

# 松田町住宅整備事業 福岡県鞍手町議員視察資料

H26~

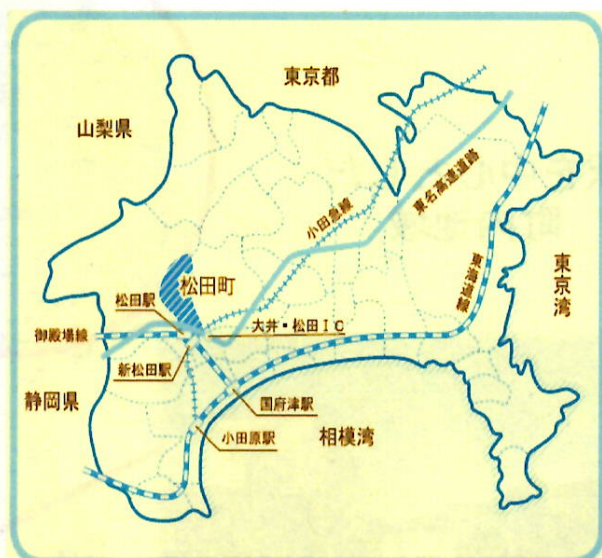
2市8町  
やりき。  
8町大町行3町。

平成29年2月22日(水)  
松田町定住少子化担当室

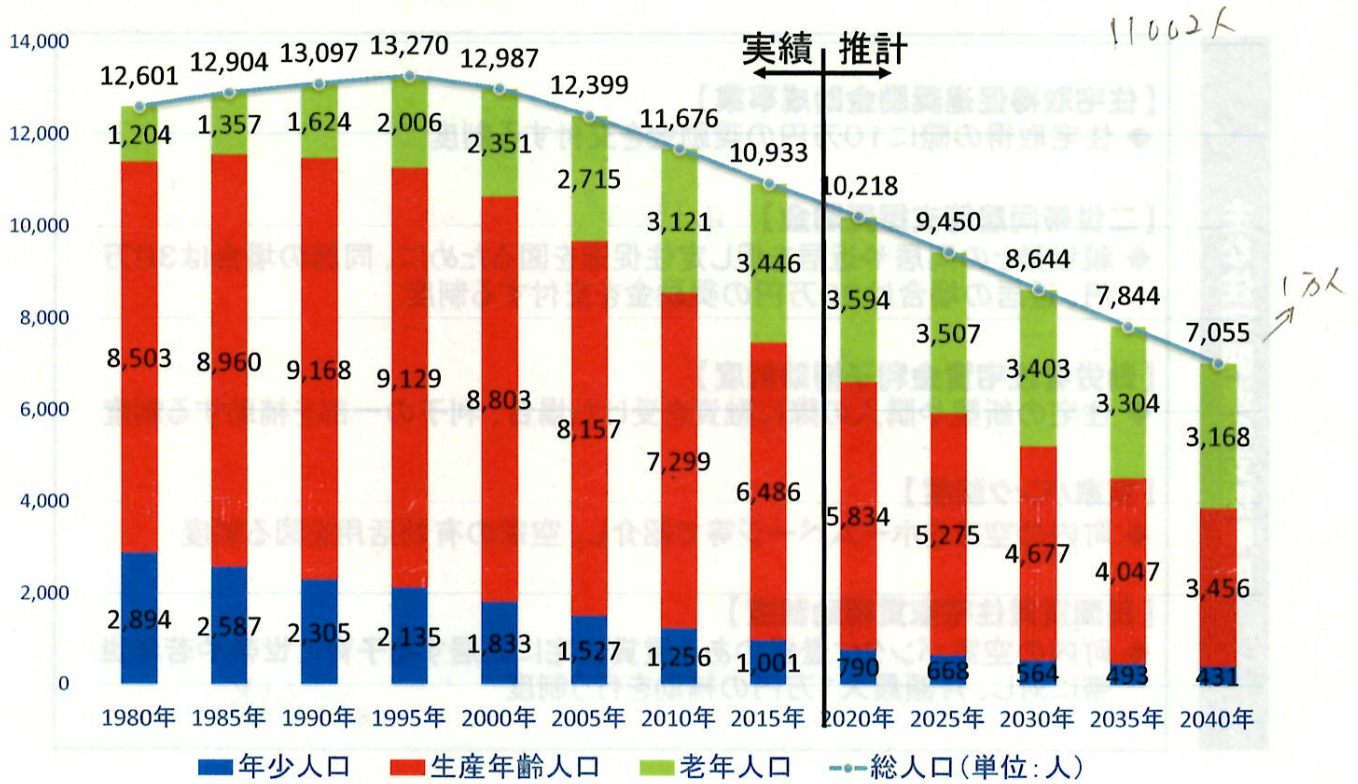
## 松田町の歩みと概況

松田町は、神奈川県西部、足柄上郡のほぼ中央部に位置し、東京都心から約70km圏、県都横浜から約50km圏の距離にあり、東西4.77km、南北12.12kmの南北に長い地形で総面積3,775haの町域を有しています。

小田原市を中心とした県西地域の北部に位置し、近隣の2市8町などで広域行政圏を形成しています。



# 松田町の人口推移



## 1 はじめに

- ①松田町の定住対策について
- ②松田町住宅整備事業の概要について

## 2 住宅整備事業でPFI法を利用する メリット、デメリットについて

## 3 本事業による人口増加について

## 4 事業費の総額と町の負担額について

## 5 今後予想される問題点について



## ②松田町住宅整備事業の概要について

### 事業の目的

町の総合計画に定めた、町の人口増加・地域振興・財政の健全化を目的として「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。)に基づき、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や町財政の平準化等を図りつつ、

