

異なる住宅施策（空家活用・町営住宅・高齢者
向け専用住宅）の包括的管理運営に係る
官民連携手法導入可能性調査

報 告 書

令和6年3月

基山町

株式会社日本総合研究所

目次（案）

第1部 本調査の概要.....	1
第1章 調査の目的	1
第2章 業務の内容	2
第2部 業務内容.....	4
第1章 計画準備	4
第2章 現況・前提条件整理.....	5
1. 地勢・統計情報等の整理	5
2. 関連上位計画の整理.....	14
3. 現況・前提条件整理まとめ.....	21
第3章 事業条件整理.....	22
1. 参考事例調査.....	22
2. 町営住宅、高齢者向け専用住宅、空家に係る事業条件.....	31
3. 想定される事業スキーム	39
4. 事業要件（案）の整理.....	41
第4章 市場調査	42
1. 町民向けアンケート調査	42
2. 民間企業ヒアリング調査	51
3. 市場調査結果まとめ.....	66
第5章 総合評価	72
1. 定性評価.....	72
2. 定量評価.....	80
3. 今後の検討方針・課題の整理.....	83
第6章 有識者ヒアリング.....	84
1. 有識者の選定.....	84
2. 有識者懇談会の開催.....	85
3. 有識者懇談会を踏まえた今後の検討方針.....	88
第3部 打合せ協議及び成果物.....	92
第1章 打合せ協議	92
第2章 成果物.....	93

第 1 部 本調査の概要

第 1 章 調査の目的

基山町では、町営園部団地は老朽化が進み、建て替えが喫緊の課題となっている。また、町内の空き家は現在約 190 件あり、民間による大規模住宅開発等で整備された地区では一気に高齢化が進み、今後も空家の増加が見込まれる。住環境の整った比較的築年数が浅い良質な空家が多数存在するものの、所有者に対し利活用の提案までは出来ておらず、相談体制の強化、活用化が必要である。

他方で、基山町はコンパクトシティで生活利便性が高い上に、自然も豊かなため、子育て世代やシニア世代からの空家ニーズ（相談）は年々増加傾向である。本町への移住希望者は、戸建て住宅のニーズが高いが、移住希望者を受け入れる居住地（中古住宅、賃貸住宅）が不足している。高齢者世帯では生活利便性が高い町中心部への住み替えには一定のニーズが存在するものの、その受け皿となる施設がないため、高齢者世帯の住み替えが進んでいない。

以上の現況をうけ、本業務では基山町の交通利便性や子育て環境の良さ等の特性を活かし、特に若年層の移住定住需要を持続的に取り込むことを目的に、老朽化する町営園部団地の建替え・高齢者向け専用住宅の新設・空き家等の利活用を一体的に連携しつつ実施するにあたり、異なる住宅施策の包括的管理運営に係る事業スキーム等の検討を行った。

第2章 業務の内容

(1) 計画準備

業務実施にあたり、必要な資料収集を行い、作業実施方針や実施工程を検討のうえ、業務計画書を作成した。

(2) 現状・前提条件整理

町内の既存の住居環境の概要や課題について、佐賀県や基山町の上位・関連計画を基に、デスクトップリサーチにて把握・分析した。

(3) 事業条件検討

現状整理を踏まえ、個別事業（特に空き家利活用）の参考事例を調査する。また、事業規模を仮設定のうえ、住宅整備・空き家活用の概要（場所、概要等）について複数パターンを整理、事業条件（案）として取りまとめた。

事業条件（案）を基に、パターン毎に最適な官民連携手法（PFI、スモールコンセッション等）の検討を行った。

(4) 市場調査

地域住民の意向及び、異なる住宅施策の包括的管理運営事業（以下、「本事業」という。）を担う可能性のある民間事業者の意向を把握するために、町民向け（①市民アンケート）と民間企業向け（②民間企業ヒアリング）で構成されるサウンディング調査を実施した。

① 町民アンケート調査

転居ニーズ把握のため、町内高齢者を対象にアンケート調査を実施した。

② 民間企業ヒアリング

本事業に興味を示す民間企業を対象にヒアリングを行い、事業スキームに対する意見や官民の役割分担等の妥当性、事業参画意向を把握した。

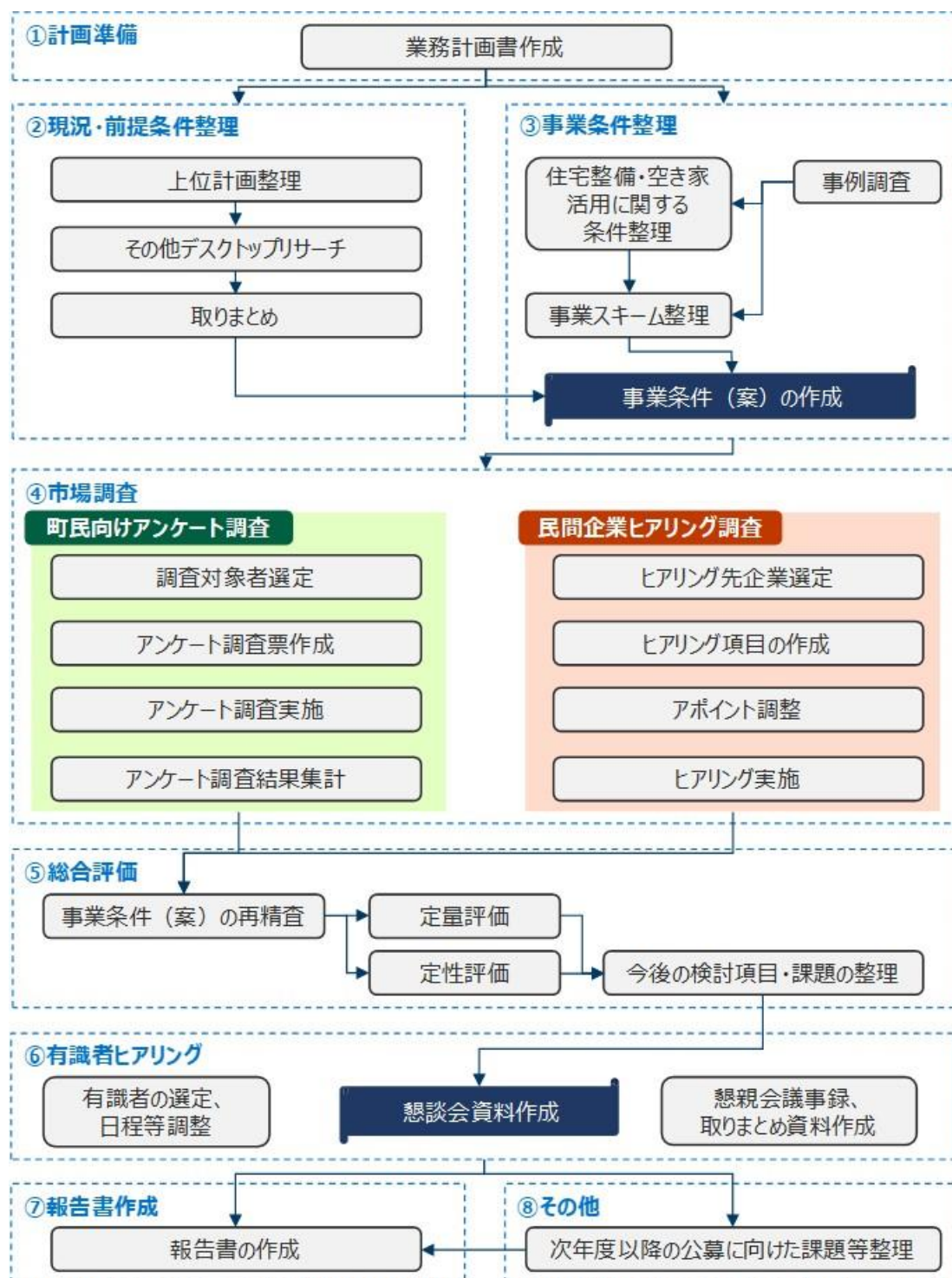
(5) 総合評価

市場調査結果を踏まえ、定量・定性評価を行い、事業スキーム・望ましい官民の役割分担について結論を取りまとめるとともに、次年度以降の事業化に向けた検討事項や課題を整理した。

なお、定量評価では概算事業費を試算し、町の投資可否を評価した。

(6) 有識者ヒアリング

(2)～(5)の検討結果を踏まえ、有識者懇話会を開催し、有識者より専門的知見に基づく意見を確認、事業化に向けた今後の検討方針として取りまとめた。



第2部 業務内容

第1章 計画準備

本業務の遂行にあたり、目的・主旨を理解した上で、業務内容を確認し、仕様書に則り、業務遂行に必要となる実施方針、業務工程、体制などを明記した業務計画書を作成した。

また、円滑な業務の遂行のため、業務の工程（全体スケジュール）を WBS として整理のうえ、発注者・受注者間で認識を共有した。

なお、業務実施に係る全体方針を、以下の3点と定め、業務計画書を取りまとめた。

業務全体に係る全体方針

- ① 複雑かつ新規性のある事業手法において実現性を伴い、また、関係者間の合意形成を促進できるような客観的かつ分かりやすい事業条件整理及び、その総合評価
- ② 調査目的に沿った効果的な市場調査の設問設計及び実施
- ③ 次年度以降の事業着手を見据えた具体的な取組内容や手法・段階も踏まえた調査検討

第2章 現況・前提条件整理

1. 地勢・統計情報等の整理

(1) 地勢・都市環境

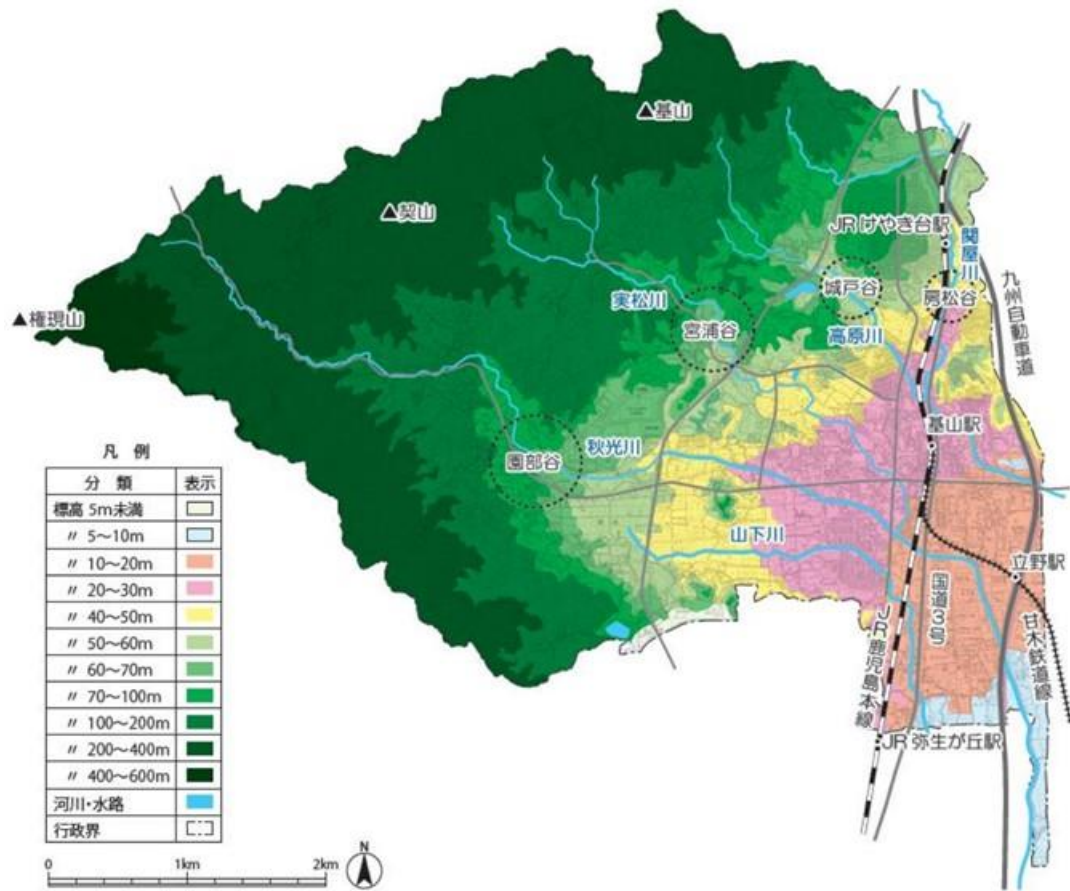
基山町は、福岡市、佐賀市、久留米市から 20～30km 圏内に位置し、約 3 分の 2 が丘陵から形成されており、住宅や商業施設等の都市機能は町の東部、基山町駅（JR 鹿児島本線）を中心として広がっている。

表 1 基山町の概要

項目	概要
市町村名	佐賀県 基山町
面積	22.15k m ²
人口	17,751 人
世帯	7,455 世帯
位置	佐賀県東端に位置（福岡市、佐賀市、久留米市から 20～30km 圏内に位置） 南・西は鳥栖市、北は福岡県筑紫野市、東は福岡県小郡市に接し、佐賀県の東の玄関口となっている
主な交通	鉄道 JR 基山駅（JR 九州 鹿児島本線）から博多駅、久留米駅までは約 15～30 分 道路 町内を国道 3 号、九州自動車道、県道 17 号縦走
地勢の特徴	町の約 3 分の 2 が丘陵

※人口、世帯数は令和 5 年 10 月末時点

図 1 基山町の地形分類



(出典) 基山町「基山町地域公共交通計画」

(2) 人口動態

基山町では、平成 28 年以降移住定住施策を重点的に実施しており、平成 30 年から年少人口は増加傾向に転じており、かつ人口減少も国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）推計値（平成 27 年国勢調査から推計）と比較し、減少が緩やかとなっている。

図 2 基山町の人口動態



（出典）基山町「基山町都市計画マスタープラン」を基に作成

世帯数は平成 12 年以降増加傾向であり、特に高齢者夫婦世帯（全体に対する割合：6.9%→16.8%）、高齢者単身世帯（同割合：3.2%→8.9%）が増加している。近隣市と比較でも高齢者夫婦世帯・高齢者単身世帯の増減率は高い。

図 3 基山町の世帯数の推移



(出典) 基山町「基山町都市計画マスタープラン」を基に作成

人口増減のうち自然増減について、平成14年度以降(平成27年除く)は自然減が続いている。また、社会増減については、平成28年以前(平成26年除く)は転出超過傾向が、平成29年以降は転入超過傾向に転じている。年齢構成別には、転入・転出共に20～29歳の割合が最も多い。

図 4 基山町における自然増減の推移



(出典) 基山町「基山町都市計画マスタープラン」

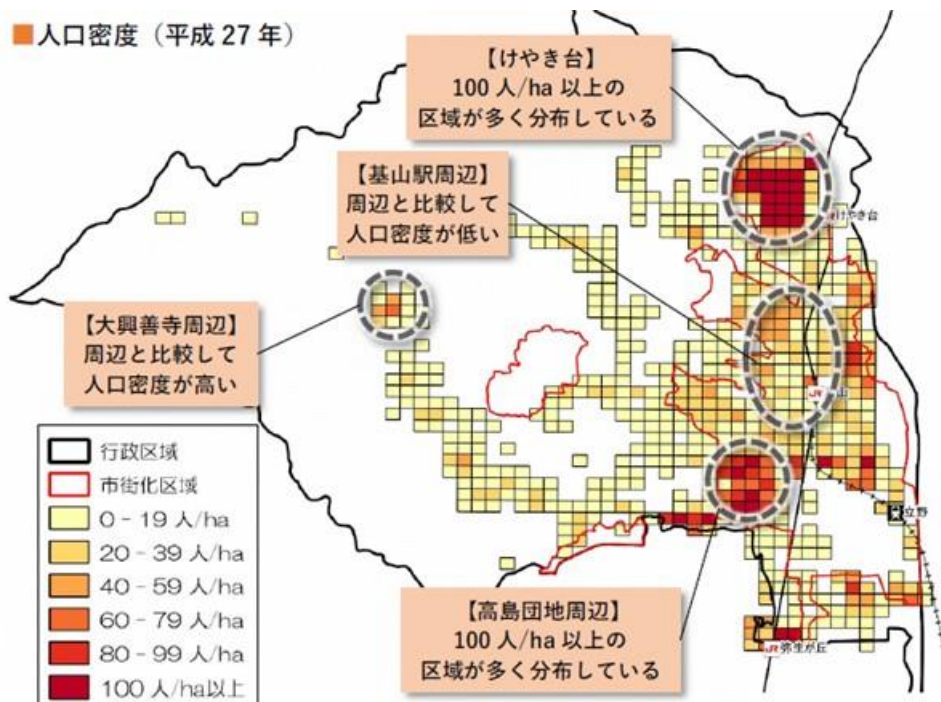
図 5 基山町における社会増減の推移及び、転入・転出者の年齢構成（令和 3 年）



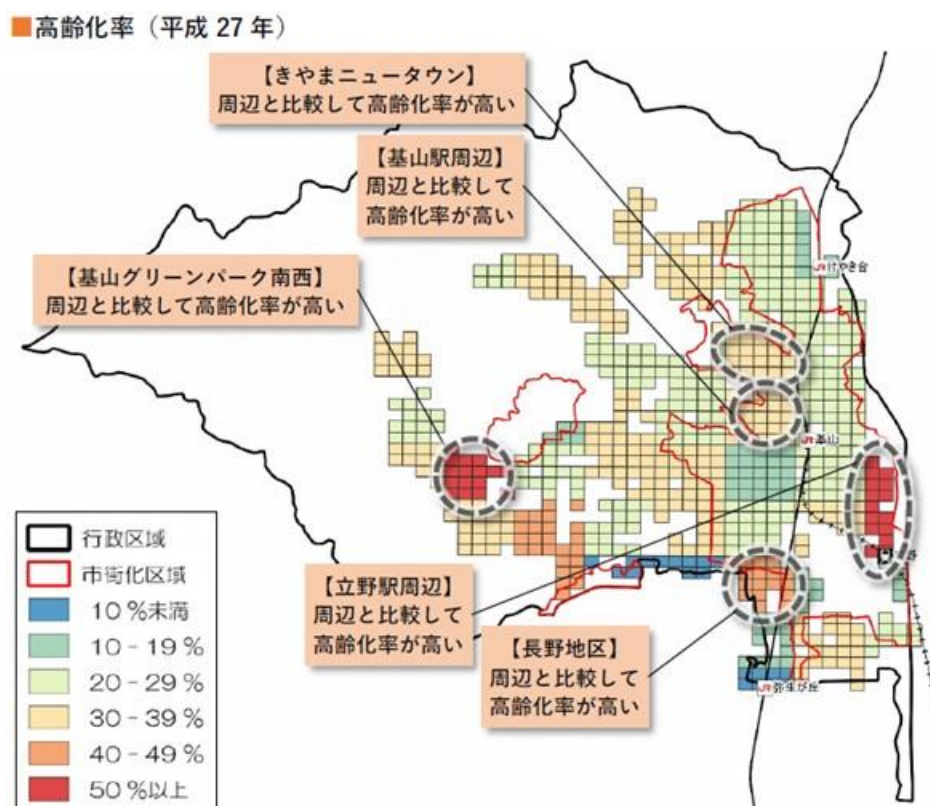
（出典）基山町「基山町都市計画マスタープラン」

人口分布について、けやき台や高島団地周辺等の民間による大規模宅地開発が行われた地域の人口密度が比較的高く、広範囲にわたっている人口が集中している。当該地域は平成 27 年度時点では、高齢化率は比較的低い（20～29%）ものの、大規模宅地開発に合わせ一定程度範囲の年齢層が居住している可能性から、今後高齢化率が急速に高まる可能性がある。

図 6 基山町の人口密度及び、高齢化率（平成 27 年度）



出典：国立社会保障・人口問題研究所推計



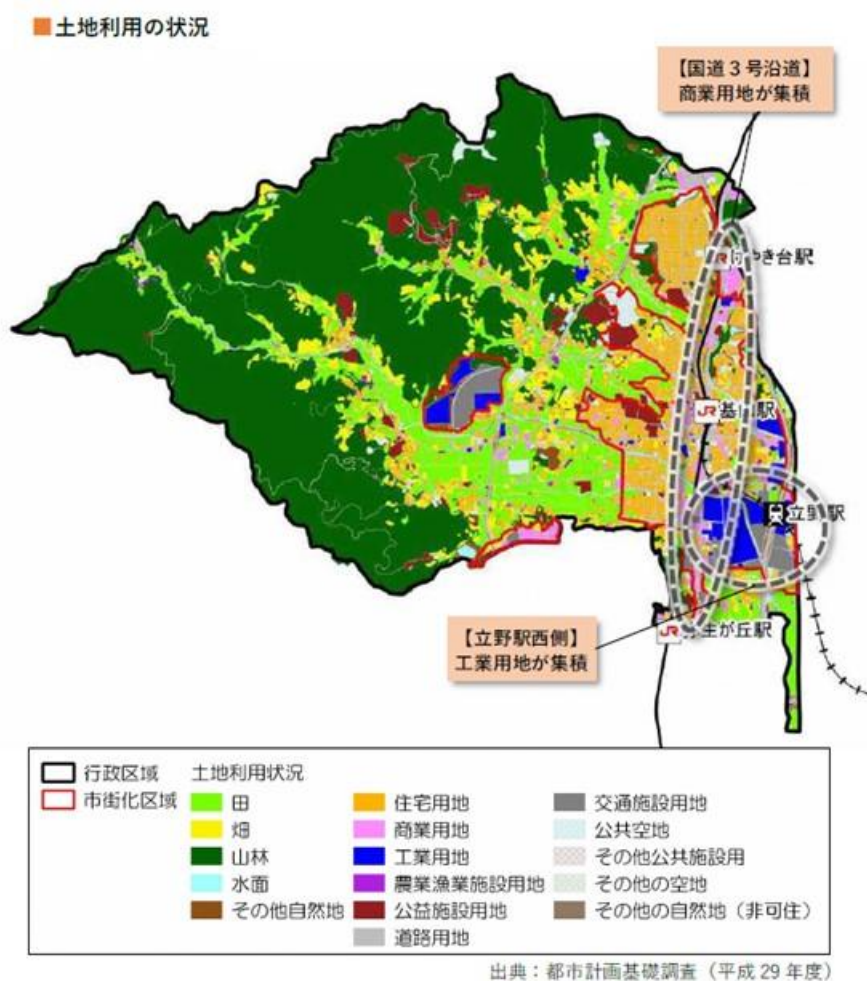
出典：国立社会保障・人口問題研究所推計

（出典）基山町「基山町都市計画マスタープラン」

(3) 土地利用

基山町の市街化区域内の土地利用について、JR 鹿児島本線沿いには商業用地が集積しており、住宅も沿線に集積している。また、南東部の立野駅西側には工業用地が集積している。

