

江府町移住促進住宅等整備基本構想

令和3年3月

江府町

第1章	江府町移住促進住宅等整備構想の目的と位置づけ	1
1	計画の目的	1
2	構想の位置づけ	1
3	構想期間	2
第2章	江府町の概要	3
1	人口	3
2	産業	4
第3章	現況の整理	9
1	町営住宅の現状	9
2	上位計画や関連計画の整理	14
第4章	町民意向及び社会構造の変化	17
1	「江府町集落総合点検事業町民アンケート」	17
2	最近の移住定住動向	21
3	社会構造の変化	22
第5章	整備予定地概要	25
1	整備予定地	25
2	整備予定地の概略	27
3	土地利用の考え方	27
第6章	移住促進住宅等の整備方針	28
1	現在の町営住宅環境、人口減少に伴う地域コミュニティ等の課題	28
2	基本理念	28
3	整備方針	29
4	住戸計画	31
5	商業施設等の導入機能	32
6	商業施設等の規模	33
7	緑地・広場	34
8	住宅及び商業施設などの配置イメージ	34
9	今後検討すべき課題	37
第7章	整備手法	38
1	PPP/PFIの活用方針	38
2	事業手法	39
3	事業方式の検討	42
4	手法の検討	43
第8章	サウンディング調査	46
1	本事業に関する初期サウンディング調査の結果	46
第9章	日程	48
第10章	財源の検討	50
1	整備予算の検討	50

第1章 江府町移住促進住宅等整備基本構想の目的と位置づけ

1 計画の目的

江府町（以下「本町」という）の人口は、著しい減少傾向にあり、今後の活力ある地域経営には、若者や子育て世帯や新たな移住者の獲得が不可欠となっています。最近の企業の進出やコロナ禍での都心部から地方への流れが始まったこともあり、移住定住者の受け入れに必要な魅力ある移住定住住宅の整備が重要となってきています。幸いにも本町への移住希望者も増加傾向にあり、より住宅需要は高まっています。

しかし、紹介・提供物件が増えてはいるものの、住居を探している方からの問い合わせに対し、満足のおい対応ができていない状況にあります。同時に町内には100件以上の空き家があり、活用可能な物件も存在していますが、他者への賃貸に抵抗感を感じる所有者もあり、地域資産を活用できない状況にあります。

今後I・J・Uターンを促進し、本町の人口流出に歯止めをかけるためには、空き家、宅地、アパートなど多様な住宅ニーズに対応した施策を行っていく必要があります。

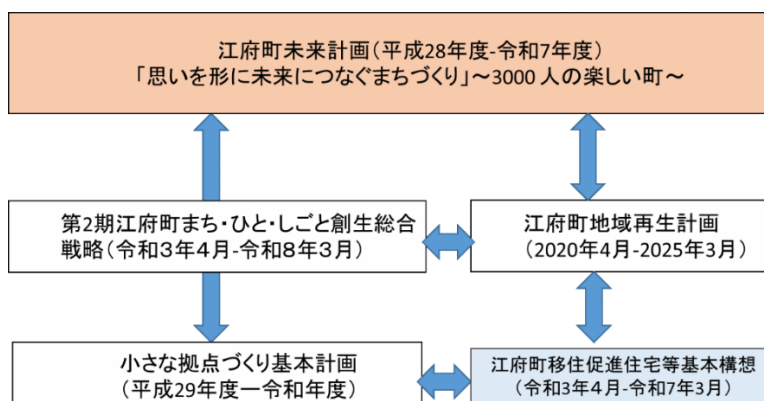
そこで、本町では、令和2年度に佐川地区に約5000㎡の土地を新たに取得し、I・J・Uターンを促進するための移住促進住宅等の整備事業(以下「本事業」という。)を行うものです。検討を進めていく上では、地域の活性化や町民の商業環境の向上、子育て世帯へ支援を図る施設も併設、複合化を進め、居住環境の魅力化に取り組みます。あわせてSDGsの視点に立ち、再生可能エネルギーの導入などの環境面への配慮も行います。

整備手法に関しては、官民連携によるPPP手法の導入も視野に入れて検討します。

こうした状況を踏まえて、本町人口の社会増に向けて、民間活力導入の可能性や適切な事業手法、並びに土地利用・施設整備等の考え方などを示す「江府町移住促進住宅等整備基本構想」（以下「本構想」という）をここに策定します。

2 構想の位置づけ

本計画は、本町の将来像や基本指針、課題方策について示した10か年計画(平成28年度～令和7年度)である「江府町未来計画」を上位計画とし、人口減少などの地方創生に対する「江府町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「江府町小さな拠点づくり基本計画」、「江府町地域再生計画」などの関連する計画との連携と整合を図ることとします。



(1) 江府町未来計画

「江府町未来計画」は、未来へ向けて新しい江府町を創出し、住民の自治と参加をもとに、本町のまちづくりの基本となるものです。行財政の改革の推進や財源確保に努め、強力な執行体制を確立し、隣接市町村との連携を保ち、国や県等に対しても積極的な協力を要請し、目標の実現を目指します。

1. 町政推進の長期的・総合的な指針であり、すべての施策の基礎となるものです。
2. 時代の潮流を踏まえて住民が一体となってまちづくりに取り組む熱意と心構えを表し、住民が行う諸活動の指針となるものです。
3. 国、県が行う地域計画の策定及び諸施策の推進に際し、整合性を図るべき最も尊重すべき指針です。

(2) 江府町まち・ひと・しごと創生総合戦略

平成26年11月に、国が制定した「まち・ひと・しごと創生法」では、人口減少に歯止めをかけるとともに、首都圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本を維持するための「地方創生」の考え方が示されました。

「第2期江府町まち・ひと・しごと創生総合戦略」は、この国の総合戦略の基本的な考え方や政策を踏まえ、本町における人口減少と地域経済の縮小の克服、まち・ひと・しごとの創生と好循環の確立を目指し、基本的目標や具体的施策を体系化して策定したものです。

(3) 江府町小さな拠点づくり基本計画

「江府町小さな拠点づくり基本計画」は、町全域を一つの集落生活圏と位置づけ、住民が主体となり、暮らしに必要なサービスの維持・確保を図りながら、地域生活を維持できる体制を確保することを趣旨として策定した計画です。特色としては、医療・保健拠点、学校等の集まる「江尾」地区周辺をはじめ、道の駅「奥大山」、江尾、武庫の3駅を結ぶエリアを「拠点エリア」として集約します。そして、機能の集中した拠点エリア周辺と山間部を結ぶことで、各集落での生活の質を維持・向上させるとともに住民主体のまちづくりを進め、町がそれを支援します。

(4) 江府町地域再生計画

「江府町地域再生計画」は、江府町まち・ひと・しごと創生総合戦略に示された目標の実現に向けた具体的な事業戦略です。年次目標であるKPI（重要業績評価指標）を設定し、人口減少に歯止めをかけるため、移住促進住宅の整備、地域資源を活用した産業の創出、郷土愛を育み、まちづくりに関心を持ち、力強く未来を切り開いていく子どもたちの育成などが盛り込まれています。

3 構想期間

本構想の期間は、令和3年4月から令和7年3月までとします。

第2章 江府町の概要

本町は、鳥取県の西部、大山の西南に位置し岡山県との県境にある面積 124km²の町です。隣接する自治体は、鳥取県は倉吉市、日野町、伯耆町、大山町、琴浦町の 5 市町であり、岡山県は真庭市、新庄村の 2 市村と接しています。昭和 28 年に江尾町、神奈川村、米沢村が合併し発足し、昭和 29 年に日光村の一部を編入して現在の江府町となり、町名は、町内を流れる日野川、俣野川、船谷川、小江尾川にちなみ「河川が合流し府（中心）となす」の意味で名付けられました。本町は現在「過疎、山村、辺地、特定農山村、農村地域工業等導入促進地域」に指定されており、また人口減少地域でもあるため、町は大きな課題に直面しています。

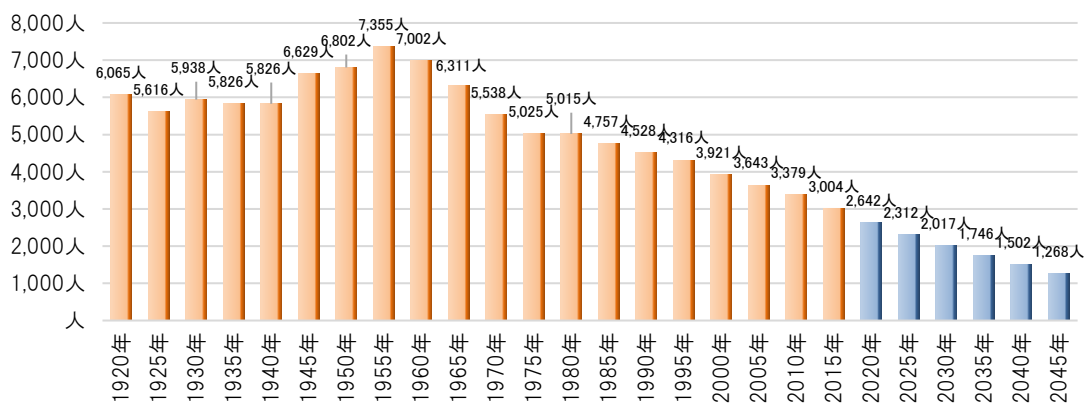
交通は、町の中心部には国道 181 号、JR 伯備線、米子自動車道が通っています。また観光道路である大山環状道路が通るなど車の往来も多く、鳥取県西部の中心である米子市へも約 25km の距離にあります。気候は山陰地方特有の雨が多い地域であり、冬は豪雪地帯となり、積雪は 2m を超え、冬の寒さは厳しいものとなっています。一方で、雪解け水は奥大山に広がるブナ林に蓄えられて町内を流れており、俣野川には下蚊屋ダム、俣野川ダムが造成されています。この豊富な水資源は、サントリー等によるミネラルウォーターとして取水され、重要な産業資源となっています。また町内の一部が大山・隠岐国立公園に指定されるなど、非常に豊かな自然に恵まれ、地域の人々の生活も景観の維持、観光資源の存続に留意したものになっており、四季折々の景色を楽しむことができるなど、観光客も多くなっています。

1 人口

国勢調査による本町の総人口は 1955(昭和 30)年に 7,355 人とピークを迎え、以降は減少を続けており、2015(平成 27)年には、40.8%の 3,004 人まで減少しました。国立社会保障人口問題研究所が 2018(平成 30)年に発表した将来人口推計によると、本町の総人口は、2045(令和 27)年には 1,278 人となると予想され、ピーク時から 82.6%の減少、2015 年からも 30 年では、57.5%の減少と予測されており、本町では、人口減少は厳しい局面を迎えています。

地方創生総合戦略では、人口減少を食い止めることが最重要戦略として位置付けられています。

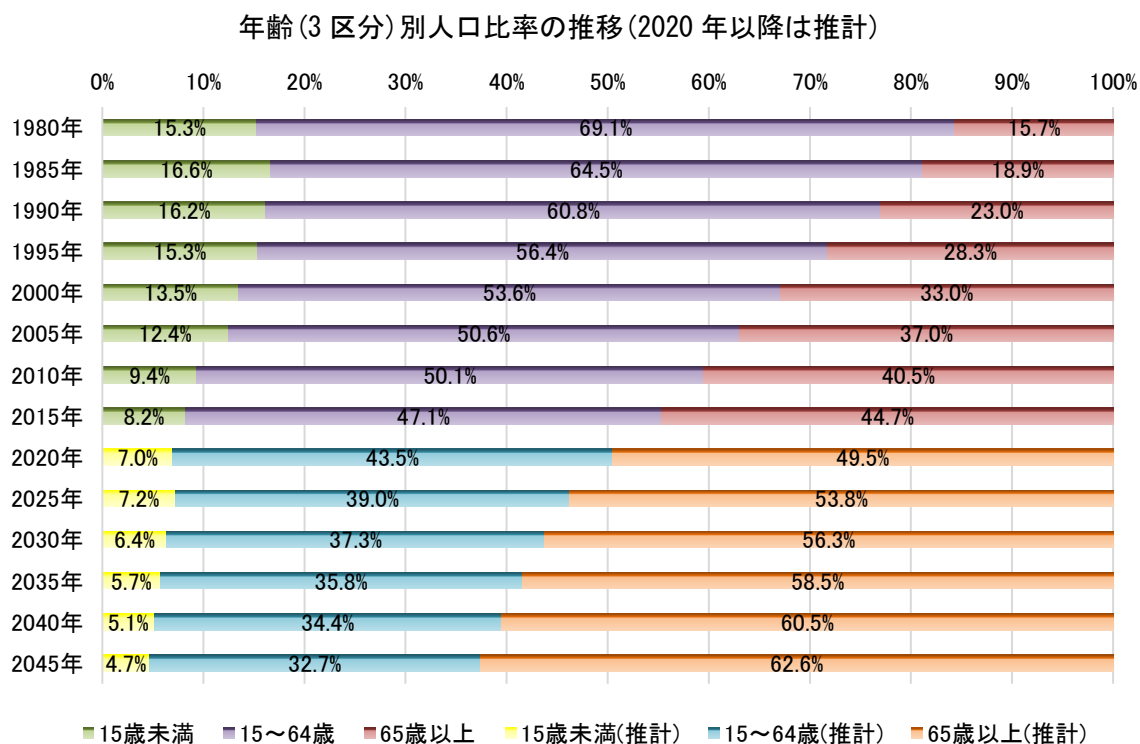
本町の総人口の推移(2020 年以降は推計値)



出典:1920 年～2015 年 国勢調査 2020 年以降 国立社会保障人口問題研究所

(1) 年齢(3区分)別人口推移

国勢調査によると昭和 55(1980)年において、15 歳未満の年少人口が 65 歳以上の老年人口より少なくなっており、この傾向は現在もなお続いています。また、令和 2(2020)年には老年人口が 15 歳以上 65 歳未満の生産年齢人口を上回ることが推計されており、少子化と高齢化は深刻な問題となっています。人口減少が続く現状は他の過疎地域と変わらず、若い世代の流出が大きく、流入が少ないことが大きな要因となっています。この傾向に歯止めをかけるには、若い子育て世代の移住と定住が不可欠です。



出典:1980 年～2015 年 国勢調査 2020 年以降 国立社会保障人口問題研究所

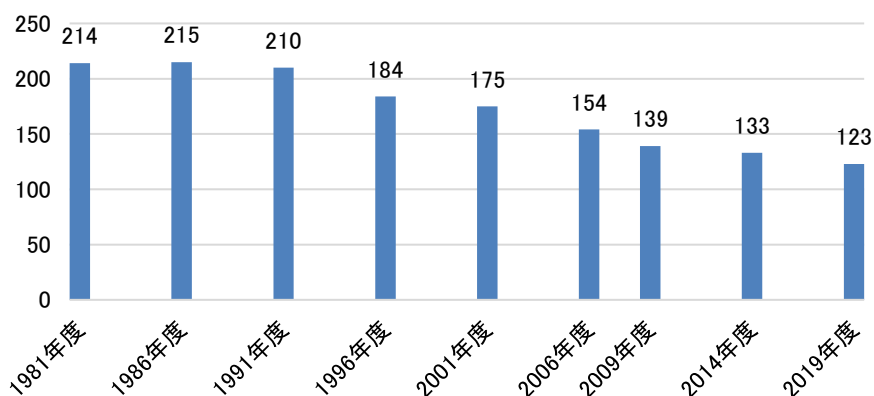
2 産業

(1) 事業所数の推移

本町の事業所数は、昭和 61(1986)年の 215 事業所を境に減少を続け、令和元(2019)年には 123 事業所となっています。従業者数は平成 18(2006)年度より横ばいで推移しています。また産業分類別にみると、小売・卸売業の事業所数が最も多く、次いで建設業、サービス業と続いています。

