

人吉駅前周辺公共施設等整備事業検討業務委託
(サウンディング調査) 仕様書

令和8年8月
人吉市交通政策課

1 業務の名称

人吉駅前周辺公共施設等整備事業検討業務委託（サウンディング調査）

2 業務の目的

人吉市（以下、「本市」という。）では、令和6年11月に里帰りを果たした「SL人吉」が人吉駅前広場駐車場において展示されており、令和7年11月からエアーコンプレッサーを活用した動態展示を開始し、「鉄道のまちひとよし」を象徴する観光・文化資源として本格的な活用を行っている。

SL人吉は、「鉄道のまちひとよし」のシンボルであるとともに、令和2年7月豪雨災害からの復興を牽引する重要なコンテンツである。本市では、SL人吉本体及び関連部品等の展示・保存活用の方針を検討する必要があると考え、令和7年度に人吉駅前エリアにおける格納庫・展示施設の整備を中心とした「人吉駅前周辺公共施設等利活用可能性調査」を実施し、JR肥薩線八代人吉間の復旧が見込まれる令和15年を目標として、人吉駅前周辺の再整備に向けた基本構想を取りまとめた。

しかしながら、基本構想の実現に向けては、SL人吉そのものの事業化について更なる検討を深める必要がある。人吉駅前周辺の再整備を持続可能なものとするためには、まずSL人吉が収益を生み出す事業として成立しうるかどうかを見極めることが重要であり、その可能性と収益性を踏まえた上で、それに見合った施設の規模・機能・整備手法を検討していくことが重要である。

このため、本業務は、SL人吉の事業化に関心・意欲・ノウハウを有する民間事業者（以下「受託者」という。）が本市と協働してサウンディング調査を設計・実施することを通じ、他の民間事業者の意向・アイデア・ノウハウを広く把握することを主目的とする。

受託者は、単なる調査支援の担い手としてではなく、将来的な事業参画の可能性を視野に入れた民間の立場から、調査の設計・実施・分析に主体的に関与することが期待される。その上で、調査結果を踏まえ、令和7年度に策定した基本構想をより実現可能性を高いものに見直すとともに、将来的な整備・運営事業者の公募に向けた条件等を提案することを目的とする。

