

令和 8 年度
行政視察報告

川俣町議会
総務産業常任委員会

1 調査事項・方法

- (1) 鹿児島県鹿屋市を訪問し、P F I 事業の取組について説明を受け調査を行った。
- (2) 宮崎県日南市を訪問し、商店街活性化の取組について説明を受け調査を行った。

2 調査期日

令和8年7月7日（火）から9日（木）までの3日間

3 調査参加者

総務産業常任委員会	5名
議会事務局	2名
政策推進課長	1名
計	8名

4 調査報告

(1) 鹿児島県鹿屋市 P F I 事業の取組について

鹿屋市は、九州南東部である大隅半島の中央部に位置する市である。令和8年6月1日現在の人口は95,147人、世帯数44,948世帯、面積は448.15k㎡である。



[鹿屋市位置図](#)

(引用：鹿屋市ホームページ、
鹿屋市の公共交通機関)



ハグテラス外観

今回は、鹿屋市においてP F I 事業を活用して行われている「子育て支援住宅ハグテラス」の取組について調査を行った。この子育て支援住宅は、そもそも昭和30年代に建設された公営住宅の建替事業からスタートしている。公営住宅の建替事業は、平成18年に事業承認を受け、3期にわたり計画されていたが、平成25年、3期工事が財政難により凍結された。鹿屋市の中でも立地が良く、需要もある土地

が遊休地となっていたことから、地域活性化や経済効果をもたらす魅力的な事業として実施できないかと公民連携（P P P / P F I）が検討された。しかし、事業凍結の解除には、一般財源実質負担ゼロ、民業圧迫にならないことという厳しい条件が提示された。そのような中で、市では地域優良賃貸住宅制度（40戸以上、家賃約55,000円、入居率約90%、30年ローン）を活用し一般財源実質負担ゼロ、市場に供給の少ない75㎡以上の世帯用賃貸の提供により民業圧迫回避を図った。その後、地域企業の参画促進のため、事業説明やP F I勉強会、意見交換等を繰り返し、公募、事業者の選定を経て、平成28年9月から事業が開始された。長期収支計画書においても、92%の入居率が見込まれ、基金により将来の大規模修繕費を確保するなど、現時点では順調な運営がなされているようである。

現地視察においては、2LDKタイプ、3LDK中部屋タイプ、3LDK角部屋タイプのうち、空き部屋となっていた3LDK角部屋タイプの内覧を行った。一つひとつの部屋や空間、トイレ等が一般的な間取りより少し大きめの作りとなっており、子育てに配慮した工夫が感じられた。また、子育て支援住宅内にはエレベーターやコインランドリー、監視カメラなどが設置されており、安心して暮らせる仕組みも確保されていた。なお、鹿屋市は、第13回住みたい田舎ベストランキング（2025年2月）で、南九州・沖縄エリア子育て世代部門で1位となっているとのことであった。

今回は「子育て支援住宅ハグテラス」の取組を中心にP F I事業について研修を行い、民間活力活用の有効性を学んだ。実際の活用にあたっては課題も多いが、今後、町の財政状況がますます厳しくなっていく中、様々な事業の実施にあたり民間活力の活用も一つの選択肢として検討していく必要があるだろう。



研修の様子

（2）宮崎県日南市 商店街活性化の取組について

日南市は、宮崎県南部に位置し、令和8年7月1日現在の人口は45,144人、世帯数20,719世帯、面積は535.49km²で

ある。

今回は、2014年からの4年間で29の施設を誘致し、奇跡の商店街とも呼ばれる「油津商店街」を訪問し、(株)油津応援団の代表取締役 黒田泰裕氏 の話を伺った。



[日南市位置図](#)

(引用：日本のひなた宮崎 国スポ・障スポ
公式サイト、観光情報、日南市)