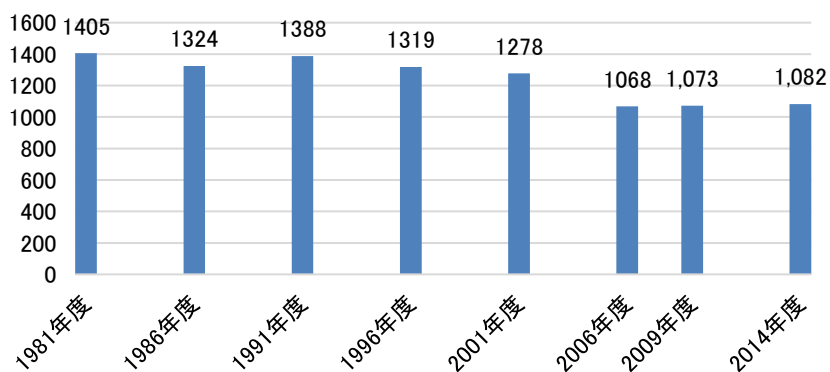
全体的に事業所数が少なく、雇用の受け皿が少なくなっていることから、若い世代の定住の妨げになっていると考えられます。特にこれからの産業である情報産業の数が 1 事業所と少ないことが大きな課題です。新型コロナウイルス感染症対策におけるリモートワーク等に対応し、公共、民間のサービスともに省力化や効率化を進めるには情報化は欠かせず、それらを担う地域に密着した情報産業の誘致または創業が不可欠です。

事業所数の推移



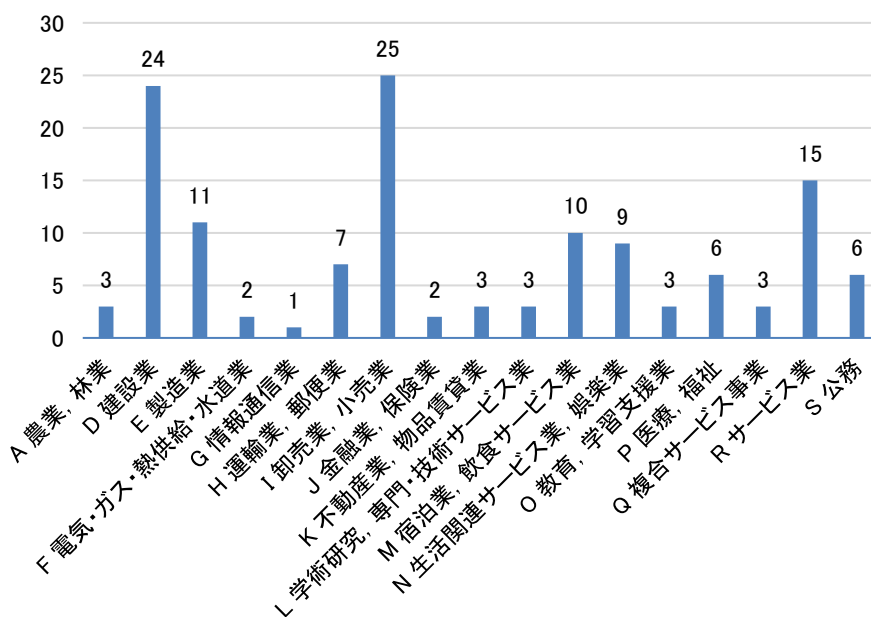
出典：事業所統計、経済センサス基礎調査

従業者数の推移



出典：事業所統計、経済センサス基礎調査

産業分類別事業所数(平成 26 年)



出典：平成 26 年経済センサス基礎調査

(2) 農林業

本町は、その面積において81.2%が林野面積であり、耕地面積は6.1%と少なく、典型的な中山間地になっています。反面、林業における資源は豊富であり、これらの活用を検討することは重要です。耕地は山間地の合間を縫って作られており、集落によっては長距離の水路を引くなど厳しい条件の中で運営しています。

農業は424経営体ありますが、そのうちの417経営体が家族経営体であり、全体的に小規模な経営となっています。総農家数は558戸で、本町の世帯数が1,038(平成31年3月住基人口)であることを考えると半数近くが農業に関わっていることが分かります。農業産出額は7億円と工業や商業に比べて少なくなっていますが、農業は本町にとって重要な産業と言えます。種別では、米が最も多く3億4千万円(48.6%)となっており、ついで、畜産の1億8千万円(25.7%)です。近年では蕎麦の栽培や梨の栽培などが行われてきており、米以外の収益性の高い種別の耕作への転換が始まっています。また集落営農等の活動も広まってきており、集落で管理する規模の大きな農業への転換や、担い手として農業の経験が少ない人や、兼業であっても農業に参加しやすい環境が整い始めています。林業は48経営体ありますが、そのうちの47経営体が家族経営体であり、農業と同じく小規模な経営であり、総林家数は458戸と世帯数から考えると半数近くが林業に関わっています。

面積

総土地面積	12,452ha	100%
林野面積	10,109ha	81.2%
耕地面積	756ha	6.1%
田耕地面積	552ha	73.0%※1
畑耕地面積	204ha	27.0%※1

※1 耕地面積における比率

出典：総土地面積、林野面積：2015年農林業センサス、耕地面積：令和元年面積調査

農業経営体数・農家数

農業経営体数	424経営体
うち家族経営体数	417経営体
うち組織経営体数	7経営体
総農家数	558戸
自給的農家数	142戸
販売農家数	416戸
主業農家数	29戸
準主業農家数	116戸
副業的農家数	271戸
専業農家数	111戸
第1種兼業農家数	18戸
第2種兼業農家数	287戸

出典：2015年農林業センサス

農業産出額

合計	70 千万円	
耕種計	52 千万円	74.3%
米	34 千万円	48.6%
野菜	14 千万円	20.0%
花き	2 千万円	2.6%
畜産計	18 千万円	25.7%

平成 30 年市町村別農業産出額(推計)

林業経営体

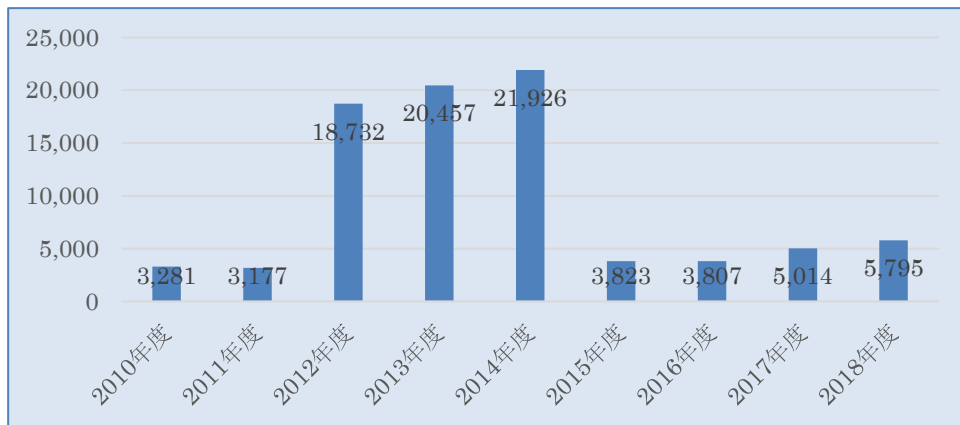
林業経営体数	48 経営体
うち家族経営	47 経営体
林家数	458 戸

2015年農林業センサス

(3) 工業

製造品出荷額に関しては、平成 30(2018)年の工業統計からみると平成 24(2012)年から平成 26(2014)年までの出荷額が突出しているのはサントリー水工場が立地した関係であり、通常では、徐々に製造品出荷額が増加している傾向にあります。

製造品出荷額の推移(百万円)



出典：工業統計

(4) 商業

年間商品販売額の推移をみると、平成 15(2003)年度から減少傾向にあり、平成 27(2015)年度では 15 億 2 百万円となっています。工業に比べると約 40%となり、工業のほうが盛んであることが分かります。

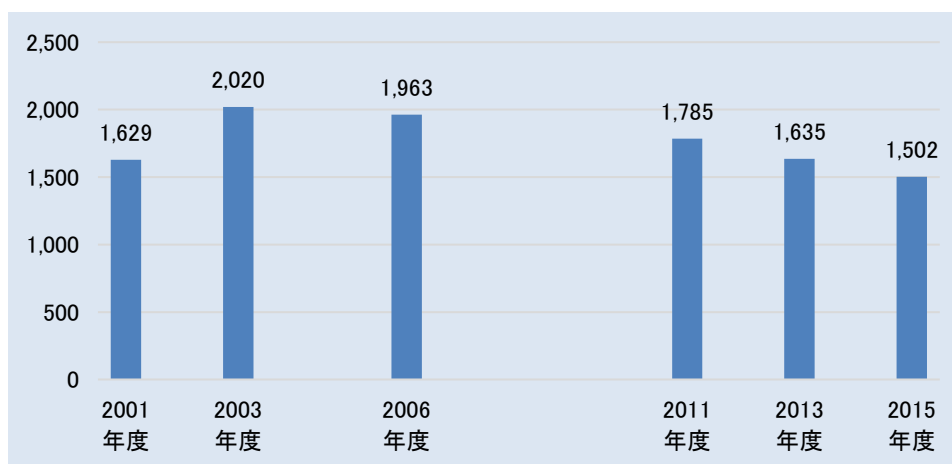
平成 25(2013)年度の小売業のうち、飲食料品小売業は 7 件となっていますが、現在の本町では、スーパーマーケット（移動販売含む）が 1 件、コンビニエンスストアが 1 件、産直市場が 1 件、道の駅が 1 件の 4 件のみが実施的に店舗を運営している状況にあり、町内の小売商業機能は非常に弱くなっています。

商業の売り場面積、事業所数

	2011 年度	2013 年度
売場面積 (㎡)	1,543	1,491
事業所数	27	24
うち卸売業	1	1
うち小売業	26	23
うち織物・衣服・身の回り品小売業	-	1
飲食料品小売業	-	7
機械器具小売業		4
その他の小売業		11

出典：商業統計

年間商品販売額の推移(百万円)



出典：商業統計

第3章 現況の整理

1 町営住宅の現状

町内に整備されている町営住宅は以下の通りです。

その内入居可能住宅は

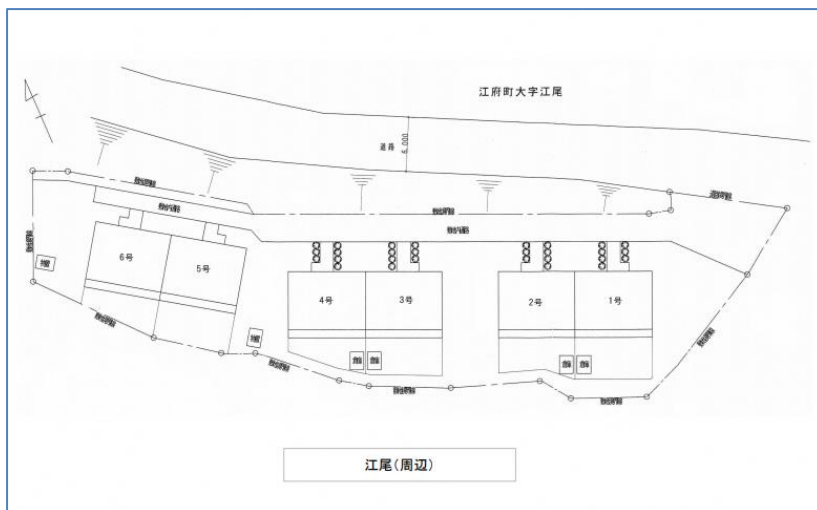
- 公営住宅 12戸（江尾団地は、老朽化のため新規入居者は募集していません）
- 特定公共賃貸住宅 18戸

【地域別町営住宅詳細】

■ 江尾団地

住 所	鳥取県日野郡江府町大字江尾 52 番地 1
戸 数	公営住宅 6 戸
構 造	コンクリートブロック造鋼板ぶき平屋建て
間取り	3DK
築 年	昭和 53 年度～昭和 57 年度
家 賃	公営住宅法により算出
備 考	老朽化のため新規入居者は募集していません

【配置図】



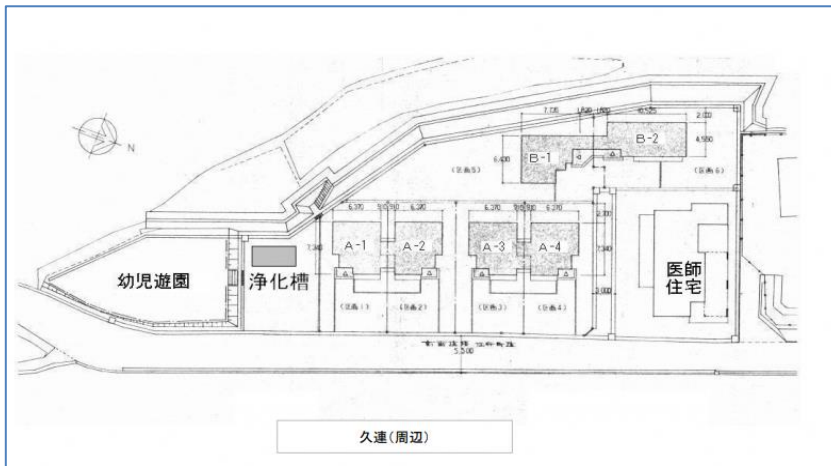
【間取図】



■ 久連団地

住 所	鳥取県日野郡江府町大字久連 495 番地 1
戸 数	公営住宅 6 戸
構 造	木造 2 階建
間取り	3DK
築 年	平成 5 年度
家 賃	公営住宅法により算出
浄化槽等電気料	2,000 円／月

【配置図】



【間取図：事例】



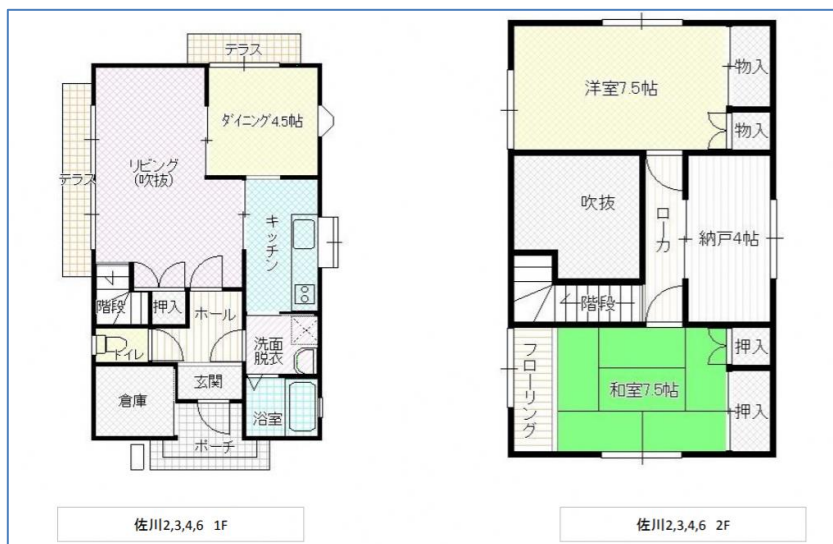
■ 佐川団地

住 所	鳥取県日野郡江府町大字佐川 852 番地 1
戸 数	特定公共賃貸住宅 8 戸
構 造	木造 2 階建
間取り	2DK+吹抜けリビング+収納+倉庫
築 年	平成 6 年度～平成 16 年度
家 賃	37,000 円～40,000 円 / 月

