

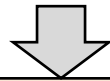
延岡市駅前複合施設「エンクロス」の管理運営等の 見直し方針（案）に対する修正内容

延岡市駅前複合施設「エンクロス」の管理運営等の見直し方針（案）に関する意見募集（パブリックコメント）での、市民の皆様のご意見を踏まえて、以下のとおり、見直し方針（案）を修正します。

1. 見直し方針(案)内容①

基本的には、現在の機能を維持しつつ、民間事業者スペースを増やす形で（見直し内容②参照）指定管理者を募集する。募集の際に、市に納付する民間事業（飲食店設置等）エリアの施設使用料の額についても、応募者に提案してもらう。

（１）修正内容



修正後

- 1) 基本的には、現在の機能を維持・継続します。
- 2) 現在の民間事業者スペースは増やさず現行どおりとします。それにより、工事費はかからず、国から受けた補助金の返還も生じません。
- 3) 現在の民間事業者スペースの中で、地元事業者が製造した弁当等を指定管理者に販売してもらいます。
- 4) 指定管理者を募集する際に、市に納付する民間事業者エリアの施設使用料の額について、市財産条例に規定する単価以上の額を応募事業者に提案してもらいます。

（２）修正内容に関する市の考え

ア. 見直し方針（案）内容②「エンクロス施設内に食事を調理・提供する機能を設置する」を施設内で弁当等の販売とすることとします。

そのため、現在の民間事業者スペースは増やさずに現行どおりとします。

イ. エンクロスは、公共サービススペース（待合、市民活動、キッズスペースなど）と民間事業者スペース（コーヒーショップ、書店、地域特産品販売）で構成されており、国からの補助金は、公共サービススペースのみに充てられていることから、民間事業者スペースを増やさないこととすることにより、補助金の返還は生じません。

2. 見直し方針（案）内容②

エンクロス施設内に食事を調理・提供する機能も設置する。



修正後

（１）修正内容

改修工事を行ってエンクロス施設内に食事を調理・提供する機能を新たに設置することはせず、地元事業者が製造した弁当等を指定管理者に販売してもらうことにします。

それにより工事費もかからず、国への補助金返還も生じません。

（２）修正内容に関する市の考え

ア. エンクロス施設内に食事を調理・提供する機能（食事提供機能）の設置を求め
るご意見はあるものの、多額の改修費用をかけることや、国への補助金返還の
可能性に対する懸念の声等もあることから、現行の民間事業者スペース内で地
元事業者が製造した弁当等を指定管理者に販売してもらう方式にしたいと考
えています。

イ. 弁当等の販売に要する業務については、指定管理者が自ら行う民間事業の一環
とする考えです。

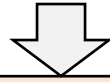
つまり、民間事業における売上は、指定管理者の収入とする一方、民間事業に
おいて損失が生じた場合も市は一切の補てんをしません。

ウ. また駅舎や駅周辺のコンビニ、飲食店でも弁当等が販売されているため、そう
した店舗へ配慮するとともに、ＪＲ九州や周辺商店街と協議・調整し、弁当等
の種類や販売方法の条件を整理したうえで公募を行い、各応募者の提案を見て
内容を決定することになります。

エ. キッチンカーやマルシェの開催などについてのご意見もあったことを踏まえ、
エンクロスの管理運営とは別に、別途イベント的な取り組みとして、市の方で
そのような取り組みも検討していきます。

3. 見直し方針（案）内容③

公共交通結節点としての役割を果たすべく、キッズスペースの機能を引き続き維持する中で、キッズスペース内にバス待合スペースを確保します。



修正後

（１）修正内容

- １）当面、改修工事を行わない中で、キッズスペース内で、バスを待つことができるように工夫を行います。
- ２）具体的には、バスを待つ方のためのイスを増やすとともに、「デジタル式のバス到着案内」を設置するなどして、バスを待つ方が安心して快適に待てるよう待合環境の向上を図ります。
- ３）その上で、後日、利用者の方々のご意見をお聞きし、必要があれば、別途レイアウト（案）を作成し、パブリックコメントを行い、市民の皆様のご意見を再度お聞きした上で、改修するかどうか検討することとします。
- ４）上記１）及び２）の対応により工事費はかからず、国への補助金返還も生じません。

（２）修正内容に関する市の考え

ア．キッズスペースを利用される子育て世代からは、現状維持を望むご意見が多く寄せられていますが、一方で、路線バスの待合スペースを確保して欲しいとのご意見もあります。

また、多額の改修費をかけず、運営面での工夫で対応して欲しいとのご意見や、キッズスペース利用者と路線バス利用者の双方が快適で安全な空間となることを望むご意見もあったことから、当面は、キッズスペース内にイスを追加するとともに、室内で待つ人の乗り遅れ等の不安解消のため、到着５分前などをお知らせする「デジタル式のバス到着案内」を設置して待合環境の向上を図ります。

