

## おそらく日本一分かりやすいPPP/PFI講座

【2024年度第2回】  
「住宅PFI」への挑戦と成果

講師：島根県津和野町  
建設課 岸田 浩明



本セミナーは2024年11月13日にちゅうぎん岡山駅前ビルにて開催し、PPP/PFIに取り組まれた自治体担当者に体験談を披露いただきました。

自治体にとってその事業がPPP/PFIの第1号案件である場合、担当者は予期せぬ困難に直面する可能性があります。従来型の手法と比べ、どのような点で苦労があり、どうやってそれを克服したのか？ 実際問題として、PPP/PFIはどの程度有効なのか……等々、大いに語っていただきました。当日のセミナー要旨を2回に分けてご紹介します。

皆さん、こんにちは。島根県津和野町役場建設課の岸田と申します。よろしく申し上げます。

今日は住宅PFIへの挑戦と成果についてお話をさせていただきます。私は2002年4月に旧・日原町役場に採用され、最初に配属されたのが今と同じ建設課でした。2003年7月から2017年3月まで約14年間、下水道の担当をやり、2017年4月から2024年3月までつわの暮らし推進課という企画部門でPFIの担当をさせていただきました。

下水道担当だった2013年から14年頃、PFIという言葉をよく耳にするようになったように記憶しているのですが、つわの暮らし推進課へ異動となり、当時の課長からPFI担当になれと言われた時には、不安でしかありませんでした。しかし、アドバイザーのお話を聞いたり、実際にやってみたら、事業によって向き不向きはあったと思いますが、我が津和野町でもPFIができると意識が変わってきました。

### —高い人口減少率に悩む—

まず、津和野町の紹介をさせていただきます。2005年9月25日に旧・津和野町と旧・日原町が合併して誕生しました。2024年9月末の人口6,418人、世帯数3,045となっております。高齢化率が50.6%で、2人に一人が高齢者という状態です。合併当時の人口は約9,500人でしたので、約20年で3,000人ほど人口が減少しています。2010年の国勢調査で人口減少率で島根県内ワースト1位となってしまう、定住促進のために住宅PFIを進めたという経緯があります。その後も県内ワースト3に名を連ねております。

津和野町は島根県の最西端に位置しており、面積の約9割が森林です。県庁のある松江市には車で3時間半かかります。本日、岡山までは約4時間で来られましたので、そんなに変わらない距離です。

### —伊庭先生との出会いが大きなきっかけに—

津和野町がPFIを始めたきっかけからお話

いたします。私が担当となる前から PFI の検討は進んでおりましたので、聞いた話になりますが、現在の下森博之町長が一般社団法人国土政策研究会の伊庭良知先生（理事 PFI 事務局長）と知り合いになったことが、PFI に着目する大きなきっかけになったようです。トップダウンでの検討スタートですので、担当職員は否応なく勉強せざるを得なかったものと思われま

す。伊庭先生は当セミナーでも一昨年、昨年と講師として参加されており、皆様にもお馴染みだと思います。最初のうちは小さな町なのに PFI をできるのだろうかという疑念がありましたが、伊庭先生からは、小さな町だからこそ PPP/PFI に挑戦した方がよいと、親身になってアドバイスいただいていたのであります。大変に感謝をしております。

### —津和野町の住宅整備事業—

津和野町では福祉施策に近い公営住宅の整備を建設課が、定住促進向けの住宅をつわの暮らし推進課が担当しており、役割分担を図っております。本日は、「つわの暮らし推進住宅整備事業」「地域優良賃貸住宅整備事業」「空家活用定住住宅整備事業（空家等改修事業）」についてご紹介いたします。

#### (1) つわの暮らし推進住宅整備事業

最初に、つわの暮らし推進住宅整備事業についてご説明いたします。この事業は 2014 年度から実施しており、これまでに 4 団地、計 11 世帯向けに住宅を整備・運営しています。

##### ①実施方式：DBO

この住宅の整備目的は、子育て世代の人口の増加及び定住化を図り、地域の活性化を推進することにあります。同様の住宅施策は島

根県内でも多く実施されておりますが、PPP/PFI で実施した例はありませんでした。

この住宅整備は設計施工・維持管理等一括発注方式（DBO：Design Build Operation）と呼ばれる手法で実施しました。従来のやり方ですと、設計（Design）、施工（Build）、維持管理・運営（Operation）を、それぞれ個別発注して事業者を決定していたのですが、DBO 方式ではこれらをまとめて一括発注することで、民間事業者の事業意欲や創意工夫を引き出す効果が期待されます。