- ①町屋地区住宅(子育て世帯等を対象とした地域優良賃貸住宅) 45%
  - ②籠場地区住宅(既存町営住宅の集約を図るための住宅)
- の2つの住宅を整備するものです。

## ②松田町住宅整備事業の概要について

### 事業手法

PFI法に基づき、町屋地区住宅および籠場地区住宅の設計、建設、維持管理・運營業務を一括して発注します。

選定された民間事業者は、建設企業、設計企業、維持管理運営企業等を含んだグループで、本事業を実施するための特定目的会社(以下、SPC)を結成し、事業を遂行します。

SPCが両住宅の設計、建設を行い、完成後に町に所有権を移し、所有権の移転後は維持管理運営を実施する方式(BTO(Building Transfer Operate)方式)により実施するものです。

なお、維持管理期間は30年間としています。

### 町が期待する効果

設計、建設、  
維持管理を一  
括して実施

効率的な運営、  
入居募集

質の高い住宅  
サービスの提供

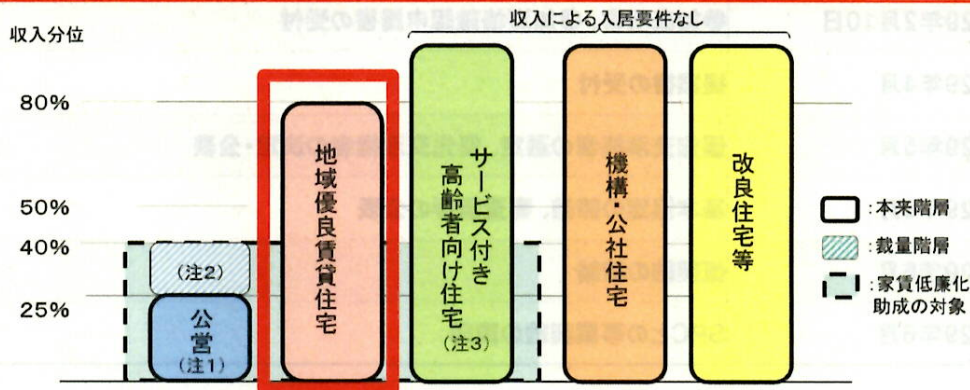


## ②松田町住宅整備事業の概要について

### 町屋地区住宅の概要

#### 地域優良賃貸住宅

高齢者世帯、障がい者世帯、**子育て世帯、新婚世帯**など各  
地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の  
用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するた  
めの住宅。