イ．今回の対応では十分ではないと判断される場合には、レイアウト（案）を作成したうえで、パブリックコメントを行い、市民の皆様のご意見を踏まえて、改修するかどうか検討することとします。

ウ．キッズスペース内にバスを待つ人のためのイスを増やしたり、デジタル式の案内板を設置し、バスを待つ人の環境向上させることを行ったとしても、国への補助金の返還は生じません。

4. 見直し方針（案）内容④

施設の管理運営のための指定管理料の予定額を見直したうえで、指定管理者の募集を行う。（67,533,074円）



修正後

（１）修正内容

- １）市民活動サポート業務は行わず活動の受付と活動場所の貸出を行うことにしていましたが、施設内でのイベント開催に対する一定のサポートを行うためのマンパワーを確保することとし予定額を79,130,962円としたうえで、指定管理者の募集を行います。
- ２）１）とは別に、今後市内の市民活動サポートを強化するために、市として新たに公募等により市民活動サポートのための人材を確保し、市民活動のサポートを行っていきます。
- ３）また、業務仕様書上のイベント回数を月２回と増やします。
（実際の回数は、指定管理者の判断による。）
- ４）指定管理料を減額した分を活用して、今後更に空き店舗対策や中心市街地活性化を強力に推進していきます。

（２）修正内容に関する市の考え

ア．エンクロスでの市民活動サポート業務を望む意見は多くあることから、エンクロス内でのイベント開催に対する一定のサポートを行うための人員を配置することとします。

また、今後、エンクロスに限らず、市内のコミュニティセンターや文化センター、延岡城・内藤記念博物館など他の公共施設で行われる市民活動全般に対してもサポートする人材を別途確保する必要があると考えられることから、市民活動のサポート業務は、指定管理者の業務には含めずに、市として必要な対応を行います。

イ．各市民団体等が開催するイベントとは別に、賑わい創出のため、指定管理者には、少なくとも毎月２回はイベントを実施してもらうこととし、（この回数は、あくまでも業務仕様書上の回数で、実際にそれ以上の回数を実施するかは、指定管理者の判断となります。）そのために必要なマンパワー分を指定管理料に計上する考えです。

ウ．エンクロス開館後は、一定の賑わい創出効果はあったものの、周辺商店街まで賑わいが波及している状況ではありません。

今後、市は、エンクロスの指定管理料を減額した分を活用して、空き店舗活用推進策の強化による周辺商店街の再生など、様々な中心市街地活性化の取り組みを強化していきます。

(3) 指定管理料算定の考え方

①必要人員数の修正について

i. 市民活動に関する業務について

市民活動サポートに関する業務は、指定管理者の業務に含めず、市が行うこととするが、市民活動者に対する機器の貸し出しや、書棚の移動等による活動場所の確保などについては、指定管理者の業務とする必要があることから、指定管理料の積算に追加する修正を行います。

ii. 図書閲覧に関する業務について

iii. 情報発信に関する業務について

iv. 親子交流に関する業務について

v. 公共交通の待合いに関する業務について

ii～vについては、見直し（案）のとおり。

vi. 自主企画事業に関する業務について

見直し（案）では、自主企画事業（指定管理者によるイベント開催）の年間目標件数12回（月1回程度）を24回（月2回程度）に指定管理料の積算に追加する修正を行います。

vii. その他の業務について

見直し（案）における、管理運営体制は、「市民活動の担当」「図書に関する専門」「総合案内」「その他庶務」のそれぞれの業務を兼務する想定で必要人員を配置していましたが、バス待合スペースを確保することに伴い、施設内が快適で安全な空間とするため、安全管理に関する必要人員を指定管理料の積算に追加する修正を行います。

以上の修正を行った結果、見直し（案）でお示しした必要人員数16人から20人に修正します。

②人件費単価について

見直し方針（案）のとおり

③指定管理料予定額の内訳

経費項目	金額	経費内容
人件費	54,167,320	人員配置20人で積算 総括責任者(1人) 総括責任者補佐(1人) 部門リーダー(4人) その他の職員(14人)
事業実施経費	1,050,000	イベント経費等
施設管理費	7,228,200	図書購入費・トイレトペーパー等消耗品 コピー機使用料・廃棄物処分料 デジタルサイネージ・ホームページ運用経費
一般管理費	9,491,719	上記経費合計×15.20%（宮崎県公共工事歩掛）
消費税相当額	7,193,723	消費税10%
合計	79,130,962	見直し方針(案) 67,533,074 11,597,888(増額)

