

令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

【分野－内容：地域交流拠点施設と公営住宅の複合的整備】導入可能性調査
（調査対象箇所：熊本県宇城市松橋駅周辺）

【調査主体】宇城市

調査対象事業の概要／施設の概要

周辺の公営住宅、学童施設整備（予定）の集約化・建替えと、松橋駅前複合拠点施設整備を**パッケージ事業**として捉え、住宅地再編に伴う余剰地売却益を梃子に、松橋駅前複合拠点施設整備を推進する。

これに当たり、松橋駅前複合拠点施設においては、**子育て支援施設、地域包括ケア支援機能、コミュニティ施設、商業施設**等の生活利便性・拠点性の高い施設を併設した**多世代居住型住宅**を整備し、周辺地域全体の利便性向上を図る。また、**熊本都市圏からの新たな層の移住・定住促進**を狙う。

また、当該対象地への**バスターミナル移転、観光案内所の設置や、サイクルポート、EVモービル等の基地**とすることにより、**交通・観光のハブ的な機能**を強化する。

これにより、松橋駅を中心とした地域の**生活利便性の向上、交通利便性の向上**、これによる**定住人口の増加、駅周辺地域の活性化、交流人口の増加**、ひいては熊本県央地域全体の地域振興へと繋げる。

▼駅前拠点機能（子育て支援施設、地域包括ケア支援施設、コミュニティ施設、商業施設）

▼多世代居住型住宅

▼交通・観光ハブ機能

（バスターミナル、小型EVモービル拠点施設、サイクルツーリズム受入施設、観光案内所 等）

検討経緯等

松橋駅と駅前広場の改修に併せて、駅周辺地域の再生に向けた検討が成されてきた。併せて、駅周辺の公共施設再編に関する検討も進められている。

2010年

「松橋駅周辺地域まちづくり基本構想
・基本計画」策定

2016年

「都市再生整備計画(第2期松橋駅周辺地区)」
策定、整備開始

2017年～

第1-3回「駅まち☆未来創生会議」開催

2018年～

松橋駅周辺開発事業概略検討調査

2019年

「宇城市復興ランドデザイン」策定

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

○バス会社、商業事業者等の民間事業者が、独立採算型で参入して頂けるような、**魅力的なビジネスモデル**の検討。独立採算制が難しい場合、サービス購入型として、いかにして**行政負担を抑制**していくかの検討。

○これに当り、熊本都市圏を含むマーケット・利用者、及び地域特性や住民ニーズに対応した、**効果的な導入機能・サービス**、及び**持続可能・最適な事業規模**の設定。

○公共サービス部分における、施設整備費等のイニシャルコスト、維持管理・運営に関するランニングコストについて、**公民連携手法により公的負担を抑制**し、**高いVFM**を出すための**最適な手法、整備プロセス、配慮すべき事項**の検討。

○バス会社、商業事業者（サンリブ）、商工会等の地域の人材や関係団体、参入候補となる外部の企業等の意向を踏まえた、**持続可能な運営体制の構築**検討。

○交通・観光ハブ機能の向上、子育て支援、地域包括ケア支援等の**コミュニティ拠点機能の向上**等、松橋駅を中心とした**松橋駅周辺地域、ひいては宇城市、熊本県央地域全体の振興につながる仕組み**の検討。

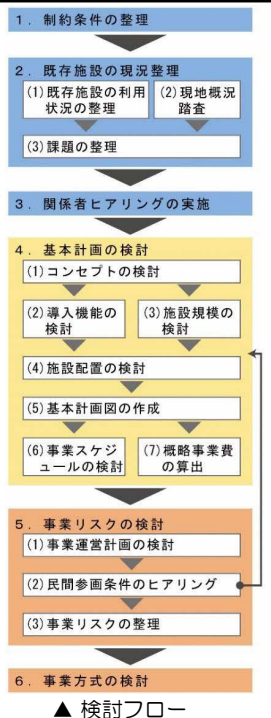
令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

【分野－内容：地域交流拠点施設と公営住宅の複合的整備】導入可能性調査
 (調査対象箇所：熊本県宇城市松橋駅周辺)