当住宅整備費の財源は、島根県の補助金と起債と一般財源で、維持管理・運営費については一般財源から指定管理料を計上しています。なお、家賃（一律 3 万円 / 月）は民間事業者が徴収後、町に納付してもらっています。

資金調達を津和野町が行ったため PFI 事業にはなりませんでしたが、事業者の負担のない形で PFI に類似した事業方式を採用することで、PPP/PFI に対する地元事業者の理解を深める効果がありました。

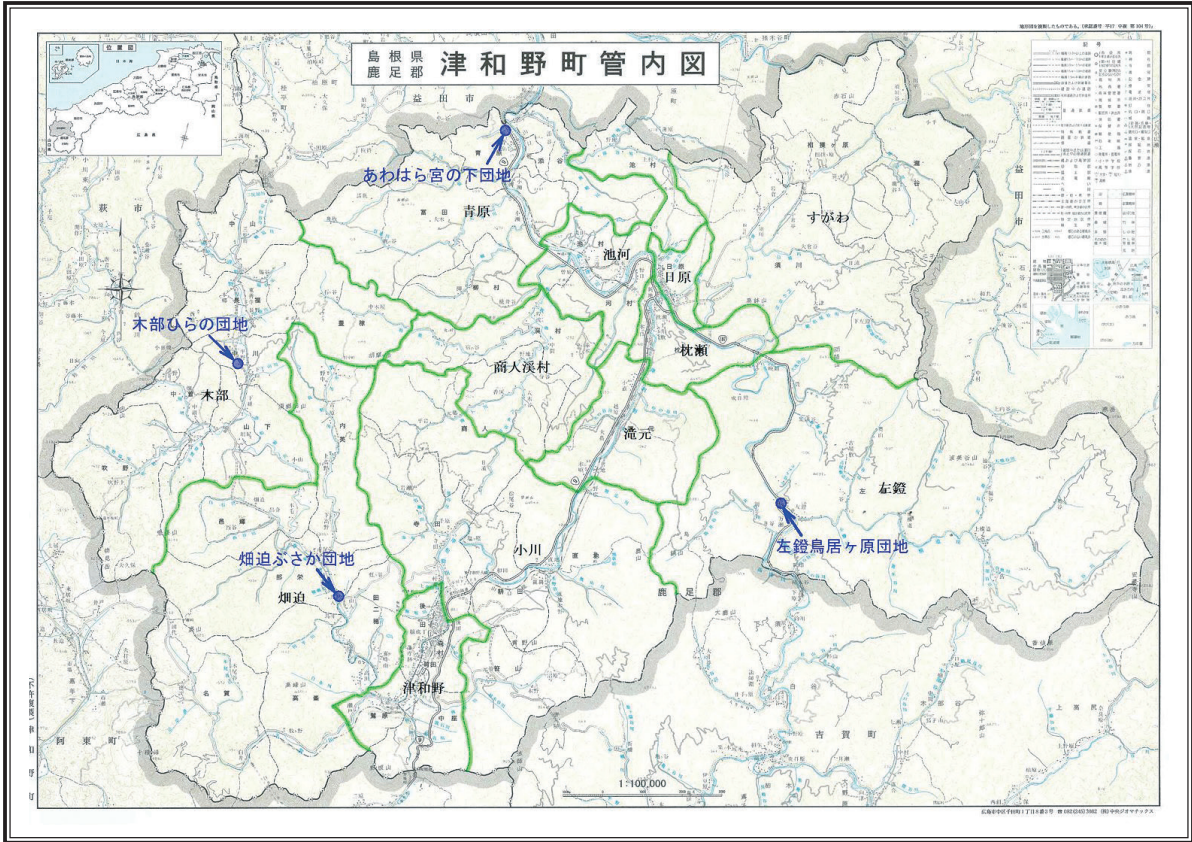
##### ②維持管理・運営事業期間は 25 年

施設の維持管理・運営期間はいずれも 25 年間。この間、施設の維持管理・保守管理に加え、家賃徴収、入居者の満足度を常に把握するなどの対応を事業者をお願いしております。

##### ③まちづくり委員会との連携

つわの暮らし推進住宅整備事業における建設地の選定においては、まちづくり委員会という町内組織との連携を図っています。津和野町管内図（図表 1）上で町内を 12 地域に分け、まちづくり委員会の方から住宅を建ててほしい建設地の要望をいただいて、その中から建設地を選定して、住宅を整備しております。