5. これまでの中心市街地活性化の取り組みについての検証

(1) エンクロス自体の賑わいについて

エンクロスの利用統計のとおり多くの市民の皆様にご利用いただき、施設としては一定の賑わいが創出されていると言えます。(令和2年、3年はコロナの影響で減)

エンクロス利用統計

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
来館者数(※)	1,283,337人	1,136,417人	699,530人	936,094人
【市民活動】開催件数	536件	641件	401件	550件
【市民活動】登録件数	127件	70件	36件	54件
【市民活動】参加者数	6,499人	5,731人	2,597人	5,375人
【自主企画事業】開催件数	258件	280件	198件	273件
【自主企画事業】参加者数	7,679人	6,576人	3,313人	6,930人

(※) 来館者数は、館内の出入口付近に設置した防犯カメラによる人数カウントシステムにより自動的に通過者数を記録し、この通過者数にカメラの捕捉率(職員がカウントした人数に対して人感カウンターがカウントした人数の捕捉率80%)や一人の来館者が30分間に何カ所の出入口を通過するかを調査した結果などによる補正率(一人当たりの平均通過回数1.22回)を乗じて得た数を、来館者数と試算していますが、例えば、30分間で一人が何回カメラに写るかという、その30分間で捉えることが妥当か、あるいはJRを利用される方で、乗車する時に7割が利用し、降車した時は3割が利用するという試算が妥当なのか、あるいはバスの乗降者数をどう捉えるかなどの点については、更に精度を上げて考える必要があります。

(2) 駅まちエリアにおける効果等について

駅まちエリアの通行量を見ると、エンクロス開業後の平成30年10月の今山鳥居前平日通行量については、1,227人と、平成29年10月の同時点では通行量が1,393人であったことに比べ減少している状況です。

①エンクロス開館後(平成30年10月以降)の状況

エンクロス開業後、市として空き店舗対策の強化や小田原短期大学等の誘致、IT企業の誘致、シェアサイクルの配置、更には延岡駅西口街区ビルの開業により通行量や空き店舗率は以下のように推移しています。

通行量の推移

通行量(自転車・歩行者) 年度別推移 (平日)

(単位:人)

年度 場所	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03
延岡駅西口			1,118	787	1,241	1,359	1,374	1,381
駅まちエリア	2,749	3,275	2,916	2,049	2,386	2,650	3,281	3,305
①ココレッタ前	696	907	554	212	708	873	907	917
③まちなかキッズホーム前	487	688	529	444	451	522	575	549
④今山鳥居前	1,566	1,680	1,833	1,393	1,227	1,255	1,799	1,839
通行量合計	2,749	3,275	4,034	2,836	3,627	4,009	4,655	4,686

空き店舗率の推移

駅まちエリアの空き店舗率の推移

(単位：％)

	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03
駅まちエリア	29.1	26.1	27.1	26.9	17.5	18.9	17.7
商店街全体	22.5	24.8	22.2	23.4	18.9	20.5	19.6

※駅まちエリア（山下新天街、幸町、サンロード栄町）

駅まちエリア新規出店状況

(単位：件)

	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	合計
新規出店数	2	5	4	7	10	6	10	44
(内飲食店)	1	2		2	3	1	3	12
(内市支援数)		1			1	1	1	4

エンクロスの整備と並行して平成 27 年より、空き店舗対策など駅まちエリアマネジメント事業に取り組んだ結果、44 件の新規出店があり、空き店舗は年々解消されてきています。

②駅まちエリアの経済効果について

エンクロス開館後の経済効果として、年間 6 億円が地元商店街に波及するとした試算は、来館者の目標である 70 万人の約 3 割が駅まちエリアで一人あたり年間 3 千円の消費活動を行うことを想定したものです。

駅まちエリア全体の売上等のデータは把握できてはいませんが、開館後、利用者アンケートによると、来館者の約 3 割が駅周辺のお店を利用すると回答し、その利用者の多くが月 1 回、約 1,500 円程度使っていると回答していただいていることから、平成 30 年度に約 120 万人、令和元年度に約 113 万人、令和 2 年度と令和 3 年度はコロナの影響もありますが、約 699 万人、約 93 万人に利用いただいていることから単純に計算をしますと、6 億円を超える試算結果になります。

しかしながら、駅まちエリアの店舗数約 150 件（注 1）で、この 6 億円を単純に割ると 1 店舗あたり約 4 百万円売上が増える試算となりますが、実際にそれだけの売上が増えたかという疑問と言わざるを得ません。