【配置図】



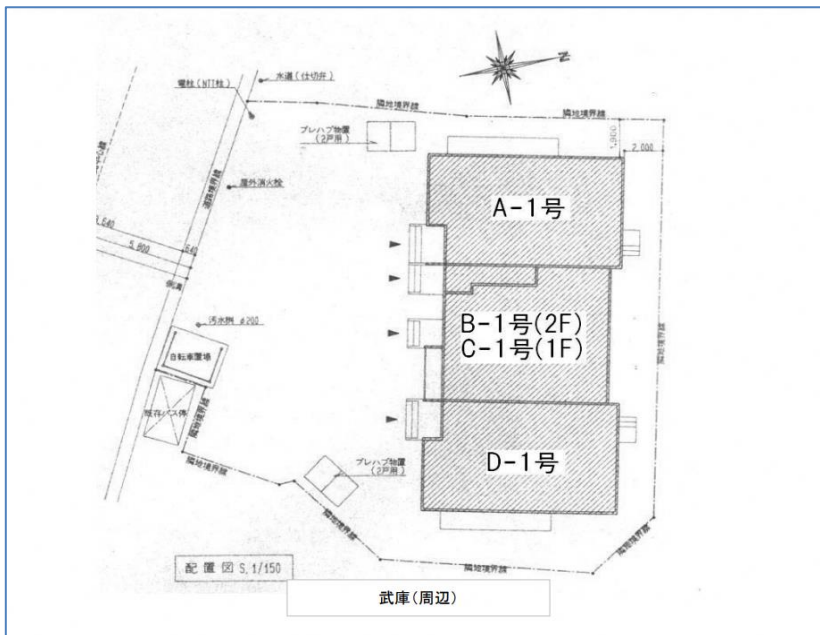
【間取図：事例】



■武庫団地

住所	鳥取県日野郡江府町武庫 484 番地 1
戸数	特定公共賃貸住宅 4戸
構造	木造 2階建
間取り	世帯用 (4DK+倉庫)、単身用 (2DK+倉庫)
築年	平成 13 年度
家賃	32,000 円~40,000 円 /月
駐車場料等	2,500 円

【配置図】



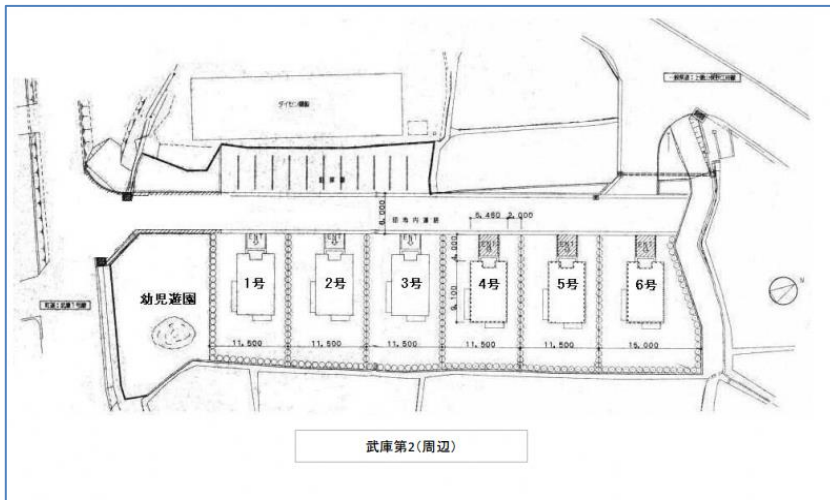
【間取図】



■武庫第2団地

住 所	鳥取県日野郡江府町武庫 498 番地
戸 数	特定公共賃貸住宅 6 戸
構 造	木造 2 階建
間取り	4K
築 年	平成 11 年度～平成 12 年度
家 賃	37,000 円／月
駐車場料等	2,200 円／月

【配置図】



【間取図：事例1】



2 上位計画や関連計画の整理

住宅整備や移住定住や地域活性化に関して、上位計画や関連計画に関して整理します。

(1) 江府町未来計画（抜粋）

本町の長期計画である「江府町未来計画」では、住宅対策として以下の記述があります。

第6節 住宅対策の推進	
	施策の内容
1	<p>空き家の活用</p> <p>利活用可能な空き家を資源としてとらえ、改修費用の助成や家財処分の助成を行い、移住定住希望者へ紹介できる物件の増加に努めます。また、空き家を貸したくない所有者の理由やニーズを把握し、貸し出しに前向きになるような対策を講じます。</p>
2	<p>多様な住宅ニーズに沿った施策の実施</p> <p>町内で住宅を探す方に対し、町営住宅のみならず民間企業と連携したアパートやシェアハウス・ゲストハウスの設置、民有の宅地や空き家の紹介など、多様な選択肢を用意することで住宅ニーズに対応します。</p>
3	<p>子育て世代への支援</p> <p>次世代を担う子育て世代が住宅事情から町外へ流出することを防ぐため、多様な子育て世代の住宅取得に関する支援を行い、定住化を図ります。</p>
4	<p>危険な空き家の指導・除却</p> <p>町内の空き家を調査し、適正管理を促す条例の制定や計画の策定、空き家に関する協議会の設置を行い、町として空き家対策の目指す方向性について検討を行います。また、周囲に影響を及ぼす危険な空き家については、所有者に対する指導や勧告を行い、取り壊しに向けた対策を講じます。</p>

・移住定住の促進では、以下の記述があります。

第7節 移住定住の推進	
	施策の内容
1	<p>魅力の発信及び相談体制の充実</p> <p>移住定住検討者のニーズを満たすため、移住定住施策、相談窓口、住宅情報、求人情報など、移住定住に関する情報を一元化し、移住定住希望者に対しわかりやすく、きめ細やかな対応ができる相談体制や移住後のフォローアップ体制の充実強化を図ります。また、都市圏での相談会参加や、ホームページ、パンフレット等で広く本町の魅力を発信します。</p>
2	<p>定住に必要な住宅の整備</p> <p>若者夫婦及び子育て世代の住宅取得を支援して定住促進を図るとともに、住宅取得や居住空間への不安を軽減しながら少子化対策を推進します。また、移住定住者の住宅・宅地取得を支援し、受け入れ態勢の整備を図ります。また、空き家情報バンクをはじめとした空き家の有効活用を進め、人口増加による地域活性化を図ります。</p>
3	<p>田舎暮らしの体験及び地域間の交流</p>

	移住定住検討者が本町の暮らしを体験できるよう、お試し住宅設置や民間事業者、各種団体と協調した体験メニューの整備を図ります。また、移住定住者と地域住民との交流の機会を設け、交流の促進による地域の活性化を図ります。
4	結婚支援及び出会いの機会の創出 結婚を希望する男女の出会いの機会の創出や、縁結び支援の活動を支援し、少子化・定住化対策を推進します。

(2) 江府町まち・ひと・しごと創生総合戦略（抜粋）

江府町まち・ひと・しごと総合戦略では、住宅と移住に関しては以下の記述があります。

基本目標Ⅰ 住んでみたいまち、帰りたくなるまちづくり	
	基本的方向 住まいの整備 若者、子育て世代、高齢者、UI ターンなど様々な要望に応える、良質で利用や取得しやすい住宅等を供給し移住定住を促進する。
	施策の概要・目的
1	空き家対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ■空き家を活用し移住者増加と集落の維持を図る。 ■空き家調査事業（拡充）→空き家の状況及び所有者の意向等調査 ■空き家提供支援事業（拡充）→空き家を提供できる状態にするための支援 ■空き家活用支援事業（拡充）→移住者等が入居に向けた空家改修整備等の支援 KPI 空き家情報バンクの登録件数（累計） 24 件
2	住宅整備 <ul style="list-style-type: none"> ■住宅建設が可能な分譲地の確保。 ■入居者の希望に沿った住宅の確保。 ■官民連携型（PFI 等）手法等を導入し事業の効率化と財政負担等の削減を図る。 ■独居生活等に不安な高齢者向け集合住宅を確保する。 KPI 新たに整備した住宅等への世帯の転入（累計） 15 件
3	移住・住宅に関する総合相談窓口の開設 <ul style="list-style-type: none"> ■移住・住宅相談窓口を設置し若者等の移住定住を促進する。 ■広域的な連携による移住定住情報の広報活動等を推進する。 KPI 住宅及び用地関係相談件数(年間)120 件

(3) 江府町小さな拠点づくり基本計画（抜粋）

江府町小さな拠点づくり基本計画の中で、住宅に関しては以下の記述があります。

4. やみつきになる暮らしづくり	
	基本的方向 住まいの整備 若者、子育て世代、高齢者、UI ターンなど様々な要望に応える、良質で利用や取得しやすい住宅等を供給し移住定住を促進する。
	集落整備の方針を定めます
4	・子育て支援や子どもの健やかな成長に資するほか、地域の絆を強める効果等が期待される多世代同居・近居を促進します。

	<ul style="list-style-type: none"> ・そのための居住環境の整備、充実に向けた取組を推進します。 ・UI ターン者を選んでもらえる、地域特性を活かした魅力ある暮らしづくりのため、空き家の掘り起こしと流通に向けた仕組づくりや上質な地域環境を創るための支援など、受入・支援態勢の構築を図ります。
--	---

(4) 地域再生計画（抜粋）

地方創生の総合戦略に基づく個別計画となる地域再生計画では、以下の記述があります。

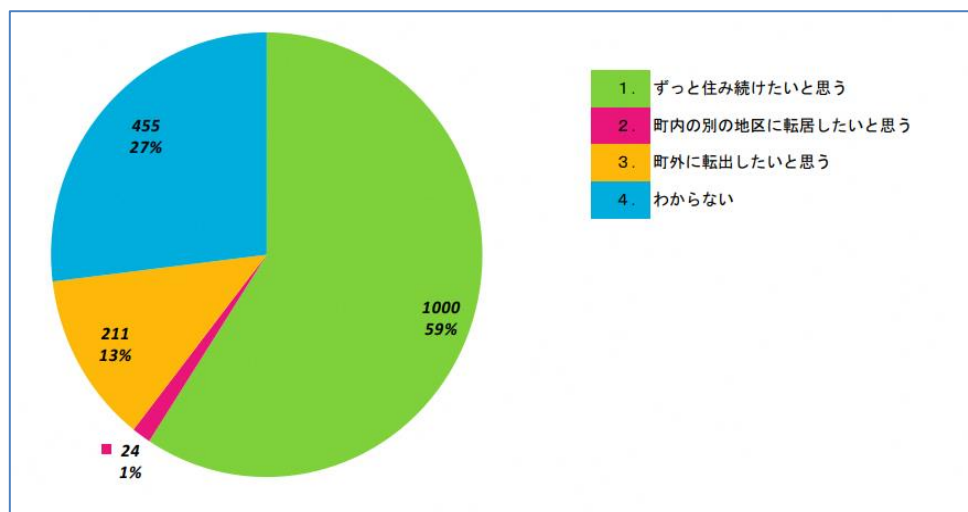
5 地域再生を図るために行う事業	
	特別の措置を適用して行う事業
	移住定住対策
2	DBO 方式を活用しての移住者住宅建設などを通じて、楽しいまちづくりに欠かせない人の確保につなげ、新しい人の流れを創出する。集落を維持していくための担い手となりうる移住者を確保し、今住んでいる人とともに協働し、集落機能の維持、集落自立を図るために「地域コミュニティ」の創設を図っていく。「地域コミュニティ」では、買い物支援や交通手段の確保など自助・共助の考えのもとに相互間連携を図るものとする。

第4章 町民意向及び社会構造の変化

1 「江府町集落総合点検事業町民アンケート」

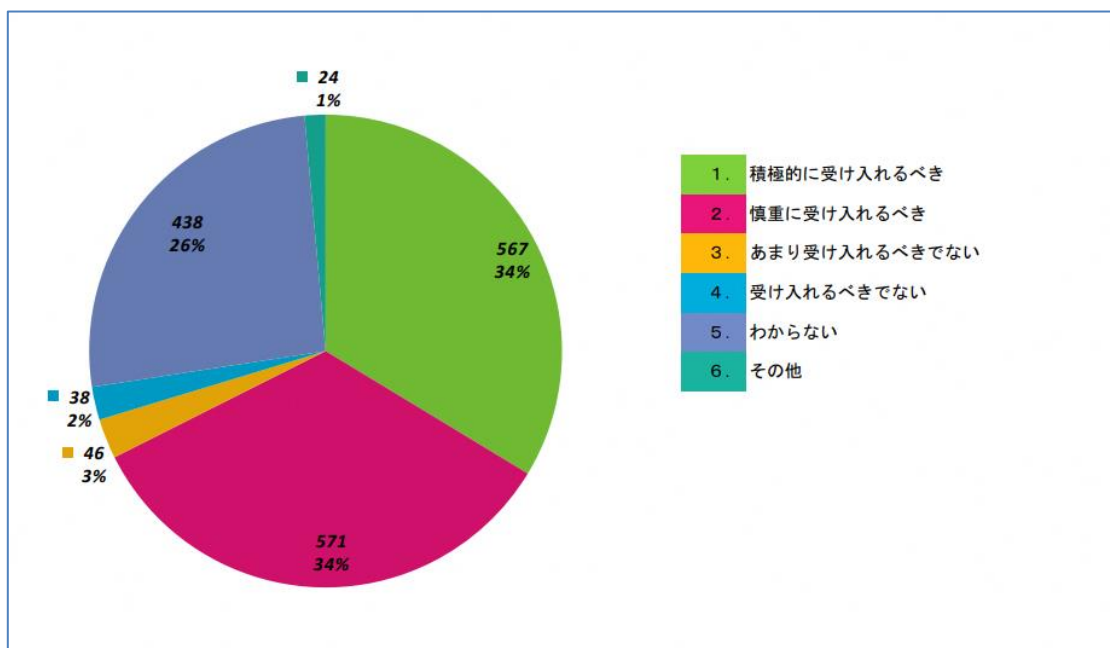
平成 29 年 11 月に、中学生以上の全町民を対象とした「江府町集落総合点検事業町民アンケート」の結果からみた、本町の暮らしへの町民満足度や移住者の受け入れ意向などの意見は以下の通りです。

