

**新しい住まいのエリア整備事業
官民連携事業手法検討調査業務**

令和5年3月

奈義町

パシフィックコンサルタンツ株式会社

目次

1 業務概要.....	1-1
1.1 業務の目的.....	1-1
1.2 業務概要.....	1-1
1.3 業務構成.....	1-1
2 基礎調査.....	2-1
2.1 本事業の必要性及び背景.....	2-1
2.2 地域特性の整理.....	2-2
2.3 関連計画の整理.....	2-7
2.4 「新しい住まいのエリア」のコンセプト設定.....	2-11
2.5 基本構想図の作成.....	2-16
3 関係法令・制度調査.....	3-1
3.1 関連法令の整理.....	3-1
3.2 支援制度の整理.....	3-8
4 先進事例調査.....	4-1
5 事業手法の比較検討.....	5-1
5.1 導入が想定される事業手法の整理.....	5-1
5.2 各方式の特徴等.....	5-2
6 民間意向調査.....	6-1
6.1 調査概要.....	6-1
6.2 調査結果.....	6-1
7 事業スキームの検討.....	7-1
7.1 官民の役割分担の検討.....	7-1
7.2 事業方式の検討.....	7-6
7.3 事業期間の検討.....	7-8
8 リスク分担の検討.....	8-1
9 財政支出削減効果の算定.....	9-1
9.1 財政支出削減効果(VFM)シミュレーションの基本的な考え方.....	9-1
9.2 前提条件の設定.....	9-2
10 民間事業者活用可能性の評価.....	10-1
10.1 民間事業者活用可能性の評価.....	10-1
10.2 今後の事業化に向けた課題等の整理.....	10-2
11 本町が設置する検討調査委員会の運営.....	11-1
11.1 委員会資料の作成支援.....	11-1
11.2 委員会の開催結果.....	11-2

1 業務概要

1.1 業務の目的

定住や移住の受皿となる住宅を確保しようとする場合、過疎自治体では都市部ほどの需要がないことから、民間の投資活動だけでは十分な住宅供給が進まない状況がある。しかしながら、公共側も拠出できる財源は限られているため、効果的に民間の投資を誘発する工夫が求められている。

本業務は、奈義町（以下「本町」という。）における移住・定住促進施策として、町営住宅跡地（豊沢住宅跡地約 4.5 ヘクタール）の利活用（宅地を造成して分譲するとともに、賃貸住宅（戸建住宅、集合住宅、高齢者用住宅等）の整備）を契機として、一定の公共負担のもとに民間の投資需要を喚起し、民間の自発的・持続的な住宅供給の好循環を生み出すための手法や事業スキームを検討する官民連携事業手法の導入可能性調査業務である。

1.2 業務概要

1) 業務名

新しい住まいのエリア整備事業官民連携事業手法検討調査業務

2) 事業場所

岡山県勝田郡奈義町

3) 履行期間

自) 令和 4 年 7 月 23 日

至) 令和 5 年 3 月 1 日

1.3 業務構成

- ・基礎調査
- ・関係法令・制度調査
- ・先進事例調査
- ・事業手法の比較検討
- ・民間意向調査
- ・事業スキームの検討
- ・リスク分担の検討
- ・財政支出削減効果の算定
- ・民間事業者活用可能性の評価
- ・本町が設置する検討調査委員会の運営

2 基礎調査

2.1 本事業の必要性及び背景

本町は、岡山県の北東部に位置する人口約 6,000 人の小さなまちである。10 年ほど前までは他の過疎地域と同様、少子高齢化に苦悩していた。

しかし、平成 24 年に「子育て応援宣言」を行い、行政によるきめ細やかな各種子育て支援と、地域ぐるみで子どもの成長を支えるまちづくりを両輪で推進した結果、子育て世代の流出防止や移住者の増加により、平成 17 年に 1.41 まで落ち込んだ合計特殊出生率は、平成 26 年には 2.81（同年の全国平均 1.44）。令和元年には 2.95（同年の全国平均 1.36）という日本トップクラスの出生率を達成し、「子宝のまち」・「奇跡の町」として著名な町となっている。

しかしながら、民間事業者による分譲地開発や賃貸住宅の整備は極めて少ない状況にあり、「住む場所がない」という課題が浮き彫りになった。

そのため、これまで町が事業主体となって、町内 6 か所に町営分譲宅地（計 87 区画）や、若者住宅・定住促進住宅等の町営賃貸住宅（計 81 戸）の整備を行ってきたが、町営分譲宅地は令和 3 年度末に完売、町営賃貸住宅は、概ね満室稼働しているため、慢性的な住宅不足が大きな課題となっている。

こうした中、本町では町営住宅跡地を含む町有地を活用し、民間活力を導入しながら定住・移住につなげるための住宅供給を促進したいと考えている。同町有地は町の中心部に隣接し、一定のポテンシャルが見込まれるため、町が財政負担を行う範囲を極力限定し、民間の投資意欲や創意工夫を取り入れた事業スキームを検討するものである。

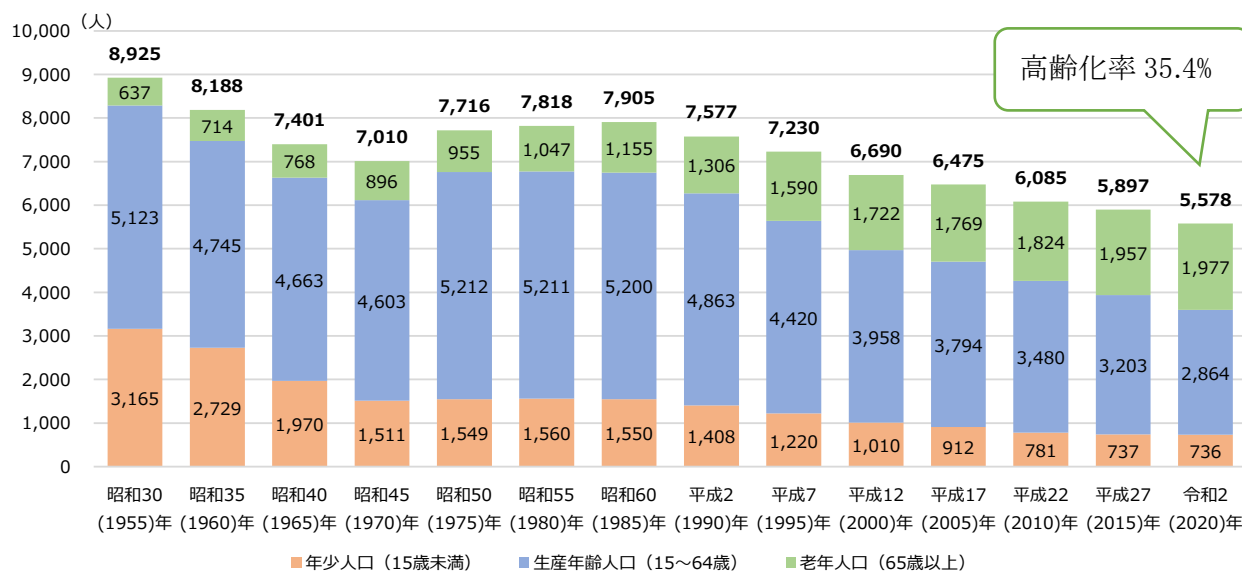
2.2 地域特性の整理

2.2.1 町全体の現況

1) 人口の推移

奈義町の人口は減少傾向にあり、令和2（2020）年時点で5,578人となっている。年齢3区分別にみると、近年の生産年齢人口は特に減少傾向が強く、年少人口も減少傾向にある。また、老年人口は増加傾向にあり、少子高齢化が進んでいる。

高齢化率は令和2（2020）年時点で35.4%となっている。



資料：国勢調査

図 年齢3区分別人口の推移

2) 公共交通

(1) なぎバス

ナギテラスを出発し、豊沢を経由して勝間田駅に至るバスが一日3往復している。



出典：奈義町ホームページ

図 なぎバスの運行状況

(2) 中鉄北部バス

津山市内から奈義町馬桑に至るバスが一時間に1本程度走っている。

(3) さと丸乗り合い交通

令和元年7月より、奈義町内にて運行路線未固定のエリア型フルデマンド交通を運行している。



令和2年4月1日から

さと丸乗り合い交通 本格運行!



予約受付は
フリーダイヤル **0120-310-531**

*** 運行日及び時間**

- ・ 運行日：月曜日～金曜日（平日）
- ・ 運休日：土曜・日曜・祝日
12/29～1/3

※運休日の臨時運行は広報紙等でお知らせします。

- ・ 運行時間：午前8時半～午後5時

*** 運行エリア**

奈義町内全域（個人宅含む）
及び日本原病院

※中鉄ほくぶバスの停留所間
（馬桑～日本原）
のご利用はできません

*** 運 賃**（1乗車1人につき）

¥300

一般利用者（中学生以上）
及び町外在住者

※回数乗車券（¥300×11枚）¥3,000
（¥150×11枚）¥1,500

（車内及びウォーキングプールで販売中）

¥150（半額）

- 小学生
- 障害者手帳等をお持ちの方
- 岡山愛カードをお持ちの方
- 70歳以上の方
（運転免許証の有無を問わない）
- 乳幼児は無料（原則として保護者同伴）

※1日の往復料金（600円または300円）で3回以上の利用が可能です

※予約受付時間：平日の午前8時半～午後5時
運行時間 ※予約時期：1・2便は前日、2便～15便は1時間前まで
 ※ご利用希望日の7日前より受け付けます

8:30 ～	9:00 ～	9:30 ～	10:00 ～	10:30 ～	11:00 ～	11:30 ～	
1便	2便	3便	4便	5便	6便	7便	
13:00 ～	13:30 ～	14:00 ～	14:30 ～	15:00 ～	15:30 ～	16:00 ～	16:30 ～
8便	9便	10便	11便	12便	13便	14便	15便

他のお客様と乗り合いで運行するので多少時間が前後します。
時間に余裕を持ってご予約をお願いします。

出典：奈義町ホームページ

図 乗り合い交通の運行状況

3) 満足度調査

奈義町まちづくり総合計画におけるアンケート調査において、満足度・重要度の分析が行われている。

満足度が低く、重要度が高い項目としては、医療や買い物、交通といった生活インフラ関係の項目や子どもの学力・生きる力の向上や、高齢者の安心安全にかかる項目があった。

表 奈義町まちづくり総合計画におけるアンケート調査結果

	該当する項目名
満足度が低く 重要度が高い	<ul style="list-style-type: none"> ・ 6 病気になっても安心である ・ 54 町の財政は健全に運営されている ・ 99 子どもの社会性や生き抜く力が育っている ・ 26 年をとっても生き生きと暮らしていける ・ 18 仕事が安定している ・ 8 公共交通機関が乗りやすく、便利である ・ 59 救急医療や高度な治療が受けられる ・ 89 子どもの学力を高めるための環境が整っている ・ 27 障害があっても、支障なく社会生活を送ることができる ・ 17 ふだんの買い物は、家の近くでできる ・ 94 課題を抱える子どもたちが十分なサポートを受けている ・ 42 歩行者にやさしい道路になっている ・ 36 ひとり親でも子どもを安心して育てられる ・ 60 高齢者がきちんと見守られている ・ 43 交通ルールが守られており、町民のマナーがよい ・ 80 町役場には色々な相談をしやすい ・ 53 勤務・労働条件が守られている ・ 47 地域を支える人材が育成されている ・ 71 防犯活動が活発である
満足度が高く 重要度が高い	<ul style="list-style-type: none"> ・ 97 子どもは学校や保育園・幼稚園に行くのが楽しそう ・ 84 学校や保育園・幼稚園の先生は信頼できる ・ 37 治安がよく、安心である ・ 4 体調が良く、健康的な生活を送れている ・ 1 水道から美味しい水を飲むことができる ・ 23 住みやすいまちである ・ 5 通勤・通学などふだん使う道路が、明るく安全である ・ 85 保育園・学校の給食はおいしく、食育もできている ・ 12 災害への備えがあり、安心である ・ 87 子どもは友だちと仲良くできている ・ 98 子どもの病気へのサポートがあり、安心である ・ 86 学校の勉強は楽しく、よく分かる ・ 83 学校や保育園・幼稚園の建物や設備が、快適で整備されている ・ 13 かかりつけの医者がいる ・ 29 水や空気がきれいで、自然が守られている ・ 88 保育園や幼稚園預かり保育、小学校放課後児童クラブに預けやすい

- ・ 2 ゴミ出しが苦でなくできる
- ・ 25 介護に対するサポートを十分に受けられる
- ・ 38 町役場は親切である
- ・ 28 火災への備えがあり、安心である
- ・ 9 人権が尊重され、一人ひとりが大事にされている
- ・ 91 安心して子供を預けられる場所やサービスがある
- ・ 78 夜もゆっくり眠ることができる
- ・ 11 まちがきれいである
- ・ 68 汚水や雨水がきちんと処理されている
- ・ 93 育児・教育の相談や支援を、必要に応じて受けることができる
- ・ 67 検診や予防など健康管理がしやすい
- ・ 74 騒音が少なく、静かに生活できる
- ・ 90 幼児に必要な教育を十分に受けることができる
- ・ 39 身近な景観が美しい
- ・ 100 子どもが体力を付け、スポーツができる環境が整っている
- ・ 10 近所付き合いがしやすい
- ・ 49 地元の安全でおいしい農作物が身近に手に入る
- ・ 79 自分たちの地域には、地域を自分たちで守る意識がある

資料：奈義町まちづくり総合計画、奈義町まち・ひと・しごと創生総合戦略

2.3 関連計画の整理

2.3.1 奈義町まちづくり総合計画、奈義町まち・ひと・しごと創生総合戦略

基本構想における施策の大綱として、「基本目標1 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる」、「基本目標2 稼ぐ地域づくりを進め、安心して働けるようにする」、「基本目標3 つながり築き、新しいひとの流れをつくる」、「基本目標4 ひとが集い、豊かで安心して暮らすことができる魅力的なまちをつくる」が位置付けられている。

基本計画の中で、移住定住の促進と支援として、分譲地や賃貸住宅の整備、移住・定住者の視点に立った環境整備、「生涯活躍タウン奈義」の実現、ターゲット層の設定、交流・関係人口の増加、起業しやすい環境づくりなどが挙げられている。



施策
7

移住・定住の促進と支援



めざす姿

流出防止と移住・定住施策の推進により人口維持を図り、様々な人が集い、地域の活力と産業の力が高まる。

現状と課題

町民の満足度の向上を常にめざした施策を行っています。

- ① 子育て支援の充実や高齢者福祉の拡充、賃貸住宅の整備や定家の活用などにより、若い子育て世代や家族の呼び寄せによる高齢世代など、様々な世代の転入増加という効果が表れ始めていますが、さらに充実強化を図る必要があります。
- ② 全国の自治体が移住・定住の促進に取り組むなかで、選ばれる町になるためには、魅力的で独自の高いまちづくりの確立や移住・定住促進施策を打ち出す必要があります。

基本的な施策

町民の満足度を向上させ、まちの魅力や価値を高めるため、以下の取組みを進めます。

- 空き家物件等の情報収集を強化し、定家のリノベーションによる賃貸や更地化による新しい分譲について、民間活力の活用も含め検討を進めます。
- 移住・定住者の視点に立った雇用環境・住環境・教育環境・生活環境等の整備や充実を図ります。
- 自衛隊員との交流と定住化支援に取り組めます。
- 町内全域を対象とした奈義町版CCRC構想を推進し、全世代全活躍×ごちゃまぜのコミュニティによる「生涯活躍タウン奈義」の実現に取り組めます。
- 子育て世代に魅力ある教育「奈義町版特色ある教育」を推進します。
- 分譲地や賃貸住宅の整備、空き家の活用等を行い、住宅の確保・充実を図ります。

46

<p>③ 移住を検討している方の視点に立った、ニーズへの対応、分かりやすい情報発信が不足しています。</p>	<p>●町内外に向けて、まちの魅力や優位性の情報を積極的かつ総合的に発信します。</p>
<p>④ 人口減少抑制のために、ターゲット層と移住者数の目標を設定し、実効性のある施策を展開していますが、そのための交流人口・関係人口の増加に努める必要があります。</p>	<p>●ターゲット層や移住者数の目標値を設定するとともに、<u>移住の前段となる交流・関係人口の増加</u>に結びつく施策を積極的に行います。 ●都市住民や民間企業との交流、海外との姉妹都市・姉妹町等、多様な交流機会を創出します。</p>
<p>⑤ 移住者の受け入れには、地域住民の理解と協力が不可欠であることから、町民の意識改革及び地域コミュニティの体制整備と移住者への地域性の理解の問題から、円滑な地域への定着を図る必要があります。</p>	<p>●移住者の相談窓口の充実や行政と町民の協働によるサポート・受け入れ態勢の充実を図ります。</p>
<p>⑥ 町内雇用の増加や起業など新たな仕事にチャレンジできる仕組みと機運、また、通勤可能な範囲内で働く場所の確保や創出が必要です。</p>	<p>●町内で就業しやすい機運の醸成や支援、東山工業団地や町内事業所の求人情報の紹介、また近隣自治体と連携した雇用の場の創出などに努めます。</p>

協働の指針

- 移住促進活動や移住者のサポート、受け入れ体制の充実地域全体で取り組みましょう。
- 関係人口・交流人口の獲得に向けた事業について、企画段階から参画しましょう。
- 移住への勧誘や情報発信に積極的に取り組みましょう。
- 空き家対策について、積極的な情報提供等に取り組みましょう。

1. 序

2. 基本理念

3. 基本計画・重点プロジェクト

4. 移住促進の推進

5. 人口政策

6. 産業振興


出典：奈義町まちづくり総合計画、奈義町まち・ひと・しごと創生総合戦略

また、関連する重点プロジェクトとして、多様なニーズに応じた移住促進、民間事業者との連携、プチ移住者の獲得、関係人口者の滞在の場の確保などが挙げられている。

3
基本計画・重点プロジェクト

重点プロジェクト

つながりを築き、 新しいひとの流れをつくる



重点プロジェクト6 得れるまちの情報発信と地域情報化

ターゲットを定めた戦略的な情報発信

関係人口や移住・定住者獲得のための新たな情報発信の検討

利便性の向上と協働による取組み

- ・ 町民参加のためのインナープロモーションの充実強化
- ・ 情報発信の効果検証の実施
- ・ 5Gやsociety5.0の活用に向けた取組みの検討
- ・ 町民自身(祭典町応援団)によるプロモーションの推進
- ・ メディアやSNS、HP等の積極的な活用
- ・ 行政手続きの電子化の推進
- ・ 町民による広報紙の作成

重要業績評価指標(KPI)

⑥ KPI : NO.21
町の情報や手続さが、手に入りやすく、分かりやすい(評価点)
令和元(2019) 年度: 66.7
令和6(2024) 年度: 71.7

重点プロジェクト7 移住・定住の促進と支援

移住・定住の促進

- ・ さめやかな移住相談体制の整備(相談窓口の充実、ワンストップ化など)
- ・ リターン希望者の積極的な探索と就労支援
- ・ 多様なニーズに応じた移住の促進(二地域移住、季節別移住、週末移住、教育移住など)
- ・ スムーズな移住受け入れ体制の構築(移住体験、町内案内、各種手続き相談、地域・行政・その他必要機関との連携など)
- ・ 民間事業者と連携した分譲地や賃貸住宅等の整備
- ・ 空家等の継続的な実態把握と地域との連携による空家・空地活用
- ・ 老朽空家の寄付受け、更地化による景観向上と住宅地や第3の居場所等への活用
- ・ 空家流動化の促進と戦略やニーズに応じた助成制度の創設
- ・ リターン者受け入れのための住宅改修費等の支援
- ・ 空家活用モデル事業の推進
- ・ お試し住宅等の整備によるプチ移住者の獲得
- ・ 二地域生活、週末生活等、祭典町ファンづくりと関係人口者の滞在の場の確保
- ・ 町民の移住促進活動への主体的参画
- ・ 外部人材の積極的な活用(民間企業との連携、アドバイザーの任命、地域おこし協力隊など)
- ・ 移住後のサポートの強化(地域へのとけこみ、移住者交流会、生活相談など)
- ・ 全世代全員活躍型「生涯活躍のまち」の実現

重要業績評価指標(KPI)

⑦ KPI : NO.23
住みやすいまちである(評価点)
令和元(2019) 年度: 77.5
令和6(2024) 年度: 80.5

58

2-9

交流の促進

- ・他県自治体や海外等との連携による新たな交流（教育、文化、書道、留学、ホームステイなど）
- ・民間企業との交流や連携（保養、農業体験、アート体験、民間資金等の活用など）
- ・海外企業等の視察研修受入れによる体験事業（生涯学習・伝統文化など）と国際交流、まちのブランド力向上への発展
- ・住民ニーズに基づく多様な交流の支援

⑦ KPI：NO.23
住みやすさまである
(評価点)
令和元(2019) 年度：77.5
令和6(2024) 年度：80.5

重点プロジェクト8 創造と芸術性の高いまちの深化

現代美術や芸術などへの市民の積極的な関与による地域に根差した取組み

- ・アートをテーマとした回遊性向上の取組み
- ・アーティスト・イン・レジデンスやアーティストの育成に向けた取組みと支援の創出
- ・ジャンルを超えたアーティストの連携によるまちの賑わい創出
- ・町民へのこのまちで「本物」に出会える機会や場の提供

戦略的な情報発信による知名度の向上とインパウンドの獲得

- ・観光地域づくり法人（一社）ビジット奈義と連携したアート（現代美術館や横仙歌舞伎など）体験の創出
- ・町の風土やイメージに合った、食文化の提供（カフェ、個性約専門店、ステーキハウス、ベーカリー、洋菓子店などの誘致や起業支援など）

⑧ KPI：NO.69
まちにぎわいがある
(評価点)
令和元(2019) 年度：52.9
令和6(2024) 年度：57.9

重点プロジェクト9 歴史的資源の保存・継承・活用

横仙歌舞伎の保存・継承・活用

- ・横仙歌舞伎の継承者の育成
- ・学校教育等と連携した横仙歌舞伎の振興
- ・町内での他団体公演（地歌舞伎サミットなど）や県外等での積極的な歌舞伎公演
- ・観光地域づくり法人（一社）ビジット奈義と連携した横仙歌舞伎の戦略的プロモーションと集客による地域経済への波及
- ・時代に即した新たな取組みへの検討

文化財や民謡などの保存・継承・活用

- ・史跡や文化財、民謡等の次世代への継承
- ・観光視点での天然記念物や文化財、民謡等の活用
- ・子どもから高齢者まで歴史的・文化的地域資源を学ぶ取組みの創出（なご検定など）
- ・地域文化（猪子、数珠回し、お大師講など）の継承
- ・地域内での独自文化の継承に向けた取組みへの支援

⑨ KPI：NO.31
伝統文化や芸能が守られ、次代に引き継がれている
(評価点)
令和元(2019) 年度：77.7
令和6(2024) 年度：80.7

1部 序
2部 基本調査
3部 基本計画・重点プロジェクト
4部 人口ビジョン
5部 資料編

3つながりを取り、新しいひとの流れをつくる

59

出典：奈義町まちづくり総合計画、奈義町まち・ひと・しごと創生総合戦略

2.4 「新しい住まいのエリア」のコンセプト設定

2.4.1 整備の方向性の検討

1) 検討委員会での論点整理

検討委員会での議論を進めるにあたり、奈義町内および津山周辺の不動産事業者等へのヒアリング調査（プレヒアリング）を実施し、住宅販売動向（奈義町および津山周辺の県北エリア）、新しい住まいのエリアにおける住宅需要（民間として採算性のある事業条件等）を把握した。また関連して、新しい住まいのエリアに対する意見・アイデアを聴取した。

調査の結果、県北の住宅販売動向から見た奈義町のポテンシャルとして、町内の新規需要は分譲が年間10戸程度、賃貸が年間10～20戸程度との意見が得られた。また、住まいのエリアにおけるまちづくりの方向性として、「徐々にステップアップするようなまちづくり」「本事業を通じてどのようなまちづくりにつなげたいかが重要」といった意見があった。

これらの意見も参考にしつつ、町民による検討委員会では、従来の考え方にとらわれない「新しい価値や魅力を持った住宅地」のあり方を議論し、エリアのコンセプト等を検討した。

