

令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

大山町子育て支援住宅整備事業調査 (調査対象箇所: 大山町大山地区)

【調査主体】大山町

調査対象事業の概要／施設の概要

【調査対象事業の概要】

社会資本総合整備交付金の地域優良賃貸住宅制度を活用した子育て世代を主軸とした中堅所得者向け住宅整備を大山町大山地区に供給する事業。

【施設の概要】

名称: 大山町子育て支援住宅 整備費: 約8億円

敷地面積 5,800㎡、戸数 35戸、戸当たりの面積 約70㎡(3LDK)

7戸×5階のマンションタイプを想定

検討経緯等

官民連携による住宅整備は、担当課ほか、町内の主要な事業者とともに鹿児島県みやき町に視察に行き、人口減少対策の有効な一つの取り組みになると参加者の意識統一が図られ、大山町での事業検討に移行した。地元事業者の同意がないとPPP/PFI事業はなかなか進みにくいといわれている中、地元事業者は積極的に取り組みたい意向を示している。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

◎議会への事業説明(PPP/PFI手法についての理解促進)



【議会承認内容】

- ・総事業費の債務負担
- ・新たな条例への議決(特定事業者への指定管理業務委託)

◎複数の課に跨る事業の為、庁内連携のスキームの見直し



【職員向けPPP/PFI手法の説明】

- ・職員研修の開催をおこないPFI手法へ理解

◎民間事業者の積極的な事業参加(町内事業者)



【町内事業者の積極的参加】

- ・実施方針公表時、募集要項公表時の説明化への参加

◎コロナ禍での建設資材等物価上昇に伴った事業費の増加率



【民間ヒヤリングの積極的導入】

- ・特に建設費の価格の確認をおこない上昇率を把握
- ・人件費および燃料費なども併せて確認
- ・近隣で同等の民間賃貸住宅の入居率と家賃の確認

◎資材、人材不足による工期の影響

◎入居希望と戸数の設定、近傍同種の住宅家賃の設定

◎町内事業者のPFI事業への参画誘導

◎町外からの入居促進を後押しするための子育て世帯に対する制度の見直し等

令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

大山町子育て支援住宅整備事業調査 (調査対象箇所: 大山町大山地区)

【調査主体】大山町

調査の流れ／調査内容

- ◎事業候補地の選定作業
 - ▼子育て環境、利便性等の項目を基に候補地を選定
- ◎事業候補地の地権者への事業理解と土地購入の交渉
 - ▼地権者への打診等、購入意向説明と購入交渉
- ◎PFI手法による公共事業発注に対する、民間事業者の反応調査
 - ▼提案参加意欲のある町内事業者へは
 - ・アンケート調査
 - ・ヒヤリング
 - ▼建設事業に対する、賃貸事業事業化のヒヤリング
- ◎住宅整備をおこなう周辺住民への説明および理解促進
 - ▼想定している施設計画図(案)を基に、建物の概要の説明および意見交換
- ◎施設計画図案を基に、地元事業者との意見交換
 - ▼計画している事業に対する、参加意欲の再確認

事業化検討

- ◎事業期間の検討
 - ・支出額(総事業費)と収入額(家賃収入等)を考慮し事業期間の検討をおこなう
- ◎総事業費の算出(PFI-LCC)
 - ・設計費(概算)
 - ・建設費(概算)
 - ・維持管理費(単年度概算×事業期間)
 - ・運営費(単年度概算×事業期間)
 - ※上記の項目の概算金額の算出
- ◎今回検討している同内容で一般公共事業発注(PSC)で行った場合の総事業費の算出
- ◎PFI手法(PFI-LCC)と公共が独自で公共事業をおこなった場合の事業費の比較検討
 - ・VFMの算出
- ◎PFI手法の方式の最終検討
 - ・BTO方式
 - ・BOT方式
 - ・BT方式
- ◎PFIで行う場合の最も有効とされる方式の検討をおこなう

今後の進め方

- ◎候補地の最終決定・総事業費の算出(VFM)スケジュール案
- R4年 6月 実施方針作成と公表
- 9月 事業認定、公募公示
- R5年 2月 提案提出、優先交渉権者決定
- 3月 議会承認、事業契約
- R6年 3月 施設竣工、引渡し
- 4月 施設運営開始

想定される課題

- ◎議会への事業説明(PPP/PFI手法についての理解促進)
- ◎複数の課に跨る事業の為、庁内連携のスキームの見直し
- ◎民間事業者の積極的な事業参加(町内事業者)
- ◎コロナ禍での建設資材等物価上昇に伴った事業費の増加率
- ◎資材、人材不足による工期の影響
- ◎入居希望と戸数の設定、近傍同種の住宅家賃の設定