

空き家問題の解決に資する PPP/PFI 事業の実施に
係る調査研究業務

業務報告書

令和 7 年 3 月

目 次

1. 業務内容	1
1.1. 本業務の目的	1
1.2. 本業務の概要	1
2. 空き家問題の解決に資する PPP/PFI 事業推進の意義	4
2.1. 国内における空き家等を取り巻く現況	4
2.2. PPP/PFI 手法の概要	7
2.3. 空き家の活用において PPP/PFI 事業を行うことの意義	10
3. 国内事例調査における把握事項	12
3.1. 岡山県津山市「旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業」に関する事例調査の実施	13
3.2. 長野県辰野町「辰野町宮木泉水住宅活用事業」に関する事例調査の実施	18
3.3. 滋賀県甲賀市「地域共創型官民連携手法による面的な観光まちづくり事業」に関する事例調査の実施	22
4. 取組事業に対するヒアリング調査の実施	25
4.1. 自治体向けヒアリング	25
4.2. 民間事業者向けヒアリング	29
5. その他関連する民間事業者に対するヒアリングの実施	32
5.1. 空き家の活用について	32
5.2. PFI 事業の実施（官民連携）について	34
6. 自治体職員等に対するアンケート調査の実施	35
6.1. アンケート実施概要	35
6.2. アンケート実施結果について	36
7. 空き家等に係る PPP/PFI 事業実施の円滑化に向けたプロセスの整理	45
7.1. 検討プロセスの全体像	45
7.2. 構想検討時	47
7.3. 事業化検討時	49
7.4. 事業計画策定時	51
7.5. 事業実施に関わる事業者公募時	54
8. 国・地方公共団体における PPP/PFI 担当者を対象とした報告会	56
8.1. 報告会の概要	56
8.2. 当日の説明内容	57
8.3. 報告会参加者を対象としたアンケートの実施	58
資料編	63
1. 自治体向けアンケート調査の調査票	63
2. 報告会参加者向けアンケート調査の調査票	65

1. 業務内容

1.1. 本業務の目的

総務省では、地方公共団体に対し、地方行財政運営の効率化・合理化の推進や地域振興の観点から PFI の導入を促進してきている。

さらなる PPP/PFI の充実に向けては、地域の実情や事業の特性に応じた PPP/PFI の推進や、活用される地域の拡大と各地域における PPP/PFI の継続的な活用が重要となる。特に規模の小さい地方公共団体における活用の促進に向けては、比較的小規模な身近な既存ストックを対象とした PPP/PFI モデルの形成支援や、地方公共団体等の一層の負担の軽減や分かり易さの向上に向けた取り組みの実施、地方公共団体に対する積極的な支援の継続・強化など、地方公共団体や地域の民間事業者等も PPP/PFI に取り組みやすい環境の整備をさらに進めていく必要がある。

各地方公共団体が抱える課題のひとつとして空き家への対応が挙げられる。総務省が令和 5 年度に実施した住宅・土地統計調査によると、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の数は 30 年前の約 2 倍となっており過去最多を更新している。管理不全な空き家は、倒壊や崩壊といった防災性の低下や犯罪の誘発、衛生や景観の悪化など多様な問題を生じさせるほか、物件の市場性の低下をもたらし、不動産としての有効活用の機会損失にもつながる懸念があることを鑑みれば、各地方公共団体は増え続ける空き家に対し早急に対応することが求められている。

こうした状況を踏まえ、PPP/PFI を活用した空き家対応の事例を取り上げ、その活用方法や活用に至った経緯等を明らかにすることで、各地方公共団体で空き家を対象とした PPP/PFI の活用を促進することを目的とする。

1.2. 本業務の概要

(1) 国内における空き家問題解決に資する事例調査の実施

事例調査の実施にあたり、空き家問題解決に資する PPP/PFI 事業の実施の観点から想定される事例の抽出を行った。

空き家活用に PPP/PFI の手法を採用している事例は限定的であり、その中でも空き家を中心的な施設と位置付け、改修から管理運営まで一体的な発注を行っているもしくは一体的な発注を検討している事例は、デスクトップ調査では 3 件しか確認できなかったため、その全てを事例調査の対象とすることとした。

(後段で実施したアンケートにより、山口県萩市で、空き家を活用したコンセッション方式の適用事例が確認されている)

調査対象となった事例の概要は以下のとおり。

図表 1-1 調査対象となった事例の概要

事業名	自治体名	手法	事業概要
城東重要伝統的建造物群保存地区の古民家の再生リノベーション事業	岡山県 津山市	コンセッ ション方式	津山市城東重要伝統的建造物群保存地区にある「旧荏田家付属町家群」を市が修理し、令和2年7月に一棟貸しの宿泊施設「城下小宿 糺や」にリニューアルした事例。 コンセッション方式による運営権を市が設定し、民間事業者により運営している。
辰野町宮木泉水住宅活用事業	長野県 上伊那郡 辰野町	RO 方式 ※Rehabilitate- Operate	潜在的な移住希望者が存在する一方、受け皿である賃貸住宅が不足するという町の課題を受け、遊休不動産（空き家）を賃貸住宅として活用しており、令和6年4月、第1号の賃貸戸建てがオープンしている。 公民連携のまちづくり会社自治体と10年の貸付契約を結び、物件の維持管理や改修を行い、家賃収入から自治体に固定資産税相当額の賃借料を支払うスキームで、RO方式で導入に至った。
地域共創型官民連携手法による面的な観光まちづくり事業	滋賀県 甲賀市	DBO 方式 ※Design- Build-Operate	地域共創型官民連携手法による面的な観光まちづくり事業の一部として、コロナ禍の影響により観光客が激減した信楽地域の窯元が集積するエリアにて、空き家となった元・窯元の施設群を市が取得・リノベーションを行い、観光交流拠点・レストラン等の公共施設として、周辺空き家とともに活用予定。

(2) 事例で確認された PPP/PFI の効果向上に関する情報の整理

事例調査では、基礎的情報として主に以下の項目について情報収集を行い整理した。

情報収集においては、デスクトップ調査での情報収集を行った上でヒアリングを行い、デスクトップ調査では確認が難しかった内容や確認した事項の詳細に関する内容について確認を行う形で実施した。

図表 1-2 事例調査における主な確認項目

事例調査における主な確認項目
事業概要、事業実施上の課題及び問題点、事業者との調整及び選定方法、事業の財務状況、事業開始後に生じた問題点及び課題点、議会及び市民等との合意形成上の工夫

(3) 自治体職員等の課題感把握を目的としたアンケートの実施

事例調査では確認が難しい「各団体における取り組みの状況」や「課題感が強い箇所の把握」に向け、アンケートを実施した。

(4) 民間事業者に対するヒアリング調査の実施

空き家活用においては、民間事業者の関与も重要になるため、民間事業者に対してのヒアリングも実施した。

ヒアリングでは、今回事例調査の対象となった地方公共団体の業務に関与している民間事業者 3 者に加え、空き家活用の経験が豊富な 3 社に対して空き家活用の考え方や検討にあたって必要な要素について確認を行った。

(5) 国・地方公共団体における PPP/PFI 担当者を対象とした報告会の実施

本業務の調査結果などから得られた成果について、国・地方公共団体の空き家や PPP/PFI 担当者を対象とした報告会を開催した。

開催形式は、多くの方にご参加いただきやすいようオンライン形式とし、成果の報告に加え、自治体や民間事業者の担当者が講師となり実務での取り組みの工夫点などもご発表いただいた。

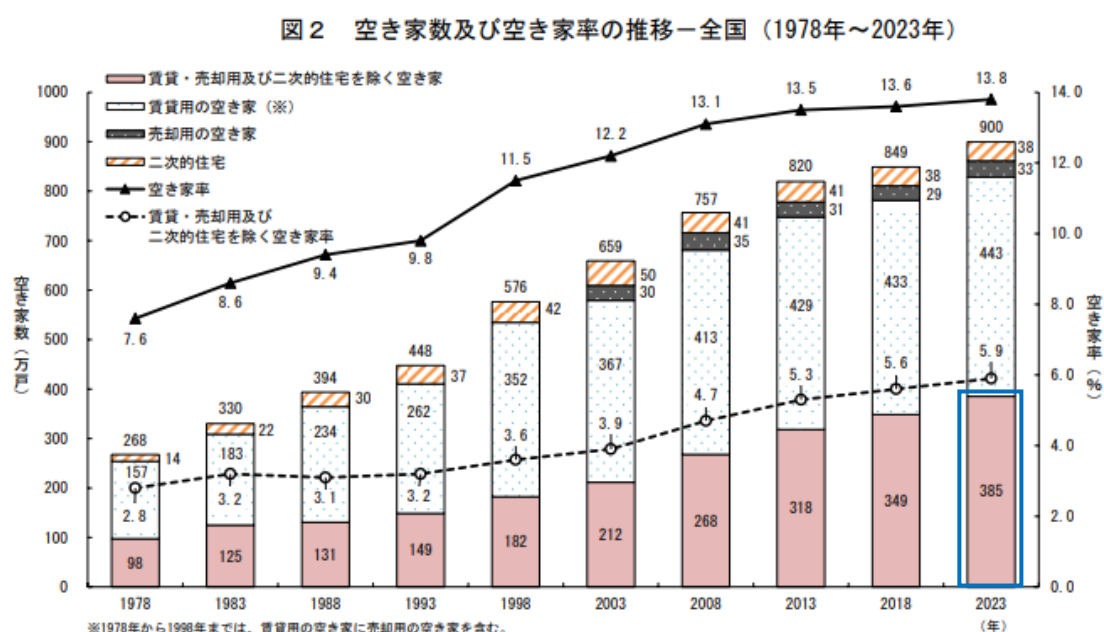
2. 空き家問題の解決に資する PPP/PFI 事業推進の意義

ここでは、各団体等が公表している関連データのいくつかについて情報収集や取り纏めを行い、国内における空き家や PPP/PFI を取り巻く状況等を確認し、その事業推進の意義を整理する。

2.1. 国内における空き家等を取り巻く現況

総務省が公表している「令和 5 年住宅・土地統計調査」の結果では、空き家は年々増加の傾向にあり、総住宅数のうち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は 385 万戸と、令和 5（2023）年は平成 30（2018）年（348 万戸）と比べ、約 37 万戸の増加で過去最多となっている。

図表 2-3 空き家数及び空き家率の推移

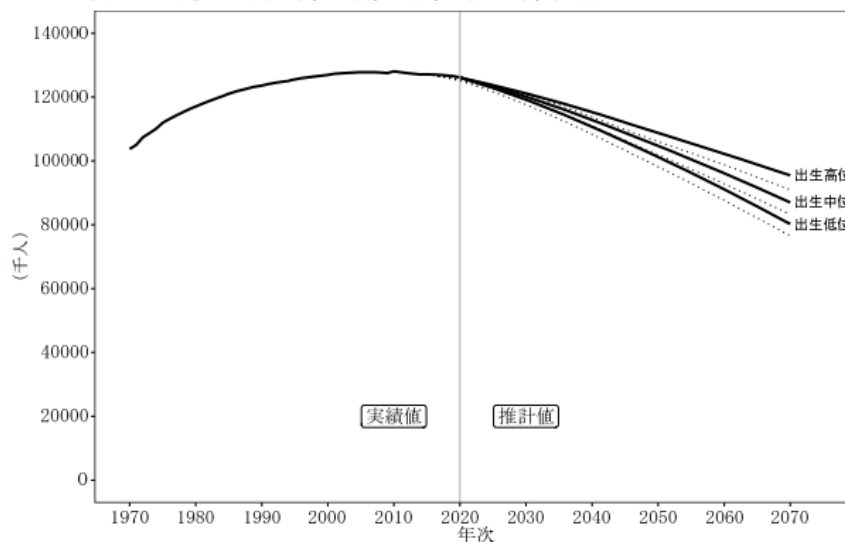


出所：令和 5 年住宅・土地統計調査

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口（令和 5 年推計）」では、「総人口は 50 年後に現在の 7 割に減少」などの推計結果が示されており、今後も人口減少に伴い空き家は増加する可能性が高いと考えられる。

図表 2-4 総人口推移の推計

図 1-1 総人口の推移 —出生中位・高位・低位（死亡中位）推計—



実線は今回推計、破線は前回推計。

出所：日本の将来推計人口（令和 5 年推計）

空き家は、地方でのみ進行しているものではなく、賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家率は、宮城県・埼玉県・東京都・神奈川県・愛知県・大阪府・福岡県・沖縄県などの一部エリアを除き、5%を上回る状況で、全国的な課題と言える。

秋田県・和歌山県・島根県・山口県・徳島県・愛媛県・高知県・鹿児島県については 10%を上回る空き家率となっている。

図表2-5 図表 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率（2023年）



提供元: Bing

© GeoNames, Microsoft, Zenrin

データ出所：令和 5 年住宅・土地統計調査住宅数概数集計（速報集計）結果を地図形式に加工

これらの状況に加え、令和 5 年度に公布、施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」では、空き家の除却等の促進のみならず、除却が必要な状態になる前の「活用」の拡大を図ることが示されており、今後も空き家活用に係る検討が一層求められる状況にある。

2.2. PPP/PFI手法の概要

(1) PPP/PFIについて

地方公共団体が所有・取得する空き家については、PPP/PFIによる活用が検討できる。

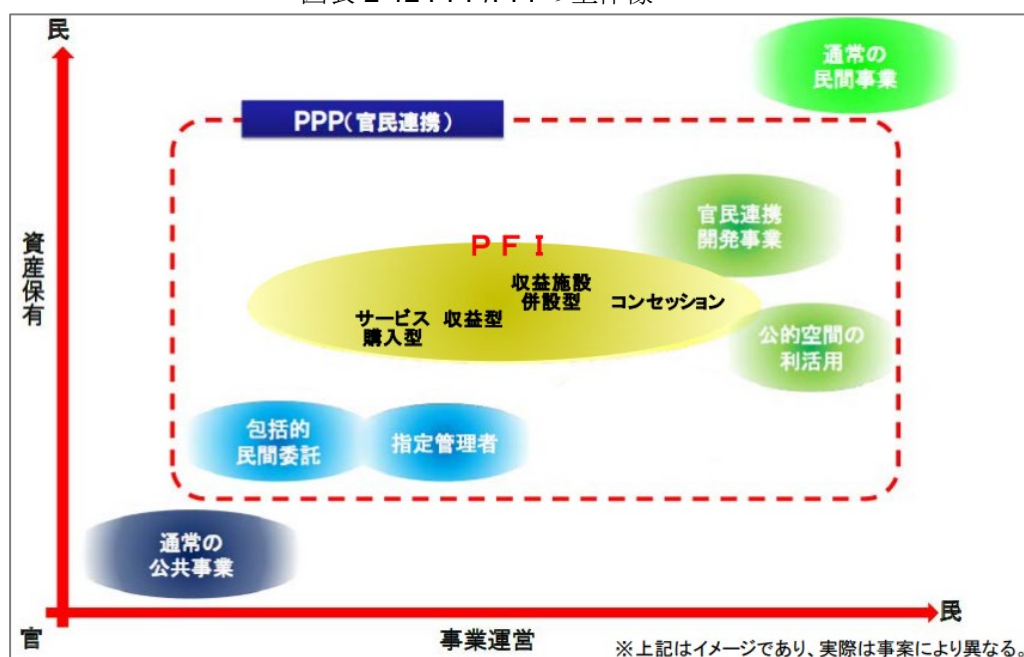
空き家問題の解決に資する PPP/PFI 事業の実施を検討するにあたり、前提となる PPP/PFI の基本的考え方について解説を行う。

PPP は「公共と民間が連携することで、互いの強みを生かした創意工夫により最適かつ効率的な公共サービスの提供を実現することで、地域における価値観及び住民満足度の最大化を図る手法であり、公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念」である。

PFI は「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」に基づいて実施される公共施設等の設計・建設、維持管理、運営等に対して民間事業者の技術、資金及び経営能力等を活用することによって、より上質なサービスを提供する手法」である。

PPP は通常の公共事業と民間事業の間の領域を広くとらえた概念であり、PFI はその中の一部に位置づけられる。

図表 2-12 PPP/PFI の全体像



出典：内閣府「PFI事業導入の手引き 基礎編」

(2) PPP/PFI 手法について

PPP/PFI には、多様な手法が存在する。公共施設の設計・建設・維持管理・運営などを対象とした手法を中心に、方式の一部について紹介を行う。

BTO (Build-Transfer-Operate) 方式、BOT (Build-Operate-Transfer) 方式、BOO (Build-Own-Operate) 方式及び RO (Rehabilitate-Operate) 方式等のいくつかの事業方式があり、これらの主な違いは、供用開始後（工事完成后）の施設の所有者である。また、既存施設の改修のみを行う RO 方式に対し、その他の 3 方式は新設施設を対象とした施設になる。また、公共での資金調達を前提とした設計・建設・維持管理・運営を対象とする「DBO (Design-Build-Operate)」方式も存在する。このように、設計、建設、維持管理、運営、また供用開始後の施設の所有者や資金調達を公民どちらで担うかにより方式が分かれている。

また、利用料金を収受する施設について、地方公共団体が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理、運営等を行う「公共施設等運営権（コンセッション）」方式のほか、地方公共団体が公共施設の維持管理・運営などを管理者として指定した民間事業者に包括的に実施させる「指定管理者制度」などもある。

図表 2-13 PPP/PFI の各手法における民間業務範囲

<PPP/PFI 手法ごとの官民間の契約形態、業務範囲、施設の所有者>

PPP/PFI 手法		官民間の契約形態	業務範囲				施設の所有者
			設計 (Design)	建設 (Build)	維持管理 (Maintenance)	運営 (Operate)	
修、維持管理、運営等 を 行う 方式	BTO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	BOT	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間
	BOO	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間
	BT	事業契約	民間	民間	—	—	公共
	RO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	DBO	設計・建設は請負契約、維持管理・運営は事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
公共施設の維持管理・運営等 を行う 方式	公共施設等運営権（コンセッション）	事業契約	—	—	民間（※1）	民間	公共
	O	事業契約	—	—	民間	民間	公共
	指定管理者制度	指定（行政処分）	—	—	民間	民間	公共
	包括的民間委託	委託契約	—	—	民間	民間	公共

※1 PFI 法上の「維持管理」には、いわゆる新設又は施設等を全面的に除却し再整備するものを除く資本的支出又は修繕（いわゆる増築や大規模修繕も含まれます。）も含まれているため、既存施設（利用料金を徴収する施設に限る。）の改築については、公共施設等運営権方式も対象となります。

出所：内閣府「PFI 事業導入の手引き 基礎編」

空き家で活用が想定される主な PPP/PFI 手法としては、施設の改修（改修設計を含む）・維持管理・運営が対象となるケースが多いことから、民間資金の活用を想定した RO 方式、コンセッション方式や民間資金の活用を想定しない DBO 方式や指定管理者制度の採用などが想定される。

採用手法の検討では、地方公共団体等での資金調達の可能性（ゼロ負担での活用を想定する場合は、PFI 方式の採用が想定される）や想定する発注業務範囲（運営は地元の団体への発注を想定する場合は、設計・改修のみを発注の対象とするなど）に加え、空き家活用後の収益性の想定（民間が賃料などを払ってでも活用したい物件であるかどうか）などを踏まえて、整理することが想定される。

