

【R4:先-18】新しい住まいのエリア整備事業官民連携事業手法検討調査 (実施主体:岡山県奈義町)

奈義町基礎情報(R2.1.1時点)
 ・人口:5,851人
 ・面積:69.54km²

【事業分野:PRE活用、住宅】 【対象施設:地域優良賃貸住宅】 【事業手法:PFI、余剰地活用(土地売却)】

調査のポイント

- ・定住や移住の受皿となる住宅を確保しようとする場合、過疎自治体では都市部ほどの需要がないことから、民間の投資活動だけでは十分な住宅供給が進まない状況がある。しかしながら、公共側も拠出できる財源は限られているため、効果的に民間の投資を誘発する工夫が求められている。
- ・本調査は、町営住宅跡地の利活用を契機として、一定の公共負担のもとに民間の投資需要を喚起し、民間の自発的・持続的な住宅供給の好循環を生み出すための手法や事業スキームを検討するものである。

事業/施設概要

- ・町営住宅跡地を含む町有地(約4.5ha)を活用し、居住機能(戸建分譲地、戸建・集合の賃貸住宅、短期滞在住宅など)と、当該エリアの価値を高めるシンボルゾーン(公園・緑地、賑わい機能など)等が一体となった「新しい住まいのエリア」を整備する計画。
- ・不動産事業者等へのヒアリングにより、奈義町や津山周辺エリアの住宅需要を把握するとともに、住民による検討委員会での議論を踏まえて住宅の供給規模やシンボルゾーン等の導入機能を設定した。

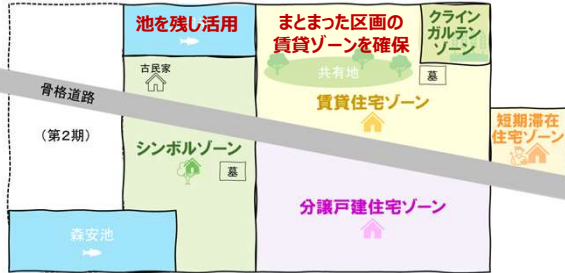
■計画地の概要



■検討委員会での議論を踏まえたゾーニング案

地形・地物等の条件をもとにシンボルゾーンをエリア中央、住宅ゾーン(分譲・賃貸)をエリア東側に配置する基本方針とし、A案、B案の2パターンを作成。

【A案】



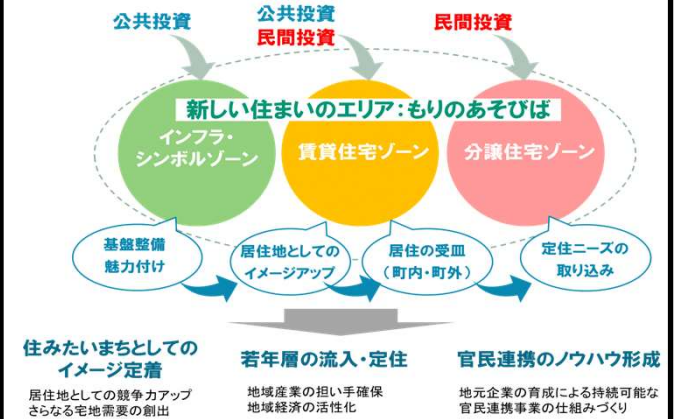
【B案】



目的・これまでの経緯

- ・本町では、きめ細かな子育て支援策が奏功し、子育て世代の定住や移住者の増加により全国でもトップクラスの出生率を達成し、メディア等でも大きく取り上げられている。しかしながら、民間による住宅供給は乏しい状況が続いており、町が事業主体となって分譲宅地や公的賃貸住宅の整備を行っているが、宅地は完売、賃貸住宅は概ね満室稼働となっており、住宅不足の状況が続いている。
- ・こうした中、町営住宅跡地を含む町有地を活用し、民間活力を導入しながら定住・移住につなげるための住宅供給を促進したいと考えている。同町有地は町の中心部に隣接し、一定のポテンシャルが見込まれるため、町が財政負担を行う範囲を極力限定し、民間の投資意欲や創意工夫を取り入れた事業スキームを検討するものである。

■事業を契機とした発展イメージ(本調査での検討結果)



【R4:先-18】新しい住まいのエリア整備事業官民連携事業手法検討調査

(実施主体:岡山県奈義町)

調査結果

1. 奈義町における住宅開発需要の把握 (供給計画等の条件設定)