図表 1 津和野町管内図



資料：講師作成

④入居者が間取り等を選べる住宅プラン

住宅プランについては、住宅整備前に入居者を募集・決定し、事業者が用意した複数のパターンの中から入居者に間取りや壁紙の色、床の材料等を選んでから施工するようにしています。長期間住んでいただきたいので、できるだけ持ち家に近い形で住宅を提供しています。

⑤ 4つの団地の概要

つわの暮らし推進住宅整備事業で整備した、4つの団地は次の通りです。

ア．左鏡鳥居ヶ原団地及びイ．あわはら宮の下団地

さぶみとりいがはら  
左鏡鳥居ヶ原団地とあわはら宮の下団地は2014年度に一事業としてまとめて整備しまし

た。SPCは津和野にすも一家(株)で構成企業はいずれも町内の事業者です。

図表 2 左鏡鳥居ヶ原団地の概要

- ・ 事業費(指定管理料込み)：6,616万2千円
- ・ 入居状況：2世帯9人(2024年3月31日現在)
- ・ SPC：津和野にすも一家(株)
- ・ 構成企業：(株)日成建設(建設、維持管理・運営)、河田地所(株)(設計)、(有)山本建設(建設)



資料：講師提供

図表3 あわはら宮の下団地の概要

- ・事業費（指定管理料込み）：9,371万3千円
- ・入居状況：3世帯14名（2024年3月31日現在）
- ・SPC：津和野にすも一家(株)
- ・構成企業：(株)日成建設（建設、維持管理・運営）、河田地所(株)（設計）、(有)山本建設（建設）



資料：講師提供

### ウ．木部ひらの団地

木部ひらの団地は2016年度に整備しました。SPCと構成企業は左鏡鳥居ヶ原団地及びあわはら宮の下団地と同一です。津和野町では同一SPC事業者による別のPFI事業を実施することを認めています。

図表4 木部ひらの団地

- ・事業費（指定管理料込み）：1億564万2千円
- ・入居状況：3世帯11人（2024年3月31日現在）
- ・SPC：津和野にすも一家(株)
- ・構成企業：(株)日成建設（建設、維持管理・運営）、河田地所(株)（設計）、(有)山本建設（建設）



資料：講師提供

### エ．畑迫ぶさか団地

<sup>はたがきこ</sup>畑迫ぶさか団地は2019年度に整備しました。SPCは(株)ゆとりライフで構成企業はいずれも町内事業者です。

この団地の整備から私が担当となりました。それまでの平屋に代えて、2階建てを採用しております。これは津和野町総合戦略における基本的視点「若い女性が住みたいまちづくり」を配慮したものです。同時期に女性会議という40歳以下の女性の集まりを作りまして、町の施策に対するご意見を伺い、2階建てを作ってはどうかというご要望をいただき、採用したものです。

図表5 畑迫ぶさか団地

- ・事業費（指定管理料込み）：9,597万5千円
- ・入居状況：3世帯10人（2024年3月31日現在）
- ・SPC：(株)ゆとりライフ
- ・構成企業：長嶺建設(株)（建設、維持管理・運営）と石川建築設計室（設計）



資料：講師提供

## (2) 地域優良賃貸住宅整備事業

本日より紹介する2つ目の住宅整備事業が地域優良賃貸住宅整備事業<sup>(注1)</sup>です。こちらは2018年度から実施しており、これまで11世帯向けに住宅を整備・運営しています。

(注1) 地域優良賃貸住宅（地優良）制度は2007年度にそれまでの特定公共賃貸住宅（特公賃）や特定優良賃貸住宅（特優良）の制度を再編する形で創設。地優良は公営住宅と異なり、入居対象は月収入38万7千円以下の中間所得層の方で、多くの方が入居可能となる。また、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯などのほか、自治体の地域住宅計画に掲げる者を対象とすることができる。看護師や誘致企業の社員用社宅など、自治体の裁量で入居対象者を定めることが可能な大きなメリットとなっている。

### ①実施方式：BTO

この住宅整備事業の目的は、医療・介護従事者、子育て世代の住まいを確保して、定住化を図ることです。津和野町は日本で初めて、農業組合が診療所を作った町ですが、運営団体が解散（破綻）してしまい、その施設すべてを町が一括購入して現在、公設民営方式にて病院を運営しております。この時、医療従事者住宅も購入いたしましたものの、老朽化も進み、そうした関係者の住まいを確保することの重要性が高まっていたのです。

この事業では資金調達を民間事業者が担うスキームとしたことでPFI事業となり、BTO（Build Transfer and Operate）と呼ばれる手法で実施しました。これは、民間事業者が住宅を施工し（Build）、施設完成直後に公共に所有権を移転し（Transfer）、民間事業者が維持管理及び運営を行う（Operate）方式です。津和野町におけるPFI第一号案件です。

