

江府町移住促進住宅等整備事業 基本計画

令和3年10月

江府町

| | | |
|-----|-------------------------------|----|
| 第1章 | はじめに | 1 |
| 第2章 | 江府町移住促進住宅等整備事業基本計画の目的と位置づけ | 2 |
| 1 | 計画の目的 | 2 |
| 2 | 計画の位置づけ | 2 |
| 3 | 基本計画期間 | 3 |
| 第3章 | 江府町の概要 | 4 |
| 1 | 人口 | 4 |
| 2 | 産業 | 5 |
| 第4章 | 現況の整理 | 9 |
| 1 | 町営住宅の現状 | 9 |
| 2 | 地域別町営住宅詳細 | 9 |
| 3 | 上位計画及び関連計画の整理 | 14 |
| 第5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 | 21 |
| 第6章 | 民間活力導入の可能性 | 24 |
| 1 | 調査の背景 | 24 |
| 2 | 本事業に関する初期サウンディング調査の結果 | 24 |
| 3 | 初期サウンディングのまとめ | 26 |
| 第7章 | 整備予定地概要 | 27 |
| 1 | 整備予定地 | 27 |
| 2 | 用地内容 | 29 |
| 3 | 土地利用の考え方 | 29 |
| 4 | 整備予定地の変更 | 30 |
| 第8章 | 移住促進住宅等の整備方針 | 31 |
| 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 | 31 |
| 2 | 基本理念 | 31 |
| 3 | 整備方針 | 32 |
| 4 | 移住促進住宅の整備計画 | 33 |
| 5 | 商業施設等の導入機能 | 35 |
| 6 | 商業施設等の規模 | 36 |
| 7 | 整備にあたっての留意点 | 37 |
| 8 | モデルプラン | 37 |
| 9 | 今後検討すべき課題 | 39 |
| 第9章 | 運営方針 | 41 |
| 1 | 施設全体の管理運営に関する基本的な考え方 | 41 |
| 2 | 運営スキーム | 41 |

| | |
|---------------------------|----|
| 3 SPC | 41 |
| 4 モニタリング | 42 |
| 第10章 全体事業費 | 43 |
| 1 施設整備費（イニシャルコスト）の想定..... | 43 |
| 2 ランニングコスト（運営管理費）の想定..... | 43 |
| 第11章 整備手法 | 44 |
| 1 PPP/PFI の活用方針..... | 44 |
| 2 官民の役割分担の検討 | 44 |
| 3 リスク分担の検討 | 47 |
| 4 事業手法 | 50 |
| 5 事業方式の検討 | 53 |
| 6 手法選択の結論 | 53 |
| 第12章 事業手法評価 | 57 |
| 1 事業手法の適切性な評価方法 | 57 |
| 2 本事業におけるVFMの試算 | 58 |
| 第13章 日程 | 60 |
| 第14章 財源の検討 | 62 |
| 1 整備予算の検討 | 62 |

第1章はじめに

2014（平成26）年に「まち・ひと・しごと創生法」が制定されてから全国の自治体では、人口減少を食い止めるための様々な政策を実施してきました。江府町（以下、「本町」という。）においても「江府町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、この5年間事業を進めてまいりました。しかしながら、本町の人口は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2015（平成27）年にはピーク時の40.8%となる3,004人にまで減少し、今なお減少傾向が止まらない状況となっています。

このため、人口減少に歯止めをかけ、「選ばれるまち」、「子育てしやすいまち」「子育てに優しいまち」として若い世帯に本町が選ばれるようにするには、本気で新たな事業に着手する必要があります。

2021（令和3）年3月に策定した「江府町移住促進住宅等整備基本構想」（以下、「基本構想」という。）は、本町佐川地区に、子育て世帯をメインターゲットとして、子育て家庭の心地よい居場所づくりに向けた住環境を整備するための基本的な事業構想です。「暮らし」「居場所」「買い物環境」の向上を基本コンセプトとして、子育てしやすい住宅、子どもたちが安心して遊べる空間、豊かな暮らしを支える商業機能を一体的に整備し、子育て世帯や若者が気軽に利用できる「居心地の良い我が家」としての居場所を創り出すこととしています。

江府町移住促進住宅等整備事業基本計画（以下、「本計画」という。）では、基本構想における住宅のコンセプトに加え、周辺の住民や事業者など、「すべての世代が活用できる地域づくり」を目指して、子どもから高齢者までの全世代を対象に、ライフスタイルに応じた様々な住民活動の応援・支援を行うことができる機能を整備することとしました。本計画は、そのための基本的な考え方や具体的な導入機能、施設構成、事業手法、運営方針、事業スキームなどについて取りまとめをします。

佐川地区における移住促進住宅等整備事業（以下、「本事業」という。）により整備する施設は、本町の子育て世帯を誘致する重要な拠点施設であり、シンボルとなる施設として期待されます。

今後は本計画に基づき、民間事業者のノウハウを活用して、より充実したサービスを提供できるよう本事業を進めていきます。

第2章 江府町移住促進住宅等整備事業基本計画の目的と位置づけ

1 計画の目的

本町の人口は、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。近年、企業進出はコロナ禍により都心部から地方へと移る動きが始めており、移住定住者の受け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、住宅需要は高まっています。

しかし、空き家バンクの登録件数は増えていますが、住居を探している方からの問い合わせに対し、十分な対応ができていない状況にあります。同時に町内には 100 件以上の空き家が存在し、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を感じる所有者もあり、地域資産を十分に活用できない状況にあります。

今後 U・I・J 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う必要があります。

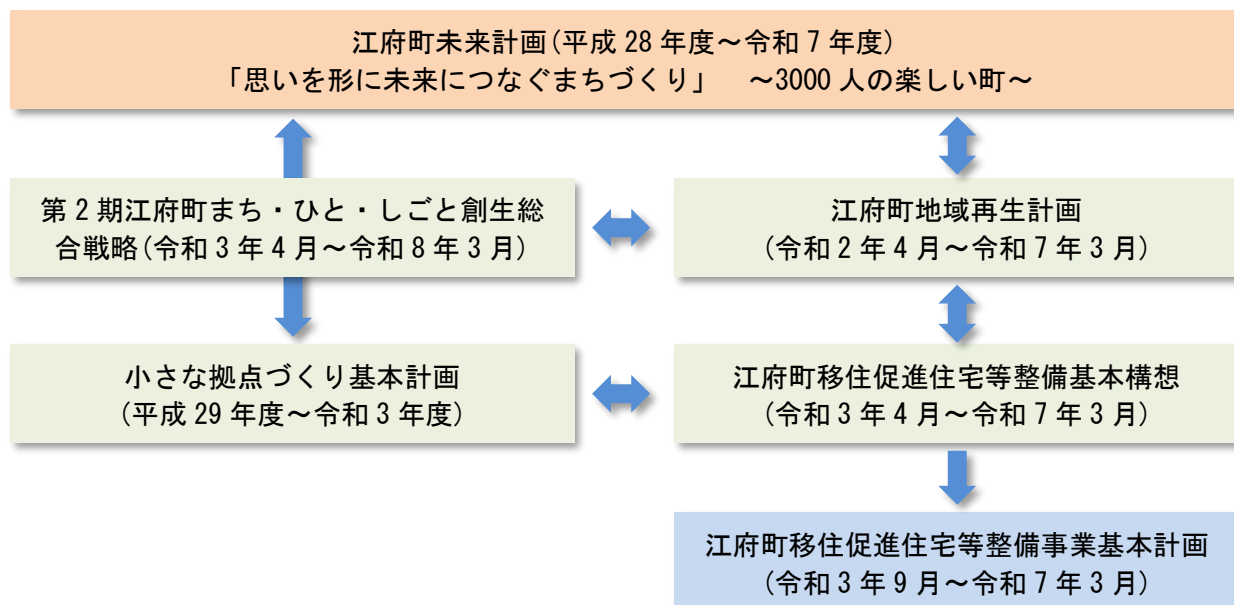
そこで、本町では、佐川地区に取得した約 5,000 ㎡の土地において、U・I・J ターンを促進するための本事業を行うものです。検討を進める上では、地域の活性化や町民の商業環境の向上、子育て世帯への支援を図るなど居住環境の魅力化に取り組みます。あわせて SDGs の視点に立ち、再生可能エネルギーの導入などの環境面への配慮も行います。

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

本計画では、こうした状況を踏まえて、本町の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ことを目的とします。

2 計画の位置づけ

基本計画は、江府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、令和 3 年に策定した「江府町移住者促進住宅等整備基本構想」との連携と整合を図ります。



(1) 江府町未来計画

「江府町未来計画」は、住民の自治と参加のもとに未来へ向けた新しい江府町を創出するための、江府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。

「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始め、道の駅「奥大山」、江尾駅、武庫駅を結ぶエリアを「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。

(5) 江府町移住促進住宅等整備基本構想

佐川地区の町有地約5,000㎡に、U・I・Jターンを促進するための移住促進住宅等の整備事業を実施するための基本的な考え方をまとめたものです。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し、居住環境の魅力化に取り組みます。あわせてSDGs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、整備手法に関しては、PPP手法の導入も視野に入れて検討しています。

3 基本計画期間

基本計画の期間は、令和3年9月から令和7年3月までとします。

第3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約 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、米沢村が合併して発足し、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ました。町名は、町内は、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。

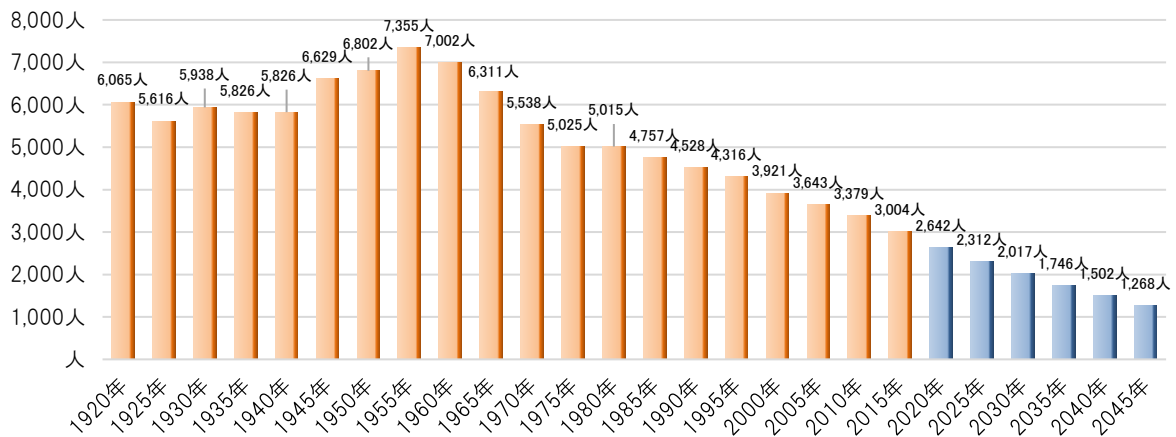
交通は、中心部には国道 181 号、JR 伯備線、米子自動車道が通っています。また観光道路である大山環状道路が通るなど車の往来も多く、鳥取県西部の中心である米子市へも約 25km の距離にあります。気候は山陰地方特有の雨が多い地域であり、冬は豪雪地帯となり、積雪は 2m を超え、冬の寒さは厳しいものとなっています。一方で、雪解け水は奥大山に広がるブナ林に蓄えられて町内を流れており、俣野川には下蚊屋ダム、俣野川ダムが造成されています。この豊富な水資源は、サントリー等によりミネラルウォーターとして取水され、重要な産業資源となっています。また町内の一部が大山・隠岐国立公園に指定されるなど、非常に豊か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

(1) 総人口の推移

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ています。ピーク時から 82.6%の減少、2015(平成 27)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。

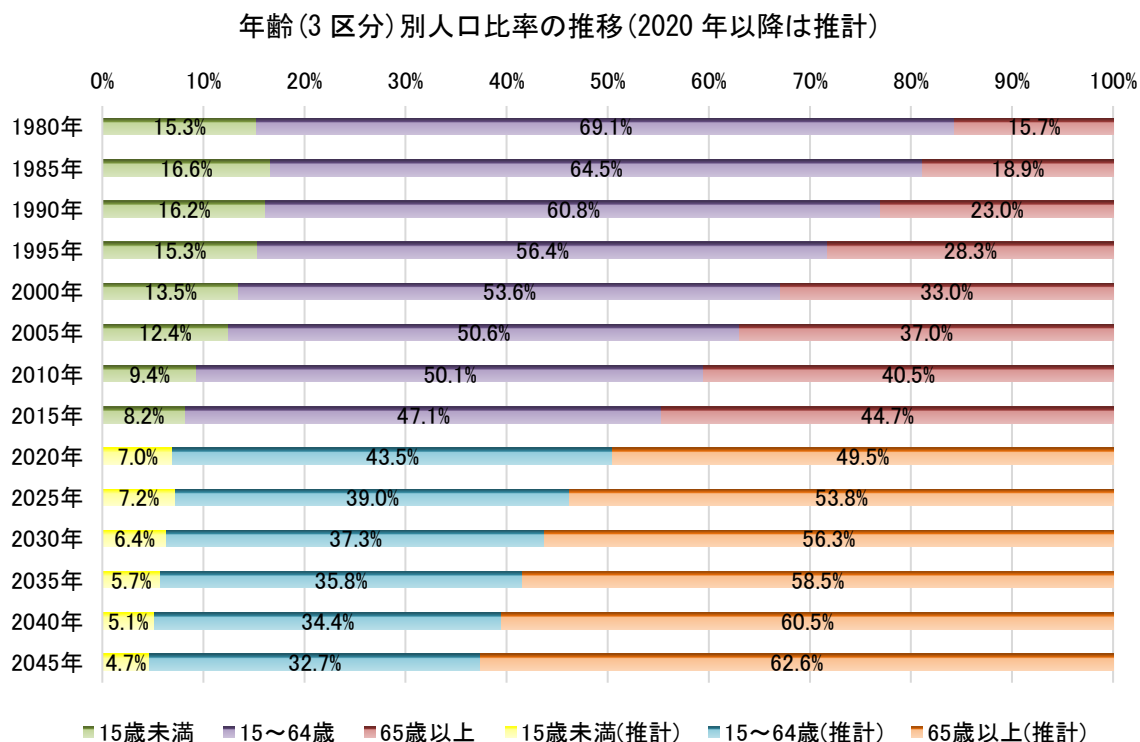
江府町の総人口の推移(2020 年以降は推計値)



