第７章 重点化施策と実現化方策

７-１　重点化施策

（１）出町地区整備構想

（ア）整備の位置づけと現状

【整備の位置づけ】

・早急な対応が求められる町営住宅の再編に併せた新規住宅地の造成を行うことで、既成市街地の再生（長洲校区のイメージ変革）を図ります。

・長洲町の持続的、継続的なまちづくりの原資として、町有地の有効活用を図ります。（売却益を再投資）。

【地区の現状】

・木造平屋建ての老朽化した町営住宅が 10 戸あり、安全面からも早急な解体が望まれています。

・町営住宅解体後の跡地の有効利用が望まれますが、本地の形状・面積だけでは跡地活用度が低く一体的な開発が必要であります。

・本エリア内には、未利用の遊休地が一団地的に存在します。

・既存の市街地の周辺部に位置し、小学校・役場等の公共施設に比較的近い地区です。

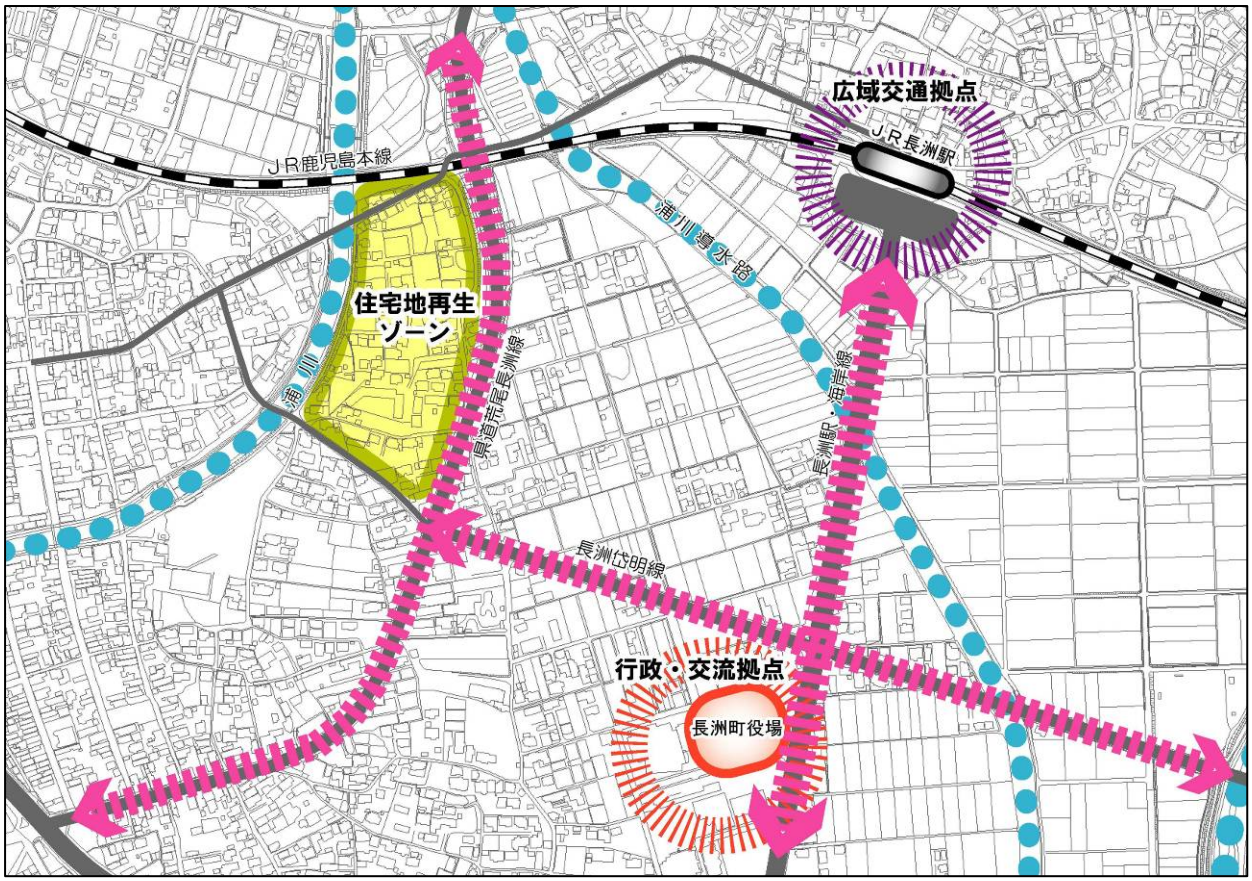
（イ）整備の方向性と概要

・早急な対応が求められる町営住宅への対応と、定住化促進の早期段階での効果発現を促すため、短期（３～４年）での整備を目指します。

・老朽化した町営住宅を解体し、跡地と隣接する遊休地を一体的に整備し、新たな定住化住宅のための宅地供給を図ります。

・本エリアの整備手法は、道路等の整備、宅地の集約化や整形化などの利用増進、及び権利関係の整理による宅地分譲のしやすさが一体的に期待できる、土地区画整理事業を検討します。

（ウ）本整備手法の実施エリア



（エ）本整備手法の概要（案）

段階	実施項目	実施概要
第一段階	○地区の現状把握 ○事業の基本方針を検討	・整備エリアの現況測量や地権者調査を行い、計画策定のための地形や高さ、及び権利関係を把握する。 ・現況測量結果などに基づいて概略の計画図（案）、資金計画等を検討し、事業化の見通しを把握する。 ・既存町営住宅入居者への対応方針を検討する。
第二段階	○地元関係者への説明（初見） ○整備エリアの設定	・地権者に対して町の整備方針を説明し、事業参画意向を確認する。 ・既存町営住宅の入居者に対して、町方針の説明を行う（移転先、移転補償等）。 ・地権者意向によって、整備エリアの絞り込みを行う。
第三段階	○準備組合設立 ○業務代行業者探し	・絞り込んだ整備エリアについて、計画図（案）、資金計画、減歩率等の地元負担を試算する。 ・試算結果を地元地権者に説明し、事業参画意向を再確認する。 ・参画者で準備組合を設立する（参画者数が７名未満の場合は個人施行若しくは共同施行となる）。 ・スムーズな事業運営のため民間活用を模索する（業務代行者への声掛け、選定）。