なお、本業務はサウンディング調査の段階に位置づけされるものであり、受託者が将来の整備・運営事業を受注することを確約するものではない。

3 業務期間

契約締結の日から令和9年3月19日（金）まで

4 業務場所

人吉駅前周辺

5 業務内容

(1) 基礎情報の整理及び事業スキームの検討

受託者が企画提案書において示したエリア認識をベースとして、以下の整理・分析を本市と協議しながら行うこと。

ア 人吉駅前エリアの分析

人吉駅前エリアにおける駅周辺やS L人吉の現状、ポテンシャル、課題等を整理すること。

イ S L人吉の魅力・価値の再定義

観光・文化資源としての価値を改めて整理し、アピールポイントを明確にすること。

ウ S L人吉の事業化検討

収益を生み出す事業として成立させるためのターゲット層、想定される収益源、初期投資や維持管理費等の概算を検討し、複数の事業スキーム（案）を構築すること。

エ 周辺資源（青井阿蘇神社等）との連携

国宝・青井阿蘇神社をはじめとする周辺の観光・文化資源や中心市街地との回遊性を高める連携策を検討すること。

(2) サウンディング調査の対象事業者の選定及び実施

受託者が企画提案書においてリストアップした対象事業者をベースとして、本市と協議の上、以下を実施すること。

ア 対象事業者のリストの確定

企画提案書で示した対象事業者リストを本市と共有・確認し、必要に応じて追加・修正を行うこと。

イ 対象事業者へのアプローチ

受託者自身のネットワーク・知見を活かし、対象事業者への参加呼びかけ・説明を積極的に行うこと。

ウ 実施要領・調査票等の作成

市と協議の上、サウンディング実施要領、参考資料、エントリーシート等の必要書類を作成すること。

エ 説明会、現地見学会の企画・運営

対象事業者向けの説明会や現地見学会を企画・実施すること（資料作成、当日の案内等を含む）。

オ 対話（ヒアリング）の実施支援

市と対象事業者の対話の場を設定・運営し、専門的な知見から助言を行うとともに、議事録等の記録を作成すること。受託者は、自らの事業化ビジョンを踏ま

えた視点から、対話を深める役割を担うこと。

(3) サウンディング結果の整理及び公募要件の整理

ア 対話結果の分析

対象事業者からの提案や意見を分類・分析し、事業化に向けた課題、リスク、民間事業者に求める参入条件等を整理すること。

イ 公募要件の整理

将来的な整備・運営事業者の公募に向けて、事業範囲、市と民間事業者のリスク分担、役割分担、事業手法の案を整理すること。

(4) 想定計画（基本構想の見直し）の策定

サウンディング調査の結果を踏まえ、令和7年度に策定した「基本構想」の検証を行い、より実現可能性と収益性の高い想定計画を策定すること。

(5) 定例会議等の支援

業務の円滑な進行を図るため、市との打ち合わせ（キックオフ会議、中間報告、サウンディング調査打ち合わせ、最終報告など、計6回程度）を行い、別途復興まちづくりに関する協議が行われているデザイン会議での検討・報告も実施すること。また、打ち合わせの運営、資料作成、議事録の作成を行うこと。

(6) 報告書の作成

上記(1)～(5)の実施内容を取りまとめ、わかりやすい業務報告書（本編及び概要版）を作成すること。

6 業務の進め方

(1) 受託者は業務に先立ち、事業計画を策定し、本市との協議、承認を得たのちに業務を実施すること。本業務の進捗管理を行う。

(2) 委託者は、本業務を適切かつ円滑に実施するため、発注者と綿密な連絡を行うための連絡体制を整えることとし、協議内容等は、都度、受託者による記録と相互確認を経たうえで保存し、最終報告書に添付するものとする。

(3) 本仕様書では、本業務の実施に当たり、必要最低限の内容事項等を記載しており、受託者は、本業務の目的と目指す姿の実現のため、専門的知識を有する立場から効果的手法により事業を実現する場合、委託者と協議のうえ、実施するものとする。

(4) 本仕様書に定めのない事項については、その都度本市と協議を行い、処理すること。

7 スケジュール概要

年月	内容
契約締結日から令和8年10月	契約・キックオフ会議・事業計画策定
令和8年10月～11月	エリア分析・事業化検討 サウンディング対象事業者の確定・調査準備
令和8年11月から令和9年1月	サウンディング調査実施 (説明会・現地見学会・対話)
令和9年2月	調査結果分析・報告書作成・協議
令和9年3月	最終報告書の提出・業務完了

8 成果物

本業務の成果品は以下のとおりとし、仕様の詳細は協議の上決定する。

また、併せて電子データを提出するものとする。なお、電子データは、Microsoft Word、Excel または PowerPoint 及び shapefile で、読込及び編集・加工ができるものを原則とする。

- (1) 業務報告書 (A4判) 1部
- (2) 想定計画案 1部
- (3) 各種会議等の議事録
- (4) 電子媒体 (CD-R) 等 一式
- (5) 本業務において収集及び作成した資料の電子データ (CD-R 等) 一式

9 業務完了確認

業務履行完了を書面で報告し、検査担当職員の検査を受けること。

10 関連計画等

- 人吉市総合計画
- 人吉市立地適正化計画
- 人吉市都市計画マスタープラン
- 人吉市復興まちづくり計画
- 人吉市まちなかグランドデザイン推進アクションプラン
- 人吉市公民連携基本計画
- 人吉駅周辺公共施設等利活用可能性調査 など

※人吉駅周辺公共施設等利活用可能性調査については、参加申込された事業者に限り調査結果のみを情報提供します。

1 1 その他

- (1) 受託者は、事業完了後 5 年間、本業務に関する会計帳簿及び証拠書類等を人吉市の求めに応じていつでも閲覧に供することができるように保存しておくこと。
- (2) 本業務のために作成した図書等の著作権、版權は人吉市に帰属するものとする。
- (3) 業務遂行にあたっては、人吉市個人情報保護法施行条例に基づき適正な個人情報の取り扱いを行うこと。
- (4) 本仕様書に定める事項の解釈について疑義が生じた場合、または本仕様書に定め
ない事項については、必要に応じて、人吉市と受託者が協議し、決定する。