

(案)

美里町中央北地区宅地等開発構想



令和 8 年 月

熊本県美里町

目次

第1章	はじめに	2
1.	背景と目的.....	2
2.	上位・関係計画における位置づけ.....	3
第2章	現状と課題の整理	4
1.	美里町を取り巻く現状	4
2.	町民アンケート結果の整理.....	7
3.	土地利用に関する基礎条件.....	9
4.	民間サウンディング調査結果.....	12
5.	課題の整理.....	13
6.	対象区域の選定	15
第3章	中央北地区開発構想	19
1.	開発の基本理念・基本方針.....	19
2.	土地利用計画（ゾーニング）	20
3.	導入機能の検討	23
第4章	事業化に向けたプロセス	25
1.	事業手法の検討	25
2.	町有地活用の方針	27
第5章	概算事業費と財源計画	28
第6章	今後のスケジュールと推進体制	31
1.	今後のスケジュール	31
2.	事業の推進体制	31

第1章 はじめに

1. 背景と目的

■ 急速な人口減少と少子高齢化の進行

美里町は、豊かな自然環境と温かい地域コミュニティを有する美しい町ですが、近年は全国的な傾向と同様に、人口減少と少子高齢化が急速に進んでいます。

本町の「人口ビジョン（令和7年度改訂版）」等の推計によれば、令和2（2020）年に9,392人であった総人口は、令和42（2060）年には約3,300人まで減少すると予測されています。特に、次代を担う若年層や働き盛りの生産年齢人口の流出は、地域経済の縮小やコミュニティ機能の維持に深刻な影響を及ぼしつつあります。

このような現状において、将来にわたり持続可能な地域社会を維持していくためには、次代を担う若者や子育て世代から「選ばれる町」となる生活拠点の形成が急務となっています。

■ 令和7年8月豪雨災害の発生と安全な居住地へのニーズ

令和7年8月に発生した豪雨災害は、町内全域に甚大な被害をもたらし、被災された町民の生活再建は最優先事項となります。

近年、気候変動により自然災害が激甚化・頻発化する中で、町民の生命と財産を守るためには、災害リスクを回避できる安全な土地の確保が不可欠です。被災された方々が住み慣れた町内で安心して生活を再建できる場所、そしてこれから住む人々が将来にわたり安全に暮らせる住環境へのニーズが高まっています。

■ 中央北地区における都市機能の集積状況

本構想の対象となる「中央北地区」は、役場庁舎、学校、医療機関、商業施設などが集積する国道218号沿線に位置しており、本町の中核を担うエリアの一つです。

また、現在進められている上水道整備事業により、生活インフラの基盤強化も図られています。

このように、既存の公共施設や生活利便施設が集中している本地区は、新たな住宅供給と合わせることで、生活機能が効率的に連携した持続可能な居住拠点の形成に適したエリアとなっています。

■ 本構想の目的

以上の背景を踏まえ、本事業では、行政・教育機能等が集積する「中央北地区」を戦略的な拠点と位置づけ、若者・子育て世代の移住・定住を促進する良質な宅地・賃貸住宅の整備と、生活利便機能が近接した「コンパクトなまちづくり」を一体的に推進することで、新たな人の流れを創出し、町の活力維持及び持続的な発展に寄与することを目的とします。

2. 上位・関係計画における位置づけ

本構想は、美里町の最上位計画である「美里町第2次振興計画」の実現に向け、定住環境の整備を具体化する個別計画として位置づけられます。

また、豪雨災害からの復興を目指す「美里町復旧・復興計画」や、人口減少克服に向けた実行計画である「美里町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の関連計画と整合を図りながら、以下の3つの視点から、本町の持続可能なまちづくりを実現するためのプロジェクトとして推進します。

(1) 人口減少対策・地方創生の推進

「まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「美里町人口ビジョン」、「美里町こども計画」に基づき、人口減少対策の最重要課題である若者・子育て世代の転入促進と流出抑制を図るため、その受け皿となる魅力ある住環境を創出します。

(2) 災害からの復興と安全な居住エリアの確保

「美里町復旧・復興計画」および「美里町国土強靱化地域計画」に基づき、浸水等の災害リスクを回避・軽減した安全な宅地を供給し、被災者の生活再建と町民が安心して住み続けられる基盤づくりを行います。

(3) 持続可能な行財政運営と都市構造への転換

「美里町公共施設等マネジメント計画」における公共施設の適正配置や総量適正化の方針を踏まえ、行政・教育機能等が既存する拠点エリアにおいて、都市機能と居住機能が近接した効率的な土地利用を図ります。

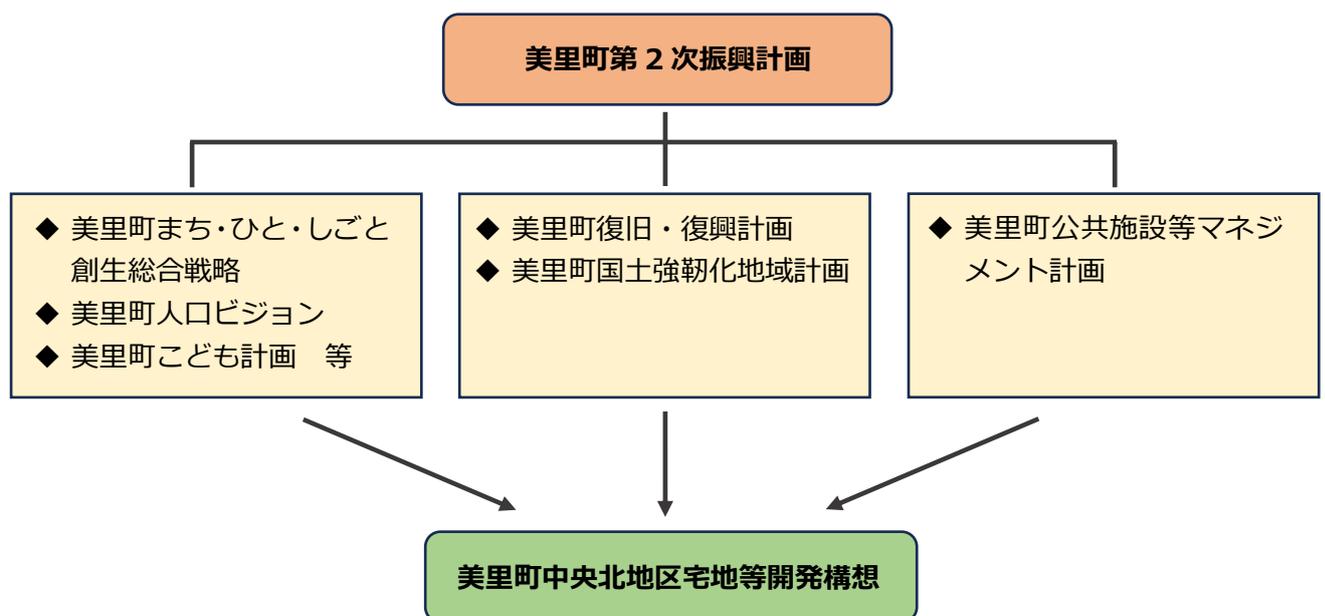


図 1-1 上位・関係計画の位置づけ

第2章 現状と課題の整理

本構想の実効性を高め、将来にわたり持続可能なまちづくりを実現するためには、客観的なデータに基づき現状を精査し、解決すべき課題を明確化することが不可欠です。本章では、以下の3つの視点から分析を行い、本構想の前提となる諸条件を整理します。

第一に、まちづくりの「基礎的な条件」の確認です。「人口動態」や「財政状況」から今後の需要と財政規模を見極めるとともに、「町民アンケート」から住民の意識やニーズを把握します。また、「インフラ整備状況」や「法規制（土地利用規制）」、「ハザードマップ」に基づき、開発に求められる安全性と実現性を検証します。

第二に、事業の「市場性と実現可能性」の検証です。民間事業者への「サウンディング調査」を通じて、市場ニーズや参入意向を把握し、官民連携による効果的な事業手法の可能性を探ります。

第三に、これらの現状分析に基づく「課題の特定と対象区域の選定」です。SWOT分析により本地域の特性を整理した上で、課題解決に資する最良のエリアとして「開発対象区域」を選定します。

1. 美里町を取り巻く現状

(1) 人口動態

① 人口推移と将来の見通し

本町の総人口は減少傾向が続いており、「美里町人口ビジョン（令和7年度改訂版）」のデータによると、2020年（令和2年）に9,392人であった人口は、このまま推移すると、2060年（令和42年）には約3,300人まで減少すると予測されています。



図 2-1 人口推移グラフ

(出典：美里町人口ビジョン（令和7年度改訂版）)

② 世代別社会増減の推移

人口減少の要因を人の動き（転入・転出）から見ると、特に進学や就職の時期にあたる10代後半から30代の若者の「転出超過（流出）」が著しい状況です。

若者や子育て世代が「住み続けたい」と思える受け皿づくりが急務となっています。

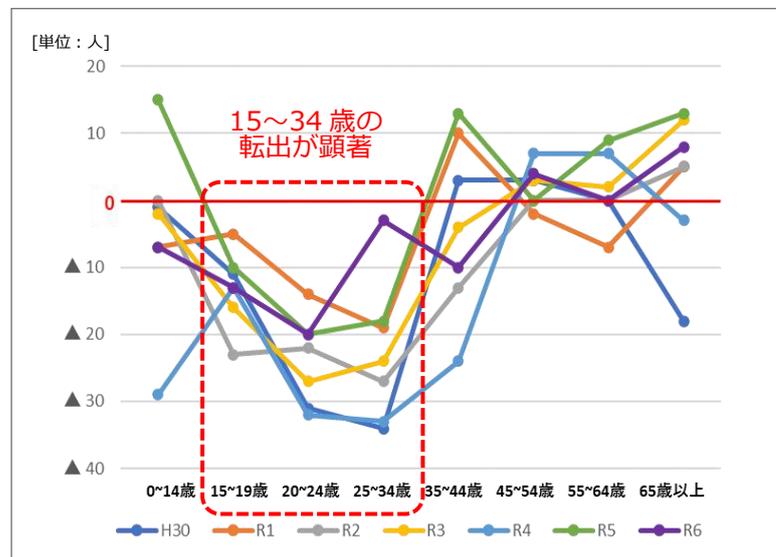


図 2-2 世代別社会増減の推移グラフ

(出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」の数値を基に作成)

