

令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

人吉市災害公営住宅等整備及び公営住宅長寿命化に係る官民連携手法導入検討調査 (調査対象箇所: 人吉市一帯) 【調査主体】人吉市

調査対象事業の概要／施設の概要

【調査対象事業の概要】

- 人吉市の公営住宅について、既存の公営住宅の長寿命化等及び維持・管理を行うとともに、用途廃止をする公営住宅の跡地の公有地活用を図る。
- 併せて、令和2年7月豪雨による住宅の罹災に伴い必要となる災害公営住宅について、公共公益施設を併設する形で、整備及び管理・運営を一体的かつ複合的に実施し、人吉市の公営住宅全体(周辺施設を含む)として包括的かつ効率的な管理・運営及びストックマネジメントを図る。

【施設の概要】

- 長寿命化等を図る公営住宅 : 25団地、1127戸
- 用途廃止を行う公営住宅 : 三日原団地、東間米山団地、麓団地、荒毛団地
- 災害公営住宅 : 戸数及び配置など詳細は別途検討中
- 建設型応急仮設住宅 : 公営住宅化を検討中
- 公共公益施設(避難所等) : 上記に併せ包括的に維持管理できるか検討
- 余剰地活用による民間施設 : 発生する余剰地を定借・LABV等で活用し、民活導入

検討経緯等

【既存の上位・関連計画等】

- 平成23年度「人吉市公営住宅等長寿命化計画」策定
- 平成25年度「人吉市住生活基本計画」策定
- 平成29年度「人吉市公共施設等総合管理計画」策定

【令和2年7月豪雨(熊本豪雨)に伴う各種対応及び現況】

- 令和2年7月豪雨の発生により人吉市内の数多くの住宅が罹災。
→建設型応急仮設住宅については令和2年12月に380戸整備完了。
→今後は自主再建が困難な世帯を対象に災害公営住宅の供給が必要。
- 令和2年9月 復興基本方針策定、令和3年3月復興計画策定予定。

【今後策定を予定する関連計画等】

- 令和3年「復興まちづくり計画」策定
- 令和3年「災害公営住宅基本計画」策定
- 令和3年「公営住宅等長寿命化計画」改定

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【解決すべき課題】

- 令和2年7月豪雨に伴い必要となる災害公営住宅について、復興まちづくりの観点で求められる公共公益施設を含めた複合施設として整備することが有効と考えられるため、別途検討を行う関連計画を踏まえ、一体的な事業化に向けた条件整理が必要となる。
- また、災害公営住宅の整備と建設型応急仮設住宅の公営住宅化に伴い、公営住宅全体(周辺施設含む)の効率的な維持・管理がより一層重要になるとともに、公営住宅の老朽化に伴う長寿命化実施及び用途廃止等についても包括的に実施していくことが求められる。また、用途廃止住宅の余剰地活用の事業可能性についても検討する必要がある。
- 災害公営住宅を迅速に供給するとともに、民活を前提に市としてトータルの財政負担を縮減することが求められている。
- 上記課題を踏まえ、災害公営住宅の整備、公営住宅等(周辺施設含む)の長寿命化・維持・管理、用途廃止住宅の余剰地活用を一体的に実施する事業の可能性を調査する。

【検討すべき内容】

災害公営住宅・公共公益施設の整備、公営住宅等(周辺施設含む)の長寿命化・維持・管理、用途廃止住宅の余剰地活用の一体事業化を目指し、以下を検討。

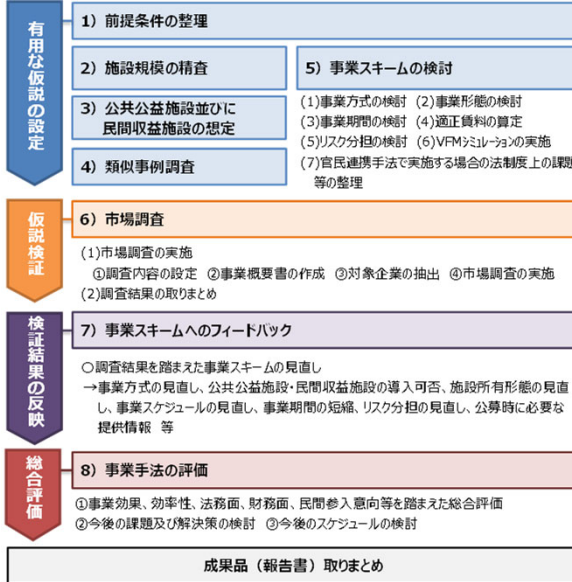
- 対象事業範囲の検討(前提条件、施設規模等)
→災害公営住宅の整備、公共公益施設の整備(民間収益施設等の併設も検討)、建設型応急仮設住宅の公営住宅化、公営住宅等(周辺施設含む)の長寿命化、維持・管理・運営など、どこまでを一体的事業とできるかを検討。
- 事業スキームの検討
→災害公営住宅等の整備・維持・管理方式(PFI等)、余剰地活用方式(定借、LABV等)を検討するとともに、事業期間、リスク分担、VFMシミュレーション等を実施。
- 民間企業への市場調査(サウンディング)
- 事業手法の評価

