

【先-23】民間企業社宅を公営住宅として有効活用する 官民連携事業調査 (対象箇所:熊本県長洲町)

【実施主体】長洲町

平成26年度

調査目的・これまでの経緯

長洲町では、公営住宅や民営の借家の設置率が低いことや若い世代が生活に便利な近隣市町村に移り住むこと等から、定住人口が年々減少している。近い将来閉鎖が予定されている日立造船(株)の社宅を、定住化促進のために地域優良賃貸住宅として建て替えまたはリニューアル整備するにあたり、町の行政負荷を職員業務面、財政面の両面から軽減する観点から、官民連携手法の導入を検討することとした。

- 平成24年3月 第5次長洲町総合振興計画を策定
- 平成24年3月 長洲町住まいづくり基本計画を策定
- 平成26年3月 長洲町住宅マスタープランを策定

施設の概要

日立造船(株)社宅「宮野住宅」

- 敷地面積: 3.5ha
- 建築面積: 1.7ha(4階建)
- 公共施設: なし
- 民間施設: 社宅
- 特徴: 半径約400m以内に生活に必要な教育施設、福祉施設、商業施設など様々な施設が集積しており、生活しやすい環境が整っている



調査結果

1. 事業内容の整理

- 土地については、日立造船(株)グループからの買取りとせず、定期借地を想定して検討を行うこととした。
- 施設整備の方策については、「リニューアル」「解体・新築」の2ケースについて検討することとした。
※リニューアルの場合 【メリット】整備費が建て替えより安価。工事期間が短い。【デメリット】寿命が短い。
※建て替えの場合 【メリット】寿命が長く、事業後も長期間使用できる。ニーズに応じた間取りの設定が可能。
【デメリット】整備費がリニューアルに比べ高額となる。

2. 官民連携事業手法の検討

各スキーム案について、定量的・定性的な評価を行い、比較検討した結果、リニューアル(建て替え)によるPFI-BTO方式を採用することが有効であると考えられる。

手法	概要	メリット	デメリット
設計建設一体型直轄発注	土地は町が定期借地、建物は町が無償もしくは有償で買い取ったうえで、リニューアルもしくは解体・新設し、自ら維持管理・運営。	—	買上げ資金調達が必要。固定資産税が町に入らない。財政負担額が最も大きい。
PFI-BTO方式	土地は町が定期借地、建物は町が無償もしくは有償で買い取ったうえで、リニューアルもしくは解体・新設での施設整備、維持管理・運営を一括して民間事業者(SPC)に発注。	町の財政負担額が3手法の中で最も小さい。資金調達の必要がない。	長期債務負担行為が必要。所有者リスクがある。
PFI-BOT方式	土地はSPCが定期借地、建物はSPCが無償もしくは有償で買い取ったうえで、リニューアルもしくは解体・新設し、SPCが施設を所有したまま、維持管理・運営を行い、町が一括して町営地域優良賃貸住宅として借上げ、事業期間終了後、所有権を町に移転。	資金調達の必要がない。所有者リスクがない。	長期債務負担行為が必要。

今後の展望

○今後の予定

- 平成27年度 実施方針案公表
事業者選定
耐震診断実施
- 平成33年度 施設整備完了

○事業化にあたっての課題

- 日立造船(株)との細部の調整
- 意欲と能力のある民間事業者の選定
- 庁内及び市民他関係者間合意形成
- 官民連携を推進する町の職員支援体制の構築

上記の課題は、以下の方法により解決を図る。

- 日立造船(株)と実現に向けた具体的な条件などの調整を行う。
- 民間事業者の選定に関して、既に開始している企業意向把握を踏まえ、事業化に向けた対話により計画を具体化する。
- 庁内・関係者間合意形成については、定住人口が年々減少に係る危機意識の醸成を図り必要性を共通認識する。