③ 人口密度と分布状況

町内の人口分布をメッシュ図（地域メッシュ統計）で見ると、国道218号沿線の小中学校周辺には一定の人口密度が保たれていることが分かります。

人口減少下において、行政サービスやインフラを効率的に維持していくためには、このように人口が集積しているエリアを核とした「コンパクトなまちづくり」を進めることが有効であると考えられます。

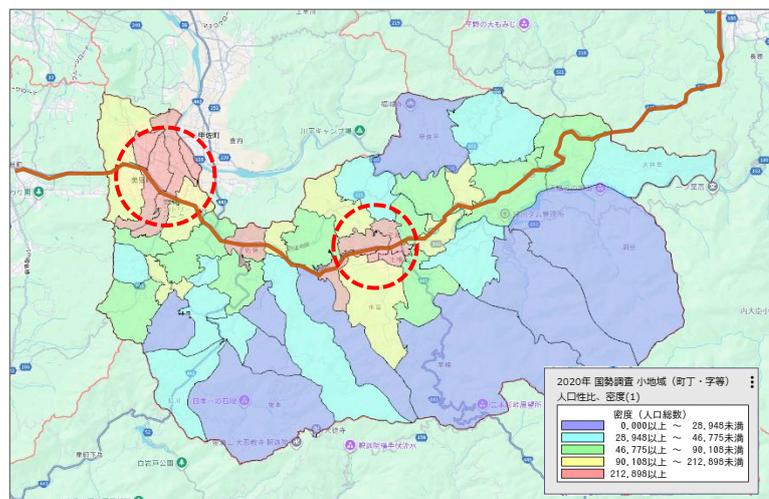


図 2-3 人口密度・人口メッシュ

(出典：令和2年国勢調査)

(2) 財政状況

美里町の令和6年度普通会計決算における財政規模は、歳入総額約86億1百万円、歳出総額約81億5千6百万円となっています。

町財政は、平成28年熊本地震以降、災害対応や防災減災対策、公共施設の維持補修等に多額の支出を要しており、財政調整基金の取り崩しを余儀なくされている状況にあります。

特に、財政構造の弾力性を示す経常収支比率は、令和6年度には99.5%（対前年度比3.0ポイント増）に達し、財政の硬直化が進行しています。

また、令和5年度からは中央北地区への簡易水道事業（総事業費40億円程度）が本格化しており、さらに令和7年8月の豪雨災害からの復旧・復興経費や、公共施設の更新等の負担金なども見込まれることから、今後はより一層厳格な財政運営が求められる局面にあります。

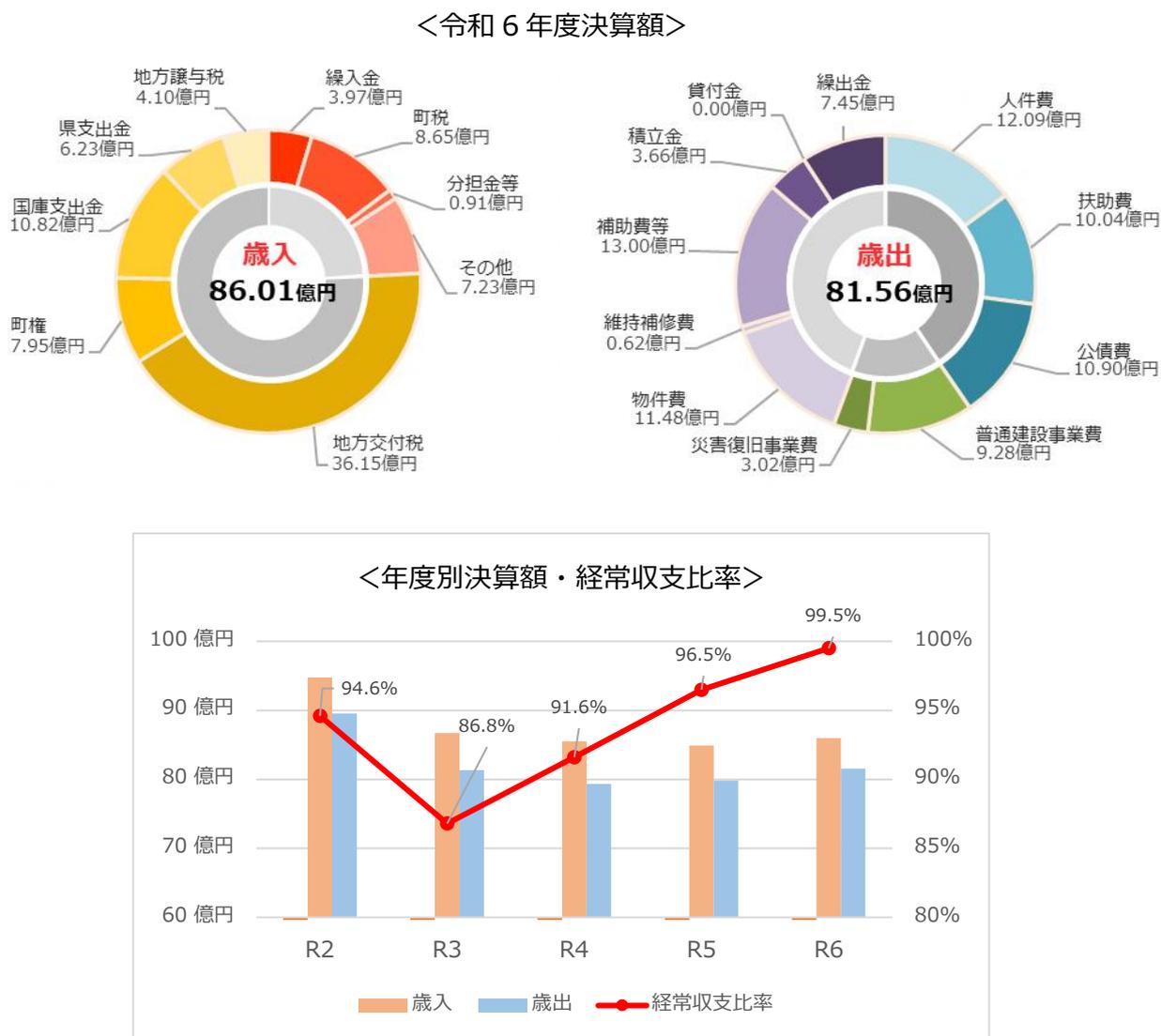


図 2-4 令和6年度歳入・歳出グラフ／年度別決算額・経常収支比率
 (出典：令和6年度美里町決算書より作成)

2. 町民アンケート結果の整理

令和6年度に実施された「美里町まちづくりに関するアンケート調査」の結果を基に、町民の居住意向やまちづくりに対するニーズを整理しました。

(1) 高い定住意向と定住継続の阻害要因

居住意向に関する調査では、「住み続けたい」または「どちらかといえば住み続けたい」と回答した割合が合計78.5%に達しており、町民の地域への愛着と定住意向の高さが確認されました。

一方で、「住み続けたくない」とする理由の上位には、「買い物など日常生活が不便(67.6%)」、「働く場所が少ない(39.0%)」、「公共交通が利用しにくい(37.1%)」が挙げられています。これは、自然環境やコミュニティへの愛着はあるものの、生活利便施設や雇用環境といった都市機能の不足が、定住継続の大きな障壁となっていると言えます。

Q) 美里町に住み続けたいですか？

Q) 美里町に住み続けたくないと思う主な理由は何？

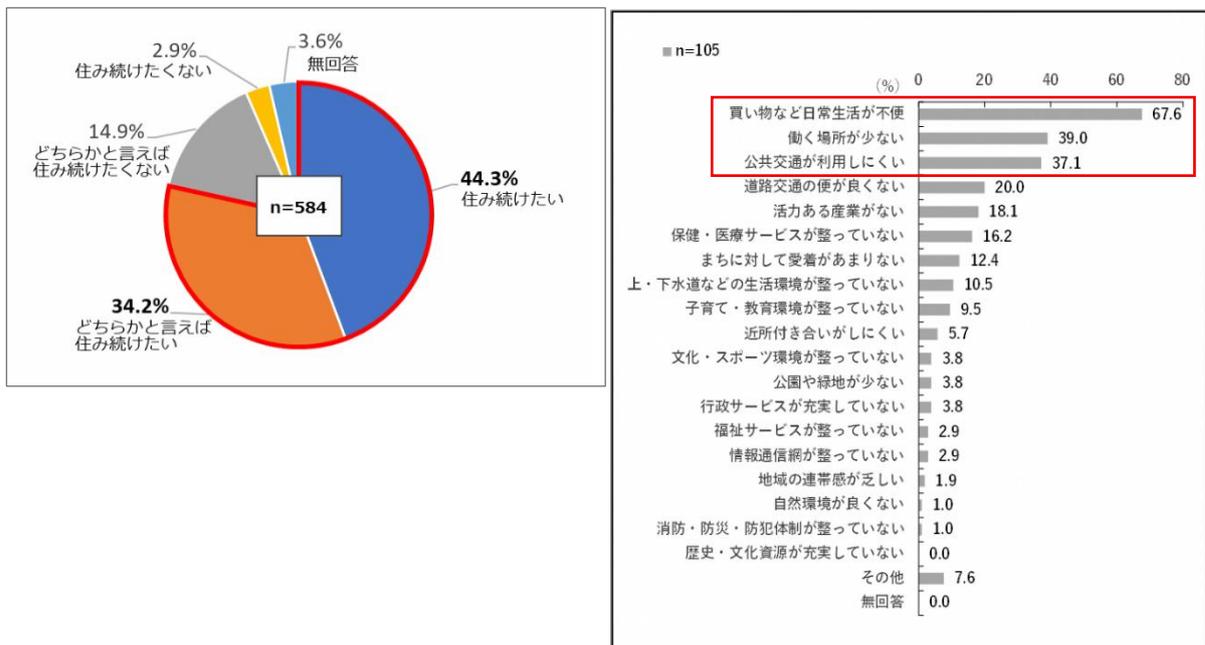


図 2-5 居住意向に関する調査
 (出典：美里町まちづくりに関するアンケート調査)

