

三菱UFJ信託銀行株式会社、YADOKARI株式会社、
グローバル・インフラ・マネジメント株式会社
トレーラーハウスを活用したBCPビレッジの整備

【テ - マ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他（ ）
 【対象施設】 道路 / 橋梁 / **公園** / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（ 防災 ）
 【事業方式】 **コンセッション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他（ ）

大規模災害時に発生する仮設住宅需要に備えつつ、地方創生にも資する事業として、公共用地におけるトレーラーハウスを活用したBCPビレッジの整備を提案します。
 また、当該事業を実現するための手段として、コンセッション方式を用いたPFI事業スキーム案を提案します。

①提案によって解決することができる課題のイメージ

1. 背景

- ・ 気候変動等により、自然災害が激甚化
- ・ **南海トラフ巨大地震の30年以内の発生確率は80%以上**に上昇しているが、**発生後は、84万戸程度の仮設住宅建設が必要となる試算もあり、建設に約8年を要する見込み**

2. 課題

- (1) **災害時用のストックを平時から十分に確保することが困難**
 ⇒トレーラーハウス等を活用した平時の事業の採算性確保が難しいため、災害に備えてストックを確保しておくことが難しい
- (2) **災害時に活用可能なストックの把握が不十分**
 ⇒活用可能なストックの把握が不十分なため、発災後に場当たりの対応になりがち（災害時の迅速な活用が難しい）

南海トラフ巨大地震	応急仮設住宅 想定必要戸数	応急借上げ住宅 供与戸数*1	応急建設住宅 必要戸数*2	供給完了までの 期間*3
関東地方	47,907	47,907	—	—
中部地方	743,849	377,788	366,061	(3年3ヶ月)
近畿地方	705,123	517,241	187,882	(1年8ヶ月)
中国地方	107,628	107,628	—	—
四国地方	338,689	92,800	245,889	(2年9ヶ月)
九州・沖縄 地方	109,486	65,030	44,456	(6ヶ月)
計	2,052,680	1,208,394	844,288	約8年

出典：大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会資料

3. 解決策

- ・ **公園や廃校等で採算が見込まれるトレーラーハウス宿泊施設等を整備・運営**することで、**観光振興、地方創生を実現**
 - ・ 災害発生前から災害時に住宅となりうる施設を確保（ストックを把握）して、**災害時の迅速な被災者支援を実現**
4. 想定する自治体と整備エリア
- ・ (対象自治体)：大規模災害による被災者用住宅建設ニーズが発生する可能性が高い自治体
 - ・ (整備エリア)：**災害リスクが低く、観光・宿泊ポテンシャルが一定程度見込める公園等の土地**

②提案内容

提案の概要と特徴

1. 提案概要

- ・ 近年の防災対策は未然に防ぐ事前防災の考え方だけでなく、**平時に活用している要素が有事にも活用可能という「フェーズフリー」の考え方が注目**されている
- ・ 利用ニーズに応じて**移動が可能かつ建築物ではない**トレーラーハウスの特徴を活用
- ・ **提供サービスの付加価値向上と事業スキームの工夫**により、災害時活用が可能なトレーラーハウス事業を**多様な地域で展開することを目指す**

2. 提案の特徴

- ① 体験プログラム等による地方創生と防災意識醸成
- ② 多様な公共用地等の活用
- ③ 事業採算性と円滑な災害対応を確保するスキーム

特徴①：体験プログラム等による地方創生と防災意識醸成

- ・ 宿泊施設としてのトレーラーハウス整備に加えて、**地域の観光・食・文化等と連携した体験プログラムを検討・構築し、運営権対価(公共還元額)の確保、施設立地自治体の地方創生、利用者等の防災意識醸成**、に寄与
- 【取組事例等】
- 事例①：地域事業者と協業し、地域資源を活かしたオリジナルツアー体験プログラム
 （千葉県芝山町 ※成田国際空港株式会社様との協業による実証実験にて実施した実績あり）
 - 事例②：宿泊利用者限定の北軽井沢エリアの魅力を集めた独自体験プログラム企画
 （YADOKARI VILLAGE 北軽井沢で2025年4月中旬予約開始予定）
- 構想：災害時における各種防災用品等の利用方法を学べるプログラム等

平時利用イメージ



災害時利用イメージ



出典：内閣府資料（志賀町 旧JA志賀富来視点駐車場の様子）
 ※災害時利用イメージの写真はYADOKARI社製ではありません。

三菱UFJ信託銀行株式会社、YADOKARI株式会社、
グローバル・インフラ・マネジメント株式会社
トレーラーハウスを活用したBCPビレッジの整備

【テ - マ】 戦略的なインフラマネジメントを担う自治体の体制の確保 / **スモールコンセッションの推進** / グリーン社会の実現 / その他 ()
 【対象施設】 道路 / 橋梁 / **公園** / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他 (防災)
 【事業方式】 **コンセッション** / その他のPFI / 包括的民間委託 / その他 ()