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

(2) 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

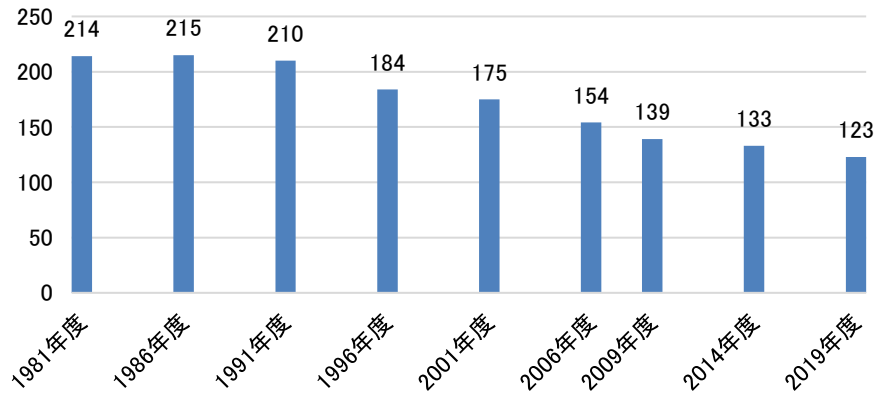
2 産業

(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もっとも多く、次いで建設業、サービス業と続いています。

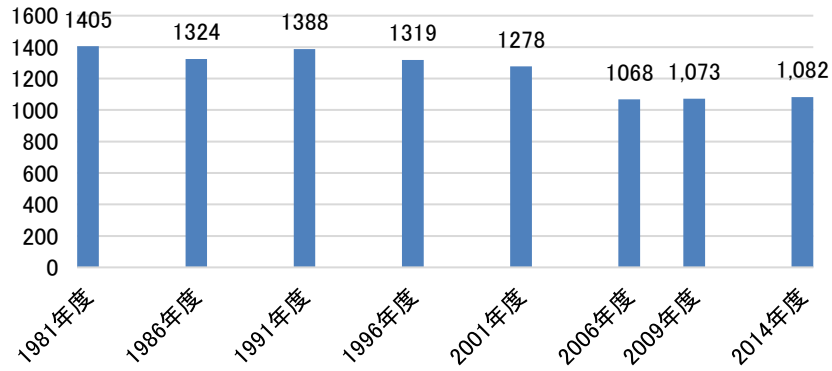
全体的に事業所数が少なく、雇用の受け皿が少なくなっていることから、若い世代の定住の妨げになっていると考えられます。特にこれからの産業である情報産業の数が 1 事業所と少ないことが課題であると考えられます。新型コロナウイルス感染症対策におけるリモートワーク等への対応や、公共、民間のサービスともに省力化や効率化を進めるには情報化は欠かせず、それらを担う地域に密着した情報産業の誘致又は創業が不可欠です。

事業所数の推移



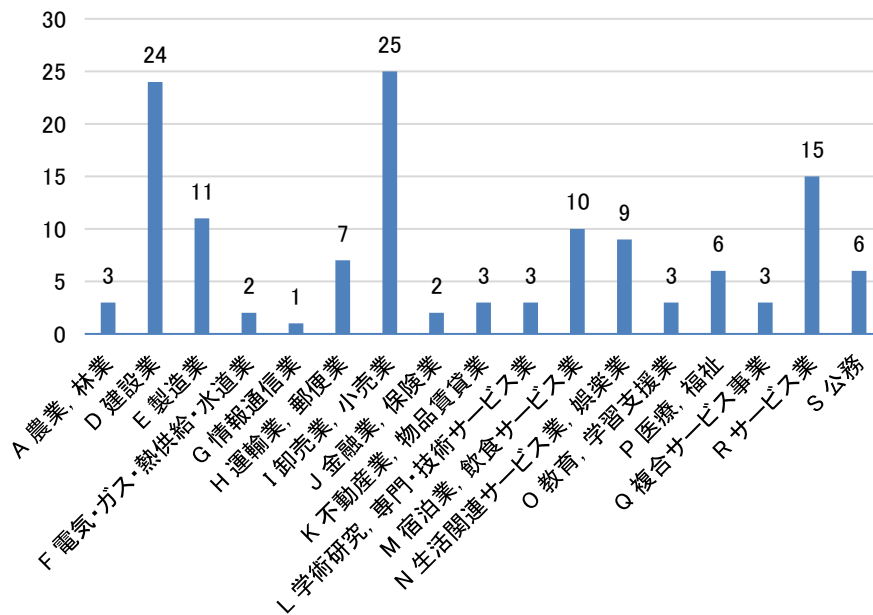
出典：事業所統計、経済センサス基礎調査

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、典型的な中山間地域になっています。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、江府町の世帯数が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、農業は江府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経営となっています。総林家数は458戸となり江府町世帯の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:平成27(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:平成 27(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 |

平成 27(2015)年農林業センサス

第4章 現況の整理

1 町営住宅の現状

本町に整備されている町営住宅は以下のとおりです。

(入居可能住宅)

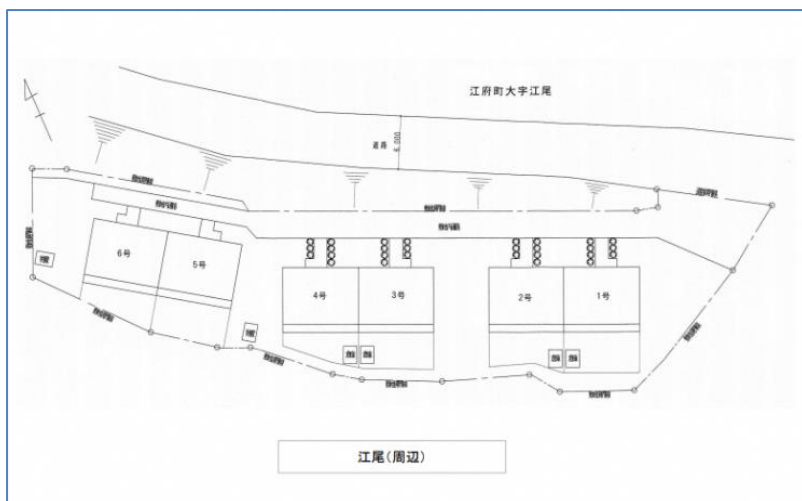
- 公営住宅 12戸 (江尾団地は、老朽化のため新規入居者は募集していません)
- 特定公共賃貸住宅 18戸

2 地域別町営住宅詳細

(1) 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 |
| 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】



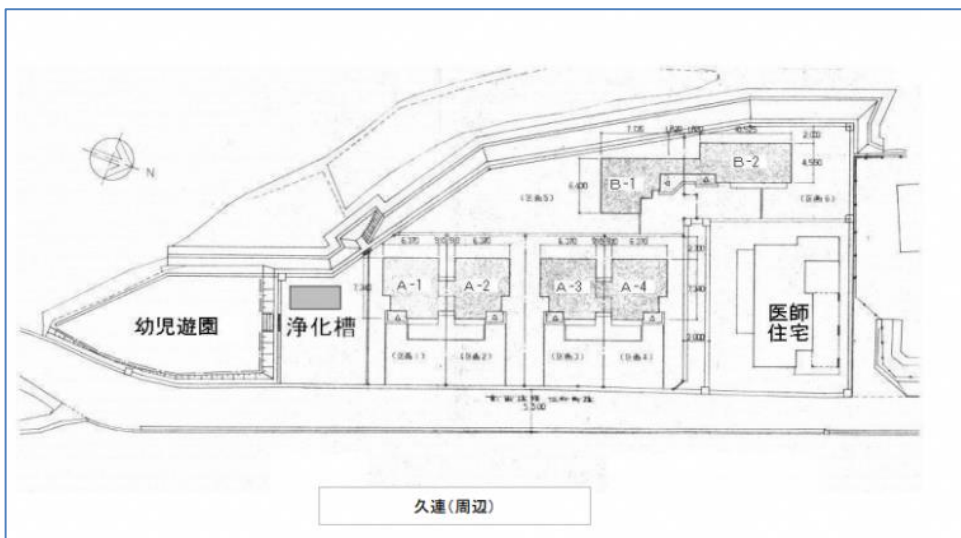
【間取図：事例】



(2) 久連団地

| | |
|---------|----------------------|
| 住所 | 鳥取県日野郡江府町久連 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】



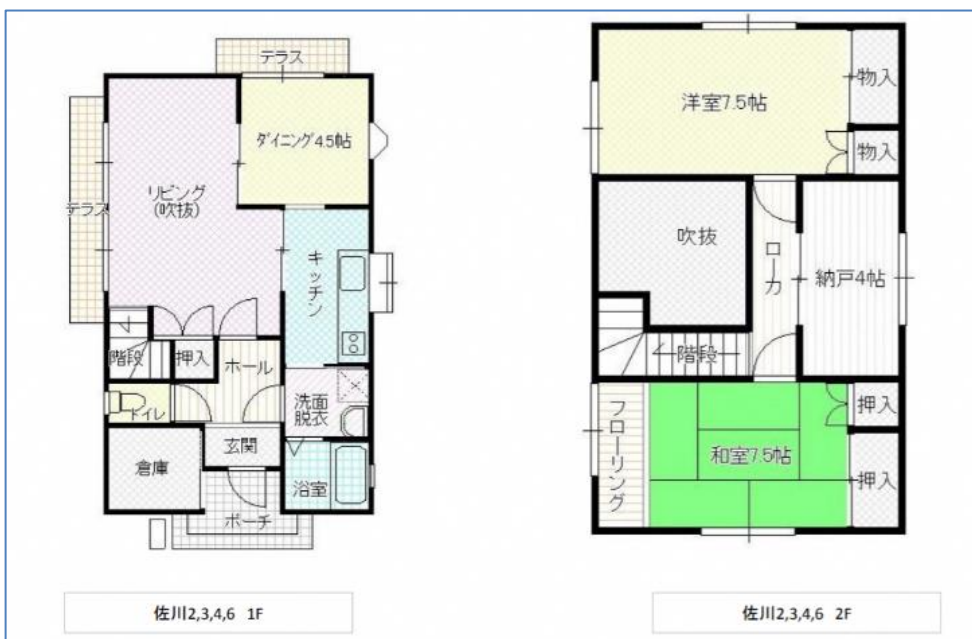
(3) 佐川団地

| | |
|----------|------------------------|
| 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 |
| テレビ組合負担金 | 400円 /月 |

【配置図】



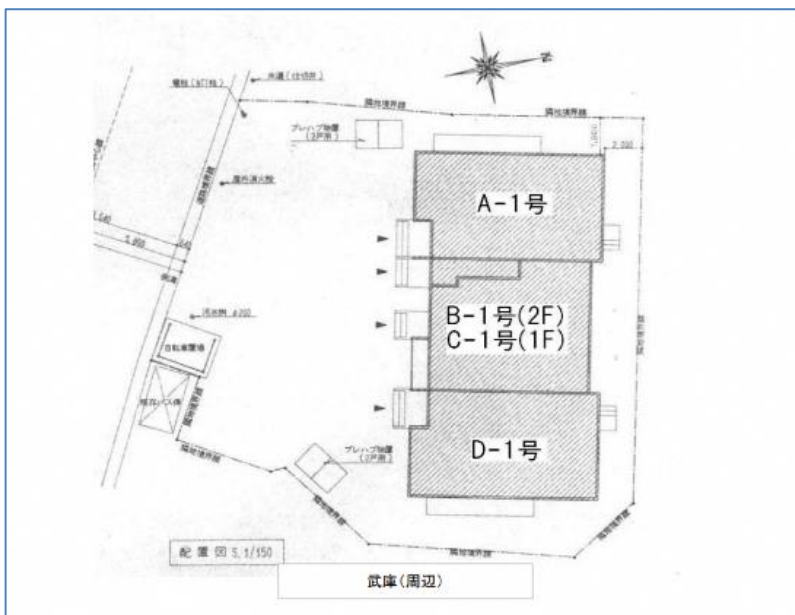
【間取図：事例】



(4) 武庫団地

| | |
|-------|---------------------------|
| 住所 | 鳥取県日野郡江府町大字武庫 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 /月 |

【配置図】



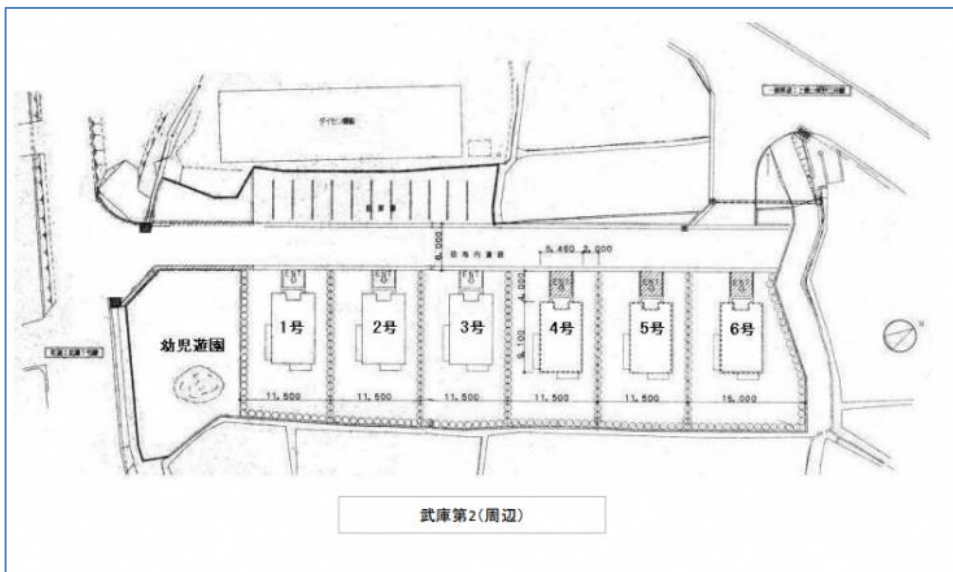
【間取図：事例】



(5) 武庫第2団地

| | |
|-------|----------------------|
| 住所 | 鳥取県日野郡江府町大字武庫 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】



3 上位計画及び関連計画の整理

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

(1) 江府町未来計画（抜粋）

江府町の長期計画である「江府町未来計画」では、以下のような記述があります。

・住宅対策

| 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

| 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</p> |

| | |
|---|--|
| | 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。 |
| 3 | <p>田舎暮らしの体験及び地域間の交流</p> <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。</p> |
| 4 | <p>結婚支援及び出会いの機会の創出</p> <p>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。</p> |