商店街の様子

油津商店街は1965年頃のピーク時は80店舗ほどあったが、市外への人口流出、郊外の大規模商業施設進出等の影響により衰退していき、最終的には6店舗まで減少した。今回、話を伺った黒田氏は、日南商工会議所の元事務局長で、衰退していくふるさとを前にまちづくりへの使命感を抱いたとのことであった。平成26年には、日南市において商店街の活性化を目的に、月額90万円のテナントミックスサポートマネージャーが公募され全国的に大きな話題を呼んだ（4年間で20店舗誘致することが条件）。これには、木藤亮太氏が選出され、その後、木頭氏、黒田氏、村岡氏（飲食店経営者）の3人が30万円ずつ出資し、まちづくり会社「(株)油津応援団」が設立された。

油津応援団がまず手をつけたのが喫茶店のリノベーションであった。昔にぎやかだった喫茶店を、老若男女問わず楽しめるカフェ「ABURATSU COFFEE」として再生し運営。人が集まる“たまり場”を確保することで、周囲に豆腐料理店、多世代交流施設「油津Yototen」、「あぶらっ食堂」等がオープンしていった。その後、13社のIT企業が商店街に進出し、150人の雇用が生まれているとのこと。日南市が公募した月額90万円のテナントミックスサポートマネージャーの4年間の成果は、29店舗のオープン（19の店、10のIT企業）となり、提示条件以上の結果となった。黒田氏はこれまでの取組を回顧しつつ「商店街を再生したというよりは、新しい町をつくるという感覚でやってきた。商店会のための商店会は終わった。

これからは地域に求められ商店街を考えていかなければならない。奇跡は必ず起こせる。あなたに覚悟があれば」とまとめた。

その後、実際に商店街を歩き、現地を調査した。平日であったため人通りは少なかったが、「ABURATSU COFFEE」、宿泊施設「f a n ! - a b u r a t s u」等を内覧し、商店街再生の一端を垣間見ることができた。

油津商店街は、日南市が商店街再生の起爆剤としてテナントミックスサポートマネージャーを公募し、それがきっかけとなり、人と人の強い想いが結実し今の姿がある。自治体はきっかけ作りはできるかもしれないが、実際に再生に携わる住民の想いと覚悟がなければ、そう簡単に再生できるものではないのだと感じた。今回は木頭氏や黒田氏がいわゆるキーパーソンとなっていたが、そのようなキーパーソンのいない自治体では、まずはいかに住民を巻き込み、自分事として考えてもらうか、そしてそういった人材をいかに育成していくかということからスタートしなければならない。



研修の様子

令和 8 年度
行政視察報告
(委員毎)

川俣町議会
総務産業常任委員

令和8年7月17日

川俣町議会議長 様

総務産業常任委員会委員長

菅野信一

令和8年 川俣町議会総務産業常任委員会所管事務調査報告

1	研修名	総務産業常任委員会所管事務調査
2	日時 調査地	令和8年7月7日（水） 調査先名 鹿児島県鹿屋市
		令和8年7月7日（水） 調査先名 宮崎県日南市
3	参加者	8名（議員5名・所管課長1名・事務局2名）
4	研修内容 及び まとめ (意見・ 感想)	①鹿児島県鹿屋市における P F I 事業について 【内容】 1. 公民連携（PPP /PFI）による市営住宅の整備（ハグ・テラス）についての説明 ・ 公営住宅建替事業における公民連携導入の経緯について ・ 困難を極めた合意形成 ・ 資金繰 ・ 事業計画(キャッシュフロー)の作成 ・ 公募条件 地元企業参画促進策 ・ 事業スケジュール ・ 長期支出計画書 ・ 子育て支援住宅 施設概要 2. 事前質問に対する回答 3. 現場（ハグ・テラス）視察調査 【まとめ】 老朽化した公営住宅団地の建替を公民連携事業として取り組み、成功させた経緯についての説明があった。 事業導入の経緯の説明の中で、「(PFI事業が)採用されなければ、この問題(公営住宅建替)を先送りにできた。」とコメントしていることから、財政難の中での「窮余の一策」であったことが分かる。紫波町のオガールプロジェクトもそうであったように、財政等の問題が無ければリスクを負ってまでPPP/PFIを採用することは避けたいのが本音か。とは言え、国土交通省は、地方自治体の歳出削減、行政の効率化、地域経済の活性化(地元企業の活性化)の手段としてのPPP/PFI事業を推奨している。実際に鹿屋市の当該事業では、一般財源の負担ゼロを達成するばかりか、将来的な経費を基金として積み立てている。本町もいつ財政難になるかはわからないが、歳出削減、地元企業による地域経済の活性化が図れるのであればPPP/PFIの研究は今後も継続すべきではないか。

