

# 旧鉄道駅跡地を活用した官民連携事業調査業務委託

## 報 告 書

平成 29 年 2 月

む つ 市

(ランドブレイン株式会社)



# 目 次

<b>第1章 調査の目的と課題</b> .....	<b>1</b>
1.1 本調査の背景.....	1
1.2 目 的.....	1
1.3 調査フロー .....	2
1.4 上位関連計画.....	3
(1) むつ市長期総合計画 .....	3
(2) むつ市都市計画マスタープラン .....	4
(3) むつ市中心市街地活性化基本計画.....	5
(4) むつ市公営住宅等長寿命化計画 .....	6
(5) むつ市まち・ひと・しごと創生総合戦略2016改訂版 .....	7
(6) 第6期高齢者福祉計画・介護保険事業計画 .....	8
1.5 課題の整理 .....	9
<b>第2章 基本条件の整理</b> .....	<b>11</b>
2.1 集約建替対象の市営住宅の現状 .....	11
(1) 建物及び入居者の状況.....	11
(2) 対象団地の立地.....	12
(3) 現状の周辺環境.....	13
2.2 集約建替の基本方針.....	20
(1) 住戸の検討 .....	20
(2) 市営住宅の建築計画の方針.....	21
(3) 集約建替の敷地.....	22
(4) 集約建替を行った場合の建築計画.....	23
(5) 文京町団地敷地内への分散整備 .....	25
(6) 整備戸数の配分 .....	26
2.3 旧田名部駅跡地への民間収益施設の導入検討.....	27
(1) 多世代が交流可能な施設 .....	27
(2) 多世代が交流可能な民間収益施設の導入可能性.....	29
2.4 旧田名部駅跡地及び文京町団地敷地内における整備内容 .....	29
2.5 マーケットサウンディングの実施.....	30
(1) マーケットサウンディングの概要.....	30
(2) マーケットサウンディング結果まとめ .....	31

<b>第3章</b>	<b>（仮称）田名部まちなか団地建設事業のあり方の検討</b>	<b>36</b>
3.1	敷地の概要	36
	（1）平面形状の敷地に適した住棟の形状及び配置	36
	（2）敷地内の既存の高低差への対処	36
	（3）敷地内通路の適切な配置と、公道への接道の確保	36
3.2	配置計画	38
3.3	建築計画の整理	38
	（1）市営住宅	38
	（2）民間収益施設	39
	（3）建築計画	39
	（4）整備計画図	40
<b>第4章</b>	<b>文京町団地建設事業のあり方の検討</b>	<b>42</b>
4.1	敷地の概要	42
	（1）敷地の勾配（南向き）と高低差への対処	42
	（2）敷地内通路の適切な配置と、公道への接道の確保	42
4.2	建築計画の整理	43
	（1）市営住宅	43
	（2）民間収益施設	43
4.3	配置計画	44
	（1）市営住宅棟	44
	（2）民間住宅棟	44
	（3）整備計画図	45
<b>第5章</b>	<b>事業手法の検討</b>	<b>46</b>
5.1	市営住宅整備における PPP/PFI 手法の検討	46
	（1）PPP/PFI 手法の概要整理	46
	（2）事業形態の検討	53
	（3）維持管理運営業務の業務範囲の検討	54
	（4）事業期間の検討	57
	（5）維持管理運営業務以外の業務	59
	（6）民間事業者の業務範囲の検討（BTO、BOT）	64
	（7）リスク分担	67
5.2	付属施設の整理及び事業手法の検討	70
	（1）既存市営住宅跡地売却による民間収益施設の導入	70
	（2）旧田名部駅跡地における民間収益施設導入	77
5.3	旧田名部駅跡地及び文京町団地敷地内における事業スキーム	91

5.4	民間事業者の参画可能性 .....	92
	(1) PFI 事業への対応 .....	92
	(2) 維持管理業務への対応 .....	92
	(3) 既存市営住宅跡地や文京町団地余剰地の活用への対応 .....	92
5.5	事業採算性の比較検討 .....	93
	(1) VFM の算定 .....	93
	(2) VFM 算定結果を踏まえた検討 .....	99
5.6	既存市営住宅跡地の活用 .....	100
5.7	想定事業スケジュール .....	101

## **第6章 官民連携導入に向けた課題整理 ..... 102**

6.1	周辺住民アンケート調査 .....	102
	(1) 調査概要 .....	102
	(2) 集計結果 .....	105
6.2	課題と対応策 .....	111
	(1) 整備プラン・スケジュールの確定と事業費の精査 .....	111
	(2) 事業スキームの確定 .....	111
	(3) 既存市営住宅跡地の有効活用 .....	111
	(4) 入居者の合意形成、意向・要望への配慮 .....	112
	(5) 事業者選定に向けた課題 .....	112



# 第 1 章 調査の目的と課題

## 1.1 本調査の背景

むつ市では、耐用年数を超えた老朽化した市営住宅が複数あり、その建替が必要な状況にある。一方で、立地適正化計画の策定を進めており、コンパクトシティに向けた取組を進めようとしている。

老朽化した市営住宅の更新においては、市内に分散配置されている市営住宅を中心市街地に集約建替することで、まちの活性化とコンパクトシティの実現を図ることが考えられ、市は、平成 26 年度に田名部地区の中心市街地に立地する下北交通大畑線（廃線）の旧田名部駅跡地を市営住宅の集約建替用地として取得している（特別会計で取得し、今後、事業実施時に一般会計で買戻しの予定）。

この旧田名部駅跡地を活用し、市営住宅を集約建替することで、まちなか居住を推進し、中心市街地に人が住むことで賑わいの創出やまちの再構築等を図ることが求められている。

## 1.2 目 的

本調査では、むつ市の市営住宅を旧田名部駅跡地へ集約建替することによって、まちなか居住を推進するとともに、周辺地域住民の健康の維持・増進、地元商店街の再構築に資することを目的とする。

市営住宅の集約建替の事業として、官民連携による事業手法を導入し、市内に分散して配置されている市営住宅を旧田名部駅跡地へ集約建替することを始めとして、高齢者、障害者、子育て世帯等の多世代が交流可能な施設や民間収益施設を併設し、駅前商店街の賑わいを取り戻し、地域コミュニティの創出に資する事業を実施することを目指す。

本調査においては、事業の実現性及び採算性並びに民間事業者等の参画意向の確認・検討を行う。

### 1.3 調査フロー

以下に、本調査の検討フローを示す。

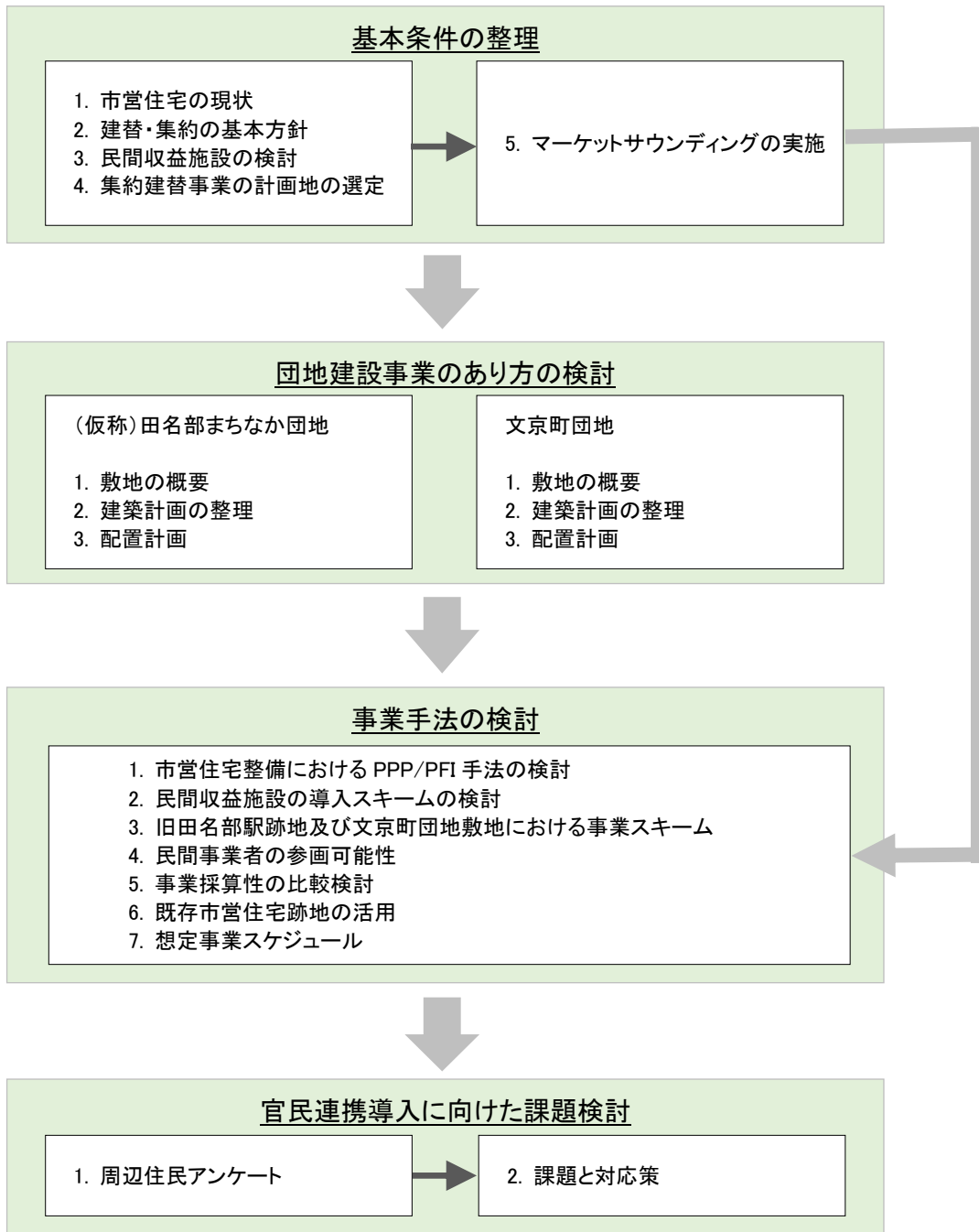


図 調査検討フロー



## 1.4 上位関連計画

### (1) むつ市長期総合計画

むつ市長期総合計画では、住宅に係わる施策として、地域特性に応じた住環境整備、定住促進のための公営住宅整備、高齢者福祉におけるシルバーハウジング・プロジェクトの導入等を位置づけている。

むつ市では、旧むつ市、旧川内町、旧大畑町、旧脇野沢村の4市町村が平成17年3月に合併するにあたり、平成16年10月に作成した「新市まちづくり計画」を踏襲したむつ市長期総合計画を平成20年3月に策定している。

「むつ市長期総合計画」の将来像、まちづくりの方針、住宅に関わる主な施策として、以下の項目を掲げている。

表 むつ市長期総合計画の概要

項目	内容
計画期間	平成19年度～平成28年度までの10年間
将来像	「人と自然が輝く やすらぎと活力の大地 陸奥の国」
まちづくりの方針	1) 地域の個性を活かした特色あるまちづくり 2) 住民参加による一体的な新しいまちづくり 3) 人が生き生きし安心して暮らせるまちづくり
住宅に関わる施策	「豊かな環境の創造」 ○住環境の整備 ・多自然居住環境の整備 (住景観の整備、街並み景観の整備、住宅街路の整備、街路清掃の強化等) ・豊かな農漁村整備 (農漁村集落景観の整備、集落内街路整備、環境保全型漁港の整備等) ・居住の安定確保のための住宅整備 (公営住宅の計画的な整備、既存ストックの改善)  「福祉の充実」 ○高齢者福祉の充実 ・シルバーハウジング・プロジェクトの導入 ○児童福祉の充実 ・子育て環境の整備 ○社会福祉の充実 ・生活の安定と向上に係る施策推進 (生活困窮者への資金貸付制度、公営住宅等による居住面での援護対策等)

## (2) むつ市都市計画マスタープラン

むつ市都市計画マスタープランでは、大湊及び田名部地区の商店街や住宅地等のそれぞれのゾーンの特性に合わせた住宅地形成の方針を位置づけている。

むつ市では、土地利用のあり方や道路、都市施設などの生活環境の整備のあり方等についての方針を定めた「むつ市都市計画マスタープラン」を平成 22 年 4 月に策定している。

住居系の土地利用の方針の概要は以下のとおりである。

表 むつ市都市計画マスタープランの概要

項目	内容
目標年次	平成 42 年
都市づくりの目標(将来像)	生活・産業・エネルギー・自然が共に生きる大地 下北広域圏をけん引する 陸奥の国づくり
住居系土地利用の方針	土地利用の方針(住宅系) ○都市型居住エリア(むつ地域田名部地区の中心商業拠点に隣接した住宅地) ・適正な土地利用の規制、誘導により戸建て住宅地を中心とした良好な住宅地の形成を目指し、まちなか居住を推進する。 ・高齢者向けの住宅供給や子育て環境の充実を進め、都市機能と隣接した生活利便性が高く安心して暮らせる都市型住宅地の形成を目指す。  ○住宅地エリア(むつ地域、大畑地域の市街地内の住宅地) ・商業地を取り囲む住宅地では、戸建て住宅を中心とした低層低密な住宅地の持続を目指す。 ・社会基盤の適正な改善を進め生活環境の向上を図る。 ・官民協働で良好な住宅地の基盤づくりを目指す。 ・高齢者などが安心して生活できる、生活利便性の高い環境づくりを図る。  ○自然共生集落エリア(むつ地域、大畑地域の市街地外の集落地) ・自然環境の保全や街並み景観にも配慮した生活空間の形成を図る。 ・市街地周辺への無秩序な市街化の抑制を図るとともに、生活に密着した自然環境の保全を図る。

### (3) むつ市中心市街地活性化基本計画

「むつ市中心市街地活性化基本計画」では、田名部・大湊両地区において居住系市街地ゾーンの整備方針や、中心市街地改善のための方策として、多様なニーズに対応した良好な住宅の供給等を位置づけている。

旧むつ市では、平成13年10月に、中心市街地の活性化を図るため、市街地の整備改善と商業等の活性化を一体的に推進する上での指針とするべく、「中心市街地活性化基本計画」を策定している。「田名部地区編」と「大湊地区編」の2編に分け、それぞれの市街地の特性に合わせた計画となっている。

表 むつ市中心市街地活性化基本計画の概要

項目	内容
各地区の目標・テーマ	「田名部地区」－「来さい！ あずましょ～」 「大湊地区」－「潮風さわやか 大湊」
各地区の活性化の基本方針	「田名部地区」 ○訪れる人をもてなす、水と歴史の回廊をつくろう ○交通機能を高め、たくさんの人が集まるまちにしよう ○賑わいのある商店街・飲食街にしよう ○人や自然に優しい、安心して暮らせるまちにしよう ○伝統文化を大切に、みんなでまちづくりに参加しよう 「大湊地区」 ○海と親しめるまちをつくろう ○観光レクリエーションの玄関口として、たくさんの人が集まる駅にしよう ○楽しく歩ける商店街にしよう ○人や自然に優しい暮らしやすいまちをつくろう ○まちの資源をアピールし、まちに対する愛着を育てよう
各地区の居住系ゾーン	「田名部地区」－ 居住系市街地ゾーン 商店街周辺については、居住系市街地として、生活道路、公園、下水道などの都市基盤施設の整備を進めながら、良好な住宅への改良・供給を図っていきます。  「大湊地区」－ 山側市街地ゾーン 道路などの都市基盤施設の整備を進め、緑豊かな居住系市街地の形成をめざします。 地形的な制約もあって、整備の遅れている南北を連絡する道路の整備を進めます。また、野球場跡地の活用や願求院裏の樹林地の保全などを進め、地域住民や来訪者の憩いの場を確保していきます。
市街地整備改善のための事業	○良好な住宅の供給 定住人口の増加を図り、賑わいのあるまちづくりを行うため、多様な階層やニーズに対応した良好な住宅への改良・供給。 事業の位置－中心市街地全般 ・ 想定される事業手法－特定優良賃貸住宅供給促進事業、高齢者向け優良賃貸住宅制度、住宅市街地整備総合支援事業など ・ 事業主体－むつ市、民間事業者など

#### (4) むつ市公営住宅等長寿命化計画

「むつ市公営住宅等長寿命化計画」では、緑町団地、川内楡木団地の建替えとともに、むつ地区の建替対象団地（桜木町東、大湊上町、文京町、山田町、昭和町、金曲、品ノ木）では統廃合を含めた建替えを推進することとしている。

むつ市では、現在の厳しい財政状況において、これまでの対処療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図るため、公営住宅等ストックに関する長寿命化の視点による効率的な更新計画である「むつ市公営住宅等長寿命化計画」を平成 23 年 2 月に策定している。

表 むつ市公営住宅等長寿命化計画の概要

項 目	内 容
計画期間	平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間
住宅づくりの理念、目標	<p>【 基本理念 】「豊かで安らぎのある住まい環境づくり」</p> <p>【 3 つの目標 】 目標 1: 子どもから高齢者、障がい者まで安心して暮らせる住宅の供給            目標 2: 良質な住宅ストックの形成            目標 3: 利便性が高く環境と調和した住環境づくり</p>
長寿命化に関する基本方針	<p>(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の住棟単位のデータを整理し、これをベースとした定期点検を実施するとともに予防保全的な維持管理を実施。</li> </ul> <p>(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ観点から、予防保全的な維持管理、耐久性の向上等を図る改善を実施し、市営住宅の長寿命化を図る。</li> </ul>
長寿命化を図るべき公営住宅等の選定	<p>ストック活用手法を建替、全面的改善、個別改善、用途廃止及び維持管理(計画修繕)により構成し、以下の判定を行って長寿命化を図るべき公営住宅等を選定。</p> <p>【 活用手法の判定 】</p> <p>○1 次判定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経過年数、需要、敷地の高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定。</li> </ul> <p>○2 次判定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1次判定の結果、未判定の住棟を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討。</li> </ul> <p>○3 次判定(団地単位での総合的検討)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1次・2次判定による各住棟別の適用手法候補の判定結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部の総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する判定を行う。</li> </ul> <p>【 判定結果 】</p> <p>①緑町団地、川内楡木団地の建替えを推進します。</p> <p>②むつ地区の建替対象団地は、新規団地への統廃合を含めて建替えを推進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・むつ地区の建替対象団地は、その多くの敷地規模が比較的広くなく、隣接して市有地等がないため、現地建替えの場合、現況戸数を確保することが難しい状況にあります。そこで建替えについては、新規団地への統廃合、現地建替えについては老朽住棟の除却による戸数縮小を図ることで推進します。</li> </ul> <p>③その他の団地の維持管理に取り組みます。</p>

(5) むつ市まち・ひと・しごと創生総合戦略 2016 改訂版

「むつ市まち・ひと・しごと創生総合戦略 2016 改訂版」では、二地域居住の推進や、空き家対策の推進を位置づけている。

むつ市では、急速に進行する人口減少及び少子高齢化に的確に対応し、人口減少に歯止めをかけるとともに将来にわたって活力ある地域社会を維持していくため、今後 5 年間の目標や施策の基本的方向及び具体的な施策をまとめた「むつ市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を平成 27 年 9 月に策定、平成 28 年 11 月に改訂した。

この中で住宅に係る施策としては、以下の内容を掲げている。

表 「むつ市まち・ひと・しごと創生総合戦略 2016 改訂版」の概要

項 目	内 容
計画期間	平成 27 年度～平成 31 年度までの 5 年間
基本目標	(1)地域に活力 しごとあふれる 希望のまち (2)あふれる魅力 ひとがあつまる 希望のまち (3)かがやく未来 子どもはぐくむ 希望のまち (4)誇れるふるさと ころろ安らぐ 希望のまち
住宅に関わる 施策	<p>○地方居住の推進 — 本市への移住という新しいひとの流れをつくるために、まずは、二地域居住の推進に重点を置くこととし、不動産事業者の協力のもと、空き家を移住者へ低料金で賃貸する等、気軽に二地域居住できるような仕組みづくりについて検討します。</p> <p>○中心市街地の活性化 — 魅力あるコンパクトシティの拠点づくりを推進するため、都市再生推進法人等と連携し、国等の制度を活用した中心市街地活性化事業を展開することにより、「まち」ににぎわいを創出するとともに居住環境基盤を整備します。</p> <p>○空き家・空き地対策の推進 — 安全で安心して暮らせる住環境の形成のため、空き家・特定空き家(危険家屋)の正確な件数把握に取り組み、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定し、危険家屋の減少を目指します。また、空き家の増大に対応するため、都市政策として「空き家・空き地データ」を構築し、コンパクトシティの観点も踏まえた、安全・安心まちづくりを推進するため、空き家・空き地の利活用を推進します。</p>

## (6) 第6期高齢者福祉計画・介護保険事業計画

「第6期高齢者福祉計画・介護保険事業計画」では、緊急事態が発生した場合の緊急通報機器の設置や住宅改修についてのアドバイスについて位置づけている。

むつ市では、高齢者人口の増加とそれに伴う要介護・要支援認定者の増加、少子化の進展による地域社会の担い手の減少、認知症高齢者やひとり暮らし高齢者世帯等の増加といった課題に対応し、高齢者が住み慣れた地域でいきいきと暮らせる社会を実現するため、平成27年3月に「第6期高齢者保健福祉計画・介護保険計画」を策定し、高齢者保健福祉施策や介護保険事業の一層の充実を図ることとしている。

この中で住宅に係る施策としては、以下の内容を掲げている。

表 「第6期高齢者福祉計画・介護保険事業計画」の概要

項目	内容
計画期間	平成27年度～平成29年度までの3年間
基本理念	「住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるふれあい、支え合いの地域づくり」
基本目標	基本目標1: 地域包括ケアシステムの構築 (高齢者全体を支える仕組みづくり) 基本目標2: 介護予防・生活支援サービスの充実 (地域生活での自立と適正な介護サービスを提供する取り組み) 基本目標3: 認知症対策と尊厳のある暮らしの形成 (認知症高齢者への支援と権利を守る取り組み) 基本目標4: 地域の安全安心と福祉のまちづくりの推進 (地域社会で支え合う仕組み・環境の整備)
住宅に関わる施策	○緊急通報体制整備事業 — 自宅で緊急事態が発生した場合に、簡単な操作で援助者に緊急通報ができる機器を設置し、日常生活の安心・安全を確保します。  ○住環境の支援 — 自立生活が可能な住まいの確保を図り、高齢者が自ら望む暮らし方を実現できるよう、必要な施設福祉サービスの確保に努めるほか、住宅改修のアドバイスなどの支援や必要な施設福祉サービスの整備を実施します。  ○安心・安全な地域づくりの推進 — 災害や事件・事故などあらゆる危険から高齢者の安全を確保できるよう、地域包括ケアシステムと連携した整備を進め、市民をはじめ関係機関や市との協働による安心・安全なまちづくりを推進します。

## 1.5 課題の整理

本調査においては、以下の事項を課題及び論点として捉え検討を行う。

### 課題 1：旧田名部駅周辺のまちの再構築に資する官民連携事業が必要

市内に分散配置されている市営住宅を旧田名部駅跡地に集約建替し、中心市街地の再構築を検討する。

現在の市営住宅の居住者は、高齢者の割合が高く、市営住宅を単に集約建替するだけでは、高齢者が集まるまちになってしまうため、中心市街地の再構築にあたっては、若年世代も居住できる住宅や子育てに資する施設・機能の導入が求められる。

そのため、市営住宅の集約建替にあたっては、地域優良賃貸住宅等の入居者への家賃補助など公的支援のある民間住宅の導入や子育て支援につながる保健・医療・福祉的な機能をもつ施設、多世代が交流可能な施設の導入を図り、多世代が居住・生活する中心市街地に再構築することが必要と考えられる。

本調査では、市営住宅の集約建替を主事業としつつ、民間住宅の導入や子育て支援につながる保健・福祉的な機能をもつ多世代が交流可能な施設等を民間事業者が実施する付帯事業として展開する官民連携型の事業の実施手法の検討を行う。

本調査で検討するまちの再構築に向けた市営住宅等の公共施設と民間施設が複合する事業は、他自治体においても求められる事業であり、本調査で実施する具体的な施設計画や事業スキーム検討は、他自治体においても適用可能な汎用性を備えていると考えられる。

### 課題 2：駅跡地の不整形な土地におけるまちづくりを考慮した建築計画

本調査の主要な検討対象地である旧田名部駅跡地は、駅及び鉄道軌道の跡地であることから、平面形状が細長く、接道状況も特殊であり、かつての鉄道軌道とプラットフォームの高低差も残っているなど、建築計画がしにくい不整形な土地である。

一方で、このような活用しにくい土地であっても中心市街地の再構築には有効に活用することが必要であり、中心市街地のまちづくりや周辺地域への影響も考慮した事業とすることが求められる。

本調査では、まちづくりや周辺地域への影響を十分に踏まえた建築計画とするための論点を整理し、今後の事業化に向けた具体的な施設設計に活用できる検討を行う。

### 課題3：まちの再構築に資する事業手法とスキームの構築

近年、公営住宅の整備や管理については、PFI 事業による公営住宅の整備や指定管理による管理など、民間事業者の施設整備や維持管理のノウハウを活用した効率的な整備、管理を行う PPP 手法の導入が進んできている。

本事業においても市営住宅の整備や管理において、民間事業者のノウハウを活用した官民連携手法の検討が求められる。

合わせて、課題1に示したように、まちの再構築に向けて民間住宅の導入や子育て支援につながる保健・福祉的な機能をもつ多世代が交流可能な施設等の導入に向けた官民連携手法が必要である。

本調査では、市営住宅整備・管理に PFI 事業を主事業として導入しつつ、民間収益施設として住宅や多世代が交流可能な施設を導入するための事業手法と具体的な事業スキームを検討する。また、旧田名部駅跡地は行政財産となるため、行政財産を活用して民間収益施設を導入するための事業スキームの整理が重要となる。

本調査では、以下の事項をポイントとして、事業手法、事業スキームの検討を行う。

- ① PFI 事業により市営住宅の集約建替及び管理に必要となる複数の業務を包括的に実施するための事業スキームの構築
- ② 市営住宅 PFI 事業の事業スキームを踏まえて交付金・補助金の活用手法の検討
- ③ 市営住宅 PFI 事業の民間事業者の業務範囲の検討
- ④ 市営住宅 PFI 事業の付帯事業として民間収益施設事業を導入するための事業スキーム（行政財産上で民間収益施設の導入スキーム）の検討。

上記の検討ポイントは、市営住宅に限らず公共施設の PFI 事業に付帯事業として民間収益施設が導入される場合の事業スキームとして他自治体においても適用可能な汎用性を備えていると考えられる。

### 課題4：市内の民間事業者が参画・対応可能な事業の構築

地方都市において、PFI 事業を初めとする PPP 型事業の導入拡大を図るためには、地元民間事業者の参画が重要となる。一方で地元民間事業者は PPP 型事業に対する知見、ノウハウが不足しているため、地元民間事業者が参画しやすいスキーム構築も必要となる。

本調査では、マーケットサウンディング調査を行うことで事業に対する市内の民間事業者の本事業に対する認識を深めるとともに、市内の民間事業者の参画可能性を踏まえ、対応可能な事業内容を検討する。



## 第2章 基本条件の整理

### 2.1 集約建替対象の市営住宅の現状

#### (1) 建物及び入居者の状況

集約建替の対象となる団地（以下、対象団地）は、桜木町東団地、大湊上町団地、文京町団地、山田町団地、金曲団地、品ノ木団地、奥内団地の7団地となる。

現在の対象団地の建物及び入居者の状況を下表に示す。建設年度が古いものが多く、高齢者の世帯も多い。対象団地の課題としては、建物の老朽化と入居者の高齢化が挙げられ、住宅の老朽化に伴い、建替は喫緊の課題となっている。

表 対象団地の概要(平成29年1月1日)

団地名	建物について				入居者について			
	建設年度	棟数	間取り	戸数	住戸専有面積	入居世帯数	単身入居世帯数	高齢世帯数
桜木町東	S39、S42、S47	17	3K	17	728.0 m <sup>2</sup>	4	3	3
大湊上町	S36、S37	37	2K、3K	37	1,231.4 m <sup>2</sup>	12	9	8
文京町	S38	20	3K	20	728.0 m <sup>2</sup>	18	15	17
山田町	S40	11	2K	19	615.6 m <sup>2</sup>	18	15	13
金曲	S38	20	2K、3K	20	688.0 m <sup>2</sup>	11	8	7
品ノ木	S40、S43、S44	32	2K、3K	51	1,819.2 m <sup>2</sup>	31	24	22
奥内	S44	2	2K	8	276.8 m <sup>2</sup>	5	3	3
合計		139		172	6,087 m <sup>2</sup>	99	75	73

## (2) 対象団地の立地

対象団地の位置は、下図のむつ市営住宅のうち、赤枠で囲った7団地である。

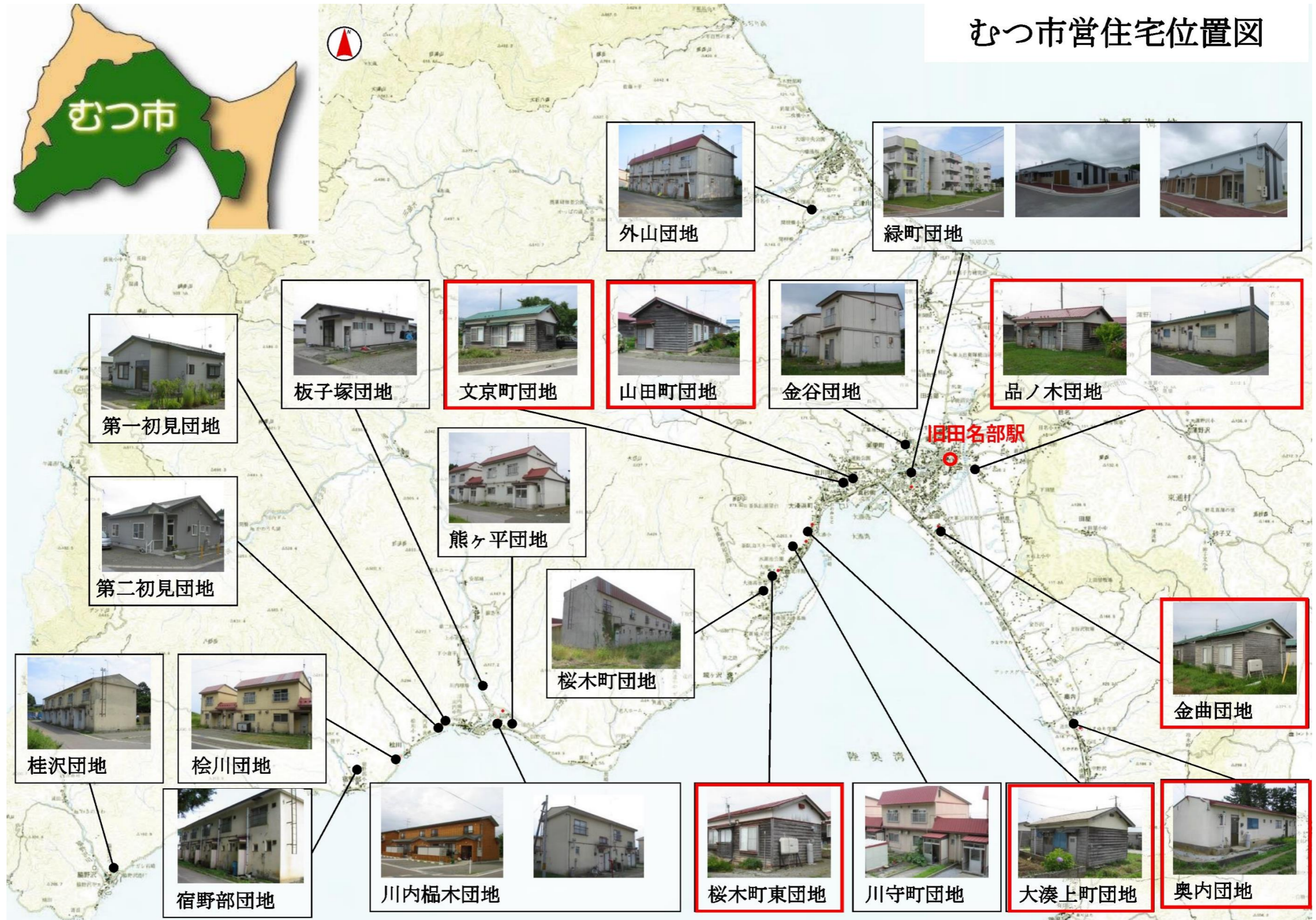


図 市内の市営住宅の配置

### (3) 現状の周辺環境

対象団地について、団地ごとに生活利便施設や公共交通の状況等の周辺環境を整理する。

#### 1) 桜木町東団地

桜木町東団地は、大湊地区の整備中の国道 338 号バイパス沿いあり、大湊湾への眺望が開けた場所にある。近隣には、海上自衛隊の官舎が立地しているが空き住戸も多く、バス停からは、急な坂を上る必要があり、生活利便施設も少ない。

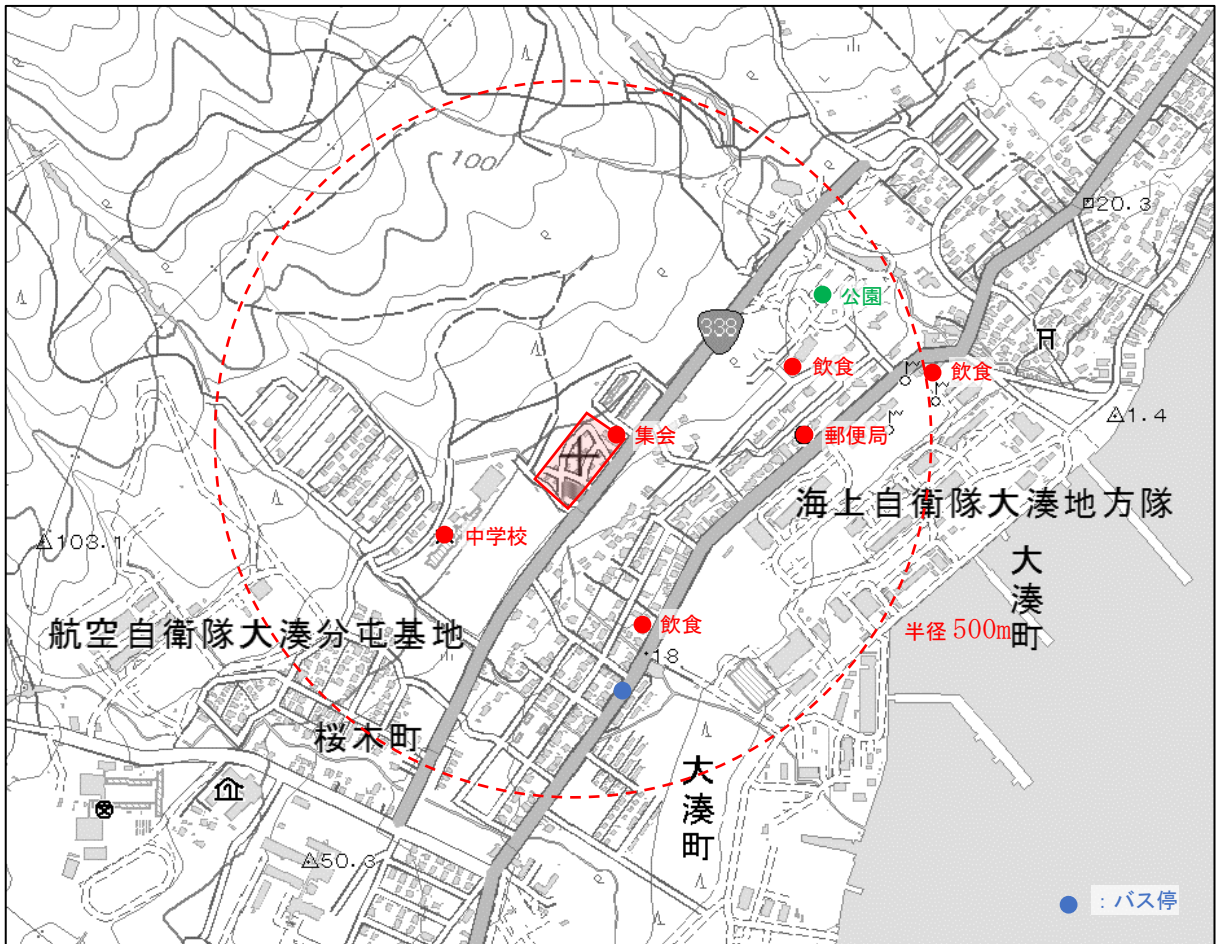


図 市営住宅の周辺環境(桜木町団地、桜木町東団地)

## 2) 大湊上町団地

大湊上町団地は、国道 388 号から急な坂を上った場所にあり、冬季は車の出入りが困難な場所に立地している。近隣にバス停、商店、郵便局があるものの生活利便性の良い場所とは言えない。