段階	実施項目	実施概要
第四段階	○事業計画（案）策定	・準備組合（若しくは町）が主体となって、事業計画（案）の作成を行う。 ・事業計画（案）により町の庁内調整、県協議を行う。 ・試算結果を地元地権者に説明し、事業参画意向を再確認する。
第五段階	○事業認可申請 ○事業認可取得	・事業計画に基づく事業認可申請書を作成し、認可庁（県）による認可を取得する。
第六段階	○事業開始	・仮換地指定。 ・町営住宅の解体と併せて道路、整地工事等を開始。
第七段階	○保留地の販売 ○事業完了	・保留地造成の完了、保留地販売開始（区画販売）。 ・町所有地の分譲（売却益は次のステップのための原資に活用していく）。 ・保留地販売が終了次第、事業完了（換地処分と清算事務）。

（オ）本整備手法による課題

・町営住宅の再編方針を決定する必要があります。（集約再編か現地建替えか。隣接保育所と併せた複合施設化とするのか、単独整備か　等）

・町営住宅の解体に際しては現入居者の移転等を先行して取り組んでいく必要があります。

・より円滑な事業運営を図る場合、早期に業務代行者を選定する必要があります。

・地元地権者の事業参画が期待できない場合、町の開発行為により町有地の宅地化を図ることが考えられます。

（カ）整備スケジュール

・H24 年度・・・・現地測量、事業化検討、地権者説明、準備会設立

・H25 年度・・・・組合設立、事業計画（案）作成、事前協議、事業認可

・H26 年度・・・・道路整備、整地工事

・H27 年度・・・・区画分譲開始

（２）澤の上地区整備構想

（ア）整備の位置づけと現状

【整備の位置づけ】

・公共施設の拠点となり得る駅前地区について、暮らしに必要な機能の誘致・集約と併せた新規住宅地のブランド化により、長洲町の住宅地としての新しいイメージの定着と、来るべき少子高齢社会や低炭素社会に対応したコンパクトなまちづくりを実現し、人口の定住促進を図ります。

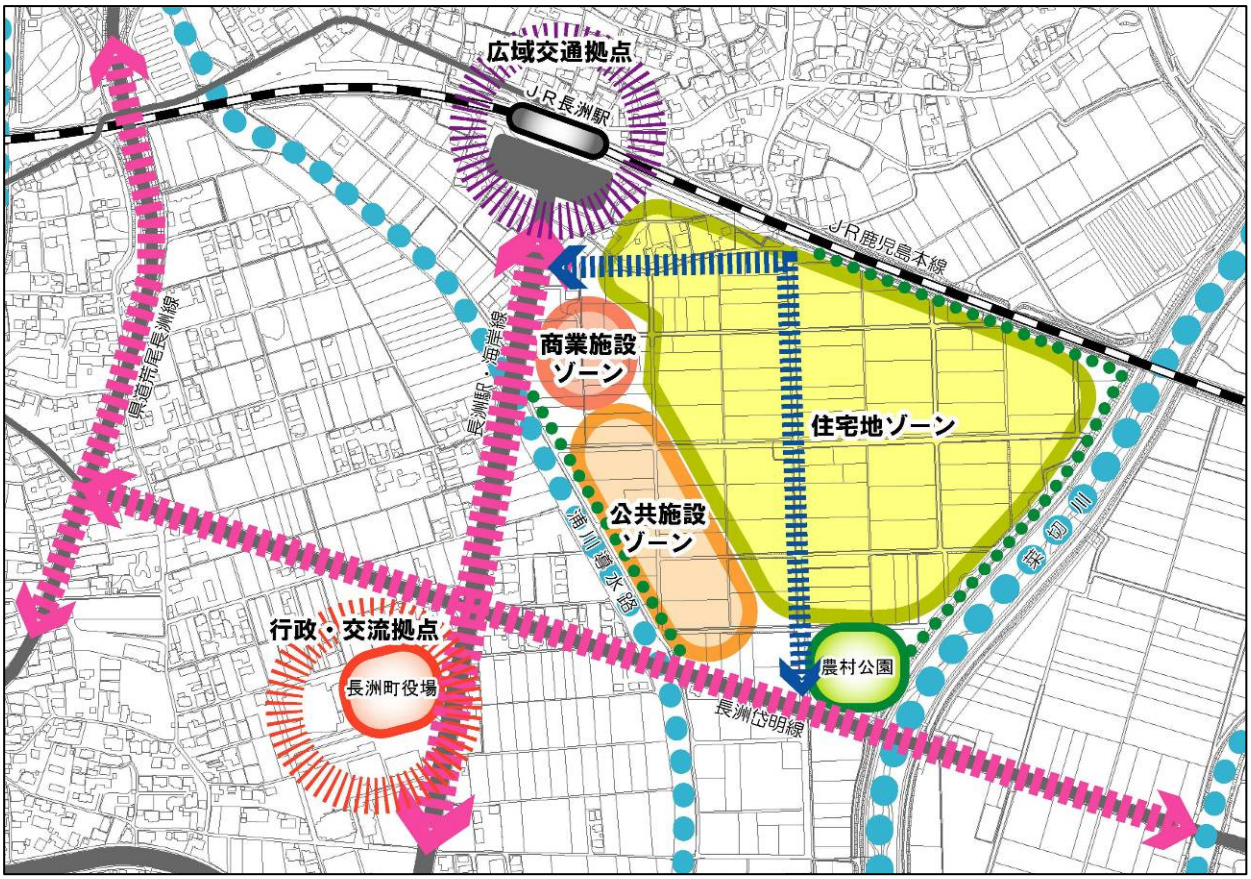
【地区の現状】

・公共交通の結節拠点である駅前に立地しており、利便性が期待できるエリアです。
・長洲駅、役場などの公共施設に近い地区です。
・圃場整備により農地として整備利用されており、まとまった用地が広がっています。
・地権者が多数見込まれるが、地権者の意向アンケート調査によれば半数以上がエリア内の開発に前向きな意向が判明しています。