(2) まちづくり施策への評価と期待

これまでのまちづくりの取組みに対する満足度評価（±5点満点）を見ると、「広報・広聴の充実（+2.1点）」などが評価されている反面、「地域特性を活かした土地利用（-1.6点）」や「移住・定住促進と良好な住宅形成（-1.7点）」、「商業の振興（-1.5点）」の評価が低く、ハード面で課題があると認識されています。

また、今後のまちづくりにおいて力を入れるべき点としては、「人口減少対策（25.8%）」や「子育て支援（18.3%）」を挙げる声が多くなっています。さらに、本構想に関連する項目として「公共交通（11.9%）」や「雇用促進・労働環境（10.8%）」、「土地の有効利用（9.8%）」への期待も一定数示されており、定住基盤の総合的な整備が求められていることが分かります。

Q) まちづくりの取組み満足度は？

Q) 今後のまちづくりで力を入れるべき項目は？

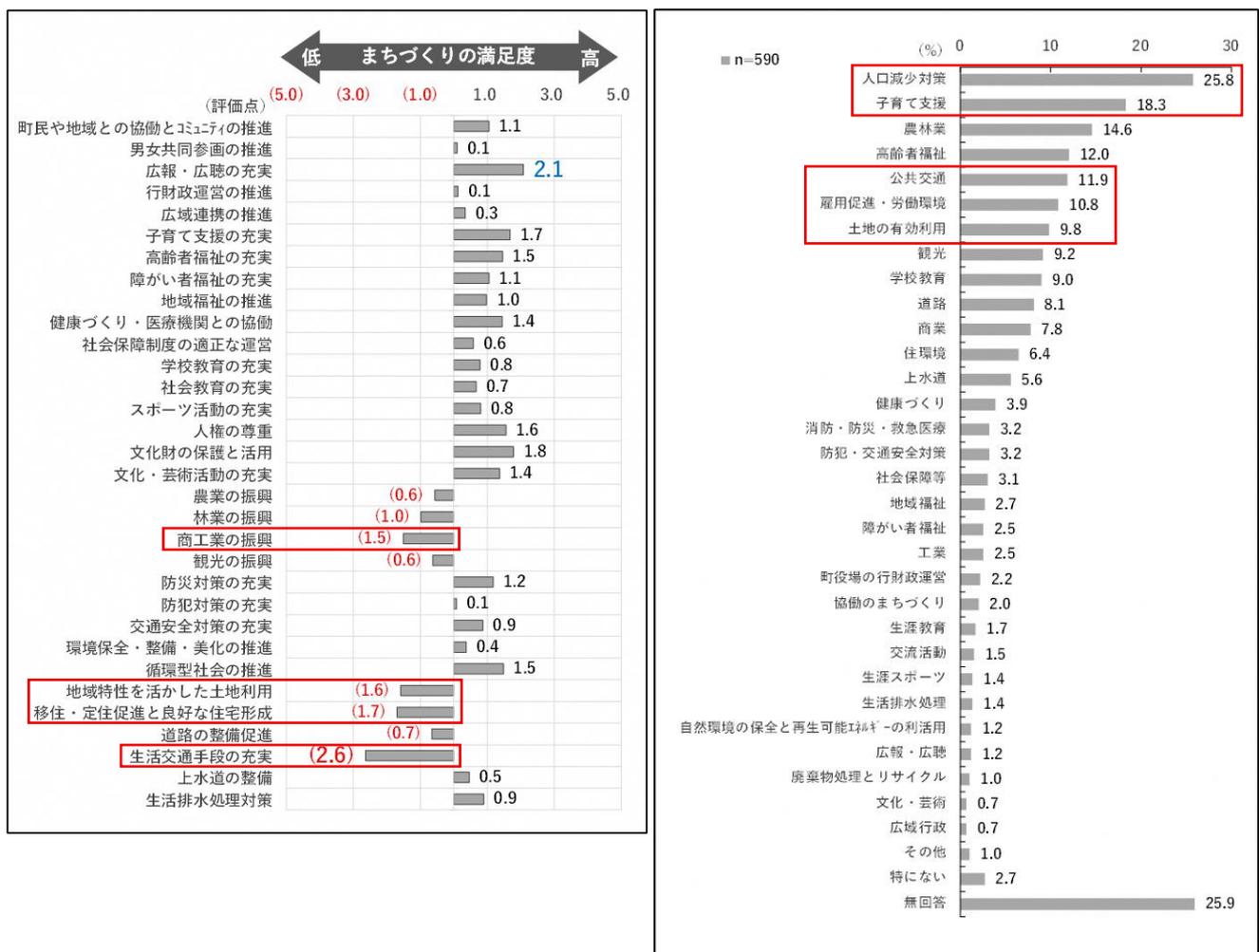


図 2-6 まちづくりの取組みに関する調査

(出典：令和6年度町民アンケート調査)

3. 土地利用に関する基礎条件

本町における宅地開発を検討する上で、自然的条件や土地利用の現況、法的な規制、インフラ整備状況といった基礎的な条件を整理します。

(1) 土地利用の現況

本町は、熊本県のほぼ中央、熊本市から南東へ約 26km に位置する自然豊かな地域です。地勢は、東部に緑川ダム湖、南部には標高 1,000m級の山岳が連なる山地丘陵部が多く、町土の約 4 分の 3 を森林が占める典型的な中山間地域となっています。

土地利用現況図等のデータからは、平坦地は西部地区や河川流域の一部に限られており、宅地は主に東西を横断する国道 218 号等の主要道路沿いに点在している状況が確認できます。また、河川流域の台地部や国道沿いの平野部は、本町の主要な農業地帯となっています。

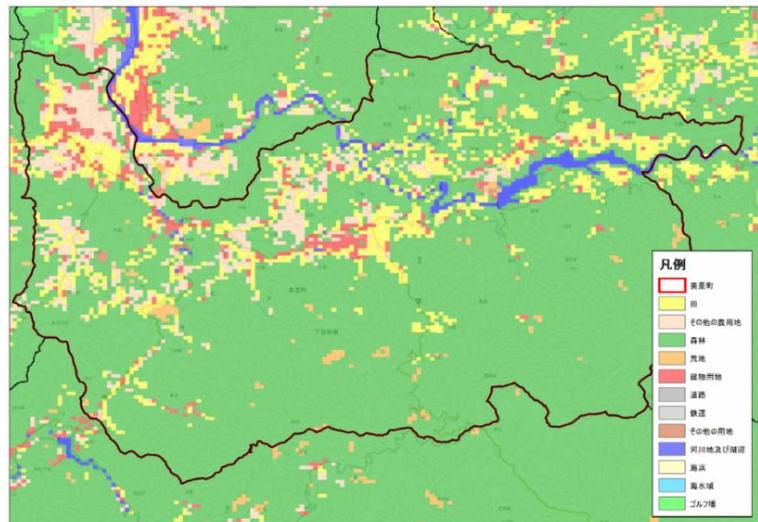


図 2-7 土地利用現況図

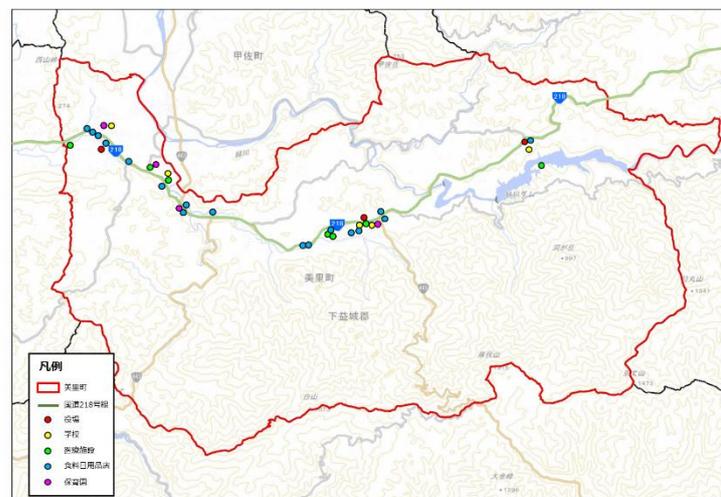


図 2-8 生活利便性施設等の分布図

(2) 土地利用規制の状況

本町は全域が都市計画区域外であり、都市計画法に基づく用途地域等の指定はありません。このため、土地利用に関する規制は比較的緩やかであると言えます。

一方で、農業振興地域区域図等の状況を確認すると、開発可能な平坦地の多くが農用地区域に指定されており、宅地化には一定の制限があります。このため、新たな開発にあたっては、優良農地の確保及び調整、農用地区域からの除外や農地の転用が可能であるか慎重に検討します。

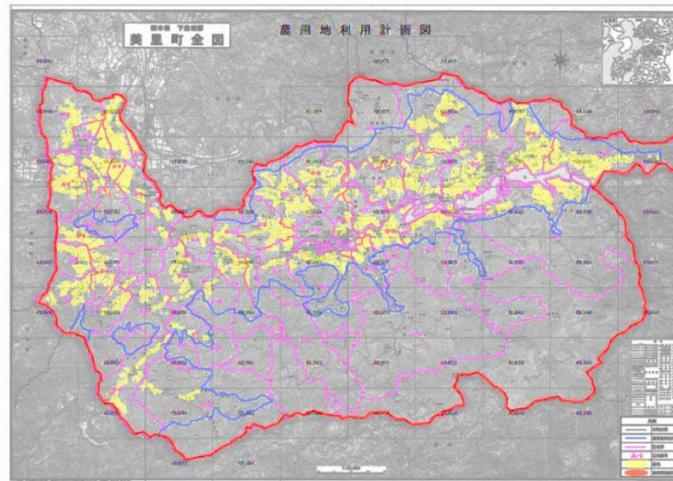


図 2-9 農用地利用計画図

(3) インフラ整備状況

町道敷設エリア図等から道路網の状況を確認すると、国道 218 号を軸にネットワークが形成されていますが、宅地開発にはこれら幹線道路へのアクセス性が重要となります。