2.3. 空き家の活用において PPP/PFI 事業を行うことの意義

これまでの整理の結果も踏まえると、以下のような状況を確認できており、空き家問題の解決に資する PPP/PFI の検討機会は今後増加することなどが考えられる。

- 空き家は年々増加の傾向にある
- 空き家増加の問題は一部エリアだけではなく、全国的な課題の一つである
- 空き家等に関する PPP/PFI は推進がなされている

空き家問題の解決に資する PPP/PFI は、地方自治体及び事業者が協働して取組を単なる「空き家の利活用」で終わらせず、地域における社会課題解決、持続可能な公共サービスの提供等への展開について模索できる可能性を有する点に強みがある。

地方公共団体においては、コスト負担を軽減しつつ、地域全体の課題解決に繋がる方策を模索する視点で事業を推進する姿勢が重要となることから、空き家等の利活用においても PPP/PFI の積極的な推進が重要な意義を有すると考えられる。

ここでは、デスクトップ調査結果から想定される「空き家活用に係る PPP/PFI の重要性・必要性に係る要素」についての整理結果を以下に示す。

図表 2-14 空き家活用に係る PPP/PFI の重要性・必要性に係る要素

項目	概要
民間資金活用による財政負担の軽減	➤ 地方自治体の厳しい財政状況の中で空き家等の対策のみに十分な予算を確保することは困難であると考えるが、初期投資等を民間事業者が担うことでスムーズな施設運営が可能になる ➤ PPP/PFI 手法を用いることで、一時的な大規模支出を避けられる（毎年の財政負担を均等化できる）ため行政コストの平準化を図ることが可能
民間のノウハウの活用	➤ 予め決められた制約の中で、民間事業者の得意とする分野から助言及び提案を受け、最適な方向性を定めたいことで事業を進めることができる ➤ 民間事業者ならではの切り口や視点に基づく入念な調査・検討により、事業に導入可能なアイデア・技術等の提案を受けることができる
公共サービスの継続的な提供	➤ 民間事業者が収益確保可能なビジネスモデルを構築し、地方自治体と長期契約を結び運営を担うことで、契約期間内は行政の財政状況の変動に左右されず、公共サービスを継続的に提供することが可能となる ➤ 地方自治体における単独業務（直営）では予算削減の影響等で施設等の維持管理が困難になる場合があるが、民間事業者との役割分担の中でリスク分散が可能である
エリア単位における再生	➤ 地方自治体の所有する古民家等の空き家等については、民間事業者の創意工夫を最大限に生かした小規模な官民連携事業から取り組むことが可能である ➤ 個別の空き家の活用のみならず、複数の空き家を活用によりエリア全体の価値向上が期待される

	➤ エリアマネジメント型のまちづくりにつなげることが可能であり、複数の空き家等を様々な用途（例：交流施設、雇用創出、店舗）で改修し、一体運営すること等により複数ニーズに応じたサービス提供が可能となる
公共性及び持続可能性の両立	➤ 地方自治体単独では困難な財政負担を軽減しながら、民間事業者のノウハウ及び資金の導入が可能となる ➤ 収益性が優先される民間主導の事業と異なり、地域における社会課題解決を目的とした事業実施が可能となる

3. 国内事例調査における把握事項

先行取り組み事例における工夫点などを確認するため、国内の事例調査を行った。

国内で空き家活用に PPP/PFI の手法を採用している事例は限定的であり、その中でも空き家を中心的な施設と位置付け、改修から管理運営まで一体的な発注を行っているもしくは、一体的な発注を検討している事例は、デスクトップ調査では 3 件しか確認できなかったため、その全てを事例調査の対象とすることとした。（後段で実施したアンケートにより、山口県萩市で、空き家を活用したコンセッション方式の適用事例が確認されている。）調査対象となった事例の概要は以下のとおり。

図表 3-1 調査対象となった事例の概要

事業名	自治体名	手法	事業概要
城東重要伝統的建造物群保存地区の古民家の再生リノベーション事業	岡山県津山市	コンセッション方式	津山市城東重要伝統的建造物群保存地区にある「旧荻田家付属町家群」を市が修理し、令和 2 年 7 月に一棟貸しの宿泊施設「城下小宿 糺や」にリニューアルした事例。 コンセッション方式による運営権を市が設定し、民間事業者により運営している。
辰野町宮木泉水住宅活用事業	長野県上伊那郡辰野町	RO 方式	潜在的な移住希望者が存在する一方、受け皿である賃貸住宅が不足するという町の課題を受け、遊休不動産（空き家）を賃貸住宅として活用しており、令和 6 年 4 月、第 1 号の賃貸戸建てがオープンしている。 公民連携のまちづくり会社自治体と 10 年の貸付契約を結び、物件の維持管理や改修を行い、家賃収入から自治体に固定資産税相当額の賃借料を支払うスキームで、RO 方式で導入に至った。
地域共創型官民連携手法による面的な観光まちづくり事業	滋賀県甲賀市	DBO 方式	地域共創型官民連携手法による面的な観光まちづくり事業の一部として、コロナ禍の影響により観光客が激減した信楽地域の窯元が集積するエリアにて、空き家となった元・窯元の施設群を市が取得・リノベーションを行い、観光交流拠点・レストラン等の公共施設として、周辺空き家とともに活用予定。

3.1. 岡山県津山市「旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業」に関する事例調査の実施

岡山県津山市の「旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業」は、津山市城東重要伝統的建造物群保存地区にある「旧荻田家付属町家群」を市が修理（街道沿いに面する外観は復原修理を前提とする改修を実施）し、令和 2 年 7 月に一棟貸しの宿泊施設「城下小宿 糺や」にリニューアルした事例。コンセッション方式による運営権を市が設定し、民間事業者により運営がなされている。



（出典）株式会社 HNA 津山

(1) 検討の背景

本事例では、津山市が個人から譲り受けた重要伝統的建造物群保存地区の古民家（特定物件）について、当初は委託または指定管理者での管理運営を予定し改修設計も進めていたが、市の方針転換により管理運営方法を見直すこととなった。

方針転換の背景には、津山市において指定管理施設は、指定管理料と施設の維持管理費の削減、修繕などが発生した場合の迅速な対応という課題があった。そこで、本事業では魅力的な施設運営と、維持管理費の削減を両立できる手法を検討するべく、歴史まちづくり推進室、財産活用課、行財政改革推進室で構成された庁内プロジェクトチームを結成した。そのプロジェクトチームにて、市の財政負担を抑えながら、城東地区の歴史的、文化的価値を高めるとともに、観光客の誘客、地域のにぎわいの創出と地域活性化、域内需要の拡大を図ることができる事業手法についての検討を行った結果、更なる民間ノウハウの發揮余地を拡大する手法である PFI 事業（コンセッション）の導入に至っている。

図表 3-2 津山市「旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業」の概要

項目	内容
取組自治体名	岡山県津山市
実施団体・担当部署等	津山市観光文化部 歴史まちづくり推進室
案件名	旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業

事業規模	契約金額：190,000 千円 ※事業費のうち施設整備費 事業期間：運営権設定日 令和 2 年 7 月～令和 22 年 3 月末（20 年）
PPP/PFI 手法	コンセッション方式、独立採算型
手法選定の理由	当初は委託または指定管理者での管理運営を予定し改修設計も進めていたが、指定管理施設は、指定管理料と施設の維持管理費の削減、修繕などが発生した場合の迅速な対応が課題であった。 本事業では、魅力的な施設運営と、維持管理費の削減を両立できる手法を検討するべく、庁内プロジェクトチームを結成し、事業手法について検討した結果、PFI 事業（コンセッション）の導入に至った。
事業の管理手法及び事業継続手法	モニタリング手法、自治体の人事サイクルを考慮した取組手法 ・1 年に 1 回のモニタリングを実施 アドバイザーの仕組み ・特になし

(2) 津山市における事業実施上の課題及び問題点

津山市においては、PPP/PFI 事業、特に小規模な施設に関する PPP/PFI 事業の経験が少なく、PFI 法の解釈（本事業へのあてはめ）、PFI 事業としての旧荻田家付属町家群の活用を行うために必要な手続きの整理について、担当部署が基礎的な法解釈、事業実施の手順から把握しなければならず、知識・人的リソースの点で難しさがあった。

また、市の担当部署だけでなく、役所内の他部署や議会においても PPP/PFI への理解が進んでおらず、円滑な事業推進に工夫を要した。

(3) 事業実施上の課題及び問題点への対処方法

市の担当部署では、本事業の実施にあたり、小規模な PFI 事業を実施している他の自治体や国の窓口（内閣府 PPP/PFI 推進室）に対し、積極的に相談を行い、疑問点を 1 つ 1 つ解決しながら事業を推進した。本事業では事業経費を少なくすることが事業目的の 1 つであったため、費用がかかるコンサルティング会社での委託は行わず、市の担当部署が地域の民間事業者へのサウンディング調査を行うことにより能動的に情報を収集し、事業の企画検討を実施した。なお、民間事業者の調査にあたっては、市ホームページでの公募を行うとともに行政自らが営業活動的に対話の相手を見つけ、訪問し、民間事業者とのつながりを構築することを重要視した。

また、市役所内・議会に対する事業説明においては、PFI 事業そのものに対する理解の獲得を目指し、PFI 事業の概要等、基本的な事項から丁寧な説明を行うことで、市役所内や議会での理解を円滑に得られるように努めた。

(4) 事業者との調整及び選定方法

選定はプロポーザルにより実施。

㈱HNA 津山は本事業への参画前から津山市で宿泊業を営んでおり、城東地区の歴史文化・地元に関する理解に優れていたほか、宿泊業運営のノウハウ・観光に関する広範な知見を有していた。

本件の調整にあたっては、津山市が施設の改修、事業運営の内容について、構想段階から事業者と密なコミュニケーションを行い、施設の改修内容、事業運営の内容について事業者の意見を十分に反映できるようにした。

事業者からは、施設設計の段階で運営後を見据えた提案や意見交換を行えたことが、その後の事業運営に非常に有益であったとの意見があった。

(5) 事業開始後の PFI 事業の財務状況

従前の指定管理では、約 300 万円/年の費用の想定だったが、コンセッション方式の導入により市の持ち出しがなくなり、約 450 万円/年の運営権対価を得ることができるようになった。

(6) 事業開始後に生じた問題点及び課題点

事業開始後に必要となった設備の変更、民間の要望による設備の変更にかかる追加費用が生じたため、当初の見積もりに比べ、市・民間負担額に変動があった。

(7) 事業開始後に生じた問題点及び課題点への対処手法

また、改修中や引き渡し後に、施設の瑕疵が見つかる可能性をふまえ、民間事業者とのリスク分担を丁寧に検討。リスク分担表を作成し、市と民間のリスク分担を明確にした。

スキーム検討の段階では、まだ具体的な面、特にハード面の詳細な話がまだなかったため、民間事業者からの意見は特段なかったが、事業が進むにつれて、ハード整備の仕方、民間事業者側の費用負担の範囲について、民間事業者から意見が多く聞かれた。

また、経年劣化や破損のメンテナンス・設備の維持管理について、今回の事業では一律民間負担としてはいるものの、行政側で負担できないかという相談もあった。今回、行政は初期改修のみの負担と取り決めていたため、各申し出は断らざるを得なかったが、民間事業者としてはやはり行政にも負担して欲しいという思いもあると考える。

加えて、人材面においては、行政側に近い存在としてリスク分担等を規定するパートナーの弁護士、工事業者への要望を明確に伝達する役所内建築士、重要文化財活用に係る規定を理解する職員等の関与があればよりスムーズに事業が進んだと考える。

図表 XX 旧荻田家付属町家群を活用した施設の公共施設等運営権に係る実施方針
に掲載のリスク分担表

4-2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と民間事業者の責任分担は、その概略を以下のリスク分担表として示しますが、詳細については、実施契約書（案）にて示すこととし、実施契約で規定します。

(1) 共通事項

リスクの種類	リスクの内容	津山市	事業者
構想・計画	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
許認可	市の責めによる許認可等取得遅延	○	
	上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
法令変更	全て		○
税制変更	全て		○
住民対応	民間事業者が行う業務（維持管理・運営等）に関する地元合意形成		○
環境	民間事業者が行う維持管理・運営業務における環境の悪化		○
	市が行う業務に起因する環境の変化	○	
第三者補償	市の提示条件、指図、行為を直接の原因とする事故によるもの	○	
	上記以外によるもの		○
安全確保	維持管理・運営等における安全性の確保		○
保険	維持管理・運営等のリスクをカバーする保険		○
物価変動	全て		○
資金調達	全て		○
不可抗力	双方に生じた損害は双方が負担する	○	○

(2) 契約締結前

リスクの種類	リスクの内容	津山市	事業者
資料作成	運営権の判断に必要な資料作成費用		○
契約	実施契約の未締結※双方に生じた損害は双方が負担する	○	○
議会議決	議会の不承認※双方に生じた損害は双方が負担する	○	○

(3) 契約締結後

リスクの種類	リスクの内容	津山市	事業者
維持管理・運営内容変更	市の責めによる事業内容の変更（用途変更など）	○	
	上記以外の要因によるもの（不可抗力を除く）		○
維持管理費の変動	市の責めによる事業内容等の変更等に起因する維持管理費の変動	○	
	上記以外の要因によるもの		○
光熱水費	全て		○
需要	本事業の需要に関するもの		○
施設損傷	市の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの	○	
	上記以外の要因によるもの		○
備品管理	全て		○
修繕	全て		○

(4) 事業終了後

リスクの種類	リスクの内容	津山市	事業者
事業終了後の移管手続き	施設の移管手続きに伴う諸費用等		○
施設の状態	本事業が継続可能な状態の未達		○

(8) 空き家等の改修・改築後の運営状況について

オープン後、コロナ禍で来客数は減少したものの、一定の稼働率を確保している。

(9) 事業実施による効果

従前の指定管理では、約 300 万円/年の支出が想定されていたが、コンセッション方式を導入したことで逆に約 450 万円/年の運営権対価を得ることができるようになり、遊休資産を有効活用し、市の財政面の負担を軽減することができた。

また、城東地区の魅力発信、観光客の獲得、宿泊事業の提供のための連携や観光客の周遊等による地元経済振興につながった。

(10) 議会及び市民等との合意形成上の工夫

議会及び市民等においては PPP/PFI に対する理解度が低いいため、まずは PPP/PFI そのものについての説明を丁寧に行い、理解を得ていくことが重要であった。

また、PFI での宿泊施設整備について、市内の宿泊事業者の理解を得るためには競合を可能な範囲で防ぐことが必要である。津山市の事例では、事業検討段階において、地元の宿泊事業者から「なぜまた宿泊施設を増やすのか」「糶やだけに行政の支援が入るのはどうか」という声があがった。これに対し、「既存宿泊施設の事業者はビジネス利用が多いが、糶やは観光体験を目的とした利用者を想定し、既存事業者に比べて価格も高く設定している」という既存の宿泊施設と異なるターゲット設定をすることで、既存宿泊施設との共存を図っている。

3.2. 長野県辰野町「辰野町宮木泉水住宅活用事業」に関する事例調査の実施

移住希望者がいるにも関わらず、受け皿である賃貸住宅が不足しているという町の課題を受け、遊休不動産（空き家）を賃貸住宅として活用し、令和 6 年 4 月、第 1 号の賃貸戸建てをオープンした。

公民連携のまちづくり会社が自治体と 10 年の貸付契約を結び、物件の維持管理や改修を行い、家賃収入から自治体に固定資産税相当額の賃借料を支払うスキームで、RO 方式を導入した。



（出典）長野県辰野町

(1) 検討の背景

検討対象となった施設では、町立辰野病院会計の賃貸住宅として貸付けていたが、令和 4 年度以降は賃貸希望者もなく、建物の老朽化も著しいため、解体なども視野に入れた状態で遊休施設となっていた。

令和 5 年度には敷地が辰野町名義であること等から辰野町（一般会計）に無償譲渡されたが、一般的な賃貸物件相当の設備が整っていないうえ、老朽化も著しかったため、解体も検討していたような物件であったなかで、事業者からの提案や町として PFI に挑戦したいという思いもあり、PFI の検討に至った。

具体的な活用手法の検討にあたっては、町の予算で改修を行い、再度賃貸物件として活用すると財政的なメリットがない一方で、民間活用を行うことで財政負担なしに今までどおりの賃貸サービスの提供と、若干の収入も得ることができると考えたことから、民間活用を選択。現状のままでは賃貸住宅として使用することは難しいこと、土地・建物を売却した場合と修繕して従前同様に賃貸借を行う場合の収支等の比較検討を踏まえて、独立採算型の RO 方式での発注を行ったものである。

その結果、活用に対する財政的メリットが見出せなかった遊休不動産を民間事業者が活用することで、財政負担なしで賃貸サービスの提供が可能となった。

図表 3-3 辰野町「辰野町宮木泉水住宅活用事業」の概要

項目	内容
取組自治体名	長野県辰野町

実施団体・担当部署等	辰野町役場まちづくり政策課
案件名	辰野町宮木泉水住宅活用事業
事業規模	改修費：約 4,800 千円 ※民間負担で実施 事業期間：10 年間（民間の投資回収期間を考慮して設定）
PPP/PFI 手法	RO 方式、独立採算型
手法選定の理由	PFI での実施にあたり、辰野町にて導入可能性調査を実施し、以下の 3 点で収支を比較して算定した結果、当該方法を選択した ① 土地・建物を売却 ② 建物を解体して土地を売却 ③ 町が修繕して一般向けに賃貸借する ※第一種低層住宅専用地域であり建物自体の変改はできないため、現状構造を維持する必要があった
事業の管理手法及び事業継続手法	モニタリング手法：収益性と建物維持管理状況の把握 モニタリング実施頻度：四半期に 1 回

(2) 辰野町における事業実施上の課題及び問題点

辰野町においては、PFI 方式の活用事例がなかったため（県内でも 4 例目）、そもそも事業化が可能かどうかの判断もつかない状態からのスタートであった。

他事例なども確認したが大規模なものを数年かけて実施していることもあり、直接参考にするのは難しい部分も多いと感じていた。事業規模に対する委託料が膨大となるといった問題もありコンサルティング会社への検討委託なども選択肢に含めることは難しく、辰野町が自力で進めていく形で検討を行った。

そのような状況もあり、議会での議決の可否などを含む一つ一つの手続きの確認対応はかなりの手間を要するものであった。

加えて、議会への説明に当たっても、活用事例がなかったところからのスタートであったため、PFI の仕組みから説明する必要があった。

(3) 事業実施上の課題及び問題点への対処方法

外部委託などを想定せず進めるために、「内閣府のワンストップ窓口」を活用し、類似事例の提供依頼を行うことや、内閣府 PPP/PFI 推進室で公表している実施方針の事例活用や手続きの確認などを行うことで、効率的にポイントを絞りこんだ事業検討としている。