図 7 基山町の土地利用



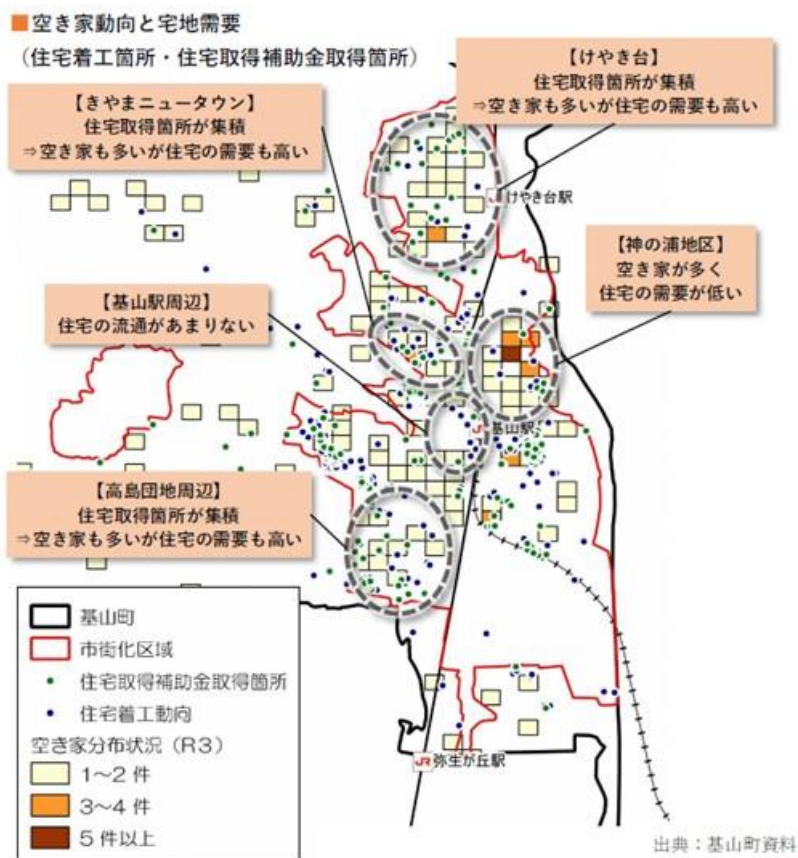
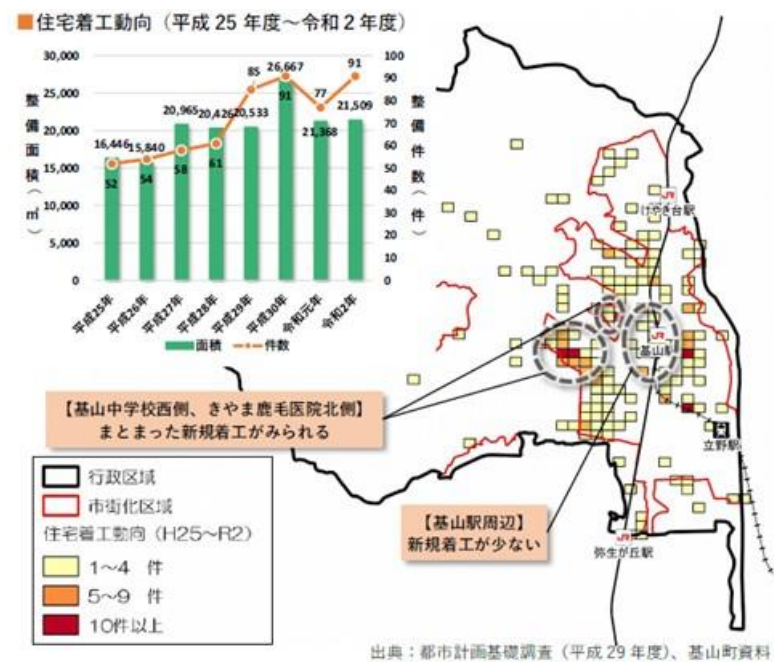
（出典）基山町「基山町都市計画マスタープラン」

(4) 居住環境

令和 2 年度時点では、平成 25 年以降と比較して着工件数が増加しているものの、中心市街地である基山駅周辺では活用可能な低未利用地が少ないことなどから住宅の新規供給が比較的少ない。

また、民間開発による大型住宅団地において空き家が比較的多く発生している状況である。けやき台等の地域では、空き家は発生している一方で住宅の取得も多く、空き家を活用した人口流入が存在していると考えられる。

図 8 基山町の住宅着工動向及び、空家動向



（出典）基山町「基山町都市計画マスタープラン」

その他、基山町では町営住宅が複数提供されているものの、そのうち調整園部団地については令和5年度時点において法定耐用年数（45年）を経過しており、（49～57年）しており、建替えが喫緊の課題となっている。

また、平成25年3月に策定された「基山町公営住宅等長寿命化計画」において、園部団地は「建替え」という判定結果となっている。そのため、園部団地の建替を行い、入居者の住環境の向上を図ることが必要となっている。

以上の状況を踏まえ、基山町では「町営園部団地建替事業に関する基本方針」を令和2年4月に策定し、建替えの可能性に関して検討を進めてきたところである。

2. 関連上位計画の整理

(1) 調査対象及び、調査方針

関連上位計画を整理するにあたって、基山町が抱える居住環境に係る課題や、基山町及び佐賀県が目指す将来像を把握するため、佐賀県、基山町の計画を調査した。

本調査において、調査対象とする関連上位計画は以下のとおり。

表 2 調査対象とする関連上位計画

発行主体	計画名	策定年度
佐賀県	佐賀県総合計画 2019	令和元年度
	鳥栖基山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）	平成 16 年度
基山町	第 5 次基山町総合計画（2021 年 7 月改訂版）	令和 3 年度
	第 5 次基山町総合計画実施計画（令和 5 ～ 7 年度）	令和 5 年度
	基山町都市計画マスタープラン	令和 5 年度
	第 2 期基山町まち・ひと・しごと創生推進計画	令和 4 年度
	基山町立地適正化計画	令和 3 年度
	基山町公営住宅等長寿命化計画	令和 2 年度

なお、関連上位計画の整理にあたっては調査目的を踏まえ、「目指すべき方向性・将来像」「課題・特徴」の 2 点に係る記載を中心に整理した。

（２）関連上位計画の調査結果

佐賀県及び、基山町における関連上位計画においては、町の目指すべき方向性、将来像として、子育て世代や高齢者にとって良好な居住環境整備を図る他、高齢者の中心市街地への住替え促進も掲げられている。

個別の関連上位計画における記載は以下のとおり。

①佐賀県総合計画 2019

計画名称		佐賀県総合計画 2019
策定主体		佐賀県
年度		令和元年度
記載概要	目指す方向性、将来像	✓ 基本理念：人を大切に、世界に誇れる佐賀づくり ✓ 10年後の佐賀県の目指す将来像として下記の6つの政策の柱を設定 1. 安全・安心の暮らし さが 2. 楽しい子育て・あふれる人財 さが：田園地域の価値や文化的な価値などの“佐賀らしい”価値を活かし、子育てし大県“さが”プロジェクトの取組が進み、子育て世代の移住者が増加するとともに、安心して子どもを産み、楽しく育てることができている。また、県民の多様な個性・能力が培われるとともに、佐賀への誇りを胸に、佐賀や世界で活躍する「志」を持った骨太な子どもが育っている 3. 人・社会・自然が結び合う生活 さが 4. 豊かさ好循環の産業 さが 5. 文化・スポーツ・観光の交流拠点 さが 6. 自発の地域づくり さが
	課題・特徴	（※個別施策別に課題を整理、「2. 楽しい子育て・あふれる人財 さが」では、子育て環境と教育環境の課題が記載されているものの、居住環境等に関する直接的な課題の言及はなし）

②鳥栖基山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

計画名称		鳥栖基山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）
策定主体		佐賀県
年度		平成 16 年度
記載概要	目指す方向性、将来像	✓ 概ね 20 年後を目標に本区域が目指すまちの姿として、以下の A から D までの将来ビジョンを設定 A) 九州のクロスポイントとして流通業務等の産業活力の溢れるまち B) 職住近接の良好な居住環境を提供できるまち：鉄道、道路の高い交通利便性を活かし、福岡都市圏などへの通勤圏としても、都市的な生活の利便性が高く、高齢者や子育て世代等すべての人に配慮した安全で安心して住める良好な居住環境を提供することができるまちを目指す C) 県境を越えた、多様な連携・交流を育むまち D) 豊かな自然的環境のもと歴史と文化を活かすまち
	課題・特徴	・ 便利な場所への移住定住促進により、より住みたくなる環境形成 ・ 増加する高齢者が安心して暮らせるまちづくり ・ 安心して子どもを産み育てられる環境づくり ・ 進学・就職後も住み続けたくなる魅力づくり ・ 利便性の高い箇所への移住定住促進を目的とした都市基盤整備 ・ 子どもを連れて遊ぶことができる公園整備 ・ 既存工場の維持、新規工場の誘致による雇用の場の維持、拡大 ・ 公共交通利便性の高い箇所への人口誘導 ・ 住環境基盤の整った箇所への人口集積、高齢化の進む地区への若返り促進 等

③第5次基山町総合計画（2021年7月改訂版）

計画名称		第5次基山町総合計画（2021年7月改訂版）
策定主体		基山町・令和3年度
年度		令和3年度
記載概要	目指す方向性、将来像	✓ 将来像：「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のまち基山の実現～」 ✓ まちづくりの方向性は以下 1. 【自然】基山町の自然と開発が調和したまち：ホテル舞う水辺や基山（きざん）での草スキーなど基山町の豊かな自然は町民の誇りです。この自然環境を活かしながら、九州で最も集客力を持つ「基山PA」を有するまちとして、魅力的な集客拠点や宅地整備などに力を注ぎ、人が集まる基山町を創出していきます。 2. 【教育】オール基山で人を育てる教育力の高いまち 3. 【にぎわい】「基山発」を生み出すアイデアのあるまち：基山町の産業については高齢化、後継者不足、雇用など様々な問題を抱えています。今後は新たな価値を生むブランド化や地産地消、第六次産業、民間力の投入などアイデアを効果的に活用しながら、ヒト、モノ、カネが循環するまちを創出していきます。 4. 【安心安全】基山町に住む人を大切にするまち 5. 【協働】基山町のために結束できるまち
	課題・特徴	✓ 今後の社会展望は以下のとおり 1. 少子・高齢化の進行と人口減少社会の到来：地域の活力の低下や、高齢者単身世帯など支援を必要とする家庭の増加などが懸念。また、社会保障経費の増大、人口減少による税収減などにより、地方自治体の財政状況の悪化が予想され、対応が必要。 2. 町民参画の拡大と協働の取組の進展：町民参画の拡大及び協働の取組を踏まえた地域経営が求められる。 3. 経済・雇用状況の変化 4. 安心・安全ニーズの高まり

④第5次基山町総合計画実施計画（令和5～7年度）

計画名称		第5次基山町総合計画実施計画（令和5～7年度）
策定主体		基山町
年度		令和5年度
記載概要	目指す方向性、将来像	✓ 基山町の自然と開発が調和したまちとして、「①住みたいまち基山の創造（定住人口・人口増対策）」を実施 ➤ 旧役場・旧公民館跡地を、高齢者専用住宅や若年層向け住宅など、目的性をもった人口増対策用地として活用 ➤ 住宅に関する各種マッチング（空き家紹介など）により定住促進を図る
	課題・特徴	（特に記載なし）

⑤基山町都市計画マスタープラン

計画名称		基山町都市計画マスタープラン
策定主体		基山町
年度		令和5年度
記載概要	目指す方向性、将来像	✓ たとえ人口が減少しても基山町が自立して歩み続けていける「持続可能なまちづくり」を描くとき、基山町の貴重な財産である自然や歴史・文化を活かしつつ、拠点となる箇所に必要な機能や人口集積を図り、集落と拠点を地域公共交通でつなぐことが大切 （※目指す将来像は基山町総合計画と同様）
	課題・特徴	✓ まちづくりの観点から見た課題 ➤ 便利な場所への移住定住促進により、より住みたくなる環境形成 ➤ 増加する高齢者が安心して暮らせるまちづくり ➤ 安心して子どもを産み育てられる環境づくり ➤ 進学・就職後も住み続けたい魅力づくり

⑥第2期基山町まち・ひと・しごと創生推進計画

計画名称		第2期基山町まち・ひと・しごと創生推進計画
策定主体		基山町
年度		令和4年度
記載概要	目指す方向性、将来像	✓ ①将来にわたって「活力ある地域社会」の実現 ✓ ②「東京圏への一極集中」の是正 (※目指す将来像は基山町総合計画と同様)
	課題・特徴	・ 若年層の転出超過（人口減少）：若年層の転出超過は継続しているものの、近年の社会動態では、各種の移住定住施策の効果により移住者などが増加し、転出よりも転入者が多い。 ・ 少子高齢化の進行：自然動態による減少が続いており、継続的に少子化の流れに歯止めをかけなければ、これからの人口増は厳しい状況にある。また、老年人口の割合が急激に上昇している。

⑦基山町立地適正化計画

計画名称		基山町立地適正化計画
策定主体		基山町
年度		令和3年度
記載概要	目指す方向性、将来像	✓ 基本理念：コンパクトで持続可能なトカイナカ 基山町 ➤ 拠点エリアへの都市機能誘導：各拠点の特性を踏まえた都市機能の誘導を図り、性質に合わせた魅力ある拠点の形成を目指す ➤ 利便性の高い箇所への人口誘導、安全性の強化：移住定住施策を通じて誰もが住みやすい居住環境の整備を図る。利便性の高い箇所への人口誘導を図り、暮らしやすい住環境の形成を目指す。 ➤ 公共交通を利用しながら歩いて健康的に暮らせるまちづくり：公共交通の充実や中心市街地への住み替えなどによって、高齢者も健康的に暮らせる環境づくりを目指す
	課題・特徴	(※⑤基山町都市計画マスタープランと分析項目同様)

⑧基山町公営住宅等長寿命化計画

計画名称		基山町公営住宅等長寿命化計画
策定主体		基山町
年度		令和２年度
記載概要	目指す方向性、将来像	• ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針 • 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針
	課題・特徴	• 人口減少と少子高齢化への対応 • 良質な住宅ストックの形成と、安全・安心な地域づくり • 公営住宅ストックの長寿命化と円滑な更新

3. 現況・前提条件整理まとめ

現況・前提条件として、地勢・統計情報等、関連上位計画における将来都市像・課題点を踏まえ、本事業に係る現況・前提条件及び、それらを踏まえた本事業の目標を以下と定めた。

現況・前提条件

- 町営園部団地は老朽化が進み、建て替えが喫緊の課題（昭和 41～49 年建設整備、コンクリートブロック造平屋、27 棟 67 戸）。
- 町内の空き家は現在約 190 件である。民間による大規模住宅開発等で整備された地区では一気に高齢化が進み、今後も空家の増加が見込まれる。
- 築浅の良質な空家は存在するものの、所有者に対し利活用の提案までは出来ておらず、空家活用に関する相談体制の強化、活用化が課題。
- 子育て世代やシニア世代からの空家ニーズ（相談）は年々増加傾向。
- 本町への移住希望者は、戸建て住宅のニーズが高いが、移住希望者を受け入れる居住地（中古住宅、賃貸住宅）が不足。
- 高齢者世帯では生活利便性が高い町中心部への住み替えには一定のニーズが存在するものの、その受け皿となる施設がなく、住替えが進んでいない。

本事業の目標

- 町内の年齢構成の平準化を図るとともに、社会人口の増加による地域活性化を促す。

第3章 事業条件整理

1. 参考事例調査

(1) 調査目的・方針

本事業は、町営住宅の整備・維持管理運営、高齢者向け住宅の整備・維持管理運営、空家の利活用の3つの異なる住宅施策を包括化し、町全体の住宅施策として一体的に実施することで官民それぞれのメリットやノウハウを最大限発揮しつつ、年齢・世帯属性別の居住地選択を誘導し、社会人口の増加を継続的に図ることを目的としている。

他方で、複数の住宅施策を一体的に実施した事業は国内では先行事例がなく、事業条件や連携方策等を類似する先行事例から個別に検討する必要がある。

以上の調査目的を踏まえ、参考事例調査では、本事業を構成する3つの異なる住宅施策別に事例調査を実施し、本事業と検討背景が類似している事例を参考に事業概要や課題等を取りまとめる方針とした。

(2) 調査対象の抽出

調査方針を踏まえ、3つの異なる住宅施策ごとに類似事例を抽出した。各施策の事例抽出の視点は以下のとおり。

- 公営住宅 | 官民連携手法 (PFI 事業) によって公営住宅整備及び余剰地活用を行っている事例
- 高齢者向け専用住宅 | 官民連携手法 (PRE 活用事業) によってサービス付き高齢者向け住宅を整備・維持管理運営している事例
- 空家の利活用 | 空家の改修・維持管理運営を公共が主体となりつつ民間事業者が実施している事例

事例調査の視点を踏まえ、参考事例調査では下記の 5 事例について事例概要等を取りまとめた。

表 3 参考事例調査一覧

#	事例分類	事業名	自治体
1	公営住宅	貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業	大阪府 貝塚市
2	公営住宅＋高齢者向け専用住宅	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	大阪府
3	高齢者向け専用住宅	徳島県営住宅集約化 PFI 事業	徳島県
4	空家の利活用	津和野町空家等改修事業	島根県 津和野町
5	空家の利活用	旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業	岡山県 津山町
6	空家の利活用	倉吉市×株式会社ジチタイアド官民連携事業	鳥取県 倉吉市

①貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業は、築 50 年以上の老朽化した RC 住宅 6 棟・老朽化した木造市営住宅約 500 戸に係る改善対応として、RC 住宅の改修及び木造市営住宅の用途廃止及び民間住宅資産の活用に係る PFI 事業を実施することにより、周辺地域を含むまちの再生を図った事業である。

民間事業者に対し、RC 住宅の改修や法定点検に加え、木造市営住宅の現居住者に対する民間賃貸住宅への転居・あっせんを図るとともに、解体・撤去後の敷地の有効活用についても一体事業化している。

項目	概要
事業名	貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業
都市	大阪府貝塚市
人口	82,648 人（令和 5 年 10 月 1 日現在）
公募年度	平成 29 年度
供用開始年度	不見当
事業内容	- 市営住宅団地（RC 造）の改修 - 市営住宅（木造）の解体・撤去 - 解体・撤去した市営住宅跡地の有効活用
その他特徴等	市内の民間賃貸住宅を借り上げ市営住宅として活用し、解体・撤去した市営住宅（木造）に居住していた住民の転居をあっせんした。

（出典）国土交通省 HP（<https://www.mlit.go.jp/common/001303932.pdf>）

②貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業

高齢者向け専用住宅（サービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ高住」という。）含む）を PFI 事業によって整備した事例は少ない。

大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクトでは、府営住宅資産を活用したまちづくりとして、府営住宅の建替え（建物の高層化）によって創出された余剰地を民間事業者へ売却し、その余剰地で地域ニーズに沿った戸建住宅やサービス付き高齢者向け住宅を一体的に整備した。

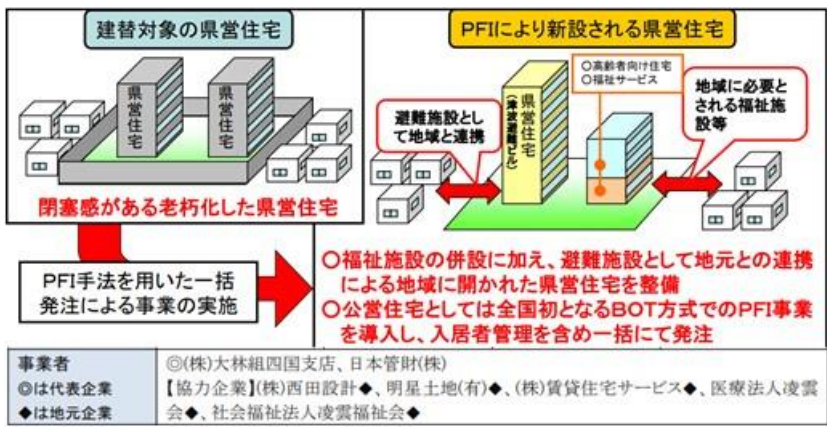
項目	概要
事業名	大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト
都市	大阪府枚方市 ※事業主体は大阪府
人口	394,725 人（令和 5 年 8 月 1 日現在）
公募年度	平成 23 年度
供用開始年度	平成 26 年度
事業内容	- 府営住宅の設計・建設 - 府営住宅団地の解体・撤去 - 解体・撤去した市営住宅跡地の有効活用  The image is an aerial photograph of the project site. It shows a large area of land with various buildings and green spaces. Red dots and lines indicate specific areas of interest: a red dot labeled '府営住宅 (0.95ha)' points to a large building; a red dot labeled '余剰地 → サービス付き (0.16ha) 高齢者向け住宅' points to a smaller area; a red dot labeled '余剰地 → 戸建住宅 (0.81ha)' points to another area. A small inset image shows a '建替後の府営住宅と戸建住宅' (Public housing and private housing after renovation). A label '全景イメージ' (Overall image) is also present.
その他特徴等	府営住宅の建替えによって生まれた余剰地を民間事業者が活用し、サ高住を整備した。