(2) 江府町まち・ひと・しごと創生総合戦略（抜粋）

江府町のまち・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となっています。

| | |
|----------------------------|--|
| 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、U・I・J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 | |
| | <p>空き家対策の推進</p> <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き家改修整備等の支援 <p>KPI 空き家情報バンクの登録件数（累計） 24 件</p> |
| | <p>住宅整備</p> <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(Private Finance Initiative)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。 <p>KPI 新たに整備した住宅等への世帯の転入（累計） 15 件</p> |
| | <p>移住・住宅に関する総合相談窓口の開設</p> <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。 <p>KPI 住宅及び用地関係相談件数(年間) 120 件</p> |

(3) 江府町小さな拠点づくり基本計画（抜粋）

江府町の小さな拠点づくり基本計画のなかで、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、U・I・J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 | |
| | <ul style="list-style-type: none">■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。■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。■U・I・Jターン者に選んでもらえる、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、以下の記述がある。

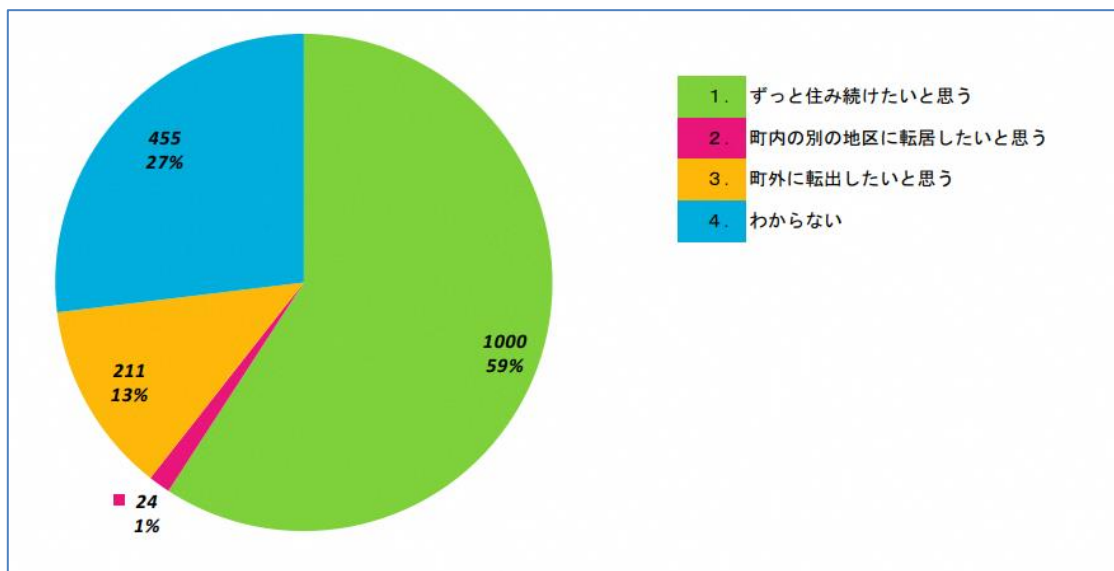
| | |
|------------------|--|
| 5 地域再生を図るために行う事業 | |
| | 特別の措置を適用して行う事業 |
| 移住定住対策 | |
| | DBO (Design-Build-Operate) 方式を活用しての移住者住宅建設などを通じて、楽しいまちづくりに欠かせない人の確保につなげ、新しい人の流れを創出する。集落を維持していくための担い手となりうる移住者を確保し、今住んでいる人とともに協働し、集落機能の維持、集落自立を図るために「地域コミュニティ」の創設を図っていく。「地域コミュニティ」では、買い物支援や交通手段の確保など自助・共助の考えのもとに相互間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

第5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」

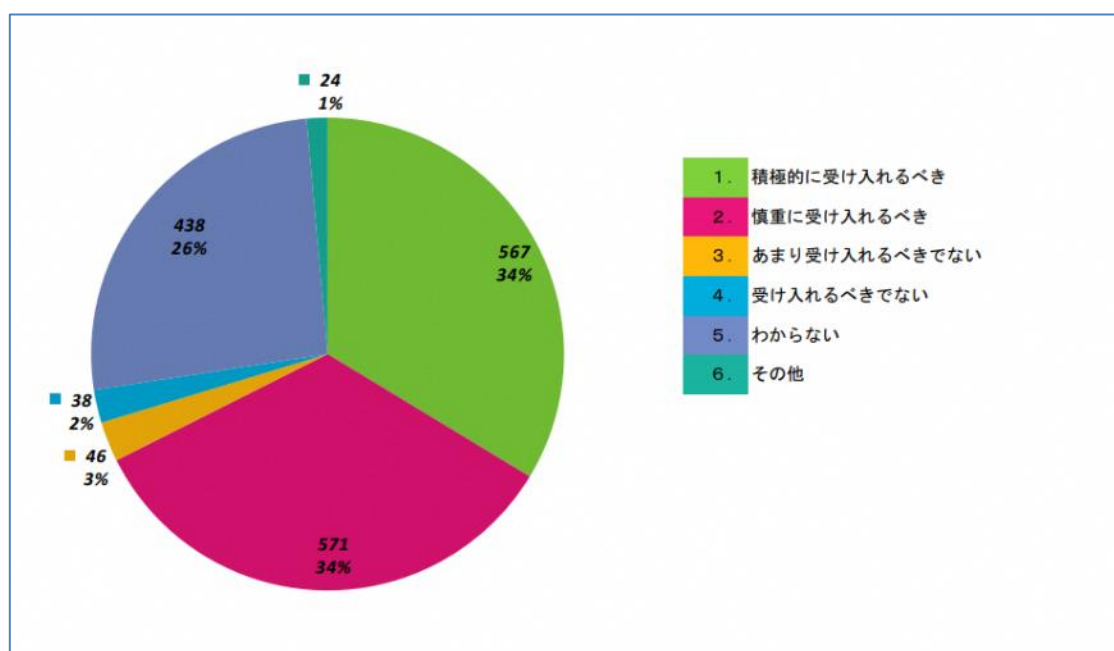
2017年11月に、中学生以上の全町民を対象とした「江府町集落総合点検事業町民アンケート」の結果からみた、本町の暮らしへの町民満足度や移住者の受け入れ意向などの意見は以下の通りです。

(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。



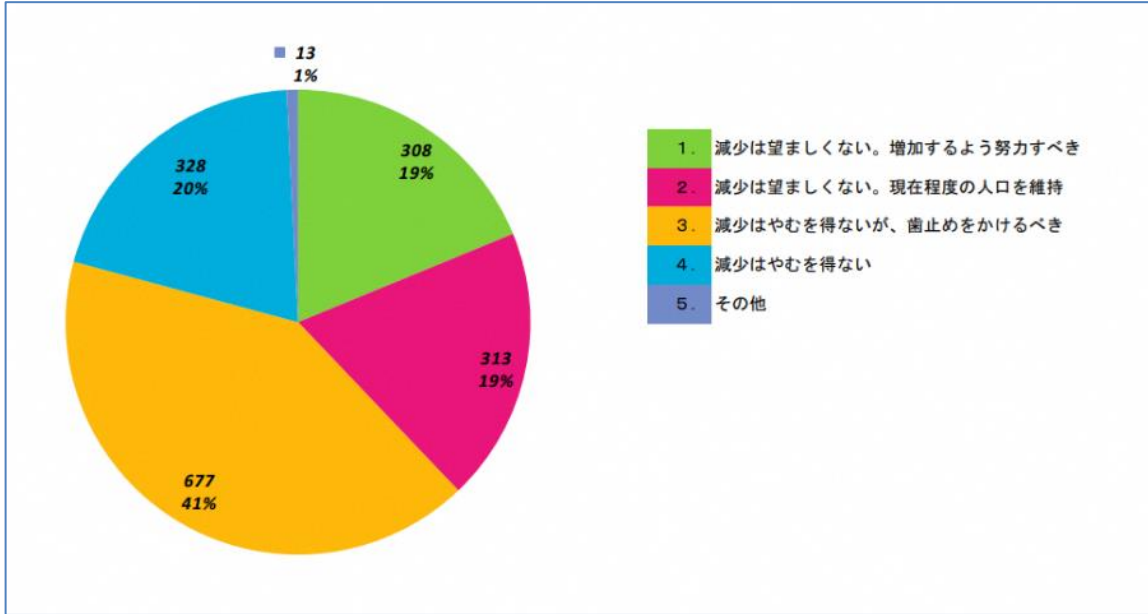
59%の町民がずっと住み続けたいとしており、町内の別の地区に転居したいとあわせて、60%が町内での居住を希望しています。一方で、町内転出したが13%あること、わからないが27%で、40%が転居の可能もあり、転居要因を把握した対策が必要です。

(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。



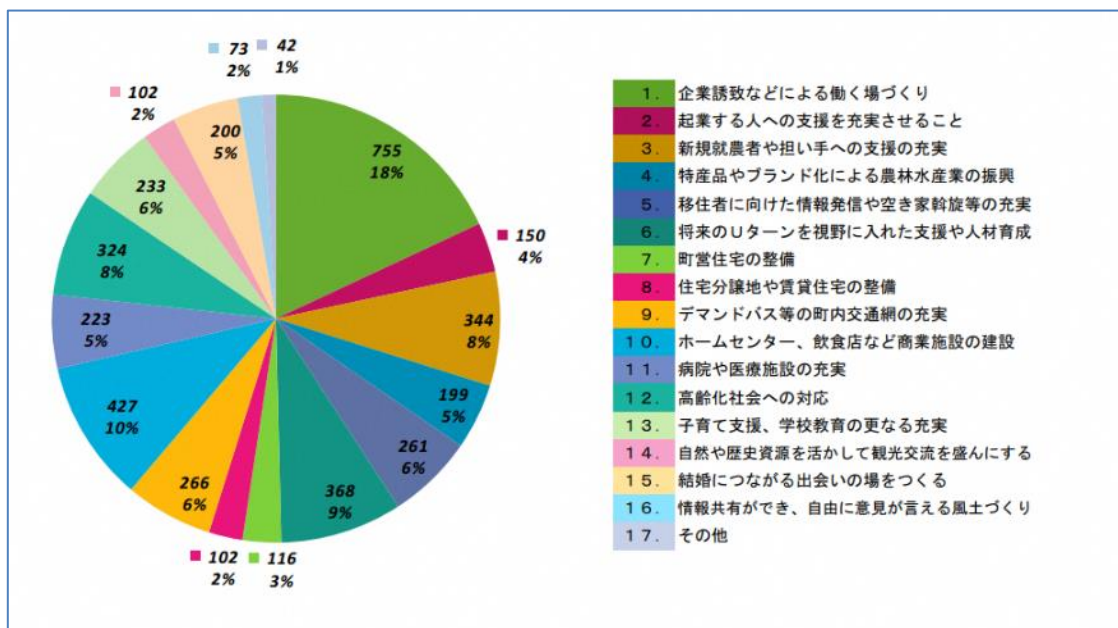
積極的に受け入れるべきが34%、慎重に受け入れるべきが34%と同じ割合でした。あまり受け入れるべきではないが3%、受け入れるべきではないが2%で受け入れに反対は5%で少数でした。わからないが26%となり、概ね受け入れに賛成は、約70%となっています。

(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)

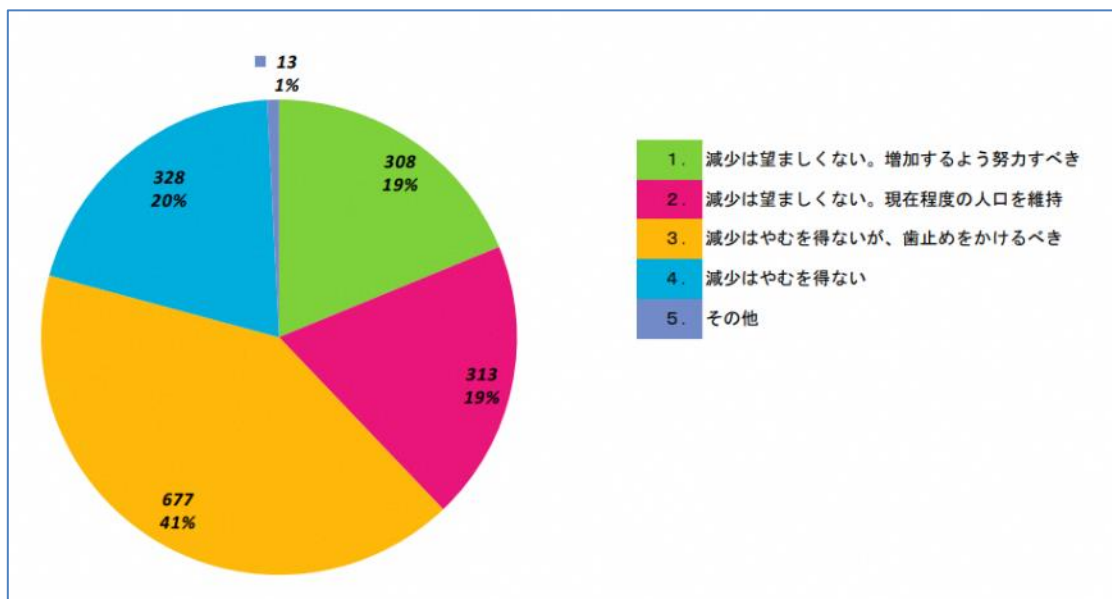


企業誘致などによる働く場づくりが18%、起業する人への支援を充実させることが4%、新規就農者や担い手への支援の充実が8%、特産品やブランド化による農林水産業の振興が5%となり、仕事や就労対策を選んだのは全体で35%でした。移住者に向けた情報発信や空き家斡旋等の充実が6%、将来のUターンを視野に入れた支援や人材育成9%で、U・I・Jターンなどの外部からの移住対策が15%である。町営住宅の整備が3%、住宅分譲地や賃貸住宅の整備が2%で、住宅関連は合計で5%でした。