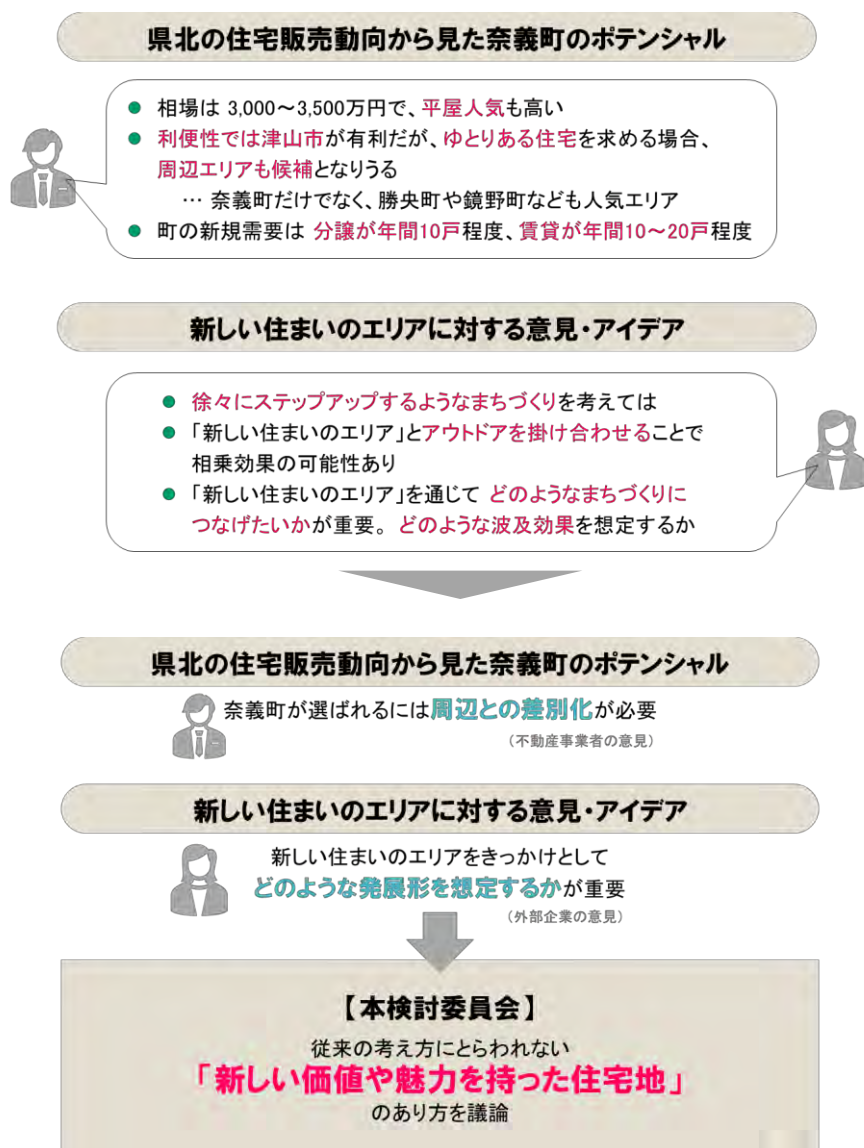
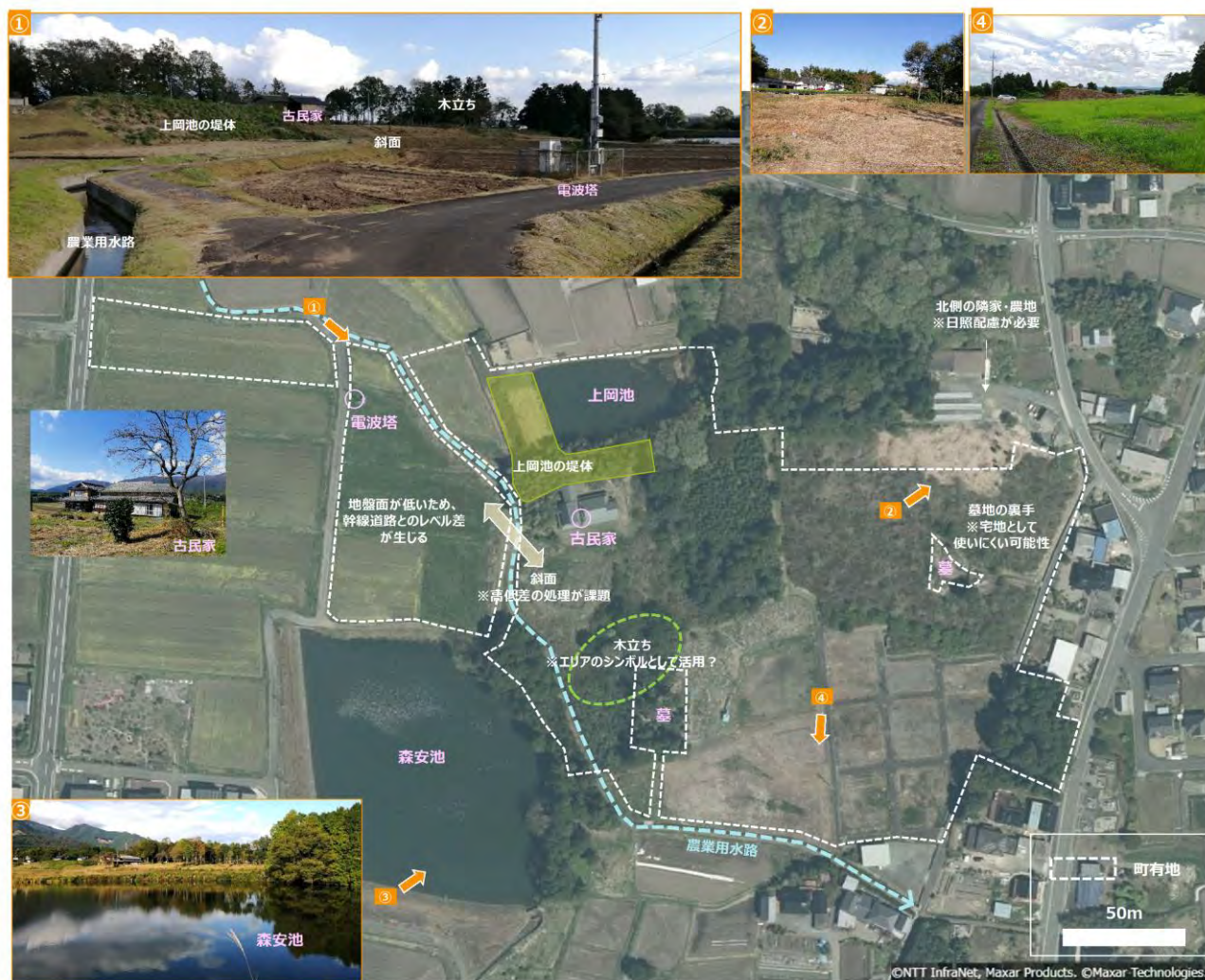


図 不動産事業者等の意見を踏まえた検討委員会の論点整理

2) 計画対象地の状況

計画対象地の現況、計画上留意すべき現地の特性について以下に取りまとめた。



出典：背景航空写真 NTTインフラネット

図 計画対象地の現況

表 計画上留意すべき現地の特性

項目	既存施設等	計画上の留意点
河川・水路等	農業用ため池 (森安池、上岡池)	・森安池は周辺開発等により利水容量は設置当初より減少しているものの、下流に約4ha(推定)の受益地を抱える。 ・上岡池は農業用ため池としての機能は廃止されている。
	農業用水路 (那岐池幹線水路)	・計画地を横断しており、宅地造成により付替えが必要となる可能性あり。 ・大雨による溢水が見られる(森安池東側のカーブ付近)。
地形	旧豊沢住宅跡地等	・エリア中央から東側は旧町営住宅跡地と雑木林、西側は農地であり、南に向かって眺望が開けている。
工作物等	古民家	・上岡池の南側に古民家(母屋・離・蔵)あり。利活用の可能性も考慮。
	墓	・エリア内に2箇所あり。ゾーニング検討において留意が必要。
インフラ	道路	・両側の町道からエリア内にアクセスする道路はなく、新設が必要。
	上下水道	・旧豊沢住宅跡地までの引込あり。

3) 検討委員会での方向性検討

奈義町の現況、関連施策で示す方向性、事業者ヒアリングの結果等をもとに、整備の方向性について検討委員会での議論を行った。

議論を踏まえた方向性として、「奈義町の良さ・立地の良さを活かした住宅地づくり」「移住者などを増やすための多様な住まい・滞在の場づくり」「様々な世代が集う、安全でにぎわいある住宅地づくり」の視点をもとにコンセプトを検討することとなった。

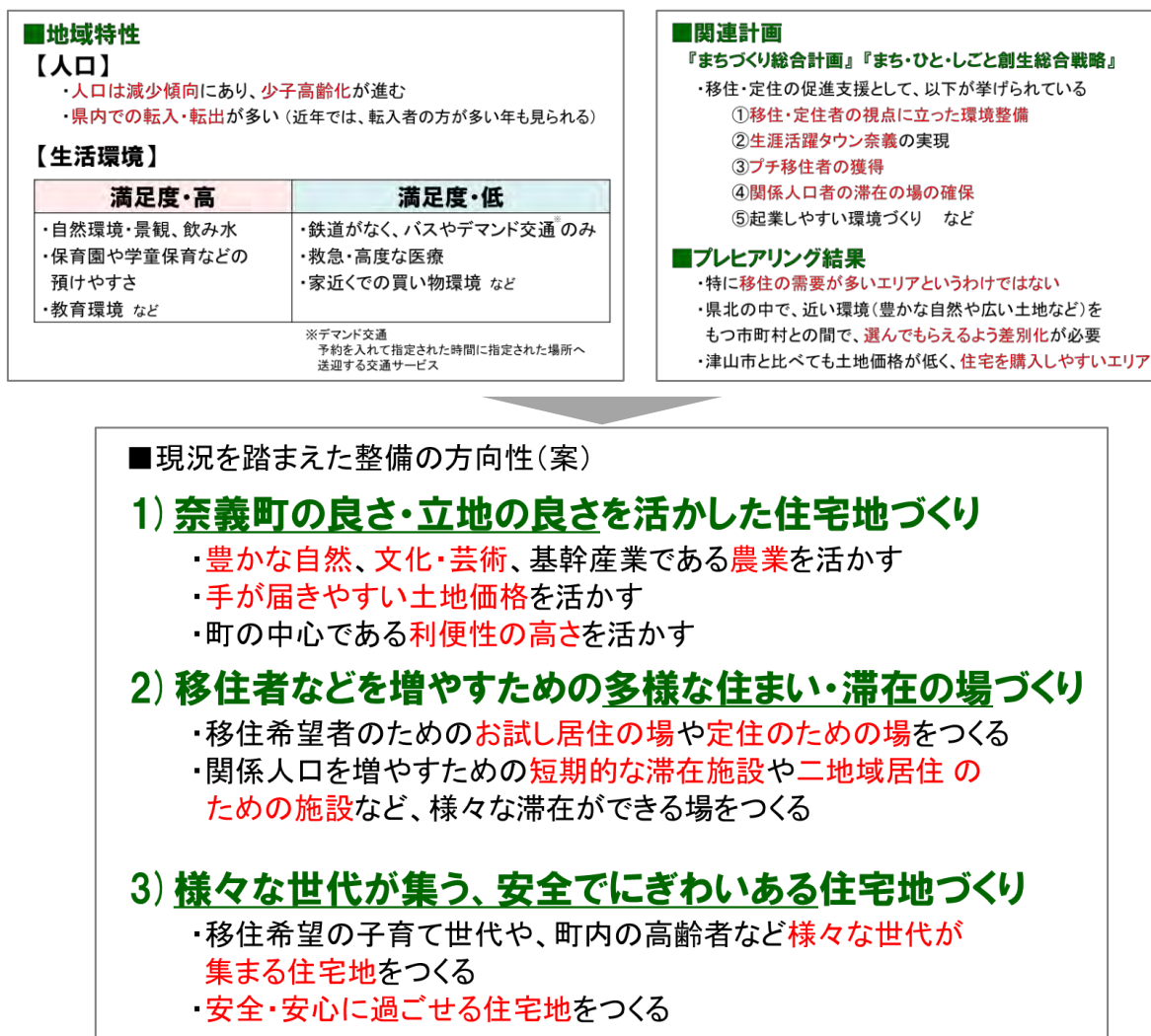


図 整備の方向性(検討委員会での検討結果)

2.4.2 エリアのコンセプト、ターゲットの設定

1) コンセプト、ターゲットの設定

検討委員会での議論により、エリアのコンセプト、ターゲットを整理した。

コンセプトは「もりのあそびば」とし、住宅地と森（あそびば）が一体化したシンボリックな空間を創出することを企図した。

委員会での意見として、エリアを特徴づける「シンボルゾーン」を設定し、現況の地形や既存樹木を活かした遊び場（ツリーハウスや樹上歩廊など）の設置や、古民家の活用を図ることで、現代美術館などの周辺観光資源とも連携した魅力創出を図るとともに、住宅地としてのイメージアップにつなげるものとした。

■コンセプト（キャッチコピー）

もりのあそびば

■ターゲット（案）

町への移住・定住を希望する

新婚・子育て世代

町内で利便性の高い地域に住み替え、または短期居住を希望する

高齢者

二地域居住、クラインガルテン[※]など移住まではしないが町に継続的に関わりたい方や、町に興味を持ち、短期的に滞在したい方

関係人口

※クラインガルテン：簡易宿泊機能を持つ市民農園のこと
（市民農園：レクリエーションや生きがいがづくり、生徒・児童の体験学習などの多様な目的で小面積の農地を利用して野菜や花を育てるための農園）



図 コンセプト、ターゲットの設定

2) 新しい住まいのエリアを契機としたまちの発展イメージ

新しい住まいのエリアの整備は従来型の宅地開発事業ではなく、奈義町のイメージアップなどの波及効果をもたらし、町の持続的な発展につながるものである。今後の具体化検討を進める上で、これらの事業目的を共有するため、新しい住まいのエリアを契機とした発展イメージについて、以下のように整理した。



図 事業を契機とした発展イメージ

2.4.3 導入機能イメージ

設定したコンセプト、ターゲットを踏まえ、導入機能イメージを下記のとおり整理した。

子育て世代、高齢者、関係人口の各ターゲットに対して、分譲地、賃貸住宅、短期利用型の住まいを供給し、移住・定住につなげていく計画とした。

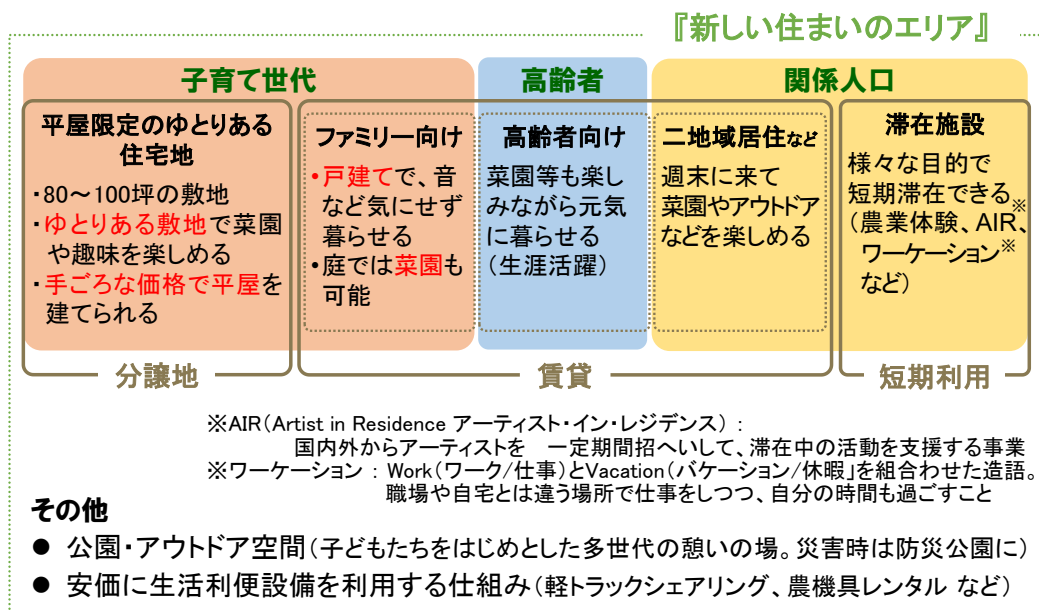


図 導入機能イメージ

2.5 基本構想図の作成

2.5.1 ゾーニング案の作成

1) ゾーニングに関する検討委員会での意見

検討委員会において、シンボルゾーンを中心としたエリア全体の土地利用イメージについての議論を行った。具体的には「もりのあそびば」を代表するシンボルゾーンの規模や配置のあり方、シンボルゾーンを魅力的にするための方法（活用する資源、新設する機能など）についての意見交換をワークショップ形式で3班に分かれて行った。

ゾーニングの考え方などについては各班に共通する意見も見られ、以下の方向性で意見のとりまとめを行った。

【ゾーニングの考え方に対する意見】
○シンボルゾーンについては、各班ともに上岡池から森安池にかけての一带（エリア中央部）に配置
○住宅地についてはシンボルゾーンの東側一带に配置する
【共通する意見（シンボルゾーンを魅力的にする上でのアイデア等）】
○特徴ある景観（碁盤の目でない住宅地）や畑つきの住宅など、コンセプト性を持った住宅地とする
○エリア内の古民家についてはすべての班で改修し活用
○起伏や池を活用した魅力付け、残存する木立をツリーハウス等としてシンボリックに活用するなど

表 ゾーニングに関する委員会での検討結果(1/2)

	①『もりのあそびば』を代表するシンボルゾーンはどのあたりがよいか	②シンボルゾーンとするために、活かしたい！活かせそう！なモノやコトやあるといい！つくるといい！モノやコトはなにか	
		活かしたい！活かせそう！	あるといい！つくるといい！
A班	(次頁以降のワークシート上に図示)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家 →リフォームして集会所に、周辺を公園に ・お墓 →畑と共存 	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアの外周を遊歩道に(ウォーキング、犬の散歩など) ⇒運動のきっかけ ・池に栈橋やデッキ ⇒外から来た人も楽しめる ・現代アートエリア(那岐山をバックに作品を展示できるエリア) ⇒インスタ映え ・駐車場 ⇒キッチンカーなどに定期的に来てもらう ・色んな人が色んな楽しみ方ができるようになるといい
B班	(次頁以降のワークシート上に図示)	<ul style="list-style-type: none"> ・かしの木 →シンボルツリー ・山桜、クヌギ →ツリーハウス ・空き家 →リノベーションしてシェアハウス、ゲストハウス、カフェ(飲食)、アウトドアキッチン等に ・上岡池 →景観、釣り ・あぜ道 →こどもの散歩コース、自転車通り抜け道 	<ul style="list-style-type: none"> ・キャットウォーク(上岡池に) ・ヤギなどの動物コーナー、ドッグラン(家畜の臭いが届くエリアに) ・墓地の近くは土地を安くするなどの工夫 ・パークゴルフ場との連携 ・畑つきの住宅
C班	(次頁以降のワークシート上に図示)	<ul style="list-style-type: none"> ・上岡池の水辺 →ほとりにカフェ(「そばカフェ木楽」さんのイメージ)、つりぼり(リージョンセンターの横にある噴水公園のイメージ) ・山桜、カシ →残して木のエリアに ・お墓 →畑エリア ・起伏 →土手すべり ・古民家 →シェアハウス 	<ul style="list-style-type: none"> ・碁盤の目ではない住宅地 ⇒ただの田舎の分譲地ではなく、別荘地でもなく ・薪をつかう暮らし(薪ストーブなど) ⇒SDGs、カーボンニュートラル(昔の様式だが最新式) ・水路があつて行き来できない ⇒橋が必要 ・道を通すなら真ん中を分断しないように(使いにくくなりそう) ※「いろんな世代が楽しめる」について、そんなことは可能だろうかという意見も出た。(同じ世代同士の方が暮らしやすいのでは、子育て世代ばかりのところに年配の人は住みにくいのでは、という観点から)

表 ゾーニングに関する委員会での検討結果(2/2)

<p>A 班</p>	
<p>B 班</p>	
<p>C 班</p>	

2) 検討委員会を踏まえたゾーニングの基本方針

検討委員会を踏まえた方針として、シンボルゾーンはエリア中央、住宅地は東側に配置する。また、エリアとしての魅力付けや周辺地域との差別化を行うため、分譲住宅についてはゆとりある宅地規模（区画当たり 90 坪または 100 坪）に設定する。賃貸住宅については共有地（共同の緑地・広場等）を有したゆとりある住区を計画するとともに、事業性を考慮し、一定の戸数を確保する観点から戸建形式、集合住宅形式をミックスした形とする。

エリアを開発する上では街区へのアクセス道路が必要となることから、地形・地物を考慮したうえで、エリアの両側を走る既存町道 2 路線（町道豊沢成松線、町道豊沢関本線）を接続する骨格道路を配置する。

エリア西側については事業者ヒアリングによる開発需要を踏まえ、上記の各ゾーンとの一体開発は想定せず、第 2 期事業の位置づけとする。

3) ゾーニング案の作成

ゾーニングの基本方針を踏まえ、以下に示す2パターンのゾーニング案を作成した。

A 案

- ・骨格道路はエリア中央を横断し、上岡池を残して活用。シンボルゾーンは道路の南北に分けて配置。
- ・賃貸住宅ゾーン、短期滞在住宅ゾーンはまとまった区画で配置。

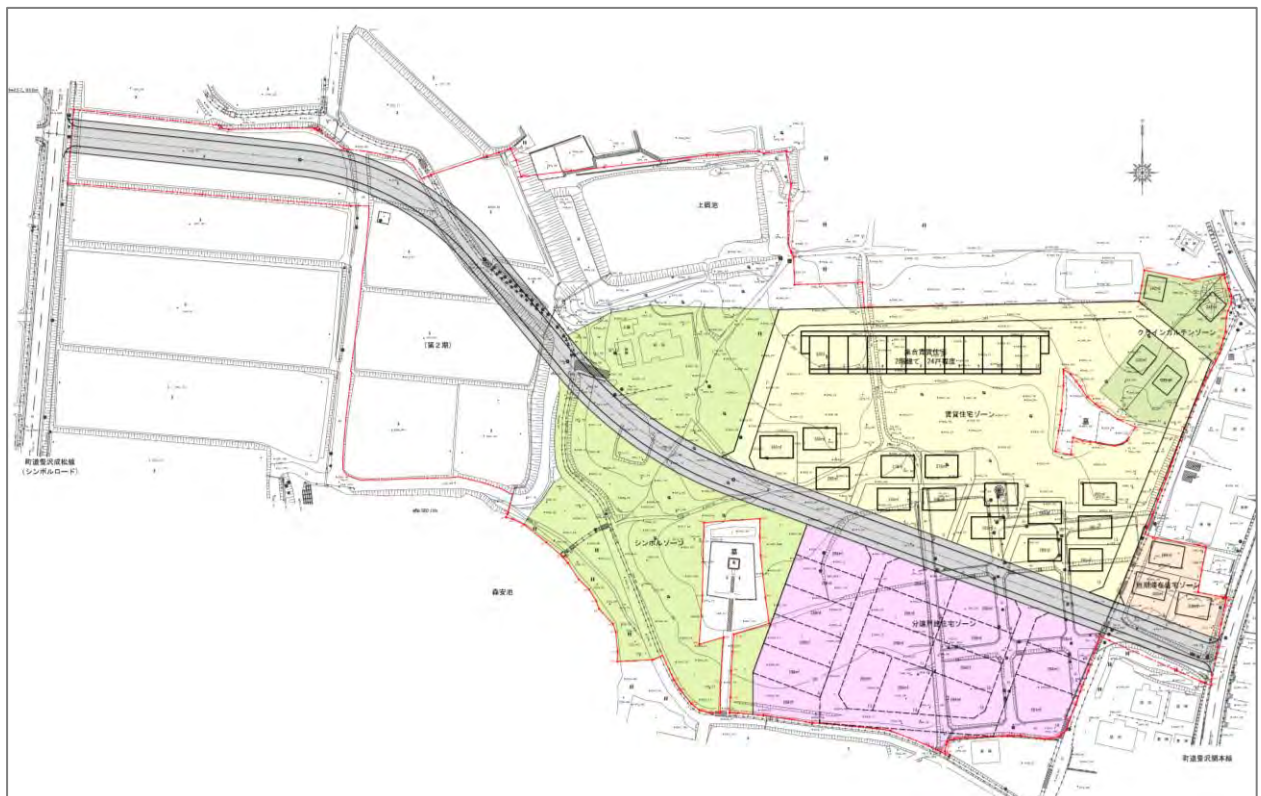
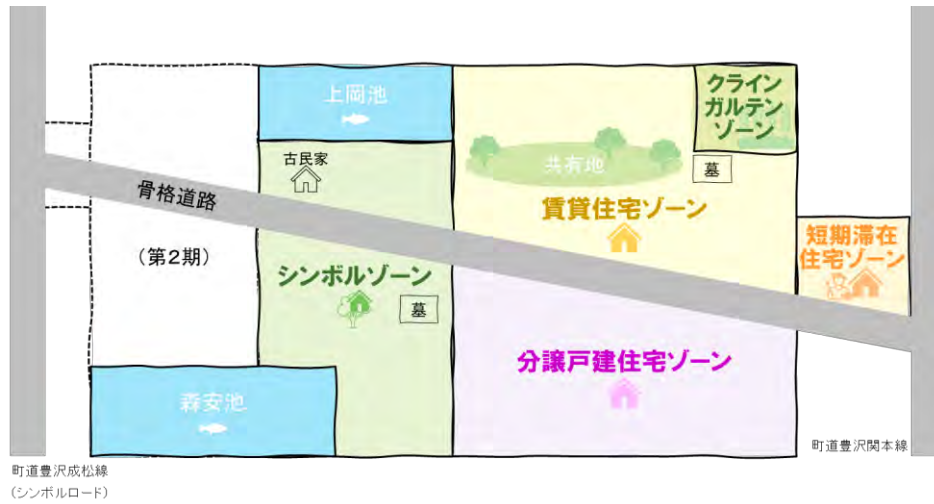


図 ゾーニングイメージ(A案)

- B 案**
- 骨格道路はエリア北側をう回し、上岡池は埋め立て。シンボルゾーンは道路南側に一体的に配置。
 - 賃貸住宅ゾーン、短期滞在住宅ゾーンは道路の両側にまたがる形で配置。

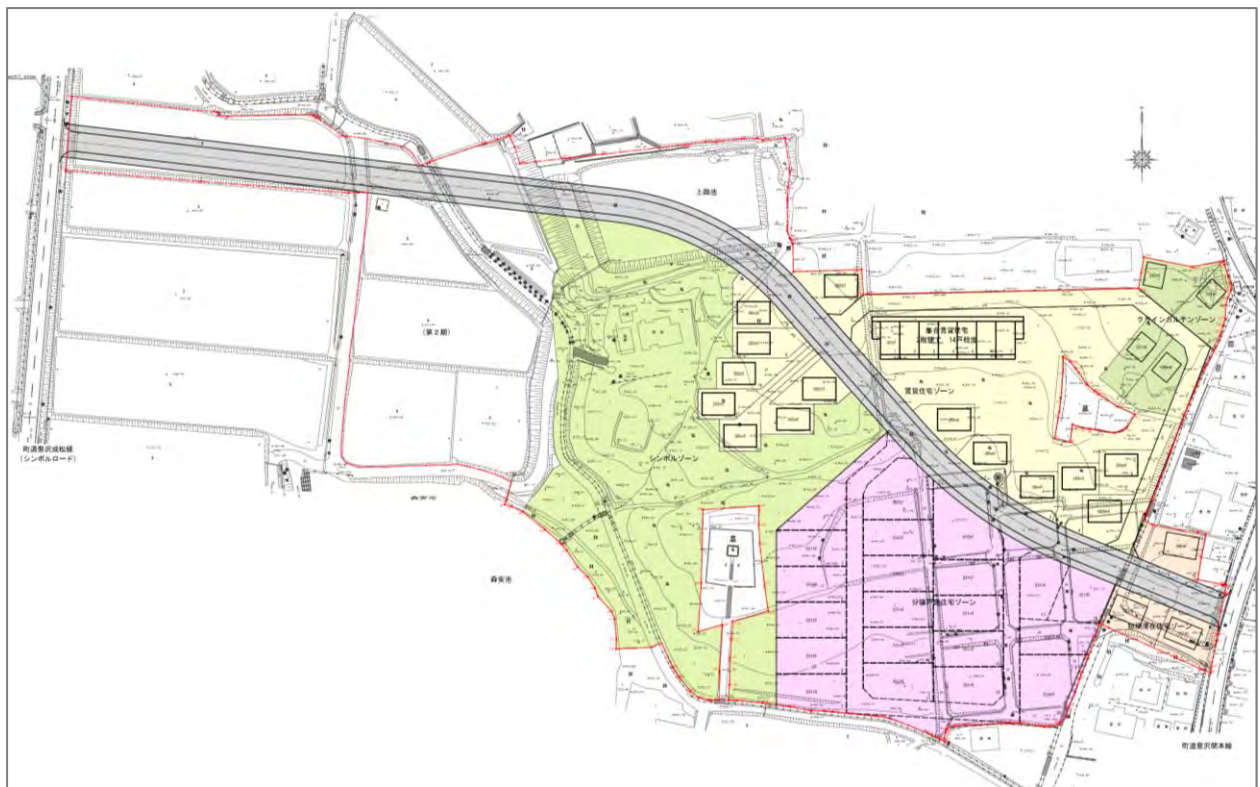
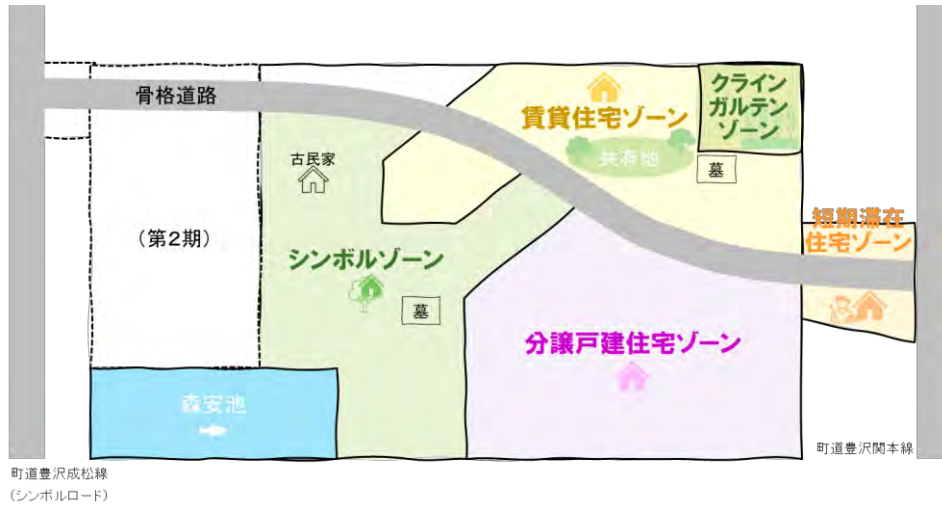