← 12月 →

## ②松田町住宅整備事業の概要について

### 籠場地区住宅の概要

#### 【整備の目的】

既存町営住  
宅の集約化

入居困難者  
の居住確保

低廉な住居  
の提供

居住の安定の確保

#### 【建物規模】

戸数 ▷ 単身者向け(約30㎡) 9戸程度

2人世帯向け(約45㎡) 12戸程度

家賃 ▷ 単身者向け 38,000円

2人世帯向け 42,000円

ただし、所得に応じて20,000円ほど家賃低廉化

## ②松田町住宅整備事業の概要について

### 事業者の選定方法

長期の契約であり、高度な技術力、専門性、独創性、企画力及び実績を要求する事業であることから、公募プロポーザル方式で選定を行います

一次審査

募集要項に示す応募者が備えるべき応募資格要件を満たしているか確認します

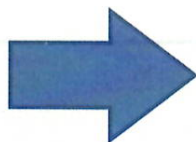
二次審査

- 提案価格の確認
- 提案内容審査（プレゼンテーション）
- 総合評価値で決定

## ②松田町住宅整備事業の概要について

### 業務内容

- 既存建物の除却(町屋地区住宅のみ)
- 施設整備に係る業務
- 施設維持管理に係る業務
- 民間収益施設の誘致及び運営(自由提案)



これらの業務を一括して実施することができる事業者を募集します



## 2 住宅整備事業でPFI法を利用する メリット、デメリットについて

### デメリット

- 526月. PFI [P] の 427月
- PFI事業の発注、契約をするまでに期間を要する。  
⇒松田町では、昨年6月に可能性調査及びアドバイザーの委託契約をし、調査及び発注条件の検討をしてきました。  
本事業を発注したのは、委託契約から約半年後の昨年12月であり、その後民間提案の期間を設けて、本契約は今年6月を予定しています。
  - 地元企業の参画が難しい  
⇒町内企業の参加を加点対象としました。  
⇒それに加えて、民間事業者向けの勉強会を開催しました。  
⇒それでも勉強会への参加は少なく、今後の課題と考えています。

### 1 はじめに

- ①松田町の定住対策について
- ②松田町住宅整備事業の概要について

## 2 住宅整備事業でPFI法を利用する メリット、デメリットについて

### 3 本事業による人口増加について

### 4 事業費の総額と町の負担額について

### 5 今後予想される問題点について

## 4 事業費の総額と町の負担額について

### 町屋地区住宅

#### 事業費

設計費	36,212千円
建設費	554,128千円
維持管理運営費	261,860千円
合計	852,200千円



### 籠場地区住宅

#### 事業費

設計費	11,340千円
建設費	163,192千円
維持管理運営費	62,040千円
合計	236,572千円



#### 事業費

設計費	47,552千円
建設費	717,320千円
維持管理運営費	323,900千円
合計	1,088,772千円

## 4 事業費の総額と町の負担額について

(千円)

	従来手法の場合	PFI手法の場合
収入		
家賃収入等	941,521	941,521
交付金(建設費)	249,090	224,181
交付金(家賃低廉化)	20,165	20,165
起債	515,783	464,205
合計	1,726,559	1,650,072
支出		
設計費	47,552	42,796
建設費	717,320	655,589
維持管理費	323,900	331,364
大規模改修費	33,960	30,569
起債償還金	600,974	540,877
家賃補助(低廉化)	133,492	133,492
合計	1,857,198	1,734,687
収支(30年間)	-130,639	-84,615



## 5 今後予想される問題点について

### 予想される問題点

- 地域や議会、行政、地元の民間事業者や金融機関、町民が官民連携手法、PFI手法に対し、松田町で初めて取り組むものであることから、現在はまだ契約にも至っておらず、先が見えないような状況であるため、漠然とした不安がありますが、先進事例やアドバイザー等の意見を聞きながら事業を実施していきます。

不安がいっぱい

PFI  
いばき