① あなたはこれからも「集落」に住み続けたいと思いますか。



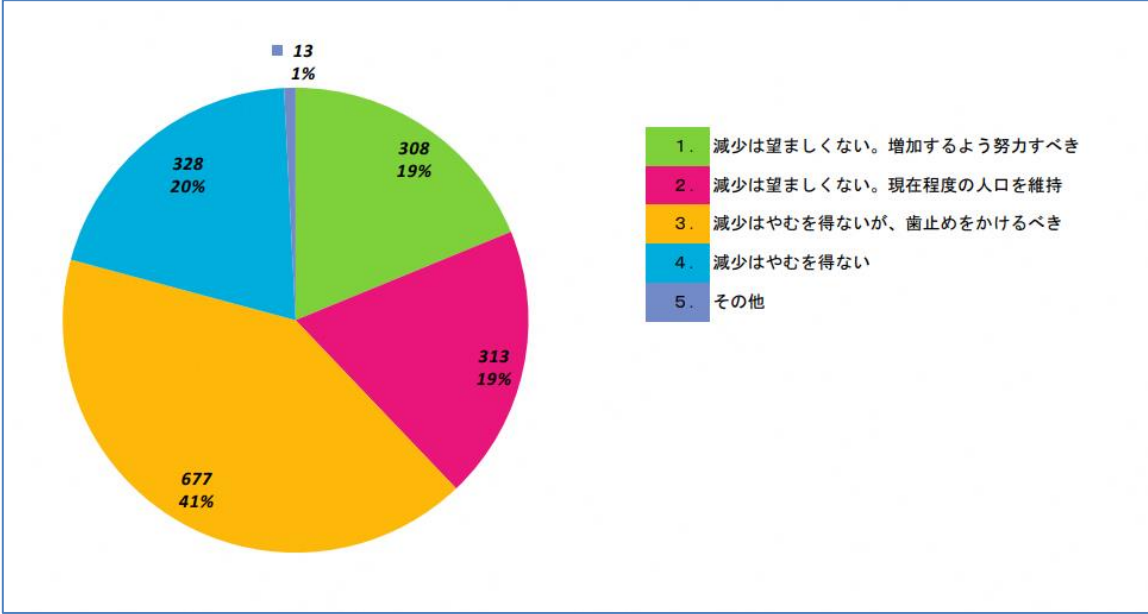
59%の町民がずっと住み続けたいとしており、町内の別の地区に転居したいとあわせて、60%が町内での居住を希望しています。一方で、町内転出したが13%あること、わからないが27%で、40%が転居の可能性もあり、転居の要因を把握した対策が必要です。

② あなたの「集落」への移住者の受け入れについてどう考えますか。



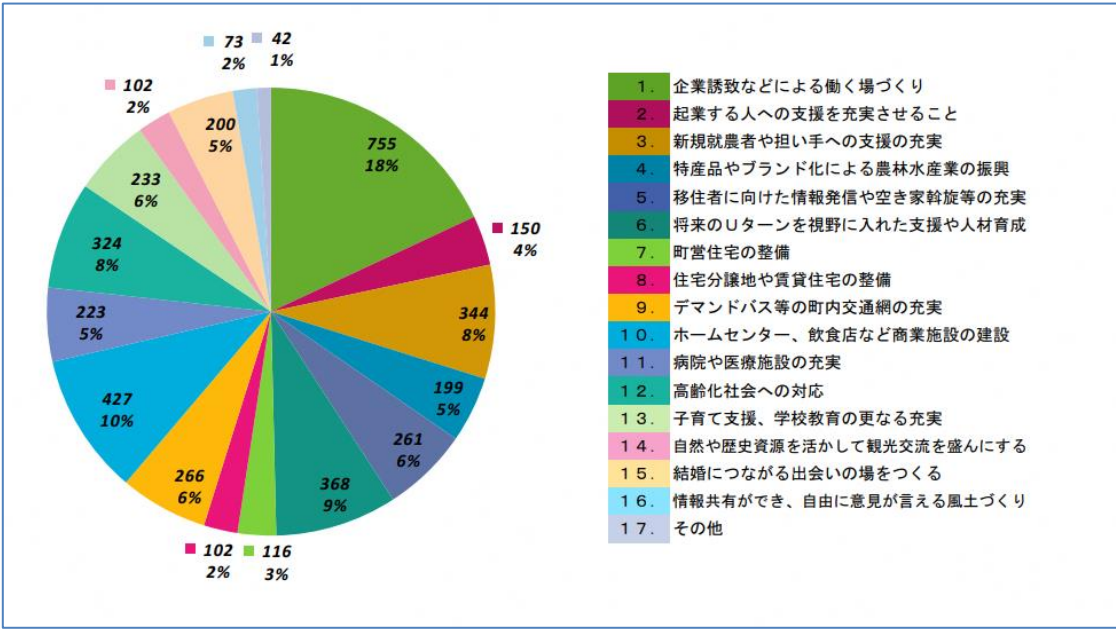
積極的に受け入れるべきが34%、慎重に受け入れるべきが34%と同じ割合でした。また、あまり受け入れるべきではないが2%、受け入れるべきではないが2%で受け入れに反対は5%で少数でした。わからないが26%となり、概ね受け入れに賛成は、約7割となっています。

③ 江府町の人口が減少していくことについて、あなたの考えに近いものを選んでください。



減少は望ましくない増加するように努力すべきが19%、減少は望ましくない現在程度を維持すべきが19%となり、人口減少が望ましくないとした数は36%でした。減少はやむを得ないが、歯止めをかけるべきだが41%で、最も回答が多くありました。減少はやむを得ないが20%でした。全体として、人口減少に対する何らかの努力をすべきとする意見は、8割を超えています。

④ 人口減少対策について、江府町ではどのような取り組みに力を入れるべきだとあなたは考えますか。(回答3つまで)

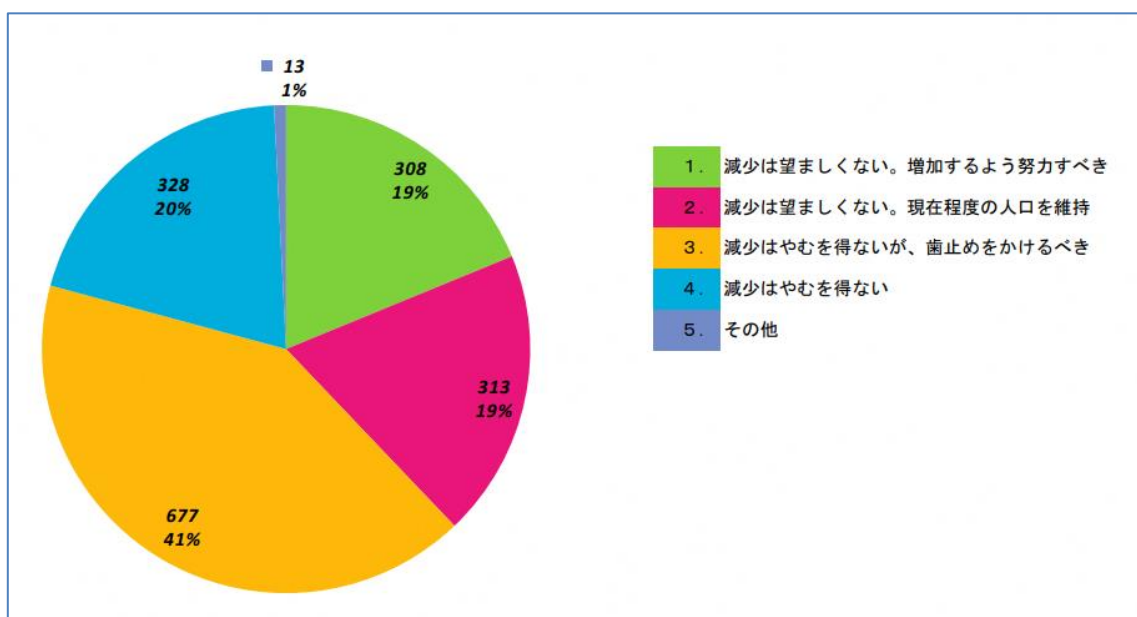


企業誘致などによる働く場づくりが18%、起業する人への支援を充実させることが4%、新規就農者や担い手への支援の充実が8%、特産品やブランド化による農林水産業の振興が5%となり、仕事や就労対策を選んだのは全体で35%でした。移住者に向けた情報発信や空き家斡旋等の充実が6%、将来のUターンを視野に入れた支援や人材育成9%で、U・I・Jターンなど外部からの移住対策が15%である。町営住宅の整備が3%、住宅分譲地や賃貸住宅の整備が2%で、住宅関連は合計で5%でした。

デマンドバス等の町内交通網の充実が6%、ホームセンター、飲食店など商業施設の建設が10%、病院や医療施設の充実が5%、高齢化社会への対応が8%、子育て支援、学校教育の更なる充実が6%、自然や歴史資源を活かして観光交流を盛んにする2%、結婚につながる出会いの場をつくるが5%、情報共有ができ、自由に意見が言える風土づくり2%でした。

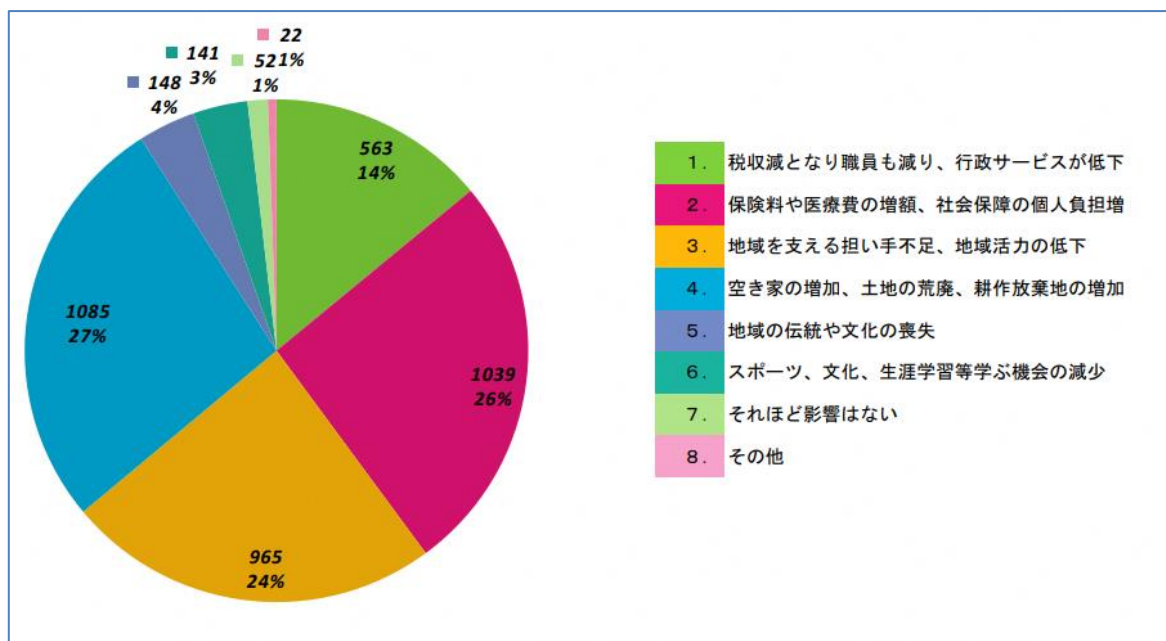
特徴としては、人口減少対策として期待されているのが、企業誘致や創業、新規就農業など、仕事創出が全体の35%を占めている事です。続いては、U・I・Jターンなど外部からの移住対策が15%、ホームセンター、飲食店など商業施設の建設が10%となり、町内での住環境整備と商業環境の魅力化が望まれています。

⑤ 江府町の人口が減少していくことについて(〇は1つ)



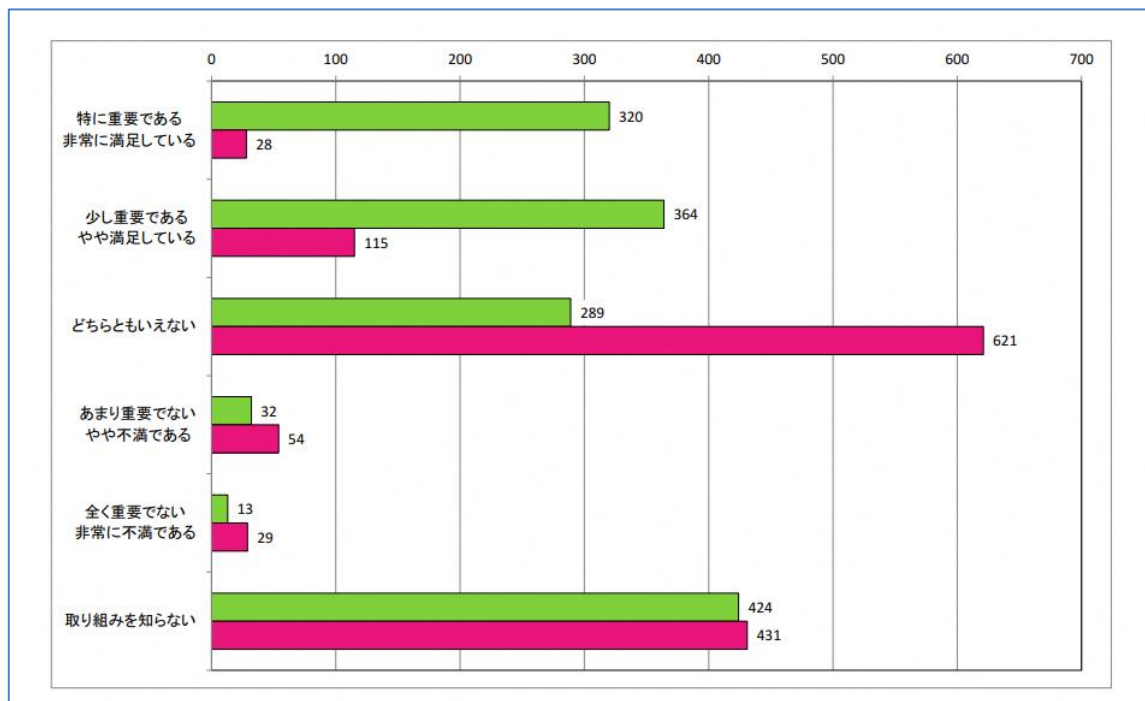
減少は望ましくない・増加するよう努力すべきが19%、減少は望ましくない・現在程度の人口を維持が19%、減少はやむを得ないが歯止めをかけるべきが41%で、人口増加、人口現状維持対策を実施することを望んでいる人が77%でした。

⑥ 江府町の人口が減少することであなたが不安に感じることは何ですか。(〇は3つまで)



人口減少で最も不安が大きかったのは、空き家の増加、土地の荒廃、耕作放棄地の増加が 27%、次いで、保険料や医療費の増額、社会保障の個人負担増が 26%、地域を支える担い手不足、地域活力の低下が 24%でした。

⑦ 空き家バンク、空き家の活用について(緑=重要度 赤=満足度)



空き家バンク、空き家の活用に関しては、特に重要であるが 320 件、少し重要であるが 364 件であり、全体の 47.5%が重要であると回答しています。一方で、取り組みを知らないが 424 件で、29.3%がこの制度の存在を知らない状況にあり、広報や認知度を上げることが不可欠となっています。

⑧ 移住者への補助金について(緑＝重要度 赤＝満足度)



移住者への補助金に関しては、特に重要であるが 204 件、少し重要であるが 299 件となっており、全体の 35.3%は重要と考えています。一方でどちらとも言えないが 325 件で 22.7%、取り組みを知らないが 521 件で 33.6%もあり、評価しないもしくは制度を知らない等の無関心層も多くことが判明しています。

2 最近の移住定住動向

本町の最近の移住相談、移住者、世帯、及び転出者数は以下の通りです。移住相談は増加傾向にありますが、実際の移住定住増にはつながっていない現状です。令和2年度は、コロナ禍もあり、相談者数は近年で最も多くありましたが、移住・転入者数は少人数にとどまっています。

一方で、転出者は、この5年間では、毎年70-100人程度となり、転入者より転出者が多くなり、人口減少が続いています。

	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年・令和元年	令和2年
移住相談	—	132	228	289	427
移住・転入者数	—	15	21	12	3
移住・転入世帯数	—	12	13	8	3
転出者	74	104	72	105	