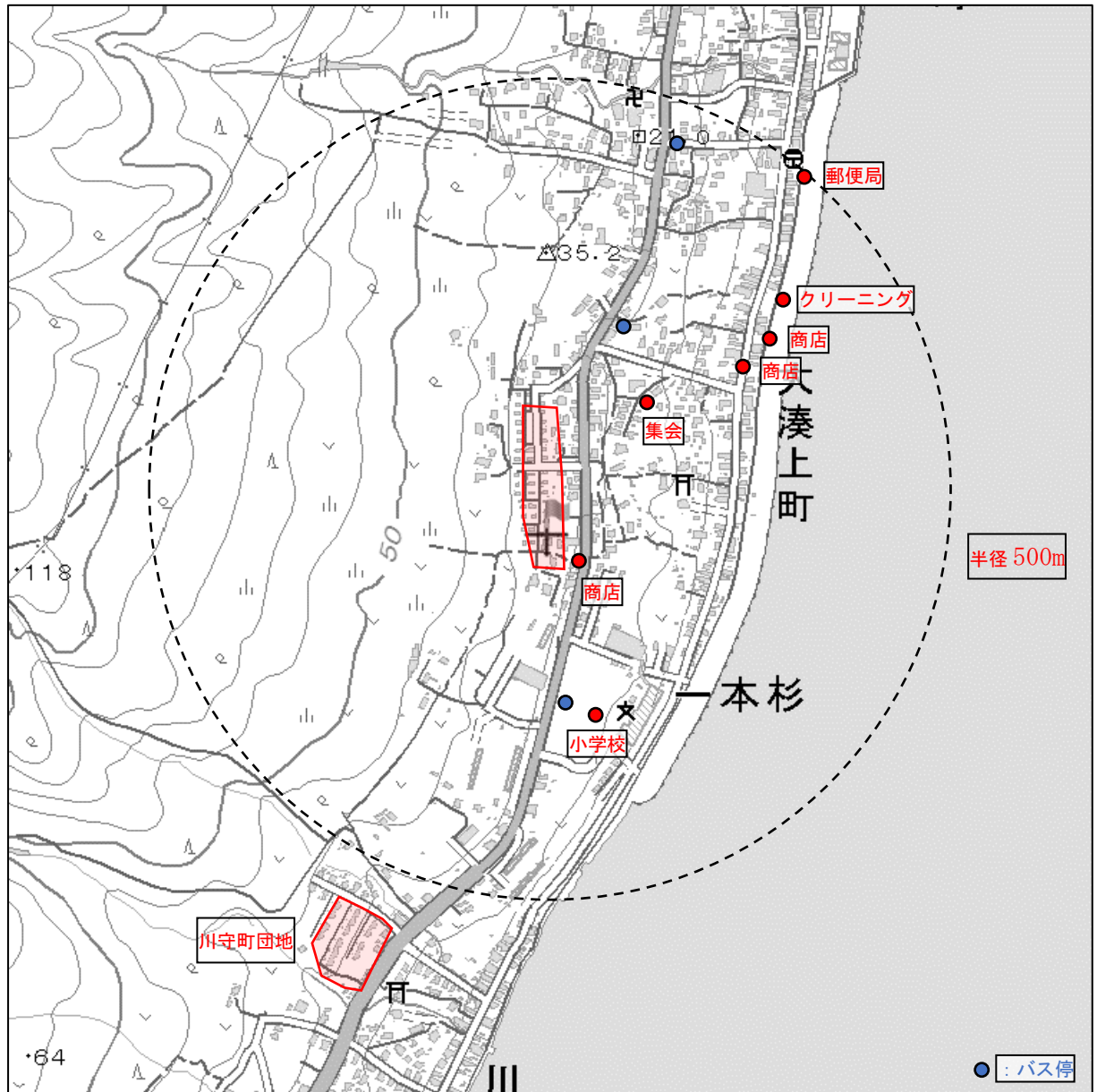


図 市営住宅の周辺環境(大湊上町団地)

### 3) 文京町団地

文京町団地は、小中学校、スーパー、バス停等が近隣に立地しており、生活利便性の良い場所に立地している。

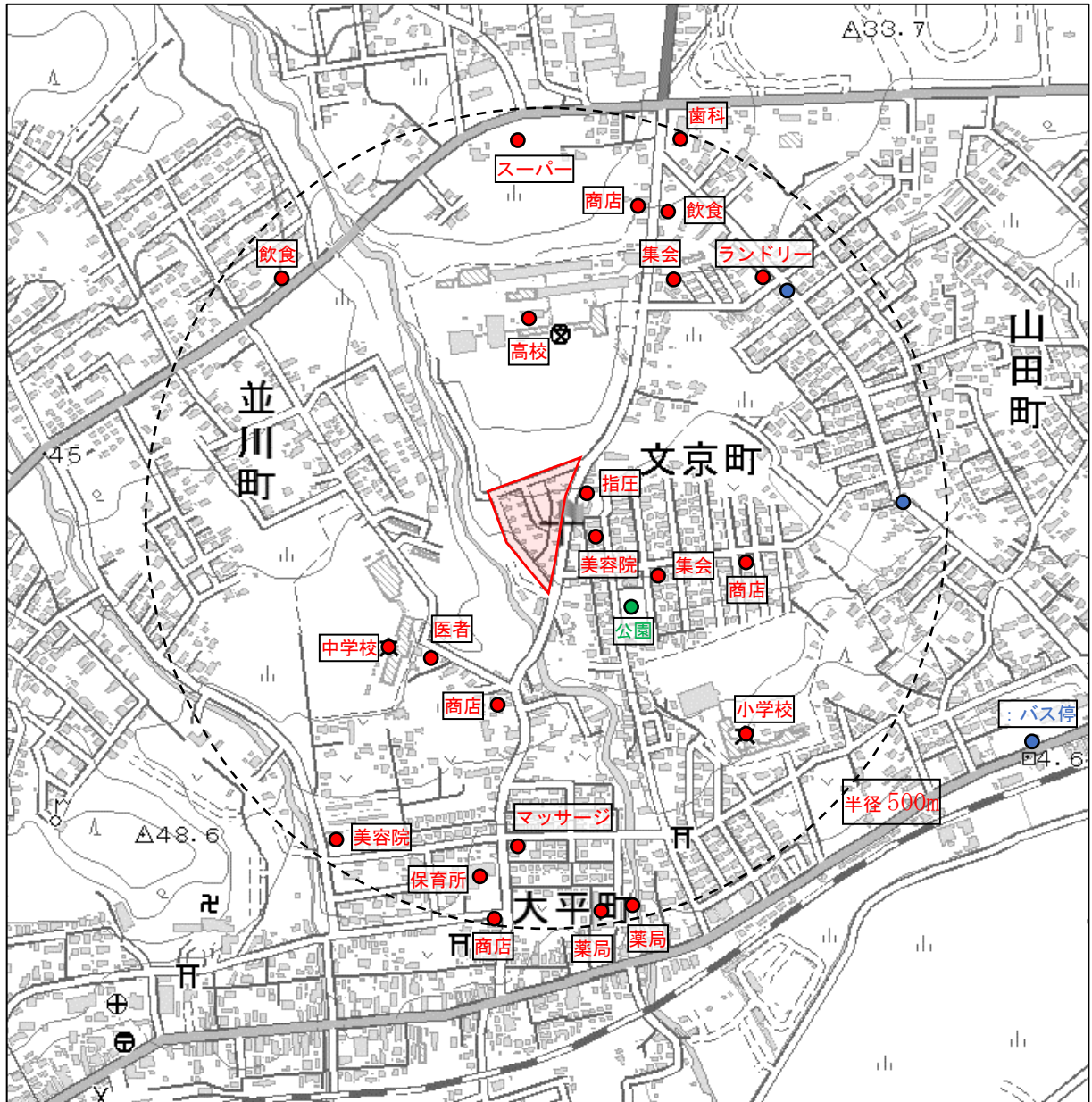


図 市営住宅の周辺環境(文京町団地)

#### 4) 山田町団地

山田町団地は、文京町団地の近隣に立地しており文京町団地と同様に小中学校、スーパー、バス停等が近隣に立地しており、生活利便性の良い場所に立地している。

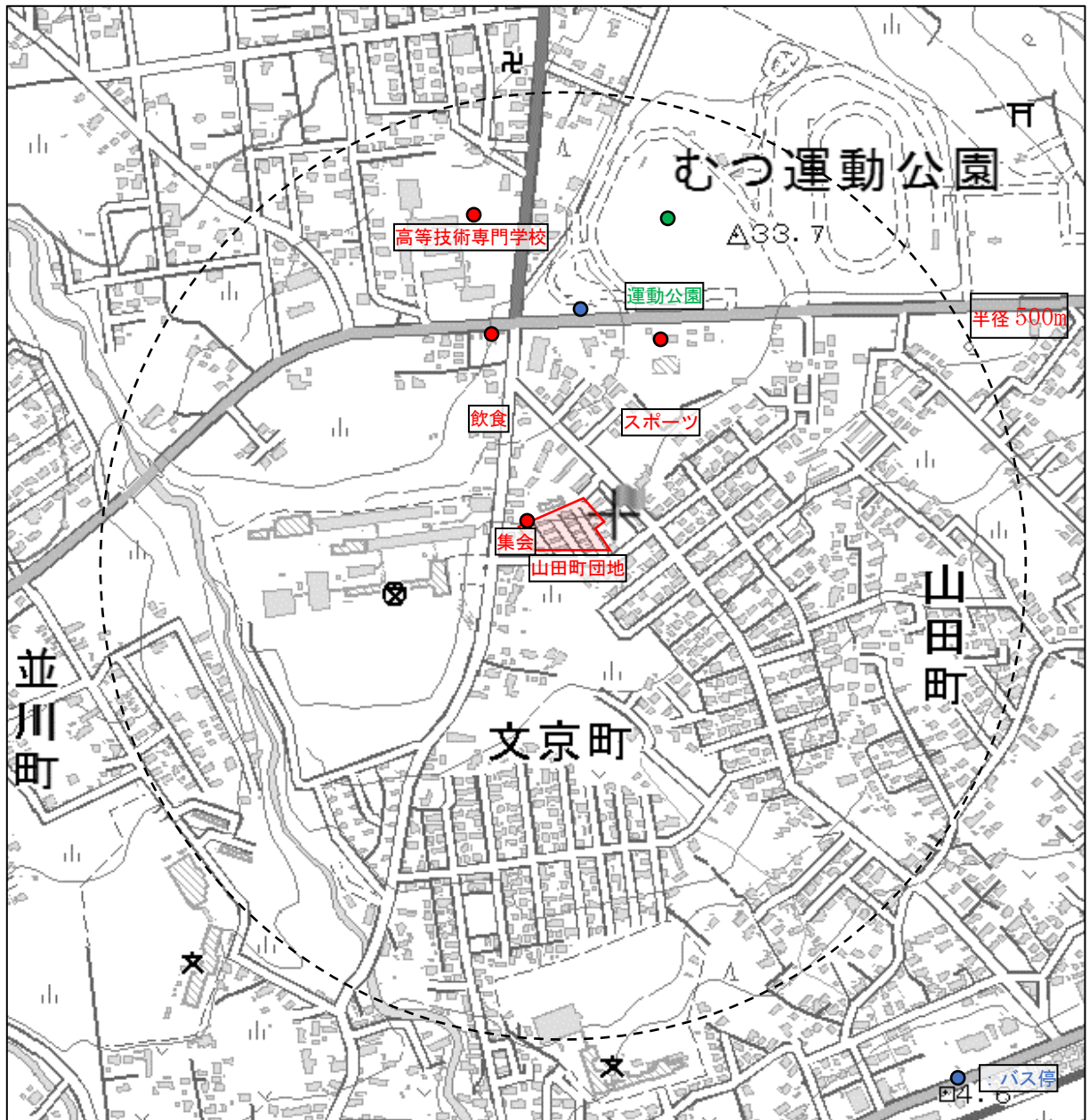


図 市営住宅の周辺環境(山田町団地、文京町団地と重複するものは除く)

## 5) 金曲団地

金曲団地は、鉄道駅、小学校、保育園等が近隣に立地している。日常買い回り品を扱う店舗が近隣に立地していないが、市街地内の立地であり、自動車の利用ができれば比較的便利な場所である。周辺は、戸建て住宅が立地し、新規分譲を行っている場所もある。

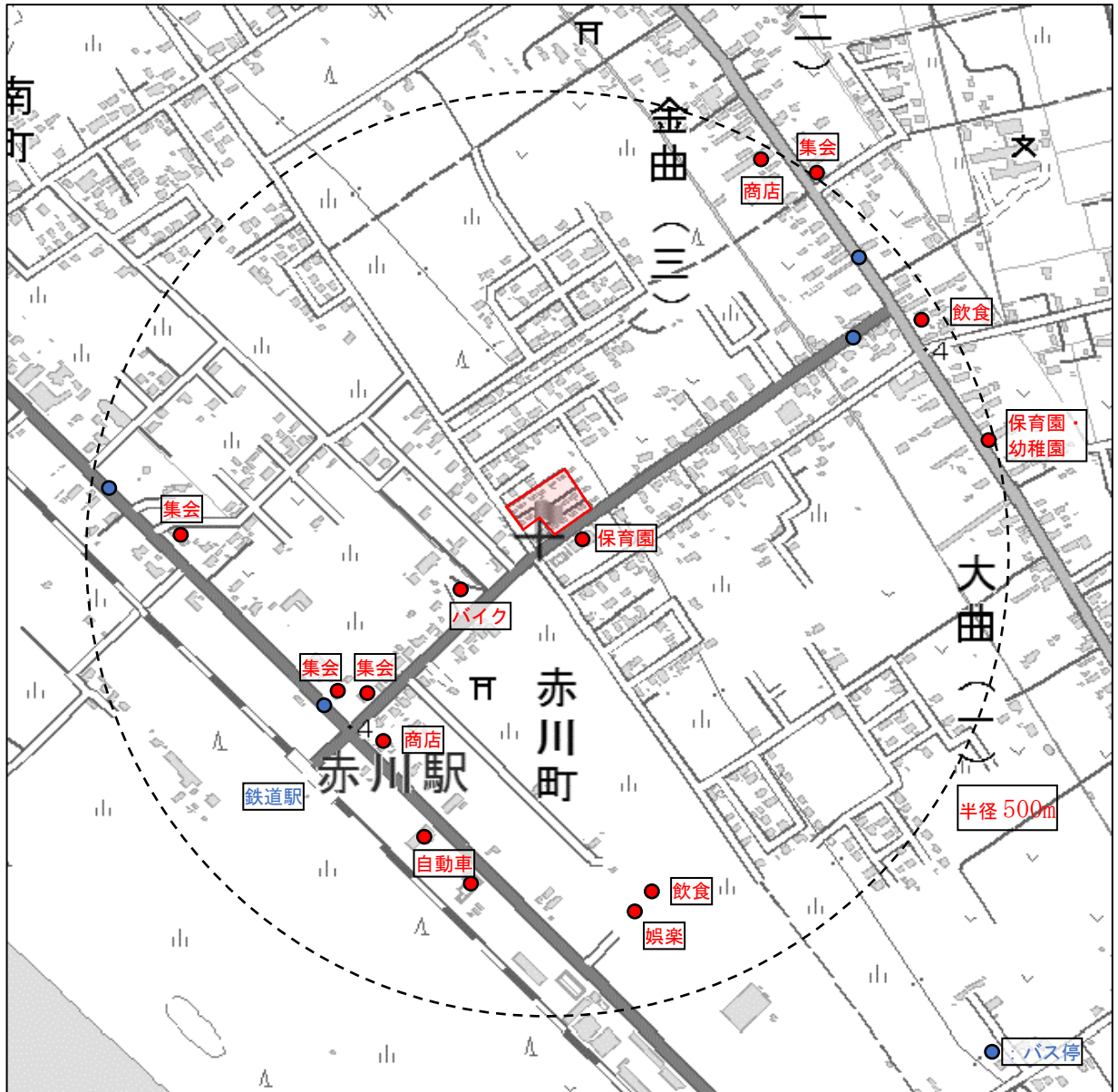


図 市営住宅の周辺環境(金曲団地)

## 6) 品ノ木団地

品ノ木団地は、近隣に便利施設は無いが、市街地内の立地であり、自動車の利用ができれば比較的便利な場所である。周辺は、戸建て住宅が立地している。

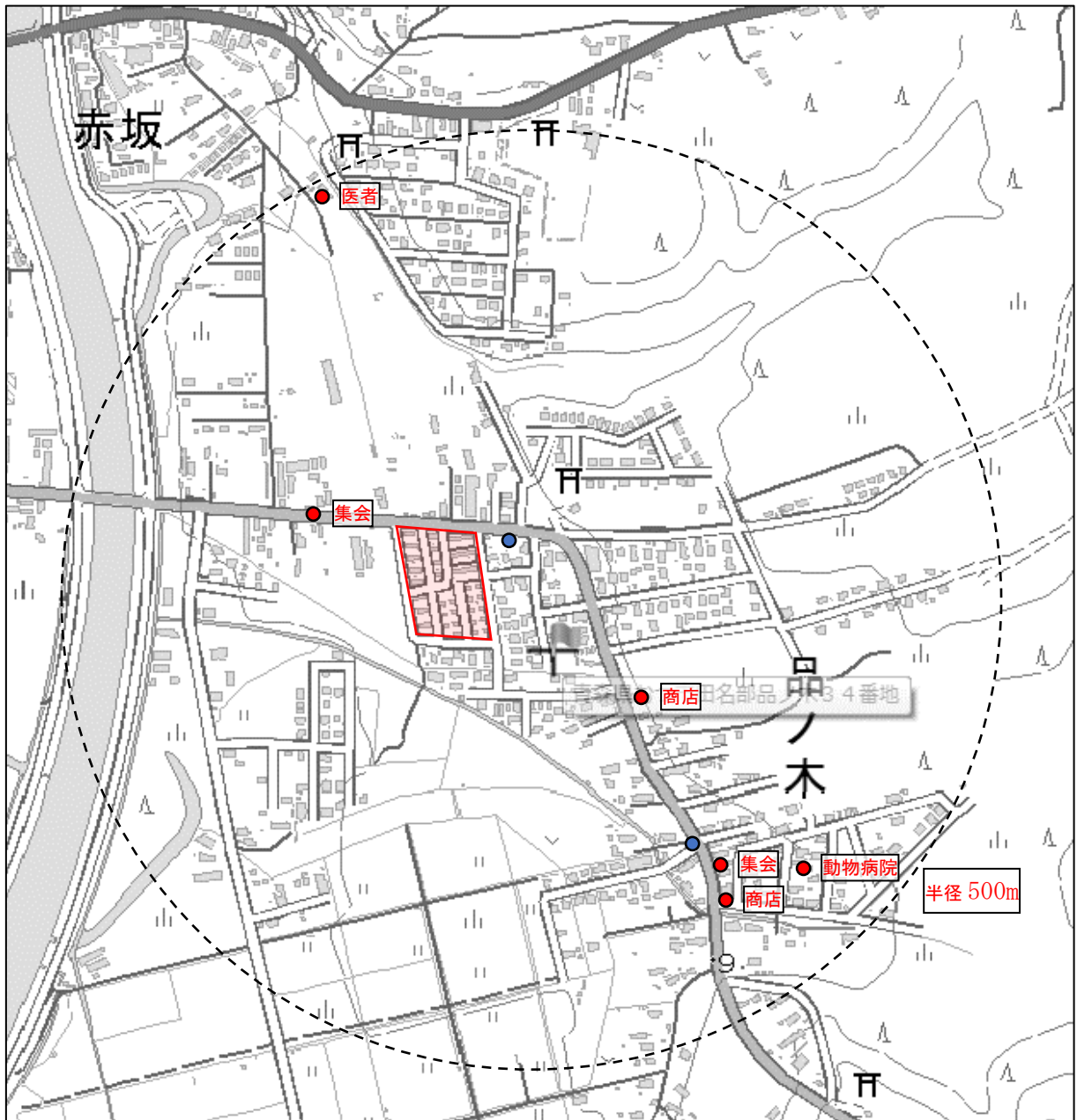


図 市営住宅の周辺環境(品ノ木団地)



## 7) 奥内団地

奥内団地は、近隣に養護学校や福祉施設があるものの、市街地から遠く離れており、生活利便施設が周辺にない。自動車が無ければ生活が困難と言える場所にある。

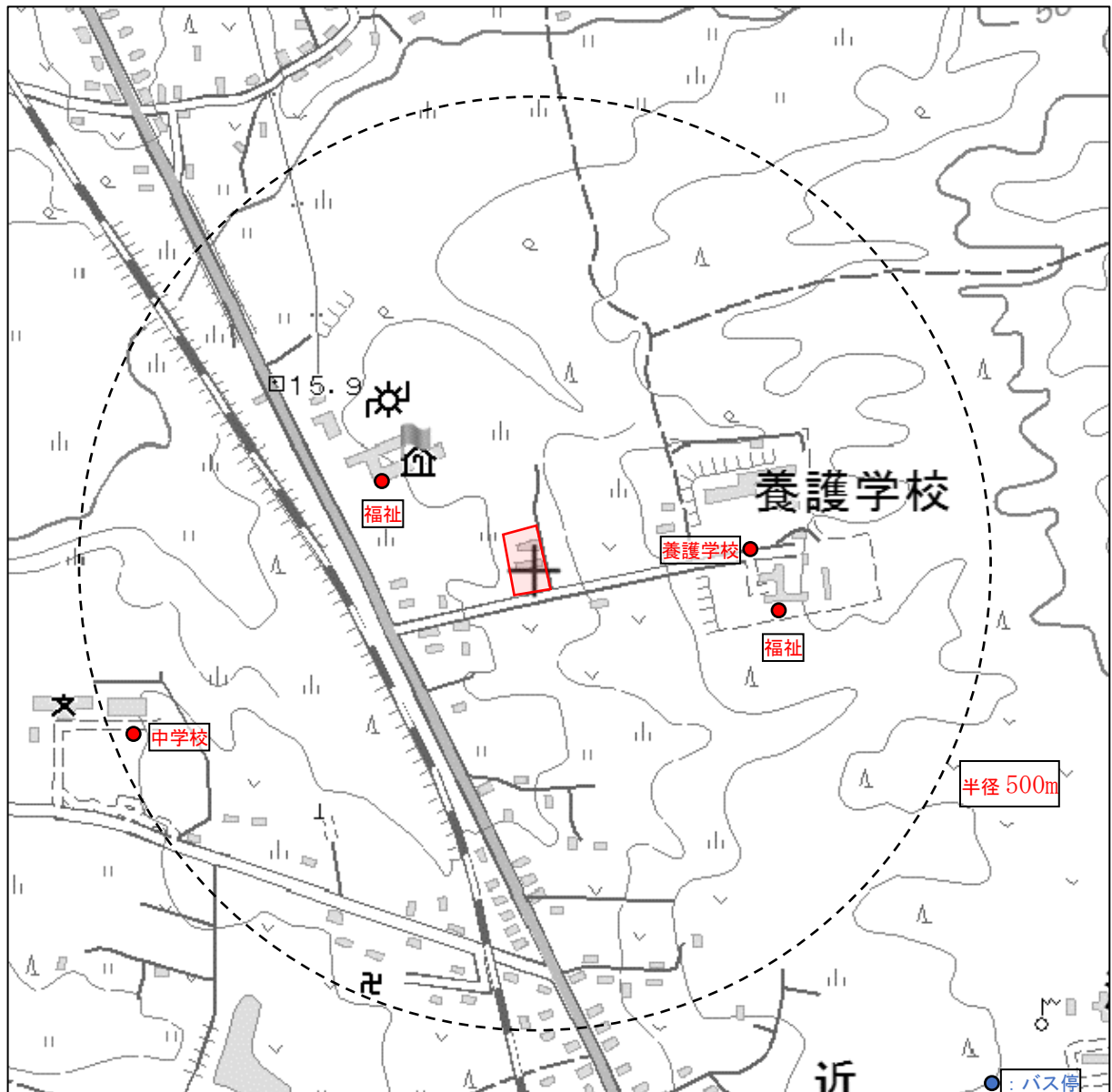


図 市営住宅の周辺環境(奥内団地)

## 2.2 集約建替の基本方針

### (1) 住戸の検討

#### 1) 整備戸数の検討

現状の対象団地の入居世帯数は 99 世帯であることから、集約建替事業により整備する市営住宅の整備戸数は 100 戸として検討を行う。

#### 2) タイプ別供給計画の検討

##### ① 現状の入居世帯による整備住戸数の想定

現状の入居世帯の状況を見ると、高齢者・単身の世帯が多い状況にある。現状に合わせて単身世帯向けの住戸を整備すると、居住面積の小さい住戸が多くなるため、夫婦世帯向けの住戸数を多くし、単身世帯の入居、世帯人員の少ない親子世帯も入居するように整備戸数を調整する。

表 入居者の世帯構成

世帯分類	入居世帯数
単身世帯	78 世帯
夫婦世帯	5 世帯
親子 2 人	11 世帯
親子 2 人以上	5 世帯
入居者数	99 世帯

住戸タイプ	想定整備戸数
単身世帯	65 戸
夫婦世帯	21 戸
家族世帯	14 戸
合計	100 戸

##### ② 最低居住水準及び誘導居住水準

住生活基本法では家族構成に合わせて最低居住水準及び誘導居住水準を定めている。

集約建替にあたっては、最低居住面積以上の面積を確保するものとする。

表 住生活基本計画の「居住面積水準」

世帯人員	最低居住面積水準(m <sup>2</sup> )	誘導居住面積水準(m <sup>2</sup> )
		都市居住型
1 人	25	40
2 人	30 (25)	55 (45)
3 人	40 (35)	75 (65)
4 人	50 (45)	95 (85)

※表中のカッコ内は未就学児童(3~5 歳児)が1名いる場合

##### ③ 住戸タイプ別床面積と戸数

以上より、集約建替事業における住戸タイプ別の整備戸数を以下の通り設定する。

表 住戸タイプ別の整備戸数

入居世帯種別	単身世帯用	夫婦世帯用	家族世帯用	合計
整備戸数	65 戸	21 戸	14 戸	100
整備面積	35 m <sup>2</sup> 程度	45 m <sup>2</sup> 程度	60 m <sup>2</sup> 程度	
間取り	1DK	2DK	3DK	

## **(2) 市営住宅の建築計画の方針**

以下に、集約建替時の建築計画の条件を整理する。建築計画に際しては、降雪・積雪の多さ、冬期の寒さの厳しさ等、むつ市の環境特性と、居住者における高齢者の割合が高いことに配慮する必要がある。

### **1) 住 戸**

寒冷地仕様の一般的な公営住宅と同等の仕様とする。各住戸に1平米程度の倉庫（降雪対応に使用する物品の置場）と灯油による給湯設備を設置するスペースを確保する。

### **2) 住 棟**

地域の景観形成に配慮するとともに、降雪に適した屋根形状とする。

### **3) 住棟配置**

敷地周辺の形状、面積、周辺を含めた状況等の特性に考慮する。周辺及び整備住戸の日照、通風、採光、プライバシーの確保を図り、良好な住環境を確保する。

### **4) バリアフリー**

高齢者単身用の住戸は可能な限り低層に配置するとともに、身障者用住戸の確保、全住戸が車椅子の使用可能な住居とする。

### **5) 環境への配慮**

環境負荷低減への配慮として、適切な断熱性能を確保し、電気・機械設備については効率性の高い機器（LED照明等）を使用する。

### **6) 外構整備**

駐車場を各住戸用のほか、外部からの訪問者の使用にも備えて確保する。コミュニティ形成に寄与する緑地を適切に確保するとともに、適度な樹木や街路灯を整備し、快適性の高い外部空間の形成を目指す。

### **7) 動線計画**

敷地内に人と自動車の両者が安全に通行可能な動線を確保する。冬期の除雪のしやすさに配慮した動線とする。

### **8) 付帯施設**

団地居住者のコミュニティ形成の機能として、集会場（100㎡程度）の整備を行う。整備にあたっては、団地居住者相互のコミュニティを促進する機能や、災害発生時の団地居住者及び周辺住民支援などの防災機能の導入についても検討を行う。

### (3) 集約建替の敷地

以上で示した条件に基づいて、旧田名部駅跡地を集約建替事業の用地として建築計画を行う。住棟の配置や動線の確保についての考え方を下図に示す。

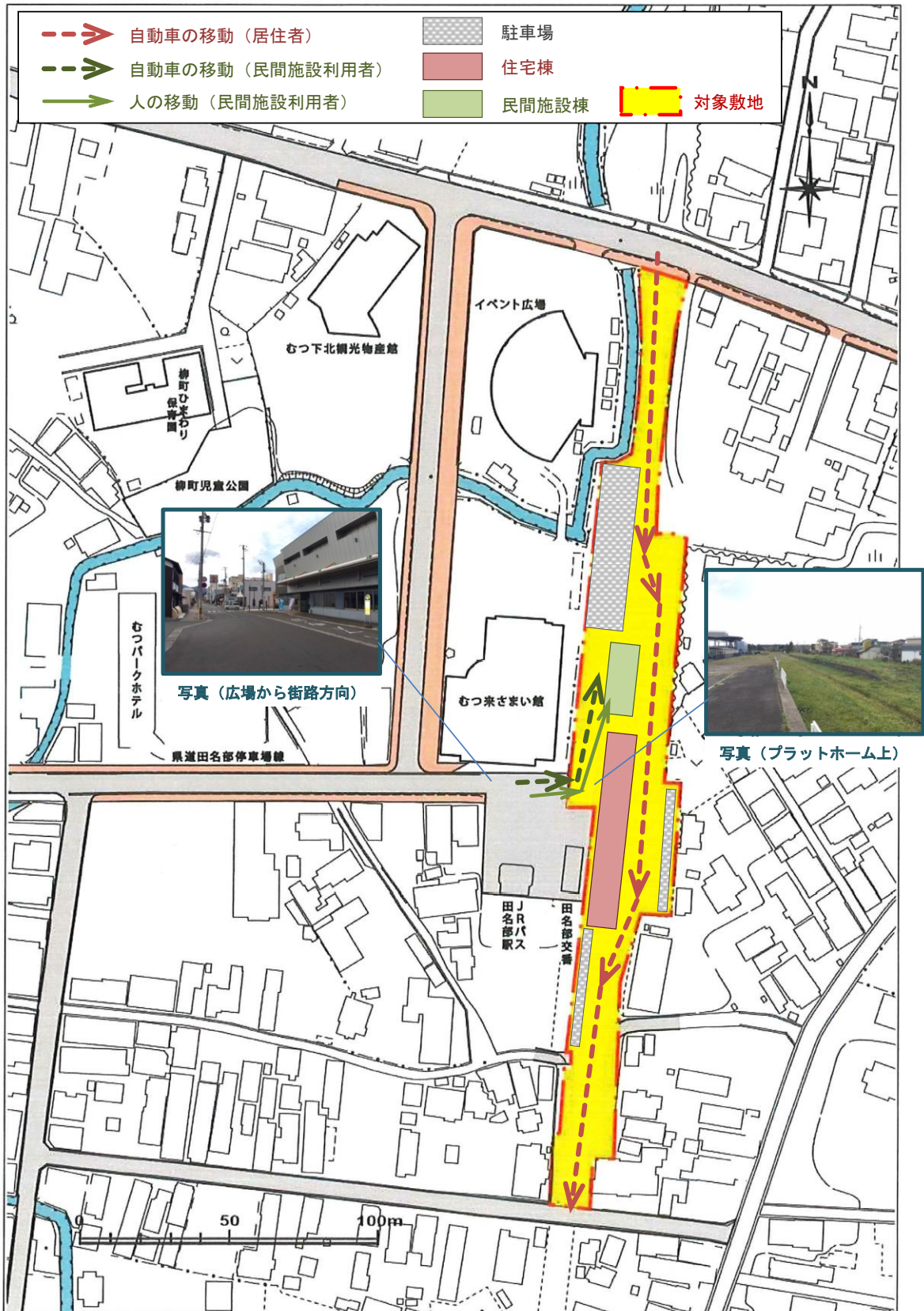


図 旧田名部駅跡地への住棟配置及び動線確保

#### (4) 集約建替を行った場合の建築計画

整備戸数 100 戸として、旧田名部駅跡地に市営住宅を整備すると以下のようなになる。

検討に当たっては、敷地内通路の配置の関係から建築計画を 2 案検討した。なお、施設ボリューム確保の可能性についての検討であるため 3DK タイプによる住戸として検討した。

##### 1) 検討案 A

まず、建物の高さを抑えるために可能な限り建築面積を確保し、整備戸数 100 戸の確保を必須条件として「検討案 A」を作成した。検討案 A における住戸、住宅棟及び駐車場台数は下表に示すとおりで、100 戸を確保した結果、建物は 6 階建てとなる。

ただし、駐車場の確保台数（表中「計画台数」）は 60 台で、1 戸当たり 1 台を確保できない。

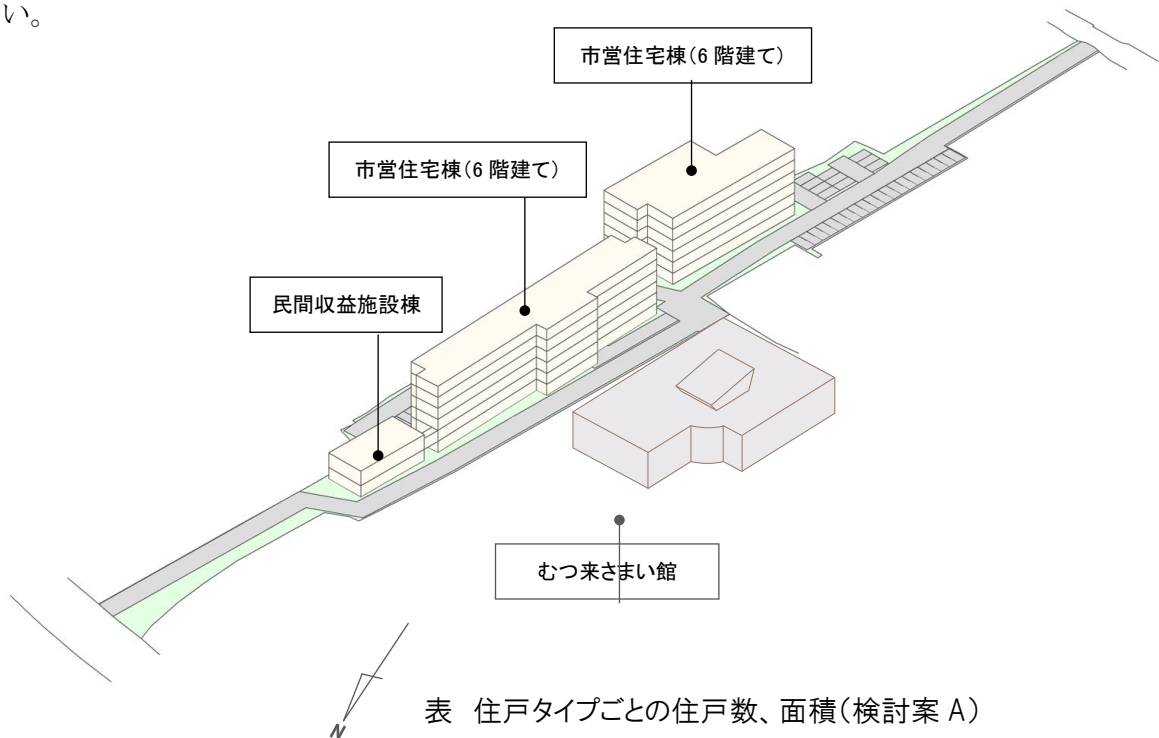


表 住戸タイプごとの住戸数、面積(検討案 A)

項目		住棟ごとの内容		計
住戸タイプ		3DK	3DK	
専有面積		64.00 m <sup>2</sup>	59.40 m <sup>2</sup>	
戸数		42 戸 (7 戸 × 6 階)	60 戸 (10 戸 × 6 階)	102 戸
延べ床面積		2,688.00 m <sup>2</sup>	3,564.00 m <sup>2</sup>	
駐車場	目標台数	42	60	102
	計画台数	60		

図 検討案 A の場合の計画

本案では、敷地内通路の配置を最低限に抑え、敷地いっぱい建物を配置しており、特に東側では敷地境界まで住宅棟が迫り、大きな圧迫感を与えるものと思われる。

さらに住戸確保を優先させた結果、特に南側住棟の平面形状が不整形になり、外観上も好ましくない。

そこで、本案をベースに、2 つの住宅棟の形状・配置を整形化する検討案 B を作成する。

## 2) 検討案B

検討案Aでは、整備戸数100戸の確保を必須条件とすると、建物の階層が6階以上となることが明らかとなったため、階、階層は6階のまま、2つの住宅棟の奥行きを統一し、南北方向で直線状に配置した案として検討案Bを作成し、確保できる戸数を検証した。

検討案Bにおける住戸、住宅棟及び駐車場台数は下表に示すとおりで、確保可能な住戸は84戸となる。

本案では、建物形状を整形化し、2つの住宅棟を一直線上に配置したことで、東側の敷地境界からの離隔を確保しているが、建築面積が減少したため、検討案Aよりも戸数が18戸減少している。一方、駐車場の確保台数(表中「計画台数」)は87台で、1戸当たり1台以上の確保できる。