議会への説明に当たっては、議会に PFI の勉強会等を行い、PFI とは何か、指定管理との違いは何か、といった基本的な事項から丁寧に説明を行うとともに、理解を得やすいよう、PFI+貸付契約というなるべく簡単な枠組みにするなどの工夫を行っている。

(4) 事業者の選定方法

事業の実施要領では、実施形式を「地域活性化・地方創生につながる活用方法」と広く設定し、民間事業者からの自由な提案を求める形とした。

当該民間事業者は辰野町の地域おこし協力隊員として空き家を対象に 3 年間活動していたこともあり、辰野町への賃貸住宅での潜在的な移住希望者がいる一方で、その受け皿となる賃貸住宅が町内に少ないという受給ギャップを感じていた。また、これまでに町内の空き家活用の取り組み実績もあり、民間空き家のみならず公有の空き家の活用ができないか以前より考えていたこともあったため、官民での考えが一致し、連携が実現した。

今回の検討では、直接的なその他事業者へのアプローチは行っていないものの、指定地域のことをよく理解している民間事業者に参入を検討してもらえることが良い形であると考えられる。

(5) 事業開始後の PFI 事業の財務状況

借主もあり、モニタリング上での問題は発生していない。

(6) 事業開始後に生じた問題点及び課題点

施設が想定以上に老朽化しており、事業者負担の改修費用が 100 万円以上上振れした。本事業は行政の負担なく実施することが 1 つの方針でもあり、このようなリスクは事業者負担としていたが、事前にリスク分担を設定していない等の場合は裁判にもなりかねない事象であるため、このような内容についてのリスクの考え方の整理は留意が必要である。

(7) 事業開始後に生じた問題点及び課題点への対処手法

基本的なリスク分担の考え方として、下記のとおり調整していた。

民間事業者が事業実施に必要な修繕・設備調整（内装設備等）：民間事業者

所有者等が負うべきリスク（構造躯体に関わる部分）：行政

検討時、民間事業者から行政に対して、建物所有者としての責任は行政にあることを明確に確認するとともに、事業実施のリスクは民間事業者が負うことを確認した。行政としても、「そのまま維持管理しても費用が発生するだけの建物を、お金をなるべくかけずに利活用することで少しでもプラスのキャッシュフローを生めるようになれば良い」という考えを持っていたため上記分担となった。

また、行政による瑕疵発生時の負担の補填として、事業期間の 10 年延長が可能なオプションを設定するなどの工夫も行っている。事業期間の延長であれば、行政側の負担はなく、事業者としても運営を継続できることで収入が見込める形になる。

(8) 空き家等の改修・改築後の運営状況について

改修費用の上振れなどの問題は発生したものの、実運営としては、入居者もあり、現状

では大きな問題は発生していない。

今回の事例では、小規模事業であったため不動産鑑定士等に鑑定いただくことはせず、行政で改修が必要な個所の確認・施工業者への見積依頼を実施したが、本来であれば、空き家の活用においてはシロアリ、水漏れ等のリスクなどもあり、適切なリスク分担を行うためにも、専門家に建物の状況をしっかり確認してもらうことは重要と言える。

(9) 議会及び市民等との合意形成上の工夫

議会へ上程するにあたっては、議会に PFI の勉強会を開催するなどして理解を深めていただく形で進めるような工夫を行っている。勉強会の内容としては、PFI とは何か、指定管理との違いは何か、といった基本的な事項から丁寧に説明を行っている。

住民等との合意形成については、中長期的目線でのストーリーを準備しておくことは必要と考える。空き家を PFI 事業として活用することで、財政負担を減らし、活用により町に人を呼び込み、関係人口・定住人口の増加に繋げ、中長期的には町の経済活性化、地域振興、また税収の増加等として恩恵が返ってくるなどのストーリーなども想定される。

3.3. 滋賀県甲賀市「地域共創型官民連携手法による面的な観光まちづくり事業」に関する事例調査の実施

地域共創型官民連携手法による面的な観光まちづくり事業の一部として、コロナ禍の影響により観光客が激減した信楽地域の窯元が集積するエリアにて、空き家となった元・窯元の施設群を市が取得・リノベーションを行い、観光交流拠点・レストラン等の公共施設として、周辺空き家とともに活用予定。



(出典) 滋賀県甲賀市

(1) 検討の背景

甲賀市では、コロナ禍を経た信楽焼産地・観光拠点としての衰退に課題感があった。また、窯元の廃業等で空き家が増えていることも、課題意識をもっていた。

そこに、地域創生の観点から地元金融機関から打診があり、産業振興・観光振興の両面、加えて空き家問題にもアプローチできる官民連携事業として、①甲賀市が取得する元窯元施設群（PFI 事業として、観光拠点での活用を想定）と、②対象エリア内に点在する空き家・空き店舗・空き倉庫計 5～8 棟（民間事業として、クリエイターの創作・滞在拠点、飲食・物販・宿泊等の観光事業の店舗等への活用を想定）の 2 つの検討を開始した。

令和 6 年 9 月に地元金融機関・地元事業者等が出資する(株)信楽まちづくりが設立され、11 月に市・滋賀銀行・まちづくり会社の 3 社で連携協定を締結した。

図表 3-4 甲賀市「地域共創型官民連携手法による面的な観光まちづくり事業」の概要

項目	内容
取組自治体名	滋賀県甲賀市
実施団体・担当部署等	甲賀市 産業経済部 商工労政課 地場産業振興係
案件名	地域共創型官民連携手法による面的な観光まちづくり事業
事業規模	検討中段階のため未定
PPP/PFI 手法	DBO 方式

手法選定の理由	指定管理者制度、PFIDBO 方式、民間資金活用を想定した PFI 方式、について、本事業におけるメリット・デメリットを「民間ノウハウの活用」「市の財政負担」「整備方針への市の関与度」の 3 つの観点から比較評価した結果、本事業は初期投資額が多額ではなく本市の資金調達が可能である点等から、DBO 方式が最も高い評価となった。なお、DBO 方式により算定した VFM は 5.2%。
事業の管理手法及び事業継続手法	検討中段階のため未定

(2) 甲賀市における事業実施上の課題及び問題点

甲賀市は大規模なものを含めて PPP/PFI の経験が乏しく、空き家の活用に関してもノウハウがない状況であった。

行政には様々な制約があり民間とのタイムラインが合わないことがある点、行政が前に出過ぎると民間事業者の意欲をそぐ場合がある等、行政の関与度合いのバランスの難しさなども感じている。

また、対象エリアは観光エリアであると同時に、窯元等にとっての創作の場であり、地域住民の居住エリアでもあり、住民の生活を損なわない形で活用する必要があった。地元の理解を得るには、多くの時間と労力が必要になるため、地道な説明を続けていくことが重要になる。

市の職員はもちろん、議会の理解も、円滑な事業推進のためには不可欠であるため、その部分もクリアしていくことは重要と考えられる。

具体的な活用に向けては、物件の状況、見た目や立地等から活用の可能性、方向性を行政だけで判断することの難しさも感じている。

(3) 事業実施上の課題及び問題点への対処方法

本事業では、地域の金融機関を含めた地域事業者の協力があり、検討が前に進んだ部分も大きいと考えている。なお、検討を進めるにあたっては、産業振興・空き家の活用を組み合わせた事例として、丹波篠山市、奈良県御所市を参考にしている。

関与の度合いのバランスでは、民間事業者の意欲をそがないよう、民間事業者に任せる部分は任せながら、行政は法規制対応・人的ネットワークの活用・必要な手続きの実施等、行政にて担うべき部分をしっかり進めるなどの役割分担で業務を実施している。

地元理解に関しては、現状でも組合等を通じた説明を進めている状況であるが、令和 4 年には活用の方向性の検討の中で住民対象のワークショップ、地域の関係団体（市内の女性起業家団体、県立陶芸の森）へのヒアリングなども実施し、地域を巻き込む形をとっている。

職員などへの事業理解に向けては、先導的官民連携事業の受託者に協力いただき甲賀市職員向けの PPP/PFI の勉強会を開催している。また市議会への勉強会も開催することで、議員への理解を促進した。

難しい点として、地元の理解を得るには時間と労力がかかることが挙げられる。各組合を通じて話を進めているが、なかなか一気に進まないため、地道に説明を続けていくことが必要である。

活用可能性の見極めについては、やはり民間のノウハウは重要であると考えている（本事業では、国の補助を活用しコンサルティング事業者への委託を実施したほか、空き家活用・建設関連に知見のある主体との連携も行った）。解体するしかないと思っただけの物件でも、民間事業者の専門家が見れば活用方法がある場合もあり、専門家の視点は必須である。

(4) 事業者との調整及び選定方法

令和 6 年 6 月に地元金融機関・地元事業者等が出資する㈱信楽まちづくりを設立した。令和 4 年度の初期調査から継続して地元事業者や市外の民間事業者、地元金融機関等との対話を実施し、地元の窯元 2 社、商店街活性化に取り組む民間事業者 2 社、地元の工務店の全 4 社で㈱信楽まちづくりを設立し、対象エリアのエリアデザインやマネジメントを担っていく実施体制とした。

民間事業者へのヒアリングなどでは、事業概要資料などの整理を行い、取組の背景・目的、全体像を正しく理解してもらえるような取りまとめなどが重要になる。

民間事業者等へのヒアリング調査の結果、観光交流施設と複数の空き家を一体的に改修・運営する本事業については、本市が空き家の一部を借り上げる、地元のプレイヤーも参画する等を条件に、民間事業者からの一定の参画意向も確認できている。

加えて、市内の起業を目指す団体からも関心を得られたことから、これらの市内の起業家が本市の支援のもとで空き家を活用する可能性も示唆されている。

4. 取組事業に対するヒアリング調査の実施

4.1. 自治体向けヒアリング

各団体での取り組みを横並びで確認できるよう、事業の全体像のみではなく、個別具体で確認した結果を整理した。

a) 基礎事項について

対象空き家の活用における制約の有無（景観など）
■ 地区内の伝統的建造物（特定物件）であり、街道沿いに面する外観については伝統的建造物の「復原修理」を前提とした改修であった（岡山県津山市） ■ 公法上の規制としては、第一種低層住宅専用地域であったため、建物自体の変改はできない（現状構造を維持）としている（長野県辰野町） ■ 景観保全条例を守る必要があることと、その他の観点として、住民の生活を損なわない形で活用を予定している（滋賀県甲賀市）
発注段階での活用の方向性の指定の有無（賑わいを生む利用など）
■ 宿泊施設、交流施設等（公募時、コンセプト・制約事項のみを規定）で方向性を指定（岡山県津山市） ■ 地域活性化・地方創生につながる活用方法とすることと指定（長野県辰野町） ■ 活用の方向性は観光交流を目的とした公共施設とし、併せて周辺の空き家の利活用と指定（滋賀県甲賀市）
庁内での推進体制として、どのような部署のメンバーで進めたのか
■ 担当課に加え、財産活用課、行財政改革推進室（岡山県津山市） ■ 財政係、空き家の推進を行っている地方創生ふるさと納税係（長野県辰野町） ■ 商工労政課（産業振興）、観光企画課（観光振興）に加え、県の空き家対策室（空き家対策）・総合政策課（衣食住の観点全般）にも協力いただいている（滋賀県甲賀市）
活用検討時の空き家アドバイザー（建築士・不動産鑑定士）などの専門家等との連携の有無
■ 古民家再生アドバイザー（古民家の活用法について相談）（岡山県津山市） ■ 行政で改修が必要な個所の確認をし、施工業者に見積もりを依頼（長野県辰野町） ■ 民間事業者への相談で確認を実施（滋賀県甲賀市）
構想・事業イメージ整理・公募資料策定段階でのコンサルティング事業者活用の有無
■ コンサルティングは多額の費用が掛かり、「費用を掛けずに活用する」ことがコンセプトである本事業にはそぐわなかった（岡山県津山市） ■ 外部委託は特段実施せず（長野県辰野町） ■ 国の補助を活用し、コンサルティング事業者への委託を実施（滋賀県甲賀市）

集会場などの公共利用ではなく、民間活用を考えた経緯
■ 当該物件をそのまま保有していると維持管理費用が掛かりすぎるため、解体も視野に検討していたところがスタートで、行政の負担をなくす方法での活用を検討していた（そのような状況から民間活用を想定）（岡山県津山市） ■ 遊休資産となつてはいたが、老朽化も著しく、どちらかといえば解体も検討している物件であったため、行政にてこれを改修して再度賃貸物件として活用するには財政的メリットがないところを、民間活用を行うことで財政負担なしに今までどおりの賃貸サービスの提供と、若干の収入を得ることもできることから民間活用を検討（長野県辰野町） ■ 行政の課題と民間事業者からの提案がマッチしたため、民間活用を検討（滋賀県甲賀市）

b) 事業化検討時について

民間事業者の検索方法（公募サウンディング・ネット検索）
■ 行政が自ら営業活動的に対話の相手を見つけ、訪問し、民間事業者とのつながりを構築していくことを最も重要視（市ホームページでの公募や市内の観光事業者との対話）（岡山県津山市） ■ 空き家に関する活動をしていた事業者から相談があった（長野県辰野町） ■ 地元金融機関などからの紹介で関係事業者に繋いでいただいた（滋賀県甲賀市）
民間サウンディングの際に準備した資料（施設概要・エリア概要・関連計画・地域の観光等の資源）
■ 改修箇所・方法を示した図面、イメージパース、立地が分かるエリアマップ、物件の写真（注：事業者との意見交換時には基本施工は完了済みであった）、プロジェクトスケジュール（岡山県津山市） ■ 公募にて事業内容の公表を実施（長野県辰野町） ■ 事業概要資料等を示し、まず取組の背景・目的、全体像を正しく理解してもらうことが重要（滋賀県甲賀市）
サウンディング等の際に民間事業者が気にしていたポイントや情報提供を求められたポイント
■ 物件の改修は市負担で行ってほしいとの意見が多かった（岡山県津山市） ■ 空き家バンク等で売買するにあたっては、修繕ありきの空き家物件に対する費用面の負担軽減や、手放す際の仲介手数料の負担、物件情報の収集（銀行や行政など信頼性の高いところに有力情報が集まるため）に関与を求められている（長野県辰野町）
民間事業者には行政に担ってほしいと言われた業務範囲
■ 事業が進むにつれて、ハード整備の仕方、民間事業者側の費用負担の範囲について、民間事業者から意見が多く聞かれた（岡山県津山市） ■ 民間だけでは空き家の活用が難しい（空き家バンクでの売買における購入者のハードル等）ため、行政の関与を求める声があった（長野県辰野町） ■ 行政による一部の空き家の借り上げや、地元のプレイヤーの参画等を条件に参入するなどの話が出ていた（滋賀県甲賀市）

行政による負担範囲の水準設定
■ 事業のコンセプトが「費用を掛けずに活用する」（費用負担がゼロになれば十分な成果）ことであったため、詳細な試算まではしていない（岡山県津山市） ■ 行政の負担なく実施されることで発注したため、水準設定という考えは持っていない（長野県辰野町）
空き家だから留意したリスク分担の考え方
■ 当該の歴史もあり、浸水した際の影響が残りやすい点（岡山県津山市） ■ 使われていない建物であるため実際の劣化度がわからず、改修や使用していくにつれて瑕疵担保責任を負うような箇所が見つかったりするリスクが高いと考える。そのため、施設補修が必要な瑕疵が見つかった場合については事業者のリスクなどの整理を検討した（長野県辰野町）

c) 事業開始後について

事業開始後に生じた問題点や課題
■ 運営開始後にコロナ禍に入ってしまった、来訪者数が減ってしまった（岡山県津山市） ■ 施設が想定以上に老朽化しており、事業者負担の改修費用が 100 万円以上上振れた。（本件ではリスク分担として事業者負担としていたが、事前にリスク分担を設定していない等の場合は裁判にもなりかねない事象であるため、このような内容についてのリスクの考え方の整理は留意が必要である。）（長野県辰野町）
現状のモニタリングで提出いただいている書類
■ 施設の利用状況、運営状況、施設の管理状況及び管理体制、利用者からの意見、総合評価、決算書（岡山県津山市） ■ 収益性と建物維持管理状況（長野県辰野町）

d) その他全般について

検討を進める上で特に難しさを感じた部分
■ PFI 事業の企画にあたり、まず PFI 法の解釈・関連する法規制の解釈が困難であった。必ずすべきこと・必須ではないがした方が良いことは何か、という点が法規制には明確になっていないため、できることはすべてしようとして時間がかかってしまうこともあった。また、事例として大規模な PFI が挙げられている場合、それを今回のような 1 棟の物件の案件にどのように適用すべきか（大規模な PFI との手続きの違いはあるか）という点も、知りたかった点である（岡山県津山市） ■ 物件の状況、見た目や立地等から活用の可能性、方向性を行政だけで判断することが難しい。解体するしかない行政が思った物件でも、プロが見れば活用方法がある場合もあり、プロの目は欠かせない。また、民間事業者が関わる場合、行政が前に出ると民間事業者の意欲をそぐ場合もあると感じる。プロ・意欲のある地元の事業者任せるところは任せ、行政は法

規制対応・人的ネットワークの活用・必要な手続きの実施等の支援に徹するのが良いと考えている（滋賀県甲賀市）
検討初期の第三者説明で苦労した部分工夫した部分
■ PFI、コンセッションの理解度が低く、事業の基本的な部分の説明にも苦労した。PFI に明るい方・やる気のある方はよいが、そうでない方にとっては、理解度が低いままではハードルが高いものを感じられてしまい、事業への参入障壁になりかねない。そのため、地域の民間事業者の参画、事業への理解を得るためにも、「そもそもPFIとは何か」について丁寧に説明することが重要（岡山県津山市） ■ 難しい点として、地元の理解を得るには時間と労力がかかることが挙げられる。各組合を通じて話を進めているが、なかなか一気に進まない。地道に説明を続けていくしかない（滋賀県甲賀市）
巻き込んでおいた方が進みやすい専門家はいるのか
■ 建築士、設計士（物件の状態確認、改修工事の企画設計等）（岡山県津山市） ■ 弁護士（運営事業者との契約書作成等）（岡山県津山市） ■ 役所内の建築士（改修内容等を理解している人材が役所側にいることで、改修時、工事業者等へ要望を明確に伝達することができた）（岡山県津山市） ■ 役所内・パートナーの弁護士（今回は不在だが、コンセッション実施に当たってはリスク分担も含めて様々な点を契約書で規定する必要があるため、行政側・行政に近い存在として確保できると良い）（岡山県津山市） ■ 文化財に造詣が深い職員（今回は不在だが、重要な文化財の活用に関する様々な規定を理解し、緩和できる点・できない点を踏まえて活用していければ理想的）（岡山県津山市） ■ 地元の商工会役員や税理士、社会保険労務士等の識見を有する方へ審査を依頼した（長野県辰野町） ■ 空き家活用・建設関連の知見がある専門家（滋賀県甲賀市）
悩んだときに相談していた国等の窓口や有識者などはいたのか
■ 内閣府 PPP/PFI 推進室（岡山県津山市・長野県辰野町） ■ 他の自治体（岡山県津山市・長野県辰野町） ■ 町の顧問弁護士（長野県辰野町） ■ 地域の金融機関（滋賀県甲賀市） ■ コンサルティング事業者（滋賀県甲賀市）