図 ゾーニングイメージ(B案)

4) モデルプランにおける戸数イメージ

ゾーニングにより確保可能な住戸数のイメージとしては、A案で賃貸住宅38戸、B案で28戸を想定した。分譲戸建住宅については、A案で18戸（90坪）、B案で20戸（100坪）を想定した。

なお、これらの戸数条件はあくまでモデルプランとしての一例であり、事業化にあたっては戸数の変動も見込まれる点に留意が必要である。

表 モデルプランにおける戸数イメージ

ゾーニング案		A案	B案	
①賃貸住宅 (2階建)	集合	80m ² /室	24戸	14戸
	戸建	80坪/区画	14戸	14戸
	計	-	38戸	28戸
②分譲戸建住宅	90又は100坪/区画	18戸 (90坪)	20戸 (100坪)	
③短期滞在住宅	90又は100坪/区画	3戸 (90坪)	3戸 (100坪)	
④クラインガルテン	100坪/区画	4戸		

3 関係法令・制度調査

本事業に関係する関係法令・支援制度（租税、金融、補助金等）について、調査を行った。

3.1 関連法令の整理

3.1.1 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(PFI法)

平成 11 年 7 月 30 日法律第 117 号として成立した「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（以下、「PFI 法」という。）」は、同年 9 月 24 日施行された。

PFI 法では、第 1 条において、「国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保」することが目的のひとつとして明記されている。これは、PFI 事業がサービス分野を対象とすることを明確化するために、平成 17 年 8 月の法改正時に追加されたものである。

本事業の対象である道路や公園、上下水道、賃貸住宅は、同法第 2 条の公共施設等に該当し、本事業は PFI 事業として成立するものといえる。

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

(最終改正：令和 4 年 12 月 16 日法律第 100 号)

(目的)

第一条 この法律は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の整備等の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。

- 一 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設
- 二 庁舎、宿舍その他の公用施設
- 三 教育文化施設、スポーツ施設、集会施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街その他の公益的施設及び賃貸住宅
- 四 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設

五 船舶、航空機その他の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）

六 前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの

2 この法律において「特定事業」とは、公共施設等の整備等（公共施設等の建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）に関する事業（市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を含む。）であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。

3 この法律において「公共施設等の管理者等」とは、次に掲げる者をいう。

- 一 公共施設等の管理者である各省各庁の長（衆議院議長、参議院議長、最高裁判所長官、会計検査院長及び大臣をいう。以下同じ。）又は特定事業を所管する大臣
- 二 公共施設等の管理者である地方公共団体の長又は特定事業を実施しようとする地方公共団体の長
- 三 公共施設等の整備等を行う独立行政法人、特殊法人その他の公共法人（市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を施行する組合を含む。以下「公共法人」という。）

4 この法律において「選定事業」とは、第七条の規定により選定された特定事業をいう。

5 この法律において「選定事業者」とは、第八条第一項の規定により選定事業を実施する者として選定された者をいう。

6 この法律において「公共施設等運営事業」とは、特定事業であって、第十六条の規定による設定を受けて、公共施設等の管理者等が所有権（公共施設等を構成する建築物その他の工作物の敷地の所有権を除く。第二十九条第四項において同じ。）を有する公共施設等（利用料金（公共施設等の利用に係る料金をいう。以下同じ。）を徴収するものに限る。）について、運営等（運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）を行い、利用料金を自らの収入として収受するものをいう。

7 この法律において「公共施設等運営権」とは、公共施設等運営事業を実施する権利をいう。

(以下略)

1) PFI 事業実施手続き

PFI 法においては、PFI 事業を行うための以下の手続きが示されている。

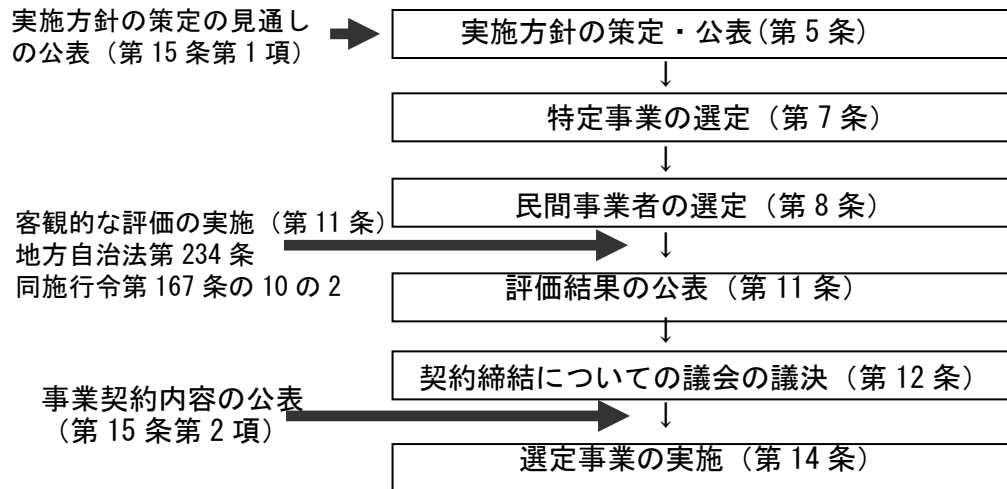


図 PFI法で定められているPFI事業の手続き

2) PFI 事業実施に必要な議会の議決

PFI 事業における契約については、PFI 法第 12 条により議会の議決を経る必要がある。議決が必要な契約及び金額（予定価格）は、以下のとおり政令で規定されている。奈義町においては、施設整備にかかる公共の費用負担が 5 千万円以下の場合（独立採算等の仕組みにより公共負担が生じない場合を含む）には、議決を経る必要はない。

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

（最終改正：令和 5 年 12 月 16 日法律第 100 号）

（地方公共団体の議会の議決）

第 12 条 地方公共団体は、事業契約でその種類及び金額について政令で定める基準に該当するものを締結する場合には、あらかじめ、議会の議決を経なければならない。

表 議決が必要な契約及び金額（予定価格）

契約の種類	金額	
法第 2 条第 5 項に規定する選定事業者が建設する同条第 1 項に規定する公共施設等（地方公共団体の経営する企業で地方公営企業法（昭和 27 年法律第 292 号）第 40 条第 1 項の規定の適用があるものの業務に関するものを除く。）の <u>買入れ又は借入れ</u>	都道府県	500,000 千円
	指定都市	300,000 千円
	市（指定都市を除く）	150,000 千円
	<u>町村</u>	<u>50,000 千円</u>

出典：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施行令第 3 条
（平成 30 年 7 月 27 日政令第 225 号）

3.1.2 市民農園・体験農園の整備について

本事業においては、対象エリア、またはその周辺のエリアにおいて市民農園、体験農園といった活用を行う可能性がある。想定される使い方を整理した上で、関係する法規制を整理する。

1) 市民農園の分類

(1) 農地の貸し付けの有無による分類

農地の貸付けは、一般に農地法第3条で規制されており、レクリエーションを目的とした小規模な農地の貸付けは認められていないが、ある特定の要件を満たした貸付けに限り例外的に認められることとされている。この、特定要件を満たして小規模な農地を貸付けする方式を「特定（都市）農地貸付方式」と言う。

一方、農地を利用者に貸付けせずに、農作業体験のみをサービスとして提供する方式を「農園利用方式」と言う。

【農地法】

第三条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び第五条第一項本文に規定する場合は、この限りでない。

(2) 適用法令による分類

前述の「特定（都市）農地貸付方式」で農地を貸付けするためには、「特定農地貸付法(都市農地貸借法)」又は「市民農園整備促進法」の手続きを行う必要がある。

「特定農地貸付法(都市農地貸借法)」は、農地の貸付けの特例のみを規定した法令であるのに対し、「市民農園整備促進法」は、トイレや駐車場などの市民農園施設の整備に関する農地法や都市計画法の規制に対しても特例がある。

(3) まとめ

	特定(都市)農地貸付方式		農園利用方式
土地の貸付の有無	ある		ない
	特定(都市)農地貸付方式		農園利用方式
法規制	特定農地貸付法(都市農地貸借法 ^{注1)})	市民農園整備促進法	—
概要	・貸付方式の市民農園の開設に伴う農地の貸借等について農地法の許可を不要とする農地法の特例などを定めた法律	農機具庫や休憩施設等の市民農園施設を備えた市民農園を整備する場合の農地法等の特例を設けた法律。 整備運営計画を作成し、市町村から市民農園の開設の認定を受けると、農地の貸付けについて特定農地貸付法の承認・市民農園施設の整備に必要な農地の転用について農地法第4条第1項、第5条第1項の許可があったとみなされ、また、休憩施設等に係る開発行為等については、都市計画法に基づく開発許可が可能になる。	—
貸付の要件	①10a(1,000 m ²)未満の貸付け ②相当数の者を対象とした貸付け ③貸付期間が5年を超えない ④利用者が行う農作物の栽培が営利を目的としないものであること	・区域内に相当規模の一団の農地が存在し、かつ自然的条件や利用の動向からみて、市民農園として利用することが適当と認められる。 ・周辺地域の農用地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがない。 ・利用者が相当程度見込まれる。	農園の利用者に対し農地を貸さない(使用収益する権利が利用者に生じない)ため、農地法等の手続きは必要ない ^{注2} 。
申請・承認の可否	・市民農園の開設者が農業委員会に申請して、その承認を受ける必要がある。	・市民農園開設者が整備運営計画を作成し、市町村に申請し認定を受ける必要がある。	—

注1：都市農地貸借法は生産緑地にかかる法律であり、以降は除外する。

注2：開設者が、開設に当たって農地の権利の権利を取得する場合には、農業者等が通常、農地の権利を取得するための手続（農地法第3条の許可等）が必要となる。

2) 都市公園内に市民農園をつくる場合の位置づけ

シンボルゾーンを都市公園として位置づけ、その中に市民農園を整備する可能性があることから、法的な位置づけ等を確認した。

都市公園法において、公園施設の一つとして「分区園」が位置付けられており、公園に市民農園を整備する場合に活用が可能である。

面積要件として、市民農園の規模が原則 2,500 m²以上、一区画の面積を 50 m²以下とする必要がある。

表 分区園の位置づけ

項目	概要	出典
公園施設の位置づけ	<p>第2条2</p> <p>この法律において「公園施設」とは、都市公園の効用を全うするため当該都市公園に設けられる次に掲げる施設をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 園路及び広場 二 植栽、花壇、噴水その他の修景施設で政令で定めるもの 三 休憩所、ベンチその他の休養施設で政令で定めるもの 四 ぶらんこ、滑り台、砂場その他の遊戯施設で政令で定めるもの 五 野球場、陸上競技場、水泳プールその他の運動施設で政令で定めるもの 六 植物園、動物園、野外劇場その他の教養施設で政令で定めるもの 七 飲食店、売店、駐車場、便所その他の便益施設で政令で定めるもの 八 門、柵、管理事務所その他の管理施設で政令で定めるもの 九 前各号に掲げるもののほか、都市公園の効用を全うする施設で政令で定めるもの 	注1
	<p>第5条5</p> <p>法第二条第二項第六号の政令で定める教養施設は、次に掲げるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑その他これらに類するもの 二 古墳、城跡、旧宅その他の遺跡及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの 三 前二号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める教養施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める教養施設 	注2
分区園の1区画の面積要件	<p>第8条</p> <p>3 都市公園に分区園を設ける場合においては、一の分区の面積は、50 m²をこえてはならない。</p>	注2
市民農園の定義	<p>第2 市民農園の定義</p> <p>1 この要領において「市民農園」とは、分区園を主体とする次に掲げる要件を満たす都市公園(都市公園法(昭和三一年法律第七九号)第二条の二の都市公園をいう。)をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 良好な都市環境の形成に資するとともに、適切な市民利用が図られるよう地域の実情に応じた位置、規模等を備えること。 (2) 借地して設置する場合、事業主体が、土地所有者と賃貸借契約等により、おおむね一〇年以上の権原を取得するものであること。 (3) 面積は原則として 2,500 m²以上であること。ただし都市緑地にあつては 	注3

	<p>おおむね 1,000 m²以上であること(農協等が設置する分区園と一体として地方公共団体が休憩施設等の園地のみを整備するものについてはその合計面積)。</p> <p>(4) 原則として都市計画施設(公園又は緑地)であること。ただし借地による場合及び生産緑地の買取り申出に基づき土地の買取りを行う場合を除く。</p> <p>第3 事業主体 市民農園整備事業は、地方公共団体が行う。</p> <p>第4 補助 園路、広場、植栽、休憩施設等の施設整備費(分区部分を除く。)の二分の一及び用地買収費の三分の一を補助することができる。 民間事業者等による施設整備に関して、NTT 株売却益による無利子融資(Aタイプ、Cタイプ)を行うことができる。</p>	
--	--	--

注1：都市公園法

注2：都市公園法施行令

注3：市民農園整備事業実施要領（建設省都公緑発第六号 平成六年六月二三日）

	建設省都公緑発第六号 平成六年六月二三日
市民農園整備事業実施要領	
<p>第1 目的</p> <p>この要領は、良好な都市環境の形成に資する生産緑地等の有する緑地機能の保全活用を図るとともに、健康的でゆとりのある国民生活の確保を図る市民農園の整備を行う市民農園整備事業に関して必要な事項を定めることにより、事業の円滑な運用を図ることを目的とする。</p>	
<p>第2 市民農園の定義</p> <p>1 この要領において「市民農園」とは、分区園を主体とする次に掲げる要件を満たす都市公園(都市公園法(昭和三一年法律第七九号)第二条の二の都市公園をいう。)をいう。</p> <p>(1) 良好な都市環境の形成に資するとともに、適切な市民利用が図られるよう地域の実情に応じた位置、規模等を備えること。</p> <p>(2) 借地して設置する場合、事業主体が、土地所有者と賃貸借契約等により、おおむね一〇年以上の権原を取得するものであること。</p> <p>(3) 面積は原則として 2,500 m²以上であること。ただし都市緑地にあつてはおおむね 1,000 m²以上であること(農協等が設置する分区園と一体として地方公共団体が休憩施設等の園地のみを整備するものについてはその合計面積)。</p> <p>(4) 原則として都市計画施設(公園又は緑地)であること。ただし借地による場合及び生産緑地の買取り申出に基づき土地の買取りを行う場合を除く。</p>	
<p>第3 事業主体</p> <p>市民農園整備事業は、地方公共団体が行う。</p>	

第4 補助

園路、広場、植栽、休憩施設等の施設整備費(分区部分を除く。)の二分の一及び用地買収費の三分の一を補助することができる。

民間事業者等による施設整備に関して、NTT株売却益による無利子融資(Aタイプ、Cタイプ)を行うことができる。

3.2 支援制度の整理

活用可能性のある支援制度について整理した。

表 支援制度の概要

名称	概要	充て可能と考えられる施設等	補助率等
地域優良住宅制度	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮を要する者に対して賃貸住宅の供給を促進するため、地方公共団体が負担する住宅の整備費用、家賃低廉化費用を支援するものである。	賃貸住宅・団地内道路の調査設計、整備等	民間建設：1/18 公共建設：1/2 ※条件による
農山漁村振興交付金（農山漁村発イノベーション等整備事業）	地域資源を活用しつつ、農山漁村における定住・交流の促進、農業者の所得向上や雇用の増大を図るための取組を総合的かつ機動的に支援するもの。	クラインガルテン・体験戸建て住宅・市民農園の整備等	1/2 ※延床 1,500 m ² まで ※1 m ² あたり 29 万円以内まで
過疎地域持続的発展支援交付金（集落再編整備事業）	過疎地域は、著しい人口減少と高齢化の進展、農林水産業の衰退、将来の維持が危ぶまれる集落の発生、身近な生活交通の不足、地域医療の危機など、様々な困難に直面している。 このような課題に対応するため、集落移転、定住促進団地整備及び遊休施設等の有効活用などの支援を通じ、集落等の維持・活性化を図ることを目的とするものである。	道路、公園、緑地、広場、集会施設の整備等	1/2 ※交付対象経費の限度額は 3,877 千円に団地内戸数を乗じて得た額（定住促進団地整備事業）
地方創生拠点整備交付金	「地方版総合戦略」に位置付けられ、地域再生法に基づき認定される地域再生計画に記載される地方公共団体の自主的・主体的な取組で、地方創生につながる先導的な施設整備等を支援する。	（地域再生計画に記載した施設）	1/2 ※上限5億円程度
過疎対策事業債	過疎地域自立促進特別措置法（平成12年法律第15号）により過疎地域とされた市町村が、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。	道路、分譲地用地の整備、賃貸住宅、クラインガルテンの整備等	起債充当率は 100% 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
無電柱化まちづくり促進事業	市街地開発事業等における新設電柱の抑制を図るため、電線共同溝方式によらずに実施される無電柱化に対する支援を行い、地方公共団体と連携を図りつつ、小規模事業も含めた無電柱化の取組を促進する。	道路の無電柱化に係る設計・整備費（地上機器、電線等の工事費は除く）	1/2 ※間接交付の場合、設計費及び施設整備費の 2/3 を超えない額とする（区域面積が 3,000 m ² 未満の場合は上記の 1.2

名称	概要	充て可能と考えられる施設等	補助率等
			倍の2/3を超えない額とする)
社会資本整備総合交付金 (下水道事業、都市公園・緑地等事業)	地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的とする。	下水道の整備 都市公園の整備	1/2

3.2.1 地域優良住宅制度

1) 地域優良住宅制度とは

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮を要する者に対して賃貸住宅の供給を促進するため、地方公共団体が負担する住宅の整備費用、家賃低廉化費用を支援するものである。

以下にその概要を整理する。詳細は次頁以降に示す。

表 地域優良住宅制度の概要

	地域優良賃貸住宅(民間建設)	地域優良賃貸住宅(公共建設)
定義	・民間事業者等が建設、管理 等	・地方公共団体が建設、管理 ・土地所有者等が建設し、地方公共団体が買い取り、管理(PFI 含む) 等
入居資格		
収入	月額所得が 38 万 7 千円以下	
	PPP/PFI事業により供給が行われる場合は 48 万 7 千円以下	
世帯要件	一 子育て世帯 二 新婚世帯 三 高齢者世帯 四 障害者等世帯 等	
補助額	$1/12$ (地方公共団体の補助(1/6)の1/2) ※階数が2階以下の場合は1/9の1/2	$1/2$
補助対象	主体付帯工事費 共同施設整備費 調査設計計画費	
整備基準		
団地内道路	幅員 6.5m以上の道路に接続	
	幅員 6.0m以上とする(例外あり)	
児童遊園等	敷地の面積が 0.3ha 以上又は戸数が 50 戸以上の団地には、敷地の面積の 100 分の3以上の面積の児童遊園等を設けなければならない	

2) 整備主体による分類

整備主体により、民間供給型、公社供給型、公共供給型に分けられるとともに、事業内容に応じて細かい分類がなされている。本事業においては、民間供給型（イ）または公共供給型（イ、二）の適用の可能性があると考えられることから、以降はこれらを中心に整理する。

表 本事業において適用する可能性がある地域優良住宅の種類

種類	定義
民間供給型	次に掲げる賃貸住宅であって、都道府県知事の認定を受けた供給計画に基づくもの イ <u>民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設</u> ロ 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
公共供給型	次に掲げる賃貸住宅であって、地方整備局長への報告がなされた供給計画に基づくもの イ <u>地方公共団体が建設し、管理する住宅及びその附帯施設</u> ロ 地方公共団体が自ら所有する住宅又は建築物を転用又は改良し、管理する住宅及びその附帯施設 ハ 地方公共団体が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設 ニ <u>土地所有者等が建設又は改良し、地方公共団体が買い取り、管理する住宅及びその附帯施設</u> （土地所有者等が住宅及びその附帯施設の建設又は買取りを行い、一定期間維持又は管理した後に、地方公共団体が当該住宅の所有権を取得する方式による場合を含む。） ホ 土地所有者等が建設又は改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設 ヘ 機構が建設又は改良し、地方公共団体が買い取り、管理する住宅及びその附帯施設 ト 機構が建設又は改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設

参考資料：地域優良賃貸住宅制度要綱（平成29年4月26日）

3) 認定基準

認定基準として、戸数や面積、入居資格等の要件が定められている。

表 認定基準

	定義
供給戸数	イ 民間供給型 5戸以上 ロ 公共供給型 1戸以上
床面積	(1) 地域優良賃貸住宅(2)以外) 25㎡以上 ※公共供給型の場合は 125㎡以下 (2) 地域優良賃貸住宅(子育て支援タイプ) 75㎡(共同住宅の場合は 55㎡) ※公共供給型の場合は 125㎡以下
住宅の構造	次の(1)から(3)までのいずれかに該当するものでなければならない。 建築基準法第2条第九号の二イに掲げる基準に該当する住宅

	定義
	<p>(耐火構造)</p> <p>(1) 建築基準法第2条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当する住宅又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の住宅として次に掲げる要件に該当する住宅として次の(一)から(四)までに掲げる基準に該当する住宅</p> <p>(一) 外壁及び軒裏が、建築基準法第2条第八号に規定する防火構造であること。</p> <p>(二) 屋根が、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条の2の2第一号及び第二号に掲げる技術的基準に適合するものであること。</p> <p>(三) 天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に15分間以上耐える性能を有するものであること。</p> <p>(四) (一)から(三)までに掲げるもののほか、住宅の各部分が、防火上支障のない構造であること。</p> <p>(2) 防火上及び避難上支障がないものとして都道府県知事等が認める構造の住宅</p>
備えるべき設備	各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。
管理の期間	10年以上

参考資料：地域優良賃貸住宅制度要綱(平成29年4月26日)

4) 地域優良住宅の入居資格者

入居資格者は下表のとおりである。PPP/PFI 事業を活用すると、所得の上限が上がるというメリットがある。

表 入居資格者

種類	定義
収入	月額所得が 38 万 7 千円以下 【例外】 次のいずれかに掲げる場合にあっては 48 万 7 千円以下 一 既存建築物を活用して供給が行われる場合 二 PPP/PFI 事業により供給が行われる場合 三 公営住宅法第 30 条に基づき住宅のあっせんを受けた者が入居する場合（他 にあっせんのための適切な住宅がない場合に限る。）
世帯要件	一 子育て世帯 二 新婚世帯 三 高齢者世帯 四 障害者等世帯 五 災害により滅失した住宅に居住していたもの（災害地域優良賃貸住宅に入居する 場合を除き、当該災害発生の日から 3 年間に限る。） 六 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、地方 公共団体が地域住宅計画等に定めるもの

参考資料：地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 29 年 4 月 26 日）

5) 国庫補助

(1) 補助額

民間建設と公共建設の場合で国庫補助額が異なり、公共建設の場合は 1/2 が国庫補助であり、民間建設の場合は 1/6（階数が 2 階以下の場合は 1/9）が地方公共団体・国庫補助となる。

表 国庫補助額

住宅の種類	補助額
地域優良賃貸住宅（民間建設）	地方公共団体が民間事業者等に対し補助する額（住宅の建設等に係る費用の 6 分の 1（当該住宅の階数が 1 又は 2 の場合にあっては 9 分の 1、当該住宅がサービス付き高齢者向け住宅である場合にあっては階数にかかわらず 5 分の 1）に相当する額を限度とする。ただし、当該住宅がサービス付き高齢者向け住宅である場合、当該額が 200 万円を超える場合にあっては、200 万円を限度とする。）に 2 分の 1 を乗じて得た額
地域優良賃貸住宅（公共建設）	住宅の建設等に係る費用の額に 2 分の 1 を乗じて得た額

参考資料：地域優良賃貸住宅制度要綱、地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領
（平成 29 年 4 月 26 日）

(2) 補助対象

国庫補助対象となる費用は下表のとおりである。

表 国庫補助の対象

分類	補助対象
主体附帯工事費	イ 主体工事費 (1) 建築主体工事費 (2) 屋内設備工事費 (3) 店舗等を併存させる地域優良賃貸住宅(一般型)(以下「併存型住宅」という。)の建築主体工事及び屋内設備工事に係る負担金 ロ 屋外附帯工事費 (1) 整地工事費 (2) 道路工事費 (3) 給排水工事費 (4) 電気ガス工事費 (5) 境界垣、植樹及び緑地整備工事費 (6) 物干場設備及びじんあい処理設備工事費 (7) 併存型住宅の屋外附帯工事に係る負担金 (8) 前記のほか、特に必要があるものとして地方整備局長等が承認する工事(一般型(公共建設)及び一般型(公共買取)に限る。)に要する費用
共同施設の整備に係る費用	イ 通路整備費 ロ 駐車施設整備費 ハ 児童遊園整備費 ニ 緑地整備費 ホ 広場整備費 ヘ 集会所及び管理事務所整備費 ト 子育て支援施設整備費 チ 給水施設整備費 リ 排水施設整備費 ヌ 電気施設整備費 ル ガス供給施設整備費 ヲ 電話施設整備費 ワ ごみ処理施設整備費 カ 情報通信施設整備費 コ 熱供給施設整備費 タ 生活援助員派遣型高齢者向け地域優良賃貸住宅に係るものの補助対象となる費用の限度は、共同施設整備等細目第2第3項の定めに関わらず、2,630 千円(第3項の規定により地域優良賃貸住宅の戸数とみなされることにより補助対象に追加された戸数分については、1,578 千円)を限度とする。)とする。 レ 生涯学習センターの整備に要する費用 「生涯学習のむら整備推進事業の実施について」(昭和 63 年7月 16 日付け建設省住建発第 77 号)1に規定する生涯学習のむら整備計画に基づく生涯学習センターの整備に要する費用
調査設計計画に	イ 事業計画作成費

分類	補助対象
係る費用	(1) 現況測量、現況調査、権利調査及び調整に要する費用 (2) 基本設計費 (3) 敷地設計費 (4) 公共施設設計費 (5) 資金計画作成費 (6) 環境アセスメント費 (7) PFI事業選定費 □ 地盤調査費 ハ 建築設計費

