

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

多世代共生型賃貸住宅及び交流と活躍の場施設の導入可能性調査

(調査対象箇所：群馬県下仁田町大字下仁田)

【調査主体】群馬県下仁田町

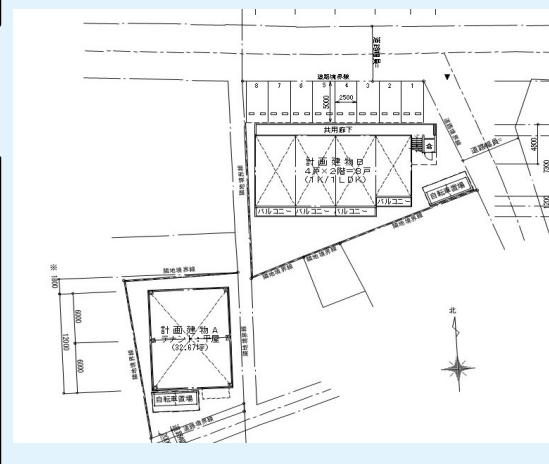
調査対象事業の概要／施設の概要

本事業は、若者の移住・定住の促進、及び単身高齢者の支援を目的に、両世代を対象とした多世代共生型賃貸住宅の整備に、両世代がつい交流できる施設と、居住者等が活躍できるチャレンジショップの併設を、社会資本整備総合交付金（地域優良賃貸住宅制度）と過疎対策事業債を活用し行う事業である。

候補地は、「小さな拠点」を形成する町の中心地域に位置し、スーパー・駅・金融機関・行政施設等が500m圏内にあり、生活する上で利便性は高く、また、候補地前が病院であることから、高齢者の通院や緊急時等の観点からも安心して生活しやすい場所である。



候補地での住宅等の配置図(案)



【施設の概要】

- 多世代共生型賃貸住宅(1階:高齢者向け4戸・2階:若者向け4戸)1棟
- 高齢者見守りシステム(付帯設備)
- 駐車場(併設)8台
- ついでにテラス(交流スペース:付帯施設)1ヵ所
- チャレンジショップ(店舗スペース:付帯施設)1ヵ所

検討経緯等

<令和4年度>

町の中心地域を活性化させることで、商業振興及び地域活性化につなげ、ひいては全住民への波及を図るため、『下仁田町街なか活性化事業基本計画』を策定。その過程で、若者や単身高齢者が安心して住める場所を求める意見、また、交流の場などを求める意見から、当該施設の必要性を把握。

<令和5年度>

庁内関係部署との協議。事業手法等の検討。

<令和6年度>

民間資金等導入可能性調査実施。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【基本条件の整理】

・候補地の諸条件や施設規模など、基本的条件の整理を行う。敷地条件による賃貸住宅の戸数、交流施設等の配置など、計画図を作成しつつ基本条件を設定をする。住宅棟に近い場所に交流施設等を配置した計画を予定しているが、この交流施設等の活用方法を民間からの提案とした場合、民間リスクをどの程度縮減できるかの工夫が必要となる。住宅整備以外の施設運営に関したアイデアを募り、事業計画の精度を高めつつ、併せて導入の必要性の精査を行う。

【民間ヒアリングによる意向調査】

・どのような形で官民連携ができるのか、民間ヒアリングなど関連事業者との協議を重ね、事業化・公募・コスト提言など実現可能な内容を精査する。その内容によって事業者への負担が大きくなり、事業参加へのモチベーション低下にならないよう考慮する必要がある。

【VFM検討/PFI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試算し、VFMを算出し評価する。その結果を踏まえ、本事業に対する総合的な評価を行う。
・PFI手法を検討しつつ、整備から運用までの費用面及び人的コストを含め、より効率的に事業展開できるような手法や形態について、調査検討する。

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

多世代共生型賃貸住宅及び交流と活躍の場施設の導入可能性調査

(調査対象箇所：群馬県下仁田町大字下仁田)

