	0.9	686	1.1
95-99	11	0.1	34	0.2	167	0.3
100～	2	0.0	6	0.0	22	0.0
年齢不詳	0	0.0	2	0.0	55	0.1
総数	7,403	100.0	14,516	100.0	64,882	100.0
平均年齢	46		47		47	

(2) 就業者人口

本町の商圈内の就業者人口では、雇用者が全体の約 8 割を占めており、その構成比は以前より上がっている。また、職業別では生産工程従事者と事務従事者が多いことから、決められた時間内で勤務している人が多いことがわかる。産業別では、製造業の従事者や卸売業・小売業の人口が多く、業種や職業によって、個々の抱える問題も異なるため、今後、商圈内の地域特性に応じた提供サービスの検討が必要である。

①就業上の地位別就業者数

中山町役場を中心に、ドライブタイムの商圈 20 分内には、32,028 人の就業者が存在する。構成比としては、男性 55.8%で、女性が 44.2%と男性の比率が高い。雇用者は 80.6%であり、約 2 割の住民が自営業主もしくは家族従業者であり、全国と比較しても自営業主と家族従業者の比率が高いことから、自営業が多い商圈であることがわかる。

【図表 2-10】 就業上の地位別就業者数（15 歳以上・商圈 20 分）

項目	平成 22 年			平成 17 年		
	集計値(人)	構成比(%)	全国構成比(%)	集計値(人)	構成比(%)	全国構成比(%)
就業者数総数	32,028	-	-	33,072	-	-
男性	17,876	55.8	57.2	-	-	-
女性	14,	44.2	42.8	-	-	-
雇用者	25,874	80.6	83.0	25,664	77.6	84.0
自営業主	3,880	12.1	9.4	4,630	14.0	11.0
家族従業者	2,274	7.1	3.9	2,778	8.4	4.0

※構成比は、小数点第 2 位を四捨五入して算出している。

②職業別の就業者数

職業別人口では、生産工程従事者が 20.4%と最も高く、続いて事務従事者が 17.0%、販売従事者が 12.8%となっている。生産工程従事者が全国の構成比と比較すると 6.2 ポイ

ントも高く、製造業の製造ラインで働いている比率が全国構成比よりも高い。

【図表 2-11】 職業別の就業者数（平成 22 年・15 歳以上・商圏 20 分）

職業	集計値(人)	構成比(%)	全国構成比(%)
管理的職業従事者	716	2.3	2.4
専門的・技術的職業従事者	3,626	11.4	14.5
事務従事者	5,378	17.0	18.4
販売従事者	4,054	12.8	13.4
サービス職業従事者	3,185	10.1	11.5
保安職業従事者	396	1.3	1.8
農林漁業従事者	3,185	10.1	3.9
生産工程従事者	6,463	20.4	14.2
輸送・機械運転従事者	1,070	3.4	3.5
建設・採掘従事者	1,610	5.1	4.5
運搬・清掃・梱包従事者	1,988	6.3	6.2
その他	0	0	5.7
計	31,671	100	100

※構成比は、小数点第 2 位を四捨五入して算出している。

③産業別就業者数

産業別就業者数では、第三次産業の就業者数の比率が最も高いが、その内訳をみると最も比率が高いのは第二次産業の「製造業」の 22.1%である。続いて、第三次産業の「卸売業・小売業」の 17.4%、「医療・福祉」の 10.5%が高い数値となっている。「製造業」の構成比は、全国構成比の 17.1%よりも 5 ポイント高い数値となっており、製造業の就業者数が多いエリアとなっている。

【図表 2-12】 産業別就業者数（平成 22 年・15 歳以上・商圏 20 分）

項目		集計値(人)	構成比(%)	全国構成比(%)
第一次産業	農業	3,221	10.2	3.8
	林業	32	0.1	0.1
	漁業	0	0.0	0.3
	計	3,253	10.3	4.2
第二次産業	鉱業・採石業・砂利採取業	11	0.0	0.0
	建設業	2,806	8.9	8.0
	製造業	6,984	22.1	17.1
	計	9,801	31.0	25.1

項目		集計値 (人)	構成比 (%)	全国構成比 (%)
第三次 産業	電気・ガス・熱供給・ 水道業	137	0.4	0.5
	情報通信業	255	0.8	2.9
	運輸業・郵便業	1,347	4.3	5.7
	卸売業・小売業	5,497	17.4	17.5
	金融業・保険業	667	2.1	2.7
	不動産業・物品賃貸業	278	0.9	2.0
	学術研究・専門・ 技術サービス業	587	1.9	3.4
	宿泊業・飲食サービス業	1,279	4.0	6.1
	生活関連サービス業・ 娯楽業	1,129	3.6	3.9
	教育・学習支援業	1,177	3.7	4.7
	医療・福祉	3,331	10.5	10.9
	複合サービス事業	335	1.1	0.7
	サービス業	1,451	4.6	6.1
	公務	1,132	3.6	3.6
計	18,602	58.9	70.7	

※構成比は、小数点第2位を四捨五入して算出している。

(3) 住宅・世帯

①世帯構成比

中山町役場を中心に、ドライブタイムの商圏20分内の世帯数は19,258世帯である。最も多い世帯数は、「2人世帯」の23.2%であり、続いて「5人以上世帯」の23.1%である。「5人以上世帯」の全国構成比は7.8%であり、商圏20分のエリアは、全国構成比よりも15.3ポイントも高く、三世代同居などの拡大家族が非常に多いことがわかる。

【図表 2-13】世帯構成比（商圏20分）

項目	集計値(世帯)	構成比 (%)	全国構成比 (%)
世帯数	19,259	-	-
1人世帯	2,734	14.2	32.4
2人世帯	4,476	23.2	27.2
3人世帯	3,957	20.5	18.2
4人世帯	3,634	18.9	14.4
5人以上世帯	4,458	23.1	7.8

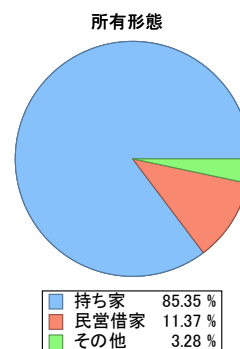
※構成比は、小数点第2位を四捨五入して算出している。

②住居構成比

住居の構成比では、「持ち家」の構成比が 85.4%と最も高く、全国構成比の 61.9%と比較すると 23.5%も高い。また、民営借家は 11.4%のみであることから、民営借家のニーズが少ないか、もしくはニーズに合った民営借家が少ないことが想定される。

【図表 2-14】住居構成比（商圈 20 分）

項目	集計値 (世帯)	構成比 (%)	全国構成比 (%)
持ち家	16,336	85.4	61.9
民営借家	2,176	11.4	28.1
その他	628	3.3	10.0



※構成比は、小数点第 2 位を四捨五入して算出している。

③世帯数構成比

各世帯数の内訳をみると、「親族世帯」の構成比が 85.4%と高く、全国構成比と比較すると 18.8 ポイントも高い。また、「核家族以外の世帯」の構成比は 33.7%であり、全国構成比の 10.3%より約 3 倍の数値となっている。そのほか、「65 歳以上親族のいる一般世帯数」の構成比は、56.4%と高く、全国構成比の 37.3%と比較すると 19.1 ポイントも高く、全国と比較しても高齢者世帯が多く、高齢化が進んでいるエリアだということがわかる。

【図表 2-15】世帯数構成比（商圈 20 分）

項目	集計値 (世帯数)	構成比 (%)	全国構成比 (%)
一般世帯数	19,258	-	-
親族世帯 ⁵	16,448	85.4	66.6
核家族世帯	9,963	51.7	56.3
核家族世帯（夫婦のみ）	3,283	17.0	19.8
核家族世帯（夫婦と子供）	5,218	27.1	27.9
核家族以外の世帯	6,485	33.7	10.2
6 歳未満親族のいる一般世帯数	2,351	12.2	9.4
18 歳未満親族のいる一般世帯数	6,225	32.3	23.1
65 歳以上親族のいる一般世帯数	10,853	56.4	37.3
65 歳以上夫婦のみ世帯数	1,531	7.9	10.7
65 歳以上単独世帯数	1,108	5.8	9.2

⁵ 親族世帯：二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員のいる世帯

項目	集計値 (世帯数)	構成比 (%)	全国構成比 (%)
3 世代世帯世帯数	5,176	26.9	7.1
単独世帯 ⁶	2,734	14.2	32.4

※構成比は、小数点第 2 位を四捨五入して算出している。

(4) 昼間人口・夜間人口

中山町役場を中心に、ドライブタイムの商圈 20 分内の「昼間人口」は 52,826 人、「夜間人口」は 63,184 人であり、「昼夜間人口比率」は 83.6%と昼間人口は少ないベッドタウンであることがわかる。そのうち、昼間人口の「生徒・学生数」は 11.9%、夜間人口の「在学者数」は 13.7%と商圈外の学校に通学している生徒・学生数がやや多い。また、昼間人口の「第 2・3 次産業就業者数」は 39.0%であり、夜間人口の「第 2・3 次産業就業者数」は 43.9%であることから、商圈内よりも商圈外への就業者数が上回っている。

【図表 2-16】 昼間人口・夜間人口（商圈 20 分）

項目	集計値 (世帯数)	構成比 (%)	全国構成比 (%)
昼間人口（推計）	52,826	-	-
生徒・学生数	6,312	11.9	13.8
第 2・3 次産業就業者数	20,579	39.0	49.3
夜間人口（推計）	63,184	-	-
在学者数	8,637	13.7	13.3
第 2・3 次産業就業者数	27,737	43.9	42.0
65 歳以上人口	16,441	26.0	22.8
75 歳以上人口	9,102	14.4	11.0
世帯数	18,836	-	-
1人世帯数	2,706	14.4	32.3
昼夜間人口比較（推計）			
昼夜間人口差	-10,358.0	-	-
昼夜間人口比	83.6	-	-
昼夜間人口差 生徒・学生数	-2,325.0	-	-
昼夜間人口差 第 2・3 次産業	-7,158.0	-	-

※構成比は、小数点第 2 位を四捨五入して算出している。

⁶ 単独世帯：世帯人員が一人の世帯

4. 周辺環境の状況

本町の周辺環境について、①道路・交通の状況、②河川等の状況、③公共施設等の状況、④土地利用の状況の4つの視点で分析を行った。

(1) 道路・交通の状況

①道路

本町には、国道112号と国道458号の2本の国道があり、1本の主要地方道と4本の一般県道、並びに284本の町道が通っている。国道112号は、本町を南北に縦断しており、南は山形市方面、北は寒河江市方面へと続いているが、山形市陣場と中山町達磨寺との間は片側1車線のため朝夕の通勤ラッシュの時間帯には交通渋滞が引き起こされることがある。

②公共交通

本町には、JR、町内34か所の停留所がある町営バスと山交バス、山形市北部と町内を結ぶデマンド型乗合タクシーの4つの公共交通機関がある。

【図表 2-17】中山町町営バス運行路線図



(参照：中山町ホームページ)

JRの年間乗車人員では、羽前長崎駅は平成26年実績では、年間約15万人が利用し

ている。平成 18 年から平成 26 年までの乗車人員数では、平成 22 年の 14 万 6 千人が最も利用が少なかったが、近年は増加傾向にある。（参照：図表 2-18）

【図表 2-18】 JR の年間乗車人員 （単位：人）

年	総数	羽前長崎駅	羽前金沢駅
平成 18 年	178,850	162,790	16,060
平成 19 年	178,120	161,330	16,790
平成 20 年	175,930	159,140	16,790
平成 21 年	164,615	150,745	13,870
平成 22 年	159,505	146,730	12,775
平成 23 年	166,075	154,030	12,045
平成 24 年	159,140	159,140	-
平成 25 年	170,455	170,455	-
平成 26 年	152,570	152,570	-

（参照：「数字で見るなかやま 平成 26 年版」）

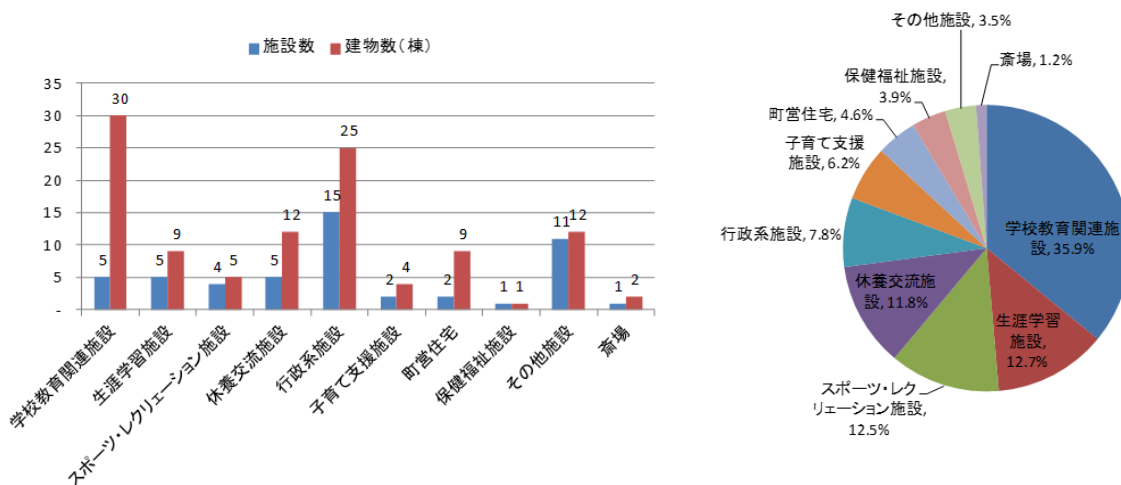
(2) 河川等の状況

本町には、最上川と須川の 2 つの一級河川があり、最上川は町北部を流れており、須川は町東部を流れている。また、出羽丘陵から新堀川、石子沢川、不動沢川等の小河川が最上川や須川に流入している。

(3) 公共施設等の状況

公共施設の建物数は、学校教育関連施設が 30 棟と最も多く、続いて行政系施設が 25 棟、その他施設が 12 棟となっている。延床面積では、学校教育関連施設が 35.9% と最も多く、生涯学習施設が 12.7%、スポーツ・レクリエーション施設が 12.5% と続いている。

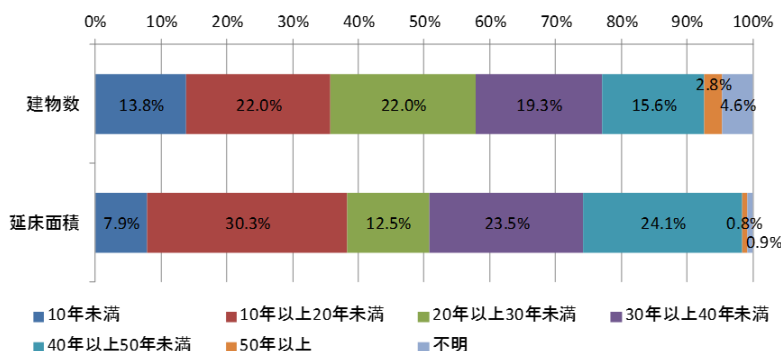
【図表 2-19】 公共施設（町有建物）の施設数と面積割合



（出典：「平成 26 年度中山町財産に関する調書」）

建物の経過年数別構成比をみると、建物数では「10年以上20年未満」と「20年以上30年未満」が22.0%ずつで最も高く、「30年以上40年未満」が19.3%、「40年以上50年未満」が15.6%と続いており、どの建物も老朽化が深刻であることがわかる。

【図表 2-20】建物の経過年数別構成比



(出典：「平成 26 年度 中山町財産に関する調書」)

(4) 土地利用の状況

「中山町国土利用計画（第4次計画）」によると、本町の土地利用を農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地、その他の項目で、大きく7つに分けた場合、平成20年時点で最も構成比の高いものは農用地の32.5%であり、森林の31.8%、宅地の8.2%と続いている。また、今後の人口推計や各種計画などを踏まえて、平成32年の区分ごとの目標値を定めており、その目標値において農用地は平成32年までの伸び率で97.2%に減少するとしている。

さらに、宅地においては、現在進行している人口減少が今後ますます深刻化することが想定されている一方で、町内の核家族化による世帯数は増加傾向にあり、平成20年から平成32年までの伸び率は106.1%まで増加するとしている。

町内の土地利用に関しては、町民が安全で安心な生活を送れることを大前提として、市街地や既存集落における低未利用地の有効活用、周辺の自然環境との調和、土地間の相乗効果を目的としたエリアマネジメントなどを踏まえて、計画を進める必要がある。

【図表 2-21】町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(単位：ha)

区分	H20	H32	構成比		増減	伸び率 H32/H20
			H20	H32		
農用地	1,015	987	32.5%	31.6%	-28	97.2%
農地	1,015	987	32.5%	31.6%	-28	97.2%
牧草放牧地	0	0	0.0%	0.0%	0	-
森林	993	993	31.8%	31.8%	0	100.0%

区分	H20	H32	構成比		増減	伸び率 H32/H20
			H20	H32		
原野	0	0	0.0%	0.0%	0	-
水面・河川・水路	178	178	5.7%	5.7%	0	100.0%
道路	228	230	7.3%	7.4%	2	100.9%
宅地	255	275	8.2%	8.8%	20	107.8%
住宅地	180	191	5.8%	6.1%	11	106.1%
工業用地	4	4	0.1%	0.1%	0	100.0%
その他の宅地	71	80	2.3%	2.6%	9	112.7%
その他	454	460	14.5%	14.7%	6	101.3%
合計	3,123	3,123	100.0%	100.0%	0	100.0%

(参照：「中山町国土利用計画（第四次計画）」)

5. 関係する法律・制度

本事業に関係する以下の法律・制度について、課題と今後の方向性をまとめた。

(1) 都市計画法

本事業で対象検討エリアとして設定している上川原地区は市街化調整区域であり、中山公園のエリアは都市計画公園となっている。中川原地区は市街化区域であり、第二種住居地域に指定されている。

市街化調整区域における開発もしくは建築行為は、「都市計画法」により規制されており、全ての開発行為に対して開発許可が必要である。一定規模以上の開発行為（建築物の建築のために行う土地の区画形質の変更）を行う場合は、「都市計画法」第34条により、山形県知事の許可が必要となる。

【図表 2-22】規制対象規模

都市計画区域		都市計画区域外	
市街化区域と市街化調整区域に区分している場合（山形市、上山市、天童市、山辺町、中山町）	市街化区域と市街化調整区域に区分していない場合		
市街化区域	市街化調整区域		
1,000 m ² 以上	面積を問わず全て	3,000 m ² 以上	10,000 m ² 以上

(参照：山形県 ホームページ)

本事業は市街化調整区域内における施設の整備計画であることから、「都市計画法」第34条の適用を受け、開発行為の許可が必要となる。

【都市計画法（抜粋）】

条項	内容
第 34 条	<p>前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p>
第 1 項 第 1 号	<p>主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為</p>
第 2 号	<p>市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p>
第 3 号	<p>温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p>
第 4 号	<p>農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為</p>
第 5 号	<p>特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為</p>
第 6 号	<p>都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一</p>

条項	内容
	<p>体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p>
第7号	<p>市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p>
第8号	<p>政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p>
第9号	<p>前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p>
第10号	<p>地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p>
第11号	<p>市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの</p>
第12号	<p>開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと</p>

条項	内容	
		認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
	第 13 号	区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）
	第 14 号	前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

ただし、公益上必要な建築物のための開発行為（「都市計画法」第 29 条第 1 項第 3 号の政令で定める施設）として、「都市公園法」の公園施設の場合、休憩所、野営場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所等は都市にとって公益上必要不可欠で、開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして、政令で定める建築物のための開発行為は許可を要さない。

今後、市街化調整区域の開発許可に関しては、対象エリアの検討内容により、山形県村山総合支庁建設部建築課との協議を行っていく必要がある。

本事業においては、万が一開発許可が得られない場合には、計画が白紙になってしまう可能性（リスク）があるので、内部調整は慎重に進めていく必要がある。市街化調整区域の開発許可において一番重要な視点は、「この事業がなぜこの予定地でなければならないのか」という点を明確にすることである。この点がクリアできなければ開発許可は得られないため、まずは山形県村山総合支庁建設部建築課との開発許可申請前の事前協議を行いながら、内容の調整を行っていくこととなる。

(2) 農地法

本事業で、開発区域内に農地を含む場合は、「農地法」に基づく手続きをとる必要がある。（届出又は申請窓口は市町村農業委員会である。）

- ① 市街化区域の場合：農地転用に係る一定の事項を農業委員会への届け出が必要となる。
- ② 市街化区域以外の区域の場合：農地転用について、知事等の許可を受ける必要がある。
この場合、農地転用許可と開発許可の整合性を図るため、事前に相互調整を行い、同時に許可することを原則としている。

【農地法（抜粋）】

条項	内容
第4条	農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事（農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（以下「指定市町村」という。）の区域内にあつては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
第1項 第1号	次条第1項の許可に係る農地をその許可に係る目的に供する場合
第2号	国又は都道府県等（都道府県又は指定市町村をいう。以下同じ。）が、道路、農業用排水施設その他の地域振興上又は農業振興上の必要性が高いと認められる施設であつて農林水産省令で定めるものの用に供するため、農地を農地以外のものにする場合
第3号	農業経営基盤強化促進法第十九条の規定による公告があつた農用地利用集積計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第四条第四項第一号の権利に係る農地を当該農用地利用集積計画に定める利用目的に供する場合
第4号	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合
第5号	農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第8条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第5条第8項の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に

条項	内容	
		定める利用目的に供する場合
	第 6 号	土地収用法その他の法律によつて収用し、又は使用した農地をその収用又は使用に係る目的に供する場合
	第 7 号	市街化区域（都市計画法（昭和 43 年法律第百号）第 7 条第 1 項の市街化区域と定められた区域（同法第 23 条第 1 項の規定による協議を要する場合にあつては、当該協議が調つたものに限る。）をいう。）内にある農地を、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合
	第 8 号	その他農林水産省令で定める場合
	第 2 項	前項の許可を受けようとする者は、農林水産省令で定めるところにより、農林水産省令で定める事項を記載した申請書を、農業委員会を経由して、都道府県知事等に提出しなければならない。
	第 6 項	第 1 項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。ただし、第 1 号及び第 2 号に掲げる場合において、土地収用法第 26 条第 1 項の規定による告示（他の法律の規定による告示又は公告で同項の規定による告示とみなされるものを含む。次条第 2 項において同じ。）に係る事業の用に供するため農地を農地以外のものにしようとするとき、第 1 号イに掲げる農地を農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 4 項に規定する農用地利用計画（以下単に「農用地利用計画」という。）において指定された用途に供するため農地以外のものにしようとするときその他政令で定める相当の事由があるときは、この限りでない。
第 5 条	農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項及び第四項において同じ。）にするため、これらの土地について第 3 条第 1 項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。	
	第 1 項	国又は都道府県等が、前条第 1 項第 2 号の農林水産省令で定める施設の用に供するため、これらの権利を取得する場合

(3) 農業振興地域の整備に関する法律

市町村農業振興地域整備計画の農用地利用計画上、農用地区域に指定されている区域については、原則として開発行為の許可はできない。ただし、農地法第 4 条第 1 項もしくは第 5 条第 1 項の許可に係る土地をその許可目的で使用する際は、山形県知事の許可

を受けることで、開発が可能となる。

【農業振興地域の整備に関する法律（抜粋）】

条項	内容
第 15 条 の 2	農用地区域内において開発行為（宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更又は建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築をいう。以下同じ。）をしようとする者は、あらかじめ、農林水産省令で定めるところにより、都道府県知事（農用地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（以下この条において「指定市町村」という。）の区域内にあつては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する行為については、この限りでない。
第 1 項 第 3 号	農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項の許可に係る土地をその許可に係る目的に供するために行う行為
第 2 項	前項の許可の申請は、当該開発行為に係る土地の所在地を管轄する市町村長を経由してしなければならない。ただし、当該市町村長が指定市町村の長である場合は、この限りでない。

(4) 建築基準法

P F I⁷事業を進める場合、「建築基準法」に関しては、従来型の事業で進める場合と法律上の違いはなく、従来型の事業と同様、「建築基準法」を遵守した事業の設計が必要である。現段階では、事業内容が明確ではないため、具体的な検討事項は把握しかねるが、事業内容が明確になった時点で、施設の整備内容により、再度同法を確認する必要がある。

また、事業スキームの際に留意すべき法律として「建設業法」がある。「建設業法」の第 22 条の下請け（丸投げの禁止）に関する事項で、建設業法第 22 条では、建設業者がその請け負った建設工事を一括して他人に請け負わせることを原則として禁じ、元請負人が予め発注者から書面による承諾を得た場合には、例外的に一括下請負をすることが認められている。

この規定を受け、内閣府が公表している P F I 事業契約の標準約款 19 条 4 項では、次のような趣旨の規定が設けられている。

⁷ P F I は、「Private Finance Initiative」の略で、民間の資金や経営手法・技術力を活用して公共施設などの社会資本を整備する事業手法。

“SPC⁸が建設企業に建設工事を委託した場合、当該建設企業が建設業法第 22 条 3 項に基づき第三者に一括下請負させることへの承諾をSPCに求めたとしても、SPCはその承諾を与えてはならない。”

この標準約款の規定から、内閣府は、そもそも、選定事業に関してはSPCが“発注者”であり、SPCから建設工事を請け負う建設企業を“元請負人”とみていることが分かる。実質的にみても、「建設業法」22条の規定の趣旨は、建設工事では発注者は請負契約の相手方である建設業者の施行能力等を信頼して同契約を締結するものであり、同契約にかかる建設工事を実質的に下請負人に施工させることは、発注者の信頼を損なうことになるというところにある。

その点、PFIは、もともとSPC自体が具体的な業務を実施することが前提とはされておらず、SPCの構成企業または協力企業が具体的な業務を担うことが当然の前提とされている。そのため、入札の際にも建設企業その他各企業の業務遂行能力等について審査が行われ、また基本協定や事業契約においても、実際に具体的な業務を担う企業名が明記されることになる。

上記のように、「建設業法」第 22 条の趣旨である“一括下請負が発注者の信頼を損なう”という点は、SPCから建設企業への委託に関しては当てはまらないといえることになる。これらのことを踏まえ、今後事業スキームを検討していく必要がある。

【建設業法（抜粋）】

条項	内容	
第 22 条	第 1 項	建設業者は、その請け負った建設工事を、いかなる方法をもつてするかを問わず、一括して他人に請け負わせてはならない。
	第 2 項	建設業を営む者は、建設業者から当該建設業者の請け負った建設工事を一括して請け負ってはならない。
	第 3 項	前 2 項の建設工事が多数の者が利用する施設又は工作物に関する重要な建設工事で政令で定めるもの以外の建設工事である場合において、当該建設工事の元請負人があらかじめ発注者の書面による承諾を得たときは、これらの規定は、適用しない。
	第 4 項	発注者は、前項の規定による書面による承諾に代えて、政令で定めるところにより、同項の元請負人の承諾を得て、電子情報処理

⁸ SPCは、「Special Purpose Company」の略で、特別目的会社を指す。現保有者から資産の譲渡を受け、資金調達のための株式や債券の発行、投資家への収益の配分といった特別な目的のために設立される会社のこと。

条項	内容
	組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものにより、同項の承諾をする旨の通知をすることができる。この場合において、当該発注者は、当該書面による承諾をしたものとみなす。

(5) 環境基本法

本事業が事業化する際は、「環境基本法」の下記の条項に則り、事業を進める必要がある。環境基本法において、留意すべき点としては、第20条で記載されている環境影響評価について、PFI手法で実施する際、実施者、工事主体・運営主体が異なる場合があるので、その事業スキームにより環境影響評価の内容を検討する必要がある。

【環境基本法（抜粋）】

条項	内容
第8条	第1項 事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、これに伴って生ずるばい煙、汚水、廃棄物等の処理その他の公害を防止し、又は自然環境を適正に保全するために必要な措置を講ずる責務を有する。
	第2項 事業者は、基本理念にのっとり、環境の保全上の支障を防止するため、物の製造、加工又は販売その他の事業活動を行うに当たって、その事業活動に係る製品その他の物が廃棄物となった場合にその適正な処理が図られることとなるように必要な措置を講ずる責務を有する。
	第3項 前2項に定めるもののほか、事業者は、基本理念にのっとり、環境の保全上の支障を防止するため、物の製造、加工又は販売その他の事業活動を行うに当たって、その事業活動に係る製品その他の物が使用され又は廃棄されることによる環境への負荷の低減に資するように努めるとともに、その事業活動において、再生資源その他の環境への負荷の低減に資する原材料、役務等を利用するように努めなければならない。
	第4項 前3項に定めるもののほか、事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動に関し、これに伴う環境への負荷の低減その他環境の保全に自ら努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する環境の保全に関する施策に協力する責務を有する。
第20条	国は、土地の形状の変更、工作物の新設その他これらに類する事業を行う事業者が、その事業の実施に当たりあらかじめその事業に係る環境への影

条項	内容
	響について自ら適正に調査、予測又は評価を行い、その結果に基づき、その事業に係る環境の保全について適正に配慮することを推進するため、必要な措置を講ずるものとする。

(6) P F I 法

P F I 事業の実施プロセスは、指名競争入札、分割発注、単年度契約が基本の従来型の事業実施プロセスとは大きく異なる。そこで、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（以下、「P F I 法」という。）第 4 条では、「公共施設等の管理者等が P F I 事業を円滑に実施できるよう、内閣総理大臣が特定事業の実施に関する基本的な事項を定めなければならない」と規定している。

また、P F I 事業の実施方針を公表する際は、「P F I 法」第 5 条に基づき、特定事業の選定に関する事項や民間事業者の募集および選定に関する事項、民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項等を記載しなければならない。

「P F I 法」に基づき、事業を実施する場合は、同法第 6 条および第 8 条に基づき特定事業として選定・評価結果の公表を行う必要がある。同法第 8 条では、特定事業の選定を行うにあたっては、客観的な評価を行い、その結果を公表することを規定している。