また、生活に欠かせないライフラインである上水道については、上水道布設エリア図のとおり整備が進められていますが、未敷設エリアも存在します。開発適地の選定においては、上水道の供給可能エリア内であること、または整備計画があることを必須条件として確認します。

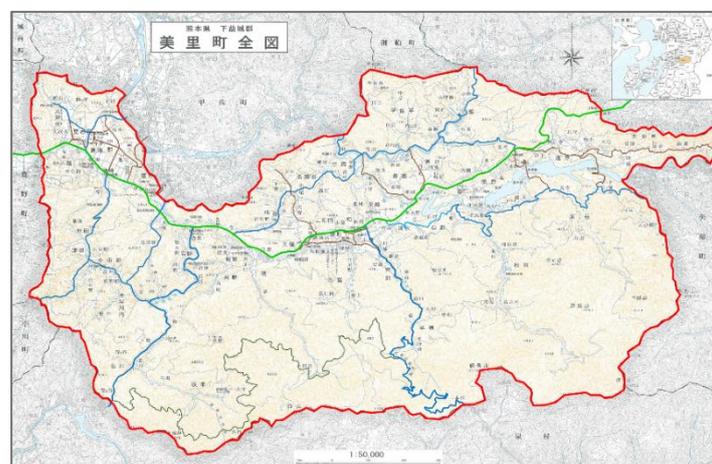


図 2-10 主要道路図

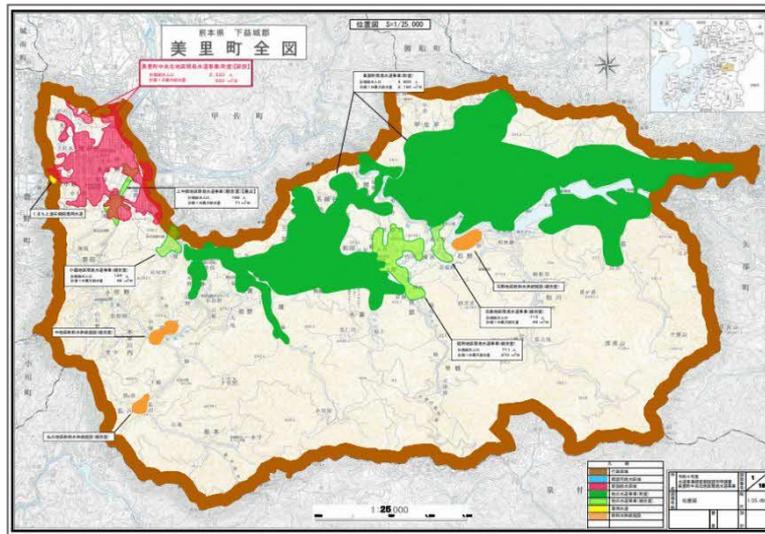


図 2-1 1 水道事業実施エリア図（予定含む）

(4) 防災・ハザード情報の確認

近年激甚化・頻発化する豪雨災害等の自然災害リスクを回避し、安全な居住環境を確保するためには、ハザード情報の確認が不可欠です。

美里町ハザードマップからは、緑川本流および支流沿いには洪水浸水想定区域が、山間部や丘陵地の縁辺部には土砂災害警戒区域等が広く分布していることがわかります。

本構想における宅地開発にあたっては、これらの災害リスクが高いエリアを可能な限り避ける選定を行うか、あるいは盛土や排水対策等の十分な防災措置を講じることが大前提として計画する必要があります。

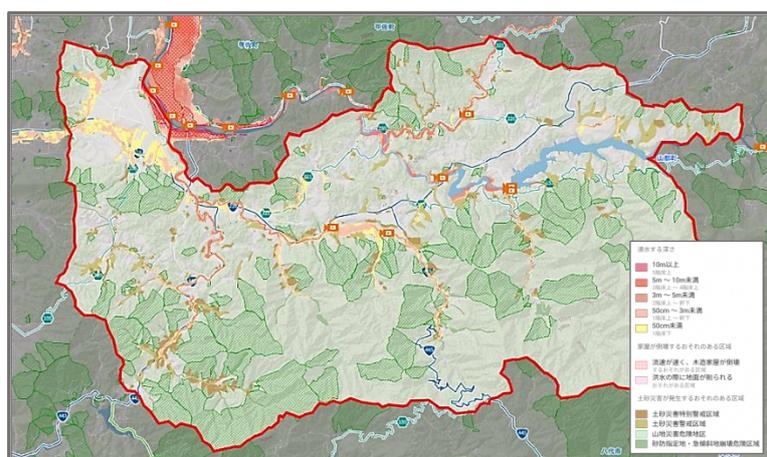


図 2-1 2 ハザードマップ

4. 民間サウンディング調査結果

本構想の実現にあたっては、行政の意向だけでなく、実際に開発・運営を担う民間事業者のノウハウや市場感覚を取り入れることが不可欠です。そこで、本町では開発構想の策定段階から民間事業者との対話（サウンディング）を実施し、市場性の有無や参入意向、事業手法に関する提案を聴取しました。

今回の調査結果からは、本町が有する豊かな自然環境や熊本都市圏へのアクセス性に対し一定の評価が得られた一方で、事業採算性の確保やリスク分担についてはシビアな意見も挙がっており、行政によるインフラ整備や用地確保、ソフト支援策といった公的支援が参入の鍵となることが示唆されています。

以下に、ヒアリングを行った主要な意見の概要を整理します。

表 2-1 民間サウンディング調査結果

	事業手法等に関する提案	参入可能性について
A 社 (ハウスメーカー)	町有地において、ハウスメーカー等が販売代理として入る体制・手法。	左記の体制の中の一つのメーカーとして参入することは可能。
B 社 (ハウスメーカー)	賃貸住宅の事業手法は、官民連携（BTO 方式※）が対応し易い。	対応可能。管理運営（BTO の“O”（運営））は別会社と体制をつくる想定。
C 社 (マンション等管理業者)	賃貸住宅の事業手法は、官民連携（BTO 方式）が最適といえる。	参入可能性あり。地元業者も含めた体制構築をイメージする。
D 社 (PPP/PFI 等事業者)	定住促進住宅 + 付加価値施設を一体とした PPP 事業が望ましい。	PPP 事業であれば参入可能性あり。PFI 事業は参入が厳しい。
E 社 (不動産事業者)	近隣集客施設の近さ等、対象地や美里町で住むことの良さの PR をすると良いと思う。	町が直接個人に売る場合、販売代理・仲介業者として参入する可能性はある。
F 社 (商業事業者)	周辺自治体からも集客をイメージした店舗	出店可能性はあるものの、その時点での当社の出店方針等と合致することが条件。
G 社 (商業事業者)	「地域の人に集まって頂けるような店」をコンセプトにした店舗	地区の状況等を勘案しながら、今後検討を進める。

※

5. 課題の整理

これまでに確認した人口動態や土地利用の現状、町民アンケートの結果、および民間事業者からの提案等を踏まえ、本町における宅地等開発に向けた課題を整理します。

(1) SWOT 分析による現状整理

本町の内部環境（強み・弱み）と外部環境（機会・脅威）を4つの視点から整理したものが下表です。

表 2-2 SWOT 分析による現状整理

	プラス要因	マイナス要因
内部環境	<p>S：強み (Strength)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●豊かな自然環境と、それに調和した居住環境 ●町民の地域への愛着と高い定住意向（アンケート結果） ●充実した子育て支援施策（医療費無償化等） ●主要道路（国道 218 号等）による広域アクセス性 	<p>W：弱み (Weakness)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●居住地や都市機能が町内に分散している ●日常の買い物を支える商業施設や働く場が不足している ●平坦な開発適地が少なく、造成コストが割高になりやすい ●厳しい財政状況により、インフラの維持管理が負担
外部環境	<p>O：機会 (Opportunity)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●半導体企業の進出等による県内経済の活性化と住宅需要の波及 ●働き方の多様化やライフスタイルの変化による、地方移住への関心の継続 ●国の異次元の少子化対策や、「こどもまんなか社会」実現に向けた支援の拡充 	<p>T：脅威 (Threat)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●自然災害（豪雨・土砂災害）の激甚化・頻発化 ●人口減少・少子高齢化による地域コミュニティの維持困難 ●建設資材価格の高騰と労働力不足 ●定住促進に向けた地域間競争の環境変化

(2) クロス SWOT 分析による重要課題の特定

整理した4つの要素を掛け合わせる「クロス SWOT 分析」を行い、強みを活かして機会を捉えるための「積極戦略」や、弱みを補い脅威を回避するための「改善・回避戦略」を検討します。

表 2-3 クロス SWOT 分析（課題設定）

	S：強み	W：弱み
O：機会	【強み×機会】（積極戦略） <課題①> 需要を取り込む魅力的な受け皿の整備 <ul style="list-style-type: none"> ● 県内の住宅需要の高まりを好機と捉え、本町の自然環境や子育て支援策を活かした、若者・子育て世代に選ばれる良質な住環境（受け皿）を整備する。 	【弱み×機会】（改善戦略） <課題②> 機能集約による持続可能な拠点形成 <ul style="list-style-type: none"> ● 分散した居住・都市機能を、アクセスの良い拠点エリアに集約（コンパクト化）し、商業施設等の誘致や効率的なインフラ整備を図ることで、生活利便性を向上させる。
T：脅威	【強み×脅威】（差別化戦略） <課題③> 災害に強い安全な居住地の確保 <ul style="list-style-type: none"> ● 災害リスクの高まりに対し、既存の居住地よりも安全性の高いエリアでの開発や、防災機能を強化した基盤整備を行い、「安全・安心」を付加価値としたまちづくりを進める。 	【弱み×脅威】（リスク回避） ※課題③に関連 <ul style="list-style-type: none"> ● 人口減少や財政制約の中でインフラを維持するため、災害リスクの高いエリアから安全な拠点エリアへ、生活機能と居住の重心を緩やかに移行させる施策が必要となる。 ※課題③の取組と一体的に推進する。