4.2. 民間事業者向けヒアリング

本調査では、行政のみへのヒアリングではなく、受注者である民間事業者に対してもヒアリングを実施している。ヒアリング調査は、事例調査の対象としている「岡山県津山市」「長野県上伊那郡辰野町」「滋賀県甲賀市」の受注者および協力先の民間事業者に対して実施した。

a) 検討初期について

本事業への参画を検討した背景・経緯等
■ 近くへの出店で市にも色々ご協力をいただいた経緯もあり、お声をかけていただき、計画段階から意見交換を行うこととなった ■ 地域の衰退などもあり、まちづくりの必要性について、日ごろから課題感を持っていた。これまでの市との付き合いの中で、本プロジェクトについて市から声掛けをもらい、参画することとなった ■ 需給ギャップが発生しており、賃貸での移住生活ニーズが高かったが、空き家バンクの9割が売却希望の状態で、この立地に事業性を感じていた
活用用途の条件
■ 面積は特に重視しておらず設備面を重視しお客様が選んでいただける施設作りに重きを置いている ■ 一般論はインフラ（下水道）接続エリアは好まれやすい、一方特徴的な農業・宿泊を好むプレイヤーはこの限りではない（反対に接続エリアではないところを好むプレイヤーも存在）
新規事業の検討段階における、収益性の判断材料
■ 稼働率が取れるか、料金設定が自由に設定できるか 参入可否の判断にあたり、民間事業者としては稼働率のほか、「（多少民間事業者側で費用を負担してでも）施設が思いどおりに作りこめるか」、「民間事業者の望む形で運営できるか」が非常に重要 ■ 民間事業者目線では、5年程度での投資回収の目途は欲しい ■ 賃貸の場合、相場感は決まっているため、設備が生きていて周辺のマーケット情報をして判断する ■ ダンススクールなどで活用する場合は、音が出せるか（近接住宅等がなく防音工事が不要）なども重要になる
事業の検討段階で、行政等との意見交換・サウンディングの際等に、行政に対して要望した事項
■ 当初の計画・設計段階から参入し、基本設計に民間としての意見を取り入れていただけたかどうかは重要になる。民間事業者の意見を設計に取り入れてもらえるかどうかは、参入可否の判断にも関わるため重要 ■ 市による空き家の一部の借り上げなどを要望した ■ スケジュールの厳守を要望した（発注手続きの遅延を懸念）
事業の検討段階で参考となった資料・情報（例：事業計画、施設概要、エリア概要、関連する計画、地域の観光資源一覧等）

■ 数年にわたり地域の状況を把握して宿泊施設を近隣に新しく設置した経緯があり、その際の調査結果を参考にした ■ 物件概要等
周辺の民間事業者との連携・共存について
■ 地元の宿泊・飲食事業者との連携、共存は、事業を行っていくうえで非常に重要。地域の観光・暮らしと一緒に盛り上げる観点から、地元の祭りにプレゼント企画で協力するなど、地域の民間事業者・各種ステークホルダーとの連携を大切にしている

b) スキーム検討について

行政とのリスク分担について、検討時、行政に要望した事項
■ オープン前にリスクの種類・内容に関して協議を行った ■ 建物所有者としての責任は行政にあること（行政に対する所有者責任の所在）を明確に確認した（事業実施のリスクは民間が負う想定） 加えて、行政側がどうしたいか、行政と民間の関係性による、双方のやりたいことと責任を釣り合わせることも重要（事業背景、内容に対する制限の有無＝行政が移住に特化した施設等にしたいのであればリスク分担は変わる）
行政とのリスク分担について、事業開始後に気付いた点、こうであったらよかったと感じる点
■ 運営開始後に見つかった瑕疵、また運営開始後の修繕・維持管理について、すべて民間事業者負担となっているが、運営前にはわからない不備や施設の改善策、経年劣化等がすべて民間事業者負担になるのは負担に感じる。可能ならば、当初の改修だけでなく、運営開始後の数年等限られた期間でもよいので、運営後についても市の予算で手当てしていただけると大変ありがたい ■ 柱の損傷（白蟻）⇒厳密なリスク分担でいえば行政だが民間事業者の方でやった。事業収益性を圧倒的に毀損するものではなかった範囲であったため、何とか負担をすることができた
イニシャルコスト等について、検討時、行政に要望した事項
■ 改修工事等の予算に関しては、運營業者負担。イニシャルコスト、運営対価に関して、20年での投資効果と運営対価の猶予期間をいただいた。事業年数について、20年という枠の中で行うしかない形だったため、特段当社から意見出しはしていない。実際、20年であれば事業性の観点でも十分である。他方、仮に10年では短く、投資したいができない部分が生じてしまうと考える

c) 事業開始後について

現状の運営状況についての評価
■ 当初の計画であった都市部からの集客及びインバウンドの集客を見込んでいたがコロナ禍で2年間低迷したのが現在も影響している ■ マイクロコンセッションで行政の不良資産が移住・定住に繋がる資源に変わる事業（公共の施設を使って民間事業者が投資する）は、安定しやすいと考える。工務店、地域のゼネコン（投資先を確保できる）、地域ファンド（まちづくり会社等）にとっては、利益額は低い、利益率は高いためチャンスがある
事業開始後に生じた問題点や課題
■ コロナ禍で集客が出来ず、様々な対応を行った経緯もある。事業計画の内容に関連した部分では、観光拠点は夜の稼働率がどうしても低くなってしまふ。観光拠点単体ではなく、飲食・宿泊事業者との連携も必要になる
収益性向上のため、行政からサポートを受けた事項・今後サポートがほしい事項
■ 運営後に気付いた改善点に関しては、運営者対応になり、運営開始後に関しても継続して市の予算確保が有ればと考える（駐車場関係、街灯関係、追加設備関係等）
これまでの運営を振り返り、行政に対応してもらいたかった事項・今後対応してほしい事項
■ 行政からのサポートに関しては、各方面からの視察が多くあり、又、行政の観光部門がいろいろと市の観光と併せて地区のPR活動をしていただいている

d) その他全般について

今振り返ってみて、もっと円滑な検討・運営ができた支援
■ 行政も運営者も初めても取り組みであったため、細部までの落とし込みが出来ていなかったと感じる。運営面に関しては、いかに集客をしていくかが大きな問題で、お客様に来ていただければ充分にご満足いただけるように対応している ■ 当事業者としても地域活性化に取り組んでおり、産業振興に注力している先として、富山県稲美町のゲストハウス、NIPPONIA へも視察を実施。産業の街・工芸の街をどのようにプロデュースしているのかを見ている。また、文化庁の共創ネットワークにも参加するなど、様々な形で自発的に情報収集を進めている ■ 行政・議員の勉強会にもコストがかかるが、深い理解は必要と言える。これらの準備ができて初めてまちのアセットが発掘され事業化に至ると考える ■ 行政サイドからの支援も必要、同様に金融機関（地元金融機関）にも理解していただく必要がある

5. その他関連する民間事業者に対するヒアリングの実施

民間事業者目線での空き家活用の可能性や課題、PPP/PFI を用いた空き家活用を行う上での課題等を確認するため、空き家の活用や地方創生を目的とした官民連携について経験・知見を有する民間事業者数社に対してヒアリングを実施した。

5.1. 空き家の活用について

a) 空き家（物件）の活用にあたり必要な情報

空き家（物件）の活用に係る初期相談時に提供してほしい情報
■ 空き家かどうかに関わらず必要となる情報以外では、当該物件の過去の使用状況、所有者の変遷（行政財産であれば元々行政財産なのか、市民等からの寄贈なのか等）が分かると良い ■ 行政での活用を目指す場合、行政がその物件の活用について描いているストーリー、それを実現するための想定プロセスを教えてもらえると良い。地域の納得が得られるストーリー、活用プロセスを描けているかどうかのポイントである ■ 特定の空き家がクローズアップされて相談を受ける場合もあるが、それよりも、地域としてどうしたいかで相談を受けることも多く、状況によっては、情報はあまりなくてもよい ■ 築年数、場所等はグーグル MAP 等で、現地調査レベルで確認可能。最初の意見交換としてはそれで成立する ■ 相続登記の有無や所有者、固定資産税課税明細書などがあると良い
空き家（物件）の劣化等の状態を把握するための情報として必要な情報
■ 建築確認の履歴、建物の構造・劣化状況は、把握すべき基本的な情報である。そのうえで、耐震診断についても把握できると民間側の検討が進めやすいと感じる。歴史的な建造物では初期段階で把握できている情報が少ないことも多いことが特徴である ■ 屋根、床下、シロアリ、雨漏り、水回りについて、最初の物件調査で確認する。修繕が必要な部分はそこで見積もる ■ 宿泊施設の場合は各部屋にお風呂が必要なので、配置場所を確認したりもする ■ 修繕記録の有無、住宅診断書（インスペクション）があると良い
空き家（物件）の事業性を見極めるための情報として必要な情報
■ 物件の基礎情報・状態は、できる限り早期に総合的な情報を把握したい。そのうえで、当該物件の持つ歴史、今後実現したいストーリー、地域住民からの関心度合い、活用後の関係人口も含めて検討したい ■ 事業性を見るうえでは、物件の情報だけでなく、その土地の産業や歴史文化等についてもある程度のインプットが必要 ■ 一般的な調査はもちろん実施。周辺の業者、マーケット等は確認する ■ 地域に必ず SPC を組成し、宿泊事業者を取り込む。サブリースをかけるビジネス。地域で運営できる民間事業者がいるのか、いない場合にプロのオ

ペレーターにサブリースをかけるので、部屋数を取れるかが重要。そのため、1棟貸し1棟だと金額が上がるので、サブリースは難しい。複数だと、プロのオペレーターでも参入しやすいのではないかと
その他、空き家（物件）の自社調査等で必ず確認する情報
■ 用途地域等の法律上の扱いは、行政側から情報提供してほしい ■ 雨漏り、シロアリは古民家につきもの。被害状況、築年数が100～200年のものは必ず確認する。修繕の検討のために必ず確認する ■ 設備では水回りを確認する。前の用途が飲食店舗等でトイレやキッチンがすでにあると活用しやすい
空き家を活用する場合の貴社目線での一般的な検討プロセス
■ 初期段階では①物件の確認（状態や耐震性等の把握）、並行して②現地の確認（周辺エリアの特性等）を行う。そのうえで、③地域住民・民間事業者等のステークホルダーとのディスカッションを行い、活用に向けたコンセプトと一緒に考える。活用の方針が大まかに描けたら、④イニシャルコストの試算、事業計画を作成し、本格的な事業開始に移るというプロセスが一般的である ■ ①法規制等の確認、②住宅診断、③地域コミュニティを確認する

b) 活用しやすい空き家（物件）の条件

空き家活用の用途ごとで、空き家の条件として特に重視すべき視点
■ 物件そのものの用途よりは、物件自体あるいはその活用の先に魅力的なストーリーが作れるかどうかの方がより重要である。そのうえで、元々の用途と活用後の用途が類似しているとやりやすい部分はある ■ 上下水道が通じていない、もしくは上下水道が長期間使用されていないことで、使用ができないことはないか（※左記の場合は活用が難しい）。水道は1年放置しただけでも錆びてしまう。20年ほど使用されていなかった物件を再開発したことがあるが、水回り・内装は総替であった。水回りを再利用できるのは、不使用期間3年程度が限度である ■ 昭和期以降に形成された町（例えば昭和に開発、宅地造成されたニュータウン等）は歴史が浅く、当社のコンセプトでは活用しづらい
民間事業者目線で活用しやすい空き家（物件）の元々の用途
■ 物件の利活用の際、人を集めたいというケースが多い。その点では、旅館や宿舎等、宿泊用途の物件や一部店舗の物件は設備が整っており使いやすい。しかし、実際の活用時には用途地域の制限も大きい要素であり、一概には言えない ■ 飲食店舗が良い。その他では、活用できるかどうかは、物件の見た目が一番の判断要素。年齢にかかわらず、見た人の多くが良い、味があると言う物件があればよい

5.2. PFI 事業の実施（官民連携）について

c) 空き家（物件）活用に係る官民連携・リスク分担等

耐震性等における既存不適格等への対応に係る、官民の業務範囲の考え方・実際の事例
■ 行政財産の活用においては、躯体は行政側で工事費用を負担することが多い。ただし、誰がどのように資金を回収するかともセットで協議するケースも多い ■ 基本的な考え方としては、大家側の行政で、建物の躯体に関することは分担いただきたい
投資回収の観点等を踏まえた事業期間の目安
■ 金融機関の借入れなどを踏まえると 10 年未満が目安だが、実際はその期間での投資回収は困難。投資物件は、税引後負債清算期間として 3 年～5 年を目安として、税引前負債清算期間として 10 年～15 年を目安としている ■ 15 年が多い。融資でも、15 年で借りることが多い。できれば 17 年ほどで事業計画を作る。投資回収は 5～7 年のイメージで計画を引くことが多い ■ 投資金額によるが、少なくとも 10 年はないとチャレンジできない

d) その他

これまでの事業を振り返り、どのような行政支援があればもっと円滑に検討・実施を進められたか
■ 行政の施設としての一部賃貸利用による安定収入の確保 ■ 行政財産を使う際、多数の部署（都市計画、観光戦略等）が関わり、庁内調整が複雑であることも多い。担当部署の熱意、フットワークの軽さにより、意思決定にかかる時間が変わってくる。（官民をつなぐ）スーパー公務員がいれば、力業で早く庁内調整が進む ■ 官民連携がスタートでありつつ、行政が先走り、PFI 事業にしますという話をして、住民から後に問い合わせがある場合がある。公共の遊休資産を民間で再生するには、地域の関心も高いため、地域の理解を最初に得ることが重要。実際にはできている場合とそうでない場合がある ■ 地域に（空き家活用を担う）民間事業者がいない場合に、適した事業者を見つけるのが大変。事業者を育てる仕組み、空き家の活用を指揮できる組織が仕組みとしてあるともっとスムーズ。今は単発案件を個別に活用している状況であり、実行力のある組織・事業者の不在により、活用方法等をうまく整理できていない

6. 自治体職員等に対するアンケート調査の実施

本業務では、譲り受け・購入等した古民家に課題感を感じている自治体に対して、空き家に特化したアンケート調査を実施した。

アンケート調査は、令和7年1月中旬から1月末まで Microsoft Forms を用いたオンライン形式（WEB アンケート）で実施し、空き家の活用に係る取組、PPP/PFI の検討状況及び取組を進めるにあたっての課題（障壁）等について確認を実施している。

6.1. アンケート実施概要

(1) アンケートの進め方について

自治体職員等に対するアンケート調査は、以下のスケジュールに沿って実施した。

図表 6-1 アンケート調査の実施スケジュール

日時	取組概要
令和7年1月14日（火）	URL や QR コードを張り付けた依頼状をメールにて対象自治体に送付
令和7年1月23日（木）	期日前の再連絡を実施（未回答者を対象）
令和7年1月24日（金）	アンケート締切日
令和7年1月27日（月）	アンケート回答の状況確認及び回答依頼の連絡を実施（未回答者を対象）
令和7年1月30日（木）	アンケート最終締切日
令和7年1月31日（金）	アンケート結果の集計開始
令和7年2月20日（木）	報告会において一部結果を提示

(2) アンケート調査の実施結果概要について

アンケート調査の実施結果は以下のとおりである。

図表 6-2 アンケート調査の実施結果

項目	内容
アンケート対象自治体の選定	譲り受け・購入等した古民家に課題を感じている自治体をアンケート調査の対象者として選定
アンケート実施期間	令和 7 年 1 月 14 日（火）～令和 7 年 1 月 30 日（木） （※Microsoft Forms を用いたオンライン実施）
アンケート対象自治体	28 自治体
回答自治体数／回答率	24 自治体（回答率：85.7%）