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。

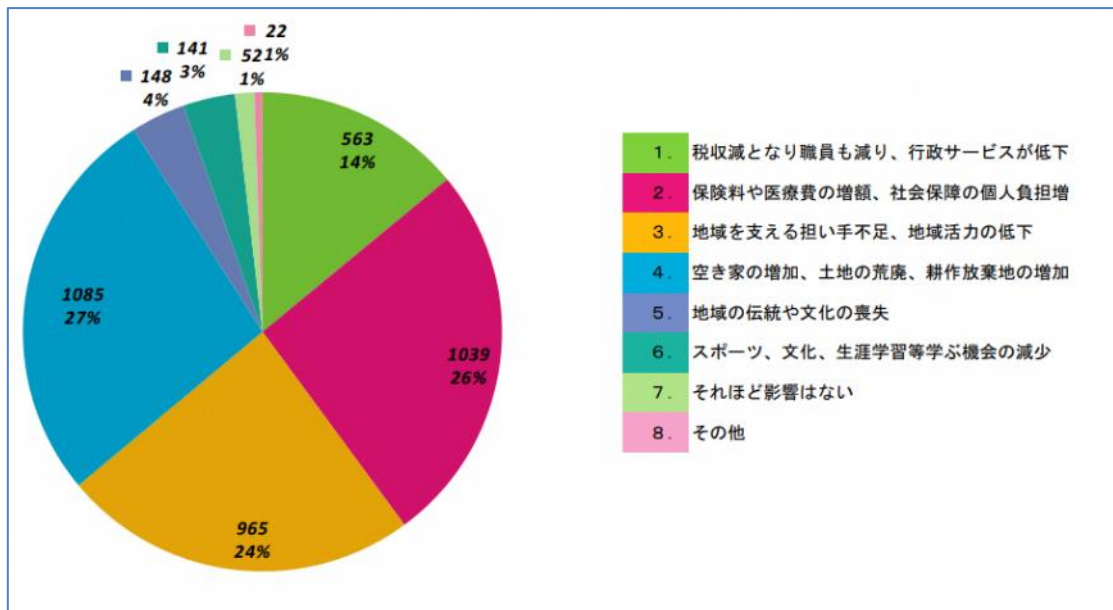
特徴としては、人口減少対策として期待されているのが、企業誘致や創業、新規就農者など、仕事創出が全体の35%を占めている事です。続いては、U・I・Jターンなど外部からの移住対策が15%、ホームセンター、飲食店など商業施設の建設が10%となり、町内での住環境整備と商業環境の魅力化が望まれています。

(5) 江府町の人口が減少していくことについて (〇は1つ)



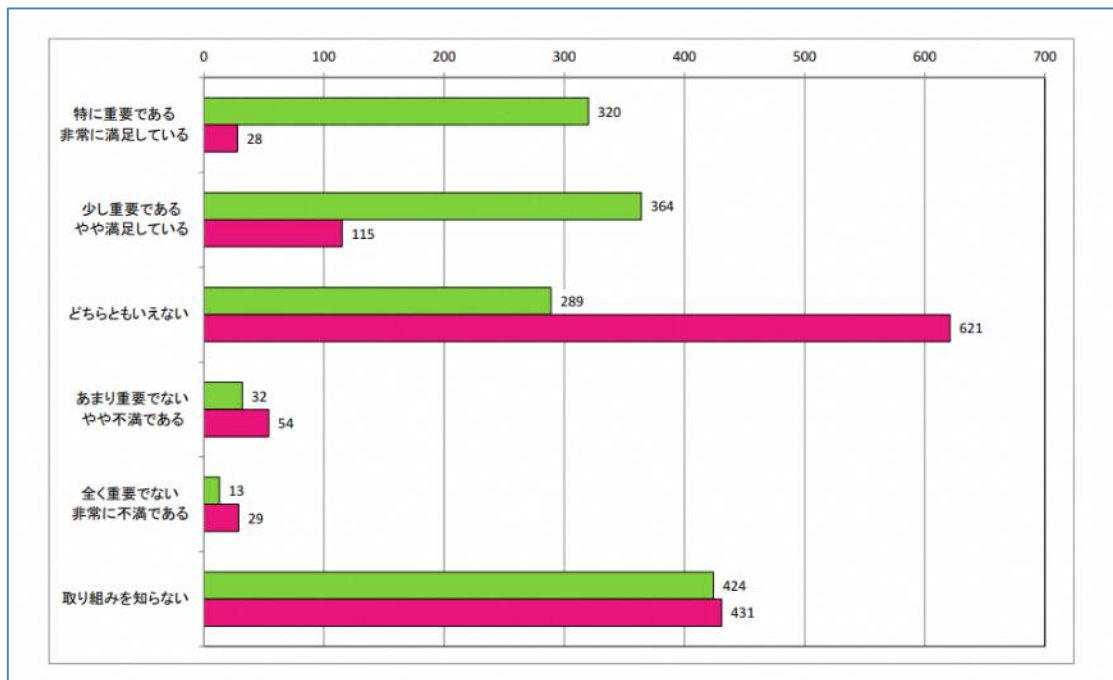
減少は望ましくない・増加するよう努力すべきが19%、減少は望ましくない・現在程度の人口を維持が19%、減少はやむを得ないが歯止めをかけるべきが41%で、人口増加、人口現状維持対策を実施することを望んでいる人が77%でした。

(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320人、少し重要である364人であり、全体の48%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人で、29%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人、少し重要であるが299人となっており、全体の35%は重要と考えています。一方でどちらとも言えないが325人で23%、取り組みをしないが521人で34%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い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、実際の移住者増にはつながっていない現状です。令和2年度は、相談者数は近年で最も多くありましたが、コロナ禍もあり、移住・転入者数は少人数に留まっています。

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

| | 平成28年 | 平成29年 | 平成30年 | 令和元年 | 令和2年 |
|----------|-------|-------|-------|------|------|
| 移住相談 | - | 132人 | 228人 | 289人 | 427人 |
| 移住・転入者数 | - | 15人 | 21人 | 12人 | 3人 |
| 移住・転入世帯数 | - | 12人 | 13人 | 8人 | 3人 |
| 転出者 | 74人 | 104人 | 72人 | 105人 | 71人 |

3 社会構造の変化

(1) 地方創生とSDGs

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のターゲットです。「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

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

ロゴ:国連広報センター作成

(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が、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。

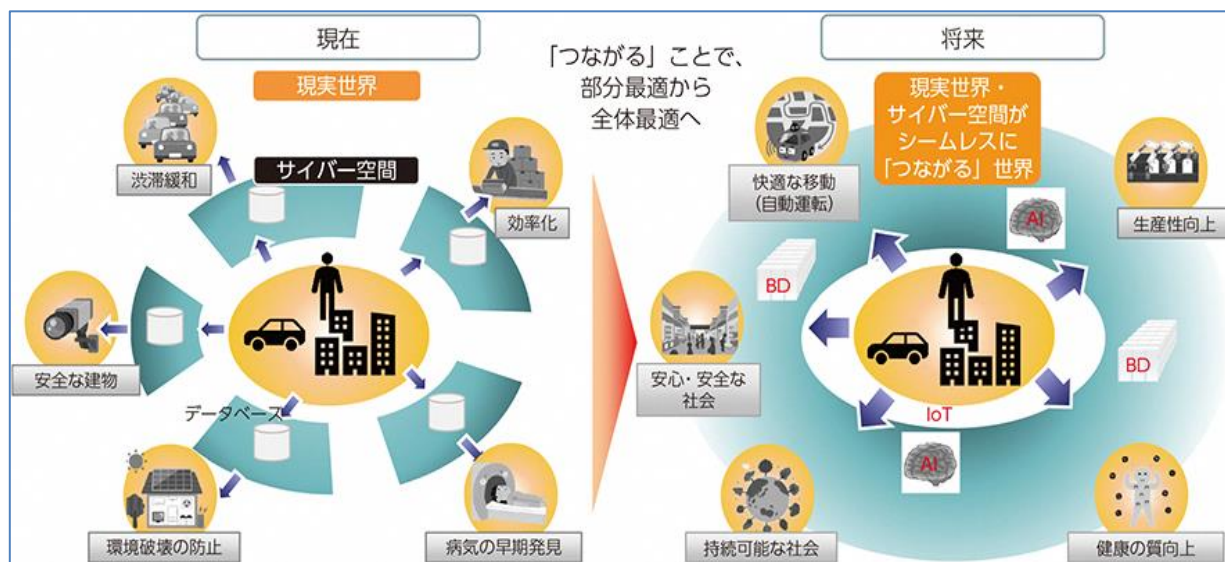
この動きを受けて、日本政府は、行政の縦割りを打破し、大胆に規制改革を実行するために2021年にデジタル庁を創設することしました。この組織の創設により、国、自治体のシステムの統一、

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にし、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を向上させ、本人確認により行政手続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のワンストップ化を進めます。行政手続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に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6章 民間活力導入の可能性

1 調査の背景

魅力的な住宅整備に向け、事業の効果的・効率的な推進、PPP/PFI の積極的な導入による事業実施が不可欠です。PPP/PFI の導入による事業実施の検討においては、民間等の参画意向や民間等が参画しやすい各種条件等を的確に把握することが不可欠であり、そのために民間事業者等から意見などを伺う機会を設ける必要があります。

そこで、2020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。その会場で、本事業に関心があると回答した企業に対して、民間活力導入の可能性を探ると同時に、事業実施に向けた各種条件等の整理に役立てることを目的に、サウンディング型市場調査（官民対話）を実施しました。

2 本事業に関する初期サウンディング調査の結果

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社にサウンディング調査を行いました。その結果を以下に示します。

| |
|--|
| ①PPP 事業の経験や実績に関してお聞かせください |
| <ul style="list-style-type: none">・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、江府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代表企業とした 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。 |
| ②PPP 事業は設計、工事、運営まで総合的に実施します。実施したい部門はどの部門ですか |
| <ul style="list-style-type: none">・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。 |
| ③PPP 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 |
| <ul style="list-style-type: none">・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、運営にも関心ある企業が多くあった。・運営には関心はあるが、現在の事業分野を拡大し新事業として立ち上げている企業はほとんどなかった。 |
| ④運営事業に不安や心配なことがありますか |
| <ul style="list-style-type: none">・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企業が多かった。 |
| ⑤本事業では、住宅に関しては BLT ((Build-Lease-Transfer) 方式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) |
| <ul style="list-style-type: none">・江府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 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 PPP 事業全体での意見や要望

- ・実績や経験がないので、不安は大きかった。
- ・運営に関しては、案件が多くあるのは理解できるが、自社が挑戦するのとは別である。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：大手事業者及び金融機関の意見

- ・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いた。従って、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。
- ・大手事業者の半分以上が住宅整備及び管理運営に実績があり安心感がある。
- ・大手事業者の中で店舗の誘致と運営には多くの実績がある企業がいた。
- ・JV を組むにあたり、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が明確となった。
- ・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、本事業において地元単独グループでの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。
- ・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は、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協議が必要である。
- ・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、今後案件が多く出ることには理解できるが、自社が挑戦するのとは別である。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。

3 初期サウンディングのまとめ

| | |
|-----------------|---|
| PPP/PFI への関心と理解 | PPP/PFI 手法に関しての関心は高いが、鳥取県内での実績が少ないこともあり未経験の企業が多かった。 |
| SPC について | SPC に関しては、設立したことがない企業が多く、不安視する声が大きかった。 |
| 事業への参入意欲 | 11 社のほとんどが、本事業への参入意欲を持っていることが判明した。但し、県内企業は、単独では参入できないので、グループを組んでの参入となる可能性が大きい。 大手企業の参加もあり、県内企業との連携も可能性があることが判明した。 |
| 資金調達について | BLT 方式では、長期の銀行からの借り入れとなると、それが中小企業の財務状況が悪化するという懸念の声が見受けられた。 |
| 運営管理について | 県内企業のほとんどが、設計、建設関連の企業であり、長期にわたる運営管理の経験がない。運営管理については、自社で実施というよりも、運営管理できる企業と組みたいと願っていることが判明した。 一方で、県内に長期の運営管理できる企業自体が存在しない可能性もあると判明した。 |
| 課題 | <ul style="list-style-type: none"> ・県内での PPP/PFI 事業の実績が少ないために、企業に知見やノウハウがない。 ・設計、建設などの企業は多く見受けられるが、長期に安定して運営管理できる企業がほとんど存在していない。育成が必要である。 ・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。 ・法務アドバイスができる弁護士の発見、育成が必要である。 |

第7章 整備予定地概要

1 整備予定地

本事業の整備予定地（以下、「整備予定地」という。）は、鳥取県日野郡江府町佐川地区の約 5,000 ㎡の土地です。



整備予定地は、米子自動車江府インターチェンジに付近であり、国道 181 号線に面し、町営佐川住宅に隣接しています。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。



出典：国土地理院撮影の空中写真を加工して江府町が作成

2 用地内容

| | | |
|----------|-------|---|
| 整備予定地 | 住所 | 鳥取県日野郡江府町大字佐川 |
| | 地籍 | 江府町大字佐川字阿弥陀免 870、871-1、872、875 |
| | 面積 | 総面積 5198㎡ 870 952㎡ 871-1 892㎡ 872 1, 659㎡ 875 1, 695㎡ |
| | 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 |
| 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：2.1m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、屋根又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通りとします。

- 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 隣接する土地との連携に向け、通り抜けられる道路を確保します。

4 整備予定地の変更

基本計画では、整備予定地は約 5,000 m²としていますが、今後拡大の方向で変更の可能性があります、発表できる時期に改めて公表します。

第8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

- ・既存の町営住宅は、築年数の経過により躯体や住設備の老朽化が進み建て替えが必要となってきたている。
- ・公営住宅及び特定公共賃貸住宅として整備しており、所得制限があるなど、入居資格者が限定されており、U・I・Jターン者への提供に向かない。
- ・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る。

(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、町内に日用雑貨を入手するための買い物環境が整っていない。
- ・各集落には移動販売車による物販を行っているが、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る。
- ・寒冷地でもあり、冬季や雨の日などに、子供たちが遊べる施設が少ない。

(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、耕作放棄地の増加の心配がある。
- ・保険料や医療費の増額、社会保障の個人負担増が不安である。
- ・地域を支える担い手不足、地域活力の低下への心配がある。

(4) 施設整備と管理運営の一体化

- ・町役場の職員数にも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がある。

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ー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くらし

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宅の整備

この数年の本町への移住希望や町内での転居希望動向などを踏まえつつ、特に若者世帯や子育て世帯に配慮した住宅の供給を行います。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、住んでみたくなるような住宅内部の整備、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宅を検討します。