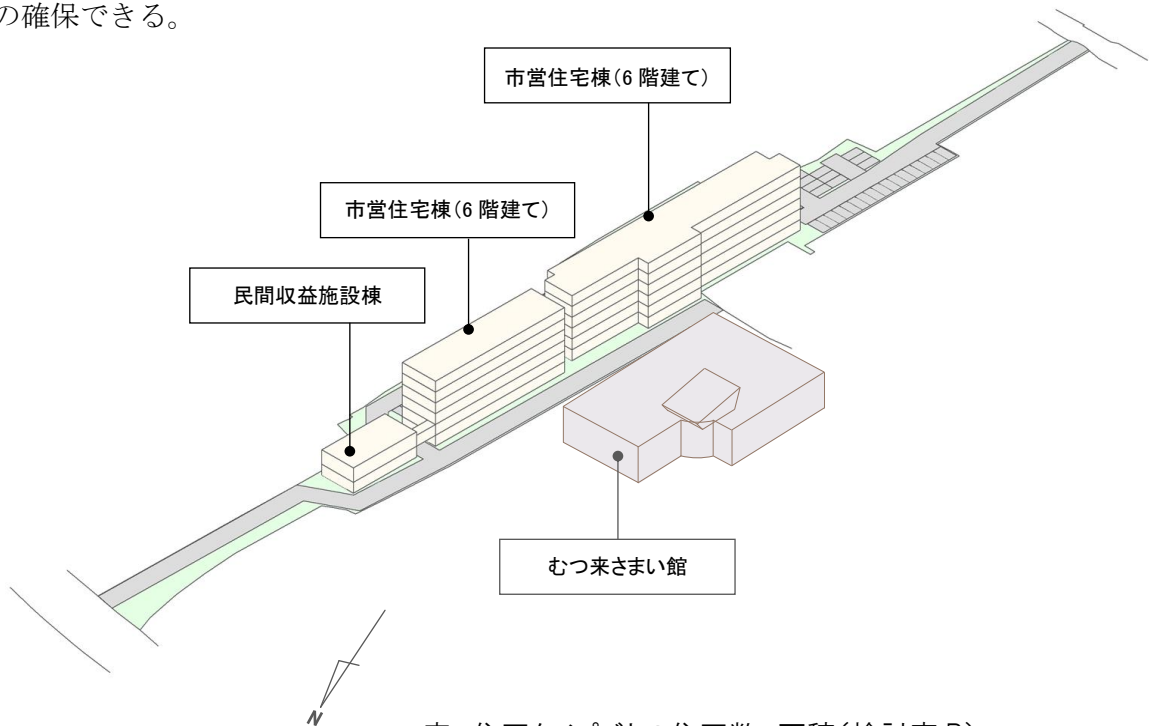


表 住戸タイプごとの住戸数、面積(検討案B)

項目		住棟との内容		計
住戸タイプ		3DK	3DK	
専有面積		64.00 m <sup>2</sup>	59.40 m <sup>2</sup>	
戸数		24戸 (4戸×6階)	60戸 (10戸×6階)	84戸
延べ床面積		1,536.00 m <sup>2</sup>	3,564.00 m <sup>2</sup>	
駐車場	目標台数	24	60	84
	計画台数	87		

図 検討案Bの場合の計画

以上で示したように、旧田名部駅跡地を敷地とする場合、敷地の形状から配置可能となる住棟平面に対して、6階建てかつ壁状に配置される建物が必要となる。しかし、東側には戸建て住宅があり、6階建ての建物が整備されると圧迫感を与えること、釜臥山への眺望が確保できなくなること、「2.5 民間事業者へのマーケットサウンディング」で示すように地域をよく知る市内の民間事業者からも、田名部中心市街地におけるボリューム感のある建物の立地は望ましくないという意見もあることから、旧田名部駅跡地に集約建替に必要な全戸数100戸を整備することは課題があると考えられる。

また、従来、地域コミュニティを形成しながら生活してきた居住者を1カ所に集約させる計画とする場合、新たなコミュニティ形成を支援するための施設と仕組みづくりに配慮する必要があるが、そのために十分な面積を確保することは難しいことが確認される。

以上から、市営住宅として求められる住戸数・規模の確保と同時に、旧田名部駅周辺のまちの再構築を目的とする本事業においては、旧田名部駅跡地のほか、別の敷地を確保することが望ましいと考えられる。そこで本調査では、現在の市営住宅の敷地のうち、比較的让生活利便施設が周辺に立地している文京町団地を、集約建替の敷地として検討を進めることとする。

## **(5) 文京町団地敷地内への分散整備**

### **1) 旧大湊町と旧田名部町のコミュニティの異なり**

本調査において集約建替の対象団地は、桜木町東団地、大湊上町団地、文京町団地、山田町団地、金曲団地、品ノ木団地、奥内団地の7団地であるが、むつ市は、市町村合併の経緯があり、旧大湊町と旧田名部町では、コミュニティとしてのエリアが異なる。

そのため、旧大湊町に立地する桜木町東団地や大湊上町団地の居住者にとって、旧田名部駅跡地に移転することは大きな抵抗感があると考えられ、移転後のコミュニティ形成を考慮すると、できるだけ旧大湊町側の敷地に移転することが望ましいと考えられる。

### **2) 文京町団地への集約建替**

旧大湊町に近い立地で集約建替が可能な用地としては文京町団地がある。文京町団地は、十分な敷地面積があり、周辺に生活利便施設も立地しているため、高齢者が居住しても徒歩圏内で生活することが可能となる。

そこで、市営住宅の集約建替事業においては旧田名部駅跡地と文京町団地の敷地の2箇所に分けて集約建替を行うこととする。

## (6) 整備戸数の配分

旧田名部駅跡地と文京町団地の敷地に整備する住宅の住戸数は、以下の視点を踏まえ、全整備戸数(100戸)の内、旧田名部駅跡地に6割程度、文京町団地の敷地に4割程度とする。

- ①旧田名部駅跡地は、市営住宅の集約建替のための用地として取得していることから、整備戸数の過半は旧田名部駅跡地に整備する。
- ②旧田名部駅跡地に整備する住宅は、4階建て程度の高さになる住戸数とする。
- ③文京町団地に集約建替を行うためには、現在文京町団地に居住する18世帯の移転が必要である。そこで、旧田名部駅跡地に整備する住宅には、文京町団地の居住者が移転できる戸数を整備する。
- ④旧田名部駅跡地に整備する住宅には、金曲団地、品ノ木団地、奥内団地、文京町団地の現入居者が移転。文京町団地の敷地に整備する住宅には、桜木町東団地、大湊上町団地、山田町団地の現入居者が移転することを想定する。

表 整備戸数の配分

集約建替 用地	対象団地	現入居 者数	整備戸数			合計
			単身 世帯用	夫婦 世帯用	家族 世帯用	
旧田名部 駅跡地	金曲団地	11	35戸	17戸	10戸	62戸
	品ノ木団地	31				
	奥内団地	5				
	文京町団地	18				
	合計	65				
文京町団 地敷地	桜木町東団地	4	30戸	6戸	4戸	40戸
	大湊上町団地	12				
	山田町団地	18				
	合計	34				
住戸タイプ別整備戸数			65戸	23戸	14戸	102戸



## 2.3 旧田名部駅跡地への民間収益施設の導入検討

### (1) 多世代が交流可能な施設

旧田名部駅跡地への市営住宅の集約建替に合わせて、高齢者、障害者、子育て世帯等多世代が交流可能な施設の導入を検討する。

多世代が交流可能な施設として、以下のような施設の導入が考えられる。

#### 1) 多世代が交流可能な飲食施設

多世代が交流可能な施設として、飲食施設(カフェ等)の導入が考えられる。むつ市では、子供の屋内遊技場施設として「ムチュ☆らんど」を整備し、子供が安心して遊べる空間と保護者が交流できる場となっている。

中心市街地である田名部地区で同様の施設を整備することも考えられるが、公共施設としてではなく、キッズスペースを備えた飲食施設(カフェ等)を民間収益施設として整備することも考えられる。

キッズスペースを備えた飲食施設(カフェ等)導入することで以下のようなことが実施可能となる。

- 子供が自由に安心して遊べる空間を持った飲食店があれば、子育て中の親が集う交流の場となり、この施設に市営住宅の集会施設を併設することで子育て支援センターのサテライト的な機能や子供の検診を行うことも可能。
- 飲食店舗と集会施設を複合することで、飲食施設の集客力も向上させることができる。
- 市営住宅の集会施設は、市営住宅の住民だけでなく、地域に開放する誰もが使える集会施設とすれば、子育て中の親が集う交流の場、夕方は市内の中高生が集まり勉強をする場、夜は飲食店として供し、大人の憩いの場として時間に応じて多世代が来訪する民間収益施設とすることができる。

また、飲食施設の運営に当たり、障害者の就労支援の場として活用することで障害者との交流も含めた施設の展開が可能と考えられる。

#### 2) 多世代が居住する住宅施設

集約建替する市営住宅は、集約建替の対象団地に居住する方の移転が主体になるため、高齢者の居住が多くなると考えられる。

中心市街地である田名部地区の再構築には、公営住宅の入居者層以外の若年世代が入居しやすい住宅や地域の高齢者が安心して居住できる住宅を導入し、多世代のまちなか居住を推進することも必要である。

そのため、若年世代が入居しやすい住宅として地域優良賃貸住宅による民間住宅の導入や高齢者が安心して居住できる住宅として、サービス付き高齢者向け住宅の導入を図ることとする。

地域優良賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅であれば、施設整備費補助や家賃低廉化

助成（対象：地域優良賃貸住宅のみ）があるため、事業を実施する民間事業者としてもリスクを低減できる事業として実施することが可能となる。

### ① 地域優良賃貸住宅制度

地域優良賃貸住宅は、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供するための住宅である。

また、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度である。国土交通省により、平成 19 年度に創設され、平成 23 年度に再編成された。大きくは障害者世帯、子育て世帯等を対象とした「ファミリー世帯（一般型）」と、高齢者世帯を対象とした「サービス付型」の 2 タイプとなった。PFI 方式に基づいた整備の実施例がある。

### ② サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅は、地域優良賃貸住宅のひとつのタイプで、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する集合住宅である。

国土交通省・厚生労働省の共管制度として、都道府県知事への登録制度が創設されている。

高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しているため創設された。また、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、補助・税制・融資による支援が実施されている。

## 3) 多世代が安心して生活するための医療・福祉施設

多世代が安心して居住できる機能として、地域の開業医が集まるクリニックモールのような医療機能の導入が考えられる。田名部地区にも複数のクリニックが立地しているが、施設の老朽化等も進んでいると考えられるため、出店可能な空間を整備することでクリニックの集約を図ることも考えられる。

また、田名部地区に高齢者も多く居住していることから、高齢者向けのデイサービス等の福祉施設を導入することも考えられる。

## 4) 生活利便施設

田名部地区におけるまちなか居住を想定した場合、日常的に必要な生鮮食品等の購入については、旧田名部駅前通りに隣接するスーパーで対応できる。しかし、それ以外の日用品等やサービスについては、利便性の高いものが不足している。

そのため、多様なサービスも提供するコンビニエンスストアの導入などまちなか居住の生活利便性を高めるための店舗の導入も考えられる。

## (2) 多世代が交流可能な民間収益施設の導入可能性

後述するマーケットサウンディングの結果を踏まえ、民間収益施設の導入可能性について整理する。

表 民間収益施設の導入可能性

導入施設		マーケットサウンディングを踏まえた可能性	可能性評価
多世代が交流可能な飲食施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 音楽教室との連携や福祉施設等との連携により、事業展開の可能性はあると考えられる。</li> <li>■ まちづくり会社との連携など事業展開の可能性はある。</li> </ul>	○
多世代が居住する住宅施設	地域優良賃貸住宅	■ 家賃の設定次第で可能性はある。	○
	サービス付き高齢者向け住宅	■ 需要はあるので可能性はある。	○
多世代が安心して生活するための医療・福祉施設	クリニック	■ まちづくり会社が地域のクリニック等を集めて事業展開出来るのであれば可能性はある。	△
	福祉施設	■ 過去に、旧田名部駅跡地において、進出を検討していた福祉事業者もあり、効能性はある。	○
生活生活利便施設		■ バスターミナルもあり、コンビニ立地の可能性はある	○

### 2.4 旧田名部駅跡地及び文京町団地敷地内における整備内容

集約建替の敷地を旧田名部駅跡地と文京町団地の2箇所における施設整備について、整理する。下表に、各敷地において検討すべき事業方針を整理する。

表 旧田名部駅跡地及び文京町団地敷地における建築計画の方向性

計画地	建築計画の留意点	配置施設ごとの留意点	
		市営住宅	民間収益施設
旧田名部駅跡地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 細長い平面形状の敷地に適した住棟の形状及び配置</li> <li>・ 敷地内の既存の高低差への対処</li> <li>・ 敷地内通路の適切な配置と、公道への接道の確保</li> </ul>	高齢者への配慮(バリアフリー)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 高齢者以外の居住も促す集合住宅</li> <li>⇒ 地域優良賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅</li> <li>○ 多世代の交流の拠点となる施設等</li> <li>⇒ 飲食施設や福祉施設</li> </ul>
文京町団地敷地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地の勾配(南向き)と高低差への対処</li> <li>・ 敷地内通路の適切な配置と、公道への接道の確保</li> </ul>	高齢者への配慮(バリアフリー)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 高齢者以外の居住も促す集合住宅</li> <li>⇒ 地域優良賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅</li> </ul>

## 2.5 マーケットサウンディングの実施

集約建替における民間事業者の参画可能性を検討することを目的として、市内の民間事業者へのマーケットサウンディングを実施した。

結果を以下にまとめる（本節末尾に詳細な記録を記載）。

### (1) マーケットサウンディングの概要

#### 1) 対象企業・実施日

マーケットサウンディングは、5業種（建設業、不動産、社会福祉法人、金融、まちづくり会社）・10社に実施した。業種ごとの実施企業数及び実施年月日は下表に示すとおりである。

表 マーケットサウンディング実施企業数・実施年月日

業種	実施企業数	実施年月日	備考
建設業	2社	平成28年11月24日	
不動産	1社	平成28年11月24日	
福祉	2社	平成28年11月24・25日	
金融	4社	平成28年11月24・25日	
まちづくり	1社	平成28年12月17日	

#### 2) マーケットサウンディング内容

対象企業に対しては、以下の6項目について伺った。

表 マーケットサウンディング内容

質問項目	
建設業、不動産、社会福祉法人、金融	まちづくり
①最大限整備した場合の計画案に関する規模感や施設配置	
②文京町団地等に分散した施設整備も想定した場合、1つの事業で実施した場合の懸念事項	
③多世代が交流可能な施設について市内の民間事業者等の参画可能性	②同左
	③旧田名部駅跡地での官民連携事業への参画可能性
④旧田名部駅跡地や文京町団地敷地における民間事業としてのサービス付き高齢者向け住宅または地域優良賃貸住宅の実施可能性	
⑤山田町団地、品ノ木団地、金曲団地等での宅地分譲の実施可能性	
⑥その他、本事業に対する意見や提案	④同左

(2) マーケットサウンディング結果まとめ

1) 業種ごとの回答

マーケットサウンディングにて得た回答を業種ごとに整理すると、以下のとおりである。

表 マーケットサウンディングの回答 (1/3)

回答企業の業種	建設	不動産	社会福祉法人	金融	まちづくり
① 最大限整備した場合の計画案に関する規模感や施設配置	<p>■市営住宅の規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・6階建ては圧迫感がある印象を受ける。</li> <li>・反対の声が上がる可能性はある。</li> <li>・建物が高くなるのは戸数を考慮すると仕方ない。</li> <li>・棟を分割して隙間をつくり釜臥山を見られる配慮が必要。</li> </ul> <p>■施設配置について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場は最低限1世帯に1台は必要。</li> <li>・活性化の面でも駐車場に余裕がないと他の地域からの受け入れもできなくなる。</li> <li>・1階を駐車場とすることで法的な制限いっぱい建物を建てられるのではないかと。</li> <li>・駐車場はイベント時に来さまい館の駐車場と連携できるような一体的な配置とすべき。</li> <li>・駐車場合数に関しては、お年寄りいるのでマンションと同じように駐車場を確保すると余る可能性がある。</li> <li>・配置案Aの南側に住宅を建てると上階から墓地が見えるので、南側は民間施設の方が良いのではないかと。</li> </ul>	<p>■市営住宅の規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・この幅の敷地で6階になると周辺に圧迫感があるのではないかと。</li> <li>・4,5階当たりで工夫した方が良いのではないかと。</li> </ul> <p>■施設配置について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場は1世帯に1台は必要。</li> <li>・現在のプランだと駐車場は足りないのではないかと。</li> </ul>	<p>■市営住宅の規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・6階建ては少し高い印象を受ける。</li> </ul>	<p>■市営住宅の規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・規模等の建築的な条件は近隣住民の方が納得のいく範囲で設定するべき。</li> <li>・できるだけ団地は集約した方が良い。</li> <li>・幅もない敷地なので、上に積むのは仕方ないのではないかと。</li> <li>・一方で利用者の目線で考えると高齢者もいるので、あまり高くない方が良い。</li> <li>・規模に関しては人によって捉え方が違う。</li> <li>・地域に開かれた地域のニーズに対応した施設であれば規模に関係なく受け入れられるのではないかと。</li> </ul> <p>■施設の配置について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人の流れを作ることは重要と考える。</li> <li>・近隣住宅の方への動線の配慮も必要。</li> </ul>	<p>■市営住宅の規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・6階建てのボリュームは、建設や運営のコスト上の効率性から検討が必要だが、日照等を含めて問題はなく、クレームが出るとはあまり思わない。</li> <li>・景観が遮られるのは仕方がないと思う。</li> <li>・周辺の住宅の状況から、5階建て程度が限界という印象を持っている。ただし、エレベーターを設置する効率を考えると、階層が多い方が良いと考えられる。</li> <li>・6階にはどのような世帯が居住するか。多世代を目標にするとは言え、現実的には高齢者世帯が多いのではないかと。</li> </ul> <p>■施設配置について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・A案の方が変化があって面白い。</li> <li>・田名部では、医院等が老朽化していること、高齢者が増えることから、周辺の医師を集めた施設を設置する案が考えられる。</li> <li>・公共バスを通すことが考えられないかと。</li> <li>・当該敷地以外でも、周辺の土地でサービス付き高齢者向け住宅や地域優良賃貸住宅等を建てることは可能かと。</li> </ul>
② 文京町団地等に分散した施設整備も想定した場合、1つの事業で実施した場合の懸念事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工期が長くなると、部材により価格上昇リスクが高まる。</li> <li>・グループとして複数社での参画であれば、一事業で現場が分かれても問題はない。</li> <li>・懸念事項は特にないが、一般論として敷地を分割すると運営コストは高くなる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現場が離れることについては、今回の建て替え対象エリア内(7つの団地のエリアの範囲)であれば問題はない。</li> <li>・工期が長くなると、部材により価格上昇リスクが高まる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・できるだけ集約して一つの事業として実施した方が良い。一事業として実施してもSPCの中で住み分け・リスク分担ができていけば融資について問題はない。</li> <li>・SPCから転貸を受けて転貸先が事業を行う場合でも、事業が不安定化したときに別の事業者へ再転貸できる取り決めを契約上担保できれば問題ない。</li> <li>・場所が分かれて一つの事業で行うことは特に問題ない。</li> </ul>	
③ 多世代が交流可能な施設について市内の民間事業者等の参画可能性(まちづくりは②)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キッズパーク(ムチュ☆らんど)があるので、お金を払ってまで行くか懸念される。</li> <li>・ターゲットはお年寄り、親子連れが良いと思う。</li> <li>・親子連れには、音楽関連の施設を運営している事業者があるため、適しているのではないかと。</li> <li>・会社としてやってみようという考えはあるが、意思決定の面で課題がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の利用者だけでなく、近隣の人々をターゲットにする必要がある。</li> <li>・用途としてはコンビニがあると便利ではないかと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代交流などの施設需要はあると思う。</li> <li>・生活相談機能は必要ではないかと。相談支援事業所は実施可能。現在は子供と障害者が対象だが、今後お年寄りを対象に含めていくことも可能。</li> <li>・事業参画する場合、障害者がパンを作っている実績があるため、障害者の方が販売する場(20坪くらい)を作ることは想定可能。施設投資には検討が必要。</li> <li>・高齢者施設は田名部地区にはあまりないので、文京町よりも田名部の方が良い。</li> <li>・複数箇所への建設が理想だが、需要も限られており、対象地を絞らないと難しい。</li> <li>・金曲は当社施設があるので想定しにくい。</li> <li>・社会福祉法人なので、サービス付き高齢者向け住宅をやるとなると、新しい会社を立ち上げた方がやりやすい。</li> <li>・現在の状況では、協力会社として出資せずに土地の活用を担う役割で参加することが現実的。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実際に事業者がここで事業展開し、持続的な事業となるかは疑問。</li> <li>・大きな規模で、居住者だけでなく観光も取り込んだ交流施設を作ってはどうか。</li> <li>・福祉関係の事業者候補に可能性のある事業者があるかどうか。</li> <li>・飲食関係の事業者候補は見当たらない。</li> <li>・集会所のような施設を併設すると良い。</li> <li>・候補として可能性のある事業者は考えられる。ただし、近隣で同様の商品を扱っている店があり重複する懸念はある。</li> <li>・敷地周辺の遊休地のイメージがつかないので、対象敷地のイメージも湧かない。</li> <li>・多世代交流に意欲的な事業者はいる。</li> <li>・融資側としては、運営はリスクが比較的大きいと考えられ、住宅のサービス対価を棄損する恐れがあるため、施設整備と運営を切り離すことも視野に入れておいても良いのではないかと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代交流施設等の経営をまちづくり会社の活動として実施することは可能。</li> <li>・医療・介護系の機能とする可能性が高いと思う。</li> <li>・まちづくり会社の事業範囲としては、施設を整備して、テナントに貸すことがメインと思う。テナント(例えばカフェ等)を運営することは、今のところ考えられない。</li> </ul>



表 マーケットサウンディングの回答 (2/3)

回答企業の業種		建設	不動産	社会福祉法人	金融	まちづくり
③	田名部の官民連携事業への参画可能性 (まちづくりのみ)					・まちづくり会社として関わりをもちたいと考えている。
④	旧田名部駅跡地や文京町団地敷地における民間事業としてのサービス付き高齢者向け住宅または地域優良賃貸住宅の実施可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産業者で実施できる業者はいるのではない。</li> <li>・賃貸需要は若干落ち込んでいる。一時期建設需要が増えたのは原発関連の方の需要が多かった。</li> <li>・現在新しい住宅が増えているのは、新しく住まいを探している人が新しいものを選択しているから。</li> <li>・需要はあると思う。サービス付き高齢者向け住宅はむつ市に向いているのではない。</li> <li>・サービス付き高齢者向け住宅や地域優良賃貸住宅の事業展開はなく、今後もあまり想定していない。</li> <li>・福祉事業者の参画の可能性はあるのではない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自社でサービス付き高齢者向け住宅を行う可能性はある。</li> <li>・文京町、山田町であれば、土地を購入してサービス付き高齢者向け住宅も検討の余地あり。</li> <li>・地域優良賃貸住宅については、コストが高くなり家賃に反映されるため難しい。</li> <li>・この地域は土地も安いので、家賃を上げすぎると戸建てを建てた方良いと判断される場合が多い。</li> <li>・建物の維持管理、入居者移転支援業務は問題なく対応できる。入居者移転に関して通常行わない業務に関しても内容が把握できれば対応可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子供や障害に関して事業を展開しているが、サービス付き高齢者向け住宅や地域優良賃貸住宅の実績はない。</li> <li>・市内でもサービス付き高齢者向け住宅に空きがあるとも聞くので、どのくらいのニーズがあるのかは不透明な部分がある。</li> <li>・老人施設は田名部地区にはあまりないので、文京町よりも田名部地区の方が良い。</li> <li>・複数個所に建設するのが理想だが、需要も限られているので対象地は絞っていかないと難しい。</li> <li>・社会福祉法人なので、サービス付き高齢者向け住宅を行うとすると、新しい会社を立ち上げた方がやりやすい。現在の状況では、協力会社として出資せずに土地の活用を担う役割で参加することが現実的。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老人ホームに入らずサービス付き高齢者向け住宅に入り、年金で足りない分を家族が払う現状もあるらしい。</li> <li>・現在サービス付き高齢者向け住宅のピークなので 5 年後に需要が下がる可能性はある。</li> <li>・金融機関の目線で、地元事業者が実施するなら金融機関としての融資は可能。賃貸リスクはあるが支援していく。</li> <li>・通常の賃貸事業よりも公的な地域優良賃貸住宅の方が、金融機関としては支援しやすい。</li> <li>・民間のサービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅の需要はある。家賃設定が重要。</li> <li>・建設会社が建て貸して運営を任せている施設もある。</li> <li>・市内で福祉系事業者は数が限られる。</li> <li>・賃貸事業は価格で左右される。ピーク時に比べると減っている。原発関連の需要が減った。</li> <li>・今回の事業は一般賃貸事業よりもサービス付き高齢者向け住宅の方が馴染みやすい。</li> </ul>	
⑤	山田町団地、品ノ木団地、金曲団地等での宅地分譲の実施可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地分譲については、場所によっては売れるのではない。</li> <li>・宅地分譲よりは、サービス付き高齢者向け住宅の方が需要はあると思う。</li> <li>・むつ市の郊外に住んでいる人に PR すれば、検討する人はたくさんいると思われる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地分譲の需要は落ちてきている。</li> <li>・文京町、山田町であれば対応できるが、中心部から離れた敷地は、分割・分譲することになると思う。</li> <li>・中央町、旭町、山田町、文京町までは需要がある。金曲は需要が落ちているが値段次第。</li> </ul>	・特になし	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金曲では分譲は売れているので可能性はあるのではない。学校があるところは売れていく。市場価格は相場から 1 万くらい低い。</li> <li>・跡地の事業は、その場所でニーズがあるかを見極めながら支援を考えていきたい。</li> <li>・一般住宅のニーズはあるので実施可能ではないか。</li> <li>・まとまった分譲地を求めている業者もいる。金曲団地跡地は良いのではない。</li> <li>・市内建設業者が自前で取得・分譲しているケースもあれば、不動産業者が土地を買って区画割りし分譲するケースもある。</li> <li>・山田町、文京町は、近隣にスーパーもあるので生活の不便性はない。</li> <li>・分譲住宅のニーズはある。経済的な側面、学区等の利便性、エリアの順で決められる。</li> <li>・一番売れる坪単価は、4~5万円/坪。</li> <li>・分譲事業は市内業者がシェアの大部分を占め、市外の大手企業であれば橋本建設工業、ダイワハウスが見られる。</li> </ul>	





表 マーケットサウンディングの回答 (3/3)

回答企業の業種	建設	不動産	社会福祉法人	金融	まちづくり
<p>⑥</p> <p>その他、本事業に対する意見や提案 (まちづくりは④)</p>	<p>■コンソーシアム組成について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当社一社だけの参画は難しく、グループでの参画になると思う。まとめあげることができるか不安がある。</li> <li>・基本的には複数グループが応募する可能性は低いので、どの業者が代表となるかによって変わってくるのではないかと。</li> <li>・設備会社は、建設会社の協力会社(下請け)として入るのが良いのではないかと。</li> <li>・設計会社は SPC の構成員もしくは協力会社として横並びの方が良い。</li> <li>・とりまとめは金融機関が音頭を取っていただくのが良い。</li> <li>・代表企業としての抵抗感はない。</li> <li>・設備会社は、建設会社の協力会社(下請け)として入るのが良い。</li> <li>・事業規模的に県内事業者が良い。</li> <li>・業種によっては地元企業では割高になることもある。事業全体のコストを考えると全ての業者を地元で、というのは難しい面もある。</li> </ul> <p>■事業参画について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業規模的に地元建設業者でも実施可能。公営住宅は技術的には難しくはない。</li> <li>・規模が大きいため、地元建設会社の JV が想定される。もしくは中堅ゼネコン主導で地元が下につく形が考えられる。</li> <li>・地元で実施できると良いのではないかと。</li> </ul>	<p>■コンソーシアム組成について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設会社の代表のもと、当社が構成企業として参画することは、全く問題ない。</li> </ul> <p>■住戸の間取りについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・部屋の間取りとして3DK だけでなく、2DK 1DK 等他の間取りも用意した方が良いのではないかと。アンケート等で現況を調査した上で設定した方が良いのではないかと。</li> </ul>	<p>■事業参画について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンソーシアムを組成するための市内のネットワークはある。</li> <li>・出資をするのは考えにくいので協力企業としての参画になる。</li> </ul>	<p>■事業参画について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ぜひ融資団の一つとして、協調融資で参画させていただきたい。</li> <li>・初めての PFI なので地元の業者が取り組みやすいスキームを考えていただきたい。</li> <li>・金融機関としての関わりは、他の金融機関との協調融資という形になると思う。</li> <li>・地元の金融機関として何らかのお手伝いをしたい。</li> <li>・信金中央と連携して取り組むこともある。</li> <li>・現在どのような企業に支援していくか等、方向性を定めていない。市内業者であれば全方向的に考えている。</li> <li>・地域の他の金融機関との協調融資も検討していきたい。</li> <li>・最低限の融資規模は特にないが、プロジェクトファイナンスを組む場合は弁護士の手数料等もあるので、借入額とのバランスが悪くなると割高な金融組成表になってしまうため、その場合は相談させていただく場合もある。</li> <li>・構成企業として入る市内業者はある。</li> <li>・今回の事業での一番大きな課題は、地元業者が中心の SPC 組成ではないかと。</li> <li>・今回運営に関する役割が大きいと感ずるので建設会社だけでなく運営主体として想定される福祉事業者も主体的に動いていくべきではないかと。</li> <li>・金融機関としてコンソーシアム組成のサポートは不可能ではない。</li> <li>・融資に関しては全方位ではなく、想定される事業者を絞り込んで支援していきたい。協調融資もあり得る。</li> <li>・SPC を主導的に仕切ることができないが、他の事業者に対して PFI の仕組みの説明や助言することはできる。</li> </ul> <p>■信用リスクについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今回 BTO が想定され、建設工事については完成引き渡しされた時点で支払いされる完工リスクとなるため、市内業者でも十分。</li> <li>・維持管理の部分では要求水準次第で中央を入れる必要が出てくる可能性はある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・どのようにすれば、本事業と商店街等の地域活動が切り離されないで連携することができるか、気にしている。</li> </ul>

## 2) マーケットサウンディング結果のまとめ

以上より、業種ごとのマーケットサウンディング結果を整理すると、以下のとおりである。

### ① 最大限整備した場合の計画案に関する規模感や施設配置

- ・6階建ての計画に対しては、周辺への圧迫感や釜臥山の眺望を含む周辺景観の阻害を心配する意見があった。一方で敷地面積や戸数、さらには整備効率を考慮するとやむを得ないとの意見もあった。
- ・「建設」「不動産」から、駐車場は最低限1世帯に1台は必要との意見があった。
- ・高齢者が多く居住すると駐車場が余ること、高層階へ高齢者世帯が居住することを心配する意見、老朽化した周辺医療施設の集約を提案する意見があった。

### ② 文京町団地等に分散した施設整備を1つの事業で実施した場合の懸念事項

- ・「建設」「不動産」では、工期の長期化で物価変動リスクが高まるとの懸念が聞かれた。
- ・「建設」「金融」からは、現場が分かれていても、SPC またはグループ内で役割分担が明確化されていれば問題なし、建替対象団地のエリア内であれば問題なしなど、特に問題はないとする回答が多く得られた。

### ③ 多世代が交流可能な施設について市内企業等の参画可能性

- ・「社会福祉法人」「まちづくり」については参画可能との回答があった。
- ・特に「社会福祉法人」は、すでに子育て中の保護者や障害者を対象とする相談支援事業を実施中で、今後高齢者を対象に含めていくことも可能との回答があった。
- ・一方、「金融」からは、運営リスクが比較的大きく、住宅のサービス対価を棄損する恐れがあると懸念する回答が聞かれた。

### ④ 田名部の官民連携事業への参画可能性(「まちづくり」のみ)

- ・「まちづくり会社」の本事業への参画可能性については、「関わりをもちたい」との前向きな回答が聞かれた。

### ⑤ 旧田名部駅敷地や文京町団地敷地における民間事業でのサービス付き高齢者向け住宅・地域優良賃貸住宅の実施可能性

- ・「不動産」から、自社でサービス付き高齢者向け住宅の実施可能性あり、文京町・山田町で土地を購入しサービス付き高齢者向け住宅の実施について検討の余地あり」との前向きな回答が聞かれた。
- ・「建設」「社会福祉法人」では実績がないため、主体的に参画したいとの回答は得られなかった。
- ・「金融」からは、賃貸リスクはあるものの、地元民間事業者が実施するなら金融機関としての融資は可能との回答が得られた。

## ⑥ 山田町団地、品ノ木団地、金曲団地等での宅地分譲の実施可能性

- ・「建設」「不動産」「金融」からは、場所・地域によって需要がやや異なるものの、立地条件や価格によっては分譲できるのでは、との回答が得られた。
- ・また、各地区の分譲可能性について、コメントをいただいている。

## ⑦ その他、本事業に対する意見や提案

### 【 コンソーシアム組成について 】

- ・「不動産」「社会福祉法人」では、コンソーシアムの組成について前向きな回答が聞かれた。ただし、社会福祉法人は出資できないため、協力企業として参画する旨表明している。
- ・「建設」では、グループのとりまとめに不安はあるものの、代表企業として参画することに抵抗はないとの回答であった。
- ・「金融」からは、事業者へのコンソーシアムの組成サポート、事業者への融資について、前向きな回答が得られた。

### 【 事業参画について 】

- ・「建設」からは、技術的には地元建設業者での対応が可能とした上で、地元 JV での参画、または中堅ゼネコン主導での参画を要望する声が聞かれた。
- ・「金融」からは、参画の強い意向が示された。さらに、他の金融機関との協調融資での関わりや、地元民間事業者が参画しやすいスキーム、全方位ではなく想定される事業者を絞り込んで支援、などの意見・要望があった。

### 【 その他 】

- ・「金融」からは、今回は BTO 方式を想定した上で、建設工事については完成引き渡しされた時点で支払いされるため市内業者でも十分、とのコメントがあった。
- ・「まちづくり」から、本事業と商店街等の連携について模索している旨のコメントがあった。

## 第3章 (仮称) 田名部まちなか団地建設事業のあり方の検討

### 3.1 敷地の概要

#### (1) 平面形状の敷地に適した住棟の形状及び配置

旧田名部駅跡地はもともと鉄道敷であるため、南北に細長い形状となっている。そのため建物の平面形状は細長いものとなる。市営住宅の他に民間施設を配置することになるが、これらをまとめて1棟の建物とすると、東西を分断する壁状の建物になってしまう。特に南北に長い壁状の建物は、日照や周辺住人の視界を遮ることになる。

そのため、市営住宅棟と民間施設を分棟として配置するとともに、各棟の高さを抑える計画とする。

#### (2) 敷地内の既存の高低差への対処

旧田名部駅跡地は、線路面とプラットホーム面に1m程度の高低差がある。多様な世代の居住を想定しているため、バリアフリー対応に配慮し、高低差を解消する計画とする。住人、施設利用者の視線にも配慮した計画とする。

#### (3) 敷地内通路の適切な配置と、公道への接道の確保

旧田名部駅跡地に接する主な公道は、敷地北側・南側の車道及び西側バスロータリーにアプローチする車道である。鉄道軌道の跡地であるため、これらの道路はお互いに接続しておらず、敷地によってまちが分断されている状態である。そこで、生活利便性や火災時の避難安全性を確保するために、敷地内をネットワーク化する通路を配置し、公道に接続させる計画とする。

ただし、多世代にわたる居住者及び歩行者の安全性を考慮し、自動車速度を抑制する敷地内通路とする。

写真（仮称）田名部まちなか団地敷地現況写真



細長い敷地形状（左：中央付近から北側を望む、右：中央付近から南側を望む）



敷地内の高低差



接道状況（左：敷地内から西側バスロータリーを望む、右：西側の道路現況）

### 3.2 配置計画

旧田名部駅跡地における建物は、民間収益施設は市営住宅とは別棟とする場合（別棟案）と、市営住宅と民間収益施設を合築とする場合（合築案）の2パターンを検討する。

いずれの場合も、周辺の住宅からの距離を確保するため、東側に駐車場や敷地内通路を配置している。敷地内通路は、周辺道路と接続しながらまちのネットワークを形成するが、自動車の速度を抑制するように各所にクランクを配置する。

また、民間収益施設は、安全に相互の往来ができるよう配慮する。

### 3.3 建築計画の整理

#### (1) 市営住宅

##### 1) 整備戸数

(仮称) 田名部まちなか団地の整備戸数は、「2.2(6) 整備戸数の配分」で示したように、集約対象の4団地（金曲団地、品ノ木団地、奥内団地、文京町団地）の現入居世帯数の合計と同程度の戸数として、62戸と設定する。

表 整備戸数(旧田名部駅跡地)

集約建替用地	集約対象団地	現入居世帯数	整備戸数			
			単身世帯用	夫婦世帯用	家族世帯用	合計
旧田名部駅跡地	金曲団地	11	35戸	17戸	10戸	62戸
	品ノ木団地	31				
	奥内団地	5				
	文京町団地	18				
	合計	65				

##### 2) 建物規模・構造

建物の規模は地上4階建てとし、構造を鉄筋コンクリート造とする。

##### 3) 住戸タイプ別占有面積、各階戸数、延床面積

住戸タイプ別の専有面積、各階の戸数、及び延べ床面積は以下に示すとおりで、住戸の延べ床面積は、合計2,650.50㎡とする。

表 住戸タイプ別占有面積、各階戸数、延べ床面積、駐車場台数

住戸タイプ		単身世帯用	夫婦世帯用	家族世帯用	合計
専有面積		36.90㎡	45.00㎡	59.40㎡	
各階戸数	4階	2戸	1戸	10戸	13戸
	3階	12戸	6戸	-	18戸
	2階	12戸	6戸	-	18戸
	1階	9戸	4戸	-	13戸
	合計	35戸	17戸	10戸	62戸
延べ床面積		1,291.50㎡	765.00㎡	594.00㎡	2,650.50㎡

#### 4) 居住者用駐車場

居住者用の駐車場は、世帯当たり（戸当たり）1台以上の確保を最低条件とする。

表 駐車場台数

住戸タイプ	単身世帯用	夫婦世帯用	家族世帯用	合計
戸数	35	17	10	62
目標台数	36	18	12	66
計画台数				67

#### (2) 民間収益施設

前述の「2.3 旧田名部駅跡地への民間収益施設の導入検討」を踏まえ、民間収益施設としては①交流施設（飲食施設）、②住宅施設（地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅）、③医療・福祉施設、④生活利便施設（店舗等）とする。