（イ）整備の方向性と概要

・農地として利用されている本エリアを、新しい長洲町の駅前の顔として整備します。
・整備エリアは公共施設ゾーン、商業施設ゾーン、住宅地ゾーンと３つのゾーンニングからなり、公的賃貸住宅、商業系施設、住宅地の機能を有したものを目指します。
・本エリアの事業主体は、公共ゾーンは町、商業施設ゾーンは民間、住宅ゾーンは地権者を想定しています。
・本エリアの整備手法は、道路等の整備、宅地の集約化や整形化などの利用増進、及び、権利関係の整理による宅地分譲のしやすさが一体的に期待できる、土地区画整理事業を検討します（公共施設ゾーンの事業規模によっては、町による用地買収の可能性も検討します）。

（ウ）本整備手法の実施エリア



（エ）本整備手法の概要（案）

段階	実施項目	実施概要
第一段階	○集約する公共サービス施設を検討 ○土地利用基本構想の検討	・本エリアに集約する公共サービス施設の検討を行う。 ・集約施設を反映した土地利用基本構想を定める。
第二段階	○地区の現状把握 ○事業の全体計画を検討	・整備エリアの現況測量や地権者調査を行い、計画策定のための地形や高さ、及び権利関係を把握する。 ・現況測量結果と基本構想などに基づいて全体計画（案）、資金計画等を検討し、事業化の見通しを把握。 ・同時に、公共団体施行や組合施行の実現性を検討。 ・検討にあたり庁内調整、県、農政への事前相談開始。 ・公益施設（上物）の整備手法について検討を行う。
第三段階	○事業の細分化を検討 ○細分化された区分案から、最優先に事業化するパイロットエリアを選定 ○段階的エリア整備構想を策定	・道路や土地利用の連続性、事業収支バランス、事業認可に必要な条件の具備等を考慮しながら、事業エリアの細分化案を検討する。 ・細分化されたエリアごとに事業主体を検討する。 ・細分化エリアの中から段階的推進を実施する上において最もふさわしいパイロットエリアを選出する（駅前の魅力づくり、地権者協力度合い、町の財政体力等）。

段階	実施項目	実施概要
第四段階	○地元組織に対し、本構想を説明し、意見を求める ○事業協力者探し	・本構想の主旨並びに手法についての具体的説明を行い理解と協力を求める。アンケート等により全地権者の意向を収集し分析する。 ・公共施設ゾーン、商業施設ゾーン、住宅地ゾーンについて、業務代行者等民間企業への働きかけを開始。 ・地元組織の立上げ（まちづくり協議会または準備組合）。
第五段階	○地元意向を参考にし、優先整備エリアに反映	・諸条件を整理し、優先整備エリアの範囲や土地利用計画等への反映を図る。
第六段階	○優先整備エリアの事業計画（案）を策定	・町または地権者（事業者）による事業計画（案）の作成。 ・事業計画（案）により町の庁内調整、県協議、農政協議を行う。 ・事業計画（案）を地元地権者に説明し、合意形成を図る（または地権者同意の取得）。
第七段階	○優先整備エリアの事業認可申請 ○事業認可取得	・事業計画に基づく事業認可申請書を作成し、認可庁（県）による認可を取得する。
第八段階	○事業開始 ○事業終了	・事業の開始。 ・保留地処分、換地処分をもって事業終了。
第八段階	○隣接する次期エリアの事業化に着手	・パイロットエリアの推進状況と、事業参画企業の動向を踏まえ、隣接エリア（商業施設ゾーン、住宅地ゾーン等）の事業化に着手する。 ・最終的には地区全域の整備をめざす。

（オ）本整備手法による課題

・農業振興地域であることから、農政サイドとの協議調整が不可欠となります。
・具体的に目に見える形でのまちづくりの進捗が地元の合意形成や企業誘致等に影響を与えるため、駅前核施設整備の早期着手が定住化促進の成功の鍵となります。
・公共施設ゾーンにおける公共施設の内容が庁内で認められている必要があります。
・商業ゾーンにおける民間事業者の誘致活動を早い段階から行う必要があります。
・住宅地ゾーンにおける地権者の理解協力の取り付けが必要です。
・地区一帯は全般的に低地であり、造成計画等への考慮が必要です。
・ある段階をもって事業が困難となった場合を想定し、地区全域での道路整備効果が得られるよう、他事業（個別道路事業）との複合事業も検討しておく必要があります。
・エリアによって整備手法を変えた場合（用地買収事業と区画整理事業等）、地権者の将来土地利用意向によっては合意形成を困難にさせる要因となることも考えられます。

（カ）整備スケジュール

- H24 年度・・・・事業化検討
- H25 年度・・・・測量、地権者説明
- H26 年度・・・・事業計画（案）作成、関係機関協議、設立準備会
- H27 年度・・・・組合設立、事業認可
- H28～29 年度・・工事開始
- H30 年度・・・・区画分譲開始

＜住宅地ゾーンイメージ＞

＜商業地ゾーンイメージ＞

（３）一ノ割地区整備構想

（ア）整備の位置づけと現状

【整備の位置づけ】

・駅前に近接し、従来からの個別開発による宅地化が進んでいる本エリアは、将来においても宅地需要が大きいと考えられるため、新規居住者の受け皿地区として期待されます。

・道路等の基盤が未整備であることから、基盤整備により良好な居住環境の形成と住宅適地を増やすことで人口の定住促進を図ります。

【地区の現状】

・既存の市街地の周辺部に位置し、小学校・役場等の公共施設に比較的近い地区です。

・非線引き用途地域指定地区であり、個別の宅地開発が可能なエリアです。

・現状農地部分がまだかなりあり、今後宅地化できるエリアです。

・道路、上下水道などの生活基盤整備が十分にできないまま、虫食い的に宅地化が進んでいます。また、これら基盤整備の遅れにより、宅地化が限定的な状態から進んでいません。