(2) 多様な世帯が入居できる条件整備

多様な世帯や幅広い収入層が入居できるように、公営住宅法や特定優良賃貸住宅制度の入居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、民間事業者が資金負担をして完成させた住宅を町が借り上げる方法（BLT）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基本である「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えます。

(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も配慮します。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検討します。

(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「持続可能な目標」の視点に立ち、地域木材資源の活用、資材リサイクル、CO₂削減に向けて、住宅などの建設整備時に部材や材料調達などにも配慮します。

(6) 暮らしを支える機能の整備

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

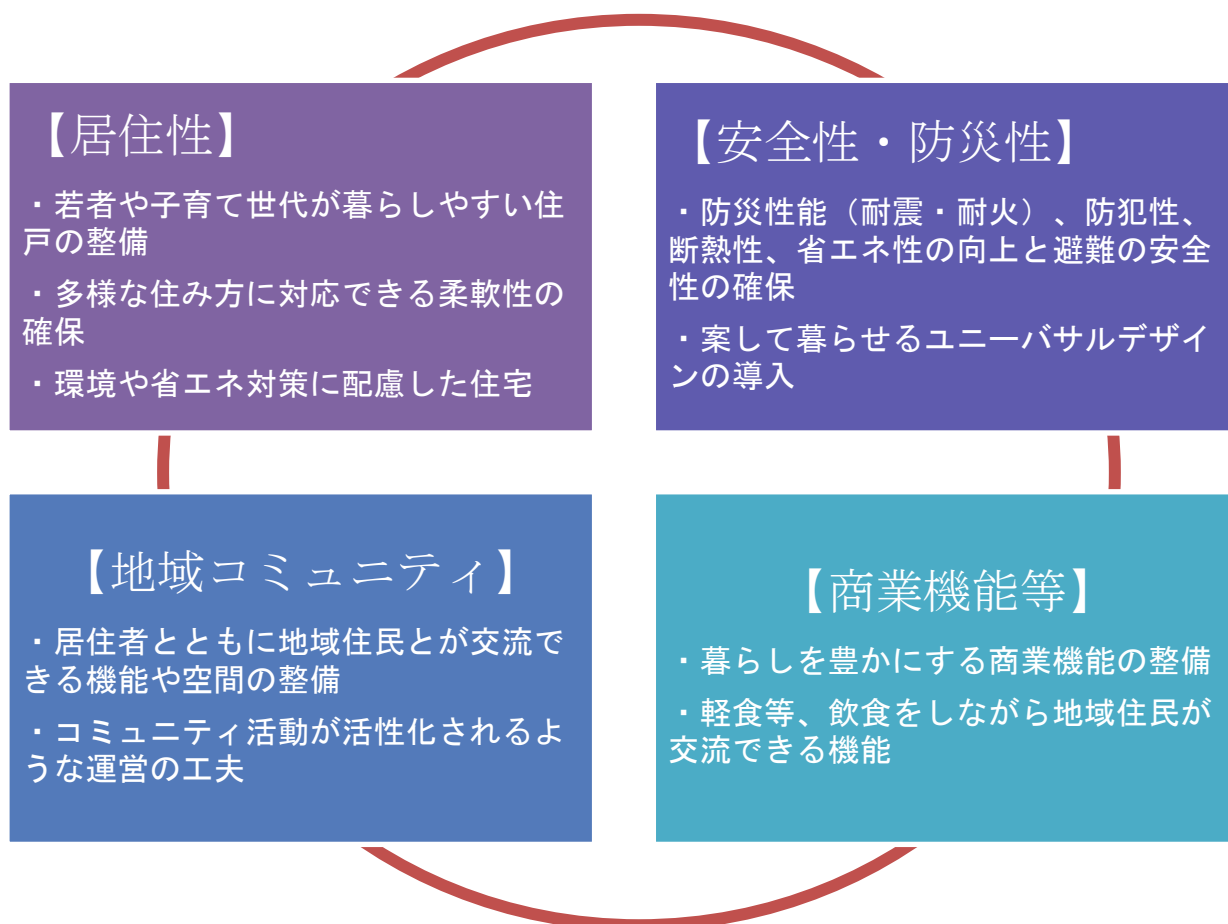
整備予定地には、町内の子育て世帯が利用できる室内の遊び場とともに周辺地域も含めた住民のコミュニティ活動にも利用できるような集会所等の機能も整備を検討します。同時に入居者や地域の人が交流できる緑地、オープンスペース等の整備についても検討します。

(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宅を整備します。隣接する町営佐川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。



4 移住促進住宅の整備計画

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の視点も踏まえ、「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〕」を参考にし て整備します。

(1) 国土交通省「住生活基本計画」

国土交通省「住生活基本計画」では、居住面積水準は以下のように書かれています。

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な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 55m²
- 2) 2人以上の世帯 25m²×世帯人数+25m²

■都市居住型誘導居住面積水準

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

(2) CASBEEとっとり〔戸建〕の重点目標

CASBEEとっとり〔戸建〕では、重点目標は以下のように書かれています。

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、CO₂の吸収、火災の延焼遅延など様々な効果を持つ上に、まちなみにうお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) 住宅戸数及び面積等

移住促進住宅の整備にあたっては、以下の戸数を整備します。

| 項目 | 内容 |
|--------|--|
| 整備戸数 | ①単身者向け（集合型） 1LDK 2戸 60-80㎡ ②世帯向け住宅（集合型） 3LDK 6戸 80-100㎡ ③車いす対応住宅（集合型） 3LDK 1戸 80-100㎡ ④世帯向け住宅（戸建て） 4LDK 3戸 100-120㎡ 合計 12戸 |
| 駐車場 | ①単身者向け 1台 ②③④世帯向け 2台 |
| 通り抜け道路 | 隣地に抜ける道路（通路）を確保 |

(4) 住宅整備の留意点

- ・移住促進住宅は木造または鉄骨づくりとします。
- ・集合型住宅に関しては、上下階、左右での騒音問題が発生しないように配慮した形状とします。
- ・オール電化とします。
- ・隣接する町営住宅との連携を図ります。
- ・乳母車、自転車の駐車スペースを玄関先に確保します。

(5) 駐車場整備の留意点

- ・駐車場は、乳幼児の乗り降りに配慮した配置や形状とします。

(6) ゴミ置場等の留意点

- ・ゴミ置き場は、ごみ回収車が回収しやすい形状と配置とします。

(7) 安全性

- ・自然災害等への対策及び機能保持。大地震時に構造体を大きく修復することなく建物を使うことができ、人命の安全性を最優先にした耐震性能を確保する計画とします。

5 商業施設等の導入機能

① 店舗機能

移住促進を図るために、移住促進住宅の整備に加えて日常の生活を支える生鮮3品や最寄り品が購入できる商業施設を整備し店舗機能を導入します。小規模スーパー、コンビニエンスストア、食品も扱うドラッグストア等を想定します。

② イートイン機能

商業機能と隣接させて軽食やコーヒー等の提供が可能なイートイン機能を整備します。また、店内で購入したおにぎりやカップ麺等を飲食できるコーナーとします。

③ コインランドリー機能

子育て世帯や単身者、共稼ぎ家族の生活利便性を向上させるために、コインランドリー機能を整備します。洗濯待ち時間に、コーヒー等が飲めるようにイートインコーナーとの連携を図ります。

コインランドリーイメージ（ベルリン）

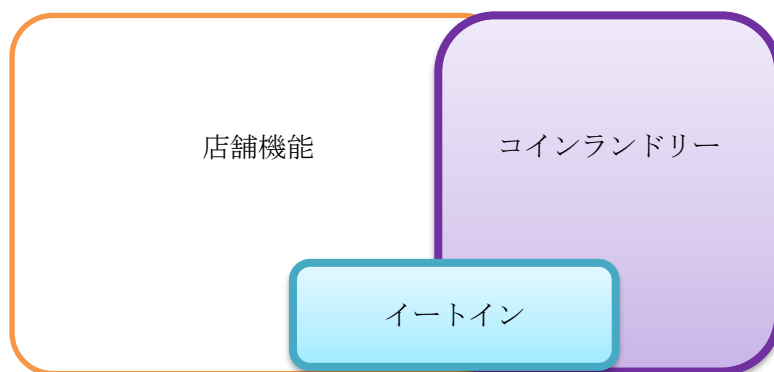


④ Wi-Fi 機能

店舗内は、どの場所でも利用できるWi-Fiも整備します。

⑤ 商業施設の機能連携

各機能は総合的に連携できるように配置します。



6 商業施設等の規模

(1) 商業施設の留意点

- ・商業施設は木造または鉄骨づくりとします。
- ・隣接する町営住宅、移住促進住宅との連携を図ります。
- ・乳母車、自転車の駐車スペースを確保します。

(2) 施設面積等

商業施設の機能と規模は以下のとおりとします。

商業施設は、400 m²以内を予定します。

| 機能 | 内容 | 面積m ² |
|-------------|----------------------|--------------------|
| 商業機能 店舗 | 生鮮3品、雑貨、日常最寄り品 | 300 m ² |
| イートイン | 簡単に食事できるコーナー | |
| コインランドリー | 多様な人たちが使用可能なコインランドリー | |
| 惣菜加工コーナー | 惣菜等加工場 | |
| 事務所・ストックヤード | 事務所・倉庫等 | 50 m ² |
| 共有面積 | トイレ、共用、エントランス等 | 50 m ² |
| 合計面積 | | 400 m ² |

(3) 駐車場・駐輪場

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 | 2台 |
| 普通乗用車（障がい者向け1台含む） | 14台 |
| 合計 | 16台 |
| 駐輪場（屋根なし） | 10台 |
| 乳母車 | 3台 |

7 整備にあたっての留意点

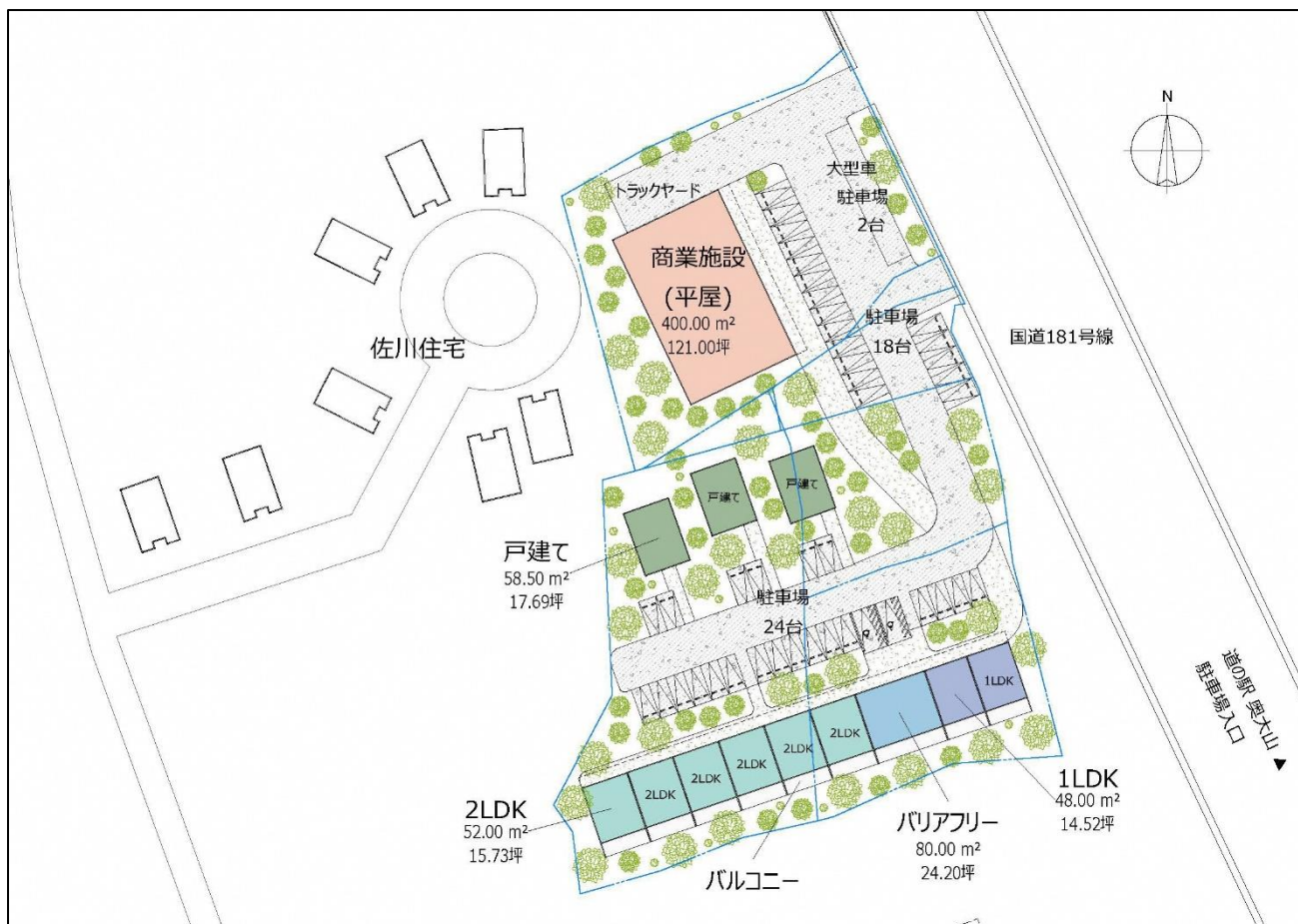
- ・安全で明快な避難経路の確保や建物内の2方向避難など安全性に配慮した計画とします。
- ・セキュリティ、防犯対策とし、単純明快でわかりやすい平面計画とします。
- ・段差を少なくし、使いやすい手摺や安全な扉やハンドルなど、ユニバーサルデザインに配慮し、すべての人に安全で使いやすい施設とします。
- ・トイレには、おむつ交換台も設置します。

8 モデルプラン

(1) モデルプランの概要

大まかな施設規模を検討するため、モデルプランを作成しました。モデルプランでは、国道181号線に接道する部分の関係から、商業施設を手前に奥に住宅を配置しています。ただし、今後敷地に変更等があった場合、それを規定するものではありません。

なお、このゾーニングプランは施設規模の検討のために作成したものであり、実際の事業実施のための計画平面図ではありません。事業実施の際には、民間事業者の自由で優れた提案を受け付け、より魅力的な施設整備を目指します。