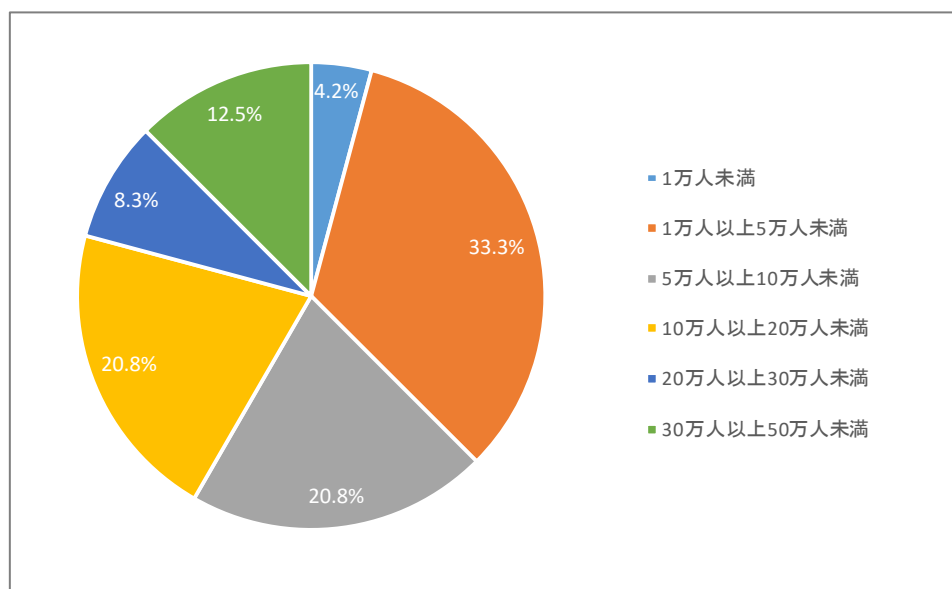
6.2. アンケート実施結果について

自治体職員を対象とした WEB アンケートの結果について以下に示す。

(1) 自治体の人口規模について

アンケートに回答いただいた自治体の人口規模は 1 万人以上 5 万人未満の層が最も多くなっており、20 万人未満の自治体が全体の約 8 割を占めている。

図表 6-3 アンケート調査に回答した自治体の人口規模



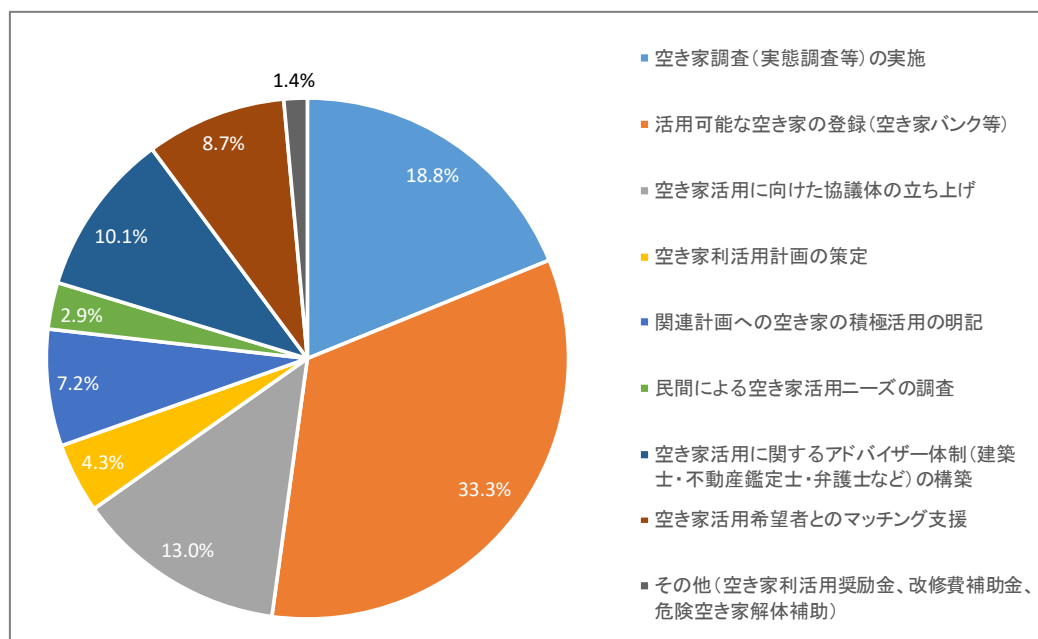
(2) 空き家の利活用に向けて取り組んでいる内容

空き家の利活用に向けて取り組んでいる内容としては、空き家調査（実態調査等）の実施及び活用可能な空き家の登録（空き家バンク等）の選択割合が高くなっている。

これは、空家等対策計画の策定等、空家法への対応に伴い一定数の自治体において実態調査や空き家等のデータベース登録についての対応を実施しているためと考えられる。

一方で、空き家の利活用に向けた検討・調査への動き出しは進んでいない。

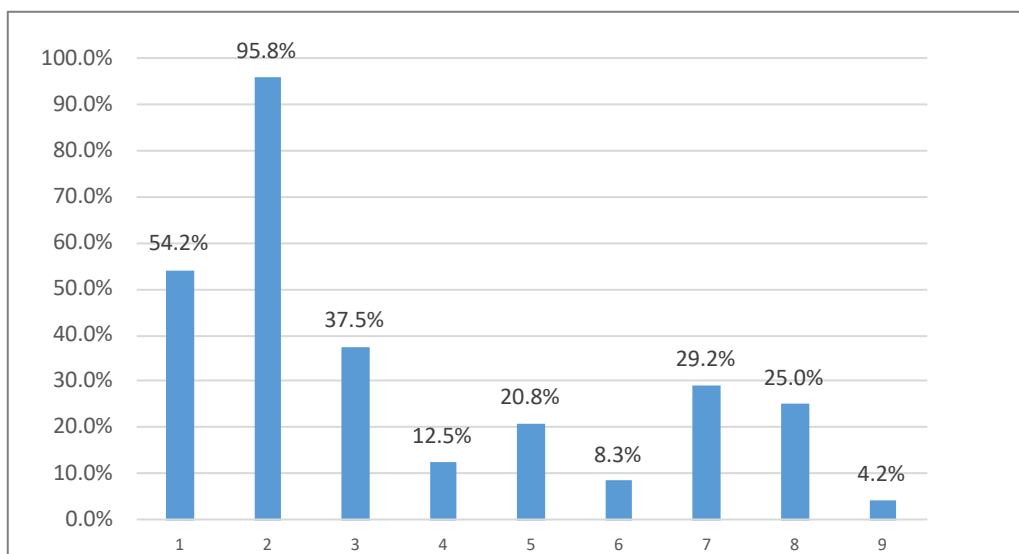
図表 6-4 空き家の利活用に向けて取り組んでいる内容



図表 6-5 空き家の利活用に向けて取り組んでいる内容（選択した自治体の割合）

#	空き家の利活用に向けて現在取り組んでいるもの	%
1	空き家調査（実態調査等）の実施	18.8%
2	活用可能な空き家の登録（空き家バンク等）	33.3%
3	空き家活用に向けた協議体の立ち上げ	13.0%
4	空き家利活用計画の策定	4.3%
5	関連計画への空き家の積極活用の明記	7.2%
6	民間による空き家活用ニーズの調査	2.9%
7	空き家活用に関するアドバイザー体制 (建築士・不動産鑑定士・弁護士など) の構築	10.1%
8	空き家活用希望者とのマッチング支援	8.7%
9	その他 (空き家利活用奨励金、改修費補助金、危険空き家解体補助)	1.4%

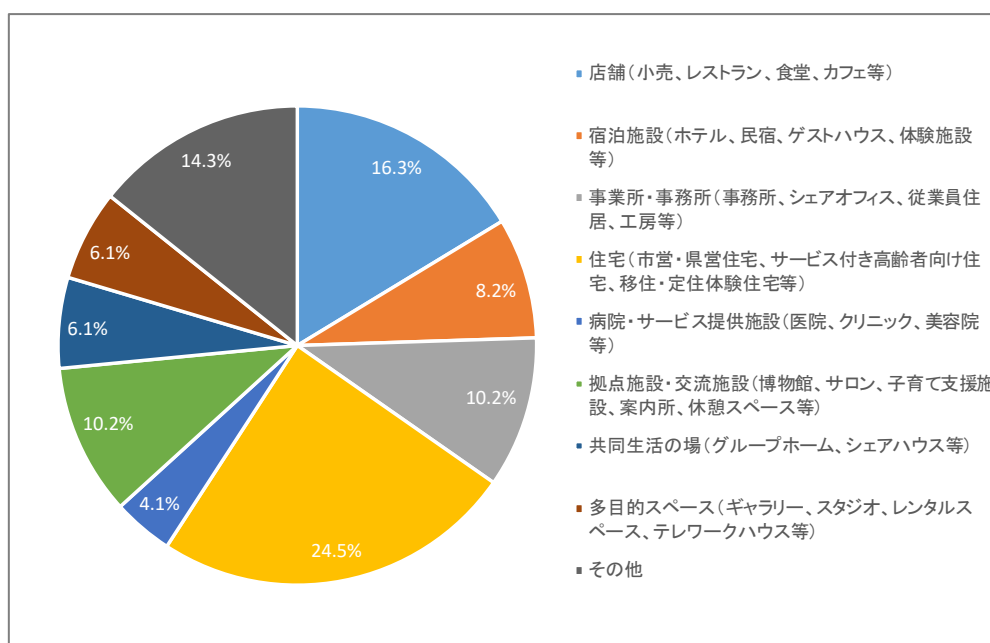
図表 6-6 空き家の利活用に向けて取り組んでいる内容（選択した自治体の割合）



(3) 活用に向けた取り組みを実施している空き家の用途

活用に向けた取り組みを実施している空き家の用途としては住宅が最も多く、次いで店舗、事務所・事業所、拠点施設・交流施設となっている。

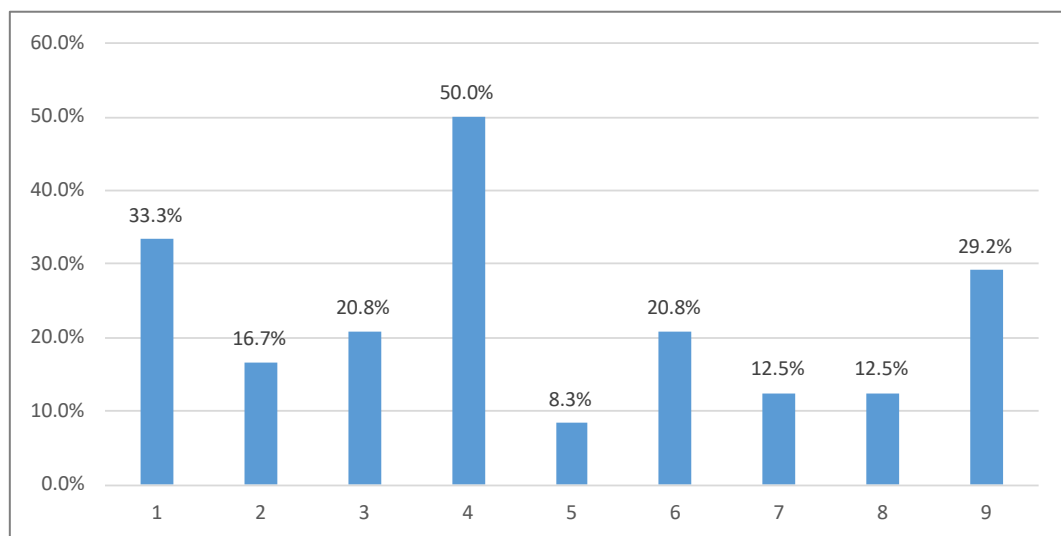
図表 6-7 活用に向けた取り組みを実施している空き家の用途



図表 6-8 活用に向けた取り組みを実施している空き家の用途（選択した自治体の割合）

#	活用に向けた取り組みを実施している空き家の用途	%
1	店舗 (小売、レストラン、食堂、カフェ等)	33.3%
2	宿泊施設 (ホテル、民宿、ゲストハウス、体験施設等)	16.7%
3	事業所・事務所 (事務所、シェアオフィス、従業員住居、工房等)	20.8%
4	住宅 (市営・県営住宅、サービス付き高齢者向け住宅、移住・定住体験住宅等)	50.0%
5	病院・サービス提供施設 (医院、クリニック、美容院等)	8.3%
6	拠点施設・交流施設 (博物館、サロン、子育て支援施設、案内所、休憩スペース等)	20.8%
7	共同生活の場 (グループホーム、シェアハウス等)	12.5%
8	多目的スペース (ギャラリー、スタジオ、レンタルスペース、テレワークハウス等)	12.5%
9	その他	29.2%

図表 6-9 活用に向けた取り組みを実施している空き家の用途（選択した自治体の割合）

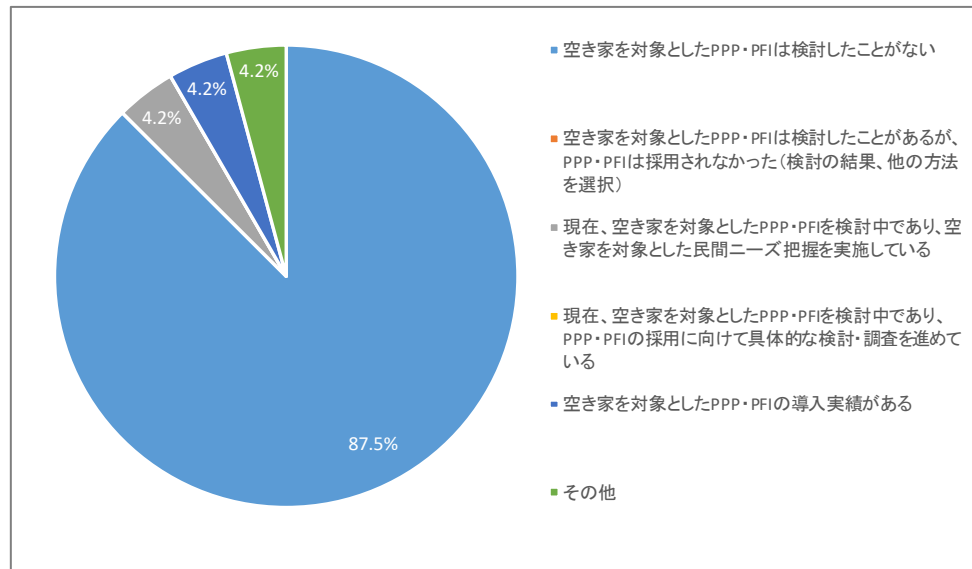


(4) 空き家を対象とした PPP/PFI の検討状況

87.5%の自治体様が「空き家を対象とした PPP/PFI は検討したことがない」と回答しており、導入実績のある自治体様は 4.2%（1 自治体）であった。

したがって、空き家を対象とした PPP/PFI の検討に着手している自治体は僅かであり、実績を有する自治体のみがニーズの把握を進めている状況であると言える。

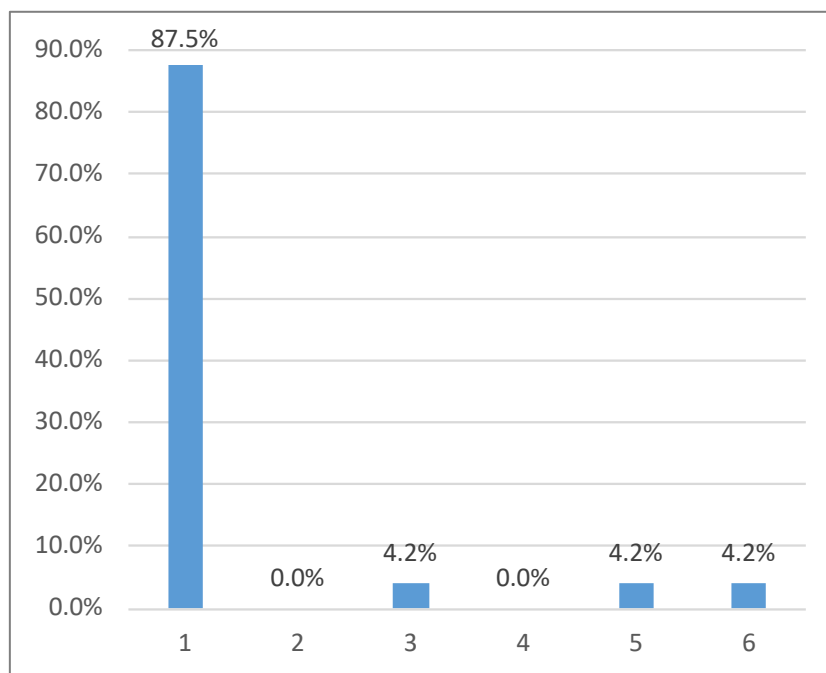
図表 6-10 空き家を対象とした PPP/PFI の検討状況



図表 6-11 空き家を対象とした PPP/PFI の検討状況（選択した自治体の割合）

#	空き家を対象とした PPP/PFI の検討状況	%
1	空き家を対象とした PPP/PFI は検討したことがない	87.5%
2	空き家を対象とした PPP/PFI は検討したことがあるが、PPP/PFI は採用されなかった（検討の結果、他の方法を選択）	0.0%
3	現在、空き家を対象とした PPP/PFI を検討中であり、空き家を対象とした民間ニーズ把握を実施している	4.2%
4	現在、空き家を対象とした PPP/PFI を検討中であり、PPP/PFI の採用に向けて具体的な検討・調査を進めている	0.0%
5	空き家を対象とした PPP/PFI の導入実績がある	4.2%
6	その他	4.2%

図表 6-12 空き家を対象とした PPP/PFI の検討状況（選択した自治体の割合）



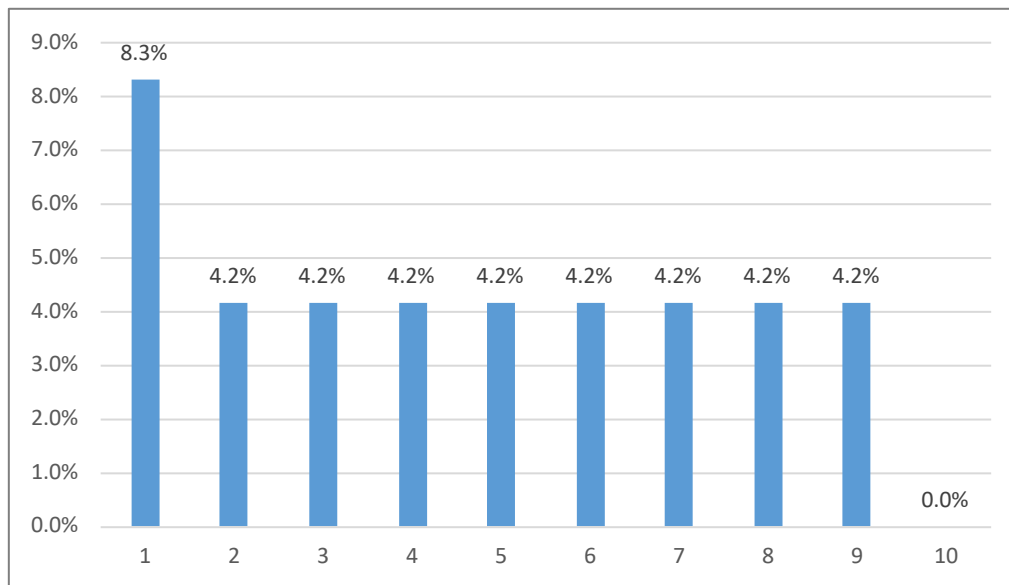
(5) 導入または導入検討中の PPP/PFI 手法

導入または検討中の手法として「コンセッション方式」のみ 2 自治体が選択しており、コンセッション方式以外は全て 1 自治体を選択したものであることから、大半の自治体において具体的な検討に至っていない。

図表 6-13 導入または導入検討中の PPP/PFI 手法

#	導入または導入検討中の PPP/PFI 手法 （「PPP/PFI を検討中」、「導入実績がある」を選択した自治体のみ）	%
1	コンセッション方式	8.3%
2	BTO 手法	4.2%
3	BOT 手法	4.2%
4	DBO 手法	4.2%
5	DB 手法	4.2%
6	RO 手法	4.2%
7	LABV 手法	4.2%
8	指定管理者制度	4.2%
9	賃貸借契約	4.2%
10	その他	0.0%

図表 6-14 導入または導入検討中の PPP/PFI 手法

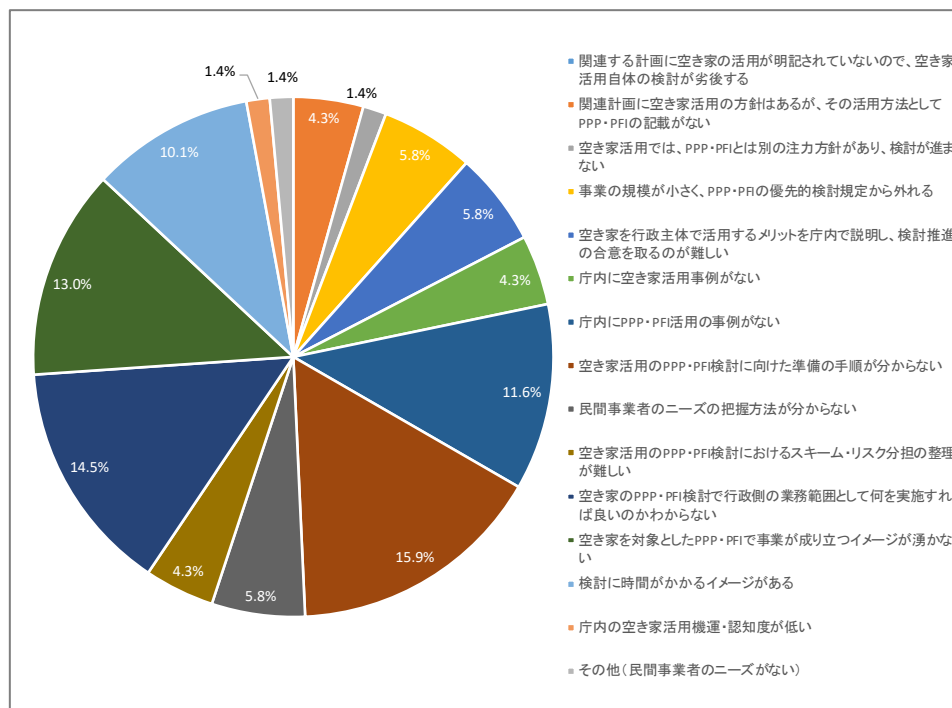


(6) 空き家を対象とした PPP/PFI の検討における障壁

市内に事例がないこと、検討準備の手順がわからないこと、行政の業務範囲がわからないこと、事業成立のイメージが湧かないこと、検討時間を要すること等が空き家を対象とした PPP/PFI の検討における主な障壁として認識されている。