参考資料：地域優良賃貸住宅制度要綱（平成29年4月26日）

標準主体附帯工事費は下記の通り算出するものと定められている。

表 国庫補助の対象

分類	補助対象
主体附帯工事費	1 主体附帯工事費 (1) 主体附帯工事費（サービス付き高齢者向け住宅に係るものを除く。）は、住宅の戸数に、別表第1の（その1）及び（その2）に掲げる1戸当たり主体附帯工事費を乗じて得た額の合計額とする。
共同施設工事費	共同施設工事費は、国土交通大臣が決定した額とする。
特定工事費	特定工事費は、国土交通大臣が決定した額とする。

表 令和4年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について
その2 地域優良賃貸住宅に係る主体附帯工事費

構造	地区	1戸当たり標準床面積 (㎡/戸)	1戸当たり主体附帯工事費				
			(千円/戸)				
			地域 1, 2	地域 3	地域 4	地域 5, 6, 7	地域 8
木造及び準耐火構造 (平屋建)	特別	81.3	-	-	21,090	19,380	18,690
	離島		21,120	20,880	20,820	19,110	18,450
	豪雪		20,940	20,700	20,640	18,960	-
	都市		-	-	20,940	19,230	-
	一般		20,310	20,070	20,010	18,390	-
木造及び準耐火構造 (2階建)	特別	85.9	-	-	19,230	18,450	17,070
	離島		21,030	20,520	19,230	18,450	17,250
	豪雪		18,330	18,120	18,090	17,190	-
	都市		-	-	18,360	17,460	-
	一般		17,760	17,580	17,550	16,680	-
耐火構造 (平家建)	特別	81.3	-	-	25,800	25,410	24,900
	離島		26,790	26,520	26,520	26,100	25,560
	豪雪		24,480	24,480	24,480	24,480	-
	都市		-	-	23,550	23,190	-
	一般		21,270	21,060	21,030	20,700	-
耐火構造 (2階建)	特別	85.9	-	-	21,720	21,300	20,970
	離島		22,830	22,320	22,320	21,870	21,540
	豪雪		20,520	20,400	20,400	20,010	-
	都市		-	-	19,830	19,440	-
	一般		17,820	17,700	17,700	17,370	-
準耐火構造 (3階建～)	特別	100.6	-	-	22,710	22,230	21,930
	離島		23,430	23,340	23,310	22,830	22,530
	豪雪		21,420	21,330	21,330	20,880	-
	都市		-	-	20,730	20,280	-
	一般		18,600	18,510	18,510	18,120	-
中層耐火構造	特別	100.6	-	-	23,250	22,740	22,470

(3～5階建)	離島		24,000	23,880	23,880	23,370	23,070
	豪雪		21,930	21,840	21,810	21,360	-
	都市		-	-	21,210	20,760	-
	一般		19,050	18,960	18,930	18,540	
高層耐火構造 (6～10階建)	特別	107.7	-	-	23,880	23,430	23,250
	離島		24,570	24,540	24,540	24,060	23,880
	豪雪		22,470	22,440	22,410	21,990	-
	都市		-	-	21,810	21,390	-
	一般		19,500	19,470	19,470	19,080	-
高層耐火構造 (11～14階建)	特別	107.7	-	-	24,390	23,910	23,760
	離島		25,080	25,050	25,020	24,570	24,390
	豪雪		22,920	22,890	22,890	22,470	-
	都市		-	-	22,260	21,840	-
	一般		19,890	19,860	19,860	19,500	-
高層耐火構造 (15～19階建)	特別	107.7	-	-	25,590	25,140	24,990
	離島		26,310	26,280	26,280	25,800	25,680
	豪雪		24,060	24,030	24,030	23,610	-
	都市		-	-	23,370	22,950	-
	一般		20,880	20,850	20,850	20,490	-
超高層耐火構造 (20階建～)	特別	112.2	-	-	34,320	33,660	28,350
	離島		36,270	35,490	34,320	33,660	29,130
	豪雪		30,060	29,370	28,410	27,870	-
	都市		-	-	26,460	26,010	-
	一般		23,640	23,670	23,610	23,220	-

1 北海道において燃料庫を設ける場合の一戸当たり標準床面積は、この表の1戸当たり標準床面積に1.6㎡を加えて得た数字とする。

2 日本住宅性能表示基準別表1の3-1劣化対策等級2(木造住宅の場合は等級1)を適用するものに係る1戸当たり主体附帯工事費は、この表の1戸当たり主体附帯工事費に(その5)に掲げる係数を乗じて得た額とする。

3 日本住宅性能表示基準別表1の5-1断熱等性能等級4を適用するものに係る1戸当たり主体附帯工事費は、この表の1戸当たり主体附帯工事費に(その6)に掲げる係数を乗じて得た額とする。

※奈義町の地域区分は5、地区区分は豪雪地区に該当する。

6) 整備基準

地域優良賃貸住宅の整備基準は下表のとおり。

表 整備基準

分類		補助対象																							
共同施設等	団地内道路	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な団地内の道路(以下「団地内道路」という。)は、幅員 6.5メートル以上の団地外の一般の交通の用に供する道路に接続しなければならない。 ・団地内道路は、幅員6メートル(小区間で通行上支障がない場合は、4メートル)以上とし、かつ、原則としてアスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装とし、かつ、雨水等を排出するために有効な耐水材料で構成された側溝又はこれに代わる排水設備を設けなければならない。 																							
	児童遊園等	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の面積が 0.3ヘクタール以上又は戸数が 50戸以上の団地には、敷地の面積の100分の3以上の面積の児童遊園等を設けなければならない。ただし、当該団地の周辺に利用可能な相当規模の児童遊園等がある場合においては、この限りでない。 																							
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場は、居住者の自動車の保有率及び外来者の自動車の利用率を考慮して、利用上適正な規模とし、その位置、構造等は、騒音、排気ガス、眩光等により団地の居住環境を著しく阻害することなく、かつ、居住者の安全が確保されるものでなければならない。 																							
住棟及び住宅	共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下の幅は、片廊下型住棟にあつては 1.2メートル以上、中廊下型住棟にあつては 1.8メートル以上としなければならない。ただし、中廊下型住棟にあつては、建築物の床面積、共用廊下の長さ、使用状況等を考慮して、1.2メートル以上とすることができる。 																							
	階段	<ul style="list-style-type: none"> ・階段及びその踊り場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法は、次の表に掲げるところによらなければならない。ただし、屋上又は直上階のみに通ずる共用階段及びその踊り場の幅は、85センチメートル以上とすることができる。 <p style="text-align: right;">(単位:cm)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">区分</th> <th>階段及びその踊り場の幅</th> <th>けあげの寸法</th> <th>踏面の寸法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">共用階段</td> <td>階段室型住棟階段</td> <td>100以上</td> <td>20以上</td> <td>24以上</td> </tr> <tr> <td>廊下型住棟屋内階段</td> <td>120以上</td> <td>20以上</td> <td>24以上</td> </tr> <tr> <td>廊下型住棟屋外階段</td> <td>90以上</td> <td>20以上</td> <td>24以上</td> </tr> <tr> <td colspan="2">住戸内階段</td> <td>75以上</td> <td>22以上</td> <td>18以上</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・地上階数が3以上の住宅を有する建築物の各階から避難階に通ずる直通階段は、住宅と住宅以外の部分で兼用するものであつてはならない。ただし、安全上及び利用上支障のない場合においては、この限りでない。 	区分		階段及びその踊り場の幅	けあげの寸法	踏面の寸法	共用階段	階段室型住棟階段	100以上	20以上	24以上	廊下型住棟屋内階段	120以上	20以上	24以上	廊下型住棟屋外階段	90以上	20以上	24以上	住戸内階段		75以上	22以上	18以上
	区分		階段及びその踊り場の幅	けあげの寸法	踏面の寸法																				
共用階段	階段室型住棟階段	100以上	20以上	24以上																					
	廊下型住棟屋内階段	120以上	20以上	24以上																					
	廊下型住棟屋外階段	90以上	20以上	24以上																					
住戸内階段		75以上	22以上	18以上																					
エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> ・高層住宅(地上階数6以上のものをいう。)には、エレベーターを設けなければならない。また、中層住宅(地上階数3以上5以下のものをいう。)で地上階数が5のものには、原則としてエレベーターを設けなければならない。 																								

分類	補助対象
併存住宅	・事務所、店舗その他これらに類するものの用途に供する部分が住宅と併存する建築物にあつては、その用途が住宅又は周囲の居住者に風致上、安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上に悪影響を及ぼすおそれのないものでなければならない
断熱及び結露防止	・住宅の屋根(小屋裏又は天井裏が外気に通じている屋根を除く。)又は屋根の直下の天井並びに外気に接する壁、天井及び床は、気候条件に応じて、熱の遮断に有効な材料等により、室内の温度の保持に有効な構造としなければならない。
天井	・居室の天井の高さは、2.3メートル以上としなければならない。

参考資料：地域優良賃貸住宅整備基準(平成23年3月30日)

3.2.2 農山漁村振興交付金(農山漁村発イノベーション等整備事業)

短期宿泊者向けの施設整備に当たり、農山漁村振興交付金(農山漁村発イノベーション等整備事業)を活用することも考えられる。

1) 概要

表 農山漁村発イノベーション等整備事業(令和4年度の内容)

項目	概要		出典
事業内容等	1 定住促進対策型及び交流対策型	<p>都道府県又は市町村が創意工夫を活かし、地域住民の合意形成を基礎として、活性化法に基づいて活性化計画(活性化法第5条第1項に定める活性化計画をいう。以下同じ。)を作成し、その実現に必要な施設整備を中心とした取組である。</p> <p>また、定住促進対策型及び交流対策型の対象は、活性化計画の区域(活性化法第5条第2項第1号に定める活性化計画の区域をいう。以下同じ。)において定住等及び地域間交流を促進するために実施される事業(他の法律又は予算制度に基づき国の負担又は補助を得て実施する事業等を除く)とする。</p>	注1
	2 産業支援型	<p>(1)農林漁業者の組織する団体による取組 農林漁業者の組織する団体が、六次産業化・地産地消法第5条の規定に基づく認定又は同法第6条の規定に基づく変更の認定を受けた総合化事業計画(以下「認定総合化事業計画」という。)に従って実施する六次産業化・地産地消法第3条第4項に定める総合化事業に係る事業とする。</p> <p>(2)農林漁業者等と中小企業者による取組 農林漁業者等又は中小企業者が、農商工等連携促進法第4条の規定に基づく認定又は第5条の規定に基づく変更の認定を受けた農商工等連携事業計画(以下「認定農商工等連携事業計画」という。)に従って実施する農商工等連携促進法第2条第4項に定める農商工等連携事業に係る事業とする。</p>	注1
事業メニューと要件	<p>1.定住促進対策型</p> <p>■対象地域</p> <p>・五法指定地域等</p> <p>第1 農村地域等振興支援</p> <p>⑱新規就農者等技術習得管理施設</p> <p>栽培技術・経営管理能力・生活習慣等の知識習得のための実験及び研修用農場の整備、研修用生産施設(温室及び機械施設)、座学等を行う研修施設及び宿泊滞在施設等並びにこれらの附帯施設の整備</p> <p>㉔農山漁村定住促進施設</p> <p>ア 新たに農林漁業又は農林漁業関係の地場産業等に従事し地域に定住しようとする者(以下「定住希望者」という。)が地域に定住するまでの一定期間、生活拠点とするための空き家等を活用した施設及びこれらの附帯施設の整備</p> <p>(ア)当該施設については、事業実施主体が所有又は使用権を</p>	注1	

	<p>有し、新たな農林漁業又は農林漁業関係の地場産業等に 従事し、地域に定住しようとする者に貸し付けるものとする。</p> <p>(イ)事業の実施に当たっては、定住希望者3者以上が受益者となるように当該施設の貸付期間を設定するなど、同一の定住希望者が当該施設を使用し続けることがないようにすること。</p> <p>イ 農山漁村に賦存する空き家・廃校等の地域資源を活用し、多機能な集落拠点づくりに必要となる施設及びこれらの附帯施設の整備</p> <p>(ア)空き家・廃校等の地域資源を活用するとともに、地域の核となる施設とするため、福祉・教育・観光等と連携し、二以上の機能を有するものとする。</p> <p>(イ)原則として、当該施設の受益地内にある既存施設及び設備(以下「既存施設等」という。)を廃止、統合、移転、移築、更新のいずれかを伴う再編(以下「再編」という。)を行うものとする。ただし、既存施設等の廃止のみをもって再編とすることはできない。</p> <p>(ウ)既存施設等の更新については、次の要件を全て満たすものとする。</p> <p>a 既存施設等の更新等を行うことによって、事業実施区域全体で施設の管理・運営の合理化や効率化が図られ、利便性の向上が見込まれること。</p> <p>b 更新する既存施設等は、⑳農山漁村定住促進施設のうちイの施設の機能を補完又は分担するものであること。</p> <p>c 既存施設等の更新を行うことにより、事業実施区域内での総事業費が相対的に低減するものであること。</p> <p>(エ)補助施設において、適正化法第22条に規定する財産処分等に該当する場合は、適正化法及び補助施設に関する国庫補助事業の通知に基づく所要の手続を行うものとする。</p> <p>(オ)計画主体は、本事業の実施に当たって総務省、国土交通省、厚生労働省に係る事業等との連携に配慮するものとともに、関係部局(農林水産担当部局、総務担当部局、厚生担当部局、教育委員会等)からなる推進体制の整備に努めるものとする。</p> <p>㉔廃校・廃屋等改修交流施設 農山漁村の空き家等を活用した新規就農者等のための研修・定住用の滞在施設及びこれらの附帯施設の整備</p> <p>㉕農林漁業・農山漁村体験施設 市民農園の区画・園路、滞在施設、多目的施設(休憩所、更衣室等)、農機具収納施設、コミュニティー広場、福祉活用促進施設及びこれらの附帯施設の整備</p>
2. 交流対策型	

	<p>■対象地域 ・五法指定地域等</p> <p>第1 農村地域等振興支援</p> <p>④廃校・廃屋等改修交流施設 農山漁村の廃校及び廃屋等を活用した交流施設等並びにこれらの附帯施設の整備</p> <p>⑦農林漁業・農山漁村体験施設 ア 農作物の収穫等の農作業、間伐等の森林作業、地引き網等の漁業作業等農林漁業の体験、農林漁業技術の伝承等のために必要な体験施設、滞在施設、体験農園等及びこれらの附帯施設の整備 イ 都市住民等が余暇等を利用して農山漁村に対する理解を深めるために必要な農山漁村体験滞在施設等及びこれらの附帯施設の整備 ウ 地域内外の住民の交流のための農地を利活用した農作業交流空間としての体験学習農園、オーナー制農園及びこれらに類する施設の整備 原則として土地改良施設と一体的に保全することが必要な農地を対象とし、次の要件を全て満たす地域で実施するものとする。 (ア)市町村により、土地改良施設及びこれと一体的に保全することが必要な農地の機能を維持保全するための地域住民の活動の促進に関する措置がなされている市町村の区域 (イ)環境創造区域 (ウ)勾配1/20以上の農用地の面積が当該地域の全農用地の面積の1/2以上を占める地域</p> <p>エ 市民農園の区画・園路、滞在施設、多目的施設(休憩所、更衣室等)、農機具収納施設、コミュニティー広場、福祉活用促進施設及びこれらの附帯施設の整備</p>	
交付率	1/2※7 法指定地は 5.5/10、4.5/10、4/10 又は1/3	
実施基準	<p>・交付対象とする施設等は、原則として減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)別表等による耐用年数が5年以上のものとする。</p> <p>・整備する施設に浴室が含まれる場合の取扱いは、次のとおりとする。 ア 浴室は当該施設における利用者数に応じた適正な規模であるものとする。 イ 温泉水の活用は認めない。</p> <p>・大型遊具、ゴルフ施設、これらと類似の施設等は、交流促進が図られる場合にあっても交付対象としないものとする。</p> <p>・事業実施主体等が施設等の管理及び運営を行うに当たり、適正に収支計画を策定し、収支の均衡が取れていると認められなければならない。また、施設の運営により得られる収入をもって当該施設運営に係る支出を賄う施設のうち、事業費で5,000万円以上のものについては、経営診断を受けるものとする。</p>	

	<p>る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設の整備については、原則として交付金の交付対象外とする。ただし、次のア、ウ及びエに掲げる要件を満たす施設又はイ、ウ及びエに掲げる要件を満たす施設であって、体験交流機能に加え必要最小限の宿泊機能を備えた施設の整備を行う場合にあっては、この限りではない。 <ul style="list-style-type: none"> ア 子どもの農山漁村交流活動において、学校・学級単位等の体験に対応する施設であること。 イ 都市と農山漁村との交流の推進に真に必要な施設であって、農山漁村体験や農林漁業体験と一体不可分の利用形態を備えているものであること。 ウ 1部屋当たりの宿泊形態が、家族、学級、学年若しくは学校単位等、集団で宿泊するための施設であること。 エ 1計画の宿泊室数が原則として 10 室以内であること。ただし、既存施設を活用する場合については、この限りではない。 ・施設の延べ床面積の合計が 1,500 m²を超える施設の整備については、交付対象としないものとする。ただし、既存施設を活用する場合については、延べ床面積 1,500 m²分までを交付対象とし、これを超える部分については交付の対象外とする。 ・施設の上限事業費は延べ床面積1m²当たり 29 万円以内とし、これを超える部分については交付の対象外とする。 	
--	--	--

注 1 : 農山漁村振興交付金（農山漁村発イノベーション対策）実施要領 別記 3 農山漁村発イノベーション等整備事業

表 活性化計画の対象地域に関する記載

農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律	
(地域)	
<p>第三条 この法律による措置は、次に掲げる要件に該当する地域について講じられるものとする。</p> <p>一 農用地及び林地(以下「農林地」という。)が当該地域内の土地の相当部分を占めていることその他当該地域の土地利用の状況、農林漁業従事者数等からみて、農林漁業が重要な事業である地域であること。</p> <p>二 当該地域において定住等及び地域間交流を促進することが、当該地域を含む農山漁村の活性化にとって有効かつ適切であると認められること。</p> <p>三 既に市街地を形成している区域以外の地域であること。</p>	
定住等及び地域間交流の促進による農山漁村の活性化に関する基本的な方針	
令和4年9月30日	
<p>第二 定住等及び地域間交流の促進のための措置を講ずべき地域の設定に関する基本的事項</p> <p>定住等及び地域間交流の促進のための措置を講ずべき地域については、農山漁村の活性化の観点から、地域の実情に応じて幅広く設定して差し支えないが、以下に掲げる点に留意して設定するものとする。</p> <p>1 法第3条第1号及び第2号に掲げる要件については、地域の人口の動態、住民の意向、農林漁業の現状、産業振興に関するビジョン等の地域づくりの方針等との整合性について確認し、以下に掲げる点に留意して判断すること。</p> <p>① 農林地が当該地域内の土地の相当部分を占めていることその他当該地域の土地利用の状況、農林漁業従事者数等からみて、農林漁業が重要な事業である地域であると認められること。</p> <p>② 当該地域において定住等及び地域間交流を促進することが、当該地域を含む農山漁村の活性化を図るために有効であること。</p> <p>2 法第3条第3号に掲げる要件については、地域の人口、人口密度、建築物の敷地の面積の割合等を勘案して判断し、既に市街地を形成していると判断される区域が、定住等及び地域間交流の促進のための措置を講ずべき地域に含まれないこと。このため、1の要件に該当すると認められ、かつ、既に市街地を形成していると認められない区域であれば、定住等及び地域間交流の促進のための措置を講ずべき地域として幅広く設定して差し支えないこと。</p>	

3.2.3 過疎地域持続的発展支援交付金

1) 概要

過疎地域持続的発展支援交付金の概要を整理した。

奈義町は過疎地域（全部過疎）に位置付けられており、本事業においては主として集落再編整備事業の活用が想定される。

次項以降は、集落再編整備事業の詳細を整理する。

表 概要

		定義
交付対象者	持続的発展支援事業	過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法(令和3年法律第19号。以下「過疎法」という。)第2条第2項の規定により公示された 過疎地域を有する市町村 (以下「過疎地域市町村」という。)及び構成市町村の2分の1以上が過疎地域市町村である一部事務組合等(以下「一部事務組合等」という。)並びに都道府県とする。
	集落再編整備事業	過疎地域市町村 とする。
	遊休施設再整備事業	過疎地域市町村 及び一部事務組合等とする。
	集落ネットワーク圏形成支援事業	以下の対象地域を有する市町村とする。 (1) 過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法(令和3年法律第19号)第2条第2項の規定に基づき公示された過疎地域 (2) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律(平成5年法律第72号)第2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域 (3) 山村振興法(昭和40年法律第64号)第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村地域 (4) 半島振興法(昭和60年法律第63号)第2条第1項の規定に基づき指定された半島振興対策実施地域 (5) 離島振興法(昭和28年法律第72号)第2条第1項の規定に基づき指定された離島振興対策実施地域 (6) 沖縄振興特別措置法(平成14年法律第14号)第3条第1項に規定する沖縄 (7) 奄美群島振興開発特別措置法(昭和29年法律第189号)第1条に規定する奄美群島 (8) 小笠原諸島振興開発特別措置法(昭和44年法律第79号)第4条第1項に規定する小笠原諸島 (9) 辺地に係る公共的施設の総合整備のための財政上の特別措置等に関する法律(昭和37年法律第88号)第2条第1項に規定する辺地 (10) その他(1)から(9)に準ずる地域と総務大臣が認める地域

		定義
交付金事業	持続的発展支援事業(ソフト事業)	<p>ア ICT等技術活用事業にあつては、その目的が次の(ア)～(カ)のいずれかに該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> (ア) 産業振興(スモールビジネス振興) (イ) 生活の安心・安全確保対策 (ウ) 集落の維持・活性化対策 (エ) 移住・交流・若者の定住促進対策、田園回帰の促進 (オ) 地域文化伝承対策 (カ) 環境貢献施策の推進 <p>イ 人材育成事業のうち都道府県が行うものにあつては、主として過疎地域市町村等の住民を対象として市町村等と連携して実施するものであること。また、市町村等が行うものにあつては、都道府県が実施する事業(予定を含む。)と事業内容が重複しないこと。</p>

		定義
	集落再編整備事業	<p>ア 集落等移転事業の要件</p> <p>(ア) 集落移転タイプ</p> <p>① 次のいずれかの条件を満たす集落であること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交通条件が悪く、医療、教育等基礎的な公共サービスの確保が困難であること。 ・交通条件が悪く、人口が著しく減少していること。 ・交通条件が悪く、高齢化が著しいこと。 <p>② 全体として移転戸数がおおむね5戸以上であること。</p> <p>③ 各移転対象集落等にある相当の戸数(3分の2以上)が移転すること。</p> <p>④ 移転戸数のうち、相当の戸数(2分の1以上)が移転先地において団地を形成すること。</p> <p>(イ) へき地点在住居移転タイプ</p> <p>① 交通条件が悪く、医療、教育等基礎的な公共サービスの確保が困難な地域に存する住居であること。</p> <p>② 全体として移転戸数が3戸以上であり、移転先において団地を形成すること。</p> <p>イ 定住促進団地整備事業の要件</p> <p>(ア) 地域における定住を促進するための住宅団地を整備すること。</p> <p>(イ) 5戸以上が団地を形成すること。</p> <p>ウ 定住促進空き家活用事業の要件</p> <p>(ア) 地域における定住を促進するため当該市町村内に点在する空き家を有効活用し、住宅を整備すること。</p> <p>(イ) 整備する空き家の戸数が3戸以上であること。</p> <p>(ウ) 公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第2号に規定する公営住宅(以下単に「公営住宅」という。)、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年法律第52号)第18条第2項の規定による国の補助を受けて整備した住宅、その他この事業を実施する過疎地域市町村が住宅の用に供している住宅は、対象から除外する。</p> <p>エ 季節居住団地整備事業の要件</p> <p>(ア) 交通条件が悪く、医療、教育等基礎的な公共サービスの確保が困難な地域に存する住居であること。</p> <p>(イ) 移転先において漸進的な集落移転を誘導するため、冬期間など季節的に居住等するための団地を形成すること。</p> <p>(ウ) 全体として、季節居住等の戸数が3戸以上であること。</p>

		定義
	遊休施設再整備事業	<p>ア 現在使用されていない家屋、廃校舎、その他本来の用途を廃止した施設等遊休施設を有効活用するものであること。</p> <p>イ 都市部等との人・文化・情報等による地域間交流を図るものであり、交流を図る上で、都市部等との連携が図られているもの。又は、地域の振興に資するものであること。</p> <p>ウ 一体的なコンセプトによって地域に所在する既存の施設との調和が図られ、またそのような施設と連携して交流事業等を推進するものであること。</p> <p>エ 自然環境や街並み景観に配慮したものであること。</p> <p>オ 文化、歴史等の地域の特性・魅力をいかしたものであること。</p>
	集落ネットワーク圏形成支援事業	実施要綱第5に定める活性化プラン、実施要綱第8に定める過疎地域等集落ネットワーク圏形成支援事業実施計画等に基づき、実施要綱第3に定める事業実施主体※ ¹ が行うものであること。

参照：過疎地域持続的発展支援交付金交付要綱

注1：地域運営組織等とは、地域住民自らが主体となって、地域住民や地元事業者との話し合いの下、それぞれの役割分担を明確にしなが、集落ネットワーク圏において、生活サービスの提供などの地域課題の解決に向けた取組を持続的に行う中心的な組織や郵便局、社会福祉協議会、森林組合、農業協同組合、漁業協同組合、商工会、観光協会及び特定非営利活動法人等をさす。

2) 集落再編整備事業

過疎地域持続的発展支援交付金のうち集落再編整備事業の詳細は下記の通り。

分譲住宅 20 戸、戸建て賃貸住宅 30 戸で想定する場合、交付限度額は 96,925,000 円となる。

表 概要

		定義
	交付対象経費	<p>一事業当たりの交付対象経費の限度額は、集落等移転事業にあつては、集落移転タイプ及びへき地点在住居移転タイプともに 6,144 千円に移転戸数を乗じて得た額、定住促進団地整備事業にあつては 3,877 千円に団地内戸数を乗じて得た額、定住促進空き家活用事業にあつては 4,000 千円に整備戸数を乗じて得た額、季節居住団地整備事業にあつては 4,738 千円(ただし、当該団地において高齢者コミュニティセンターの建設を伴わない場合は、3,877 千円)に団地内戸数を乗じて得た額とする。</p> <p>利用者の一層の利便を図るとともに施設の効率的運営を図るため、本要綱に基づく集落再編整備事業及び遊休施設再整備事業による施設と他の国庫補助を受ける施設を併設する場合等(他の国庫補助を受ける施設部分を本要綱に基づく施設内に包有する場合を含む。)の交付対象経費については、原則として各施設の延床面積(共用部分を除く。)により按分して求めるものとする。</p>
	交付限度額	集落再編整備事業については、 交付対象経費に2分の1を乗じて得た額
経費	生活関連施設整備費	団地に必要と認められる 道路、公園、緑地、広場、集会施設 、高齢者福祉施設、共同駐車場、既存の施設に接続する共同受信施設及び有線放送施設、給水

