

令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

雇用・定住促進のための住宅整備に係るPFI導入可能性調査 (調査対象箇所：身延町下山)

【調査主体】身延町

調査対象事業の概要／施設の概要

- ① 山梨県南巨摩郡身延町下山8843-1
東団地：敷地面積：4,080㎡
用途地域：無指定



計画予定建築物
敷地面積3,000㎡
構造はアンケート
結果に応じ、決定

現存の建物は解体
することを前提
とする

- ② 山梨県南巨摩郡身延町下山210-127
上沢北団地 敷地面積：3,115㎡
用途地域：無指定



計画予定建築物
敷地面積3,000㎡
集合住宅限定と
して調査、ニーズ
の当否をもとに
詳細の計画を行う
こととする

検討経緯等

- ①町内事業者向けアンケートを実施
- ②町民のニーズを考慮した計画プランを作成
- ③住宅事業の総事業費の算出、PSCとの比較
- ④民間ヒヤリング(入居、提案側)
- ⑤結果を踏まえ当初計画案の見直し、変更
- ⑥変更案を基に民間ヒヤリング調査(事業者)
- ⑦調査結果により事業内容の修正
- ⑧PFI導入での効果ありと判断、事業化へ

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- ① コロナ禍の影響により、建設資材などの価格高騰が続いている状況での事業となるため、契約時も価格の高騰が止まらない時の対応策の検討
- ② 地元事業者および近隣事業者のPFI提案事業に対するノウハウ不足の解消をどのように補うか
- ③ 子育て支援を目的とした事業になるため、入居したくなるようなソフト面(支援、補助金等)での創意工夫が必要
- ④ 子育て支援住宅の入居者定義の検討
- ⑤ 既存入居者への説明時期と理解、次の住まいへの入居あっせんなどを検討
- ⑥ 関係各課との連携およびPFI事業への理解促進とPFI手法ノウハウの継承方法の検討
- ⑦ 議会への説明と理解

令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

雇用・定住促進のための住宅整備に係るPFI導入可能性調査 (調査対象箇所：身延町下山)

【調査主体】身延町

調査の流れ／調査内容

【東団地】

◎子育て世帯の住宅ニーズの調査

- ・間取りと広さ
- ・共同スペース(リモートワーク用)サテライトオフィス等の有無
- ・近隣住宅の相場家賃調査
- ・事業化に向けた概算事業費の算出
- ・現入居者への説明時期と理解および住み替えの相談と計画
- ・提案側事業者へのヒヤリング

【上沢北団地】

◎単身者向け住宅ニーズの調査

- ・町内企業の今後の雇用計画も視野に単身者住宅の有無調査
- ・近隣住宅の家賃相場の調査ヒヤリング(不動産管理会社など)
- ・事業化に向けた概算事業費の算出
- ・住宅構造の比較検討(収入との支出のバランス)
- ・提案事業者へのヒヤリング
- ・事業計画の時期検討

事業化検討

調査結果を踏まえ

【東団地】

●子育て世帯のニーズはありとの判断

- ・調査結果より、集合住宅よりも戸建て住宅の方が入居ニーズが高く定住を考慮すると、木造戸建てが適当との結論
- ・木造住宅の方が地元事業者のPFI事業への参画の障壁が低く地域活性化事業として適当と結論
- ・地元及び近隣事業者にPFI事業参加を促す事業として適当と判断(リスク想定のしやすさ)
- ・物価高騰により想定事業費と実施時期の事業費特に、建設資材単価の上昇率に注意が必要

【上沢北団地】

●単身者向け住宅ニーズの調査結果より事業内容の見直しと判断

- ・自治体の想定家賃と民間事業者側が想定する家賃に開きがあり、想定していた事業計画の収支バランスに開きが出たため計画の見直しをすることとなる
- ・物価高騰で先が読みづらいこともあり、新たに民間提案を受けることで結論

今後の進め方

【東団地】 想定スケジュール(案)

- R4年4月 実施方針作成
- R4年7月 実施方針の公表
- R4年9月 特定事業選定および議会議決
- R4年9月 募集要項公表
- R5年2月 優先交渉権者決定
- R5年3月 事業契約の締結

想定される課題

- ①提案事業者とのヒヤリング(建設価格の高騰の確認)
- ②概算事業費算出の際の安全率の設定をどう考えるか
- ③総事業費の議会承認(議員の理解)