4	研修内容及び まとめ (意見・感想)	②宮崎県日南市における商店街の活性化について 【内容】 1、日南市油津商店街の取り組みについて(油津応援団黒田氏) ・ 設立の経緯について (2014年 4年で20店舗の誘致をミッションに3人で設立) ・ 事業内容について 飲食業、宿泊事業、レンタルルーム事業、テナント1j事業、視察研修事業、グッズ販売事業 ・ 事業実績について 新規出店数→29店舗 多世代モール 総事業費14千万円 資本金90万円→1930万円 ・ 企業支援実績について 事業マッチング 九州電力ビル 地域商社設立支援 ・ IT企業誘致について 15社進出 160名以上雇用 2. 油津商店街視察 【まとめ】 油津応援団は、5人の役員がそれぞれのフィールドにおいてビジネスを展開しながら、まちづくりに参画する手法により多角的な町おこしができる強みがある。かつては、県南随一の規模を誇ったアーケード商店街の活性化を図るべく、現在までに29店舗が新規出店している。カフェ、雑貨屋、宿泊施設等が営業している。店舗の開店営業に併せて、様々な市民活動も生まれつつあるとのこと。必要なのは溜まり場であり、①人が集まる場所に人は集まる。②夢の多い場所に人は集まる。③良いものがある場所に人は集まる。④安心快適な場所に人は集まる。⑤自分のためになる場所に人は集まる。⑥自分を認めてくれる場所に人は集まる。との説明が印象に残った。本町商店街とは大分環境が異なるが、本町商店街活性化のヒントが数多くあったと感じる。
---	-----------------------------------	---

川俣町議会議長 様

総務産業常任委員会副委員長

藤野圭史

令和8年 川俣町議会総務産業常任委員会所管事務調査報告

1	研修名	総務産業常任委員会所管事務調査
2	日時 調査地	令和8年7月7日（水） 調査先名 鹿児島県鹿屋市
		令和8年7月7日（水） 調査先名 宮崎県日南市
3	参加者	8名（議員5名・所管課長1名・事務局2名）
4	研修内容及び まとめ （意見・感想）	①鹿児島県鹿屋市における P F I 事業について 【内容】 鹿屋市では、老朽化した桜ヶ丘市営住宅の建替えを契機として、PFI方式を導入した市営住宅整備「ハブテラス」を実施している。当初は通常の公共事業として建替えを進める予定であったが、財政負担の増大により計画は凍結された。その後、「一般財源を実質負担しないこと」「人件費を増やさないこと」を条件にPFI方式を採用し、民間資金や民間ノウハウを活用した事業として再スタートした。本事業の最大の特徴は、「稼ぐインフラ」という考え方を取り入れ、住宅整備だけではなく、周辺土地の有効活用によって財源を確保している。 【まとめ】 今回の視察で最も印象的だったのは、「建物を建設すること」が目的ではなく、「将来にわたり持続可能な住宅経営を行うこと」を目的として制度設計されていた点である。PFIは単なる民間委託ではなく、行政と民間が役割を分担し、それぞれの強みを活かして公共サービスの質を向上させる仕組みであることを改めて認識した。また、余剰地活用や売電収入など、公共施設自らが収益を生み出す「稼ぐ公共施設」という考え方は、人口減少・財政縮小が進む自治体にとって重要な視点であると感じた。

