

令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

木山仮設団地跡地の開発に係る PPP/PFI 導入可能性調査 (調査対象箇所：熊本県益城町木山仮設団地跡地等)

【調査主体】熊本県益城町

調査対象事業の概要／施設の概要

本調査は、木山仮設団地跡地等（約12.5ha）において、住宅地・公園・生活利便施設等を一体的かつ計画的に整備・運用することを想定し、PPP/PFI 事業の導入可能性について調査・検討を行うものである。

対象地である木山地区は、熊本地震後の復興過程において新たな住宅地整備やインフラ基盤の再構築が進められてきた区域である。一方で、市街化区域が町域の一部に限られる中、復興後の人口動向や商業・サービス機能の充足、都市拠点としての求心力の維持が課題とされている。

本調査では、都市公園、生活利便施設、住宅等の機能を対象に、今後の基本的な土地利用や施設配置の方向性を整理しつつ、民間活力の導入による事業の実現性や持続性について検討している。



出典：木山仮設団地跡地等における開発可能性基礎調査 報告書 令和7年3月

検討経緯等

- 平成28年熊本地震を契機として、益城町では復興計画を策定し、木山仮設団地跡地一帯を含む木山地区において、インフラ基盤の再構築と新たな住宅地の確保を両立させる復興事業を進めてきた。
- 復興事業の進展により、道路や公共施設の復旧・整備は一定程度進んだものの、木山地区においては人口減少や商業・サービス機能の不足など、都市拠点としての構造的課題が整理されている。
- こうした状況を踏まえ、行政単独による整備・運営に加え、民間事業者との連携による事業推進手法として、PPP/PFI 等の官民連携手法を含めた比較検討を行うこととした。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- 対象地が市街化調整区域に位置し、地区計画の策定や開発許可等が事業化の前提条件となる。
⇒**市街化調整区域における開発に係る法制度・許認可条件の整理**
- 公園・住宅・生活利便施設等を含む複合事業において、民間事業者の参画意向や成立条件を把握する必要がある。
⇒**民間事業者へのヒアリング等を通じた市場性・事業成立性の把握**
- 行政単独整備と民間活力導入の選択肢がある中で、事業リスクや役割分担の違いを整理する必要がある。
⇒**複数の事業スキーム（従来方式、DBO方式、PFI方式、Park-PFI方式等）の比較整理**
- 長期的な財政負担や事業の持続性を確認し、事業化判断の基礎資料の整理が必要。
⇒**事業収支の試算等に基づく財政面での整理**

令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

木山仮設団地跡地の開発に係る PPP/PFI 導入可能性調査 (調査対象箇所：熊本県益城町木山仮設団地跡地等)

【調査主体】熊本県益城町

調査の流れ／調査内容

●PPP/PFI導入可能性調査の流れ

- ① 現状分析・法規制の整理等
- ② 類似事例調査
- ③ 民間事業者へのヒアリング調査
- ④ 事業スキーム（複数案）の提案及び絞り込み
- ⑤ 総事業費の試算
- ⑥ 検討結果のとりまとめ

今後の進め方

全体方針として、都市公園を先行整備し、住宅・生活利便施設等は段階的に事業化を図る予定としている。

用地確保 関係機関 協議	用地確保、農振除外等の協議を経て、基本計画・設計、造成・整備を実施	R8～ R10頃
都市公園 整備	公募による民間事業者選定（DB方式等）	R9頃
産直施設 等整備	Park-PFI活用を想定し、公募設置等指針の策定・公表、事業者選定、施設整備	R10頃～
住宅・生活 利便施設 整備	用地確保後、農振除外・農地転用、地区計画策定、開発許可を経て宅地造成・整備	R9～ R12頃

※ロードマップは現時点での想定であり、関係機関協議等により変更の可能性あり

事業化検討

◆民間事業者へのヒアリング調査結果

立地条件の面で一定の事業ポテンシャルを有していることが確認できた。一方で、対象地単体で完結する計画には限界があること、また周辺エリアとの連携を前提とした土地利用や施設配置が重要であることが確認できた。特に、住宅や生活利便施設が公園に隣接している環境は、日常的な利用を促進し、公園の利用率向上に寄与する要素であることが明らかとなった。さらに、地域に密着した施設群として、地域内で人や活動が循環する仕組みづくりが重要であることも確認できた。

◆土地利用・事業スキームの検討結果

DB、DBO、PFI、Park-PFI等、複数の事業スキームについて適用可能性や組み合わせを検討し、図のような土地利用・事業スキーム案として整理した。公園の基盤整備についてはPFIまたはDB、公園施設（産直施設、ショップ・交流拠点等）についてはPark-PFI等、民間施設（住宅、生活利便施設等）については、土地売却もしくは一部定期借地等の手法に絞り込み、実現可能性について検討を深めることとした。

◆総事業費の試算結果

都市公園整備等にかかる総事業費は合計約40.4億円規模を想定。
(造成整備費：約22.7億円、維持管理費：約6億円、用地取得費：約10.7億円、計画策定・設計等：約1億円)

◆多様な効果に係る検討の結果

本調査の結果、住宅整備による新たな居住者の流入と、近接する公園等での農体験や交流による関係人口の拡大を起点として、流入した居住者や来訪者が将来的には、地元農産物の生産・販売に関与するなど、地域内経済循環が促進され、あわせて住・農・商が共生するライフスタイルと平常時・災害時の双方で機能するフェーズフリーの拠点形成により、暮らしの質の向上や地域の安心・安全に寄与する効果について、一定の方向性が確認できた。



想定される課題

- ① **開発許可等に伴う関係機関協議と事業スケジュール**：関係機関協議の進捗や地区計画の内容等により、事業スケジュールに影響が生じる可能性がある。
- ② **複数の施設整備に対する事業手法の確定**：公園・住宅・生活利便施設等複数の施設を整備するうえで、各施設をどのような事業手法で整備するかを確定する必要がある。
- ③ **官民の役割分担とリスク分担の整理**：公共が整備する範囲と、民間事業者が整備する範囲とを区分整理するとともに、費用負担やリスク分担等についても整理する必要がある。
- ④ **段階整備のパターンと公募対象範囲の検討**：事業者ヒアリングの結果をふまえ、先行的に事業化を図るエリアと、段階的に事業化を図るエリアの区分を検討するとともに、公募対象範囲や公募条件等について整理する必要がある。