ただし、後述「5.2 付属施設の整理及び事業手法の検討」にも示すように、民間収益施設を公営住宅と別棟とする場合には、PFI事業（B00方式）のスキームとなるため、PFI法第2条に定義された施設以外は導入できない。

#### (3) 建築計画

以上より、旧田名部駅跡地における建物計画は、以下のとおりとする。

「3・2 配置計画」でも述べたように、これらの施設を別棟として整備する案（別棟案）と、合築する案（合築案）の2案について、整備計画を作成する。

別棟案では、建物を「市営住宅」「民間収益施設1」「民間収益施設2」として別棟とし、民間収益施設としては、住宅施設及び医療・福祉施設のみの導入を想定する。

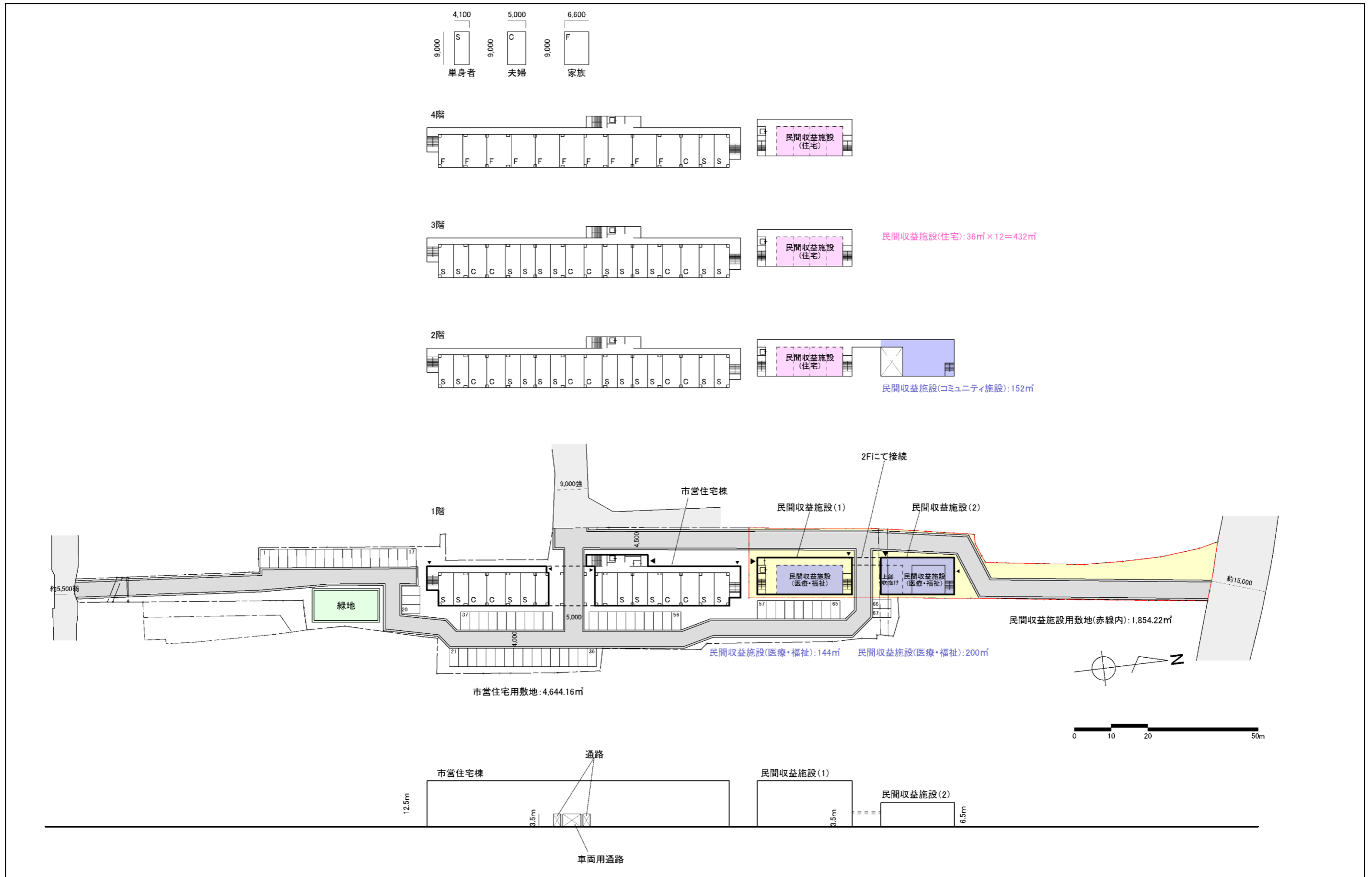
表 公営住宅・民間収益施設の配置と面積

用途	市営住宅			民間収益施設				
	単身世帯用	夫婦世帯用	家族世帯用	住宅施設	交流施設(飲食施設等※) 医療・福祉施設 生活利便施設(店舗等※)			
専有面積	36.90 m <sup>2</sup>	45.00 m <sup>2</sup>	59.40 m <sup>2</sup>	36.00 m <sup>2</sup>	144.00 m <sup>2</sup>	200.00 m <sup>2</sup>	152.00 m <sup>2</sup>	
各階戸数	4階	2戸	1戸	10戸	4	-	-	-
	3階	12戸	6戸	-	4	-	-	-
	2階	12戸	6戸	-	4	-	-	1
	1階	9戸	4戸	-	-	1	1	-
	合計	35戸	17戸	10戸	12	1	-	1
延べ床面積	1,291.50 m <sup>2</sup>	765.00 m <sup>2</sup>	594.00 m <sup>2</sup>	432.00 m <sup>2</sup>	144.00 m <sup>2</sup>	200.00 m <sup>2</sup>	152.00 m <sup>2</sup>	
合計	2,650.50 m <sup>2</sup>			576.00 m <sup>2</sup>		352.00 m <sup>2</sup>		
別棟案での建物区分	市営住宅			民間収益施設1		民間収益施設棟2		

※別棟案はPFI事業(B00方式)となるため、飲食施設、店舗等は想定しない

(4) 整備計画図

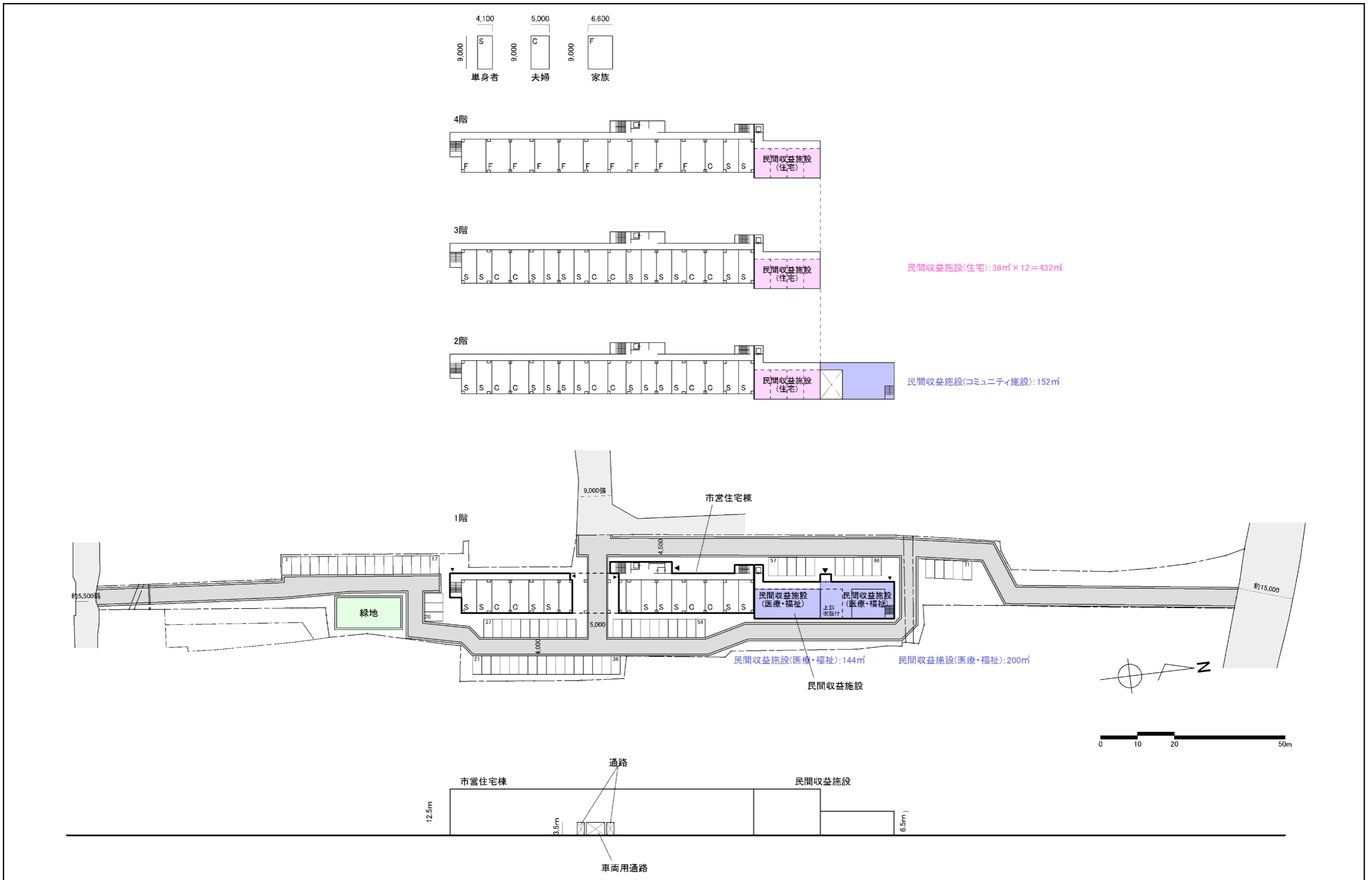
1) 別棟案







2) 合築案





## 第4章 文京町団地建設事業のあり方の検討

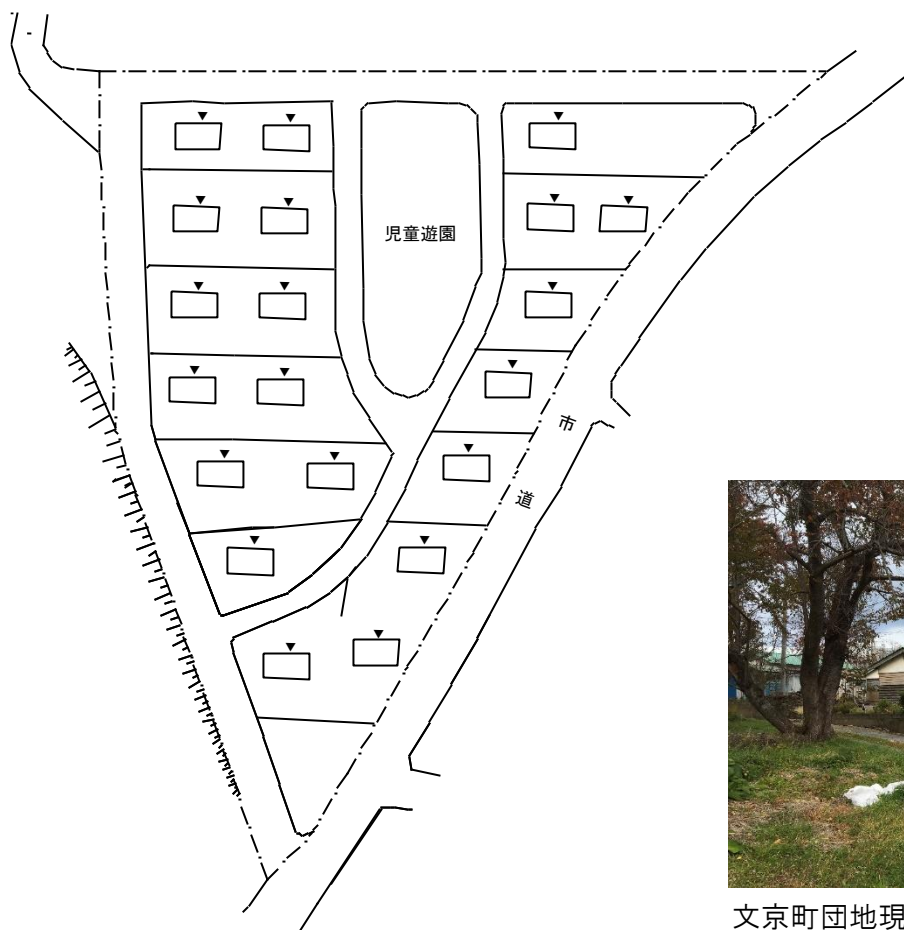
### 4.1 敷地の概要

#### (1) 敷地の勾配（南向き）と高低差への対処

敷地はなだらかな傾斜地で、最大高低差はおよそ6.0mである。階段状に多段に整地され、建物はそれに従い建てられている。新しい計画では、バリアフリー対応を考慮し、高低差を極力解消するため、市営住宅用敷地、民間事業敷地の2敷地を上下段に収める計画とする。

#### (2) 敷地内通路の適切な配置と、公道への接道の確保

現在、敷地周囲の道路（公道、敷地内通路）から各住戸にアプローチをするようになっている。また敷地内の通路は舗装がされていない状況である。新しい計画では、現在と同様に敷地南側、北側での公道への接道を確保しつつ、中央において敷地を貫通する通路を整備する。またバリアフリー対応として、舗装を行う。



文京町団地現況写真

図 文京町団地現況平面図

## 4.2 建築計画の整理

### (1) 市営住宅

#### 1) 整備戸数

表 整備戸数配分

集約建替 用地	集約 対象団地	現入居 世帯数	整備戸数			合計
			単身 世帯用	夫婦 世帯用	家族 世帯用	
文京町 団地敷地	桜木町東団地	4	30戸	6戸	4戸	40戸
	大湊上町団地	12				
	山田町団地	18				
	合計	34				

#### 2) 建物規模・構造

建物の規模は地上2階建てとし、構造を鉄筋コンクリート造とする。

### (2) 民間収益施設

#### 1) 集合住宅

多様な世代の居住促進を目標として、地域優良賃貸住宅など民間事業による集合住宅を整備する。

#### 2) その他の民間収益施設等

文京町地域においては、敷地近郊に生活利便施設が点在しているため整備の必要はないと考える。

### 4.3 配置計画

市営住宅は、敷地の北側に2階建ての棟を5棟配置する。各棟は2階レベルで接続されている。地域優良賃貸住宅等として整備される民間住宅棟は、南側の敷地に2棟配置される。棟ごとの計画諸元について以下に整理する。

#### (1) 市営住宅棟

上記3タイプの住戸の組合せからなる。住戸タイプごとの各階の住戸数、面積を以下の表に示す。併せて駐車場台数も示す。

表 市営住宅棟の住戸数、面積、駐車場台数

住戸タイプごとの住戸数、面積

住戸タイプ		単身用	夫婦用	家族用	合計
専有面積		36.00 m <sup>2</sup>	48.00 m <sup>2</sup>	60.00 m <sup>2</sup>	
戸数	2階	15	3	2	20
	1階	15	3	2	20
	合計	30	6	4	40
延べ床面積		1,080.00 m <sup>2</sup>	288.00 m <sup>2</sup>	240.00 m <sup>2</sup>	1608.00 m <sup>2</sup>

駐車場台数

目標台数	30	6	4	40
計画台数				62

#### (2) 民間住宅棟

民間住宅棟は、2階建てで、2LDK相当の住戸からなる地域優良賃貸住宅等が入居する。

表 民間住宅棟の面積、駐車台数

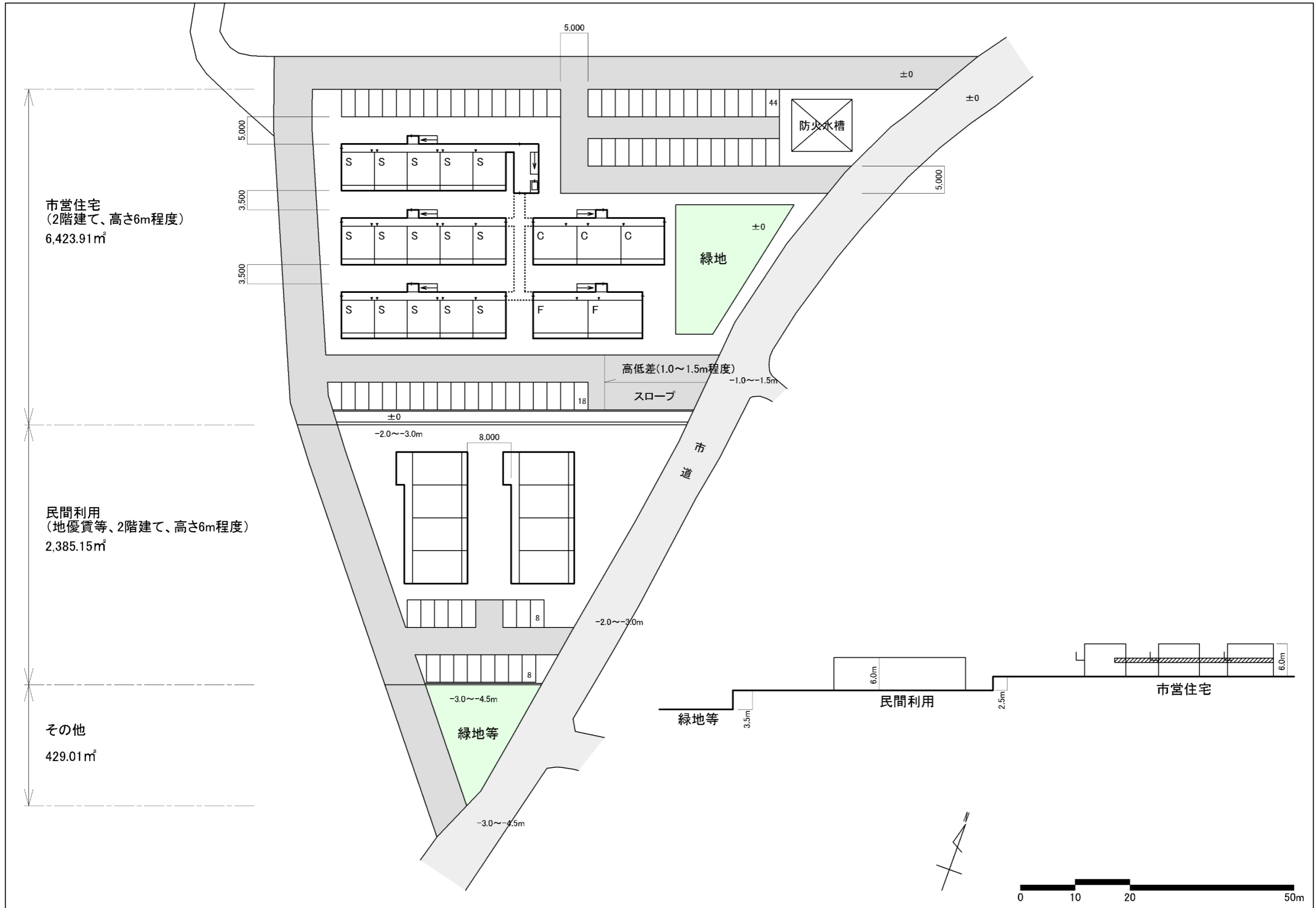
住戸数、面積

項目	内容
用途	賃貸住宅
専有面積	54.00 m <sup>2</sup>
2階	8
1階	8
合計	864.00 m <sup>2</sup>

駐車場台数

駐車場	16
計画台数	16

(3) 整備計画図



## 第5章 事業手法の検討

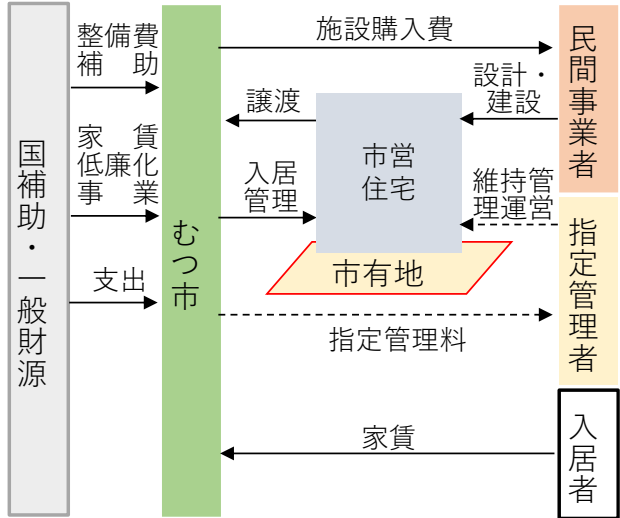
### 5.1 市営住宅整備における PPP/PFI 手法の検討

#### (1) PPP/PFI 手法の概要整理

市営住宅の整備に関する PPP/PFI 手法としては、公営住宅法に基づく「買取公営住宅」「借上公営住宅」及び PFI 法に基づく「PFI 事業 (BT 方式、BTO 方式、BOT 方式)」が挙げられる。以下に、これらの概要を示す。

#### 1) 公営住宅法に基づく方式

##### ① 買取公営住宅

事業方式	買取公営住宅
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅として低額所得者に賃貸するために、必要な住宅及びその付帯施設を市が買い取る。</li> <li>その住宅及び付帯施設を買い取るために必要な土地の所有権、地上権又は土地の賃借権を取得することを含む。(公営住宅法第2条四)</li> </ul>
事業スキーム	 <p>The diagram illustrates the business scheme for acquisition public housing. On the left, a grey box labeled '国補助・一般財源' (National Subsidy/General Financial Resources) provides '整備補助' (Maintenance Subsidy) and '家賃低廉化事業' (Affordable Housing Project) to the 'むつ市' (Mitsushima City), which is shown in a green box. Mitsushima City provides '施設購入費' (Facility Purchase Fee) to the '民間事業者' (Private Business Operator) in an orange box. The Private Business Operator performs '設計・建設' (Design and Construction) and provides '譲渡' (Transfer) to Mitsushima City. Mitsushima City provides '入居管理' (Resident Management) to the Private Business Operator. The Private Business Operator provides '維持管理運営' (Maintenance and Management) to Mitsushima City. Mitsushima City also provides '支出' (Expenditure) to the '指定管理者' (Designated Manager) in a yellow box. The Designated Manager provides '指定管理料' (Designated Management Fee) to Mitsushima City. Mitsushima City provides '家賃' (Rent) to the '入居者' (Residents) in a black box. Mitsushima City also owns '市有地' (Municipal Land) in a red box, which is used for the housing project.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>市は、必要整備戸数及び要求性能を示し、新施設の整備能力を有する民間事業者を選定。選定された民間事業者は、施設の設計・建設を実施。</li> <li>維持管理運営は、市が部分的に業務委託をしながら行う。また、他の市営住宅と合わせて指定管理者制度の活用も考えられる。</li> </ul>
資金調達・支払方法	<p><b>【市】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費は国土交通省の社会資本整備総合交付金(約45%)と起債により調達し、施設整備に係る費用を施設購入費として一括して支払う。</li> <li>維持管理運営費用については一般財源から調達する。</li> <li>近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額の45%については、公的賃貸住宅家賃低廉化事業による補助金が10年間(新たに土地を取得する場合は20年間)活用できる。</li> </ul> <p><b>【民間事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費は、金融機関からの融資で調達し、市からの施設購入費で返済する。</li> </ul>
民間事業者の業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備に係わる業務(既存施設解体、市営住宅・併設施設・付帯施設等の設計・施工)</li> </ul>



② 借上公営住宅

事業方式	借上公営住宅
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅として低額所得者に転貸するために必要な住宅及びその付帯施設を賃借する（公営住宅法第2条六）。</li> </ul>
事業スキーム	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要な整備戸数を市が示す条件に合わせ、民間事業者が自ら所有する土地に建設等を行い、市が住宅を借り上げる。</li> <li>入居者の募集選定等の入居管理は市が行う。</li> <li>施設の維持管理は、施設を所有する民間事業者が行う。</li> </ul>
資金調達・支払方法	<p><b>【市】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市は、民間事業者に補助する共同施設等整備費の2/3のうち、45%を交付金により調達し、残金を起債もしくは一般財源により調達する。</li> <li>施設の維持管理費用については、民間事業者が借上賃料の中から負担する。入居者募集等の入居者管理に関わる費用は、市が一般財源から調達する。</li> <li>近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額の1/2については、国の公的賃貸住宅家賃対策調整補助金が10年間活用できる。</li> </ul> <p><b>【民間事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費は、金融機関からの融資で調達し、市からの施設購入費で返済する。</li> </ul>
民間事業者の業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備に係わる業務（既存施設解体、市営住宅・併設施設・付帯施設等の設計・施工）</li> <li>施設の維持管理</li> </ul>

## 2) PFI 事業による方式

### ① BT 方式

事業方式	BT(Build Transfer)方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が選定した民間事業者が、設計・建設を包括的に実施する。</li> <li>・施設整備後、施設の所有権は、市に移転される。施設整備費のうち交付金以外の部分は、市が起債により調達し、一括して民間事業者に支払う。</li> <li>・維持管理については、指定管理者が行うことも考えられる。</li> </ul>
事業スキーム	<p>The diagram illustrates the BT (Build Transfer) business scheme. It shows the flow of funds and assets between the City (municipality), Private Business Operator (SPC), Financial Institution, Design/Construction, and Resident. The City provides subsidies and financing, while the Private Business Operator handles design and construction. After completion, the City transfers ownership to the Private Business Operator. The City also manages the land and provides housing subsidies. The Private Business Operator manages and operates the facility, receiving rental fees from residents. The City pays a designated management fee to the designated manager for maintenance and operation.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新施設の整備能力を有する民間事業者を市が選定。</li> <li>・選定された民間事業者は、民間事業者グループを組成（SPC 組成も可能）し、施設の設計・建設を実施し、施設整備後、市へ所有権を移転。</li> <li>・市は、別途事業として、指定管理者を選定し、他の市営住宅と合わせて維持管理・運営を一括して行う。</li> </ul>
資金調達・支払方法	<p><b>【市】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備費は国土交通省の社会資本整備総合交付金（約 45%）と起債により調達し、施設購入費として一括して支払う。</li> <li>・施設整備費分は、市から事業者に一括して支払う。</li> <li>・近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額の 45%については、公的賃貸住宅家賃低廉化事業による補助金が 10 年間（土地を取得する場合は 20 年間）活用できる。</li> </ul> <p><b>【民間事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備費は、金融機関からの融資で調達し、市からの施設購入費で返済する。</li> </ul>
民間事業者の業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備に係わる業務（既存施設解体、市営住宅・併設施設・付帯施設等の設計・施工）</li> <li>・移転支援業務</li> </ul>

② BTO 方式

事業方式	BTO (Build Transfer Operate)方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が選定した民間事業者が、設計・建設・維持管理運営を包括的に実施する。</li> <li>・施設整備後、施設の所有権は、市に移転される。</li> <li>・施設整備費のうち交付金以外の部分は、民間事業者が資金調達し、市が長期にわたる割賦方式で支払う。</li> </ul>
事業スキーム	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新施設の整備・維持管理運営能力を有する民間事業者グループを市が選定。</li> <li>・選定された民間事業者は、事業者の判断により SPC を組成し、施設の設計・建設を実施。施設整備後、市へ所有権を移転。</li> <li>・市の所有のもと、市営住宅の維持管理・運営は民間事業者（SPC）が行う。</li> </ul>
資金調達・支払方法	<p><b>【市】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備費のうち国土交通省の社会資本整備総合交付金(約45%)分は、施設整備後に一時金として民間事業者を支払う。</li> <li>・交付金裏分について、民間資金だけでなく公営住宅事業債による起債を活用することもできる。</li> <li>・社会資本整備総合交付金(約45%)の充当分以外の施設整備費は、事業期間中に割賦料として一般財源から民間事業者を支払う。</li> <li>・維持管理・運営に係わるサービス料は、一般財源から支払う。</li> <li>・近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額のうち45%は、公的賃貸住宅家賃低廉化事業による補助金を10年間(新たに土地を取得する場合は20年間)活用できる。</li> </ul> <p><b>【民間事業者(SPC)】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備費のうち、社会資本整備総合交付金で充当されない分は、金融機関からの融資で調達し、市の施設整備費の割賦料の支払いで償還する。</li> <li>・維持管理費については、市からのサービス料で賄う。</li> </ul>
民間事業者の業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備業務(既存施設解体・市営住宅・併設施設・付帯施設等の設計・施工)</li> <li>・施設維持管理・運営</li> <li>・移転支援業務</li> </ul>

### ③ BOT 方式

事業方式	BOT (Build Operate Transfer) 方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が選定した民間事業者が、設計・建設・維持管理運営を包括的に実施する。</li> <li>施設整備後も民間事業者が所有し、事業終了後に市に移転。施設整備費は民間事業者が資金調達し、市が長期にわたる割賦方式で支払う。</li> </ul>
事業スキーム	<p style="text-align: center;">※本図は民間直接補助型（以下、「民直型」）の場合</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>新施設の整備・維持管理運営能力を有する民間事業者グループを市が選定。</li> <li>選定された民間事業者は、事業者の判断により SPC を組成し、施設的设计・建設を実施。引き続き、市営住宅の維持管理・運営を民間事業者（SPC）が行う。</li> <li>施設の維持管理完了（事業終了）後、市へ所有権を移転。</li> </ul>
支払方法	<p><b>【市】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費のうち国の社会資本整備総合交付金(約 45%)分は、施設整備後に一時金として民間事業者を支払う（民間直接補助型の場合は下記参照）。</li> <li>社会資本整備総合交付金あるいは公営住宅補助金の充当分以外の施設整備費は、事業期間中に割賦料として一般財源から民間事業者を支払う。</li> <li>交付金裏分についての公営住宅事業債は起債しにくい。</li> <li>維持管理・運営に係わるサービス料は、一般財源から支払う。</li> <li>割賦料とサービス料を一体的に支払う(ユニタリーペイメント)。</li> <li>近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額の 45%について、公的賃貸住宅家賃低廉化事業による補助金が 10 年間活用できる。</li> </ul> <p>※民直型では国の家賃対策調整補助金（差額の 1/2）を 10 年間活用できる。</p> <p><b>【民間事業者(SPC)】</b></p> <p>※民直型では国の公営住宅補助金分は、施設整備後、国が民間事業者に直接支払う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅補助金で充当されない分を金融機関からの融資で調達し、市の施設整備費の割賦料の支払いで償還する。</li> <li>金融機関からの融資は、市からの施設整備費の割賦料の支払いで償還する。</li> <li>維持管理・運営費については、市からのサービス料で賄う。</li> </ul>
民間事業者の業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備業務（既存施設解体、市営住宅・併設施設・付帯施設等の設計・施工）</li> <li>施設維持管理・運営</li> <li>移転支援業務</li> </ul>

### 3) PPP/PFI手法の比較

前節で挙げた民活型の事業手法を以下に比較する。

表 PPP/PFI手法の比較

項目	公営住宅法		PFI事業			
	買取公営住宅	借上公営住宅	BT(Build Transfer)方式	BTO(Build Transfer Operate)方式	BOT(Build Operate Transfer)方式	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅として低額所得者に賃貸するため必要な住宅及びその付帯施設を市が買い取る。</li> <li>住宅及び付帯施設を買い取るために必要な土地の所有権、地上権又は土地の賃借権を取得することを含む。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅として低額所得者に転賃するために必要な住宅及びその付帯施設を賃借する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が選定した民間事業者が、設計・建設を包括的に実施する。</li> <li>施設整備後、施設の所有権は市に移転。</li> <li>維持管理を指定管理者が行うこともできる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が選定した民間事業者が、設計・建設・維持管理運営を包括的に実施する。</li> <li>施設整備後、施設の所有権は市に移転。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が選定した民間事業者が、設計・建設・維持管理運営を包括的に実施する。</li> <li>施設整備後も民間事業者が所有し、事業終了後に市に移転。</li> <li>※H26年度より民間直接補助型(民直型)を創設</li> </ul>	
事業スキーム						
主体	資金調達	市	民間事業者			
	設計・建設	民間事業者(市が要求性能を提示)				
	維持管理	市(市が委託した指定管理者)	民間事業者	市(市が委託した指定管理者)	民間事業者	民間事業者
	入居管理	市	市	市	市	市
運営期間中の所有	市	民間事業者	市	市	民間事業者	
市から民間事業者への支払方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費の全額を施設購入費として、整備終了後に一括で支払う。</li> <li>維持管理業務を指定管理者に委託する場合は、指定管理料として指定管理者に支払う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設購入費は、原則として一括で支払われる</li> <li>借上賃料は、借上期間中、毎年度支払う。</li> <li>維持管理費は、民間事業者が借上賃料の中から負担する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費の全額を施設購入費として、整備終了後、一括で支払う。</li> <li>維持管理業務を指定管理者に委託する場合は、指定管理料として指定管理者に支払う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備後に一時金として民間事業者に支払う。それ以外は、市が割賦方式で維持管理サービス料とともに支払う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>交付または補助分は整備完了後に一括、それ以外は市が割賦方式で支払う。</li> <li>一般的に建設費相当額と維持管理サービス料の一体的な支払い(ユニタリーペイメント)となる。</li> </ul>	
資金調達	施設整備補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費の45%を社会資本整備総合交付金で調達。</li> <li>残額は、起債により調達。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者に補助する共同施設等整備費 2/3のうち、45%を社会資本整備総合交付金で調達。</li> <li>残額は、一般財源または起債により調達。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費の45%を社会資本整備総合交付金で調達。</li> <li>残額を起債により調達。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費の45%を社会資本整備総合交付金で調達。</li> <li>残額は、一般財源や起債により調達。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備費の45%を社会資本整備総合交付金で調達。</li> <li>※民直型では 1/2 を公営住宅補助金で助成。</li> <li>残額について、起債はしにくい。</li> </ul>
	維持管理費	一般財源から調達する				
	家賃補助 (近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額に対する補助率)	<ul style="list-style-type: none"> <li>公的賃貸住宅家賃低廉化事業:45%</li> <li>10年間(※新たに土地の取得を行う場合は20年間)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公的賃貸住宅家賃対策調整補助金:1/2</li> <li>10年間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公的賃貸住宅家賃低廉化事業:45%。</li> <li>10年間(※新たに土地の取得を行う場合は20年間)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公的賃貸住宅家賃低廉化事業:45%</li> <li>※民直型は1/2を家賃対策調整補助金で助成</li> <li>10年間</li> </ul>	
コスト削減効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の設計仕様については、公共が決定するため、その内容によりコストが決まる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設設計・施工から維持管理まで一連の業務を委ねることで、コスト削減効果が期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案により民間事業者が選定されるため、少ないコストで良質な施設整備が可能</li> <li>維持管理の容易性や長寿命化に配慮した整備とすることで、維持管理費の削減が期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設設計・施工から維持管理まで、一連の業務を委ねることで、コスト削減効果が期待できる。</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共が設計図書、仕様書に基づいた施設整備が行われているか監視が必要。</li> <li>一般的に、求める仕様内容を満足できない場合の委託費の減額の仕組みがない。</li> <li>維持管理・運営について直営の場合は、公共が内部管理。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者のセルフモニタリングとともに、公共による業務監視を行い、業務水準の維持を確認していく。(モニタリング制度を活用)</li> <li>施設やサービスが市の要求に達しない場合には借上賃料の減額などで、業績の維持を誘導することができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営は公共が直営し、内部管理をする。</li> <li>建物の性能水準未達の場合は、支払いの保留等により改善を促す。引渡し後は、瑕疵担保責任(契約解除、損害賠償請求)の範囲となる。</li> <li>民間事業者のセルフモニタリングや公共の業務監視を行い、業務水準の維持を確認する。また、金融側からのモニタリングにより業務状況、経営状況の監視により、業績の維持を誘導することができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の性能水準未達の場合、減額ではなく事業の中止や支払いを保留できる。引渡後は瑕疵担保責任の範囲である。</li> <li>民間事業者が維持管理の業務水準を満たすことができない場合、サービス料を減額することで、業績の維持を誘導することができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理期間も民間事業者の所有となるため、民間事業者の創意工夫によるサービスができる。</li> <li>建物の性能水準が未達の場合、サービス料の支払額を減額することで、業績の維持を誘導できる。また、施設に瑕疵が発見された場合、事業期間中のサービス料の減額が可能である。</li> </ul>	
評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>○従来の手法で事業者選定手続等に時間を要しないため、比較的早期に施設を供用開始できる。</li> <li>●施設購入費の支払いが一括となるため、財政上負担が重い。</li> <li>●維持管理運営は含まれないため、市の直営、または市の委託を受けた指定管理者による業務となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公営住宅の需要減に対応しやすい。</li> <li>●長期に借り上げる場合、全体コストは所有する場合より上回る可能性が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○民間事業者の創意工夫の提案による質の向上やコスト削減が期待できる。</li> <li>●維持管理運営は含まれないため、市の直営、または市の委託を受けた指定管理者による業務となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○包括的に業務を実施することで、様々なアイデア・手法による品質確保やコスト削減が期待できる。</li> <li>○施設整備費は民間事業者が資金調達し、市の支払いも割賦方式となるため負担が軽減される。</li> <li>●提案書作成や法財務・運営まで多業種のコンソーシアムが必要で、地元企業にはハードルとなる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●民間事業者は固定資産税を負担する必要がある。税負担は市が支払うサービス料に反映されるなど、施設を所有するメリットは少ない。</li> <li>○民活型の場合、施設整備・家賃補助ともに補助率が1/2で従来型より高い。</li> </ul>	