4	研修内容及び 4 まとめ (意見・感想)	②宮崎県日南市における商店街の活性化について 【内容】 人口減少や郊外型店舗の進出により空き店舗が増加し、シャッター商店街となっていた。衰退した油津商店街を官民連携によって再生した。中心となったのは、行政・商工会・民間が出資して設立した株式会社油津応援団であり、単なる商店街の活性化ではなく、「働く場」として再生することを目標に事業を進めてきた。「テナントミックスサポートマネージャー」などの事業を展開し、空き店舗への出店促進を進めた。この取組は全国的な話題となり、多くの応募者を集めた。 【まとめ】 今回の視察で最も印象に残ったのは、「商店街の活性化とは、店舗を増やすことではなく、人が働き、集い、挑戦できる場所をつくること」という考え方である。また、行政・民間・商工会がそれぞれの強みを活かしながら連携し、「誰が実行するのか」を重視した体制づくりが成功の大きな要因であることを学んだ。本町においても、人口減少や空き店舗の増加が課題となる中、単なる商業振興ではなく、創業支援や企業誘致、交流拠点の整備を通じて地域課題の解決につながるまちづくりを進めることが重要であると感じた。官民連携による柔軟な事業運営と、挑戦する人材を支える仕組みづくりを行い持続可能な地域活性化が必要だと感じた。
---	----------------------------	--

川俣町議会議長 様

総務産業常任委員

作田 善輝

令和8年 川俣町議会総務産業常任委員会所管事務調査報告

1	研修名	総務産業常任委員会所管事務調査
2	日時 調査地	令和8年7月7日（水） 調査先名 鹿児島県鹿屋市
		令和8年7月7日（水） 調査先名 宮崎県日南市
3	参加者	8名（議員5名・所管課長1名・事務局2名）
4	研修内容及び まとめ （意見・感想）	①鹿児島県鹿屋市における P F I 事業について 【内容】 鹿屋市において財政難で事業凍結していた公営住宅建替事業を、民間事業者との連携で国の補助金と民間資金の活用により事業実現した取組。市の一般財源が実質ゼロで優良賃貸住宅を市民に提供。民業圧迫とならないよう配慮（市場供給の少ない75m²以上）；子育て世帯向け住宅に限定した。 官民連携にはPFI（民間資金の等の活用による公共施設等の整備する）、他に指定管理者制度、包括民間委託、運営権を民間の事業者へ設定するコンセッション方式などがある。また、鹿屋市では建設後すぐに所有権を公共に移転し、民間が運営するBT0方式を採用。事業を進めるにあたり民間事業者はコンソーシアムを組成し、SPC（特別目的会社）を設立し市が進める事業公募に応募して事業に取り組んだ。民間資金の立替分は、家賃収入や定期借地料で30年間で分割払いをする 【まとめ】 鹿屋市の本取組は限られた地方財政において、民間の資金や事業運営を活用する一つの取組として大変参考になる事業展開であると感じました。本町では官民連携として指定管理者制度の取組は実施しています。今後は官民連携に対し多面的な取組を検討するすることが必要ではないかと思います。 PPP 官民が許力して公共サービスを提供する概念 PFI 民間資金等の活用により公共施設等の整備 BT0 建設後すぐ所有権を公共へ移転し、民間が運営 BOT 民間が建設・運営し、契約期間終了後に所有権を公共に移転 BOO 民間が建設・所有・運営し、所有権を移転しない

