

令和4年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

雇用・子育て支援住宅の導入可能性調査

(調査対象箇所：茨城県八千代町大字菅谷)

【調査主体】茨城県八千代町

調査対象事業の概要 / 施設の概要

本事業は、社会資本整備総合交付金の地域優良賃貸住宅制度を活用して子育て世帯を対象とした地域優良住宅を整備することに加え、子育て世帯の親を対象としたコワーキングスペースの提供を行う事業である。

町中心部に近く生活利便性の高い地域を候補地とし、八千代町初の公営住宅での^{ゼッチ}Z E H (ゼロ・エネルギーハウス) 導入を想定している。

【施設の概要】

地域優良賃貸住宅 15戸程度
コワーキングスペース

検討経緯等

令和元年に住民意識調査を実施し、住宅整備のニーズを確認、公営住宅の必要性を把握した。

令和3年12月に町長が佐賀県みやき町を視察し、民間資金等を活用した住宅整備事業が当町の移住・定住政策に対しても非常に有効であることから事業検討を行うよう指示があった。その後、担当職員で類似事例の視察を行い、庁内関係部署との協議を進めてきた。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【基本的条件の整理】

事業候補地の選定を行い、施設規模等の計画、その他事業の基本的条件の整理を行うとともに、コワーキングスペースについては、導入必要性の検討を行う。

①候補地の選定：候補地での計画図作成と同時に諸条件の整理を行う。

コワーキングスペース及びZ E H住宅については、導入の必要性を民間ヒヤリング等を参考に導入検討を行う。

【事業スキーム / 民間事業者ヒアリング】

PFI事業方式の比較検討を行い、概略事業計画を作成する。また、民間事業者の参画意向を把握する必要があることから、民間事業者ヒアリング調査を行う。

検討した事業スキームでの民間事業者の参画意向を複数の事業者に対してヒアリング等を行う。事業化・公募に向け、コスト低減の可能性や他施設導入可能性について事業アイデアを募る。

【V F M検討 / P F I導入の評価】

従来型事業方式と適用可能性が高いと評価できる事業方式について、財政負担の見込額を算出しV F Mを試算・評価する。その結果を踏まえ、本事業に対する総合的に評価する。

過剰な公費投入とならないよう、かつ事業が継続的に持続できるよう、様々な事業形態を比較検討し、より事業価値が高い形態を選択できるような調査を行う。まずはLCCを算出し、その上でP S CとP F Iでの比較を行う。

総事業費の算出(デューデリジェンス)と将来損益及びキャッシュフロー調査。

事業収益見込みをもとに将来的な償却年数を設定し、イニシャルコスト等を算出する。

③各種リスクの抽出・整理・調査その他、想定・懸念されるリスクについて、先行事例等をもとに抽出し、整理検討する。

令和4年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

雇用・子育て支援住宅の導入可能性調査

(調査対象箇所：茨城県八千代町大字菅谷)

【調査主体】茨城県八千代町

調査の流れ / 調査内容

複数の候補地の中から住宅事業を行った場合に公有地を無駄なく活用できることをポイントに調査開始。

各候補地のポテンシャルを見極めるために近隣状況などの調査を行う。

- ・子育てしやすい生活環境であるか。
- ・病院や公共施設などへのアクセスのしやすさ。
- ・保育園・幼稚園・小中学校へのアクセスのしやすさと安全性。
- ・主要道路（有料道路なども含む）までの車でのアクセス環境。

近隣調査から候補地が絞られる、そこから住宅の工法選定を行う。

- ・事業期間と法廷対応年数を照らし合わせ最もコストパフォーマンスが高いと思われるRC造での住宅整備事業とする。
- ・候補地に対しRC造の集合住宅整備を行った場合の最適戸数（最大）を導き出すための住宅計画図を複数作成。

③概算事業費の算出を行う。

- ・住宅計画図から建設費・維持管理費・運営費・初期費用などの事業費の算出を行う。
- ・事業期間を30年間としPSCとPFI-LCCの比較検討を行う。

民間事業者へのサウンディング調査を行う。

- ・今回は特に地元事業者を中心にPFI手法による公共事業発注に興味があるか、さらには提案事業への参画の意識調査も併せて行った。

事業化検討

【事業化検討内容】

事業期間：30年 / 工法：RC造集合住宅 / 階数：3階 / 戸数：15戸

間取り：3LDK / 駐車場2台

上記の条件を基本とし住宅整備事業費の算出を行う

- ・PSC / PFI-BTO / PFI-BOTの各方式での事業費の算出を行いそれぞれの縮減率を比較検証。
- ・簡易VFMの算出：3.70%の結果（建設費は物価高騰率プラスアルファとし算出した結果からの数値となります）。
- ・コワーキングスペースのニーズ調査を行う。
利用形態の想定（親子、单身等）、スペースとネット環境、利用時間帯や管理方法などの諸条件の検討。
- ・コワーキング以外の利用も検討（公民館としての機能など）
- ・コワーキングスペースの収益化は可能か
- ・スマートハウス仕様にした場合の費用対効果の検討（太陽光発電設備を行った場合の利用目的の明確化
- ・EVステーションなど設置した場合の利用率などの検討（近隣住民なども利用可能にするための仕様の検討

今後の進め方

住宅建設費に関する仮説検証を行うため、PFI事業に関心を示している民間事業者にヒヤリングを行い、状況次第では複数事業者への見積もり依頼

R5年度中に実施方針（案）の公表を予定

③R6年度は特定事業認定から入札公告、事業者決定までを視野に入れた事業展開を計画中

想定される課題

- ・コワーキングスペース（有料無料）のニーズがどこまであるか事前調査ができていない、そのため民間提案によるところが大きくなると想定。その際にこちらの要望と民間事業者との乖離がどの程度あるか。
- ・複数の付帯提案を求めた場合、民間事業者の反応が見えないため実施方針にて民間事業者に問う形式を想定しているが、民間との温度差がどの程度あるかにより付帯事業（コワーキング、スマートハウス等を示す）の見直しなどを行う必要背が出てくる。