そのほか、「P F I 法」第 6 条では、民間事業者が公共施設等の管理者に対し、「実施方針」を定めることを提案することができるとしている。その際、特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果を示す書類を提出する必要があるが、民間提案制度を活用することで、事業化の行政業務の負担軽減や効率的で効果的なサービス提供の確保を行うことが可能となる。ただし、民間提案制度に関しては、民間事業者の提案に係る受付、評価、通知、公表等を適切に行うため、窓口の明確化や庁内検討体制を整備しておく必要がある。

今後、市場調査を行うにあたり、「P F I 法」第 6 条を踏まえ、民間提案制度に対する民間事業者の意識調査も行うこととし、より多角的な視野での民間事業者の参画方法について検討を進めていく。

【P F I 法（抜粋）】

条項	内容	
第 2 条	第 2 項	この法律において「特定事業」とは、公共施設等の整備等（公共施設等の建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）に関する事業（市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を含む。）であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施

条項	内容	
		されるものをいう。
	第4項	この法律において「選定事業」とは、第7条の規定により選定された特定事業をいう。
第5条	第1項	公共施設等の管理者等は、第7条の特定事業の選定及び第八条第一項の民間事業者の選定を行おうとするときは、基本方針にのっとり、特定事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）を定めることができる
	第2項	実施方針は、特定事業について、次に掲げる事項を具体的に定めるものとする。
	第1号	特定事業の選定に関する事項
	第2号	民間事業者の募集及び選定に関する事項
	第3号	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項
	第4号	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
	第5号	事業契約（選定事業（公共施設等運営事業を除く。）を実施するため公共施設等の管理者等及び選定事業者が締結する契約をいう。以下同じ。）の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項
	第6号	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項
	第7号	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項
		第3項
	第4項	前項の規定は、実施方針の変更について準用する。
第6条	第1項	特定事業を実施しようとする民間事業者は、公共施設等の管理者等に対し、当該特定事業に係る実施方針を定めることを提案することができる。この場合においては、当該特定事業の案、当該特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果を示す書類その他内閣府令で定める書類を添えなければならない。
	第2項	前項の規定による提案を受けた公共施設等の管理者等は、当該提案について検討を加え、遅滞なく、その結果を当該民間事業者に通知しなければならない。
第7条		公共施設等の管理者等は、第5条第3項（同条第4項において準用する場合を含む。）の規定により実施方針を公表したときは、基本方針及び実施方針に基づき、実施することが適切であると認める特定事業を選定するこ

条項	内容	
	とができる。	
第 8 条	第 1 項	公共施設等の管理者等は、前条の規定により特定事業を選定したときは、当該特定事業を実施する民間事業者を公募の方法等により選定するものとする。
	第 2 項	前項の規定により選定された民間事業者は、本来同項の公共施設等の管理者等が行う事業のうち、事業契約において当該民間事業者が行うこととされた公共施設等の整備等（第 16 条の規定により公共施設等運営権が設定された場合にあっては、当該公共施設等運営権に係る公共施設等の運営等）を行うことができる。

(7) 地方自治法

事業者の選定段階で、民間事業者の募集、評価、選定に関しては総合評価一般競争入札で実施することが原則とされているが、公募型随意契約を行うことも可能である。総合評価一般競争入札は、「地方自治法」第 234 条第 3 項、同法施行令 167 条 10 の 2 第 1 号および第 2 号に基づき、入札公告により広く入札参加者を募り、価格および価格以外の要素を含めた総合評価により落札者を決定する契約方式である。

【地方自治法（抜粋）】

条項	内容	
第 234 条	第 3 項	普通地方公共団体は、一般競争入札又は指名競争入札（以下この条において「競争入札」という。）に付する場合においては、政令の定めるところにより、契約の目的に応じ、予定価格の制限の範囲内で最高又は最低の価格をもって申込みをした者を契約の相手方とするものとする。ただし、普通地方公共団体の支出の原因となる契約については、政令の定めるところにより、予定価格の制限の範囲内の価格をもって申込みをした者のうち最低の価格をもって申込みをした者以外の者を契約の相手方とすることができる。

【地方自治法施行令（抜粋）】

条項	内容	
第 167 条 10 の 2	第 1 号	普通地方公共団体の長は、一般競争入札により当該普通地方公共団体の支出の原因となる契約を締結しようとする場合において、当該契約がその性質又は目的から地方自治法第 234 条第 3 項本文又は前条の規定により難しいものであるときは、これらの

条項	内容	
		規定にかかわらず、予定価格の制限の範囲内の価格をもって申込みをした者のうち、価格その他の条件が当該普通地方公共団体にとって最も有利なものをもって申込みをした者を落札者とすることができる。
	第2号	普通地方公共団体の長は、前項の規定により工事又は製造その他についての請負の契約を締結しようとする場合において、落札者となるべき者の当該申込みに係る価格によつてはその者により当該契約の内容に適合した履行がされないおそれがあると認めるとき、又はその者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがあつて著しく不適當であると認めるときは、同項の規定にかかわらず、その者を落札者とせず、予定価格の制限の範囲内の価格をもって申込みをした他の者のうち、価格その他の条件が当該普通地方公共団体にとって最も有利なものをもって申込みをした者を落札者とすることができる。

また、公募型プロポーザル方式により評価を行い、随意契約により契約を締結する場合は、「地方自治法」第234条第2項、同法施行令第167条の2第1項に基づき行う。

【地方自治法（抜粋）】

条項	内容	
第234条	第1項	売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとする。
	第2項	前項の指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる。

【地方自治法施行令（抜粋）】

条項	内容	
第167条の2		地方自治法第234条第2項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。
	第1号	売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格（貸借の契約にあつては、予定貸借料の年額又は総額）が別表第5上（※）欄に掲げる契約の種類に応じ同表下欄に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき。

※【別表第5】※市町村（指定都市を除く。以下この表において同じ。）

1	工事又は製造の請負	130 万円
2	財産の買入れ	80 万円
3	物件の借入れ	40 万円
4	財産の売払い	30 万円
5	物件の貸付け	30 万円
6	前各号に掲げるもの以外のもの	50 万円

総合評価一般競争入札方式と公募型プロポーザルの大きな相違点は、①選定された事業者との契約交渉の余地、②選定された事業者との契約に至らなかった場合の措置の2点である。

①の選定された事業者との契約交渉の余地に関しては、総合評価一般競争入札においては入札公告時に公表する事業契約書（案）も入札書類を構成するもので3042り、選定された事業者との交渉による契約条件の変更は原則として認められない。一方、公募型プロポーザル方式による随意契約においては、契約条件などについての交渉が可能とされており、応募者の創意工夫の発揮の余地が大きく、提案内容によって契約条件等を変更することが合理的と想定される事業に関しては有効であるとされる。

しかし、契約条件等の大幅な変更はPFI事業の原則である「透明性、公平性、競争性」を阻害するおそれがあることから、事業者決定後の変更は最小限に留めるべきである。

6. 町の既存計画等による方向性

これまでに本町で策定した計画や現在策定している計画等に基づき、本業務との位置づけを整理する。

(1) 中山町都市計画マスタープラン

「中山町都市計画マスタープラン」（平成14年3月策定）は、広域的観点や地域社会の観点から将来あるべき都市像を示し、本町をゆとりと豊かさを真に実感できる個性的で快適な場として整備するため、2つの基本理念を定めている。

- ・ 町の魅力を再発見し、活かし、育むまちづくり
- ・ 行政と住民がともに育むまちづくり

また、この2つの基本理念に基づき、5つの目標を定めている。

① 快適な住環境の形成と自然環境の調和したまちづくり

道路、公園、下水道、教育施設等の社会資本整備を計画的に実施し、快適で魅力ある住環境の形成を図る。

② 都市基盤の充実したまちづくり

業務や交流、情報通信、商業、観光機能等が集積する中心市街地の機能強化を図るとともに、ハイテク産業の企業立地と流通拠点の整備を図る。

③ 地域資源を活かしたまちづくり

最上川舟運の文化に代表される歴史文化や名勝、旧来からの生活様式、山林や河川等の自然、温泉資源などの豊富な「地域資源を活用したまちづくり」を積極的に展開し、学習や健康、余暇活動の場の創出、観光機能の強化等を図る。

④ 高齢化、核家族化等に配慮したまちづくり

要介護者や要介護者等に対応する高齢者福祉施設や保健施設、児童福祉施設等のサービス機能の強化について、周辺市町村とのネットワークを考慮しつつ推進する。

⑤ 災害に強い安全なまちづくり

自然現象や社会現象を誘因とする災害の発生に対応した防災施設の計画的整備と運用を図りながら、地域防災計画に基づく住民の防災意識の高揚、防災体制の拡充等を推進し、災害に強い安全なまちの実現を目指す。

(2) 中山町まち・ひと・しごと創生総合戦略

「中山町まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成 27 年 12 月策定）は、国の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」や本町における人口の現状分析を踏まえたうえで、人口の将来展望を示した人口ビジョンを定めている。また、人口ビジョンに基づく本町の今後五カ年の基本目標や施策の基本的方向、具体的な施策を示した総合戦略を定めている。

■基本目標

1. なかやまの資源や立地条件を活かして雇用を創出
2. なかやまへ住もう・帰ろうの流れを創出
3. なかやまの若い世代の結婚・出産・子育ての希望を実現
4. なかやまの安全・安心な暮らしと広域連携によるまちづくりの実現

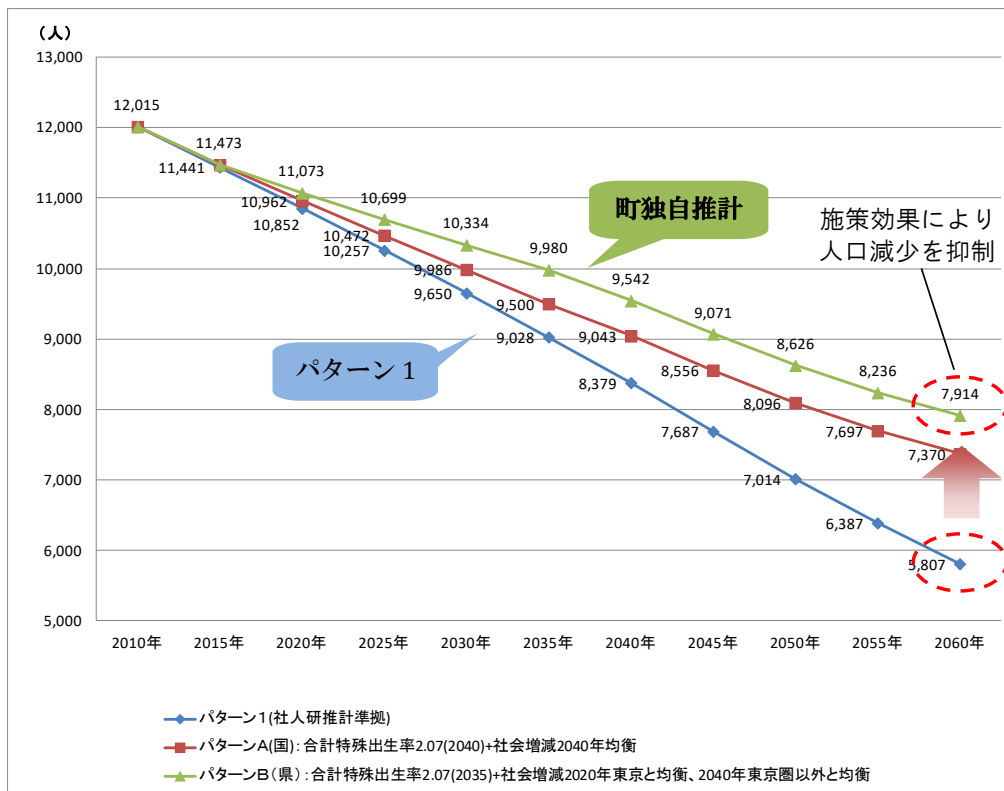
「4. なかやまの安全・安心な暮らしと広域連携によるまちづくりの実現」では、本町の特色であるコンパクトシティを一層推進し、新たな町のコアとなる公共施設等の適正配置を進め、住民の利便性を高めるとともに効率的な行財政の構築を図るとしている。

その中での課題としては、役場、中央公民館、保健福祉センター等の公共施設の分散による住民へのワンストップの行政サービスの提供や、町の活性化のためのイベントや祭り等の企画や運営の住民の参画が挙げられている。

そのため、自治体間の広域連携の促進と公共施設等の適正配置や複合施設化によるコンパクトシティの構築の推進、大学等の高等教育機関やNPO法人などの活動の積極的な受け入れと交流・連携を通じた本町の活性化を施策の一つとしている。

平成 27 年には、中山町の総人口は 5,807 人（国立社会保障・人口問題研究所推計準拠）となる見通しだが、町独自推計では、平成 27 年の総人口は 7,914 人となる見通しとしており、出生率及び純移動率の改善に向けた施策に取り組むことにより、約 2,100 人の人口減少を抑制する効果を期待している。

【図表 2-23：中山町の総人口の将来展望】



(参照：「中山町まち・ひと・しごと創生総合戦略」)

(3) 第5次中山町総合計画 後期5か年基本計画

本町は、平成32年を目標年次とした「第5次中山町総合計画」(平成23年3月策定)に基づき、将来像「ふれあいと絆 緑豊かな 輝くふるさと なかやま」の実現を目指し、取り組みを進めてきたが、「第5次中山町総合計画 後期5か年基本計画」(平成28年3月策定)では、平成27年度に前期5か年基本計画を評価・検証をするとともに、平成27年12月に策定した「中山町まち・ひと・しごと創生総合戦略」との連携を図りながら、基本的施策、目標指標、協働の指針等を体系的にまとめ、3つの基本目標を定めている。

■基本目標

- ①生涯にわたって健康で安心・安全に暮らせるまち なかやま
- ②交流を基盤に若者もいきいき定住するまち なかやま
- ③みんなの絆で築く わたしのふるさと なかやま

■施策目標

施策目標 1. 安心できる健康・福祉・子育て応援のまちづくり

「健康づくりの総合的推進・地域福祉の充実」、「子育て支援の充実・高齢者支援の充実」、「障がい者支援の充実・社会保障等の充実」を図る。

施策目標 2. 安全で自然にやさしい快適な生活環境づくり

「自然環境の保全と公園・緑地の整備」、「上・下水道の充実・ごみ処理とリサイクルの推進」、「消防・防災体制の充実・防犯・交通安全の充実」を図る。

施策目標 3. 定住と交流を生み出す生活基盤づくり

「土地の有効利用・住宅基盤の整備」、「道路・公共交通の充実・情報化の推進」を図る。

施策目標 4. 豊かで活力に満ちた産業づくり

「農業の振興」、「商工業の振興・観光の振興」を図る。

施策目標 5. 人が輝く教育・文化・スポーツのまちづくり

「学校教育の充実」、「生涯学習社会の形成・スポーツの振興・伝統文化・遺産の保存の継承」、「青少年の健全育成・地域間交流の推進」を図る。

施策目標 6. みんなで進める協働のまちづくり

「男女共同参画の推進・地域コミュニティ・ボランティア活動等の充実」、「協働によるまちづくりの推進」、「健全な自治体経営の推進」を図る。

上記の「施策目標 3. 定住と交流を生み出す生活基盤づくり」では、土地の有効利用を目的に、主要な施策として、⑤コンパクトシティの構築を掲げている。

課題としては、人口減少と少子・高齢化が著しい地方都市において、地域の活力を維持するとともに、医療福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう地域公共交通と連携したコンパクトなまちづくりの推進が挙げられている。そこで、公共施設の適正配置や複合施設化及び地域公共交通の円滑な確保により、コンパクトシティの構築を推進するとしている。

■まちづくりの戦略プロジェクト

01 地域振興リーディング プロジェクト

- ①企業誘致の促進
- ②道の駅整備計画の策定
- ③コンパクトシティ構築推進事業
- ④日本版C C R C構想の導入検討

02 みんないきいき健康・スポーツ・ 交流のまちづくりプロジェクト

- ①健康増進事業
- ②各種スポーツ大会、
スポーツ教室開催事業
- ③介護予防事業
- ④体育施設管理事業
- ⑤観光交流振興計画策定事業
- ⑥ひまわり温泉管理運営事業

03 心豊かに子どもを育む子育て応援・ 教育のまちづくりプロジェクト

- ①子育て支援の充実
- ②学校教育の充実
- ③健やかな子供を育む地域づくり

04 定住環境創造ベッドタウン・ プロジェクト

- ①町営住宅等整備事業
- ②定住支援事業
- ③住宅基盤整備事業
- ④空き家利活用推進事業
- ⑤三世代同居・近居推進対策事業

上記の「01 地域振興リーディングプロジェクト⁹⁾」の主要事業では、③コンパクトシティ構築推進事業として、役場庁舎、中央公民館、保健福祉センター等の複合施設化や適性配置によるコンパクトシティ整備計画の策定を定めている。

また、「02 みんないきいき健康・スポーツ・交流のまちづくりプロジェクト」では、④体育施設管理事業として、町民グラウンド、町民プール、町民テニスコート、屋内ゲートボール場、ひまわりグラウンドゴルフ場、最上川中山緑地等の運動場等の利用拡大に向けた施設整備と管理運営を定めている。

⁹⁾ 事業全体を進める上で核となり、先導的な役割を果たすプロジェクトのこと。

第3章 市場調査

1. 市場調査の概要

今回の市場調査における町内の企業・団体は、インフラ会社、デベロッパー、設計会社、建設会社、維持管理会社、企画運営会社、金融機関、教育機関の8業種44法人と地域の活性化に貢献している住民4団体に対して対話形式のヒアリング調査を実施した。また、公共施設の管理者に対するヒアリング調査も実施した。

対象企業・団体によって、官民連携事業の知識や町の立地条件や環境に対する認識が異なるため、ヒアリングシートを作成し、対象者の認識度合いに合わせて官民連携事業やPFI事業、町の立地条件や環境等も説明し、調査の理解促進を図った。（巻末参考資料「市場調査におけるヒアリング資料」）

【図表 3-1】市場調査対象企業・団体数（町内・町外別）

対象業種	町内	町外・県内	県外・中央
インフラ会社	1 法人	-	-
デベロッパー ¹⁰	-	-	1 法人
設計会社	1 法人	-	-
建設会社	5 法人	4 法人	-
維持管理会社	1 法人	2 法人	-
企画運営会社	13 法人	3 法人	8 法人
金融機関	2 法人	-	1 法人
教育機関	-	2 法人	-
公共施設管理者	6 課	1 課	-
地域の活性化に貢献している団体	4 団体	-	-
合計	33 法人 (団体・個人含)	12 法人	10 法人

ヒアリング調査で得た回答を、下記のとおり分類している。

- ① 検討している公共施設の再配置事業の可能性
- ② 検討事業における民間事業者の参画意欲
- ③ 中山町の地域資源の活用
- ④ 中山町と町内公共施設の現状

¹⁰ デベロッパー：開発に携わっている人や開発会社のこと。

①検討している公共施設の再配置事業の可能性

本町の人口減少や公共施設の老朽化等の現状を踏まえて、検討している公共施設の再配置事業を前向きに捉える民間事業者が多い。一方、現状の施設でも十分に充実しているため、必要性を感じないという民間事業者も少数存在した。

民間事業者のヒアリングの中で、事業予定地の面積規模や事業の採算性、町民や議会に対する合意形成、交通アクセス等が、事業の課題として挙げられた。

今後、事業化を進めるうえでは、必要な公共サービスの機能及び付随する民間サービスの機能の整理に加え、町民ワークショップや議会への勉強会による町民の合意形成、J R羽前長崎駅の移設を見据えたJ R東日本との協議等を進めていく必要がある。

②検討事業における民間事業者の参画意欲

民間事業者の参画意欲は、総じて前向きに検討するという回答である。地元事業者は検討事業に対して興味関心はあるが、P F I 事業等官民連携事業に携わった経験がなく、どういった形態で参画できるかはイメージしにくいといった意見があった。また、県内の町外事業者は参画に前向きであり、中山町という好立地の場合、事業規模にこだわらず参画を検討したいという声があった。一方、県外の民間事業者は、事業の採算性を懸念事項として挙げており、新幹線が通っていないという理由で、事業参画は検討できないという回答も出ている。

今後、事業化を進めるうえでは、地元事業者が参画しやすい事業スキームの構築に加え、地元事業者と外部民間事業者が連携できる仕組み、民間事業者の参画したくなるようなインセンティブ制度の導入などを検討し、地元を中心とした民間事業者の参画意欲の醸成に努める。

③中山町の地域資源の活用

町内の地域資源の活用は、「柏倉家住宅」などの地域資源が点在しているため観光に繋がりにくい、芋煮会イベントなどの魅力が足りない、自然や温泉などの地域資源が他の自治体と変わらない、古民家などの空き家の維持管理運営、地域資源のP Rが下手であるといった課題が挙げられた。

今後、町内の地域資源を活用するためには、活用可能な地域資源を洗い出し、関連性の高い地域資源を繋ぎ、見せ方や利用方法、P Rの仕方をブラッシュアップし、他の自治体にはない魅力的な地域資源の創造を目指す。また、地域資源の継続的な活用を目指し、町の職員に加え、住民が主体となって、地域資源の活用を推進していく仕組みを形成していく。

④中山町と町内公共施設の現状

町全体への課題としては、町の独自性がないことやP R力や他自治体との差別化が弱

い、宿泊施設及び飲食施設等の商業施設が少ない、若者の雇用の場や住宅が少ない、高齢者施設や医療機関が少ない、町のまちづくりに対する姿勢が不明確といった課題が挙げられた。また、公共施設は施設間の連携がないため使い勝手が悪い、施設の利用規約が厳しく使いづらいなどの意見が出ている。

今後は、まちづくりのコンセプトを明確にし、他自治体と差別化した本町独自のまちづくりのアプローチが必要である。その際、上記の課題を解決するような公共サービスを検討し、事業化に繋げていく。

2. 市場調査の分類別回答

今回の市場調査のヒアリング対象の属性を事業スキームの構築に必要な7つの属性に分類し、その回答を下記に整理した。属性は、「地元民間企業・地元各種団体」、「外部民間企業・外部各種団体」、「事業スキームの構築に必要な企業」、「調査対象箇所に関係する企業等」、「金融機関等」、「公共施設管理者」、「町民・利用者」の7つである。

(1) 地元民間企業・地元各種団体の意識調査

地元民間企業や地元各種団体の検討している事業に対する参画意欲は前向きな回答が多いが、官民連携事業の経験値が少ないため、地元事業者が参画しやすい事業スキームを検討する必要がある。

また、今回の再配置計画事業で導入可能性のある公共サービスの機能を単体機能ではなく、複合的な機能として検討しなければならない。例えば、スポーツと医療を一体のサービスとして考えた際、高齢者をターゲットにしたメディカルフィットネス¹¹や高齢者の健康増進及び本町への定住促進を狙ったCCRC¹²の整備などが考えられる。

そのほか、駅の移転が可能かによってエリアの利便性が変わってくるため、駅からの立地という視点でも集約エリアの妥当性を検討する必要がある。さらに、地域資源の活用では、町のコンセプトに基づき、地域資源を連動させること及び地域住民が主体となって地域資源を活用できる仕組みの構築が重要である。

¹¹ メディカルフィットネスとは、狭義では「医療機関が運営するフィットネス」と定義されるが、広義としては「医療的要素を取り入れたフィットネス」として定義することもできる。医療機関または医療機関が運営する施設だけではなく、一般のフィットネスクラブや公共の体育館でも、医療的要素を取り入れ、専門的な指導者が指導することで、メディカルフィットネスとして成立する。(参考:「日本メディカルフィットネス協会」HPより)

¹² CCRC (Continuing Care Retirement Community の略) とは、高齢者が健康なうちに入居し、終身で過ごすことが可能な生活共同体(集合住宅)のこと。

項目	内容
①検討している再配置事業の可能性	<p>【事業全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の集約と再配置に関する計画は良い。<u>町内でも地盤が強い場所のため、防災機能もある。</u> ・今後の地域の将来を考えると、<u>スポーツや医療福祉の公共機能を検討することは良い。</u>（CCRC等） ・事業対象エリアだけでなく、<u>周辺のエリアにも効果があり、かつ町が抱えている課題を解決する事業を検討する必要がある。</u> ・今回の事業計画について、大規模な印象を受けるが、計画自体は今後の中山町のことを考えると良い。人口が減少していくので、施設は集約した方が良い。 ・今回の事業計画は、事業規模が大きいため、町内事業者だけでは担えないと感じている。その場合、<u>町外の事業者と町内の事業者がどのように連携していけるかが気になる。</u> ・今回の事業は事業規模が大きく、多くの施設が関係し、住民の暮らしに密接に関係する施設も含まれるため、<u>事業化までの合意形成は慎重に行う必要がある。</u> <p>【上川原地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上川原地区への集約を行う際に、同地区の県営球場や民間所有の体育館も対象施設に含めた包括的な実施を検討すべきだ。 ・スポーツの場合、事業内容によるが収益性の確保が困難なため、<u>付帯事業等で収益性の上がる事業を検討すべき</u>である。 ・<u>JR羽前長崎駅の移設</u>も検討すべき。駅の移設により利用者の利便性の向上が図れる。 ・中山公園は、公園というよりも、野球場というイメージである。現状では、気軽に遊びに行ける印象はない。ウォーキングコースやランニングコースなどが整備されると行きやすくなる。 ・ソフトボールや野球をしている若い人たちはいるので、もっと町全体で盛り上げられるように、施設もしくはイベントで町のシンボルとなるようなものがあると良い。 <p>【中川原地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、<u>町にはシンボルとなるものがない</u>ので、公民館や役場などの公共施設の中川原地区への集約は良いと思う。

項目	内容
	<p>【町営住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の町営住宅をリノベーションして、ショップをいくつか作るのには良いのではないかと。ただし、<u>駐車場がない</u>ため、その点は懸念事項である。
<p>② 検討事業における民間事業者の参画意欲</p>	<p>【参画は困難】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI事業であっても全ての業務を町内事業者だけで担うことは事業規模からして困難。 ・既存事業の運営で手いっぱいのため、現時点で新規事業への参画は考えていない。 <p>【検討可能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現時点で事業内容が具体的でないため、どのような形で参画が可能かは判断が困難。今後、具体的な話に進展すれば検討は可能。 ・<u>事業への参画意欲はあるが、自社の規模だと事業規模が大きい事業のため、下請け程度の参画しか困難。</u> <p>【条件次第で検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の維持管理と運営に参画できるのであれば、前向きに検討する。 ・「道の駅」の構想が今回の計画の中であるなら、農協と協力して参画を検討することは可能。 ・当法人が業務としている「食」を通じた取り組みであれば、町の事業への参画を検討することは可能。 ・事業自体に興味はあり、アパートや住宅などの修繕などは施工会社なのでできるが、建設会社が設計にも関与していくのは難しい。設計から入るのは畑が違うのではないかと。 <p>【協力企業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>空き家を活用した古民家カフェやBBQパーク¹³</u>の企画運営など、飲食に係る部分では協力が可能である。ただ、業務として行う場合は、その収益性をしっかりと検討する必要がある。 ・協力企業としての参画は考えてもよい。周辺住民の合意形成が難しいので、カフェの開設などで参加したい。
<p>③ 中山町の地域資源</p>	<p>【柏倉家住宅】</p>

¹³ BBQパーク：バーベキューレンタル器材、食材などを用意し、利用者が手ぶらでバーベキューを行える施設のこと。関東近辺を中心に広がっているテーマパーク。

項目	内容
の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・中川原地区にも歴史民俗資料館があるため、<u>「柏倉家住宅」のあるエリアと連携の可能性はある。</u> ・「歴史」というキーワードで芋煮会と「柏倉家住宅」と連携は可能性がある。 ・「柏倉家住宅」は魅力がない。ひな人形をもっと有効活用した方が良い。 ・<u>「柏倉家住宅」は人手不足による家屋の維持管理と、観光向けに活用を検討した場合に都市計画区域の制約、交通アクセスの悪さが課題となっている。</u> ・「柏倉家住宅」で町内外から人を集客することは難しい。<u>周辺にある歴史文化にまつわる地域資源も併せて活用しなければいけない。</u> 【空き家】 ・<u>空き家を活用した地域活性化の事業</u>を検討すればエリア全体の活性化に繋がる可能性はある。 ・現在、空き家を探して、カフェやショップをつくることが可能な場所を検討している。 ・長崎地区にある商店街の活性化も空き家を活用することで検討できる。 【せせらぎ公園】 ・せせらぎ公園でアウトドアのゲリライベントを行いたい。「ハイヒールで行けるアウトドア」をコンセプトとし、気軽に行ける町のシンボルとなるものをつくりたい。 【芋煮会】 ・芋煮会は、中山町の誇る文化資源のため今回の事業を通して活用の可能性を検討すべきだ。 ・芋煮会は開催しているが、とりわけメインとなるものがない。地元のダンスなどを実施している。<u>他の人がわかるような「芋煮会」として企画した方がよく、また宣伝が弱い。</u>現状では、中途半端な規模である。 ・BBQパークなどを整備する際は、バーカウンターなどがあると、参加者も喜ぶと思う。また、空間をフォトジェニックな雰囲気にする事で、写真を撮影した人からのSNSでの投稿で人気が出る事が期待できる。 ・単に芋煮会やBBQをする場を提供するのではなく、アメリ