3 社会構造の変化

(1) 地方創生と SDGs

昨年から頻繁に取り上げられている SDGs とは、「Sustainable Development Goals」の頭文字で持続可能な開発目標の略称であり、2015 年の国連連のサミットで採択された 2030 年までの包括的な 17 の目標と 169 のターゲットである。「誰一人取り残さない社会」の実現を目指して、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題を統合的に取り組むことを決議したものです。SDGs は、環境重視ではなく中心は「Development」＝開発目標であり、ここでいう開発とは、環境を破壊せずに経済を進め、人々が飢えることなく平和で共存できる社会を作るということです。SDGs の本質は「経済」であり、経済の発展なくして社会も、環境も成り立たないということになります。

日本での SDGs 推進の特徴は、地方創生と連動させている点にあります。地方創生の文脈から見れば、SDGs により経済・社会・環境の好循環を達成することは、地域に仕事があり若者が定住し、結婚、出産の夢をかなえられる社会であり、地方創生で目指す地域の実現そのものとなります。従って、政府は「地方創生 SDGs」という言い方で、SDGs を進めており、第 2 期「まち・ひと・しごと創生総合戦略（2020 年版）」の中に、横断的な目標として「新しい時代の流れを味方にする」項目に SDGs を追加し、地方創生の枠組みとして SDGs を位置付けています。同時に、政府は 2018 年より、SDGs 未来都市の選定を行うことで、SDGs の普及啓発と実事業への取り組みをする自治体の支援を行っていますので、SDGs 未来都市の選定に向けた取り組みも必要です。

持続可能な開発目標 (SDGs) の詳細

<p>(①貧困)</p> <p>1 貧困をなくそう</p> 	<p>(②飢餓)</p> <p>2 飢餓をゼロに</p> 	<p>(③保健)</p> <p>3 すべての人に健康と福祉を</p> 	<p>(④教育)</p> <p>4 質の高い教育をみんなに</p> 	<p>(⑤ジェンダー)</p> <p>5 ジェンダー平等を達成しよう</p> 	<p>(⑥水・衛生)</p> <p>6 安全な水とトイレを世界中に</p> 
<p>(⑦エネルギー)</p> <p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p> 	<p>(⑧成長・雇用)</p> <p>8 働きがいも経済成長も</p> 	<p>(⑨イノベーション)</p> <p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> 	<p>(⑩不平等)</p> <p>10 人や国の不平等をなくそう</p> 	<p>(⑪都市)</p> <p>11 住み続けられるまちづくりを</p> 	<p>(⑫生産・消費)</p> <p>12 つくる責任 つかう責任</p> 
<p>(⑬気候変動)</p> <p>13 気候変動に具体的な対策を</p> 	<p>(⑭海洋資源)</p> <p>14 海の豊かさを守ろう</p> 	<p>(⑮陸上資源)</p> <p>15 陸の豊かさも守ろう</p> 	<p>(⑯平和)</p> <p>16 平和と公正をすべての人に</p> 	<p>(⑰実施手段)</p> <p>17 パートナリシップで目標を達成しよう</p> 	<p>SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS</p> <p>2030年までに世界の持続可能な開発目標</p> <p>ロゴ:国連広報センター作成</p>

日本自身の課題に関係が深い目標の例 →実施には、多くの国内省庁が関係。

- 成長・雇用 ●クリーンエネルギー ●イノベーション ●循環型社会 (3R: Reduce Reuse Recycle 等)
- 温暖化対策 ●生物多様性の保全 ●女性の活躍 ●児童虐待の撲滅 ●国際協力 等

(2) DX(デジタルトランスフォーメーション) への動き

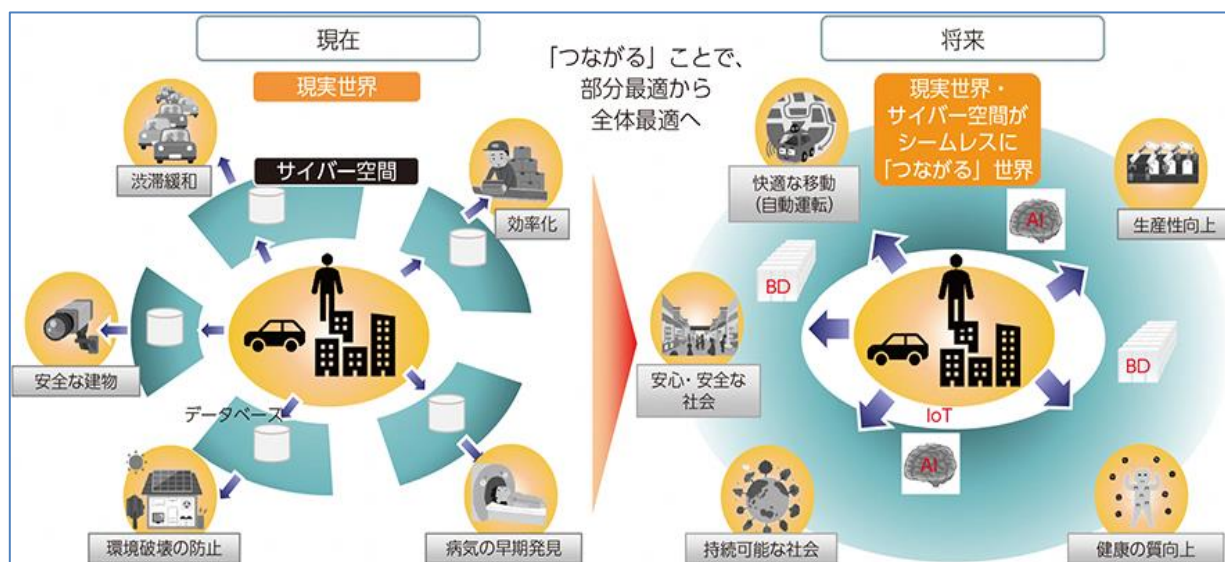
2004年に、スウェーデン・ウメオ大学のエリック・ストルターマン教授は、デジタルトランスフォーメーションを「ITの浸透が、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させる」と定義しました。

この動きを受けて、日本政府は、行政の縦割りを打破し、大胆に規制改革を実行するために2021年にデジタル庁を創設することしました。この組織の創設により、国、自治体のシステムの統一、標準化を行うこと、マイナンバーカードの普及促進を一気に進め、各種給付の迅速化やスマホによる行政手続きのオンライン化を行うこと、民間や準公共部門のデジタル化を支援するとともに、オンライン診療やデジタル教育などの規制緩和を行い、デジタル化の利便性を実感できる社会をつくることとしています。

具体的には、基幹系情報システムに関する標準化となります。国が示した標準に則って各事業者が開発し、それを全国の地方公共団体が共同して利用できるようし、個々の団体におけるカスタマイズや共同利用に関する団体間の調整が不要となります。マイナンバーカードの普及により本人確認により行政手続きを行う際の添付書類を不要とし、複数行政機関にわたる手続きをワンストップ化を進める。同時に行政手続きをオンライン化することで住民の利便性を高めることが可能です。

行政のデジタル化とともに民間企業では、データとデジタル技術を活用して顧客や社会のニーズを把握し、製品・サービスやビジネスモデルを変革させて、業務そのものや組織・プロセス・企業文化や風土を変革することで、競争上の優位性を確立することが可能となります。

こうした動きを受けて、本町でも自治体のデジタル化、地域のまちづくりや住民サービスへの取り組みの中で、具体的なデジタル化の動きを加速することが重要です。



出典：総務省 <https://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/h30/html/nd102200.html>

(3) コロナ後のニューノーマル

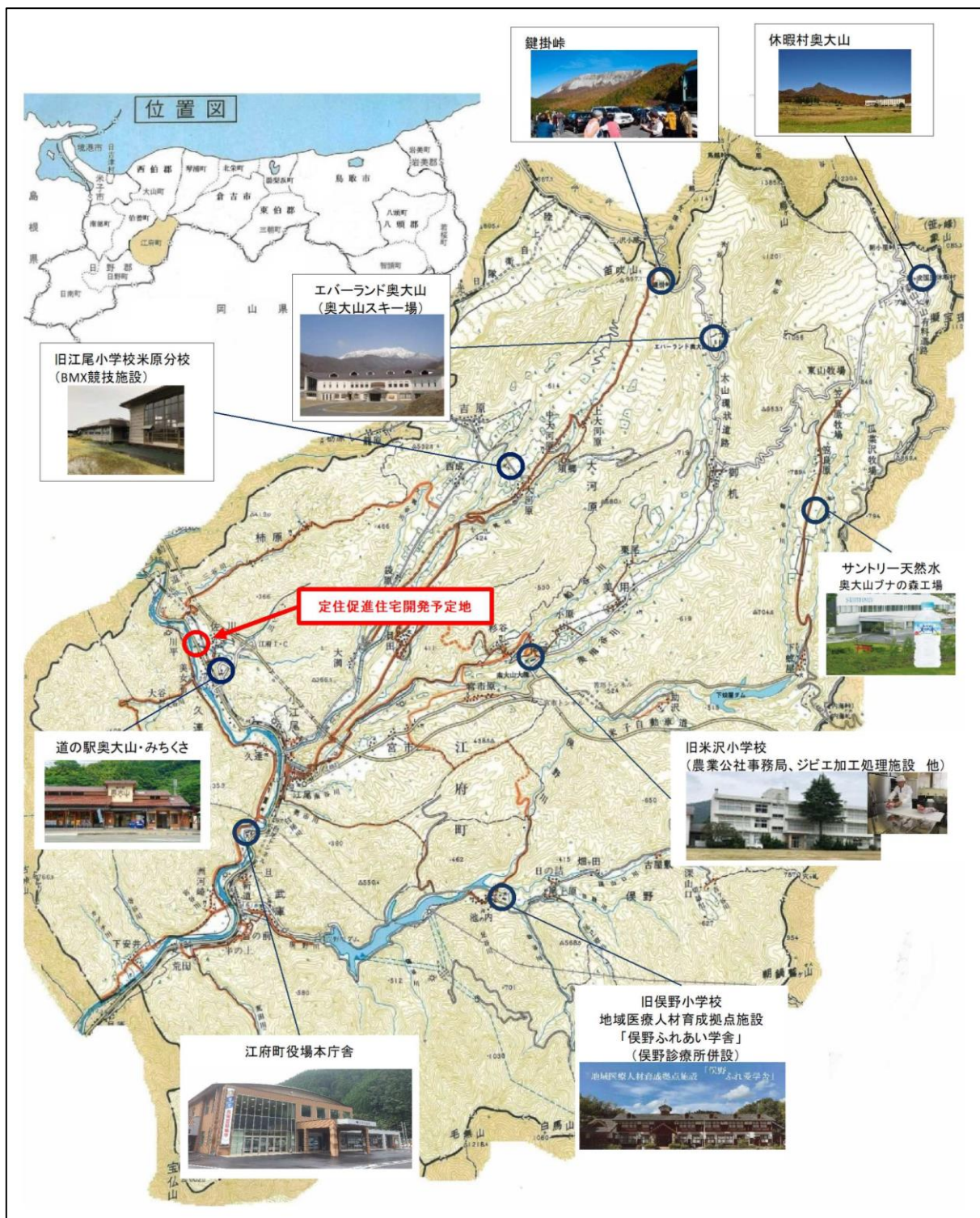
コロナ禍の中で、住民の生活も大きく変化しています。最も大きな影響は、デジタルシフトの移行が急激に進んだことにあります。学校でも GIGA スクール構想が導入され、小中学生の全てにタブレット端末が配布され、ネット授業が可能となりました。同時に数度の緊急事態宣言も出され、飲食や観光など、人が集まることや移動が制限されたことによって、観光産業、映画やスポーツ、音楽、演劇などのエンターテインメント産業にも大きな影響が出ています。同時に、ステイホームも続き、通勤という形態から在宅勤務、テレワークが日常化したことで、企業の勤務形態も大きく変化しており、今後地方への分散化も動き出す可能性があります。

こうした動きを受けて、新たな生活様式を視野に入れて、テレワーク拠点の整備や宿泊施設の整備などにも取り組むことが大切です。

第5章 整備予定地概要

1 整備予定地

住宅等整備予定地(以下、「整備予定地」という。)は、2020年の9月に町が取得した本町佐川地区の5000㎡の土地です。



整備予定地は米子自動車道江府インターチェンジ付近であり、国道 181 号線に面し、町営佐川団地に隣接しています。国道を挟んだ向かい側には、道の駅奥大山も立地しています。



2 整備予定地の概略

整備予定地	地籍	江府町大字佐川字阿弥陀免 870, 971-1, 872, 875
	用途地域	なし
	接道義務	なし
	容積率	-
	建蔽率	-
一般規定	主要な出入口	長屋の各戸の主要な出入口は、道路又は道路に通ずる幅員3メートル以上の敷地内の通路に面して設けなければならない。(条8)
	外壁の後退距離	なし
	高さ制限	なし
	日影規制	なし
	採光面積	居室の床面積 1/7 以上
	換気	居室には床面積の 1/20 以上
	シックハウス対策	内装の仕上げの制限、居室における換気設備、天井裏等の措置
	天井高	居室：2.1 以上
	床高さ	木造の場合：直下の地面+45cm 以上
	床下換気口	木造の場合規定有
防火規定	防火地域	指定なし
		延焼の恐れのある範囲の外壁、軒裏、屋根または開口部等に防火上の制限
避難規定	階段の寸法	幅 75cm 以上、蹴上 22cm 以下、踏面 21cm 以上

3 土地利用の考え方

整備予定地の基本的な土地利用の考え方は以下のとおりとします。

- ①国道に隣接する場所において駐車場の整備を行います。
- ②隣接する町営佐川団地に通り抜けられるように通路を確保します。
- ③国道との接道部分が少ないために、周辺の民地の購入も今後検討する必要があります。
- ④町営佐川団地の今後の建て替えを視野に入れて住宅や商業施設を配置します。

第6章 移住促進住宅等の整備方針

1 現在の町営住宅環境、人口減少に伴う地域コミュニティ等の課題

町内の町営住宅及び住環境、商業、子育て、地域コミュニティに関しては、以下のような課題を抱えています。

(1) 住宅の老朽化と需要状況との齟齬

- ・町営住宅は、築年数の経過により躯体や住設備の老朽化が進んでいます。
- ・建て替えを必要な住宅も存在しています。
- ・公営住宅及び特定公共賃貸住宅として整備しているが、所得制限などがあり入居資格者が限定されており、U・I・Jターン者に提供できていません。
- ・次世代を担う子育て世代が住宅事情から町外へ流出しています。

(2) 生活機能、買い物、子育て環境等の脆弱性

- ・町内にはコンビニ、小規模スーパー、道の駅が立地しているのみで、町内に魅力的な買い物環境が整っていません。
- ・各集落には移動販売車による物販を行われているが、日常性からみると近隣や米子市まで買い物に行かざるを得ない状況にあります。
- ・寒冷地でもあり、冬季や雨の日などに、子どもたちが遊べる施設がありません。
- ・町内を自由に往来できる公共交通網が存在せず、自家用車が基本的な交通手段となり、高齢者の身体的な衰えや免許返納後の移動手段がないことで住むことへの不安に繋がっています。

(3) 人口減少に伴う地域コミュニティの弱小化

- ・空き家の増加、土地の荒廃、耕作放棄地の増加が心配されています。
- ・保険料や医療費の増額、社会保障の個人負担増が不安となっています。
- ・地域を支える担い手不足、地域活力の低下が心配されています。

(4) 施設整備と管理運営の一体化

- ・町役場の職員数には限りがあり、人員体制が十分でないことから、住宅のメンテナンスや管理・運営面で行き届かない部分もあります。

2 基本理念

人口減少に歯止めをかけ、江府町未来計画に位置付けられた「思いを形に未来につなぐまちづくり ～3000人の楽しい町」を実現できるように、緑豊かな自然や景観の中で、住んでいる人が愛着を持ち、住みやすく住み続けられるまち、子どもを産み育てやすいまち、生活基盤を整え安心して快適に生活できるまちを目指します。