#### 4) 望ましい PPP/PFI 手法の検討・抽出

##### ① PFI 事業の導入

本事業においては、以下の理由により、PFI 事業の BT0 方式または BOT 方式を導入することが望ましいと考えられる。

##### 【 市による長期保有が望ましいと考えられること 】

市営住宅の老朽化が進んでおり、順次建替が必要な状況である中、市内で先駆けて整備される本住宅は、将来にわたり長期に運用されることが期待される。

そのため、賃料を長期に払い続けるのではなく、市が所有する住宅であることが望まれる。

##### 【 市の財政負担が平準化されること 】

交付金や起債などの緩和策はあるものの、一括で施設購入費を支払う「買取公営住宅」や PFI 事業の「BT 方式」は、市の財政負担が重くなることから、施設整備費を割賦できる事業手法が望ましいと考えられる。

##### 【 全体事業費の削減が図られること 】

PFI 事業の BT0 方式または BOT 方式を導入し、維持管理業務を含めた包括的な委託とすることで、メンテナンスの容易性や設備の強靱性、長寿命化など、供用開始後の維持管理コストの低減に向けた対策が図られ、その結果として全体事業費の削減が期待できる。

##### ② BT0 方式または BOT 方式の選定

BT0 方式または BOT 方式の選定については、以下の事項に留意する必要がある。

- ❶ BOT 方式では、整備完了後も施設を市に譲渡しないため、維持管理サービスについても市の契約内容を逸脱しない範囲で自らの創意工夫を発揮できる。そのため、サービス水準の向上やコスト低減効果がより一層期待できる。
- ❷ BOT 方式では、整備完了後も市に施設を譲渡しないため、維持管理期間中に民間事業者は固定資産税を負担する必要がある。また、大規模な自然災害発生時などの復旧対応も民間事業者が行う必要がある。
- ❸ BOT 方式のうち、平成 26 年度より創設された民間直接補助型を導入すれば、施設整備費の公営住宅補助金（施設整備費の 1/2）・公的賃貸住宅家賃対策調整補助金（近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額に対し 1/2）がそれぞれ適用され、従来の BOT 方式による社会資本整備総合交付金（上限 45%）、公的賃貸住宅家賃低廉化事業（上限 45%）よりも多額の補助が見込める場合がある。

※ただし、BOT 方式の民間直接補助型で適用される公営住宅補助金は、社会資本整備総合交付金と補助対象範囲が異なること、社会資本整備総合交付金に比べると国の予算規模が小さいこと、民間事業者が直接国に交付申請を行う必要があることなどに注意が必要である。

## (2) 事業形態の検討

### 1) PFI 事業費の回収方法による類型

PFI 事業において、サービス対価の支払方法による事業形態としては以下の 3 種類があげられる。現在、PFI 事業が導入されている事業の多くでサービス購入型が適用されている。

表 PFI 事業に関する事業形態

項目	内容
サービス購入型 (Services sold to the public sector)	・民間事業者が資金調達を行い、施設の設計・建設・維持管理及び運営を行い、公共が契約に基づく対価を支払って民間事業者の提供するサービスを購入することにより、PFI 事業費を賄う方式。
独立採算型 (Financially free-standing projects)	・PFI 事業費がサービスの利用者からの対価(料金)によって回収されるもの。 ・公共部門は直接事業には関与せず、その役割は計画の策定、許認可、法的手続きの実施、事業の監視等に限定され、財政的な負担は生じない。
混合型	・基本的には独立採算型であるものの、事業の公共性等を考慮して、公的支援制度を活用するなど公共が一定の財政負担を行う方式。

### 2) 事業形態の検討

市営住宅の完成後、PFI 事業者の業務は施設の維持管理となるが、居住者から支払われた家賃は市が歳入として受領し、その中からサービス料が PFI 事業者を支払われることとなる。そのため、PFI 事業者は、居住者からの家賃を直接事業収入とすることはできない。

また、本施設に福祉施設等を併設する場合、PFI 事業者がこれを運営することも制度上は可能であるが、本市では、介護サービスなど専門性を要する福祉施設の運営には、公営住宅の維持管理者とは別に、指定管理者を公募・選定することが望ましいと判断される。この場合も、PFI 事業者は、やはり利用料金等の収入を得ることはできない。

以上より、本事業の形態に、PFI 事業者がサービス利用者からの料金を回収する「独立採算型」や、市の財政負担を伴う「混合型」の採用は困難であり、「サービス購入型」を基本に検討することが考えられる。

### (3) 維持管理運営業務の業務範囲の検討

#### 1) 維持管理業務の内容

一般的に公営住宅における維持管理業務は以下のとおりで、建物や外構の点検・保守等を行う施設管理業務と、入退去・入居料収納・施設使用等の管理を行う入居者管理業務がある。

##### ① 施設管理業務

施設管理業務は住宅（建屋、設備）や屋外供用施設、駐車場など、施設・設備の日常的な保守点検や修繕を行う業務である。

表 維持管理業務の内容(施設管理業務)

事業項目		備考	
施設管理業務。	①建築物維持管理業務	業務計画策定	
		随時補修・小規模修繕	
		計画修繕(水道メーター、集中検針盤取替等)	
		長期修繕計画作成支援	作成は市
		大規模修繕	市
		建物自主点検	
		入退去時住戸内補修	
		入退去時点検	入居者も実施
	②設備維持管理業務	昇降機保守管理	
		消防設備保守点検	
		給湯器取替	
		受水槽の点検・清掃、給水設備点検	
		浄化槽の点検・清掃	
		上記を実施する上で必要な関連業務	
		共用部分の照明器具交換業務	ランプ交換は入居者
	③外構施設保守管理業務	業務計画策定	
		保守管理業務	
		修繕・更新等	
	④緑地又は広場保守管理業務	保守管理業務	
		修繕・更新等	
	⑤駐車場保守管理業務	業務計画策定	
		保守管理・修繕等業務	
		除雪業務	入居者
	⑥清掃等業務	建物内部清掃(共用部分)	入居者
		建物内部清掃(住戸部分)	入居者
		敷地内清掃(側溝清掃・残置物撤去等)	入居者
	⑦植栽管理業務	植栽管理業務(日常)	
	⑧集会施設管理業務	集会施設管理業務(日常)	



## ② 入居者管理業務

入居者管理業務は、入居者の入退去事務、家賃収納、施設の使用管理、苦情・要望処理など、入居者の生活に関する事務を行う業務である。

表 維持管理業務の内容(入居者管理業務)

事業項目		備考	
入居者 管理業務	①使用料収納・調停・ 認定業務	滞納整理	補助決定は市
		使用料収納	
		住宅明渡訴訟	法的措置は市
		住宅・駐車場使用料減免	
		収入調査・整理	決定は市
	②入居関係業務	入居者募集	決定は市
		入居許可・駐車場使用許可	決定は市
		特定入居、優先入居	決定は市
	③敷金管理業務	敷金管理	支払いは市
	④入居者対応	入居者退去業務	決定は市
		高額所得者・収入超過者対応 (住宅明渡訴訟を含む)	法的措置は市
		申請・証明等手続き業務	決定は市
		苦情・要望等処理	
		入居者指導(不正入居・迷惑行為等)	
		集会所管理	
		緊急対応	決定は市
	⑤災害対応業務	災害対応	市
	⑥駐車場管理業務	車庫証明	決定は市
		放置車両対応	決定は市
	⑦団地対応業務	管理人对応	市は補助
自治会対応		市は補助	
市営住宅連携(回覧・掲示、巡回、広報、共益費指導)		市は補助	
⑧事務処理業務	データ処理	市	
	行政財産目的外使用(DV 対応、被災者などの一時使用等)	決定は市	
	印刷物管理(大量発送物管理)		
	その他(郵便物転送、現地調査等)		

## 2) 入居者管理業務の取り扱い

維持管理業務のうち、入居者管理業務については、入居者募集などの入居関係業務や、高額所得者・収入超過者対応、入居者退去など入居者対応業務を含むため、本住宅個別ではなく、市営住宅全体を対象とする必要がある。

入居者管理業務を民間事業者の業務範囲に含める場合と、業務範囲からは除外し、今回整備する住宅(田名部、文京町)を含め市が全体で実施する場合の2つのケースが考えられる。

これら2つのケースにおけるメリット及びデメリットを以下に整理する。

表 業務範囲に入居者管理業務を含む場合・含まない場合の比較

項目	①入居者管理業務を含む場合	②入居者管理業務を含まない場合
概要	PFI 事業の業務範囲に含め、民間事業者が、市営住宅全体の入居者管理業務を行う。	PFI 事業の業務範囲に含めず、市(指定管理者)が市営住宅全体の入居者管理業務を一括して行う。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>○入居者管理業務を民間事業者に委ねる分、市の業務が軽減される。</li> <li>○民間事業者に業務を委ねることで、収納率の向上が期待できる。</li> <li>○PFI 事業の枠組みで実施するため、整備する団地の施設管理との包括的な実施により効率化・コスト縮減が期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○指定管理は5年程度の委託期間であるため、今後の順次建替による業務量・費用の変更に対処しやすい。</li> <li>○委託期間が短いため、質の低下や入居者からの不満に応じ事業者を変更しやすい。</li> <li>○地域や入居者の特性に精通し、豊富な実績をもつ者が入居者管理業務を実施することで、サービス水準が維持される。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本市の住宅は、戸建て型老朽木造が多く、業務の効率化が図りにくい。</li> <li>●全ての市営住宅が業務対象となるため、民間事業者の負担とリスクが増大する。</li> <li>●今後も順次市営住宅の建替を行うため、その都度、業務量の変更(=費用の変動)が発生する。</li> <li>●PFI 事業は15~20年の長期事業であるため契約変更または事業者の見直しが困難。</li> <li>●PFI 事業は、施設(ハード)面の整備・維持管理をメインとする企業が主体となるため、入居者支援業務に馴染みにくい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●入居者管理業務だけを行うため、ほかの業務との包括的な実施によるコスト縮減は図りにくい。</li> </ul>

PFI 事業に入居者支援業務を含めた場合でも、市の業務軽減などのメリットは期待できるものの、すべての市営住宅を対象とすること、今後市営住宅の建替が進んだ際にコスト変動の可能性などがあることなどのデメリットを考慮すると、民間事業者にとってはリスクが増大し、PFI 事業そのものへの参画意欲が低下することが懸念される。

以上の理由から、本事業からは入居者管理業務は除外し、今回整備する住宅(田名部、文京町)の維持管理までを業務範囲とする。

#### (4) 事業期間の検討

地方自治体による PFI 事業については事業期間の定めがなく、地方自治体が定める必要がある。PFI 事業は、民間事業者の効率性、経営ノウハウ、技術革新を存分に発揮させるため、長期の設定が望ましい。

そのため、施設の大規模修繕を PFI 事業の業務に含めることが考えられるが、以下のような理由から、大規模修繕を含めないこととする。

その場合の事業期間としては、以下の 2 種類を設定することが考えられる。

##### 1) PFI 事業での大規模修繕実施について

PFI 事業者にとっては、大規模修繕に向けた資金の積み立てが税法上損金計上できず、積み立てた場合に法人税が課税されるため、積み立てを行った分法人税の支払いが増え、それに伴って市からの対価も増加することとなる。

また、提案時の基本設計段階で、大規模修繕費用を見積ることは難しく、市としても PFI 事業者から提案される大規模修繕費用の金額、内容等が妥当であるかの審査が難しいため、大規模修繕を PFI 事業の業務範囲に含めない事例が多い。

そこで、本事業では、下表に示すメリット・デメリットを考慮した結果、大規模修繕業務は市の責任で実施するものとし、PFI 事業の業務には含めないこととする。

表 大規模修繕の定義

項目	内容
建築	建物の一側面、連続する一面全体、または全面に対して行う修繕。
電気	機器、配線の全面的な更新を行う修繕。
機械	機器、配管の全面的な更新を行う修繕。

(出典:建築物修繕措置判定手法(最新版)建設大臣官房官庁営繕部監修 編集/(財)建築保全センター発行/(財)経済調査会)

表 大規模修繕についての費用の支払い方法

区分	メリット	デメリット
1 大規模修繕を民間事業者の業務範囲とし、公共のサービス対価に含める方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画的な修繕が担保できる。</li> <li>修繕に係わるサービス対価を平準化できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模修繕費が見積もりにくいいため、結果として、大規模修繕に係わる対価が過大となる可能性がある。</li> <li>大規模修繕に向けた資金の積み立てが税法上損金計上できず法人税が課税されるため、市からの対価が増加する。</li> </ul>
2 大規模修繕を民間事業者の業務範囲とせず、公共のサービス対価に含めない方法 (民間事業者に長期修繕計画を提案させ、大規模修繕を行う年度にその費用を別途支払う。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕が必要な時期、金額の見通しが着くため、計画的な予算確保がしやすい。</li> <li>大規模修繕の実施の必要性について、その時点で判断し、必要額のみを負担とできる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>予算確保ができないと、計画的な修繕ができない可能性がある。</li> </ul>

##### 2) 計画修繕の実施と事業期間の設定

ただし、これまでの公共施設では、予算確保が難しく経常的な修繕が不十分であり、その結果、大規模修繕費が莫大に膨らんだ、大規模修繕でも対応困難な不具合の発生により建替せざるを得なかった、などのケースもあった。

このような最悪の事態を回避するため、大規模修繕は実施しないものの、定期的な計画修繕を PFI 事業の業務として実施するケースも想定される。

以上より、本事業における維持管理業務の事業期間は、以下の2つのいずれかを想定する。  
なお、設計・施工（許認可申請を含む）にかかる期間は、いずれの場合も2年程度とする。

① BT0 方式の場合：計画修繕を含めず事業期間を15年

維持管理業務期間中、市が施設を所有するBT0方式の場合、大規模修繕を市の責任で実施することを前提とすることで維持管理業務に計画修繕も含めず、経常修繕のみを行う。

維持管理業務期間は、一般的に大規模修繕が発生する前までの15年程度とする。

ただし、この場合には、民間事業者からの提案を受け、市が予算措置等を行い、計画的に大規模修繕を実施することが望まれる。

② BOT 方式の場合：計画修繕を含め事業期間を20年

維持管理業務期間中、民間事業者が施設を所有するBOT方式の場合、維持管理業務には経常修繕のほか計画修繕を含み、大規模修繕を回避する代わりに、維持管理業務期間を20年程度とする。

**(5) 維持管理運営業務以外の業務**

**1) 入居者移転支援**

本事業における市営住宅の建替では、建替工事中における現入居者の仮移転及び建替完了・供用開始後の本移転・戻り移転を伴うことから、民間事業者の業務範囲に「入居者移転支援業務」を含めることとする。

新しい住宅の設計・施工・維持管理に当たっては、市が入居者への移転説明会を実施する必要があるが、その際の市の支援等も含む。

具体的に想定される業務内容は、以下に示すとおりである。

表 入居者移転支援業務の内容

事業項目		備考	
入居者 移転支 援業務	①移転説明会の開催	入居者に対し移転・仮入居等の説明	
	②住替え支援	移転先のニーズの把握	
		移転先の住居の確保、紹介、抽選会の開催	
		移転者名簿の作成	
		移転日の調整	
		移転に伴う手続き	仮住戸等の入居契約など
		移転業務	
		退去確認	
	③住宅移転承諾書の受理	住宅移転承諾書の受理	
	④仮移転中の安否確認	仮移転中の安否確認	電話による確認
	⑤戻り入居者説明会の開催	戻り入居者説明会の開催	
		住戸内覧会の開催	
		戻り抽選会の開催	
		移転日の調整	
		移転業務	引っ越し業者紹介
		退去確認	
	⑥その他	住戸見学会(仮移転先)	
		移転料内訳検査	
鍵渡し			
移転支援業務計画書の作成			

## 2) 既存市営住宅跡地ならびに文京町団地余剰地活用業務

旧田名部駅跡地への団地の集約建替後の既存市営住宅跡地ならびに文京町団地に発生する余剰地（市有地、普通財産）については、市による活用のほか、民間事業者への売却または貸付による活用が考えられる。

### ① 市による公共施設または公共スペースとしての活用

既存市営住宅跡地ならびに文京町団地余剰地を所有する市自身が公共施設・公共スペースとして活用を図る。具体的には、学校・教育施設、医療・福祉施設、コミュニティ施設などの建築物のほか、公園・緑地・広場などのオープンスペースとしての活用が考えられる。

活用に当たっては、余剰地周辺のまちづくり方針との整合や近隣住民のニーズなどを踏まえる必要がある。また、面積規模や立地条件により、民間事業者への売却が困難な土地では、周辺の道路や住宅の除雪スペースなどの活用を図ることも考えられる。

### ② 売却による住宅地の整備

既存市営住宅跡地ならびに文京町団地余剰地を建設・不動産などの民間事業者へ売却し、戸建て住宅地などとして再整備し、住宅地として、または建屋付きで分譲を行う。

売却にあたっては、「むつ市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」「むつ市財務規則」の規定に留意する必要がある。

特に、予定価格 2,000 万円以上の土地で、1 件 5,000 平方メートル以上のものに係るものについては、議会の議決に付すことが同条例で規定されている（次節 5.2 参照）。

### ③ 貸付による福祉施設等の整備

近隣住民の生活利便性向上、または地域の高齢者・障害者・子育て支援などの福祉サービス向上を目的とした公共性の高い民間事業のために貸付け、活用を図る。

なお、「むつ市財務規則」では普通財産の貸付期間を規定しており、「専ら事業の用に供する建物の所有」を目的とし、借地借家法（第 23 条）に基づく事業用定期借地権を設定している場合には、その貸付期間を 50 年未満としている（次節 5.2 参照）。

また、借受人は、特に市長の承認を受けない限り、「借受財産の原状を変更し、又はこれに工作を加えること」や「使用目的又は用途を変更すること」はできないことが規定されている（次節 5.2 参照）。

以上より、既存市営住宅跡地ならびに文京町団地余剰地を借り受ける民間事業者にとっては、貸付期間が定められていること、使用目的や用途の変更が自由にできないなどの制約を受けることとなり、社会情勢や地域住民のニーズの変化に対応した柔軟な事業を展開しにくいなどのデメリットが考えられる。

そこで、既存市営住宅跡地ならびに文京町団地余剰地の活用方策としては、開発ポテンシャルの高い土地は民間事業者へ売却し、売却が困難とみられる余剰地は、市による活用を検討していくものとする。

## 参考 余剰地売却による活用事例：小松市営川辺町住宅（石川県小松市）

小松市では、周辺まちづくりとの連携や事業性の高い余剰地の生み出しによる地域活性化などを目指し、老朽化が著しく居住水準が低い市営住宅の建替事業を推進している。

市営住宅川辺町住宅（以下、本住宅）は、JR 小松駅を中心とする市街地の北東に位置し、周辺は梯川沿いの河道改修によって形成された地区である。街並みの整備とともに戸建住宅が計画的に整備され、多くの平屋や2階建ての市営住宅が点在していた。

本住宅については、市営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献するため、これまでの低層住宅を新たな中層住宅に建替集約するとともに、余剰地に良質な民間住宅や地域活性化を促す施設等（以下、民間施設）を整備する「小松市営川辺町住宅建替事業」が、PFI 事業により実施された。

以下に、同事業に関する概要を整理する。



図 市営川辺町住宅全体鳥瞰図

（出典：国交省資料）

### ① 事業概要

事業用地は 5 ブロックに分かれており、A ブロック（70 戸）・B ブロック（40 戸）に新たな市営住宅を段階的に整備する。

また、E ブロックを余剰地として民間事業者売却し、民間施設等を整備する。

事業実施概要は次ページに示すとおりで、選定された民間事業者が行う主な業務をはじめとする事業概要を下表に示す。

表 小松市営川辺町住宅建替事業の概要

項目		内容
PFI 事業者（民間事業者）が行う業務		①事業計画の策定 ②市営住宅整備業務 ・事前調査、設計（基本設計・実施設計）、・許認可及び建築確認手続き ・解体撤去、建設工事、工事監理、 ・設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得 ・化学物質の室内濃度測定、事後調査・対策 ・建替住宅の引渡し及び所有権の移転 ・地元説明等近隣対策、交付金申請関係書類の作成支援、その他 ③余剰地活用業務（付帯事業） ・市から余剰地を取得し、自らの事業として民間施設を整備
事業方式		PFI BT(Build Transfer)方式
PFI 事業者の収入・負担	収入	市は、第一期整備事業に関する費用については第一期建替住宅の所有権移転後、第二期整備事業に関する費用については第二期建替住宅の所有権移転後、PFI 事業者それぞれ支払う
	負担	①市営住宅整備業務に要する費用を市から支払いがあるまでの間負担 ②自らが提案した余剰地の取得費用を余剰地の取得時に市へ支払う ③余剰地における民間施設等の整備を自らの事業として行う
事業スケジュール		平成 20 年 12 月：特定事業契約の締結 平成 22 年 8 月：第一期建替住宅の買取り、第一期建替住宅への本移転 平成 23 年 1 月：PFI 事業者へ余剰地を譲渡 平成 24 年 2 月：第二期建替住宅の買取り、第二期建替住宅への本移転

出典：「小松市営川辺町住宅建替事業 実施方針（修正版）」

## ② 余剰地に関する事項

余剰地の活用については、平成20年6月に公表された要求水準書「第5 余剰地の活用に関する条件」に、以下のとおり条件を定めている。

表 余剰地の活用に関する条件(抜粋)

項目	内容
1.整備の条件	<p>事業者は、余剰地において戸建て住宅や地域の活性化に資する施設を整備することができる。民間戸建て住宅と利便施設等を合わせて民間施設等とする。</p>
(1)土地利用計画	<p>事業者自らの提案に基づき、管理者との事前協議により必要となる公共施設等の整備を行うこと。余剰地の売却面積と開発区域が異なるので注意すること。また、開発工事の条件は以下とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発許可申請については、事業者の責において適切に実施すること。</li> <li>・開発区域面積(公共施設部分を除く)の30%以下の土地については、利便施設等に利用することができるものとする</li> <li>・公共施設の整備のうち、市が指定する緑地を計画すること。</li> </ul>
(2)整備にあたっての配慮	<p>民間施設等の用途は、建築基準法、都市計画法適合し、良好な都市空間を生み出すものとなるよう、以下の事項に十分配慮すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替住宅と民間施設等相互の計画について配慮し、良好なコミュニティが形成されるよう配慮すること。</li> <li>・家族世帯の居住に配慮した良好な住宅や地域の活性化につながる施設とし、社会的資産として有効に活用されるものとする。</li> <li>・「高齢者が居住する住宅の設計にかかわる指針」を順守すること。</li> <li>・品確法に基づく性能表示を行い、指定住宅性能評価機関により設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価の交付を受けること。</li> </ul>
(3)公共施設等の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者は自らの提案に基づき、余剰地の整備完了までに道路等公共施設の整備を行うこと。整備した公共施設等は協議により市に移管すること。</li> <li>・市が指定する緑地は添付図に示すとおりである。</li> <li>・入札説明書において市が提示する余剰地の売却予定価格は、上記緑地を含み、戸建て住宅地の開発に係ると想定される公共施設施設整備費用を見込んだ金額である。なお、市の想定した開発計画は開示しない。</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">余剰地の売却予定価格＝余剰地面積の評価額 － 現存住宅解体費及び想定される公共施設整備費</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存防火水槽(40t)を解体する場合は代替施設を設置すること。設置個所については管理者との協議により決定する。</li> <li>・調整池については、雨水排水に関して協議済みであり、既設排水路に接続する場合は不要である。</li> </ul>
2.業務の実施状況についてのモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者は、市が要請したときは、余剰地における民間施設等の整備状況について市に報告し、市の実地調査(民間施設等の整備状況が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについての調査)に協力するものとする。</li> <li>・なお、この調査は、余剰地の事業者への所有権移転登記をした日から工事が完了するまでの間とする。</li> </ul>

出典：「小松市宮川辺町住宅建替事業 要求水準書」



### ③ 分譲後の状況

2015年10月に現地で撮影した市営川辺町住宅ならびに余剰地の戸建て住宅の状況を示す。

#### 【市営川辺町住宅】



#### 【余剰地（戸建て分譲地）】



## (6) 民間事業者の業務範囲の検討 (BT0、BOT)

以上を踏まえ、PFI 事業 (BT0 または BOT) で整備する場合における市と民間事業者の業務分担を以下に示す。

表 業務分担(案):入居者移転支援業務 (●主担当、▲従担当)

事業プロセス	事業項目		市	民間	備考	
入居者移転支援業務	①移転説明会の開催	入居者に対し移転・仮入居等の説明	▲	●	市が行う説明会の支援	
	②住替え支援	移転先のニーズの把握			●	
		移転先の住居の確保、紹介、抽選会の開催			●	
		移転者名簿の作成			●	
		移転日の調整			●	
		移転に伴う手続き			●	仮住戸等の入居契約など
		移転業務			●	
		退去確認			●	
	③住宅移転承諾書の受理	住宅移転承諾書の受理		●		
	④その他	住戸見学会(仮移転先)			●	
		移転料内訳検査			●	
		鍵渡し			●	
		移転支援業務計画書の作成			●	

表 業務分担(案):施設整備業務、余剰地活用業務、民間収益施設 (●主担当、▲従担当)

事業プロセス	事業項目	市	民間	備考	
施設整備業務	①事前調査業務 及びその関連業務	条件設定(型別面積上下限、型別戸数・合計戸数)	●		
		交付金申請支援業務		●	申請資料作成等
		地質調査	●	▲	必要な場合
		許認可申請		●	
		周辺家屋調査、および対策		●	
		電波障害調査・対策		●	
	②設計業務 及びその関連業務	周辺、敷地内道路配置計画	▲	●	
		敷地内住棟等配置計画		●	
		基本設計		●	
		実施設計		●	
		その他関連業務		●	
	③建設工事 及びその関連業務	既存施設解体業務		●	
		建設工事		●	
		工事監理		●	
		施設検査・完成検査		●	
		住宅性能評価の取得		●	
		化学物質の室内濃度測定		●	
		引渡し時検査	●		
	余剰地活用業務	余剰地売却	住宅用途廃止・売却	●	
			余剰地取得、登記		●
		余剰地の活用	民間事業(開発・販売)		●
市による活用			●		
民間収益施設	施設整備業務		●		
	維持管理運営業務		●	運営事業者	

表 業務分担(案):維持管理運営業務 (●主担当、▲従担当)

事業プロセス	事業項目	市	民間	備考	
維持管理 運営業務	①建築物維持管理業務	業務計画策定	●		
		随時補修		●	
		大規模修繕	●		
		建物点検		●	
		入退去時住戸内補修		●	
		入退去時点検		●	
	②設備維持管理業務	昇降機保守管理		●	
		消防設備保守点検		●	
		受水槽の点検・清掃、給水設備点検		●	
		上記を実施する上で必要な関連業務		●	
		共用部分の照明器具交換業務		●	ランプ交換は入居者
	③外構施設保守管理業務	業務計画策定		●	
		保守管理業務		●	
		修繕・更新等		●	
	④緑地又は広場保守管理業務	保守管理業務		●	
		修繕・更新等		●	
	⑤駐車場保守管理業務	業務計画策定		●	
		保守管理・修繕等業務		●	
		除雪業務			入居者
	⑥清掃業務	建物内部清掃(共用部分)			入居者
		建物内部清掃(住戸部分)			入居者
敷地内清掃				入居者	
⑦植栽管理業務	植栽管理業務(日常)			入居者	
⑧集会施設管理業務	集会施設管理業務(日常)			入居者	

## (7) リスク分担

業務分担（案）を踏まえ、PFI 事業を導入した場合に想定されるリスクの分担案を下記に示す。

表 リスク分担案(全業務共通)

発生段階	リスク項目	リスクの内容	市	民間	
共通	入札リスク	手続リスク	入札説明書の誤り、入札手続の誤りなど	●	
		契約リスク	落札者と契約が結べない、または契約手続きに時間がかかる	▲	●
	制度変更リスク	法令変更リスク	法当該事業に係る根拠法令の変更、新たな規制立法の成立など	●	
			当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法		●
		税制変更リスク	当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法(建設期間)	●	
			当該事業に関する新税の成立や税率の変更	●	
			消費税に関する変更、法人に課される税金のうち、その利益に課されるもの以外に関する税制度の変更	●	
			法人に課される税金のうちその利益に課されるものの税制度の変更		●
	許認可リスク	許事業管理者として市が取得すべき許認可の遅延	●		
		工事や運営業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の遅延		●	
	政治リスク	政治上の理由ないし政策変更により、事業の内容が変更ないし中止される	●		
	社会リスク	住民対応リスク	施設の設置および運営に関する住民反対運動、訴訟、要望などへの対応	●	
			事業者が行う調査、建設、維持管理に関する住民の訴訟、苦情、要望などへの対応		●
		環境リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、有害物質の排出など)に関する対応		●
		第三者賠償リスク	事業者の行う業務に起因する事故、事業者の維持管理業務の不備に起因する事故などにより第三者に与えた損害		●
	所定の基準の範囲内に収まっているものの、本件施設整備の施工に伴い避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、臭気の発生などにより第三者に損害を与えた場合			●	
	市の要因による事故で第三者に損害を与えた場合			●	
	経済リスク	資金調達リスク	事業に必要な資金の確保		●
		物価変動リスク	設計・建設段階の物価変動	▲	●
			維持管理・運営段階の物価変動	●	▲
金利変動リスク		設計・建設段階の金利変動	▲	●	
	維持管理・運営段階の金利変動	●	▲		
不可抗力リスク	計画段階で想定していない自然災害(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷など)、および人為的な事象(戦争、騒擾、騒乱、暴動その他)による施設の損害、運営事業の変更、中止	●	▲		
支払遅延・不能リスク	市からのサービスの対価等の支払遅延・不能に関するもの	●			

表 リスク分担案(設計、建設段階、余剰地活用段階)

発生段階	リスク項目	リスクの内容	市	民間	
設計段階	測量・調査リスク	市が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合	●		
		事業者が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合		●	
	設計リスク	市が実施した基本設計、実施設計等に不備があった場合	●		
		市の施設設計要求内容、設計予条件の内容に不備があった場合	●		
		事業者が実施した設計に不備があった場合		●	
設計変更リスク	市の要望による設計変更、計画変更、ないし、環境アセスメント等による計画変更を行う場合	●			
建設段階	用地リスク	用地取得リスク	施設整備に係る用地の取得遅延、ないし、取得できなかったことによる計画変更。用地取得費の予算オーバー	●	
		用地の瑕疵リスク	計画地の土壌汚染、埋蔵物などによる計画変更	●	
		地質・地盤リスク	当初調査では予見不可能な地質・地盤状況の結果、工法、工期などに変更が生じた場合	●	
	工事リスク	工事費増大リスク	事業者の責めにより、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合		●
			市の要因による設計変更などで当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	●	
			不可抗力により、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	●	
		工事遅延リスク	事業者の責めにより、契約期日までに施設整備が完了しない場合		●
			公共側の要因による設計変更などで、契約期日までに施設整備が完了しない場合	●	
			不可抗力により、契約期日までに施設整備が完了しない場合	●	
	施工監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生		●	
	要求性能未達リスク	施設完成後、公共側の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		●	
	技術進歩リスク	計画・建設段階における技術進歩に伴い、施設・設備内容の変更が必要となる場合	●		
	余剰地活用リスク	用地リスク	計画地の土壌汚染予測できない障害物に関するもの	●	
設計リスク		余剰地活用の計画・設計におけるもの		●	
建設リスク		余剰地の施工におけるもの		●	
市場リスク		市場動向によるもの		●	
土地価格変動リスク		余剰地土地の価格下落によるもの	●		

表 リスク分担案(入居者移転支援段階、維持管理運営段階)

発生段階	リスク項目	リスクの内容	市	民間	
入居者移転支援段階	入居者の要望及び苦情リスク	既存団地の入居者移転支援業務に関するもの		●	
		上記以外のもの	●		
	個人情報の管理リスク	事業者の管理する個人情報に関するもの		●	
		上記以外のもの	●		
	要求水準未達リスク	業務要求水準未達に関するもの		●	
	業務期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●		
		市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●		
		事業者の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		●	
	費用増大リスク	入居者の事由による業務に要する費用の増大	●		
		市の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	●		
事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大			●		
維持管理運営段階	維持管理リスク	要求水準未達リスク	事業者の行う維持管理業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合		●
		施設瑕疵リスク	事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(BOT 事業)		●
	事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(BTO 事業で、瑕疵担保期間内の場合)			●	
	事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(BTO 事業で、瑕疵担保期間終了後の場合)		●		
	維持管理費増大リスク	市の指示以外の要因による維持管理費が増大する場合(除く物価・金利変動)		●	
	施設損傷リスク	施設の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		●	
		市の責めにより施設が損傷した場合	●		
		市、民間どちらの責にもよらない事故や火災などの要因により施設が損傷した場合	●		
	運営業務リスク	要求水準未達リスク	事業者の提供する運営業務のサービスの内容が契約書に定める水準に達しない場合		●
		需要変動リスク	サービス購入型事業において、当初見込みより施設利用者が増減することにより、運営業務需要が減少(収入の減少)ないし、運営業務費用が増加する場合	●	
業務内容変更リスク		公共側の指示による運営業務の変更	●		
	技術進歩リスク	技術進歩により維持管理業務、運営業務の内容が変更される場合	●	●	
移管段階	施設の瑕疵リスク	事業期間の終了に伴う施設の引渡前検査時点で施設の瑕疵が発見された場合		●	
	移管手続きリスク	事業期間の終了に伴う、業務の移管に係る諸費用の発生、事業会社の清算に伴う評価損益の発生など		●	

## 5.2 付属施設の整理及び事業手法の検討

### (1) 既存市営住宅跡地売却による民間収益施設の導入

集約建替により用途廃止する既存住宅用地跡地、及び文京町団地のうち、市営住宅の集約建替を行う部分以外の余剰地は民間事業者に売却し、民間収益施設用地として活用する。

#### 1) 既存住宅用地跡地及び文京町団地余剰地の利用可能性

##### ① 市による活用の可能性

既存住宅用地跡地及び文京町団地余剰地の有効活用を図るためには、まちづくり方針との整合、周辺住民の利便性や生活環境保全などを考慮した活用であることが望ましい。

そのため、高齢者の社会参加、健康づくり、介護事業などの施設、障害者の自立支援施設、子育て支援施設、医療施設、地域コミュニティ施設などの公共施設等の整備など、市独自の活用が考えられるが、現時点では公共施設整備の予定はない。

##### ② 民間事業者による宅地分譲の可能性

既存住宅用地跡地及び文京町団地余剰地の民間事業者による活用を考えた場合、最も活用可能性があると考えられる用途としては、住宅用途と考えられる。

むつ市の市街地内では、一定の宅地需要があり、民間事業者による宅地分譲が行われている。むつ市の場合、土地価格が低廉であるため、集合住宅よりも戸建住宅の需要がある。民間事業者による戸建て住宅用地として余剰地を整備することで、若者や子育て中のファミリー世帯の定住促進につなげることが考えられる。

そのため、余剰地のうち、生活利便性などから住宅需要が見込める用地については、売却を前提とした民間事業者による活用を検討する。

#### 2) 売却における留意点

既存住宅用地跡地及び文京町団地余剰地を売却する場合、既存の市の規則や国が示す調査等における考え方を踏まえた売却スキームを構築し、事業の中に組み込む必要がある。

##### ① 「むつ市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」に基づく財産の処分

- ・既存住宅用地跡地及び文京町団地余剰地は市の財産であるため、「むつ市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」に基づき、予定価格 2,000 万円以上の不動産の売払い（土地については、1 件 5,000 平方メートル以上のものに係るものに限る。）については、議会の議決に付す必要がある（第 3 条）

##### ② 「むつ市財務規則」に基づく普通財産の売払い等

- ・公営住宅用地であった土地を売却するためには、用途廃止を行い、普通財産として売却する必要がある。
- ・普通財産の売却するためには、「むつ市財務規則」に基づき、売払いの理由を明らかにした契約書案を添付した上で事務処理を行う必要がある（第 153 条）
- ・普通財産の売却において、一定の用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定する必要があるときは、その旨を契約書案に記載する必要がある（第 154 条）



## 参考 「むつ市財務規則」に基づく普通財産の貸付

- ・普通財産を貸付けする場合は、借受けようとする者に対し、普通財産借受願を提出させ、契約書案及び貸付料算定の根拠を明らかにした書面を作成する必要がある。(第 148 条)
- ・普通財産を貸付する場合は、以下の貸付期間とする必要がある。(第 148 条)
  - ア 植樹を目的として土地を貸し付ける場合は、50 年以内
  - イ 建物の所有を目的とし、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条に規定する定期借地権を設定して土地を貸し付ける場合は、50 年
  - ウ 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。）の所有を目的とし、借地借家法第 23 条に規定する事業用定期借地権を設定して土地を貸し付ける場合は、50 年未満
  - エ 上記イ、ウの場合を除き、建物の所有を目的として土地を貸し付ける場合は、30 年以内
  - オ エに掲げる目的以外の目的のために土地を貸し付ける場合は、5 年以内
  - カ 土地以外の普通財産を貸し付ける場合は、5 年以内

なお、上記に規定する貸付期間は、更新することができ、更新することができる期間は、アの更新にあつては 30 年、イ～カまでに係る更新にあつては当該各号に定める年数を超えることができない。

- ・普通財産の貸付料は、適正な評価額によるものとする必要がある。
- ・普通財産を貸し付ける場合は、相当の担保を提供させ、又は適当と認められる保証人を立てさせる必要がある。ただし、市長において特に必要がないと認めたときは、この限りでない。
- ・普通財産の借受人は、次に掲げる事項を遵守する必要がある。ただし、特に市長の承認を受けたときは、この限りでない。
  - ア 借受財産を転貸しないこと。
  - イ 借り受けた権利を譲渡しないこと。
  - ウ 借受財産の原状を変更し、又はこれに工作を加えないこと。
  - エ 借受財産の使用目的又は用途を変更しないこと。
  - オ 普通財産を無断で使用し、又はこれにより収益したものについては、その使用を中止させ、これにより生じた損害を賠償させなければならない。

