令和元年度　九州・沖縄ブロックPPP／PFI推進首長会議

資料3

令和元年10月31日

官民連携「オール基山」でのまちづくり

基山町長　松田　一也

基山町のご紹介

佐賀県三養基郡　基山町

面積：22.15㎢ （町域の3/5が山林）
人口：17,428人（R1.9.30現在）
町花：つつじ
概要：佐賀県の東端に位置し、福岡市のベッドタウンとして発展。町内を国道3号、九州自動車道、県道17号、JR鹿児島本線が縦走し、交通の要衝地となっている。

基山町の歴史

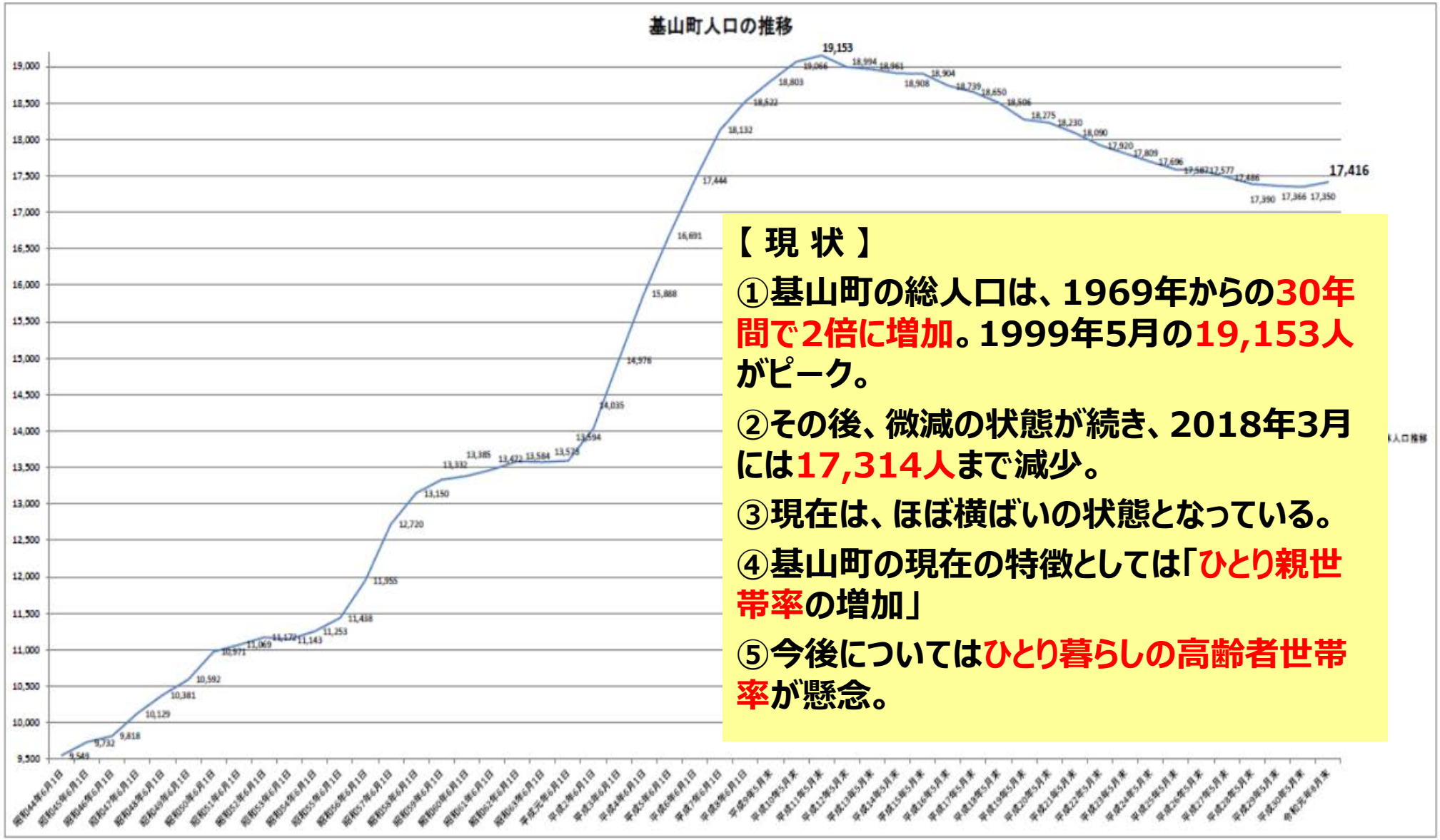
- 1354年前に日本最古の朝鮮式山城である基肄城築造
- 江戸時代を中心に273年間対馬藩領として、宗氏の治政下
- 1969年からの30年間で人口が2倍に