不動産事業者等へのヒアリング調査により、民間として採算性のある事業条件(型別供給のタイプ、年間当たりの供給戸数等)を把握。魅力付けのための周辺地域との差別化を図る観点から、ゆとりある住宅規模とし、短期滞在用、ファミリー向け・高齢者向けの賃貸、購入者向けの分譲地など幅広い住宅タイプを展開する計画とした。

住宅機能	戸数	1区画の面積	建物	住まいのイメージ
①分譲戸建住宅	20戸程度	100坪以上(330㎡)	平屋	ゆとりある敷地で菜園や趣味も楽しめる手ごろな価格で憧れの平屋が建てられる
②ファミリー向け戸建賃貸住宅	20戸程度	80坪以上(265㎡)	2階建	戸建て音も気にせず暮らせる
③高齢者向け戸建賃貸住宅	10戸程度	80坪以上(265㎡)	平屋	菜園なども楽しみながら元気に暮らせる(生涯活躍)
④体験戸建住宅	2~3戸程度	100坪以上(330㎡)	平屋	様々な目的で短期滞在できる(お試し居住、農業体験など)
⑤クラインガルテン	2~3戸程度	100坪以上(330㎡)	平屋	滞在型の市民農園

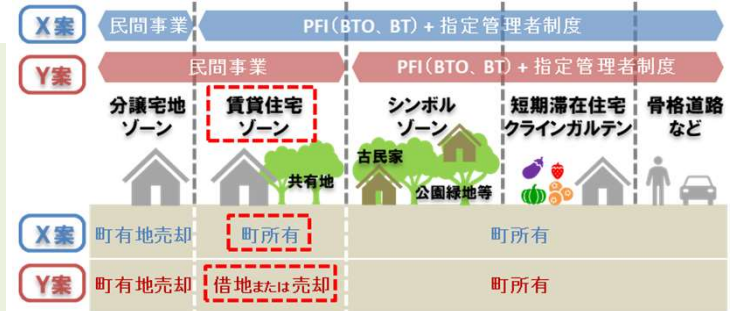
2. エリアの魅力付けに関する検討 (住民による検討会での議論)

周辺地権者、移住者、子育て層が参加した検討委員会ではエリアの魅力付けについて検討。「もりのあそびば」をコンセプトとし、既存の地形・樹木を活かしたシンボルゾーン、共有地を持った特徴ある賃貸ゾーンなど、周辺の観光資源とも連携し新たな魅力を創出する計画とした。



3. 事業スキームの設定

分譲宅地は民間事業(土地売却)、シンボルゾーン・道路等インフラ・短期滞在住宅等はサービス購入型のPFI事業を想定。賃貸住宅はX案(公共が関与)とY案(民間事業)の2パターンを設定し、事業者意向を踏まえて検討した。



4. 民間活用可能性の評価 (賃貸住宅の費用負担を主な論点とした事業成立の可能性)

X案: 事業成立の見込みあり。Y案: 「もりのあそびば」コンセプトや家賃相場等を踏まえ想定した事業条件では民間事業としての成立は厳しく、町の関与(一部の財政負担など)が必要。

■業務分担、費用負担の案

ゾーン	施設等	業務実施		費用負担	
		設計・工事	維持管理・運営	設計・工事	維持管理・運営
全体	道路等インフラ	民間	町	町	町
シンボルゾーン	公園・ツリーハウス等	民間	民間	町	町
	古民家利活用	民間	民間	民間	民間
短期滞在住宅・クラインガルテン		民間	民間	町	町
賃貸住宅ゾーン	区画道路・上下水道	民間	町	町	町
	共有地(広場等)	民間	民間	X案: 町	X案: 町
	賃貸住宅	民間	民間	Y案: 民間	Y案: 民間
分譲宅地	PFI付帯事業	民間	民間	民間	民間

5. 財政負担縮減効果

X案をベースとして、本事業をPFI-BTO方式により実施することで、約1~9%のVFMを期待することができ、町の財政負担の縮減が期待できる。

事業化に向けた今後の展望

年度	スケジュール	課題
R5	PFI事業化の方針判断、基盤検討を中心とした各種条件整理、事業者選定準備	<ul style="list-style-type: none"> ・公的負担が必要なインフラ整備等の財源確保 ・賃貸住宅ゾーンに対する財政投資の判断 ・骨格道路(公道)、上下水道、調整池、用水路付替などの基盤整備計画の詳細検討と事業条件の整理 ・地元企業の官民連携事業(PPP/PFI)に対する理解促進
R6	実施方針公表、特定事業選定、入札公告、事業者選定・契約	
R7	設計、工事	
R8	工事、供用開始	