項目	内容
	<p>カン風のBBQパークにするなど、テーマパークのようにすることで集客が見込める。スタッフもウェスタン風の衣装を着るなどすると面白いのでは。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中山町の芋煮会イベントは、「芋煮会の発祥の地」と打ち出している割には、<u>芋煮会をするための使い勝手が悪い</u>。「ひまわり温泉ゆらら」には宿泊施設もあるので、BBQ芋煮会プランなどを作って、連動させると良い。 <p>【公共施設の有効活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ご当地キャラクターの「しずくちゃん」を活用した集客イベントや<u>町内で利用料金収入を得ていないテニスコートやキャンプ施設の活用</u>も検討すべきだ。 <p>【フルーツ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・朝日町ではりんごのブランド化に注力している。中山町も以前はりんごの産地でPRしていたが、最近ではすももを推している。すももを加工した、すももワインの製造や「すもものしずくちゃん」という名前のゆるキャラを作り、すももを町のPRで活用している。 ・すももについては、中山町内には「すもも生産者の会」と「すももワインの会」という団体がある。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内には里山などの自然資源も豊富なため、これらを有効活用することで中山町の独自性をPRすべきだ。 ・地盤が悪いというのを逆手にとり、防災ショーや防災イベントを行うなど、防災の町にするのはどうか。 ・ゆらら祭りというものもあるが、地元向けすぎて魅力がない。年に1回か2回程度は予算をつけて盛大にしてほしい。 ・中山町は「<u>おなかま</u>」の発祥の地である。十八夜観音像とのストーリー性もあるため、これらを活用して中山町を新しい切り口でPRしていくのも良いのではないか。 ・西郷隆盛の有名な銅像が東京にあるが、西郷隆盛の体形のモデルとなったのは、中山町で過去に町議会議員を務めていた人と聞いている。 ・ゆららからの眺望は中山町の中でも景色の良い場所である。 ・JR左沢線をもっと町のPRに活用してはどうか。左沢線は全国の鉄道ファンにも人気のある路線だが、これまで特に左

項目	内容
	<p>沢線を活用して町をPRしてきたことはないと思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長崎地区は昔から舟運といった川文化で発展してきた背景があるため、長崎地区の活性化については川文化をどこかに取り入れて検討してほしい。 ・テレビドラマ「おしん」撮影地跡についても、これまで活用されずに残っているため、町おこしのため活用した方が良いのではないか。
④中山町と町内公共施設の現状	<p>【町全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中山町は今後の人口減少や少子高齢化を見据え、定住促進を狙った住みやすいまちづくりを公共サービスとして提供すべきだ。 ・中山町は「スポーツの町」よりは「フルーツの町」の印象がある。<u>町の独自性をPRできていない</u>ため、町のイメージが湧きにくい。 ・中山町は<u>若者がUターンするための仕事や住まいといった定住促進を進めるための受け皿がない</u>。 ・<u>町内の商業施設や宿泊施設について、町へ集客をしても宿泊や飲食や買い物ができる施設が少ない</u>ため、町内にお金が循環しない。 ・中山町は既存の地域資源を活用して町をPRすることが苦手である。 ・中山町は官が強く、民間側でこれまで多くの提案や意見を伝えてきたが、町の政策に反映されたかどうかはわからない。 ・<u>行政側の取り組みやまちづくりに対する姿勢が弱く、民間が公共事業へ参画しづらい</u>状況になっている。 ・中山町は何もないのが良いと思う。ただし、何か新しいことを始めようとしたら出る杭を打つ傾向にあるため、そのような雰囲気は払しょくしていかなければ活性化はできない。 ・<u>公共施設間の連携が現時点ではなく、公共施設やサービス提供において非効率な状態</u>となっている。 ・町は観光をテーマにしたまちづくりを推進していると聞いたが、何を推しているのかわからない。実現可能性のある事業を行うべきだ。 ・<u>役場はもっと町民と向き合う姿勢</u>を持ってほしい。今は課長も町長も若くなったので、今後の動きに期待したい。

項目	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ・中山町は山形でも小さい町なので、町長はどのようにでもなると言っているが、町民や役場の意識が変わらないと何も変わらない。 ・役場をお願いしたいことは、<u>役場職員と町民がまちづくりについて語り合うことができる機会</u>を設け、町民の声を拾うべきだ。 ・中山町は、ベッドタウンであり、どの自治体からもアクセスが良いため、人が昼におらず、町のアイデンティティがない。 ・人が集まってお茶をするほか、気軽に話をできる場所がない。ネットワークが繋がるコワーキングスペースや会議室、貸スペースが欲しい。現状はそのような施設がないため、山形市や寒河江市まで行っている。 ・中山町は、話す面白い人はいるが、アイデアを実行するまでに至らないのが残念である。 ・中山町には活用できそうな空き家がたくさんある。 ・現在は色々なものが点在しすぎて、魅力的なまちにならない。 ・中山町のいいところは、静かで混み合っていないところである。だめなところは、町のお祭りがない。人が来るような施設がない。県野球場はあるが微妙である。 ・地域が活性化するには、町外の人があるような施設やお祭りがあるとよい。体育館や野球場はいっぱいあるが、コンサートがあるわけでもなく、有名人などを呼ぶなどするとよい。 <p>【子育て】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育てに関しては、民間の幼稚園が良いサービスを提供していることもあり評判が良い。 ・中山町の子育て環境については充実している方ではないか。現在も待機児童が 0 人で保育施設も利便性が良いと聞いている。 <p>【医療】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療については、町内に夜間診療を行っている病院がないため不便である。 <p>【福祉】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福祉については、現在の高齢者向けのサービスでは需要をカバーしきれていない。

(2) 外部民間企業・外部各種団体の意識調査

外部民間企業・外部各種団体の意識調査では、参画意欲の状況が業種によって異なっている。建設会社や維持管理会社は総じて、参画に前向きな回答であったが、企画運営会社に関しては、採算性の問題から意見が前向きな意見と参画が難しいという二つに分かれている。

特に県外の民間事業者の中には、本町の商圈を懸念事項として挙げている事業者もあり、いかに企画運営会社にとって魅力的な事業スキームを構築できるかが肝となる。

項目	内容
①検討している公共施設の再配置事業の可能性	<p>【事業全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・検討している事業の内容としては、今の時代の流れに沿っており良い。 ・スポーツを軸にまちづくりを進めていくのであれば、<u>スポーツ関連施設の再配置を進めるべきだ。</u> ・<u>再配置対象地とJR羽前長崎駅が離れていては、利便性の面で良くない。</u> ・PFI手法の検討は良いが、事業の特性を見て他の手法と比較したうえで手法の選択をすべきだ。 <p>【上川原地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・野球場周辺は何か大きな大会があると、すぐに交通渋滞が発生するため、道路から検討する必要がある。現状では、道路が右折で侵入するしかないため、双方から県野球場の方に入れるようにできるとよい。 ・現在は山形市に大きな野球場がないため、県野球場も利用されていると思うが、平成29年に落合スポーツセンターに野球場がオープンすると、県野球場の利用者は激減すると予想される。そのことも踏まえて、このエリアの整備をしなければならない。 ・現状、山形市にメディカルフィットネスの店舗が1店舗あるため、2店舗目を中山町に開設すると現在の利用者も移動することができ、利便性の向上につながる。介護予防施設は集客までに約2か月は最低でもかかるため、実績がないと難しいが、2店舗目の場合実績があるので、ケアマネージャーからの紹介は得やすいのではないか。 ・山形県内の野球チームは年々減少しているが、サッカーチームは横ばいである。山形市でも練習場が足りていないので、フ

項目	内容
	<p>ットサルセンターなどを整備すれば、集客はある程度見込めると思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単なるスポーツではなく、<u>医療や福祉を考えたスポーツ事業は面白い</u>と思う。 ・スポーツもタブレットやスマートフォンを活用するなどして最新の機能を取り入れたスポーツ拠点にすれば近隣からも来るのではないか。 ・50mの屋内プールは県内もほとんどないので、中山町に整備すれば集客が見込める。水球なども練習する場所がないので、屋内プールは重宝される。 ・商業施設の屋上にランニングコースが整備されているように、中山町でもそういった<u>目新しいスポーツゾーンの整備</u>が必要ではないか。 ・県野球場でのドローンの練習場などはニーズがあると予想される。県と山形市と町で連携できるとよい。 ・商圈人口は十分であり、メディカルフィットネスとしては成立する。商圈5万人で800名の会員は獲得可能である。要介護者や特定支援者はターゲットとなる。 ・施設を整備するほか、トレーラーハウスでのフィットネスの開催も検討できるのではないか。 ・現代の高齢者はタブレットやスマホに対する抵抗も薄れてきているため、チャットでの指導なども可能である。 ・<u>スポーツゾーンとして集積させた整備には、魅力を感じる</u>。 ・バスケットリーグなどの活動の場の整備は、今後、日本の市場として面白くなると感じている。 <p>【中川原地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>子どもが休みに遊びに行けるような場所や屋内遊戯施設等が充実</u>していると、近隣からでも足を運ぶのではないか。 ・<u>屋内遊技場や「体験型」の施設</u>があるとよい。 <p>【町営住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・普通の町営住宅を作るよりは、<u>デザインや構造、あるいは建設地の使い方などを工夫した新しい町営住宅</u>とし、公共サービスの機能もその空間に入れることで地域の拠点となるような事業になるとよい。 <p>【道の駅】</p>

項目	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ・県内で「道の駅」構想は増えているが、同じようなものを作っても意味がないのではないか。 ・山形市やその他で作るような「道の駅」とは差別化をしなければ人は立ち寄らないと思う。 <p>【柏倉家住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「<u>柏倉家住宅</u>」は<u>宿泊できるようにする</u>などすれば、付加価値が出てくる。
<p>② 検討事業における民間事業者の参画意欲</p>	<p>【条件次第で検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>町内事業者と業務内容がバッティングしなければ参画を検討することは可能</u>である。 ・企画運営であれば参画は可能だが、施設整備重視の事業だと参画が困難だ。 <p>【前向きに検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務の内容によって代表企業なのか構成企業なのか協力企業なのかは変わってくるが、P F I 事業も色々と提案してきた経験があるので、<u>県内かつ中山町エリアであれば、事業規模にあまりこだわらず積極的に参画する。</u> ・事業規模や内容によって異なるが、前向きに参画したい。 <p>【構成企業・協力企業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまでもいくつか提案に関わっている。業務内容的に代表企業を担うような立て付けではなかった。通常、P F I 事業だと構成企業か協力企業あたりで参画している。 ・維持管理業務が含まれる事業であれば、構成企業として参画を検討する。中山町というエリアは前向きに参画が検討できるエリアである。地元事業者がメインであると面白いと思う。 ・<u>協力企業として、企画などに携わることは可能</u>である。 <p>【指定管理者・その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理であれば、メディカルフィットネスの運営者として参画できるが、独立採算で事業を行う場合、クライアントの施設と競合してしまう可能性があるため独立採算だと参画は不可である。<u>企画運営のアドバイザーという立ち位置であれば、協力することはできる。</u> <p>【参画困難】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>商業ベースで考えると新幹線がないエリアは参入が難しい。</u>
<p>③ 中山町の地域資源</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>中山町の象徴をイメージできない。特産品等、誇れるものは</u>

項目	内容
の活用	<p>あると思うがPRしきれていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・体育館の活用でイベントをもっと活性化させて、親子で行けるマルシェやイベントが増えると良いのではないか。 ・温泉熱を使ったあたたかい空間づくりや、住宅の整備はできないか。 ・フィットネスをするだけでなく、参加者を楽しませるイベントを開催し、その際、芋煮会などのコンテンツを活用することは可能である。
④中山町と町内公共施設の現状	<p>【町全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中山町について、何もないわけではないが他市と比較してイメージできるものがない。「ゆらら」の温泉等、良いものはあるが、<u>まちの発展を見越したテーマを感じる</u>ことができない。 ・フルーツやスポーツ、芋煮会発祥の地等PRしてはいるが、目立っているわけでもなく、<u>特に何もない印象がある</u>。例えば、何か美味しいものがあるとなれば、県内エリアでも中山町に行ってみようとなるのではないか。 ・中山町に対する印象はあまりない。山辺町は活発な印象があるが、中山町に関しては、特にイメージがない。 ・県野球場や地盤が緩いという印象である。 ・グラウンドゴルフ場は有名である。 ・中山町は田舎のイメージがあり、野球場も印象としてはある。 <p>【芋煮会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・芋煮会を頑張っても山形市とは方向性を変えないと張り合えないだろう。

(3) 事業スキームの構築に必要な企業の意識調査

事業スキームを構築する際に、事業の自由度を高く設定することで、民間事業者の参画意欲が高まることが想定される。また、ハードの整備だけではなく、いかにソフトサービスを充実させるかが課題として挙げられている。前述した企画運営会社が参画しやすい事業スキームの構築に加え、町内の若手起業家や元気な高齢者、NPO法人などが継続的かつ主体的に事業に関与できるよう、場づくりや仕組みを検討する必要がある。

項目	内容
① 検討している	【事業全体】

項目	内容
公共施設の再配置事業の可能性	<p>・事業対象エリアだけでなく、<u>町内の活性化につながる公共施設間のサービス面に関する連携等のエリアマネジメントの検討。</u></p> <p>・未来の人口推計や人口構造を見据えた場合に、どのような事業が民間にとって魅力になるかは、行政が考える事業と異なることが多いため、<u>事業自体に自由度を持たせてほしい。</u></p> <p>【公共及び民間不動産の有効活用】</p> <p>・公共の所有する土地で未利用の土地の有効活用や利用料を徴収していない公共サービスの見直しによる付帯事業の検討。</p> <p>・スポーツエリアに施設を集約するのであれば、<u>県野球場とも連携した事業にしてほしい。</u></p> <p>・JR羽前長崎駅の移設も視野に入れた事業スキームの検討。</p> <p>・集積させた後の既存の土地や建物等の不動産の有効活用までを検討するのは、事業者として魅力を感じる。ただ、<u>商圏的な課題があるようにも見受けられる。</u></p> <p>【ハード及び機能の複合化】</p> <p>・施設の複合化だけでなく、<u>導入する公共サービスの機能の複合化も視野に入れた集約と再配置の検討。</u></p> <p>・事業の集中は良い。一か所に集中させ、まとめた方が利便性がよい。町の土地だけではなく、他の所有者に対しても協力してもらえるような立て付けが必要である。</p> <p>・事業規模によっては、行政側の財政負担に対するリスクを事業者として感じる。<u>単に、スポーツ施設を集積させるよりは、他の機能との複合化が良いのではないか。</u>例) 教育など。</p> <p>【ファイナンス】</p> <p>・民間事業者が資金調達をしやすい事業内容の検討。</p> <p>・実際に民間事業者が動くのであれば、プロジェクトファイナンスも検討の余地がある。</p> <p>【近隣地域との広域連携】</p> <p>・中山町全体に波及効果のある事業を検討することも大事だが、<u>ゆくゆくは近隣の市町村、例えば山辺町あたりと広域連携を図ることも今後のまちづくりにとって重要ではないか。</u></p> <p>【遊休不動産の有効活用】</p> <p>・<u>空き家の活用は町の空き家バンクと連携して進めるのであれば良いのではないか。</u></p> <p>【整備に対する考え方】</p>

項目	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ・ハードの整備だけではなく、<u>賑わいが取り戻せるようなソフトに関する整備も不可欠</u>である。紫波町のオガールプロジェクトでは、人材が大事であった。中山町も核となる人材の発掘が急務である。<u>町役場の人たちは調整役であって、プレイヤーではない。</u>うまくコーディネートができる人材がいるとよい。 ・<u>スポーツを通じた「コミュニティ化による健康寿命の増進」</u>がよいのではないかと。寝たきり率を下げ、平均寿命を延ばしていくための施策として、スポーツや食生活の改善を上げられるとよい。施設の整備がありきではなく、コミュニティをつくるには、どのようなハードの整備が必要かを最初に考える必要がある。 ・家から出るための施策として、スポーツや交通機関の整備を行う。「コミュニティづくり」は、孤食や孤独を防止する。それらにより、健康寿命を延ばし、医療費削減に繋げる。
<p>② 検討事業における民間事業者の参画意欲</p>	<p>【町内事業者が参画しやすい仕組みの検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内の事業者が今回の事業に参画しやすい事業スキームの検討。 ・今回の事業規模の場合、町内事業者の参画は困難。町内事業者が参画できる仕組みづくりが必要。 ・建設事業者だけでなく、<u>企画運営会社等の運営事業者が参画しやすい事業スキームの検討。</u> ・協力は前向きにしたい。P F I 事業は実績がないので、そこは不安である。今回の想定している事業内容はいいと思うが、全てが町外の事業者ではやる意味がない。<u>地元の事業者が参画できるようにしなければならない。</u> ・<u>事業によって、事業者達が儲かる仕組み、商売と直結する仕組み</u>を作るべきである。自分たちの商売に直結するまちづくりを検討する。事業者向けの勉強会の中で、どうしたら自分たちの商売に繋がるかという議論を入れてもよい。自分たちの立場から意見を出す場をつくる。 <p>【行政側の支援策の検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町からの支援次第では、事業への参画は検討したい。介護予防施設としての参入が現実的である。もともとは、山形市内では24時間オープン施設を検討していた。 ・参画を検討する場合は構成企業である。町のサポート次第で、参画は検討する。

項目	内容
	<p>【付帯事業の検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の事業で可能であれば上水道もP F I事業の業務範囲に含めて検討できないか。 ・上水道がP F I事業として実現できる事業方式を希望する。
③ 中山町の地域資源の活用	<p>【空き家・休耕地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内の空き家を有効活用することで、雇用促進や人口増加、地域経済の活性化等、エリアの活性化につながる地域資源の活用方法の検討。 ・<u>町内の若手の起業家等の人材が本事業に参画できる事業スキームの検討。</u> ・空き家の活用について、過去に空き家を改装して高齢者サロンを運営することを企画していた時期があった。最終的にはサロンの担い手がいないためとん挫してしまっただが、<u>地域おこし協力隊やシルバー人材センター、町内の元気な高齢者が運営者として携わってくれるのが理想である。</u> ・<u>町外の人を対象に耕作放棄地を活用した定住促進プログラムは良いのではないか。</u>住宅と田畑をセットで貸し出し、必要に応じて農家の人が移住者の畑仕事をサポートするといったサービスは耕作放棄地の有効活用と定住促進につながると考える。
④ 中山町と町内公共施設の現状	<ul style="list-style-type: none"> ・定住促進につながる事業効果を生む事業の創出。 ・<u>中山町の官民連携を推進していくための土壌を醸成する行政と民間事業者を対象とした官民連携に関する意識改革。</u> ・事業プロセスを円滑に進めるための<u>合意形成プロセスの検討。</u> ・山形市からもアクセスがよく、非常に利便性は高い。住宅補助などをして、若者の定住促進に力を入れるべきではないか。 ・町の人たちは町に対する帰属意識が弱い。イベントでもまちづくりの活動でも自分たちが楽しくないと続かないため、「自分たちが楽しい」と思えるものをつくる。まちづくりでの仲間探しのお手伝いをする。町は計画だけではなく、本気で推し進めようという姿勢を見せる。

(4) 調査対象箇所に関する企業等の意識調査

現在、計画している上川原地区の事業予定地にある民間事業者の施設は老朽化している施設もあり、基本的には事業参画に前向きな傾向がある。しかし、まだ事業の概要が不明確なため、再編計画における集客効果などの各施設のメリットとデメリットがわか

れば、前向きに検討できるとという意見も出ている。

事業化に向け、検討している事業予定地の利害関係者の合意形成を進められるよう、早い段階から利害関係者との対話の場を継続的に持ち、調整していくことが重要である。

項目	内容
①検討している公共施設の再配置事業の可能性	<p>【事業全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>観光レクリエーション事業について、町内を周遊するコンテンツが現時点では不足している点と収益性の確保の面</u>で困難だ。モビリティ¹⁴を公共に導入する場合、法の制約も発生するため、その点も検討する必要がある。 ・施設を複合化することはコストの都合上現実的ではないが、スポーツエリアと運営面で連携することは良い。 <p>【上川原地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の事業ではスポーツ、医療、福祉が可能性のある機能としてあがっているため、<u>メディカルフィットネスなどの予防医療や子供から大人まで楽しめるフットサルやボルダリング、スケートパークなどのスポーツのコンテンツ¹⁵</u>は可能性として考えられる。 ・スポーツエリアとして整備する場合、<u>スポーツ機能と親和性のある福祉機能や子育て機能との複合</u>も検討できる。 ・県営球場とスポーツエリアを一体的に管理運営する場合、どのようなメリットがあるのかがわかれば検討の余地はある。 ・現在、球場内にはグラウンドの他にもスポーツ施設がある。<u>スポーツエリアと一体的に運営することで、各施設の稼働率が上がればメリットはある。</u> ・事業を検討する場合の留意事項として、<u>事業対象地が市街化調整区域のため、用途拡大ができない場所</u>となっている。事業化を検討する際は用途地域の部分についても注意が必要。 ・中山町は地盤が弱い地域だが、<u>事業対象予定地は町内でも地盤が強い場所のため、事業用地には適している。</u> ・屋内遊技場があれば、ある程度の集客は可能ではないか。 ・<u>現在の事業予定地では土地が狭く、スポーツで全国大会規模の大会を誘致するための施設の整備は困難</u>ではないか。 ・町とは連携して集客をしていくべきである。

¹⁴ 乗り物。

¹⁵ 内容物。中身。

項目	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>公共施設の再配置計画</u>について、<u>利便性向上のために J R の駅は集約地の近くにあれば便利</u>ではないか。 ・スポーツ施設を集約することは利用者からしても施設の機能と利便性が向上するためよいのではないか。 ・スポーツ施設について、現在中体連の試合等、子供たちのスポーツの試合を観戦することがあるが、種目ごとに会場が分かれていて移動が大変と感じている。複合施設や施設がもう少し集約されていれば利用者の利便性が向上するのではないか。 <p>【県営球場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツエリアを整備する場合、県営球場と同じ機能の施設は機能が重複するため整備検討時に注意が必要である。 ・今回の事業計画で県営球場の隣にスポーツエリアを整備することに併せて県営球場との連携はどのようなことが想定できるかということについては、具体的な内容がわからない部分もあり判断しづらい。 <p>【最上川中部水道企業団事務所の移転】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>事務所の移転</u>については老朽化も課題としてある点から良いと<u>思う</u>。ただし、場所については取水口の近くに事務所がないと業務の効率が悪くなるため、その点を考慮してほしい。 ・現在、山形市の持っている取水口がゆらら付近にある。もし、現在の事務所をゆらら近辺へ移転する場合、山形市と取水口を共同利用できないと移転は難しい。 ・事務所の移転を進めるプロセスとしては、中山町の水道企業団と山辺町と山形市で協議し、中山町議会の議決を得る形を進めることになる。 ・建屋の移設については、他施設との複合化は問題ない。上水道については、取水口が近くにある方が維持管理コストは安くなるため、取水口が近くにある方が良い。 ・建屋を移転することになると中山町が所有している取水権を手放すことになる。取水権は一度手放すと二度と手に入らないため、議会と行政の調整が困難なことが予想される。 ・野球場と浄水場が近いため、今後の運用を検討する際には浄水場へ緊急車両が侵入できる道路を確保してほしい。 ・公共施設の再配置計画について、上川原地区へ集約するよりは現在の役場付近に集約した方が利用者からすると利便性が良いので

項目	内容
	はないか。
② 検討事業における民間事業者の参画意欲	<p>【条件次第で検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上水道については、建替を検討しており、単純に建替えた場合の見積もり金額は約 40 億円を見込んでいる。上水道だけだが、PFI 手法の活用が検討できないか考えているところである。 <p>【参画困難】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当事業地に参入することはなかなか難しいため、運営事業者が参入できるような仕組みづくりが必要。
③ 中山町の地域資源の活用	-
④ 中山町と町内公共施設の現状	<ul style="list-style-type: none"> ・中山町のまちづくりについて、どのような方向性でまちづくりを進めていきたいのか方向性が見えない。 ・公共施設についても現在の施設規模で十分ではないか。県営球場についても、今の規模で十分。 ・楽しい町になると良い。

(5) 金融機関等の意識調査

金融機関は、事業規模により、単独行もしくはシンジケートを組んでの事業への参画を検討するという回答である。事業化を進める際は、事業スキームが決まってからではなく、計画段階から一緒に検討していきたいとの意見が出ている。

プロジェクト・ファイナンスを見据え、金融機関との連携を強固なものとするためにも、計画段階からの金融機関との協議を進めていく必要がある。

項目	内容
① 検討している公共施設の再配置事業の可能性	<p>【事業全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後、<u>ハード面の拡充は必要不可欠</u>である。子供のスポーツ少年団が強いスポーツの施設があれば、定住促進に繋がる可能性もある。 ・中山町にはメインストリートと言われる場所がない。<u>今回の事業で公共施設が集約された場合、メインストリートが生まれる可能性がある。</u> ・町は 112 号線で 2 つに分断されているため、集約には賛成である。事業範囲にもよるが、中川原地区にすべて集約するくらいでも良いのではないか。 ・どの事業を選択するかにもよるが、<u>たくさんの要素があると難し</u>

項目	内容
	<p>いので、一つの要素に集中したほうが良い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町は「ゆらら」がシンボリックなイメージがあるので、「スポーツ」と「ゆらら」を中心として、事業を検討すると良い。 ・町内は医療関係が弱いので、医療モールなどがあるとよい。山形市からも近いので、ハードが整っていれば、開業医の誘致は難しくない。 <p>【上川原地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ施設を整備する場合、他市と差別化するために、規模や機能を意識した施設を整備してはどうか。集客に成功すれば、経済効果も見込める。 ・中山町はグラウンドゴルフが盛んであり、コースの規模からも大きな大会の開催も可能である。町内にも愛好会やグループもあるので推進する価値はある。 ・上川原地区は、最寄りのJR羽前長崎駅から遠いので、駅の移設ができないのであれば、中川原地区に公共施設を集約した方が良い。 ・当行が所有している体育館については、事業内容にもよるが当行が所有しなくても良い場合もある。
<p>②検討事業における民間事業者の参画意欲</p>	<p>【前向きに検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI事業への参画経験については本部に確認しなければならない。当行にPFI専門の部署は設置されていないが、地域の金融機関として何らかの形で貢献ができればよい。 ・当行としては、地方創生案件であるPFI事業については積極的に取り組む姿勢である。 ・中山町は指定金融機関にも選定されていることから、前向きに参画を検討する。 ・事業規模にもよるが、単独での参画を検討している。約10億円がシンジケートを組むか組まないかの目安になると考える。 <p>【条件次第で検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現時点では事業スキームが明確になっていないため、参画の可否については判断が困難である。 ・事業への参画のポイントは事業規模である。ただし、当行は中山町の指定金融機関ではないため、参画するにあたっては他行の動向も考慮する必要がある。 ・参画する場合は、計画段階から一緒に検討していきたい。型がで

項目	内容
	きてからそこに入るというのでは魅力が少ない。
③ 中山町の地域資源の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・地域資源の活用方法としては、イベントに関連付けるのが良い。スポーツ施設を充実させ、イベントを実施する。施設が充実してくれば、夏の合宿など、大学の誘致などができるようになる。ただ、山形では天然温泉がたくさんあるため、温浴施設は集客の利点にならない。露天風呂がないと他との差別化は困難。 ・ゆららなどを合宿などで活用する際、1週間滞在することを考えると、すぐ近くに風呂もあるというのは魅力的である。天然温泉は良い。 ・「アル・ケッチャーノ」の奥田シェフや河北町の伝承野菜を活用するなどして、県内の有名な地域資源を活用しながら、町内の地域資源を活用するのが良い。
④ 中山町と町内公共施設の現状	<p>【町全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中山町は近隣の市町村と比べると<u>地盤が弱い</u>ため、地震に弱いのが懸念点だ。 ・中山町は果物等の特産品や芋煮会や「柏倉家住宅」といった伝統文化や建造物等、<u>町ならではの資源があるにも関わらず、PRできていない</u>。 ・若者がUターンを希望するケースはあると思うが、仕事や住まいといった中山町で暮らしていく受け皿が整っていない。 ・学校についても中学校までしか町内になく、高校は町外へ行くしか選択肢がない。結果、若い人が町外へ流出する。 ・官民連携のポイントとして、アートの要素を強め、クリエイターが注目するような空間形成を目指すべきだ。 <p>【子育て】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育てサービスについて、中山町は民間の幼稚園が小規模保育をしっかりと行っていると評判が高いため、<u>子育て環境は良い</u>。 <p>【福祉】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福祉サービスについて、<u>現時点で高齢者福祉施設に待機して入所できない高齢者がいるため、需要と供給が合致していない</u>。

(6) 公共施設管理者の意識調査

公共施設の再編に関しては、効率面や町民の利便性の面から、総じて賛成との意見が多い。しかし、長崎地区への集中による豊田地区の衰退や広域医療などの観点から、再編については慎重に進めるべきとの意見もある。現状では、公共施設間での連携が少な

く、利便性や使い勝手が悪いといった意見も出ているため、町民ワークショップや公共施設の管理者を集めた場などでも、再編の方向性について検討することも考えられる。

高齢者の福祉施設に対する要望は多いが、在宅医療やCCRC、医療機関など内容も様々であるため、町で進めている他計画とも併せて内容は検討する必要がある。

項目	内容
① している公共施設の再配置事業の可能性	<p>【事業全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ゆららなどももっとスポーツ施設との連携を進めたい。 <p>【医療・福祉】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 医療と福祉の機能は、<u>職員目線としては集約させた方が利用者にとっても都合が良い。複数個所に分散する場合は、役場側の体制も十分ではないため併せて検討すべきだ。</u> <p>【庁舎】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎について、現在の場所に建て替えることは可能性として低いと思う。地盤が弱い点と役場を建替えた場合のスペースが狭い点と駐車スペースが十分でない点からである。特に地盤が弱い点については、防災拠点の観点から問題がある。 ・ 役場機能を町内に分散させるか集約させるかは、一長一短がある。<u>利用者の利便性のことを考えるとどこかのエリアに集約した方が良い。</u> ・ 庁舎の移転先として検討する場所については、地盤が強く災害時に役場が防災拠点として機能する場所が適しているのではないか。さらに駐車スペースを十分に確保でき、道路環境が良い場所の方が、利便性が高いので良い。 ・ <u>移転先の近くにはJRの駅が近くにあった方が良い。</u> ・ 上川原地区に公共施設を集約することを検討するのであれば、JR羽前長崎駅の移設も検討した方が交通利便性の向上につながるので良い。 <p>【上川原地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 単なるスポーツ機能の集約については、高齢者の利用ニーズはあまり上がるとは思わないが、高齢者向けのスポーツ（健康づくりやリハビリのような）の機能が向上するならばニーズはあるかもしれない。 ・ 現在、町が計画している事業案について、<u>中川原地区に高齢者福祉機能を導入する場合、買い物ができる場所、病院、役場が近い方が高齢者にとっては利用しやすい。</u>