(2) 全体配置の考え方

- ・ 町民が集まりやすい商業施設は、国道 181 号からのアクセスが良い敷地北側に配置します。
- ・ 商業施設南側と住宅の間には広場を配置し、住宅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を確保します。

(3) 商業施設配置の考え方

- ・ 国道 181 号側に駐車場を配置し、大型用駐車場を設けます。
- ・ 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。
- ・ 中心の商業施設南側にはテラス・空間を設け、エリア全体の広場として機能させます。

(4) 住宅配置の考え方

- ・ 国道 181 号に沿った住棟と駐車場配置とし、駐車場から住宅へのアクセスに配慮します。
- ・ 住宅は東向き、南向きを基本とし、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。
- ・ 戸建て住宅をコの字型に配置し、3 棟の共通庭を設置し、コミュニティが生まれやすい配置計画としました。また、商業施設の広場一部が住宅に拡大され、住宅から商業施設へのつりを生みやすい配置とします。

(5) 商業施設のイメージパース

本町の豊かなや山々や森林と調和した商業施設のイメージパースを作成します。事業実施の際には、民間事業者の自由で優れた提案を受け付け、より魅力的な施設整備を目指します。



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) 町営佐川住宅との連携

- ・ 隣接する町営佐川住宅の今後の建て替えや整備戸数も視野に入れて整備する住宅を決定することが必要です。
- ・ 隣接する町営佐川住宅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ことが必要です。

(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ことが必要です。

(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ことが必要です。
- ・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す。
- ・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す。

(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す。
- ・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ことが必要です。

(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）、その他の子育て支援策が必要です。
- ・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が不可欠です。

第9章 運営方針

1 施設全体の管理運営に関する基本的な考え方

(1) 施設管理方針

移住促進住宅及び商業施設を一体的、総合的に整備することから、居住者及び商業施設の利用者が安心して快適に利用できる施設となるよう、全体的な施設の管理運営マネジメント計画を策定して適切な維持管理と計画的な修繕を行い、全体経費の縮減に努めます。

また、防犯・防災体制の整備など、リスクマネジメント体制が不可欠です。

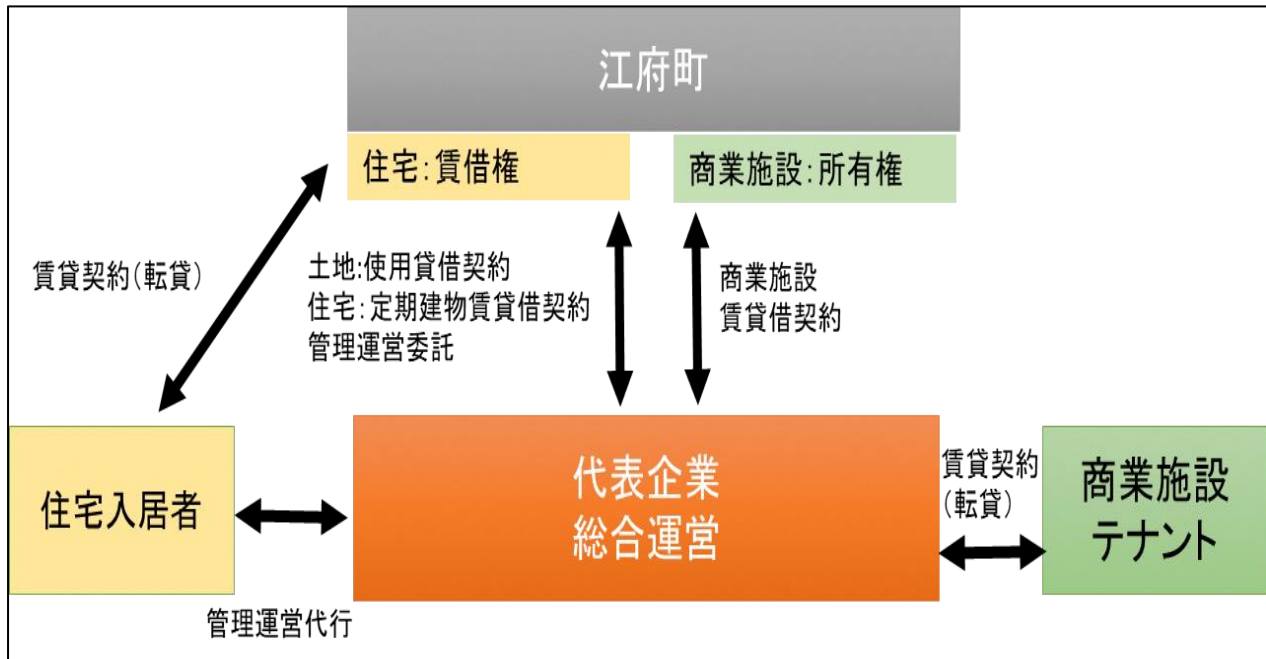
(2) 施設運営方針

本事業は、移住促進住宅は借り上げ方式の BLT 方式、商業施設等は DBO 方式の異なる事業手法を想定しています。両施設を一体的に融合化し、効果的かつ効率的な運営ができるよう、複数の民間事業者がコンソーシアムを組む等の体制構築が必要です。

2 運営スキーム

一体的な施設運営にあたり、民間事業者の専門的な知見やノウハウを活用できるように、移住促進住宅、商業施設の特徴に合わせて運営を行います。

運営においては、運営開始前に策定する運営基本計画に基づき、移住促進住宅及び商業施設等の運営及び維持管理を行います。



3 SPC

本施設のように複合的な施設を、空間、機能、サービスを一体的に運営するためには、機能毎に異なる指定管理者を指定することでは達成できません。そこで、本事業では、安定的かつ円滑に施設運営が

行えるよう、機能やサービス、人材を総合的かつ有機的にマネジメントできる SPC の設立も可能とします。

SPC は、全体のマネジメントのできる民間事業者を代表とし、それぞれの分野の専門チームで構成することを想定しており、専門分野のノウハウや人材を持った企業からの出資を得て設立します。

SPC の特徴は以下の通りです。

(1) SPC の持っている性質

事業をより魅力あるものにするためには、ハード・ソフトの両面から、事業を盛り上げる取り組みが必要となります。SPC は、公益性と企業性を併せ持ち、自治体だけでは実施が難しい事業に取り組むことができます。また、必要に応じて民間投資を募ることができ、その投資をもって事業効果を高めることも可能です。民間事業者のノウハウを活用することにより、収益性や事業持続可能性の向上が期待できます。

(2) 専門人材の確保が可能

公務員の採用は、年 1 回の採用である為、柔軟な人材を確保する制度ではありません。SPC では、事業毎に対応した専門人材を応募時期や待遇面で柔軟に設計し採用することができます。また、自治体の事業を担う存在として、広範囲に人材の募集をかけることにより、必要な人材を確保できる可能性を高めることが期待できます。

(3) 雇用の受け皿と人材教育

地元人材を活用し事業を実施することで、地域人材の育成が期待できます。事業を通して地域と深くつながった人材を育成することで、地域内のネットワークが深まり地域の絆となります。

(4) 事業の実施

自治体では営利事業の実施はできませんが、SPC を作ることで営利事業の実施を行うことができ、収益を上げることができます。SPC で事業を実施することにより、自治体の方針と合致した形で迅速に事業を実施できます。

4 モニタリング

移住促進住宅及び商業施設のサービス提供及び施設管理に関して、事業者が適正かつ確実なサービスの提供の確保がなされているかどうかを確認するために、事業者はモニタリング計画を策定します。モニタリング計画は、事業の対象となる施設の管理者等の責任において、事業者により提供される公共サービスの水準を監視、測定、評価を行うものです。

モニタリングの主な視点は以下の通りです。

- ・モニタリング結果が事業者への支払に直結することが予めルール化されることを予定しています。
- ・契約期間が長期にわたることから、事業者の経営状況や財務状況についてもモニタリングする必要があります。
- ・モニタリングにおいては、事業者によるセルフモニタリングを活用することにより、民間活力を引き出すことができるとともに、町の負担を軽減できる可能性があります。

第10章 全体事業費

全体的な事業費は以下の項目を考えています。

1 施設整備費（イニシャルコスト）の想定

施設整備費には、除却費、調査費、設計費・工事監理費、建設工事費（本体工事費、屋外広場整備費・外構植栽費、道路・駐車場整備費、申請に伴う経費）、備品購入費を含みます。

(1) 除却費

除却費については、既存建物撤去費用（旧パチンコ店）、外構撤去費用を含み、昨今の事例による平均単価を用いて試算します。

(2) 調査費

電波障害調査費（机上調査及び現地調査）、土壌汚染地歴調査費は、国土交通省平成31年度新営予算単価・敷地調査費を用いて算出します。

(3) 設計費・工事監理費

移住促進住宅及び商業施設の設計費、工事監理費は、国土交通省告示第15号による分類第12号第2類文化・交流・公益施設等を用いて試算します。

(4) 建設工事費

移住促進住宅及び商業施設の建設工事費の本体工事費における本体建屋の増築単価は、最近の公共施設（町役場）等の用途別の単価を用いて設定し試算します。

(5) その他工事費

屋外広場整備費・外構植栽費、道路（通路）、駐車場整備費は、国土交通省平成31年度新営予算単価・外構単価を用いて試算します。

2 ランニングコスト（運営管理費）の想定

ランニングコスト（運営管理費）に関しては以下のように試算します。

(1) 維持管理・修繕費

維持管理費・修繕費は、事業期間中に常に安全かつ清潔に施設を使用できる水準とします。

(2) 人件費

人件費は、配置予定人員を想定し算出します。移住促進住宅と商業施設を一体的に管理運営することで、人材の効率化と提供サービスの融合効果を期待します。

(3) 事務・企画費

システム・広報費、委託費、消耗品費・会議費等を含みます。

(4) 光熱水費

令和2年度並みで計算します。

(5) 間接経費

維持管理・修繕費、人件費、事務費、光熱水費計の一定割合とします。

(6) 収入

移住促進住宅の家賃、商業施設の賃料に加え、国や県などの補助制度の活用や、余剰空間・時間を活用した事業などによる収入を期待します。

第11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官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 官民の役割分担の検討

(1) 官民連携手法について

官民連携手法は、PPP(Public Private Partners)手法とも言われ、行政側である「官」と民間側である「民」が連携して、行政が抱える地域課題や財政課題等に取り組む手法のことです。

PPP手法の中では、PFIが有名であり、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力および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手法の一つとなっています。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)は、平成11年7月に制定され、平成12年3月には「基本方針」が、民間資金等活用事業推進委員会(PFI推進委員会)を経て内閣総理大臣によって策定されています。

(2) 従来型手法とPPP手法の相違

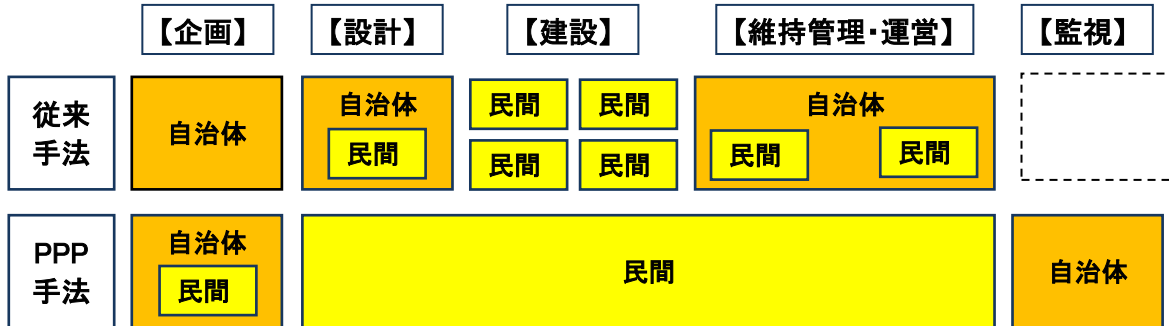
従来型手法による自治体事業では、企画から仕様書内容の決定までを自治体側で行い、設計業務から業務実施を民間に委託発注してきました。建設においては土木、建築、設備などそれぞれに応じて、自治体側で設計図書や仕様書などを作成し、各々の工事について委託発注を行ってきました。維持管理・運営についても同様に、業務発注や指定管理者委託などにより個別の契約業務として対応しており、設計、建設、管理運営と3回の契約事務を個別に締結する手法でした。

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。

従来型手法とPPP手法の相違点イメージ



従来型手法と 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 手法 |
|-------------|---------------------|--------------------|
| 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。

(3) 官民の役割分担

本事業における官民の役割分担を検討するにあたり、「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」(内閣府)を参考にして検討を行いました。このガイドラインは、国が PFI 事業を実施する場合、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(平成 11 年法律第 117 号)および民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針(平成 25 年 9 月 20 日閣議決定)にのっとり、本ガイドラインに沿って PFI 事業を実施することが望ましいとされており、国以外の者が実施する PFI 事業においても参考となり得るものとされています。

本事業は、PFI 事業ではないものの、法律体系としては「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の一部を改正する法律」(平成 27 年法律第七十一号)のいわゆる PFI 法に基づいて実施されるため、本ガイドラインを参照します。

① 官の役割

リスク分担の検討に際しては、そのリスクが選定事業ごとに異なるものであり、個々の選定事業に合わせて内容を評価し検討することが原則です。

また、民間事業者が町からの出資または拠出に係る法人である場合、公共施設等の管理者等は、具体的かつ明確な業務の責任分担およびリスク分担内容を民間事業者その他の利害関係者に対し明らかにし、透明性を保持する特段の配慮が必要となります。

経済学的にいう、市場の失敗や「政府の失敗」をクリアしているとしても、これらと同様に PPP 手法の失敗と言われる失敗が生じるリスクがあります。PPP 手法が失敗する要因については、以下のように典型的な内容を示しました。これらの PPP 手法の失敗を生じないように、事業の進め方、スキームの構築、ガバナンス体制の構築などが必要です。