(3) 本構想における重要課題の整理

以上の分析から、本構想において優先的に取り組むべき重要課題は、大きく以下の3点に集約されます。次章では、これらの課題を解決するための具体的な開発方針と土地利用計画を策定します。

① 需要を取り込む魅力的な受け皿の整備

若者・子育て世代のニーズに対応した良質な住宅地を供給する。

② 機能集約による持続可能な拠点形成

既存の公共施設と連携し、交流機能等を導入することで、生活利便性の高い拠点を形成する。

③ 災害に強い安全な居住地の確保

盛土造成や防災機能の強化により、災害リスクを回避した安全・安心な住環境を創出する。

6. 対象区域の選定

(1) 開発適地の絞り込みプロセス

「現状」および「課題」を踏まえ、本構想の対象となる開発適地を選定します。

選定にあたっては、町内全域を対象に、「①生活利便性」、「②広域アクセス」、「③事業実現性（用地・インフラ）」の3つの視点から総合的に評価を行いました。

その結果、都市機能が集積する国道 218 号沿線で一定の人口密集地であり、熊本都市圏等へのアクセスも良好で、かつ上水道整備が進められている「中央北地区」を、条件を満たす最適地であると判断し、開発対象区域として選定しました。

さらに、当該区域内には、美里町役場中央庁舎北側に一団の町有地（約 1.8ha）が存在しています。この場所は、用地取得に伴う期間短縮やコスト縮減が可能であり、迅速な事業着手が見込めることから、この町有地周辺を「優先整備区域」と位置づけ、先行して整備を進めることとします。

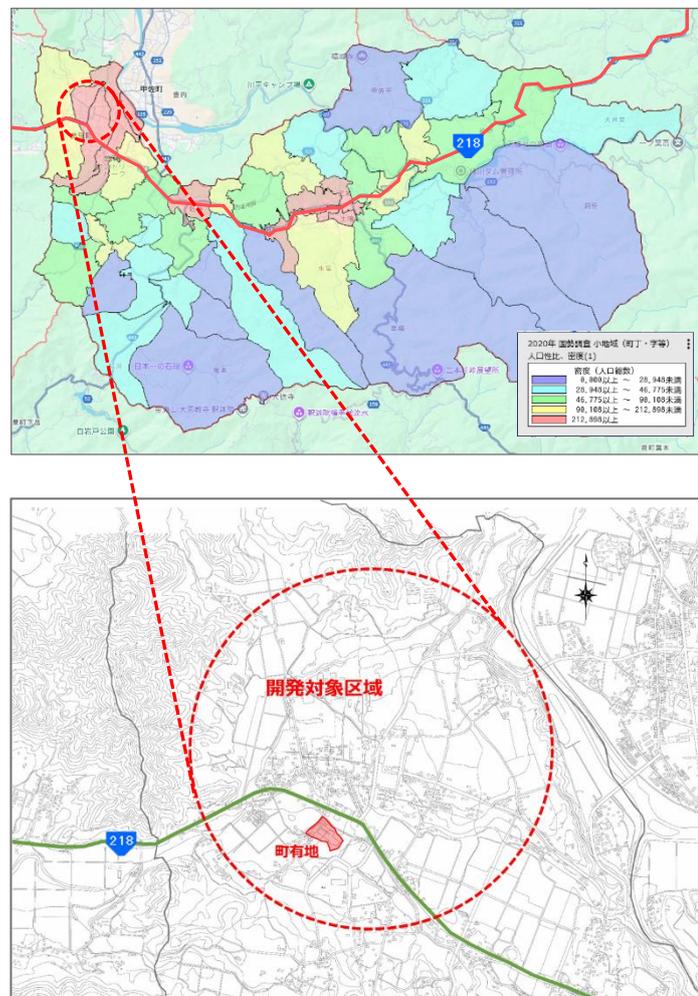


図 2-13 開発対象区域位置図

(2) 対象区域の特性と現況

本構想の実現に向け、選定した「中央北地区」の現況を把握し、具体的な計画策定に必要な与条件を整理します。

以下に、土地利用、生活利便性、インフラ、防災の4つの側面から、本地区の特性と開発にあたっての留意事項を示します。

① 土地利用と規制（開発のハードル）

<土地利用の現況>

「土地利用現況図」に示すとおり、区域内の大半は田畑等の農地が占めており、一部に工場跡地や低未利用地が点在しています。地形は概ね平坦ですが、水路や農道による区画割りがなされています。

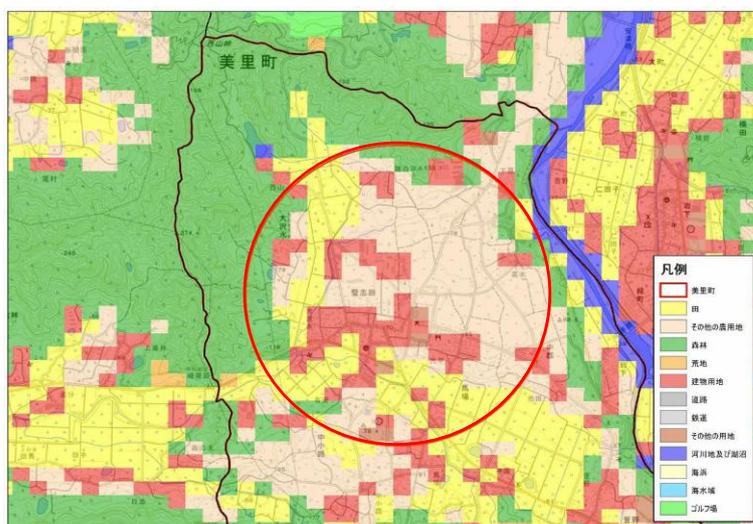


図 2-14 土地利用現況図（対象区域）

<法規制と留意事項>

「農用地利用計画図」および「農業農村整備事業概要図」から、本区域の農地の多くが農用地区域に指定されているほか、過去に土地改良事業等が実施されていることが確認できます。

このため、宅地化にあたっては農業振興地域整備計画の変更（農振除外）や、農地転用の手続き等が必要となる場合があります。

また、「埋蔵文化財位置図」によると、区域内または隣接地に埋蔵文化財包蔵地が存在する可能性があるため、工事着手前には試掘調査を実施し、文化財の有無を確認する必要があります。

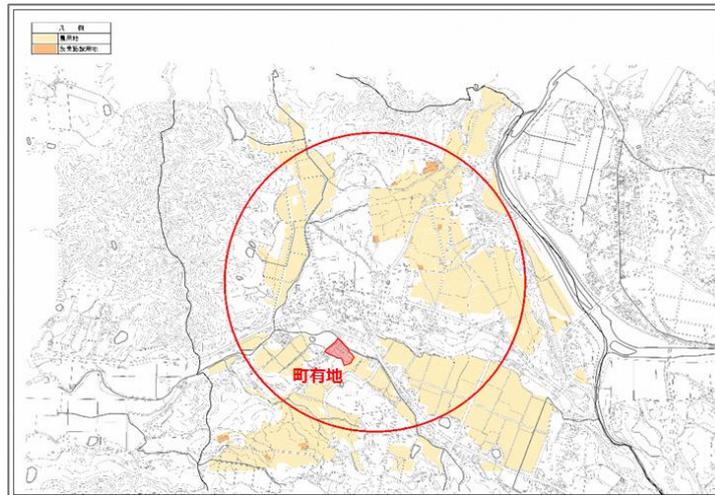


図 2-15 農用地利用計画図 (対象区域)

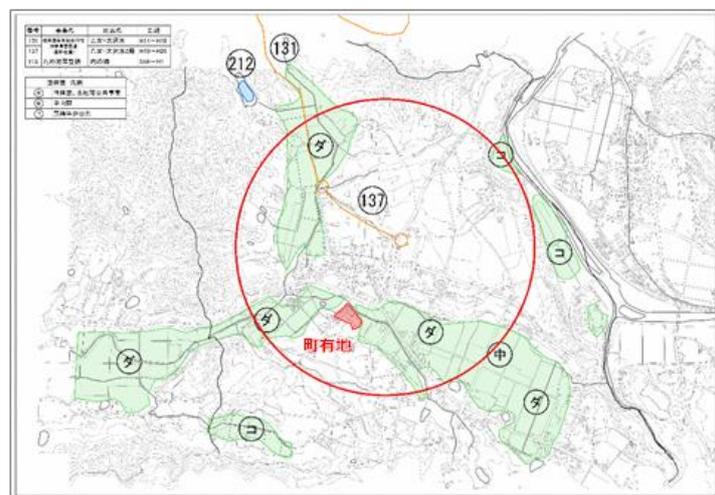


図 2-16 農業農村整備事業概要図 (対象区域)

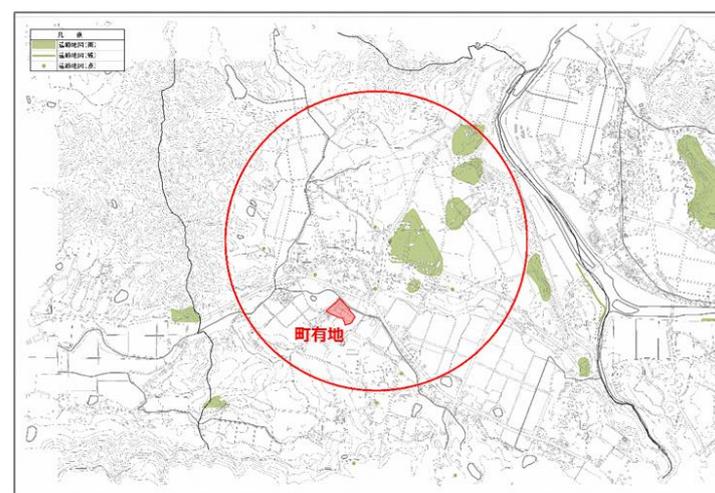


図 2-17 埋蔵文化財位置図 (対象区域)