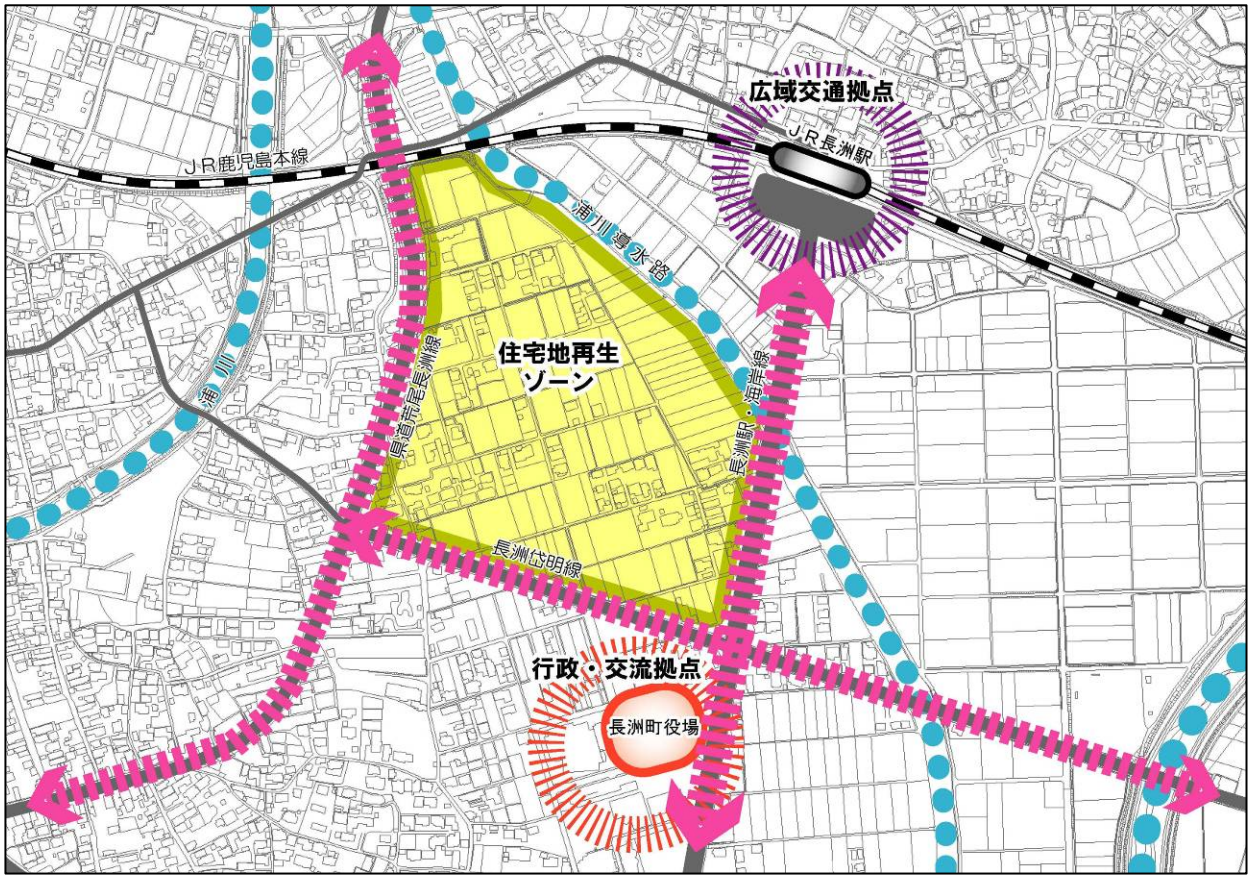
・過去に面的・一体的整備の話が持ち上がった地区であるが、地元機運が高まらないまま現在に至っています。

（イ）整備の方向性と概要

・生活基盤が十分にできないまま虫食い的に宅地化が進んでいる地域であり、今後、適正な誘導により住宅地としての受け皿の増加を図ります。

・本エリアについては、道路及び上下水道など生活基盤の計画的な整備を図り、エリア内の居住環境の向上を図ります。

（ウ）本整備手法の実施エリア



（エ）本整備手法の概要（案）

段階	実施項目	実施概要
第一段階	○エリア内の整備計画の検討	・本エリア内の道路計画、供給処理施設計画、排水計画等を検討する。
第二段階	○地元説明	・検討整備案について地元への説明を行い、理解と協力を得る。
第三段階	○年次整備計画の検討 ○該当事業の予算化	・整備計画（案）に基づき、年度ごとの整備スケジュールを検討する。 ・整備スケジュールに沿って、事業の予算化を図る。
第四段階	○測量の実施 ○実施設計の実施 ○事業化	・現況測量と実施設計を行う。 ・必要な用地の確保と工事を進める。

（オ）本整備手法による課題

・エリア内整備路線の優先順位付けに対する地元の理解と協力が必要です。

（カ）整備スケジュール

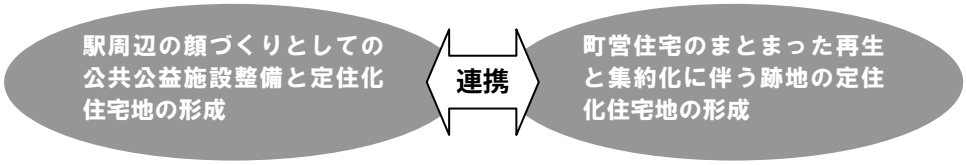
- **H24 年度・・整備計画の検討**
- **H25 年度～　道路、上下水道の整備**

7-2　事業化に向けた実現化方策

前述してきた各重点施策は、まちの顔づくりとなる駅周辺地区における将来構想を実現していく施策となっており、短期の目標や中・長期の目標を含んでいるため、施策ごとに計画推進方策を検討します。