人口減少対策として、本町への移住定住者の増加は不可欠な要素であり、特に子育て世代や若い単身者などに選ばれる良好な住宅環境の整備とともに、毎日の生活を支える魅力的な商業環境の整備を行います。これらを踏まえ、基本理念を以下のように設定します。

マイホームタウン 笑顔生まれる佐川の暮らし

3 整備方針

「マイホームタウン 笑顔生まれる佐川の暮らし」に向けて、整備方針を以下に定めます。

(1) 移住定住動向を踏まえた住戸の整備

この数年の本町への移住希望動向や町内での転居希望などを踏まえつつ、特に若者世帯や子育て世帯に配慮した住戸の供給を行います。人口減少に歯止めをかけるためにも、若者世帯や子育て世帯の入居の促進が重要です。

若者世帯や子育て世帯が、住んでみたくないような住戸内部の整備、加えて共用部やコミュニティ活動に利用できるオープンスペース等を整備します。また、若者世帯や子育て世帯を支援するためのソフト面の方策や問題解決の体制や、若者世帯や子育て世帯への入居に対する配慮を検討します。

同時に、将来の世帯構成の変化に対応するため、可変性や柔軟性に配慮した住戸を検討します。

(2) 多様な世帯が入居できる条件整備

多様な世帯状況や幅広い収入層が入居できるように、公営住宅法や特定公共賃貸住宅制度の基準や所得制限等に縛られず、移住希望者が入居できる移住促進住宅として整備します。

その際には、PPP手法を導入し、民間事業者が資金を負担し、完成した住宅を町が借り上げる方式も検討します。

(3) ユニバーサルデザインによる居住環境の整備

誰もが安全・安心に暮らせるよう、ユニバーサルデザインの発想の起点である「すべての人が人生のある時点で何らかの障害に直面することがある」という理念に立ち、バリアフリーや手摺りなどに配慮した設計を基とします。同時に住戸だけでなく、建物の共用部、外部空間においても安全・安心に配慮した施設を整備します。

(4) 安全性、防犯環境の向上

施設整備にあたっては、防災性能（耐震・耐火）、防犯性、断熱性、省エネ性の向上と避難の安全性を確保します。防災対策は、ハード整備だけでなく、避難計画などソフトの対応も検討します。建物の耐震性については、地域係数だけでなく重要度係数による耐震性向上についても建物の防災上の位置付け等を考慮します。オール電化や給湯設備の設置やユニットバス化等により居住環境を整備します。

(5) SDGs への対応

2015年に国連に加盟するすべての国が採択したSDGs「持続可能な社会」の視点に立ち、地域木材資源の活用、資材リサイクル、二酸化炭素等の温室効果ガスの削減に向けて、建設整備時に部材や材料調達に配慮します。

(6) 暮らしを支える商業環境の整備

移住促進につなげるためには住宅とともに暮らしを支える買い物環境の整備も不可欠です。整備予定地内に、入居者や地域住民などが利用できる商業機能である小型スーパー、コンビニエンスストア、コインランドリー等の機能も整備を検討します。

(7) 良好な地域コミュニティの形成や多世代交流のための環境の整備

整備予定とともに町内の子育て世代の方々が利用できる室内の遊び場とともに周辺地域も含めた住民のコミュニティ活動にも利用できるような集会所等の機能も整備します。同時に入居者や地域の人が交流できる緑地、オープンスペース等を整備します。

(8) 周辺環境と調和した良好な住環境の整備

周辺は豊かな自然に囲まれた地域です。この周辺環境と調和した住棟を整備します。隣接する町営住宅及び地域の住環境向上のための通路、緑地やオープンスペースを整備します。

(9) 施設整備、管理及び運営における、民間の創意工夫や資金の活用

住宅や商業施設等の整備及び管理、運営に関しては、PPP 手法等の民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を積極的に検討します。

【居住性】

- ・若者や子育て世代が暮らしやすい住戸の整備
- ・多様な住み方に対応できる柔軟性の確保
- ・環境や省エネ対策に配慮した住宅

【安全性・防災性】

- ・防災性能（耐震・耐火）、防犯性、断熱性、省エネ性の向上と避難の安全性の確保
- ・案して暮らせるユニバーサルデザインの導入

【地域コミュニティ】

- ・居住者とともに地域住民とが交流で機能や空間の整備
- ・コミュニティ活動が活性できるような運営の工夫

【商業機能・子育て機能等】

- ・暮らしを豊かにする商業機能の整備
- ・子供たちが遊べる遊び場や室内空間の整備
- ・テレワーク等のオフィス機能の整備

4 住戸計画

移住促進住宅の整備に関しては、SDGsの持続可能なまちづくり視点も踏まえ、「国土交通省住生活基本計画（平成23年3月15日閣議決定）」及び「CASBEEとっとり〔戸建〕」を順守して整備します。

(1) 国土交通省住生活基本計画の順守

居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能注を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

■一般型誘導居住面積水準

- 1) 単身者 55 m²
- 2) 2人以上の世帯 25×世帯人数+25 m²

■都市居住型誘導居住面積水準

- 1) 単身者 40 m²
- 2) 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

(2) CASBEE とっとり〔戸建〕の重点目標の順守

① 県産材・地域産品・伝統技術の活用の推進

県産材の活用は、森林資源の維持保全、温室効果ガスの排出量抑制、循環型社会の構築に貢献し、鳥取県の自然環境を守ることに繋がります。また、住宅建設における県産材や地域産品の活用及び木造住宅を支える伝統技術の継承を進めることは、地域産業の活性化にも寄与することから、住宅建設において積極的にこれらを活用することを推進します。

② 自然エネルギー利用の推進

住宅において消費するエネルギーを削減するには、太陽光発電等の省エネ設備機器のみに頼るのではなく、地域特性や立地条件に応じて、できる限り自然エネルギーを利用した住宅づくりを普及させることが有効であることから、住宅における自然エネルギー利用を推進します。

③ 維持管理体制の整備の推進

住宅の長寿命化を実現し、温室効果ガスの排出量を抑制するためには、住宅の適切な維持管理が重要であることから、住宅の設計・施工記録及び履歴情報の保管、維持管理に関する情報を住まい手に提供するなどの維持管理をサポートする取り組みを推進します。

④ 敷地内緑化の推進

敷地内の緑化は、小動物の生育環境の保全、ヒートアイランドの抑制、二酸化炭素の吸収、火災の延焼遅延など様々な効果を持つ上に、まちなみに潤いやゆとりを与えることから、住宅や敷地の植栽、屋上緑化等など敷地内の緑化を推進します。

⑤ まちなみ・景観形成の推進

住宅は、まちなみを構成する重要な要素であり、まちなみを整え、住環境を良くし、地域に対する愛着と誇りを育むためには、個々の住宅が周囲のまちなみと調和を図り、景観形成に取り組むことが重要であることから、住宅づくりにおけるまちなみへの配慮、景観形成を推進します。

(3) 住戸ターゲット、戸数及び面積等

移住促進住宅の整備にあたっては以下の戸数及びターゲットとします。

項目	内容
ターゲット	①子育てファミリー層 ②地域おこし協力隊等の単身者 ③町内のファミリー ④町内に良い住宅がなく近隣市町村に出て行った元住民やその家族
整備戸数	① 1-2人向世帯住宅（集合型） 1LDK 4-5戸 60-80㎡ ② 3-4人向世帯住宅（集合型） 3LDK 8-12戸 80-100㎡ ③ 4人以上向世帯住宅（戸建て） 4LDK 3-5戸 100-120㎡ 合計で15戸—22戸
駐車場	単身者向け1台 世帯向け2台
公園	子育てファミリーが遊べる公園を整備する
通り抜け道路	隣接する佐川団地や近隣地に抜ける道路（通路）整備の検討

(4) 整備にあたっての留意点

- ・住宅は木造もしくは鉄骨づくりとします。
- ・上下階での騒音問題に配慮し、より戸建て感覚に近い暮らしができる、上下一体のメゾネットタイプとします。
- ・オール電化とします。
- ・隣接する町営住宅との連携を図り、住棟等の工作物の形態、配置、規模、色彩に配慮します。
- ・受水槽や設備機械室等の付帯設備に配慮します。
- ・駐車場、駐輪場、物置、ゴミ置場の位置に配慮します。
- ・緑豊かで潤いのある空間の整備や既存木の保存について検討します。

5 商業施設等の導入機能

(1) 商業機能

移住促進を図るために住宅の整備に加えて日常の生活を支える生鮮三品や最寄り品が購入できる商業機能を導入します。小規模スーパー、コンビニエンスストア等を想定します。同時に、軽い飲食が可能なイートイン機能、コインランドリー機能等も充実を図ります。

(2) 子育て支援機能

子育てファミリーや若い世代の方々が住んでみたくなるような子育て支援機能も整備します。専用の室内遊び場として整備するのではなく地域交流機能の一環として活用します。

(3) 地域交流機能

本住宅や近隣住民の方々が利用できる交流空間を整備します。自治会の会合やママ友、サークル活動や子どもたちの勉強にも利用できる自由空間とします。2つ程度に間仕切りできる仕様とします。壁に鏡などを備え付け、ダンス練習等が可能となるようにします。

(4) テレワーク機能

コロナ禍にあって、在宅勤務や近くのオフィス機能のある場所での勤務するテレワーク形態が全国的にも広がっています。そこで、インターネット環境を整備するなどのテレワーク機能を導入します。

6 商業施設等の規模

(1) 施設面積等

商業施設などの規模は以下の通りとします。

商業施設などは、2階建てSRC構造とします。

1階の面積は4000㎡ 2階の面積は300㎡ 合計 700㎡

階	機能	内容	面積㎡
1階	商業機能 店舗	生鮮三品、雑貨、日常最寄り品	200㎡
	イートイン	簡単に食事できるコーナー	20㎡
	コインランドリー	子育て世代、単身者が利用できるランドリー	30㎡
	惣菜加工コーナー	惣菜加工場	20㎡
	事務所・ストックヤード	事務所・倉庫等	40㎡
	共有面積	トイレ、階段、エントランス等	90㎡
	1階合計面積		400㎡
2階	地域コミュニティ機能	会議室・子育て遊び・テレワーク・勉強等	200
	共有面積	トイレ、階段、廊下等	100
	2階合計面積		300㎡



(2) 駐車場

商業施設などの駐車場としては以下の台数を整備します。

項目	台数
大型車両	2台
普通乗用車（障がい者向け1台含む）	14台
合計	16台

7 緑地・広場

整備予定地内には、できるだけ緑地を確保するとともに、入居する子どもたちが遊べる広場を確保します。同時に、敷地内にある木々はできるだけ、活用し緑陰を創るように配慮します。

8 住宅及び商業施設などの配置イメージ

整備予定地での住宅及び商業施設の配置イメージは以下の通りです。

【イメージ案】



(1) 全体配置の考え方

- ・町民が集まりやすい複合施設は、前面道路からのアクセスが良い敷地北側に配置します。
- ・複合施設南側と住戸ゾーンの間には公園・広場を配置し、住戸ゾーンとのバッファーとし、将来的に敷地西側へのアクセスが可能なスペースも確保します。

(2) 商業施設配置の考え方

- ・前面道路側に駐車場を配置し、大型用駐車場も設けます。
- ・商業施設搬入ヤードは北側とし、既存団地への騒音問題などに配慮します。
- ・ゾーンの中心の商業施設南側にはテラス・公園を設け、エリア全体の公園として機能させます。

(3) 住戸配置の考え方

- ・アプローチ道路に沿った住棟と駐車場配置とし駐車場から住戸へのアクセスに配慮します。
- ・住戸ゾーンの車路は行き止まりとし、住戸専用ゾーンらしさを形成します。
- ・住戸は東向き、南向きを基本とし、1階外部には専用庭やテラスを配置し住環境の向上に努めます。
- ・戸建て住戸3棟をコの字型に配置し、3棟の共通庭を設置し、よりコミュニティが生まれやすい配置計画とします。また、公園の一部が住戸エリアに拡大され、商業施設、住戸ゾーンの繋がりを生みやすい配置とします。

【商業施設イメージパース】





9 今後検討すべき課題

本事業を推進するにあたり、今後検討すべき課題を示します。

(1) 佐川団地との連携

- 隣接する佐川団地の今後の建て替えや整備戸数も視野に入れて整備住戸を決定する必要がある。
- 隣接する佐川団地と比較すると空間的な余裕がないために、周辺の民間用地の活用を検討する必要がある。

(2) 質と費用との調整

- 魅力的な住宅整備には相応の予算を必要としており、整備費と質や居住性等費用対効果に配慮する必要がある。

(3) 情報発信とPR

- 入居者を確保するためには、本町の優位性等をホームページだけでなく、映像制作、雑誌等の広報媒体も活用してさらに積極的に発信する必要がある。
- 移住説明会などを東京、広島、岡山、鳥取などで開催することが重要である。
- 移住促進のための専用チームやSPCやまちづくり会社が必要である。

(4) 商業誘致

- 商業店舗やコンビニの誘致には、支援メニュー等の補助制度が必要である。
- 店舗が撤退しないように、誘客やPR等積極的な広報を行う必要がある。

(5) 子育て支援、教育の充実

- 移住を促進するためには住宅だけでなく、保育園の整備、遊び場（外と室内）、保育園の無償化、医療費の無償化等の支援策が必要である。
- 特色ある教育、児童生徒一人一人の個性を尊重した質の高い教育も不可欠である。

第7章 整備手法

1 PPP/PFI の活用方針

(1) 本事業を推進する上での公民連携手法の必要性

本事業は、人口減少が続く本町においては、人口に歯止めをかけるだけでなく、子育てファミリーや若い世帯の増加を期待する重要な事業です。今後の町営住宅の建て替えなどにも大きな影響を与えると予測され、本事業は、町全体の人口増加可能性をいかに顕在化させるかがポイントとなります。

しかし、本町の財政の見通しは、人口とともに事業所が減少しており、住民税や法人税の減少が見込まれるだけでなく、歳出として扶助費や公債費の増加が見込まれるため、非常に厳しい状況です。

そこで、本事業の実施に当たっては、民間の事業投資を促し、官民連携手法の可能性を探る必要があります。

(2) 従来方式と PPP 手法の相違

従来方式による自治体事業では、企画から仕様書内容の決定までを自治体側で行い、設計業務から業務実施を民間に委託発注してきました。建設においては土木、建築、設備などそれぞれに応じて、自治体側で設計図書や仕様書などを作成し、各々の工事について委託発注を行ってきました。維持管理・運営についても同様に、業務発注や指定管理者委託などにより個別の契約業務として対応しており、設計、建設、管理運営と3回の契約事務を個別に締結する手法でした。

しかし、従来型手法では、設計、積算、仕様決定、業務管理など自治体職員の負担が多く、それに携わる人件費を換算すると相当なコストを要します。また、事務手続き上、複雑多岐に渡っており、事業の進捗に要する時間も長期化する傾向にありました。

一方、PPP手法では、企画段階ではコンサルタント費用等が必要になるものの、設計、建設、維持管理・運営などを移管して民間が対応することで、自治体の業務は相当量が削減されるとともに事業の進捗も短期化が可能となります。

これらを総合的に金額換算すると、自治体が独自の方法で進める従来型手法よりも、民間を活用することでコストが削減されることが分かります。この削減額をVFM (Value for Money) と呼び、官民連携手法のメリットとされています。