また、空き家等を対象とした PPP/PFI の検討にあたり、事例も少なく、検討準備の手順が不明確であることが、事業検討の難しさに繋がっているとも考えられる。

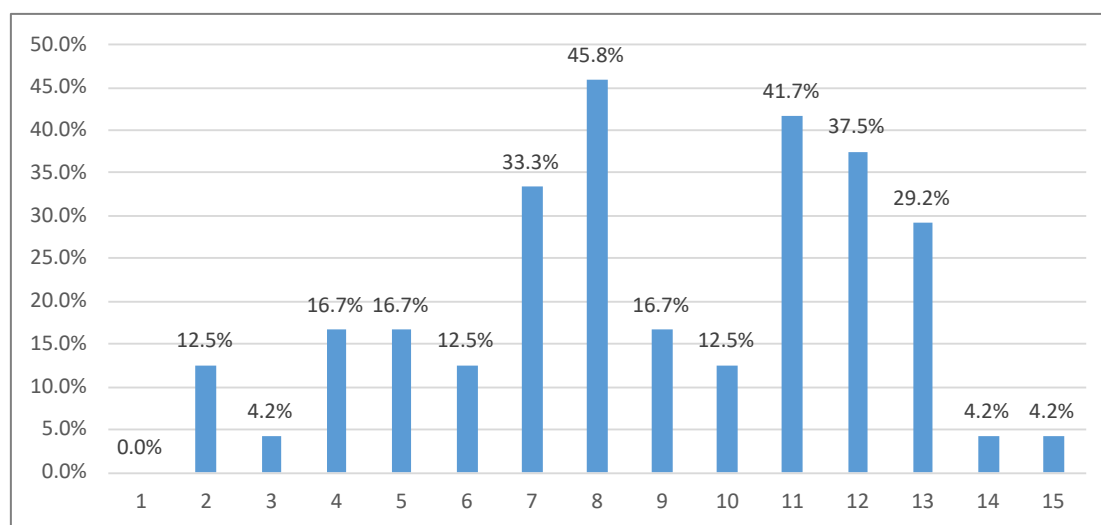
図表 6-15 空き家を対象とした PPP/PFI の検討における障壁



図表 6-16 空き家を対象とした PPP/PFI の検討における障壁（選択した自治体の割合）

#	空き家を対象とした PPP/PFI の検討における障壁	%
1	関連する計画に空き家の活用が明記されていないので、 空き家活用自体の検討が劣後する	0.0%
2	関連計画に空き家活用の方針はあるが、 その活用方法として PPP/PFI の記載がない	12.5%
3	空き家活用では、PPP/PFI とは別の注力方針があり、 検討が進まない	4.2%
4	事業の規模が小さく、PPP/PFI の優先的検討規定から外れる	16.7%
5	空き家を行政主体で活用するメリットを庁内で説明し、 検討推進の合意を取るのが難しい	16.7%
6	庁内に空き家活用事例がない	12.5%
7	庁内に PPP/PFI 活用の事例がない	33.3%
8	空き家活用の PPP/PFI 検討に向けた準備の手順が分からない	45.8%
9	民間事業者のニーズの把握方法が分からない	16.7%
10	空き家活用の PPP/PFI 検討におけるスキーム・リスク分担の整理が難しい	12.5%
11	空き家の PPP/PFI 検討で行政側の業務範囲として 何を実施すれば良いのかわからない	41.7%
12	空き家を対象とした PPP/PFI で事業が成り立つイメージが湧かない	37.5%
13	検討に時間がかかるイメージがある	29.2%
14	庁内の空き家活用機運・認知度が低い	4.2%
15	その他（民間事業者のニーズがない）	4.2%

図表 6-17 空き家を対象とした PPP/PFI の検討における障壁（選択した自治体の割合）



(7) アンケートの実施により明らかになった PPP/PFI 事業に関する事例

本アンケート調査の実施により、自治体が所有する空き家を対象としてコンセッション方式を導入している事業が明らかとなった。

山口県萩市において実施された事業をコンセッション方式導入に係る参考事例として以下に示す。

図表 6-19 アンケートによって明らかになった事業の概要

事業名	自治体名	手法	事業概要
浜崎伝建地区町家モデル施設運営事業	山口県萩市	コンセッション方式	伝統的建造物群保存地区内にある、住民から寄付された町家（伝統的建造物）を利活用したものであり、取り壊しによる文化的価値への影響が大きいと判断した萩市がこれを所有する形で利活用を進めた経緯がある。市が従来実施していた文化財の管理・運営方法は直営による保存修理及び NPO 等への管理委託であったが、コンセッション手法の導入により運営の自由度を高めるとともに独立採算による事業化を図っている。

図表 6-20 本事例におけるポイント

事業名	自治体名
事業実施に係る準備等	公募前に建屋の柱・梁等の軸組や外観、電気・給排水管の設置等の改修を約 6,400 万円で実施（半額は国補助を利用）している。 住民ワークショップを実施し、地元の合意形成を図るとともに、2 回にわたりサウンディング調査を実施することで、事業スキームや運営権対価に関する民間事業者の意向を把握している。
取組によるメリット等	文化的価値を維持しながら、文化財の永続的保存に向けた財源確保が可能となった。 また、選定事業者より、収益性の低い書店と収益性の高い美容室の掛け合わせ、本業である出版スキルを活かしたプロモーション、移住・定住促進支援等の提案を得ることができた。 さらに、選定事業者から市に支払われる運営権対価は約 1,600 万円であり、公募時における最低金額を 200 万円上回る提案であった。

7. 空き家等に係る PPP/PFI 事業実施の円滑化に向けたプロセスの整理

7.1. 検討プロセスの全体像

これまでの調査の結果や、PPP/PFI で一般に必要な検討プロセスなどを踏まえ、空き家等に係る PPP/PFI 事業実施に向けたプロセスを大きく「①構想検討時」「②事業化検討時」「③事業計画策定時」「④事業者公募時」に分けて、主な検討のステップおよび想定される問題点を整理した。

ここでは、各問題に対する基本的考え方や事例における対応方法などを掲載することとする。

① 構想検討時

構想検討段階では、内部での合意形成や第三者から説明を求められた際の考え方の整理などが重要になることを踏まえ、主な検討ステップを以下に設定した。

- ・ 関連計画における空き家活用の位置づけの確認
- ・ 空き家の利活用を検討の対象とするかどうかの整理
- ・ 利活用の方向性（観光・定住・地域交流・福祉利用など）の検討

また、ここで想定される問題点を以下に設定した。

- ・ 行政目線での活用の意義の整理が難しい
- ・ 利活用用途として、どの方向性での活用を検討していくべきかわからない

② 事業化検討時

事業化検討段階では、構想で整理された具体的な事業のイメージ整理などが重要になることを踏まえ、主な検討ステップを以下に設定した。

- ・ 利活用方向性を踏まえ考えられる事業イメージの洗い出し
- ・ 関連サービス提供者の参入意欲や参入条件の把握
- ・ 事業イメージにおける簡易な事業性の確認
関連計画における空き家活用の位置づけの確認

また、ここで想定される問題点を以下に設定した。

- ・ 想定される活用の方向性は見えてきたが、実現可能性の高い事業への詳細検討をどのように進めるのが良いかわからない

③ 事業計画策定時

事業計画策定段階では、業務範囲や業務範囲を前提としたリスク分担の整理などが重要になることを踏まえ、主な検討ステップを以下に設定した。

- ・ 事業の収益性・持続可能性なども踏まえ、行政の業務範囲・リスク分担（案）の整理
- ・ 想定される業務範囲などについての関連サービス提供者目線での懸念箇所の把握
- ・ 想定される官民連携手法の候補の抽出

また、ここで想定される問題点を以下に設定した。

- ・官民での業務範囲の整理で何から検討すればよいのかわからない
- ・リスク分担をどのように整理していくのが良いかわからない

④ 事業者の公募時

事業者の公募段階では、公募資料の作成や事業者選定の基準作成などが重要なことを踏まえ、主な検討ステップを以下に設定した。

- ・空き家活用用途の公募コンセプトの設定
- ・関連の公募資料の作成
- ・事業者選定の基準の作成

また、ここで想定される問題点を以下に設定した。

- ・どのような資料を準備し、手続きを進めていけばよいのかわからない
- ・どの部分の検討は必須かなどの判断がつかず、どこにポイントを絞って検討を進めるのが良いかわからない

図表 7-1 想定される主な検討ステップと問題点

主な検討のステップ		想定される問題点
検討 進 度	構想検討時	✓ 関連計画における空き家活用の位置づけの確認 ✓ 空き家の利活用を検討の対象とどうかの整理 ✓ 利活用の方向性（観光・定住・地域交流・福祉利用など）の検討
	事業化検討時	■ 行政目線での活用の意義の整理が難しい ■ 利活用用途として、どの方向性での活用を検討していくべきかわからない
	事業計画策定時	✓ 利活用方向性を踏まえ考えられる事業イメージの洗い出し ✓ 関連サービス提供者の参入意欲や参入条件の把握 ✓ 事業イメージにおける簡易な事業性の確認
	事業者公募時	■ 想定される活用の方向性は見えてきたが、実現可能性の高い事業への詳細検討をどのように進めるのが良いかわからない
	事業計画策定時	✓ 事業の収益性・持続可能性なども踏まえ、行政の業務範囲・リスク分担（案）の整理 ✓ 想定される業務範囲などについての関連サービス提供者目線での懸念箇所の把握 ✓ 想定される官民連携手法の候補の抽出
	事業者公募時	■ 官民での業務範囲の整理で何から検討すればよいのかわからない ■ リスク分担をどのように整理していくのが良いかわからない
	事業者公募時	✓ 空き家活用用途の公募コンセプトの設定 ✓ 関連の公募資料の作成 ✓ 事業者選定の基準の作成
	事業者公募時	■ どのような資料を準備し、手続きを進めていけばよいのかわからない ■ どの部分の検討は必須かなどの判断がつかず、どこにポイントを絞って検討を進めるのが良いかわからない

7.2. 構想検討時

(1) 調査の結果から把握された工夫点

事例調査の結果では、活用の意義の整理として、活用されることでの地域活性化などの効果を期待するなどのお話もいただいている。

用途方向性の整理では、多くの古民家再生のプロジェクトを手掛けた古民家再生アドバイザーへの相談結果も踏まえ整理を進めた事例や民間事業者の声を踏まえつつ地域活性化などの大きな方向性に設定している事例に加え、課題解決を前提とした方向性を想定して地域の方々の声も踏まえて用途設定を行っている、など多様な検討方法を確認することができた。

図表 7-2 構想検討時の各事例での工夫点

取り組み団体名	関連する工夫点
岡山県津山市	✓ 基本的な使途として宿泊施設を想定していたが、必ずしも宿泊施設に限ることとしていたわけではなく、民間事業者から他の活用方法の提案があれば検討可能であり、市では食堂、公共トイレ等も検討した ✓ 活用方法の検討では、古民家再生アドバイザーへの相談も行っている
長野県辰野町	✓ 賃貸住宅として活用することについて民間事業者からの相談は受けていたが、実施要領上は「地域活性化・地方創生につながる」活用方法とすることとしており、それ以外は提案者に委ねる形とした ✓ 基本的な考え方として、「そのまま維持管理しても費用が発生するだけの建物を、お金をなるべくかけずに利活用することで少しでもプラスのキャッシュフローを生めるようになれば良い」という考えであった ✓ 町としては、賃貸住宅の他の活用方法が提案されればそれでも問題ないという認識だった（カフェ、図書館など）
滋賀県甲賀市	✓ 対象エリアは、観光エリアであると同時に、窯元等にとっての創作の場であり、地域住民の居住エリアでもあるため、本事業による観光まちづくりが地域の創作や日常生活と共存していくことが不可欠であり、これらを両立できる観光振興・地域活性化方策が必要であった ✓ 地域の金融機関からも空き家活用に関する相談もあり、活用方向性を整理している ✓ 活用の方向性の検討（令和 4 年度）においては、住民対象のワークショップ、地域の関係団体（市内の女性起業家団体、県立陶芸の森）へのヒアリングを実施。

(2) 調査結果も踏まえた問題解決の考え方

どの事例においても民間事業者や地域の方々の声を聞くなど、行政のみで活用の方向性を整理するのではなく、第三者の意見を広く聴取し、その内容を集約して整理していることが明らかとなった。

ここでは、広く意見をお聞きする方法として、①地域目線での活用方向性の整理②行政目線での取り組み方向性の整理の両面で進める考え方を示す。

① 地域目線での活用方向性の整理

民間事業者から活用方策の提案などが出る場合を除き、行政自らが動き様々な方々に相談を行う進め方が望ましいと考えられる。

また、その相談先には、地域の実情を理解している近隣の事業者なども含めておいた方が良いと考えられ、観光協会や商工会等、地域の金融機関等への相談なども想定される。

相談事項としては、空き家活用の可能性に加え、それぞれが専門とする目線での相談も想定され、観光協会等に対しては「観光の目線での要望や地域に不足している機能についての考えなど」をお聞きし、商工会等に対しては、「地域経済の視点での要望や活用可能性のある用途など」をお聞きし、地域の金融機関等に対しては、「金融機関目線での地域活性化に寄与しうる機能やあらたな事業検討でよく相談のある内容など」について確認を行い、その内容を取りまとめる進め方も考えられる。

② 行政目線での取り組み方向性の整理

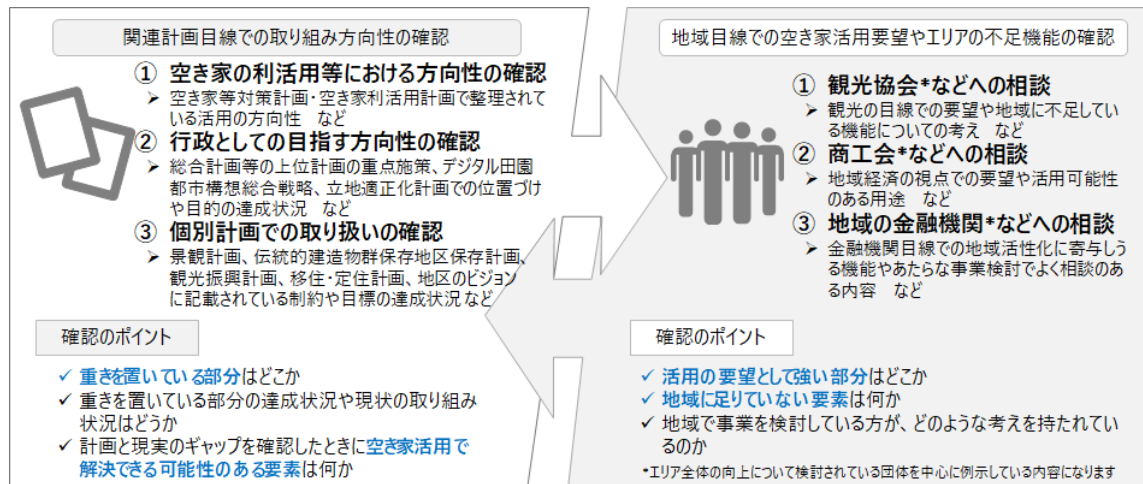
各団体が整理している計画を踏まえることで、地域としての考えや目指す方向性も整理しやすくなると考えられる。

計画の一例ではあるが、以下などの確認も想定される。

- ・ 空き家の視点：空家等対策計画 など
- ・ 目指す方向性の視点：総合計画等の上位計画の重点施策、デジタル田園都市国家構想総合戦略、立地適正化計画 など
- ・ 各分野における取組の視点：景観計画、伝統的建造物群保存地区保存計画、観光振興計画、移住・定住促進計画、地区のビジョン

これら①②の結果を取りまとめることで、活用意義や方向性の整理に繋がると考えられる。

図表 7-3 構想検討時の問題解決の考え方



7.3. 事業化検討時

(3) 調査の結果から把握された工夫点

事例調査の結果では、用途の洗い出しや詳細整理等に向けて多様な民間事業者と相談を行い進めた事例や、ある程度見えてきている用途に対して簡易的な試算を行っている事例、補助金を効果的に活用し、コンサルタントと共に検討を進めた事例などがあつた。

図表 7-4 事業検討時の各事例での工夫点

取り組み団体名	関連する工夫点
岡山県津山市	✓ 公共は自ら営業活動的に対話の相手を見つけ、訪問し、民間事業者との繋がりを構築していくことを最も重要視 ✓ つながり方を構築していく方法としては、市ホームページでの公募と、行政が業務の中で構築してきたネットワークの 2 点で市内の観光関連の事業者を中心に対話を実施 ✓ 意見交換の準備資料としては、物件、本事業の基本情報が分かるような資料を準備し、物件・本事業のイメージを持ってもらえるようにしている
長野県辰野町	✓ 民間事業者からの提案があつたこともあり、追加的にサウンディングを多く実施したというところはない一方で、実施要領では、多様な民間事業者が参加できるような幅広の設定としている ✓ 導入可能性調査の段階であるが、事業の効果を確認するため、売却益（簡易的に建物価格をゼロとして土地価格-解体費用で）と行政での活用費用（改修費用と相場での家賃収入を踏まえた回収期間の簡易試算）などを検証し、行政負担が発生しなければメリットが出るという簡易試算を実施

滋賀県甲賀市	✓ 国の調査補助事業も活用して、コンサルタントへの委託による調査等を実施 ✓ 様々な民間事業者へのサウンディングでは取組の背景・目的、全体像などを整理しながら意見交換を実施して、その詳細を整理している
--------	---

(4) 調査結果も踏まえた問題解決の考え方

事業の実現可能性を確認するためには、具体的な用途を複数検討し、その用途に関する民間事業者サウンディングでの反応や、近隣相場からの収益性の確認などを行うことも想定される。

一例として、「にぎわい創出」という大きな方向性が構想検討の段階で整理された場合の整理の進め方を示す。(進め方の一例であることに留意する)

にぎわい創出は大きなテーマであり、その要素を分解し、にぎわい創出に寄与する空き家活用の方法としての詳細イメージを整理していくことが必要と考えられる。

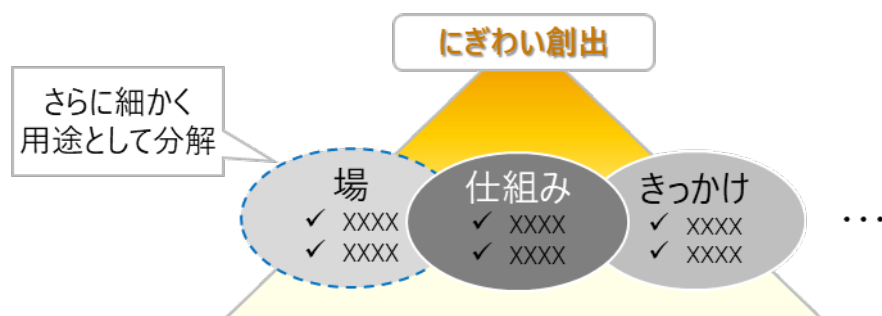
にぎわい創出の切り口も多岐にわたるが、ここでは「場」「仕組み」「きっかけ」から構成されると整理し、空き家活用での要素として想定されやすい「場」としての寄与であると考え、どのような場での活用がにぎわい創出に大きく寄与しそうかなどの目線で整理を進めることも考えられる。