③ 国土交通省「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生への誘導方策検討調査」に基づく公有地売却手続きの流れ

国土交通省都市・地域整備局、住宅局の「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生への誘導方策検討調査（平成20年3月）」では公有地売却実施手続きの流れを以下のとおり示している。

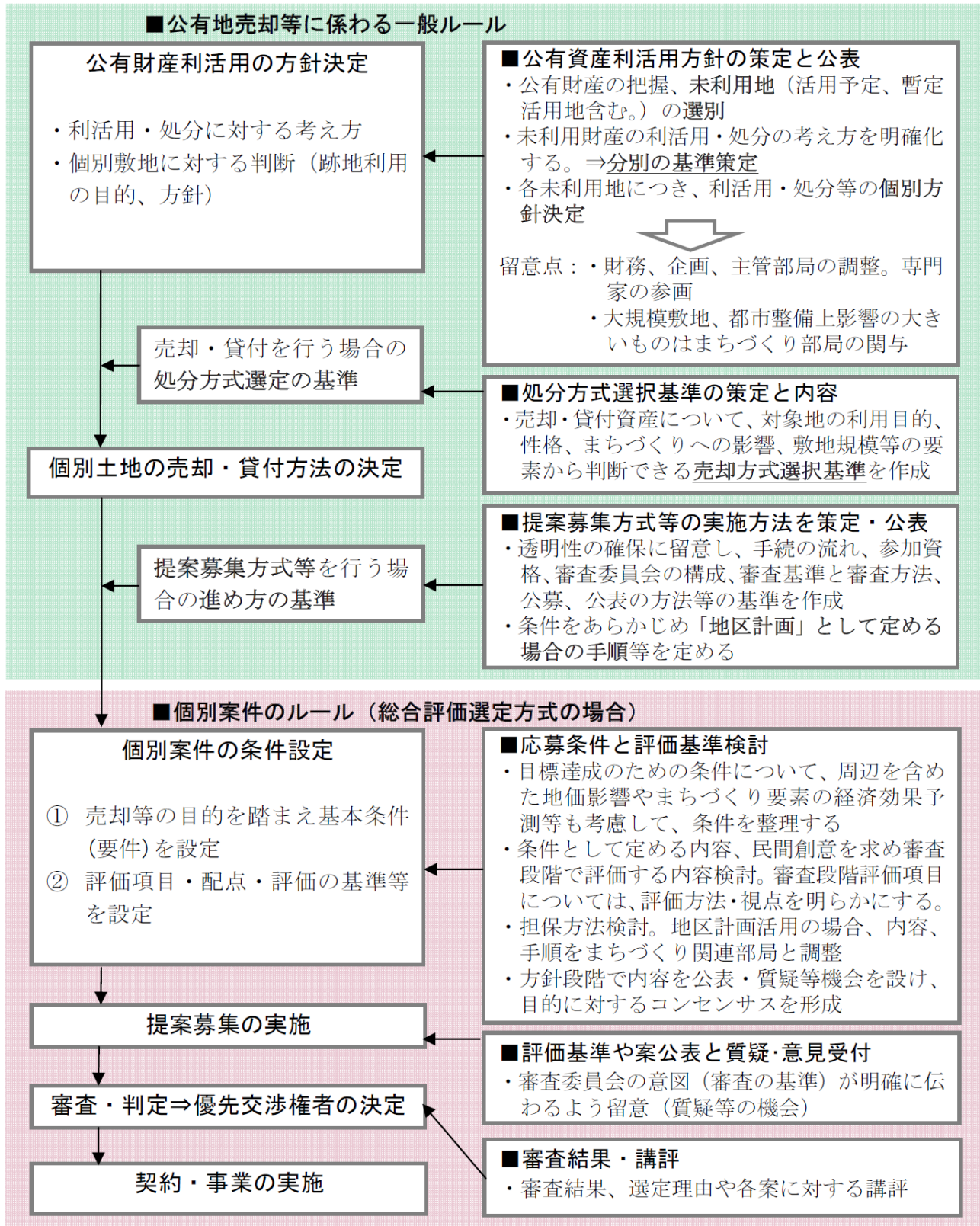


図 公有地売却手続きの流れ

売却や長期貸付が適当とされた資産処分にあたっては、目的に応じた売却等方式を選択し、透明性の高い売却実施手順を踏むことが重要であるとした上で、特に「売却等方式選択についての考え方」「売却価格に併せて処分後の土地の計画内容審査が必要な場合（総合評価方式）の買受者の選定方法と手順」を中心に手続きの流れが検討されている。

【公有地売却等（定期借地等による長期貸付を含む。）に係る手続きの流れ】

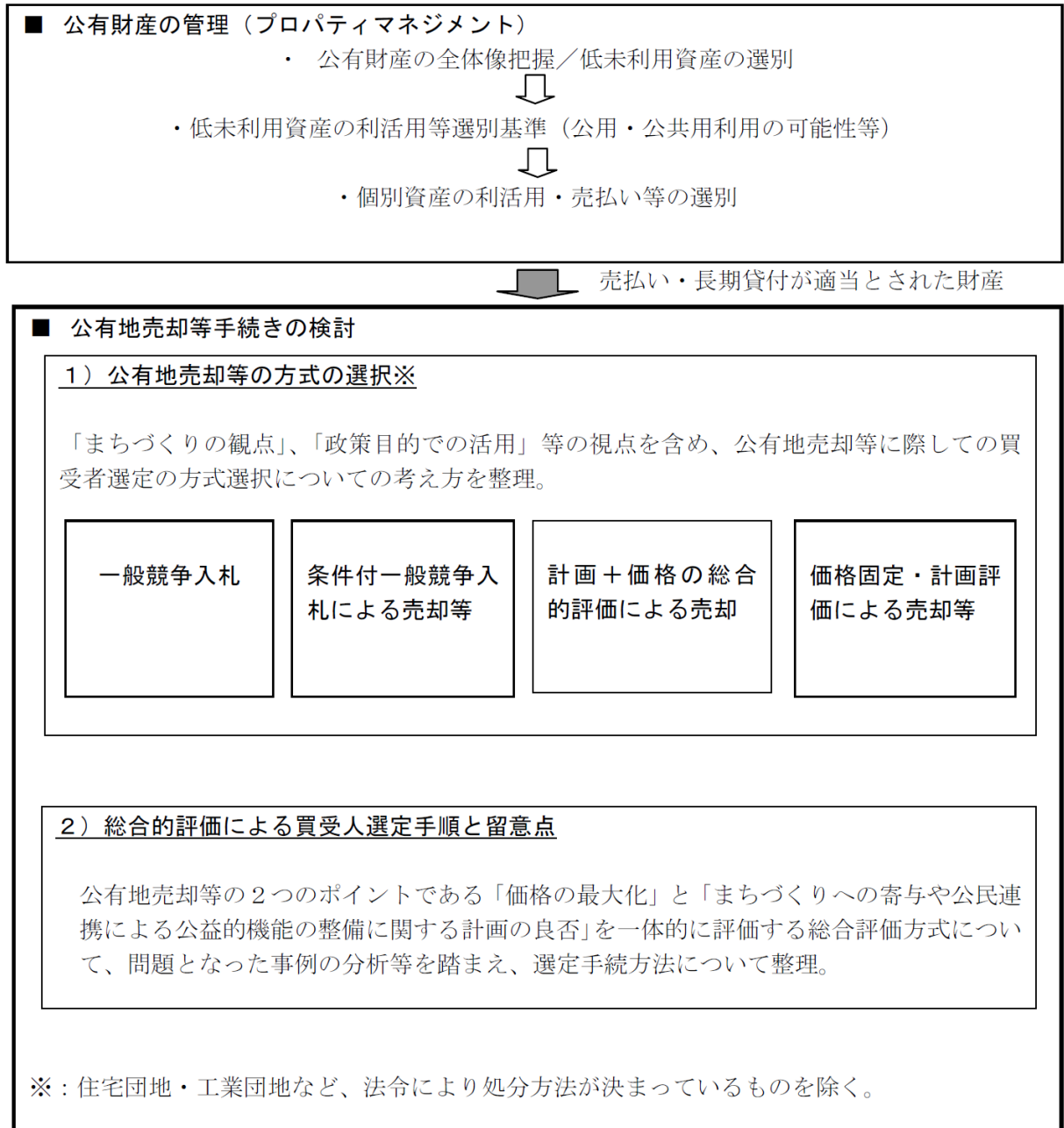


図 公有地売却等(定期借地用による長期貸付を含む)に係る手続きの流れ

「価格最大化の視点」、「まちづくりへの寄与や公民連携による公益的機能の整備の視点」を踏まえた売却方式選択の流れは、以下のように考えられるとしている。

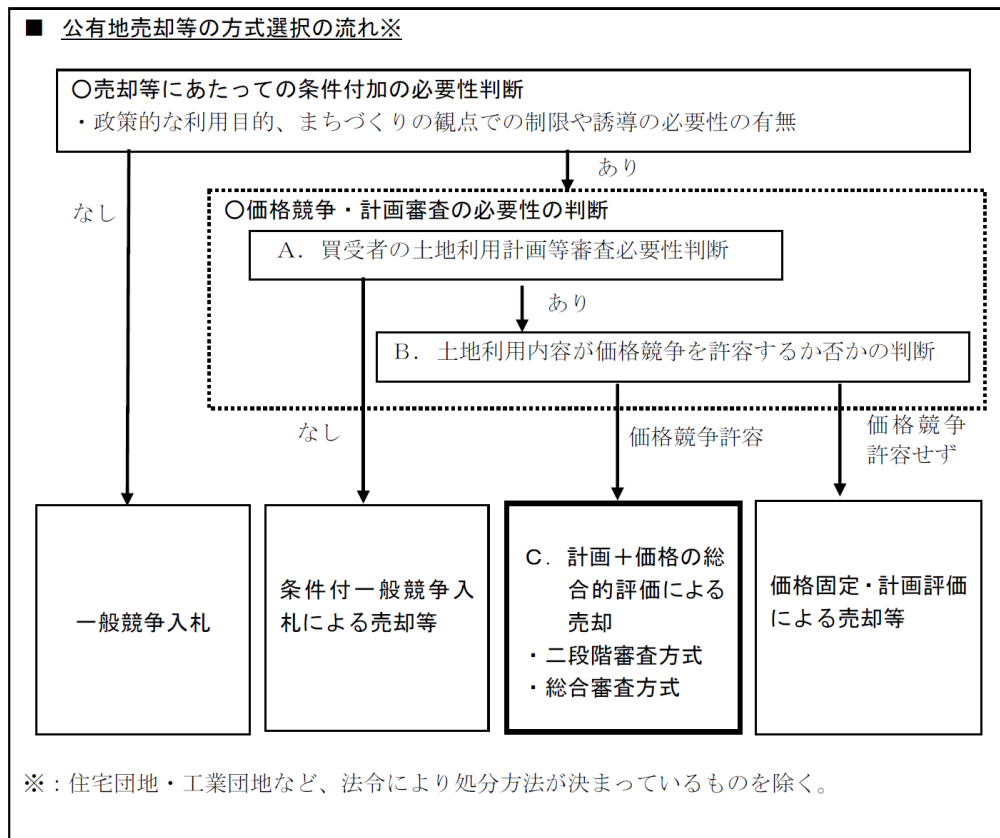


図 売却方式選択の流れ

売払い等に際し、まちづくりの観点、対象土地の政策的利用目的の観点、地区環境の保全や増進の立場から、付する条件の考え方と条件内容は以下のとおり示している。

また、道路・公園等の都市基盤の整備や公民連携による公益的施設整備のための用地として対象地を位置づける場合には、上位計画における公共施設整備の考え方や代替公共施設整備コストとの比較等により、必要性の検証を行うことが望ましいとしている。

表 条件の考え方と条件内容

条件を設定することが必要な場合	条件の内容
<b>A 都市基盤等整備の必要性</b>	<b>A 公共施設の整備、広場等の設置</b>
・有地を、地域の安全性確保や利便性向上のため、基盤整備(道路・公園等)に活用することが必要である場合。	・地区レベルでの公共施設(道路・公園)整備
・周辺の市街地の状況から、安全性向上、環境形成、活性化等の観点で広場や歩道上空地等設置の必要性が高い場合	・広場・空地等の設置
<b>B 公共の福祉や地域活性化のための土地利用誘導の必要性</b>	<b>B 土地利用の規制・誘導</b>
・公共主体による公益的施設の整備を行う場合(PFI、BOO 方式事業等)	・特定施設の整備(公民連携事業用地としての活用(民間での公益的機能))
・民間事業者主体による公益的施設の整備(民設の保育園、介護老人福祉施設やアフォーダブル住宅等)を行う場合	
・駅前や中心市街地に位置するなどにより、当該地の活用市街地の発展にとって戦略的な役割を担っている場合。(都市マスタープラン、中心市街地活性化基本計画、地区計画等の上位計画での位置づけ)	・地区の活性化のために用途を誘導。 ・地区の環境を悪化させないために導入用途を制限
<b>C 環境資源の保全等の必要性</b>	<b>C 環境や景観</b>
・周辺市街地との関係で環境上の配慮が必要な場合。(用途地域等で定められた内容の制限のみでは、周辺地域の環境保全が図られない場合等)	・周辺環境保全の立場から必要と考えられる形態等の制限、壁面後退、絶対高さ制限等
・対象土地に関連計画等で位置づけられた保存樹や樹林地、歴史的建造物が存する場合。(将来位置づけが相当と判断されるものを含む。)	・樹木、樹林地(地区レベルの)、歴史的建造物等の保全

## 【 提案評価の必要性判断 】

売払いの条件設定に併せ、以下の場合、買受を希望するものから土地利用その他について提案を求め、これを評価する必要があるとしている。\*

表 土地利用その他について提案を求め評価するケース

項目	内容
計画(施設)内容評価が公有地活目的達成に重要である場合	・設定した条件の充足に加えて、目的達成のために計画提案や事業の内容を比較審査し、より良い案を選定することが適当なとき
条件設定だけでは土地利用の目標を達成するための内容が十分示せない場合*	・土地利用の目標・目的を定めた上、具体的内容について民間の創意による幅広い提案を受け入れることが適当な時(条件として示す内容が概括的で、詳細を提示しない場合)。
その他	・取得者が対象地で行う事業の確実性等を提案に基づいて審査する必要がある場合

※条件付けの強さと提案審査の必要性は表裏の関係にある。条件付けが強いと取得者の土地利用のブレは小さくなるため提案審査の必要性が減ずる(又は審査範囲が小さくなる)が、民間の創意が制限されるため土地価格に対する(上限)制約も生ずる。  
一方、制限を小さくし民間の創意を広く求める場合、提案相互で土地の価格を拘束する条件が大きく異なることから、価格のバラツキが大きくなることが予想される。この場合、土地利用の目標設定や評価の方法・基準については地域での十分な合意形成が必要である。

なお、提案の作成・評価は、地方公共団体、民間事業者双方に負担が生じ、選定から売却までの期間も他の方法に比べて長期となる。このため、選択にあたっては、費用対効果を念頭に置いた判断が必要であるとしている。

## 【 価格競争適否の判断 】

公有地の活用目的から、価格競争によらず企画提案(計画案)のもっとも優れた者を選定することが適当と判断される場合は、価格を固定し、計画内容の良否によって買受者を選定する方式の採用も想定される〔提案募集(プロポーザル)方式:契約形態は随意契約として扱われる〕。

ただし、この方式の採用に当たっては、以下の留意が必要であるとしている。

- ・価格の決定にあたっては、鑑定評価等によって適正な額を設定すること。
- ・上位計画に位置づける等の方法によって、対象地の土地利用について目的や期待される効果について明らかにすること。
- ・選定方法の決定や買受人選定プロセスの透明化を図る等の方法により、土地利用の目的売却方法に対するコンセンサスを形成する。

## 【 総合評価の実施方法と特色 】

計画内容と価格を併せて評価する方式のバリエーションと特色を以下に示す。透明性の確保と計画内容の評価について重み付けが異なるため、課題を踏まえつつ最も適切な方式を選定する必要がある。

表 総合評価方式のバリエーション

計画重視 ←			→ 価格重視
総合評価方式	二段階方式		
	二段階審査方式	二段階一般競争入札方式	
方式			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・企画提案(計画案)と価格を提出</li> <li>・あらかじめ定める審査基準で計画内容と価格を点数化等により総合評価</li> <li>・最も総合点の高いものを落札者又は優先交渉権者として決定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企画提案と価格を同時提出</li> <li>・第一段階で計画を先行審査し、優秀と判断される複数案(二者以上)を選定</li> <li>・一段階で選ばれた者のみの価格を開札し、価格によって落札者又は優先交渉権者決定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第一段階で企画提案提出</li> <li>・企画提案があらかじめ定めた基準(公表)を満たす者を選定</li> <li>・一次提案通過者を対象とした競争入札(この段階で入札公告)実施。落札者決定</li> <li>・第一段階提出の提案によることが基本だが、事情変更への柔軟な対応考慮</li> </ul>	
<p>計画評価</p> <p>価格と計画の総合点(面積)でAを選定</p> <p>価格</p>	<p>計画評価</p> <p>優秀な案から価格でDを選定</p> <p>価格</p>	<p>計画評価</p> <p>一次通過者で入札。Gを選定</p> <p>計画が基準を満たすか否か 一次審査</p> <p>価格</p>	
特色			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画と価格のバランスで最も優れた提案を選定することが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最終的な落札者が価格によって決定されるため透明性が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同左</li> </ul>	
課題			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画内容と価格という性格の異なる2要素を点数化することの客観性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2つの審査が切り離されているため、総合的なバランスと異なる結果となる可能性*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同左(基本的には価格重視)</li> </ul>	
備考			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業ではこの方式の審査を採用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生機構の土地売却等で使用されている方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国有地売却(「宿舎・庁舎の跡地の有効活用の基本方針」で示された方式)</li> </ul>	

※一次審査のハードルの高さにより価格・計画の重み付けが変化。複数での価格競争を前提にすると、1位と2位の計画内容に大きな差があり価格差が僅差でも、最終判断は価格によるため、総合的評価が結果に反映されない恐れがある。

### 3) 本事業における売却方法

市営住宅団地の集約建替により発生する跡地及び余剰地は、市民等共有の財産であるとの観点から、一般競争入札によりできるだけ高い価格で売払い、成果を還元していくことが原則であるが、「まちづくりの観点での活用」や「政策的目的で公民連携による公共の福祉に資する利用」など、総合的な観点で最も公共の福祉に資する売却等を行う必要がある。

本事業における跡地及び余剰地についても、計画と価格の総合評価方式による売却を行うことが望ましいと考えられる。

また、跡地及び余剰地活用とPFI事業の事業者選定において同一の事業内で行う場合も、市営住宅整備及び維持管理運営等の事業と跡地及び余剰地売却の事業を総合的に判断する方式を採用しつつ、余剰地売却部分の事業についても民間事業者が提案する活用計画と売却価格を総合的に評価する仕組みを導入する必要がある。

## (2) 旧田名部駅跡地における民間収益施設導入

### 1) 行政財産である土地に対する制約

旧田名部駅跡地は、現在、特別会計において取得しているが、市営住宅の集約建替に併せて、国の交付金等を活用して特別会計から一般会計に市営住宅用地として土地を買い戻す予定である。そのため、旧田名部駅跡地の土地は行政財産となる。

行政財産は、地方自治法第 238 条の 4（行政財産の管理及び処分）において、以下のような制限がある。

#### 地方自治法 第 238 条の4(行政財産の管理及び処分)

**第 238 条の 4** 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であって当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合

三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合

四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその付帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。

六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

3 前項第二号に掲げる場合において、当該行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該土地の上に所有する一棟の建物の一部（以下この項及び次項において「特定施設」という。）を当該普通地方公共団体以外の者に譲渡しようとするときは、当該特定施設を譲り受けようとする者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財

産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。)に当該土地を貸し付けることができる。

- 4 前項の規定は、同項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定施設を譲渡しようとする場合について準用する。
- 5 前三項の場合においては、次条第四項及び第五項の規定を準用する。
- 6 第一項の規定に違反する行為は、これを無効とする。
- 7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。
- 8 前項の規定による許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法（平成三年法律第九十号）の規定は、これを適用しない。
- 9 第七項の規定により行政財産の使用を許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる。

民間収益施設を導入するために、民間事業者が旧田名部駅跡地の土地を売却又は貸付を行うために議会の議決をもって、普通財産化し売却又は貸付を行うことは可能である。しかし、国の交付金等を活用して取得した行政財産である土地を普通財産化する時点で、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律の第17条及び第18条に基づいて交付金等の決定が取り消され、交付金等の返還義務が発生する。併せて、交付金等の返還に対する加算金の発生、市営住宅整備に対する交付金活用の停止が発生する。

#### 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律

##### 第四章 補助金等の返還等

###### （決定の取消）

**第17条** 各省各庁の長は、補助事業者等が、補助金等の他の用途への使用をし、その他補助事業等に関して補助金等の交付の決定の内容又はこれに附した条件その他法令又はこれに基く各省各庁の長の処分に違反したときは、補助金等の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- 2 各省各庁の長は、間接補助事業者等が、間接補助金等の他の用途への使用をし、その他間接補助事業等に関して法令に違反したときは、補助事業者等に対し、当該間接補助金等に係る補助金等の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。
- 3 前二項の規定は、補助事業等について交付すべき補助金等の額の確定があつた後においても適用があるものとする。
- 4 第八条の規定は、第一項又は第二項の規定による取消をした場合について準用する。

###### （補助金等の返還）

**第18条** 各省各庁の長は、補助金等の交付の決定を取り消した場合において、補助事業等の当該取消に係る部分に関し、すでに補助金等が交付されているときは、期限を定めて、その返還を命じなければならない。

- 2 各省各庁の長は、補助事業者等に交付すべき補助金等の額を確定した場合において、すでにその額をこえる補助金等が交付されているときは、期限を定めて、その返還を命じなければならない。
- 3 各省各庁の長は、第一項の返還の命令に係る補助金等の交付の決定の取消が前条第二項の規定によるものである場合において、やむを得ない事情があると認めるときは、



政令で定めるところにより、返還の期限を延長し、又は返還の命令の全部若しくは一部を取り消すことができる。

(加算金及び延滞金)

**第 19 条** 補助事業者等は、第十七条第一項の規定又はこれに準ずる他の法律の規定による処分に関し、補助金等の返還を命ぜられたときは、政令で定めるところにより、その命令に係る補助金等の受領の日から納付の日までの日数に応じ、当該補助金等の額（その一部を納付した場合におけるその後の期間については、既納額を控除した額）につき年十・九五パーセントの割合で計算した加算金を国に納付しなければならない。

2 補助事業者等は、補助金等の返還を命ぜられ、これを納期日までに納付しなかつたときは、政令で定めるところにより、納期日の翌日から納付の日までの日数に応じ、その未納付額につき年十・九五パーセントの割合で計算した延滞金を国に納付しなければならない。

3 各省各庁の長は、前二項の場合において、やむを得ない事情があると認めるときは、政令で定めるところにより、加算金又は延滞金の全部又は一部を免除することができる。

(他の補助金等の一時停止等)

**第 20 条** 各省各庁の長は、補助事業者等が補助金等の返還を命ぜられ、当該補助金等、加算金又は延滞金の全部又は一部を納付しない場合において、その者に対して、同種の事務又は事業について交付すべき補助金等があるときは、相当の限度においてその交付を一時停止し、又は当該補助金等と未納付額とを相殺することができる。

以上から、交付金等を活用する行政財産である旧田名部駅跡地に民間収益施設を導入することは、地方自治法及び補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律の制約を受けるため、原則、民間事業者に土地の売却や貸付を行うことは困難である。

## 2) 民間収益施設の導入の検討

市営住宅の集約建替にあわせて、健康・医療・福祉に係る施設を導入することは、田名部地区のまちづくりの観点から重要である。一方でこれらの施設を公共施設として整備することは、後年の施設の維持管理運営に係る財政負担を考慮すると困難であり、民間収益施設として導入することが必要である。

民間収益施設の導入については、土地が行政財産であることが課題となるため、民間収益施設を導入する部分について交付金等を活用せず、普通財産として取得することや行政財産の貸付が可能となる「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」(以下、「PFI 法」とする)を活用することが必要となる。

PFI 法第 69 条(地方自治体に係わる規定は、第 6 項～12 項)は、選定事業の用に供するために行政財産の貸付を認めている。

(行政財産の貸付け)

**第 69 条**

- 6 地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産（同法第二百三十八条第三項に規定する行政財産をいう。次項から第十項まで及び次条第五項から第八項までにおいて同じ。）を選定事業者へ貸し付けることができる。
- 7 前項に定めるもののほか、地方公共団体は、選定事業者が特定建物の全部又は一部を所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該選定事業者へ貸し付けることができる。
- 8 前二項に定めるもののほか、地方公共団体は、前項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が特定民間施設を選定事業の終了の後においても引き続き所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者に貸し付けることができる。
- 9 前三項に定めるもののほか、地方公共団体は、第七項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた選定事業者が特定民間施設を譲渡しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定民間施設を譲り受けようとする者（当該公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。）へ貸し付けることができる。
- 10 前項の規定は、第八項又は前項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定民間施設（特定民間施設であった施設を含む。）を譲渡しようとする場合について準用する。この場合において、前項中「当該公共施設等の管理者等」とあるのは、「当該特定民間施設に係る公共施設等の管理者等（特定民間施設であった施設を譲渡しようとする場合にあっては、当該特定民間施設であった施設に係る公共施設等の管理者等）」と読み替えるものとする。
- 11 前各項の規定による貸付けについては、民法第六百四条並びに借地借家法（平成三年法律第九十号）第三条及び第四条の規定は、適用しない。
- 12 国有財産法第二十一条及び第二十三条から第二十五条までの規定は第一項から第五項までの規定による貸付けについて、地方自治法第二百三十八条の二第二項及び第二百三十八条の五第四項から第六項までの規定は第六項から第十項までの規定による貸付けについて、それぞれ準用する。

### 3) 民間収益施設の定義

民間収益施設については、「民間収益施設の併設・活用に係る官民連携事業 事例集 平成 28 年 8 月 国土交通省総合政策局政策課」において以下の様に定義されている。

#### 民間収益施設の併設・活用に係る官民連携事業 事例集 抜粋

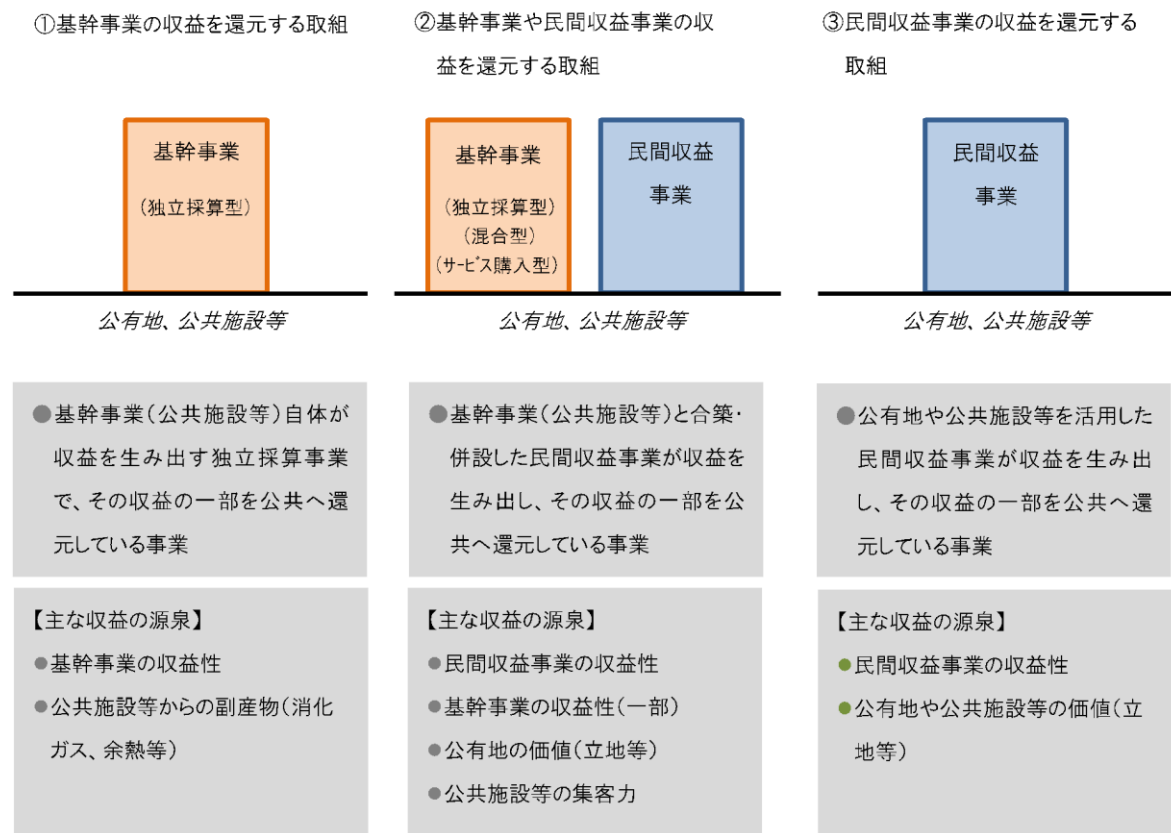
本業務では、民間収益施設の併設・活用等の取組について、以下のように定義する。

- ① 公共施設等の整備・運営事業としての基幹事業\*1自体が収益を生み出す事業で、その収益の一部を公共へ還元している事業
- ② 基幹事業(公共施設等)と合築・併設した民間収益事業\*2が収益を生み出し、その収益の一部を公共へ還元している事業
- ③ 公有地や公共施設等を活用した民間収益事業が収益を生み出し、その収益の一部を公共へ還元している事業

\*1 基幹事業 : 公共施設等〔公共施設(道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、上下水道等)、公用施設(庁舎、宿舍等)、公益的施設等(賃貸住宅、教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、駐車場等)、その他施設(情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設、観光施設、研究施設、船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星等)〕の整備・運営事業と定義する。

\*2 民間収益事業: 民間が収益を得るために実施する事業で、公共への収益還元(地代、運営権対価の支払い等)がある事業と定義する。

【図表 2】 民間収益施設の併設・活用等の取組の考え方 (基幹事業、民間収益事業)



公共への還元の仕組みについて、国内で実施されている取組を踏まえ、以下のように分類・整理する。

【図表 3】 公共への還元の仕組み

還元の仕組み		事業実施方法等	
直接還元 *1	①土地等の対価	売却代金	普通財産として売却
		借地料・貸付料〔売上連動、固定〕	行政財産・普通財産の貸付
		占用料・使用料〔売上連動、固定〕	行政財産の占用・使用許可
	②運営権対価〔売上連動、固定〕		運営権の設定
	③納付・負担金〔売上連動、固定〕		個別契約による事業実施
間接還元 *2	④配当金		株式会社等への出資
	⑤再投資		個別契約による事業実施
	⑥控除〔売上連動、固定〕		個別契約による事業実施
	⑦利用者還元〔利用料金値下げ、サービス向上〕		個別契約による事業実施

\*1 直接還元 :直接的に公共に収入として帰属するもの。帰属先としては、一般会計、特別会計、基金等が想定される。

\*2 間接還元 :公共の収入自体にはならないものの、実質的には公共の財政支出の削減につながるものや、収益の一部を公共サービスの維持・向上に資する事業・取組に還元されているもの。

旧田名部駅跡地における民間収益施設の導入にあたって、万一、民間収益事業が破綻した場合であっても基幹事業である市営住宅の事業に影響を与えない導入手法が必要である。

市営住宅と合築とした場合、民間収益事業が破綻すると施設の一部のみを除却することが難しいため、空き床として放置される可能性もある。

市営住宅としては、空き床のまま施設が残されると防犯面や居住環境として望ましい状況にならないため、民間収益事業の導入にあたっては、敷地を分割した別棟型とし、万一、破綻した場合には、民間収益施設のみを除却できる方がより望ましいと考える。

旧田名部駅跡地について借地型で民間収益施設の導入を図る場合、市が、事前に施設の解体費相当を保証金として預かっておけば、万一、民間収益事業が破綻した場合でも、最悪、市が保証金で更地化し、別の事業者の導入を図ることも可能となる。また、市は地代を徴収することで、民間事業者の得る収益の一部を市に還元できる。

#### 4) 旧田名部駅跡地における民間収益施設の導入スキーム

旧田名部駅跡地内の土地を民間収益施設用地として貸し付ける具体的なスキームとして以下の5つのパターンが考えられる。

表 民間収益施設用地として貸し付ける具体的なスキーム

導入形態	民間収益施設の導入パターン	
別棟型	パターン 1	民間収益施設用地部分を普通財産として買戻しを行い、民間事業者に土地を賃貸
	パターン 2	PFI 法に基づいて行政財産の土地となる民間収益施設用地を SPC に貸付け、SPC が民間収益事業を実施
	パターン 3	市営住宅のPFI 事業(BTO)に合わせて、民間収益事業となるPFI 事業(BOO)を同時に実施
	パターン 4	PFI 法に基づいて行政財産の土地となる民間収益施設用地を SPC に貸付け、SPC が行政財産の転貸により民間収益施設事業者が民間収益事業を実施
合築型	パターン 5	SPC が、民間収益施設を市営住宅の合築施設として整備し、PFI 法に基づいて民間収益施設を民間収益施設事業者に譲渡し、民間収益事業を実施

民間収益施設の導入パターンについて、以下にスキーム概要を検討、整理する。

なお、普通財産及び行政財産の貸付について、むつ市財務規則において以下のように規定されている。

表 むつ市財務規則第 147 条の2～第 151 条

<p>第 147 条の 2 次条から第 152 条までの規定は、行政財産を貸付けする場合にこれを準用する。</p> <p>(普通財産の貸付け及び貸付期間)</p> <p>第 148 条 普通財産を貸付けする場合には、借受けようとする者に対し、普通財産借受願(様式第 45 号)を提出させ、契約書案及び貸付料算定の根拠を明らかにした書面を作成しなければならない。</p> <p>2 普通財産の貸付期間は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 植樹を目的として土地を貸し付ける場合は、50 年以内</p> <p>(2) 建物の所有を目的とし、借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 22 条に規定する定期借地権を設定して土地を貸し付ける場合は、50 年</p> <p>(3) 専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。)の所有を目的とし、借地借家法第 23 条に規定する事業用定期借地権を設定して土地を貸し付ける場合は、50 年未満</p> <p>(4) 前 2 号に掲げる場合を除き、建物の所有を目的として土地を貸し付ける場合は、30 年以内</p> <p>(5) 前各号に掲げる目的以外の目的のために土地を貸し付ける場合は、5 年以内</p> <p>(6) 土地以外の普通財産を貸し付ける場合は、5 年以内</p> <p>3 前項第 1 号及び第 4 号から第 6 号までに規定する貸付期間は、更新することができる。この場合において、更新することができる期間は、前項第 1 号に係る更新にあっては 30 年、前項第 4 号から第 6 号までに係る更新にあっては当該各号に定める年数を超えることができない。</p>
---

(貸付料)

第 149 条 普通財産の貸付料は、適正な評価額によるものとする。

(担保及び保証人)

第 150 条 普通財産を貸し付ける場合は、相当の担保を提供させ、又は適当と認められる保証人を立てさせなければならない。ただし、市長において特に必要がないと認めたときは、この限りでない。

2 第 200 条及び第 201 条の規定は、前項の規定により担保を提供させた場合にこれを準用する。

(遵守事項等)

第 151 条 普通財産の借受人は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、特に市長の承認を受けたときは、この限りでない。

(1) 借受財産を転貸しないこと。

(2) 借り受けた権利を譲渡しないこと。

(3) 借受財産の原状を変更し、又はこれに工作を加えないこと。

(4) 借受財産の使用目的又は用途を変更しないこと。

2 普通財産を無断で使用し、又はこれにより収益したものについては、その使用を中止させ、これにより生じた損害を賠償させなければならない。

① パターン 1: 民間収益施設用地部分を普通財産として買戻しを行い、民間事業者に土地を賃貸するスキーム

<p>スキーム概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間収益施設用地が普通財産であれば、土地の貸付が可能となるため、特別会計から市が土地を買い戻す際に、交付金を導入せず一般会計で普通財産として買戻しを行う。</li> <li>市営住宅の PFI 事業にあわせて民間事業者が普通財産をむつ市財務規則第 148 条に基づき、借地借家法に基づく定期借地権により賃貸する。</li> <li>民間収益施設を実施する民間事業者については、事業の一体性を考慮し、市営住宅の PFI 事業の SPC のメンバーになる民間事業者を想定するが、民間収益施設の事業については、市有地有効活用事業として別事業とし公募選定して実施することも考えられる。</li> </ul>						
<p>スキームのストラクチャー</p>	<p><b>市営住宅と民間収益施設 (民間が借地し事業実施)</b></p> <table border="1"> <tr> <td>市営住宅 PFI 事業 (BTO 等)</td> <td>民間収益施設 (民間が借地し事業実施)</td> </tr> <tr> <td>市営住宅：行政財産</td> <td>民間収益施設事業者に貸付 (普通財産)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">旧田名部駅跡地</td> </tr> </table> <p><b>【市営住宅と同一事業で実施する場合】</b></p> <pre>     graph LR       M[Mうつ市] -- PFI 事業 --&gt; SPC1[市営住宅 PFI の SPC]       SPC1 -- サービス提供 --&gt; I[入居者]       M -- 普通財産貸付 (定期借地) --&gt; SPC2[民間収益施設事業者]       SPC2 -- 出資 --&gt; SPC1       SPC2 -- 利用 --&gt; U[利用者]       U -- 利用 --&gt; SPC2     </pre> <p><b>【市営住宅と別事業で実施する場合】</b></p> <pre>     graph LR       M[Mうつ市] -- PFI 事業 --&gt; SPC[SPC]       SPC -- サービス提供 --&gt; I[入居者]       M -- 普通財産貸付 (定期借地) --&gt; SPC2[民間収益施設事業者]       SPC2 -- 地代 --&gt; M       SPC2 -- 利用 --&gt; U[利用者]       U -- 利用 --&gt; SPC2     </pre>	市営住宅 PFI 事業 (BTO 等)	民間収益施設 (民間が借地し事業実施)	市営住宅：行政財産	民間収益施設事業者に貸付 (普通財産)	旧田名部駅跡地	
市営住宅 PFI 事業 (BTO 等)	民間収益施設 (民間が借地し事業実施)						
市営住宅：行政財産	民間収益施設事業者に貸付 (普通財産)						
旧田名部駅跡地							
<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特別会計で土地を取得する際に、市営住宅整備のための取得しており、市営住宅以外の用途に活用することに対して議会の理解が必要。</li> <li>普通財産として買戻すことについて議会の承認が必要。</li> <li>市の財政状況が厳しい中、交付金等の活用ができない普通財産として買戻すための財源確保が難しい。</li> <li>土地買戻の時点（事業者公募前）で行政財産と普通財産の範囲が確定するため、事業者の提案に基づく施設計画に制限が生じる。</li> </ul>						