基山町の趨勢

- 地方自治法施行７０周年記念総務大臣表彰受賞（H29.11）
- 町制施行80周年（H31.1）
- 「地方再生コンパクトシティ」モデル都市に全国の町で唯一選定（H29.12）
- 「中心市街地活性化計画」が内閣総理大臣から認定を受ける。（H30.3）
- 「歴史的風致維持向上計画」が文部科学大臣・農林水産大臣・国土交通大臣から認定を受ける。（H31.1）

- 基山町へのアクセス
  博多駅から電車で約25分
  福岡空港から高速バスで約30分
  ☆福岡市中心部から約20キロ！
  糸島市・福津市とほぼ同じ距離！

基山町における人口分析 ①



【 現 状 】

①基山町の総人口は、1969年からの**30年間で2倍に増加**。1999年5月の**19,153人**がピーク。

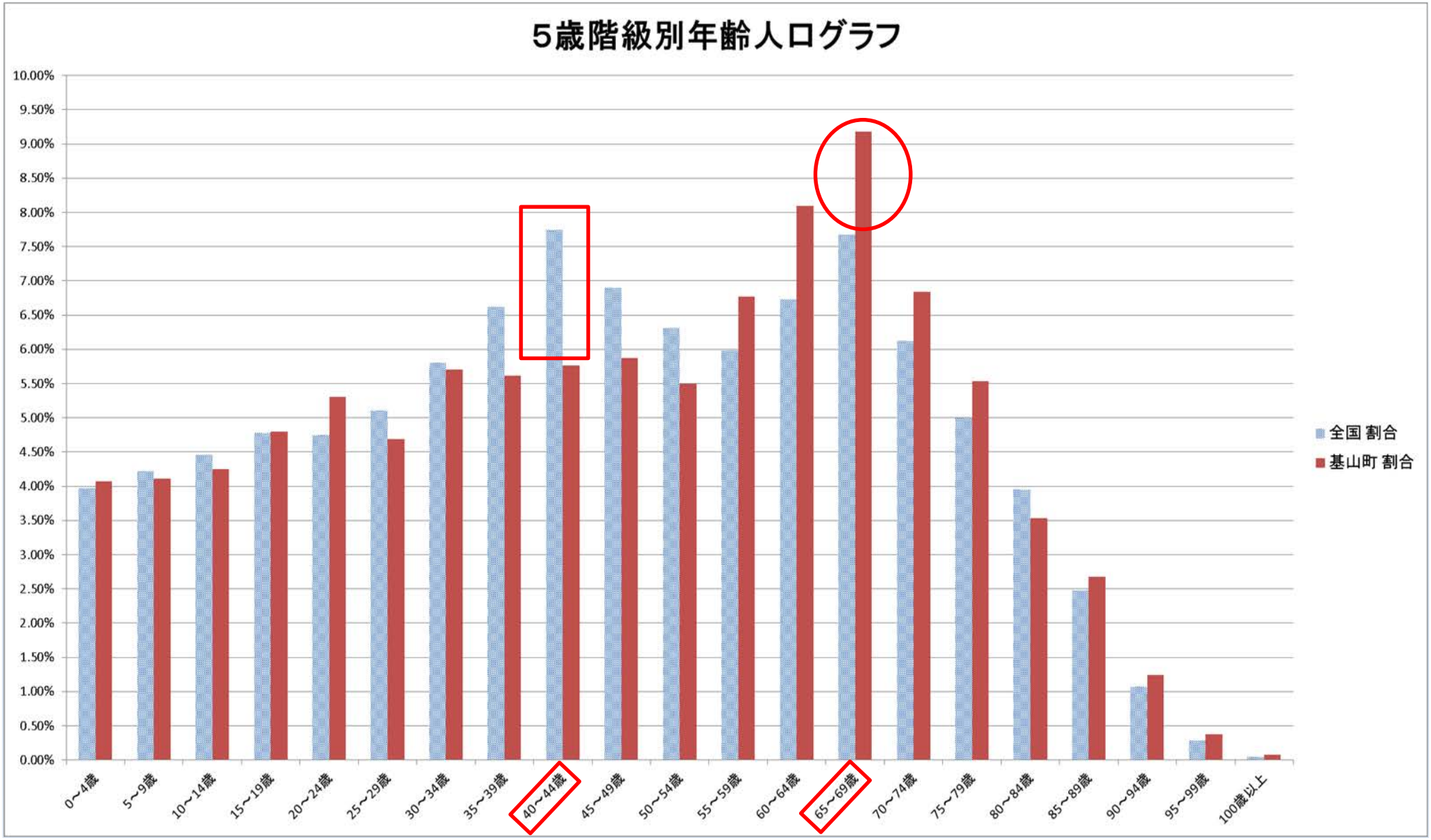
②その後、微減の状態が続き、2018年3月には**17,314人**まで減少。

③現在は、ほぼ横ばいの状態となっている。

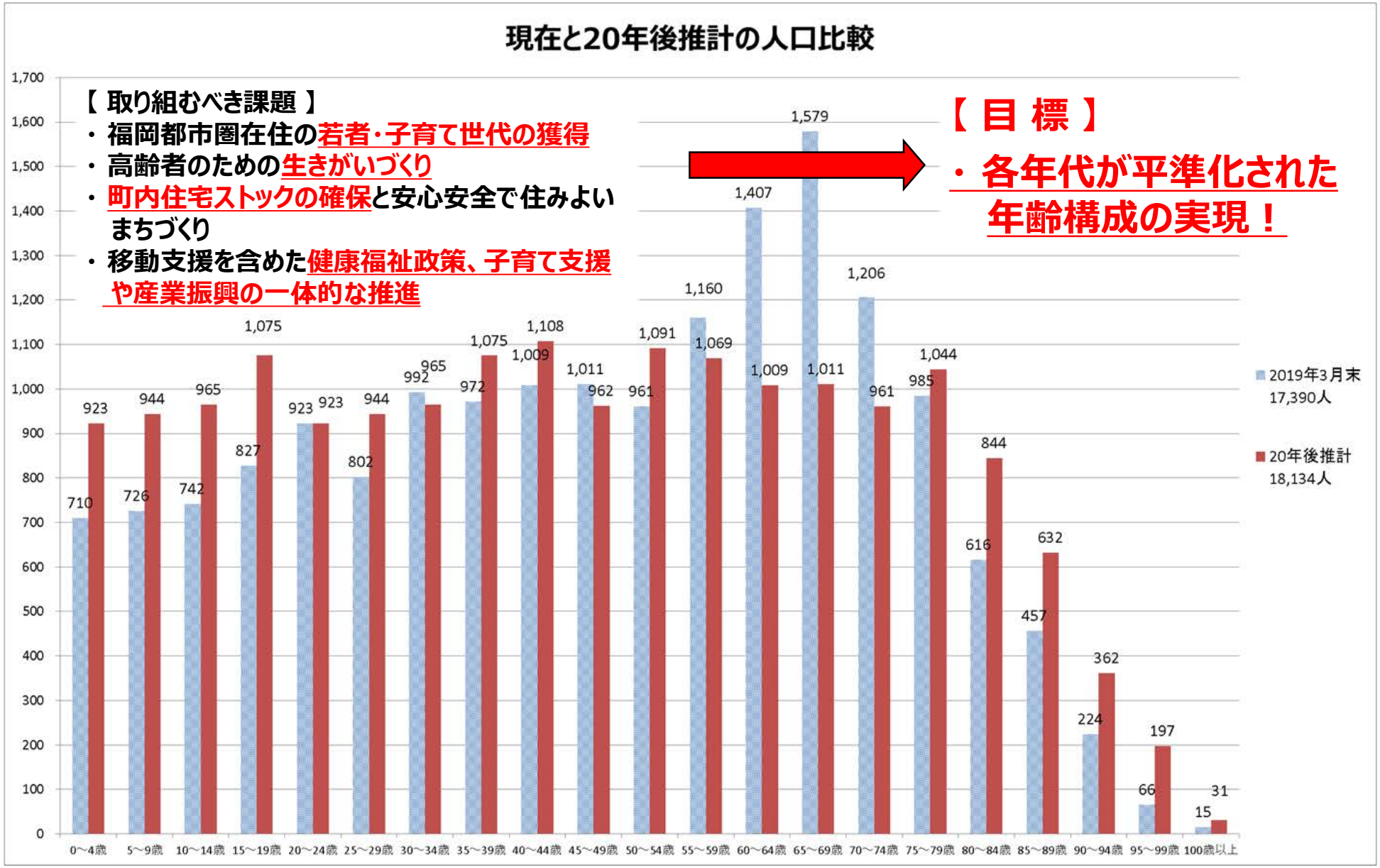
④基山町の現在の特徴としては「**ひとり親世帯率の増加**」

⑤今後については**ひとり暮らしの高齢者世帯率**が懸念。