【調査主体】宇城市

調査の流れ／調査内容

1. 制約条件の整理
 - ・前提条件となる基本事項の整理
 - ・計画予定地の実施状況等の把握
2. 既存施設の現況整理
 - ・他自治体等における同種施設の先行事例の調査
 - ・法規制の整理
3. 関係者ヒアリング
 - ・民間事業者から意見聴取
(事業性の把握、事業参画意欲等を把握)
4. 基本計画の検討
 - ・事業コンセプトの検討
 - ・施設機能の検討
 - ・施設配置計画の検討
 - ・サービス計画
 - ・想定される事業費の試算
5. 事業リスクの検討
 - ・複合施設整備事業に係る事業スキームの検討
 - ・複合施設運営事業に係る事業スキームの検討
 - ・事業収支、VFMの試算
 - ・事業実施スケジュールの整理
6. 事業方式の検討
 - ・事業手法の総合的評価・検討



事業化検討

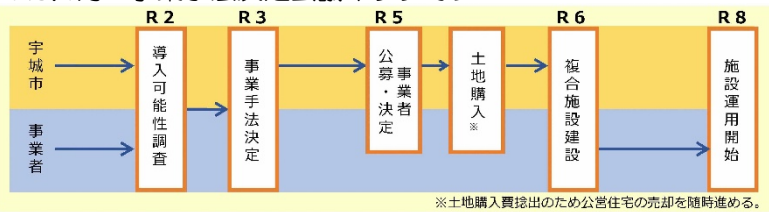
駅前周辺開発（JR松橋駅複合施設整備事業）及び周辺の公営住宅再編事業のバンドリング手法による複合開発について、以下の事業手法を採用する。

- (1) バンドリング事業としての事業手法
 - 駅前周辺開発と周辺の公営住宅再編を併せた複合開発のパターンについては、「**パターンA：駅前周辺開発PFI事業+公営住宅の削減・ソフト施策による代替PPP事業**」を採用する。
 - 公営住宅の統廃合については、従来型のハード整備による統廃合・建替えよりも、民間住宅を活用した**ソフト施策**（民間賃貸住宅借り上げ制度、セーフティネット住宅制度等）による**代替の方が、30年間LCCが大幅に削減**される。（30年間LCC削減率：約8割）
 - バンドリング手法による事業費算出に当たっては、公営住宅の跡地売却益、及びソフト施策での代替により捻出した資金（ハード整備した場合との差額）を、松橋駅前周辺開発の事業費（30年間LCC）に当て、市の事業費負担を軽減することとする。（跡地売却費（想定）：約5.5億円/ソフト施策での代替により捻出した資金（ハード整備（統廃合・新設）した場合との差額）：約51.5億円）
- (2) 駅前周辺開発の事業手法
 - 駅前周辺開発については、BTO方式にて推進する。（**駅前周辺開発PFI単独でのVFM：11.1%（約0.78億円）/PFI-LCC（30年間）：約6.3億円**）
- (3) バンドリングのケースごとのコスト
 (駅前周辺開発PFI+市営住宅の統廃合・ソフト施策による代替PPP事業のバンドリング方式の場合のコスト)

- 1) 市営住宅跡地売却費のみを駅前周辺開発PFIに補填した場合
 →市の事業費負担額：**約1.3億円**
 (駅前周辺のPFI-LCC(30年間) - 市営住宅跡地売却費)
 (算定式：駅前周辺のPFI-LCC(30年間) - 跡地売却費(想定) = 約6.3億円 - 約5.5億円)
 (※公営住宅の統廃合・ソフト施策による代替に関する費用は含まない。)
- 2) 市営住宅跡地売却費及びソフト施策での代替により捻出した資金を駅前周辺開発PFIに補填した場合
 →市の事業費負担額：**実質0円**
 (対象とする市営住宅14ヶ所の集約化・建替え等の30年間LCC(66.0億円)を、ソフト施策での代替(14.5億円)により、30年間LCC約51.5億円を削減し、これを駅前周辺開発のPFI-LCCに補填した場合、市の事業負担は実質0円となる。)

今後の進め方

- ・R3.1月 庁内関係各課との最終協議
- ・R3.2月 事業手法案の決定、事業実施スケジュールの精査
(追加サウンディング調査予定)
- ・R3.3月 事業計画案の作成 (必要に応じて3月議会説明)
次年度発注手続き
- ・R3.4月 事業手法決定会議キックオフ



想定される課題

- ・地権者（用地買収、等価交換等）との用地確保に係る交渉
- ・民間事業者の意向を取り入れたより精緻な事業収支の算出
- ・公共施設（子育て支援施設）の導入に向けた庁内関係各課との調整
- ・事業者選定までのスケジュール調整