② 生活利便性とアクセス（ポテンシャル）

対象区域周辺の都市機能の集積状況と、交通アクセスの環境は以下のとおりです。

<都市機能の集積>

本地区およびその周辺の概ね半径 2km 圏内には、行政施設、教育施設、医療施設、商業施設等の主要な都市機能が集積しています。

このコンパクトな範囲に生活に必要な機能が揃っているため、子育て世帯から高齢者まで、多世代が快適に暮らせる高い生活利便性を有しています。

<交通アクセス>

本区域は国道 218 号の沿線に位置しており、熊本都市圏や周辺自治体へのアクセス性に優れており、町外への通勤・通学にも適した立地条件を有しています。

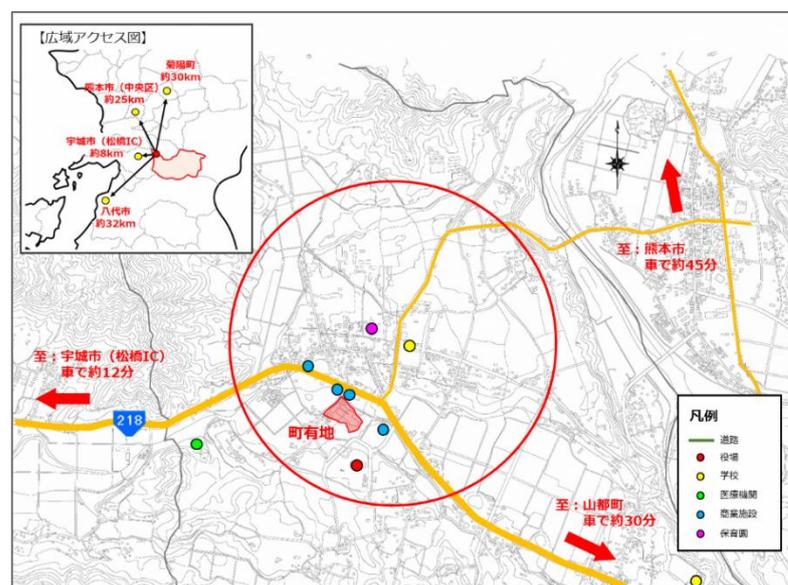


図 2 - 1 8 対象区域の生活利便性と交通アクセス図

第3章 中央北地区開発構想

1. 開発の基本理念・基本方針

(1) 基本理念

人と未来につなぐまちづくり

<理念に込めた想い>

人口減少や少子高齢化、自然災害といった課題に直面する中、本町が将来にわたり輝き続けるためには、「人」が集い、安心して暮らせる拠点を築き、次世代の「未来」へ持続可能な形で「つなぐ」ことが必要です。

この理念のもと、若者から高齢者まで多世代が交流し、安全で快適な環境の中で、豊かな暮らしを育むまちづくりを目指します。

(2) 基本方針

上記の理念を実現するため、以下の3つの視点から具体的な整備を進めます。



移住定住と子育て支援の拠点形成

人口減少対策の重要課題である若者・子育て世代の転入促進と流出抑制を図るため、地理的利便性を活かした良質な住環境を創出します。子どもの健やかな成長を社会全体で支える理念に基づき、子育て世帯が安心して暮らせるまちづくりの拠点化を目指します。



機能集約によるコンパクトなまちづくり

生活に必要な都市機能と居住機能を近接させ、誰もが暮らしやすい効率的な土地利用を推進します。また、持続可能な地域公共交通ネットワークとの接続性を確保し、利便性の高い生活拠点を形成します。



災害に強い安全な市街地の形成

近年頻発する自然災害リスクを回避・軽減するため、ハザードマップ等を踏まえた安全な宅地等の造成を行います。また、災害時における防災機能も考慮し、町民の生命と財産を守る居住エリアを形成します。

2. 土地利用計画（ゾーニング）

本構想では、迅速な事業着手と早期の人口定着を図るため、町有地を中心とするエリアを「優先整備区域」と位置づけ、具体的な土地利用計画を策定します。あわせて、将来的な拡張性も考慮したゾーニングを行います。

（1）土地利用のゾーニング方針

居住環境ゾーン（第1期開発）

町有地を活用し、若者・子育て世代向けの住環境（分譲宅地・賃貸住宅）を先行して整備し、移住・定住促進を図ります。

賑わい創出ゾーン（第2期：将来構想）

将来的な拡張エリアとして、交流拠点や公園等を配置します。国道からの視認性も活かし、民間活力を導入した賑わいの空間を創出します。

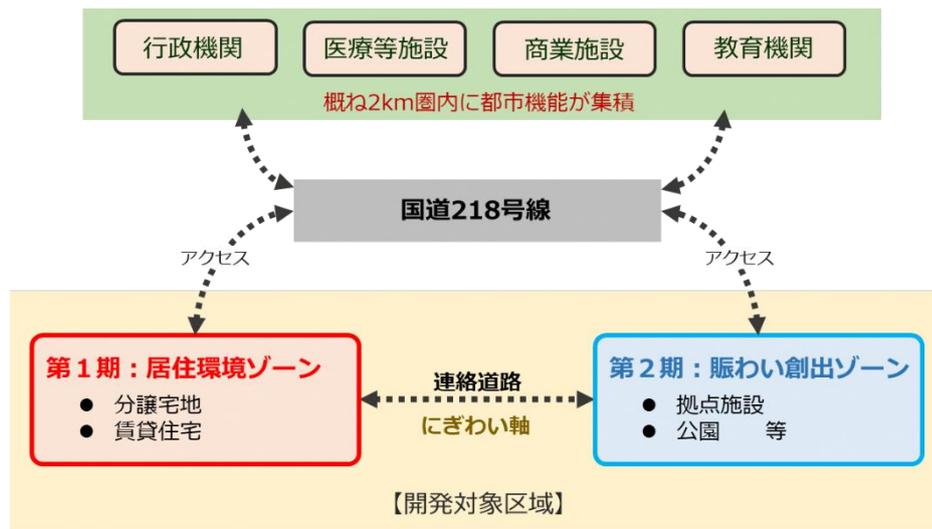


図 3-1 ゾーニングイメージ

対象区域内を「居住」と「賑わい創出」の2ゾーンに区分し、段階的に整備します。

また、本地区の半径約 2km 圏内には、行政機関、教育機関、医療等施設、商業施設等が集積しており、これらの既存機能と新たな居住・交流機能が連携することで、日常生活の利便性が高いコンパクトな拠点が形成されます。

(2) 優先整備区域における具体的な計画

① 宅地配置計画

地形の平坦性を活かし、効率的な道路線形と区画割りを計画します。若者・子育て世帯のニーズに応えるゆとりある敷地規模を確保するとともに、周辺の既存集落に対しても日照やプライバシー、景観の調和に十分配慮した配置計画とします。

② 道路・インフラ計画

区域内の道路は、住民の安全な通行を確保するとともに、将来的な周辺エリア（第2期等）への接続も考慮したネットワークを形成します。また、上水道や排水設備等のインフラについても、周辺地域への負担軽減を考慮しつつ整備します。

③ 開発イメージパース
 <第1期開発エリア>



図 3-2 第1期開発エリア



<全体 (第1期+第2期※) 開発エリア>



※第2期開発は、今後の検討により整備内容・配置等が変更となる可能性があります。

図 3-3 全体 (第1期+第2期) 開発エリア

3. 導入機能の検討

第2章で整理した地域課題を解決し、本構想の基本方針である「移住定住拠点」「コンパクトなまちづくり」「災害に強い市街地」を実現するため、本地区に導入すべき機能を以下の3つの視点から検討・設定します。

(1) 居住機能（定住の受け皿整備）

人口減少対策の最重要課題である若者・子育て世代の転入促進と流出抑制を図るため、多様なライフスタイルに対応した住まいの受け皿を整備します。

- **分譲宅地**

子育て世帯がゆとりを持って暮らせるよう、一般的な宅地よりも広い区画（100坪程度）を確保し、購入しやすい価格帯での供給を目指します。

⇒ 規模目安： 1区画 330㎡（100坪）程度

- **子育て世帯向け賃貸住宅**

移住の初期段階や、将来的な持ち家取得へのステップとして、若者や新婚世帯が入居しやすい良質な賃貸住宅を整備します。

⇒ 規模目安： 1棟 10戸程度（延床面積 1,000㎡、敷地面積 2,000㎡）

(2) 交流・利便機能（賑わいと生活利便性の向上）

都市機能が集積している強みを活かしつつ、不足またはニーズのある生活利便機能を補完することで、コンパクトで持続可能な拠点を形成します。なお、本機能は主に第2期開発エリアにおいて、民間活力の導入を含めて検討します。