【調査主体】群馬県下仁田町

調査の流れ／調査内容

【調査業務の流れ】

- ① 現状把握及び前提条件の整理
- ② 候補地の詳細調査（3か所）
- ③ 住宅・交流施設等の内容検討
- ④ 配置計画図等の作成（3か所）
- ⑤ 概算事業費算出（最終候補地1か所）
- ⑥ 民間ヒアリング（最終候補地）
- ⑦ 配置計画図等の修正
- ⑧ 民間ヒアリング（第2回）
- ⑨ PFI導入評価（VFM算出）
- ⑩ 事業実施に向けて方針の整理

事業化検討

比較項目	従来方式（PSC）	PFI-BTO方式	PFI-BT方式
コスト削減効果	分離発注となるため、自治体職員の負担が多くコスト削減は期待できない。	設計、施工、維持管理、運営を一括で発注することで自治体職員の負担が軽減され、一元管理をおこなう事でコストの削減効果も期待できる。	設計、施工を一括で発注するため職員の負担も半減、コスト削減も期待できる。
	×	◎	◎
従来方式では発生しない特有の費用	—	民間資金を活用するため金利負担を含む資金調達コストが発生、さらに特別目的会社（SPC）を設立するなど初期段階での費用負担や提案書作成のための費用が発生する。	—
		△	△
町の発注準備作業	分離発注となるため、発注ごとの事務作業量が多いところに、技術系職員不足もマイナスに。	公募プロポーザルあるいは総合評価での審査が多く、自治体側は性能発注の為事務作業負担は少ない、民間事業者側は提案資料の作成や提案用設計費用などの提案の為の費用が発生する。※費用は民間事業者負担	審査方式はBTOと同じ、維持管理は別案件となる為、自治体側は発注準備、民間側は提案書作成が必要となる。
	×	○	△

比較項目	従来方式（PSC）	PFI-BTO方式	PFI-BT方式
リスク移転	公共がリスク負担することが多い。	設計、施工、維持管理、運営を一括で発注することで自治体と民間事業者間でリスクの分担が可能となる。	設計、施工は一括発注、維持管理は別事業者となるが、各種リスクが移転は可能となる。
	×	○	○
支出の平準化	原則単年度決済のため予算の平準化は不可、原資に地方債発行が可能な場合のみ長期返済が可能。	PFI事業では民間資金を活用することを前提としているため、長期返済が可能のため財政の平準化が行える。	原則単年度決済のため予算の平準化は不可、原資に地方債発行が可能な場合のみ長期返済が可能。
	△	○	△
民間ノウハウ活用の余地	自治体職員が主体となる為、民間ノウハウを活用する余地は限定される	民間提案を基本としているため、設計、建設、維持管理、運営の事業全般を通して民間ノウハウの活用が発揮される。	設計、建設一括発注の為民間ノウハウが発揮されやすいが、指定管理制度による仕様書発注の場合、維持管理は民間の意見が反映されにくい。
	×	◎	△
事業の継続性	原則、単年度発注で民間事業者へのリスク移転がないため、経営破綻などによる事業リスクはない。	事業の進捗状況を金融機関がモニタリングするスキームを採用、第三者による監視体制が期間中に行えるため安定した事業継続が期待。	設計、建設一括発注の為基本的に単年度事業、指定管理制度による維持管理は自治体によるモニタリングを行う為事業の安定した継続が可能。
	○	○	○

従来方式、PFI-BTO方式、BT方式を7つの視点から比較検討した結果、BTO方式での事業実施が最善であると評価。近年の政策金利上昇により融資金利に多少の影響が出ることも想定し、金利上昇分は、担当職員の業務軽減など数字に表れないプラスの効果があると判断。今後は事業実施に向けて詳細内容の検討を行い、7年度は公募準備を進める。

今後の進め方

令和6年度：最終候補地と概算事業計画のまとめ

令和7年度：事業実施に向け庁内調整と公募・事業者選定までのプロセス管理

令和8年度：優先交渉権者との業務契約（設計・建設・維持管理）と事業推進

想定される課題

賃貸住宅等のLCCを算出をしたうえで事業に対する民間とのサウンディングを重ね、提案意欲のある事業者は見えてきた。

ただし、交流の場及び活躍の場として検討している施設に関する事業計画立案にあたり、当該施設の有効活用の提案を求める場合、その提案範囲の見極めがポイントになることから、当該施設の事業は慎重に計画を進めていく必要があると考える。収益性など条件的に厳しいものになると積極的な提案が望めなくなる可能性も否めない。