（1）若年層の移住・定住化にかかる推進方策

若年層の移住や定住化を促進する以下の２つの柱を実現していくための推進施策としては、宅地供給手法の選択と運用が大きな鍵を握ります。



１）既成市街地内における宅地供給の促進策

駅前の整備対象地区の内、基盤整備が不足している一ノ割地区の場合、区画道路整備を図りながら宅地を供給する、地区計画等の事業手法や開発許可制度の活用を推進します。

（地区計画制度のしくみ）

■地区計画制度の趣旨と構成

・良好な市街地の環境を形成・保全するためには、用途地域や建築基準法で定められているルールだけでは対応できない場合があります。地区計画は、地区の特性に応じたきめの細かいまちづくりのルールを定め、計画的により良いまちへと誘導していく制度です。

・「地区計画の方針」と「地区整備計画」から構成されます。

◆地区計画の方針

まちの目指すべき将来像を定めます。

◆地区整備計画

建物の建て方などの具体的なルールを定めます。

各地区の状況に応じて、以下のメニューから必要な項目を選択して決めていきます。

●道路、公園などの施設
●建物の用途
●建物の規模（建ぺい率、容積率）
●敷地の面積
●道路や隣地境界からの壁面の後退
●建物の高さ
●建物の形態、意匠
●垣または柵の構造
など

■地区計画が定められることでまちの将来像を実現

・地区計画の区域内で建物を建てたり、土地の区画を変更したりする際には、事前に町長に届出をする必要があります。

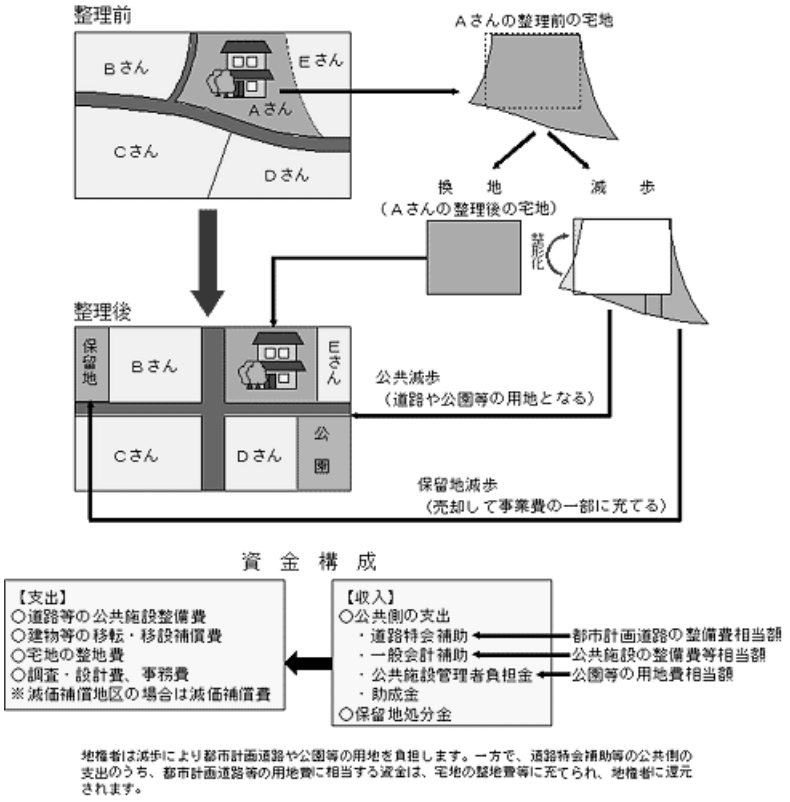
・町は、届出された内容が地区計画に沿っているかどうかを審査し、適合しない場合は設計変更等の勧告を行います。

・これによって地区計画で定められたルールが守られ、建築行為や開発行為が進むにつれて、徐々に地区の将来像に近づいていきます。

2）新市街地形成における宅地供給の促進策

（土地区画整理事業のしくみ）

○土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
○公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度。
（公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩）
○事業資金は、保留地処分金の他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費分を含む）に相当する資金から構成される。
○これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われる。
○地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られる。



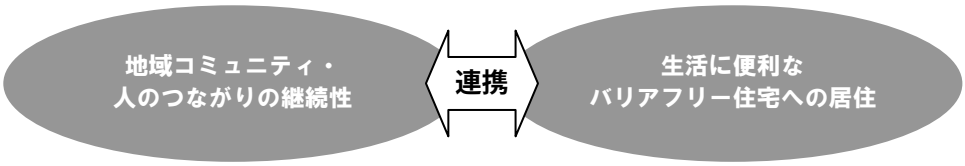
（２）高齢者の住まいにかかる推進方策の検討

高齢者の住まいについては、今住んでいる住宅に長く住み続けられることが重要な視点です。

それには、今ある地域のコミュニティとのつながりや隣近所の住民とのつきあいを維持することがあげられます。

もちろん、バリアフリーの住みやすい住宅に住むことも家庭内事故を防ぐ視点で重要な視点となります。

このような視点で、主に町営住宅に住む高齢者の住まいを検討していくことになります。



上記の２つの配慮事項を実現していくためには、出町地区に居住する高齢者が移動する範囲として、比較的近距離の移動で人とのつながりを維持できる場において、バリアフリーの住まいを確保することが整備基本方向といえます。

したがって、ＪＲ長洲駅周辺地区において、高齢者向け住宅供給を推進していくことは上記２つの柱を実現していく手法として望ましいものと考えられ、前述してきた駅周辺地区の中でもとりわけ高齢者支援施設の充実が可能な澣の上地区の高齢者向け住宅供給を推進していきます。