（出典）国交省 HP（https://pfikyokai.or.jp/doc/doc-gov/doc-gov_shien/cao/190624/005.pdf）

③徳島県県営住宅集約化 PFI 事業

徳島県県営住宅集約化 PFI 事業では、耐震性のない県営住宅や老朽化した県営住宅をどのように整備・長寿命化するか検討し、PFI 事業（BOT 方式）によって 12 団地を 3 団地に集約化し、新たに県営住宅を整備した。

民間事業者は県営住宅整備等事業に加え、福祉施設等事業及び附帯事業（独立採算事業）を一体的に実施。各団地においてサービス付き高齢者向け住宅、医療・介護支援サービス施設（小規模多機能型居宅介護、無床診療所等）が整備され、地域コミュニティの形成にも寄与する様々な事業効果が期待された。

項目	概要
事業名	徳島県県営住宅集約化 PFI 事業
都市	徳島県徳島市 ※事業主体は徳島県
人口	247,477 人（令和 5 年 9 月 1 日現在）
公募年度	平成 24 年度
供用開始年度	平成 26 年度
事業内容	・ 県営住宅団地の設計・建設 ・ 県営住宅団地の解体・撤去 ・ 県営住宅団地の維持管理  建替対象の県営住宅 閉塞感がある老朽化した県営住宅 PFI手法を用いた一括発注による事業の実施 PFIにより新設される県営住宅 ○高齢者向け住宅 ○福祉サービス 地域に必要な福祉施設等 避難施設として地域と連携 ○福祉施設の併設に加え、避難施設として地元との連携による地域に開かれた県営住宅を整備 ○公営住宅としては全国初となるBOT方式でのPFI事業を導入し、入居者管理を含め一括にて発注 事業者 ◎は代表企業 ◆は地元企業 ◎(株)大林組四国支店、日本管財(株) 【協力企業】(株)西田設計◆、明星土地(有)◆、(株)賃貸住宅サービス◆、医療法人凌雲会◆、社会福祉法人凌雲福祉会◆
その他特徴等	公営住宅としては初めて入居者管理も含めた一括発注を行った。 集約化された 3 団地にはそれぞれサ高住及び福祉施設等が設置・運営されている。

（出典）内閣府 HP（https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jireishuu/pdf/463-2.pdf）

④津和野町空家等改修事業

町が所有する空家等を改修し、UI ターン者や町内に定着した若者、移住・定住者向けに定住推進住宅・お試し暮らし住宅・教育拠点施設を供給することで、町内で定住するためのきっかけづくり・子育て環境の充実を図り、津和野町の定住人口の増加や地域の活性化を図る事業である。

当該事業は、島根県の「しまね定住推進住宅整備支援事業（改修事業）補助金交付要綱等」に基づき実施されており、空き家の改修による住宅整備は助成率 1/2、限度額 3,500 千円/戸（離島は 4,000 千円）となっている。

公募型プロポーザルによって地元企業が受託している。

項目	概要
事業名	津和野町空家等改修事業
都市	島根県津和野町
人口	6,875 人（令和 2 年国勢調査）
公募年度	令和 1 年度
供用開始年度	令和 2 年度
事業内容	町が所有する空家等 ↓ 定住推進住宅 R2.3 施設完成(引渡し) R2.4 入居開始、 維持管理・運営開始 R12.3 事業契約完了 ↓ お試し暮らし住宅 R2.3 施設完成（引渡し）、 事業契約完了 ↓ 教育拠点施設 ・空家の設計・改修・必要な関連業務 ・施設の維持管理 1) 10 年間の施設の維持・保守管理 2) 敷金・家賃等を徴収し、町に納付 3) 入居者募集の宣伝 など
その他特徴等	R0 方式（施設改修費に係る県の補助金充当部分以外は、事業者がすべて資金を調達）で実施されている。

（出典）津和野町公表資料を基に作成

⑤旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業

4棟の伝統的建造物で構成される「旧荻田家付属町家群」を宿泊施設として整備し、公共施設等運営権を設定するPFI事業（コンセッション事業）として実施した事業。

市場調査の結果、民間事業者から黒字化できるという意見が多数寄せられたため、PFI事業（コンセッション事業）として進めることとなった。海外の富裕層をターゲットにした高級旅館に仕立てるという事業者の意向も採用し、改修を行った（設計・施工は市が負担しているが、事業者意向により変更となった部分は事業者負担）。

項目	概要
事業名	旧荏田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業
都市	岡山県津山市
人口	96,531 人（令和 5 年 9 月 1 日現在）
公募年度	平成 30 年度
供用開始年度	令和 2 年度（PFI 契約期間 20 年間）
事業内容	・ 宿泊施設運營業務 ・ 宿泊施設維持管理
その他特徴等	宿泊料金を事業者が設定でき、運営権対価は 2023 年 3 月末日まで無償とし、以降の対価は無償期間の収益状況などを勘案して設定。市の事前承認を得れば事業者が自己負担で施設を改修（更新投資）できるようになっている。

(出典) 内閣府 HP (https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jireishuu/pdf/782.pdf)

⑥倉吉市×株式会社ジチタイアド官民連携事業

空き家所有者の支援及び空き家対策の強化を図るため、倉吉市は官民連携事業として空き家問題解決のための総合プラットフォーム「akisol」を開始した事業。

空き家解決に向け、「空き家に関する相談窓口（相談無料）」「空き家所有者と遺品整理、草木の伐採、解体など空き家の管理・除却等を実施する業者とのマッチング」「空き家・空き地の0円譲渡マッチング」などを行う。

項目	概要
事業名	倉吉市×株式会社ジチタイアド官民連携事業
都市	鳥取県倉吉市
人口	44,306人（令和5年10月1日現在）
公募年度	令和4年3月
供用開始年度	—
事業内容	・空き家に関する相談窓口（相談無料） ・空き家所有者と遺品整理、草木の伐採、解体など空き家の管理・除却等を実施する業者とのマッチング ・空き家・空き地の0円譲渡マッチング など 例1：企業のご紹介 例2：空き家が欲しい人へ0円で譲渡
その他特徴等	akisol（アキソル）を運営する株式会社ジチタイアドは他の38自治体（令和5年9月時点）とも協業して空き家活用に取り組んでいる。

(出典) 内閣府 HP (https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jireishuu/pdf/782.pdf)

【参考情報】高齢者向け専用住宅の定義

介護を必要としない自立した高齢者向けの住宅としては、基本的には「サービス付き高齢者向け住宅」と「ケアハウス」の２種類に分類できる。

本事業においては、入居条件等が比較的自由度の高い「サービス付き高齢者向け住宅」の枠組みの中で検討していく方針とする。

表 4 高齢者向け専用住宅の分類

	サービス付き高齢者向け住宅		ケアハウス	
	一般型	介護型	一般型	介護型
要介護度	自立～要介護 3	要介護 1～	自立	要介護 1～
認知症	△	○	×	△
その他の入居条件	60歳以上	60歳以上	60歳以上 身寄りがない 自立して生活できる	65歳以上 身寄りがない
介護サービス	×（※外部事業者 と別途契約すれば可 能）	○	×（※外部事業者 と別途契約すれば可 能）	○
医療ケア	×	△	×	△
食事の提供	×	○	○	○
運営形態	民間施設		公的施設	

（出典）厚労省公表資料を基に作成

（３）事例調査まとめ

公営住宅の再整備事業については、各地方自治体において官民連携手法（PFI 事業）を用いて進められている。高齢者向け専用住宅については、PFI 事業の枠組みではなく、住宅施策として実施された事業においては、公営住宅再整備の余剰地における付帯事業として行われている事例がある。

以上を踏まえ、公営住宅は公営住宅法 2 条 2 号に定められる「地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設」の位置づけであるため、地方公共団体が主導し官民連携事業として実施されることが想定される。他方で、高齢者向け専用住宅については、各事例においてはマーケットポテンシャルが確認される場合において民間事業者のビジネスとして取り組まれている状況である。

また、空家活用では地方公共団体が設ける補助制度を活用し、改修等を支援している他、民間事業者からマーケットポテンシャルを確認の上で特定の空家についてコンセプション方式を採用し活用している事例も存在する。本事業では、将来的に活用する空家の数が不透明であることも踏まえ、コンセプション方式を採用する場合には基山町が負うリスク（施設保有に係るコストが想定以上になる等）を考慮する必要がある。

2. 町営住宅、高齢者向け専用住宅、空家に係る事業条件

(1) 町営住宅に関する事業条件

①町営住宅（園部団地）の現状

町営住宅のうち、町営園部団地については 27 棟 67 戸が整備されており、現状の入居者については高齢化が進んでおり、60 代以上の入居者が約 7 割を占めている。

表 5 町営園部団地の現状

項目	概要
名称	町営園部団地（基山町大字園部2815番地4）
建設年度	昭和41～49年度
構造	簡易耐火・平屋
棟数・戸数	27棟、67戸
敷地面積	15,865.2 m ²
間取りタイプ	3LDK（64m ² ）、2K（32m ² ）、2DK（41m ² ）
その他	共同施設 集会所、児童遊園、駐車場、排水処理施設

図 9 入居者の年齢層（令和元年 12 月末時点）

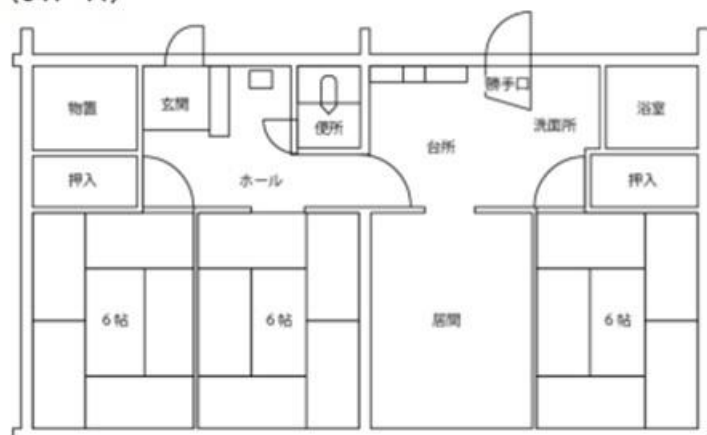


<入居者の年齢層（R1.12 月末）（地域優良賃貸住宅を除く）>

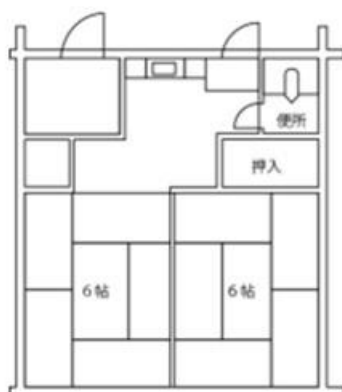
（出典）基山町「基山町公営住宅等長寿命化計画」を基に作成

図 10 町営園部団地の間取りタイプ

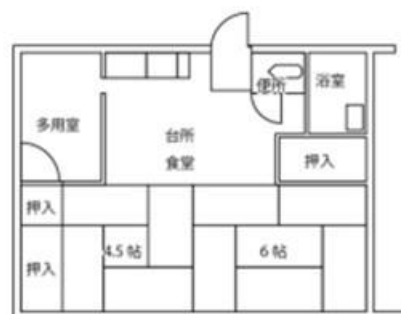
■3LDK (S41-44)



■2K (S41-44)



■2DK (S49)



(出典) 基山町「基山町公営住宅等長寿命化計画」

図 11 町営園部団地の既存建物の敷地状況



(出典) 基山町「基山町営住宅建替検討調査 報告書」

②建替え候補地

本事業のうち町営園部団地の建替えにあたって、JR 基山駅東側に存在する町有地において建替えを行うことを想定している。

町営住宅建替え候補地①、②の敷地概要は以下のとおり。本事業で整備する町営住宅について、既存の町営園部団地の住民のうち、建替え後の町営住宅への転居を希望する世帯数から 20 戸程度を想定する。

図 12 建替え候補地（町営住宅）



（出典）基山町提供資料

図 13 建替え候補地の詳細（町営住宅）

項目	概要（事業予定地①）
敷地名称	「本桜地内」（神の浦ちびっこ遊園地）
住所	三養基郡基山町小倉1673-6他
敷地面積	5,200㎡
用途地域	市街化区域（第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%）
浸水想定区域等	土石流、急傾斜地：指定なし
その他	都市計画マスタープランにおける市街地整備の方針も中低層市街地の形成であるため、都市計画上、中層の住宅建設が可能

項目	概要（事業予定地②）
敷地名称	「溜池・山林」跡地
住所	三養基郡基山町小倉853-5他
敷地面積	1,844.0㎡
用途地域	市街化区域（第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%）
浸水想定区域等	土石流：指定なし、急傾斜地：警戒区域、特別警戒区域含む
その他	都市計画マスタープランにおける市街地整備の方針も中低層市街地の形成であるため、都市計画上、中層の住宅建設が可能 ※急傾斜地は住宅整備に合わせて指定解除可能



（出典）基山町「基山町営住宅建替検討調査 報告書」

図 14 建替え候補地①の敷地状況



(出典) 基山町「基山町営住宅建替検討調査 報告書」

図 15 建替え候補地②の敷地状況



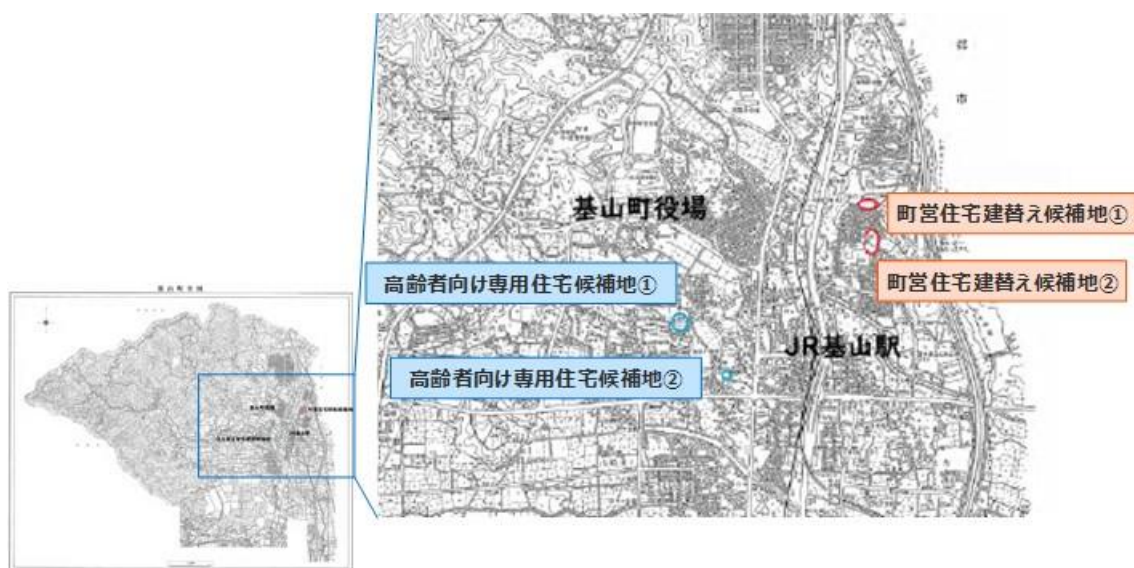
(出典) 基山町提供資料

（２）高齢者向け専用住宅に関する事業条件

本事業のうち高齢者向け専用住宅の整備にあたって、JR 基山駅西側に存在する町有地において整備することを想定している。

高齢者向け専用住宅整備候補地①、②の敷地概要は以下のとおり。候補地①は基山駅西部の徒歩 10～15 分圏の基山保育園跡地である。また、候補地②は JR 基山駅等中心市街地徒歩 5～10 分圏の基山町中央公民館跡地である。

図 16 事業予定地（高齢者向け専用住宅整備）【再掲】



（出典）基山町提供資料

図 17 事業予定地①の詳細（高齢者向け専用住宅）

項目	概要
敷地名称	基山保育園跡地等
住所	基山町大字宮浦字実松51番地1
敷地面積	5793.3㎡
用途地或	市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
洪水想定区域等	0.5m～3.0m未満 土石流、急傾斜地：指定なし
その他	実松川河川改修対象地であり、今後敷地形状が変更される予定 徒歩10～15分でJR基山駅等中心市街地へ移動可能



（出典）基山町提供資料

図 18 事業予定地①の敷地状況



(出典) 基山町提供資料

図 19 事業予定地②の詳細（高齢者向け専用住宅）

項目	概要
敷地名称	基山町中央公民館跡地
住所	基山町大字宮浦字宿337番地1
敷地面積	408.37㎡
用途地域	市街化区域（第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%）
浸水想定区域等	0.5m～3.0m未満 土石流、急傾斜地：指定なし
その他	実松川河川改修対象地。 徒歩5～10分でJR基山駅等中心市街地へ移動可能。



(出典) 基山町提供資料

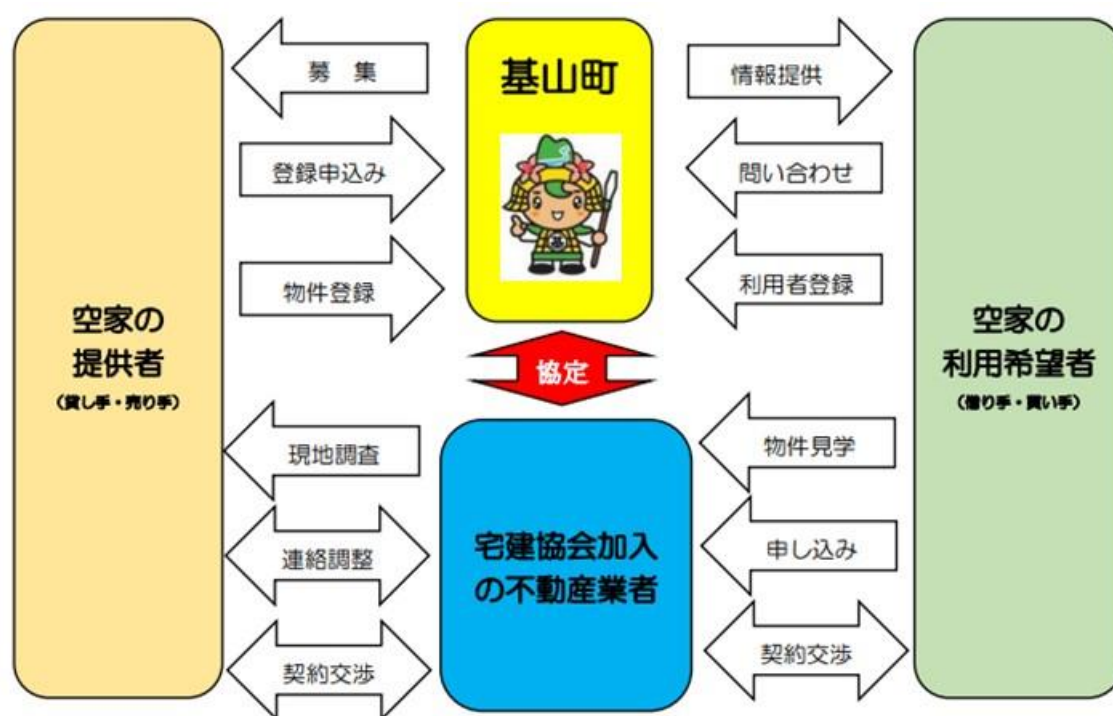
（３）空家等活用事業に関する事業条件

空家等の活用に関して、現在、基山町では移住・定住を促進し、地域の活性化を図るため、町内の空家や空地を活用するための制度として「基山町空家等情報登録制度（すまいるナビ）」を運用している。

当該制度では、物件調査、案内、契約交渉は町と協定を結んだ佐賀県宅建協会会員の不動産業者が実施している。

本事業における空家等活用事業に関しては、このような既存制度等も活用しつつ、他２事業の事業条件に合わせて実現可能な事業条件を、市場調査を踏まえ柔軟に検討することとした。

図 20 すまいるナビの概要



※売買・賃貸の紹介（案内・交渉・契約など）を町と協定を結んだ宅建協会に依頼します。

（出典）基山町「すまいるナビの手続きの流れ」

3. 想定される事業スキーム

(1) 町営住宅建替え事業の事業スキーム

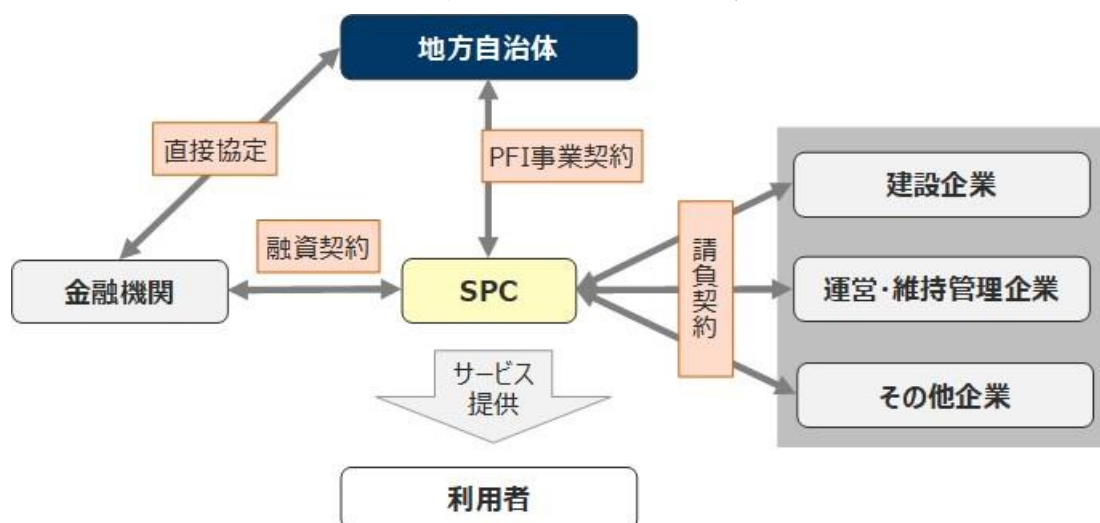
町営住宅については、事例調査結果も踏まえ官民連携手法の活用を基本として検討する。他事例においても PFI 手法が活用されておりかつ、基山町においても PFI 事業として町営住宅を整備した実績があることを踏まえ、PFI 手法を基本として検討する。