項目	内容
	<p>【中川原地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>中川原地区に福祉機能を導入する場合、サービス付き高齢者住宅や高齢者サロンはニーズとしてあるのではないか。</u> 高齢者の中には自宅を維持することが困難な人もいるため、サービス付き高齢者住宅の入居希望はあるはずだ。ただし、一般的に利用料金が高いため、その点が入居の障壁になり得る。 ・ 中川原地区に高齢者福祉機能を導入する場合、JR羽前長崎駅は近くにあった方が車を利用しない高齢者も利用しやすいので良い。 ・ 中川原地区に施設や公共サービスの複合化を検討する場合、<u>高齢者が徒歩圏内で買い物や病院、役場を利用できる環境は理想だ。</u> ・ 福祉機能を町内のどこかに集約することは、利便性や効率性の面で重要であると考えるが、<u>訪問介護サービスも必要</u>である。 ・ 中山町のこれからの福祉サービスとしては、元気な高齢者を対象にしたサービスを充実させていくことも良いのではないか。<u>CCRCやサービス付き高齢者住宅は良い。</u>さらには、<u>サービス付き高齢者住宅に高齢者サロンが併設</u>されていれば、<u>高齢者のコミュニティとなるため良い。</u>高齢者サロンを開設する際に、サロン内に運動ができるスペースがあれば利用者が喜ぶのではないか。 <p>【道の駅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 道の駅は必要なのか。現時点でも寒河江市や山形市などの近隣に道の駅が多く点在しているため、中山町周辺には従来のような物産店舗型の道の駅は不要だ。 ・ 道の駅を整備するのであれば、<u>他と差別化を意識したコンテンツを含む道の駅</u>でなければ新設する必要性を感じない。
② 検討事業における民間事業者の参画意欲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設管理者の立場としては、福祉サービスの民間開放について、特に抵抗はない。行政で全てを担うと税金がその分かかるし、人材も確保しなければならない。サービス付き高齢者住宅やCCRC、訪問介護等は民間と連携して効率良く公共サービスを提供していければ良いのではないか。
③ 中山町の地域資源の活用	<p>【柏倉家住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「柏倉家住宅」の運営は、町の郷土史研究会や観光協会などでなんとか維持している状況である。 ・ 「柏倉家住宅」の来客数は、現在年間約800人程度となってい

項目	内容
	<p>る。東日本大震災以降来客数が減少している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「柏倉家住宅」を地域資源として活用していくことについて、「柏倉家住宅」までの交通利便性が悪いので改善策が必要である。 ・「柏倉家住宅」の周辺には、観光スポットなどがなく、「柏倉家住宅」自体も離れた場所にあるため、「柏倉家住宅」周辺に足を運ぶようなコンテンツを検討し周辺も併せて活性化する必要があるのではないか。 <p>【芋煮会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中山町内で食生活推進委員会があり、そこで棒鱈の芋煮を健康食品として推奨しているが、一般家庭には浸透していないのが現状である。<u>食と芋煮会を結びつける取り組みが必要だ。</u> ・中山町の元祖芋煮会は歴史ある中山町の文化のひとつだ。「柏倉家住宅」についても同じく歴史がある。歴史があることは重要であり、独自性に繋がってくる。町のこれらの地域資源を活用していくことは、これからのまちづくりにとって重要であると考える。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「<u>歴史</u>」をキーワードに芋煮会と「柏倉家住宅」で連携する可能性はないか。 ・豊田地区には「柏倉家住宅」のほかにも里山の自然、沼の倉りんご団地、岩谷十八夜観音などの文化資源もある。これらの資源も活用を検討できる。 ・「柏倉家住宅」の位置する豊田地区は、長崎地区と比較すると空き家が多く、仕事も少なく閑散としている。今回の事業で<u>豊田地区の活性化に繋がる事業</u>を期待したい。
④中山町と町内公共施設の現状	<p>【町全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去にも活性化に向けて色々と検討したが、キーマンの高齢化により、ここ数年で取り組んできた人たちも、負担が増えて諦めてしまった。 ・「柏倉家住宅」も「ゆらら」も、適切な人材がいないと新しい挑戦はできない。 ・本来は若者がけん引役となることが望ましいが、既存の組織に若手が入っても上手に進めていけるかは分からないため、今後官民連携を検討する場合、<u>町内と町外の円滑な連携が課題である。</u>

項目	内容
	<p>・行政側も柔軟にしていかなければならないが、町の中に今その人材を見つけられていない。</p> <p>【柏倉家住宅・ゆらら】</p> <p>・「柏倉家住宅」も建築関係や研究者等の根強いファンのおかげで来客があり、「ゆらら」も常連で成り立っているため、<u>新規顧客の開拓について検討する必要がある。</u></p> <p>【福祉】</p> <p>・保健福祉センターの周辺施設は子育て支援センターと保育所、ひまわり荘という老人ホームが併設されているため、利便性は比較的良い。</p> <p>・保険福祉センターの現在の場所は、エリア近辺に住む利用者にとっては便利だが、役場のある長崎地区エリアからは遠いため、長崎地区からの利用者には不便である。</p> <p>・現行の業務で役場とも連携している業務もあるため、役場と保健センターが離れていると担当者同士のコミュニケーションがとりづらい。</p> <p>・<u>福祉関係のサービスが現状では点在しているため、車のない高齢の利用者にとっては利便性が悪い。</u></p> <p>・<u>独居老人や高齢者夫婦の二人暮らし、子供と両親が同居している世帯が増加傾向で人口構造が変化してきているため、福祉サービスの在り方を検討しなければならない。</u></p> <p>・福祉と医療サービスについては、中川原地区に集約など町内のどこかに集約すべきか、<u>広域医療福祉の考えのように町内の地区に点在する方が良いのかは集約を検討する際に方向性を考える必要がある。</u></p> <p>・中山町の高齢者を取り巻く環境として、独居老人や高齢者夫婦の世帯が多い。中山町の介護の実情について、独居老人や高齢者夫婦が多いが、実際は近隣市町に子供が住んでおり、通いで介護をしている世帯も多い。</p> <p>・中山町は<u>高齢者が集まる場があまりなく、公民館で集まったりしてはいるが、場としては充実していない。</u></p> <p>・中山町は長崎地区以外のエリアは徒歩圏内で買い物ができる場所がないため、宅配サービスは今後充実した方が良い。</p>

(7) 町民・利用者の意識調査

町内には、まちづくりに対して前向きで行動力のある人も存在している。ただ、そういった人はこれまでは町との連携があまりなかったため、今後は町とまちづくりに興味のある人達が連携し、まちづくりを推進していく必要がある。

事業のソフト部分の一部を町民が担えるような事業スキームを検討し、まちづくりを行政ではなく町民が主体となって進めていくためにも、まずは町民ワークショップや勉強会の開催などは効果的だと考える。そういった活動を続けていく中で、町のキーマンと役場職員が連携し、町の魅力を町外にも発信していく仕組みづくりができると良い。

項目	内容
① 検討している公共施設の再配置事業の可能性	<p>【事業全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の新しい整備もいいが、<u>今ある施設を有効活用することが大事である</u>。その後、複合化などを検討すべきではないか。 ・ソフトがうまくいかなければ、事業はうまくいかないで、<u>ハードよりもまずはソフトを優先すべきだ</u>。 <p>【上川原地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設を再配置する場合、JRの駅が近くにあれば利便性が更に向上するのではないか。 ・上川原地区に集約するかどうかは別だが、公共施設を集約することについては良い考えだと思う。 ・何か開けている場所があるとよい。<u>「スポーツ×美容」や「スポーツ×健康」など、掛け合わせた機能だとよい</u>。 <p>【中川原地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中川原地区にある公共施設については、町の中心部に位置しているため現在の場所から移設しなくても良い。 ・ほんわ館ももっと地域と連携し、公民館機能をもち、民間事業者とより連携できるとよい。
② 検討事業における民間事業者の参画意欲	<ul style="list-style-type: none"> ・どのような整備がされるかは明確になっていないが、テナント等で参画ができそうであれば前向きに検討したい。 ・地域で活動できるのは魅力的であるため、協力できることがあれば協力したい。
③ 中山町の地域資源の活用	<p>【柏倉家住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「柏倉家住宅」は、紅葉がきれいな季節は付近を散策することはあるが、家の中に入ることはない。有料なので気軽に入れない。町民割引のようなものもあれば入場のハードルが下がるのではないか。

項目	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ・「柏倉家住宅」の活用としては、岡地区のウォーキングツアーの開催などをするのはどうか。りんごの食べ歩きや近隣名所巡りをする。大型バスで来て、見て、終わりでは、全く魅力がないため、点と点を繋ぐ取組みが必要。 ・柳沢地区の元気なお年寄りたちがボランティアで「柏倉家住宅」の維持管理を手伝うなどは可能である。 <p>【空き家・耕作放棄地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>空き家を活用したカフェやソフトコンテンツの充実を図る。</u> ・空き家については、町内に多くあるイメージだ。ほとんどの空き家が活用されず、放置され続けているので勿体ない。一部ではハクビシンが住み着いて付近の畑に被害が出ている。 ・町内には<u>耕作放棄地が多くある</u>。所有者の高齢化により管理ができず困っている人も多い。後継者もいないため、今後の活用方法についても頭打ちとなっている。 ・町内には<u>30代から40代の若手農家が多くいるため、彼らの力を借りて耕作放棄地をどうにかしても良いのではないか。</u> ・耕作放棄地については、荒れ地になるのであれば誰かに貸しても良いと考える所有者は多いはずだ。現在、土地については農業委員会を通して借りている。耕作放棄地の活用は可能ではないか。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣自治体との地の利を活用する。 ・お祭りやイベントをもっとしっかりと行うとよい。中山町を知るきっかけ作りが必要である。 ・河川敷を活用してアウトドアを盛り上げるほか、マラソン大会の実施も良いのではないか。
④中山町と町内 公共施設の現状	<p>【町全体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子供についても、高校進学で町外へ出ていく子供が多い。<u>彼らが町を出ていく前に、町の里山体験や歴史文化の体験など、町でしか味わえない体験をして、それが良い思い出となって、Uターンしたいと思ってもらえたら良い。</u> ・町はPRが下手なので、PRをもっとうまくする必要がある。 ・中山町をPRしていく方法について、もっと地元の地域資源や人に密着して宣伝をしていかなければならない。そうすれば自ずと町の魅力が発信できる。

項目	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ・町は良い地域資源があるのに勿体ない。おしんの家は中山にあるのにPRし切れていない。一本杉、石子神社などもそうだ。 ・町的人是まちづくりに対して熱のある人とない人の差が激しい。 ・<u>中山町の魅力は何もないのが良さである。</u> ・中山町の役場の印象は固いイメージがある。広報くらいしか役場とコミュニケーションを取る手段がない。若者は広報をあまり見ないため、他の媒体で<u>町と若者がコミュニケーションを取る工夫をしない</u>といけない。 ・<u>町と各機関の連携についてはあまり円滑にできていないように</u>思える。 ・町内の公共施設の利用について、自身はスポーツ関係の施設をよく利用するが、その他の施設についてはほとんど利用していない。 ・中山町は家を建てられる土地が今はない。さらには、仕事がないため中山町へ戻ってきたいと思えない。 ・中山町には起業支援金の制度があると、そうした制度と若い起業を志す人が連携し、町に仕事が増えれば、定住希望者の気持ちも変わる。 ・西部工業団地に企業誘致を進めれば就業環境は変わるはずだ。 ・西部工業団地は、製造業が必要である。製造業が町にできれば、町民との交流ができ、町が活性化する。 ・町には各地域に総代という役割を持った人がいる。自治会長の上のポジションで、地域のまとめ役的な存在のため、<u>まちづくりに積極的に関われる仕組みがあれば町民参画も進む</u>のではないか。 ・役場の人と町民が語り合えるような場があっても良いのではないだろうか。 ・やる気のある人を発掘して行動を起こさせるような取り組みを考えた方が良い。現在、役場が企画しているワークショップは良いきっかけになるのではないか。 ・<u>町の公共サービスは、町民目線ではなく、管理者目線のサービス・施設である。</u>施設の予約方法や営業時間、休館日など利便性が非常に悪い。また、修繕等の対応が遅い。 ・高齢者が非常に多く、その子ども世代は皆町外に出て行ってい

項目	内容
	<p>る。今後、独居老人や交通弱者がますます増え続けると非常に不安である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中山町の印象について、地域資源は多くあると思うが中途半端でこれといったコンテンツがないのが勿体ない。 ・面白いものはあるが使われていないという印象である。例えば、“おなかま”の文化やタルを川に流すなど、地域の歴史を活用すればよいと思う。 ・町民のスポーツに対する意識は低い。 <p>【ゆらら】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ゆららについて、集客数は多いと言っているがリピーター客で数を稼いでいる印象である。ゆららについても、集客努力をもっとしなければならない。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内バスなどはあるが、使い勝手が悪い。 ・柳沢地区は、<u>農業振興地域の規制があるため、新しい家を作ることができず、新しい人は入ってくるできない。</u>条例が作られた30年前とは実情が異なっているので、規制を緩めてほしい。

3. 今後の課題と方向性について

これまでのヒアリング調査の結果から、今後検討しなければならない課題と方向性について整理する。

まず、事業予定地に関する課題として、中山町全体が地盤の悪い場所と認識されているため、今回の事業予定地に対しては問題がないということを今後しっかりと外部に対して発信し、認識してもらう必要がある。

また、公共施設を移設した中川原地区の余剰地をいかに活用していくかも今後の検討課題であり、庁内の他の計画との連携も図りながら、中川原地区と上川原地区をどのように連携させてエリアの活性化を行うことが可能なかを検討していくことも課題である。

具体的な施設別では、庁舎や町営住宅、JR羽前長崎駅などの住民の生活に関係する施設や交通インフラについては、議会や町民との合意形成をどのように行っていくかが課題として挙げられる。

上川原地区への公共施設の集約と再配置における課題としては、現在の計画では町内の特定のエリアに公共施設を集約してコンパクトシティを目指す内容であり、コンパクト

ト化による一極集中により対象のエリア以外のエリアの活性化が進まないということが懸念されるため、中山町内全域の活性化につながる事業の連動についても検討する必要がある。

そのほか、エリアとエリアをつなぐソフトサービスのツールとして、空き家や休耕地などの未利用の不動産や柏倉家住宅、芋煮文化などの歴史や文化に関する資源を有効活用することが可能性として考えられるため、今後空き家活用や地域資源を活用して地域活性化につなげている町外の民間事業者や大学などとも連携することで、継続的かつ魅力的なコンテンツの創出の可能性が見込まれる。

次に、今回検討している再配置計画の事業に対する民間事業者の参画意欲についての課題としては、地域経済の活性化の視点から、町内事業者が今回の事業に参画しやすい仕組みや資金調達の手法をどのように事業スキームに反映することができるかという点と民間に自由度をどの程度持たせた事業内容を検討できるかということである。

現時点で参画意欲のある町内事業者は建設事業者が多い状況であり、運営事業者についてはどのような事業で参画の可能性があるのかが明確になっていない状況である。そのため、町内の幅広い業種の事業者が今回計画している事業に参画できるよう、事業内容や事業スキームの検討、インセンティブ制度の活用等、運営事業者にとって参画のメリットを打ち出せる事業内容を検討できるかが課題である。

また、町外事業者の参画についても市場や収益性を加味した事業規模や事業内容を検討する必要がある。町内事業者と町外事業者の連携についても、今後検討していく必要があり、これらを踏まえた事業スキームの設計が重要となってくる。

第4章 市場調査を踏まえた想定エリアマネジメントプラン

1. 新たなエリアマネジメントプランの視点

本業務における市場調査を踏まえて、中山町の施策目標と、それらに対する民間事業者の意見をもとに、ニーズと必要性が想定されるエリアマネジメントの検討プランを整理した。なお、これらの検討プランは、まずはそれぞれの施策目標との方向性の確認や各プランの視点で実現可能性を検討していくことが必要だが、実行する際に連携、あるいは合同で進めていくことも可能である。

施策目標	検討プラン（対象施策番号）
①安心できる健康・福祉・子育て応援のまちづくり	➤ メディカルフィットネスを核とした健康増進施設整備プラン（①③⑤）
②安全で自然にやさしい快適な生活環境づくり	➤ 町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン（①②③⑤）
③定住と交流を生み出す生活基盤づくり	➤ 「柏倉家住宅」等地域資源を核とした空き家活用プラン（③⑤⑥）
④豊かで活力に満ちた産業づくり	➤ 中川原地区のにぎわい創出と子育て応援エリア化プラン（①③⑤）
⑤人が輝く教育・文化・スポーツのまちづくり	➤ スポーツと文化と産業の拠点整備による
⑥みんなで進める協働のまちづくり	中山町テーマ統一プラン（④⑤⑥）

2. 検討プラン内容

(1) メディカルフィットネスを核とした健康増進施設整備プラン

ポイント

- ①「スポーツのまち」のイメージ定着
- ②健康増進による地域住民の活性化
- ③既存のスポーツ施設の有効活用による整備コストの削減

中山町のテーマの一つである「スポーツ」を基に、地域の若者はもちろんのこと、地域の高齢者を対象とした「健康増進」の取り組みとして、メディカルフィットネスの導入を検討し、本町における豊富な既存のスポーツ施設を有効活用しながら、「スポーツのまち」というイメージの定着と健康増進による地域住民の活性化を目指すプランである。

本町には、既存のスポーツ施設も豊富にあるが、なかには利用頻度の低いものや、有効活用されていない施設も存在する。単にメディカルフィットネスの施設整備を検討す

るのではなく、メディカルフィットネスというソフトの要素を用いて、隣接するひまわり温泉「ゆらら」の温泉資源など、既存施設との連携・有効活用もしながら、隣接する自治体との差別化も図りつつ、高齢者サービスも充実させた、まちを健康増進で繋ぐ事業の実現を目指す。

【検討対象となり得る既存施設】

■ 町民グラウンド

設置者	中山町		建設年次	昭和 48 年 5 月		
規模	12,100 m ²		構造等	-		
設置目的	スポーツを通し心豊かな人生と明るい町づくりを目標に、スポーツ・レクリエーション活動を楽しめる環境づくりを行う。					
利用状況	H23	H24	H25	H26	H27	
利用者数等 (人)	10,900	9,892	7,990	9,995	6,422	
開館日数 (日)	359	359	359	359	359	
利用料収入 (千円)	166	171	123	288	137	
維持管理料 (千円)	光熱水費	1,273	1,851	2,052	2,360	2,434
	維持管理委託料	249	196	212	287	148
	修繕費	354	65	0	191	479
運営費 (千円)	人件費	0	0	0	0	0
収支 (千円)	△ 1,710	△ 1,941	△ 2,141	△ 2,550	△ 2,924	
改築履歴・計画等	平成 28 年：ナイター照明受電設備他分電盤等改修工事					
参考事項等	-					


※赤字額に関しては、一般財源において補填している。

■ 町民プール

設置者	中山町		建設年次	昭和 53 年 11 月		
規模	50m プール		構造等	鉄筋コンクリート造		
設置目的	唯一の町民プールとして、町民へ水泳を行う場を提供している。					
利用状況	H23	H24	H25	H26	H27	
利用者数等 (人)	3,425	4,320	3,876	3,646	3,496	
開館日数 (日)	61	61	61	61	61	
利用料収入 (千円)	170	222	197	177	209	
維持管理料 (千円)	光熱水費	1,139	1,456	1,781	1,408	1,375
	維持管理委託料	1,996	2,040	5,499	7,849	7,141
	修繕費	257	255	0	172	74
運営費 (千円)	人件費	561	562	550	566	560
収支 (千円)	△ 3,783	△ 4,091	△ 7,633	△ 9,818	△ 8,941	
改築履歴・計画等	平成 27 年：町民プール改修工事					
参考事項等	特になし					

※赤字額に関しては、一般財源において補填している。


■ 町民テニスコート

設置者	中山町		建設年次	昭和 57 年 10 月		
規模	人工芝 4 面、2,970 m ²		構造等	-		
設置目的	スポーツを通し心豊かな人生と明るい町づくりを目標に、スポーツ・レクリエーション活動を楽しめる環境づくりを行う。					

利用状況		H23	H24	H25	H26	H27
利用者数等（人）		9,995	11,376	9,971	9,624	14,983
開館日数（日）		365	365	365	365	365
利用料収入（千円）		467	504	462	323	462
維持 管理料 （千円）	光熱水費	264	313	364	396	491
	維持管理委託料	114	0	0	135	0
	修繕費	374	86	110	0	106
運営費 （千円）	人件費	561	562	550	566	560
収支		△ 846	△ 457	△ 562	△ 774	△ 695
改築履歴・計画等		平成 26 年：町民テニスコート人口芝改修工事				
参考事項等		特になし				

※赤字額に関しては、一般財源において補填している。


■ 屋内ゲートボール場

設置者	中山町	建設年次	平成 7 年 3 月			
規模	1,180 m ²	構造等	鉄骨造			
設置目的	スポーツを通し心豊かな人生と明るい町づくりを目標に、スポーツ・レクリエーション活動を楽しめる環境づくりを行う。					
利用状況		H23	H24	H25	H26	H27
利用者数等（人）		7,507	5,985	6,316	6,616	5,528
開館日数（日）		359	359	359	359	359
利用料収入（千円）		429	321	351	396	372
維持 管理料 （千円）	燃料費	111	130	144	88	74
	光熱水費	490	543	519	608	514
	維持管理委託料	100	112	105	93	93
	修繕費	97	17	323	130	30
運営費 （千円）	人件費	561	562	550	566	560
収支（千円）		△ 930	△ 1,043	△ 1,290	△ 1,089	△ 899

改築履歴・計画等	特になし
参考事項等	特になし

※赤字額に関しては、一般財源において補填している。

■ 中山公園

設置者	山形県		建設年次	昭和 55 年 5 月		
規模	17.4ha		構造等	鉄筋コンクリート造		
設置目的	「野球を中心としたスポーツ推進と地域振興」を目的とする。					
利用状況	H23	H24	H25	H26	H27	
利用者数等（人）	44,000	48,000	76,000	59,000	63,000	
開館日数（日）	359	360	359	359	359	
利用料収入（千円）	9,713	12,095	16,161	16,901	17,092	
維持管理料 （千円）	指定 管理料	62,980	62,500	62,515	58,770	58,327
運営費 （千円）	人件費	-	-	-	-	-
収支（千円）		△53,267	△50,405	△46,354	△41,869	△41,235
改築履歴・計画等	<p>H23：野球場ナイター照明分電盤・引込盤更新、スタジアム床面改修（漏水対策）</p> <p>H24：野球場スコアボード更新、野球場ナイター照明設備更新（2基）</p> <p>H25：ポンプ・ボイラー更新、電気室高圧設備更新、野球場内野土入替・外野芝張替</p> <p>H26：アスレチック遊具更新、上水道本管入替、給水配管更新</p> <p>H27：駐車場白線再塗装</p> <p>H28（予定）：野球場バックネット補修、入りロゲート躯体補修</p>					
参考事項等	特になし					

※維持管理委託料に、光熱水費・維持管理費・修繕費・人件費含む

■ きらやか銀行球場・体育館

設置者	きらやか銀行 (旧山形しあわせ銀行)	建設年次	平成3年10月			
規模	野球場：16,800 m ² 体育館：1,490 m ²	構造等	鉄骨造			
設置目的	きらやか銀行の野球チームの練習施設として野球場と体育館を利用している。					
利用状況		H23	H24	H25	H26	H27
利用者数等 (人)		-	-	-	-	-
開館日数 (日)		-	-	-	-	-
利用料収入 (千円)		-	-	-	-	-
維持 管理料 (千円)	光熱水費	-	-	-	-	-
	維持管理委託料	-	-	1,298	1,820	1,551
	修繕費	-	-	82	104	366
運営費 (千円)	人件費	-	-	-	-	-
収支 (千円)			-	△1,380	△1,924	△1,917
改築履歴・計画等		特になし				
参考事項等		<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理委託料は、警備費と草刈代の合計値を記載している。 ・平成23年と24年はデータなし。 ・施設は一般の貸出しがないため、開館日数と利用者数、利用料収入はなし。 				

■ 町民休養交流センター

設置者	中山町	建設年次	平成 5 年 11 月			
運営方式	指定管理者制度	指定管理者	中山町振興公社			
規模	公衆浴場、合宿研修棟 4,347 m ²	構造等	鉄筋コンクリート造			
設置目的	町民の健康・休養の増進、交流の促進と福祉の向上に資するため。					
利用状況		H23	H24	H25	H26	H27
利用者数等 (人)		273,041	265,155	268,620	269,374	274,784
開館日数 (日)		352	351	351	350	348
利用料収入 (千円)		292,110	272,428	279,831	278,895	274,933
維持 管理料 (千円)	燃料費	12,658	15,979	16,343	14,272	7,502
	光熱水費	31,173	31,098	34,815	35,976	34,446
	維持管理 委託料	47,332	46,688	47,303	44,232	45,708
	修繕費	3,665	9,284	6,428	4,325	5,666
運営費 (千円)	人件費	98,062	96,122	90,400	95,640	95,694
	その他経費	105,866	86,709	86,161	86,684	84,265
収支 (千円)		△ 6,646	△ 13,452	△ 1,619	△ 2,234	1,652
改築履歴・計画等		<ul style="list-style-type: none"> ・平成 26 年度ひまわり温泉ゆ・ら・ら施設改修工事 ・平成 26 年度ひまわり温泉ゆ・ら・ら事務室空調更新工事 ・平成 27 年度ひまわり温泉ゆ・ら・ら施設改修工事 ・平成 27 年度ひまわり温泉ゆ・ら・ら太陽光発電設備等設置工事 				
参考事項等		利用料収入は、管理費収入・受取手数料、指定管理委託料を含む。				

(2) 町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン

ポイント

- ① 老朽化した町営住宅の建て替え
- ② 町営住宅跡地を活用したＣＣＲＣ施設の誘致
- ③ 地域拠点としての健康増進機能と子育て支援機能の検討

老朽化した町営住宅の建て替えによって生じた跡地を活用して、町内外の住民を対象として、生涯活躍のまちを目指すためのＣＣＲＣ施設の誘致と、それに伴う子育て支援及び健康増進機能の整備をするプランである。

中山町の町営住宅は、入居者の高齢者と生産年齢層の割合がほぼ同じ状態であり、世帯数は長期入居者が多いという課題もある。施設そのものの老朽化という課題に伴う建て替えの検討に加えて、安くマイホームを手に入れるための空き家のリノベーションによる定住促進住宅の整備も検討する。


さらに、町営住宅やＣＣＲＣ施設とその他の地域住民を繋ぐ子育て支援や健康増進、多世代の交流を目的とした公園施設等の整備も検討する。実際に、佐賀県佐賀市における「わいわいコンテナ事業¹⁶」では、空き地を芝生化してコンテナを配置し、住民やクリエイター、そして地域の学生たちとプロデュースした空間として、賑わいと交流をもたらしている先進事例となっており、子どもの遊び場やチャレンジショップ、コワーキングスペース¹⁷、小さな図書館等の空間が創出されている。このような事例を参考にしつつ、中山町が推進していきたいスポーツや芋煮会という文化を盛り込みながら、官民に加えて学生や住民たちを巻き込みながら交流拠点を演出していくことでエリアの活性化を目指す。

また、町内の公園といえば中山公園や最上川中山緑地が挙げられるが、県営球場のそばにある大きな中山公園と対照的な、住宅エリアで歩いて行けるような小さな公園整備によって、生活環境の向上のみでなく、同じように簡易なスポーツや地域の子どもから高齢者までの交流の場を創出することによる交流の場づくりも可能となるため、公園機能の整備についても検討する。

¹⁶ 佐賀県佐賀市における「わいわいコンテナ事業」は、官民に加えて地域の企業や大学生も加わり、空き地を活性化させるための事業として発足。シャッター街と化していた商店街のあるエリアが、住民自ら手を加えて空間形成したことで、愛着を持たれる交流拠点として機能し、商店街の活性化にも繋がった事業。

¹⁷ コワーキング（Coworking）とは、事務所スペース、会議室、打ち合わせスペースなどを共有しながら独立した仕事を行う共働ワークスタイルを指す。

【町営住宅概要】

設置者	中山町	建設年次	昭和 44 年 2 月			
規模	642 m ²	構造等	木造			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者に対し 低廉な家賃の住宅を供給する。					
利用状況		H23	H24	H25	H26	H27
利用者数等（人）		6	1	1	1	1
利用料収入（千円）		691	691	593	622	625
維持 管理料 （千円）	光熱水費	-	-	-	-	-
	維持管理委託料	158	-	-	-	-
	修繕費	-	-	118	-	-
運営費 （千円）	人件費	-	-	-	-	-
収支（千円）		533	691	475	622	625
改築履歴・計画等		老朽化のため、建替え予定あり。				
参考事項等		特になし				

(3) 「柏倉家住宅」を拠点とした空き家活用プラン

ポイント

- ①山形県指定文化財である「柏倉家住宅」の維持管理と観光資源としての整備
- ②「柏倉家住宅」を拠点とした、町内の空き家リノベーションによる芸術面での統一化
- ③「柏倉家住宅」を拠点とした、大学生や地域住民を巻き込んだ空き家活用による地域活性化

平成 29 年度、町が所有することとなる「柏倉家住宅」を中心に、周辺空き家をリノベーションし、また東北芸術工科大学等との連携を通じて、「芸術」と「文化」をテーマとした居住・観光エリアを整備するプランである。

「柏倉家住宅」は、江戸時代に大庄屋を勤めた柏倉家住宅の邸宅である。江戸時代の中期以降は、紅花や青苧などで財をなし、多くの田畑を手に入れ 6,700 石を領したとも

伝えられている。敷地面積は、約 4,000 坪で、建坪 360 坪の大豪邸である。「柏倉家住宅」は、江戸時代の豪農建築の遺構として貴重なことから昭和 55 年（1980 年）に山形県指定有形文化財に指定されている。