### ②維持管理・運営事業期間は30年

事業期間は、設計・施工が2019年1月から2020年3月、維持管理・運営は2020年4月から2050年3月までの30年間です。この間、事業者には施設の維持管理・保守管理に加え、家賃徴収、入居者の満足度を常に把握するなどの対応をお願いしております。

### ③地域優良賃貸住宅の概要

津和野町における地域優良賃貸住宅の概要は次の通りです（**図表6**）。

施設規模は、敷地面積約1,700㎡、ここに木造の集合住宅1号棟、2号棟で計12戸整備しています。総事業費213,503千円の内訳は施設整備費156,751千円、維持管理運営費56,752千円。このPFI事業では、施設整備費

の45%の部分について国の交付金「社会資本整備総合交付金」を活用しております。それ以外の必要資金は事業者に調達していただくため、津和野町における実質的な財政支出額は0円<sup>(注2)</sup>です。

事業者募集にあたっては、事前に4回のPFIセミナーを開催し、機運醸成を図りました。講師は津和野町の指定金融機関である山陰合同銀行の方をお願いしました。SPC（株津和野町森村定住推進住宅）の構成企業は（株）合人社計画研究所（維持管理運営）、河田地所（株）（設計）、（有）山本建設（建設）、（株）日成建設（建設）です。合人社計画研究所は広島市の企業ですが、他は地元企業です。施設整備に関しては設計、造成、建設と必要な関連業務が入っています。敷金と家賃等の徴収、それを毎月納付していただいています。あとは入居者募集と宣伝をしていただいています。

入居状況は2024年3月31日現在、11世帯20人が入居されています。家賃はやや高めだったにもかかわらずすぐに満室となりました。

**図表6 地域優良賃貸住宅**

- ・ 総事業費（施設整備費、維持管理運営費込）  
：213,503千円
- ・ 入居状況：11世帯20人（2024年3月31日現在）
- ・ SPC：（株）津和野町森村定住推進住宅
- ・ 構成企業：（株）合人社計画研究所（維持管理運営）、  
河田地所（株）（設計）、（有）山本建設（建設）、  
（株）日成建設（建設）



資料：講師提供

(注2) 一般社団法人国土政策研究会理事 PFI 事務局長の伊庭良知氏が提唱する「0系PFI」。「0系PFI」については2022年第1回 PPP/PFI セミナーで紹介しており、講演要旨は「マンスリーレポート」(2022.9)の「住宅PFI(0系PFI)」を参照のこと。

### (3) 空家活用定住住宅整備事業

本日ご紹介する最後の住宅整備事業が空家活用定住住宅整備事業です。こちらは2019年度から実施しており、2024年3月31日現在、4世帯16人の方が入居されています。

#### ①全戸に薪ストーブを設置

この事業を始めるきっかけは少し変わっています。私がつわの暮らし推進課の配属2年目の時に、田舎ならではの魅力ある住宅を整備できないかと思っていたところに、町OBの方が窓口に来られて、その話で盛り上がり、アイデアが浮かんだのです。住宅の大きな特徴は、全戸に薪ストーブを設置していることです。

#### ②実施方式：RO

この事業は、津和野町が所有する空家を改修してUIターン者や町に定着した若者の住まいを確保するもので、施設改修費には島根県のしまね定住推進住宅整備支援事業という補助金を活用しています。それ以外の必要資金は事業者調達していただくため、PFI事業となると同時に、津和野町における実質的な財政支出額は0円の「0系PFI」となっています。また、PFI事業手法としては、RO (Rehabilitate Operate) 方式を採用。民間事業者が既存の施設を改修・補修し (Rehabilitate)、管理・運営を行う (Operate) ものです。

#### ③維持管理・運営期間は10年

事業期間は、設計建設が2019年11月から2022年3月まで、維持管理・運営が2020年4月から2030年の3月までの10年間です。

#### ④空家活用定住住宅の概要

津和野町における空家活用定住住宅の概要

は次の通りです (図表7)。

空家となっていた旧・医療従事者住宅4戸を町が買い取り、定住住宅として再整備を図るもので、限られた補助金を有効に活用するために内装重視で整備をしています。施設規模は、木造瓦葺2階建て、各戸の延床面積104.55㎡、計4戸を整備しています。総事業費は3,242万5千円とかなり少額です。

SPC (株式会社高津川暮らしの研究所) の構成企業は合同会社高津川デザイン工房 (設計、維持管理運営)、㈱リンケン (施設改修) で、津和野町の隣町・吉賀町の事業者です。