施設は新設し、かつ施設の耐用年数まで長寿命化を図りながら運営を行うことから、BTO、BOT 方式を想定する。

なお、事業期間は内閣府のデータにおいて、PFI 事業では概ね 10～20 年程度としている例が多く、公営住宅整備の事例では BTO 方式の場合は平均 22.5 年間であることから、20 年間として仮定し、市場調査を通じて事業採算性や妥当性を確認する。

項目	概要
根拠法令	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）
内容	• PFI法の手続きに則り民間事業者を選定し、民間資金等を活用し、公園施設の整備・運営維持管理を民間事業者を実施させる手法。 • これまで公共施設等の整備等に当たって、公共が設計、建設及び施設の運営維持管理を別々に発注し、住民等へサービス提供していたものを、民間事業者に包括的に発注し、直接住民等へサービスを提供させることで、サービスの低廉化及び質の向上を達成することが期待されている。
事業期間	上限なし （概ね10～20年程度としている例が多く、公営住宅整備の事例ではBTO方式の場合は平均22.5年間である（内閣府データ）。）
特徴	公共施設の整備及び長期間にわたる運営維持管理を、民間事業者を実施させることが可能。

図 21 PFI の事業スキーム概念図及び、各方式の概要



#	方式	概要
1	BTO方式	施設整備後、公共に施設の所有権を移転し、民間事業者等が運営を行う方式
2	BOT方式	施設整備後、民間事業者等が施設の所有権を保持しつつ運営等を行い、事業期間終了後、公共に所有権を移転する方式
3	BOO方式	施設整備後、民間事業者等が施設の所有権を保持しつつ運営等を行い、事業期間終了後、施設を除去して更地返還する方式
4	RO方式	民間事業者等が施設の改修を行ったのち、当該施設の運営等を行う方式（一般的に所有権は公共から民間に移転しない）
5	コンセッション方式	施設の所有権は公共側が保有したまま、運営権だけを民間事業者に設定する方式

（２）高齢者向け専用住宅整備・運営事業の事業スキーム

高齢者向け専用住宅については、事例調査を踏まえマーケットポテンシャルが存在する場合は民間事業者の事業として取り行える可能性を踏まえ、PRE（公有地活用 | 借地・売却）又はPFI手法を基本として検討する。

なお、事業期間については、町営住宅建替え事業と整合性を図る観点から、20年間と仮定する。

4. 事業要件（案）の整理

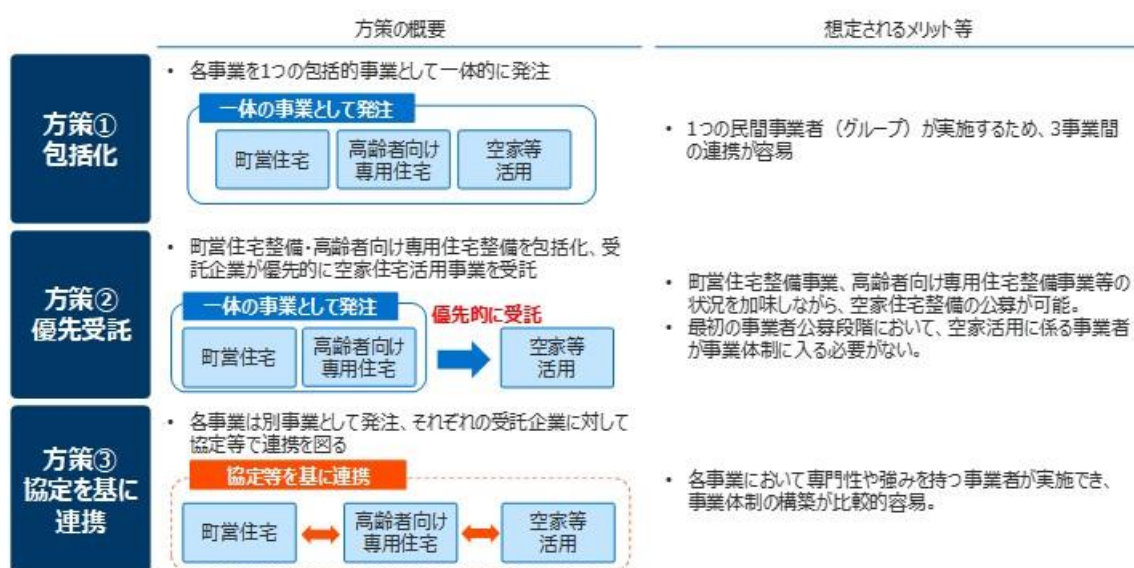
（１）各事業を一体的に実施するための連携方策（案）

3つ異なる住宅施策を一体的に実施することで効果の発現を図るため、以下の連携方策が想定される。

- ✓ ①各事業を1つの包括的事業として一体的に発注
- ✓ ②町営住宅整備・高齢者向け専用住宅整備を包括化、受託企業が空家住宅活用事業を優先的に受託する等によって連携を促進
- ✓ ③各事業は別事業として発注、それぞれの受託企業に対して協定等で連携を図る

本事業では、特に空家等活用事業については事業実施時期が他2事業とは異なることから（高齢者向け専用住宅整備・運営事業を経て本格稼働）、事業における官民の役割分担や実施内容について市場調査を踏まえ検討することとした。

図 22 連携方策（案）



（３）事業概要（案）の取りまとめ

第3章 第2節、第3節の検討結果を踏まえ、事業概要書として取りまとめた。

■成果物

- ・ 別添資料 3－4－1 事業概要書

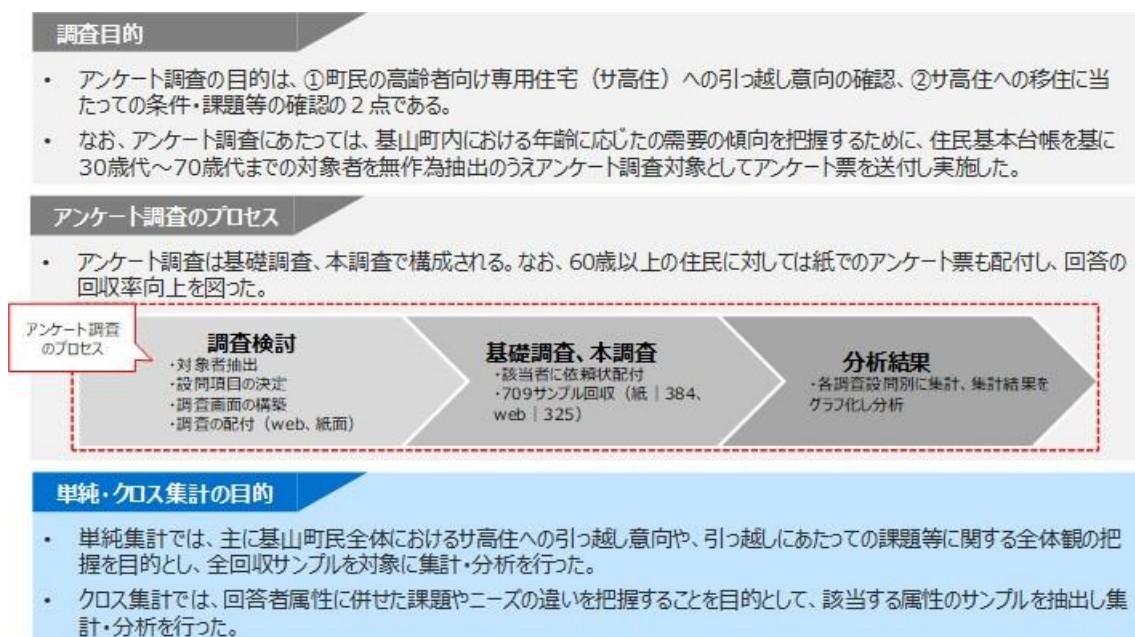
第4章 市場調査

1. 町民向けアンケート調査

(1) 調査目的

町民向けアンケート調査では、①町民の高齢者向け専用住宅（サ高住）への引っ越し意向の確認、②サ高住への移住に当たっての条件・課題等の確認の2点を目的として調査を実施した。

図 23 アンケート調査の調査設計概要



（２）調査方法

調査対象について、基山町内における年齢に応じたの需要の傾向を把握するために、住民基本台帳を基に 30 歳代～70 歳代までの対象者を、住民基本台帳を用いて無作為抽出のうえ、調査対象としてアンケート調査票（web アンケート画面（Google form）の QR コードが添付）を配布した。配布数は、30 歳代、40 歳代、50 歳代、60 歳代、70 歳代の各世代それぞれ 400 名、計 2,000 とした。

なお、60 歳代以上の対象者については回収率向上の観点から紙面にアンケートの設問を印刷した調査票も併せて配布・回収した。

本アンケート調査において回収したサンプル数は、紙面 384 サンプル、web325 サンプルの計 709 サンプル（※うち、集計にあたっては設問ごとに回答データを精査のうえ、有効回答のみを集計）であった。

図 24 調査方法等の概要

	基礎調査	本設問
調査目的	年齢、世帯構成、職業などの回答者属性の偏りの確認や、クロス分析において回答者属性別の違いを把握する際に利用するデータ収集	①町民の高齢者向け専用住宅（サ高住）への引越し意向の確認、②サ高住への移住に当たっての条件・課題等の確認、検討に資するデータ収集
調査対象	- 基山町内における年齢に応じたの需要の傾向を把握するために、住民基本台帳を基に30歳代～70歳代までの対象者を、住民基本台帳を用いて無作為抽出 30歳代、40歳代、50歳代、60歳代、70歳代の各世代それぞれ400人を抽出し、アンケート票を配付	
調査方法	上記抽出した住民に対して、webアンケート調査形式で実施 なお、60歳代以上の対象者については回収率向上の観点から紙の調査票も配付	
調査期間	2023/10/23～2023/11/15	

回収数	709サンプル（紙 384、web 325）
回収率	約35.5% (709/2,000)

(3) 調査結果概要

本アンケート調査では、回答者の属性を把握するための基礎情報以外にも、調査目的①、②を把握するに資する本設問を設定し、調査を行った。

アンケート調査から、基山町民のうち約 30%が現在の住まいに対し心配や不満を抱えており (Q8)、その理由は家の管理に係る理由 (家周辺の清掃、家屋の修繕) が約 40%以上と比較的高い傾向であった (Q9)。サ高住への引っ越しは 60 歳未満では約 50%、60 歳以上では約 18%が意向を示しており (Q11)、その理由は家族への負担を意識してのものであった (Q12-1)。サ高住に求める機能は年齢関係なく、買い物利便性、医療・介護体制が約 40%以上と比較的高い傾向であった (Q12-2)。サ高住への引っ越しを希望しない理由としては、60 歳未満・以上に共通で住み慣れた家で過ごすことを挙げている他、60 歳未満では入居費用の負担に対する不安が高い傾向にあった (Q13)。

また、空家活用に関しては、住み替えの気軽な相談サービスを求める意見の割合が比較的高く (Q17)、中古物件情報の積極的な提供を求める意見が高い傾向にあった (Q20)。

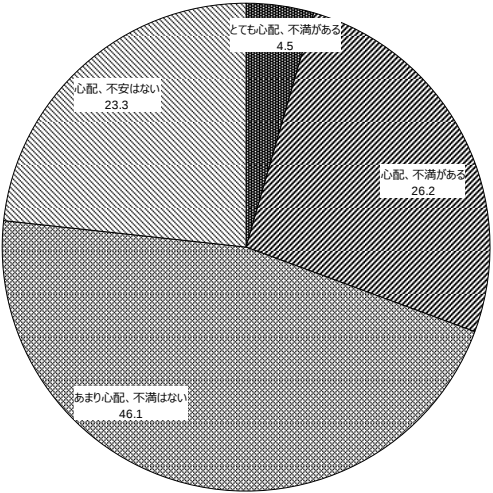
詳細な調査結果は別添資料 4-1-4 参照。

図 25 設問一覧

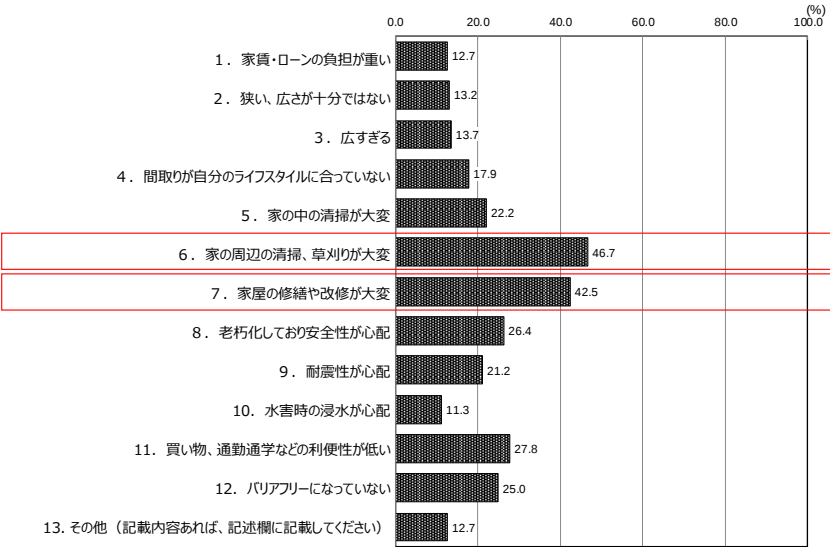
様式	分類	主な調査項目
基礎情報	事前取得	・ なし
	設問	・ 性別、年齢、家族構成、職業、居住地の行政区、居住形態 (住宅種別)、住まいの築年数 (賃貸の場合は居住年数)
本設問	設問	・ Q8. 現在のお住まいについて感じていらっしゃる心配、不満などがありますか。 ・ Q9. Q8で「とても心配、不満がある」または「心配、不満がある」と回答した人は、その内容を以下からお選びください。 ・ Q10. サービス付き高齢者住宅 (以下、サ高住といいます) を知っていますか。 ・ Q11. あなたは、将来、サービス付き高齢者向け住宅にご自身が入居する可能性についてどのように思われますか。 (※60歳以上 Q11. あなたは、サ高住への入居を検討する可能性はありますか。) ・ Q12-1. Q11で「十分想定される」「想定される」と回答した理由を回答してください。 ・ Q12-2. サ高住に求める機能について回答してください。 ・ Q12-3. 許容できる家賃の水準を回答してください。 ・ Q13. Q11で「あまり想定されない」「想定されない」と回答した理由を回答してください。 (※60歳以上 Q13. Q11で「検討する可能性はない」と回答した人はその理由を回答してください。) ・ Q14. Q11で「分からない」と回答した人はその理由を回答してください。 ・ Q15. 現在の自宅について、ご自身が住まなくなった後の今後の取り扱いについて、あなたのお考えを回答してください。 ・ Q16. あなたは今後、町営住宅への入居を検討される意向がありますか。 ・ Q17. ご自身のライフステージに合わせて住み替えを検討しようとする場合、どのような支援を期待しますか。 ・ Q18. 基山町には、空家となっている中古住宅 (戸建) があります。これらの中古住宅について、あなたは今後、活用する可能性はありますか。 ・ Q19-1. (空家への) 転居を想定する時期 ・ Q19-2-1. 購入、賃貸の可能性について、教えてください。 ・ Q19-2-2. ①③ (※購入の可能性がある場合) 購入費用の上限をお答えください。 ・ Q19-2-2. ②④ (※賃貸の可能性がある場合) 月額費用の上限をお答えください。 ・ Q19-3. 物件の選定にあたり価格以外で重視することを教えてください。 ・ Q20. 今後、基山町の中古住宅の活用をさらに促進するために、あなたが必要だと思うことは何ですか。

図 26 アンケート調査結果（一部抜粋）

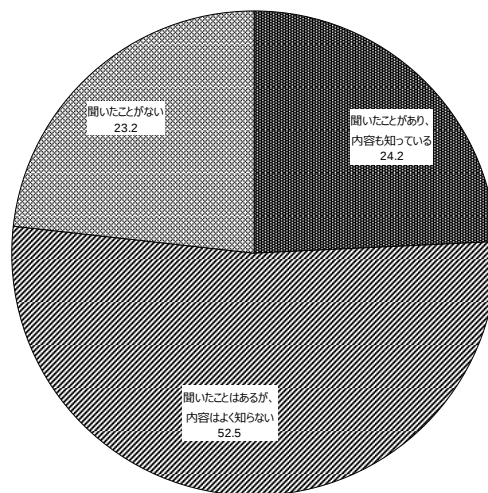
Q8.現在のお住まいについて感じていらっしゃる心配、不満などがありますか。
(n=692、SA)



Q9.Q8で「とても心配、不満がある」または「心配、不満がある」と回答した人は、その内容を以下からお選びください。
(n=212、MA)

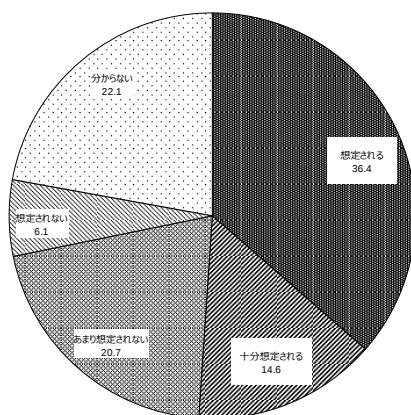


Q10. サービス付き高齢者住宅（以下、サ高住といいます）を知っていますか。
(n=689、SA)

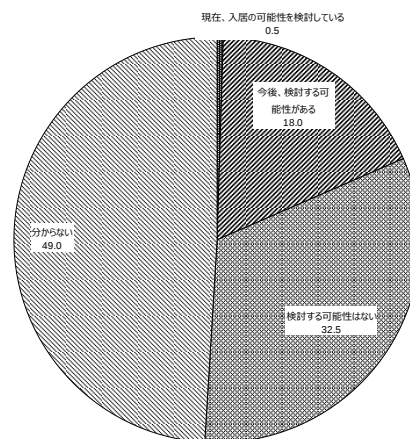


Q11. 【60歳未満】 あなたは、将来、サービス付き高齢者向け住宅にご自身が入居する可能性についてどのように思われますか。 (n=280、SA)
Q11. 【60歳以上】 あなたは、サ高住への入居を検討する可能性はありますか。 (n=412、SA)

【60歳未満】

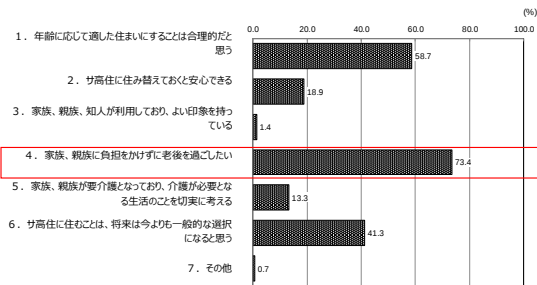


【60歳以上】

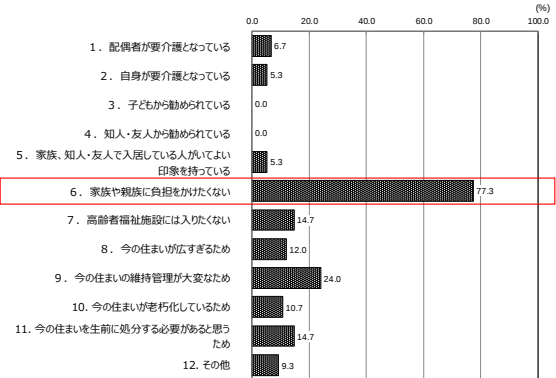


Q12-1. Q11の理由（60歳未満 | 「十分想定される」「想定される」、60歳以上 | 「現在、入居の可能性を検討している」「今後、県とす売る可能性がある」と回答した理由を回答してください。（60歳未満 | n=143、60歳以上 | n=75 MA）