（３）町営住宅の再生推進方策の検討

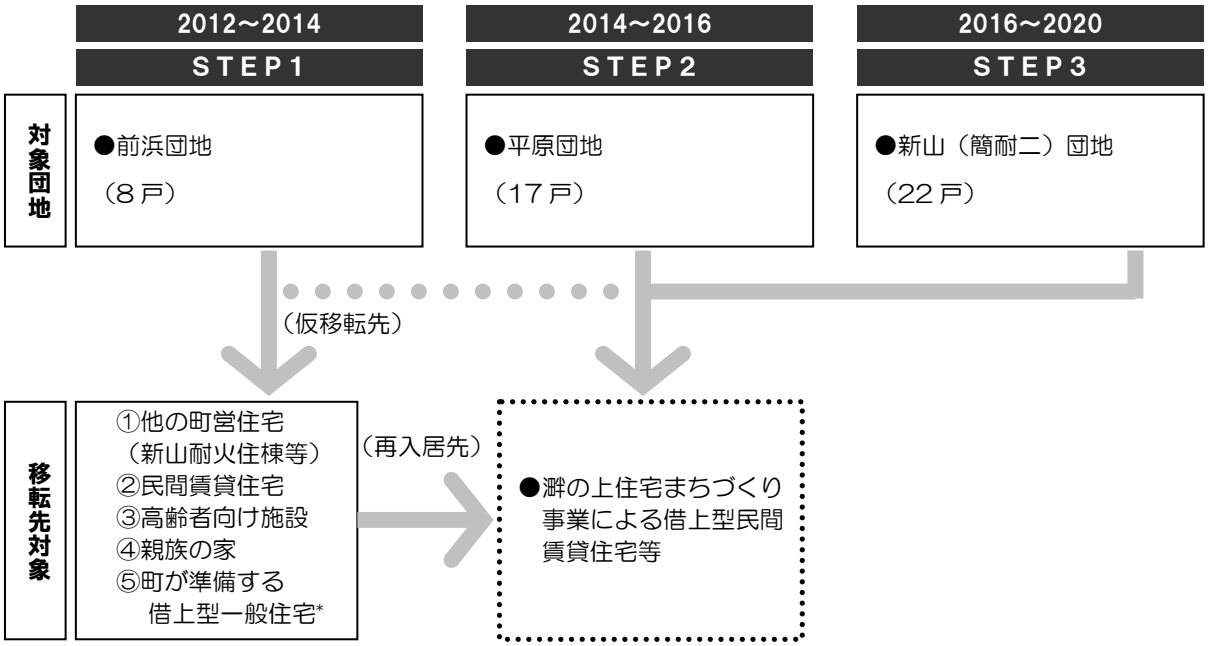
１）町営住宅の整備にかかる入居者対応

本計画においては、蓄積している老朽化した住宅の用途廃止をしていくために、現在居住している入居者の退去手法が大きな課題となります。

そこで、事業を円滑に進めるために入居者が円滑に転居していけるよう多様な転居先を確保していくことが必要です。

具体的には、他の事業主体が管理する住宅を含め、あらゆる可能性を検討していきます。

（入居者の転出先の検討イメージ）



＊：借上型一般住宅については、町内に位置する空き家を所有者の承諾の元借り上げて、仮移転先として活用するものであるが、公営住宅整備基準外の町単独住宅として主に、出町地区など旧市街地地区において検討する。

なお、空き家情報については、各地域の町内会等において、空き家情報を入手し、所有者と協議の上で、調査後町営住宅として活用可能かどうかを検討し、対応可能な住宅について転居先として活用する。

また、仮移転先にするか、本移転先にするかなどは住宅の老朽条件や所有者との協議契約条件によって判断する。

2）出町地区等における民間住宅の空き家活用について

町内の既成市街地内には、老朽化や狭あい道路による建替のしにくい住環境となり、空き家が増えてきました。

一方、出町地区では住環境整備に伴い、当該地区に位置する前浜団地の老朽町営住宅の用途廃止が新たな宅地供給の喫緊の課題となってきました。そこで現在入居中の 8 戸について、仮移転先として、前述してきたあらゆる可能性を検討する必要があります。

仮移転先の一つとして、既成市街地内に位置する使用可能な空き家を一時的に借り上げる手法が考えられます。

しかし、既成市街地内の戸建て空き家を借り上げて、町営住宅の仮移転先として使用するには入居可能になるまで以下のような手続きが必要と考えられます。

（空き家借上げまでの手順）	（借上げまでの手続きや課題）
①空き家情報調査	●自治会・町内会へ空き家情報調査を打診する必要がある。
②所有者の承諾	●所有者の所在地調査が必要になる場合がある。
③物件借上可能性調査	●町の借上基準を事前に整理する必要がある。
④借上協議	●所有者に対し借上条件について協議する必要がある。
⑤空き家の整備	●入居者の見学と入居者の選定が必要である。

３）他の主体・施策等との連携による事業推進

町営住宅以外の施策や他の事業主体と連携した住宅の供給・管理については、以下の点に留意しながら、事業を進めていくものとします。

①他事業主体としての民間との連携

本町における町営住宅の集約化などの施策推進にかかる町営住宅等の整備・確保については、他の公的事業主体との連携の他、民間事業者との連携も積極的に図っていきます。

民間事業者との連携では、民間賃貸住宅市場の動向などを充分に考慮しながら、借上型町営住宅などの導入を検討します。

PFI 方式の導入については、大規模な建替事業時における町営住宅建設や建設後の建物の管理など一貫した幅広い導入機会が考えられます。

また、町営住宅等の管理運営についても、指定管理者制度の活用など民間事業者との適切な連携が図れるように進めていきます。

②福祉部局との連携方針

町営住宅の供給にあたっては、新たな法制度を勘案しつつ、民間賃貸住宅と合わせて入居者の高齢化に配慮したシルバーハウジングプロジェクトの導入等についても検討し、導入の際には福祉関係部局と綿密な連携・調整を図り、福祉施策の一環として事業を推進するものとします。