表 PPP 手法の失敗項目と典型的な内容

| PPP 手法の失敗 | 典型的な内容 |
|-----------|---|
| 目的設定の失敗 | 官は公共資産の売却・貸与、規制・規制緩和、補助金の支給、税制上の優遇措置等で民の活動に関与するが、その関与理由である雇用維持、産業振興、交流人口増加などは政策目的そのものであり、官が主体的に目的を設定している。この目的設定を間違えない事が重要である。 |
| アンバランスの失敗 | 民が不得意な仕事を民に押し付けると事業として破たんする可能性が出てくる。 民に得意な分野を分担させない官中心の役割分担で、納税者の目には失敗に見えないことからより深刻な問題となりやすい。 給食センターを PFI 化するも、調理業務を公務員がそのまま担う例など |
| 非競争の失敗 | 市場メカニズムは、財・サービスの供給が参入自由の状態で行われることでその効果が発揮される。市場メカニズムが働かなければ、他に VFM のより高い提案があったとしてもそれが排除されてしまう。 |
| メッセージの失敗 | 本来官が望んでいた条件が募集要項に上手に表現されておらず、民が表面的なメッセージが最善と判断して提案した内容と祖語がある場合に発生する。 |
| ガバナンスの失敗 | 上記一連の失敗がなく、VFM の高い提案が選定されてそれを反映した契約が締結されたとしても、その通り実行されない場合を指す。契約内容があいまいで正しく理解されない、適切にモニタリングされていない、契約の履行が不十分でもペナルティが不明確であるため課せないなどの例である。 |

本事業においては、ターゲットである若い世代や子育てファミリーが住みたくなるまちづくりの目的を民間事業者にもよく理解を求め、官民ともに発展していくといったパートナーシップ関係を構築することが重要です。

また、十分な事前のヒアリングや、事業者選定段階における競争的対話等により、民間が事業性を確保できる条件を整えるとともに、一方的な仕様設定や要求により民間の事業性を発揮できる余地を狭めないことも大切です。

② 民の役割

本事業においては、本町の政策趣旨等をよく理解いただき、官民ともに発展することを目指して、事業展開を積極的に進めていく意欲と能力のある事業者を選定することが重要です。

事業者選定段階において、公募プロポーザル方式等により、事業者の創意工夫や事業実施能力等の他に、ヒアリング等を通じて意欲面、事業継続意思等を確認することと、事業実施段階において、官民間の意思疎通を十分図り、不断の事業改善に向けたPDCAサイクルを回すといった進め方を民にも求めていくことが不可欠です。

民の役割としては、事業を通じて法人経営を成立させ、経営を継続的に持続させ、地域雇用を守る事が主な役割となります。本事業の場合は、官が保有した状態の土地に、公共施設と民間施設を合わせて、官と民の両方で資金調達した上で建設を行い、民がその後の公共施設の運営を含めて総合的なマネジメントを展開することとなります。官民の境界を感じさせないような運動性の高い運営が期待され、経営リスクの多くを官に依存する形ではなく、役割分担を明確にした後は、自らのリスクを背負いながら経営し、様々な創意工夫が展開されることが不可欠です。

3 リスク分担の検討

以上のように、官民の役割分担の考え方の下、町と事業者との間のリスク分担については、以下のように想定されます。

表 官民のリスク分担（共通事項）

| リスクの種類 | | リスク内容 | 負担者 | | | |
|--------|-------------------|----------------|------------------------|-----------------------|--------|---|
| | | | 町 | 事業者 | | |
| 共通事項 | 募集・契約 | 応募手続 | 募集要項等公表資料の誤り、内容の変更など | ○ | | |
| | | | 出店テナントを想定した提案が行えない | | ○ | |
| | | 契約 | 契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかる | ○ ※ | ○ ※ | |
| | 制度関連 | 法令・税制変更 | 法令や税制の変更・新設による増加費用等 | | ○ | |
| | | 許認可 | 町が取得すべき許認可の遅延など | ○ | | |
| | 事業者が取得すべき許認可の遅延など | | | ○ | | |
| | 社会・環境 | 住民対応 | 町の提示条件に関する地域住民の要望、訴訟 | ○ | | |
| | | | 上記以外の要望、訴訟等への対応 | | ○ | |
| | | 第三者被害 | 環境問題 | 事業に関する騒音、振動、有害物質の排出など | | ○ |
| | | | 町の提示条件、指示により第三者被害 | ○ | | |
| | 上記以外の事由による第三者被害 | | ○ | | | |
| 経済・資金 | 資金調達リスク | 事業に必要な資金の確保・調達 | | ○ | | |

| | | | | |
|---------|---------|-----------------------|---|---|
| | 金利・物価変動 | 市場金利や建設資材物価の変動 | | ○ |
| 中止・延期 | | 町の政策変更、指示等による事業の中止・延期 | ○ | |
| | | 上記以外の事由による事業の中止・延期 | | ○ |
| 不可抗力リスク | | 地震・水被害等の自然災害又は戦争・暴動など | △ | ○ |

凡例 ○：主分担 △：従分担

※：事由の如何を問わず、町および事業者は自らに発生する費用を負担する。

表 官民のリスク分担（個別事項）

| リスクの種類 | リスク内容 | 負担者 | | |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----|---|
| | | 町 | 事業者 | |
| 調査・設計段階 | 設計等の完了遅延 | | ○ | |
| | 設計費の金額超過 | | ○ | |
| | 成果物の瑕疵 | | ○ | |
| | 環境影響評価など | | ○ | |
| | 用地確保 | 敷地の取得、工事施工上必要な土地の使用権取得など | ○ | |
| 建設・施工段階 | 計画変更 | 町の指示による設計変更 | ○ | |
| | | 上記以外の事由による設計変更 | | ○ |
| | 工事完成の遅延 | 町の指示による工事完了の遅延 | ○ | |
| | | 上記以外の事由による遅延 | | ○ |
| | 工事費の金額超過 | 当初協定等で定めた工事金額を超過する | | ○ |
| | 工事目的物の瑕疵 | 要求水準の未達 | | ○ |
| 工事監理の不備等による増加費用等 | | | ○ | |
| 町へ引渡し前に施設に生じた損傷 | | | ○ | |
| 維持管理・運営段階 | 計画変更リスク | 町の指示により生じる追加費用等 | ○ | |
| | | 上記以外の事由により生じる追加費用等 | | ○ |
| | 運営開始の遅延 | 設計、用地確保、建設工事、運用開始までの諸手続きの遅延 | | ○ |
| | 利用度の当初想定との相違 | 社会経済状況変化によるサービスの必要性低減 | | ○ |
| | | 同業種との競合により利用度が当初想定より下回る | | ○ |
| | 維持管理・運営の中断 | 保守点検等に要する回数、機会等が当初想定を上回る | | ○ |
| | | サービス提供に不可欠な原材料等の入手が困難となる | | ○ |
| | 施設の損傷 | 施設の設置に隠れた瑕疵から生じた施設の損傷 | | ○ |
| | | 適切な維持管理を実施しなかった瑕疵から生じた損傷 | | ○ |
| | | 職員、入館者、事故・火災発生等による施設の損傷 | | ○ |
| | 維持管理・運営に係る事故 | 施設の設置の瑕疵から生じる事故 | | ○ |
| 施設の管理の瑕疵から生じる事故 | | | ○ | |
| 運營業務自体から生じる事故（利用者苦情やトラブル含む） | | | ○ | |
| 技術革新 | 採用した技術等の陳腐化、新しい技術等の採用投資 | | ○ | |
| 修繕部分等の瑕疵 | 施設の修繕部分における瑕疵責任 | | ○ | |

| | | | | |
|-------|---------|---|--|---|
| 契約終了時 | 性能リスク | 事業終了時における施設の性能の確保 | | ○ |
| | 移管手続リスク | 事業終了時の業務移管に関する諸費用および SPC の清算手続きに伴う評価損益等 | | ○ |

4 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、以下の表のとおり整理されています。

表 官民連携手法の比較

| 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 | ●民間事業者が公共施設等の設計・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 | ●民間事業者が公共施設等の設計・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 | | | | | |
| BTO | ●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 | | | | | |
| RO | ●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 | | | | |
| BLT 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&リースパックを含む | | 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 従来型手法

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を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（公の施設）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。日本の官民連携手法の中で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、PFI法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に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、BTO(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BTO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。BTO、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 (BLT)

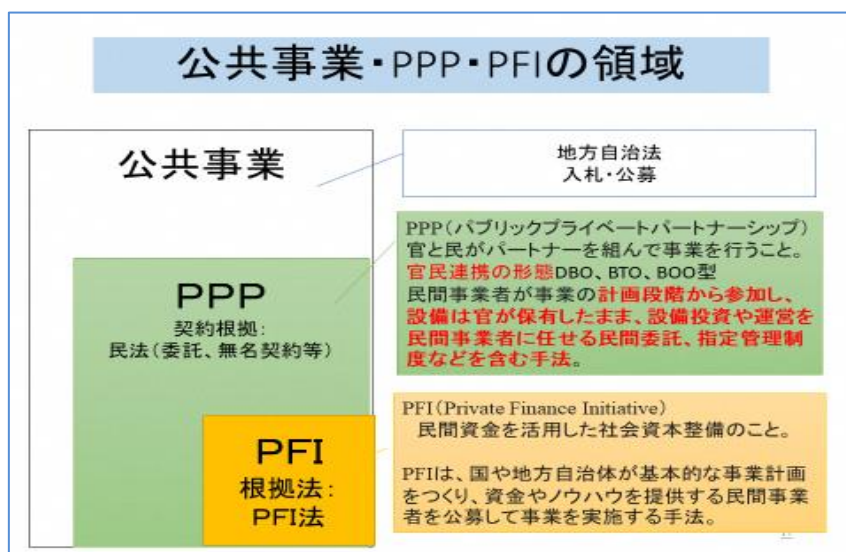
リースは、民間事業者が設計・建設した施設を公共が借り受ける方式です。民間事業者が所有権に基づいて維持管理・運営を行います。公共はこれらの費用をリース料として支払います。民間金利分割高になる傾向がありますが、民間事業者の自由度は非常に高くなります。また収入を得ると同時に費用を大幅に下げる余地が広がります。

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方法です。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れば足りると解されていますので、法律上の問題ははありません。

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。



5 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官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、広場等、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は低く、商業施設を運営する企業の誘致できないリスクを抱えており、民間事業者のみの投資では、実現性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 | △ |
| BLT | ○できる | ○合理的な範囲内 | ○ |

6 手法選択の結論

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2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、民間事業者のノウハウと創意工夫が生かされる事業です。そこで、民間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、その運営を民間事業者が行う、BLT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、基本的に住宅は本町に移管されます。

| 項目 | 内容 | 町 | 事業者 |
|-------------|--------------------|---|-----|
| 資金調達 | 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、契約手続き代行（委託） | | ● |
| 所有 | 住宅は事業者の所有 | | ● |
| 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

本事業においての、商業施設等の整備では、DBO 方式または BTO 方式が妥当と考えられます。両手法は、きわめて似通った手法であり、一体性の確保と民間へのリスク移転の合理性の点では両方とも優れています。

DBO と PFI (BTO) の比較 (1) (再掲)

| 手法 | 内容 | | | | |
|----------|--|--------|---------|------|----|
| DBO | ●民間事業者が公共施設等の設計・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 | | | | |
| PFI(BTO) | ●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 | | | | |

両方式の相違点としては、法律上の位置づけ、契約方式、対価の支払い方法があります。

以上を比較した結果、本事業の場合、支払の平準化の必要性は強くないので、手続きが比較的簡単な DBO 方式が適していると判断しました。ただし、一体性を確保することはもっとも重要な点であり、設計・建設と維持管理・運営が分離することのないような募集方式や協定書の締結を行うこととします。また、本施設完成後に公の施設として指定管理者制度を導入する場合、民間事業者の地位が不安定になることから、あらかじめ民間事業者を指定管理者として指定する予定であることを公表することが不可欠です。

DBO と PFI (BT0) の比較

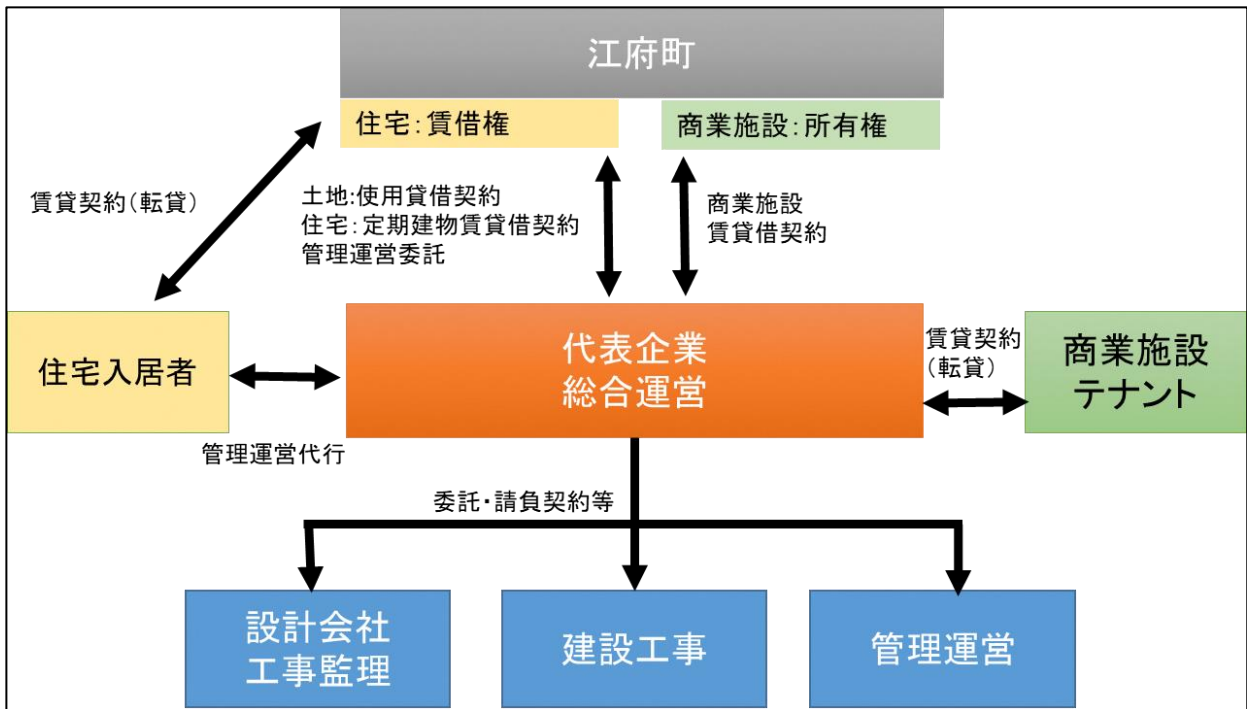
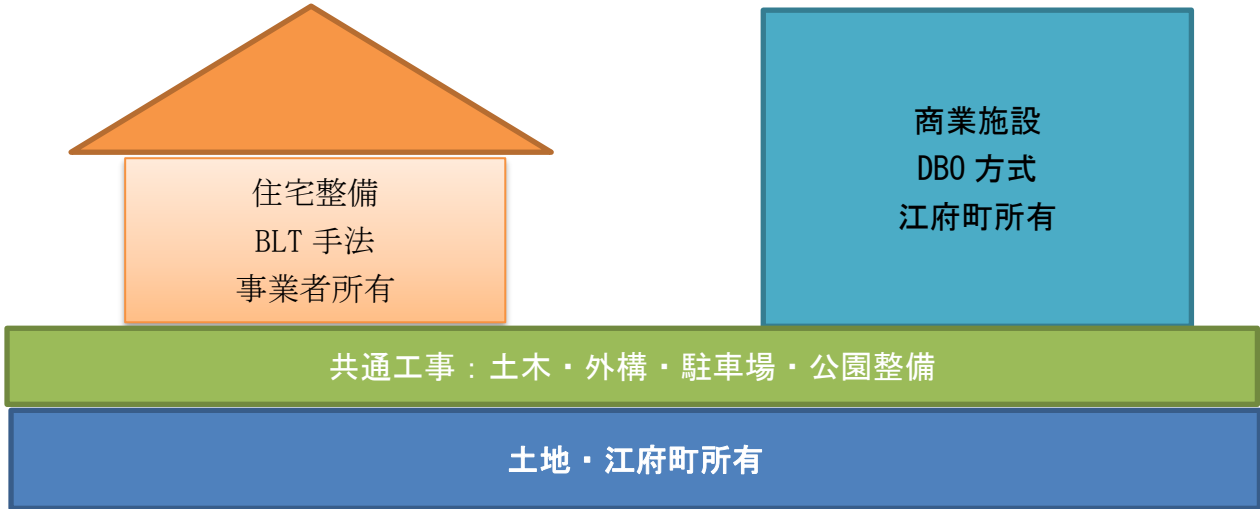
| 観点 | DBO | PFI(BT0) |
|-------|--|---|
| 位置付け | PFI 法に依拠しないため、特定事業選定手続きが不要であるなど簡素化が可能。 | PFI 法に位置付ける場合は、法で求める手続きが必要。 |
| 契約方式 | 設計・建設は工事請負契約、維持管理・運営は事業契約に分離するが、両者の一体性を確保するための募集方式や協定書の締結を行えば可能。 | 設計・建設・維持管理・運営を一本の事業契約に束ねることが可能。 |
| 支払い方式 | 設計・建設の対価は施設の引き渡しまでに行うことが一般的。支払いを平準化しなければならない場合には不適。 | 対価は維持管理・運営期間に分割して支払うので、平準化効果が期待できる。平準化効果を求めない場合には意義が薄い。 |