【60歳未満】

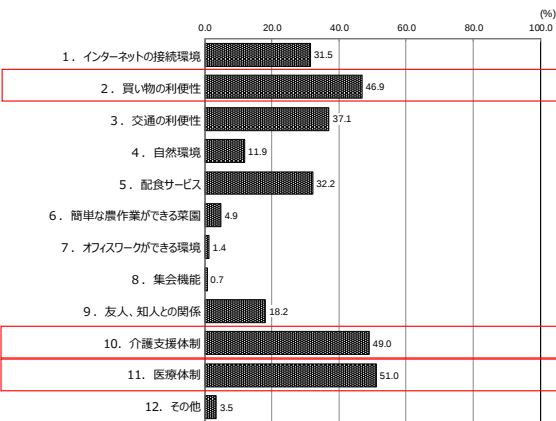


【60歳以上】

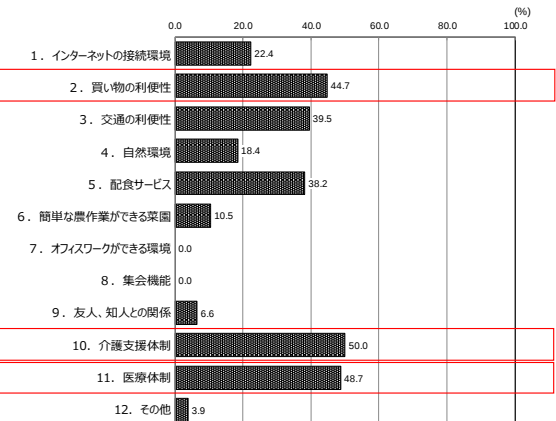


Q12-2. サ高住に求める機能について回答してください。（60歳未満 | n=143、60歳以上 | n=75 MA）

【60歳未満】

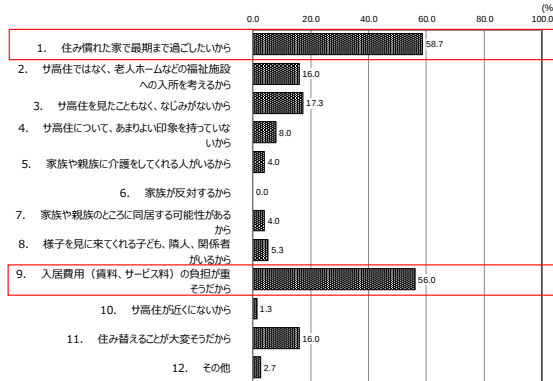


【60歳以上】

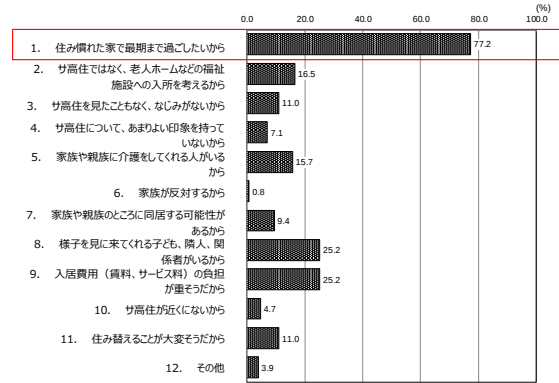


Q13.Q11の理由（60歳未満 | 「あまり想定されない」「想定されない」、60歳以上 | 「検討する可能性はない」と回答した理由を回答してください。
（60歳未満 | n=75、60歳以上 | n=127 MA）

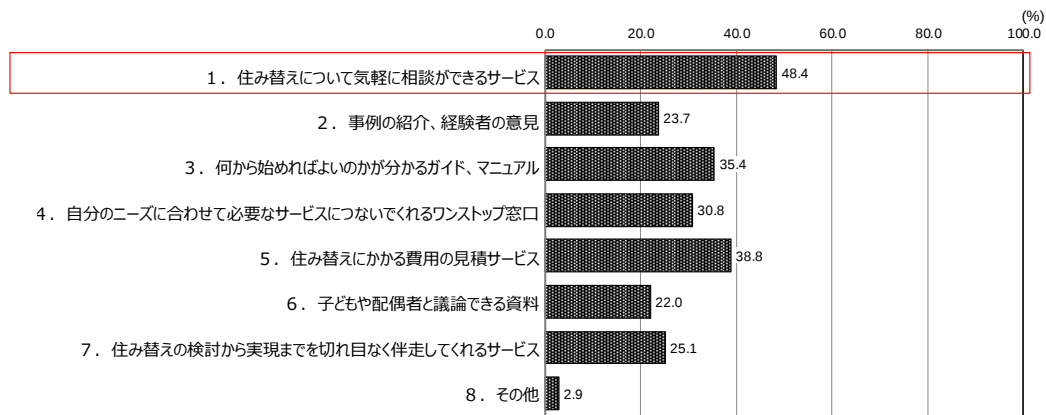
【60歳未満】



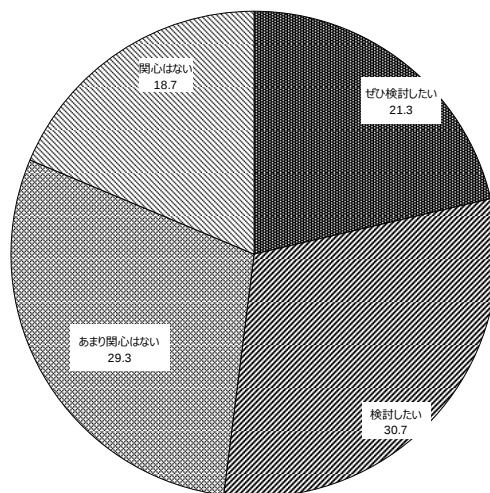
【60歳以上】



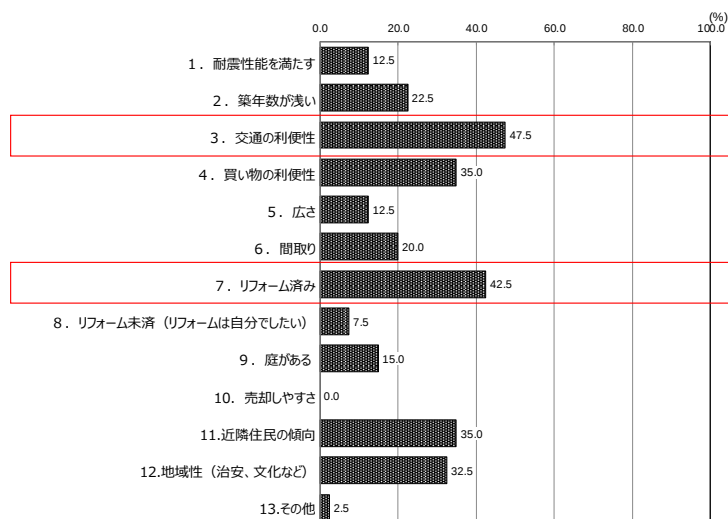
Q17.ご自身のライフステージに合わせて住み替えを検討しようとする場合、どのような支援を期待しますか。
（n=649 MA）



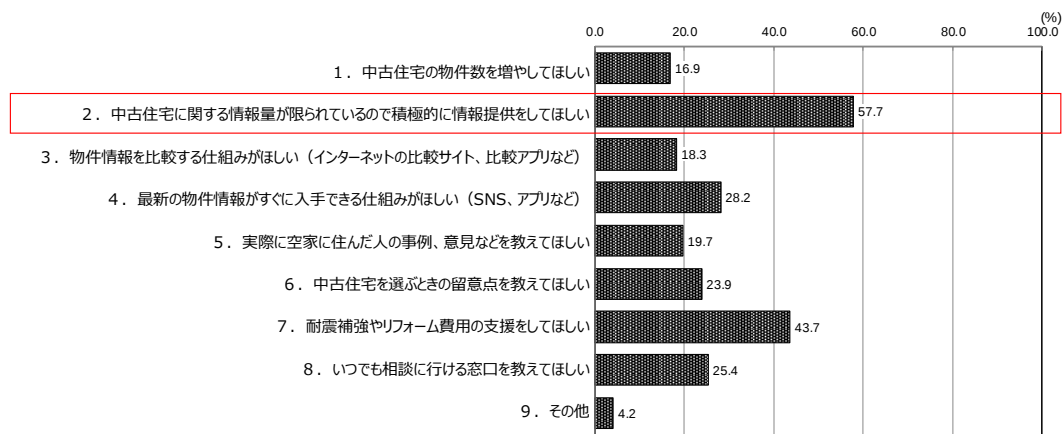
Q18.基山町には、空家となっている中古住宅（戸建）があります。これらの中古住宅について、あなたは今後、活用する可能性はありますか。
(n=75 SA)



Q19-3. 物件の選定にあたり価格以外で重視することを教えてください。
(n=40 MA)



Q20. 今後、基山町の中古住宅の活用をさらに促進するために、あなたが必要だと思うことは何ですか。
(n=71 MA)



■成果物

- 別添資料 4－1－1 鑑文_基山町アンケート案（60 歳未満）
- 別添資料 4－1－2 鑑文_基山町アンケート案（60 歳以上）
- 別添資料 4－1－3 住民アンケート票（60 歳以上）
- 別添資料 4－1－4 アンケート分析結果

2. 民間企業ヒアリング調査

(1) 調査目的

町営住宅建替え事業、高齢者向け専用住宅整備・運営事業、空家等活用事業の3つの事業、ならびにこれらを包括的に実施する事業モデルの可能性について、民間事業者から見た課題、参入意欲等を確認することを目的とし、民間企業ヒアリング調査を実施した。

また、これらの事業に対する民間事業者の理解を促進するとともに、事業者意見を確認・反映していくことで、事業参画意欲の醸成につなげることとする。

(2) ヒアリング項目

本ヒアリング調査では、第3章で取りまとめた事業概要書に記載の事業条件（案）において、事業性等を含めた実現可能性及び、民間事業者目線での課題等を把握するため、各事業の事業条件等及び、事業の連携方策に関してヒアリング調査を行い、意見を収集した。

ヒアリング項目は以下のとおり。

表 6 ヒアリング調査項目

ヒアリング調査項目	
<u>1. 町営住宅の建て替え事業について</u>	
(1) 事業条件	参加資格等（同種類似実績、地元企業の参画に関する条件など）、スケジュールに対する意見・要望
(2) 事業スキーム	本事業を PFI で実施する場合のメリット、課題
(3) 役割分担	民間に委ねる業務範囲（設計、整備、維持管理・運営）
(4) 参画意欲	本事業単体への参画意欲（参加にあたっての懸念点など）
<u>2. 高齢者向け専用住宅の整備・運営事業について</u>	
(1) 事業条件①	高齢者向け専用住宅事業のポテンシャル（立地、アクセス、利用者ニーズなど）
(2) 事業条件②	参加資格等（同種類似実績、地元企業の参画に関する条件など）、スケジュールに対する意見・要望
(3) 事業スキーム①	本事業で望む事業手法（定期借地、売却、PFI 等）
(4) 事業スキーム②	上記で選択する事業スキームにおけるメリット、課題
(5) 参画意欲	本事業単体への参画意欲（参加にあたっての懸念点など）
<u>3. 空家活用等事業について</u>	
(1) 事業条件①	空家活用に対する課題認識（特に、民間事業者にとってのリスクや課題について、御社が関与された経験、実績）
(2) 事業条件②	「高齢者の住み替え」と「若年層の移住定住」を連携して空家活用をする可能性、課題
(3) 役割分担	官民の役割分担に関する意見、提案
(4) 参画意欲	本事業単体への参画意欲（参加にあたっての懸念点など）
<u>4. 上記 1～3 を包括的に民間に委ねる事業モデルについて</u>	
(1) 複数事業を一体的に実施する場合の参画可能性、懸念点等（下記パターン参照）	
(ア)①町営住宅建替え、②高齢者向け専用住宅整備運営、③空家活用等事業をそれぞれ別に実施。各事業を実施する事業者間で連携（協議会を立ち上げ、町との間で連携に関する基本協定を締結 等）	
(イ)①町営住宅建替え、②高齢者向け専用住宅整備運営を一体的に実施、③空家活用等事業の事業者と連携する（協議会を立ち上げ、町との間で連携に関する基本協定を締結 等）	
(ウ)①町営住宅建替え、②高齢者向け専用住宅整備運営、③空家活用等事業を全て一体的に実施。	
(2) 事業を一体的に実施する場合、スモールコンセッションとする可能性（特に空家活用事業）	
(3) 事業を一体的に実施する場合における、①地元企業の参画可能性、②地元企業参画に向けた課題、③地元企業参画を促す工夫	
<u>5. その他、官民連携事業としてより効果的にするために期待する事項等</u>	

(3) ヒアリング対象先

ヒアリング対象先の選定にあたっては地元建設企業を中心に、本事業の特性を加味し福祉事業を行う事業者及び、官民連携事業の実績を保有する全国企業を対象とした。

ヒアリング対象先及び実施状況は以下のとおり。

表 7 ヒアリング対象先一覧

#	企業名※	ヒアリング実施状況
1	地元企業 A (建設)	2023/12/11
2	地元企業 B (不動産仲介)	※同時に実施
3	地元企業 C (福祉)	
4	地元企業 D (建設)	
5	地元企業 E (不動産仲介)	※同時に実施
6	地元企業 F (その他)	2023/12/6
7	地元企業 G (福祉)	2023/12/14
8	全国企業 H (建設)	2023/12/5
9	全国企業 I (建設)	2023/12/19
10	全国企業 J (建設)	2023/12/12
11	地元企業 K (建設)	回答なし
12	地元企業 L (建設)	回答なし
13	地元企業 M (建設)	回答なし
14	地元企業 N (福祉)	回答なし
15	全国企業 O (建設)	辞退

※企業名は非公表

(4) ヒアリング結果

ヒアリング結果の詳細は以下のとおり。

- 地元企業 A（建設）のグループ企業にて実施可能な内容であり、アモーレ・グランデ基山の実績もあるため、事業条件は基本的に問題ないとする。他方で、**体制作りにあたりどの地元企業に参画意欲があるかは論点になる**。アモーレ・グランデ基山では PFI 手法の理解が十分ではない中で、地元企業 F（その他）が主となり実施した。（地元企業 A（建設））
- 町営住宅は公共施設仕様になるため、耐用年数が高いものを建設する必要がある。**投資回収のためには事業期間は 30 年以上必要である**。（地元企業 F（その他））
 - 工期が長いと費用負担も大きくなり、土地の開発（土木事業）の可否でも変わるが、平屋で 20 戸であれば**設計・建設で半年程度の期間で十分である**。（地元企業 F（その他））
- 公営住宅の新築建替えの実績はあり、問題なく取組可能である。類似実績としては山形市中山町、茨城市や和歌山市の子育て住宅等豊富に存在する。時期的に公営住宅の建替え更新時期に近づいており、事業の一つとして取り組んでいる。（全国企業 H（建設））
 - 一般的な維持管理についてはグループ会社で実施可能であるが、**公営住宅の運営はどの範囲まで行うかという論点がある**。学生寮の運営であれば、運営業務の内容があるが、公営住宅では一般的に運営業務がなく、該当する類似実績も特段ない。（全国企業 H（建設））
 - 事業予定地①の余剰地では、高齢者向け住宅施設などが可能性として考えられる。（全国企業 H（建設））
- 町営住宅の運営が含まれると当社にとっては難易度が高い。マンション・アパートを運営している事業者と体制構築を行う必要がある。当社には公営住宅の運営実績はない。（全国企業 I（建設））

町営住宅の事業スキームについて、PFI 手法で問題ないとする意見がありつつも、事業収支の観点から家賃設定に対する懸念やサービス購入型を望む意見があった。

町営住宅（事業スキーム）

- 家賃設定次第ではあるが、建築資材の高騰もあり、PFI 手法でも事業収支が成立するか懸念点である。既存の町営住宅は相場よりかなり低額であり、現在移住意向を示す 20 世帯の次に入居者が継続しているか、**家賃をどう設定するかが論点になる**。また、技術者不足から事業を取組むにあたって調整等が必要になる。（地元企業 A（建設））
- 空室リスクを含め、**費用を一部基山町が負担する（サービス購入型）のであれば、対応可能である**。（地元企業 F（その他））
- 町営住宅整備に関しては、PFI の事例も存在し問題ない。（全国企業 J（建設））
- **PFI より PPP（PRE 等）の方が望ましい**。理由としては、PFI は手続きが煩雑かつ自由度が低いため、事業として魅力度が低下する。（全国企業 I（建設））

町営住宅の役割分担について、地元企業からは PFI 手法において設計～維持管理・運営まで対応可能との意見があったが、全国企業からは地元企業参画に係る事業条件次第で、役割分担や体制構築の難易度が変化するとの意見があった。

町営住宅（役割分担）

- グループ企業を含め、町営住宅は **PFI 手法であるならば設計～維持管理・運営まで対応可能**である。（地元企業 A（建設））
- アモーレ・グランデ基山（PFI 事業）の実績もあるので、**町営住宅の設計、整備、維持管理・運営まで、すべて対応できるコンソーシアムの組成は可能**である。（地元企業 F（その他））
- 地元企業との連携について、どのような基準や体制での参画になるかに応じて、条件が異なる（外構などであれば地元企業の参画も可能）。**地元企業の参画を必須となる場合には、地元企業との体制構築が本事業への参画にあたっての論点**になる。（全国企業 H（建設））
 - 地元企業の参画必須となる場合は、地元企業の体制構築が困難となり断念する可能性がある。また、地元企業の範囲をどこまで（基山町～佐賀県）とするかに応じて体制構築の難易度が変化する。（全国企業 H（建設））
- 当社にて設計～維持管理・運営までありうる。当社が実施する PFI 事業の場合、インシヤルコストは一定程度必要になるが、ライフサイクルコストまで含めた総費用の低減を図ることができる。（全国企業 J（建設））
- 運営は実績があまりない。大学寮であれば連携した実績があるため、可能であるが体制構築を検討する必要がある。（全国企業 I（建設））

町営住宅の参画意欲について、地元企業からは参画意欲あり、全国企業からは事業性等の条件次第で参画意欲ありとの意見があった。

町営住宅（参画意欲）

- 参画意欲はある。なお、候補地は候補地①が望ましい、理由としては周辺に存在する別団地と連携する案も想定されるからである。また、敷地が広いため高齢者向け専用住宅を余剰地において一体的に整備することも可能である。（地元企業 A（建設））
- 参画意欲はある。当社は代表企業ではなく、アドバイザー（マネジメント）の立場で参画予定である。（地元企業 F（その他））
- 事業参画の判断基準として、DB 方式の場合は金額面、BT0・BOT では借上げ賃料をもって長期間実施することになるが、その場合に事業性が成立するかが判断材料になる。（全国企業 H（建設））
- 公営住宅法の関係もあるが型式性能認定されたものであれば参画意欲がある。（全国企業 J（建設））
- 運営部分のみ切り離して SPC を作ることで、建設と運営とでリスク分担も図れると参画にあたっての難易度が下がる。（全国企業 I（建設））
 - PFI でなければ参画意欲は一定程度ある。（全国企業 I（建設））

② 高齢者向け専用住宅

高齢者向け専用住宅の事業条件について、周辺施設を含めたサービス・機能としてコミュニティ形成支援、娯楽、医療、買い物機能を備えることが望ましいとの意見があった。また、高齢者向け専用住宅について、賃料設定等の入居条件を公表しつつ地域の合意形成を図り、受容性を醸成する必要があるとの指摘もあった。

その他、事業条件としては、運営者の法人格及び事業内容について一定程度自由度を設けることを望む意見があった。

高齢者向け専用住宅（事業条件）

- 候補地はいずれも、けやき台より立地が良いが、利用者ニーズとしてどの程度あるか不明瞭である。**高齢者向け専用住宅のサービス内容として、コミュニティ形成の仕掛けや娯楽施設があると望ましい。**（地元企業 A（建設））
 - 参加資格要件に関しては特段意見ない。グループ企業にてデイサービスも提供しており、医療機関等との連携も可能である。（地元企業 A（建設））
- 高齢者向け専用住宅と大々的に公表した際に、高所得者向けの賃料設定とすると、地域住民からハレーションが生じる可能性がある。**事前に入居条件（賃料等）等の情報も一定程度公表しないと、誤解が生じる可能性がある。**（地元企業 D（建設））
 - 高齢者向け専用住宅に合わせ、**医療機能を複合化し、医療モール化すれば地域住民にとっても受益があり、受け入れられやすいのではないか。**基山町では、各医療機能が点在しており、ワンストップではアクセスできない状況である。（地元企業 D（建設））
- 建設候補地の立地であれば、事業性はあると思料する。他方で、敷地候補①については余剰地が出ると思料するが、余剰地の活用のは是非は、住宅の運営事業者の経営次第だろう。空室リスク、看護師などの人材確保を考えると、高齢者住宅を運営できる事業者は限られる。**多くの応募者に参画してもらうためには、サービス付き高齢者住宅に寄せ切らない方がよい。**（地元企業 F（その他））
- 山津医院にて運営するサ高住では 40 部屋 23 m²（トイレ付 8 畳）、有料老人ホーム 36 部屋で 76 部屋を運営している。また、95%の稼働率である。低所得者世帯も家賃を減額のうえ、入居を受け入れている。訪問介護の資格を持った職員が勤務しており、山津ヘルパーステーションと兼務になっている。（地元企業 G（福祉））
 - 高齢者向け専用住宅の入居者は、買い物需要が高く、施設近辺にスーパーやコンビニ等があると望ましい。**また、デイサービスを併設すると収益性が高くなる。その他、交流場所も需要がある。（地元企業 G（福祉））
 - 事業条件として、戸数も論点になる。基山町には多くないが、有料老人ホームと入居者層が重複するため競合になる。また、入居者以外にも人材確保においても競合となる。（地元企業 G（福祉））

