

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

中央市営住宅建替等民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：山梨県中央市 公営住宅)

【調査主体】山梨県中央市

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を活用して子育て世帯・高齢者世帯などの多世代を対象とした公営住宅を整備することに加え、用途廃止する公営住宅跡地については民間事業者による有効活用等を検討する。
- 本事業によって、従来の手法よりも高質な公共サービスの基盤整備及び提供、さらには市の将来的な財政負担の軽減の実現可能性検討を目的とする。

【施設の概要】

- 建替予定住宅 3ヶ所 5棟 96戸程度
(有効活用検討土地：用途廃止する市営住宅解体後の跡地3ヶ所)



検討経緯等

- 中央市が保有する公営住宅は昭和30年代後半から50年代にかけて整備された住宅が多くを占めており、そのほとんどが耐用年数超過となっている。
- 平成24年に策定された中央市公営住宅等長寿命化計画を令和3年度に見直し、住宅の建替政策、移住・定住政策等の方針について各関係部署との検討を進めている。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【基本点条件の整理】

- 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、市全体のまちづくり施策に則った民間事業者による公営住宅跡地の有効活用方法等の検討を行う。事業候補地の検討については、各候補地の地域特性や民間事業者の土地有効活用法の可能性を検証する中で、長寿命化計画で定められている建替対象住宅と用途廃止対象住宅の再検討を実施する。

【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、民間事業ヒアリング調査を行う。

【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算出しVFM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。

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

中央市営住宅建替等民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：山梨県中央市 公営住宅)

【調査主体】山梨県中央市

調査の流れ／調査内容

- 本調査では下記のフローで民間事業者ヒアリングを中心に候補地評価やPFI導入評価を実施した。

1. 事業候補地の選定

2. 基本的条件の整理

3. 事業スキームの検討

4. 概略事業計画案の作成

5. 民間事業者ヒアリング

6. VFM検討・多様な効果の評価に係る検討

7. PFI導入評価・詳細事業スキーム検討

8. 施設計画図プラン案の作成

9. 事業実施に向けた方針の整理

10. 報告書とりまとめ

事業化検討

【事業手法の検討結果】

- 事業候補地の評価や民間事業者ヒアリング等の結果を踏まえて、「下田保団地」と「布施北団地」の2か所を公営住宅及び定住促進住宅として活用する2パターンの事業計画（案）を作成した。
- 事業手法を比較検討した結果、PFI（BTO方式）の活用が望ましいと判定した。

【下田保団地 VFM算定結果（概要）】

公営住宅	従来方式	PFI方式（BTO）	PFI方式（BT）
割引率	—	4.00%	4.00%
起債金利	0.50%	—	—
割賦金利（民間調達）	—	1.20%	1.20%
財政負担の縮減効果（現在価値割引後）	—	5.31%	2.08%

定住促進住宅	従来方式	PFI方式（BTO）	PFI方式（BT）
割引率	—	4.00%	4.00%
起債金利	0.50%	—	—
割賦金利（民間調達）	—	1.20%	1.20%
財政負担の縮減効果（現在価値割引後）	—	5.66%	2.45%

- 既存団地の集約・廃止を行った場合の余剰地の活用について、民間事業者ヒアリングでは住宅系（住宅分譲・借上宅・学生向けアパートなど）や産業系（商業施設・工業施設・研究施設・流通/物流施設・農業体験施設・福祉施設）での活用余地があることが示唆された。事業手法としては公有地及び建物の「民間譲渡」や「民間賃貸」等が想定されるほか、公益性が伴う事業の場合は「公設」や「官民連携」での整備も検討対象となる。

【多様な効果の評価に係る検討結果】

- 公営住宅を官民連携手法で整備することで、市の費用負担を低減できる可能性が示唆された。また、定住促進住宅も官民連携手法で整備することで、市内定住人口の増加（賑わい創出）も図れる可能性がある。
- また、官民連携手法により期待される多様な効果として、住宅性能の向上（建物の外観保全・工法・メンテナンス方法の工夫等）、自治体の管理経費削減（管理・運営業務等のアウトソーシング等）、地域経済の活性化（山梨県内企業のビジネスチャンス創出等）が挙げられる。

今後の進め方

＜事業スケジュール（予定）＞

令和6年度 事業用地の決定・実施方針の検討

令和7年度 既存建物等の整理・事業者募集

令和8年度以降 事業実施に向けた官民連携事業（設計・建築・運営）の着手

想定される課題

- 候補地には既存建物（老朽化した公営団地及び市所有施設）があるため、まずは敷地の利活用に向けた準備や手続き等を進める必要がある。
- 公営住宅や定住促進住宅の必要戸数について需要を見極めながら、PFI事業の実施に向けてアドバイザーなどを活用して実施方針や募集要項等を策定していく必要がある。