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、公共性が高いことと、国の支援制度による予算獲得が可能であることから、資金調達には町が行い、民間に設計、建設工事、管理運営を行う、DBO 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または 賃貸借 | | ● |
| 所有 | 建物は町の所有となる | ● | |

(3) 全体的スキームイメージ

移住促進住宅の整備はBLT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) 金融機関の役割

地元地方銀行を中心に、民間事業者や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12章 事業手法評価

1 事業手法の適切性な評価方法

(1) 潜在的な提案者の意向確認

事業の実践には、民間事業者が難しいと感じること、あるいは参画する動機がないと判断した場合には具現化は厳しくなります。この点を検証するために、本事業ではサウンディング調査を実施しました。

第6章でのサウンディングの結果、参入意欲を持つ企業が複数いることを確認しました。また、第11章において、移住促進住宅、商業施設等の整備にあたっては、BLT方式及びDBO方式が優位性があることを説明しました。

(2) 過去の類似事例の結果を検証

具体的には、案件ごとに公表されているVFM(Value For Money)を確認します。VFMとは、従来型手法（公共事業）で実施した時の総費用PSC(Public Sector Comparator)と、民間がPPP手法を用いて実施した時の総費用PPP-LCC(Life Cycle Cost)の差で表します。PPP手法で行う場合、公共にはない利益や公租公課が必要になるほか金利も高くなります。一方、施設整備費、維持管理費、運営費などは民間の知恵により引き下げることが可能と考えられます。類似の複合施設で一定のVFMが発生している案件が多ければ、本事業をPPPで行う可能性も高いと言えます。

以下の表は、過去のPFIの住宅事業事例でVFMが生じています。DBO方式の案件については、VFMを整理したデータは公表されていませんが、両者が経済的には類似の手法であることに鑑み、同様のVFMが生じていると考えることができます。

PFIの住宅事業事例

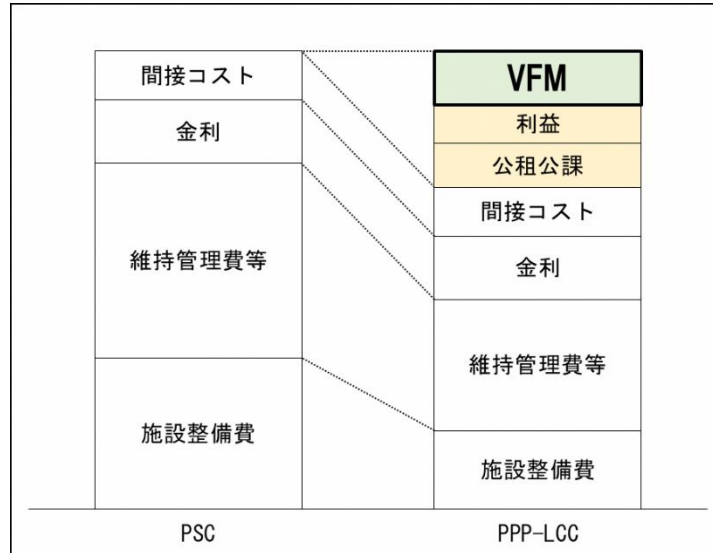
| 事業名 | 内容 | 手法 | 公募時期 | VFM | 事業費 |
|------------------------|---|----------|--------|-------|-----|
| 秋田市新屋比内町市営住宅建替事業 | 市営住宅の整備を行うBT方式のPFI事業。民間事業者は、余剰地活用の附帯事業として、市より借地し社会福祉施設の整備・運営事業を実施し、市より用地を購入し住宅販売事業を実施 | PFI(BT) | H18.8 | 29% | 38億 |
| 小松市宮川辺町住宅建替事業 | 市営住宅の整備を行うBT方式のPFI事業。民間事業者は、余剰地活用の附帯事業として、市より用地を購入し住宅販売事業等を実施。 | PFI(BT) | H20.6 | - | 19億 |
| 山形県営住宅鈴川団地移転建替等事 | 県営住宅の整備・維持管理を行うBTO方式のPFI事業。事業用地について、県は定期借地契約に基づいて、中心市街地内で民間事業者が提案した事業用地を賃借。 | PFI(BTO) | H15.10 | 24.7% | 7億 |
| 徳島県営住宅集約化PF事業 | 12の県営住宅団地を3ヶ所に集約整備し、維持管理を行うBTO方式のPFI事業。民間事業者は福祉施設等事業及び附帯事業を一体的に実施。 | PFI(BOT) | H24.6 | 30.0% | 56億 |
| 西宮市営住宅上ヶ原七番町7号棟耐震改修他工事 | 既存住宅の設計・施工一括型の耐震・改修工事。入居者の生活環境や安全性を確保するため、工事実施中・工事実施後の居住性・安全確保の配慮等を評価し選定。 | DB | H23.10 | - | 1億 |

出典：内閣府地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続き簡易化マニュアル、内閣府PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引き、各事業HP

(3) 想定される VFM の確認

VFM とは、従来型方式で実施した時の総費用 PSC と、民間事業者が PPP 手法を用いて実施した時の総費用 PPP-LCC の差で表します。PPP で行う場合、公共にはない利益や公租公課が必要になるほか金利も高くなります。一方、施設整備費、維持管理費、運営費などは民間の知恵により引き下げることが可能と考えられます。

VFM の考え方



出典：内閣府優先的検討規程策定の手引きより江府町作成

2 本事業における VFM の試算

DBO 方式においては VFM を試算・公表することは法令上求められていませんが、PFI (BT0) では、事業を実施する前に可能性があるかどうかを検討するにあたり VFM を計算することが一般的となっています。本件でも目安とするために計算を行います。

本計算は、第 10 章の全体事業費の前提に基づき、内閣府「優先的検討規程運用の手引き」に導入されている VFM 試算シミュレーションの標準的削減率を設定したものであり、公募の際の予定価格とは異なります。

(1) 前提条件

まず、従来方式の項目別前提条件を検討しました。これは、従来方式で行った場合の総費用である PSC を算出するために必要なものです。

各費目は、第 10 章で設定した考え方に基づいて積算しました。

事業期間については 20 年としました。次いで、DBO 方式の場合の総費用を算出しました。

内閣府「優先的検討規程運用の手引き」の標準的削減率（10%）を採用しました。

資金調達費用は、商業施設では町が資金調達しますので、PSC 同様としました。アドバイザー費用、税金は内閣府「優先的検討規程運用の手引き」に導入されている VFM 試算シミュレーションの前提を参考としました。

住宅は BLT 方式を採用するため、費用の標準化を最優先することになるので、PSC での VFM 試算を試みていません。

項目別前提条件一覧










| 項目 | | PSC | 本事業 | | | |
|-----|-------|--|-------------|---|----------|----------|
| 費用 | 建築系 | 施設整備費(除却費、調査費、設計費、工事 監理費、建設工事費(工事費、杭工事費、駐 輪場)、広場整備費・外構植栽費、道路、開発 行為整備費 | 第 10 章参照 | 民間企業からのサウンディング 結果および内閣府「優先 的検討規程運用の手引き」 に導入されている VFM 試算 シミュレーションの前提に基づ いて▲10%とする。 ただし、人件費は PSC 並みと する。 | | |
| | | 維持管理費(建物保守管理費、清掃費、警備 業務費、経常的修繕費) | 第 10 章参照 | | | |
| | | 修繕費(小規模・中規模修繕費) | | | | |
| | 非建築系 | 備品整備費 | | | 第 10 章参照 | |
| | | 人件費 | | | | |
| | | 広報費、講師謝金・委託費、消耗品費・会議 費等 | | | | |
| | その他 | 光熱水費 | 第 10 章参照 | | | |
| | | 間接経費 | | | | |
| | | 資金調達費用 | | | 地方創生交付金等 | 町が資金調達する |
| | | アドバイザー費用 | | | - | 20 百万円 |
| | 税金 | - | 実効税率 32.11% | | | |
| 収入 | 利用料収入 | 賃料収入 | 今後検討 | | | |
| その他 | 割引率 | 2.6% | 同左 | | | |








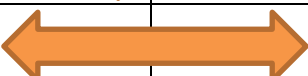

(2) 結論

結論としては、移住促進住宅が約 5%、商業施設が約 11%の VFM が見込まれます。

以上、潜在的な民間提案者の意向等を踏まえて検討した結果、BLT 方式、DBO 方式の採用は適切であると判断しました。

第13章 日程

| 項目 | 令和3年度 | | | | | | | | | | | |
|-----------|--|----|---|----|---|----|-----|-----|-----|---|----|----|
| | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
| 基本計画 |  | | | | | ● | | | | | | |
| 実施方針 |  | | | | | ● | | | | | | |
| 公募要領 | | | | |  | | | | | ● | | |
| 要求水準書 | | | | |  | | | | | ● | | |
| 基本協定書(案) | | | | |  | | | | | ● | | |
| 事業契約書(案) | | | | |  | | | | | ● | | |
| サウンディング調査 | | |  | | | | ● | | | | ● | |
| 公募期間 | | | | | | | | | |  | | |
| 法務チェック | | | | |  | | | | | | | |
| 債務負担行為議決 | | | | | | | | | ● | | | |
| 商業施設整備予算 | | | | | | | | | | | | |

| 項目 | 令和4年 | 令和5年 |
|-----------------|---|------|
| 基本方針・公募・事業者選択 |  | |
| 審査・決定 | ● | |
| 基本協定締結 | ● | |
| 事業契約締結 | ● | |
| 住宅基本設計・実施設計 |  | |
| 上下水道施設工事 |  | |
| 道路整備・駐車場整備 |  | |
| 移住促進住宅整備(集合・戸建) |  | |
| 入居者誘致・契約 |  | |
| 商業施設基本設計・実施設計 |  | |
| 商業施設整備(駐車場含む) |  | |
| 商業施設誘致・契約 |  ●7月開業予定 | |
| 商業施設指定管理条例 | ● | |

第14章 財源の検討

1 整備予算の検討

整備にあたっては、本町の財政を考え、できるだけ、国や県の支援策等を活用することが不可欠となります。住宅整備及び商業施設などの整備について活用可能性のある支援策等は以下の通りです。

(1) 住宅整備

本事業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、公営住宅等の支援策等を利用することはできません。

そこで、民間投資型の借上げ住宅として、整備することを予定しており、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ています。あわせて、過疎債なども併用することを想定しています。

| 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 |
| 公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業 （国土交通省住宅局住宅総合整備課） | <ul style="list-style-type: none"> 国土交通省の共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業で平成15年から導入された制度。 国は、公営住宅等に係る PPP/PFI 事業の具体的な調査（例えば、いわゆる PFI 導入可能性調査（VFM 算出等））の前段階として、地域で PPP/PFI 事業への参画意欲のある民間事業者等と地方公共団体とが連携して行う基本構想の検討（PPP/PFI 事業の導入候補となる団地等の抽出や併設機能・集約余剰地活用策の検討等）を、PPP/PFI 事業に関するノウハウのあるコンサルタント等の実務者への助成を行う。 |
| 地域居住機能再生推進事業 （国土交通省住宅局住宅総合整備課） | <ul style="list-style-type: none"> 大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。（住宅100戸以上） 子育て支援施設を併設するもの・建替後の新規募集住戸の半数以上で子育て世帯を優先募集するもの |

(2) 商業施設

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 | <p>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。</p> <p>【対象事業】</p> <p>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</p> <p>②移住及び定住の促進に資する事業</p> <p>③地域社会を担う人材の育成及び確保に資する事業</p> <p>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</p> <p>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>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、地域再生計画に記載された自主的・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】</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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、賃借料その他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> |
|--|---|