場での活用を整理・調査するにあたっては、デスクトップ調査を行い、どのような空き家活用の事例があるかを確認し、想定用途を分類整理し一覧化することも想定される。その調査結果を活用して、寄与の可能性が高い用途を比較検討し、複数ピックアップを行う。(参考情報として、適宜活用できるよう用途を一覧化した図表を後段に示す)

ピックアップした用途について、関連する民間事業者に事業可能性を確認することで、実現可能性の有無なども一定程度見極めることが可能になる。

用途の具体的イメージの中でも収益施設の事業性を簡易的に確認する場合は、近隣での類似サービスの価格や 1 日の想定集客数なども参考に、デスクトップ調査にて、必要な費用項目や想定費用などを書き出すことで、運営の収支を確認するなども考えられる。

図表 7-5 にぎわい創出の分解イメージ



図表 7-6 空き家で想定される用途一覧

用途例	具体イメージ
店舗	小売、レストラン、食堂、カフェ、美容院等
宿泊施設	ホテル、民宿、ゲストハウス、体験施設等
事業所・事務所	事務所、シェアオフィス、従業員住居、工房、研究施設等
住宅	市営・県営住宅、サービス付き高齢者向け住宅、移住・定住体験住宅等
拠点施設・交流施設	博物館、サロン、子育て支援施設、案内所、集会場、休憩スペース等
共同生活スペース	グループホーム、シェアハウス等
多目的スペース	ギャラリー、スタジオ、レンタルスペース、テレワークハウス等
その他	防災備蓄倉庫 など

出所：各種事例を調査して一覧化したもの

民間事業者へのサウンディングにおいては、空き家の状況（位置図、物件図面、写真※提示可能であれば劣化等の状況）と、行政としての考え（構想検討で整理された方向性、活用に対する期待、現状の悩み）を示すことで、一定程度、民間事業者目線の意見が得られると考えられる。

本事業における民間事業者に対するヒアリング調査の中でも、「地域としてどうしたいかなどの大きな視点からの相談を受けるケースもある」などの話もあり、資料や考え方の整理等に不足がある状況でも、サウンディングの中で意見交換しながら明確化していくなどの方法も想定される

7.4. 事業計画策定時

(5) 調査の結果から把握された工夫点

事例調査の結果では、収益的な施設の事例であったため、官・民双方の視点から、施設の改修段階からの民間事業者の意見の取り込みの重要度などが確認できている。

民間事業者目線では、施設のイメージもある程度、運営を考えたものでないと収益に影響する話が出ている。

行政の目線では、行政負担をゼロにするなどのケースでは、改修も民間事業者の範囲とし、その資金調達まで一体的に民間事業者の範囲とすることで、行政による資金準備が不要な形としている。

図表 7-7 事業計画策定時の各事例での工夫点

取り組み団体名	関連する工夫点
岡山県津山市	✓ 業務範囲の検討では、補助金等の活用の関係もあり、市で実施し、運営部分を民間に担っていただく整理としている ✓ 一方で、当初は従来発注型の改修をした後で指定管理にする形を予定だったが、それでは民間事業者が考える良い施設と実際に作った施設との間に差異が生まれ、民間事業者のやる気をそぐことが分かってきた

	め、運営事業者の意見も取り入れられるよう業務範囲の調整を行った ✓ 今回の事業の中で、改修の内容に対して民間事業者の意見が多くあったことから、後続の PFI 事業では、改修も民間事業者の事業範囲としている
長野県辰野町	✓ 町費用負担なしに事業を進めることを前提とし、民間資金を活用する RO 方式とし、業務範囲についても民間事業者が全て担う整理としている ✓ リスクの検討では、空き家は使われていない建物であるため実際の劣化度がわからず、改修や使用していくにつれて瑕疵担保責任を負うような箇所が見つかったりするリスクが高いと考えていたため、施設補修が必要な瑕疵が見つかった場合については民間事業者のリスクとして分担している
滋賀県甲賀市	✓ 詳細については現在検討中

(6) 調査結果も踏まえた問題解決の考え方

調査結果も踏まえると空き家改修では、その整備の規模によるが、一般的な公共による施設建設などの費用と比較すると限定的な金額規模になることもあり、加えて、収益的な事業の場合、運営事業者の声も反映した施設の改修等が必要となるなどの話もあり、全業務範囲を一括で発注することを検討するなどにも想定される。

一方で、これまでの近隣での取り組み経緯（補助金獲得等の関係、地域の NPO 法人等での運営の想定、近隣の指定管理との一体運営の方が効率的 など）や民間事業者の得意領域の幅などの問題で、一体発注は非効率となるケースにおいては、その切り分けを行うなども想定される。

図表 7-8 業務範囲設定の考え方の例

No.	採用されやすいケースの例	一括発注での民間業務範囲			
		設計	改修	維持管理	運営
1	【ケース①】 事業全体で収益性が見込め、運営で改修費まで民間事業者で負担可能 【ケース②】 収益性は高くないものの、一社などで全領域を担える事業者があり、一括発注の方が効率的	○	○	○	○
			辰野町事例・RO方式		
2	【ケース①】 管理運営の範囲であれば独立採算などが見込め、一体発注の方が効率的 【ケース②】 地域での管理などが想定されており、管理運営については地域でなうことが予定されている			○	○
				津山市事例・コンセッション方式	

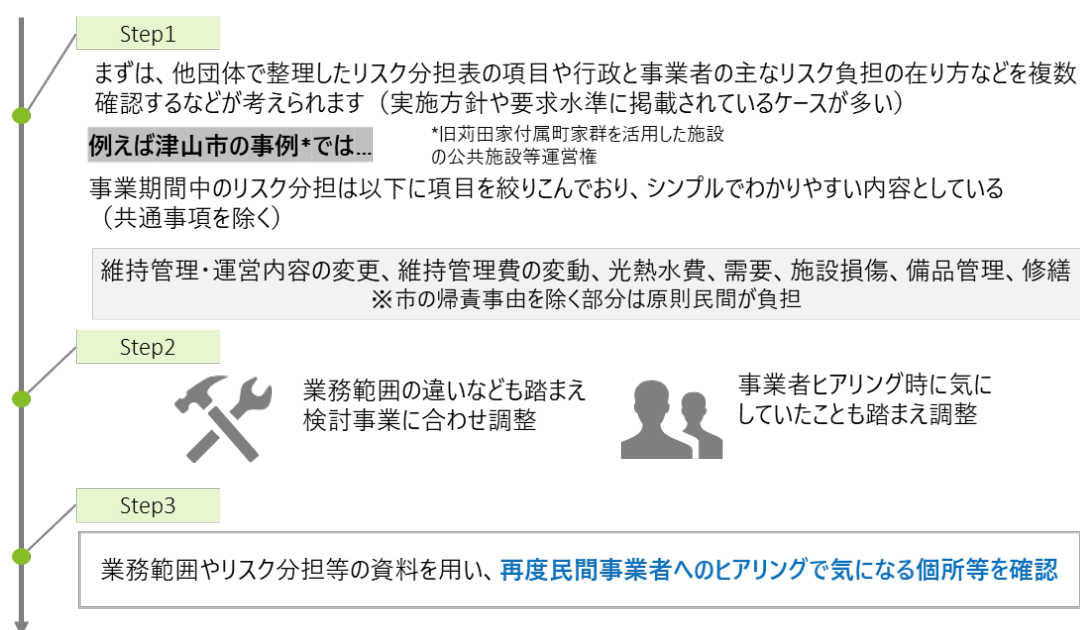
リスク分担については、本業務の調査の中で「空き家活用はその事業規模からコンサルへの発注委託の費用負担の対外説明が難しい」などの話も確認されており、行政の職員自

らが検討を進めるケースも多いと考えられる。

一方で、PPP/PFI の検討経験がある職員であれば、空き家の状況や事業全体の考え方も踏まえ整理を進めることも可能と考えられるが、未経験の職員が一から検討を行う場合は、かなりの負担が生じることも想定される。

そのような状況も踏まえると、先行的な取り組みで公表されているリスク分担表（3.1（7）にも参考となるリスク分担表を掲載）などを基礎資料として、民間事業者に提示してその考え方についてサウンディングすることで、民間事業者目線での留意点を把握し、その内容も踏まえつつ最終調整を行うなどの整理方法も考えられる。

図表 7-9 リスク分担検討の進め方の例



7.5. 事業実施に関わる事業者公募時

(7) 調査の結果から把握された工夫点

公募資料作成等の段階では、一定の専門性が必要で、ゼロベースからの検討はかなりの職員負担が発生するなどが確認されている。

事例においては、他の取り組みを行った自治体担当者への相談や内閣府 PPP/PFI 推進室で設けられている各種サポートを効果的に活用したなどの話をいただいている。加えて、PPP/PFI の調査等での補助メニューも上手に活用し、その事業推進を行ったなどの工夫を確認している。

図表 7-10 事業者公募に向けた準備の考え方の例

取り組み団体名	関連する工夫点
岡山県津山市	✓ PFI 事業の企画にあたり、まず PFI 法の解釈・関連する法規制の解釈が困難であった。必ずすべきこと・必須ではないがした方がよいことは何か、という点が法規制には明確になっていないため、できることはすべてしようとして時間がかかってしまうこともあった ✓ また、事例として大規模な PFI が挙げられている場合、それを今回のような 1 棟の物件の案件にどのように適用すべきか（大規模な PFI との手続きの違いはあるか）という点も、知りたかった点である。 ✓ 内閣府 PPP/PFI 推進室や先行事例における取組担当者にも相談して進めている ※当時は空き家活用の PFI 等の事例はなかったため他の対象施設の事業の取り組みを参考としていた
長野県辰野町	✓ PPP/PFI 事業については、他例では大規模なものを数年かけて実施していることからコンサルティング事業者への調査検討の委託も必要と考えられるが、この事業規模での委託料の負担は難しいと判断 ✓ 内閣府 PPP/PFI 推進室での手厚いサポートや先行事例であった岡山県津山市にも相談し、意見交換をさせてもらい業務を進めることができた
滋賀県甲賀市	✓ 詳細については現在検討中

(8) 調査結果も踏まえた問題解決の考え方

空き家の活用においては、一般的な公共施設の PPP/PFI の検討と比較して事業の規模が限定的となるケースが多く、一定の投資額が必要となるコンサルタントへの調査・検討の委託が難しい状況なども想定される。

その部分については、事例でも多く確認することができた内閣府等の支援メニューを上手く活用することで、取り組みを推進するなどが想定される。

ここでは、内閣で提供されている令和 6 年度における主な支援を参考情報として整理した。

なお、支援メニューは都度更新されるため、その部分については留意が必要である。

図表 7-11 内閣府における令和 6 年度の主な支援メニュー一覧

分類	支援制度名	担当	概要
窓口	ワンストップ窓口	内閣府 PPP/PFI 推進室	PPP/PFI 事業の実務に関する質問、問合 せにワンストップで対応 ※類似事例を教えてほしいなどの質問でも 対応可能
情報交換 の場	PPP/PFI 地 域プラット フォーム	内閣府 PPP/PFI 推 進室	地域の関係者が主体となった PPP/PFI の推 進を一層促進するため、地域の産官学金が 集まって、PPP/PFI 事業のノウハウ取得や 官民対話を含めた情報交換等を行う場
専門家の 派遣制度 やリストの 公表	PPP/PFI 専 門家派遣制 度	内閣府 PPP/PFI 推 進室	地方公共団体等を支援するため、専門的知 見、ノウハウ、経験を持つ専門家を派遣す る制度。 PPP/PFI 行政実務専門家派遣制度に登録さ れている行政専門家（行政実務に関しての 実務経験・実績を有する地方公共団体等職 員）については公表も行っている。 (https://www8.cao.go.jp/pfi/shien/senmon ka/pdf/senmonka_meibo.pdf)
調査の支援	民間資金等 活用事業調 査費補助金	内閣府 PPP/PFI 推 進室	公共施設等運営事業等を推進するため、地 方公共団体に対し、公共施設等運営事業等 の導入に係る検討に要する調査委託費を助 成することにより、公共施設等運営事業等 の案件形成を促進

8. 国・地方公共団体における PPP/PFI 担当者を対象とした報告会

8.1. 報告会の概要

本業務で得られた知見などを広く共有するため、「令和 6 年度空き家問題の解決に資する PPP/PFI 事業の実施に係る調査研究」に関する報告会を実施した。

国・地方公共団体の PPP/PFI 担当者を対象に実施しており、144 人が参加している。

図表 8-1 報告会の内容

項目	内容
対象者	国・地方公共団体の PPP/PFI 担当者
参加者数	144 名

図表 8-2 周知に向けて配布したチラシ

総務省

令和6年度 空き家問題の解決に資する
PPP・PFI事業の実施に係る調査研究
報告会



空き家の総数は30年前から約2倍に増えており、空き家の効果的な活用は各地域が抱える大きな問題の一つと言えます。こうした状況も踏まえ、今回活用方法の一つであるPPP・PFI方式を利用した空き家活用のポイントをお示しするオンラインセミナーを開催いたします。

日時

2025年
2月20日 木
14:00~15:30

参加対象

国・地方公共団体の
PPP/PFIご担当者様

実施形式

オンライン
<https://deloitte.zoom.us/j/96484251309?pwd=Dfeox70toqNqebp1uQ3QidS8wsmPlp.1>

参加
無料

プログラム

1. 空き家を取り巻く近年の状況
2. 空き家問題の解決に資するPPP/PFI事業推進の考え方
3. 自治体職員目線での空き家活用の可能性や難しさ
【講師：加藤 佑弥氏（長野県辰野町まちづくり政策課）】
4. 民間事業者目線での空き家活用の可能性や難しさ
【講師：名倉 邦秋氏（株式会社HNA津山）】

申し込み方法は以下のURL、又は右図（二次元コード）のお申込みフォームから
<https://forms.office.com/e/J8kbkTUXXA>
申込期限：2025年2月17日（月）17:00 まで

▼お申込みフォーム



8.2. 当日の説明内容

当日は一時間半で「第1部：空き家問題の解決に資する PPP/PFI 事業の活用について」「第2部：実際の取り組みを通じた空き家活用の可能性や難しさのご紹介①」「第3部：実際の取り組みを通じた空き家活用の可能性や難しさのご紹介②」の流れで実施した。

なお、第2部では特別講師として長野県辰野町まちづくり政策課のご担当者様、第3部では、岡山県津山市の事例で関与されている民間事業者でもある特別講師として株式会社 HNA 津山のご担当者様に登壇いただく形で実施している。

図表 8-3 当日のプログラム概要

■ 2025年2月20日（木） 14:00～15:30（1.5h）

時間（目安）	プログラム	所要時間
14:00 - 14:05	本日のプログラム・報告会開催の趣旨の説明（有限責任監査法人トーマツ 鳥山）	5分
	第1部：空き家問題の解決に資するPPP・PFI事業の活用について	
14:05 - 14:25	空き家を取り巻く近年の状況・空き家問題の解決に資するPPP/PFI事業推進の考え方（有限責任監査法人トーマツ 古川）	20分
	第2部：実際の取り組みを通じた空き家活用の可能性や難しさのご紹介①	
14:25 - 14:45	自治体職員目線での空き家活用の可能性や難しさ	20分
14:45 - 14:50	質疑	5分
	第3部：実際の取り組みを通じた空き家活用の可能性や難しさのご紹介②	
14:50 - 15:10	民間事業者目線での空き家活用の可能性や難しさ	20分
15:10 - 15:15	質疑	10分
15:15 - 15:17	閉会の挨拶	2分
15:17 - 15:30	アンケート回答・講師等への追加質問 ※アンケート回答が終わりましたら運営で退出いただいて問題ございません	13分

8.3. 報告会参加者を対象としたアンケートの実施

(1) アンケートの概要

「令和 6 年度空き家問題の解決に資する PPP/PFI 事業の実施に係る調査研究」に関する報告会の参加者に対し、満足度等の評価について確認を行うアンケートを実施した。

アンケートの内容は以下のとおりである。

図表 8-4 報告会アンケートの内容

項目	内容
アンケート対象者	報告会の参加者（任意）
アンケート実施期間	令和 7 年 2 月 20 日（木）～令和 7 年 2 月 25 日（火） （※Microsoft Forms を用いたオンライン実施）
回答数	71 名