令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

人吉市災害公営住宅等整備及び公営住宅長寿命化に係る官民連携手法導入検討調査 (調査対象箇所: 人吉市一帯) 【調査主体】人吉市

調査の流れ／調査内容

- 調査は、有用な仮説の設定、仮説検証、検証結果の反映、総合評価の順に行った。
- まず、用途廃止とする公営住宅敷地ならびに遊水地計画地からの移転世帯の受け皿等として恒久化の改修を行う木造応急仮設住宅の特定を行った。並行して、災害公営住宅の戸数を精査した。
- 以上の条件をもとに市場調査を実施し、特に維持管理・運営業務を事業範囲としようか、またPFIの場合の災害公営住宅の整備スケジュールへの意見を調査した。
- 調査を踏まえて事業手法を再検討し、VFMの算定を行った。

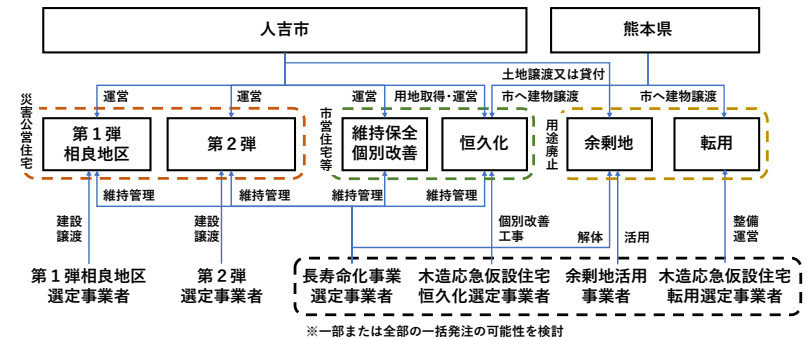


事業化検討

①検討した事業手法(A案・B案)

A案: 災害公営住宅整備・公営住宅等長寿命化・余剰地活用事業のPFI事業
B案: 公営住宅等長寿命化事業における包括的民間委託
※市場調査より、①事業者が災害公営住宅の整備に要する期間から逆算するとPFI法に基づく事業スケジュールは現実的でないこと、②用途廃止予定の公営住宅敷地の活用がインセンティブとならないことが明らかとなったため、B案に基づく再検討を行った。

②定量評価(VFM等の財政効果の算出): B案[VFM 1.37%]



今後の進め方

- 災害公営住宅(第1弾・第2弾)は令和6年3月に入居開始を目標として整備を実施。
- 木造応急仮設住宅の改修については令和6年3月に現入居者移転・入居を終え、令和6年4月より改修に係る設計・工事を実施。その他の用途廃止を行う木造応急仮設住宅は現入居者の住宅再建等の進捗を踏まえて県が別途解体工事を実施予定。
- 公営住宅等長寿命化事業は並行して別途策定中の長寿命化計画を踏まえて、令和4年度以降、長寿命化方針に即した費用算定及び実施年度の確定を再度実施したうえで、改めて公営住宅等長寿命化事業への官民連携手法の実施可能性を検討する。
- 特に、長寿命化計画改訂において検討が行われている住宅ストックの集約化やリノベーションを含む幅広い活用に関して、PFI手法による実施の可能性を調査するとともに、民間事業者から参画の意向がある団地について意見を聴取すること。

想定される課題

- B案において公募買取型方式による整備を予定する災害公営住宅(第2弾)について、土地提案型を採用する場合について、民間の交渉と提案に要する期間を踏まえた入札説明書の公表時期と提案受付期間の設定が課題。
- 長寿命化事業の民間包括委託にあたっては既存建物の老朽化に伴う費用増減リスク等の公共側負担等、参画を得るための対策が課題。
- 現在被災者に供用している木造応急仮設住宅の恒久化に係る改修にあたり、入居・転居と改修時期の設定が課題。
- 余剰地活用にあたっては、災害公営住宅との一体募集を望まない事業者が多いことを踏まえ、譲渡・貸付の選択や活用用途を含めた柔軟な提案を受け付けるための募集方法の検討が課題。