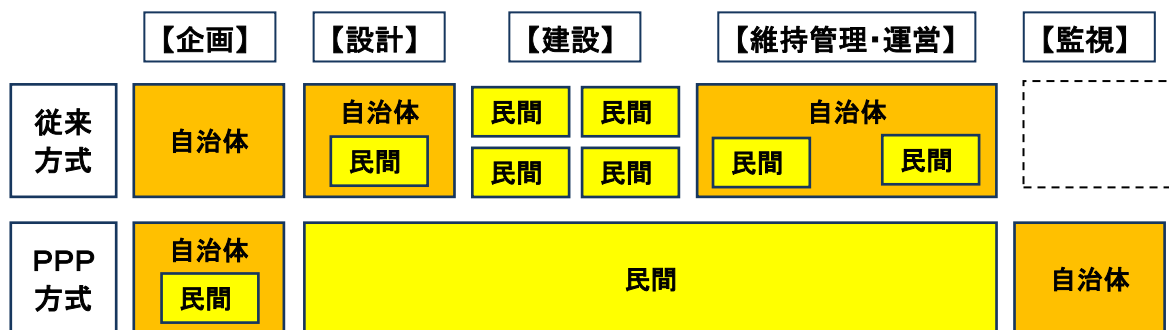


表 従来方式と PPP 手法の相違点

項目	従来から行われていた民間委託・請負	典型的なPPP事業方式
委託期間	原則 単年度	長期間(15~20年程度が多い)
委託範囲	個別業務ごとの場合が多い	包括的
建設費	自治体が負担(一般財源、起債など)	民間側が立替(事業者が資金調達)
発注方式	仕様発注(公共側の判断・仕様に基づく)	性能発注(要求水準を自社責任で解釈)
対価支払	個別業務ごとに一括で支払い	委託期間中に平準化して支払い
リスク	基本的に自治体が負う	契約書に定めた分担に基づく
業務改善インセンティブ	民間事業者の創意工夫の余地が小さい	民間事業者の創意工夫の余地が大きい

このように、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業については、PPP手法で実施することが望ましいと考えられます。

2 事業手法

(1) 事業手法リスト

公共施設の事業手法は一般的には、以下のエラー! 参照元が見つかりません。の通り整理されています。

公民連携手法の比較

手法	内容				
(従来型)	●設計・建設を分離分割発注し、維持管理、運営は直営または分離分割して業務委託(または指定管理者)する方式。				
		設計	建設	維持管理	運営
	業務範囲	○	○	△	△
	契約形態	設計請負契約	工事請負契約	個別委託契約	個別委託契約
	民間契約主体	設計会社	建設会社	個別企業	個別企業
●対価は、それぞれの業務完了後に支払う。					
指定管理者	●設計・建設を別途行った施設の、維持管理、運営に関する管理者としての権限を委託する方式(法的には行政処分)。				
		設計	建設	維持管理	運営
	業務範囲	—	—	○	○
	契約形態	—	—	協定	
	民間契約主体	—	—	個別企業	
●対価は、協定に基づき概ね毎年度ごとに指定管理料として支払う。					
DB	●民間事業者に公共施設等の設計・建設を一括発注し、維持管理、運営は従来型で行う方式。				
		設計	建設	維持管理	運営
	業務範囲	○	○	△	△
	契約形態	工事請負契約		個別委託契約	個別委託契約
	民間の契約主体	設計会社	建設会社	個別企業	個別企業
●対価は、それぞれの業務完了後に支払う。					
DBO	●民間事業者に公共施設等の設計・建設の一括発注と、維持管理・運営等の一括発注を包括して発注する方式。				
	●業務範囲に、設計・建設、維持管理・運営等を含むことが一般的				

		設計	建設	維持管理	運営
	業務範囲	○	○	○	○
	契約形態	工事請負契約		事業契約	
	民間契約主体	建設会社または JV(設計会社と建設会社)		SPCが多い	
	●設計・建設の対価は、施設の引き渡しまでに支払うことが一般的				
BT0	●民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う形式。 ●業務範囲に、設計・建設、維持管理・運営等を含むことが一般的				
		設計	建設	維持管理	運営
	業務範囲	○	○	○	○
	契約形態	事業契約			
	民間契約主体	SPCが多い			
	●対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的				
BOT	●民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式。 ●業務範囲に、設計・建設、維持管理・運営等を含むことが一般的				
		設計	建設	維持管理	運営
	業務範囲	○	○	○	○
	契約形態	事業契約			
	民間契約主体	SPCが多い			
	●対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的				
R0	●民間事業者が既存の公共施設等を改修し、維持管理・運営等を行う方式。 ●業務範囲に、改修の設計・改修、維持管理・運営等を含むことが一般的				
		(改修)設計	改修	維持管理	運営
	業務範囲	○	○	○	○
	契約形態	事業契約			
	民間契約主体	例が少ない			
	●対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的				
BLO リース	●民間事業者が公共施設等を設計・建設し、公共に賃貸してリース料を受け取るとともに、維持管理・運営も行う方式。 ●業務範囲に、設計・建設、維持管理・運営等を含むことが一般的				
セール&リースバックを含む		設計	建設	維持管理	運営
	業務範囲	○	○	○	○
	契約形態	賃貸借契約			
	民間契約主体	リース会社			
	●対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的				

(2) 事業手法ごとの概要

① 従来型

従来型手法は、公共が予め定める仕様に基づき設計・建設を分離分割発注し、維持管理・運営を直営で行う方式です。仕様発注かつ分離分割発注であるため、民間としての知恵を発揮する余地が極めて限定的になります。また、設計・建設・維持管理・運営が分離することで、将来、住民が利用しづらい、あるいは維持管理や運営の手間や費用のかかる設計や建設が行われる可能性があるという欠点があります。

② 指定管理者

指定管理者制度は、地方自治法に基づき町民が広く利用する公共施設の管理を民間事業者が行う方式です。設計・建設は従来型で行い、維持管理・運営を指定管理者に委ねます。日本の公民連携手法の中ではもっとも件数の多い手法です。専門的なノウハウを持つ民間企業を指定

することで、従来型に比べると、民間の知恵を発揮する範囲は格段に広がります。一方、設計・建設は従来型で行っているため、民間の知恵は維持管理・運営にとどまり、設計・建設に反映させることはできません。

③ DB、DBO

DB(Design-Build)は、民間事業者が設計・建設を一括発注し、維持管理・運営は従来型で行う方式です。設計・建設を一体化することで建設側の要望を設計に反映させることができます。また、工期の短縮効果も期待できます。一方、維持管理・運営は従来型となるので、民間の知恵の発揮は期待できません。DBを行った後に、DBの手続きとは別に指定管理者を活用するDB+0という方式もあります。DB+0では、設計・建設、維持管理・運営のそれぞれに民間の知恵を発揮してもらうことは可能ですが、まったく別々の手続きになりますので、維持管理・運営の観点を設計・建設に反映させることはできません。

DBO(Design-Build-Operate)は、設計・建設に加えて、維持管理・運営も一括発注する方式です。DB+0と異なる点は、事業者選定にあつて、設計・建設・維持管理・運営を一体的な提案として求め、一体性のより高い提案者を選定することができる点です。手続きとしては、一般的には、設計・建設を一括した工事請負契約と、維持管理・運営を一括した事業契約を別々に締結します。設計・建設の対価は、施設の引き渡しまでに支払います。

④ PFI

PFI(Private Finance Initiative)は、通称PFI法(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)に定められたもので、設計・建設・資金調達・所有・維持管理・運営などを総合的に民間事業者委ねることのできる手法です。所有権の移転時期によって、BT0(Build-Transfer-Operate)、BOT(Build-Operate-Transfer)などに分かれます。完成時点で所有権を公共に移転するのがBT0です。早い段階で公共の所有となることで、公共としては所有権に基づいて管理できるという利点があります。事業期間終了後に公共に所有権を移転するのがBOTとなります。民間が所有権に基づいて知恵を出しやすくなるという利点があります。

RO(Rehabilitate Operate)は、民間事業者が既存の公共施設等を改修し、維持管理・運営等を行う方式です。公共が保有した状態で行うため所有権は移転しません。BT0、BOTが施設を建設する手法であるのに対して、ROは改修であるという大きな特徴があります。

なお、改修はPFI固有のものではありません。DB、DBOを含めてすべての手法で改修を事業内容に含めることができます。

⑤ リース (BLO)

リースは、民間事業者が設計・建設した施設を公共が借り受ける方式です。民間事業者が所有権に基づいて維持管理・運営を行います。公共はこれらの費用をリース料として支払います。民間金利分割高になる傾向がありますが、民間事業者の自由度は非常に高くなります。また収入を得ると同時に費用を大幅に下げる余地が広がります。

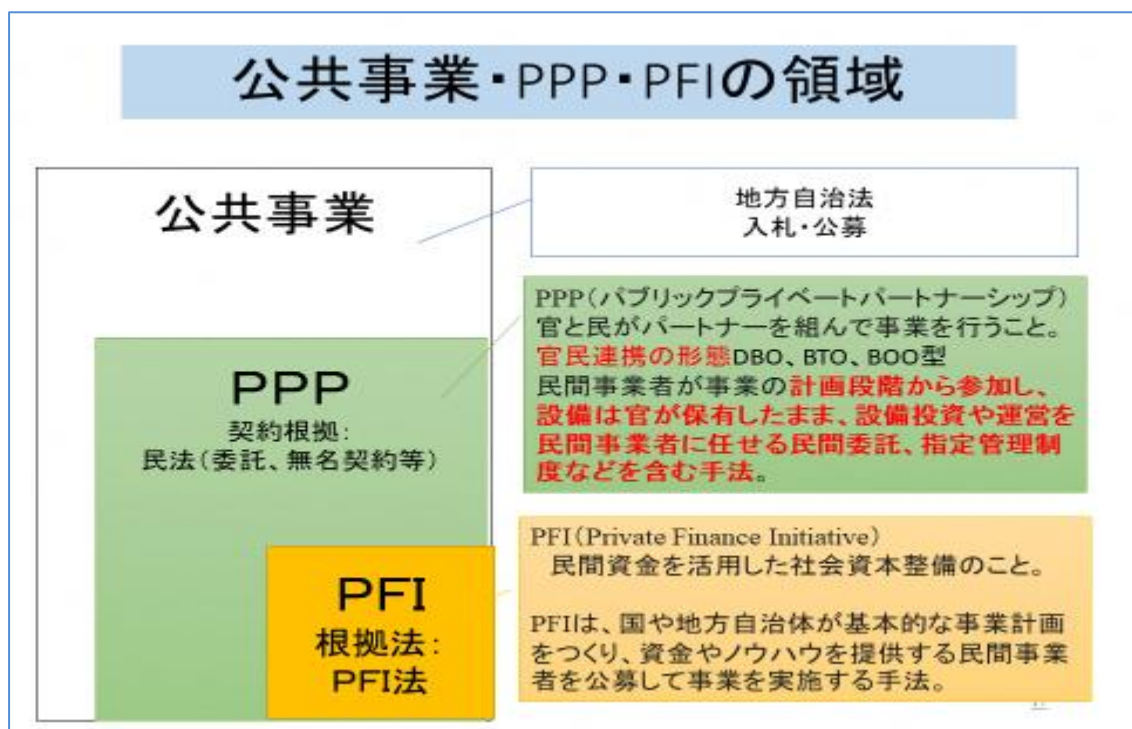
セール・アンド・リースバックは、公共施設等をいったん民間事業者に売却後民間事業者から借り受けて使用する手法です。リース料を支払う必要はありますが、売却した時点で売却代金を得ることが可能ですので、資金が必要な場合には有効な手法です。

なお、本事業に含まれる施設に関しては公共自ら所有しなければならない制約はありません。また、指定管理者の前提として条例で指定することが必要な公の施設に関しても、賃借権、使用貸借権等所有権以外の権原をもっていけば足りると解されていますので、法律上の問題はありません。

⑥ PFI/PPP 事業領域区分イメージ

PFI/PPP の事業領域の区分は以下のようになります。

本事業で採用予定手法は、PPP 手法となり、契約の根拠法は民法となります。



3 事業方式の検討

以上の検討を踏まえ、本事業を推進する上で最適と考えられる公民連携手法の中で事業手法を設定します。

1. 手法選択の観点

本事業においては、住宅、買い物環境、子育て支援、公園等、本町に住んでみたくなる魅力的な空間整備が求められています。同時に、複数の機能を横断的に運営するとともに、設計・建設・維持管理・運営の各段階を通して統一的な視点で行う必要があります。また、民間のノウハウが十分に発揮できるような自由度の高い手法が必要となります。

一方で、今回の事業用地の市場性評価が高くなく、商業施設を運営する企業の誘致できるか否かというリスクを抱えていることに留意が必要です。民間事業所のための投資では、実現化が低いとみるべきです。従って、商業機能の誘導には、公的資金や立地しやすい支援メニューの制度化も必要となります。

本事業を公募した時点で提案者が高いリスクを感じると、提案を避ける、あるいは提案の質が低下することが懸念されます。このため、民間に過度にリスクを移転しない手法が望まれます。この2つの観点から、本事業におけるPPP手法を以下のように整理しました。

2つの観点からみた手法の評価

観点	異なる機能の一体性、設計・建設・維持管理・運営の一体性	左記を踏まえて、民間へ過度にリスク移転していないか	手法としての適切性の判断
(従来型)	×達成できない		×
指定管理者	×設計・建設が従来型であれば一体性は達成できない。		×
DB	×設計・建設は一体化できるが維持管理・運営との一体化を達成することができない。		×
DBO	○できる	○合理的な範囲内	○
PFI(BTO)	○できる	○合理的な範囲内	○
PFI(BOT)	○できる	△ややリスクが民に偏る	△
リース(含むセール&リースバック)	○できる	○合理的な範囲内	○

4 手法の検討

本事業では、本町が保有する町有地を活用しようとする事業であり、子育てファミリーなどが住みたくなる住宅及び商業施設の整備となり、相互に機能を連携・共有しながら、賑わいを創出することが重要です。同時に、国の地方創生拠点整備交付金や過疎債や県の支援メニューなどを活用し、本町の予算を削減する視点も重要です。

そこで、以下のように二つの事業手法を活用することとします。

(1) 移住促進住宅の整備

住宅整備こそ、民間企業のノウハウと創意工夫が生かされる事業です。そこで、事業者による資金調達、設計、整備、完成した住宅を本町がリースし、その運営を民間が行う、「BL0：建設・リース・移管=Build・Lease・Transfer」方式を採用します。

リース期間は、概ね20年間として契約期間終了後、基本的には町に住宅は移管されます。

項目	内容	町	事業者
資金調達			●
設計	要求水準所に基づき事業者が創意工夫		●
建設	外構・公園、道路、駐車場含む		●
管理運営（20年間）	居住者の誘致、契約手続き		●
所有	住宅は民間事業者の所有		●
リースバック	20年間のリース料支払い	●	