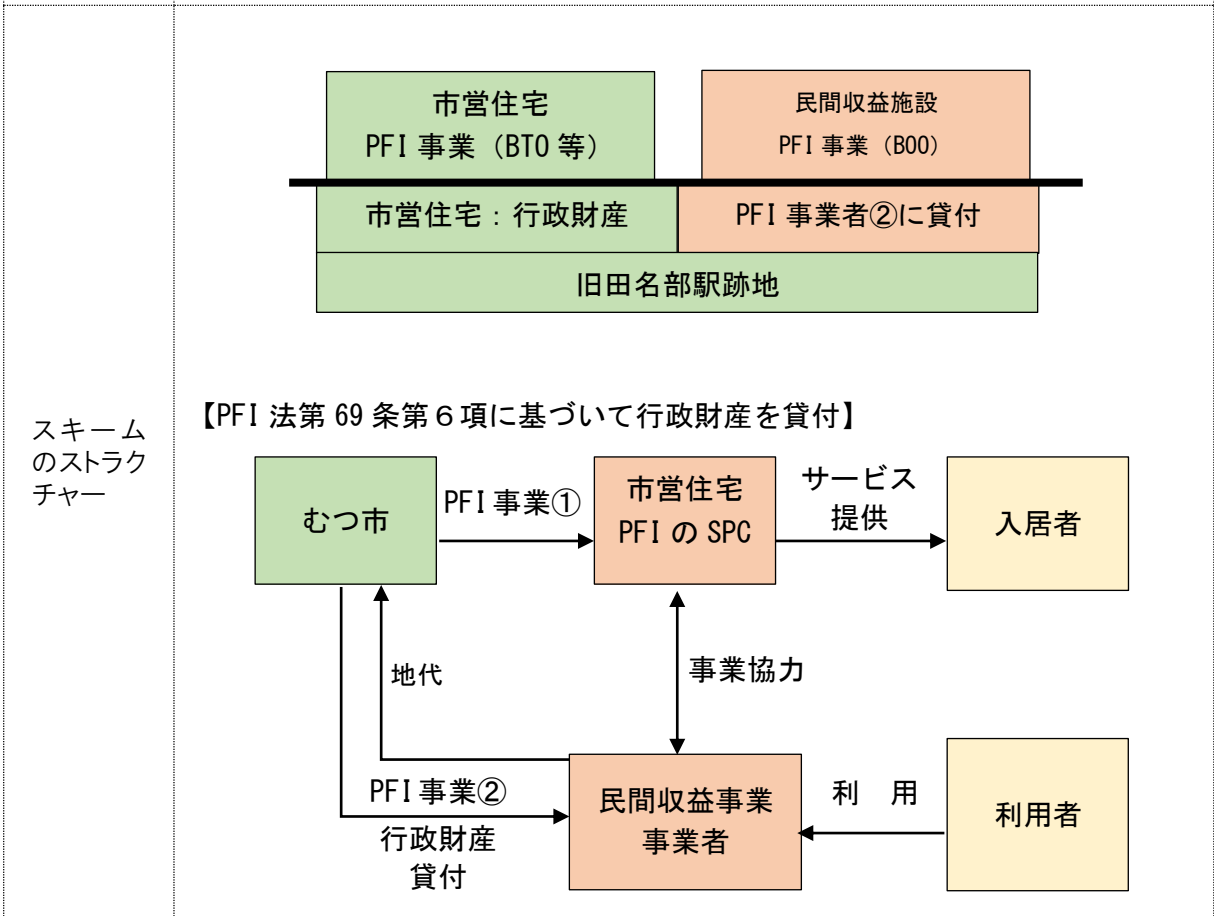
② パターン2：PFI 法に基づいて行政財産の土地となる民間収益施設用地を SPC に貸付け、SPC が民間収益事業を実施するスキーム

<p>スキーム概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI 法第 69 条第 6 項に基づいて、行政財産である土地を選定事業者（SPC）に貸付、SPC が民間収益事業を実施する。</li> <li>・行政財産の貸付については、市営住宅の PFI 事業期間（15 年）となり、貸付期間終了後は更地返還を行う。</li> <li>・民間収益施設の土地は、SPC が借地するため民間収益施設の所有も SPC となり、SPC が民間収益施設の整備を行う。</li> <li>・SPC に民間収益施設の事業リスクが波及しないように、SPC から収益事業を行う構成企業又は協力企業に事業の業務委託を行い、事業リスクをパススルーする形態とする。</li> </ul>
<p>スキームのストラクチャー</p>	
<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の PFI 事業に対して民間収益施設の事業リスクが波及しないように、民間収益事業を行う構成企業が SPC に施設整備相当を出資又は SPC が施設整備費に対する借入に対する債務保証をするなど SPC が行う整備費に対するリスクを持たない仕組みが必要。</li> <li>・SPC による民間収益事業の実施となるため、金融機関にとっては確実なパススルーを求める。そのため、金融機関の判断が重要となる</li> </ul>



③ パターン3:市営住宅のPFI事業(BT0)に合わせて、民間収益事業となるPFI事業(B00)を同時に実施するスキーム

<p>スキーム概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅のPFI事業と民間収益施設のPFI事業を別事業、同時期公募・選定で実施する。</li> <li>市営住宅PFI事業の事業者1と民間収益施設のPFI事業の事業者2は、協力・連携することを条件に提示し、事業者を募集する。</li> <li>PFI法第69条第6項に基づき、民間収益施設の事業を行う土地(行政財産)を選定事業者(事業者2)に貸付、民間収益施設の事業を実施する。</li> <li>民間収益施設の行政財産の貸付については、民間収益施設のPFI事業期間となる。</li> </ul>
---------------	---

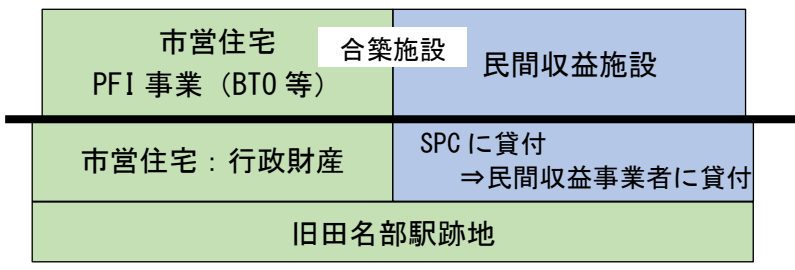
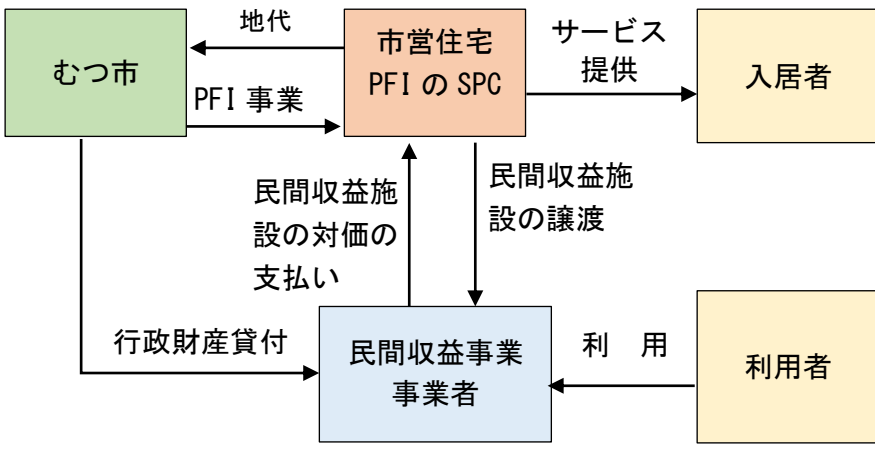


<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅のPFI事業と民間収益施設のPFI事業が一体と事業として機能するため、両事業へ事業者の応募が確実にあることが必要。</li> <li>民間収益事業の事業者(PFI事業②の事業者)は、土地が行政財産であるため、原則、土地の権利(借地権)を担保にできないため、コーポレートのファイナンスとして民間収益事業者の与信が重要。</li> <li>民間収益事業の事業者が撤退しても更地化できるように、市は、十分な保証金(解体費用相当)を確保する必要がある。そのため、資金力のある企業が必要。</li> <li>民間収益事業もPFI事業で実施するため、PFI法第2条に定める対象施設であることが必要(賃貸住宅や福祉施設等)。</li> </ul>
-----------	---

④ パターン 4 : PFI 法に基づいて行政財産の土地となる民間収益施設用地を SPC に貸付け、SPC が行政財産の転貸により民間収益事業者が事業を実施するスキーム

<p>スキーム概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ PFI 法第 69 条第 6 項に基づいて、行政財産である土地を選定事業者（SPC）に対し貸付を行う。</li> <li>・ SPC は、むつ市財務規則第 147 条の 2 及び第 151 条のただし書きにある市長の承認を受けた場合に基づき、行政財産である土地を民間収益施設の事業者へ転貸する。</li> <li>・ 民間収益施設の事業者は、自らの資金調達で民間収益施設を整備・運営する。</li> <li>・ 行政財産の転貸については、市営住宅の PFI 事業期間（15 年）となり、貸付期間終了後は更地返還を行う。</li> </ul>
<p>スキームのストラクチャー</p>	<p>【PFI 法第 69 条第 6 項及びむつ市財務規則第 147 条の 2 及び第 151 条に基づいて行政財産を貸付】</p> <pre>     graph TD       City[むつ市] -- "PFI 事業" --&gt; SPC[市営住宅 PFI の SPC]       City -- "行政財産貸付" --&gt; SPC       SPC -- "地代" --&gt; City       SPC -- "サービス提供" --&gt; Residents[入居者]       SPC -- "行政財産の転貸" --&gt; Private[民間収益事業 SPC 構成企業]       Private -- "転貸料" --&gt; SPC       Private -- "利用" --&gt; Users[利用者]   </pre>
<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政財産の転貸は、PFI 事業期間内となるため市営住宅が BTO 方式 15 年程度の事業期間では、民間収益施設は小規模なものとなる。</li> <li>・ 行政財産の転貸については、むつ市財務規則第 151 条のただし書きを運用するため、市長の承認が必要となる。</li> <li>・ 民間収益事業の事業者が撤退しても更地化できるように、市は、十分な保証金（解体費用相当）を確保する必要がある。そのため、資金力のある企業が必要。</li> </ul>

⑤ パターン 5:SPC が、民間収益施設を市営住宅の合築施設として整備し、PFI 法に基づいて民間収益施設を民間収益事業者に譲渡し、民間収益事業を実施するスキーム

<p>スキーム概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ PFI 法第 69 条に基づいて、行政財産である合築する民間収益施設用地の土地を選定事業者（SPC）に貸付を行う。</li> <li>・ SPC は、民間収益施設事業者に民間収益施設を譲渡（行政財産の土地の貸付を受ける権利も含む）する。</li> <li>・ SPC は、民間収益施設を整備した整備費を民間収益施設事業者に譲渡（売却）することで民間収益施設の整備費を回収する。</li> <li>・ 民間収益施設の事業者は、自らの資金調達で民間収益施設を整備・運営する。</li> <li>・ 民間収益施設は、PFI 法第 69 条第 8 項に基づいて市営住宅の PFI 事業終了後も市から土地の貸付を受けて、事業を継続。</li> </ul>
<p>スキームのストラクチャー</p>	 <p>【PFI 法第 69 条第 7 項～第 9 項に基づいて行政財産を貸付】</p> 
<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市営住宅と合築する施設として事業の安定性の高い民間収益施設の導入が望ましい。</li> <li>・ 民間収益事業の事業者が撤退しても更地化できるように、市は、十分な保証金（解体費用相当）を確保する必要がある。そのため、資金力のある民間収益事業者が必要。</li> </ul>

4) 民間収益施設導入手法の比較

表 PPP 手法の比較

項目	別棟型				合築型
	パターン1	パターン2	パターン3	パターン4	パターン5
概要	民間収益施設用地部分を普通財産として買戻しを行い、民間事業者に土地を賃貸するスキーム	PFI 法に基づいて行政財産の土地となる民間収益施設用地を SPC に貸付け、SPC が民間収益事業を実施するスキーム	市営住宅の PFI 事業(BTO)に合わせて、民間収益事業となる PFI 事業(B00)を同時に実施するスキーム	PFI 法に基づいて行政財産の土地となる民間収益施設用地を SPC に貸付け、SPC が行政財産の転貸により民間収益施設事業者が民間収益事業を実施するスキーム	SPC が、民間収益施設を市営住宅の合築施設として整備し、PFI 法に基づいて民間収益施設を民間収益施設事業者に譲渡し、民間収益事業を実施するスキーム
事業スキーム					
民間収益施設					
事業主体	民間収益事業者	市営住宅 PFI 事業の SPC (民間収益施設事業者に委託)	民間収益事業者 (PFI 事業②)	民間収益事業者	民間収益事業者
施設整備	民間収益事業者	市営住宅 PFI 事業の SPC	民間収益事業者	民間収益事業者	民間収益事業者
事業期間	借地借家法に基づく定期借地権の期間	市営住宅の PFI 事業期間(15 年)	民間収益施設の PFI 事業の事業期間	市営住宅の PFI 事業期間(15 年)	任意に定める事業期間
市からの土地の貸付先	民間収益事業者	市営住宅 PFI 事業の SPC	民間収益事業者 (PFI 事業②)	市営住宅 PFI 事業の SPC	民間収益事業者
民間収益施設の土地の貸付に関する法令等	・借地借家法 ・むつ市財務規則(第 148 条)	・PFI 法第 69 条第6項 ・むつ市財務規則(第 147 条の2)	・PFI 法第 69 条第6項 ・むつ市財務規則(第 147 条の2)	・PFI 法第 69 条第6項 ・むつ市財務規則(第 147 条の2及び第 151 条のただし書き運用)	・PFI 法 69 条7項~11項 ・むつ市財務規則(第 147 条の2)
スキーム上のメリット	・普通財産となるため土地の貸付が容易。 ・PFI 事業期間にとらわれず、民間収益施設の継続が可能。 ・民間収益施設の用途の自由度が高い。	・PFI 法を活用した単純な行政財産の貸付が可能。 ・民間収益施設の用途の自由度が高い。	・PFI 法を活用した単純な行政財産の貸付が可能。 ・パターン 4 の行政財産の転賃も活用すれば、賃貸型の事業運営も可能。 ・市営住宅 PFI 事業の事業期間にとらわれず民間収益施設の運営が可能。	・1 つの PFI 事業内で賃貸型の事業運営が可能。 ・民間収益施設の用途の自由度が高い。	・PFI 事業期間にとらわれず、民間収益施設の継続が可能。 ・パターン 4 の行政財産の転賃も活用すれば、賃貸型の事業運営も可能。 ・市営住宅 PFI 事業の SPC の民間収益施設整備費の回収が確実。
スキーム上のデメリット	・普通財産として民間収益施設用地の取得が難しい。 ・土地買戻しの時点(事業者公募前)で行政財産と普通財産の範囲が確定するため、事業者の提案に基づく施設計画に制限が生じる。	・民間収益施設の整備費に対するリスクを SPC が持たないようなスキームが必要。 ・民間収益施設の事業期間が市営住宅の PFI 事業期間(15 年)となり、大きな投資が伴う事業がしにくい。	・2 つの PFI 事業を同時期に実施するため、事業発注に係る労力が必要。 ・民間収益施設とできる施設が PFI 法第 2 条に定義される施設のみとなる(賃貸住宅や福祉施設)。	・民間収益施設事業者が撤退した場合は、市営住宅 PFI 事業の SPC は貸付料の支払い原資がなくなる。 ・民間収益施設の事業期間が市営住宅の PFI 事業期間(15 年)となり、大きな投資が伴う事業がしにくい。	・市営住宅との合築となるため、施設計画が制限される可能性がある。 ・民間収益施設の運営が破綻した場合、解体がしにくく、民間収益施設の再譲渡が必要。
評価	×	△ 民間収益施設の事業期間が確保できない	○	△ 民間収益施設の事業期間が確保できない	○

### 5.3 旧田名部駅跡地及び文京町団地敷地内における事業スキーム

市営住宅整備の事業スキーム及び民間収益施設の導入の事業スキームの検討をふまえ、旧田名部駅跡地、文京町団地敷地における事業内容を整理すると以下のように整理できる。

表 各用地における事業内容

項目	旧田名部駅跡地	文京町団地敷地	
事業手法	PFI方式		
事業方式	BTO方式又はBOT方式		
事業期間	<p>【 BTO方式の場合 】 維持管理費のうち修繕費用は、計画修繕分は含まず、経常修繕分のみ含む。 事業期間は 15 年程度。</p> <p>【 BOT方式の場合 】 維持管理費のうち修繕費用は、計画修繕を含み事業期間は 20 年程度。</p>		
事業形態	市営住宅：サービス購入型 民間収益施設：独立採算型		
民間収益施設の事業スキーム	<p>■ 民間収益施設BOO型又は市営住宅合築型</p> <p>【 民間収益施設BOO型 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者は、民間収益施設が整備される土地の地代を市に支払う。</li> <li>・ 民間収益施設としてPFI法に定められる賃貸住宅(地域優良賃貸住宅)や福祉施設(デイサービス等高齢者福祉施設)を導入。</li> </ul> <p>【 市営住宅合築型 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者は、民間収益施設の延床面積割合分の土地の地代を市に支払う。</li> <li>・ 民間収益施設として賃貸住宅(地域優良賃貸住宅)や福祉施設(デイサービス等高齢者福祉施設)、商業施設等を導入。</li> </ul>	<p>■ 市営住宅集約建替に必要な用地以外は用途廃止、普通財産化</p> <p>■ 用途廃止して普通財産化した用地については、売却又は貸付</p>	
PFI事業の業務範囲	市営住宅整備	・施設設計、施設整備	
	維持管理	<p>【 BTO方式の場合 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法定点検、経常修繕</li> </ul>	<p>【 BOT方式の場合 】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法定点検、経常修繕、計画修繕</li> </ul>
	その他業務	・ 入居者移転支援業務	
	付帯事業	・ 地域優良賃貸住宅、福祉施設、商業施設	・ 地域優良賃貸住宅、宅地分譲
	余剰地活用	・ 山田町、金曲、品ノ木は宅地分譲等の民間事業者による活用	

## 5.4 民間事業者の参画可能性

「2.5 マーケットサウンディングの実施」において整理した市内企業へのマーケットサウンディング結果をもとに、市内企業による本事業への参画可能性について整理する。

### (1) PFI 事業への対応

#### 1) 実施体制の構築

- ・各社からコンソーシアムの組成について前向きな回答が聞かれ、社会福祉法人も協力企業として参画するとのコメントがあった。また各企業は、地元における強力な業務ネットワークを有しており、業務を完遂できる体制が組めるものと思われる。
- ・金融機関からはコンソーシアムの組成サポートについて前向きな回答があった。これにより、SPCの組成段階・運営段階において、テクニカルなサポートが見込めるものと思われる。

#### 2) 技術的対応

- ・建設企業からは、技術的には地元建設業者での対応が可能とのコメントを得ており、また、設計・設備企業との連携体制を有していることから、施設整備の技術的な問題点はないと思われる。
- ・不動産会社からは、サービス付き高齢者向け住宅を行う可能性があるとの回答を得ており、今後、事業スキームや役割分担などの条件整備において魅力付けを行うことで、参画が期待できる。

#### 3) 資金調達

- ・マーケットサウンディングでは、金融機関から参画の強い意向が示され、他の金融機関との協調融資による事業への参画について積極的な意向が示された。
- ・地元で十分な実績を有する企業によりコンソーシアムを組成することで、十分な融資が見込めるものと考えられる。

### (2) 維持管理業務への対応

- ・維持管理業務については、地元不動産会社から対応可能との回答を得ているため、対応は可能と考えられる。

### (3) 既存市営住宅跡地や文京町団地余剰地の活用への対応

- ・建設企業、不動産業者の連携により、余剰地における宅地等の再整備から分譲までの業務は可能と考えられる。

以上より、地元を中心とする事業者による本事業への参画と、十分な品質を確保した業務の実施は可能と考えられる。

## 5.5 事業採算性の比較検討

### (1) VFMの算定

#### 1) 算定条件の整理

##### ① 整備の方法及び事業スキーム

- ・旧田名部駅跡地及び文京町団地の2団地に、市営住宅7団地を集約建替するため約100戸の住戸を整備。
- ・事業スキームはBTOまたはBOT方式とし、業務範囲は、施設設計、施設施工、維持管理業務、入居者移転支援業務、既存市営住宅跡地ならびに文京町団地余剰地活用業務（山田町団地、金曲団地、品ノ木団地、文京町団地の一部）とする。
- ・維持管理業務の期間は、以下のとおりとする。

BTO方式の場合：維持管理費のうち修繕費用は、経常修繕分のみ含むものとし、事業期間は15年程度

BOT方式の場合：維持管理費のうち修繕費用は、計画修繕分を行うこととし、事業期間は20年程度

- ・測量、ボーリングはPFI事業発注前に市が実施し、設計に必要な情報として提供するものと想定し、従来型整備による事業期間中のライフサイクルコスト（以下、PSC）、PFIによる事業期案中のライフサイクルコスト（以下、PFILCC）の双方で同額がかかるものとしてVFM算定では考慮しない。
- ・市営住宅の施設設計、施設施工、維持管理業務、入居者移転支援業務の範囲でPSCとPFILCCを比較。PFILCCでは、民間収益施設の土地の貸付料を見込む。既存市営住宅跡地及び文京町団地余剰地活用部分については、PSCの場合もPFILCCの場合も同額で売却できると想定し、VFM算定では考慮しない。

##### ② 施設計画

- ・旧田名部駅跡地及び文京町団地の施設計画は、第3章・第4章で示したとおりであるが、以下に諸元を再掲する。

表（仮称）田名部まちなか団地の住戸数、面積、駐車場台数

項目	内容			
構造	RC造 4階建て			
住戸タイプ	単身用 36.90 m <sup>2</sup>	夫婦用 45.00 m <sup>2</sup>	家族用 59.40 m <sup>2</sup>	合計
戸数	35	17	10	62
延べ床面積	1,291.50 m <sup>2</sup>	765.00 m <sup>2</sup>	594.00 m <sup>2</sup>	2,650.50 m <sup>2</sup>
駐車場台数	67台			

表 文京町団地の住戸数、面積、駐車場台数

項目	内容			
構造	RC造 4階建て			
住戸タイプ	単身用 36.00 m <sup>2</sup>	夫婦用 48.00 m <sup>2</sup>	家族用 60.00 m <sup>2</sup>	合計
戸数	30	6	4	40
延べ床面積	1,080.00 m <sup>2</sup>	288.00 m <sup>2</sup>	240.00 m <sup>2</sup>	1,608.00 m <sup>2</sup>
計画台数	62台			

- ・外構整備は、駐車場及び簡易な植栽程度を想定。

※公園整備及び集会所は規模、整備レベルが未定であるため、今回は含めず試算。

### ③ 住宅整備関連費用の積算

- ・住宅整備費は、標準建設費、高齢者特例加算、EV 加算を見込んで試算。
- ・設計・監理料は、平成 28 年 2 月「官庁施設の設計業務等積算要領」に基づき積算。
- ・PFILCC の時の整備費及び設計費は、設計施工による効率化を想定し縮減率を 10%と設定。

### ④ 維持管理費、入居者移転支援業務の積算

- ・維持管理費用（修繕費除く）は、市提示の金額を管理戸数で割り、戸当たり単価としたものに住戸数を掛けて積算。PFILCC の維持管理費用は、設計費及び建設費と同様の 5~10%縮減率を設定。
- ・修繕費は、長寿命化計画策定指針で示されている修繕乗率に、住宅整備費を掛けて積算。
- ・BTO 方式の場合は、計画修繕部分は PFI 事業の時も市が実施することとして経常修繕のみを見込む。
- ・BOT 方式の場合は、計画修繕部分も PFI 事業で PFI 事業者が実施することとして、修繕乗率全体を見込む。
- ・入居者移転支援業務の人件費は、PSC では市職員の人件費を参入する。また PFILCC では、必要な業務に概ねの人工を検討し委託料として積算・参入する。
- ・入居者移転支援業務に必要な実費は、PSC も PFILCC 同額として比較対象としない。

### ⑤ 交付金、起債、民間資金の設定

#### 【 整備費に対する交付金又は補助金 】

- ・整備費に対する交付金対象割合は、PSC で 80%、PFILCC で 100%と、PFI 事業の導入効果を見込むものとする。
- ・BTO 方式の場合、施設整備費は、PSC、PFILCC 共に交付対象に対して社会資本整備総合交付金 45%を充当する。
- ・BOT 方式の場合、施設整備費は、PSC は交付対象に対して社会資本整備総合交付金 45%を充当。PFILCC は、公営住宅整備費補助金 50%（民間直接補助）を充当。

#### 【 家賃のうち入居者負担額以外の負担額に対する交付金又は補助金 】

- ・BTO 方式の場合、入居者負担額以外の負担額に対して PSC、PFILCC 共に家賃低廉化事業として交付金 45%を充当する。
- ・BOT 方式の場合、入居者負担額以外の負担額に対して PSC は、入居者負担額以外の負担額に対して家賃低廉化事業として交付金 45%を充当する。PFILCC は、家賃対策調整補助金 50%を充当する。

#### 【 起 債 】

- ・PSC 時の起債は、交付金裏について公営住宅事業債を充当、起債金利 0.4%、返済期間 15 年（PFI 事業期間と合わせる）、据え置き期間 3 年とする。

#### 【 民間資金 】

- ・民間資金については、最近の金利スワップレート対 TIBOR の 0.47%に利鞘（スプレッド）30bp（0.3%）を乗せて 0.8%とする。返済期間は BTO 方式 15 年、BOT 方式 20 年とし、据え置き期間は見込まない。

### ⑥ その他

- ・PFI 事業を実施する際に必要となる、PFI 特有の費用について、概算して算入。なお、市へのアドバイザー費用は 2,500 万円を想定。



## 2) 各プラン・スキームにおけるVFMの算定

以上の条件のもとに、(仮称)田名部まちなか団地及び文京町団地のモデルプランにおけるPSC(公共が自ら実施した場合における事業期間全体の財務負担額)及びPFILCC(PFI事業を導入した場合の事業期間全体の財務負担額=民間事業者への支払額)を算定し、両者の比較によりVFMを算定すると以下のとおりである。

なお、第3章で検討したとおり、(仮称)田名部まちなか団地は、民間収益施設を市営住宅とは別棟で整備する案(別棟案)と、市営住宅と民間収益施設を合築する案(合築案)で算定を行う。文京町団地のモデルプランは、共通とする

### ① 別棟案【BT0方式の場合】

【単位：千円】

PSC				現在価値後	実施金額	PFILCC				現在価値後	実施金額
支出	建設費・設計費			1,533,955	1,629,280	割賦元利	建設費・設計費			554,896	720,290
							SPC設立費用				
							金融関連費用				
							民間アドバイザー費用				
							保険料(建中期間)				
						SPC運営費用(建中期間)					
	維持管理運営費			65,522	81,172	サービス料	維持管理運営費			154,536	198,888
							SPC運営費				
					金融関連費用						
					保険料						
					法人税						
					税引後利益						
					支払金利(借入)						
						起債返済(元利)			231,724	314,745	
						交付金+起債			828,075	881,009	
						アドバイザーフィー			20,756	21,296	
						消費税			121,785	142,192	
	小計(A)			2,455,420	2,829,416		小計(a)			1,911,772	2,278,420
収入	起債(元金)			889,201	946,000	収入	起債返済(元金)			271,721	289,000
	交付金			553,422	588,880		交付金			622,599	662,490
	家賃収入 田名部			321,847	418,467		地方消費税			21,602	25,666
	家賃収入 文京			194,751	256,705		家賃収入 田名部			321,847	418,467
	地方消費税			27,191	29,077		家賃収入 文京			194,751	256,705
							田名部 貸地権利金			6,180	6,675
							田名部 地代			6,152	8,000
							法人住民税			2,092	2,713
	小計(B)			1,986,412	2,239,129		小計(b)			1,446,944	1,669,716
リスク調整前 (A)-(B)				469,008	590,287						
リスク調整 (保険料負担分を計上)	建設段階			16,602	17,666						
	維持管理運営段階			469	613						
	小計(C)			17,071	18,279						
リスク調整後 PSC (A)-(B)+(C)				486,079	608,566	PFILCC (a)-(b)					

項目	現在価値後	実施金額
PSC財政負担額(割引後)	486,079	608,566
PFI財政負担額(割引後)	464,828	608,704
VFM	差額	21,251
	割合	4.37%

② 別棟案【 BOT 方式の場合 】

【単位：千円】

PSC		現在価値後	実施金額	PFILCC		現在価値後	実施金額
支出	建設費・設計費	1,533,955	1,629,280	割賦元利	建設費・設計費	733,469	1,010,423
					SPC設立費用		
					金融関連費用		
					民間アドバイザー費用		
					保険料(建中期間)		
				SPC運営費用(建中期間)	サービス料	369,050	503,055
	維持管理運営費	220,936	329,130	維持管理運営費			
				SPC運営費			
				金融関連費用			
				保険料			
			法人税				
			税引後利益				
			支払金利(借入)				
			起債返済(元利)	0	0		
			交付金+起債	611,057	650,069		
			田名部 計画修繕 一時払い	76,864	94,542		
			文京町 計画修繕 一時払い	54,826	69,189		
			アドバイザーフィー	20,756	21,296		
			消費税	133,729	168,378		
	小計 (A)	2,588,042	3,106,852	小計(a)	1,999,751	2,516,952	
収入	起債(元金)	889,201	946,000	収入	起債返済(元金)	0	0
	交付金	553,422	588,880		交付金	659,941	702,074
	家賃収入 田名部	390,191	534,823		地方消費税	28,417	35,780
	家賃収入 文京	244,698	342,273		家賃収入 田名部	413,689	566,858
	地方消費税	29,833	33,292		家賃収入 文京	260,562	364,464
					田名部 貸地権利金	6,180	6,675
					田名部 地代	7,612	10,500
					法人住民税	142,353	190,215
	小計 (B)	2,107,345	2,445,268	小計(b)	1,518,754	1,876,566	
リスク調整前 (A)-(B)		480,697	661,584				
リスク調整 (保険料負担分を計上)	建設段階	16,602	17,666				
	維持管理運営段階	2,023	3,093				
	小計 (C)	18,625	20,759				
リスク調整後 PSC (A)-(B)+(C)		499,322	682,343	PFILCC (a)-(b)		480,997	640,386

項 目		現在価値後	実施金額
PSC財政負担額(割引後)		499,322	682,343
PFI財政負担額(割引後)		480,997	640,386
VFM	差額	18,325	
	割合	3.67%	

③ 合築案【 BT0 方式の場合 】

【単位：千円】

PSC		現在価値後	実施金額	PFILCC		現在価値後	実施金額	
支出	建設費・設計費	1,534,951	1,630,328	割賦元利	建設費・設計費	555,380	720,912	
					SPC設立費用			
					金融関連費用			
					民間アドバイザー費用			
					保険料(建中期間)			
					SPC運営費用(建中期間)			
		維持管理運営費	65,556	81,216	サービス料	維持管理運営費	154,536	198,888
						SPC運営費		
						金融関連費用		
						保険料		
				法人税				
				税引後利益				
	起債返済(元利)	728,762	983,166		支払金利(借入)			
				起債返済(元利)	231,724	314,745		
				交付金+起債	828,479	881,434		
				アドバイザーフィー	20,756	21,296		
	消費税	128,040	136,923	消費税	121,854	142,272		
	小計(A)	2,457,309	2,831,633	小計(a)	1,912,729	2,279,547		
収入	起債(元金)	890,151	947,000	収入	起債返済(元金)	271,721	289,000	
	交付金	553,809	589,287		交付金	623,035	662,948	
	家賃収入 田名部	321,847	418,467		地方消費税	21,616	25,683	
	家賃収入 文京	194,751	256,705		家賃収入 田名部	321,847	418,467	
	地方消費税	27,208	29,096		家賃収入 文京	194,751	256,705	
					田名部 貸地権利金	4,434	4,789	
					田名部 地代	4,417	5,744	
					法人住民税	2,091	2,712	
					小計(b)	1,443,912	1,666,048	
		小計(B)	1,987,766		2,240,555			
リスク調整前 (A)-(B)		469,543	591,078	PFILCC (a)-(b)		468,817	613,499	
リスク調整 (保険料負担分を計上)	建設段階	16,614	17,678					
	維持管理運営段階	469	613					
	小計(C)	17,083	18,291					
リスク調整後 PSC (A)-(B)+(C)		486,626	609,369					

項 目		現在価値後	実施金額
PSC財政負担額(割引後)		486,626	609,369
PFI財政負担額(割引後)		468,817	613,499
VFM	差額	17,809	
	割合	3.66%	

④ 合築型【 BOT 方式の場合 】

【単位：千円】

PSC		現在価値後	実施金額	PFILCC		現在価値後	実施金額	
支出	建設費・設計費	1,534,951	1,630,328	割賦 元利	建設費・設計費	734,307	1,011,565	
					SPC設立費用			
					金融関連費用			
					民間アドバイザー費用			
					保険料(建中期間)			
					SPC運営費用(建中期間)			
		維持管理運営費	221,079	329,346	サー ビス 料	維持管理運営費	369,050	503,055
						SPC運営費		
						金融関連費用		
						保険料		
				法人税				
				税引後利益				
	起債返済(元利)	693,500	992,818		支払金利(借入)			
					起債返済(元利)	0	0	
					交付金+起債	611,057	650,069	
					田名部 計画修繕 一時払い	76,957	94,657	
					文京町 計画修繕 一時払い	54,826	69,189	
					アドバイザーフィー	20,756	21,296	
	消費税	140,482	156,774		消費税	133,790	168,462	
	小計 (A)	2,590,012	3,109,266		小計 (a)	2,000,743	2,518,293	
収入	起債(元金)	890,151	947,000	収入	起債返済(元金)	0	0	
	交付金	553,809	589,287		交付金	659,941	702,074	
	家賃収入 田名部	390,191	534,823		地方消費税	28,430	35,798	
	家賃収入 文京	244,698	342,273		家賃収入 田名部	413,689	566,858	
	地方消費税	29,852	33,314		家賃収入 文京	260,562	364,464	
					田名部 貸地権利金	4,434	4,789	
					田名部 地代	5,465	7,539	
					法人住民税	142,351	190,213	
	小計 (B)	2,108,701	2,446,697		小計 (b)	1,514,872	1,871,735	
リスク調整前 (A)-(B)		481,311	662,569					
リスク調整 (保険料負担分を計 上)	建設段階	16,614	17,678					
	維持管理運営段階	2,024	3,095					
	小計 (C)	18,638	20,773					
リスク調整後 PSC (A)-(B)+(C)		499,949	683,342	PFILCC (a)-(b)		485,871	646,558	

項	目	現在価値後	実施金額
PSC	財政負担額(割引後)	499,949	683,342
PFI	財政負担額(割引後)	485,871	646,558
VFM	差額	14,078	
	割合	2.82%	

## (2) VFM 算定結果を踏まえた検討

以上で算定した PSC、PFILCC（いずれも現在価値）、VFM の算定結果を一覧で下表に示す。

別棟・合築いずれのモデルプランにおいても、BTO 方式も BOT 方式も 3~4%程度の VFM を確保している。

表 VFM 算定結果一覧表

プラン		別棟案		合築案	
スキーム		BTO 方式	BOT 方式	BTO 方式	BOT 方式
	PSC 財務負担額(千円)	486,079	499,322	486,626	499,949
	PFI 財務負担額(千円)	464,828	480,997	468,817	485,871
VFM	差額	21,251	18,325	17,809	14,078
	割合	4.37%	3.67%	3.66%	2.82%

この結果を踏まえ、VFM としては、どの方式も大きな差はないが、プラン、スキームによって PFI 事業を実施した時の財務負担額に差がある。

この差は、交付金の活用か補助金の活用か、民間収益施設が別棟か合築かによるものであるため、事業実施段階での交付金、補助金の状況、民間収益施設の導入手法をふまえ、決定することとする。