- **小規模では事業採算性が見込めないため、一定程度の規模が必要である。**(地元企業 G (福祉))
- 社内独自の市場ポテンシャル評価システムを用いて簡易評価(場所等を仮設定)したところ、高齢化比率等を加味すると高齢者向け専用住宅の必要性・緊急性は近隣他市町と比較して高くないと判断している。他方で、本事業の趣旨を踏まえると、将来人口を踏まえた需要や本事業で期待する効果を発揮するためには、高齢者向け専用住宅の整備は必要と考える。(全国企業 H (建設))
 - 参加資格等について、**高齢者向け専用住宅の法人格を限定しない**(オペレーターが社会福祉法人に限定されると体制構築の難易度が上昇する)、**導入施設を事業者の提案に委ねる等の提案の自由度を設けることが望ましい。**(全国企業 H (建設))
- 地域優良賃貸住宅の枠組みで高齢者向け専用住宅を整備することが想定される。サービス付き高齢者向け住宅の整備実績はある。その場合はどのような運営者と組めるか、という問題がある。**施設整備・所有・運営を全て担うことは困難**である。(全国企業 J (建設))
 - 当社自ら施設所有～運営の投資判断が行えるエリアには基山町は含まれておらず、基山町で本事業を行うのであれば町からの補助等(運営者が事業実施可能なような補助や、体制構築の支援など)が必要である。(全国企業 J (建設))
 - 町営住宅の候補地①にて町営住宅部分以外の余剰地にて高齢者向け専用住宅を一体で整備する方が、スケールメリットを図れる。(全国企業 J (建設))
- 三重県桑名市では市有地に養護老人ホーム・サ高住・保育園を一体的に整備した。高齢者向け施設とこども子育て施設は親和性が高い。桑名市事例では多世代の交流型施設という位置づけで整備が行われた。(全国企業 I (建設))
 - 基山町にも既に高齢者向け施設があるのであれば、その移転に合わせ、当該既存施設を運営する社会福祉法人等と体制構築することも想定される。(全国企業 I (建設))
- 介護的な側面が低く、**単純に「高齢者」のみが対象とするのであれば、様々な事業者が参画意欲を示す可能性**がある。(全国企業 I (建設))
 - 入居費用が高額な施設は基本的には都会部の駅近隣に整備される傾向にある。他方で、「とかいなか」という田舎でありつつも都会部の良さも味わえることにニーズを示す住民も一定数いるのではないかと。需要調査を踏まえないと事業のアイデアの可能性は示せない。(全国企業 I (建設))

高齢者向け専用住宅の事業スキームについて、PFI、PRE（売却）を望む意見があり、PRE（定期借地）は事業期間終了時に入居者が行先を失う懸念から望ましくないとの意見があった。また、事業性の観点からは高齢者向け専用住宅も一定程度の規模が必要とする意見がありつつも、需要の醸成のためには段階的な整備が望ましいとの意見もあった。

高齢者向け専用住宅（事業スキーム）

- **売却か PFI 手法が望ましい**が、事業内容が具体化していない段階では判断できない。なお、**定期借地では入居者が事業期間終了に伴い行き場を失うことを懸念**している。（地元企業 A（建設））
 - 本事業で整備される施設の入居者属性として一定程度資産等がある世帯と思料するが、需要があるかが課題である。（地元企業 A（建設））
- **PFI 手法であれば実施可能**である。国庫補助も活用可能と思料する。（地元企業 F（その他））
 - PFI の場合は、高齢者の入居審査などのノウハウが必要だが、基山町にはまだ数件しか類似施設がないので、その運営事業者と体制構築を検討する必要がある。（地元企業 F（その他））
- 以前とは比較にならないレベルで建設工事単価が高騰している。そうすると、事業性を確保するためには低所得者層の受け入れが困難になるのではないかと。（地元企業 G（福祉））
 - **PFI 手法でも参画可能**である。**定期借地とする場合は、事業期間は 30 年以上が望ましく**、20 年程度では初期投資の回収が困難な多望ましくない。（地元企業 G（福祉））
- 高齢者向け専用住宅の整備・維持管理運営は民間付帯事業として想定しやすいが、PPP・PFI の枠組みにて公募する場合には提示された枠組みの中で検討を行う。**PRE 事業の場合は、売却の方が望ましい**。定期借地にて高齢者向け専用住宅の整備・運営を実施した実績もあるが、施設の特性も踏まえ事業期間の区切りが設けられることは望ましくない。（全国企業 H（建設））
 - 仮に事業期間が定められる手法が採用され、事業期間終了後の施設移転が発生する場合には、運営者となりうる地元企業と組む必要がある。（全国企業 H（建設））
- 交通インフラの観点から、現時点では整備戸数を現時点で想定することは困難である。インフラ整備とセットで考えるべきであり、当該観点からは**段階的に整備していく方が望ましい**。（全国企業 J（建設））
 - 基山町では賃貸市場が形成されていないと考えており、**高齢者向け専用住宅のような賃貸市場（需要）を形成するような仕掛けが必要**である。そのため、国庫

補助（地域優良賃貸住宅、等）を有効活用することが望ましい。（全国企業 J（建設））

- 事業手法としては、PFI（BT0）又は、PFI（BOT）のサービス購入型であれば家賃保証をつけることで事業が成立する可能性がある。（全国企業 J（建設））
- 従来手法（工事発注、運営者は別途選定）等、様々なスキームが想定できる。他方で、町営住宅と同じく**事業の自由度を確保するために PFI 以外の官民連携手法が望ましい**。（全国企業 I（建設））
 - 売却か定期借地かはいずれでも問題ない。（全国企業 I（建設））
 - **定期借地とする場合、長期間が望ましい。PFI の場合は 15 年程度が望ましい**。（全国企業 I（建設））
- 佐賀県の市町村は福岡市と比べ、大手運営事業者にとって市場規模から参画意欲が高くない傾向にある。そのため基本的に、**運営に関しては地元事業者と連携する**ことが想定される。（全国企業 I（建設））

高齢者向け専用住宅の参画意欲について、地元企業複数社から関心があるとの意見があった。全国企業からは、事業性の確保が困難との指摘がありつつも、体制構築（地元企業との連携）次第で参画意欲が変化するとの意見があった。

高齢者向け専用住宅（参画意欲）

- 高齢者向けの福祉施設の運営を行っており、本事業にも関心はある。（地元企業 A（建設））
- 参画意欲はある。間取りや廊下、ドア（すべて引き戸）にするなどの一部の変更は必要だが、町営住宅とスペックはほぼ同様であるため対応可能である。（地元企業 F（その他））
- 町営住宅に付帯する民間事業として公募されるのであれば、資産の流動性を確保できるのか、事業性をどう確保するのか次第である。賃料が高く取れるエリアではないとの認識であり、どのように事業性を確保していくかが課題になる。（全国企業 H（建設））
 - 当社と関係性のあるテナント・運営者の参画意欲次第で、当社の本事業への参画意欲も大きく影響される。また、地元企業の参画形態（必須とするか、地元企業の範囲としてどこまで含まれるか等）によっても全国企業の参画意欲は変化する。（全国企業 H（建設））

③ 空家活用

空家活用の事業条件について、活用する事業者が匿名性では利活用が進まない、空家の状態（解体が必要、リノベーションすることで活用可能等）に応じたランク付けが必要、子育て世帯向けの施策との併せることが必要との意見があった。また、既存の空家バンクには良質な物件が集まっておらず、仕組みが有効活用されていないとの指摘があった。

空家活用（事業条件）

- 空家の発掘は自社にて独自で行っており、空家の活用が進まない理由としては、空家になっても処分できない理由などがあるためである。また、**空家バンクには良質な物件は集まっていないという課題**がある。（地元企業 A（建設））
 - 高齢者向け専用住宅の戸数次第で、本事業が機能するかが変わる。連携にあたっても**空家の所有者は匿名では事業者に活用を委ねるのに不安を抱くため、指名制になる**のではないかと。（地元企業 A（建設））
- 老朽化した不動産の売却が課題である。現在は、2,3 ヶ月に 1 件のペースで空家取引されているが、基本的には業者が買い取り、リフォームを行い、再販している。けやき台は良質な住宅であるためそのままでも再販可能であるが、他エリアの空家は築年数が古く、一度解体して新築で住戸整備したのちに販売しているものもある。（地元企業 D（建設））
 - けやき台に関しては、駐車場が狭く、円滑な再販のためには駐車場の拡張が必要になる。（地元企業 D（建設））
 - 若年層は、住宅に昔ほどこだわりがないのか、建売住宅は長くとも半年以内に買い手が見つかる状況である。近隣市町では住宅の値段が高いため、比較的安価に購入可能な基山町に需要が流れてきていると思料する。（地元企業 D（建設））
- **老朽化した住宅の除去に対して補助金を出せば空家活用が進む。空家に対しても解体が必要なもの、リノベーションができるもの、などランクをつけるべきで、その判断ができるかどうか**が重要である。（地元企業 F（その他））
- 当社で開発を行ったまち・団地に関しては、開発に携わった企業として当該地域のリニューアルを行うなど、開発以降もコミットし続けている。具体的には、一度当社にて物件を買い上げ、リフォーム後に売却するという流れである。他方で、昨今は当社が開発を手掛けていないまちからも相談があるが、現時点ではそうしたまちのリニューアル事業は行っていない。（全国企業 J（建設））
 - 高齢者向け専用住宅事業と、空家等活用事業を一体的に実施するには課題がある。空家バンクに物件が登録されただけでは若年層は移住せず、**子育て世帯向けの施策を併せて実施することで、安定的な移住・定住需要の確保につながると**考える。（全国企業 J（建設））

- 空家対策及び活用事業は全国的に先行事例がない事業であり、試行錯誤が必要である。（全国企業 I（建設））
 - 民間企業目線では、物流施設や半導体工場等の設置需要が福岡県近郊では一定程度ある。そうした施設整備に合わせて新たな移住・定住需要が発生する。民間企業誘致等と連携して空家活用を進めていくと、空家等活用事業も収益性を一定程度見込むことができるのではないか。（全国企業 I（建設））

空家活用の役割分担について、基山町には空家相談にあたっての利用者にとってハードルの低い仲介役になることを望む意見があった。

空家活用（役割分担）

- 基山町が空家情報の取りまとめ及び、高齢者向け専用住宅への移住等に伴う相談段階から情報を事業者に共有いただきたい。（地元企業 A（建設））
- 空家バンクには売却が困難な（築年数が古い、市街化調整区域内等）物件が掲載されており、機能していない。そこが本事業を通して、**基山町が空家相談のもっともハードルの低い窓口になれば、機能していく**のではないかと。（地元企業 D（建設））
- **基山町にはマッチングの中心の役割を果たしてほしい。また、町が仲介することで支払の信用を担保できると円滑化する。**（地元企業 F（その他））
- 空家の総戸数が 20 戸程度であれば借り上げ型の公営住宅とする方法も想定される。他方で、町営住宅としての基準・要件を満たす必要があり、再整備費用が一定程度必要になる可能性がある。（全国企業 J（建設））

空家活用の参画意欲について、地元企業複数社からは事業条件次第（基山町との役割分担、体制構築等）では意欲有との意見があった。他方で、全国企業からはノウハウがないことや、事業領域外であることから参画意欲は示されなかった。

空家活用（参画意欲）

- 事業内容次第であるが、基山町と連携する際のメリットが明確化されれば参画する可能性がある。他方で、現在は民間企業が独自に動いている中で、そのスピード感と合うか、といった課題がある。（地元企業 A（建設））
- 事業への関心はあるが、連携方策（体制構築）次第である。（地元企業 D（建設））
- 空家等活用事業は難易度が高く、参画意欲はない。リノベーションが出るのであれば参画する可能性がある。（地元企業 F（その他））
- 当社には事業ノウハウがなく、当社が単体で新規事業として取り組むことは困難である。（全国企業 H（建設））
- **【再掲】**昨今は当社が開発を手掛けていないまちからも相談があるが、現時点ではそうしたまちのリニューアル事業は行っていない。（全国企業 J（建設））

④ 一体的実施に向けた方策

一体的実施に向けた方策のうち事業の包括化について、町営住宅と高齢者向け専用住宅については一体発注を望む意見が地元企業・全国企業ともに確認された。空家等活用事業については、収益構造が不透明、決裁等の手続きの煩雑化、体制構築の難易度上昇等を懸念して包括的な発注を望まないとする意見があった。

また、事業全体に係る実施体制について、地元企業からは地元企業のみでの体制とすることを望む意見と、全国企業が参画しノウハウ育成を図るべきとの意見があった。また、事業スキームについて、本事業におけるスモールコンセッションは収益性や予算化が不透明等の理由から適用が困難とする意見があった。

一体的実施に向けた方策（事業の包括化）

- **町営住宅と高齢者向け専用住宅事業は一体発注**が望ましい。（地元企業 A（建設））
- **町営住宅と高齢者向け専用住宅事業は一体発注**が望ましく、本事業への空家等活用事業の包括は体制構築の困難さからも望ましくない。また、現在居住している人の将来の住替え意向は未知数であり、空家等活用事業は収益構造も見えない点も困難さになっている。（地元企業 F（その他））
- **高齢者向け専用住宅の入居希望者に、空家活用やその事業者を紹介することは可能**である。また、空家活用による収益を当該世帯の入居費用に充てるといったスキームはありうる。（地元企業 G（福祉））
 - 他方で、事業が一体発注になると決裁などの手続きが煩雑になり、柔軟性に欠ける恐れがあるため、**各事業は別々の発注**とし、基本協定等によって連携することが望ましい。（地元企業 G（福祉））
- 連携方策について個別にリスク検証が必要であるが、**町営住宅と高齢者向け専用住宅事業の一体発注**または、各事業を個別発注する方法であれば参画可能である。（全国企業 H（建設））
 - 連携にあたり、代表企業等が全体マネジメントを担う場合には、本事業に携わる事業期間の長さが論点になる。具体的には、基本的には運営者は関わり続けることになるが、設計・施工に係る役割を担った当社が関わり続けることが良いのか、また、その分の対価が事業費として設定されているかは確認する必要がある。（全国企業 H（建設））
- **空家等活用事業が一体的な事業として含まれると、前例や実績がないため事業の難易度が上昇**する。（全国企業 I（建設））
 - 町営住宅と高齢者向け専用住宅の候補地は距離もあり、連携できる部分も限られるのではないかと。（全国企業 I（建設））

一体的実施に向けた方策（体制・事業スキーム・その他）

- **地元企業で体制構築を図りたい。**全国企業が参入した際には事業収支が成立しない可能性を懸念する。（地元企業 A（建設））
- スモールコンセッション（R0 方式）によって、基山町が空家を所有し活用することができれば望ましい。また、PFI や高齢者向け専用住宅等の**実績が豊富な全国企業等が参画し、地元企業と体制を組んで、地元企業は知見を蓄積しつつ取り組む進め方が望ましい。**クレーム対応等も含めたマネジメントノウハウを 1 から構築していくことは困難である。（地元企業 D（建設））
- 本事業は、**地元企業主体で取り組むべき**と考える。（地元企業 F（その他））
 - 現在の最大の懸念は建設工事単価及び金利の上昇である。提案後の施工までの期間が長いと、外部環境が変化し、事業性が成立しない懸念がある。そのため、ある程度余裕のある予算確保を行えば、事業者側もたとえ先の工事でも参画可能になる。（地元企業 F（その他））
 - スモールコンセッション（R0 手法）もあるが、基山町が空家を取得するためには、（公示価格を過度に下回るわけにはいかないため実勢価格より）高く買う必要が出てくる。また、購入用の予算化ができないと思料する。（地元企業 F（その他））
- 空家等活用事業について、R0＋コンセッション方式であれば想定できるが、スモールコンセッションを導入する場合はそもそも一定程度ニーズ（ポテンシャル）が有る施設でなければ成立困難である。また、コンセッションは民間事業者に裁量が与えられていないケースが多く、自由度・ポテンシャルの観点から本事業での適用は困難と思料する。（全国企業 H（建設））
- PPP 事業として、官民で建設的に協議しつつ事業スキーム等を検討していけるのであれば事業に関心がある。他方で、空家等活用事業において昨今スモールコンセッションの事例はあるものの、本事業では適用は困難と思料する。（全国企業 J（建設））

■成果物

- 別添資料 4－2－1 ヒアリング依頼状
- 別添資料 4－2－2 本町概況及び本事業の全体像

3. 市場調査結果まとめ

(1) 本事業へのニーズ・ポテンシャル

高齢者向け専用住宅について、アンケート調査から、現在居住する家の管理を理由として心配・不満を抱えている住民が一定割合存在することが確認された。また、サ高住への住替え意向は60歳以上では約18%、60歳未満では約50%と差がある状況であり、高齢者向け専用住宅を整備した場合、即座に現時点での高齢者世帯が住替えを行う可能性は高くはないが、若年層にとっては高齢者向け専用住宅が既に存在することで、高齢者向け専用住宅への受容性が更に高まり将来的に住替える可能性はあると想定される。

また、ヒアリング調査から、高齢者向け専用住宅について各社が参画意欲を示すことから事業性及び、入居者需要が一定程度存在する可能性が考えられる。また、アンケート調査でも確認できたように、高齢者向け専用住宅及び、その周辺施設にて備えるべき機能として買い物その他、医療・介護機能も必要があることが把握できた。

空家活用について、アンケート調査では気軽な相談や情報提供を求める意見が多く、移住希望者に適切に空家情報が届いてない（積極的に探さなければ空家を発見できていない）可能性があることが判明した。その理由として、ヒアリング調査のとおり、既存の空家バンクでは良質な空家が登録されていないため、当該仕組みが有効活用されておらず、結果として空家とニーズのミスマッチに繋がっている可能性が示唆された。

表 8 市場調査で得られた主な意見・示唆まとめ

視点		市場調査結果（主な意見等）	得られた示唆・可能性
事業の一体化	連携方策、課題	✓ 町営住宅と高齢者向け専用住宅は一体発注が望ましい ✓ 各事業個別発注が望ましい ✓ スモールコンセッションは予算化や基山町の事業費負担から実現困難 ✓ スモールコンセッションはニーズが一定程度存在しなければ成立困難	✓ 市場調査から「町営住宅＋高齢者向け専用住宅」又は各事業個別発注とする可能性が示された ✓ なお、本事業において活用を検討していたスモールコンセッションについては、事業性や予算化等の観点から困難と想定された ✓ 以上を踏まえ、基本的には「町営住宅＋高齢者向け専用住宅」を包括化し、空家等活用事業については協定書等で連携を促す方針が望ましい
	取組み体制	✓ 地元企業で体制構築を望む ✓ 実績が豊富な全国企業等が参画し、地元企業と体制を組んで、地元企業は知見を蓄積しつつ取り組む進め方が望ましい	✓ 地元企業から全国企業が参画し、取り分の低下等の懸念から地元企業だけの体制構築を望む意見があった ✓ 他方で、本事業は新規性のある事業手法、かつ地元企業では官民連携手法への熟度が高くないことから全国企業からノウハウ共有を望む意見もあった ✓ 以上を踏まえ、上記の連携方策を採用する場合には全国企業と地元企業とのマッチングを促進する仕組みを考え、体制構築のメリット及び懸念点解消に努めることが望ましい
	期待される効果等	✓ 高齢者向け専用住宅の入居希望者に、空家活用やその事業者を紹介することは可能 ✓ 町営住宅と高齢者向け専用住宅の候補地は距離があり、連携効果が限られる	✓ ソフト面では連携可能性が示されつつも、町営住宅と高齢者向け専用住宅の距離が離れている場合には、連携効果が限られるとの指摘があった ✓ 以上を踏まえ、事業化に向けた今後の検討にあたっては同一敷地内

視点		市場調査結果（主な意見等）	得られた示唆・可能性
			における町営住宅・高齢者向け専用住宅整備の可能性を検討することが望ましい
町営住宅	需要	✓ 事業予定地①の余剰地では、高齢者向け住宅施設も併せて整備してはどうか	✓ 町営住宅、高齢者向け専用住宅の同一敷地内での整備の可能性が示された
	事業手法、事業性	✓ 投資回収のためには事業期間は 30 年以上必要 ✓ 家賃水準が論点 ✓ PFI 手法であれば対応可能 ✓ 提案の自由度の観点から PFI よりは PPP（PRE 等）の方が望ましい	✓ 事業性の確保のためには長期間、かつ家賃設定次第では町からの補助が必要である ✓ また、事業手法としては PFI 手法と自由度の観点から PRE 事業を望む意見があり、事業化に向けて両手法の可能性を並行で検討を進めることが望ましい
	実現可能性	✓ 地元企業に参画意欲の有無が論点 ✓ 公営住宅の運営はどの範囲まで行うか	✓ 体制構築や事業範囲等の事業条件次第で、事業の実現可能性（参画可能性）が変化する可能性がある
高齢者向け専用住宅	需要	✓ 現在居住する家の管理を理由として心配・不満を抱えている住民が一定割合存在	✓ 生涯にわたり、持ち家で住み続けることへの不安はあり、引っ越し先の選択肢があれば、引っ越し及び空家活用を促せる可能性がある
		✓ 高住への住替え意向は 60 歳以上では約 18%、60 歳未満では約 50%と差がある	✓ 高齢者向け専用住宅を整備した場合、即座に現時点での高齢者世帯が住替えを行う可能性は高くはない ✓ 他方で、若年層にとっては高齢者向け専用住宅が既に存在することで、高齢者向け専用住宅への受容性が更に高まり将来的に住替える可能性はある
	事業手法、事業性	✓ 小規模では事業採算性が見込めないため、一定程度の規模が必要 ✓ 段階的に整備していく方が	✓ 事業性を確保するために、適切な施設規模（段階的整備や一定規模以上）の検討、市場形成の仕組みづくりが必要である