図表7 空家活用定住住宅



(改修前)



(改修後)

資料：講師提供

### —挑戦して感じたこと—

最後に、挑戦して感じたこと、実体験を通して感じたことを3点お話ししたいと思います。

1つ目は住宅PFIの成果についてです。津和野町内でPPP/PFIにより整備した住宅がすべて満室になっている現状をみれば、少なくとも定住対策という意味では成果があったとってよいと思います。従来手法に比べて時間がかかるというデメリットもありましたが、アドバイザーからの助言をいただくことで事業を進めることが可能であり、過去の類似事例等もたくさんあって汎用可能ですので、期間短縮を図ることは十分可能です。どこの自治体もマンパワーが不足していると思いますが、それを補うためにもPPPやPFIは有効だと思えます。最初は手間がかかっても、その分、後が楽になりますので、ぜひ挑戦していただければと思います。

2つ目はSPCについてです。理想としては町内の事業者で構成して、地域完結型にしたいのですが、案件によっては、地域優良賃貸住宅のように、どうしても大きい会社が入らないとできないものもございました。現実問題として、事業期間が長期になると、後継者の問題や、資金調達面から参加に消極的になる地元事業者が多いです。ある社長さんからは、「いつ死ぬか分からないのに、こんな事業には手が出せない」とか、「息子には迷惑かけられない」というような話もありました。また、狭い地域の中で、事業者どうしの関係が悪いケースもあって、この事業者とは一緒にできるけど、この事業者とは組めないといったことが生じる。そういう苦労はありました。ただし、津和野町を良くしたいという思いでは方向性を一致させることはできると思います。多分どこの自治体でも一緒

だと思います。

3つ目は県と金融機関の理解という点です。住宅PFIは県内に事例がなかったため、当初、県の担当者からは「何をやっているんだ？」みたいな対応をされました。住宅施設整備のために社会資本整備総合交付金の申請を行うのですが、これは県を通して国に申請します。その時に、何でこんなことするのかみたいな対応をされました。PFIを進めるためには県の理解がとても重要に感じました。

次に金融機関です。住宅PFIを進めるにあたり、地元金融機関の意見をうかがった時に、PFIにしては事業費が小さかったため、本気で相手にしてもらえないことが多かったです。「何でこんなに小さな案件をPFIでやるんですか？」みたいな感じでした。でも、津和野町は小さな町なので、何十億円といった事業がそんなに出てくるわけではありません。伊庭先生が言われたように、小さい町だからこそやらないといけないPFIがあると思います。金融機関にもそこを理解していただきたいです。

津和野町では、現在、新たなPFIの検討は行っていませんが、地元事業者からはPFIの実施を希望する声も挙がっていて、気運の高まりを感じています。個人的には、今お話ししたいくつかの課題を解決することが次のステップへ進むために必要と感じています。岡山では本日開催しているようなセミナーが定期的に開催されていて、様々な課題解決につながる機会に恵まれていて羨ましいです。皆さんの自治体の事業の中にPPP/PFIという選択肢を加えていただければと思います。ありがとうございました。

◆質疑応答（一部を抜粋）

**質問者：**岡山県内にはまだPFI実績のない自治体がたくさんあります。最初の1号案件では何が一番、苦勞されましたか？ また、2号案件になると、どのようにスムーズに行ったのか？ そのあたりのお話をお願いします。

**講師：**私は第1号案件時にはまだ担当していなかったので、当時の苦勞は経験していません。津和野町は、PFIアドバイザーとして、国土政策研究会の伊庭先生から懇切丁寧な指導を受けておりましたので、大きな苦勞はなかったのではないかと思います。

**質問者：**「0系PFI」のお取り組みについて、近隣等の自治体からの視察状況がどうなっているのかお尋ねいたします。

**講師：**津和野町では、地域優良賃貸住宅と空家活用定住住宅が「0系PFI」に該当します。地元・島根県内の自治体からの視察はあまり記憶がありません。伊庭先生がアドバイザーをされている他県の自治体からの視察が多い印象です。具体的には広島県とか高知県です。



岸田 浩明 きしだ ひろあき

2002年、島根県鹿足郡日原町役場（現津和野町役場）に入庁。

2017年から5年間、定住施策として、「つわの暮らし推進住宅整備事業」、「地域優良賃貸住宅整備事業」、「空家等改修事業」などに取り組む。

※本稿は中国財務局岡山財務事務所、当研究所が主催し、国土交通省、中国銀行の後援により開催したセミナーの要旨です。 (文責在 / 当研究所)