

【北海道ブロック】

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ ご記入に当たり

- ・例示を削除した上で、ご記入ください。
- ・該当しない項目については、空欄で結構です。また、記入票に記載のない項目についても、必要に応じ適宜項目を追加して記入いただいても構いません。
- ・記入票は、サウンディング開催案内の際に、民間事業者の参加希望者募集のため、ホームページで公表します。

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	北海道岩内町
②事業名	(仮称) 岩内町営住宅団地建替及び町営住宅跡地活用事業
③本事業の現在の検討 ステージ	以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。 1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他()
④サウンディングの目的	<ul style="list-style-type: none"> ・岩内町では、老朽化した町営住宅団地（南栄・高台・東相生・西相生）の建替、集約整備を検討※している。 ※H30 国交省「公営住宅に係る PPP/PFI 導入推進事業」による調査・検討を実施中。 ・建替事業により創出される町営住宅跡地が広大であることから、宅地分譲や商業施設立地等の活用可能性について広く民間提案を受け入れたいと考え、サウンディングを実施するものである。 ・なお、本サウンディングで寄せられた民間提案については、上記事業に基づき本年度策定予定の基本構想に盛り込む考えである。
⑤民間事業者に対する 質問事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 町営住宅建替について、民間活力導入の可能性及び民間として参画しやすい条件（事業方式、範囲、期間等）についてのお考えをお聞きしたい。 2 町営住宅跡地の活用可能性、活用のアイデア、町施策との連携等について、民間事業者の提案をいただきたい。また、活用可能性を広げるための土地売却・賃貸借等条件について、活用方法との関係性を含めたお考えをお聞きしたい。 3 入居者移転支援について、民間活力導入の可能性、民間として参画しやすい条件、及び移転対象入居者の利便性向上につながる提案

	<p>等についてお考えをお聞きしたい。</p> <p>4 町営住宅の管理業務や大規模修繕について民間活力導入の可能性、民間として参画しやすい条件についてお考えをお聞きしたい。</p> <p>5 上記1～4の事業を一体化した PFI 事業として実施する場合、事業スケジュールや全体事業費についてどのような違い（メリット、デメリット）が出るか意見をお聞きしたい。</p> <p>6 上記1～4の事業それぞれについて、地元企業や町の施策との連携についての可能性についてお考えをお聞きしたい。</p>
<p>④対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません</p>	<p>1.設計 2.建設 3.ビル管理 4.金融 5.保険</p> <p>6.不動産 7.運営</p> <p>8.その他 (ディベロッパー)</p>
<p>2. 事業概要</p> <p>(1)基本情報</p>	
<p>①事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)</p>	<p>1. 新設 2.建替え 3.改修 4.管理運営のみ</p> <p>5.公有地活用 6.包括委託</p> <p>7.その他 ()</p>
<p>②事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい</p>	<p>下記3事業（業務）を一体的に取り組むPFI事業を構想しており、本サウンディングはその調査の一環として実施するものである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した町営住宅（4団地）の建替、集約整備 ・町営住宅跡地の活用 ・入居者移転等支援
<p>③現状及び課題</p>	<p>【町営住宅建替について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替対象の町営住宅 4 団地は、昭和 37～48 年建設の簡平、簡二構造で、住棟数 43 棟、管理戸数 176 戸である。 ・町では、「岩内町公営住宅等長寿命化計画（H25.3、※現在見直し中）」において、これら団地を用途廃止予定団地と位置づけて住替事業を進めており、平成 30 年 3 月末時点における入居戸数 92 戸（入居率 52.3%）、65 歳以上の高齢者がいる世帯が 75 戸（81.5%）となっている。 ・住替事業推進の一方で、平成 39 年度までに昭和 56 年以前建設の町営住宅 2 団地を政策空家とする方針のため、平成 37 年度時点において町営住宅 106 戸の供給不足が想定されている。 <p>【跡地活用について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・政策空家団地の除却が未完了であるほか、除却を終えた町営住宅団地跡地の活用も進んでいない。 ・一方で、跡地の活用は、人口減少・少子高齢化が進む岩内町における将来に向けたコンパクトなまちづくりの端緒と位置付けられ、町は、建替に併せた子育て支援施設等整備を検討している。