基山町における人口分析 ②



基山町における人口分析 ③



基山町版民町連携（PPP）について

① エミュープロジェクト

エミュー飼育者（民） ＋ ジビエ解体処理施設（町）

② 基山PAふるさと名物市場

商品調達・販売（民） ＋ 店舗：テント（町）

③ 基山町合宿所プロジェクト

施設運営・食堂（民間） ＋ 建物：基山町合宿所（町）

④ 久留米大学との包括的連携による各種プロジェクト

研究開発・定住訓練（大学） ＋ 健康・福祉施策（町）

⑤ 住まいるプロジェクト

情報発信（マスコミ） ＋ 移住・定住施策（町）

⑥ 基山SGK

地域活性化・生きがいの創出（民） ＋ 建物：基山SGK交流プラザ（町）

多世代交流センター「憩の家」

既存の老人憩の家を全面改修し、多世代交流の拠点として整備、子どもから高齢者までが自由に集い交流する場となっています。
平成30年度来館者28,337人

基山町合宿所

地方創生拠点整備交付金を活用して、スポーツ振興を核とした町の活性化を図るため、これまで町内にはなかった宿泊機能を備えた合宿所を整備。併設の食事施設と共に交流人口の増加を図っています。

基山町立図書館

平成28年4月の開館以来、来館者は同規模の図書館を大きくしのぎ、令和元年8月には50万人突破。個人貸出冊数は人口2万人未満の自治体図書館で全国１番となるなど、今後も人と本、人と人をつなぐ交流拠点を目指します。

基山ＳＧＫプロジェクト

ＳＧＫとは、シニア・メイクス・グレート・キヤマの略称。経験豊かなシニア層による地域貢献、生きがいづくりを目標に５部会で活動中。

産業振興のための施策

**基山PA
ふるさと応援市場**

九州最大のパーキングエリア、基山PAのコンビニ店舗前のスペースを活用して、基山の情報発信基地及びミニ物販直売所、「基山ＰＡ・ふるさと名物市場」を設置しています。

**エミュー500羽飼育
（耕作放棄地対策）**

耕作放棄地対策としてエミューの飼育と商品開発を実施し、雛の飼育から食肉等の活用までの一貫した体制の確立により、六次産業化を推進しています。

『基山っ子みらい館』

町立保育所 × 子育て交流広場

＋

基山町版ハローワーク（無料職業紹介所）

移住体験住宅

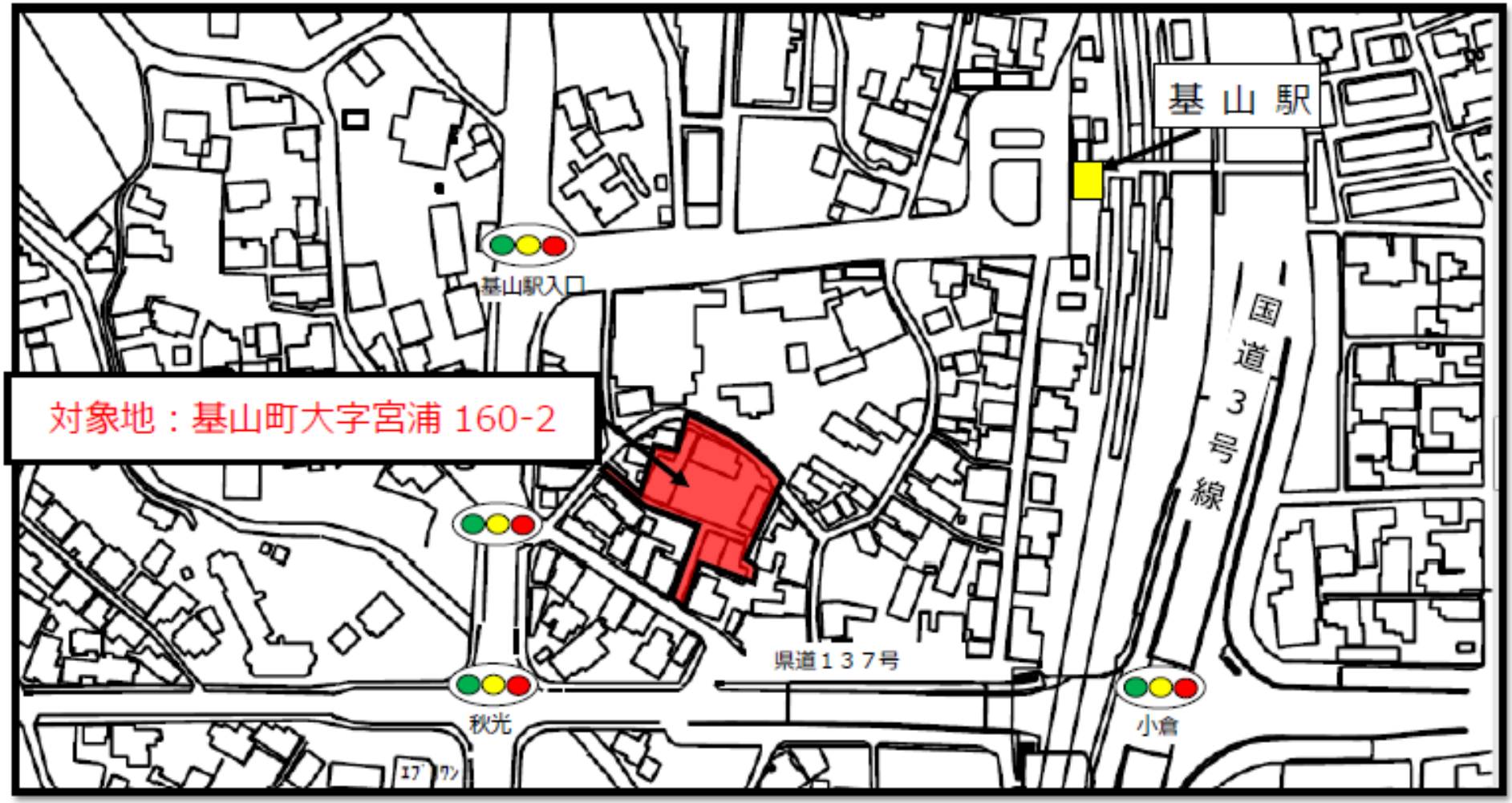
町内の空家を活用するため、「大学生の設計×地元業者施工」によるリノベーション事業を実施。平成28年度に空き家２棟をリノベーションし、平成30年度までに少なくとも7世帯17人の方が本町に移住されました。