視点		市場調査結果（主な意見等）	得られた示唆・可能性
		望ましい ✓ 高齢者向け専用住宅のような賃貸市場（需要）を形成するような仕掛けが必要 ✓ 売却か PFI 手法が望ましい（定期借地では入居者が事業期間終了に伴い行き場を失う） ✓ 事業の自由度を確保するために PFI 以外の官民連携手法が望ましい ✓ 定期借地とする場合は、事業期間は 30 年以上が望ましい	✓ また、事業手法については自由度の観点からは町営住宅と同じく PRE 事業が望ましいが、高齢者向け専用住宅の特徴から定期借地はそぐわない可能性がある ✓ 以上を踏まえ、事業化に向けて基本的には PFI 事業としつつも、民間事業者が独立採算で事業実施可能な場合には PRE（土地売却）も視野に検討することが望ましい。
	実現可能性	✓ コミュニティ形成の仕掛けや娯楽施設の併設が望ましい ✓ 施設近辺にスーパーやコンビニ等があると望ましい ✓ 事前に入居条件（賃料等）等の情報も一定程度公表しないと、誤解が生じる可能性 ✓ 医療モール化すれば地域住民にとっても受益があり受容性が向上する ✓ 多くの応募者に参画してもらうためには、サービス付き高齢者住宅に寄せ切らない方がよい ✓ 高齢者向け専用住宅の法人格を限定しない、導入施設を事業者の提案に委ねる等の提案の自由度を設けることが望ましい	✓ 高齢者向け専用住宅の内容として、既存のサービス付き高齢者住宅のような介護サービスの拡充ではなく、医療との複合化や商業誘致等の地域に開かれた多機能な施設であれば、魅力度が高まると想定される ✓ また、高齢者向け専用住宅の整備・運営事業にあたっては体制構築の難易度が事業の難易度に直結することが考えられ、特に運営事業者との体制構築を容易にする施策が求められている
空家	需要	※高齢者向け専用住宅と同様	
	事業手	✓ 空家の所有者は匿名では事	✓ 既存の空家バンクは①良質な物件

視点		市場調査結果（主な意見等）	得られた示唆・可能性
活用	法、事業性	業者に活用を委ねるのに不安を抱くため、指名制になる ✓ 空家に対しても解体が必要なもの、リノベーションができるもの、などランクをつけるべき ✓ 基山町が空家相談のもっともハードルの低い窓口になれば、機能していく ✓ 基山町にはマッチングの中心の役割を果たしてほしい。町が仲介することで支払の信用を担保できると円滑化される	が登録されていない（供給側の理由）、②空家のグレードが分かりづらい（供給側の理由）、③上記の理由から空家バンクに対する信頼度が低い（供給・需要の理由）の3点から有効活用されていない ✓ 以上を踏まえ、基山町が空家相談・移住時の家探しの窓口として一元化し、不動産会社・移住希望者・空家保有者それぞれを円滑に仲介する、プラットフォームのような役割を担うことが望ましい
	実現可能性	✓ 空家バンクには良質な物件は集まっていないという課題がある ✓ 子育て世帯向けの施策を併せて実施することで、安定的な移住・定住需要の確保につながる	

（２）事業実現に向けた課題

本事業の官民連携方策として、町営住宅と高齢者向け専用住宅の一体的発注の可能性がヒアリング調査より示唆されたが、空家等活用事業については、将来的に見込まれる空家戸数や事業構造が現時点では確定しておらず不透明であることから別事業として、連携を図っていく方針が望ましいとされた。

他方で、本事業で期待する効果の一つとして、高齢者向け専用住宅を通じて把握する将来の空家情報を空家等活用事業において活用することにより、空家供給と移住希望者のマッチングにおける時間のずれ（空家期間の短縮）や需給量の乖離（需要量を把握したうえで供給量を調整できるため）を最低限に減らせることが期待できる。そのためには、高齢者向け専用住宅の事業者と空家等活用事業の事業者間における情報連携を円滑に行える事業条件とする必要がある。

また、空家等活用事業は、その事業性の不透明・不安定さから、事業者からは基山町が一定の役割を担うことが期待された。以上から、空家等活用事業にあたっては事業性を高める工夫（基山町からの支援、収益が見込める他の事業との一体化等）が必要である。

その他、町営住宅は低額な家賃では事業性確保のためには基山町からの補助が必要であり、高齢者向け専用住宅については住民の理解及び受容性の醸成を促す工夫に加え、事業者側の体制構築への支援が必要である。

第5章 総合評価

1. 定性評価

(1) 評価対象とする事業・事業スキーム

定性評価にあたっては、市場調査結果も踏まえ、町営住宅建替え事業・高齢者向け専用住宅整備・運営事業を対象に、以下の事業スキームを簡易比較した。

なお、本事業においては町営住宅建替え事業については従来手法・PFI事業、高齢者向け専用住宅整備・運営事業については従来手法・PFI事業・PRE事業（定期借地、土地売却）が想定される。

- ・ 従来手法（整備、管理運営を公共が個別に発注）
- ・ PFI（Private Finance Initiative）事業（整備・管理運営を包括的に発注）
- ・ PRE事業／定期借地（整備・管理運営は民間が実施）
- ・ PRE事業／土地売却（整備・管理運営は民間が実施）

(2) 官民連携手法の事業手法の概要

①PFI（Private Finance Initiative）事業

■制度の概要

根 拠 法 令	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)
内 容	・ PFI 法の手続きに則り民間事業者を選定し、民間資金等を活用し、設 の整備・運営維持管理を民間事業者を実施させる手法。 ・ これまで公共施設等の整備等に当たって、公共が設計、建設及び施設 の運営維持管理を別々に発注し、住民等へサービス提供していたもの を、民間事業者に包括的に発注し、直接住民等へサービスを提供させ ることで、サービスの低廉化及び質の向上を達成することが期待され ている。
事 業 期 間	・ 上限なし（概ね 10～20 年程度としている例が多い）。
特 徴	・ 公共施設の整備及び長期間にわたる運営維持管理を、民間事業者に実 施させることが可能。

■一般的な事業スキーム

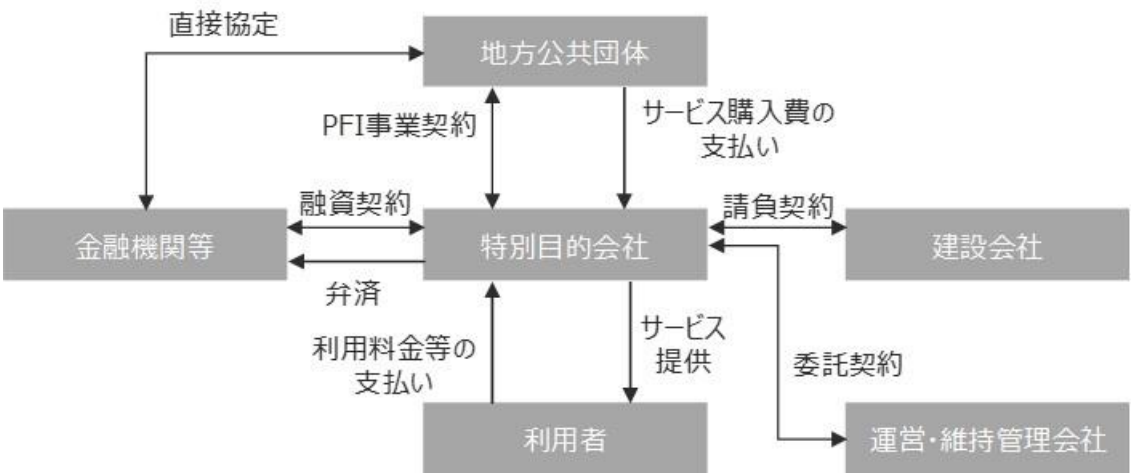
PFI 事業の標準的なスキームは次の通りである。

民間事業者は、PFI 事業を実施するための特別目的会社（SPC: Special Purpose Company）を設立し、地方公共団体との間で PFI 事業契約を締結する。

SPC は、金融機関等と融資契約を締結し、資金調達を行った上で、建設会社や運営・維持管理会社等に対し請負又は業務委託を行い、公共施設等の整備・運営維持管理を行わせる。SPC は、利用者に対しサービスを提供し、当該サービスの対価として、利用者から得る利用

料金及び PFI 事業契約に定められた地方公共団体から支払われるサービス購入費を原資として、金融機関に融資を弁済する。

金融機関等は、地方公共団体との間で直接協定を締結し、財務面から SPC に対するモニタリングを行うとともに、事業の継続性に疑義が生じた場合には、事業に対して介入し、事業の立て直しを行う権利を有する。



また、PFI 事業には、公共施設等の所有形態に係る事業方式と SPC の収入に係る支払い方式について、次の区分がある。

■事業方式と支払い方式の区分

【事業方式】

BT0 方式 (Build-Transfer-Operate)	施設整備後、公共に施設の所有権を移転し、民間事業者等が運営を行う方式
BOT 方式 (Build-Operate-Transfer)	施設整備後、民間事業者等が施設の所有権を保持しつつ運営等を行い、事業期間終了後、公共に所有権を移転する方式
B00 方式 (Build-Operate-Own)	施設整備後、民間事業者等が施設の所有権を保持しつつ運営等を行い、事業期間終了後、施設を除去して更地返還する方式
R0 方式 (Rehabilitate-Operate)	民間事業者等が施設の改修を行ったのち、当該施設の運営等を行う方式（一般的に所有権は公共から民間に移転しない）

【支払い方式】

サービス購入型	施設の整備及び運営等の費用を公共からのサービス購入費のみによ
---------	--------------------------------

	って回収する方式
独立採算型	施設の整備及び運営等の費用を利用者から収受する利用料金のみによって回収する方式
混合型	施設の整備及び運営等の費用を公共からのサービス購入費及び利用者から収受する利用料金によって回収する方式

②PRE 事業（定期借地権）

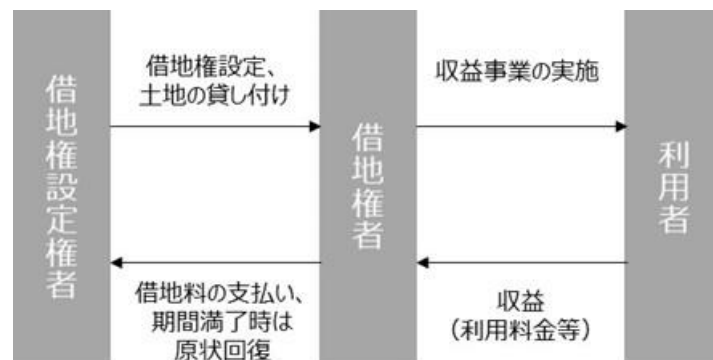
■制度の概要

根 拠 法 令	借地借家法第 3 条、法 22 条、法 23 条
内 容	・ 「借地権」とは、「ある土地を使用し、安定的な収益を得ることができる権利」を指す。借地権の存続する期間においては、賃借人が土地等を使用することにより、収益をあげることができる制度。 ・ 定期借地権は、大きく分けて法 22 条に定める定期借地権及び法 23 条に定める事業用借地権等がある。
年 数	・ 【一般定期借地権】50 年以上 ・ 【事業用定期借地権】10 年～50 年
特 徴	【一般定期借地権】 ・ 更新を認めない、存続期間の延長を認めない、建物買い取り請求権を認めないといった強行規定を定めることができる。 【事業用定期借地権】 ・ 存続期間を 30 年から 50 年としたものについては、定期借地権と同様に、更新を認めない、存続期間の延長を認めない、建物買い取り請求権を認めないといった強行規定を定めることができる。 ・ 借地の活用用途が事業用に限る（居住用は不可）。 ・ 10 年以上 30 年未満として貸し付けを行う場合において、借地借家法は借地権を認めておらず、その契約の更新や効力等について借地権者に権利を認めないものとなっている（借地権設定者が一方的に借地契約を解除することもありうる）。 ・ この場合、借地権者は事業的安定性が認められない（借地権を主張できない）ことから、その借地料は安い金額となり、結果暫定利用目的での事業実施が可能となるという側面がある。

■一般的な事業スキーム

土地の所有者（＝借地権設定権者）は借地権を設定し、賃借人（＝借地権者）に貸し付ける。借地権者は存続期間中において借地内で収益事業を実施する。

借地権者は期間満了時に伴い、原則として更地に原状回復したうえで土地を返還する。



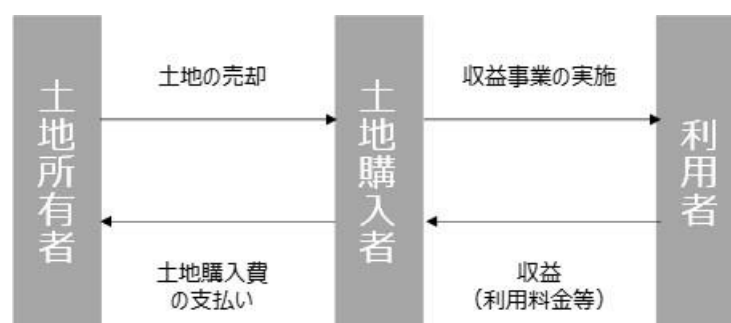
③PRE 事業（土地売却）

■制度の概要

根 拠 法 令	特になし
内 容	土地購入者に土地所有者が土地（公有地）を売却、購入者は事前に定められた制限を除く用途において開発等を実施。
年 数	売却後、事業者が土地を保有している期間中
特 徴	土地購入者は購入後、定期借地権設定契約のように事業期間を限定されずに開発及び事業を実施可能である。

■一般的な事業スキーム

土地の所有者は購入者に土地を売却する。購入者は購入後、自治体の定める制限等を除き土地の開発等を実施可能である。



（３）事業手法のメリット・デメリット比較

本事業では、町営住宅建替え事業については従来手法・PFI 事業、高齢者向け専用住宅整備・運営事業については従来手法・PFI 事業・PRE 事業（定期借地、土地売却）が想定される。また、高齢者向け専用住宅整備・運営事業については、PRE 事業（定期借地）とする場合においても、PFI 事業（町営住宅建替え事業）の付帯事業とする場合と、PFI 事業（町営住宅建替え事業）とは切り離し単体の PRE 事業（定期借地）とする可能性が想定される。

取りうる事業手法のパターンを踏まえつつ、定性評価では、本事業や基山町の特性等を踏まえた観点から各手法のメリット・デメリットを整理し、一体の事業とするにあたり望ましい事業手法の組合せパターンを検討した。評価の視点として、「民間事業者の創意工夫」「町の財政負担の軽減」「財政負担の平準化」「整備方針への町の関与度」「施設運営への町の関与度」の５つの観点から整理すると次のとおりである。

本事業では、従前の住宅環境整備における課題（良質な空家の不足、既存ストックを活用した移住者の受け入れ、町内における年齢別人口分布の平準化等）の解消を目的としていることから、本事業の当初段階においては基山町が施設運営に一定程度関与しつつ、事業者と連携しながら期待する効果の創出に向けて取り組むことが望ましい。

以上の本事業の特性及び事業手法のメリット・デメリットを踏まえると、町営住宅建替え事業と高齢者向け専用住宅整備・運営事業をともに PFI 事業の特定事業とする場合、基山町の財政負担及び実現可能性のあるスケジュールの観点（町営住宅に関しては早期に整備が必要であり、それに併せて高齢者向け専用住宅の要求水準を定める必要がある）から望ましくない。そのため、町営住宅建替え事業は PFI 事業とし、高齢者向け専用住宅整備・運営事業は PFI 事業の付帯事業として PRE 事業（定期借地）とすることが望ましい。なお、高齢者向け専用住宅整備・運営事業が付帯事業となることで、事業者の体制構築の難易度が高まる可能性が市場調査より確認できているため、事業条件の検討にあたっては、継続的に事業者と対話を進めることが望ましい。

■ メリット・デメリット

事業手法／ 評価視点	PFI 方式 (BT0)	定期借地方式	土地売却方式
民間事業者の 創意工夫	△ 設計・建設について、性能 発注・一括発注であるた め、比較的、民間事業者の 創意工夫が発揮されやす い。 管理・運営について、長期 的・包括的に取り組むた め、創意工夫が発揮されや すい。	○ 借地部分の施設整備につ いて、整備内容は民間事 業者の提案に委ねることが 基本となるため、事業者の 創意工夫が発揮されやす い。	○ 売却地部分の施設整備に ついて、整備内容は民間事 業者の提案に委ねること が基本となるため、事業者 の創意工夫が発揮されや すい。
町の財政負担 の軽減	△ 設計・建設について、性能 発注・一括発注であるた め、財政負担の軽減が期待 できる。 管理・運営について、長期 的・包括的に取り組むた め、学習効果・スケールメ リット等により財政負担 の軽減が期待できる。	○ 定期借地権の場合は長期 にわたって事業者に借地 が可能であり、財政負担の 軽減が期待できる。	○ 土地売却の場合は定期借 地方式と比較してトータ ルの財政負担軽減額は低 い可能性があるが、整備年 度の公共負担額が大きい 場合、短期的な財政収支の 均衡が期待できる。
財政負担の平 準化	○ サービス購入型の場 合、PFI 事業期間中に 事業費を割賦払いと することができる。	× 設計、建設、維持管理・ 運営の各段階に应じ て相当額の支払いが 必要であり、支払額を 平準化できない。	× 設計、建設、維持管理・ 運営の各段階に应じ て相当額の支払いが 必要であり、支払額を 平準化できない。
施設方針への 町の関与度	○ 性能発注であるため、ある 程度町が施設整備に関与 することが可能である。	× 町が一定の方針を示すも の、施設整備の内容は民 間事業者の提案に委ね ることが基本となる。	× 町が一定の方針を示すも の、施設整備の内容は民 間事業者の提案に委ね ることが基本となる。
施設運営への 町の関与度	○ PFI 事業の運営状況を確認 する目的でモニタリング を実施するため、事業期 間中において町は関与し 続けることとなる。	△ 事業期間中は、公募資料 にて定める範囲に運営 への関与が可能。	× 土地売却後は事業者が主 導で事業を進め、基本的 には町は運営に関与でき ない。
総合評価	○3／△2／×0	○2／△1／×2	○2／△0／×3

※ メリットの高い順に○、△、×として評価を記載。

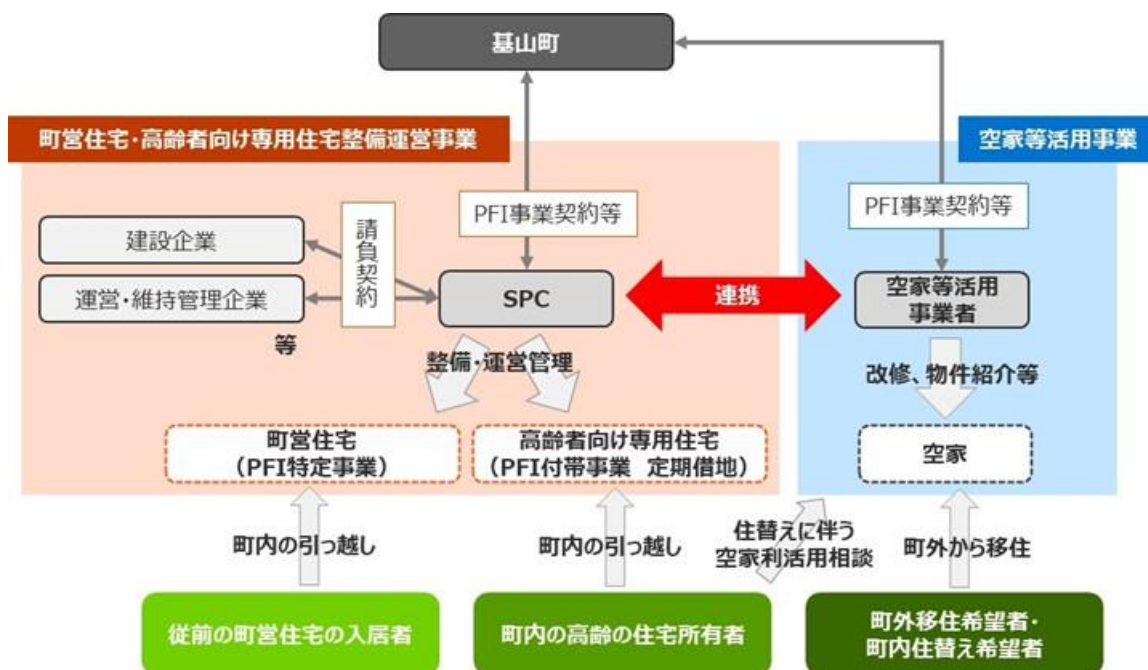
また、役割分担及びリスク分担については、各手法の特性等を勘案すると次のとおりである。

■リスク分担への考え方

事業手法	整備費の資金調達	施設整備	運営	維持管理
PFI 事業 (BTO)	・ 一部（国費充当分等）を本町が資金調達を実施し、残額を民間事業者が実施。	・ 整備費は本町が負担。 ・ 建設工事に係るリスクは原則的に民間事業者が負担。	・ 運営費を民間事業者が負担。 ・ 本町の帰責事由によるリスク以外は原則的に民間事業者が負担。	・ 維持管理費を民間事業者が負担。 ・ 本町の帰責事由によるリスク以外は原則的に民間事業者が負担。
定期借地方式	・ 施設整備費は民間事業者が資金調達を実施。	・ 民間事業者が整備費・リスクの双方を負担。	・ 民間事業者が運営費・リスクの双方を負担。	・ 民間事業者が維持管理費・リスクの双方を負担。
土地売却方式	・ 施設整備費は民間事業者が資金調達を実施。	・ 民間事業者が整備費・リスクの双方を負担。	・ 民間事業者が運営費・リスクの双方を負担。	・ 民間事業者が維持管理費・リスクの双方を負担。

以上の定性評価を踏まえ、町営住宅・高齢者向け専用住宅整備運営事業は一体化の上でPFI手法とし、将来の空家物件の可能性を空家等活用事業の事業者と情報共有し、連携することを基本協定締結によって担保する事業スキームが最も望ましい。

図 27 市場調査・定性評価を踏まえた想定事業スキーム（全体像）



2. 定量評価

(1) 定量評価の考え方

前述のとおり、定性評価においては「町営住宅・高齢者向け専用住宅整備運営事業は一体化の上で PFI 手法」を採用することが一定の合理性があることが確認された。

高齢者向け専用住宅は、一般的には民設民営で行われる事業であり、PFI 事業として一体的に実施する場合であっても付帯事業として定期借地権事業によって民間独立採算で実施することが想定される。加えて、現段階においては高齢者向け専用住宅に求める要求水準は未定であることを考慮し、本業務における定量評価は町営住宅整備事業を PFI (BTO) 事業として実施した場合を想定し、算定した。