		定義
		施設、生活排水(雑排水)処理施設、し尿処理施設、ゴミ焼却施設、融雪施設等公共施設の整備に要する経費(土地を主体とする施設以外の施設については、用地の取得造成費を除く。)
	産業基盤施設整備費	団地整備に伴い必要と認められる農林道、移転跡地及び団地における共同作業所、共同倉庫、共同畜舎等農林漁業近代化のための共同施設の整備に要する経費(用地の取得造成費は除く。)
	空き家改修費	空き家の改修に必要な経費(新たに取得する、又は現に所有している空き家については、譲渡を予定しているものを除く。また、空き家を借り受けて整備する場合には、10年間以上借り受けを約すること。)

3.2.4 地方創生拠点整備交付金

「地方創生拠点整備交付金」について詳細を下表のとおり整理した。

表 地方創生拠点整備交付金の概要

項目	概要	出典
目的	地方創生拠点整備交付金は、地方公共団体が、まち・ひと・しごと創生法第9条第1項の規定に基づき策定した都道府県まち・ひと・仕事創生総合戦略又は第10条第1項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、法第5条第4項第1号イの規定により 地域再生計画に記載された自主的・主体的で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 に充てるため、国が地方公共団体に対して交付金を交付することにより、地方公共団体による地方の事情を尊重しながら、まち・ひと・しごと創生に資する施設整備等の取組を進めることを目的とする。	注1
交付対象者	地方公共団体等	注1 地域再生法 第4条の3
整備対象施設	法第5条第4項第1号イの規定により地域再生計画に記載された自主的・主体的で先導的な事業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をいう。 <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> (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) (1)から(4)までに掲げるもののほか、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 </div>	注1 地域再生法 第5条第4項第1号イ
地域再生計画の認定基準	内閣総理大臣は、第一項の規定による認定の申請があった場合において、地域再生計画のうち第二項各号に掲げる事項に係る部分が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をするものとする。 <ul style="list-style-type: none"> 一 地域再生基本方針に適合するものであること。 二 当該地域再生計画の実施が当該地域における地域再生の実現に相当程度寄与するものであると認められること。 三 円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。 <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p>「一 地域再生基本方針に適合するものであること」にかかる具体的な判断基準</p> <p>・地域再生法 第5条第4項第1号に規定する「先導的な事業」とは、整備対象施設ごとの性質を踏まえつつ、具体的には以下の要素を有する利活用方策と一体となった、地方創生に対し効果的な</p> </div>	注1 地域再生法 第5条第15項

	<p>施設の整備等であることに留意する。</p> <p>①自律性:事業を進めていく中で、事業推進主体が自立していくことにより、将来的に交付金に頼らずに、事業として継続していくことが可能となる事業であること。</p> <p>②官民協働:地方公共団体のみの取組ではなく、民間と共同して行う事業であること。また、単に協働するにとどまらず、民間からの資金(融資や出資など)を得て行うことがあれば、より望ましい。</p> <p>③地域間連携:単独の地方公共団体のみの取組ではなく、関係する地方公共団体と連携し、広域的なメリットを発揮する事業であること。</p> <p>④政策間連携:単一の政策目的を持つ単純な事業ではなく、複数の政策を相互に関連づけて、全体として、地方創生に対して効果を発揮する事業であること又は利用者から見て意味あるワンストップ型の窓口等の整備を行う事業であること。</p> <p>⑤事業が先導的であると認められるその他の理由があること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「法令等を遵守しているものであること」の適用にあたり、交付金を当てて行う事業に係る関係法令等に定める基準・企画に適合し、あらかじめ所定の手続きを完了していること。 ・「地域再生を図るために行う事が効率的なものであること」の適用にあたり、交付金を充てて行う事業に関して、経済性を勘案して効率的な事業を選定していること。 <p>「二 当該地域再生計画の実施が当該地域における地域再生の実現に相当程度寄与するものであると認められること」にかかる具体的な判断基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備対象施設の利活用方策に、地方公共団体が自ら行う評価が可能な数値等の具体的目標が定められているなど、地方創生及び地域再生の実現に寄与することを明らかにしていること。 <p>「三 円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。」にかかる具体的な判断基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・関係機関との調整を行っている、地域住民の合意を得ているなど、整備対象施設の整備等や利活用方策の実施が円滑かつ確実にであると見込まれること。 	
交付金の交付期間	交付金を交付する期間は、認定地域再生計画に基づく事業に対して交付金の交付が開始される年度から5か年度以内とする。	注1
補助率	1/2	注2
交付上限額の目安(交付期間全体)	市町村:5億円程度	注3

注1：地方創生拠点整備交付金制度要綱 令和2年3月27日 一部改正

注2：地方創生拠点整備交付金交付要綱 令和2年12月25日 一部改正

注3：国交省資料 (https://www.chisou.go.jp/sousei/about/pdf/r4-kyoten1_tosyo.pdf)

3.2.5 過疎対策事業債

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）により過疎地域とされた市町村が、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。

表 過疎対策事業債の概要

項目		概要	
対象事業	産業振興施設等	<ul style="list-style-type: none"> ○地場産業、観光、レクリエーションに関する事業を行う法人に対する出資 ○産業の振興を図るために必要な市町村道、農道、林道、漁港関連道 ○漁港、港湾施設 ○地場産業の振興に資する施設 ○中小企業の育成又は企業の導入若しくは起業の促進のために市町村が個人又は法人その他の団体に使用させるための工場、事務所 ○観光、レクリエーションに関する施設 ○産業の振興を図るために必要な市町村が管理する都道府県道 ○林業用作業路 ○農林漁業の経営の近代化のための施設 ○商店街振興のために必要な共同利用施設 	
	厚生施設等	<ul style="list-style-type: none"> ○下水処理のための施設 ○一般廃棄物処理のための施設 ○火葬場 ○消防施設 ○高齢者の保健又は福祉の向上又は増進を図るための施設 ○保育所及び児童館 	<ul style="list-style-type: none"> ○認定こども園 ○障害者又は障害児の福祉の増進を図るための施設 ○診療施設 ○簡易水道施設 ○市町村保健センター、母子健康包括支援センター
	交通通信施設	<ul style="list-style-type: none"> ○交通の確保を図るために必要な市町村道、農道、林道、漁港関連道 ○住民の交通手段の確保又は地域間交流のための鉄道施設及び鉄道車両並びに軌道施設及び軌道車両 ○電気通信に関する施設 	<ul style="list-style-type: none"> ○交通の確保を図るために必要な市町村が管理する都道府県道 ○住民の交通の便に供するための自動車、渡船施設 ○除雪機械
	教育文化施設	<ul style="list-style-type: none"> ○公民館その他の集会施設 ○公立の小学校、中学校及び義務教育学校並びに市町村立の幼稚園、高等学校、中等教育学校及び特別支援学校 ○市町村立の専修学校、各種学校 ○図書館 ○地域文化の振興等を図るための施設 ○公立の小学校、中学校若しくは義務教育学校又は市町村立の中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校の学校給食施設・設備 ○公立の小学校、中学校若しくは義務教育学校又は市町村立の高等学校、中等教育学校若しくは特別支援学校の教職員住宅 	
起債充当率		100%	

普通交付税の基準 財政需要額への算 入	上記起債の元利償還金の70%は普通交付税の基準財政需要額に算入される。
---------------------------	-------------------------------------

参照:総務省資料(https://www.soumu.go.jp/main_content/000666664.pdf)

3.2.6 無電柱化まちづくり促進事業

表 無電柱化まちづくり促進事業の概要

項目	概要	出典
交付対象事業	<p>本事業の交付の対象となる事業は、次に掲げる要件の全てを満たしている無電柱化事業に係る設計費及び施設整備費(地上機器・電線等の工事費を除く。)とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地方公共団体が策定する「無電柱化まちづくり促進計画」に基づくものであること。 2 市街地開発事業等において電線共同溝方式によらずに行われるものであること。 3 電線管理者が費用の一部(地上機器・電線等)を負担するものであること。 	注1
「無電柱化まちづくり促進計画」に記載する事項	<ol style="list-style-type: none"> 一 計画期間 二 市街地開発事業等における無電柱化の現状及び目標 三 市街地開発事業等における無電柱化に関する促進施策 	注1
市街地開発事業等とは	<p>都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業及び同法第29条に規定する許可を受けて行う同法第4条第12項に規定する開発行為等をいう。</p> <p>(市街地開発事業)</p> <p>都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)による土地区画整理事業 二 新住宅市街地開発法(昭和三十八年法律第百三十四号)による新住宅市街地開発事業 三 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律(昭和三十二年法律第九十八号)による工業団地造成事業又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律(昭和三十九年法律第百四十五号)による工業団地造成事業 四 都市再開発法による市街地再開発事業 五 新都市基盤整備法(昭和四十七年法律第八十六号)による新都市基盤整備事業 六 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業 七 密集市街地整備法による防災街区整備事業 	注1
	<p>(開発行為の許可)</p> <ol style="list-style-type: none"> 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。 	注2 第29条

	<p>一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>二 前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為</p>	
<p>「電線共同溝方式によらずに行われる無電柱化事業」とは</p>	<p>電線共同溝の整備等に関する特別措置法第3条に基づき電線共同溝を整備すべき道路として指定された道路以外で行われる電線類の地下埋設事業をいう。</p> <p>(電線共同溝を整備すべき道路の指定) 道路管理者は、道路の構造及び交通の状況、沿道の土地利用の状況等を勘案して、その安全かつ円滑な交通の確保と景観の整備を図るため、電線をその地下に埋設し、その地上における電線及びこれを支持する電柱の撤去又は設置の制限をすることが特に必要であると認められる道路又は道路の部分について、区間を定めて、電線共同溝を整備すべき道路として指定することができる。</p> <p>2 道路管理者は、前項の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、都道府県公安委員会、市町村(当該指定に係る道路の道路管理者が市町村である場合の当該市町村及び次項の規定による要請をした市町村を除く。)、当該道路の沿道がその供給区域又は供給地点に該当する電気事業法(昭和三十九年法律第七十号)第二条第一項第九号に規定する一般送配電事業者、同項第十一号の三に規定する配電事業者又は同項第十三号に規定する特定送配電事業者及び当該道路の沿道がその業務区域に該当する電気通信事業法(昭和五十九年法律第八十六号)第一百二十条第一項に規定する認定電気通信事業者(政令で定める者を除く。)の意見を聴かなければならない。これを変更し、又は廃止しようとするときも、同様とする。</p>	<p>注2 第4条第12項</p> <p>注1</p> <p>注3</p>
<p>無電柱化まちづくり促進事業に係る基礎額</p>	<p>地方公共団体が実施する無電柱化まちづくり促進事業においては、交付の対象となる事業に係る費用の額の2分の1に相当する金額とし、地方公共団体からの補助金を受けて組合又は民間事業者等が実施する無電柱化まちづくり促進事業においては、交付の対象となる地方公共団体の補助に要する費用の額(当該額が交付の対象となる事業に係る費用の額の3分の2を超えるときは、その超える部分の額を控除するものとする。なお、市街地開発事業等の区域面積が3,000㎡未満の場合において、当該額が交付の対象となる事業に係る費用の額に1.2を乗じて得た額の3分の2を超えるときは、その超える部分の額を控除するものとする。)の2分の1に相当する金額とする。</p>	<p>注4</p>

注1：社会資本整備総合交付金交付要綱附属第2編 交付対象事業の要件

注2：都市計画法

注3：電線共同溝の整備等に関する特別措置法

注4：社会資本整備総合交付金交付要綱附属第3編 国費の算定方法

3.2.7 社会資本整備総合交付金(下水道事業、都市公園・緑地等事業)

社会資本整備総合交付金については、下水道事業、都市公園・緑地等事業への充当が想定される。なお、下水道事業に関しては、公共下水道の主要な管きよとして認められるかどうか、公園については、都市計画への位置づけがなされるかによって適用可否が変わると想定される。

表 3.1 資本整備総合交付金(下水道事業、都市公園・緑地等事業)の概要

項目	概要	出典
目的	社会資本整備総合交付金は、地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的とする。	注1
交付対象	地方公共団体等	注1
交付対象事業の要件	<p>■交付対象事業の要件</p> <p>(1)地域・規模等要件</p> <p>公共下水道事業が交付対象事業となる地域は、次に掲げる要件を満たすものであること。</p> <p>(a) ⑤に定める特定環境保全公共下水道事業を行うことができる地区の要件に該当しないもの。</p> <p>⑤ 特定環境保全公共下水道事業</p> <p>特定環境保全公共下水道事業で交付対象事業となるものは、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(ア)事業の対象地区に係る計画排水人口が概ね 1,000 人以上 10,000 人以下であること。ただし、水質保全上特に緊急に下水道整備を必要とする地区はこの限りでない。</p> <p>(イ)自然保護のために施行されるものにあつては、自然公園法第2条に該当する地区で行われるものであること。(自然保護下水道)</p> <p>(ウ)生活環境の改善を図るために施行されるものにあつては、次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(農山漁村下水道)</p> <p>(a) 事業の対象地区に係る計画排水人口の密度が原則として1ha 当たり 40 人以上であること。</p> <p>(b) 市街化区域における生活環境の改善を目的として施行される公共下水道又は流域下水道の整備に合わせ、これと一体的に行うことが効率的であること。</p> <p>(b) 新たに下水道法第2条第3号イの公共下水道事業を実施する都市にあつては、都市計画区域内であるもの。</p> <p>(5)「広域化・共同化計画」策定に係る要件</p> <p>1)平成 30 年度末までに、都道府県を単位とした広域化・共同化に関する計画の策定に着手していること。</p> <p>2)令和4年度末までに、都道府県を単位とした広域化・共同化に関する計画を策定すること。</p>	注2

	<p>(6) 公営企業会計の適用に係る要件</p> <p>2) 人口3万人未満の地方公共団体については、令和6年度以降の予算・決算について、公営企業会計に基づくものに移行していること(既に廃止が決定している等、将来にわたる継続を見込まない事業や、災害対応その他の理由により、期間内の移行が著しく困難な地方公共団体を除く)。</p> <p>(7) 使用料改定の必要性の検証に係る要件</p> <p>公営企業会計の導入済みの地方公共団体について、令和2年度以降、少なくとも5年に1回の頻度で、下水道使用料の改定の必要性に関する検証を行い、経費回収率の向上に向けたロードマップ(概ね10年程度での段階的な使用料適正化や経営改善等の具体的取組、実施予定時期及び業績目標を記載(有識者等の意見を聴いて策定されたもの))を策定し、国土交通省へ提出するとともに、検証結果を公表していること。</p> <p>(8) 下水道革新的技術実証事業における実証技術の導入検討要件</p> <p>下水道革新的技術実証事業における実証技術の導入が可能な施設の新設・増設・改築を実施する場合は、実証技術の導入に係る検討を了していること。</p> <p>■ 交付対象事業の内容</p> <p>① 公共下水道事業</p> <p>交付対象事業は下水道法施行令第24条の2によるものとし、次の補完施設を含むものとする(ただし、下水道法以外の法令により、交付対象範囲が規定されている場合は、当該交付対象範囲とする。)</p> <p>(a) 主要な管渠に附属する、ます、取付管、マンホール、雨水吐、吐口等の施設</p> <p>(b) ポンプ施設を補完するスクリーン、沈砂池等の施設</p> <p>(c) 終末処理場を補完する管理棟、計量設備、ポンプ設備等の施設</p> <p>(d) 終末処理場以外の処理施設(前処理場)とそれを補完する管理棟、計量設備、ポンプ設備等の施設</p> <p>下水道法施行令第24条の2</p> <p>一 公共下水道の設置又は改築に要する費用(第三号に掲げる費用を除く。)次に掲げる費用の区分に応じ、それぞれに定める額</p> <p>イ 公共下水道(特定の事業者の事業活動に主として利用される公共下水道(以下この項において「特定公共下水道」という。)を除く。)の主要な管渠および終末処理場並びにこれらの施設を補完するポンプ施設その他の主要な補完施設の設置又は改築に要する費用(国土交通大臣が定める費用を除く。)当該費用の額に二分の一(終末処理場の設置又は改築に要する費用で国土交通大臣が定めるものにあつては、十分の五・五)を乗じて</p>	
--	--	--

		得た額	
都市公園・緑地等事業 I 都市公園事業	都市公園	<p>①都市要件</p> <p>①-1 都市公園等整備水準要件</p> <p>1) 市区町村事業の都市公園の整備においては、以下に掲げる i)又は ii)の要件を満たすこと。</p> <p>i)一の市町村の区域内における以下のイ)からハ)までの公園・緑地の都市計画区域内住民一人当たりの敷地面積の合計が 10 m²未満</p> <p>イ)都市公園</p> <p>ロ)特別緑地保全地区(近郊緑地特別保全地区を含む。)又は歴史的風土特別保存地区における買い入れた土地であって市民に公開している緑地</p> <p>ハ)都市緑地法に基づく市民緑地契約又は管理協定に基づき国の補助を受け施設整備を行い市民に公開している緑地</p> <p>ii)同市町村の DID 地域内における上記 i)のイ)からハ)までの公園・緑地の住民一人当たりの敷地面積の合計が 5 m²未満</p> <p>②面積要件 原則として 2ha 以上とする。</p> <p>③対象事業内容 本事業の交付の対象となる事業は、以下に掲げるとおりとする。</p> <p>③-1)施設整備 都市公園法施行令(昭和31年政令第290号)第31条各号に定める公園施設の整備を対象とする。</p> <p>③-2 用地取得 1)都市公園の用地の取得を対象とする 2)公共施設管理者負担金を対象とする。</p> <p>④総事業費要件 市区町村事業は 2.5 億円以上、都道府県事業は 5 億円以上。</p>	
	街区公園、近隣公園	<p>都市公園と同じ要件を適用する。ただし、以下の要件は都市公園に定める要件に替えて適用する。</p> <p>①面積要件 原則として 2ha 以上とする。ただし、住宅宅地関連公共施設整備及び面的整備事業における公共施設管理者負担金にかかる都市公園については、これを適用しない。</p> <p>②対象事業内容</p> <p>②-1 用地取得 都市公園の用地の取得を対象とする。ただし、街区公園の用地買収については、1 箇所当たり面積 0.25ha 以上の街区公園について 0.25ha までを対象とする。</p>	
都市公園・緑地等事業 III 特定地区	<p>①都市要件 以下に掲げる町村に設置されるものであること。</p> <p>1)その行政区域に都市計画区域の指定がなく、かつ将来においても指定が予測されないこと。</p>		

	公園事業	<p>2)定住圏又は地方生活圏(二次生活圏を含む。以下同じ。)の中心都市から概ね 10km 以上離れていること。</p> <p>3)人口規模が原則として、5,000 人以上であること。ただし、人口 10,000 人未満 の村に設置される公園にあつては、二以上の町村の利用が見込まれること。</p> <p>4)定住圏又は地方生活圏の中心都市における都市公園の整備が全国の整備水準に達していないこと。</p> <p>②面積要件 標準規模が4ha(都市公園における地区公園相当)であること</p> <p>③対象事業内容 本事業の交付の対象となる事業は、以下に掲げるとおりとする。</p> <p>③-1 施設整備 都市公園法施行令第31条各号に掲げる施設と同様の施設を対象とする。</p> <p>③-2 用地取得 原則として2ha を対象とする。</p> <p>④その他 当該公園が都市計画施設とされないものであること。</p>		
国費の算定	下水道事業	公共下水道 (主要な管きよ等)	1/2	注3 下水道法 施行令第 24 条の2

	<p>都市公園・緑地等事業</p> <p>I 都市公園事業</p>	<p>都市公園法施行令第31条各号に定める公園施設の整備に要する費用について、当該費用の額に2分の1を乗じて得た額とする。</p> <p>また、歴史的風致維持向上支援法人が設置管理若しくは管理する施設を整備し、地方公共団体が当該法人に対し、当該整備に要する費用を補助する場合にあっては、当該地方公共団体が補助に要する費用の2分の1又は当該施設の整備に要する全体費用の3分の1のいずれか低い額とする。</p> <p>都市公園法施行令第31条</p> <p>一 園路又は広場</p> <p>二 修景施設</p> <p>三 休養施設のうち、休憩所、ベンチ、野外卓、キャンプ場その他これらに類するもの</p> <p>四 遊戯施設のうち、ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池その他これらに類するもの</p> <p>五 運動施設(ゴルフ場及びゴルフ練習場並びにこれらに附属する工作物並びに第五条第四項第二号に掲げる運動施設を除く。)</p> <p>六 教養施設のうち、次のイ又はロのいずれかに該当するもの</p> <p>イ 自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、体験学習施設その他これらに類するもの</p> <p>ロ 古墳、城跡、旧宅その他の遺跡及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第八条に規定する認定歴史的風致維持向上計画に同法第五条第二項第三号ロに掲げる事項としてその新設又は改築が定められたものに限る。)</p> <p>七 便益施設のうち、駐車場、園内移動用施設、便所、時計台、水飲場、手洗場その他これらに類するもの</p> <p>八 管理施設のうち、門、さく、管理事務所、苗畑、照明施設、ごみ処理場、水道、井戸、暗渠きよ、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設その他これらに類するもの</p> <p>九 第五条第八項に掲げる施設のうち、展望台又は同項に規定する備蓄倉庫その他国土交通省令で定める災害応急対策に必要な施設(避難地又は避難路となる都市公園(災害対策基本法(昭和三十六年法律第二百二十三号)第二条第十号に規定する地域防災計画その他これに準ずる防災に関する計画において定められたものに限る。))に設</p>	<p>注3</p>
--	-----------------------------------	---	-----------

		けられるものに限る。)	
都市公園・緑地等事業 Ⅲ 特定地区公園事業	本事業の基礎額は、施設整備に要する費用にあつては、当該費用の2分の1、用地取得に要する費用にあつては、当該費用の3分の1とする。		注3

注1：社会資本整備総合交付金交付要綱（令和4年11月30日 最終改正）

注2：社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅱ編 交付対象事業の要件

注3：社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅲ編 国費の算定方法

表 都市計画区域外における都市公園

概要	出典
都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。この場合において、 特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。 二 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地	都市計画法 第11条

表 公共下水道に係る主要な管渠の範囲

概要	出典												
1 分流式の公共下水道の汚水に係る主要な管渠 (5) 町村 <table border="1"> <thead> <tr> <th>予定処理区域の面積 (単位：ヘクタール)</th> <th>口径 (単位：ミリメートル)</th> <th>下水排除量 (単位：立方メートル/日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一〇〇未満</td> <td>三〇〇以上</td> <td>二以上</td> </tr> <tr> <td>一〇〇以上五〇〇未満</td> <td>三〇〇以上</td> <td>五以上</td> </tr> <tr> <td>五〇〇以上</td> <td>三〇〇以上</td> <td>一〇以上</td> </tr> </tbody> </table>	予定処理区域の面積 (単位：ヘクタール)	口径 (単位：ミリメートル)	下水排除量 (単位：立方メートル/日)	一〇〇未満	三〇〇以上	二以上	一〇〇以上五〇〇未満	三〇〇以上	五以上	五〇〇以上	三〇〇以上	一〇以上	都下企発第三六号 「公共下水道に係る主要な管渠の範囲について」
予定処理区域の面積 (単位：ヘクタール)	口径 (単位：ミリメートル)	下水排除量 (単位：立方メートル/日)											
一〇〇未満	三〇〇以上	二以上											
一〇〇以上五〇〇未満	三〇〇以上	五以上											
五〇〇以上	三〇〇以上	一〇以上											

4 先進事例調査

新しい住まいのエリアのコンセプト「もりのあそびば」を実現する上で参考となる住宅地整備等の事例を整理した。

1) サトヤマビレッジ(北九州市)

戸建分譲宅地の開発事例であり、敷地割や接道条件を工夫することにより、街区の中央部にコモンスペース（共有地としての雑木林）を配置している。これにより特徴的な景観を創出するとともに、居住者による共有地を使ったイベント利用など、住宅地としての魅力を高めている。



出典：航空写真 NTTインフラネット

図 サトヤマビレッジ（北九州市）

2) ソーラータウン府中(東京都府中市)

戸建分譲宅地の開発事例であり、地役権の設定により共有地の種地を各敷地から供出してまとめることで特徴的な宅地景観を創出するとともに、北九州市の事例と同様、居住者による共有地を使ったイベント利用など、住宅地としての魅力を高めている。



出典: 航空写真 NTTインフラネット

図 ソーラータウン府中(東京都府中市)

5 事業手法の比較検討

5.1 導入が想定される事業手法の整理

想定される事業手法として、「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 7 月 30 日 法律第 117 号。PFI 法）」に基づく手法としては BT（Build-Transfer）方式、BTO（Build-Transfer-Operate）方式、BOT（Build-Operate-Transfer）方式、それ以外の手法として DB（Design-Build）方式を挙げることができる。

本事業は、単なる賃貸住宅等の整備にとどまらず、周辺地域の住民も含めた様々な活動や交流を期待するシンボルゾーン（公園・緑地）や共有地のある賃貸住宅ゾーンを計画しており、当該施設の維持管理・運営を含めて一体的に民間事業者の参画を期待したいことから、BTO 方式、BOT 方式の採用が望ましいといえる。

表 各事業手法の主なメリット・デメリット

事業手法	概要	メリット	デメリット	主な事例
PFI	BT方式	<ul style="list-style-type: none"> 従来型方式と比べて設計・建設を一括発注することで、コストの削減が可能となる DB方式と比べて、イニシャルコスト等に民間資金を活用できるため、補助裏となる一般財源が調達できない場合等に有利 	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理・運営が含まれないため、BTO及びBOT方式と比べると、コストの削減効果は期待できない 起債と比べて、プロジェクトファイナンスの金利が高いことから、DB方式よりもコストがかかる 	<ul style="list-style-type: none"> 新屋比内町市営住宅建替事業 小松市営川辺町住宅建替事業など
	BTO方式	<ul style="list-style-type: none"> 民間が設計・建設・維持管理・運営を一体的に行い、建設完了後に施設の所有権を公共に移転する 	<ul style="list-style-type: none"> 従来型方式と比べて事業全体を一括発注することで、コストを削減しながらも優れたサービスの提供が可能となる 	<ul style="list-style-type: none"> 県営上安住宅（仮称）整備事業 県営住宅鈴川団地移転建替等事業など
	BOT方式	<ul style="list-style-type: none"> 民間が施設を建設し、維持管理・運営を行い、事業終了後に公共に施設の所有権を移転する方式 事例は少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 同上 さらに、施設運営時のリスクの大部分を民間に移転することが可能となる 	<ul style="list-style-type: none"> BTO方式と比べると交付金、税金面で不利となる 民間のリスクが増大することから、参画意欲が下がる可能性がある
DB方式	<ul style="list-style-type: none"> 民間に設計・建設を一体的に委ねる 維持管理・運営は公共が行う、もしくは指定管理者制度、業務委託、長期包括契約等を活用する 	<ul style="list-style-type: none"> 従来型方式と比べて設計・建設を一括発注することで、コストの削減が可能となる BT方式と比べると、コストの削減効果が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理・運営が含まれないため、BTO及びBOT方式と比べると、コストの削減効果は期待できない 	<ul style="list-style-type: none"> 西宮市営住宅上ヶ原七番町7号棟耐震改修他工事など