事業実施にあたっての課題

ポイント①：子育て向け？高齢者向け？

ポイント②：不整形地と道路接道

ポイント③：長期的な継続性の担保



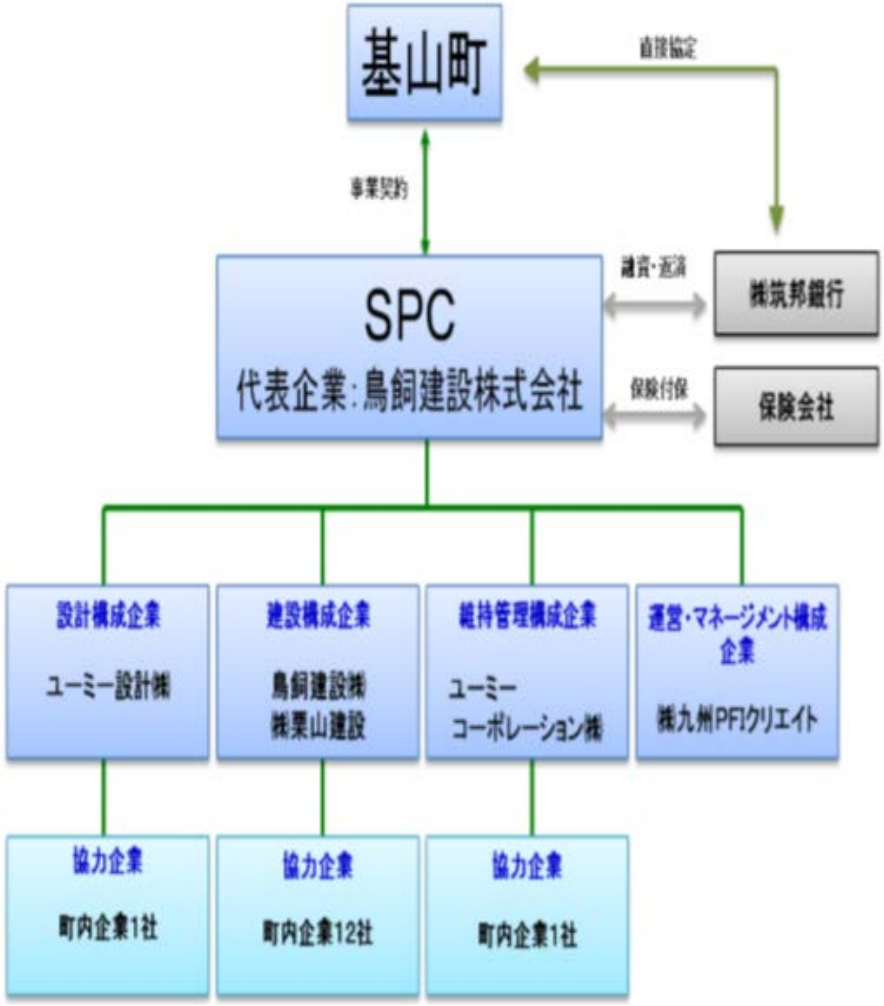
特別目的会社（SPC）と事業実施体制

○特別目的会社
タウンプランニング株式会社

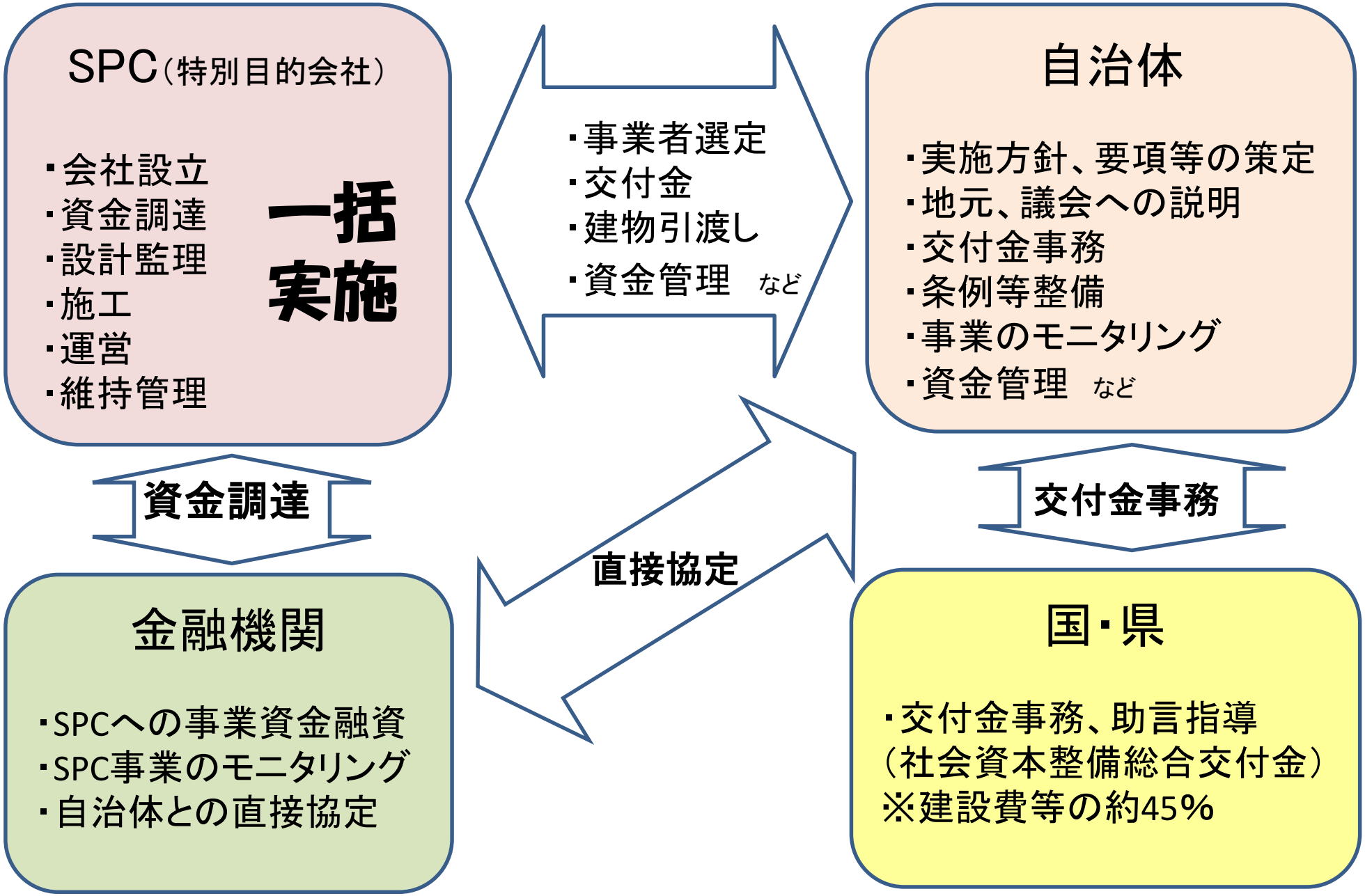
☆構成企業

・鳥飼建設株式会社
（代表企業・建設企業・資金調達）
・株式会社九州PFIクリエイト
（運営・SPCマネジメント・資金調達）
・ユーミー設計株式会社
（設計企業・工事監理・資金調達）
・株式会社栗山建設
（建設企業・資金調達）
・ユーミーコーポレーション株式会社
（維持管理企業・資金調達）

☆協力企業（基山町内の14社ほか）



PFI事業のスキーム


SPC（特別目的会社）
・会社設立
・資金調達
・設計監理
・施工
・運営
・維持管理
一括実施
・事業者選定
・交付金
・建物引渡し
・資金管理　など
自治体
・実施方針、要項等の策定
・地元、議会への説明
・交付金事務
・条例等整備
・事業のモニタリング
・資金管理　など
資金調達
交付金事務
直接協定
金融機関
・SPCへの事業資金融資
・SPC事業のモニタリング
・自治体との直接協定
国・県
・交付金事務、助言指導
（社会資本整備総合交付金）
※建設費等の約45%

