

# 【R5:先-22】異なる住宅施策（空き家活用・町営住宅・高齢者向け専用住宅）の包括的管理運営に係る官民連携手法導入可能性調査（実施主体：佐賀県基山町）

基山町基礎情報（R5.10.31時点）  
 ・人口：17,751人  
 ・面積：22.15km<sup>2</sup>

【事業分野：住宅】【対象施設：空き家活用・町営住宅・高齢者向け専用住宅】【事業手法：官民連携（PFI・スモールセッション等）】

## 調査のポイント

- 市場調査結果を踏まえ、定量・定性評価を行い、空き家活用・町営住宅・高齢者向け専用住宅の各3事業の事業スキーム・望ましい官民の役割分担について結論を取りまとめるとともに、次年度以降の事業化に向けた検討事項や課題を整理した。
- 定量評価では、概算事業費を試算し、町の投資可否を評価した。

## 施設／事業概要

### ■施設概要

- 町営園部団地（昭和41～49年建設整備、コンクリートブロック造平屋、27棟67戸）は老朽化が進み、建て替えが喫緊の課題。

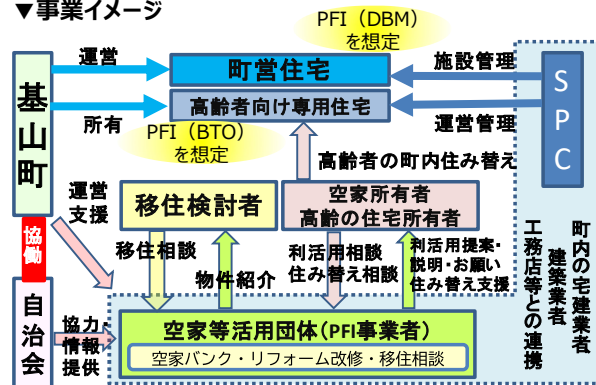
▼町営園部団地  
（昭和41～49年建設）



### ■事業概要

- 特性の異なる二つの住宅事業（町営住宅、町営の高齢者向け専用住宅）を、一体性を持たせた整備・建物管理の検討。
- 専用住宅に住み替えた高齢者世帯が所有していた持ち家を、町内業者と連携した利活用促進、移住支援、住み替え支援を行う仕組みの構築を検討。

▼事業イメージ



## 調査結果① | 前提条件・事業条件の整理

### （1）本町の現状・課題まとめ

- 本町は福岡市から20～30km圏内に位置し、都市機能は基山駅を中心としたコンパクトなまちで生活利便性が高いことから、流入人口が増加しており空き家ニーズも増加傾向であるものの、良質な居住地が不足。
- 高齢者世帯数は増加傾向にあり、町中心部への住替えには一定のニーズが存在するも、受け皿となる施設がなく、住み替えが進んでいない状態。
- 町営住宅の老朽化が進み、法定耐用年数を経過している町営住宅が存在。

### （2）上位・関連計画の整理

- 関連上位計画においては子育て世代や高齢者にとって良好な居住環境整備を図る他、高齢者の中心市街地への住替え促進も掲げられている。

### （3）事業条件の整理

- 町営住宅は基山駅東側の町有地に20戸程度をPFI事業で想定。
- 高齢者向け専用住宅は基山町西側の公共施設跡地に整備し、民間事業者の事業としてPREまたはPFI手法とを想定。
- 空き家等の活用に関しては、既存制度等も活用しつつ、町営住宅・高齢者向け専用住宅の事業条件に合わせて、市場条件を踏まえて柔軟に検討を実施。

### （4）事業スキーム・事業要件

- 3事業を一体的に実施することで効果の実現を図るため、事業スキームは以下の3案を想定。空き家活用事業は、事業実施時期が異なることから、官民の役割分担・実施内容について、市場調査を踏まえ検討。

### ▼連携方策（案）

#### 連携方策の概要

#### 想定されるメリット等

#### 方策① 包括化

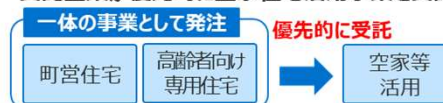
- 各事業を1つの包括的事業として一体的に発注



- 1つの民間事業者（グループ）が実施するため、3事業間の連携が容易

#### 方策② 優先受託

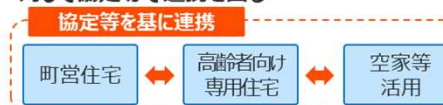
- 町営住宅整備・高齢者向け専用住宅整備を包括化、受託企業が優先的に空き家活用事業を受託



- 町営住宅整備事業、高齢者向け専用住宅整備事業等の状況を加味しながら、空き家活用整備の公募が可能。
- 最初の事業者公募段階において、空き家活用に係る事業者が事業体制に入る必要がない。