このように、今後、駅まちエリア、祇園町や中央通りなどを含めた中心市街地の再生を更に図っていかねばならないことが大きな課題となっています。

（注 1）駅まちエリア店舗数は、平成 3 年度駅まちエリアマネジメント推進業務にて調査した山下新天街、栄町、幸町にある小売り、サービス、飲食店の数

③まとめ

エンクロスの整備や空き店舗対策、短期大学・IT 企業・社団法人誘致などを実施してきたことで、駅まちエリアの通行量は増加傾向にあり、空き店舗の解消も図られてきていますが、まだまだ駅まちエリアの賑わいが感じられないのも事実であり、また祇園町、中央通り等の現状を考えると、今後更に中心市街地活性化に取り組む必要があります。

また、取り組むにあたっては、財源確保の観点も重要であることから、今後は、これまでのエンクロスの機能を維持しつつ、指定管理料を減額した分を活用して、より強力に中心市街地活性化の取り組みを行い賑わい再生を図ることとします。

6. 今後の中心市街地活性化の取り組み方針

エンクロスについては、現指定管理者による運営により、一定の賑わいが創出されてはいますが、駅まちエリア全体への波及、更には中心市街地全体の再生をより強力に図っていく必要があります。

また一方で、市内においては、延岡城・内藤記念博物館や野口遵記念館、城山北駐車場付近に Park-PFI 方式による古民家風カフェ等の整備、(仮称)新宮崎県体育館、野球場及び多目的屋内施設の整備など、新たな人の流れを呼び込む施設整備が着々と進んでおり、この千載一遇のチャンスを中心市街地活性化はもとより、市内商店街全体のまちなか回遊性を向上させる新たな取り組みに活かす必要があります。

実際に、松田丈志氏の協力を得て6月4日に山下新天街で実施した「空き家を知る！DIY体験イベント」には、高校生も含め多くの市民の皆様が参加し、またDIYを行った店舗を活用して開業を希望する方への説明会には、既に10者以上が参加するなど、新たな盛り上がりを見せています。

以上のことから、今後は、「駅から中心市街地全体へ」という人の流れのみならず、「西(延岡城・内藤記念博物館、野口遵記念館、城山北駐車場付近古民家風カフェ、(仮称)新宮崎県体育館、野球場及び多目的屋内施設など)から東(中心市街地・駅まちエリア)へ」という人の流れの両方をしっかりつくる中で、エンクロスの指定管理料を減額した分を活用して、これまで以上に中心市街地活性化を強力に推進していきます。(既にその検討に必要な調査費を6月補正予算に計上しています。)

【重点的に取り組む内容】

- 1) 空き店舗を活用した、創業者や事業拡大事業者に対する支援
- 2) 空き店舗を活用した、コミュニティ活動等による賑わい創出
- 3) 誘致した短期大学や一般社団法人延岡こども未来創造機構と連携した、まちなかの賑わい創出
- 4) 本年3月にオープンした延岡駅西口街区ビル入居企業等との連携によるまちなか賑わいの創出
- 5) 今年中に完成する延岡城・内藤記念博物館や野口遵記念館、更に令和5年度中に完成する(仮称)新宮崎県体育館や西階地区の野球場・多目的屋内施設などの施設整備完成を活かした、まちなか回遊創出に向けた取り組み

(6月補正に調査分析の予算計上)

駅まちエリアの各種データ

① まちなか居住の推移

※住民基本台帳人口（各年4月1日現在）

（単位：人）

	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04
市全体	128,548	127,041	125,699	124,149	122,519	121,380	120,013	118,369
駅まちエリア	1,578	1,537	1,488	1,640	1,679	1,631	1,608	1,588
幸町1丁目	167	167	164	285	291	290	297	289
幸町2丁目	108	104	96	190	196	190	196	190
幸町3丁目	43	40	40	38	39	30	30	33
栄町	136	127	118	108	108	90	95	101
山下町1丁目	87	82	75	70	67	66	62	57
山下町2丁目	521	506	482	458	477	473	443	442
山下町3丁目	516	511	513	491	501	492	485	476

エンクロス整備や空き店舗対策、延岡駅西口街区ビル開業などの効果により、まちなか居住が図られています。

② 延岡駅西口街区ビルの開業（令和4年3月開業）

仕事と生活の拠点として日常的に人が集まる場の創造を基本的なコンセプト

- 1階 w a i w a i P L A Y L A B（ケーブルメディアワイワイ）、延岡名物高田饅頭
延岡信用金庫延岡支店、駅前やっば食堂（飲食）
- 2階 旭化成ネットワークス株式会社、株式会社プラージュ、株式会社まちづくり延岡
株式会社エッジコネクション、延岡市コワーキングスペース
延岡市お試しサテライトオフィス、延岡経済リンケージ機構
- 3階 延岡商工会議所、アクサ生命保険株式会社延岡分室、日本政策金融公庫
- 4階・5階 旭化成株式会社延岡駅前オフィス