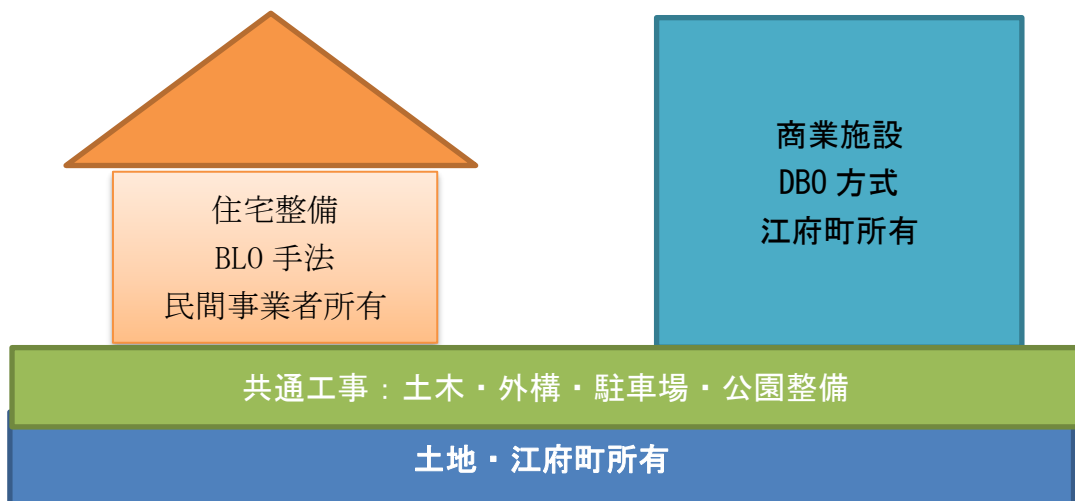
(2) 商業施設等の整備

移住促進住宅への入居者や子育てファミリー及び近隣の住民の生活を魅力的にする商業施設などの整備に関しては、市場性が低く、公共事業としての誘致戦略が必要となります。また、国の支援制度による予算獲得が可能であることから、資金調達は町が行い、民間に設計、建設工事、管理運営を行う、「DBO：設計・建設・運営 Design・Build・Operate」方式を採用します。

項目	内容	町	事業者
資金調達	建物引き渡し時にサービス対価として支払う	●	
設計	要求水準所に基づき事業者が創意工夫		●
建設	外構、駐車場を含む		●
管理運営	商業施設運営者の誘致 管理運営は町からの指定管理による委任		●
所有	建物は町の所有となる	●	

(3) 全体的スキームイメージ

住宅整備はBLO方式、商業施設等はDBO方式での整備となりますが事業としては総合的な事業として一括での公募型契約を予定します。



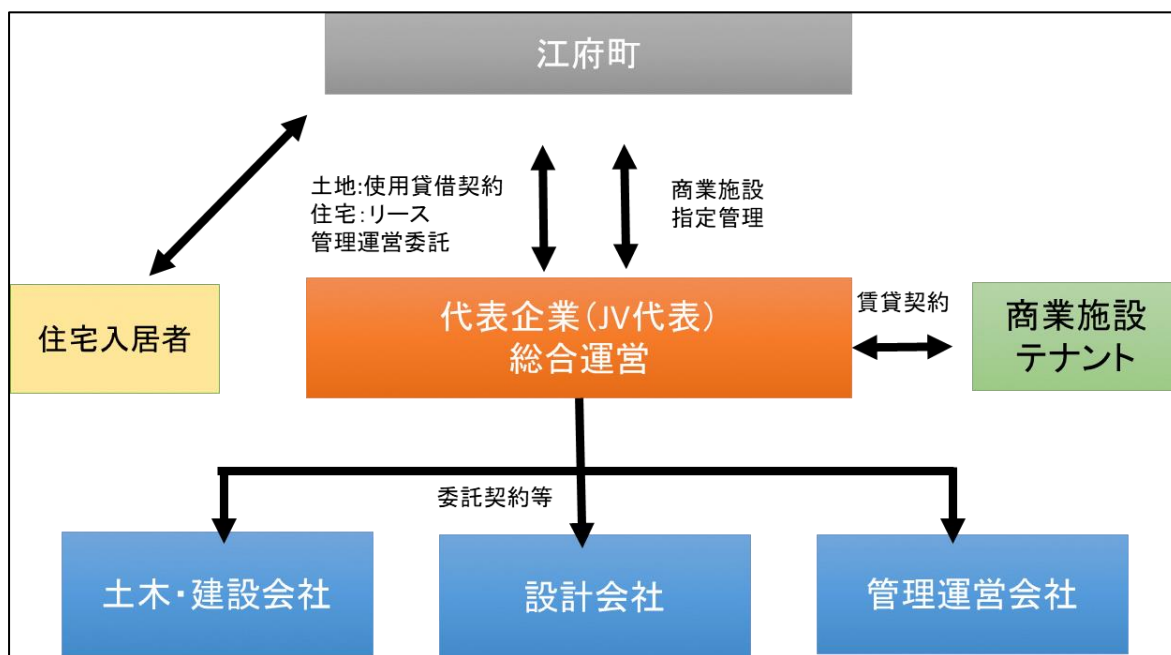
(4) SPCの活用検討

本町を投資に値する魅力のある空間にするためには、ハード・ソフトの両面から、地域を活性化
する具体的な事業への取り組みが必要となります。

従って本事業を進めるには、核になる企業とともに、設計、建設整備、運営ができる各分野の専
門企業が集まったJVチームの組成が重要となります。

一方で、特定目的会社であるSPC(Special Purpose Company)も、まちの魅力を高めるために地
域密着型のディベロッパーとして、公益性と企業性を併せ持ち、行政や民間企業だけでは実施が難
しい「具体的事業開発」に取り組むことができます。あわせて民間投資を募ることができ、公共性
を持っているのでまちの価値をより高める事業の実施、民間型発想による収益性等が向上し持続可
能な事業を実施できる特徴があります。同時に、SPCは行政と民間の間を取り持つコーディネータ
ーやサポーター双方の持ち、まちの課題を解決する役割を担います。従って、本事業を推進するに
あたりSPCの可能性も検討します。

本事業におけるJV型グループの構成イメージを以下に示します。



(5) 金融機関の役割

地元地方銀行を中心に、SPC への出資あるいは本事業への融資を行うことが不可欠です。単独行
で困難であれば、複数の金融機関によるシンジケートローン、協調融資の形態も可能です。担保に
よるコーポレートファイナンスでなく、プロジェクトファイナンスを基本と考えることが地域経済
活性化につながります。

第8章 サウンディング調査

1 本事業に関する初期サウンディング調査の結果

令和2年11月9日に鳥取県が主催した「PPP/PFI 推進地域プラットフォーム セミナー」において本事業についての説明を行いました。セミナーに参加した民間事業者の中で本事業に関心のある11社からサウンディングを行いその結果を以下に示します。

(1) 問1 貴企業の中で PPP 事業の経験や実績はありますか。

- ・関心があるもしくは公募に応募したが採択にならなかったのではほとんどの企業は実績がない状況にある。今後多くの公募案件ができることで実績につなげることが可能である。
- ・建設系の事業者は、本町の案件について興味を示しており、他の地域で PPP/PFI 事業の経験が豊富な事業者を A 企業とした JV を組成することで、本案件への関心は高まると考えられる。

(2) 問2 PPP 事業は設計、工事、運営まで総合的に実施します。

貴企業で実施したい部門はどの部門ですか。

- ・今回サウンディング希望企業のほとんどが、設計、建設、土木分野の企業であったため設計、建設への希望がほとんどであった。

(3) 問3 PPP 事業では運営体制が重要です。今後運営事業にも参加したいですか。

- ・セミナーで今後運営事業の規模が大きくなることは理解した。運営にも関心をもった企業がほとんどであった。
- ・関心はあるが、現在の事業分野を拡大し新事業として立ち上げるところまでになっているとは思えない状況である。

(4) 問4 運営する時に不安や心配なことがありますか。

- ・運営に大きな不安がある企業がほとんどであった。
- ・経験がないこともあり先が見えない、長期事業となるので手離れができない、いわばそこまでの責任を取りたくない、取れる自信がないという感じであった。

(5) 問5 江府町の今回 PPP 事業では、住宅に関しては BLT ((Build-Lease-Transfer) の採用も検討しています。BLT 方式での事業への参加の可能性はありますか。その場合には、どの役割を担えますか。(設計、建設、運営)

- ・本町の案件には今回ヒアリングしたほとんどの企業に関心を示した。
- ・ヒアリングした企業は設計、建設への希望がほとんどであった。
- ・運営は、自らの企業がやるというのではなく、管理運営できる企業と連携する方向という回答が多かった。
- ・ほとんどの企業で BLT 方式への知識や理解があった。
- ・BLT 方式について、参加する企業にメリットがあるのか疑問視している企業が複数見られた。
- ・BLT 方式は民間企業が事業費用負担をすることになるため、中小企業では銀行からの融資を受けることが前提となる。返済は20年間リースバックで自治体が払うから問題はないが、その間、民間企業には借金(融資残型)が残り、財務バランスが悪くなり、企業評価が下がるので、そこが困るという意見が多かった。

(6) 問6 附帯施設に関しては、DBO方式を採用する可能性を検討しています。

このDBO方式での事業への参加の可能性はありますか。

- ・DBO方式へ参加したいと回答する企業がほとんどあった。
- ・BLT方式と異なり、早くに公共側に移転できるのでこの方式への関心は高かった。
- ・自治体が必要とする企業誘致もできる、不動産部門を持っている企業が複数あった。

(7) 問7 PPP事業全体で何かご意見やご要望があればお聞かせください。

- ・実績や経験がないのでその初めて不安は大きかった。
- ・運営に関しては、自治体型から多く出るのは理解できるが、自社が挑戦するのは別である。資金と人件費、ノウハウが米子地域にないので、その研修や人材が必要である。

(8) 県外：大手企業及び金融機関

- ・JVの代表企業が可能な候補となる大手事業者は、積極的な姿勢を見せており、これらのPPP/PFIの実績ある事業者を核としたグループを作ることが可能である。
- ・事業半分以上が住宅整備及び管理である大手事業者は、運営管理に関しては、安心感がある。
- ・店舗の誘致と運営には多くの実績がある大手事業者の実力が大きい。
- ・JVを組むにあたり、また、金融機関もPPP/PFIの実績を作ることには興味を持っており、融資など柔軟な対応を得ることは可能である。

(9) 全体として

- ・鳥取県内のPPP/PFIの実績が乏しく地元事業者の経験、特に管理運営についての実績が少ないこと、またSPCを組成してリスクをとることができる事業者が少ないことから、本案件において地元単独グループでの実施を短期間で組成することは難しいと考えられる。
- ・設計・建設の事業者は自社の専門性のある分野においてはPPP/PFIへ参画することの意欲は十分である。しかし、中小規模の事業者では長期の借入れとなる事業資金の調達、事業者の財務状況が悪化してしまうリスクを負ってしまうためネガティブな意見を持っている。長期の事業継続を担保するSPC設立についても、その必要性が自社やグループに少ないことや、設立や維持に関する費用負担を不安視する声があり、金融機関等を交えた説明が必要であると感じた。
- ・BLT方式について、参加する企業にメリットがあるのか疑問視している企業が複数見られたことから、リース借上げ費用の中に運営人件費、メンテナンス費等を明確にしていく必要性がある。
- ・事業費用負担のために融資を受けることで企業の財務諸表のバランスが悪くなる。SPCを設立しSPCが融資を受けることで企業の財務諸表のバランスが悪くなることは解消するが、現状ではSPC設立や運営のノウハウがないこと、規模の小さな事業では経費が掛かることが課題である。
- ・SPC設立のための定款や、作り方研修、運営研修が必要である。
- ・法務的なアドバイスができる弁護士の発見、育成が必要である。
- ・実績や経験がない民間事業者が多く不安は大きかった。
- ・運営に関しては、自治体型から多く出るのは理解できるが、自社が挑戦するのは別である。資金と人件費、ノウハウが米子地域にないので、その研修や人材が必要である。

第9章 日程

項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
実施方針確定	←→			●公表								
基本計画策定	←→			●公表								
公募要領策定				←→								
要求水準書策定				←→								
基本協定作成				←→								
事業契約作成				←→								
サウンディング		←→				←→						
公募								●	←→			
審査・決定												←→
基本協定締結												●
事業契約締結												●
弁護士法務チェック				←→								
設計・工事着手												
債務負担行為議決(住宅リース)												●
商業施設整備予算												●

項目	令和4年	令和5年	令和6年
基本方針・公募・事業者採択			
住宅基本設計・実施設計	↔		
上下水道敷設工事	↔		
道路整備・駐車場整備	↔		
移住者住宅整備(集合・戸建)	↔	●入居 ↔	●入居
移住者誘致・契約	↔		
店舗基本設計・実施設計	↔		
店舗整備(駐車場合む)	↔	●オープン	
店舗誘致・契約	↔		
商業施設指定管理条例	●		

第10章 財源の検討

1 整備予算の検討

整備にあたっては、本町の財政規模の脆弱性を考慮し、できるだけ国や県の支援メニューを活用することが不可欠です。住宅整備及び商業施設等の整備に当たり可能性のある支援メニューは以下の通りです。

(1) 住宅整備

本構想で整備する住宅は公営住宅、特定公共賃貸住宅として整備しないために、公営住宅等の国のメニューを利用することはできません。

そこで、民間投資型の借り上げ住宅として、整備を予定しており、初期投資の費用を20年間のリース費用で平均値化することとします。あわせて、過疎債なども併用することとします。

項目	内容
民間事業投資予算	20年間の賃貸借上型（リース）として予算の平準化を図ります。
過疎債	過疎対策事業債は、過疎地域自立促進特別措置法（平成12年法律第15号）により過疎地域に指定された市町村が、過疎地域自立促進市町村計画に基づいて行う事業の財源として特別に発行が認められた地方債である。過疎対策事業債は、総務大臣が各都道府県に同意等予定額の通知を行い、各都道府県知事が市町村ごとに同意（許可）を行う。充当率は100%であり、その元利償還金の70%は普通交付税の基準財政需要額に算入される。

(2) 商業施設等

商業施設などの整備にあたっては、地方創生推進交付金、地方創生拠点整備交付金等、地方創生の枠での予算獲得を検討します。

項目	内容
地方創生推進交付金	地方創生推進交付金は、地方公共団体が域再生計画に記載された、まち・ひと・しごと創生法の規定に基づき策定した市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略に位置付けられた自主的・主体的で先導的な事業の実施に要する費用に充てるため、国が地方公共団体に対して交付される交付金である。 対象事業 ①結婚、出産又は育児についての希望を持つことができる社会環境の整備に資する事業 ②移住及び定住の促進に資する事業 ③地域社会を担う人材の育成及び確保に資する事業 ④観光の振興、農林水産業の振興その他の産業の振興に資する事業 ⑤地方公共団体が地域再生を図るために取り組むことが必要な政策課題の解決に資する事業

<p>地方創生拠点整備交付金</p>	<p>地方創生拠点整備交付金は、まち・ひと・しごと創生法の規定に基づき策定した市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略に位置付けられ、地域再生計画に喜佐雄された自主的・主体的・先導的な事業及びそれと一体となって整備される地方創生の推進に資する施設の新築、増築及び改築等の実施に要する費用に充当するため、国が地方公共団体に対して交付される交付金である。</p> <p>【対象事業】 施設整備計画に記載された次に掲げる事業で少なくとも一以上の施設整備事業を含むものとする。</p> <p>①施設整備事業 地方版総合戦略に位置付けられ、地域再生計画に記載された施設(以下「整備対象施設」という。)の整備。</p> <p>②効果促進事業 地域再生計画に記載された整備対象施設の利活用方策として、当該施設と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務事業で、施設整備計画ごとに、交付対象事業の全体事業費の2割を目途とする。</p> <p>次に該当する事業等は除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備対象施設の運営等の利活用方策に必要な人件費、賃借料そのの経常的な経費への充当を目的とする事業等 ・特定の個人や個別企業に対する給付経費及びそれに類する事業等 <p>【補助率】 交付対象事業の補助率は2分の1とする。</p>
--------------------	---