

公営住宅に係るPPP／PFI導入推進事業の採択について

1 趣旨

本市が本年2月に国土交通省の「公営住宅に係るPPP／PFI導入推進事業」に応募し、当該事業の対象地域として登録した市営住宅寿団地(以下「寿団地」という。)について、当該寿団地を活用した民間事業者の提案が、この度、当該事業に採択されましたので、その概要について報告するものです。

2 経過

H29.6 松本市公営住宅等長寿命化計画(以下「長寿命化計画」という。)の改訂

29～ 市営住宅耐震化事業として、耐震強度の不足する木造住宅、簡易耐火構造二階建住宅の解体・用途廃止に着手。令和6年解体完了予定
寿団地1丁目・3丁目 21棟 118戸(令和2年度完了)
二子団地 21棟 126戸(令和4年度完了予定)
他11団地 27棟 62戸(令和6年度完了予定)

R 4.2 公営住宅に係るPPP／PFI導入推進事業の提案対象地域に応募
6 国土交通省が本市を対象地域とした民間事業者の提案を採択

3 公営住宅に係るPPP／PFI導入推進事業の概要

- (1) 昭和40年代の公営住宅ストックが更新期を迎える中、PPP／PFI(公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う官民連携の手法をいう。)事業への参画意欲のある民間事業者等と地方公共団体とが連携して行う基本構想の策定に係るコンサルタント等の実務者に対し、国が助成を行うものです(国10/10)。
- (2) 本事業は、基本構想の策定等の検討に必要な支援を国が行うものであり、必ずしも本事業の活用後、PPP／PFI事業の実施を要件とするものではありません。

4 対象地域

(1) 対象団地

寿団地1丁目及び8丁目(所在地:松本市寿台1丁目及び8丁目)

(2) 対象団地の概要

寿団地は、1丁目、3丁目及び8丁目から構成され、約9ヘクタール、85棟、670戸を有する市内最大の市営住宅団地です。

(3) 対象団地の課題等

ア 1丁目及び8丁目の建物は、築50年が経過し、老朽化と入居率の低下が進行しています。

イ 令和2年に解体した1丁目の跡地利用については、公用、公共用の利用予定がなく、売払いを視野に検討していましたが、敷地形状や隣接道路幅員の拡張等の課題が残っています。

ウ 長寿命化計画において、平成29年から10年間の公営住宅供給必要戸数が充足しているの見込まれていましたが、5年が経過し、計画の修正が必要となっています。

エ 市の立地適正化計画において、郊外の地域拠点である村井駅周辺に直結する居住誘導区域であるとともに、都市機能誘導区域を有する寿台に位置する市営住宅跡地のみに限った検討ではなく、寿台の全体的な土地利用の方向性や交通の小さな拠点化等と合わせて、新たな住宅供給の可能性を検討することが、人口定常化や地域づくりにおいても大きなポイントとなるエリアです。

5 採択された民間事業者

株式会社地域計画建築研究所東京事務所

6 提案概要

- (1) 寿団地1丁目及び8丁目を1か所に集約し、建替えを行うことにより、新たな居住者を呼び込む住宅供給
- (2) 余剰地や既存商店街を活用した、地域のニーズにあった子育て支援施設等の生活利便拠点の形成
- (3) 公共交通と連携した生活利便性の向上を図る検討

7 今年度の事業概要

(1) 庁内検討体制の構築（案）

ア 担当課：住宅課

イ 関係課：【PFI】【コミュニティ】【都市計画】【公共交通】【産業振興】【子育て・福祉】等の関係課を想定

(2) 勉強会の開催（2～3回程度）

将来的に運営する民間事業者を対象にした勉強会の実施

【対象事業者の分類】

ア 大手建設会社等：PFIによる公営住宅整備実績を有する事業者

イ 地元建設会社等：公営住宅の整備実績を有する地元企業

ウ 導入機能事業者：高齢者・子育て施設の経営・運営を行う事業者、バス・タクシー等の交通事業者等

エ 地元商業事業者：寿台中央商店街、スーパーマーケット等

(3) 基本構想の検討

ア 事業者からのサウンディング調査（対話型市場調査）

イ 事業方式毎のイニシャルコスト及びランニングコストシミュレーション

8 今後の進め方

寿台地区地域づくりセンターと連携し、地元町会等と丁寧な情報共有を図り、採択された民間事業者と共に今年度中の基本構想の策定を目指します。