また、用途廃止住宅にかかる町営住宅に居住する高齢者の移転先については、福祉部局との連携により心身の状況把握や転居後のケアなど、適切な措置を講じます。

③地域住宅交付金等の活用

国において、地方公共団体の自主性と創意工夫を活かし、多様な住宅困窮者や子育て世帯の居住の安定の確保、良好な居住環境の整備や公的賃貸住宅ストックの有効活用を図り、魅力と活力にあふれた地域づくりや地域再生を推進するための地域住宅交付金が構築されています。

地域住宅交付金は、公営住宅等の整備や福祉施設との一体的整備、面的な居住環境の整備、民間住宅の耐震改修の推進、住宅相談・住情報の提供の実施など、地域における住宅政策を総合的に推進するための助成制度であるので、活用を含め他の補助制度も勘案した上で計画的な事業実施していく上で有効に活用できます。

（地域住宅計画の概要）

作成主体	地方公共団体（単独のほか、共同作成も可能）
作成対象	地方公共団体の行政区域を基本とする （ただし、地方公共団体の区域の一部のみを対象とすることも可能）
記載内容	①　計画の名称　　⑤　目標を達成するための必要な事業等 ②　計画の区域　　⑥　計画の評価に関する事項 ③　計画期間　　⑦　公的賃貸住宅等の整備等に係る特例に関する事項 ④　計画の目標　　⑧　その他の公的賃貸住宅等の有効活用、処分等に関する事項

（4）民間事業者と連携した住宅供給の検討

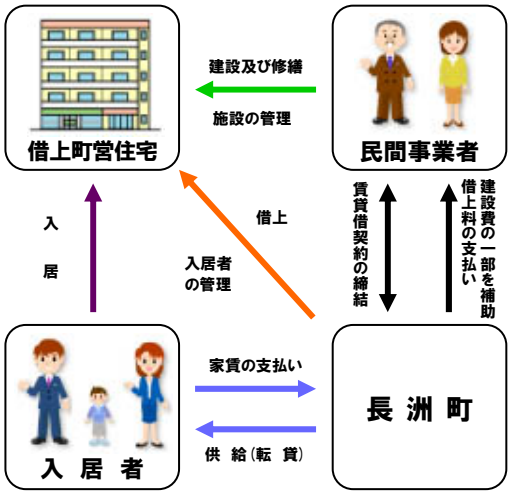
1）借上型の公的賃貸住宅等の検討

借上型の公的賃貸住宅等による住宅の供給として、次に掲げる住宅の供給方策を検討します。

その一つに、住宅セーフティネット機能の向上を目的として、民間事業者等が建設する一定の基準（公営住宅等整備基準及び（仮称）長洲町借上型町営住宅整備基準等）を満たす共同住宅を長洲町が借り上げて、町営住宅として活用する借上型町営住宅制度の構築が挙げられます。

また、民間活力を導入しながら、特に若年層、子育て層への住宅支援を強化するとともに地域の活性化を図るため、町が独自に定めた基準等に基づき民間事業者等が建設した賃貸住宅を、長洲町が借上げて入居者に転貸する地域活性化住宅による住宅供給が挙げられます。

なお、一般的な借上制度における、町、民間事業者、入居者との構図を右に示します。



2）地域優良賃貸住宅の検討

地域優良賃貸住宅制度（特優賃制度）は町による供給制度を条例で定める制度運用と現状運用されている熊本県の住宅供給公社による制度運用を含め、町内での供給を推進していきます。

（地域優良賃貸住宅制度の概要）

（対象者）
地域優良賃貸住宅を供給しようとする民間事業者等

（支援内容）
1）対象となる事業　　民間事業者等により実施される地域優良賃貸住宅を供給する事業
2）支援内容
①整備（建設、改良）に対する助成
国は、入居者資格を以下の対象世帯とする地域優良賃貸住宅の整備について、地方公共団体が事業主体に助成する費用（共同施設等整備費の 2／3 等）の概ね 45%を地域住宅交付金により助成を行います。（収入分位 0～80%（但し、高齢者世帯以外の場合、収入分位 0～25%は所得の上昇が見込まれる者））
- 高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯・災害被災者等

②家賃低廉化のための助成
国は、地域優良賃貸住宅に、以下の対象世帯（収入分位 0～40%以下）が入居する際に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化のための助成に係る費用（1 世帯当たり 4 万円／月を上限）の概ね 45%を地域住宅交付金により地方公共団体に対して助成を行います。
- 高齢者世帯・障害者等世帯・小学校卒業前の子どもがいる世帯
- 災害被災者・密集市街地からの立ち退き者等

等

3）支援の利用方法
民間事業者等は供給計画を作成し、都道府県知事等による認定を受ける必要があります。
また、地方公共団体は、地域住宅交付金の交付に係る手続きとして、国が定める基本方針に基づき、地域住宅計画を作成し、当該地域住宅計画を国土交通大臣に提出した上で、交付金の交付の申請を行う必要があります。

資料：まちなか再生ポータルサイト（地域優良賃貸住宅制度）国土交通省住宅局

3）ＰＦＩ事業

公営住宅建設事業において、町営住宅として維持していく民間活力導入方式としてＰＦＩ事業があります。

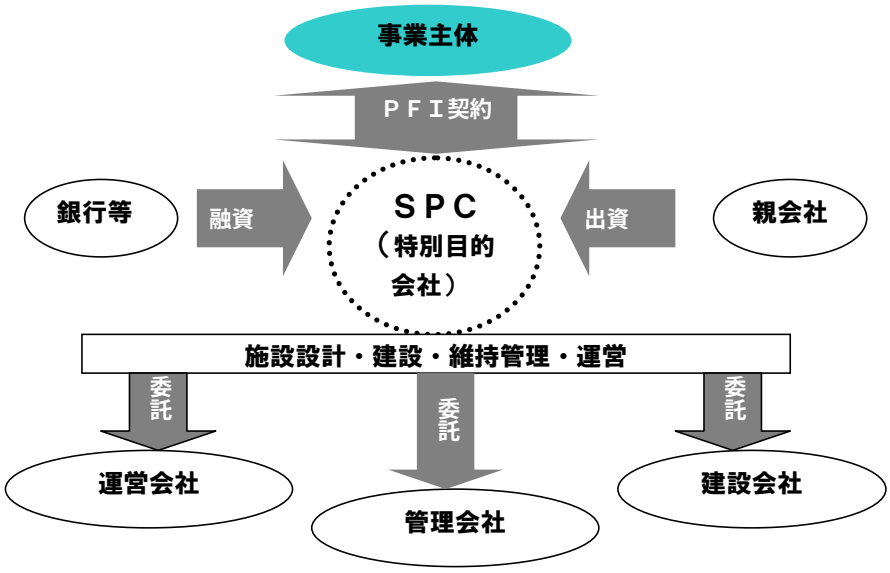
ＰＦＩ事業は、以下のような特徴があり、規模の大きな事業や将来的に管理運営費が大きくなる事業に適合する事業として注目されています。