	<ul style="list-style-type: none"> しかし、当該施設整備を実施してもなお、広大な跡地が残ることから、跡地活用については町内外の民間事業者と行政の連携による取組が重要と考えている。 <p>【入居者移転について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 住替事業の推進により、建替対象団地の入居率は年々減少しているが、建替後住棟竣工まで既存住棟に住み続けることを希望する入居者が少なからず居ると思われる。 入居者は高齢者世帯が多く、移転に係る手厚いサポートが望まれるほか、跡地活用にあたっては、事業期間圧縮のために速やかな移転完了が望ましい。 <p>【町営住宅関連事業費について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 今後、建替整備や老朽化した団地の除却、今後も維持管理していく団地の大規模修繕に係る費用が町財政に大きな負担となる。 <p>①建替整備(H32～H35)：1,355百万円程度※直接建設の場合 ②除却(H30～H44)：808百万円程度 ③大規模修繕(H30～H44)：2,117百万円程度</p>			
④前提条件	<ul style="list-style-type: none"> 町営住宅建替事業については、公営住宅法等に準拠。 PFI導入は構想段階であり、事業実施を約束するものではない。 建替事業については、買取(BT)又は借上げ(BOT、BOO)を想定している。 跡地活用事業については、現状では特に条件を付していない。 			
⑤事業スケジュール(予定)	平成33年度 実施方針公表、公募・選定、契約 平成34年度 建替住棟工事着工			
(2)町営住宅建替候地				
①所在地(交通情報含む)	東相生団地 (政策空家含む) (循環バス最寄り 停留所徒歩2分)	西相生団地 (循環バス最寄り 停留所徒歩2分)	相生団地 (全て政策空家) (循環バス最寄り 停留所徒歩1分)	旧西宮園 (循環バス最寄り 停留所徒歩2分)
②敷地面積(㎡)	24,150	5,745	15,060	7,172
③土地利用上の制約	<ul style="list-style-type: none"> 非線引き 第一種住居、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域 既存住棟あり 	<ul style="list-style-type: none"> 非線引き 第一種住居地域 既存住棟あり 	<ul style="list-style-type: none"> 非線引き 第二種中高層住居専用地域 既存住棟あり 	<ul style="list-style-type: none"> 非線引き 第一種中高層住居専用地域 既存住棟なし
④所有者	町	町	町	町
⑤周辺施設等	①500m 圏内 中央保育所、第二中学校	①500m 圏内 西保育所、西小学校、第二中学校、コンビニ	①500m 圏内 西保育所、西小学校、第二中学校	①500m 圏内 中央保育所、岩内高校

	②1 km圏内 私立幼稚園、西 保育所、西小学 校、ドラッグス トア	②1 km圏内 私立幼稚園、中 央保育所、ドラ ッグストア	②1 km圏内 私立幼稚園、中 央保育所、ドラ ッグストア、コ ンビニ	②1 km圏内 私立幼稚園、第 二中学校、総合 病院、食品スー パー、ドラッグ ストア、役場				
⑥対象地周辺の一般的 なイメージ	住宅地	住宅地	住宅地	住宅地				
⑦その他 (上記項目以外の情 報、特徴、留意すべ きこと等)	<ul style="list-style-type: none"> ・町内保育所及び小中学校は、再編・統合の予定がある。 ・土地利用上の制約に掲げる既存住棟の状況については、「(3) 3-2. 跡地活用事業」の敷地状況欄を参照のこと。 ・人口密度 186.69 人/km² (H29.01.01 現在) ※道内町村最多 							
(3)対象事業								
3-1. 町営住宅建替事業		現況			建替整備後(予定)			
①所在地	南栄 団地	東相生 団地	西相生 団地	高台 団地	上記「(2) 町営住宅建替候補地」 のいずれか1箇所に集約予定			
②管理戸数(入居戸 数)、建設戸数	104戸 (47戸)	32戸 (17戸)	32戸 (17戸)	8戸 (2戸)	平成34年度までに約50戸			
③建物の構成(構造・階 数、棟数)	簡二1 簡平26	簡平8	簡平6	簡平2	木造の平屋若しくは2階建て			
④主な施設の内容、導 入機能	広場、集会所等			未定				
⑤運営状況 (運営主体、事業手法 等)	町による直轄事業			未定				
⑥その他 (上記項目以外の情 報、特徴、留意すべ きこと等)	<ul style="list-style-type: none"> ・建替対象4団地のいずれかを建替対象団地とし、残りの団地入居者については、H34までに既存団地への住替事業を進める。 ・建替対象4団地については、跡地活用事業に含まれるか否かに関わらず、建替事業の業務として解体及び整地を含むものと想定している。 ・現況欄の管理戸数及び建物棟数には政策空家を含まない。 							
3-2. 跡地活用事業								
①検討対象団地・跡地	南栄 団地	東相生 団地	西相生 団地	相生 団地	みどりヶ 丘団地	旧西宮園 団地跡地	旧栄団地 跡地	
②敷地面積(ha)	1.5	2.4	0.6	1.1	1.7	0.7	0.5	
③敷地状況	既存 住棟数	27	41	6	11	35	0	0
	区画数	3	4	1	1	2	1	1
④その他	・検討対象団地・跡地には町営住宅建替候補地を含んでおり、建替用地							

<p>(上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)</p>	<p>に選定された場合は、跡地活用の対象から除外される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「区画数」とは、当該団地が道道又は町道で区画された単位数である。 ・検討対象団地・跡地の具体的位置は、添付資料「団地位置図」を参照のこと。 ・上記のほか、「島野 B 団地」「東宮園団地（簡平）」「旧島野 D 団地跡地」がある。
--------------------------------	---

■ 添付資料

- 団地位置図・敷地図・生活関連主要施設位置図
- 建替対象団地、建替候補地、跡地活用検討対象団地等現況写真
- 岩内町人口データ、町営住宅入居者データ
- 建替対象団地カルテ
- 町営住宅関連事業費収支一覧（H24～H43）
- 町内循環バス運行ルート図、時刻表
- 岩内町公営住宅等長寿命化計画（平成 25 年 3 月）※見直し作業中
<http://www.town.iwanai.hokkaido.jp/?p=37181>
- 岩内町公共施設等総合管理計画（平成 30 年 4 月）
http://www.town.iwanai.hokkaido.jp/?page_id=33529
- 岩内町住生活基本計画（平成 29 年 4 月）
<http://www.town.iwanai.hokkaido.jp/?p=34805>
- 岩内町地域公共交通網形成計画（平成 28 年 3 月）
http://www.town.iwanai.hokkaido.jp/?page_id=30190