## 5.6 既存市営住宅跡地の活用

既存市営住宅跡地のうち、市街地に近く、生活利便性が確保でき、周辺において民間事業者による分譲が行われている土地について、戸建て分譲地として民間事業者による活用を図ることとする。

それ以外の用地については、民間事業者による活用が難しいと考えられるため市有地として残し、冬季の雪捨て場等への活用を図る。

表 既存市営住宅跡地の活用

対象敷地	活用方法
桜木町東	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途廃止した住宅の解体後、当面は雪捨て場等として活用、将来的に国道 388 号バイパスが整備された段階で民間事業者による沿道利用の可能性がある場合に民間事業者に譲渡又は賃貸を行う。</li> <li>・ 解体のみ PFI 事業内で実施。</li> </ul>
大湊上町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途廃止した住宅の解体後、当面は雪捨て場等として活用。</li> </ul>
文京町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市営住宅の集約建替用地として活用する部分以外は、民間事業者売却、賃貸により民間事業者による活用を図る(PFI 事業内で実施)。</li> </ul>
山田町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途廃止した住宅の解体後、民間事業者による余剰地活用として宅地分譲を実施。</li> </ul>
金曲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途廃止した住宅の解体後、民間事業者による余剰地活用として宅地分譲を実施。</li> </ul>
品ノ木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途廃止した住宅の解体後、民間事業者による余剰地活用として宅地分譲を実施。</li> </ul>
奥内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途廃止した住宅の解体後、当面は雪捨て場等として活用。</li> </ul>

## 5.7 想定事業スケジュール

今後の本事業のスケジュールを検討すると、以下のように想定される。

表 想定事業スケジュール

年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度	平成 36 年度 以降
事業準備 ・庁内調整 ・居住者の合 意形成 ・地元民間事 業者の勉強 会等	■							
PFI 事業 発注準備		■						
事業者選定			■					
施設設計				■				
旧田名部駅 跡地整備					■	■		
文京町団地 敷地整備							■	
入居者移転							■	
既存市営住 宅跡地及び 文京町団地 余剰地活用								■

## 第6章 官民連携導入に向けた課題整理

### 6.1 周辺住民アンケート調査

本事業に対する幅広いご意見・ご要望を把握し、今後の事業の実施に向けた検討に反映させるため、商店街並びに近隣住民の皆様にごアンケート調査を実施した。

#### (1) 調査概要

本調査の概要は以下のとおりである。

##### 1) 調査方法・対象者・発送・回収数

本調査の実施にあたっては、アンケート調査表を作成し、郵送による配布・回収を実施した。調査対象者、実施期間、調査票の発送・回収数、回収率は下表に示すとおりである。

表 入居者意向調査の概要

項目	内容	備考
調査方法	アンケート調査票を郵送により配布・回収	
調査対象者	・旧田名部駅跡地周辺の地区(右記)の世帯のうち、世帯主の方 ・田名部駅通り商店街振興組合加盟店	田名部町、横迎町二丁目、柳町一丁目
調査実施期間	平成 29 年 2 月 10 日:調査票発送 同 2 月 24 日:調査票締切	
調査表の発送・回収数、回収率	発送 651 票	
	回収 276 票	
	回収率 42.4%	

##### 2) アンケート調査票

本調査にて、調査対象者の方にお送りしたアンケート調査票 (A4×2 枚) を以下に示す。



## 旧田名部駅跡地における市営住宅等の整備に対する住民アンケート

### 1. アンケート調査実施のお願い

皆様におかれましては、日頃より市政にご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。

むつ市では、旧田名部駅跡地において、以下に示す事業を検討しています。

本アンケート調査は、本事業に対する周辺住民の皆様のご意見・ご要望を把握し、今後の事業の実施に向けた検討に反映をするために実施させていただいています。

「2. 質問事項」にご回答頂き、**平成 29 年 2 月 24 日(金)まで**に同封の返信用封筒に入れてご投函下さい。

#### 検討中の事業内容について

むつ市では、まちなか居住の推進、周辺地域住民の健康の維持・増進、地元商店街の再構築を目指し、旧田名部駅跡地内で以下に示す事業を実施するにより、駅前商店街の賑わいを取り戻し、地域コミュニティの創出に資する取り組みを推進することを検討しています。

##### ①市内の老朽化市営住宅の集約建替の検討

- ・集約建替対象団地（桜木町東団地、大湊上町団地、文京町団地、山田町団地、品ノ木団地、金曲団地、奥内団地）のうち 60 戸程度を旧田名部駅跡地内に整備。
- ・整備する住宅は、4 階建て程度（むつ来さまい館と同程度の高さ）

##### ②高齢者、障がい者、子育て世帯等の多世代が交流可能な施設整備や民間収益施設として以下の様な施設の導入を検討。

- ・多世代が交流し、人が集まる場となるような民間飲食施設の導入
- ・高齢者へサービスする民間福祉施設の導入
- ・まちなか居住を推進するため、サービス付き高齢者住宅や地域優良賃貸住宅など、民間が公的支援を受けて整備する民間賃貸住宅の導入

### 2. 質問事項

#### 質問 1

旧田名部駅跡地に市営住宅や多世代交流が可能な施設の導入を図る事業を検討していますが、事業の実施にあたって最も配慮すべき事項として考えることを下記から**3つ選択**して○印をつけてください。

- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| 1. 周辺環境配慮した建物形状及びデザイン | 2. 旧田名部駅周辺の活性化 |
| 3. 周辺住民の利便性の向上        | 4. 地域コミュニティの形成 |
| 5. 多世代交流              | 6. 周辺住民の福祉の向上  |
| 7. まちなか居住の推進          | 8. 市内事業者の活用    |
| 9. 敷地内を通り抜ける通路の確保     |                |
| 10. その他（具体的にご記入下さい）   | ）              |

**質問 2**

旧田名部駅跡地に整備する市営住宅は、4階建て程度(むつ来さまい館と同程度の高さ)を想定しています。建物の高さについてどのように考えますか。下記から**1つ選択**して○印をつけてください。

- 1. もっと高い建物でも問題ない
- 2. もっと低い建物の方が望ましい
- 3. 4階建て程度でちょうどよい
- 4. その他(具体的にご記入下さい)

**質問 3**

旧田名部駅跡地に市営住宅と一緒にぜひ導入すべきと考える施設を下記から**3つ選択**して○印をつけてください。

- 1. 多世代が交流できる飲食施設
- 2. 高齢者福祉施設
- 3. 子育て支援施設
- 4. 医療施設(クリニック)
- 5. コンビニ
- 6. 賃貸住宅(民間)
- 7. 集会施設(コミュニティ施設)
- 8. 創業・企業支援施設
- 9. その他(具体的にご記入下さい)

**質問 4**

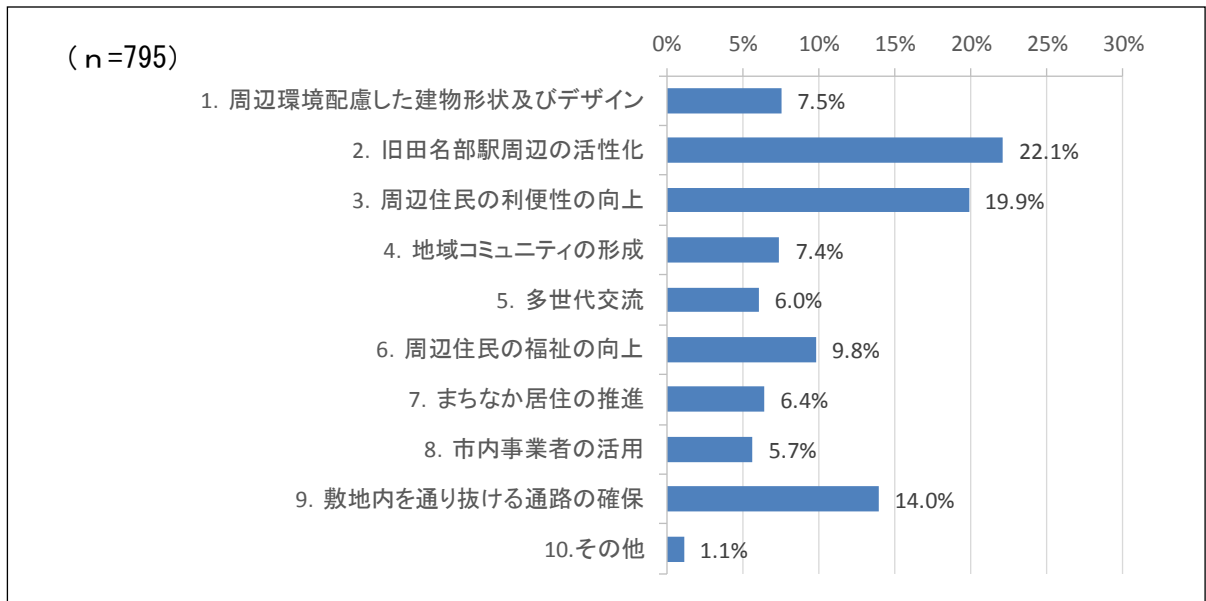
旧田名部駅跡地における事業に期待することや、ご意見・ご要望がありましたら下記にご記入ください。

質問は以上です。ご協力いただき、誠にありがとうございました。  
このアンケート票は同封の返信用封筒に入れて、**2月24日(金)までにご投函**ください。

## (2) 集計結果

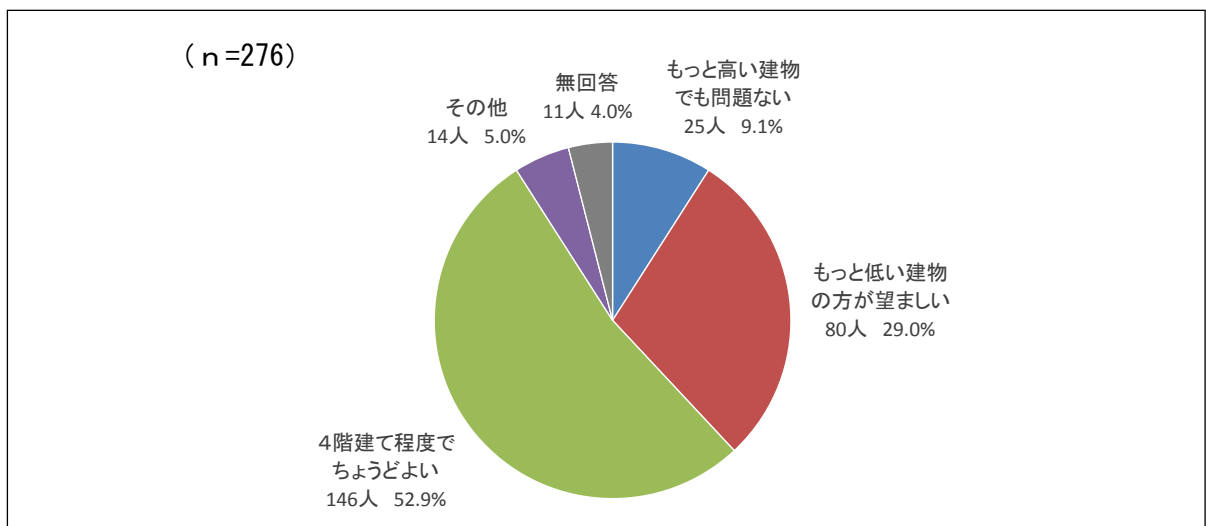
### 1) 事業の実施に当たって最も配慮すべきこと

- ・事業の実施に当たって最も配慮すべきことについて尋ねたところ、「旧田名部駅周辺の活性化」が176件（全回答795件のうち22.1%）で最も多く、次いで「周辺住民の利便性の向上」が158件（同19.9%）、「敷地内を通り抜ける通路の確保」が111件（14.0%）などとなっている。
- ・その他としては9件の回答があり「高齢者、障害者が安心して最後まで生活できる場所」「安全・安心の確保」「広い駐車場の確保」「子供たちが安心して遊べるスペース」などの意見が見られた。



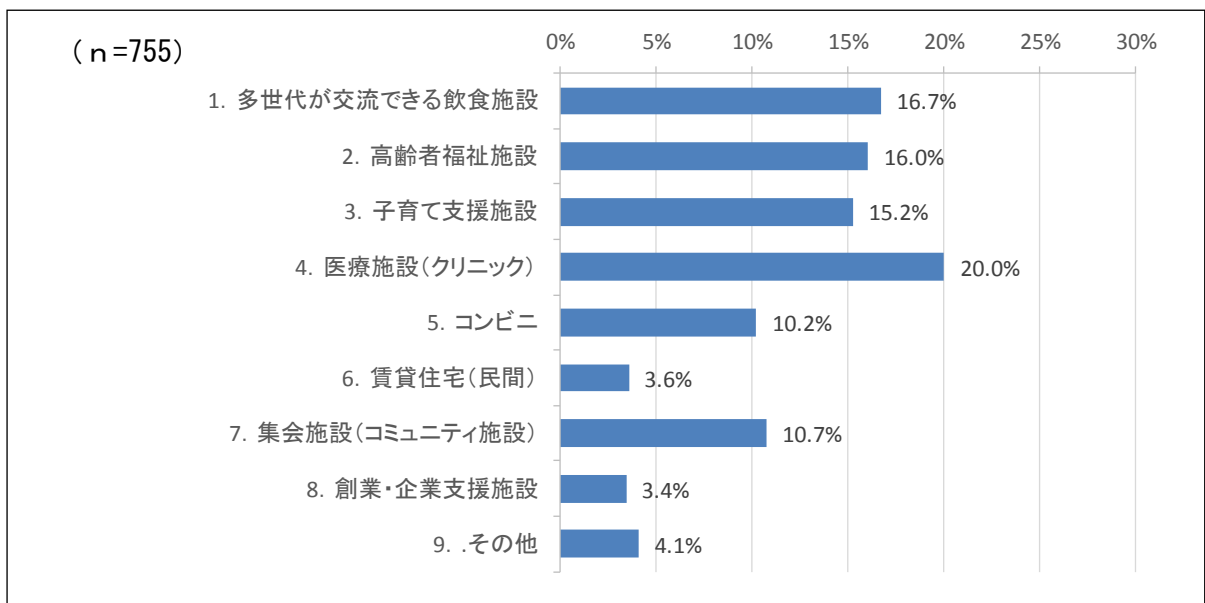
### 2) 建物の高さ（4階建て程度）について

- ・建物の高さを「むつ来さまい館」と同じ4階建て程度とすることについて、「4階建て程度でちょうどよい」が146人で、全回答者の半数を超えている（52.9%）。
- ・次いで「もっと低い建物の方が望ましい」が80件で3割近く（29.0%）となっており、「もっと高い建物でも問題ない」は25人（9.1%）となっている。
- ・その他としては「3階建て程度がよい」「入居戸数が確保できる高さでよい」「周辺住宅の日当たりを考慮した高さにする」「高齢者の入居に配慮した高さ」などの意見が見られた。



### 3) 市営住宅と一緒に導入すべき施設

- ・市営住宅と一緒に導入すべき施設として最も回答が多かったのは「医療施設(クリニック)」の151件で、全回答(755件)のうち20%を占めている。
- ・次いで「多世代が交流できる飲食施設」(126件、16.7%)、「高齢者福祉施設」(121件、16.0%)、「子育て支援施設」(115件、15.2%)が100件以上で続き、そのほか「集会施設(コミュニティ施設)」(81件、10.7%)、「コンビニ」(77件、10.2%)などとなっている。以上より、医療・福祉・コミュニティ関連施設の回答が多いことがわかる。
- ・「その他」としては31件(4.1%)の回答があり、主なものは「市役所出張所、公共機関の支庁」「公園」「障害者支援施設」「温泉(スーパー銭湯)」「複合商業施設・アミューズメント」「健康増進施設(スポーツジム)」「バスターミナル・タクシー乗り場」などの意見があった。
- ・わずかながら「市営住宅にコンビニ、飲食店などを併設すべきではない」との意見もあった。



#### 4) 自由回答

自由回答では、99 件のご意見をいただいた。これらの意見をテーマごとに分類し、以下に示す。内訳は、「旧田名部駅周辺のまちづくり等に対するご意見」が 28 件、「市営住宅に併設する施設に対するご意見」が 24 件、「市営住宅の整備内容等に対するご意見」が 23 件などとなっている。なお、「市営住宅の整備に反対するご意見」は 7 件であった。

表 主な自由意見

1. 本事業に賛成・期待するご意見 9 件
<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧田名部駅跡地及び周辺がどんどん寂しくなっています。人が増え、それが(アンケート調査票の)表面の検討中の内容②につながっていくことを期待しております。</li> <li>・田名部町は住んでる人が少なく、市営住宅等が建設することで町内会の人が増えて町内が活性化することを期待したい。現在の工事は地元の人や関係者の話を聞く耳を持たない人も多く、利益重視のため、むつ市内業者(下請業者も含め)限定してほしい。</li> <li>・旧田名部駅跡地や周辺の活性化について、市役所が主となり何年にも渡り行われてきましたが、結果が出ないままです。特定の業者や団体、個人との掛け引きで決まるのは反対です。とにかく早く決めて下さい。ますます人口減になります。</li> <li>・夫婦共に障害者のため、環境の整った住宅を探しています。ぜひ市の公共住宅の建設をお願いしたいです。</li> <li>・活性化のためにも是非実現してほしいです。</li> <li>・大変期待をしています。出来るのなら早くしてほしい。</li> <li>・地域活性化に確実に結びつくと思う。</li> <li>・人や車が集まってくることを期待します。</li> <li>・早期着工や町名に関するご意見</li> </ul>
2. 本事業に反対するご意見 7 件
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築自体反対です。市営住宅を作ったところで駅前商店街は活性化されません。環境が悪くなるだけです。</li> <li>・箱物は作らないようにする。市民の税金等の負担にならないように。市営住宅等が本当に必要なのか第三者の目で先入観なしで検討。</li> <li>・2040 年には 896 市区町村が消滅の危機に直面する可能性を考え、税金を使うのであれば慎重に検討していただきたいと思います。</li> <li>・市営住宅に住める市民のみが福祉の向上はおかしいと思います。</li> <li>・昔はショッピングセンターがあって、気軽に子供達が文房具などを買えました。今はこの辺に何もなくて本当に子供がかわいそう。休みも親と車で買い物をするしかないの、考えてもらえたらうれしいです。市営住宅ができて何もうれしくないの、是非子供のことももっと考えてもらえたらいいと思います。</li> <li>・市営住宅整備に反対します。</li> <li>・いらぬ。なぜ「いらぬ」がないのか。選択肢が偏っている。</li> </ul>
3. 市営住宅の整備内容等に対するご意見 23 件
<p><b>【景観・建物高さ等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状色彩に乏しい地域ですので、建物等ある程度カラフルにしてほしい。木々植物等とり入れて小公園の中に建物が有るという感覚があればと思います。</li> <li>・旧田名部駅跡地であったという駅舎とかの思い出深きものを残した上での導入であってほしい。市営住宅の建物の景観も考えて観光地でもある下北の風情を盛り込んだものであってほしい。</li> <li>・3 階建て以上にはせず、全体的に個性を生かしながらもどこか統一感があり、センスある街並みを希望。</li> <li>・周囲と出入りが自由にできるように段差、柵等の障害物をなくす。共生、花壇等で緑地を増やす。小さな公園風にしてほしい。</li> </ul> <p><b>【周辺施設との連携】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・せっかくむつ来さまい館、イベント広場、観光物産館等があるので、それに伴ったバランスの良い従来の地味な市営住宅ではなく、デザイン、機能性を重視した建造物を作っていただきたい。</li> <li>・整備予定地に隣接する「むつ来さまい館」「イベント広場」「田名部駅前エリア」を一体化したまちづくりをイメージしてもよいと思う。</li> </ul>

**【周辺への配慮】**

- ・旧田名部駅前通りを信号側から見たときに圧迫感の出る通路にしないで下さい。
- ・住宅建設によって周辺は人口が増え、賑やかになりそうですが、不安な点が多々あります。マナーの悪い人が増えたり、雰囲気が悪くなったりしないだろうか？トラブルが発生するのではないか。建設に反対ではないけれど、現在の穏やかな雰囲気を保ちつつ、明るい未来が見えるようなそんな町づくりをしていただきたいです。
- ・移転させるのは勝手ですが、移転後の住民へ住むための迷惑行為など周囲に配慮して下さるようお願いいたします。町内会加入を推進して下さい。
- ・現在ある家屋からできるだけ離れているような住宅にしてほしい。(イベント広場寄り)トラブルに素早く対応できるように、田名部交番の留守の時間をなくしてほしい。
- ・家に日差しが見えるような場所に建ててほしい。駅前通りも少し人通りがあるようにしてほしい。

**【構造・戸数】**

- ・バリアフリーの部屋の設置
- ・高齢、障害があっても住みやすい住宅(バリアフリー、車いす対応、手摺)の整備は必須かと思います。例えば高齢者(障害者)向け住宅と子育て世帯が暮らせる住宅等。様々な暮らしを想定してほしい。(市営住宅は介護保険の住宅改修が困難だと聞いたことがあります。)
- ・市営住宅の戸数を多くしてほしい。

**【入居条件等】**

- ・生活保護者が優先的に入れるようにしてほしいです。
- ・若い子育て世代の人を多く住めるようにして、一田小、むつ中の生徒を増やしてほしい。
- ・誰でも入居できるようにしてほしいです。何度か建築課に足を運びましたが、55歳以下はだめ、独身もだめと言われて帰ってきました。民間のアパートは家賃が高いので、市営住宅入居希望を願いたいと思っている1人です。完成を楽しみにしています。
- ・住宅建設によって周辺は人口が増え、賑やかになりそうですが、不安な点が多々あります。マナーの悪い人が増えたり、雰囲気が悪くなったりしないだろうか？トラブルが発生するのではないか。入居者の面接をしっかりとし、常識のある方の入居を許可していただきたい(過去にトラブルを起こしているような方は不安です)。
- ・高齢者の入居優先。低所得者の賃貸料軽減。
- ・旧田名部駅跡地に市営住宅ができることによって、むつ市内の子供達の偏りが減るのは良いことです。田名部祭りの乗り子なども減り、祭りの存続も大変だと聞きます。田名部町や横迎町は他の町から子供を借りてくるといふこともあるので、若い人、子供のいる家庭に住んで欲しいと思います。
- ・防災、防犯等、住民同士のつながりが求められます。旧田名部駅跡地に居住する方々には是非「地域のつながり(コミュニティ)」を意識して、周辺の町内会に加入していただけるように要望します。

**【その他】**

- ・住民のために作っても後で無駄になるような物は作ってほしくないです。
- ・敷地内道路や駐車場の整備についての具体的提案

**4.市営住宅に併設する施設に対するご意見 24件****【商業施設・飲食店等】**

- ・旧ショッピングセンターのような人が集まれるような施設が必要だと思う。
- ・私は高校までむつ市に住んでいて、40年近く東京にいました。帰ってきて駅がずさんでいて、人が歩いていないのでびっくりしました。少しお金をかけ、おしゃれな若い人もお年寄りも喜んで帰れるような所を1つ作っていただきたい。買い物もむつの人が下田まで買いに行く聞いてびっくりしました。地元にし少しそういうのがあればむつ市で買い物すると思います。
- ・温泉、足湯、道の駅、飲食、買い物の集約した施設。バラバラにあると面倒くさくて行かない。集まっていると絶対遊びに行くと思います。
- ・医療施設やコンビニがある賃貸住宅。コンパクトで便利な住宅地が次世代のまちづくりと思います。老朽化した住宅は安く区分所有権で売却し資金とする。(耐震性のリフォームを行ってから売却する。)
- ・市内の中心に公衆浴場がないのでぜひ導入してほしいです。年をとると一人で入浴したくないので、歩いて行けるところにあるとうれしいです。外に出たがらない年寄りも入浴はすると思います。予算が足りなければ男女日替わりで使用すればいいと思います。
- ・ファミレスなど飲食関係(手頃な値段)が中央の方ばかりでなく田名部、本町にもできればと望みます。
- ・人が集まるよう飲食の場(回転寿司、焼き肉、ラーメン店)。
- ・飲食店の導入に関する具体的提案

・レストランの建設に関する具体的提案

【交流・イベント施設】

- ・若い子育て世帯に魅力ある事業、施設を望みます。付近のイベント広場、まさかりプラザ、来さまい館が活性化してほしい。
- ・年間を通して交流できるイベント及び気安く話のできる場所があればいいと思います。特定の人達だけでなく、例えばバスなどでハイキング、子供達との交わる場所。
- ・各世代が有効利用できる施設を。健康の維持・増進につながる施設を。若者が活用できるように。

【その他】

- ・タクシー乗り場の確保。ゲームセンターの設置。
- ・駐車場の整備をしてほしいです。
- ・コインランドリーもあったほうがいいです。
- ・お茶屋さん、靴屋さん、自転車屋さん、服屋さんなど小さなお店がまだ営まれています。大型施設はいりません。隣同士の店がコミュニケーションをとり、そこに買い物にくるお客さんに接する温かさが必要です。
- ・現状商店街においてシャッターがおりている店舗が多くなってきているので、旧田名部駅跡地における事業とうまく連携し、空き店舗の有効活用を図ればよいと思う。(医療施設の導入など。)
- ・旧跡地のみならず、市内のシャッター街が気にかかる。旧田名部跡地だけ立派になっても他がだめだとイメージが悪い。住んで楽しいまちにしてほしい。若者か高齢者に思い切った的を絞ったほうがよいと思う。財政面もあるが、全国的に話題になって視察にくるような施設にしてほしい。(デザインでも運営でも何かの部分で)
- ・高齢者が活発に活動が出来る場面があれば、静まりかえっている駅前にも人が増えるという望みです。
- ・子育て支援施設などの具体的提案
- ・来さまい館に子供達だけで集まるのは禁止されているそうなので、寒い冬や雨の日でも子供達が遊べて非行にならないような施設、克雪ドームに行かなくてもインドアスポーツが出来る施設を作ってください。
- ・地元商店のためにもコンビニは作らないで下さい。
- ・個人経営の商店にとってコンビニは存続の危機。コンビニは必要ない。
- ・青空市場(毎週日曜日)

5.旧田名部駅周辺のまちづくり等に対するご意見 28件

【生活利便性の向上】

- ・旧田名部駅前跡地の整備に関しては、青森市が目指しているコンパクトシティ化モデルに近いまちづくり目標としてはいかがでしょうか？高齢化に伴い近年の市民に必要なのは医・食・住が集約化されていることが最低限必要と思います。これにコミュニティ等が付帯されれば良いでしょう。また、安全・安心なまちづくりとしては防災面の充実、特に自然災害に特化する避難場所も設け、一部高層階の建物もあればいいと思います。
- ・利便性については買い物、通院のための交通手段の確保ができると良いと思います。訪問販売や訪問診療等のサービスが一体的に利用できれば、高齢になっても安心して暮らせると思います。

【まちのにぎわい創出】

- ・駅前通りも少し人通りがあるようにしてほしい。
- ・昔の田名部駅前通りのにぎやかさがなつかしいです。派手な賑やかさではなく、子供達、高齢者が楽しめる場所になればと思います。何度も思うのですが、商工会も新しくなってほしいものです。
- ・旧田名部駅周辺の現在のさみしい風景を建物だけでなく40から50年前のように、中央町のように人や車がたくさん集まって人が行き交う元気なまちにしたいと思います。
- ・旧田名部駅前通りに人が集まるように。(とにかく人通りが少ない。)地震等災害時の拠点があればよい。冬は雪で歩きにくい。(アーケード)銀行のATM、金融機関の窓口等があればよい。
- ・高齢化が進むと増々貧困家族や若者が町を離れ、独居老人が増えると思います。色んな世帯に向けた施設、若者の雇用等全体的に考えたまちづくりを各町内ごとに取り組むべきだと思います。
- ・旧田名部駅跡地整備にあたり必要と思うのは、シャッター通りとなっている本町通りや柳町一丁目、駅前通り、田名部神社前通り等総合的に整備し、賑わいのあるまちづくりを考えるべきだと思います。
- ・質問3にあげられた施設等は、旧商店街の空店舗を利用してはどうか？コストも新設よりは少なく、店舗所有者もメリットあり。商店街も活性化すると思いますが。
- ・バス停が近い位置に生活圏がまとまってあると便利だと思う。病院、銀行、スーパー等々。
- ・むつ総合病院の異常に長くなる時間が社会問題となっており、むつ下北の住民を苦しめる重要課題となっております。今後医療施設の増設や充実を特に期待し、強く願います。

・むつ来さまい館、イベント広場の活性化。(宝の持ち腐れ状態を脱する必要があると思う。)冬期間でもできるようなイベントを増やして活性化を図る。

・冬場ライトアップされるまさかりプラザから来さまい館の所は、素晴らしいイルミネーションですが、ほとんど人がいません。夜間寒い中ですが、カフェやレストラン(夜営業できる店)やヨーロッパに見られる期間限定のクリスマス市場(露店)でもあればどうかと思ってました。せつかくの企画でも見る人、利用する人がいなければもったいないと思います。今回の事業に期待し、その辺も考えていただければと思います。

#### 【道路・駐車場の整備】

・道路整備を優先してほしい

・レンガ歩道の整備が必要との意見

・田名部駅前通りのようなレンガの舗装はやめてほしい。車いすやシルバーカー、杖がひっかかってしまう人を見かけるし、雑草や破損箇所がそのままにしてあるので、整備の行き届く道路や施設の設置を希望します。

・建物の数によっては河川の拡幅等の改修工事が必要になるのでは？土地は南北に細長い形状で周辺は住宅街であるので、建物の高さで日陰ができることのないよう配慮願いたい。大変なこととは思いますが上川町から新開地に抜ける道路を整備できないでしょうか(含む駐車場)。

・最も望むことは県道田名部停車場線を延伸させ、横迎町バイパスへつなげることを要望します。旧田名部駅跡地の袋小路状態の解消と交通アクセスとルートの円滑化に寄与するものと考えられるからです。

・むつ市はなにかイベント等があると人の密集がすすぎすぎて出かける気にならない。人が集まることは良いことだが、もっと快適に集まれるように広い場所や駐車場、サービスの確保が必要だと思う。休日にわざわざ青森や八戸へ行かなくてもむつ市内で楽しく過ごせるようになると良いと思う。

・田名部駅周辺には駐車場が少ないことと、横迎町方面からの進入道路がなく、まちの活性化の障害である。そこで横迎町二丁目への進入路として、旧駅からまっすぐバイパスに抜ける案は良いが、住宅が多く現実は無理と思う。そこで旧東通森林組合の横の道路を生かし、龍虎殿の横からむつバイパスまでは一部建物があるだけでほとんどないので、今回現場を見て欲しい。

・桜並木を道路に作ってほしい。道幅が狭いのなら一方通行にしてほしい。

・イベント広場、むつ来さまい館、むつ下北観光物産館などのイベント時は、駐車場が狭いので広くして下さい

#### 【その他】

・自然環境と人の環境がうまく融合した美しいまちづくりを目指して欲しいといつも思っています。むつ市は汚いからです。他県から仕事の都合等で移住し、出て行った人々は二度とむつには行きたくないと言います。もっと文化的な部分に力を注ぐことを願います。

・今の旧田名部駅跡地の周辺はゴースタウンのようで、誰も住みたいと思わないような所になってしまったと思います。きれいな住宅街として生まれ変わっても良いと思います。営業されていない商店など、本当は店を処分してしまいたいと思っているのではないのでしょうか？

・交番を大事にすること。バスターミナルを再構築。市役所窓口機能の有効活用。医療施設は増やす努力をする。医療・福祉・子育て支線施設を第3セクターでトライアングル運営を行ってほしい。

・旧田名部駅のホームは高く、災害等が発生した場合を念頭に周辺住民(横迎町地区)がむつ来さまい館に避難できるよう考えていただきたい。

・イベント等がある度にBGM等がけっこう大きな音で流れていますが、騒音対策等はきちんとなされますか？

・近くに住んでいます。大変便利だと思っています。

### 6.その他 8件

・費用対効果は。

・集約建替対象団地が大湊地区が多いが大湊地区はどうするのか。

・いい物を見るとコストや維持管理に負担がかかるので、慎重に進めてほしい。

・2040年には896市区町村が消滅の危機に直面する可能性を考え、税金を使うのであれば慎重に検討していただきたいと思います。

・質問③は来さまい館等、物産館、催事広場等すべてあるので、市営住宅の第一目標に重点を置いた方が判りやすい。土地の取得等もうわさされているらしいので、公表したほうが良いかも。

・田名部町で商売している者です。もっと早く取りかかるべき問題だったと思います。旧駅前には死んでいます。

・市営住宅の推進、導入に際し必要な物品等は地元の商店街から是非購入していただきたい。本町、田名部町の商店街を活用していただきたいと思います。

・市営住宅に住める市民のみが福祉の向上はおかしいと思います。



## 6.2 課題と対応策

これまでの検討を踏まえ、本事業を推進する上での課題を以下に整理する。

### (1) 整備プラン・スケジュールの確定と事業費の精査

- ・事業対象地内の整備プラン及び事業費を精査し、VFMの再検証とともに、精度の高い全体事業費を算出・把握する必要がある。
- ・整備プランと事業スキームを確定した上で、国の社会資本整備総合交付金をはじめとする交付・補助金の補助要件や妥当な充当額を確認し、市の財政負担を明らかにする必要がある。
- ・現居住者のスムーズな仮移転・本移転を考慮した効率的な整備スケジュールを策定する必要がある。

### (2) 事業スキームの確定

本事業では、(仮称)田名部まちなか団地、文京町団地の整備・維持管理(入居者移転支援を含む)をはじめ、旧市営住宅跡地や文京町団地余剰地の活用、民間収益施設との連携など、様々な業務の包括的な実施を予定している。

そのため、本事業の特性を考慮し、事業者が運用しやすい最適なスキームとともに、地域に精通した地元企業によるコンソーシアムを組成することで強力な実施体制を構築するとともに、地元の活性化にも貢献する必要がある。

#### 1) 市営住宅事業の精査

本事業ではPFI事業のBTO方式またはBOT方式の導入が考えられ、モデルプランから算定すると、いずれも3~4%程度のVFMを確保している。今後は、モデルプランの精査や、維持管理企業、不動産企業などへの調査等を実施することにより、民間事業者への委託範囲・事業期間などを詳細に検討する必要がある。

#### 2) 民間公益事業の導入スキーム

- ・5.3で示したように、(仮称)田名部まちなか団地に民間収益施設を併設・導入するためのスキームは、民間収益施設B00型または市営住宅合築型のいずれかが考えられる。これらの手法についても円滑な事業実施や整備・維持管理コスト、収益性などについて検討し、いずれかのスキームを選定する必要がある。
- ・市内企業へのマーケットサウンディング結果にもあるように、サービス付き高齢者向け住宅等の運営に意欲的な不動産会社など、今後、団地内の民間収益施設事業者として参画に意欲的な企業への意向把握や情報提供を行い、民間収益施設の確実な活用に向けた取り組みを推進することが望まれる。

### (3) 既存市営住宅跡地の有効活用

- ・5.6で示したように、対象団地の跡地は、一部を除き、用途廃止した住宅の解体後に民間事業者へ譲渡・売却あるいは賃貸し、宅地分譲などの民間事業者活用を図る。
- ・ほとんどが小規模な土地で、宅地分譲などの活用方策が想定されるが、良質な住宅供給に資する宅地開発など、市民にとって魅力ある活用を誘導することも考えられる。
- ・PFI事業内で実施する業務内容と、市と民間事業者の役割分担の詳細について、明確にする必要がある。

#### **(4) 入居者の合意形成、意向・要望への配慮**

- ・現在市営住宅に住む入居者に対し、本事業の実施内容を説明し合意形成を図るとともに、移転希望の有無や、住み替えに関する要望などを調査する必要がある。
- ・現入居者に配慮した入居調整、移転スケジュールの作成を行う必要がある。

#### **(5) 事業者選定に向けた課題**

##### **1) 発注内容の検討・整理**

- ・事業フレームをもとに、民間事業者への委託範囲と業務内容（市との役割分担）、さらにはリスク分担など、民間事業者への発注要件、施設の要求性能を整理する必要がある。

##### **2) 地元企業の参画促進**

###### **① 地元民間事業者へのノウハウ支援**

- ・本事業では、異業種とのコンソーシアム（SPC）組成・運営及びそれらに関する手続きなど、従来方式にはなかったノウハウが必要であり、PFI 事業等の実績のない地元業者が参画するにはハードルが高くなる可能性がある。
- ・そのため、本事業への参画をめざす地元民間事業者に対するコンソーシアム組成支援や事業期間中の運営支援・財務管理、リスク管理、各種事務処理等に関する技術的支援が必要になるとと思われる。

###### **② 地元企業が参画しやすい資格要件や審査基準の設定**

- ・事業者選定においては、地元民間事業者が応募しやすい要件、入札参加資格への地元民間事業者参加の規定など、地元民間事業者の参加を促す参加資格要件を設定することが考えられる。
- ・さらに、コンソーシアムの構成企業だけでなく、協力企業としての地元民間事業者参画の多寡、地元民間事業者への発注金額、地元雇用の創出などを評価基準として明確に位置づけることが考えられる。

##### **3) 質の高いサービス提供に重点を置いた企画提案の採用**

- ・本団地の建替、特に（仮称）田名部まちなか団地での整備では、整備戸数に対して敷地面積が狭いためにプランニングの自由度が低く、PFI 事業により民間事業者からの企画提案を募集したとしても、価格勝負になる可能性がある。
- ・そのため、企画提案の審査においては、事業費の大小よりも、住環境の改善、まちなかのにぎわい創出、民間収益施設との有機的な連携、入居者並びに周辺住民への対応、地域への貢献など、民間事業者独自のアイデア・ノウハウなどに審査の重点を置き、より質の高いサービス提供を実現できる企画提案を採用する必要がある。