5.2 各方式の特徴等

1) 従来型方式

公共の資金調達により、個別発注によって設計、建設を行った後、公共の直営により維持管理、運営を行う方式である。設計、建設、維持管理、運営等は仕様発注により行われる。

【特徴等】

- ・これまで行政が行ってきた手法であり、各種の調整や事業実施プロセスが定型化されていて、馴染みがあるという面では公共や民間事業者にとってわかりやすく理解しやすい。
- ・公共が施設の設計から建設、維持管理、運営等について直接全面的に関わるため、事業の具体的な細部に至る主導権を持つことができる。
- ・コスト管理の観点からは、個別発注であることなどより公共が効率性や経営的視点から事業全体をコントロールするには一定限界があることから、イニシャルコスト・ランニングコストともにコスト削減の余地が少ない。
- ・公共が事業主体として、事業全体の具体的な細部に至る主導権を持つことができる反面、事業リスクを負わなければならない、突発的な財政負担等の原因となる可能性が相対的に高い。

2) PFI

我が国では、平成 11 年に「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 7 月 30 日 法律第 117 号。PFI 法）」が制定された。その後、数度の改正を経て、同法に基づく公共施設等の整備等（同法第 2 条第 2 項）に関する PFI スキームの活用が徐々に定着し、近年では、コンセッション方式（公共施設等運営事業。同法第 2 条第 6 項）という新たな潮流も生じている。

PFI（Private Finance Initiative）とは、今まで公共が行ってきた公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等の事業を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、良質で低廉な公共サービスの提供を実現するため、官民の新たなパートナーシップの構築を前提とした手法である。

(1) BT 方式

民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に施設の所有権を移転し、公共が維持管理・運営を行う方式である。

【特徴等】

- ・所有権が公共であることから、建物所有に伴うリスクは、基本的に公共が負担することとなる。
- ・民間事業者が、施設の設計・建設を一括して実施することにより、効率的に施設整備が可能となる。
- ・施設の設計・建設に関する初期投資費用（財政負担）の平準化が期待できる。

(2) BTO 方式

民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式である。

【特徴等】

- ・所有権が公共であることから、建物所有に伴うリスクは、基本的に公共が負担することとなる。
- ・民間事業者が、施設の設計・建設・維持管理・運営等を一括して実施することにより、効率性や経営的視点から事業全体がコントロールできる。特に、民間事業者が主体となる事業においては、さらに高いVFMが期待できる。
- ・施設の設計・建設に関する初期投資費用（財政負担）の平準化が期待できる。
- ・施設の故障が発生した場合にも、契約に従い民間事業者が対応する。

(3) BOT 方式

民間事業者が施設を建設し、維持管理・運営を行い、事業終了後に公共に施設の所有権を移転する方式である。

【特徴等】

- ・民間事業者が、施設の設計・建設・維持管理・運営等を一括して実施することにより、効率性や経営的視点から事業全体がコントロールできる。特に、民間事業者が主体となる事業においては、さらに高いVFMが期待できる。
- ・施設の設計・建設に関する初期投資費用（財政負担）の平準化が期待できる。
- ・PFI 事業の期間中、民間事業者自らが施設を所有するため、BTO 方式と比べて運営の裁量性や自由度が増す。
- ・施設の故障が発生した場合にも、契約に従い民間事業者が対応する。

3) DB 方式

公共が、施設の設計・建設を一体的に民間事業者に発注する方式である。

維持管理・運営については、従来型方式と同様に公共の業務範囲であるが、維持管理・運営を別途長期包括委託による複数年一括で委託することも考えられる。

【特徴等】

- ・所有権が公共にあることから、行政ニーズの変化に合わせた柔軟な用途変更や改修が可能である。
- ・所有権が公共であることから、建物所有に伴うリスクは、基本的に公共が負担することとなる。
- ・施設の設計・建設が一体となった事業であり、設計・建設において民間ノウハウの発揮が期待できる。
- ・施設の設計・建設に関する資金調達に起債を用いたとしても、全額充当はできないことから平準化を図ることはできない。
- ・金融機関の資金調達に比べて金利コストが縮減できる。
- ・維持管理・運営が当該民間事業者の業務範囲外となることから、民間事業者が維持管理・運営を意識した設計・建設の工夫が十分にできないため、ライフサイクルコストの縮減効果は低い。

6 民間意向調査

本事業における民間事業者の参入意向等について、アンケート調査及びヒアリング調査を行った。

6.1 調査概要

1) 対象企業

調査の対象企業は、地元企業を中心に、不動産企業、工務店、ハウスメーカー、建設企業、建築設計事務所、アウトドア企業、金融企業等の全 23 社とした。

2) 実施日

令和 4 年 8 月 30 日（火）～令和 5 年 2 月 24 日（金）

3) 実施方法

- ・プレヒアリング調査：7 社
- ・ヒアリング調査：13 社
- ・アンケート調査：18 社

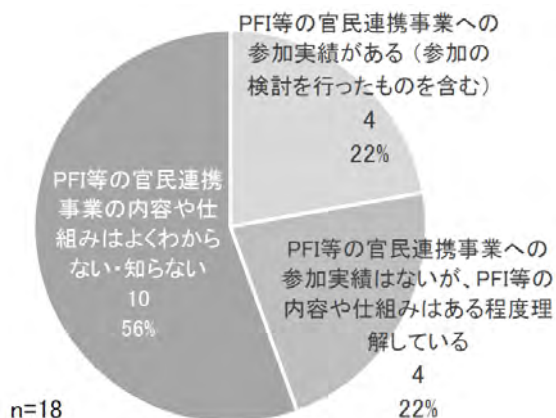
6.2 調査結果

調査結果の概要（主な意見等）は、以下のとおりである。

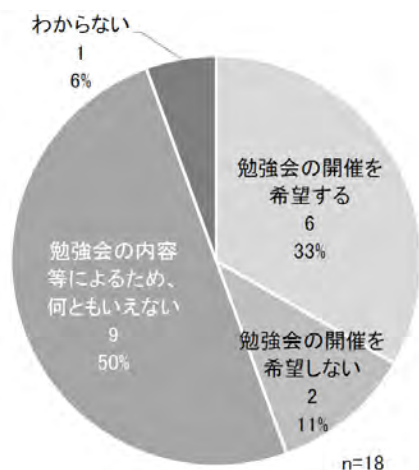
- ・民間事業者の本事業への関心や参加意向が一定数あるにもかかわらず、地元で PFI 等が普及していない。
- ・本事業の確実な実現には、町、民間事業者双方の共通理解を図ることが重要であり、そのためにも勉強会（説明会）の実施が求められている。
- ・勉強会（説明会）の内容について、しっかりと検討したうえで開催することで、民間事業者の本事業へのさらなる関心や参加意向を高めることにつながる（良好な競争環境の確保）。
- ・シンボルゾーンにおいては維持管理・運営の費用、賃貸住宅ゾーンにおいては設計・工事・維持管理・運営の費用について、これらを民間の費用負担とすることに一定の課題がある。
- ・上記については、民間賃貸住宅とするか、公的賃貸住宅とするかに係る問題であり、今後も継続的に慎重な検討を要する（一定金額の家賃設定、本事業の目的・意義の部分などに関係）。

アンケート調査結果を次ページ以降に整理する。

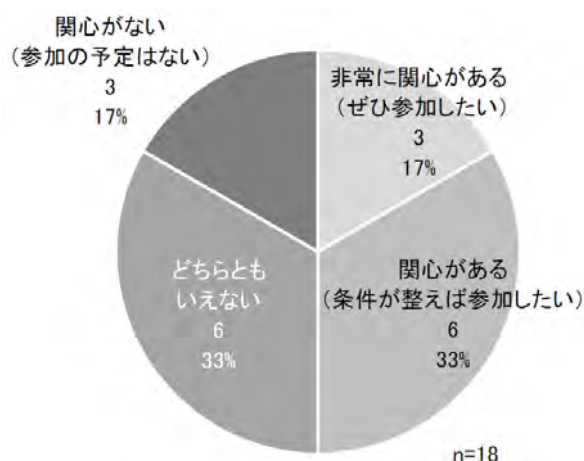
1) 官民連携(PPP/PFI)事業手法の理解について



2) 民間事業者を対象とした官民連携(PPP/PFI)事業に関する勉強会の開催について



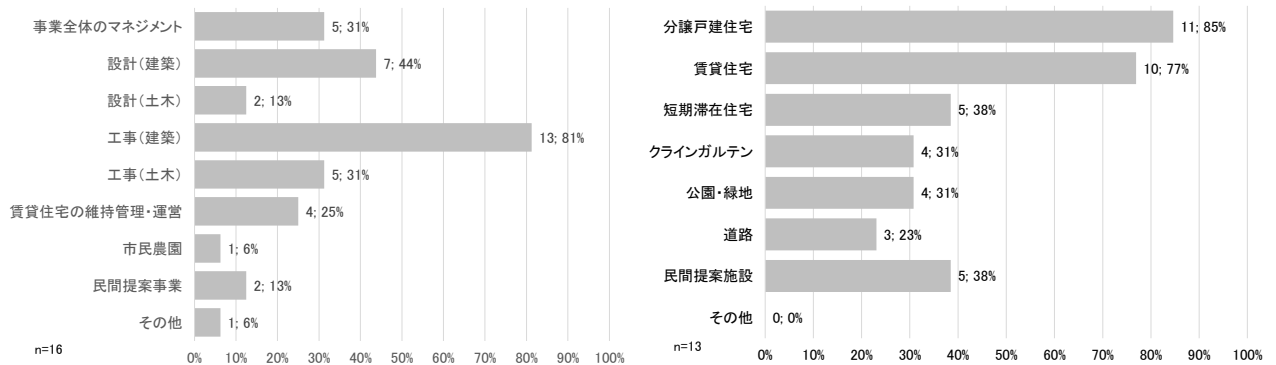
3) 本事業への関心(参加意向)について



その他意見

- ・計画(要求水準等)に見合う事業費が確保されるのか。
- ・最近の事業予算について資材高騰を踏まえた予算設定がされていなく参加は困難。
- ・代表企業の本社を地域限定しない。取り組み可能業者は数多く参加できるようにする。
- ・構成企業の条件範囲を奈義町のみとしない。
- ・事前に調査検討した企業が有利とならないルールを明確化する。コンサルタントのみならず、導入可能性企業も有利となる。

4) 興味・関心のある業務分野、施設について



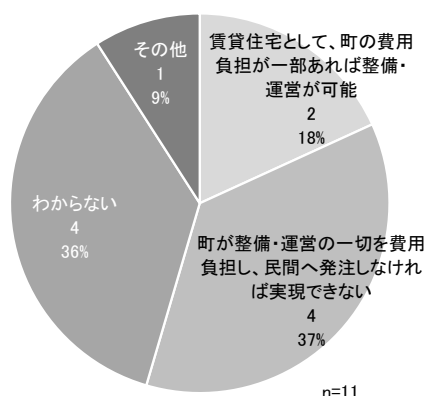
5) 分譲戸建住宅の事業条件について

- 計画戸数: 20 戸程度
- 1 区画の面積: 100 坪(約 330 m²)程度
- 平屋
- 民間事業者が町より土地を購入し、必要な造成等を行った上で宅地分譲
- 宅地は、民間事業者の事業提案に従った建築条件付きでエンドユーザーに販売
- 戸建住宅等の整備は、分譲土地の所有権移転完了後、2 年程度での完了を想定

- ・ 売れ残った分譲土地については、町が再度買い取るなど、事業者リスクの低減も考慮、検討いただきたい。
- ・ 新しい住まいのエリアは当社の分譲地対象エリアに含まれないため、本エリアでの宅地分譲は困難
- ・ 子育て世代や移住してくる世帯には、引っ越し代や家具等及び保育料等への積極的な助成や固定資産税等の税制優遇を期限付きで設定する必要がある。
- ・ この業態での分譲戸建住宅については、吉備高原都市の構想と同じようになりそうでリスクのみしか感じない。

6) 民間所有の民間賃貸住宅としての整備・運営の可能性について

- 戸建賃貸住宅 : 15 戸程度、平屋、3LDK、延べ面積100m²程度/戸
家賃: 月額65,000円程度
- 集合賃貸住宅 : 15~25 戸程度、2階建
もりねき住宅(大阪府大東市)のイメージ(※巻末参照)
主な住戸タイプ: 多人数世帯(3LDK、住居専有面積80m²程度/戸)
その他住戸タイプ: 単身世帯(1LDK)ほか
家賃: 月額50,000円程度
- 賃貸住宅用地 : 9,000m²程度を想定し、町から土地を借地又は取得(購入)



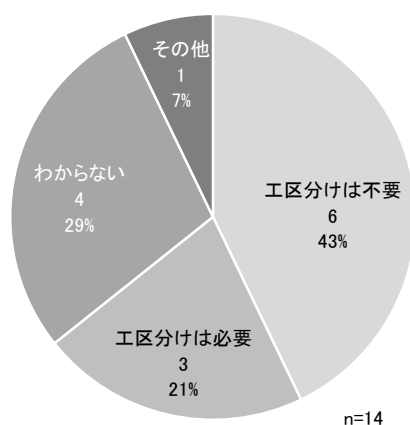
7) 本事業における官民の役割分担について

ゾーン	施設等	想定仕様(仮設定)	業務分担(案)		費用分担(案)	
			設計・建設	維持管理・運営	設計・建設	維持管理・運営
全体	1 造成	切土・盛土等	民間	-	町	町
	2 骨格道路	本事業用地内において、町道豊沢関本線と町道豊沢成松線(シンボルロード)を結ぶ新設道路(町道)片側1車線(2車線)、片側又は両側歩道	民間	町	町	町
	3 上下水道	水道及び汚水本管	民間	町	町	町
	4 水路付替え		民間	町	町	町
	5 調整池・雨水排水		民間	町	町	町
シンボルゾーン	6 公園・広場		民間	民間	町	民間
	7 ツリーハウス		民間	民間	町	民間
	8 樹上歩廊		民間	民間	町	民間
	9 古民家利活用		民間	民間	民間	民間
賃貸住宅ゾーン	10 区画道路	幅員6m	民間	町	町	町
	11 上下水道	水道及び汚水本管	民間	町	町	町
	12 共有地	緑地・広場	民間	民間	町	民間(入居者含む)
	13 戸建賃貸住宅		民間	民間	民間	民間
14 集合賃貸住宅		民間	民間	民間	民間	
短期滞在住宅ゾーン	15 短期滞在住宅	平屋、延べ面積80~100㎡程度/戸	民間	民間	町	町
クラインガルテンゾーン	16 クラインガルテン住宅(ラウベ)	同上	民間	民間	町	町
分譲住宅ゾーン	17 分譲戸建住宅		民間	民間	民間	民間
民間提案ゾーン	18 民間提案事業	施設の投資回収を含む完全独立採算	民間	民間	民間	民間



ゾーン	施設等	業務分担		費用分担	
		設計・建設	維持管理・運営	設計・建設	維持管理・運営
全体	1 造成	0	-	0	0
	2 骨格道路	0	0	0	0
	3 上下水道	0	0	0	0
	4 水路付替え	0	0	0	0
	5 調整池・雨水排水	0	0	0	0
シンボルゾーン	6 公園・広場	0	1	0	4
	7 ツリーハウス	0	1	0	4
	8 樹上歩廊	0	1	0	4
	9 古民家利活用	0	1	1	2
賃貸住宅ゾーン	10 区画道路	0	0	0	0
	11 上下水道	0	0	0	0
	12 共有地	0	1	0	5
	13 戸建賃貸住宅	0	0	4	4
14 集合賃貸住宅	0	0	4	4	
短期滞在住宅ゾーン	15 短期滞在住宅	0	0	0	0
クラインガルテンゾーン	16 クラインガルテン住宅(ラウベ)	0	0	0	0
分譲住宅ゾーン	17 分譲戸建住宅	0	0	1	0
民間提案ゾーン	18 民間提案事業	-	-	-	-

8) 工区分けの要否について



9) 第2期区画などの事業展開の可能性について

- ・第1期事業と合わせてではないが、将来的な第2期の区画における民間宅地分譲は可能と考える。
- ・経済条件や開発可能時期（竣工時期）が明確にならないと判断に苦慮する。
- ・町が費用負担した中での分譲でなければ、民間はリスクが高すぎて事業参加は困難である。

10) その他本事業への意見・要望等について

- ・「誰のための何のための事業なのか」目的と手段を明確にする必要がある。
- ・地域住民とのワークショップを通じて、まちのあるべき姿を共有・共感して事業化を行っていただければ、ミスマッチが発生せず持続的な開発が可能となる。
- ・中立的な立場で学識経験者等にワークショップに参加していただき、事業化に向けたプロセスやストーリーの合意形成を住民との間で図っていただきたい。

7 事業スキームの検討

7.1 官民の役割分担の検討

1) 業務内容の整理

新しい住まいのエリアで設定したゾーンごとに、設計、建設、維持管理、運営に関する業務内容を整理した。以下にその一覧を掲載する。

表 新しい住まいのエリアの整備等に係る業務内容

ゾーン	施設等	設計・建設	維持管理・運営
全体(基盤関連)	エリアの造成	造成設計、工事	—
	骨格道路	道路設計、工事	道路の維持管理
	上下水道	水道・汚水本管の設計、工事	上下水道の維持管理
	農業用水路付替え	水路切り回し設計、工事	農業用水路の維持管理
	調整池・雨水排水	調整池等の設計、工事	調整池等の維持管理
シンボルゾーン	公園・広場	園路・工作物・植樹等の設計、工事	園路・工作物・植樹等の維持管理
	ツリーハウス	ツリーハウスの設計、工事	ツリーハウスの維持管理
	樹上歩廊	樹上歩廊の設計、工事	樹上歩廊の維持管理
	古民家(既存利活用)	古民家の改修設計、工事	施設の維持管理、運営
賃貸住宅ゾーン	区画道路	道路設計、工事	道路の維持管理
	上下水道	水道・汚水本管の設計、工事	上下水道の維持管理
	共有地(緑地・広場)	緑地・広場の設計、工事	緑地・広場、樹木等の維持管理
	戸建賃貸住宅	賃貸住宅の設計、工事	施設の維持管理、入居者管理
	集合賃貸住宅	賃貸住宅の設計、工事	施設の維持管理、入居者管理
短期滞在ゾーン	短期滞在住宅	短期滞在住宅の設計、工事	施設の維持管理、利用者対応
クライנגルテン	クライングルテン住宅	クライングルテン住宅の設計、工事	施設の維持管理、利用者対応
分譲住宅ゾーン	分譲戸建住宅	分譲地の造成設計、工事	分譲地の販売
民間提案ゾーン	独立採算事業の提案	提案施設の設計、工事	提案施設の維持管理・運営

2) 民間活力導入範囲の検討

(1) 全体(基盤関連)

基盤関連の整備や維持管理については、エリアの造成、既存の2路線の町道をつなぎエリアの主要アクセスを担う骨格道路、上下水道、既存の農業用水路の付替え、調整池など雨水排水処理に関する施設が対象となる。

これらの施設については収益性がなく、設計・建設、維持管理の費用は町が負担する想定とする。なお、設計・建設業務については民間への一括発注及び性能発注を想定する。

■業務内容

ゾーン	施設等	設計・建設	維持管理
全体(基盤関連)	エリアの造成	造成設計、工事	—
	骨格道路	道路設計、工事	道路の維持管理
	上下水道	水道・污水本管の設計、工事	上下水道の維持管理
	農業用水路付替え	水路切り回し設計、工事	農業用水路の維持管理
	調整池・雨水排水	調整池等の設計、工事	調整池等の維持管理

■官民の役割分担

業務実施		費用負担	
設計・建設	維持管理・運営	設計・建設	維持管理
民間	町	町	町

(2) シンボルゾーン

シンボルゾーンの整備や維持管理・運営については、公園・広場、ツリーハウスや樹上歩廊等のシンボル施設（既存の樹林等を活用しての設置を想定）、エリア内の既存施設である古民家の利活用が対象となる。

公園・広場、ツリーハウス、樹上歩廊等については、民間の事業アイデア次第で一定の収益性も見込まれることから当初は維持管理・運営費用については民間負担（整備費は町が負担）を想定したが、事業者へのアンケート結果では、収益性や管理上のリスク（ツリーハウスなど管理負担となるものが含まれる）を考慮すると、町が費用負担するサービス購入型のスキームが望ましいとの意向であった。これを踏まえ、施設整備から維持管理・運営までを一括発注及び性能発注とし、かかる費用は町が負担するサービス購入型の事業を想定する。

古民家利活用については、改修内容や利活用方法を民間提案に委ね、独立採算での事業運営とすることについて事業者の異論もなかったことから、町は原則費用負担をしない想定での民間独立採算事業として想定する。

■業務内容

ゾーン	施設等	設計・建設	維持管理・運営
シンボルゾーン	公園・広場	園路・工作物・植樹等の設計、工事	園路・工作物・植樹等の維持管理
	ツリーハウス	ツリーハウスの設計、工事	ツリーハウスの維持管理
	樹上歩廊	樹上歩廊の設計、工事	樹上歩廊の維持管理
	古民家(既存利活用)	古民家の改修設計、工事	施設の維持管理、運営

■官民の役割分担（公園・広場、ツリーハウス、樹上歩廊等）

業務実施		費用負担	
設計・建設	維持管理・運営	設計・建設	維持管理・運営
民間	民間	町	町

■官民の役割分担（古民家利活用）

業務実施		費用負担	
設計・建設	維持管理・運営	設計・建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	民間

(3) 賃貸住宅ゾーン

賃貸住宅ゾーンの整備や維持管理・運営については、区画道路や上下水道のインフラ施設、コンセプトを踏まえて住宅地としての魅力付けを図る共有地（緑地・広場）、賃貸住宅が対象となる。

区画道路や上下水道のインフラ施設については収益性がなく、設計・建設、維持管理の費用は町が負担する想定とする。なお、設計・建設業務については民間への一括発注及び性能発注を想定する。

賃貸住宅については収益性を考慮し、民間賃貸住宅としての可能性を当初想定した。共有地については住宅部分との一体管理や入居者負担により、民間での費用負担を想定した。これに対し事業者へのアンケート結果では、コンセプトや家賃相場等を踏まえ想定した事業条件では民間賃貸事業としての成立は厳しく、町の関与（一部の財政負担など）が必要との結果が得られた。これを踏まえ、賃貸住宅及び共有地については、施設整備から維持管理・運営までを一括発注及び性能発注とし、かかる費用は町が負担するサービス購入型の事業パターン（X案：公的賃貸住宅）と、町有地を民間へ貸付または売却し、民間の独立採算事業として行う公有地活用事業のパターン（Y案：民間賃貸住宅）の2つを設定し、Y案については引き続き事業条件を検討する中で可能性を探っていくものとする。

■業務内容

ゾーン	施設等	設計・建設	維持管理・運営
賃貸住宅ゾーン	区画道路	道路設計、工事	道路の維持管理
	上下水道	水道・汚水本管の設計、工事	上下水道の維持管理
	共有地(緑地・広場)	緑地・広場の設計、工事	緑地・広場、樹木等の維持管理
	戸建賃貸住宅	賃貸住宅の設計、工事	施設の維持管理、入居者管理
	集合賃貸住宅	賃貸住宅の設計、工事	施設の維持管理、入居者管理

■区画道路・上下水道に関する分担（X案、Y案共通）

業務実施		費用負担	
設計・建設	維持管理・運営	設計・建設	維持管理
民間	町	町	町

■賃貸住宅、共有地に関する分担

（X案：公的賃貸住宅として整備）

業務実施		費用負担	
設計・建設	維持管理・運営	設計・建設	維持管理・運営
民間	民間	町	町

（Y案：民間賃貸住宅として整備）

業務実施		費用負担	
設計・建設	維持管理・運営	設計・建設	維持管理・運営
民間	民間	民間	民間

(4) 短期滞在住宅ゾーン、クラインガルテンゾーン

短期滞在住宅ゾーン、クラインガルテンゾーンの整備や維持管理・運営については、お試し居住等のニーズに対応する短期滞在住宅（3戸想定）と、週末農業等の滞在を想定したクラインガルテンの滞在住宅（4戸想定）が対象となる。

両施設ともに利用料収入は見込めるものの、各地での事例を見ても投資回収が可能なほどの料金設定は難しく、行政の施策として展開する要素が強いことから、施設整備から維持管理・運営までを一括発注及び性能発注とし、かかる費用は町が負担するサービス購入型の事業を想定する。

■業務内容

ゾーン	施設等	設計・建設	維持管理・運営
短期滞在ゾーン	短期滞在住宅	短期滞在住宅の設計、工事	施設の維持管理、利用者対応
クラインガルテン	クラインガルテン住宅	クラインガルテン住宅の設計、工事	施設の維持管理、利用者対応

■官民の役割分担（短期滞在住宅）

業務実施		費用負担	
設計・建設	維持管理・運営	設計・建設	維持管理・運営
民間	民間	町	町

■官民の役割分担（クラインガルテン）

業務実施		費用負担	
設計・建設	維持管理・運営	設計・建設	維持管理・運営
民間	民間	町	町

(5) 分譲住宅ゾーン

不動産事業者へヒアリングを踏まえて、奈義町での新規需要に対応した開発ボリューム・ゾーニングを想定していることを踏まえ、民間の宅地分譲事業として実施するものとし、町は民間へ町有地を売却し、必要な造成等を行った上で宅地分譲を民間が行うものとする。

■業務内容

ゾーン	施設等	設計・建設	維持管理・運営
分譲住宅ゾーン	分譲戸建住宅	分譲地の造成設計、工事	分譲地の販売

■官民の役割分担

民間の宅地分譲事業としてすべて民間が実施

7.2 事業方式の検討

1) 事業方式の考え方

官民の役割分担の検討を踏まえ、事業方式について以下の通り整理した。

- ・事業手法は「6. 事業手法の比較検討」で整理したように PFI を想定する。
- ・PFI の事業方式としては BTO 方式または BOT 方式が想定されるが、官民の役割分担の検討で示したように、民間賃貸住宅としての成立の可能性が現時点では低いことを踏まえ、民間が施設所有し公租公課の負担等を含めて事業運営する BOT 方式は成立の見込みが低い可能性があるため、BTO 方式を優先的に想定する。
- ・役割分担に応じて、PFI の特定事業と付帯事業を適切に組み合わせた事業とする。付帯事業としてはシンボルゾーンの古民家利活用、分譲住宅ゾーンを想定し、民間賃貸住宅として実施する場合（Y 案）は賃貸住宅についても付帯事業として設定する。シンボルゾーンの公園・広場等、短期滞在住宅やクラインガルテン等についてはサービス購入型の PFI 特定事業として設定する。

以上をもとにした事業スキーム図を以下に示す。

ゾーン	施設等	業務実施		費用負担	
		設計・工事	維持管理・運営	設計・工事	維持管理・運営
全体	道路等インフラ	民間	町	町	町
シンボルゾーン	公園・ツリーハウス等	民間	民間	町	町
	古民家利活用	民間	民間	民間	民間
短期滞在住宅・クラインガルテン		民間	民間	町	町
賃貸住宅ゾーン	区画道路・上下水道	民間	町	町	町
	共有地(広場等)	民間	民間	町	町
	賃貸住宅	民間	民間	町	町
分譲宅地	PFI付帯事業	民間	民間	民間	民間