- **多世代交流拠点**

子供から高齢者までが交流できる広場や、子育て支援等の機能と連携した複合的な交流スペースの創出を目指します。

- **商業・サービス施設**

日常の買い物ができる店舗や、住民が気軽に集えるカフェ等の生活利便施設の誘致・整備を検討します。

(3) 防災・安全機能（安心の基盤確保）

浸水想定区域等のハザードリスクに対応し、将来にわたり安心して住み続けられる安全な居住環境を確保します。

- **盛土造成等**

浸水想定水位（0.5m～3.0m 未満）を考慮し、十分な高さの盛土を行うことで、水害リスクを物理的に解消した宅地盤を形成します。

- **調整池の整備**

開発に伴う雨水流出抑制対策として、必要な容量を確保した調整池を整備し、周辺地域への治水安全度を確保します。

- **公園・緑地の確保**

居住者の憩いの場となる公園や緑地を適切に配置し、ゆとりある良好な住環境と、災害時等におけるオープンスペースとしての機能を確保します。

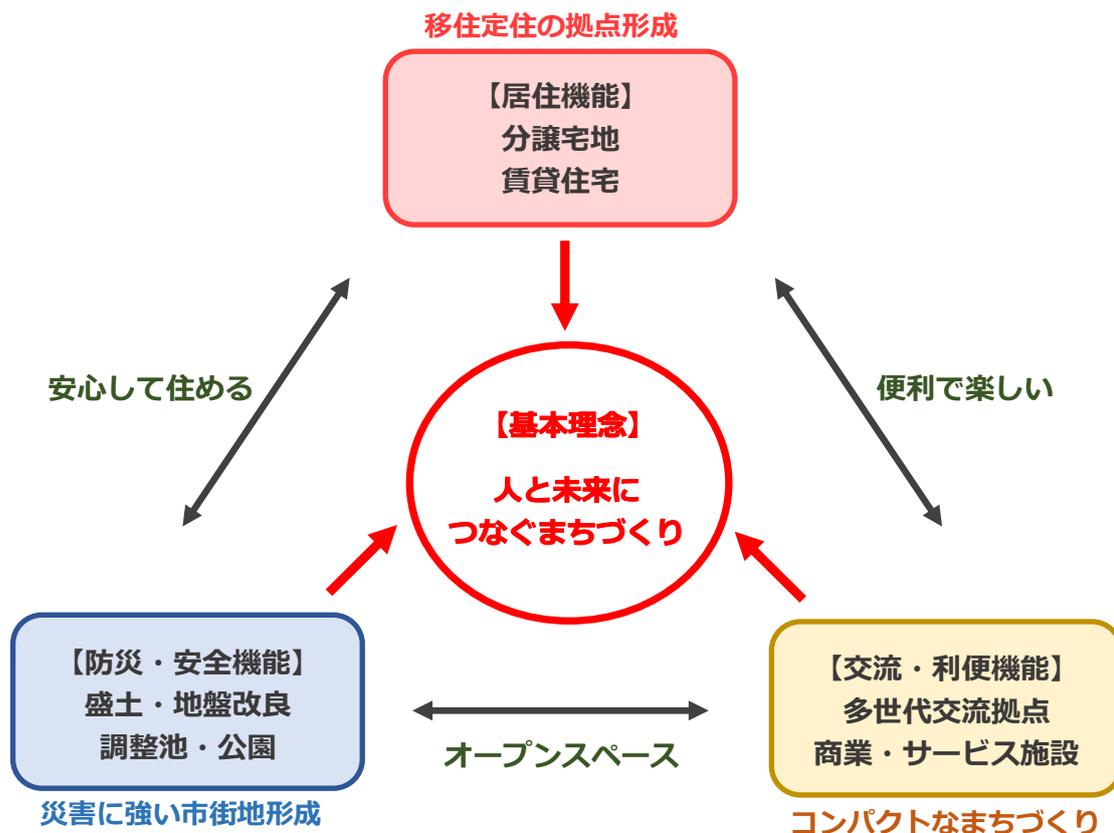


図 3-4 導入機能の構成と相乗効果イメージ

第4章 事業化に向けたプロセス

1. 事業手法の検討

本事業の推進にあたっては、事業の特性に応じて最適な手法を選定し、コスト縮減とサービスの質的向上を図ります。

(1) 事業特性に応じた手法の選定

道路や宅地造成といった土木工事（基盤整備）については、サウンディング調査において民間単独での参入は採算面等で困難との意見があり、行政による基盤整備が求められています。また、人口減少対策として早急な宅地供給を行う必要があることから、整備手法としては「従来方式」または「設計施工一括」を基本とします。

一方、賃貸住宅や交流拠点施設といった建築事業については、設計・建設だけでなく、完成後の維持管理や運営まで長期的な視点が必要となるため、民間のノウハウと資金を活用する「官民連携（PPP/PFI※1）手法」の導入を検討します。

(2) 官民連携（PFI等）導入のメリットと方向性

特に建設費や維持管理費が高む建築事業において、官民連携手法を導入することで、以下の効果が期待できます。

- 民間の創意工夫によるコスト縮減と工期短縮
- 専門的なノウハウによる質の高いサービスの提供
- 長期契約による財政支出の平準化（分割払い）

本構想では、これらのメリットを最大化するため、賃貸住宅整備等を対象に、官民連携の導入可能性を調査し、最適なスキームを確定します。

【用語解説】

※1 PPP/PFI（Public Private Partnership/Private Finance Initiative）官民が連携して公共サービスの提供を行う手法の総称。民間の資金や技術を活用し、効率化や質の向上を図る。

表 4-1 整備手法比較表

方式	資金調達	設計・建設	維持管理・運営	施設所有		コスト面の留意事項			
				運営中	事業終了後	財政負担の平準化		一般的なコストの削減効果/VFM	
従来方式	公	公	公	公	公	×	自治体負担	×	・分割発注等となり、高額となる傾向あり
PFI	BT方式※2	民	民	公	公	○	初期費用に民間資金を活用できる	○	・設計・建設の一括発注によりコストの削減が可能 ・補助金活用に有利
	BTO方式※3	民	民	民	公			◎	・設計・建設・運営維持管理を一括発注することで、コストの削減が可能 ・不動産取得税、固定資産税の点でVFM※8はBTO>BOTになる傾向あり ・補助金活用に有利
	BOT方式※4	民	民	民	民			公	◎
DB方式※5	公	民	公	公	公	×	建設年度に一般財源負担が突出する	○	・設計・建設の一括発注によりコストの削減が可能 ・PFI方式と比較して、SPC※9コストや金利負担により、VFMが有利になる傾向あり
DBO方式※6	公	民	民	公	公			◎	・設計・建設・運営維持管理を一括発注することで、コストの削減が可能となる ・PFI方式と比較して、SPCコストや金利負担により、VFMが有利になる傾向あり
借上げ方式※7	民	民	民	民	民	○	民間資金の活用可	△	・補助金の対象外 ・金利水準が高くなる傾向あり

【用語解説】

- ※2 BT方式 (Build Transfer) : 民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転する方式
- ※3 BTO方式 (Build Transfer Operate) : 民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う方式
- ※4 BOT方式 (Build Operate Transfer) : 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する方式
- ※5 DB方式 (Design-Build) : 設計・建設の両方を一括して民間事業者に委託する方式
- ※6 DBO方式 (Design Build Operate) : 設計・建設・運営を一括して民間事業者に委託する方式
- ※7 借上げ方式 : 民間が整備・所有する施設を、行政が賃貸借契約に基づき借り受けて公共サービスを提供・運営する方式
- ※8 VFM (Value For Money) : 「支払に対する価値の最大化」のこと。支出に対し、最も効率的で質の高い公共サービスを実現する考え方
- ※9 SPC (Special Purpose Company) : 特定の事業 (PFI 等) を遂行するために設立される「特別目的会社」。事業のリスクを限定する役割等を持つ。

2. 町有地活用の方針

本構想の核となる第1期開発エリアのうち、約1.8haは町が所有する土地です。この町有地を最大限有効活用し、迅速かつ効果的に事業を推進するため、以下の役割分担による事業スキームを構築します。

(1) 土地造成・基盤整備（町の役割）

対象区域全体の宅地造成、および道路・上下水道・調整池等のインフラ整備は、町が主体となって実施します。これにより、民間事業者の参入リスクを低減させるとともに、災害に強い安全な基盤（盛土等）を確実に整備します。

(2) 土地利用の展開（官民連携）

造成後の宅地については、以下の2つの手法で活用します。

① 分譲住宅

子育て世帯等が住宅を建築するための用地として分譲します。具体的な分譲方法（公募販売、ハウスメーカーとの連携等）については、居住者の利便性と公平性を考慮して検討します。

② 賃貸住宅整備

町が整備した土地を活用し、PFI等の官民連携手法を用いて「子育て世帯向け賃貸住宅」を建設・運営します。民間のノウハウを設計・維持管理に取り入れることで、質の高い住環境を提供します。



図 4-1 町有地の開発イメージ

第5章 概算事業費と財源計画

本開発構想に係る概算事業費を以下のとおり試算しました。

本事業の実施にあたっては、国の交付金や有利な起債を最大限活用し、町の実質的な財政負担（一般財源）の抑制を図ります。

また、特に建設費が高む建築工事等においては、民間の資金やノウハウを活用する「官民連携（PPP/PFI手法）」の導入を検討し、初期投資の削減と平準化を目指します。

（1）整備費用

表 5-1 段階別開発計画における概算事業費

	対象	内容	概算費用
第1期開発	宅地造成	分譲宅地（20区画程度）、付帯設備（給排水設備、調整池、緑地等）、調査設計等	6.2億円
	賃貸住宅	子育て世帯向け賃貸住宅（1棟10戸程度）、調査設計等	5.7億円
第2期開発	公園・造成	公園、造成、付帯設備（給排水設備、調整池、緑地等）、調査設計、用地取得等	9.9億円
	拠点施設	拠点施設 調査設計等	10.4億円
合 計			32.2億円

※上記金額（イニシャルコスト）にはランニングコストは含まれていませんが、官民連携手法（PFI等）の導入により、設計段階から効率的な管理手法を取り入れることで将来的な維持管理費の縮減を図ります。

※概算事業費は現時点の想定であり、今後の設計や物価変動等により変更となる場合があります。

（2）財源構成と負担平準化（イメージ）

「財源構成」と「負担平準化」の具体的なイメージは次のとおりです。

① 財源構成のイメージ

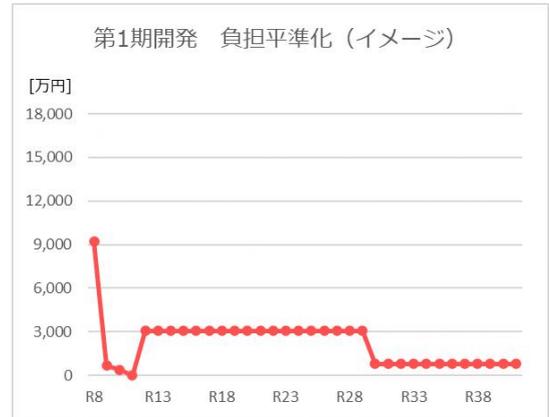
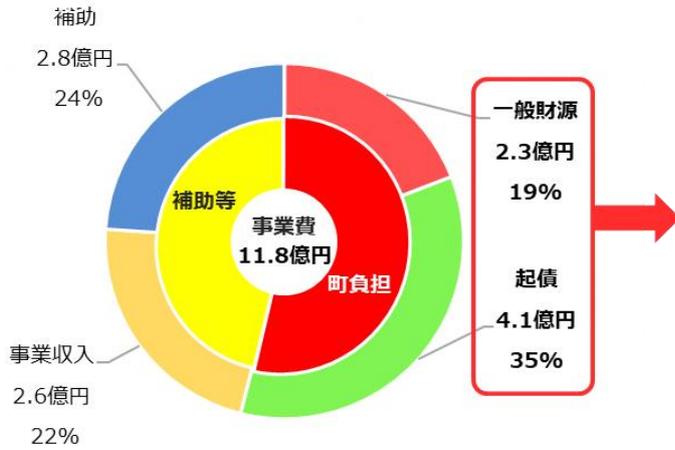
総事業費に対し、国庫補助金や有利な起債を充当し、さらに事業収入（分譲・家賃など）を見込むことで、一般財源の持ち出しを最小限に抑えます。