「柏倉家住宅」の維持管理費用は多額の費用を要するが、関東圏からも観光客が来るなど、ニッチなファンが多い施設である。ただ、課題としては周辺エリアに他に観光のコンテンツがないため、観光客が行き場に困るという現状がある。そこで、周辺に多数ある空き家を活用し、「柏倉家住宅」を中心として「芸術」と「文化」を融合させた観光・居住エリアとしての整備を検討する。

空き家を東北芸術工科大学の学生に安価で貸し、自由にリノベーションを行ってもらうほか、アトリエや展覧会のイベントを行う場として活用してもらう。学生としては、安価で住居と作業場、展示会場を確保することができ、本町としては町の PR や定住促進、そして観光促進に繋げることができる。

「柏倉家住宅」をメインテーマとして、イベントやワークショップ等、エリア一帯を活性化するための取組みを学生らと協働することで、「柏倉家住宅」エリアが本町の新たなシンボルとなる可能性を模索する。

【柏倉家住宅概要】

設置者	柏倉九左エ門	建設年次	江戸時代			
規模	4,000 余坪	構造等	木造			
設置目的	江戸時代に山形城下の大庄屋を勤めた柏倉家住宅の居住のために建設された。					
利用状況						
利用者数等（人）		H23	H24	H25	H26	H27
開館日数（日）		-	-	-	-	-
利用料収入（千円）※		954	861	756	769	1,056
維持管理料 （千円）	燃料費	-	-	-	-	-
	光熱水費	-	-	-	-	-
	維持管理委託料	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-
運営費 （千円）	人件費	-	-	-	-	-

収支（千円）	954	861	756	769	1,056
改築履歴・計画等	特になし				
参考事項等	<p>現在、開館は不定休である。</p> <p>利用料収入は、入館者数を基に入館料を500円として概算で計算している。</p> <p>維持管理料と運営費は個人宅のため、不明である。</p> <p>H29年度に所有が中山町に移るため、H29年度の柏倉家住宅の予算措置として、修繕費用3,796千円、維持管理・運営費用10,119千円の合計13,915千円を検討している。</p>				

(4) 中川原地区のにぎわい創出と子育て支援エリア化プラン

ポイント

- ① 中川原地区を中心に子育て支援エリア化することによる地域活性化
- ② 中央公民館の建て替えに伴う親子活用できる遊び場や子育て支援機能の検討
- ③ 子育て世代をターゲットにした交流拠点の創出

中川原地区は、中央公民館や町立図書館である「ほんわ館」等の公共施設に加え、スポーツ施設も集まる中山町の中心的なエリアである。本章(1)で挙げたスポーツ施設をメディカルフィットネスで繋ぐプランによるエリア活性化と並行して、子どもも通う図書館と、建替えが必要となる中央公民館を子育て支援の拠点化していくことで、小さな子どもから親世代にとっても喜ばれるエリアとして機能させるプランである。

子育て世代の母親たちが、山形市や寒河江市のエリアに行かなくとも、本町で一息ついて話ができるようなカフェ機能の設置や、メディカルフィットネスとも絡めながら、親子スポーツの促進や、雨でも親子で休日に遊べる屋内遊戯拠点整備等も検討することで、本町の顔となるエリアが、子育て世代が住みよいエリアとして活性化することを目指す。

また、中川原エリアから少し離れて中山町役場があるが、役場庁舎も老朽化が進み建替えを必要としているため、役場機能の中川原地区エリアへの移設も同時に検討する。公共施設の集約化を図ることで、住民の声として上がっていたイベント時などにおける駐車場不足の問題についても、改めて見直していく。


【中川原地区の主要施設概要】

■ 中央公民館

設置者	中山町		建設年次	昭和 48 年 5 月		
規模	2,759 m ²		構造等	鉄筋コンクリート造		
設置目的	町内規模のコミュニティ施設として「社会教育活動の拠点」の役割は勿論のこと、町民の様々な要望に応じて「多用途の集客目的」にも対応できる社会教育施設。					
利用状況		H23	H24	H25	H26	H27
利用者数等 (人)		30,052	9,741	26,238	28,314	30,664
開館日数 (日)		365	365	365	365	365
利用料収入 (千円)		248	543	139	136	199
維持 管理料 (千円)	燃料費	2,397	1,789	2,611	2,456	1,718
	光熱水費	3,528	2,603	3,059	3,154	3,232
	維持管理 委託料	11,483	6,191	7,211	8,136	9,079
	修繕費	1,416	1,506	881	988	3,340
運営費 (千円)	人件費	2,805	2,809	2,749	2,828	2,798
収支 (千円)		△ 21,381	△ 14,355	△ 16,372	△ 17,426	△ 19,968
改築履歴・計画等		平成 25 年：中央公民館耐震補強工事 中央公民館アスベスト除去工事 中央公民館改修工事 平成 26 年：中央公民館大ホール音響設備等改修工事 平成 27 年：中央公民館大ホール灯光室階段設置工事				
参考事項等		平成 24 年 6 月～平成 25 年 1 月まで耐震工事のため全館休館				

※赤字額に関しては、一般財源において補填している。

■ 役場庁舎

設置者	中山町		建設年次	昭和41年5月		
規模	1,644 m ²		構造等	鉄筋コンクリート造		
設置目的	地域における事務及びその他の事務で法律又はこれに基づく政令により処理することとされるものを処理するための事務所。					
利用状況	H23	H24	H25	H26	H27	
利用者数等(人)	40,748	40,425	40,016	40,748	40,581	
開館日数(日)	244	245	244	244	243	
利用料収入(千円)	0	0	0	0	0	
その他収入(千円)	48	48	48	70	87	
維持管理料(千円)	燃料費	2,305	2,742	1,961	1,945	1,151
	光熱水費	3,057	3,250	3,573	3,771	3,498
	維持管理委託料	10,849	10,160	10,257	12,188	12,407
	修繕費	1,458	299	1,950	246	548
運営費(千円)	人件費	375,870	365,105	351,872	378,885	374,865
	その他支出	1,168	467	600	727	329
収支(千円)	△376,990	△365,524	△352,424	△379,542	△375,107	
改築履歴・計画等	特になし					
参考事項等	その他収入：自動販売機設置手数料 その他支出：消耗品、火災保険料、下水道使用料					

※赤字額に関しては、一般財源において補填している。

(5) スポーツと文化と産業の拠点整備による中山町テーマ統一プラン

ポイント

- ①「スポーツのまち」の顔となる画期的な「スポーツの道の駅」整備
- ②地域事業者の活動が見える展示スペース設置による事業者の活性化
- ③芋煮やフルーツを楽しんでもらう場としての企画演出

中山町は「スポーツのまち」とコンセプトを打ち出しているが、「スポーツのまち」

という印象が町民にも定着していない傾向にあるため、他の近隣自治体に負けない印象を定着させるためにも、画期的な仕掛けが必要となる。

スポーツの仕掛けとしては、スラックラインやロッククライミングのような、設置型の気軽に挑戦できるスポーツ要素を取り入れた道の駅にすることで、買い物や観光以外に、運動目的で道の駅を訪れるという可能性を高めることが可能となる。

さらに、スポーツのみでなく、種類豊富で多く収穫できる「フルーツ」や、「芋煮会発祥の地」であるにも関わらずインパクトが足りない「芋煮会」についてもPRしていきけるよう、県内全域で検討している道の駅を、これまでにない道の駅として整備することで、本町のテーマ性を町内外に示す拠点とするプランである。

3. 公共サービスと民間サービスの事業範囲の整理

前述した5つの想定エリアマネジメントプランについて、公共サービスと民間サービスの事業範囲について整理した。（図表 4-1）

【図表 4-1】公共サービスと民間サービスの事業範囲

想定エリアマネジメントプラン	公共サービス	民間サービス
メディカルフィットネスを核とした健康増進施設整備プラン	<ul style="list-style-type: none"> 健康相談 各種健診 	<ul style="list-style-type: none"> 健康増進施設の整備 健康増進施設の維持管理・運営
町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン	<ul style="list-style-type: none"> 町営住宅の運営 	<ul style="list-style-type: none"> 町営住宅の整備及び維持管理 現在の町営住宅の空いた土地を活用した民間サービス（例：CCRC等） 空き家の利活用
「柏倉家住宅」を拠点とした空き家活用プラン	<ul style="list-style-type: none"> 生涯学習の拠点 	<ul style="list-style-type: none"> 柏倉家住宅の修繕 柏倉家住宅の維持管理・運営 空き家の整備・修繕 空き家の維持管理・運営
中川原地区のにぎわい創出と子育て支援エリア化プラン	<ul style="list-style-type: none"> 中央公民館、役場庁舎サービスの維持管理・運営 	<ul style="list-style-type: none"> 複合施設の整備（中央公民館、役場庁舎含む） 中央公民館、役場庁舎に付帯した民間サービスの運営

想定エリアマネジメント プラン	公共サービス	民間サービス
スポーツと文化と産業の 拠点整備による中山町テ ーマ統一プラン	・ 観光案内所の設定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道の駅を含む複合施設の整備 ・ 道の駅の維持管理・運営 ・ 道の駅の付帯事業の運営

公共サービスとして実施する必要があるのは、町営住宅の運営業務及び中央公民館と役場庁舎の維持管理・運営業務である。それ以外のサービスは民間事業者が行うことが可能であり、民間事業者の創意工夫により、サービスの質の向上が見込まれる。

第5章 合意形成の取組み

官民連携事業を進めていくうえで最も重要な点は、計画段階から「いかに『地域の声』を取り込むことができるか」である。行政側の価値観や考え方で事業計画を作成して実施まで進めた場合、形に見える段階まできたところで「こんなことは望んでいないのに」「こういう条件だったら参画出来たのに」など、住民や地元事業者から見て期待外れの結果になってしまう可能性も高くなる。また、官民連携事業のなかで必要となる議会の合意についても、プロセスが見えないと賛成を得ることが難しくなり、合意形成のハードルが上がるケースも少なくない。

そこで、町においても、今後の事業化に向けて、積極的に合意形成のための取組みを重ねていくべきである。本調査業務の段階から始めた取組みや、今後実施していくべき合意形成の要素及び方法について、(1) 地域住民へのワークショップ、(2) 中山町先導的官民連携事業検討委員会、(3) 行政職員の勉強会または議会への勉強会、(4) 地元事業者への勉強会の4つの視点でまとめる。

1. 地域住民へのワークショップ

地域住民へのワークショップとしては、今年度から「なかやま未来カフェ」と名付けたワークショップを実施している。これは、地域住民や地域との関わりがある人たち(中山町に勤めている人やゆかりのある人)が集まり、中山町の現状や未来の予測を共有し、既存の資源や文化を守り発展させていきつつ、見えていない価値やニーズも発掘して、地域でできることや続けていくべきことなどを考えるための会として企画したものである。

自治体主催のワークショップは、ポジティブなアイデアではなく、住民からの要望や不満を吸い上げただけになってしまうケースも多くある。さらに、その要望や不満に対応できずにいることが、住民の自治体への不満を大きくし、本来ワークショップを開催することで推進しなかった事業そのものに対して反対の意思を持っていなかった住民まで、事業への批判を大きくしてしまうケースも少なくない。そこで、「なかやま未来カフェ」では、町の若手の役場職員が主体となって企画・運営を実施し、その職員たちも一緒にテーブルに座りながら、楽しくまちの未来を語り合うことを大切にして企画・運営を行っている。

町としては、来年度以降も定期的にワークショップを開催し、参加者から出たアイデアや多く関心を寄せられた意見をテーマに設定しながら、その場で出た意見などを参考に計画づくりに反映させていけるよう、今後、検討を重ねていく方向性である。今年度は、12月にオリエンテーションと位置付けたキックオフ会を実施し、1月と2月にファシリテーターを招いて、町民ワークショップを企画した。(図表 5-1)

【図表 5-1】 町民ワークショップスケジュール

時期	内容
H28年8月～10月	内部の合意形成
H28年11月～12月	ワークショップの企画、設計
H28年12月上旬	町民への周知、集客活動
H28年12月18日	キックオフ会の開催
H29年1月23日	職員ファシリテーション研修の開催
H29年1月28日	第1回町民ワークショップの開催
H29年2月19日	第2回町民ワークショップの開催

町では、これまであまりワークショップ等を積極的に開催したことがなかったため、集客に対して不安を抱いていたが、担当職員が手作り感のあるチラシを作成し、自ら町内の知り合いや友人に向けて直接声掛けを行いながら周知活動に努めた。また、地元の民間事業者や関係者へのチラシ配布等によって周知したこともあり、キックオフ会、第1回町民ワークショップで延べ60名程度の町民が参加した。

「なかやま未来カフェ」の名前のおり、コーヒーやお茶菓子をを用意して、気軽に楽しんで意見交換をしてもらおうと、雰囲気作りについても色々と工夫している。キックオフ会がクリスマス前だったこともあり、担当職員が自宅や100円ショップなどで購入した簡単なクリスマス飾りを会場に装飾し、お茶菓子の入れ物や紙コップについても色や柄のついたものなどを用意した。第1回町民ワークショップについても、風船などで入り口を華やかにし、会場内にBGMを流すなどの雰囲気作りをしている。



(ワークショップ準備物①)



(ワークショップ準備物②)

また、前に出て説明する担当者も含め、職員たちも出来るだけ地域の人たちと同じ目線で話しができるようにと、スーツや仕事着ではなく私服で参加したことで、温かな雰

雰囲気作りに努めた。その成果もあり、参加者は終始笑顔で、キックオフ会にも関わらず、「このような会が開かれたことに希望を感じる。続けていくべき。」との声が上がった。

ワークショップの開催後にはニュースレターを作成し、参加者に郵送するほか、公共施設への掲示、役場でのニュースレターの配布を行い、ワークショップの認知活動と集客活動を行った。このような丁寧かつ温かみのある雰囲気作りに積極的に取り組んだことで、キックオフ会・第1回町民ワークショップ共に、和やかな意見交換の場、そして世代間交流・地域交流の場として機能した。

中山の未来をみんなで考えるワークショップ

なかやま未来カフェ

町についてみんなでわいわい話しませんか?

開催日時: 12月18日(日) 13:30~15:00

第1回: 1月28日(土) 13:30~16:00

第2回: 2月19日(日) 13:30~16:00

会場: 中山町中央公民館

対象: 中山町に關わりのある18歳以上の方

ファシリテーター: 岡崎 正実 氏

お申し込み: 023-662-4271

お申し込み先: kikaku@town.nakayamayamagata.jp

(ワークショップチラシ)

中山の未来をみんなで考えるワークショップ

なかやま未来カフェ

ニュースレター No.1

未来のまちづくりに関して話し合うワークショップ「なかやま未来カフェ」が昨年12月18日にスタートしました。おさらいと次回から参加される方のために、今回オープニング号として開催した様子をお知らせします!

当日は急な開催にも関わらず10代から70代まで29名のみなさんに参加いただきました。役場町長からもまちづくりへの熱いメッセージをいただきました!

未来カフェ開催の理由についてお話ししました。

- ★2060年、町の人口は今の半分!
- ★地方創生=地域の特性を活かして活性化を
- ★中山町って「町も無い」まち?
- ★目指す未来は 住んでいくことが幸せな町
- ★どうしていくか、みんなで一緒に話したり考えたりする場が必要

どんな方が集まったのか、まずは自己紹介1分お一人の実績が発表された。お菓子とコーヒーで和みつつ、町のいいところについてテーブルごとに意見を交わしました。

予想以上に集まった町のいいところ。例えば……

- ★スローライフが盛んな(閑静な街並りが充実)
- ★自然・緑
- ★町がコンパクトで交通の便も良い
- ★河川
- ★物産やお土産の様々な文化(財)
- ★人間が良い

自賛が あります

(ワークショップニュースレター)

次回以降の予定

第1回: 1月28日(土) 各回

第2回: 2月19日(日) 13:30~16:00

会場: 中山町中央公民館

オープニング号(12月18日)に参加しなくても、第1回から参加OK!中山町が好き、町をもっと楽しくしたい、盛り上げたい、こんな町になってほしい、など、あなたの思いを聞かせてください。

参加申し込みは……

下記お問合せ先(中山町役場 政策推進課)担当までお電話またはメールでお申し込みください。メールの方は名前 住所 年齢 電話番号の記載を忘れずに。

みなさんお楽しみあわせのうえ、ご参加ください!応募も忘れずにお願ひしますね!

【1月28日までの富題】

- ★町のいいところ
- ★いいな、と思ったもの
- ★他のひとに教えたい・伝えたいもの
- ★未来(にも)あったらいいなと思うもの

⇒写真にとる・メモする

モノ、コト、風景など何でもOK!5分以上、できるだけたくさん見つけてください!応募書もご記入をお願いします!

【発行・お問い合わせ】

中山町政策推進課 政策企画グループ 担当:鈴木・東海林

☎ 662-4271 FAX 662-5176

E-mail kikaku@town.nakayama.yamagata.jp

29年1月

キックオフ会から第1回・第2回町民ワークショップまでの企画は、県内の芸術系大学の准教授に依頼し、企画担当職員と話し合いながら進めた。また、第1回・第2回までの流れについて話し合いながら設計をした。第1回・第2回のワークショップのコンセプトとしては、役場職員と地域の人たちの距離を縮めることも大事な要素であることから、職員のファシリテーター研修の講師と、第1回・第2回町民ワークショップのメインファシリテーターも准教授に依頼した。

ファシリテーション研修では、ワークショップ企画の主担当の職員のみではなく、役場職員が一丸となって雰囲気作りに参画していけるよう、ワークショップの重要性、ファシリテーターが意識すべき大事な要素、参加者が参加していて楽しく思えるポイントなどについて学ぶ研修とした。ワークショップ当日にやろうとしていることとほぼ近い内容のワークを行いながら知識をレクチャーするというプログラムにすることで、当日実施することについても、頭に入れた知識のみでなく、研修時に実際に行ったワークを身体で覚えているようにすることを狙った。



(ファシリテーション研修①)



(ファシリテーション研修②)

ワークショップ当日は、テーブルに職員を必ず一人配置し、職員自らが各班のファシリテーションを行い、職員が町民の意見やアイデアを直接聞くことができたようにした。町民の声を直接聞くことで、政策形成における具体的な課題の把握や町民とのコミュニケーションづくりに繋げる。



(ワークショップの様子①)



(ワークショップの様子②)

キックオフ会は初めての取り組みということもあり、具体的なテーマを設定するのではなく、人口減少等の中山町の現状を町の若手職員から説明した後、まずは参加者が中山町にどのような印象を持っていて、どのようなことを課題と捉え、そしてどのようにしていきたいのか、そのためには何ができるのか、ということに焦点をあてた意見交換やアイデア出しのシリーズとして開催した。参加者からは、「このような会が始まったことに、中山町の将来への期待が持てる」との前向きな感想も出ている。

第1回町民ワークショップでは、中山町の今後のまちづくりのためのアイデアとして、「デマンド型タクシーの充実」、「スポーツを軸とした交流」、「防災の町としてのアピール」、「子ども用の屋内遊技場の整備」、「国道112号に商業施設の集中」、「空

き家の利活用」、「婚活支援」といった意見が出た。第2回町民ワークショップでは、これらの中からさらにテーマを選び、具体的な対策を検討していく。(巻末参考資料「住民ワークショップの意見」)

今年度の2回のワークショップで得られた意見を、来年度の開催に向けてどのようにテーマ設定を行うかという点と、今後も参加者を減らさずに、むしろ増やしていきながら無理なく運営を続けていくために、役場内での積極的な取り組みの推進と運営体制の強化が、今後の課題となってくる。

2. 中山町先導的官民連携事業検討委員会の開催

本業務では、中山町先導的官民連携調査事業素案の調査・検討を行うため、中山町先導的官民連携事業検討委員会を組成し、下記の日程で開催した。(図表 5-2)

検討委員は、国立大学法人山形大学の名誉教授に会長を依頼し、そのほか今回の検討対象施設の関係者や町内の金融機関の責任者、事務局員として関係各課の7名で構成されている。(図表 5-3、5-4)

【図表 5-2】中山町先導的官民連携事業検討委員会の開催状況

会議等名称	開催期日	開催場所	説明・協議事項
第1回検討委員会	11月24日 (木) 午前10時～	役場202会議室	<ul style="list-style-type: none"> 先導的官民連携事業について 山形県中山町「平成28年度公共施設における選択と集中・再配置のための官民連携調査業務」について 先導的官民連携支援事業の推進組織体制等について 官民連携事業の事業手法について 今後の日程等について
議会全員協議会	12月9日 (金) 午後2時～	役場大会議室	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年度公共施設における選択と集中・再配置のための官民連携調査業務について
第2回検討委員会	12月26日 (月) 午後1時30分～	役場大会議室	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年度公共施設における選択と集中・再配置のための官民連携調査業務の「中間報告」について 前提条件の整理編について 市場調査ヒアリング進捗状況について エリアマネジメントプラン(素案)について 今後の日程等について
第3回検討委員会	1月17日 (火) 午後1時30分～	役場大会議室	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の参画意欲の一覧 市場調査を踏まえた想定エリアマネジメントのプランについて 先導的官民連携手法の事業スキーム検討について

会議等名称	開催期日	開催場所	説明・協議事項
			・今後の日程等について
第4回検討委員会	2月24日 (金) 午後1時30分～	役場大会 議室	・平成28年度公共施設における選択と集中・再配置のための官民連携調査業務・業務報告書について
議会全員協議会	3月10日 (金) 議会終了後	役場大会 議室	・平成28年度公共施設における選択と集中・再配置のための官民連携調査業務・業務報告書について

【図表 5-3】 委員名簿

NO	各種機関・団体名	職 名	摘 要
1	国立大学法人山形大学	名誉教授	
2	山形県県土整備部 都市計画課	課 長	施設：中山公園
3	株式会社きらやか銀行 長崎支店	支 店 長	施設：野球場、体育館
4	最上川中部水道企業団 業務課	課 長	施設：企業団事務所、浄水場等
5	中山町都市計画審議会	会 長	
6	中山町農業委員会	会 長	
7	株式会社山形銀行 長崎支店	支 店 長	

【図表 5-4】 事務局員名簿

NO	所属課・グループ名等	職 名	摘 要
1	政策推進課	課 長	事務局長
2	建設課	課 長	事務局次長
3	政策推進課・政策企画グループ	統 括	事務局員
4	〃	総合戦略専門員	〃
5	建設課・建設整備グループ	主 査	〃
6	政策推進課・政策企画グループ	主 任	〃
7	〃	主 事	〃

第1回検討委員会では、官民連携事業に関する勉強会を実施し、はじめに検討委員に本調査業務の内容と官民連携事業の基本的事項を説明した。その後の各検討委員会では、調査業務の進捗報告と意見交換を行い、検討対象施設の所有者である責任者の意見も直接確認するなどし、合意形成を進めた。

検討委員会では、事業内容が不明確ななか、こういった形での事業化が官民双方にとってメリットがあるかを模索したが、事業範囲が不明確なことや議会との調整が必要であること、関係団体の内部合意の確認がとれていないこともあり、現段階では具体的な内容の話し合いはしづらい傾向があった。今後、こういった機会を設ける場合は、検討委員が積極的に意見交換を行えるよう、官民連携事業に対する勉強会を集中して行い、検討委員の知識レベルを一定にするほか、少人数でのグループ分けをし、意見が出やすいよう配置を工夫するなど、検討委員会の開催形式について改良が必要であると考えられる。

しかし、検討委員会では町として官民連携事業を推進していくということを各関係者に説明する機会となり、検討委員同士の繋がりもできたことから、今後の事業化に向けて前進したと言える。

今後、事業化を進めるうえで、事業スキームの構築などは、検討段階から話し合いに入りたいといった金融機関の意見もあり、検討委員会とは別の場でも関係者との協議は必要となる。今回は検討委員会といった形式的な場であったが、今後は委員会を組成しなくとも、関係者が中山町のために自発的に集まり、積極的な意見交換ができる信頼関係を築き、合意形成を進めることが事業化を目指すうえでの目標である。

3. 行政の知識向上や内部合意に向けた研修等の実施

官民連携事業におけるPFI手法の導入については、実務的な面や踏むべきプロセスが従来手法と異なるため、実施していく役場職員についても、PFI手法等の知識向上を計画的に進めていく必要がある。また、役場職員がしっかりと官民連携事業の基礎を理解していることで、早めに地域住民や議会等への説明が可能となっていくことや、合意形成のためにも、役場職員のPFI手法等についての勉強会を実施していくことは、官民連携事業が進むにつれて、必ず役立つと考えられる。

また、ある程度町の方向性が見えてきた時点で、議会へも勉強会のような機会を設けることが効果的である。官民連携事業が未経験の自治体では、行政職員が勉強しながら事業を推進しており、そのことで手一杯となって十分な説明が議会等へ実施できていないケースもある。早い段階で手法のことや事業化へのビジョンを共有することにより、議会も一緒に考えていくことが出来る可能性が広がり、必要となる議会承認も得られ易くなる。

本調査業務では、役場職員の勉強会として、「中山町政策形成能力向上研修」を開催

した。12月から3月まで毎月1回ずつ開催し、若手職員向けに政策形成にテーマを絞り、グループに分かれ、町の課題から政策形成を行っていく。官民連携事業において、大事な民間事業者との対話や市場調査能力をこの政策形成を通じて、実践しながら理解する勉強会である。3月の最終回では、町長に対してグループごとに検討した政策をプレゼンテーションする機会を設け、選ばれた政策は事業化を目指していく。



(研修の様子①)

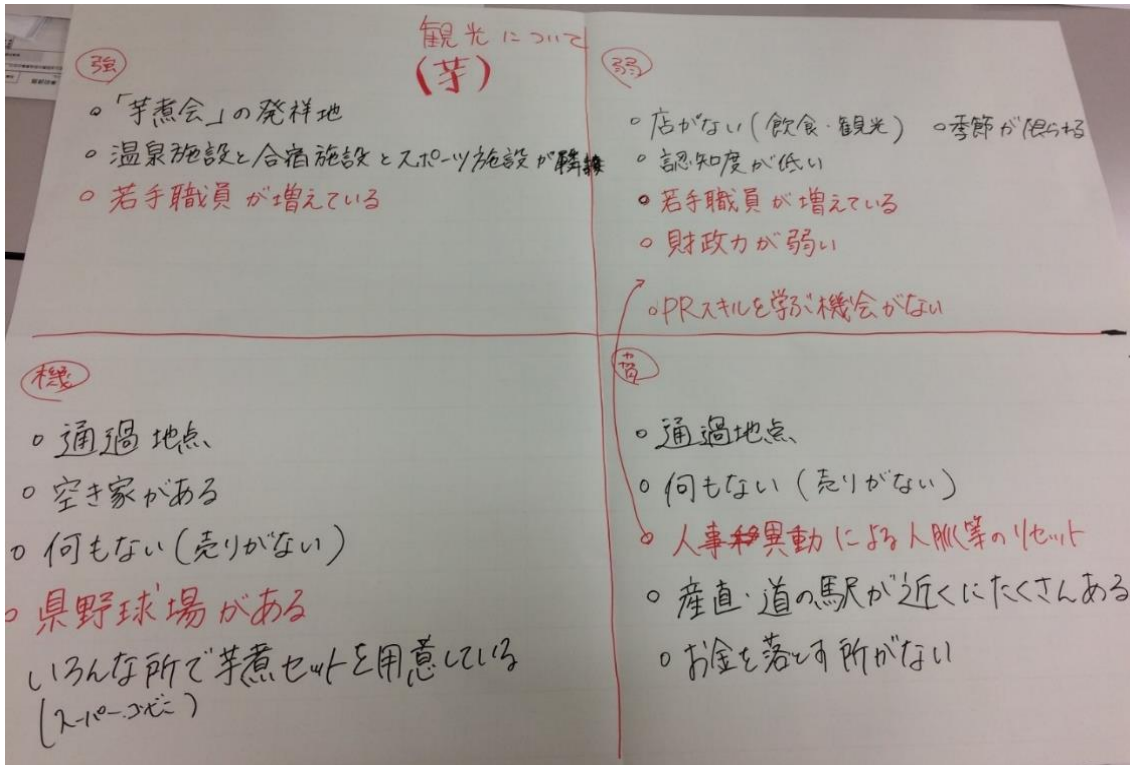


(研修の様子②)

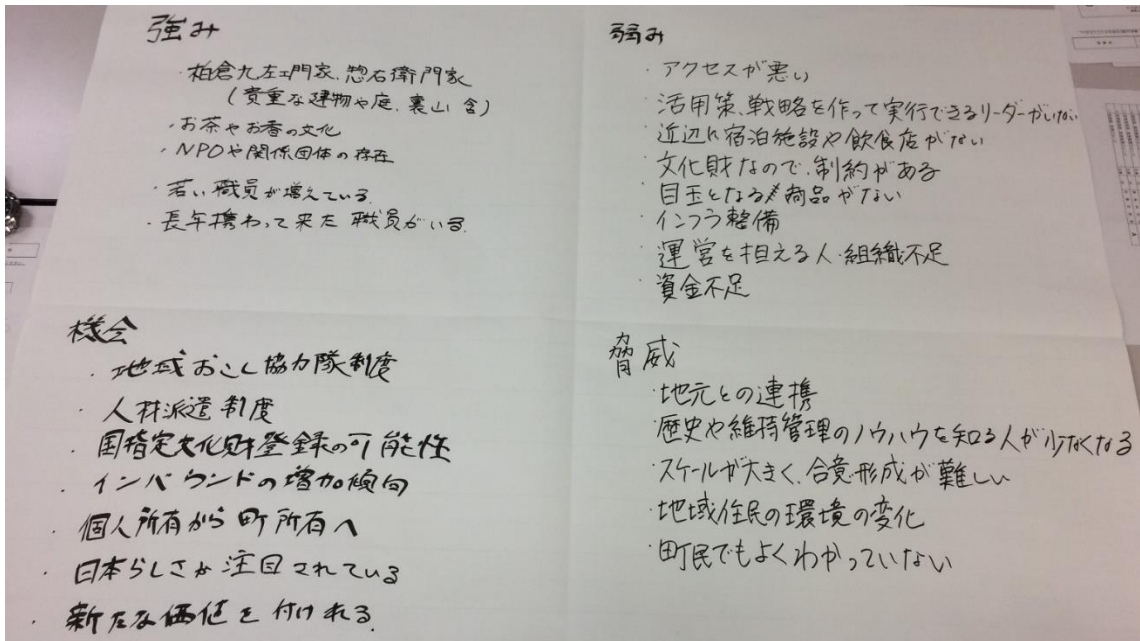
第1回目は、この研修の目的やゴール、政策形成に必要なスキルを説明し、町の課題をSWOT分析によって整理した。4つのグループに分かれ、各グループのテーマとしては、「芋煮会を活用した観光」、「柏倉家住宅の活用」、「観光」、「空き家の活用」が挙げられた。下記に各グループで作成したSWOT分析¹⁸の資料を掲載する。