#### 方策③ 協定を基に連携

- 各事業は別事業として発注、それぞれの受託企業に対して協定等で連携を図る



- 各事業において専門性や強みを持つ事業者が実施でき、事業体制の構築が比較的容易。

## 目的、これまでの経緯

### ■調査目的

基山町の交通利便性や子育て環境の良さ等の特性を活かし、特に若年層の移住定住需要を持続的に取り込むことを目的に、老朽化する町営園部団地の建替え・高齢者向け専用住宅の新設・空き家等の利活用を一体的に連携しつつ実施する。

### ■これまでの経緯

- 2020年「第2期基山町まち・ひと・しごと創生総合戦略」策定
- 2022年「基山町公営住宅等長寿命化計画」策定

【R5:先－22】異なる住宅施策（空家活用・町営住宅・高齢者向け専用住宅）の包括的管理運営に係る官民連携手法導入可能性調査（実施主体：佐賀県基山町）

調査結果② | 市場調査

(1) 町民向けアンケート調査

- ①町民の高齢者向け専用住宅（サ高住）への引っ越し意向の確認、②サ高住への移住に当たっての条件・課題等の確認の2点を目的として調査を実施。

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------|------|-------|------|--------|-----|-----------|------|---------|------|---------------|------|------------|------|------|------|------------------|-----|
| 実施期間             | 2023/10/23～2023/11/15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |
| 対象者              | 基山町在住の30歳代、40歳代、50歳代、60歳代、70歳代の各世代それぞれ400人を抽出し、アンケート票を配付(紙・Web併用：回収数709サンプル・回収率約35.5%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |
| 主なアンケート結果        | <div>■サ高住への入居可能性の設問</div> <div>Q11.【60歳未満】 あなたは、将来、サービス付き高齢者向け住宅にご自身が入居する可能性についてどのように思われますか。</div> <div>Q11.【60歳以上】 あなたは、サ高住への入居を検討する可能性はありますか。</div> <div><div>▼60歳未満</div><table><tr><td>分らない</td><td>22.1</td></tr><tr><td>想定される</td><td>36.4</td></tr><tr><td>想定されない</td><td>6.1</td></tr><tr><td>あまり想定されない</td><td>20.7</td></tr><tr><td>十分想定される</td><td>14.6</td></tr></table><div>▼60歳以上</div><table><tr><td>今後、検討する可能性がある</td><td>18.0</td></tr><tr><td>検討する可能性はない</td><td>32.5</td></tr><tr><td>分らない</td><td>49.0</td></tr><tr><td>現在、入居の可能性を検討している</td><td>0.5</td></tr></table></div> |  | 分らない | 22.1 | 想定される | 36.4 | 想定されない | 6.1 | あまり想定されない | 20.7 | 十分想定される | 14.6 | 今後、検討する可能性がある | 18.0 | 検討する可能性はない | 32.5 | 分らない | 49.0 | 現在、入居の可能性を検討している | 0.5 |
| 分らない             | 22.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |
| 想定される            | 36.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |
| 想定されない           | 6.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |
| あまり想定されない        | 20.7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |
| 十分想定される          | 14.6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |
| 今後、検討する可能性がある    | 18.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |
| 検討する可能性はない       | 32.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |
| 分らない             | 49.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |
| 現在、入居の可能性を検討している | 0.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |
| 示唆可能性            | <div>・ 高齢者向け専用住宅を整備した場合、即座に現時点での高齢者世帯が住替えを行う可能性は高くないが、若年層にとっては高齢者向け専用住宅が既に存在することで、<b>高齢者向け専用住宅への受容性が更に高まり将来的に住替える可能性</b></div> <div>・ 移住希望者に適切に空家情報が届いてない可能性</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |      |      |       |      |        |     |           |      |         |      |               |      |            |      |      |      |                  |     |

(2) 民間企業ヒアリング調査

- 町営住宅建替え事業、高齢者向け専用住宅整備・運営事業、空家等活用事業の3事業を包括的に実施する事業モデルの可能性について、民間事業者から見た課題、参入意欲等を確認することを目的とし、民間企業ヒアリング調査を実施。

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 実施期間      | 2023/12/5～2023/12/19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 対象者       | <ul style="list-style-type: none"><li>地元建設企業(5社選定：2社回答)</li><li>地元福祉関連企業(3社選定：2社回答)</li><li>地元不動産仲介企業(2社選定：2社回答)</li><li>その他(1社選定：1社回答)</li><li>官民連携実績を有する全国企業(4社選定：3社回答)</li></ul> 計15社選定：10社回答                                                                                                                                    |  |
| 主なヒアリング結果 | <ul style="list-style-type: none"><li>町営住宅と高齢者専用住宅は一体発注が望ましい</li><li>スモールコンセッションは予算化や基山町の事業費負担から実現困難</li><li>町営住宅と高齢者向け専用住宅の候補地に距離があり、連携効果は限られる</li><li>地元企業のみで体制を望む声に加え、実績豊富な全国企業等が参画し、地元企業と体制を組んで、地元企業は知見を蓄積しつつ取り組む進め方を望む声も存在</li></ul>                                                                                           |  |
| 示唆可能性     | <ul style="list-style-type: none"><li>「町営住宅＋高齢者向け専用住宅」を包括化し、空家等活用事業については協定書等で連携を促す方針が望ましい</li><li>空家等活用事業にあたっては事業性を高める工夫（基山町からの支援、他の収益が見込める事業との一体化等）が必要</li><li>全国企業と地元企業との連携方策を採用する場合、<b>全国企業と地元企業とのマッチングを促進する仕組みを考え、体制構築のメリット及び懸念点解消に努める</b></li><li>事業化に向けた今後の検討にあたっては<b>同一敷地内における町営住宅・高齢者向け専用住宅整備の可能性を検討</b>することが望ましい</li></ul> |  |