アモーレ・グランデ基山

（愛）　　（大きい）

kiyama
アイが大きい基山町

アイが大きい基山町
～住む人にも訪れる人にも満足度No.1のまち基山～

構造：　RC造　6階建て
戸数：　30戸
　　3LDK　75.26㎡　20戸
　　3LDK　68.90㎡　10戸
事業費：951,621,432円
　　※維持管理費（30年間）含む
事業手法：PFI／BTO方式

子育て世代が喜ぶ提案へのこだわり

モニター付きインターホン・宅配ボックス・大型トランクルーム
ＩＨ対応キッチン、大型シューズクローゼット・コミュニティルームなど

PFI事業のメリット①

- 社会資本整備総合交付金の重点配分により建設費等の約45%が国から交付。これにより、良質な住宅を相場より安価な家賃で提供できることが可能に。

社会資本総合整備事業関係の予算配分概要

Ⅰ．平成２９年度社会資本総合整備事業関係予算配分方針

１．概要

社会資本総合整備事業については、地方公共団体等が作成した社会資本総合整備計画に基づき、同計画の目標を実現するための事業に対し、地方公共団体の要望を踏まえ、下記の方針のとおり所要額を配分する。

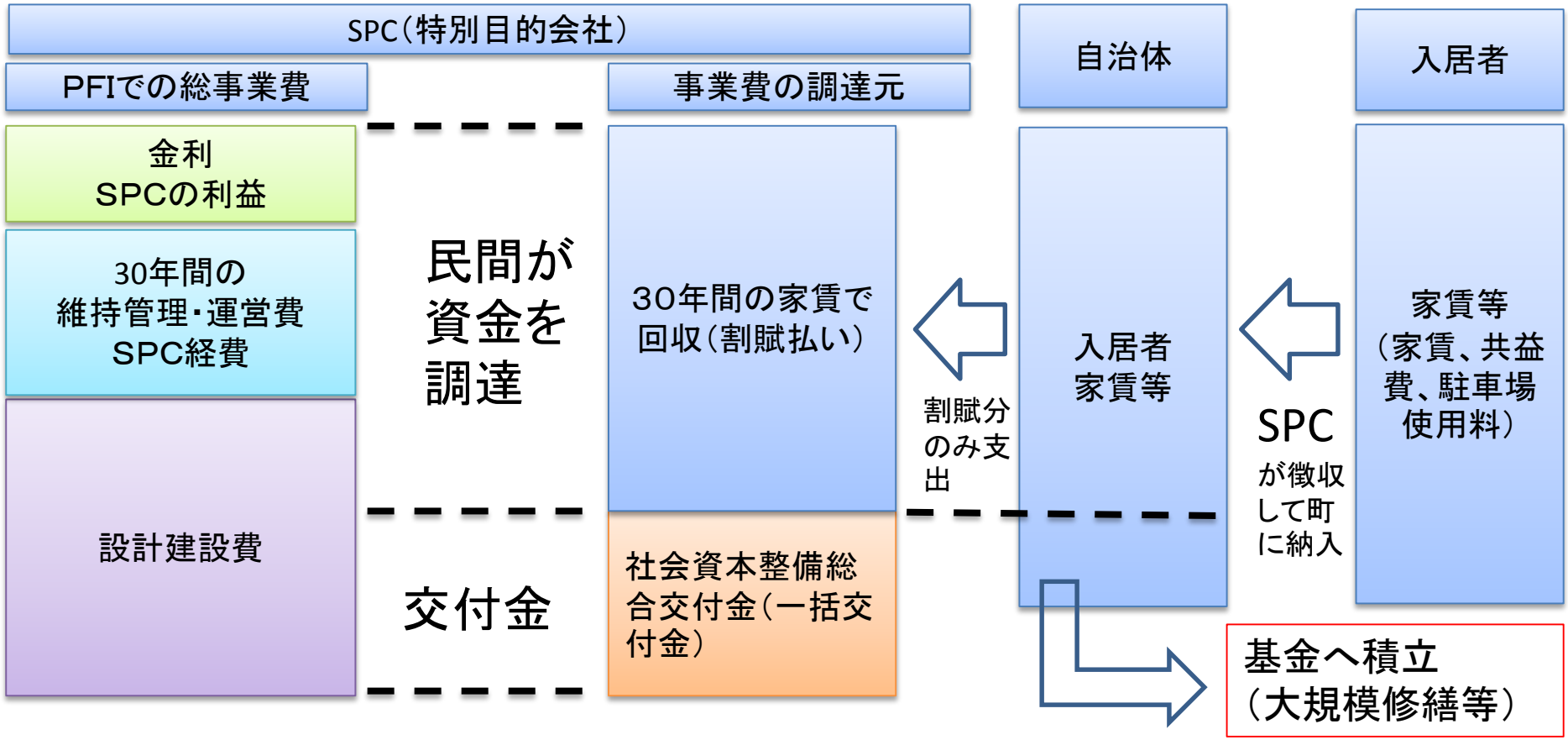
なお、復興庁計上の東日本大震災からの復興については、復興庁が定める実施に関する計画に従い、効率的・効果的に執行する。