	研修内容及び 4 まとめ (意見・感想)	②宮崎県日南市における商店街の活性化について 【内容】 かつて栄えた商店街の活性化に向けた取組を伺った。始まりは3人の仲間が行動、商店街再生事業の支援を目的とする「油津応援団」を設立。ひとの集まる「たまり場」として昔の喫茶店の再生「ABURATSU COFFEE」持続可能なまちづくりのポイント 1 まちの応援団を集める 2 市民を巻き込む店づくり 3 まちをプロデュースする人材育成が重要。 出資者を募り市民応援団の広がりを図った。(資本金90万円ー1930万円)。多くの人活躍できる場所を作った。事業として飲食事業、宿泊事業、テナント募集、研修事業等 業務実績 新規出店者29店舗 多世代モールの整備(旧スーパーを改造 1億4千万円) 出店者への創業支援(経営計画、資金対応、店舗設計等) クラウドファンディング支援等 IT企業の誘致 15社が日南市に進出 広島カープとの連携 油津駅のカープロゴの表示、野球場への道「カープ一本道」など、 【まとめ】 地域活性化の取組のあり方が問われた。総論ではなく、具体的な活動が重要だと。どこから、誰がというと、思いの強いキーとなる人 3人がいれば物事が動きそれに賛同する人たちを巻き込むことで大きな動きとなるのではないかと 既存の組織を改革することには限界がある。発想を変え新たな視点からの取り組みがポイントと感じた。 地域の活性化に必要な要素 1、バカもの(発想豊かなキーとなる者) 2、よそ者 3 若者 「たまり場」 1、人が集まる場所に ひとが集まる 2、夢が見られる場所に、人は集まる 3、良いものがある場所に人は集まる 4、安心して快適な場所に人は集まる 5、自分のためになる場所に人は集まる 6、自分を認めてくれる場所に人は集まる 地域で求められる商店街 地域性 社会性 貢献
--	-------------------------------------	--

川俣町議会議長 様

総務産業常任委員

新関 善三

令和8年 川俣町議会総務産業常任委員会所管事務調査報告

1	研修名	総務産業常任委員会所管事務調査
2	日時 調査地	令和8年7月7日（水） 調査先名 鹿児島県鹿屋市
		令和8年7月7日（水） 調査先名 宮崎県日南市
3	参加者	8名（議員5名・所管課長1名・事務局2名）
4	研修内容及び まとめ (意見・感想)	①鹿児島県鹿屋市におけるPFI事業について 【内容】 【まとめ】 鹿児島県内で初めてPFI方式を活用して（PFIでは設計、建設維持管理運営の全て業務を長期契約して一括して委ねる） ・地域優良住宅整備事業 - 子どもと子育てにやさしい地域環境の整備 ・2015年に実施方針、2018年供用開始 ・BTO方式 （建設後に公共に所有権移転し民間が維持管理運営） ・総事業費 10億円 ・住宅40戸に加え、コミュニティルームや子育て支援機能を整備 「ハグテラス」として運営 一連の流れと住宅改良改築状況については、現場では説明と見学はしたが、指定管理者の具体的選考方法とハグテラスの運営実態について知ることができなかった。 ※移住定住促進支援金 ・東京23区型 - 東京23区内からの移住、就業者に支給 ✓基本額 単身者世帯 60万 2人以上の世帯 100万 ✓加算額 18歳未満の世帯員1人につき100万 ・全国型 - 東京23区外（県外）からの移住、就業者に支給 ✓基本額 単身世帯 10万 2人以上の世帯 20万 ✓加算額 18歳未満の世帯員1人につき30万

4	研修内容 及び まとめ (意見・感想)	②宮崎県日南市における商店街の活性化について 【内容】 【まとめ】 油津は真っ赤な駅カープ油津駅から広島カープキャンプ場店副球場と商店街をつなぐプロジェクトに取り組んでおり、集客を経済効果として生かそうと、油津応援団を設立し（２０１４年３月）活動している。 ・油津応援団設立２０１４年３月 - 資本金 １，９３０万 - 売上高 ３，５００万 - 従業員 １２名 ・空き店舗数 ２６％ 注：資本金出資者数（ 名）で地元の商店主は０ですべて地区外の出資者で構成されている。 ・出店に伴う事業者への支援 ✓創業支援、経営計画立案、資金調達支援 ✓店舗設計、空間デザイン、家具調達 ✓メニュー開発、フードコンサル導入、価格設定 ✓コンセプト設計、パッケージデザイン、SNS導入
--	---	--