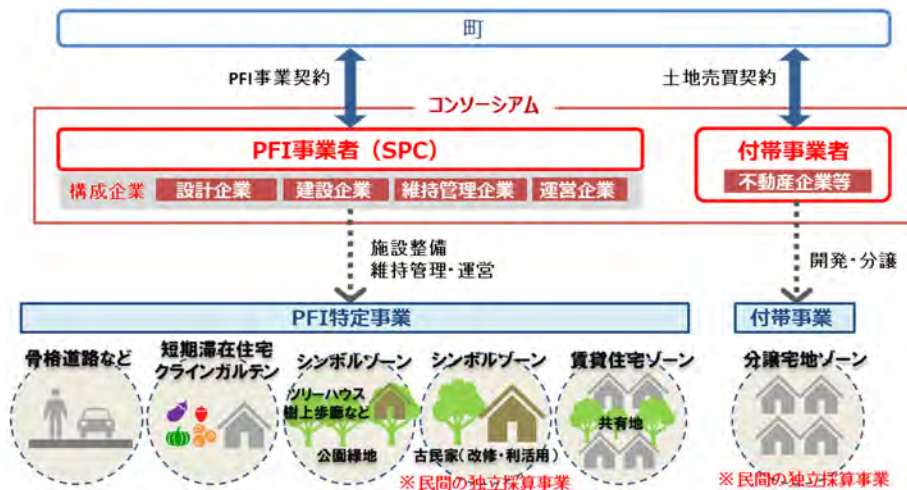


図 事業スキームの整理(X案)

ゾーン	施設等	業務実施		費用負担	
		設計・工事	維持管理・運営	設計・工事	維持管理・運営
全体	道路等インフラ	民間	町	町	町
シンボルゾーン	公園・ツリーハウス等	民間	民間	町	町
	古民家利活用	民間	民間	民間	民間
短期滞在住宅・クラインガルテン		民間	民間	町	町
賃貸住宅ゾーン	区画道路・上下水道	民間	町	町	町
	共有地(広場等)	民間	民間	民間	民間
	賃貸住宅	民間	民間	民間	民間
分譲宅地	PFI付帯事業	民間	民間	民間	民間

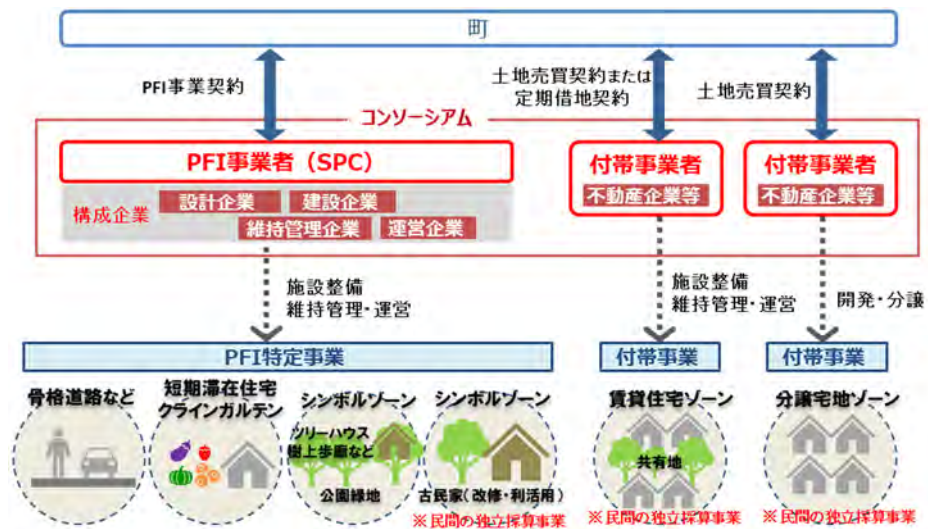


図 事業スキームの整理(Y案)

7.3 事業期間の検討

1) 設計・建設期間

PFI での一括発注を想定したスケジュールとして、設計（骨格道路・基盤、シンボルゾーン、住宅）にかかる期間を申請期間含めて約 9 か月と見込む。

工事については約 12 か月と見込み、設計・建設期間トータルで 21 か月を想定する。

2) 維持管理・運営期間

施設供用後の維持管理・運営期間については、対象施設の特性、民間ノウハウの発揮のしやすさ、PFI における民間側での資金調達面などの観点を考慮して検討する。

本事業では上記の観点をもとに、事業期間 20 年を基本として想定する。

表 維持管理・運営期間を検討する観点

対象施設の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間になるほど大規模修繕工事の必要性が生じ、それに伴う費用を適切に見込むことが難しいことから、一般的には大規模修繕を含まない 15 年から 20 年といった期間が設定されることが多い。本事業の対象施設においては、電気設備や機械設備など 15 年から 20 年のサイクルで更新等が発生する設備等を含まないことから、建物の維持管理の面では比較的長期の設定も可能と考えられる。 ・賃貸住宅を公的賃貸住宅とする場合、機能が普遍的である住宅としての特性を考慮すれば、30 年間といった長期間の設定も考えられ、そういった事例も見られる。一方で、社会ニーズの変化や機能面の陳腐化を考慮すると、長期間にわたって新築当初の入居ニーズを維持し続けることも容易ではなく、15 年から 20 年で事業を区切った上で、必要な見直しを行うことも有効と考えられる。
民間ノウハウの発揮のしやすさ	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間であるほど、予防保全や技術習熟等によるライフサイクルコストの低減化が期待できるが、長期になるほど技術革新に伴う業務方法の改善や契約金額の改定等を実現するための工夫を要する。
資金調達面	<ul style="list-style-type: none"> ・民間資金を活用する際、金融機関が前向きに検討しやすい期間は、一般的に 15～20 年とされている。

8 リスク分担の検討

本事業において想定されるリスクを下表のとおり抽出し、町と民間事業者のリスク分担(案)を検討する。

表 リスク分担(案)

リスク項目	リスクの内容	負担者		
		町	民間事業者	
共通	入札図書リスク	募集要項、要求水準書等の誤記により追加の費用の発生又は事業の遅延の発生や、町の要望事項が達成されない事態が発生する場合	○	
	応募コストリスク	応募費用に関するもの		○
	契約締結リスク	町の責めに帰すべき事由により事業契約が結べない等	○	
		事業者の責めに帰すべき事由により事業契約が結べない等		○
	計画変更リスク	町の指示による事業範囲の縮小、拡大等	○	
	近隣対応リスク	本事業の実施そのものに対する住民反対運動等	○	
		上記以外のもの		○
	環境影響リスク	本事業に関する騒音、振動、有害物質の排出等により生じる環境への影響		○
	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令等の変更等	○	
		上記以外の法令等の変更		○
	税制変更リスク	事業者の利益に課される税制度等の変更		○
		上記以外の税制度の変更等	○	
	許認可取得リスク	事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		○
	債務不履行リスク	事業者の責めに帰すべき事由による債務不履行リスク		○
	資金調達リスク	本事業に必要な資金の確保に関するリスク		○
	金利変動リスク	市場金利の変動に関するもの		○
物価変動リスク	工事費等に係るインフレ、デフレ		○	
	維持管理・運営費に係るインフレ、デフレ	○		
事業の中止・遅延に関するリスク	町の指示、町の債務不履行によるもの	○		
	事業者の債務不履行、事業放棄、破綻によるもの		○	
第三者賠償リスク	事業者が行う業務に起因するもの		○	
	上記以外の要因によるもの	○		
不可抗力リスク	天災、暴動の不可抗力による費用の増大、計画遅延、中止等	○	△	
設計段階	設計費増大リスク	町の指示または町の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	○	
		事業者の提案内容の不備、変更による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの		○
	測量・調査に起因した損害リスク	町が実施した測量、地質調査部分によるもの	○	
		事業者が実施した測量、地質調査部分によるもの		○
	地中埋設物リスク	地中の埋設物に関するもの	○	
	土壌汚染リスク	建設予定地の土壌汚染に関するもの	○	
	建設着工遅延リスク	町の指示、提案条件の不備、変更によるもの	○	
		上記以外の要因によるもの		○
性能リスク	要求水準の不適合		○	

リスク項目		リスクの内容	負担者	
			町	民間事業者
建設段階	工事費増大リスク	町の指示、提案条件の不備、変更による工事費の増大	○	
		上記以外の要因による工事費の増大		○
	工事遅延リスク	町の指示、提案条件の不備、変更による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	○	
		上記以外の要因による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延		○
	一般的損害リスク	工事の目的物、材料、他関連工事に関して生じた損害		○
性能リスク	要求水準の不適合		○	
維持管理 ・運営段階	需要変動リスク	賃貸住宅の入居者数の変動による収入の増減に関するリスク		○
		短期滞在住宅の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		○
		クラインガルテン施設の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		○
	計画変更リスク	町の事業計画の変更に関するリスク	○	
	性能リスク	要求水準の不適合		○
	施設損傷リスク	事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク		○
		上記以外の要因によるもの	△	△
	施設劣化リスク	事業者の責めに帰すべき事由(適切な維持管理業務を怠ったこと等)による施設の劣化に関するリスク		○
樹木、芝生の枯死リスク	事業者の責めに帰すべき事由による樹木、芝生の枯死に関するリスク		○	
	上記以外の要因によるもの	○		
終了時	施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○

9 財政支出削減効果の算定

9.1 財政支出削減効果(VFM)シミュレーションの基本的な考え方

本事業を従来型の公共事業手法で実施した場合の事業費を算定するとともに、想定した民間活力を活用した事業手法で実施した場合の事業費の算定を行い、財政支出削減効果(VFM)の算定を行った。

VFM (Value for Money) は、「お金の価値を最大化する」といった考え方であり、町の立場からすると、税金を最も効率的、効果的に活用することを目指すこととなる。

「お金の価値を最大化」するには、同じ効果(サービス)を提供するために要する費用を可能な限り削減するか、同じ費用において効果(サービス)を増大することが必要となる。官民連携事業における事業者選定では、これら費用と効果の組み合わせについて、1公募参加者から1つが提案されることとなり、この中から町が最も望ましい組み合わせを選択することでVFMが達成されることとなる。

従来型方式と官民連携手法の場合において町の負担となるライフサイクルコストを比較し、VFMの試算を行う。本来であれば、VFMの検討にサービスの向上等の効果を含めることが望ましいが、これらは民間事業者の付加的提案であり、期待できるサービス向上方策をある程度想定することはできても、効果の定量化は困難である。したがって、事業の効果についてはその水準が一定と想定し、費用を中心にした検討を行うこととなる。

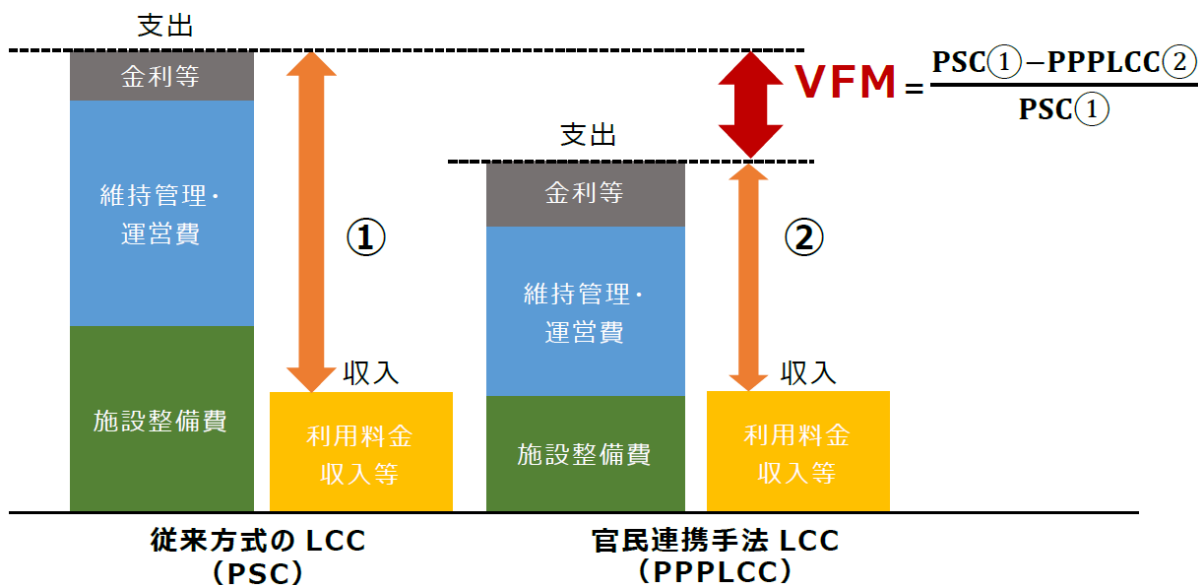


図 利用料金収入等のある事業におけるVFMの概念

9.2 前提条件の設定

(1) 対象範囲

本シミュレーションでは、骨格道路等のインフラ施設の整備、並びに賃貸住宅、短期滞在住宅、クライנגアルテン、シンボルゾーン（公園・緑地等）等の施設整備及び維持管理・運営を対象とした。

(2) 事業手法

本シミュレーションでは、従来型の公共事業手法での実施を想定した従来型方式と PFI での以下 4 ケースの財政支出削減効果を算定した。

ケース 1：PFI-BTO 方式＋地域優良賃貸住宅制度を活用

ケース 2：PFI-BOT 方式＋地域優良賃貸住宅制度を活用

ケース 3：PFI-BTO 方式＋過疎対策事業債を活用

ケース 4：PFI-BTO 方式＋過疎対策事業債を活用（賃貸住宅は民間賃貸住宅とする）

(3) 事業期間

前章「事業スキームの検討」に基づき、維持管理・運営期間は 20 年間の設定とした。

(4) 利用料金収入等の設定

短期滞在住宅及びクライングアルテンの利用料金、賃貸住宅の家賃については、その利用率や入居率を考慮の上、類似施設の実態調査結果や事例などを参考に設定した。

(5) シミュレーションに必要な事業費等

シミュレーションに必要な事業費等は、下表のとおり設定した。

表 シミュレーションに必要な事業費等の設定

項目		設定方法
削減率		本事業の特性を踏まえ、PFI-BTO方式における民間事業者ノウハウの発揮想定をそれぞれ設定
SPC経費等		類似事例等を参考に設定
法人税		国税、県民税、町民税をそれぞれ設定
町別途負担費用		アドバイザー費、モニタリング費等について、社内事例を基に設定
資金調達 (町)	交付金	地域優良賃貸住宅制度、社会資本整備総合交付金、農山漁村振興交付金の活用を想定
資金調達 (民間)	資本金	類似事例等を参考に設定
	長期借入金利	基準金利(リスクフリーレート)＋スプレッド(銀行上乗せ金利) 基準金利:TONA TSRIに設定 スプレッド:類似事例等を参考に設定
	短期借入金利	短期プライムレート最頻値
割引率		国債新発債流通利回り－GDPデフレーターとして設定
財政指標		EIRR:5%以上、DSCR:1.0以上、LLCR:1.0以上

(6) VFM 算定結果

従来型方式における町の財政負担見込額と PFI における町の財政負担見込額の現在価値の差額が VFM である。VFM の算定結果を下表に示す。

ケース 1 : PFI-BTO 方式+地域優良賃貸住宅制度を活用

ケース 2 : PFI-BOT 方式+地域優良賃貸住宅制度を活用

ケース 3 : PFI-BTO 方式+過疎対策事業債を活用

ケース 4 : PFI-BTO 方式+過疎対策事業債を活用 (賃貸住宅は民間賃貸住宅とする)

表 VFMの算定結果

	ゾーニングA案				ゾーニングB案			
	ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース1	ケース2	ケース3	ケース4
VFM	約9%	-	約5%	約1%	約8%	-	約4%	約1%

※ケース 2 については、VFM は得られない結果であった

10 民間事業者活用可能性の評価

10.1 民間事業者活用可能性の評価

1) 町の財政負担による定量的評価

本事業を PFI-BTO 方式により実施することで、約 4~9%の VFM を期待することができ、町の財政負担の縮減が期待できる。

2) PFI-BTO 方式により実施することの定性的評価

(1) サービス水準・品質の向上

新しい住まいのエリアの設計、建設、維持管理及び運営業務を民間事業者が一貫して実施することにより、事業全体の効率性や最適性を見据えたマネジメントが発揮されることになる。特に、新しい住まいのエリア全体の「もりのあそびば」コンセプトの実現や、運営企業の意向やノウハウ（専門的知識や技術的能力等）を設計段階から最大限に反映させることが可能となるため、サービスの水準・品質の向上が期待できる。

(2) リスク分担の明確化による安定した事業運営

計画段階であらかじめ事業全体を見通したリスク分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、業務目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できるとともに、適正なリスク管理によって過度な費用負担を抑制することが可能となる。

3) 民間事業者に移転するリスクの評価

本事業を PFI-BTO 方式により実施する場合は、従来型方式により実施する場合に町が負担するリスクの一部を民間事業者に移転して実施することとなる。これらの移転リスクは、民間事業者が町よりも効率的かつ効果的に管理可能であるものを対象としており、民間事業者が有するリスクコントロール及びリスクヘッジ等のノウハウを活かすことで、顕在化の抑制、顕在時被害額の抑制が期待できる。

4) 総合評価

定量的な部分について、従来型方式と PFI-BTO 方式を比較した結果、従来型手法に比べて PFI-BTO 方式は、町の財政負担を縮減する可能性を有していることが確認された。

また、定性的な部分については、PFI-BTO 方式は従来型方式と同等以上の効果が期待できる他、設計・建設・維持管理・運営に関する業務を民間事業者が一貫して実施することにより、民間独自の創意工夫やノウハウ等が十分に発揮され、効率的かつ効果的な新しい住まいのエリア整備並びにその運営環境の創出が期待できる。

PFI-BTO 方式では、民間事業者の選定に際して、価格だけでなく企業の有するノウハウや事業計画の内容についても評価する必要があることから、従来型方式に比べて事前の手続きに要する業務が増え、時間が必要となるものの、事業契約締結後の事務手続きは軽減される。また、民間事業者への市場調査結果より、地元企業との協力体制づくりが期待できる。

上記のとおり、事業手法を総合的に評価した結果を踏まえると、本事業においては PFI-BTO 方式を選択することが望ましいと考える。

10.2 今後の事業化に向けた課題等の整理

これまでの検討を踏まえ、今後の事業化に向けた課題等を以下に整理する。

1) 雨水調整池の整備、既存水路及び町道の付替え

新しい住まいのエリアの整備に際し必要となる雨水調整池の整備、既存水路及び町道の付替えについては、関係機関等と協議し、詳細を検討する必要がある。本エリアの土地利用計画を踏まえながら、計画内容との整合・調整を図る必要がある。

2) 環境・景観への配慮

新しい住まいのエリアには、豊かな自然や樹林が生育していることから、シンボルゾーンにおいては可能な限り生育状態の良い樹木を保全し、その環境を活かした利活用となるよう、施設配置との整合・調整を進めていく必要がある。

また、新たに導入する樹木についても、一体的な空間としての演出や自然に触れあい、本エリアのコンセプトである「もりのあそびば」の実現に向けた配置等の詳細を検討する必要がある。

3) 良好な競争環境の確保

本事業を PFI-BTO 方式により実施するにあたっては、複数の民間事業者の参加による良好な競争環境の確保が重要となる。そのため、本業務において民間事業者の参入可能性に関する市場調査を実施しており、その調査結果から複数者の参加が期待できる。しかしながら、同調査において民間事業者より参加のための条件や要望等も挙げられており、今後の民間事業者の募集段階で入札説明書や要求水準書等を作成する際には、得られた意見等を踏まえて作成する必要がある。

4) 物価変動に対応した価格の改定

昨今の人件費や原材料費等の高騰により、さらなる工事費の増大が見込まれる中、物価変動に対応した対価の改定を認めない場合、民間事業者の参入意欲を削ぐ可能性も想定されることから、合理的な物価変動に対応した対価の改定方法について、今後の民間事業者の募集段階等において検討する必要がある。

5) 適切な予定価格の検討

本業務で算定された VFM は現状の前提条件に基づく試算値であり、予定価格（上限予算）の設定に際しては、建設費及び人件費等の上昇状況や要求水準書（案）に盛り込む内容等を踏まえて、適宜見直しを行う必要がある。

11 本町が設置する検討調査委員会の運営

本業務の実施に当たり住民の意見聴取や理解を深めるため、町民 15 名以内の検討調査委員会を設置し、本業務に対する町民の意見聴取及び本業務の進捗や検討状況等について説明を行うため、資料作成や説明及び議事録作成等の委員会運営に必要な事務を行った。

表 検討調査委員会の開催概要

	開催日時	主な検討テーマ
第 1 回	2022 年 8 月 30 日 19 時～	・委員会の目的・進め方、官民連携手法について
第 2 回	2022 年 10 月 14 日 19 時～	・プレヒアリング等を踏まえた基本構想の骨子について
第 3 回	2022 年 11 月 18 日 19 時～	・ヒアリング等を踏まえた基本構想の素案について今回(第2回)の委員会やアンケート結果などを踏まえ、シンボルゾーンをどのように配置していくかなどを考える
第 4 回	2022 年 12 月 6 日 19 時～	・PFI手法についての勉強会 ・PFI手法でできることやメリット ※今回の開催支援は行っていない
第 5 回	2022 年 12 月 20 日 19 時～	・ヒアリング等を踏まえた基本構想の案について ・第3回委員会などを踏まえた基本構想イメージ(案)
第 6 回	2023 年 2 月 17 日 19 時～	・基本構想のとりまとめ、今後の展開について ・第5回委員会を踏まえた最終的な基本構想イメージ図、今後のスケジュール など

11.1 委員会資料の作成支援

第 1 回～第 3 回、第 5 回、第 6 回委員会の資料の作成を支援した。なお、第 4 回委員会については、奈義町が主体で実施し、開催支援は行わなかった。

作成した資料は巻末に添付する。

11.2 委員会の開催結果

第1回～第3回、第5回、第6回委員会の開催結果のとりまとめを行った。

11.2.1 第1回

第1回 新しい住まいのエリアの整備に係る 官民連携手法調査検討委員会 議事録

開催日時：令和4年8月30日（火）19:00～20:40

開催場所：奈義町役場2階 201会議室

1. 出席者

委員：14名

事務局：4名

2. 開会

3. 委員委嘱・委員紹介

4. 委員長、副委員長の選任について

5. 議題

(1) 委員会の開催目的や今後の検討スケジュールについて

事務局：（資料に沿って説明、質問なし）

(2) 事業計画地の概要について

事務局：（資料に沿って説明）

水島委員長：事業計画地内に墓が2箇所あり、「墓①」はここに至る道路が併設されているようですが、「墓②」はどうなっていますか。

事務局：「墓②」は、登記上は囲繞地（いにようち）、つまり囲い込まれた土地です。ただし、東側の少しとがった形のところが参道ようになっており入れるようになっていて、そこを通る前提で周辺を買収されていますし、前任の地権者の方からも、そこは通ってくださいという形で町は引き継ぎました。立派な墓が20基はゆうに超えるほどあり、今のところは仏様がしっかり祀られている状況です。

委員：上岡池の南側に、元町長の古い家と蔵がありますが、これはどうされるのですか。

事務局：本委員会にてみなさまには、こういうエリアにすれば、住む人が集まってくるのではないかとといった観点でご意見をいただくのですが、民間に任せるということは、採算が取れる事業計画にする必要がありますので、みなさまにご検討いただいた基本構想図がそのまま反映されないこともあるということをご理解いただきたいです。その前提でいきますと、元町長の家に関して「潰して違う整備を行ったほうがよい」といったご意見が出たとしても、参入する民間が「あそこはリフォームして使った方がよい」となるとそうなるかもしれませんし、逆もあるかもしれません。委員会としてご意見を出すことはありだと思っており、そういうふうなものを活用すること、みたいな状況についてもゼロではありませんので、議論の中で言っていたいただいたほうがよいと思っています。

委員：ここに図示されていなかったため、ご存じない方もいらっしゃるかと思い申し上げました。

委員：4～5年前に計画があったでしょう。その時に、だいたいの図が一応決まりましたが、それはすべて白紙でしょうか。

事務局：はい、白紙です。前は、町で行うという想定のもとで試算をするための案図でした。役場だけではできることは限られますが、今回は民間も参入するため、検討の幅が少し広がるかと思われます。前回のベースは軸にしつつ、少し幅広にも考えていただきたいと思っています。

(3) 官民連携手法とは

委員長：官と民はそれぞれが「1」として、これをプラスして「2」以下ではダメで、「 $2 + \alpha$ 」でなければこの事業は成立しないと思っています。官民連携の手法について、説明をよろしくお願いします。

事務局：官民連携手法については、まずは、国内最多実績を持つ委託先に概略を説明いただいたのちに、本町の官民連携アドバイザーである伊庭先生より、他の自治体の事例等についてご教示いただきます。

事務局：（資料に沿って説明）

伊庭AD：（「公民連携によるまちづくり・公共事業・公有資産活用 新しいスキームによる公共発注」について説明）

委員長：今日のところはこれくらいで、これから先、それぞれしっかり勉強しながらよい案を出せたらよいのではないかと思います。

伊庭AD：通常は1時間くらいかけてするお話を、今日は20分ほどでさせていただきました。十分な説明はできていないと思いますし、1年間かけて理解していただければよいのかなと思っています。わからないことは質問していただき、事例も解説しながらお話をさせていただきたいと思っています。今日の時点では理解できなくても、この方式で行うことにより自治体が得をしないといけないので、よいまちをつかって行政負担ができるだけ少ないようなシステムで行いたい、それをみなさまに考えていただきたいということをご理解いただければと思います。

(4) 次回について

事務局：次回の検討委員会は10月上旬を予定しています。それまでに、行かれたことがない方は、ぜひ一度現地を見ておいてください。それから、本日は一方的にこちらから19時開始と指定させていただきましたが、少し早めて18時や18時30分開始にさせていただけないでしょうか。

平井委員：食事の用意などがあるため、あまり早くされると遅刻してしまいます。

事務局：では、次回も19時開始で、日程は事務局で調整し、早めに連絡します。

(5) その他

委員：今回の計画は「住まいのエリアに関する」ということですが、住宅が必須であるということでもないのですか。それも含めて考えるということでしょうか。

事務局：町としては、住宅は必須です。

委員：わかりました。それから、官民連携手法について、岡山県内の事例は何かありますか。例えば、北長瀬の事例が官民連携の手法になっているのかなど、身近なところ

ろに事例があればイメージしやすいかと思います。

伊庭AD：一番近いのはおそらく吉備中央町で、地域優良賃貸住宅の整備をしています。その後どうなったかは追いかけていませんが、近いので見に行ったり、町に質問していただいたりするのがよいかと思います。それから広島県の安芸太田町や北広島町で、道の駅や学校給食センター、住宅案件などが検討中です。あと、2000年のはじめ頃に岡山が最初にやったインキュベーションセンターの案件などもあります。今やっておられる公民連携手法とはやはりずいぶん違ってきています。甘利さんの絵にもあった「サービス対価100%型」というのは、依然として多いのですが、だんだん減らしていきましようというふうになっています。

