

# 令和3年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 多世代居住型住宅の民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：茨城県五霞町内未利用地)

【調査主体】茨城県五霞町

### 調査対象事業の概要／施設の概要

本調査では、町内に散在する未利用の公有地において、地域優良賃貸住宅(公的賃貸住宅)による子育て賃貸住宅の整備および整備手法(従来方式・PFI方式)検討した。

対象施設は、未利用の公共施設、集約化を図る公共施設(ごか南児童館)を含む町内の公有地(4地区、計13区画)における多世代居住型住宅として戸建て・集合住宅及びコミュニティ施設・生活支援施設等の併設の可能性もあわせて検討を行った。

#### 【導入施設】

- ▶多世代居住型住宅:地域優良賃貸住宅等(4地区)
- ▶コミュニティ施設・生活支援施設:コミュニティーセンター、保育所等



### 検討経緯等

- ▶平成29年3月:五霞町公共施設等総合管理計画
- ▶令和2年3月:第6次五霞町総合計画
- ▶令和2年3月:第2次五霞町まち・ひと・しごと創生総合戦略
- ▶令和3年2月:五霞町公共施設等総合管理計画 アクションプラン【第2期】
- ▶令和3年3月:五霞町公共施設等総合管理計画 個別施設計画【第2期】

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

#### 基礎的條件の整理/段階的整備シナリオの設定

- ・五霞町の人口推移や人の流動などに関する地域事情や敷地条件の整理を行い、施設規模等の計画、その他事業の前提条件の設定を行う。コミュニティ施設・生活支援施設については、導入必要性の精査を行い、4地区の段階的整備シナリオを設定する必要がある。

#### 事業スキーム/民間事業者の参画意向

- ・公的賃貸住宅の整備において可能と考えられるPFI事業スキームを全国事例などを基に整理し、本事業にとって最適な手法や住宅整備シナリオを検討する必要がある。
- ・同時に、コミュニティ施設・生活支援施設の併設可能性を含め、民間事業者の参画意向を把握する必要がある。
- ・五霞町にとって、初めての公営住宅整備及びPFI導入可能性の検討であるため、住宅への入居可能性、地元を含め民間事業者の参画意向を把握する必要がある。

#### 事業計画の検討

- ・事業スキームや民間事業者等の意見も踏まえた事業計画を作成・検討する必要がある。
- ・五霞町初めてのPFI事業となるため、経済的価値であるVFMと併せて、well-being等の社会的価値を含めた社会的インパクトについても算出を試みる。算出結果は、事業効果の補助情報として活用し、事業推進を強力に後押しする。

# 令和3年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 多世代居住型住宅の民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：茨城県五霞町内未利用地)

【調査主体】茨城県五霞町

### 調査の流れ／調査内容

#### 1. 基礎的条件の整理

- 1) 敷地条件の整理
- 2) 現地概況調査
- 3) コミュニティ施設・生活支援施設の導入必要性の検討
- 4) 施設規模等の施設計画

#### 2. 事業スキームの検討

- 1) PFI事業スキームの比較検討
- 2) 事例調査
- 3) 段階的整備シナリオの設定
- 4) 概略事業計画の作成

#### 3. 民間事業者ヒアリング

#### 4. 事業計画・PFI導入可能性の検討

- 1) コンセプトの検討
- 2) 導入機能の検討
- 3) 施設規模の検討
- 4) 施設配置の検討
- 5) 基本計画図の作成
- 6) 事業スケジュールの検討
- 7) 概算事業費の算出
- 8) VFM検討
- 9) 住民説明会の実施
- 10) 社会的インパクトの検討

### 事業化検討

#### 基礎的条件の整理

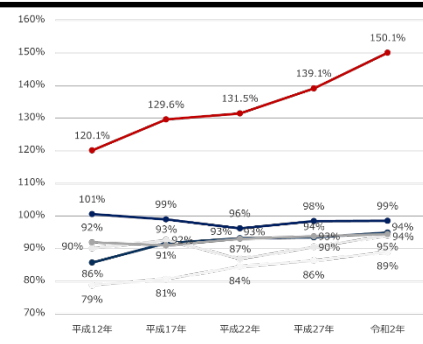
- ・町内人口は約8千人でR27には人口が5千人程度まで減少、また老年人口比率は34%と少子高齢化も一層懸念されている状況。
- ・一方、町の昼夜間人口比率は150%(R2)を記録しており、昼間の町内人口の多さ、町外居住者が多いことが特徴。
- ・町内に居住環境を整備することで人口増加、定住促進が進むことが期待される。

#### 事業者ヒアリング

- ・住宅の運営事業において重要となる入居率については、入居が想定される町内事業者へのヒアリング調査を通じて入居の可能性を確認した。
- ・また、No.2地区のごか南児童館・辰戸公園については、隣接する民間事業者からの要望もあり、土地売却の可能性も含めて継続的に検討(最初の事業では住宅整備対象外)。
- ・一方、子育て施設は、少子化の現状および町内に事業者が複数おり、需要を満たしているとの声が聴かれたため必要性は低い結果だった。

#### 事業計画

- ・ヒアリング調査等の結果を踏まえ、事業シナリオは先行地区をNo.1、No.3に設定。また、五霞町では初めての公営住宅整備であり、運営ノウハウで民間事業者の力を活用する観点や施設整備に係るコスト縮減を可能とする観点から、PFI方式の活用を想定。
- ・原宿台コミュニティセンターの再整備については、住民説明会を受けて防災機能の付加を含めて継続的に検討する必要がある。
- ・また、辰堂公園については、遺跡部を含めた必要最小限の配置とし、縮小分は住宅整備に充てる。



▲昼夜間人口比率の推移

#### ▼段階的整備シナリオ

未利用公有地	第1期 (本事業)	第2期
No.1. 川岸前公園・宅地	対象 (PFI事業)	
No.2. 辰戸公園・ごか南児童館		対象 (民間への土地売却を含め 検討継続)
No.3. 原宿台コミュニティセンター・辰堂公園	対象 (PFI事業)	
No.4. 2丁目集会所・テニスコート・木下公園		対象 (民間への土地売却を含め 検討継続)

### 今後の進め方

- ・原宿台コミュニティセンター・辰堂公園の再整備について、地元地区会長を主体とした地元関係者と再整備方針を定めていく。
- ・事業化に向けて公募資料を作成する。
- ・社会整備総合交付金を令和5年度内に申請。

### 想定される課題

- ・原宿台コミュニティセンターに防災機能の付加するに際し、住民意見を取り入れながら階層・規模・機能等を精査する必要がある。
- ・辰堂公園は、緑地部の縮小を図る。また、公募に際し、カフェ等の収益施設(民間提案施設)を含めるか検討する必要がある。