¹⁸ SWOT分析とは、目標を達成するために意思決定を必要としている組織や個人のプロジェクトやベンチャービジネスなどにおいて、外部環境や内部環境を強み (Strengths)、弱み (Weaknesses)、機会 (Opportunities)、脅威 (Threats) の4つのカテゴリーで要因分析し、事業環境変化に対応した経営資源の最適活用を図る経営戦略策定方法の一つである。

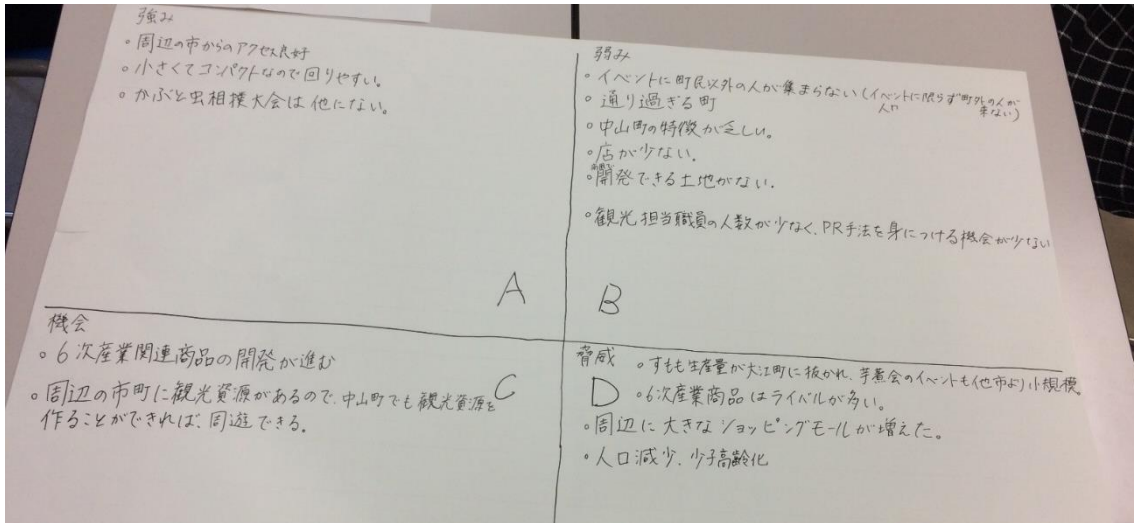
- ・ (A チーム) テーマ：芋煮会を活用した観光



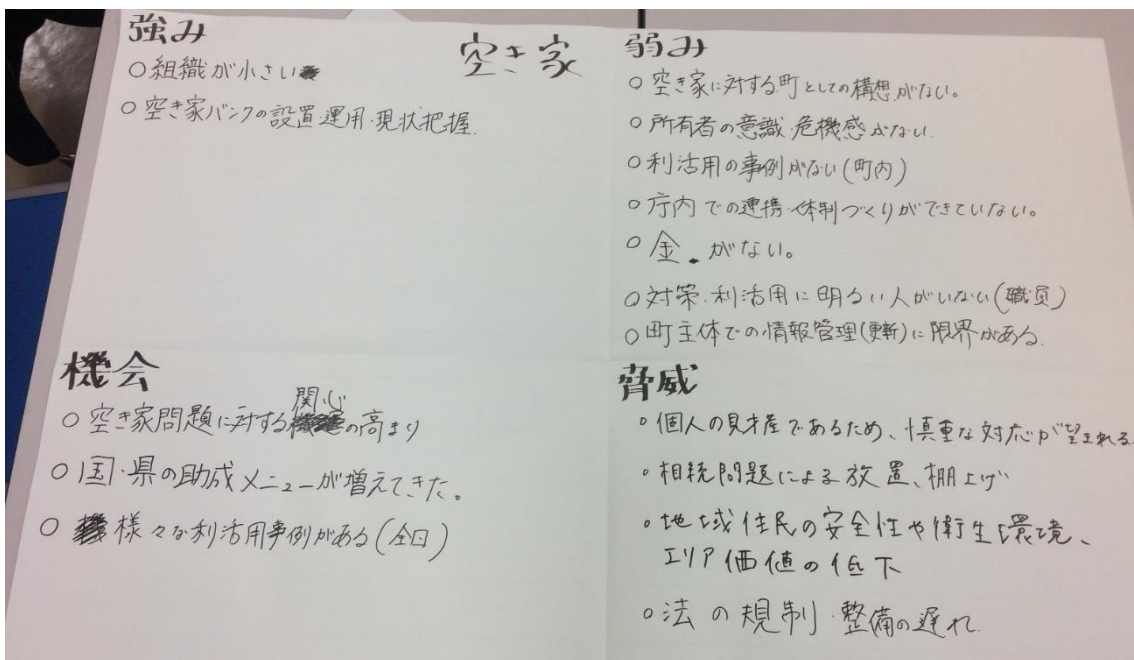
- ・ (B チーム) テーマ：柏倉家住宅の活用



・ Cチーム) テーマ：観光



・ (Dチーム) テーマ：空き家活用



第2回目は、グループごとに町の課題を一つずつテーマとして選び、テーマに関するショートムービーを作成し、発表した。映画の助監督をしているゲスト講師をお迎えし、メッセージをいかに人々に伝えていくかを学んだ。町の課題を職員一人ひとりが考え、その解決策を目指すべきイメージとともに映像にまとめることで、町のいいところやPRすべき事項を具体的にイメージすることができ、また普段あまり接することのない職員同士のチームビルディングにも繋がった。



(研修の様子③)



(研修の様子④)

第3回目では、各グループのテーマからの仮説と検証を行い、町内や町外の民間事業者や関係者へのヒアリング、市場調査を行い、政策内容の精度を高め、プレ発表を行い、第4回目では実際に町長へのプレゼンテーションを実施する。

官民連携事業に関する具体的な知識の勉強会とともに、上記のような政策形成能力向上研修を行うことで、従来とは異なる事業の進め方にも柔軟に対応できる組織作りを行う。

4. 地元事業者の参画に向けた勉強会の開催

住民の意見なども盛り込みながら、事業化に向けた計画や方向性が定まってくると、次の段階として民間事業者へ方向性を伝え、公募等が始まることとなる。しかし、地域の事業者を主体として、地域に経済循環が生まれるような事業にしたいと考えていても、地域の事業者が事業の仕組みや方向性を把握できないでいると、なかなか参画意欲を上げることは難しくなる。さらに、地方におけるPFI事業への参画は、未経験の事業者も多いために、最初は参画のハードルが高くなってしまふことが多い。

中山町においても、可能な限り町内の事業者に積極的に関わってもらい、町内で賄い切れない業種については町外からも参画してもらおうような、地域主体型の官民連携事業を目指している。その実現のために、早い段階から地元事業者向けの勉強会を実施していくことによって、町の考えている方向性やその背景、事業に向けて検討している手法やスキーム、そしてその事業にどのような関わり方ができるのか、どうしたら参画可能なのかなどについて、地元事業者の理解を深めていくことが重要である。

5. 官民連携に向かう体制

本業務期間において、町内、県内企業を中心としたヒアリングやワークショップを行い、民間事業者の官民連携事業への意識や経験値などを把握することができ、今後、中山町における事業化の検討段階での事業範囲や事業規模の想定がしやすくなったと考え

られる。また、中山町は、地元金融機関や民間施設の所有者が委員として参画している「中山町先導的官民連携事業検討委員会」や職員研修を通じて、官民連携事業の推進に向けた体制が整ってきていると判断できる。

第6章 官民連携手法による事業スキームの設計・構築

前章における中山町の想定エリアマネジメントプランは、町の施策方針や市場調査を踏まえたうえで、ニーズとしての可能性や事業化の必要性が高いと見込まれたものを参考にした想定プランである。中山町としては、今後これらの想定プランを基に、実現化に向けてさらに計画を検討していかなければならない。さらに、事業化に伴う事業手法や事業スキームについても、検討が必要である。

今回、中山町が検討している「公共施設における選択と集中・再配置のための官民連携」事業は、中山町の未来形成のために検討している事業である。想定されるようなプランについても、施設の老朽化等によって早急に対応しなければならないものもあれば、町民と合意形成を図りながら、長期的な目線で進めていくべきものもある。それぞれのプランによって、事業の性質や特徴も異なってくるため、例えばPFI手法一つにしても、どのプランも同じスキームで実施するのではなく、それぞれに適した形を構築して実施すべきである。さらに、中山町の未来形成という視点では、地元への経済効果を期待し、可能な限り地元事業者が主体となるスキームを構築することが望ましい。

本章においては、これまでの検討経緯を基に、事業に合わせた事業スキーム案とそのメリット・デメリット、事業手法の整理及び今後の課題等についてまとめる。

1. 事業の特徴に合わせたスキーム案

事業スキーム案については、PFI手法をベースとした「想定事業スキーム案」と、PFI手法を用いない「想定事業スキーム案」の2つのパターンを検討した。事業スキーム案は、「整備主体」「運営主体」「エリアマネジメント主体」の3種類でまとめている。また、それぞれのパターンにおいて発展型の可能性があるものについては、その場合のスキームを「整備主体」「運営主体」「エリアマネジメント主体」の3項目について(4)にてまとめている。

(1) 整備主体の事業スキーム

整備主体の事業スキームは、想定エリアマネジメントプランにおける「町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン」のような事業を行う場合に適していると考えられる。

スキームとしては、PFI手法におけるサービス購入型のパターン1と、PFI手法を用いない場合に定期借地権の活用によるパターン2とが考えられる。

■パターン1（PFI手法）

<p>事業スキーム</p>	
<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 町営住宅は、町が望む建設・設計がしやすい。 ✓ 町営住宅の建設整備と子育てや交流拠点整備とを分離し、SPCの付帯事業として取り扱うことが可能である。 ✓ 地域企業は、事業規模が大きくならないため、参画しやすい。
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 町営住宅以外の施設整備は、民間事業とするか、公共事業とするかの選択がしがたい。 ✓ 事業者選定に係る事務手続きが煩雑となる。

パターン1については、町営住宅の入退去等の手続きは、住民のセーフティネットの観点から行政のコントロールが必要なため、民間活力の活用幅が小さいと判断する場合、施設の整備が主な業務となる。本事業スキームは、施設整備に主眼を置き、行政が望む質の高い整備を行ったうえで、公共サービスの運営や公共サービス等の相乗効果を目的にした民間のサービスの運営などを付帯事業等として実施し、それらのサービスについては、SPCを構成する企業から委託するという形態である。

なお、町営住宅の事業を運営も含めて民間事業者へ発注することも可能ではあるが、その場合は町営住宅のみの事業では民間事業者としては事業規模が小さく、事業参画へのメリットが見出すことが難しくなってしまうため、町営住宅を含めたエリア整備への発展を検討する必要がある。

パターン2については、新たに設立した、中山町に本社を構える株式会社または既存の株式会社が施設を整備して、その施設を町がある一定期間、賃貸借契約を結び、借り受けるという仕組みの事業スキームとなる。

■ パターン 2（定期借地権）

<p>事業スキーム</p>	
<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 複数の地元企業の参画により、町営住宅の整備のみの事業ではなく、設立した株式会社を軸にまちづくりに繋がる事業をしやすい。 ✓ 新たに設立した株式会社は、町との賃貸借契約を基に、資金調達をしやすい。 ✓ 賃貸借期間中の町の施設所有リスクがない。 ✓ 賃貸借契約は、町の内部合意形成を得やすい。
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 民間事業者の事業スキームの理解と参画意欲の醸成が必要となる。 ✓ 民間事業者の倒産隔離は困難となる。

(2) 運営主体の事業スキーム

運営主体の事業スキームは、想定エリアマネジメントプランにおける「メディカルフィットネスを核とした健康増進施設整備プラン」や「柏倉家住宅を拠点とした空き家活用プラン」のような運営面の民間ノウハウやサービス向上を期待する事業に適していると考えられる。

事業スキームとしては、PFI手法におけるサービス購入型のパターン1と、PFI手法を用いない場合に定期借地権や賃貸借契約の活用によるパターン2とが考えられる。

■パターン1（PFI手法）

<p>事業スキーム</p>	
<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 運営者が中心となるため、単なる建設ではなく、未活用地や未活用施設の利活用が実行しやすい。 ✓ SPCの構成企業が少数で組成でき、意思決定等がしやすい。 ✓ 整備段階から維持管理者や運営者の意見が取り入れやすいため、利用者の満足度を高めることに繋がりやすい。
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建設リスクを負える運営会社や維持管理会社の存在が必要となる。 ✓ SPCの構成企業が少数のため、資本金の負担が大きくなる。 ✓ PFI法に基づく事業権契約となるため、新たな手順等の内部合意が困難となる。 ✓ 事業者選定に係る事務手続きが煩雑となる。

パターン1については、従来型のPFI事業のスキームから、建設業務をSPCの業務から外し、運営に関する業務が主体となったコンソーシアムでのPFI事業となっている。建設業務は事業開始から建設を完了させるまでの業務であるにも関わらず、従来スキームでは、長期間となるPFI事業に参画し続けなければならなかった。しかし、運営主体の事業とすることで、SPCは運営目線での設計やトータルLCCを見込んだ事業計画を立てることが可能となり、建設についても、運営に見合った設計を基に建設することとなるため、役割やリスク分担がより明確化するというメリットがある。

建設企業に向かう点線の矢印については、建設業務を誰が発注するかという選択によって変わってくるが、最も望ましい形としては、運営企業が建設業務を発注する形が望ましい。SPCが発注した場合の問題点は、本来PFI事業においては、SPCの中に業務を残さず、SPCはあくまでもペーパーカンパニーとしての位置付けとなる。SPCの担うべき業務はパススルーの原則によって、各構成企業が明確に役割を

担うことが重要であるが、SPCが建設業務の発注を担った場合、パススルーの原則に反することになるため、一見SPCからの発注のように見えるが、SPC内の構成企業にその役割を適切に担ってもらうことが重要である。

また、SPCは行政と協議を重ねたうえで設計を行うため、それを踏まえたうえで、建設事業としての発注を、別途中山町から実施するというケースも可能である。ただし、その分発注リスクを行政が負うということになるため、その点を踏まえて、事業に合った契約形態を考える必要がある。

パターン2は、定期借地権や賃貸借契約を活用した事業スキームである。

■ パターン2（定期借地権・賃貸借契約）

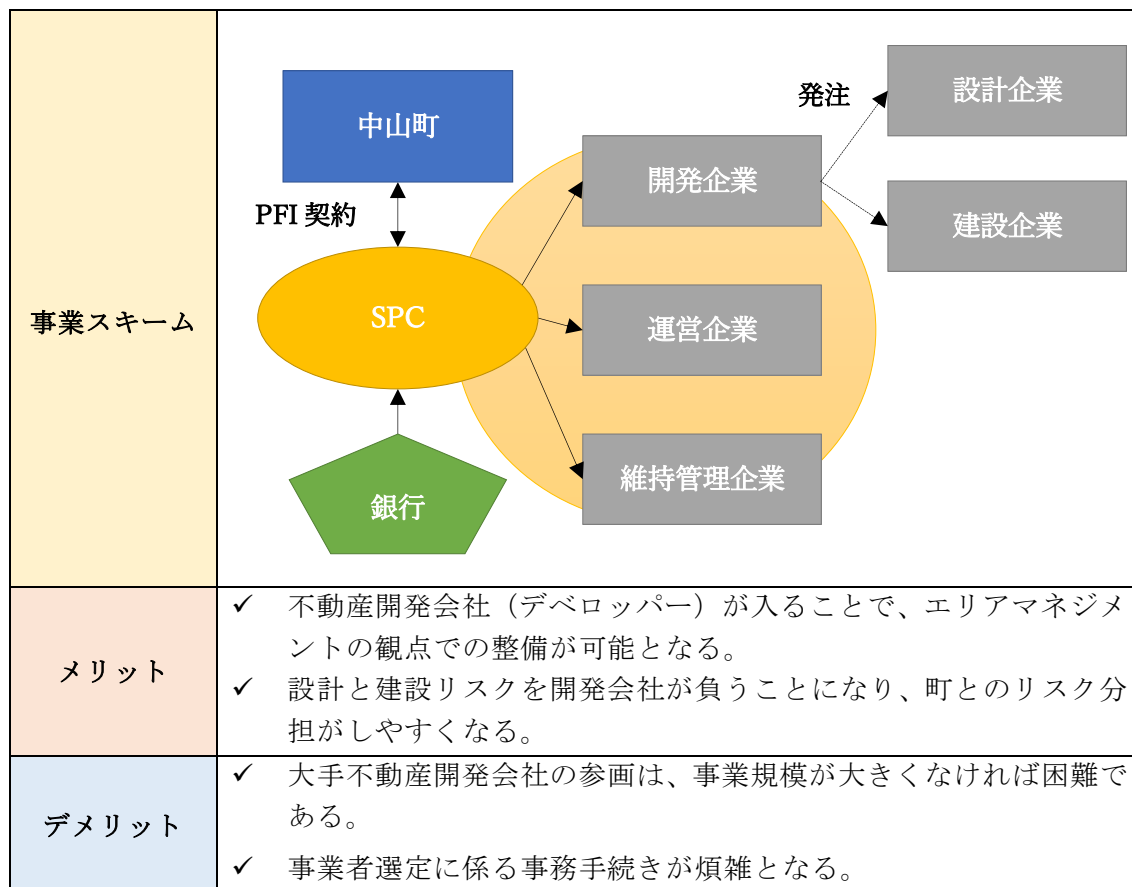
<p>事業スキーム</p>	
<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 過去にも多く経験している民間事業者との契約方法であり、庁内の合意形成が得やすい。 ✓ 地元企業は、SPC（特別会社）に比べ、一般の株式会社や有限責任の法人や組合等になるため、比較的参画しやすい。
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 委託契約や指定管理は、SPCのようにリスク移転が困難であり、長期間の契約に不向きである。 ✓ 民間事業者の倒産隔離は困難である。 ✓ SPCのような公的不動産に財産性を持たせることができないため、アセットマネジメントの効果は得られない。

(3) エリアマネジメント主体の事業スキーム

エリアマネジメント主体の事業スキームは、想定エリアマネジメントプランにおける「中川原地区のにぎわい創出と子育て応援エリア化プラン」や「スポーツと文化と産業の拠点整備による中山町テーマ統一プラン」のような事業に適していると考えられる。施設整備のみでなく、エリア一体のマネジメントとなると、整備規模が大きくなり、開発を得意としているデベロッパーなどがSPCに参画し、ノウハウを活用した長期的な

エリア整備を行うための事業スキームである。開発のうえでも、運営の要素が重要となるため、SPCには運営事業者が参画し、設計や建設の業務については、開発企業からの発注となる。

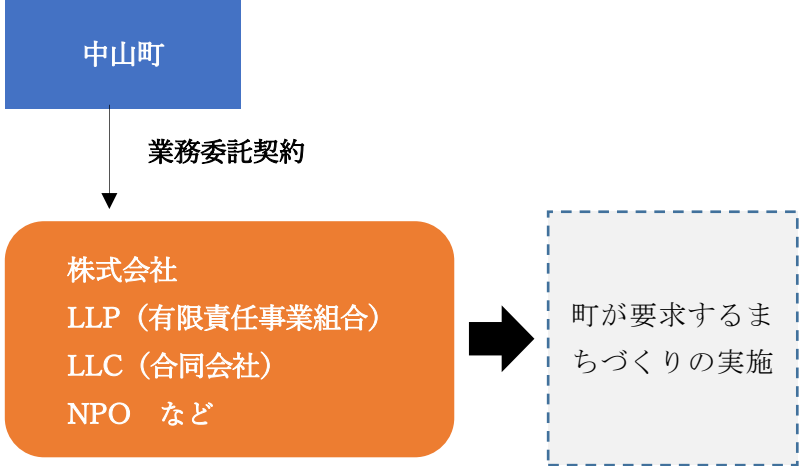
■パターン1（PFI手法）



また、上記の事業スキームは、開発業務をSPCの業務の外に位置付け、(2)で挙げた運営主体のスキームのSPCから、開発企業へエリア整備の発注を行い、整備されたものをSPCが買い取るという買取方式も可能である。

パターン2としては、町がマネジメント業務として民間事業者と業務委託契約を結ぶ事業スキームである。

■パターン2（業務委託契約）

<p>事業スキーム</p>	 <pre> graph TD A[中山町] -- 業務委託契約 --> B[株式会社 LLP (有限責任事業組合) LLC (合同会社) NPO など] B --> C[町が要求するまちづくりの実施] </pre>
<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 多く経験している民間事業者との契約方法であり、庁内の合意形成が得やすい。 ✓ 地元企業の参画は、SPC（特別会社）に比べて、一般の株式会社や有限責任の法人や組合になるため、比較的参画しやすい。
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 事業者側に、エリアマネジメント能力が必要になる。 ✓ 業務委託契約や指定管理者制度は、SPCのようにリスク移転が困難かつ長期間の契約に不向きである。 ✓ 民間事業者の倒産隔離は困難となる。 ✓ SPCのような公的不動産に財産性を持たせることが出来ないため、アセットマネジメントの効果は得られない。

(4) その他検討可能な発展手法

これまでに検討してきた事業特徴ごとの事業スキーム案に加え、さらに発展した事業手法、または事業スキームの検討を行った。発展形の内容については、(1)～(3)で挙げた事業手法及び事業スキームをベースに検討したうえで、事業規模や民間事業者の参画条件等によって、発展形が可能かどうかを検討していく必要があるが、今回、中山町の事業が、様々な公共施設を対象にしたものであり、かつ事業内容も複数のプランがあることから、これらの発展形も踏まえて、事業化の際にさらに町の未来形成に繋がる仕組みとして取り組めることが望ましい。

<p>整備主体の発</p>	<p>A. パターン1の発展形：公共不動産の証券化によるファンドの活用</p>
	<p>【特徴】 公的不動産（公共施設、スポーツ施設等）について、「資産の流動化に関する法律（資産流動化法）」による証券化を検討する。その他、利用者・町民等による出資（ファンド）、さらには企画・イベント等の案件ごとへのファンドレイジング（クラウドファンディング）の活用などの検討を行うことも可能である。</p>

展 形	B. パターン2の発展形：現物出資の検討
	<p>【特徴】</p> <p>今回の対象エリア内には、公的不動産に民間所有の土地が隣接しているため、それらを一体的に活用することで、相乗的な価値を発揮できることが想定される。そこで、中山町も土地の現物出資を検討し、官民双方が出資を行う、官民JV¹⁹ (Joint Venture) 型PPP/PFIを検討する。</p>
運 営 主 体	C. パターン1の発展形①：SPCの複数設立
	<p>【特徴】</p> <p>SPCに様々な事業を包括発注することが出来ることがPFI事業の魅力の一つであるが、今回、中山町が長期的な再配置及び整備を実施していく方向性で進めているため、エリアや事業内容が分かれるものについては、別々のPFI事業として、SPCを段階的に設立していくスキームも可能である。ただし、その場合は、町として契約行為を複数締結することとなるため、その分リスクも多くなり、要注意である。可能な限り、契約数を増やさずに、まとめて発注できることが望ましい。</p>
	D. パターン1の発展形②：買取方式の運営主体方式の検討
	<p>【特徴】</p> <p>運営主体のPFIにおける事業スキームから、設計や建設を含む開発業務を担う事業者を定め、SPCが計画する事業の運営に見合った設計及び建設を実施し、発注した通りものが出来たうえで、SPCが開発を担った事業者から買い取るというスキームである。デベロッパーがSPCに入るメリットがなかなか見い出せないという場合に、別々にした方が良い場合、検討の価値があるスキームではあるが、設計及び建設がSPCの業務外に出るため、町側の監視が重要となる。</p>
エ リ ア マ ネ ジ メ ン ト 主	E. パターン1の発展形①：コンセッション方式の導入
	<p>【特徴】</p> <p>コンセッション方式は、料金徴収を伴う公共施設などについて、施設の所有権を発注者（公的機関）に残したまま、運営を特別目的会社として設立されるSPCが行うスキームである。コンセッション方式を活用した手法は、不動産所有者と不動産運営者の役割が明確になるため、公的不動産の有効活用に適している。</p>
	F. パターン1の発展形②：買取方式の運営主体方式の検討
	<p>【特徴】</p> <p>Dと同様に、運営主体のPFIにおける事業スキームから、設計や建設を含む開発業務を担う事業者を定め、SPCが計画する事業の運営に見合った設計及</p>

¹⁹ JVとは、複数の企業が互いに出資し、新しい会社を立ち上げて事業を行うこと。

体	<p>び建設を実施し、発注した通りものが出来たうえで、SPCが開発を担った事業者から買い取るというスキームである。デベロッパーがSPCに入るメリットがなかなか見い出せないという場合に、別々にした方が良い場合検討の価値があるスキームではあるが、設計及び建設がSPCの業務外に出るため、町側の監視が重要となる。</p>
	<p>G. パターン2の発展形①：定期借地権の活用</p>
	<p>【特徴】</p> <p>中山町の資産としての土地を事業者に定期借地権を設定して貸付け、借地料金を契約時に半分程度を一括で受け取る。中山町が求める機能は、性能発注により民間が開発する建物の中に有し、その機能部分を町が賃貸借することとなる。</p>
	<p>H. パターン2の発展形②：公共不動産の証券化</p>
	<p>【特徴】</p> <p>Aと同様に、公的不動産（公共施設、スポーツ施設等）について、「資産の流動化に関する法律（資産流動化法）」による証券化を検討する。その他、利用者・町民等による出資（ファンド）、さらには企画・イベント等の案件ごとへのファンドレイジング（クラウドファンディング）の活用などの検討を行うことも可能である。</p>
	<p>I. パターン2の発展形③：現物出資の検討</p>
<p>【特徴】</p> <p>Bと同様に、今回の対象エリア内には、公的不動産に民間所有の土地が隣接しているため、それらを一体的に活用することで、相乗的な価値を発揮できることが想定される。そこで、中山町も土地の現物出資を検討し、官民双方が出資を行う、官民JV（Joint Venture）型PPP/PFIを検討する。</p>	

2. 市場調査における事業者の参画意欲と課題

(1) 整備主体の事業プラン

整備主体の事業プランにおいて、町営住宅の整備のような事業の場合、事業規模が比較的大きくならないため、町内や県内の民間事業者は参画しやすくなることから、参画意欲が高い。特に、県内の建設企業は、代表企業になり得る会社も存在し、事業化しやすい案件である。町営住宅の施設整備以外のサービスを何にするかで、民間事業者の参画意欲も変わってくる。

課題としては、整備の場合は必ず何らかの目的があって整備を実施するため、整備施設の機能及び性能を定める必要があることや、その目的が必ずしも行政サービスのみとは限らないため、民間施設や他の行政施設との包括的な整備の視点が、発注者側で持てるかどうかという点である。

(2) 運営主体の事業プラン

運営主体の事業プランにおいて、メディカルフィットネスの運営や空き家を活用した古民家カフェ等を運営したいという民間事業者は町内、県内、県外にも存在している。ただし、県外の民間事業者については、収益性の部分で疑問を抱いている事業者も多い。

ヒアリングを行った運営事業者のうち、参画意欲の高い事業者は、PFI事業の経験のない事業者が多く、参画形態まではイメージがしがたいとの声が多かった。そのため、地元事業者を中心に、官民連携事業に関する勉強会等の実施によって運営事業者にもPFI事業についての理解や知識を得る機会を提供し、事業イメージの共有や参画形態のイメージの理解を向上させることが重要である。

(3) エリアマネジメント主体の事業プラン

エリアマネジメント主体の事業プランとしては、ヒアリングを実施した不動産開発会社については、事業としての魅力は感じるものの、商圏的な課題を感じているという反応であった。

大手の不動産開発会社がメインとなって参画した場合、地元の民間事業者の参画の余地は少なくなる可能性がある。また、民間事業者としては、独立採算による事業は、商圏的に難しいという意見がある。

エリアマネジメントは、ある一定エリアを俯瞰的な視点で整備するというだけではなく、いかに地元事業者に関わり、「つくること」だけではなく「(まちや事業を)育てること」の視点を持って取り組めるかということも重要なポイントとなるため、官民双方の意識についても課題が残る。

(4) 民間事業者の参画意欲の詳細

民間事業者の官民連携事業への参画意欲の一覧を下記にまとめた。事業者によって、官民連携事業に対する経験値が異なるため、参画意欲の有無と参画形態に対しては回答の程度にばらつきがあるが、現時点での官民連携事業に対する事業者の関心度合いを示している。

官民連携事業の経験の有無は、「○：経験あり」、「△：検討したことはあるが経験はない」、「×：経験なし」として記載している。官民連携事業の経験のある事業者は13事業者、検討したことはあるが経験がない事業者は1事業者、経験がない事業者が32事業者と半数以上が官民連携事業の経験がない事業者であった。

参画意欲の有無は、「○：意欲がある」、「△：興味関心はあるが検討の余地がある」、「×：参画意欲はない」として記載している。参画形態としては、「代表企業、構成企

業、協力企業、下請け企業、レンダー²⁰、その他」としているが、どれにも当てはまらない場合は「-」としている。

参画意欲の有無では、46 事業者中、29 事業者が「官民連携事業への意欲がある」、13 事業者が「興味はあるが検討の余地がある」、4 事業者が「参画意欲はない」という回答であり、半数以上の法人が、官民連携事業に対して前向きに検討できると述べている。