２．配分方針

ストック効果を高めるアクセス道路の整備、重要交通網にかかる箇所における土砂災害対策事業、ＰＰＰ／ＰＦＩの活用による民間投資の誘発を促進する事業、立地適正化計画に適合する事業など、別添「社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における配分の考え方」に記載する事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行う。

PFI事業のメリット②

建設にかかる資金は民間が調達（建設費のうち、交付金45%が一括交付され、残り55%については、入居開始後の家賃収入を原資に割賦払いを行う。）するため、自治体の負担は限りなくゼロとなる。



PFI事業のメリット③

自治体の示した実施要項等を踏まえて、民間企業が自由な提案（設計・工法など）ができ、民間のノウハウを最大限に活かせる。

［物件名称］
アモーレ・グランデ基山
旧基山町役場跡地

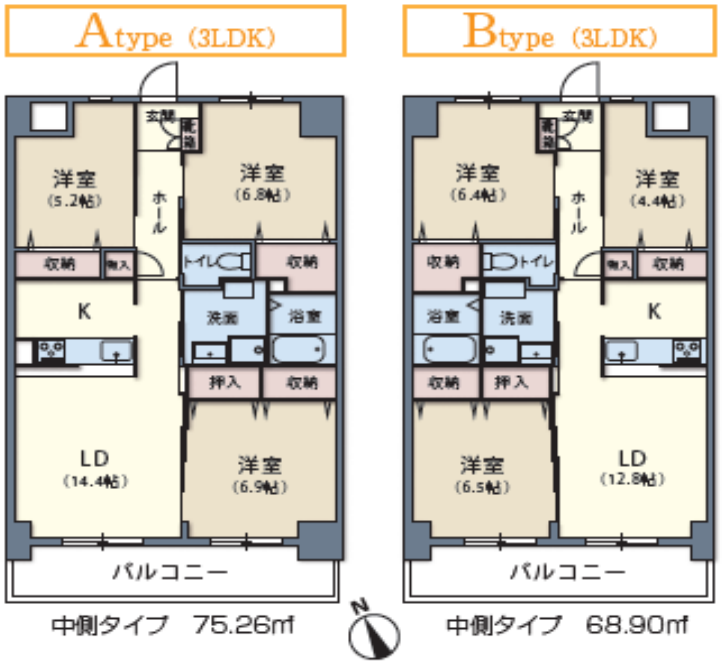
交通：JR鹿児島本線「基山駅」徒歩3分

Atype	Btype
［減額後家賃］ 64,000円	［減額後家賃］ 59,000円
［減額前家賃］ 76,000円	［減額前家賃］ 69,000円
敷金:152,000円／礼金:無 ※敷金は減額前家賃の2ヶ月分	敷金:138,000円／礼金:無 ※敷金は減額前家賃の2ヶ月分

※入居審査が通った場合に減額後家賃が適用されます。

□共益費 ： 4,000円
□駐車場 ： 3,000円(税別) ※敷地内1台分スペースのみ
□構 造 ： 鉄筋コンクリート造6階建
□階 数 ： 6階
□戸 数 ： 30戸
□完成年月： 2019年６月予定
□備 考 ： 保証会社利用可(全保連 減額前家賃の80%)
□取引態様：仲介(仲介手数料なし)

2タイプの3LDK（75.26㎡、68.90㎡） 戸数：30戸



充実設備

オートロック	追い焚き給湯
TVインターホン	トランクルーム
洗髪洗面化粧台	宅配ボックス
温水洗浄便座	エアコン
エレベーター（共用部分）	防犯カメラ（共用部分）

24時間対応
コールセンター

※図面と現況に相違がある場合は現況を優先とします。

LOCATION ［周辺環境］

INFORMATION ［近隣情報］

基山駅
約240m 徒歩3分
快速利用で博多駅まで22分!!

基山小学校	約390m	徒歩5分
基山中学校	約690m	徒歩9分
基山保育園	約870m	車3分

VALUEサンエー基山	約120m	徒歩2分
マックスバリュ(24h)基山店	約910m	車3分
コンビニ・商店街クリニックモール	約290m	徒歩4分
基山町立図書館	約390m	徒歩5分
基山郵便局	約790m	車2分
基山町役場	約1.4km	車4分