② 負担平準化のイメージ

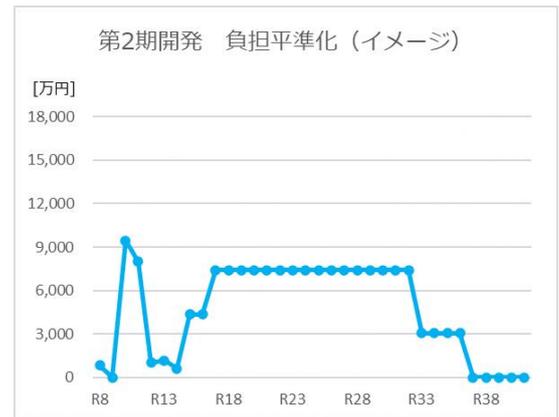
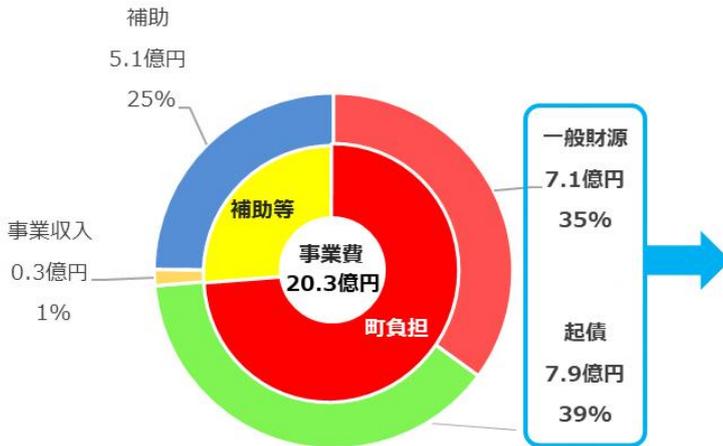
官民連携手法の導入により、建設費の一括支払いを避け、長期（20～30年）の分割払いすることで、毎年度の財政支出を一定額に平準化します。

<財政負担平準化イメージ図>

■ 第1期開発



■ 第2期開発



■ 全体 (第1期+第2期) 開発

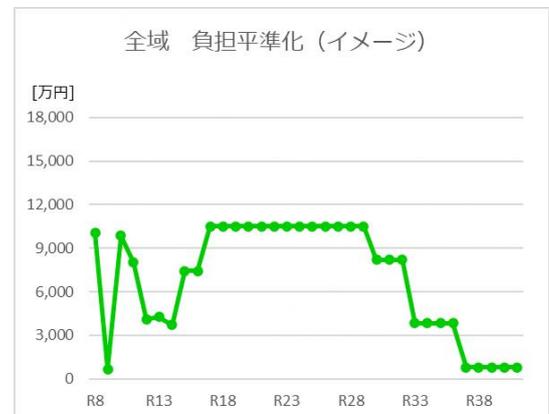
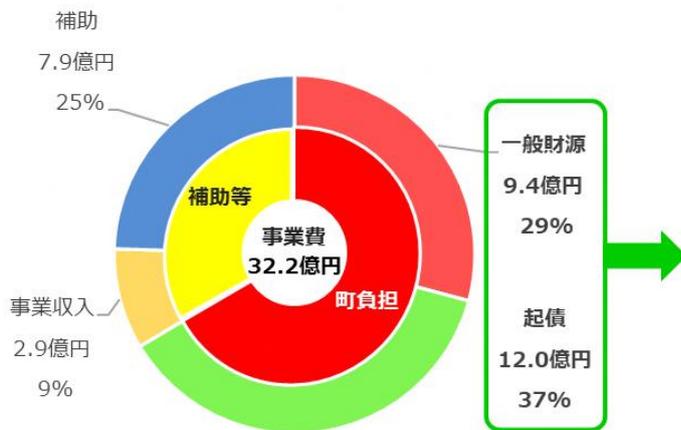


図 5-1 財政負担平準化イメージ

(3) 活用可能な財政支援制度（令和7年度末時点）

本事業の実施にあたっては、以下の国庫補助金や有利な地方債等を最大限に活用し、町の実質的な財政負担の軽減を図ります。

表 5-1 財政支援制度一覧

区分	制度名	対象事業・概要	財政的メリット
補助金等	地域未来交付金	● 拠点施設、関連インフラ整備 ※地方創生に資する先導的な拠点整備や、地域経済活性化のための基盤整備に活用可	● 対象事業費の50%以内（上限あり）を国が交付
	社会資本整備総合交付金	● 都市再生整備計画事業（道路、公園等の基盤整備） ● 地域住宅計画に基づく事業（地域優良賃貸住宅の建設）	● 対象事業費の概ね 40%～50%を国が交付
	過疎地域持続的発展支援交付金	● 宅地造成 ※過疎計画に基づく定住環境整備事業に活用可	● 対象事業費の50%以内（上限あり）を国が交付
	地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）	● 拠点施設、公園整備等 ※民間企業からの寄附金を財源として活用可	● 寄附金を一般財源に充当可能
地方債	過疎対策事業債	● 地域自立促進計画に基づく事業全般（宅地造成、施設整備等）	● 充当率 100% ● 元利償還金の70%が交付税措置
	地域活性化事業債	● 用地取得費等の単独事業費 ※補助対象外となる用地購入費や、過疎債の対象とならない経費の財源として活用可	● 充当率 90%～100% ● 元利償還金の30%～50%程度が交付税措置

第6章 今後のスケジュールと推進体制

1. 今後のスケジュール

本構想の実現に向けては、財政負担の平準化や民間活力の導入を考慮し、段階的かつ計画的に事業を推進します。

特に、町有地を活用した「第1期開発エリア（居住環境ゾーン）」については、人口減少対策の緊急性に鑑み、速やかに測量・設計に着手し、分譲宅地が令和11年度、賃貸住宅整備が令和12年度の供用開始を目指します。

一方、「第2期開発エリア（賑わい創出ゾーン）」については、第1期の進捗状況や社会情勢の変化を見極めながら、柔軟に検討を進めます。

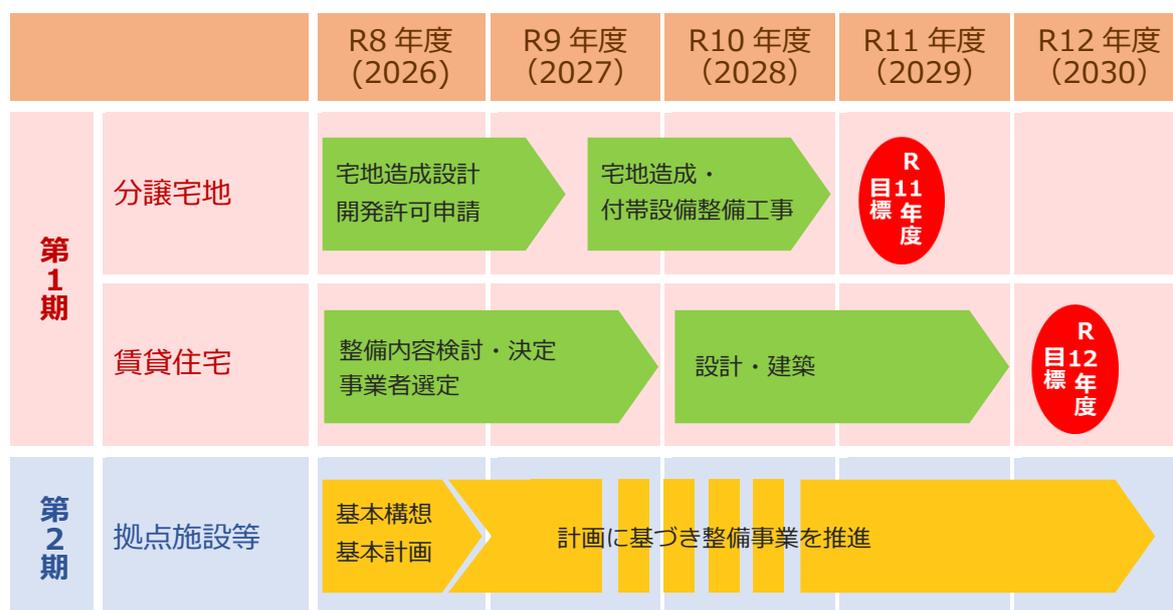


図 6-1 事業スケジュール

2. 事業の推進体制

本事業は、ハード整備にとどまらず、子育て支援や移住定住促進といったソフト事業とも密接に関連する複合的なプロジェクトです。このため、全庁的な連携体制と、町民や専門家の知見を取り入れた推進体制を構築します。

(1) 庁内推進会議の設置

町長をトップとし、関係各課で構成する庁内推進会議を設置します。ここでは、事業の進捗管理や課題解決に向けた迅速な意思決定、部局横断的な調整を行います。

(2) 外部検討委員会等の活用

特に、第2期開発エリアにおける「拠点施設（賑わい創出ゾーン）」の導入機能や運営方法の検討にあたっては、町民代表や有識者、民間事業者等で構成する「検討委員会」や「ワークショップ」等を開催します。利用者の視点や専門的なノウハウを取り入れることで、持続可能で魅力的な施設のあり方を検討します。