調査結果③ | 総合評価・有識者ヒアリング

(1) 定性評価

- 市場調査結果も踏まえ、町営住宅建替え事業・高齢者向け専用住宅整備・運営事業を対象に、PFI事業とPRE事業（定期借地方式・土地売却方式）で比較した結果、PFI事業で実施することが示唆された。

▼メリット・デメリット比較

| 事業手法   | 民間事業者の創意工夫 | 町の財政負担の軽減 | 施設整備への町の関与度 | 施設運営への町の関与度 |
|--------|------------|-----------|-------------|-------------|
| PFI事業  | △          | △         | ○           | ○           |
| 定期借地方式 | ○          | ○         | ×           | △           |
| 土地売却方式 | ○          | ○         | ×           | ×           |

(2) 定量評価

- 町営住宅整備事業を対象（高齢者向け専用住宅は付帯事業かつ定期借地の可能性が想定されるため）にVFMを試算した結果は、5.35%であった。

|       | 従来方式        | PFI方式（BTO） |
|-------|-------------|------------|
| 歳入    | 772,778千円   | 376,860千円  |
| 歳出    | 1,302,861千円 | 865,523千円  |
| 公共負担額 | 530,083千円   | 488,663千円  |
| VFM   | 0%          | 5.35%      |

(3) 有識者懇談会

- 有識者懇談会では、3事業の連携方策、空家活用事業の方策、調査報告全般の3つの論点についてまちづくり、官民連携分野の有識者からご意見をいただいた。

|        |                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ご意見・示唆 | <ul style="list-style-type: none"><li>複数事業の一体公募時には、個別事業で最適な提案が選定されないリスクがある</li><li>高齢者向け住宅は、医療機関等の他施設との連携も視野に検討すべき</li><li>空家活用は町の負担が少ないよう、町が所有せず改修のみ行うスキームが適する</li><li>空家の状況・エリア別は様々であるため、分類の上で活用検討が必要</li></ul> |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

事業化に向けた今後の展望

|                   | R6年度                                                                                                                                                                                                                          | R7年度          | R8年度～         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 町営住宅              | 説明会の実施<br>事業者公募                                                                                                                                                                                                               | 事業者選定<br>契約締結 | 設計・施工<br>供用開始 |
| 高齢者向け専用住宅<br>空家活用 | 事業条件の具体化検討                                                                                                                                                                                                                    |               |               |
|                   | <ul style="list-style-type: none"><li>既存の町営住宅は老朽化の進展から早急な建替えが必要とされることから、令和6年度中の公募が望まれる。また、本調査結果を踏まえ、今後の検討において高齢者向け専用住宅の一体化に向けて民間事業者側における体制構築の可能性であることが確認できた場合、町営住宅に併せ一体的に公募することも考え、令和6年度事業者公募を目指し、事業の具体化を図る方針が望ましい。</li></ul> |               |               |

## 6. 各事業を一体的に実施するための連携方策（案）

- 3つの事業を一体的に実施するにあたり、以下の連携方策を想定する。
  - ①各事業を1つの包括的事業として一体的に発注
  - ②町営住宅整備・高齢者向け専用住宅整備を包括化、受託企業が優先的に空家住宅活用事業を受託
  - ③各事業は別事業として発注、それぞれの受託企業に対して協定等で連携を図る

### 方策の概要

### 想定されるメリット等

#### 方策① 包括化

- 各事業を1つの包括的事業として一体的に発注

##### 一体の事業として発注

町営住宅      高齢者向け  
専用住宅      空家等  
活用

- 1つの民間事業者（グループ）が実施するため、3事業間の連携が容易

#### 方策② 優先受託

- 町営住宅整備・高齢者向け専用住宅整備を包括化、受託企業が優先的に空家住宅活用事業を受託

##### 一体の事業として発注

町営住宅      高齢者向け  
専用住宅      空家等  
活用

優先的に受託

- 町営住宅整備事業、高齢者向け専用住宅整備事業等の状況を加味しながら、空家住宅整備の公募が可能。
- 最初の事業者公募段階において、空家活用に係る事業者が事業体制に入る必要がない。

#### 方策③ 協定を基に 連携

- 各事業は別事業として発注、それぞれの受託企業に対して協定等で連携を図る

##### 協定等を基に連携

町営住宅      高齢者向け  
専用住宅      空家等  
活用

- 各事業において専門性や強みを持つ事業者が実施でき、事業体制の構築が比較的容易。