

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

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	熊本県上天草市建設部都市整備課
②事業名	市営住宅等整備事業
③本事業の現在の検討ステージ ※該当する番号に○（いずれか一つ）	<p>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。 <input checked="" type="checkbox"/> 1.事業発案 <input type="checkbox"/> 2.事業化検討 <input type="checkbox"/> 3.事業者選定 <input type="checkbox"/> 4.その他（ ）</p> <p>○本市の市営住宅については、築45年以上のものが多く、老朽化が進んでいる状況。 ○中でも姫戸（ひめど）町二間戸（ふたまた）地区の団地（9棟40戸）については、特に内外装や設備等の老朽化が著しく、またトイレも水洗化されていないため、全棟を解体し、本市姫戸町永目（ながめ）地区の公有水面埋立地（以下「市有地①」という。6,336㎡）に新たに市営住宅30戸及び地域優良賃貸住宅5戸の整備を検討中。 ○また、市有地①に隣接する利用率が低い市有地②（6,776㎡）についても、地域の魅力や生活利便性の向上等が期待できる商業施設等の民間施設を併設（誘致）できないか、併せて検討中。 ○本件施設整備については、民間活力の積極的な導入を検討している。 ○解体後の二間戸団地跡地（5,288㎡）については、売却を含めた活用を検討中。（活用の内容は未定。） ○市が想定している概算事業費は、845,100千円 （内訳）市営二間戸団地解体費用 89,100千円 市営住宅建設費用 590,400千円 地域優良賃貸住宅建設費用 165,600千円</p> <p>上記検討内容について、民間事業者からの助言・提案をいただき、事業実現に向けて検討していきたい。（事業発案の初期段階。）</p>
④サウンディングの目的	<p>○本事業については、事業規模（概算事業費：845,100千円）が比較的小さいことから、単純に市営住宅及び地域優良賃貸住宅のみの整備では、PFI方式等の民間活力を導入した事業実施が困難ではないかと考える。</p>

	○そこで、隣接する市有地②及び解体後の二間戸団地跡地の利活用を含めた事業を一体的に実施することで、民間事業者が参入できるスキームを検討したく、民間事業者からの意見、アイデア等を伺いたい。
⑤民間事業者に対する質問事項	○市営住宅及び地域優良賃貸住宅のみを整備する場合におけるPFI方式での事業実施の可能性について、意見等を伺いたい。 ○市営住宅及び地域優良賃貸住宅の整備に加え、市有地②及び解体後の二間戸団地の利活用を含めた場合におけるPFI方式での事業実施の可能性について、意見等を伺いたい。 ○上記の場合において、PFI方式の実施が困難と考えられる場合、どのような事業手法（DBOやリース方式）や条件（インセンティブを含む。）があれば、民間事業者が参入しやすくなるか意見等を伺いたい。 ○本市のような小規模自治体における小規模なPFI事業を実施されたことがある場合は、その事例について、情報提供をいただきたい。
⑥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	1.設計 2.建設 3.不動産 4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント 7.運営（ ） 8.その他（ ）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 3.地元事業者 4.その他（ ）
2. 事業概要	
(1) 基本情報	
①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舍等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（ ）
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他（ ）
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI事業方式（BTO、RO等）が具体的に決まっている場合、「1.PFI事業」の○内に記載ください。	1.PFI事業（BTO）方式 2.DBO方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借 8.建物の賃貸借 9.その他（ ）

<p>⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 下さい</p>	<p>①二間戸団地（9棟40戸）を解体し、市有地①に新たに市営住宅（30戸）及び子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（5戸）を整備し、維持管理を行う。</p> <p>②市有地②に地域の魅力や生活利便性の向上等が期待できる商業施設等の民間施設を併設（誘致）。</p> <p>③解体後の二間戸団地跡地については、売却等を含め活用を図る。</p>
<p>⑥現状及び課題</p>	<p>○二間戸団地について、建設後45年以上が経過していることから、内外装や設備等の老朽化が著しく、トイレも水洗化されていない。</p> <p>○市有地①及び②を含む本市姫戸町地域については、本市4町で最も人口が少なく、また、子育て世帯を受け入れる住宅が不足している。</p> <p>○市有地①については、令和4年度に、民間事業者への貸付による当該地の利活用についてサウンディングを実施したものの、民間事業者からの参加申込みはなく、有効な活用方法が見つからないことから、現在も未利用の状態。</p> <p>○私有地②については、多目的広場としているものの利用率が低い状況。</p>
<p>⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください</p>	<p>○市営住宅及び地域優良賃貸住宅の整備戸数は、概ね決定しているが、形態（鉄筋コンクリート造、木造、集合住宅、戸建て等）については、未決定。</p> <p>○また、市有地②における地域の魅力や生活利便性の向上等が期待できる商業施設等の民間施設については、民間事業者からの提案によって検討していきたい。</p>
<p>⑧事業スケジュール（予 定）</p>	<p>○今回のサウンディングにおける意見等を参考に、今後検討することとなるが、令和8年度の事業者公募を目指して検討を行っていく。</p>
<p>（2）対象地</p>	
<p>①所在地（交通情報含む）</p>	<p>熊本県上天草市姫戸町姫浦 3384-11 他 （最寄り駅（三角駅）から車で38分）</p>
<p>②敷地面積</p>	<p>市有地①：6,336㎡ 市有地②：6,776㎡ 二間戸団地敷地：5,288㎡</p>
<p>③土地利用上の制約</p>	<p>都市計画区域外。市有地①の一部が土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定。市有地①、②及び二間戸団地敷地の全域が熊本県沿岸高潮浸水想定区域に指定。</p>
<p>④所有者</p>	<p>市</p>
<p>⑤周辺施設等</p>	<p>○隣接地に上天草市姫戸地域振興センター（※）あり。 ※市役所支所機能、多目的集会所、図書館</p> <p>○徒歩圏内に商店や医療機関、金融機関はなく、車での移動が必</p>

	<p>須となる。(最短でも車で 3 分程度を要する。生活するためには車が必須。)</p> <p>○最寄りの保育園までは車で 3 分 (2.3 km)、小学校までは徒歩で 25 分 (2.3 km)、中学校までは自転車まで 6 分 (1.6 km)。</p>
⑥対象地周辺の環境	<p>○東側は八代海に、西側は国道 266 号に面している。</p> <p>○周辺には、キャンプ場 (小島公園キャンプ場、諏訪公園キャンプ場、白嶽森林公園キャンプ場) があり、加えて、新たなアクティビティスポットとして、白嶽森林公園内にジップラインを整備中。</p>
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	<p>上記のとおり、立地条件が非常に厳しいことは市として認識しており、そのような状況の中でも、市の課題解決 (市営住宅の老朽化、子育て世帯支援、地域振興、市有地の有効活用) に向けた取組みを検討してまいりたい。</p>

■ 添付資料

①：位置図等