川俣町議会議長 様

総務産業常任委員

菅野 清一

令和8年 川俣町議会総務産業常任委員会所管事務調査報告

1	研修名	総務産業常任委員会所管事務調査
2	日時 調査地	令和8年7月7日（水） 調査先名 鹿児島県鹿屋市
		令和8年7月7日（水） 調査先名 宮崎県日南市
3	参加者	8名（議員5名・所管課長1名・事務局2名）
4	研修内容 及び まとめ (意見・ 感想)	①鹿児島県鹿屋市におけるPFI事業について 【内容】 鹿屋市は人口9万2千人余り。急速に進む少子高齢化に対し「安心して暮らせる快適な街づくり」及び子どもと子育てにやさしい地域環境の整備」目的に住環境の整備に力を入れてきました。2015年、鹿児島県では初のPFI事業として子育て世代の住宅整備を進めてきました。総事業費約10億円のこの事業は九州は元より前億からも注目を集めました。2018年より共用開始され戸数40戸、7階建て2LD4戸、3LDが36戸（面積64m²）となっています。訪問した日は天気も良く大変明るくモダンな感じの建物でした。その名も「ハグ・テラス」とネーミングも良く駐車場も広く特に目をひいたのが遊具を備えたママカフェも併設され住民のコミュニティづくりに力を入れている。また一階には大型コインランドリーが設置されており若い子育て世帯の生活の利便性を図っている。学童保育にはPFIならではの事業として誘致企業が独立採算で運営している「アフタースクール」や「ママカフェ」を誘致し事業収入で運営費を賄い市の財政負担させない事業スキームが確立されている。入居率は90%を誇っている。 【まとめ】 このPFI事業は事業全体の維持管理・運営主体をPFIにすることで地元企業の事業進出や企業育成につながる公共事業となっているのが特徴である。この事業は財政難により一度撤退した事業であったが「一般財源実質負担0」「民間企業圧迫にならないこと」が条件とされたが市長の判断で事業凍結がされたという経過がある。この英断によって人口10万に未満の町ランキング全国17位、子育て世部門で沖縄・九州エリア一位を保っている。

4	研修内容及び まとめ (意見・感想)	②宮崎県日南市における商店街の活性化について 【内容】 【まとめ】 日南市は人口45000人ほどで、かつては8万人を超えていた市で駅前商店街の看板、「サンプラージュ岩崎」を見ると当時の繁栄の面影が偲ばれます。しかし商店街のアーケードも一部屋根がなくなっていたり、その一方で新たな飲食店や懐かしい感じのカフェやIT企業の看板があるなど何とも奇妙な感じの街でした。この油津商店街が大きく変わったのは2014年ごろからでした。どこにでもあるようなシャッター通りの街を変えたいとたった3人の出資者が90万円の資本金で油津応援団という会社を設立したのがはじまりです。そのなかで①まちの応援団を集める②市民を巻き込む③まちをプロデュースする人財育成する。この3つの目標をもとに活動をしてきました。その1つ目に掲げたのが「たまり場」を創ることでした。①人が集まる場所に、人は集まる。②夢が見られる場所に、人は集まる。③良いものがある場所に、人は集まる。④安心して快適な場所に、人は集まる。⑤自分の為になる場所には、人は集まる。⑥自分を認めてくれる場所に、人は集まる。この理念のもとに活動を続け、4年間で29の店舗や事業所が進出し、外国人やIT企業の人たちがおとづれる町として変化している。かつてこの商店街を訪れるのは地元の人たちだけでしたが今や外国人やIT企業の人たちがゲストハウスに泊り、昔ながらのレンガ造りのカフェでお茶したり、観光客が訪れたりする風景が日常化する町となったのである。近年の大型店進出に対して「売り上げ」中心ではなく「利益」の時代という経営の考え方で街づくりをしているという。また、この街の特徴として広島カープのキャンプ地、天福球場があることも大きな要因でもある。キャンプの時期は広島カープファンが集まり油津駅から天福球場まで800mを歩き商店街の応援団になっていることも大きいといえる。
---	-----------------------------------	--