②提案内容

特徴②：多様な用地での活用が可能

- ・ トレーラーハウスは随時かつ任意に移動可能であるものは**建築基準法上の建築物に該当せず、市街化調整区域や公園・史跡等での活用も可能**と考えられる
- ・ 水道・電気等のインフラとの接続も可能であるとともに、太陽光パネルを設置して、自家発電が可能なオフグリッドタイプも開発されていることから、**宿泊ニーズ等があるものの宿泊施設等の整備が困難な用地等を含めた多様な用地での事業実施が可能**

【事業対象用地の範囲イメージ】

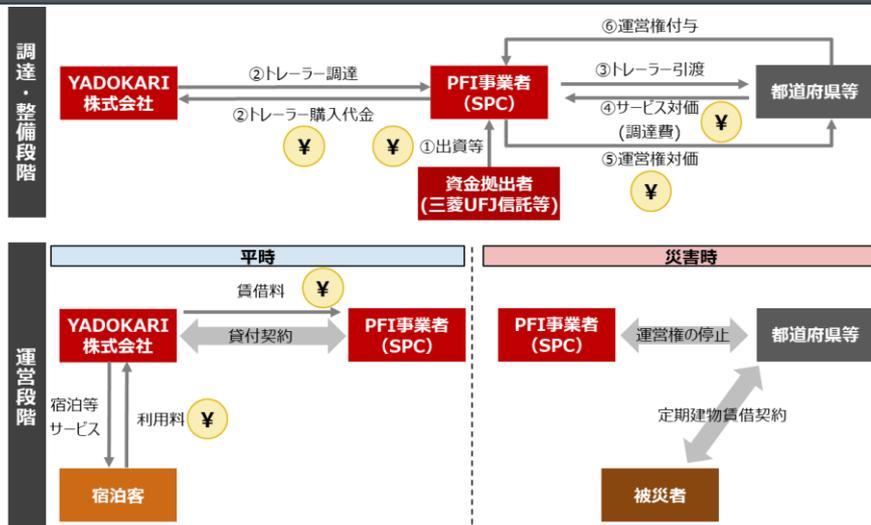
トレーラーハウスの活用が可能と考えられる用地
例：市街化調整区域、公園、史跡等

通常の宿泊施設（建築物）が整備可能な用地

特徴③：事業採算性と円滑な災害対応を確保するスキーム

- ・ 調達・整備段階はBT+コンセッション方式を活用することで、**事業対象地の事業環境に応じて事業者の初期投資額を可変化**（調達・整備段階の流れの想定は下図のとおり）
- ・ 運営段階の平時にはYADOKARI社が運営する宿泊等事業で収益を得ながら、災害発生時は、PFI事業契約の規定に従って、運営権を停止して被災者用住宅として活用

事業スキームイメージ（構想）



事業条件等に関するイメージ

施設整備方式	BT+コンセッション (施設整備費は公共がサービス対価を事業者に支払)
施設用途	宿泊施設
施設所有者	整備施設を公共が所有して運営権を設定
用地権利	公共が所有する用地をPFI事業者に貸付
運営権対価	事業者が入札して決定 (必要に応じて最低価格を設定)
運営権停止条件	事業対象自治体において、災害救助法が適用されかつ自治体が災害利用が必要と判断した場合等を想定
災害時利用方法	自治体と被災者で定期建物賃貸借契約等を締結することを想定 (契約期間終了後、宿泊施設として再利用可能であれば、再度運営権を設定)

- 【先進性】
- ・ 防災対策において、フェーズフリーの概念を用いた遊休資産活用・地方創生・防災対策の3つを統合したビジネスモデル
 - ・ 防災に資する事業にスモールコンセッションを活用する点
 - ・ 災害時に即時対応が可能な防災インフラを確立する点

- 【有効性】
- ・ 自治体と事業者がPFI事業契約を締結することにより、行政側によるストックの把握や災害時の動きの想定が立てられる点
 - ・ 地域の観光・食・文化等と連携した体験プログラムを構築することで、防災対応力向上だけでなく地方創生にも資する点

- 【汎用性】
- ・ 多くの自治体の課題である防災対応力向上に対して、迅速な導入が可能である点
 - ・ 防災施設はコストセンターとなりがちである中、宿泊・観光事業として収益を生みだし、中長期的に持続可能なモデルである点