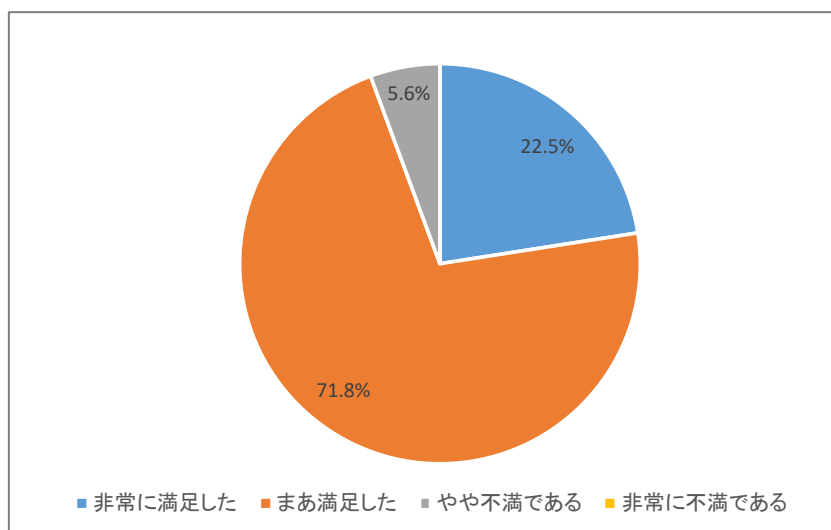
(2) アンケート結果について

報告会参加者を対象とした WEB アンケートの結果について以下に示す。

a) 報告会の満足度

満足したと回答した割合（非常に満足した及びまあ満足したと回答した割合）は 9 割を超えており、参加者が報告会の内容について概ね満足していることを確認できた。

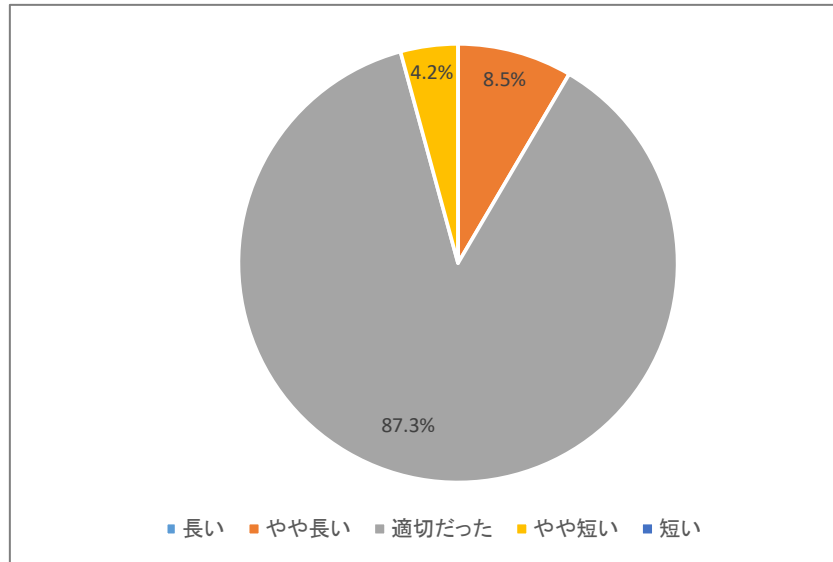
図表 8-5 報告会の満足度



b) 報告会の長さについて

報告会は1時間30分の長さで開催されたが、8割以上の参加者が報告会の長さについて適切であると評価している。一方で、8.5%の参加者がやや短いと感じている。

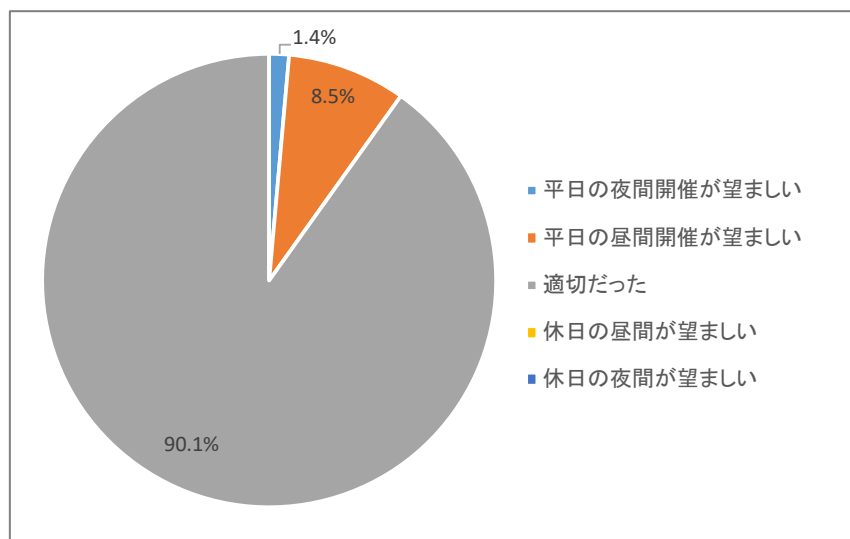
図表 8-6 報告会の長さについて



c) 報告会の開催日時について

報告会は平日の14時に開始したが、9割以上の参加者が開催日時について適切だったと評価している。一方で、平日の昼間開催に関するニーズも確認できた。

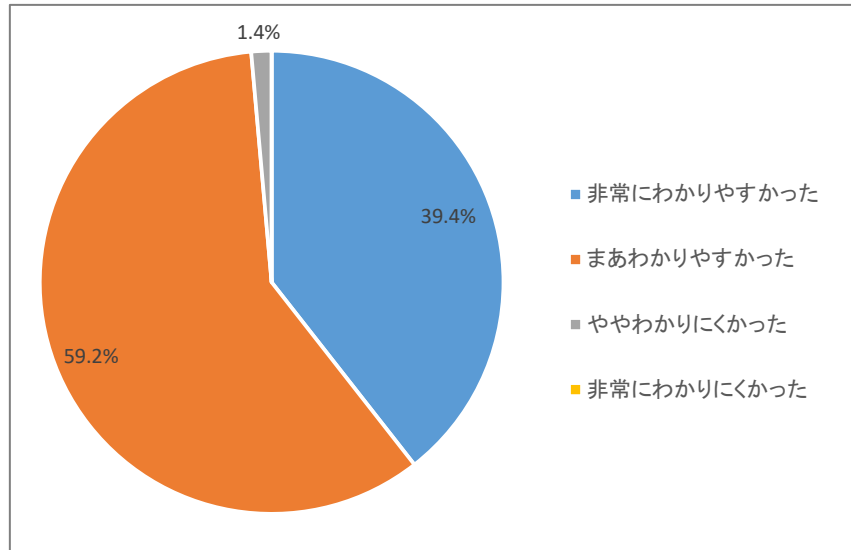
図表 8-7 報告会の長さについて



d) 説明者や講師の説明について

9 割以上の参加者が説明者や講師の説明についてわかりやすかったと回答（非常にわかりやすかった及びまあわかりやすかったと回答した割合）しており、説明者や講師の説明は適切であったと言える。

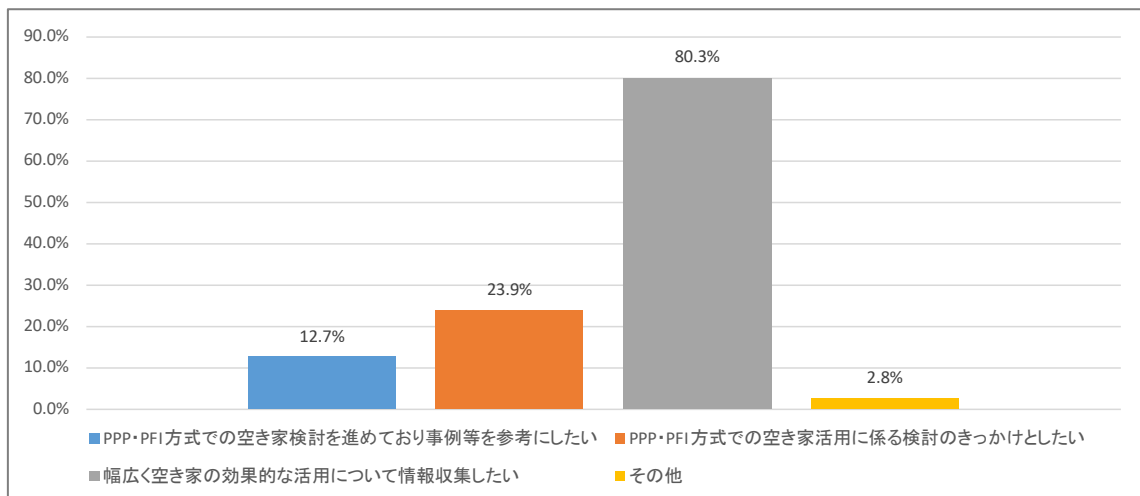
図表 8-8 説明者や講師の説明について



e) 報告会への参加目的

報告会への参加目的として最も多かったものは「幅広く空き家の効果的な活用について情報収集したい」であった。参加者の多くが社会問題としての空き家の活用について課題を感じており、情報収集のために参加したものと思料する。

図表 8-9 報告会への参加目的（回答を選択した割合）

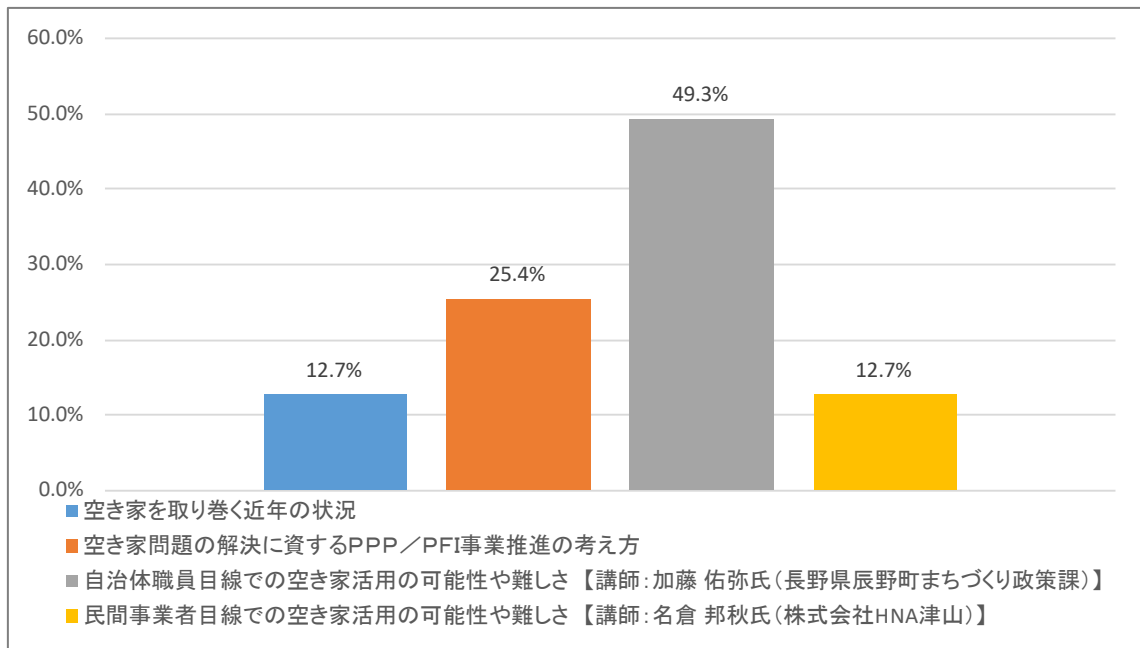


f) 参考になった（または今後の参考にしたい）演題

報告会において参考になった（または今後の参考にしたい）演題は自治体職員目線での空き家活用の可能性や難しさに関する講演であった。

PPP/PFI 事業の進め方や苦労した点について、実際に空き家活用に携わった自治体職員による具体的な説明が参考になったものと思料する。

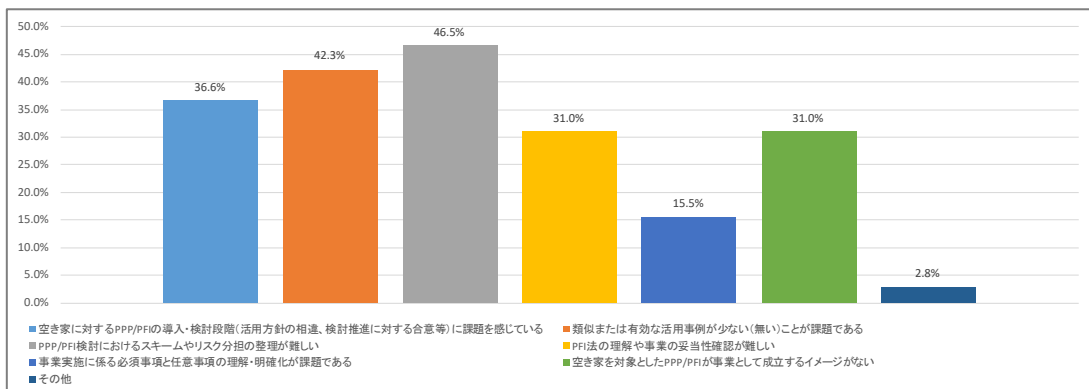
図表 8-10 報告会への参加目的（回答を選択した割合）



g) PPP/PFI 方式による空き家活用を検討するにあたって、課題を感じているポイント

PPP/PFI 方式による空き家活用の検討にあたり、報告会参加者が課題を感じるポイントは、主に事業の導入段階、類似事例の少なさ、スキームやリスク分担についてである。

図表 8-11 報告会への参加目的（回答を選択した割合）



おわりに

以上、空き家活用に PPP/PFI の手法を検討・採用するためのポイントを整理した。

本文にも記したとおり、空き家活用に PPP/PFI の手法を採用している事例は限定的であるものの、本報告も参考に今後、PPP/PFI の推進を願うものである。

最後に、多忙の中、本調査に協力いただいた地方公共団体及び事業者に感謝申し上げます。

資料編

1. 自治体向けアンケート調査の調査票

図表 9-1 自治体向けアンケート調査票

設問番号	設問内容	SA/MA	選択肢	備考
1	所属されている自治体名を記入してください。 (記入例：●●市)	記述式		
2	所属されている自治体の人口規模について教えてください。	SA	1 万人未満 1 万人以上 5 万人未満 5 万人以上 10 万人未満 10 万人以上 20 万人未満 20 万人以上 30 万人未満 30 万人以上 50 万人未満 50 万人以上 100 万人未満 100 万人以上 200 万人未満 200 万人以上 500 万人未満 500 万人以上	
3	担当者様の連絡先（メールアドレス、電話番号等）を記入してください。	記述式		
4	空き家の利活用に向けて現在取り組んでいるものを教えてください。	MA	空き家調査（実態調査等）の実施 活用可能な空き家の登録（空き家バンク等） 空き家活用に向けた協議体の立ち上げ 空き家活用計画の策定 関連計画への空き家の積極活用の明記 民間による空き家活用ニーズの調査 空き家活用に関するアドバイザー体制（建築士・不動産鑑定士・弁護士など）の構築 空き家活用希望者とのマッチング支援 その他（自由記述）	
5	活用に向けた取り組みを実施している空き家の用途について教えてください。	MA	店舗（小売、レストラン、食堂、カフェ等） 宿泊施設（ホテル、民宿、ゲストハウス、体験施設等） 事業所・事務所（事務所、シェアオフィス、従業員住居、工房等） 住宅（市営・県営住宅、サービス付き高齢者向け住宅、移住・定住体験住宅等） 病院・サービス提供施設（医院、クリニック、美容院等） 拠点施設・交流施設（博物館、サロン、子育て支援施設、案内所、休憩スペース等） 共同生活の場（グループホーム、シェアハウス等） 多目的スペース（ギャラリー、スタジオ、レンタルスペース、テレワークハウス等） その他（自由記述）	
6	空き家を対象とした PPP・PFI の検討状況について教えてください。	SA	空き家を対象とした PPP・PFI は検討したことがない 空き家を対象とした PPP・PFI は検討したことがあるが、PPP・PFI は採用されなかった（検討の結果、他の方法を選択） 現在、空き家を対象とした PPP・PFI を検	設問 9 へ 設問 8 へ 設問 7 へ

			計中であり、空き家を対象とした民間ニーズ把握を実施している	
			現在、空き家を対象とした PPP・PFI を検討中であり、PPP・PFI の採用に向けて具体的な検討・調査を進めている	設問 7 へ
			空き家を対象とした PPP・PFI の導入実績がある	設問 7 へ
			その他（自由記述）	設問 9 へ
7	導入または導入検討中の PPP・PFI 手法について教えてください。（6 で「PPP・PFI を検討中」、「導入実績がある」を選択した方）	MA	コンセッション方式	設問 9 へ
			BTO 手法	設問 9 へ
			BOT 手法	設問 9 へ
			DBO 手法	設問 9 へ
			DB 手法	設問 9 へ
			RO 手法	設問 9 へ
			LABV 手法	設問 9 へ
			指定管理者制度	設問 9 へ
			賃貸借契約	設問 9 へ
			その他（自由記述）	設問 9 へ
8	PPP・PFI の検討を中止し、他の方法を選択した段階について教えてください。（6 で「検討の結果、他の方法を選択」を選択した方）	SA	庁内合意形成などの機運醸成の段階	設問 9 へ
			事業に興味を持つ民間事業者の探索の段階	設問 9 へ
			PPP・PFI の業務範囲の整理・事業手法選定など事業化に向けた詳細検討の段階	設問 9 へ
			PPP・PFI の公募の段階	設問 9 へ
			その他（自由記述）	設問 9 へ
9	空き家を対象とした PPP・PFI の検討において障壁となっているものについて教えてください。	MA	関連する計画に空き家の活用が明記されていないので、空き家活用自体の検討が劣化する	
			関連計画に空き家活用の方針はあるが、その活用方法として PPP・PFI の記載がない	
			空き家活用では、PPP・PFI とは別の注力方針があり、検討が進まない	
			事業の規模が小さく、PPP・PFI の優先的検討規定から外れる	
			空き家を行政主体で活用するメリットを庁内で説明し、検討推進の合意を取るのが難しい	
			庁内に空き家活用事例がない	
			庁内に PPP・PFI 活用の事例がない	
			空き家活用の PPP・PFI 検討に向けた準備の手順が分からない	
			民間事業者のニーズの把握方法が分からない	
			空き家活用の PPP・PFI 検討におけるスキーム・リスク分担の整理が難しい	
			空き家の PPP・PFI 検討で行政側の業務範囲として何を実施すれば良いのかわからない	
			空き家を対象とした PPP・PFI で事業が成り立つイメージが湧かない	
			検討に時間がかかるイメージがある	
			庁内の空き家活用機運・認知度が低い	
			その他（自由記述）	
10	空き家の PPP・PFI の検討に向けて特に支援が必要とお考えの事項について教えてください。（自由記述）	記述式		

2. 報告会参加者向けアンケート調査の調査票

図表 9-2 報告会参加者向けアンケート調査票

設問番号	設問内容	SA/MA	選択肢
1	今回の報告会に対する満足度はどの程度ですか（一つだけ）。	SA	非常に満足した まあ満足した やや不満である 非常に不満である
2	報告会の長さは適切でしたか（一つだけ）。	SA	長い やや長い 適切だった やや短い 短い
3	報告会の開催日時は適切でしたか（一つだけ）。	SA	平日の夜間開催が望ましい 平日の昼間開催が望ましい 適切だった 休日の昼間が望ましい 休日の夜間が望ましい
4	説明者や講師の話は分かりやすかったですか（一つだけ）。	SA	非常にわかりやすかった まあわかりやすかった ややわかりにくかった 非常にわかりにくかった
5	今回の報告会への参加目的を教えてください（いくつでも）。	MA	PPP・PFI 方式での空き家検討を進めており事例等を参考にしたい PPP・PFI 方式での空き家活用に係る検討のきっかけとしたい 幅広く空き家の効果的な活用について情報収集したい その他（自由記述）
6	今回の報告会で参考になった（または今後の参考にしたい）演題について教えてください（いくつでも）。	MA	空き家を取り巻く近年の状況 空き家問題の解決に資するPPP/PFI事業推進の考え方 自治体職員目線での空き家活用の可能性や難しさ【講師：加藤 佑弥氏（長野県辰野町まちづくり政策課）】 民間事業者目線での空き家活用の可能性や難しさ【講師：名倉 邦秋氏（株式会社HNA津山）】
7	選択いただいた演題について、参考になったポイントや印象に残った話があれば教えてください。	—	自由記述
8	PPP/PFI 方式による空き家活用を検討するにあたって、課題を感じているポイントについて教えてください。	MA	空き家に対するPPP/PFIの導入・検討段階（活用方針の相違、検討推進に対する合意等）に課題を感じている 類似または有効な活用事例が少ない（無い）ことが課題である PPP/PFI 検討におけるスキームやリスク分担の整理が難しい PFI 法の理解や事業の妥当性確認が難しい 事業実施に係る必須事項と任意事項の理解・明確化が課題である 空き家を対象としたPPP/PFIが事業として成立するイメージがない その他（自由記述）
9	今後、セミナーや報告会等を実施するにあたって知りたい情報・テーマ及び題材等についてご要望があれば、お聞かせください。	—	自由記述