(図表 6-1)

²⁰ レンダーとは、銀行等金融機関の融資を行う主体を指す。

【図表 6-1】民間事業者の参画意欲一覧

NO	業種	官民連携事業の経験の有無	事業所所在地			参画意欲の有無	参画意欲の内容	参画形態
			町内	県内・町外	県外・中央			
1	インフラ会社	×	○			○	上水道だけだが、PFI手法の活用が検討できないか考えているところである。	その他
2	デベロッパー	○			○	△	集積させた後の既存の土地や建物なので不動産の活用まで検討するのは、事業者として魅力を感じる。ただ、商圏的な課題があるようにも見受けられる。	-
3	設計会社	△	○			○	メディカルフィットネスや認知症カフェなど予防医療のコンテンツを入れた事業などは検討できる。前向きに協力したい。	協力企業
4	建設会社	×	○			○	協力は前向きにしたい。PFI事業は実績がないので、そこは不安である。今回の想定している事業内容はいいと思うが、全てが町外の事業者ではやる意味がない。地元の事業者さんが参画できるようにしなければならない。事業規模によって、請け負える事業範囲が異なる。	協力企業 or 下請け企業
5	建設会社	×	○			△	今回の構想だと、事業規模が大きいいため、当社のような規模の会社だと下請けくらいしか参画が難しいのではないかな。	下請け企業
6	建設会社	×	○			△	事業内容が具体的ではないため、どのような参画方法ができるかは現時点では明確に回答することは難しいが、具体的な話になれば検討することは可能である。	-
7	建設会社	×	○			○	地元事業者として、事業に参画できるのであれば参画は検討したい。ただし、事業規模が大きくなると地元事業者で担える部分があるのかどうか疑問である。	協力企業
8	建設会社	×	○			△	特に今回のエリアで何ができるという印象は今のところないが、建設に関す	協力企業

NO	業種	官民連携事業の経験の有無	事業所所在地			参画意欲の有無	参画意欲の内容	参画形態
			町内	県内・町外	県外・中央			
							る仕事があるのであれば仕事として協力することはできる。	
9	建設会社	○	○			△	もし本格的にその事業でPFI等も検討するのであれば、社内で検討して、協力することは可能である。	協力企業
10	建設会社	×		○		○	県営球場も一帯に整備を行うのであれば、参画も検討したい。	協力企業
11	建設会社	○		○		○	業務の内容によって代表企業なのか構成企業なのか協力企業なのかの参画形態は変わってくるが、PFI事業も色々と提案してきた経験があるので、県内かつ中山町エリアであれば、事業規模にあまりこだわらず積極的に参画する。	代表企業 or 構成企業
12	建設会社	○		○		○	事業規模や内容によって異なるが、前向きに参画したい。	-
13	維持管理会社	×	○			○	町の雇用に繋げていくということが会社の目的であるため、協力できそうな業務があれば協力していきたい。	協力企業
14	維持管理会社	○		○		○	業務内容を聞くかぎり、代表企業を担うような事業ではないと想定できるので、構成企業か協力企業での参画を検討する。	構成企業 or 協力企業
15	維持管理会社	○		○		○	維持管理業務が含まれる事業であれば、構成企業として参画を検討する。中山町というエリアは前向きに参画が検討できるエリアである。地元事業者がメインであると面白いと思う。	構成企業
16	運営会社 (スポーツ)	×	○			△	町内のスポーツクラブとして、協力できるところは前向きに検討していきたい。	協力企業
17	運営会社 (小売り)	×	○			△	道の駅や人が集うところができるなら、そういった場所に出張展示会は十分検討可能である。	協力企業
18	運営会社 (小売り)	×	○			×	町としての事業に協力できることはない。	-

NO	業種	官民連携事業の経験の有無	事業所所在地			参画意欲の有無	参画意欲の内容	参画形態
			町内	県内・町外	県外・中央			
19	運営会社 (飲食)	×	○			△	空き家を活用した古民家カフェやBBQパークの企画運営など、飲食に係る部分では協力が可能である。ただし、仕事として行う場合は、その収益性などはしっかりと検討する必要がある。	協力企業
20	運営会社 (飲食)	×	○			○	当法人は食を通じた取り組みであれば、町の事業に参画することを検討することは可能である。	協力企業
21	運営会社 (小売り)	×	○			○	自社では周辺住民の合意形成が難しいので、カフェの開設など参画の余地があるのであれば参加したい。	協力企業
22	運営会社 (製造)	×	○			○	どういう関わり方ができるかは不明だが、町のやることには協力したい。	-
23	運営会社 (農業)	×	○			○	112号線をもっと活用していいといい。もし、道の駅などができれば、直売所の設置は十分に検討できる。	協力企業
24	運営会社 (地域団体)	×	○			○	キャンピングカーが多く集まるエリアが中山にはあるので、その場所をもっとキャンプしやすいように整備するほか、そこで芋煮会が楽しめるようなイベントや場所を作る、芋煮コンテストを実施するなど、色々と仕掛けはできると思う。そのための協力はしていきたい。	その他
25	運営会社 (福祉)	×	○			△	全国的な大きな法人の場合は、施設展開は考えられると思うが、自法人のような小さな法人では、財政基盤がもろく、競争力が低い。しかし、事業規模や内容によっては、前向きに検討したい。	-
26	運営会社 (小売り)	×	○			○	当社の場合、福祉施設が使用する車両を取り扱っている。例えば、今回の事業で公共施設を再配置する際に福祉の機能を導入するのであれば、その施設の一角を当社が借りて福祉車両の展示などを行うことはできるかもしれない。	協力企業

NO	業種	官民連携事業の経験の有無	事業所所在地			参画意欲の有無	参画意欲の内容	参画形態
			町内	県内・町外	県外・中央			
27	運営会社 (サービス)	×	○			△	今回の事業に関して、直接協力するイメージは沸かないが、何らかのアイデアを提供するなどは行えるかもしれない。例えば、岡地区の古民家群をコスプレイヤーに貸出しする施設に整備するなどすると、全国から人を呼ぶことが可能になると思う。	協力企業 or その他
28	運営会社 (サービス)	×	○			○	今回の事業が始動するのであれば、「ゆらら」のリニューアルは必須だと考える。スポーツと温泉、もう一つ収益の柱があるとよい。事業が各施設の相乗効果となるよう前向きに協力を検討したい。	協力企業
29	運営会社 (サービス)	×		○		○	町のサポート次第で、参画は検討する。メディカルフィットネスとアミューズメントを絡めた事業展開が可能である。	構成企業 or 協力企業
30	運営会社 (教育)	×		○		○	アドバイザーという立ち位置での参画やゼミの学生を引き連れたフィールドワークなどは検討できる。	その他
31	運営会社 (教育)	×		○		○	コワーキングスペースの運営実績はあるため、コワーキングスペースのアドバイザーや学生を巻き込んだ職員研修やワークショップは企画運営ができる。	その他
32	運営会社 (小売り)	○			○	×	商業ベースで考えると新幹線がないエリアは参入が難しい。	-
33	運営会社 (スポーツ)	○			○	○	協力企業として、企画等に携わることは可能である。	協力企業
34	運営会社 (小売り)	×			○	○	指定管理であれば、メディカルフィットネスの運営者として参画できるが、独立採算で事業を行う場合、クライアントの施設と競合してしまう可能性があるため独立採算だと参画は不可である。企画運営のアドバイザーという立	協力企業

NO	業種	官民連携事業の経験の有無	事業所所在地			参画意欲の有無	参画意欲の内容	参画形態
			町内	県内・町外	県外・中央			
							ち位置であれば、協力することはできる。	
35	運営会社 (小売り)	×			○	×	スケートパーク事業単体での黒字化は難しいため、スケートパーク事業のみでの参画は検討できない。スケートパーク事業で行う場合は、指定管理制度などで人件費が出ると現実味が帯びてくる。	-
36	運営会社 (小売り)	○			○	△	中山町における事業については、ツアーなどにより見て回るコンテンツがない。自社としては、コンテンツを巡るツアーが一番お金を生み出しやすいため、中山町における導入は比較的難しく感じる。最も導入が安易なケースは、公道等がなく、人で込み合うことの少ない指定管理の公園である。	その他
37	運営会社 (サービス)	○			○	△	レクリエーション事業の実施は可能である。しかし、今回は地方での案件なので、集客はあまり見込めず、事業として成り立たない可能性も高い。基本的に企画に関する業務であれば、協力することは可能である。ただ、採算性に関しては要検討である。	協力企業
38	運営会社 (サービス)	×			○	○	全国各地にアウトドア業を実施しているクライアントと、アウトドアを行う会員顧客がいるため、アウトドアに関しての事業は協力が可能である。	協力企業
39	運営会社 (サービス)	×			○	○	今回の中山町の事業に関しては、メディカルフィットネスを町内全域で進める場合、上川原地区のスポーツエリアに行けない交通難民の高齢者向けのITサービスの開発、運営が可能と考える。	協力企業
40	金融機関	○	○			○	本行としては、地方創生案件であるPFI事業については積極的に取り組む姿勢である。中山町は指定金融機関に	レンダー

NO	業種	官民連携事業の経験の有無	事業所所在地			参画意欲の有無	参画意欲の内容	参画形態
			町内	県内・町外	県外・中央			
							も選定されていることから、前向きに参画を検討したい。	
41	金融機関	○	○			○	地域の金融機関として、何かしらの貢献はしたいと思っている。スキーム等は社内で要検討である。	レンダー
42	金融機関	○			○	△	実際に民間事業者が動くのであれば、ファイナンスも検討の余地がある。	構成企業
43	個人	×	○			○	どのような整備がされるかは明確になっていないため明確な返事はできないが、テナント等で参画ができそうであれば前向きに検討していきたい。	協力企業
44	個人	×	○			○	地域で活動できるのは魅力的であるため、協力できることがあれば協力したい。	その他
45	地域団体	×	○			○	柳沢地区の元気なお年寄りたちがボランティアで維持管理を手伝うなどは可能である。	その他
46	地域団体	×	○			×	事業自体はいいと思うが、何か一緒に行うイメージは特になし。	-

3. 実現性のある資金調達（ファイナンス）の検討

スキーム構築をするうえで、資金の調達方法によって、地元金融機関の関わり方が異なる。今回、想定しているスキームのうち、プロジェクト・ファイナンス²¹とコーポレート・ファイナンスによる資金調達方法で、どのような課題があるかを以下にまとめる。

(1) P F I 手法における資金調達手法

P F I 事業を行う際、多くの場合プロジェクト・ファイナンス方式を採用している。プロジェクト・ファイナンス方式では、地元金融機関はS P Cに融資を行うこととなり、S P Cの財務状況のモニタリングを行う必要が出てくる。プロジェクト・ファイナンスは、返済財源がプロジェクトから生み出されるキャッシュフローであること、資金用途がプロジェクトへの利用に限定されていること、プロジェクトを行うことのみを目的とする会社への融資という特徴がある。

従来型の法人向けの融資はコーポレート・ファイナンスと言われ、会社の保有している全資産を担保として融資を受けるものであり、会社への信用を背景としている。一方、プロジェクト・ファイナンスの場合、担保対象はS P Cの有する全資産かつ権利および契約上の地位である。返済は、今後、事業化されるプロジェクトから生み出されるキャッシュフローが財源であり、事業契約に基づいて支払われるサービス対価が財源となることから、町は事業契約の内容、財務状況のモニタリングの設定を適切に行うことが求められる。

そこで、プロジェクト・ファイナンス方式が採用される場合は、町に代わって、地元金融機関が財務状況のモニタリングを行うのである。しかし、地元金融機関は、P F Iの事業計画や事業契約、要求水準の内容については、通常直接関与できる立場にはない。つまり、事前にリスクの発生を察知して、町と協議することができないため、リスク発生による回収不能リスクを負担することになりかねない。そのため、P F I 事業においては、必要な資金を全額融資するのではなく、必要な資金のうち一定額については、S P Cを組成する事業者に資本出資や劣後貸付を行わせ、リスクの回避を行う。

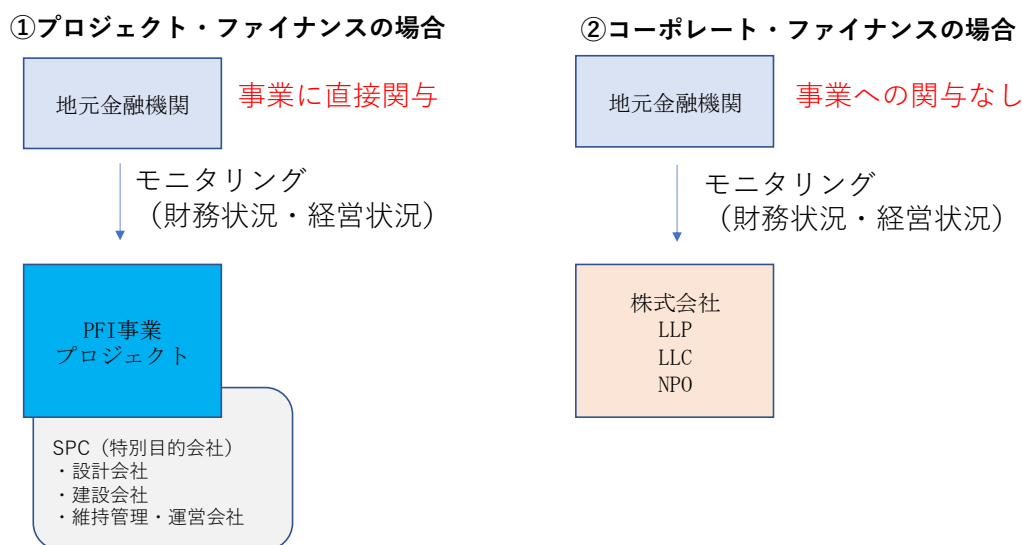
(2) P F I 手法以外のスキームによる資金調達方法

整備主体や運営主体、エリアマネジメントの事業において、新たに設立した株式会社（本社中山町）または既存の株式会社が必要となる公共機能を有した施設を整備し、その施設を町がある一定期間、賃貸借する場合はコーポレート・ファイナンスによる資金調達を行うこととなる。

²¹ プロジェクト・ファイナンスとは、プロジェクトにおいて資金調達を行う際、事業者自身が借入を行うのではなく、プロジェクトを遂行するS P C（特別目的会社）を設立し、この会社を事業者として独立して借入を行う資金調達の仕組みをいう。

その場合、地元金融機関はその株式会社に対して、コーポレート・ファイナンス方式によって融資をすることが可能となるが、地元金融機関は回収不能リスクの回避のために、プロジェクトの如何ではなく、民間事業者の財務状況や経営状況をモニタリングすることとなる。つまり、コーポレート・ファイナンスとプロジェクト・ファイナンスでは地元金融機関のモニタリングをする対象が異なり、地元金融機関の事業における立ち位置が大きく異なるのである。（図表 6-2）

【図表 6-2】 資金調達方法によるスキーム図



プロジェクト・ファイナンスの場合は、事業の成功の可否がそのまま融資金の回収不能リスクに直結し、コーポレート・ファイナンスの場合は仮に事業が失敗したとしても、融資先の企業の経営状況が健全であれば、金融機関としては問題ないのである。町としては、事業におけるリスク回避が第一条件であることから、地元金融機関にはプロジェクト・ファイナンス方式による事業の財務状況のモニタリングを通じて、事業の安全性や継続性の担保を行うことが理想である。それにより、町としてのリスクや負担の軽減を行うことが可能となる。

上記の点を踏まえ、今後事業化する際は資金調達方法を検討する必要がある。

4. 定量的及び定性的評価

第3章の市場調査を基に、第4章では想定エリアマネジメントプランを5つ挙げており、第6章では整備主体、運営主体、エリアマネジメントの3つの視点から、それぞれのスキームを検討している。今後はそれらスキームやプランの検討に加え、現在、事業化を想定しているプランの優先順位をつける必要がある。今回、挙げた5つのプランを同時に事業化することは、役場内の合意形成や住民への説明責任面などから事業推進が

困難となることが予測され、また、町内の民間事業者の官民連携事業の経験も少ないことから、今後、事業化を進める際は、比較的事業規模の小さい事業から取り組むことが重要となる。

まずは、緊急度が高く、事業規模の比較的小さい事業に官民連携手法で取り組み、民間事業者の官民連携手法に対する興味関心や参画意欲の醸成を行いながら、エリアマネジメントとして、徐々に対象エリアを広げて事業を拡大していくことが考えられる。

その中でも、現在、事業化を想定している想定マネジメントプランのうち、町営住宅の老朽化による整備問題は緊急課題であり、優先的に取り組まなければならない。そこで、今後の事業化に向けて、町営住宅の整備事業をPFI手法で行う場合の定量的指標として、VFMの算定を行う。

(1) VFMとは

VFMは、PFI事業における最も重要な概念の一つで、「支払（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給する」という考え方のことであり、「従来の方式と比べてPFI事業を導入した方が総事業費をどれだけ削減できるか」を示す割合である。

PFI事業で実施した場合の財政負担が、公共が直接実施した場合の財政負担を下回った場合、「VFMがある」と見なされる。

つまり、財政負担の削減率が0%以上の場合、「VFMがある」と評価される。また、仮に財政負担の削減率が0%の場合であっても、定性的な効果が認められる場合には、事業化に向かうことも公共事業の手法として有効と判断される。

町営住宅の整備事業について、定量的に評価するにあたり、町が直接実施する場合（PSC：パブリック・セクター・コンパレーター Public Sector Comparator）とPFI事業により実施する場合を比較し、各方式における町の財政負担額について、下記の前提条件において評価を行った。なお、この前提条件は、町との協議により、一般的な参考値を基に設定したものである。今回は、町営住宅の整備戸数を15戸の場合と20戸の場合を想定して、VFMを算定した。

【図表 6-3】前提条件

		公共直接 (P S C)	P F I 方式 (L C C)
概要	事業形態	-	B O T 方式(※1)
	事業期間	施設整備期間：1 年 (※2) 維持管理期間：24 年 (※3)	
事業費関係	S P C の維持組成費	-	10,000 千円
	施設整備費用	(※4)	P F I 導入効果として 25%削減 (※5)
	維持管理費用	(※6)	P F I 導入効果として 25%削減 (※7)
	大規模修繕費	施設整備費の 20%と設定 (※8)	P F I 導入効果として 25%削減 (※9)
	アドバイザー費用等	-	2,000 千円
	収入	- (※10)	- (※11)
借入関係	借入額	-	-
	金利	-	0.8% (※12)
	返済条件	元利均等	元利均等
	現在価値換算の割引率		1.5% (※13)

- ※1 事業形態：民間の創意工夫を取り入れた効率的な維持管理を期待し、B O T とした。
- ※2 施設整備期間：施設整備は、1 年程度の整備期間を仮に設定した。
- ※3 維持管理期間：維持管理期間として、大規模改修（20 年目）を想定し、24 年と設定した。
- ※4 施設整備費用：町からのデータと建築士にヒアリングした単価を参考に設定。
- ※5 施設整備費用：P F I 方式による民間事業者のノウハウによる削減率を 25%と設定した。
- ※6 維持管理費用：町が所有する既存の木造町営住宅の年間の維持管理コストを参考に設定した。
- ※7 維持管理費用：P F I 方式による民間事業者のノウハウによる削減率を、25%と設定した。
- ※8 大規模修繕費：建築士にヒアリングし、施設整備費の 20%と設定した。
- ※9 大規模修繕費：P F I 方式による民間事業者のノウハウによる削減率を 25%と設定した。
- ※10 収入：町営住宅は運營業務が発生しないため、ゼロとした。
- ※11 収入：町営住宅は運營業務が発生しないため、ゼロとした。

※12 金利：現在の市場金利を調査し設定した。

0.8(%)

※13 現在価値換算の割引率：これまでのPFI事業において使用されている割引率と現在の市場動向から判断し設定。

1.5(%)

(2) 算定評価の結果

前述の前提条件をもとに、町が直接事業を実施する場合とPFI事業により実施する場合の町の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。ただし、本事業で得られると想定されるリスク移転による効果は加味していない

この結果、町営住宅の整備事業を町が実施するよりも、PFI事業により実施する場合は、事業契約期間中の町の財政負担が整備戸数 15 戸で 4.5%、整備戸数が 20 戸で 11.9%程度削減されるものと見込まれる。(図表 6-5)

【図表 6-4】 評価指数

	P S C	P F I	V F M (%)
整備戸数 15 戸	100	95.5	4.5%
整備戸数 20 戸	100	88.1	11.9%

※ VFMの算出にあたっては国土交通省のVFM計算ツールを用いて算出した。

(3) 定性的評価

町が直接整備する分離発注及び仕様発注に比べて、SPCが設計、建設、維持管理及び運営を一括して行うことで、民間の技術力及び企画力が発揮された施設整備や空間形成が図られ、質の高い維持管理運営が期待できる。

また、町営住宅の整備事業は、性能発注の特性を最大に生かした定性評価による公共サービスの有効性及び効率性において、公共サービスの向上も期待される。また、民間参画面においても、県内事業者にPFI手法の経験者の存在が認められることから、官民連携手法の効果を顕在化できると考えられる。

(4) 総合的評価

町営住宅の整備事業は、PFI事業により実施することで、民間事業者のノウハウや創意工夫を得ることになり、この結果、定量的な町の財政負担の効率化と定性的な公共事業への効果が期待される。さらに、課題となっている町営住宅の老朽化による整備に合わせて、民間のノウハウ等を活用した町営住宅の整備地の残置や未利用地の利活用も同時に実施され、ある一定エリアのまちづくりに繋がる事業化が期待できる。

5. リスク分担とモニタリング構築の重要性

(1) 官民連携事業におけるリスク分担

官民連携事業において留意すべき事項に、リスク分担がある。今後、事業化が検討される事業では、長期間かつ複数事業の集合体になり、また、関係当事者も多数にのぼることが想定できる。事業期間中には、様々な事件、事故、天災、人災、法令の変更が生じることがあり、これらの事象により、関係者に様々な費用や損害等が生じたときに、誰がどのように費用や損害の負担を行うかを予め検討しなければならない。事業で想定されるリスク分担を町と民間事業者との役割分担で行うことで、事業の継続性や行政の生産性（有効性、効率性）の向上が実現される。

リスク分担における基本原則としては、下記の項目が挙げられる。

- ・ 民間事業者と町のリスク分担をできる限り具体的に定めること。
- ・ 事業に関する前提条件について精査するとともに、事業費や需要等に関する数値に対して、可能な限り確実性の高いものとする努力をすること。
- ・ 上記を踏まえたうえで、それでも発生する変動要因（リスク）について、当該リスクを最も適切にコントロールできるものがリスクを負う。

上記の基本原則を踏まえ、今後の事業化に向けて想定できうるリスク分担を検討する。

【図表 6-5】 リスク分担表

リスクの種類	帰責事由等の所在	事業契約	
		町	S P C
不可抗力 ²²	当事者に帰責事由はない	○	
法令変更	事業に類型的また特別に影響を与える法令変更	○	
	上記以外の法令変更		○
税制変更	当該事業のみに影響を与える税制変更、消費税の変更	○	
	上記以外の税制変更		○
第三者損害（近隣住民対応）	町側帰責	○	
	事業者側帰責		○
金利変動・物価変動	サービス対価の利息と資金調達に伴う利息との差		○

²² 「不可抗力」とは、戦争、武力衝突、自然災害又は事故その他国及び事業者の責に帰すことのできない事由をいう。

リスクの種類	帰責事由等の所在	事業契約	
		町	S P C
許認可	事業実施のために必要な許認可の取得		○
資金調達	事業に必要な資金の調達		○
計画・設計・仕様変更	町側帰責	○	
	事業者側帰責		○
測量・調査	町が実施した測量・調査結果	○	
	上記以外の測量・調査結果		○
設計・工事遅延	町側帰責	○	
	事業者側帰責		○
施設（設計）の瑕疵	無過失責任		○
維持管理運営 需要減少	需要減少による当該事業収入の減少		○
維持管理運営 技術革新	-	※	※
付帯事業	付帯事業の不振、事業計画不履行		○
契約解除	町側帰責	○	
	事業者側帰責		○
	不可抗力	○	
	法令変更	※	※

ここで、想定しているリスクとは、現状で想定できうる事業から検討したものであり、具体的な分担は各事業の性能が定まった時点で明確になる。ただし、上記で挙げている項目はいかなる事業を行う場合も検討すべきリスクであり、これらのリスクを念頭に置きながら、事業内容を検討する必要がある。

(2) モニタリングの方法

モニタリングとは、選定事業者によって提供されるサービスが、事業期間にわたり、継続的に安定し、良好な機能及び性能が担保されるために行われる監視行為である。モニタリングは、発注者である町、選定事業者、金融機関の三者が行うことが挙げられるが、最終的な責任は事業の発注者である町が負うこととなる。

つまり、モニタリングとは、選定事業者の提供したサービスが要求水準を満たしているか、また、業務の継続性、安定性が確保されているかについて監視し、その結果をサービス対価の支払いに反映させることで、町と選定事業者の役割が明確になり、低廉で質の高いサービスの提供が実現されることを目的として行う。

モニタリングでは、事業担当課が中心となって、外部アドバイザーや金融機関の協力を得て、モニタリングを実施することとなる。このモニタリングの仕組みを構築する際、町は選定事業者への関与を最小限にし、選定事業者のセルフモニタリングの機能が最大限発揮するように仕組みを構築することで、町の負担の軽減を図ることが可能となる。

また、契約期間が長期期間にわたることや、プロジェクト・ファイナンスによる資金調達方法をとることが想定されるため、選定事業者に対する財政状況や経営状況のモニタリングが必要となる。その場合には、金融機関による直接協定²³（DA：ダイレクトアグリーメント）を活用し、町の負担を減少することが可能となる。

そのほか、今後の事業化において、仕様発注だけではなく、性能発注を採用する場合、性能評価での評価基準が必要となる。評価基準としては、設計・建設段階でのモニタリング指標に加え、維持管理・運營業務のモニタリング指標を適切に設定することで、官民連携事業の目的が達成されやすくなる。評価指標としては、KPI²⁴（キーパフォーマンスインディケータ：重要業績評価指標）等の指標を用いながら町が監視を行い、モニタリング業務を行っていく。また、事業の要求水準書を作成する際に、モニタリング指標を一緒に作成することで、町としての事業への求める基準がより明確になる。民間事業者の公募時に、要求水準書とモニタリング指標（案）を一緒に提示することで、より質の高い提案を期待することが可能となる。

²³ 直接協定とは、選定事業者において選定事業の実施が困難となった場合等に、発注者によるPFI事業契約の解除権行使を融資金融機関等が一定期間留保することを求め、選定事業者に対し、資金供給している融資金融機関等の一定の介入(Step-in)を可能とするための協定である

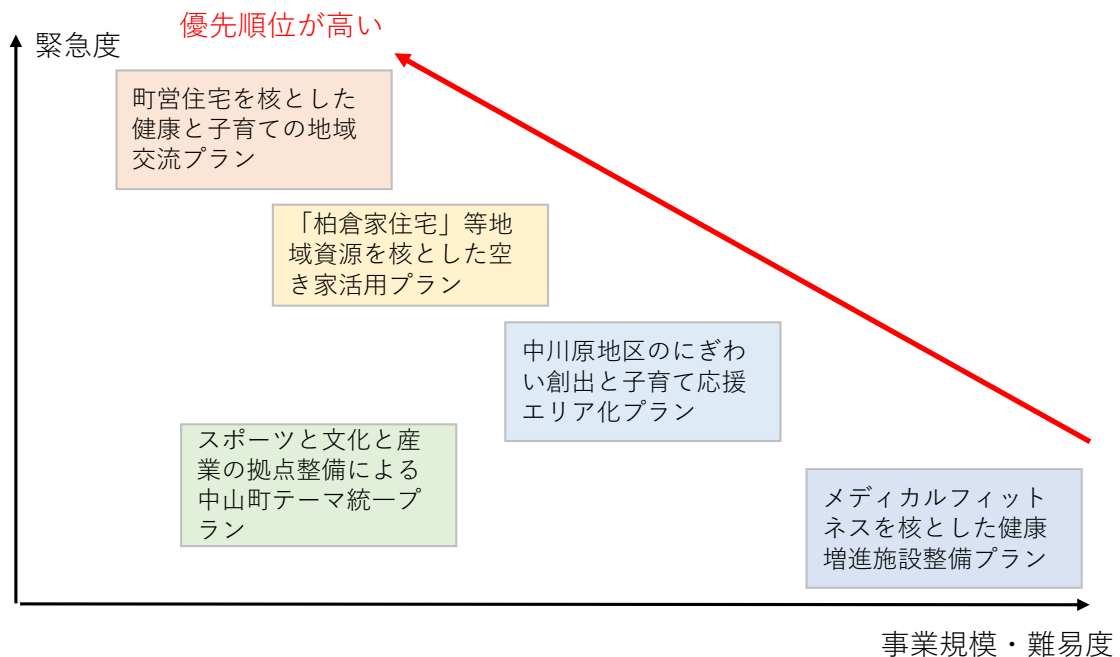
²⁴ KPIとは、企業目標やビジネス戦略を実現するために設定した具体的な業務プロセスをモニタリングするために設定される指標（業績評価指標）のうち、特に重要なものを示す指標である。

第7章 まとめ

1. 各想定エリアマネジメントプランの優先順位づけ

前述してきた想定エリアマネジメントプランの今後の事業化を見据えて、想定エリアマネジメントプランごとの優先順位を下記の表にまとめている。（図表 7-1）

【図表 7-1】 想定エリアマネジメントの優先順位表



表の「緊急度」は、想定エリアマネジメントの中で対象検討施設としている施設の老朽度や国や県、町の施策によって、「緊急度」の度合いを示している。「事業規模・難易度」は、対象検討施設・エリアの面積や検討される施設の規模から、「事業規模・難易度」の度合いを示している。

前章でも述べているように、町の現状は、緊急度が高く、事業規模や難易度が低いものから事業化を進めていく方がよいため、表の左上のものから右下の方に順に事業化を進めるのが良いと考えられる。