(2) 町営住宅整備事業の VFM 算定

①前提条件

ここでは、従来手法 (PSC) と比較した PFI (BTO) 事業の VFM を算出するため、算定条件を以下のとおり設定した。

表 9 前提条件

項目	従来手法 (PSC)	PFI (BTO)
整備地	町営住宅建替え候補地②	同左
整備規模	RC 造・3 階建て 戸数：18 戸、駐車場：18 台	同左
事業期間	設計・建設期間：1 年間 維持管理期間：20 年間	同左
施設整備費 (税抜き)	設計費：24,000 千円 建設工事費：487,000 千円 工事管理費：24,000 千円	設計費：23,000 千円 建設工事費：470,000 千円 工事管理費：23,000 千円 (PFI 導入効果として 5%削除)
維持管理費 (税抜き)	2,500 千円／年	2,430 千円／年 (PFI 導入効果として 3%削除)
収入	家賃収入：4,800 千円／年	同左
SPC 関連費用	—	資本金：5,000 千円 開業費：1,000 千円 SPC 経費：1,000 千円／年
その他費用	—	アドバイザー費用：10,000 千円
資金調達	社会資本整備総合交付金、地方債	社会資本整備総合交付金 民間資金
割引率	1.54%	同左

【参考】起債の種類、条件

	借入年度	充当率	期間	利率	償還方法	据置期間
公営住宅建設事業債	R5 年度	55%	25 年	1.0%	元利均等	なし
一般事業債	R5 年度	7.5%	25 年	1.0%	元利均等	なし

②VFM 算定結果

前提条件のもとに、従来手法（PSC）と比較した PFI（BTO）事業における VFM の算定を行った。結果は下表のとおりである。現在価値換算後の VFM は、3.36%であった。

他事例の特定事業選定時の VFM 平均値は 6.29%であったことから、本検討で設定した削減期待値が過剰な期待により設定を行っているわけではないことが分かる。

表 10 VFM 算定結果

（単位：千円）

項目	従来方式	PFI方式（BTO）
歳入	640,363	351,420
地方債	367,813	0
社会資本整備総合交付金	176,550	255,420
家賃収入	96,000	96,000
法人税等	0	0
歳出	1,059,128	750,037
公債費	415,628	0
施設整備費	588,500	664,577
一括払い	-	255,420
割賦払い（建中SPC組成費・管理費、建中利息含む）	-	409,157
アドバイザー費用	0	10,000
維持管理費	55,000	53,460
SPC管理費（維持管理期間）	0	22,000
公共負担額	418,765	398,617
現在価値	354,159	342,249
割引率	1.54	1.54
VFM	0.00%	3.36%

表 11 VFM 類似事例

事業名	事業主体	事業方式	実施方針	着工	供用	戸数	VFM
米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（2号棟）	山形県 米沢市	B T O	H21. 10	H22. 10	H24. 4	30 戸	3. 18%
大刀洗町定住促進住宅（仮称）整備事業	福岡県 大刀洗町	B T O	H26. 11	H27. 5	H28. 4	27 戸	算定無し
大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設（仮称）	鹿児島県 大崎町	B T O	H27. 7	不明	H29. 4	24 戸	非公表
（仮称）上高橋地区定住促進住宅整備事業	福岡県 大刀洗町	B T O	H29. 3	H29. 8	H30. 4	30 戸	算定無し
基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅整備事業（仮称）	佐賀県 基山町	B T O	H29. 7	H30. 4	H31. 4	30 戸	5%
七福団地等住宅環境整備事業（仮称）	福岡県 小竹町	B T O	H29. 11	不明	不明	不明	非公表
吉備中央町定住促進住宅整備事業（P F I）	岡山県 吉備中央町	B T O	H30. 1	H30. 6	H31. 4	25 戸	非公表
第2期境地区定住促進住宅整備事業	茨城県 境町	B T O	H30. 1	H30. 6	H31. 4	26 戸 程度	1. 07%
津和野町定住推進住宅整備事業	島根県 津和野町	B T O	H30. 5	不明	不明	不明	算定無し
中鶴地区定住促進住宅（1期）整備事業（仮称）	福岡県 中間市	B T O	H30. 5	H31. 3	H32. 4	30 戸 以上	15. 89% （事業者選定時）

3. 今後の検討方針・課題の整理

(1) 官民連携事業の事業範囲の検討

町営住宅 PFI において高齢者向け専用住宅が付帯事業となる場合、高齢者向け専用住宅の市場性が民間の参入意欲に大きく影響すると考えられる。高齢者向け専用住宅の市場性があまり高くない場合、これが要因となって一体で実施する町営住宅 PFI も入札不調となるリスクがある。

また、町営住宅 PFI において高齢者向け専用住宅が付帯事業となる場合、応募者は町営住宅に加えて、高齢者専用住宅の管理運営を担う事業者とグループを組成する必要があることから、町営住宅 PFI 単体に応募するよりも応募者にとっての参入障壁は高くなると考えられる。

以上のリスクが高くなることが想定される場合には、町営住宅と高齢者向け専用住宅は切り離すことも検討が必要である。

(2) 施設整備費の上昇傾向に対する方策

前節の定量評価で見たとおり、町営住宅整備事業の VFM は数パーセントと必ずしも大きくはない。また、管理運營業務も、比較的定型的な建物の維持管理（メンテナンス）が主要業務であることから、運営面において民間のノウハウを生かす要素が極めて少ない。この点において町営住宅の整備・維持管理は、定量面だけでなく定性面においても VFM が限定的にならざるを得ない。

一方、近年は建設資材、ならびに労務費の上昇トレンドが続いており、従前に比較して民間の創意工夫による整備費や管理運営費の削減率が低下する可能性が高い。加えて、金利も上昇局面にあることから、民間資金の調達コストが上昇した結果、起債、補助金、社会資本整備総合交付金、地方交付税措置などが講じられる公共による調達（従来手法）の方が VFM が高くなる可能性もある。最終的に事業手法を選定するにあたっては、今後の市況の変化を十分に勘案した検討が求められる。

第6章 有識者ヒアリング

1. 有識者の選定

(1) 基本的な考え方

一般的に、PPP/PFIにおける審査委員の構成は、事業内容に応じて都市計画分野、建築分野、官民連携、会計、法律の専門を有する有識者で構成される。本調査において開催する有識者懇談会（以下、「懇談会」という。）では、本事業の特性、検討段階、審査委員として継続してご助言いただく可能性も加味し、都市計画、官民連携、空家活用に関して専門性を持つ有識者を対象に候補を検討した。（なお、PPP/PFIにおける審査委員では上記の他に行政職員や、近隣地域との関係が重視される際には地域自治組織の代表者が加わる場合がある。）

図 28 有識者候補の専門分野の整理

#	専門分野
1	・ 都市計画、福祉、教育・文化等、当該事業の特性を踏まえた分野
2	・ 建築分野（特に公共施設を整備する場合において、建築の観点から審査する）
3	・ 官民連携分野（PFIやコンセッション等、官民連携手法の特性を踏まえて審査する）
4	・ 会計（公認会計士資格を有するものが多い、民間事業の収益性、事業継続性の観点から審査する）
5	・ 法律（弁護士資格を有するものが多い、事業スキームが複雑、あるいは関係者が多いなどの関係で基本協定や契約が複雑な場合に審査する）

+

行政職員、地域自治組織の代表（近隣地域との関係が重視される場合）

(2) 有識者の選定

本事業は複数事業の官民連携手法による一体的実施を行う先導的な事業であるため、各分野の有識者に本調査以降も継続して密にご意見・ご協議させていただく可能性も見据え、有識者を選定した。

表 12 有識者懇談会における有識者

#	専門分野	候補抽出の視点	候補者
1	都市計画、まちづくり分野に関する学識経験者	まちづくりの観点から、町内の年齢構成の平準化や地域活性化を図るにあたり、個別事業の効果的な連携方策等についてご意見をいただくため。	・ 柴田 久 教授（福岡大学）
2	官民連携手法に関する学識経験者	外部環境等を踏まえた個別事業の官民連携手法の妥当性や、連携方策等についてご意見をいただくため。	・ 植田 和男 様（日本PFI・PPP協会会長兼理事長）
3	空家問題に関する学識経験者	空家問題の解決に向けた有効手段や課題等の観点からご意見をいただくため	・ 後藤隆太郎 教授（佐賀大学 都市・社会システム学）

2. 有識者懇談会の開催

(1) 事前説明会

本事業の事業概要のご説明及び事前の意見を懇談会委員から確認し、有識者懇談会資料に反映するため、事前説明会を開催した。事前説明会の概要及び主なご意見は以下のとおり。

表 13 事前説明会 開催概要

懇談会委員	開催日時	開催方法
柴田久 教授	2023 年 12 月 20 日（水） 13:00～14:00	Webex によるオンライン会議
植田 和男 様	2023 年 12 月 22 日（金） 13:00～14:00	Webex によるオンライン会議
後藤隆太郎 教授	2023 年 12 月 22 日（金） 14:00～15:00	Webex によるオンライン会議

表 14 事前説明会の主なご意見

項目	ご意見概要
事業の連携・一体化	✓ 異なる住宅施策を一体化することによって、地方自治体にとっての人口施策に関する新しい展開になる可能性・効果が一定程度期待できるとすれば、3 事業すべてを包括化するか、町営住宅＋高齢者向け専用住宅を一体的に実施する方策が望ましい。 ✓ 住み替えによって生じる、町全体のメリットを示せないと、本事業の予算化（税金の活用）について、町民と合意形成が図れないのではないか。
町営住宅	✓ —
高齢者向け専用住宅	✓ 自家用車に乗れる元気な人であれば人気が出る場所だと思うが、けやき台居住の高齢者が引っ越すのであれば、福祉施設や介護施設との隣接が求められるのではないか。事業条件（対象敷地等）とニーズが異なると期待する効果が得られないため、市場調査等でその点も含めて確認できると良い。 ✓ 高齢者向け専用住宅の整備候補地 1、2 に新たに高齢者や入居者が集まった際に起こる周辺への良い波及効果について言及してはどうか。
空家等活用	✓ 基山町の長崎街道筋の古い住戸や、他の古くからある集落の空家をどのように活用するかが課題となる。また、既存の町のコミュニティ内に入ってくる人をどう探すかという点が

	課題になると思料する。 ✓ けやき台とそれ以外のエリアでは価値観やライフスタイルが異なると思料する。そのような住民がどのように本事業に関わっていくか(参加してもらえるか)検討する必要がある。 ✓ 本事業のポイントとして、空家が出ることを先読みで動ける点である。空家を有効活用するためには、空家の築年数とグレードで整理する必要性がある。 ✓ 中途半端な家屋建築は解体して空地にして不動産活用する方がよい。 ✓ 空家等活用事業について、空家改修は国や県から補助が出るため、改修を行う場合には実現可能性がある。当該補助を活用し、SPCが空家の改修工事と移住希望者への賃貸、家賃を代理受領するスキームが想定される。 ✓ 事業スキームとして基山町は空家の所有権を持たずに運用することが基本となる。ポイントは、一定期間後（10年後を想定）における空家活用の出口戦略である。一定期間後に借主が買い取るなどのオプションが想定される。 ✓ 空家活用事業にて提供する空家を賃貸とする場合は出口戦略、売却とする場合には購入することへの移住者のハードルの高さ（資金、精神面等）が課題となる。空家を売却とする場合には、PFI事業ではなく仲介のみとし改修は購入者が個別に行う簡易的なスキームであれば実現性がある。
その他・全般	✓ 住宅施策として少子・高齢化社会においては既存ストックを活用することとし、市域外における開発の促進・新規住戸供給を抑制するべきであり、その観点から本事業の考え方は一致する。

（２）有識者懇談会

第５章まで（定量評価を除く）の検討結果を踏まえ、有識者懇談会にて検討結果及び今後の検討方針等に対する意見を聴取・とりまとめを行った。

有識者懇談会の開催概要は以下のとおり。

表 15 有識者懇談会の開催概要

会議名称		基山町 異なる住宅施策に係る有識者懇談会			
開催日時		2024 年 2 月 1 日（木） 17:00～18:30			
開催方法		基山町役場（対面）・Webex によるハイブリッド開催			
参加者	有識者	福岡大学	教授	柴田 久	様（※）
		日本 PFI・PPP 協会	会長兼理事長	植田 和男	様（※）
		佐賀大学	教授	後藤 隆太郎	様
	事務局 （基山町）	定住促進課	定住促進係	課長 山田 恵	氏
			係長	山田 宏樹	氏
	事務局 （JRI）	山下、亀山（※）、檜原、別府			
次第		1. 開会 2. 基山町挨拶 3. 有識者のご紹介・挨拶 4. 議題 異なる住宅施策の包括的管理運営に係る官民連携手法調査について 5. 閉会			
配布資料		資料 1：次第 資料 2：基山町 有識者懇談会資料（名簿） 資料 3：調査報告書（案） 資料 4：調査報告書 概要版（案） 資料 5：本事業でご議論いただきたい論点			

※はオンライン参加

■成果物

- ・ 別添資料 6－2－1 有識者懇談会資料一式
- ・ 別添資料 6－2－2 有識者懇談会議事録

3. 有識者懇談会を踏まえた今後の検討方針

(1) 有識者懇談会の主なご意見

有識者懇談会では、「異なる住宅施策の連携方策に対するご意見について」「空家等活用事業の効果を発揮するための方策について」「報告書（案）全般について」の3つの論点に対して、専門的知見からご意見をいただいた。主なご意見は以下のとおり。

■論点1 異なる住宅施策の連携方策に対するご意見について

- ✓ 高齢者向け専用住宅に関して、アンケート結果で、高齢者向け専用住宅への移住検討する理由として「親族に迷惑をかけたくない」との回答があることから、周辺に介護施設や医療施設を誘致して連携できるような施設でないと、移住したいと思える施設にはならないのではないか。また、本事業では、町内の住替え促進を重要視していると思料するが、周辺自治体も移住・定住施策は力を入れている中、周辺自治体と比較して移住者が基山町に留まる核となるような施設が必要だと考えている。
- ✓ 町営住宅・高齢者向け専用住宅・空家等活用事業を一体的にPFI事業とする場合、事業者審査が煩雑になるリスクが存在する。また、民間の提案内容においても事業ごとに提案内容の質に差が生じ、一体的に評価することで各事業にとって最も良い提案とはならない可能性がある。
- ✓ 町営住宅と高齢者向け専用住宅に関して、町営住宅と高齢者向け専用住宅を同一の敷地で展開する場合、町営住宅の住民は独居老人問題もあり、所得層が異なる世帯が混住することは困難になるのではないか。
- ✓ 高齢者向け専用住宅と子育て世代のような若年層向け住宅を組み合わせたような形で事業を実施してもよいのではないか。
- ✓ 町営住宅や高齢者向け専用住宅の各事業に対して、対象者を認識し、需要を認識することが重要である。また、PFIで事業を実施する場合は地元の不動産事業者がSPCに入ること、町外からのニーズも拾うことが可能になる。さらに、空家等活用事業に関しても不動産事業者がSPCに入ること、町が不動産を所有しない形で事業を進めることが可能であるため、なるべく町の負担が少ない形で事業を推進することが必要である。

■論点2 空家等活用事業の効果を発揮するための方策について

- ✓ 基山町として空家をどのような目的で活用するのかということをより掘り下げて検討する必要がある。空家活用含めて手段であり、今後空家活用が目的化してしまい、活用する民間事業者との連携面で懸念が存在する。
- ✓ けやき台の優良な住宅は民間事業者が参入している状況を鑑みると、けやき台に関しては民間に任せるのも一つの手段ではないか。空き家は千差万別なので、対象者や目的・エリアで分けることで、町としても目的が明確になるのではないか。
- ✓ 民間の事業の対象となるような質のよい空家と、相当な築年数が経過し耐震性の課題

や設備改修の必要がある空家では対象が異なるため、目的を区別する必要がある。改修が必要になる空家の活用に関して、耐震化や水回り等の改修を町が主導して行う場合は、国や県からの補助制度を活用し、町の負担額は 1/4 程度まで抑えられる場合がある。補助制度を活用しつつ町が負担を行いつつ PFI 事業を行うことで、改修作業含めて SPC が空家を活用し、町が空家の所有権を持たない形で実施可能である。さらに事業スキームに関して、改修後に入居した住民に対し 10 年間の賃貸契約したのちに、所有権を移譲するようなスキームも実施可能である。以上の点からも空家等活用事業に関しては、まず事業スキームを固める必要があるのではないかと。

- ✓ 別の自治体では職員自らが空家の窓口、調査、登録まで担うことで職員の業務負担の問題が課題となっていた。空家の対策事業を行う際は、民間の専門家が業務を担うことで、自治体職員の負担が軽くなるスキームを作りが必要である。
- ✓ 空家活用の事業スキームについて、田舎暮らしに関しては地域おこし協力隊に活用してもらった事例はあるが、自治体の関与が薄く地域おこし協力隊に応募者が苦しむことがあり、自治体職員がマッチングを実施してもトラブルのもとになる可能性があるため、空家の所有者と活用者のマッチングが誰が行うのかという点も重要である。別の事例では、古い空家に関しては地域の自治会長が仲人役になる事例がある。田舎暮らしの空家に関しては所有者は困っていない現状があるため、自治会長のような地域を俯瞰してみることができる仲人役にマッチングを任せることで、事業スキームが成立する可能性がある。

■論点3 報告書（案）全般について

- ✓ ターゲット層によって事業スキームが異なるため、基山町として、住み変わりのターゲット層を明確化する必要があるが、議論を通じて現段階で特定のターゲットに限定することは難しいと認識している。

（２）ご意見を踏まえた今後の検討方針

「異なる住宅施策の連携方策に対するご意見について」、高齢者向け専用住宅が地域の核となり魅力ある施設とするために付加価値向上（医療施設との連携、若年層向け施設の併設など）を図るべきとのご意見や、異なる住宅施策を一体の PFI 事業として公募する場合は、個別に見た際に必ずしも最も望ましい提案が選定されなくなるリスクがあることをご指摘いただいた。「空家等活用事業の効果を発揮するための方策について」、空家活用の目的の明確化や具体的な事業スキーム（空家のエリア・劣化度別の類型化、町が所有権を持たない形で関与し改修・所有権移転を行うスキーム）に関してご指摘をいただいた。「報告書（案）全般について」は、今後事業化に向けて、移住者のターゲットを明確化していくべきとの意見をいただいた。

以上の有識者懇談会のご意見を踏まえ、今後の検討方針としては、①町営住宅建替え事業、高齢者向け専用住宅整備・運営事業の一体公募時におけるリスクを事業者との対話を継続しつつ早期に確認する、②空家等活用の事業スキームについて基山町の負担軽減（窓口等作業負担、財政負担等）が図れるスキームを検討、実施に向けて事業者側の実施可否を確認、③異なる住宅施策を実施する目的をより明確化し上位関連計画やまちが掲げる方針等で示していくことで住民・事業者の事業への受容性を醸成していく、の３点を並行して行い、事業化に向けて事業条件を具体化していく必要がある。

(3) 事業の方向性（案）

既存の町営住宅は老朽化の進展から早急な建替えが必要とされることから、令和6年度中の公募が望まれる。また、本調査結果を踏まえ、今後の検討において高齢者向け専用住宅の一体化に向けて民間事業者側における体制構築の可能性であることが確認できた場合、町営住宅に併せ一体的に公募することも考え、令和6年度事業者公募を目指し、事業の具体化を図る方針が望ましい。

なお、空家活用については市場性や供給戸数等の不透明要素から早急な事業化には課題点があると確認されたため、当該事項が明確化され事業性が確保できるように、引き続き町民・移住希望者・事業者と対話を続け、事業手法等の具体化の検討を進めていくことが求められる。

図 29 今後のスケジュール（案）



第3部 打合せ協議及び成果物

第1章 打合せ協議

本業務において実施した打合せは以下のとおり。

打合せ名称	開催日時	開催方法
第1回定例会議	2023年9月7日（木） 10:00～11:00	Webex によるオンライン会議
第2回定例会議	2023年9月22日（金） 10:00～11:00	Webex によるオンライン会議
第3回定例会議	2023年10月4日（水） 13:30～15:30	基山町役場（対面）・Webex によるハイブリッド開催
国土交通省中間報告会	2023年11月10日（金） 14:00～15:00	Webex によるオンライン会議
第4回定例会議	2023年11月27日（月） 13:00～15:30	Webex によるオンライン会議
第5回定例会議	2023年12月19日（火） 17:15～18:10	基山町役場（対面）・Webex によるハイブリッド開催
第6回定例会議	2024年1月12日（金） 13:00～15:00	Webex によるオンライン会議
第7回定例会議	2024年2月1日（木） 15:40～16:30	基山町役場（対面）・Webex によるハイブリッド開催
第8回定例会議	2024年2月9日（金） 11:00～12:00	Webex によるオンライン会議
第9回定例会議	2024年2月20日（火） 14:30～15:00	Webex によるオンライン会議

第2章 成果物

本業務に係る成果物は以下のとおり。

■成果物一覧

- ・ 資料 報告書 ※本紙
- ・ 別添資料 3－4－1 事業概要書
- ・ 別添資料 4－1－1 鑑文_基山町アンケート案（60 歳未満）
- ・ 別添資料 4－1－2 鑑文_基山町アンケート案（60 歳以上）
- ・ 別添資料 4－1－3 住民アンケート票（60 歳以上）
- ・ 別添資料 4－1－4 アンケート分析結果
- ・ 別添資料 4－2－1 ヒアリング依頼状
- ・ 別添資料 4－2－2 本町概況及び本事業の全体像
- ・ 別添資料 6－2－1 有識者懇談会資料一式
- ・ 別添資料 6－2－2 有識者懇談会議事録

以上