事務局：総社市の学校給食センターはPFIの手法で整備されています。そのような事例は県内に多数あります。

事務局：補足として、北長瀬のふれあい総合運動公園の整備もPFIの手法です。

事務局：あまり難しく考えないほうがよいかと思います。今日の説明は少し“役場寄り”“役場ラッキーじゃん寄り”な話が大きすぎて、みなさまがあまり役場の銭金のことばかり考えるのもどうかという気もしています。三方よしの制度です。我々からすると少しでも役場の銭をほかのことに回したいというのは当然あります。けれどもここには、奈義町を愛しているだろうと思っている方に、住民目線のために集まっています。したがって、「あの土地に、こんなものがあつたらおもしろいんじゃないか」など、自分の子供はもう大きいけれど孫が喜ぶかもしれないとか、自分たちが便利になるかもしれない、というような視点で、ざっくりばらんなアイデアを次回までに考えてもらったらよいのかと思います。

委員：検討委員会で、住宅を必須として、奈義町のみなさまがほしいものや行ってみたいくなるようなものを自由に考えて発言をしたらよい、という解釈でよろしいですか。

事務局：そのとおりです。

委員：楽しく考えたいと思います。

委員：お願いがあるのですが、今回の資料が届いたのが昨日の午後だったのですが、もう少し早めにしていただいたほうが読む時間が確保できますので、よろしく願いします。

事務局：承知しました。

事務局：次回はその際に、ある意味宿題も整理してお知らせするようにします。熱い思いで手を挙げて下さった方も含めて、「隣接地権者としてこのようなことになったら困る」、「このようになったらよいけど、このようになったら困る」というのも当然要望としてあると思われます。また、建築や建設のプロのみなさまも来てくださっているのです。プロの目線から「普段役場からこのようなことを言われて困る」というようなご意見など、分譲団地や賃貸住宅に住んでおられる方から「このあたりは便利だけれども、このあたりは不便」というようなご意見も言っていただきたい。そのような矢印が全て合ってくるとよいものになってくると思っています。それぞれご出身の立場も忘れずにお願いします。

委員：今後、案を考える際に参考にしたいのですが、この土地は一般的に見て優良・有望なのか、あるいは用途に困るような土地なのか、どちらなのか。

委員：これから優良・有望な土地になるように考えるということではないですか。

事務局：逆にみなさまはどう思われますか。

委員：立地はいいし、あまり起伏もなく住宅などがつくりやすそうかなとは思いますが、何か一癖、二癖あるなという感じはします。

委員長：空き家が増えている中で、これだけ立派な宅地をつくってもはたしてニーズがあるのかが心配なところですが、津山のほうには高校や大学があって住むにはよいのですが、高校への進学のことを考えると、そういう年頃のお子さまがいる家庭が奈義町に住むのかなという懸念があります。ここがいい土地かどうかという話以前に。

委員：奈義町に住みたいという人は、おそらく家がずらっと並んで建っているようなところに住みたいと思って来られないので、住宅地にしてはだめだと思います。チャイルドから子どもたちとあぜ道や用水路の脇を通って散歩するにはすごくよいところですが、私はそこが好きなので、それは活かしてほしいと思います。

事務局：そのようなご意見を次回挙げていただければと思います。宅地の需要がどのくらいあるのかについても今回の事業の中で調べていって、「絵にかいた餅」にならないような計画にしたいと考えています。

委員：土地の需要やポテンシャルというのは、専門的な方からきちんとしたデータがもらえて検討の材料にさせてもらえるのですか。

事務局：奈義町内から津山あたりまで広げて、住宅メーカーや不動産会社などに、今まさに調査をしているところです。その結果をしっかりとまとめて、ご報告差し上げたいと思います。

委員：専門的な視点に加えて、町として将来像や今の人口バランスなどを踏まえて、何年後かにこのような人口分布にしたいとか、ここに人口の穴が空いているからよそからきて埋めてもらいたいのか、すそ野を広げていきたいのか、どのような方針なのかといったことも判断材料としていただければと思います。

事務局：とても大事な話です。奈義町ではだいたい年間100人くらいが亡くなる。一方で生まれる赤ちゃんは50人ちょっとです。ただ、その出生は平成10年ごろの話です。今、奈義町は20年前くらいの人口に戻ってきています。今日お話しした奈良県高取町は6,400人の人口で一年間に生まれる子どもが17人と言われています。奈義町でいかに子どもが生まれているかがわかると思います。ですが、“100人死んで50人生まれる”は50人減です。なおかつ、転出と転入の差で20人減。つまり70人減だったのが、去年ようやく転出と転入がトントンになった。いい傾向ですが、はなから50人のビハインドなので、転入と出生で年間50人増くらいを維持していけたら奈義町はある程度横ばいの人口になります。一方で、伊庭先生が言われるように人口が一気に増えて、30年後に一気に減るのも困る。そのあたりもわかるようにします。

委員：奈義町から一度出て帰ってきた身で、結婚し子どもが成人するくらいまで育ててきました。今、子育てに特化した政策をされていて、子どもが小さいうちはよいのですが、高校や大学に行かせようと思うと、例えば子どもが部活をするとなると、昔は朝6時台から夜も22時くらいに帰ってくるバスがあったのですが、今はそれを全部親が送り迎えしています。見えないランニングコスト、時間がとてもかかって、高校生で手は離れているのに一番手がかかるという状態です。ここ

委員：これから優良・有望な土地になるように考えるということでははいですか。

事務局：逆にみなさまはどう思われますか。

委員：立地はいいし、あまり起伏もなく住宅などがつくりやすそうかなとは思いますが、何か一癖、二癖あるなという感じはします。

委員長：空き家が増えている中で、これだけ立派な宅地をつくってもはたしてニーズがあるのかが心配なところですが、津山のほうには高校や大学があって住むにはよいのですが、高校への進学のことを考えると、そういう年頃のお子さまがいる家庭が奈義町に住むのかなという懸念があります。ここがいい土地かどうかという話以前に。

委員：奈義町に住みたいという人は、おそらく家がずらっと並んで建っているようなところに住みたいと思って来られないので、住宅地にしてはだめだと思います。チャイルドから子どもたちとあぜ道や水路の脇を通って散歩するにはすごくよいところですが、私はそこが好きなので、それは活かしてほしいと思います。

事務局：そのようなご意見を次回挙げていただければと思います。宅地の需要がどのくらいあるのかについても今回の事業の中で調べていって、「絵にかいた餅」にならないような計画にしたいと考えています。

委員：土地の需要やポテンシャルというのは、専門的な方からきちんとしたデータがもらえて検討の材料にさせてもらえるのですか。

事務局：奈義町内から津山あたりまで広げて、住宅メーカーや不動産会社などに、今まさに調査をしているところです。その結果をしっかりとまとめて、ご報告差し上げたいと思います。

委員：専門的な視点に加えて、町として将来像や今の人口バランスなどを踏まえて、何年後かにこのような人口分布にしたいとか、ここに人口の穴が空いているからよそからきて埋めてもらいたいのか、すそ野を広げていきたいのか、どのような方針なのかといったことも判断材料としていただければと思います。

事務局：とても大事な話です。奈義町ではだいたい年間100人くらいが亡くなる。一方で生まれる赤ちゃんは50人ちょっとです。ただ、その出生は平成10年ごろの話です。今、奈義町は20年前くらいの人口に戻ってきています。今日お話しした奈良県高取町は6,400人の人口で一年間に生まれる子どもが17人と言われています。奈義町でいかに子どもが生まれているかがわかると思います。ですが、“100人死んで50人生まれる”は50人減です。なおかつ、転出と転入の差で20人減。つまり70人減だったのが、去年ようやく転出と転入がトントンになった。いい傾向ですが、はなから50人のビハインドなので、転入と出生で年間50人増くらいを維持していけたら奈義町はある程度横ばいの人口になります。一方で、伊庭先生が言われるように人口が一気に増えて、30年後に一気に減るのも困る。そのあたりもわかるようにします。

委員：奈義町から一度出て帰ってきた身で、結婚し子どもが成人するくらいまで育ててきました。今、子育てに特化した政策をされていて、子どもが小さいうちはよいのですが、高校や大学に行かせようと思うと、例えば子どもが部活をするとなると、昔は朝6時台から夜も22時くらいに帰ってくるバスがあったのですが、今はそれを全部親が送り迎えしています。見えないランニングコスト、時間がとてもかかって、高校生で手は離れているのに一番手がかかるという状態です。ここ

の土地がきれいになって住む人が増えましたというだけではなく、子どもがもう少し大きくなってからの苦勞に対応できるシステムをつくっていかないといけないと思います。目先の、小さい子が生まれました、こども園ができて入れるようになりました、というのを経て思ったのが、それからの苦勞がものすごく、私は正直、奈義町に家を建てるべきではなかったなと少し思っています。津山だったら、子どもはひとりで部活に行けて、親は自分の時間として仕事や趣味ができる。あまり小さい子どもばかりの政策になりすぎるのもよくないと思います。

事務局：独居老人が入れるようなアパートなども考えられるということでしょうか。

委員：そのほうが、人口を増やすという意味だけではよいかもしれないですね。

委員：地区でコミュニティを分ける、若者世代、中間世代、年寄り。建物も変わって、子どもが小さいときは2階建てで上り下りも大丈夫だけれど、年がいったら平屋の方に移ってもらうとか。子どもが小さいときは、周りと同じくらいの年代の方がたぶん生活しやすいですね。道で遊ばせたりして、みんなで子どもを大きくするような感じだった。そういうのがコミュニティの力なのかと思います。子どもが大きくなったら、町営バスのようなものを必要な時間帯に走らせて部活などに対応できるようにするなど、そういうところにお金が回せるようになればいいねという話ですよ。インフラばかりにお金を突っ込むのではなくて。私は建設業なので、そういうところに使ってほしいですけど。

委員：そのようなシステムがあれば住みたいと思うし、建設も進みますよね。リモートで都会の人口密度を避けて田舎に移住する人も増えてきたので、3年後だと手遅れかもしれないですがそういうところを狙うのもありだし、いずれにしてもガワだけでなく見えないものに気を使わなければいけないと思います。

委員：私は、まだ子どもも小さいですし、今言われていることをまだ経験していません。ゆくゆくは経験するのだろうなと思って今聞いていました。

委員：うちは子どもが3人いますが、そのうち2人が部活をやっていたのですが、本当に大変です。土日なんてあったものじゃありませんから。

委員長：そのような意見は本当に大事だと思います。うちも子どもが3人いますが、奈義町みたいに高校生まで通学の助成などが一切なかったですから、親が首くくる寸前までということはないですけど、やはり大変でした。町がいろいろと考えて助成であるとかしっかりやってくれるようになったので、そのような意見は大事だと思います。

以上



11.2.2 第2回

◆ 第2回 新しい住まいのエリア整備事業 官民連携事業手法検討調査委員会(令和4年10月14日開催)で各班から出された意見

	テーマ1			テーマ2	
	宿題キーワードの共有としぼりこみ・『新しい住まいのエリア』のコンセプト(キャッチコピー)を考える				
	キーワード	コンセプト(キャッチコピー)		住宅自体のあり方	あったら嬉しい導入機能
A班	住×農園 住×菜園 住×日本原高原	調和	まちとの調和 まちにとけこむ ラビュタにならない(※他から浮いていない) 完結しすぎない まち全体の機能はそこそこで (個々の防災やデザインはがんばれ)	戸建て分譲地メイン(子育て) 賃貸住宅(高齢者/若者2人以上) グループハウス(高齢者向け) サービス付き高齢者住宅 防災住宅(風、音)	コミュニティハウス(カフェであってもよい) 菜園、農園 → 貸し軽トラック、貸し農機具 テナント(飲食店など) 24時間カフェ(夜カフェ、朝活) 夜間託児所 総合業者(ガス、水道、大工他)
B班	—	関係人口向け	那岐のふもとで未来創造 人と自然が豊かで住みやすい街、ナギ ナギの真ん中 住んじゃおう 広戸風と暮らす (畑付き住宅が建てられる宅地) → 新鮮野菜との生活 → 土と暮らす体験、奈義	自分次第の空間 → アトリエスペース付き平屋住宅 → 作った野菜の販売スペース付き ログハウス(ストーブ付) 古民家風(屋根裏みたいな狭いスペース) タイニーハウス、トレーラーハウス	天井に窓(星がキレイだから) 薪ストーブと煙突のある家 中庭 中2階(ものおき) シェルター
C班	—	森のあそび場(北欧風)	・森のあそび場に住む ・あそび場だけど住める ・子育てのまち あそび ・子どもがたまる場所(作りこみすぎない) ・アートから森のあそび場へ ・アートの次の空間 ・アートを見た後にちょっと寄れるおしゃれな場所 ・ムーミン谷 ・毎日がグランピング	—	・木(シンボル、ツリーハウス、イルミネーション) ・畑(農具シェア) ・シェアハウス ・里山(みんなで管理) → 燃料:薪→薪ストーブ → 食料:しいたけ (食べ物、エネルギーの自給自足、SDGs)

A 班

意見交換 1 キーワードの共有としぼりこみ・『新しい住まいのエリア』のコンセプトを考える

1 ターゲット 案

奈義町への移住・定住を希望する + 奈義町内で利便性の高い地域に住み替え、あるいは短期居住を希望する +

新婚・子育て世代

高齢者

関係人口

二地域居住、クラインガルテン等移住まではしないが奈義町に継続的に関わりたい方や奈義町に興味を持ち短期的に滞在したい方 +

2 キーワード 共有

農園 菜園 日本原 高原 暮らし

掛け合わせることで、豊かで魅力的になるモノやコト

しぼりこみ 「住 ×

3 コンセプト(キャッチコピー)

まちの調和、完結しすぎない、ラビュタにならない、個々の防災やデザインは、がんばれ、まち全体の機能はそこそこで、にこむ。

R4.10.14 第2回新しい住まいのエリアの整備に係る官民連携手法検討調査委員会

B 班

意見交換 1 キーワードの共有としぼりこみ・『新しい住まいのエリア』のコンセプトを考える

(キャッチコピー)

1 ターゲット案

奈義町への移住・定住を希望する +

奈義町内で利便性の高い地域に住み替え、あるいは短期居住を希望する +

二地域居住、クラインガルデン等移住まではしないが奈義町に継続的に関わりたい方や奈義町に興味を持ち短期的に滞在したい方 +

新婚・子育て世代

高齢者

関係人口

2 キーワード共有

しぼりこみ

「住 × []」

掛け合わせることで、豊かで魅力的になるモノやコト

3 コンセプト (キャッチコピー)

月野のふもと 緑倉造

関係人口

江戸風暮らし

新鮮野菜の生活

土と暮らす 体験系

子育て世代

でかい虫工 あります

自然体験

自然体験

自然体験

#4.10.14 第2回 新しい住まいのエリアの整備に係る官民連携手法調査検討委員会

C 班

意見交換 1 キーワードの共有としぼりこみ・『新しい住まいのエリア』のコンセプトを考える

(キャッチコピー)

1 ターゲット案

奈義町への移住・定住を希望する +

奈義町内で利便性の高い地域に住み替え、あるいは短期居住を希望する +

二地域居住、クラインガルデン等移住まではしないが奈義町に継続的に関わりたい方や奈義町に興味を持ち短期的に滞在したい方 +

新婚・子育て世代

高齢者

関係人口

2 キーワード共有

しぼりこみ

「住 × []」

掛け合わせることで、豊かで魅力的になるモノやコト

3 コンセプト (キャッチコピー)

木のあそび場 (北欧風)

MOCA →

火田

農具シIP

里山

みんな管理

道場

SDGs (木のインターネット) 自然自足

木のあそび場	木	子どもが
木のあそび場	シンボル	たのび場所
木のあそび場	木の空間	(作)に
木のあそび場	木のあそび場	あそび
木のあそび場	木のあそび場	あそび
木のあそび場	木のあそび場	あそび

毎日か プラゼン

#4.10.14 第2回 新しい住まいのエリアの整備に係る官民連携手法調査検討委員会

A 班

意見交換 2 『新しい住まいのエリア』における住宅自体のあり方・導入機能を考える

1 住宅自体のあり方

一戸建分譲地メイン(子育て賃貸住宅(高齢者、若者2人以上~))

グループハウス(高齢者向け)

サービス付き??

分譲地、賃貸、菜園、グループハウス、サービス付き高齢者住宅

夜間託児所

高原に住むのがいい

93500

香取、山梨

15000

2 導入機能 (施設、機能、空間など)

あったら嬉しい

コミュニティハウス

↓

カフェであても良い

菜園、農園

貸しテント??

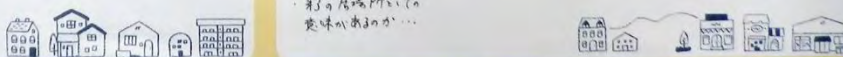
飲食店など

夜間託児所、24時間カフェ(夜間託児所)、菜園、農園、貸しテント、貸し農機具

飲食店、総合業者(ガス、水、電気)

リール業、コミュニティハウス

第2の居場所としての意味があるのか...



B 班

意見交換 2 『新しい住まいのエリア』における住宅自体のあり方・導入機能を考える

1 住宅自体のあり方

種別ありは??

アトリウム、サービス付き、子育て住宅

作業、作業スペース、早稲田地区

自分次第の空間

ログハウスの家(スチーフ)

古民家風、屋根裏部屋、セミオープン、2階の家

タイムハウス(ビルドハウス)

南信州

2 導入機能 (施設、機能、空間など)

あったら嬉しい

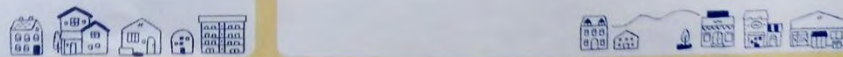
天井に窓

新スタイル、エントランス

中庭

中2階(ランド)

バルコニー





11.2.3 第3回

◆ 第3回 新しい住まいのエリア整備事業 官民連携事業手法検討調査委員会(令和4年11月18日開催)で各班から出された意見

①『もりのあそびば』を代表するシンボルゾーンはどのあたりがよいか		②シンボルゾーンとするために、活かしたい！活かせそう！なモノやコトやあるといい！つくといい！モノやコトはなにか	
		活かしたい！活かせそう！	あるといい！つくといい！
A班	(次頁以降のワークシート上に図示)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家 →リフォームして集会所に、周辺を公園に ・お墓 →畑と共存 	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアの外周を遊歩道に(ウォーキング、犬の散歩など) →運動のきっかけ ・池に桟橋やデッキ →外から来た人も楽しめる ・現代アートエリア(那岐山をバックに作品を展示できるエリア) →インスタ映え ・駐車場 →キッチンカーなどに定期的に来てもらう ・色んな人が色んな楽しみ方ができるようになるといい
B班	(次頁以降のワークシート上に図示)	<ul style="list-style-type: none"> ・かしの木 →シンボルツリー ・山桜、クヌギ →ツリーハウス ・空き家 →リノベーションしてシェアハウス、ゲストハウス、カフェ(飲食)、アウトドアキッチン等に ・上岡池 →景観、釣り ・あぜ道 →こどもの散歩コース、自転車通り抜け道 	<ul style="list-style-type: none"> ・キャットウォーク(上岡池に) ・ヤギなどの動物コーナー、ドッグラン(家畜の臭いが届くエリアに) ・墓地の近くは土地を安くするなどの工夫 ・パークゴルフ場との連携 ・畑つきの住宅
C班	(次頁以降のワークシート上に図示)	<ul style="list-style-type: none"> ・上岡池の水辺 →ほとりにカフェ(「そばカフェ木楽」さんのイメージ)、つりぼり(リージョンセンターの横にある噴水公園のイメージ) ・山桜、カシ →残して木のエリアに ・お墓 →畑エリア ・起伏 →土手すべり ・古民家 →シェアハウス 	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤の目ではない住宅地 →ただの田舎の分譲地ではなく、別荘地でもなく ・薪をつかう暮らし(薪ストーブなど) →SDGs、カーボンニュートラル(昔の様式だが最新式) ・水路があって行き来できない →橋が必要 ・道を通すなら真ん中を分断しないように(使いにくくなりそう) <p>※「いろんな世代が楽しめる」について、そんなことは可能だろうかという意見も出た。 (同じ世代同士の方が暮らしやすいのでは、子育て世代ばかりのところに年配の人は住みにくいのでは、という観点から)</p>

意見交換テーマ

① 新しい住まいのエリア(赤線)の中で『もりのあそびば』を代表するシンボルゾーンはどのあたりがよいか

② シンボルゾーンとするために、活かしたい！活かせそう！なモノやコトや あるといい！つくといい！モノやコトはなにか

A班

令和4年11月18日 第3回新しい住まいのエリア整備事業官民連携事業手法検討調査委員会

意見交換テーマ

- ① 新しい住まいのエリア(赤線)の中で『もりのあそびば』を代表するシンボルゾーンはどのあたりがよいか
- ② シンボルゾーンとするために、活かしたい!活かせそう!なモノやコトや があるといい!つくといい!モノやコトはなにが

B班

令和4年11月18日 第3回新しい住まいのエリア整備事業官民連携事業手法検討調査委員会

意見交換テーマ

- ① 新しい住まいのエリア(赤線)の中で『もりのあそびば』を代表するシンボルゾーンはどのあたりがよいか
- ② シンボルゾーンとするために、活かしたい!活かせそう!なモノやコトや があるといい!つくといい!モノやコトはなにが

C班

令和4年11月18日 第3回新しい住まいのエリア整備事業官民連携事業手法検討調査委員会



11.2.4 第5回

◆ 第5回 新しい住まいのエリア整備事業 官民連携事業手法検討調査委員会(令和4年12月20日開催)で各班から出された意見

	A案について	B案について
シンボルゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 池を残したい/上岡池は美しいので残したい 骨格道路を軸にゾーンが分かれた方がわかりやすい 古民家の使い方(子ども・お年寄りの交流、防災拠点など) 蔵は必ず残したい(→お店、カフェ、ワインバー) シンボルとなっている樹木に配慮した道路線形がよい 美術館→アートのカフェ・ワイン で周遊 森安池への眺望 (ゾーンの最下部、墓の左手前辺りは)畑にできる(今も畑) ツリーハウスを作るなら上岡池周りに残っている樹木を使えないか。そこから「賃貸住宅ゾーン」の樹木をブリッジでつなぐイメージ。(事例紹介にあった万博記念公園のソラードのイメージ) 	<ul style="list-style-type: none"> 池をうめないといけないか 道がまっすぐが良いのか、曲線が良いのか 古民家リノベーション(ゲストハウス、Bookカフェなど) 山のふもとに住む建物のデザイン欲しい オープンしたら人が入ってくる場になって欲しい 緑の広場 広く一体の場がとれる 広場でマルシェ クラインガルテンの野菜を販売・配布・試食 等 来客用駐車場 必要
賃貸住宅ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> もう少しゆったりの空間に 田舎なので区画は広々として欲しい 採算よりもコンセプトを実現できるように(あまりつめこみすぎない) 住む人:コミュニティづくりに興味のある人と、ほどほどに関わりたい人とのバランス感 駐車場を確保する 各戸の前に車とめられるように(戸数へらしても) 集合住宅 駐車スペースはどこかにまとめる 草刈り、草むしり 自分たちで管理することを基本に 	<ul style="list-style-type: none"> 各戸駐車スペースは必要 子どもの成長サイクルを考えると賃貸住宅に住むかも 子どもの広場はどのようなイメージか →木が多い広場がいいか、それと少ない広場がいいか →BBQができる 景観を考慮した建物であってほしい(町には景観条例がある)
短期滞在住宅ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ここでよい 土地の歴史を考えると、短期滞在用の敷地としてよい 	<ul style="list-style-type: none"> 現位置でOK(アトリエ付 等)
クラインガルテンゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 地元の方が農業を教えるしくみ プロパン庫との間隔 →敷地境界のつくり方としてワンクッション(防火の観点…構) 防火樹としてツバキ 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> 仕組みづくりもセットで(森の管理、草刈り・草むしり、農業の指導 等) 道路横断に対する配慮 良い木がなくなるのでは 	







11.2.5 第6回

◆ 第6回 新しい住まいのエリア整備事業 官民連携事業手法検討調査委員会(令和5年2月17日開催)で出された意見

	A班	B班
期待すること 守ってほしいこと	<p>【ゾーニング】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「もりのあそびば」のコンセプトで盛り上がったが、今のゾーニングはかけはなれた印象 ・よくある分譲地のようになるのであれば残念 →せっかくやるのなら、他の土地ではできないことをやる →分譲地に見えないくらいの／公園の中に家が建てられるぐらいのイメージに ・(B案は池をつぶす案になっているが) 池は残したい ・A案のようにゾーンが分かれていた方がよい (池も残る) ・分譲と賃貸、はっきり分かれた方がよい <p>【住宅のデザイン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業者は1社じゃないと思うが、家のデザインコンセプトをそろえてほしい ・若い人の感性は大事にしつつ、奈良町の景観条例は守ってほしい ・コンセプトを逸脱しないように、ある程度調和を守ってもらう ・“おしゃれ”とは： 統一感／北歐風／平屋／機能美(シンプル・コンパクト) <p>【居住者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・活性化していくためには、特に若い人に来てもらえるようにしてほしい ・草刈りなどが必要なので、エリアのコミュニティづくりにも力を入れてほしい 	<p>【シェアハウス(奈良への入口)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シェアハウスは必要(特に若い世代の奈良への入り口として) ・古民家カフェ兼シェアハウスみたいなのをやってくれる人がいるといい ・シェアハウスを町営で まちを盛り上げていく <p>【眺望・デザイン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・那岐山の眺望を損なわないよう、特に集合住宅は景観に配慮してほしい ・ごみごみさせない／住んでみたいと思う要素(開放感・広さ)を大切にしてほしい ・森に似合うコンセプトは守る／広々として家々の感覚に木々が繁るような感じにしたい ・デザインの統一感／コンセプトとデザインと求める条件のバランスを取る ・土地の形状を活かした住宅に ・屋上、屋根が活用できる家／サンルームのある家(集合・戸建)＊プライベートは確保 ・特徴のある集合住宅 ・星や池をながめられるスペースがあるといい
エリアの魅力付け	<ul style="list-style-type: none"> ・最新の技術も取り入れつつ自然の中でサステナブルな暮らしができるという、SDGsを具現化したようなエリアは価値が出るのではないか ・アウトドアが好きな人が主なターゲットになるのかも ・物件の魅力は大切(そこから定住につながる) ＊グリーンビレッジの例 ・池の景観、水辺のある暮らし ・一度に整備せず小出しにすることで“私も住みたい”と思わせる 	<ul style="list-style-type: none"> ・オシャレないなか ・奈良のアートのある暮らし(アート作品を点在させることもできる) ・遊べるアートのあるまち ・住める美術館 ・シンボルゾーンの管理 ・町として色んな人(町の人)が来てもらえる空間に続ける
町全体のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てに特化した町としてメディアでも注目されているが、実際は来年度の保育園入園児が定員より30人オーバーしている状況→ギャップを埋めることが必要 ・住まいのエリアだけでなく、働き口を含めてトータルで考えることが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建ての空き家をもっと有効活用する
	<ul style="list-style-type: none"> ・地の利を生かした観光やあそびばづくりに取り組み、町の魅力をもっと発信して、外部の人をどんどん町に取り込んでいけたらよい 	