また、同時に複数の事業（例えば、新たな土地での住宅建設と従前敷地の処分及び住宅供給）を同一事業者に委託することが可能になります。したがって、委託事業者はそのメリットを活かしたコスト還元が可能となり、町は新たな事務手続きなく、事業が進行するため事業期間の節約につながります。

ＰＦＩ事業 （買取：ＢＴＯ） （借上：ＢＯＴ）	公共が業務要求水準等で必要な性能を示し、民間が施設設計から維持管理まで包括的に実施。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、コストの縮減を図るとともに、事業費の平準化も可能であり、公共が直接実施するよりも効率的かつ効果的な公共サービスの提供が可能。
ＰＦＩ事業 （買取：ＢＴ）	公共が業務要求水準等で必要な性能を示し、民間が設計と施工を一括して実施し、維持管理は従来型（指定管理含む）で実施。
従 来 型 （町直接建設）	設計、施工、維持管理と分割し、公共の設定した仕様に基づき各業務を実施。（各業務単位での落札率がコストの目安）

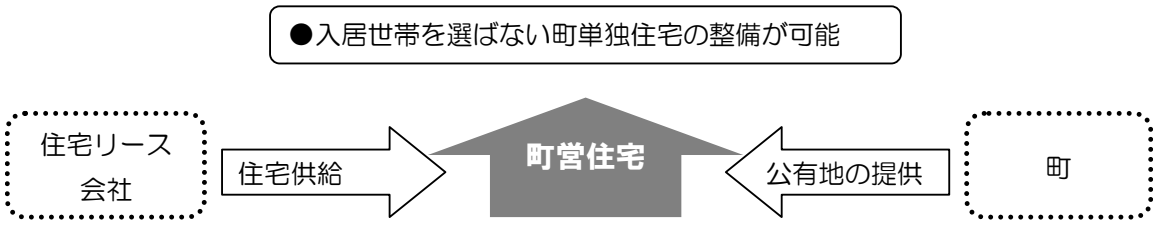
一般的なＰＦＩ事業の枠組みでは、以下のようなＳＰＣ（特別目的会社）を設立して事業を執行します。なお、ＢＴで行う場合はＳＰＣの代わりに契約事業者となり、管理会社、運営会社は指定管理会社への別途発注になります。

（ＰＦＩ事業ＢＴＯ・ＢＯＴの構図）



4）リース方式による住宅借上方式

民間賃貸住宅を町有地に建設して、20 年間のリース方式による貸与を受けます。町は公営住宅法の住宅ではないため、入居者の選定では低所得者以外の選定が可能で自由度を確保でき、リース終了後は町の所有物になる方式です。



町営住宅を緊急に建てる場合は、仮設住宅として建てていたものの仕様グレードを向上させて、耐久性のある住宅としています。工期はプレハブメーカーの住宅であるため、3 ヶ月～6 ヶ月で収まります。

家賃設定は、借上期間 20 年で従来の公営住宅建設費を割賦捻出する程度となります。

建設費としての初期投資は発生しませんが、町有地は必要です。

（５）町営住宅等建設事業の基本的考え方

町営住宅の建設事業については、事業費を抑制できる手法としては、以下のようなものが考えられます。

本計画への評価については澣の上地区の共同住宅の供給を想定して評価すると、地域優良賃貸住宅（特優賃）建設借上方式が有力といえます。なお、町営住宅事業を推進する場合は、宅地の処分を考慮して、ＰＦＩ事業が有力となります。

（有力手法の選択）

〇施設整備面での公的な誘導がある程度可能（併設施設の複合化に対応しやすい）
〇駅前の顔として、長期ストックとして整備ができる
〇コスト面では個人資産であるので、町が関与しなくても良い
〇建設から管理まで町の関与が少ない中、公的資金運用での制約を確保できる

（町営住宅の供給方式）

区分	特徴（発注方式）	メリット	デメリット	本計画への評価
町直接建設	従来通り、設計者、工事業者へ入札方式で委託契約	・工種が細分化でき、地元事業者への貢献となる	・事務手続きが多く、事業期間が長くなる	土地を所有または借地して進める必要がある。（保留地活用が可能）
ＰＦＩ方式による建設	企画コンペ型	・交付金事業 ・買取の場合は起債が可能 ・複数の事業を同時に委託可能 ・工期を短縮できる	・要求水準書の作成時に時間を要する ・企業コンペの評価体制が必要	土地を所有または借地して進める必要がある。（保留地活用が可能）
民間による地域優良賃貸住宅建設借上方式	企画コンペ型	・民間所有地を活用 ・併設施設の整備がしやすい	・経営者が少ない	土地所有者への事業誘導が必要。
民間資金のリース方式による建設	企画コンペ型	・工期を短縮できる	・町有地が必要 ・20 年後の管理住宅として残る	土地を所有または借地して進める必要がある。（保留地活用が可能）
既設民間賃貸住宅借上方式	民間独自による	・民間住宅を戸別借上可能で、借上期間の自由度がある	・公営住宅整備基準に適合しない場合がある	民間事業者の誘導が必要。