(1) メディカルフィットネスを核とした健康増進施設整備プラン

このプランの検討対象施設としては、中川原地区の町民グラウンドや町民プールや町民テニスコート、屋内ゲートボール場、町民休養交流センターといった公共施設に加え、山形県が所有している中山公園や民間事業者所有のきらやか銀行球場・体育館が含まれている。

今後の町の人口減少や一層の高齢化対策として、このプランの重要度は高いが、他の

プランの検討対象施設に比べ、比較的施設は新しく、また修繕も適宜行われていることから、他のプランと比べ緊急度は低い。さらに、検討対象施設の所有者が町以外に民間事業者や山形県など、多くの関係者が存在していることに加え、検討対象エリアの面積は32.03ヘクタールと広範囲に及び事業規模が大きくなるため、関係者の合意形成が難しいことが想定される。

事業規模が大きくなった場合、町内の民間事業者の参画のハードルは高くなり、町外の民間事業者の参画比率が高くなることが市場調査で確認しているため、このプランは町として官民連携事業の経験を有し、職員や民間事業者も官民連携事業に対して、ある程度の知識を得た段階で事業化する方が、町内の民間事業者の参画意欲が上がると言える。そのため、優先順位が最も低い結果となった。なお今後、町民や関係者との合意形成を目指したワークショップや勉強会等を継続的に行う必要があると考えられる。

(2) 町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン

町営住宅は、昭和44年築の木造住宅であり、老朽化が進み、耐震性にも問題があることから、町営住宅の整備は早急の課題である。町営住宅に対する町民の問い合わせ数は毎年20件程度あり、入居ニーズは高い。

現在、町営住宅の入居世帯は1世帯のみであり、移転交渉は比較的行いやすいと想定できる。また、現在の木造住宅の戸数は12戸であり、15戸から20戸程度整備した場合でも事業規模は数億円から数10億円と見込まれ、他のプランと比較した場合、事業規模は小さくなることが想定される。さらに、町は新たに町営住宅を整備する土地として、3,600㎡の宅地取得を予定しており、町営住宅の整備は事業化が決定次第、開始ができる状況である。

さらに、エリアマネジメントの観点から町営住宅の整備は、地域のある一定エリアに存在する空き家・空き店舗など今後の地域課題も合わせて官民連携の事業範囲に設定することで、官民連携事業としての効果を高めることが可能となると推測できる。

市場調査より、町営住宅の整備に関しては、代表企業となり得る事業者も存在しており、事業規模も小さいことから、町内の民間事業者の参画のハードルも低くなり、事業化が進めやすいことが分かる。よって、一番優先順位が高い。

今後の事業化における課題としては、健康と子育ての地域交流プランとしての機能を何にするか、既存の町営住宅がある土地の活用をどうするかである。現在、策定中の「中山町版CCRC（生涯活躍のまち）構想整備計画（案）」では、町営住宅跡地への「まちなか型CCRC施設（サービス付高齢者向け住宅）」としての有効活用が候補の一つとして挙げられている。

また、前述した「メディカルフィットネスを核とした健康増進施設整備プラン」に向け、地域住民を繋ぐ子育て支援や健康増進、多世代の交流を目的とした公園施設等の整備も想定できることから、他の計画案との整合性を図りつつ、町民ニーズを踏まえた機

能を検討する必要がある。

(3) 「柏倉家住宅」等地域資源を核とした空き家活用プラン

柏倉家住宅は、平成 29 年度に町の所有となる予定であるため、その維持管理・運営に関しては早急の対策が必要とされるため、緊急度は高い。現在想定している柏倉家住宅の維持管理・運営費は、年間 10,119 千円の予算措置をしており、そのほか修繕費等も発生することから、今後町としてこの維持管理・運営費を全額負担することは町の財政悪化に拍車をかける。また、町内の空き家問題も深刻化しており、老朽化や動物の被害など、自治区によってその課題も深刻である。

このプランを事業化するうえで課題となる点は、第一に事業範囲をどこまで設定するかが挙げられる。町内の空き家は数多く存在しており、町でも正確には把握しきれていない状況である。また、市街化調整区域が広範囲に及んでおり、現状では空き家を活用する用途が限定されてしまうため、その用途を検討する必要がある。

市場調査でも柏倉家住宅や空き家の活用については、規制が多いことが懸念として挙げられている。柏倉家住宅や空き家については、古民家カフェや民宿として活用したいといった意見も出ており、その場合、運営者として事業に参画したいといった町内の民間事業者も存在していた。

また、今回の町民ワークショップによって、柏倉家住宅に関して興味関心をもつ町民は非常に多く、今後町民ワークショップを続けることで、柏倉家住宅の地域支援団体の形成などに繋げ、柏倉家住宅の運営に協力していく人たちを集めていくことも想定できる。

事業範囲をどこに設定するかにもよるが、このプランは小さく始めることが可能であり、町内の合意形成も進んでいることから事業化しやすいプランであるため、優先順位は高い結果となっている。

(4) 中川原地区のにぎわい創出と子育て応援エリア化プラン

このプランの対象検討施設としては、昭和 48 年築の中央公民館と昭和 41 年築の役場庁舎があり、老朽化が著しいため、施設の整備の緊急度は比較的高いが、耐震補強や不具合がある度に修繕工事は行っているため、すぐに整備しなければならないという段階ではない。しかし、長期的視野で考えると今後 10 年以内には整備が必要であり、町の人口減少や子育て支援への対策として、このプランの重要度は高い。

今後の事業化の課題としては、このプランは現在中川原地区にあるスポーツ施設を上川原地区に移設し、その空いた土地の活用として、中央公民館や役場庁舎、子育て支援施設等を複合した施設を整備すると想定しており、前述している「メディカルフィットネスを核とした健康増進施設整備プラン」の事業の方向性にも左右される。2 つのプランを同時に事業化するか、もしくは「メディカルフィットネスを核とした健康増進施設

整備プラン」の後に事業化するかという問題があり、「中川原地区のにぎわい創出と子育て応援エリア化プラン」のプラン単体で事業化を進めることは難しい。

しかし、現在職員向けに実施している政策形成能力向上研修では、「子育て支援」をテーマにして政策を検討しているグループもあり、また子どもの屋内遊技場や親子カフェ、子育て支援センター等の子育て支援サービスの町民ニーズは高いことから、「子育て支援」は町民や職員の興味関心が高いテーマである。

現在、実施している町民ワークショップや職員向けの政策形成能力向上研修、そして今後実施する民間事業者向け勉強会を連動させ、職員や町民、民間事業者の合意形成と参画意欲の醸成を図っていき、5年以内の事業化を目指す。

(5) スポーツと文化と産業の拠点整備による中山町テーマ統一プラン

このプランの対象検討施設としては、「道の駅」を想定している。山形県が公表している「やまがた道の駅ビジョン 2020」では、東京オリンピックが開催される 2020 年代初頭までに、山形らしい魅力ある「やまがた道の駅」を現在の 18 駅から 30 駅程度に増やすことを目標としている。そこで、中山町では、現在、道の駅がないため、道の駅の整備が求められており、事業化を検討しなければならないため、緊急度は高い。

しかし、近隣自治体である山形市や天童市の道の駅の整備状況によって、施設の整備の場所や集客状況も変わってくるため、近隣自治体の道の駅の整備状況を確認したうえで事業化を検討する必要がある。

課題としては、中山町の北に隣接している寒河江市にある道の駅「チェリーランド」は年間約 100 万人²⁵（平成 27 年度実績）の利用者数があり、中山町から「チェリーランド」までは車で 10 分程度と近距離に位置しているため、類似施設では集客が見込めない。中山町で道の駅を整備する場合は、「やまがた道の駅ビジョン 2020」でも謳っているように山形らしい魅力ある道の駅とするためにも、コンセプトの明確化と徹底したサービスの差別化を図る必要がある。

第 4 章の想定エリアマネジメントプランでも記載しているように、町のコンセプトである「スポーツのまち」を前面に打ち出した施設とするか、もしくは老朽化が問題となっている役場庁舎等を複合させた施設とするかは、今後、近隣自治体の道の駅の整備の状況を見て判断していく。

2. 事業化へのロードマップ

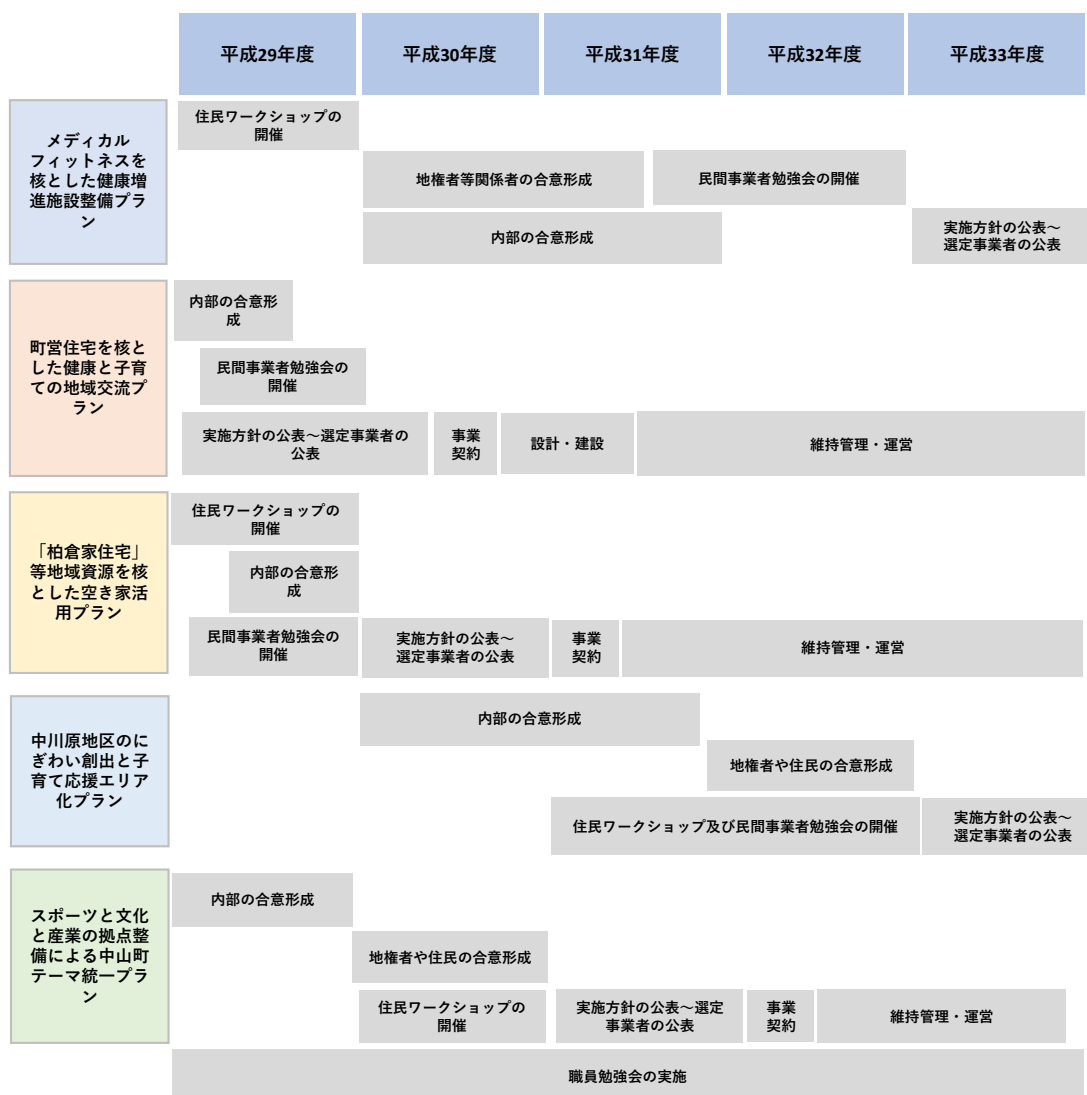
今後は、各想定エリアマネジメントプランを段階に分けて、事業化を進めていく。事業化を進めていくうえで、必要となる業務は下記の項目が挙げられる。

²⁵ 「平成 27 年度 山形県観光者数調査」参照。

- ・ 内部の合意形成
- ・ 地権者、住民の合意形成
- ・ 議会の承認
- ・ 民間事業者勉強会の開催
- ・ 住民ワークショップの開催
- ・ 事業化に向けた業務（実施方針の公表から選定事業者の公表、事業契約、設計・建設・維持管理運營業務）
- ・ 職員勉強会の実施

下記の図表では、前述した優先順位表をもとに、各想定エリアマネジメントプランの5年以内の事業化に向けて今後実施していく項目をロードマップとしてまとめている。（図表 7-2）

【図表 7-2】 事業化へのロードマップ



住民ワークショップや民間事業者勉強会などはプランごとに別にせず、併せて実施することが可能であり、実際の業務は上記の項目で重なっている部分がある。今回は、各プランで業務内容が分かりやすいよう、あえて分けて記載している。

また、「町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン」は、平成 29 年度の事業化を目指すため、平成 29 年度に業務が集中するが、他のプランに関しては、事業化の目指す時期や他のプランの状況により、業務の実施時期は前後することが考えられる。庁内の職員体制や他計画との調整によって、上記のロードマップどおりにいかないこともあり得るが、事業化を進めるうえで上記の項目を念頭に、事業化を検討していただきたい。

そのほか、平成 28 年度は、町民ワークショップや市場調査によって、町民や民間事業者のまちづくりへの関心度合いが高くなっていることが想定できる。その興味関心や官民連携事業への参画意欲、町への期待を今後も継続していけるよう、民間事業者や町民へのアプローチを引き続き積極的に行うことで、町と町民、そして民間事業者の信頼関係が生まれ、Win-Win の関係性を築くことが可能となる。

3. 町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プランの事業化に向けて

平成 29 年度に事業化を検討している「町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン」に関しては、町営住宅を P F I 手法で整備した場合、下記のスケジュールを想定している。（図表 7-3）

【図表 7-3】事業化までのスケジュール

実施時期	業務内容
平成 29 年 6 月頃	実施方針の策定・公表 <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設機能の概略検討 ・ 事業スキームの検討 ・ リスク分担の検討 ・ 市場調査 ・ モニタリング案の検討 ・ 実施方針案の作成 ・ 実施方針の公表 ・ 募集要項の作成
平成 29 年 9 月頃	特定事業の選定・公表 <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定事業の評価・公表 ・ 募集要項の公表
平成 30 年 1 月頃	提案書の提出 <ul style="list-style-type: none"> ・ 対話型ヒアリングの実施

実施時期	業務内容
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案書の審査項目の整理 ・ 優先交渉権者の選定
平成 30 年 3 月頃	優先交渉権者の公表
平成 30 年 4 月頃	優先交渉権者の契約交渉
平成 30 年 6 月頃	事業契約の締結 <ul style="list-style-type: none"> ・ 優先交渉権者との契約締結・公表
平成 30 年 7 月頃	事業開始 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の実施、監視等

今後は、町営住宅の担当課である建設課を中心として、「町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン」の事業化を進めていく。まずは、前述している下記の2点について早急に検討を行い、内部の合意形成を図る。併せて、官民連携事業に関する職員研修を実施し、庁内の組織体制づくりを強化していく。

- ・ 町営住宅機能に複合させる民間および公共サービスの機能の検討
- ・ 現在の町営住宅の土地の活用方法

平成 29 年度に「町営住宅を核とした健康と子育ての地域交流プラン」の事業化を確実にし、他の各想定エリアマネジメントプランも事業化できるよう、職員や町民、民間事業者のまちづくりに対する興味関心、参画意欲の醸成を行い、併せて町の人財づくりにもつなげていくことで、官民連携事業を通じて、魅力的なまちづくりを実践していく。

以上

< 参考資料 >

1. 市場調査におけるヒアリング資料

官民連携手法で、山形県中山町を魅力的にするアイデア大募集！！

where?



中山町は山形県の中央部、奥羽山脈と出羽丘陵に囲まれた村山盆地にあります。県都山形市の北、天童市の西、寒河江市の南に位置し、村山盆地の中央部に位置します。

町の北を山形県を代表する母なる川「最上川」が流れています。最上川は地域に暮らす人々の生活にも大きな影響を与え、北前船が往来した時代から最上川を利用しての舟運が盛んに行われ、各地に京都の文化が色濃く残っています。



人口は約1万2千人で、町のキャッチフレーズは、「スポーツとフルーツ伸びゆく街 なかやま」です。山形や宮城で多く開催される**芋煮会発祥の地**の一つであり、**山形県指定文化財**となっている**柏倉九左工門家**があるなど、様々な観光資源があります。

What?

本事業では、人口減少が続いている中山町において、魅力あるまちづくりを推進するために、コンパクトシティの実現と、公共施設の集中・再配置による更新コストの削減、**地域活性化を目的とした新たな町のコア事業の形成**を目指して、**PPF等の官民連携手法の導入**を検討しております。

官民連携手法とは、行政と民間企業がWin-Winとなるように役割分担し、公共事業等を行う手法です。民間企業がもつノウハウにより、自治体が単独で行うよりも、低廉で良質なサービスを提供でき、民間企業は長期的なビジネスチャンスを得ることが可能になります。

※PFI(Private Finance Initiative)は公共施設などの建設・運営・維持管理に民間の資金と技術・ノウハウを活用することで、より効率的で質の高い公共サービスを実現する手法です。

【中山町までのアクセス】

- JR**
 - ◆ 東京駅 …… 山形新幹線(2時間32分) …… 山形駅
 - 山形駅 …… 左沢線フルーツライン(20分) …… 羽前長崎駅
 - ◆ 仙台駅 …… 仙山線(1時間) …… 山形駅
 - 山形駅 …… 左沢線フルーツライン(20分) …… 羽前長崎駅
- 車**
 - ◆ 東京 …… 東北自動車道(3時間30分) …… 村田JCT …… 山形自動車道(40分) …… 寒河江IC …… R112(5分) …… 中山町
 - ◆ 仙台宮城IC …… 東北自動車道/山形自動車道(1時間) …… 山形自動車道 …… R112(5分) …… 中山町
- 飛行機**
 - 東京(羽田) …… (1時間)
 - 大阪(伊丹) …… (1時間15分)
 - 名古屋(小牧) …… (1時間5分)
 - 山形 …… (20分)
 - 中山町 …… (1時間5分)

【検討対象施設】

施設名	建築年月	規模構造
町民グラウンド	昭和48年5月	A=12,100㎡
町民プール	昭和53年11月	50mプール 1箇所
町民テニスコート	昭和57年10月	人工芝4面 A=2,970㎡
屋内ゲートボール場	平成7年3月	S造 A=1,180㎡
中央公民館	昭和48年5月	RC造 A=2,759㎡
役場庁舎	昭和41年5月	RC造 A=1,644㎡

具体的には、**町民グラウンド、町民プール、町民テニスコート、屋内ゲートボール場を県野球場のある中山公園、民間の体育館、温泉宿泊施設のある上川原地区に集約**します。その際、最上川・運にまつわる山形芋煮の食文化や里山文化が色濃く残る山形県指定文化財「大庄屋・柏倉家住宅」等の地域資源との連携も合わせて検討します。

また、**役場庁舎や中央公民館を町民グラウンド等の跡地の中川原地区に集約し、合築による町民の利便性向上と行政サービスのワンストップ化**を図ります。

【POINT】

- ・町内のスポーツ施設の1か所への集約
- ・既存の公共施設の再配置
- ・公共サービスの利便性の向上
- ・芋煮会や柏倉家住宅等の地域資源の文化との連携

検討事業概要(上川原地区と中川原地区の2つが対象エリアです。)

【事業検討内容】

中川原地区にある運動施設等を上川原地区に集約し、中川原地区において官民連携手法による町民の利便性向上のための複合施設の整備を検討します。スポーツ施設跡地への役場庁舎及び隣接する中央公民館の移転に合わせた福祉・子育て施設との合築整備について、民間のノウハウ活用による実現可能性に加え、最上川舟運にまつわる山形芋煮の食文化や里山文化が色濃く残る山形県指定文化財「大庄屋・柏倉家住宅」等の地域資源との連携も合わせて検討します。

【検討対象施設】

○町民グラウンド ○町民テニスコート ○屋内ゲートボール場 ○中央公民館 ○役場庁舎 ○その他民間施設



2. 町民ワークショップの意見

班	いいところ (赤)	課題 (青)	アイデア (緑)
A	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然と景観 ・長崎小の校舎からの景色 ・豊田小の桜並木 岡の公園 ・柳沢から見る夕日 ・せせらぎ公園の堤防の上 ・せせらぎ公園 (季節ごと自由に遊べる) ・月山と鉄橋 静かなところ ・山銀の裏の水路でザリガニ釣り ・温泉と宿泊施設 ゆらら ・スポーツ施設が充実している ・ほんわ館 ・柏倉惣衛門家 ・フルーツが豊富でおいしい ・すもものしずくちゃんがかわいい ・アクセスが便利 県内一小さな町 ・人が温かい 人との関わりが豊か ・子どもの教育に力を入れている 	<ul style="list-style-type: none"> ・山が荒れないでほしい ・自然の修復 ・次の子どもたちにつないでいく ・スポーツの町をもっと前面に ・施設はあるけど・・・ ・施設の使わせ方 ・病院が少ない ・町の活気をとりにもどすこと ・町づくりへの関心を高めたい ・高校進学で町を離れる ・子どもたちの町に帰りたい思いは強い ・アクセスが良すぎる ・目的地がなく通過地点 ・PRが足りない アピールが弱い ・地震のイメージ 	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツで人との豊かな交流を! ・若い人をひきつけるスポーツ!! ・河川敷のアウトドアパーク化 ・小中学校の教育の場 ・一般の方とスポーツの関わり ・近隣の温泉とのコラボレーション ・運動をすすめ健康UP ・デマンド型タクシーの充実 ・人と人との絆を大切にしたい人間関係。買物 ・商売のやり方を変える ・町長との気軽な話合い (ランチ、カフェ、食事会) ・新たな仕掛け ・しずくちゃんの活躍 ・子どもたちのパンフづくり ・ホームページの充実 SNSをもっと活用 ・役場庁舎の移転 ・楽しい防災訓練 ・防災の町でアピールする
B	<ul style="list-style-type: none"> ・町の花ひまわり 町民歌 ・近所のつきあい 女性 ・人がとっても善良 ・豊田と長崎が切磋琢磨している ・最上川 田んぼ 月山 高取山 ・豊田から見た景色 左沢線 	<ul style="list-style-type: none"> ・時間がない 他人まかせ ・スポーツ施設はあるけど場所だけ ・伝統芸能の後継者が少なくなっている ・子ども・人口 ・子どもの数が減っている ・働き場がない ・子育てしづらい 	<ul style="list-style-type: none"> ・もっともっとPRする ・今ある文化・施設を結びつける仕組みが必要 ・屋内遊技場がほしい ・国道112号沿いに子どもが遊ぶところを! ・今あるお店を112号に移動させる ・道の駅がほしい

班	いいところ (赤)	課題 (青)	アイデア (緑)
	<ul style="list-style-type: none"> ・お達磨の桜 楯の大いちよう ・川を越えて町に入る！ 夕日 ・野球場のオウロラ <フルーツ> ・おいしいフルーツが多い ・りんご団地 リンゴの花 ・しずくちゃんがかわいい <施設> ・とこやが多い ・長崎駅 ・図書館町の真ん中にある ・充実・おちつく ・温泉がある お寺が大きくてきれい <九左エ門・文化> ・雪景色 紅花 おひなさま ・大イチョウ 岩谷 田植 え踊り ・シシ踊り ・芋煮会の発祥 	<ul style="list-style-type: none"> ・子供が遊ぶ場所(屋内)がない ・若い人が出て行ってしまう <フルーツ> ・農家さんだけ頑張っている ・買ってまで食べない <イベント> ・季節のスキマに呼べるイベントがない ・イベントに人が集まらない ・季節限定の特色(桜・芋煮・すもも) ・5分で通り抜けられてしまう ・買物するところがない ・112号に何も無い・建てられない ・お祭り・イベントが少ない ・町の面積が小さい 町が静か ・芋煮は山形市になりつつある 	
C	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆらら ほんわ館 県野球場 ・岡山・高取山 岡の観音様(札所) ・西郷隆盛との縁(下川の渡し)、石沢宏太郎がモデル <柏倉家> ・暮らしの道具 黒塀のまちなみ ・一族に残る文化 紅花庭園 ・水辺があり、野鳥が集まる ・山に囲まれていてきれい ・金沢の展望台 風景 お達磨の桜 ・コンパクトで暮らしやす 	<ul style="list-style-type: none"> ・住民と行政の距離感 ・町職員の対応(バツサリだめと言われた) ・交通の便に配慮が不足 ・高齢者の免許返納者にタクシー券を ・豊田地区ー長崎地区のアクセス ・盛り上がり欠ける 収束力不足 ・子育て世代が忙しい ・全体的にノリが悪い あがすけがない ・頑張っている人の活動が見えない ・知ると楽しいが、知らない? 	<ul style="list-style-type: none"> ・自由なコミュニケーションの場所があれば ・頑張っている人を認める・ほめる ・サポートする ・町内循環バスの利便性向上 ・空き家を安く貸す

班	いいところ (赤)	課題 (青)	アイデア (緑)
	<ul style="list-style-type: none"> い ・ 県内の真ん中で交通の便がいい ・ 鍵をかけずに出かけられる安心感 ・ 人がいい ほんわ館ボランティア ・ 芋煮発祥・おいしい 若い人も集まる ・ 食べ物・果物がおいしい ・ マメに漬物や煮物をつくる文化 	<ul style="list-style-type: none"> 自ら動くことが苦手? ・ 町外に家を建てる人(職員)多い ・ 町外の職員が多い ・ 長崎地区でも空き家が目立つ・心配 ・ PRするときのデザイン力 ・ 金婚式を迎えた夫婦を祝ってほしい ・ のらねこの対策 	
D	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内会いい人ばかり 隣近所のコミュニティ ・ 地域のまとまり 子どもたちが素直 ・ 住んでいる人の顔がわかる ・ 地域密着型のお知らせ版 町民がいい意味でおせっかい ・ スポーツ施設の充実・まとまり ・ 中学校が近代的 県野球場 ・ プロスポーツ選手がいる ・ 水が豊か 果物が豊富 ・ 柳沢のごろべいもちがおいしい ・ 石子神社やざしきわらし 素敵な伝説 ・ 歴史がある(神社仏閣が多い) ・ 他市町へのアクセスがいい ・ 山形市の隣で交通も便利 ・ とても静か 空気がきれい ・ そんなに田舎ではない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 若い人が少ない 職場が少ない ・ 子どもの減少 農家の担い手がない ・ 跡継ぎのいない家庭が多い(空き家になる) ・ 独身が多い 経済的には大変な時代 ・ 共稼ぎ世帯が多く日中人がいない ・ 街全体の活気がない(人が集まらない) ・ 子どもが減って活気がなくなった ・ 子供会育成会、役員のみ手がない ・ アクセスが良すぎて素通りされる ・ 朝夕の交通渋滞 ・ これ!という特徴がない ・ 昔からのつながりが残っている ・ 若い人が飲み集まれる店がない ・ 気軽にお茶できる集まれるところがない ・ お出かけスポットがない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 企業誘致と地元企業の育成 ・ 町内で求人募集があれば町民へ知らせる ・ ベッドタウンに特化する ・ 子どもの数を増やす(若者の転入) ・ 結婚・婚活のすすめ(相談所) ・ 買い物は町内で! ・ イオンモールをもってくる ・ 若い人が集まれる行事・場をつくる ・ 宅地・アパート・サ高住・単身用アパート ・ 経済活動 建築ラッシュ ・ 市街化調整区域の罰金を払っても開発する ・ シングルマザーが住みよい町にする ・ スポーツイベントの充実

班	いいところ (赤)	課題 (青)	アイデア (緑)
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高い建物が無いので四方を見渡せる ・ 町中が整然としている 緑豊か ・ 田園風景 高取山からの風景 ・ 岩谷地区の雰囲気 里山風景 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前が集える場所がない ・ 人だのみ (商・工・農) 市街化のしほり ・ イベント・祭りが少ない ・ スポーツ施設活かしきれていない 	
E	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人がやさしい 治安が良い ・ 団塊の世代が多い⇒ボランティアに活用 ・ フルーツの町 果物が豊富 ・ お達磨の桜の夜桜での宴会がステキ ・ 猫が多い 山が見える 山が低い ・ 陸橋から見たゆらら～駅の道なりの風景 ・ ライズから西へ向かう道路が春シロカキが終わると湖のようになる ・ 小さい町 GS が多い どこでも行ける ・ 山形の中心部にある ・ スーパー・コンビニが近い ・ 小塩と野球場の裏の橋が とても便利だった ・ 最上堰があって田畑の管理がしやすい ・ 奥山菓子舗のいもこの和生菓子が町らしい ・ お月山神社の絵馬が大きくてすごい ・ 九左エ門のかまどでゆでたそばがおいしい ・ 町のカルタがある 湧水がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家が多い ・ 仕事場がない ・ どろぼうがいる ・ 駅の周りが簡素 ・ 子どもが出て行ってしまう ・ 隣の市町村が近いのでそちらのイベントへ出かけてしまう ・ 若い人がイベントに参加しない ・ 車がないと買物できない ・ 目玉となるものが少ない ・ 地震・水害など災害が心配 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家の利活用・予備軍への対応 ・ 柏倉家住宅を中心に映画村をつくる タガマヤのような古民家貸家をつくる ・ 和風建築の大学をつくる ・ 若い人が参加したくなるイベント ・ ボーダーレス・食べ物 ・ 人が集まる場をつくる ・ デマンドお買い物バス ・ 町内をまわる足代わり

班	いいところ (赤)	課題 (青)	アイデア (緑)
	<ul style="list-style-type: none"> ・河川敷公園にイカダがある ・木造戸建て住宅が多い (敷地広め) 		

平成 28 年度 公共施設における選択と集中・再配置のための官民連携調査
報告書

平成 29 年 2 月

山形県中山町